



Nota van B&W

Onderwerp Prestatieafspraken 2017 Woonzorg Nederland, bewonerscommissies en de gemeente Haarlemmermeer

Portefeuillehouder dr. Tom Horn
Collegevergadering 29 november 2016
Inlichtingen Hanneke de Zwart (+31235676483)
Registratienummer 2016.0066135

Samenvatting

Wij willen graag prestatieafspraken met Woonzorg Nederland maken. In deze prestatieafspraken hebben wij afspraken vastgelegd op het gebied van verkoop, beschikbaarheid, betaalbaarheid, onderhoud, duurzaamheid en leefbaarheid van de woningen van Woonzorg Nederland. Naast wonen en zorg en het langer zelfstandig thuis blijven wonen van ouderen zijn dit onderwerpen die terug komen in de woonvisie en de woonagenda van onze gemeente. Woonzorg Nederland levert met deze prestatieafspraken een bijdrage aan ons volkshuisvestingsbeleid door het aanbieden van betaalbare woningen aan senioren.

Inleiding

Sinds de nieuwe Woningwet is iedere woningcorporatie verplicht prestatieafspraken te maken met de gemeente en huurdersorganisatie in de gemeente waar zij bezit heeft. De gemeentelijke woonvisie vormt de basis van de prestatieafspraken. In de woonagenda van 24 maart 2015 (2015.0011692) heeft een verdieping plaats gevonden van ons gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. De prestatieafspraken worden in onderling overleg tussen de drie partijen vastgesteld. Woonzorg Nederland heeft een gering aantal woningen in onze gemeente. Hierdoor is ons overleg met Woonzorg Nederland nog niet optimaal ingevuld. Voor 2017 willen wij aan dit overleg nader invulling geven. Onderwerp van gesprek zijn onder andere kleinschalige woonvoorzieningen op het snijvlak van wonen en zorg voor mensen met een beperking.

Bezit

Woonzorg Nederland is de grootste landelijke categorale woningcorporatie die zich richt op ouderen en mensen met een beperking. Zij hebben in 172 gemeenten bezit heeft. Het bezit in Haarlemmermeer bestaat uit vijf complexen: De Eijk en De Eersteling in Hoofddorp, het Zomerpark in Nieuw Vennep, De Schuilhoeve in Badhoevedorp en Eigen Haard in Zwanenburg. Het gaat in totaal om 357 zelfstandige woningen, twee verzorgings- of verpleeghuizen en een beperkt aantal overige ruimtes. Het complex De Eijk is opgeleverd in oktober 2016. Alle appartementen zijn levensloop bestendig en goed toegankelijk met rollator of scootmobiel.

Prestatieafspraken

De prestatieafspraken in Haarlemmermeer hebben betrekking op een groot aantal onderwerpen. De belangrijkste zijn: verkoop, beschikbaarheid en betaalbaarheid, huurverhoging, onderhoud, duurzaamheid, en leefbaarheid. Kort worden deze onderwerpen toegelicht. In de bijlage worden de prestatieafspraken uitgebreider toegelicht.

Verkoop

Woonzorg Nederland heeft geen plannen tot verkoop of sloop van woningen.

Beschikbaarheid, betaalbaarheid en huurverhoging

Van de zelfstandige woningen behoort 93% tot de sociale woningvoorraad en heeft een huur onder de € 710,68, de liberalisatiegrens. 53% van de woningen heeft een huur onder de € 586,86. Vanaf 1 januari 2016 wijst Woonzorg Nederland passend toe. Bij deze toewijzing wordt er een koppeling gelegd tussen het inkomen en de hoogte van de huur van de woningzoekenden.

Bij de jaarlijkse huurverhoging kiest Woonzorg Nederland er voor om de huur niet boven de liberalisatiegrens te laten stijgen. Bij de huurverhoging 2017 volgt Woonzorg Nederland de landelijke huursombenadering.

Onderhoud en duurzaamheid

In 2017 investeert Woonzorg Nederland ruim € 32 miljoen aan onderhoud in onze gemeente, dit is exclusief verduurzamingsmaatregelen in Haarlemmermeer. Deze onderhoudsmaatregelen zijn nodig om de huidige onderhoudshoudsstaat van de woningen vast te houden.

Voor het kwaliteitsniveau van het onderhoud hanteert Woonzorg Nederland, zoals de meeste corporaties – een conditiescore van gemiddeld.

