

Prestatieafspraken

Gemeente Aa en Hunze - Woonzorg Nederland
2020-2024

Bijlage I: Focus en agenda voor afspraken

Woonzorg Nederland gaat graag in gesprek om invulling te geven aan de volkshuisvestelijke opgaven in uw gemeente Aa en Hunze. Daarbij leggen wij de focus op onderwerpen die raken aan onze ambitie om 'Samen zelfstandig wonen met een plus' aan te bieden en zo met u en anderen seniorenhuisvesting in Nederland naar een hoger plan te brengen.

Onze inzet	Besproken onderwerpen;
Woonconcepten: uitbreiding en transformatie. Wij ontwikkelen vernieuwende woonconcepten onder de noemer 'Samen zelfstandig wonen met een plus'. Zie voor een beschrijving van onze woonconcepten onze folder met de missie en visie. We benutten daartoe kansen voor transformatie in ons bestaand bezit en kansen voor uitbreiding in gebieden waar op de lange termijn de woningvraag van onze doelgroep toeneemt.	- Uw visie op langer thuiswonen, zorggeschikte woningen en woonomgevingen en vergrijzing. - Voorzieningen in onze gebouwen en de wijkfunctie daarvan. - Eventuele leegstandsrisico's in Aa en Hunze en transformatie ter aansluiting op de marktbehoefte. In 2019 zal Woonzorg Nederland zelf intrek nemen in het oude gemeentehuis te Gieten. Hier staan op dit moment de 1^e en 2^e etage leeg. Er zal een kantoorvoorziening komen voor ongeveer 17 medewerkers. Parkeergelegenheid in de omgeving is krap, we houden contact over eventuele problemen rondom parkeren, mochten we dit signaleren.

Onze inzet	Besproken onderwerpen;
Betaalbaarheid. We kijken naar de totale door ons beïnvloedbare woonlasten: huur, servicekosten en energielasten. In Aa en Hunze heeft 100% van de 52 zelfstandige sociale huurwoningen een streefhuur onder de 1^e aftoppingsgrens heeft (€607,46 in 2019). We hanteren een voorspelbare en gematigde huuraanpassing, gebaseerd op een goede prijs en kwaliteit verhouding. De huuraanpassing voor sociale huurwoningen varieert, afhankelijk van de afstand tussen de kale- en maximale huur. Ons huurbeleid is overeenkomstig (de wettelijke uitwerking van) het Sociaal Huurakkoord. Daarnaast trachten wij schuldenproblematiek onder onze bewoners te voorkomen en verminderen door huurachterstanden vroegtijdig te signaleren en hierop te acteren.	Afhankelijk van de wettelijke uitwerking van het Sociaal Huurakkoord bespreken wij graag een maximale huursomstijging van inflatie + 1% voor extra investeringen in beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid, in gebieden met een grote investeringsopgave. Daarnaast bespreken wij graag: ▫ Inkomensafhankelijke huurverhoging. Als wij inkomensafhankelijke huurverhoging hanteren, gebruiken we de extra huurinkomsten voor investeringen. ▫ Initiatieven gericht op het voorkomen en verminderen van schuldenproblematiek. Er zijn geen specifieke initiatieven vanuit de gemeente rondom schuldenproblematiek.
Woonruimteverdeling doen wij op basis van inkomen en huurprijs. Wij kijken ook naar mogelijkheden voor het creëren van gemeenschappen, leefbaarheid en de zorgvraag van onze bewoners. Bovendien hebben we aandacht voor het voorkomen van overlast door rekening te houden met de samenstelling van de gemeenschappen in onze gebouwen.	▫ Bij het toewijzen van woningen rekening houden met gemeenschapsvorming, leefbaarheid, zorgvraag en voorkomen van overlast en mogelijke uitzonderingen op verdeelregels daartoe. Het Hendrik Kok te Rolde is een zelfstandig wooncomplex voor senioren specifiek met een visuele beperking. Het complex is specifiek ingericht op de doelgroep senioren met een visuele beperking. De ingeschreven kandidaten met een visuele beperking krijgen voorrang op inschrijvingen van kandidaten zonder een visuele beperking. Indien de wachtlijst geen kandidaten heeft met een visuele beperking wordt overgegaan tot toewijzing aan andere kandidaten (55+) zonder visuele beperking.

