Prestatieafspraken 2020-2024

Gemeente Noordoostpolder
Bewonerscommissie Wijdeneshof
Bewonerscommissie Toutenburgh
Woonzorg Nederland

Inzet Woonzorg Nederland en Prestatieafspraken

Woonzorg Nederland, de huurderscommissie en de gemeente zijn op basis van het bod in gesprek gegaan over onderstaande onderwerpen en hebben daarover afspraken gemaakt. Vanuit Woonzorg Nederland ligt de focus op onderwerpen die raken aan hun ambitie om 'Samen zelfstandig wonen met een plus' aan te bieden en om met de bewonerscommissies, gemeente en anderen, seniorenhuisvesting in Nederland naar een hoger plan te brengen.

Inzet Woonzorg Nederland	Bespreekpunten en *afspraken*
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.	- Gemeentelijke visie op langer thuiswonen, zorggeschikte woningen en woonomgevingen en vergrijzing. *In de woonvisie van de gemeente Noordoostpolder staat dat wonen voor senioren/ouderen erg belangrijk is. Gemeente wil voor wonen een aanbod dat aansluit bij de vraag van nu èn de toekomst.* *Met betrekking tot maatschappelijke bestemmingen is de gemeente erg zuinig op wat ze nog heeft. Dit is van belang om de uitgangspunten van de woonvisie ook kansen te kunnen geven.* - Voorzieningen in onze gebouwen en de wijkfunctie daarvan. *De Toutenburgh heeft een ontmoetingsruimte; de Verbinding. Deze ruimte wordt gebruikt voor allerlei activiteiten en samenkomst. Hierbij staat de deur ook voor de omliggende buurt open. Er zijn hierover ook contacten met de wijkteams.*

Inzet Woonzorg Nederland	Bespreekpunten en *afspraken*
Betaalbaarheid. We kijken naar de totale door ons beïnvloedbare woonlasten: huur, servicekosten en energielasten. Wij streven ernaar dat in Noordoostpolder 85% van de 210 zelfstandige sociale huurwoningen een streefhuur onder de 1e 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. - Inkomensafhankelijke huurverhoging. Als Woonzorg Nederland inkomensafhankelijke huurverhoging hanteert, gebruikt Woonzorg Nederland de extra huurinkomsten voor investeringen. - Initiatieven gericht op het voorkomen en verminderen van schuldenproblematiek. *Mercatus doet in de gemeente een pilot met de Voorzieningenwijzer. Woonzorg Nederland heeft op dit moment een eerste pilot Voorzieningenwijzer in de gemeente Westerwolde. Uitkomsten van deze pilots zullen bepalen of we dit breder in gaan zetten.* *Humanitas is binnen de gemeente Noordoostpolder een samenwerkingspartner om huurders met betalingsproblemen te ondersteunen.* *Woonzorg Nederland neemt middels de bewonersconsulent gelijk contact op met de huurder als huur niet betaald wordt. Woonzorg Nederland is betrokken bij de ontwikkeling van vroegsignalering in Noordoostpolder. Gemeente en Woonzorg Nederland kijken hoe zij signalen over schulden vroegtijdig met elkaar kunnen delen, zodat problematische schulden voorkomen kunnen worden.*
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.	*De complexen in de gemeente Noordoostpolder hebben eigen wachtlijsten, waarbij wordt gewerkt op datum van inschrijving. De langst ingeschreven woningzoekende wordt als eerste benaderd voor een woning.* *Bij het toewijzen van woningen wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met gemeenschapsvorming, leefbaarheid, zorgvraag en voorkomen van overlast. Er wordt gekeken naar de draagkracht van het complex.*

Inzet Woonzorg Nederland	Bespreekpunten en *afspraken*
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 Noordoostpolder.	• Transitievisie warmte en andere verduurzamingsplannen, specifiek in de wijken waar wij bezit hebben en omtrent de beschikbaarheid van warmtebronnen daar. • Voorlichtingsinitiatieven en andere bewonersgerichte activiteiten, zoals energiecoaching, in Noordoostpolder. *De gemeente stelt een Transitievisie Warmte op. Deze is uiterlijk eind 2021 vastgesteld.* *De gemeente heeft een energieloket waar inwoners gebruik van kunnen maken voor advies en hulp. Om inwoners bewust te maken van de energietransitie zet zij daarnaast communicatie materiaal en duurzaamheidsevents in.*
Veiligheid. 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. *Op dit moment zijn er geen programma's actief.* *Op diverse complexen worden in samenwerking met de brandweer brandveiligheidsoefeningen gedaan samen met bewoners van het complex.*