Woonzorg Nederland zet de komende jaren in op duurzaamheid. De vermindering van de woonlasten van de huurders is hierbij een belangrijk argument. In 2020 wil Woonzorg Nederland minimaal een gemiddeld B label hebben. Bij de nieuwbouw de Eijk zijn zonnepanelen geplaatst. Samen met de Landelijke Huurdersvereniging heeft Woonzorg Nederland voor groene energie gekozen voor de collectieve aansluitingen.

Leefbaarheid

Om het welzijn van haar bewoners te bevorderen investeert Woonzorg Nederland in de leefbaarheid van haar complexen. De doelgroep van Woonzorg Nederland heeft behoefte aan een veilige, geborgen woning en woonomgeving. De voorzieningen in de complexen sluiten hier goed aan bij aan bijvoorbeeld: drempelloos wonen, liften, ruimtes voor ontmoeting en recreatie en rookmelders.

Woonconsulenten houden spreekuur en beantwoorden vragen op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Zij houden de leefbaarheid in een complex in de gaten.

Evaluatie

In 2017 gaan we het proces rond de prestatieafspraken evalueren met Woonzorg Nederland.

Middelen

Aan de uitvoering van dit voorstel zijn, naast de beschikbare ambtelijke capaciteit, geen kosten verbonden.

Communicatie

Door het gering aantal woningen van Woonzorg Nederland in Haarlemmermeer is ons overleg nog niet optimaal vormgegeven. In 2017 geven we verder invulling aan dit overleg. De huurdersvertegenwoordiging wordt hier ook bij betrokken. De bewonerscommissies in de complexen in Haarlemmermeer worden van de prestatieafspraken op de hoogte gebracht door Woonzorg Nederland.

Besluit

Op grond van het voorgaande hebben wij besloten:

1. in te stemmen met de prestatieafspraken 2017 met Woonzorg Nederland, bewonerscommissies en gemeente Haarlemmermeer;
2. deze nota ter informatie te zenden aan de raad.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
namens dezen,
de portefeuillehouder,



dr. Tom Horn

Bijlage(n)

- Prestatieafspraken 2017 tussen Woonzorg Nederland, bewonerscommissies en gemeente Haarlemmermeer

Prestatieafspraken 2017 tussen Woonzorg Nederland, bewonerscommissies en gemeente Haarlemmermeer