Onze inzet	Besproken onderwerpen;
Duurzaamheid. Wij streven ernaar dat al onze gebouwen in 2050 CO2-neutraal zijn. Daartoe richten wij ons op zelfstandige woningen met landelijk gemiddeld een EI van kleiner dan 1,4 (gemiddeld label B of beter), in 2024. Tevens werken wij voor de perioden daarna een breder programma uit, waarmee onze zelfstandige woningen en ons zorgvastgoed verder worden verduurzaamd. Bij duurzaamheidsmaatregelen vragen wij van zittende huurders een beperkte huurverhoging. Deze verhoging is lager dan de (ingeschatte) reductie in energielasten, waarmee wij ons inzetten voor dalende woonlasten voor onze bewoners. In bijlage 2 vindt u een overzicht van duurzaamheidsprojecten in den h.	• Uw Transitievisie warmte en andere verduurzamingsplannen, specifiek in de wijken waar wij bezit hebben en omtrent de beschikbaarheid van warmtebronnen daar. Er wordt binnen Aa en Hunze geen gebruik gemaakt van warmtenetten of andere duurzame warmtebronnen. Het stroomnet in de gemeente is tevens VOL. • Voorlichtingsinitiatieven en andere bewonersgerichte activiteiten, zoals energiecoaching, in Aa en Hunze. Er is een energieconvenant Drenthe waar de gemeente Aa en Hunze ook onderdeel van uitmaakt. De zelfstandige woningen Hendrik Kok hebben energielabel E en F. Deze woningen staan op het programma verduurzaming en werkzaamheden zullen (onder voorbehoud) in 2023 plaatsvinden.
Veiligheid bevordert het gezond en prettig wonen. Als woningcorporatie gespecialiseerd in seniorenhuisvesting is een deel van onze bewoners kwetsbaar of minder zelfredzaam. Daarom zijn wij extra alert op veiligheid. Wij kijken specifiek naar brandveiligheid, legionella, asbest, inbraak, valpreventie en liften. Ook het veilig voelen en sociale veiligheid zijn belangrijk.	• Mogelijkheden voor gezamenlijke projecten en deelname aan programma's, in het bijzonder wat betreft brandveiligheidsvoorlichting. Deze zijn er op dit moment niet, maar indien er iets start wordt Woonzorg Nederland hierin ook benaderd.
Leefbaarheid, zorg en gemeenschappen worden in onze gebouwen gefaciliteerd. Bijdragen aan leefbaarheid doen wij in kleinschalige infrastructuur in en om onze gebouwen, het tegengaan van overlast en in het ondersteunen van bewonersactiviteiten. Onze bewonersconsulenten signaleren (zorg)vragen en verwijzen door, zetten zich dagelijks in voor leefbaarheid en bevorderen waar mogelijk (bewoners)netwerken. Onze gebouwen hebben ontmoetingsruimten. Bedrijfsruimten zetten wij zoveel mogelijk in voor zorg(gerelateerde) faciliteiten en wijkgerichte functies. Met onze inzet gaan wij vereenzaming onder onze bewoners tegen en innoveren wij seniorenhuisvesting en wonen met zorg (in de buurt).	• Uw visie op langer thuiswonen, zorggeschikte woningen en woonomgevingen en locaties voor zware zorg. • Voorzieningen in onze gebouwen en de wijkfunctie daarvan. • Inzet welzijnsorganisaties en vrijwilligers ten behoeve van (activiteiten voor) onze bewoners. • Netwerken ten behoeve van afstemming leefbaarheid, zorg en welzijn. • Inzet WMO in onze gebouwen in relatie tot collectieve voorzieningen. Er wordt nog een scootmobielvoorziening gerealiseerd in het Hendrik Kok in verband met de brandveiligheid. Op dit moment worden scootmobielen nog deels gestald op de gangen. Dit is na realisatie van scootmobielruimte niet meer toegestaan.

Bijlage II: Woonzorg Nederland in Aa en Hunze

BESCHIKBAARHEID EN BETAALBAARHEID

Huidige voorraad
Intramurale voorziening Dekelhem te Gieten, 75 plaatsen, zorgpartij Icare
Locatie voormalig gemeentehuis Gieten; zakelijk vastgoed met verhuur aan; Tinten welzijnsgroep, Icare, Fysiotherapeut, Kinderdagverblijf en kantoorruimte Woonzorg Nederland.
Locatie De Havens te Nootgedacht; intramurale locatie, 48 plaatsen verhuurd aan de Trans
Locatie Hendrik Kok te Rolde. Met 52 zelfstandige woningen en daarnaast intramurale verhuur van Interzorg, 74 plaatsen

Huidige voorraad			Toelichting
Aantal huurwoningen naar huidige kale huurprijs	52	100%	Zelfstandige seniorenwoningen voor mensen met een visuele beperking; Hendrik Kok te Rolde.
- ≤ € 607,46	52	100%	
- > € 607,46 en ≤ € 720,42	0	0%	
- > € 720,42	0	0%	
Aantal huurwoningen naar streefhuurprijs	52	100%	
- ≤ € 607,46	52	100%	
- > € 607,46 en ≤ € 720,42	0	0%	
- > € 720,42	0	0%	
Totaal (on)zelfstandige woningen			
Plaatsen verzorgings- of verpleeghuizen		197	Dekelhem, De Havens en het Hendrik Kok (deels)
Verhuurde garages / parkeerplaatsen		0	
Eenheden bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed			

Nieuwbouw en sloop	
2020	2021- 2024
Oplevering van De Havens Nootgedacht in 2019	

KWALITEIT EN DUURZAAMHEID

Transformatie	
2020	2021- 2024
- Mogelijke transformatie Dekelhem Gieten. Start gesprekken met Icare in 2019. - Eerste en tweede etage De Beukenhof Gieten, verbouwen tot clusterkantoor Woonzorg Nederland	

Duurzaamheid	
2020	2021- 2024
Vul in: Geen projecten in 2020	Vul in: 2023; Hendrik Kok; verduurzaming zelfstandige woningen; labels E en F.

Ondertekening

De prestatieafspraken zijn geldig van 1 januari 2020 tot en met 31 december 2024.
De afspraken worden jaarlijks geëvalueerd en geactualiseerd.

Aldus ondertekend op: 20 november 2019



Bestuurder WZN

Cees van Boven

Gemeente Aa en Hunze namens het college de
Wethouder:

H. Heijerman

