

Prestatieafspraken

Gemeente Midden-Drenthe - Woonzorg Nederland

2020-2021

Focus Woonzorg Nederland en afspraken gemeente Midden-Drenthe

Woonzorg Nederland geeft graag een goede aan de volkshuisvestelijke opgaven in Midden-Drenthe.

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	Specifiek voor Midden-Drenthe
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.	- Stichting Derkshoes huurt het vastgoed in Midden-Drenthe van Woonzorg Nederland en biedt in dit kader gecombineerde woon- en welzijnsvoorzieningen en zorg aan senioren. - Icare wil mogelijk uitbreiden en zal hiervoor een aanvraag bij Woonzorg Nederland indienen.
Betaalbaarheid. We kijken naar de totale door ons beïnvloedbare woonlasten: huur, servicekosten en energielasten. Wij streven ernaar dat in Midden-Drenthe 96% van de 77 zelfstandige sociale huurwoningen een streefhuur onder de 1 ^e aftoppingsgrens heeft (€607,46 in 2019) en 3 woningen boven de eerste aftoppingsgrens. 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.	Stichting Derkshoes beheert nog 64 aantal intramurale eenheden. Op basis van zorg. Dit zijn geen zelfstandige huurwoningen en vallen dus niet binnen het huurbeleid van Woonzorg Nederland.
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 verhuuractiviteiten in het sociaal en technisch beheer van de zelfstandige woningen worden door Stichting Derkshoes uitgevoerd. Bewoners sluiten een huurcontract af met Stichting Derkshoes.

Onze inzet	Specifiek voor Midden-Drenthe
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.	• Uw Transitievisie, specifiek in de wijken waar wij bezit hebben en omtrent de beschikbaarheid van warmtebronnen daar. Graag ontvangt Woonzorg Nederland de transitievisie van de gemeente Midden-Drenthe zodra deze gereed is. • De energielabels van 77 woningen woningen Derkshoes en Kruumtenhoses zijn label C. Daarnaast zijn er 3 woningen met label A. • Op dit moment zijn staan er nog geen duurzaamheidsmaatregelen gepland voor de gemeente Midden-Drenthe.
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.	- Woonzorg Nederland werkt op de diverse thema's aan landelijk beleid. - Voor de gemeente Midden-Drenthe worden de complexen op technisch vlak meegenomen in dit beleid. (denk aan asbest, legionella en brandveiligheid)
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).	- Stichting Derkshoes is verhuurder in de gemeente Midden-Drenthe en heeft hiervoor eigen beleid. Beheer van wachtlijsten is ook in handen van stichting Derkshoes.

Bijlage I: Woonzorg Nederland in Midden-Drenthe

BESCHIKBAARHEID EN BETAALBAARHEID

Huidige voorraad
Derkshoes Marsdijk Westerbork; 41 zelfstandige woningen, worden verhuurd door Stichting Derkshoes
Derkshoes Westerbork, Intramuraal; 64 plaatsen, gehuurd door Stichting Derkshoes
Kruumtenhoes Westerbork; 39 zelfstandige woningen, worden verhuurd door Stichting Derkshoes

Huidige voorraad			Toelichting
Aantal huurwoningen naar huidige kale huurprijs	80	100%	Indirecte verhuur door Stichting Derkshoes
- ≤ € 607,46	77	96%	
- > € 607,46 en ≤ € 720,42	3	4%	
- > € 720,42	0	0%	
Aantal huurwoningen naar streefhuurprijs	80	100%	
- ≤ € 607,46	77	96%	
- > € 607,46 en ≤ € 720,42	3	4%	
- > € 720,42	0	0%	
Totaal (on)zelfstandige woningen			
Plaatsen verzorgings- of verpleeghuizen		64	Derkshoes Westerbork
Verhuurde garages / parkeerplaatsen		0	
Eenheden bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed		1	Commerciële ruimte Marsdijk.

Ondertekening

De prestatieafspraken zijn geldig van 1 januari 2020 tot en met 31 december 2021.
De afspraken worden jaarlijks geëvalueerd en geactualiseerd.

Aldus ondertekend op: dd-mm-jjjj



Bestuurder WZN:
Cees van Boven



Gemeente Midden-Drenthe:
Dennis Bouwman, wethouder