Thema en omschrijving																	
Kerncijfers	<table border="1"> <tr> <td>Totaal aantal huurwoningen (eenheden):</td><td align="right">357</td></tr> <tr> <td>waarvan:</td><td></td></tr> <tr> <td>Huurprijs < € 586,86</td><td align="right">190</td></tr> <tr> <td>Huurprijs > € 586,86 en < € 710,68</td><td align="right">144</td></tr> <tr> <td>Huurprijs > € 710,68</td><td align="right">24</td></tr> <tr> <td>Aantal verzorgings- of verpleeghuizen (complexen)</td><td align="right">2</td></tr> <tr> <td>Aantal garages / parkeerplaatsen (eenheden)</td><td align="right">0</td></tr> <tr> <td>Aantal overige ruimten</td><td align="right">10</td></tr> </table>	Totaal aantal huurwoningen (eenheden):	357	waarvan:		Huurprijs < € 586,86	190	Huurprijs > € 586,86 en < € 710,68	144	Huurprijs > € 710,68	24	Aantal verzorgings- of verpleeghuizen (complexen)	2	Aantal garages / parkeerplaatsen (eenheden)	0	Aantal overige ruimten	10
Totaal aantal huurwoningen (eenheden):	357																
waarvan:																	
Huurprijs < € 586,86	190																
Huurprijs > € 586,86 en < € 710,68	144																
Huurprijs > € 710,68	24																
Aantal verzorgings- of verpleeghuizen (complexen)	2																
Aantal garages / parkeerplaatsen (eenheden)	0																
Aantal overige ruimten	10																
Nieuwbouw: toevoegingen van nieuw vastgoed	Er zijn geen plannen voor nieuwbouw in uw gemeente.																
Grondposities: aankoop of verkoop van grondposities door Woonzorg Nederland	Er zijn geen plannen tot aankoop of verkoop van grondposities in uw gemeente.																
Verkoop: uitgangspunt voor Woonzorg Nederland landelijk is dat die woningen verkocht worden die niet tot onze doelgroep behoren. Kanttekening: Woonzorg Nederland is bezig om de portefeuillestrategie te herzien. Mochten er wijzigingen optreden, wordt dit met de gemeente en de huurdersverenigingen overlegd.	Er zijn geen plannen tot verkoop of sloop van woningen in uw gemeente.																
Beschikbaarheid: 95,5% van de woningen van Woonzorg Nederland zijn sociale huurwoningen. Woonzorg Nederland wijst vanaf 01 januari 2016 deze woningen passend toe. Geliberaliseerde woningen blijven geliberaliseerd.	93,55% van de woningen van Woonzorg Nederland in gemeente Haarlemmermeer is sociaal, waarvan 53,22% onder de eerste aftoppingsgrens (< 586,86 euro). Deze cijfers zijn gebaseerd op de stand van zaken per 1 juli 2016. Per oktober 2016 zijn er 86 sociale woningen aan de voorraad toegevoegd in de vorm van nieuwbouw van De Eijk te Hoofddorp. Van deze woningen is er 100% sociaal, waarvan 0% onder de eerste aftoppingsgrens.																
Betaalbaarheid: Woonzorg Nederland kiest ervoor om bij de jaarlijkse huurverhoging sociale huurwoningen af te toppen op de liberalisatiegrens. De overheid biedt corporaties echter de mogelijkheid om boven deze grens uit te komen. Ondanks de bevroren liberalisatiegrens wordt het aftoppingsbeleid gehandhaafd.	Woonzorg Nederland onderzoekt in 2017 ook de mogelijkheden om servicekosten te verlagen. Bijvoorbeeld door het afsluiten van contracten met scherpe prijzen op basis van het volume.																
Huurverhoging: in 2017 volgt Woonzorg Nederland de huursombenadering.	Op dit moment wordt nog aan de begroting gewerkt waardoor de exacte huurverhoging 2017 nog niet bekend is.																
Onderhoud: in 2017 wordt € 40 miljoen (exclusief verduurzaamingsmaatregelen) geïnvesteerd in onderhoud. Dat wil zeggen € 32 miljoen in planmatig onderhoud en € 8 miljoen in klachtenonderhoud. Dit om de huidige onderhoudsstaat van de woningen in stand te houden. Woonzorg Nederland bespreekt jaarlijks de plannen ten aanzien van groot onderhoud met de eventuele bewonerscommissie. Na gunning van de opdracht aan een aannemer worden de huurders geïnformeerd over de globale planning. De definitieve planning volgt via of Woonzorg Nederland of de aannemer.	Bij het in stand houden van de complexen hanteren wij - zoals de meeste corporaties - een conditiescore conform de NEN 2767-norm van gemiddeld 3 (redelijk). Waarbij score 1 staat voor nieuwbouw en score 6 staat voor zeer slechte staat van onderhoud. De meerjaren planning onderhoud voor de complexen in gemeente Haarlemmermeer is op verzoek beschikbaar.																