Inzet Woonzorg Nederland	Bespreekpunten en *afspraken*

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).
	- Gemeentelijke visie op langer thuiswonen, zorggeschikte woningen en woonomgevingen en locaties voor zware zorg.
	- Voorzieningen in de gebouwen van Woonzorg Nederland en de wijkfunctie daarvan.
	  - Toutenburgh 6 is per 1 juli verhuurd aan Fysiotherapie Vita Nova
	  - Toutenburgh 5 wordt mogelijk omgebouwd tot scootmobiel-voorziening.
	- Inzet welzijnsorganisaties en vrijwilligers ten behoeve van (activiteiten voor) onze bewoners.
	Binnen de gemeente is Carrefour de welzijnsorganisatie. Zowel de bewonerscommissies als de bewonersconsulent van Woonzorg Nederland werken samen met Carrefour.
	- Netwerken ten behoeve van afstemming leefbaarheid, zorg en welzijn.
	Het netwerk wordt door zowel de bewonerscommissies als de bewonersconsulent ingezet voor diverse vraagstukken. De lijnen zijn kort en men weet elkaar te vinden.
	- Inzet WMO in onze gebouwen in relatie tot collectieve voorzieningen.
	Dhr Klaas Steenbeek is aanspreekpunten voor WMO zaken. Woonzorg Nederland zal een afspraak maken om een aantal WMO aangelegenheden met elkaar door te lopen. Vooral het toewijzingsbeleid rondom scootmobiels en scootmobielvoorzieningen wordt steeds ingewikkelder. Goede afspraken zijn daarom van belang.
	Woonzorg Nederland kijkt zowel bij de Toutenburgh als de Diemenhof naar mogelijkheden voor een extra voorziening voor scootmobiels, omdat deze wegens brandgevaar niet meer op de gangen gestald mogen worden en het aantal scootmobiels toeneemt.
	
	De bewonerscommissie Toutenburgh haalt nog een aantal zaken aan rondom de omgeving van de Toutenburgh. De vraag om beter strooibeleid, ondergrondse containers, verkeersoverlast/gevaar en drugs worden door de bewonerscommissie met de gemeente verder opgepakt.
	De bewonerscommissie Wijdeneshof geeft aan dat de strooiroute van de gemeente eigenlijk ook beter door de straat zou moeten komen, in verband met de hoeveelheid senioren en het valgevaar.

Bijlage II: Woonzorg Nederland in Noordoostpolder

BESCHIKBAARHEID EN BETAALBAARHEID

Huidige voorraad
Emmeloord: De Toutenburgh, 96 seniorenappartementen, waarvan 14 in blokcontract verhuurd aan zorgorganisatie InteraktContour
Emmeloord: De Diemenhof, 88 seniorenappartementen
Emmeloord: De Wijdeneshof, 30 grondgebonden seniorenwoningen

Huidige voorraad			Toelichting
Aantal huurwoningen naar huidige kale huurprijs	210	100%	
- ≤ € 607,46	188	90%	
- > € 607,46 en ≤ € 720,42	22	10%	
- > € 720,42	0	0%	
Aantal huurwoningen naar streefhuurprijs	210	100%	
- ≤ € 607,46	170	85%	
- > € 607,46 en ≤ € 720,42	30	15%	
- > € 720,42	0	0%	
Totaal (on)zelfstandige woningen	0		
Plaatsen verzorgings- of verpleeghuizen		0	
Verhuurde garages / parkeerplaatsen		0	
Eenheden bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed		4	Betreft ruimtes van de kapper, orthodontist, fysiotherapie in de Toutenburgh

KWALITEIT EN DUURZAAMHEID

Duurzaamheid	
2020	2021- 2023
Onderzoek naar mogelijk project verduurzaming Diemenhof.	Geen bijzonderheden

Ondertekening

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

Aldus ondertekend in december 2019:

WOON ZORG NEDERLAND

Bestuurder WZN:
Cees van Boven

gemeente NOORDOOSTPOLDER

3-12-2019

Namens de gemeente
Noordoostpolder
Wethouder M.B.W. Uitdewilligen

Bewonerscommissie Wijdeneshof
Voorzitter Dhr. W. Faber

Bewonerscommissie Toutenburgh
Voorzitter Dhr. R. Roza

Ondertekening

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

Aldus ondertekend in december 2019.

WOON ZORG

gemeente NOORDOOSTPOLDER

3-12-2019

Bestuurder WZN:
Cees van Boven

Namens de gemeente
Noordoostpolder
Wethouder M.B.W. Uitdewilligen

Bewonerscommissie Wijdeneshof
Voorzitter Dhr. W. Faber

Bewonerscommissie Toutenburgh
Voorzitter Dhr. R. Reza

Scanned by CamScanner