Dienstverlening: Woonzorg Nederland biedt haar huurders een onderhoudsabonnement aan voor woningonderhoud waarvoor een huurder zelf verantwoordelijk is.	Huurders hebben de vrijheid om tegen betaling gebruik te maken van dit onderhoudsabonnement. Glasschade en rioolverstopping worden middels fondsen in de servicekosten verrekend.																
Duurzaamheid: Woonzorg Nederland zet de komende jaren in op duurzaamheid, ook om de woonlasten van de huurders te verminderen. Alle zelfstandige woningen hebben een energielabel. Het gemiddelde energielabel binnen Woonzorg Nederland is op dit moment D. Als doelstelling stelt Woonzorg Nederland voor om in 2020 minimaal een gemiddeld B label te hebben voor haar woningen. Dit wordt met name gerealiseerd op het moment van nieuwbouw of renovatie van complexen.	Woonzorg Nederland stelt een duurzaamheidsplan op voor haar gehele bezit, welke is verspreid over geheel Nederland. Waar mogelijk combineert Woonzorg Nederland het treffen van duurzaamheidsmaatregelen met reeds geplande renovatiewerkzaamheden op haar complexen. Vervolgens zal een prioritering worden gemaakt voor de overige wooncomplexen een laag energielabel. Als dit plan rond is, kunnen wij aangeven wat dit concreet betekent voor de wooncomplexen in uw gemeente. Bij de nieuwbouw van de Eijk zijn zonnecollectoren geplaatst die, naar verwachting, het totale verbruik van energie in de algemene ruimten kunnen compenseren.																
Groene energie: Woonzorg Nederland heeft bij de selectie van een nieuwe energieleverancier voor de collectieve aansluitingen, samen met de landelijke huurdersvereniging, gekozen voor een leverancier van enkel groene energie.	Het contract met deze nieuwe, groene leverancier zal per 1-1-2017 ingaan.																
Bijzondere doelgroepen: Als Woonzorg Nederland richten wij ons bijna uitsluitend op een bijzondere doelgroep namelijk, ouderen en mensen met een beperking.	Als Woonzorg Nederland zorgen wij ervoor dat onze complexen en woningen zo goed als mogelijk aansluiten bij de behoeften van onze doelgroep. Te denken valt aan: drempelloos wonen, liften in alle complexen, algemene ruimtes (recreatiezalen) voor ontmoeting en recreatie, rookmelders, bewonersconsulenten die gesprekken houden op de complexen voor het beantwoorden van vragen op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Zij houden tevens de leefbaarheid op het complex in de gaten en gaan proactief aan de slag met zaken als huurachterstand en overlast.																
Langer thuis / wonen en zorg: Als Woonzorg Nederland richten wij ons bijna uitsluitend op een bijzondere doelgroep namelijk ouderen en mensen met een beperking.	In de gemeente Haarlemmermeer bezit Woonzorg Nederland vijftal wooncomplexen met woningen voor de doelgroep ouderen en mensen met een beperking, te weten; De Eijk en De Eersteling te Hoofddorp, In het Zomerpark te Nieuw Vennep, De Schuilhoeve te Badhoevedorp en Eigen Haard te Zwanenburg.. Alle appartementen zijn levensloop bestendig en goed toegankelijk met rollator of scootmobiel. Alle complexen hebben een recreatiezaal of kunnen gebruik maken van de openbare voorzieningen in een naastgelegen verzorgingshuis. Huurders kunnen dus zelfstandig wonen met zorg en zingeving in de nabije omgeving. Uiteraard zijn al onze huurders vrij om te kiezen voor deze voorzieningen.																
Scheiden wonen en zorg: Woonzorg Nederland heeft visie en concepten bepaald met betrekking tot met name verzorgingshuizen die leeg komen te staan. Een van de concepten is het ombouwen naar volledig scheiden van wonen en zorg.	Woonzorg Nederland heeft geen plannen voor scheiden wonen en zorg in uw gemeente.																
Seniorenhuisvesting en brandveiligheid: Woonzorg Nederland heeft, gezien zijn doelgroep, een uitgebreid brandveiligheidsbeleid.	Naast het feit dat onze complexen voldoen aan het bouwbesluit, realiseert Woonzorg Nederland in elke woning een rookmelder die ook voor de doelgroep geschikt is. Daarnaast zorgt Woonzorg Nederland voor bijeenkomsten waar onze huurders uitleg krijgen wat ze wel / niet kunnen doen bij bv brand. Een en ander samen met de brandweer en brandwondenstichting.																
Huisvesting specifieke doelgroepen: Woonzorg Nederland staat positief tegenover het huisvesten van bv statushouders mits in lijn van onze doelgroep, tenzij panden leeg staan.																	

Prestatieafspraken 2017 tussen Woonzorg Nederland, bewonerscommissies en gemeente Haarlemmermeer

Maatschappelijk vastgoed: Woonzorg Nederland richt zich met name op het huisvesten van kwetsbare ouderen en verhuren van verpleeg- en verzorgingshuizen.	Woonzorg Nederland heeft geen voorgenomen werkzaamheden ten aanzien van het realiseren van maatschappelijk vastgoed zoals opvangcentra en jongerencentra. In het geval dat er algemene ruimte in en rondom de woningen aanwezig zijn, overleggen wij graag met de gemeente en de bewoners om initiatieven te huisvesten die aansluiten bij onze doelgroep. De 25% regel inzake BOG bezit wordt gehanteerd.
Leefbaarheid: Onze klantbelofte is een veilige, geborgen woning en woonomgeving bieden, waarmee sociale isolatie en hospitalisatie zoveel mogelijk wordt voorkomen. Kern van ons aanbod vormt ons totaal aan wooncomplexen en intramurale voorzieningen waarin met bewoners én omwonenden een gemeenschap wordt opgebouwd.	Onze huurders willen een goede woning en een plek waar ze zich thuis kunnen voelen. Persoonlijke dienstverlening en maatwerk zijn meer en meer bepalend voor het woongenot van de huurders. Zij willen bij vragen over wonen, welzijn of zorg gehoord worden en de juiste hulp krijgen, bij voorkeur via een vaste contactpersoon. Dit is bij Woonzorg Nederland de bewonersconsulent, die ook regelmatig op de locaties komt en daar ook spreken houdt. De bewonersconsulent is dus als vraagbaak aanwezig en zorgt daarnaast voor een gewenste leefomgeving in en rond het complex. Daar waar nodig zal de bewonersconsulent fungeren als intermediair bij overlastzaken en gaat preventief aan de slag bij huurachterstanden.
Achternvang: Woonzorg Nederland heeft op verzoek het overzicht ten aanzien van de achtervang en de eventuele herfinanciering ter beschikking.	
Geschillen: Woonzorg Nederland heeft een klachtenprocedure die in september 2016 met alle huurders is gecommuniceerd. Daarnaast heeft Woonzorg Nederland ook een onafhankelijke klachtencommissie.	Klachten worden eerst lokaal bij de bewonersconsulent van Woonzorg Nederland gemeld. Indien dit niet het gewenste resultaat oplevert kan deze bij de clustermanager gemeld worden. Tenslotte kan men terecht bij de onafhankelijke klachtencommissie van Woonzorg Nederland. Uiteindelijk kan een huurder naar de Huurcommissie die als nieuwe landelijke klachtencommissie gaat acteren.
Overlast: De aantasting van de leefbaarheid of het leefbaarheidsgevoel door omgevingsfactoren van materiële of personele aard die het onveiligheidsgevoel veroorzaakt.	De bewonersconsulent is de directe contactpersoon voor de bewoners in het geval van overlast situaties. In eerste instantie zal met de betrokken bewoners gekeken worden of de situatie kan worden besproken en opgelost. Mocht dit niet tot resultaten leiden dan worden ook sociale partners en/of de gemeente inschakeld.
Bewonersparticipatie: Woonzorg Nederland heeft op landelijke niveau afspraken met het overkoepelende orgaan van bewonerscommissies namelijk het Landelijk Huurders Platform. Op lokaal niveau vindt overleg plaats met de aanwezige bewonerscommissies.	Landelijke afspraken, met name ten aanzien van beleid, worden met het Landelijk Huurder Platform gemaakt. Regulier overleg elke 6 weken met verslaglegging. Lokale afspraken via bewonerscommissies waar minimaal 2x per jaar mee samen gezeten wordt. Ook dit wordt vastgelegd.
Landelijk Huurders Platform: overkoepelend orgaan van de regionale bewonerscommissies.	Het Landelijk Huurders Platform vertegenwoordigt de bewonerscommissie op het gebied van beleidszaken. Elke 6 weken is er regulier overleg met Woonzorg Nederland. Daarnaast organiseren zij jaarlijks een landelijke ledenvergadering voor de bewonerscommissies en ook jaarlijks 5 regiovergaderingen. Aangesloten bewonerscommissies zijn door aansluiting bij het Landelijk Huurders Platform automatisch lid van de Woonbond.
Samenwerking: Woonzorg Nederland en het Landelijk Huurders Platform hebben afspraken ten aanzien van de thema's die jaarlijks besproken worden.	In 2017 staan de volgende thema's op de agenda: - huurbeleid - wonen & zorgbeleid

De Minister voor Wonen en Rijksdienst heeft een aantal thema's aangegeven die met voorrang aan de orde dienen te komen in de periode 2016 – 2019.

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep.
2. Realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad conform de afspraken in het Nationaal Energieakkoord en het Convenant Energiebesparing Huursector.
3. Huisvesten van urgente doelgroepen.
4. Realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting in verband met langer zelfstandig wonen.

Aldus ondertekend te dd

Voor de afspraken in deze gemeente



Bestuurder: Cees van Boven



De bewonerscommissies van de wooncomplexen in **Haarlemmermeer** zijn middels brief (d.d. 7 juli 2016) uitgenodigd om mee te praten over de inhoud van het 'Activiteitenplan' van Woonzorg Nederland. Deze was als bijlage toegevoegd. Zij hebben aan deze oproep geen gehoor gegeven.