

Aan de gemeenteraad

Datum	Onderwerp
8 december 2016	Prestatieafspraken 2017 Woonzorg Nederland, bewonerscommissies en de gemeente Renkum.

Beste raadsleden,

In de lijn van de herziene Woningwet 2015 moeten alle corporaties jaarlijks prestatieafspraken maken met de bewonerscommissie(s) en de gemeente. Woonzorg Nederland is een landelijk werkende corporatie. Zij verhuurt woningen aan (kwetsbare) ouderen (55+), en verzorgings- en verpleeghuizen aan zorginstellingen in circa 170 gemeente, waaronder onze gemeente. Woonzorg Nederland heeft een beperkt aantal woningen binnen onze gemeente.

Zij bezitten de volgende complexen; Sprengerhof (55 huurwoningen), De Molenberg (38 huur-aanleunwoningen naast het verzorgingshuis), Vegetarisch centrum (47 zelfstandige huurwoningen), Doorwerthse Bos (28 huurwoningen) en Heidestein (34 huurwoningen).

De basis voor de prestatieafspraken is het activiteitenplan van Woonzorg Nederland. Met het activiteitenoverzicht maakt Woonzorg Nederland duidelijk wat haar bijdrage is aan de uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Op basis van de thema's die door het rijk als prioriteit zijn aangegeven zijn de afspraken opgesteld. Het betreft de volgende thema's:

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

Deze thema's sluiten aan de gemeentelijke Nota Wonen 2014.

*Uw brief van*

*Uw kenmerk*

*Behandeld door*

*Verzenddatum van deze brief*

*Ons kenmerk*

Liseth Aries

(026) 33 48 402

*Bijlage*

*Prestatieafspraken*

NO VERZC

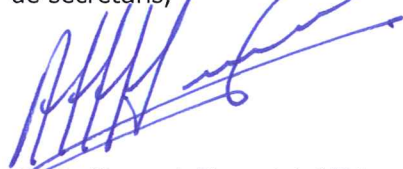
13 DEC. 2016

44300

Wij zijn er van overtuigd dat wij met deze afspraken een goede basis hebben om ook de komende jaren constructief met Woonzorg Nederland en de bewonerscommissies samen te werken.

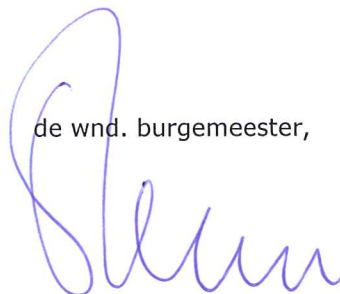
Met vriendelijke groet,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN RENKUM  
de secretaris,



A.E.J. (Jeroen) Steverink MBA

de wnd. burgemeester,



mr. H.L.M. (Hein) Bloemen

Bijlage: Prestatieafspraken

*Onderwerp*

Prestatie afspraken Woonzorg Nederland en bewonerscommissies.

*Datum*

8 december 2016


*Ons kenmerk*

44300

*Pagina*

2 van 2

**Prestatieafspraken 2017 tussen Woonzorg Nederland, bewonerscommissie en gemeente Renkum**

<p><b>Thema en omschrijving</b></p>	 <p>Gemeente Renkum</p>
<p><b>Kerncijfers</b></p>	<p>Aantal huurwoningen (eenheden), 203 zelfstandige woningen</p> <p>78 x Huurprijs &lt; € 586,86</p> <p>72 x Huurprijs &gt; € 586,86 en &lt; € 710,68</p> <p>53 x Huurprijs &gt; € 710,68</p> <p>3 x Aantal verzorgings- of verpleeghuizen (complexen)</p> <p>69 x Aantal garages / parkeerplaatsen (eenheden)</p> <p>Overig; 3 x maatschappelijk vastgoed, bedrijfsruimten, winkels (eenheden)</p>
<p><b>Nieuwbouw:</b> toevoegingen van nieuw vastgoed</p>	<p>Er zijn geen plannen tot aankoop nieuwbouw van woningen. Indien een verzorgings- of verpleeghuis leeg staat of komt te staan, kijken wij graag met u naar de mogelijkheden van het bewuste complex.</p>
<p><b>Grondposities:</b> aankoop of verkoop van grondposities door Woonzorg Nederland</p>	<p>Aan de Richtersweg in Doorwerth hebben wij grondpositie in verkoop.</p>
<p><b>Verkoop:</b> uitgangspunt voor Woonzorg Nederland landelijk is dat die woningen verkocht worden die niet tot onze doelgroep behoren.</p> <p>Kanttekening: Woonzorg Nederland is bezig om de portefeuillestrategie te herzien. Mochten er wijzigingen optreden, wordt dit met de gemeente en de huurdersverenigingen overlegd.</p>	<p>Er zijn geen plannen tot verkoop of sloop van woningen. Voor het leegstaande intramurale complex Heidestein hebben we een koper.</p>
<p><b>Beschikbaarheid:</b> 95,5% van de woningen van Woonzorg Nederland zijn sociale huurwoningen. Woonzorg Nederland wijst vanaf 01 januari 2016 deze woningen passend toe.</p> <p>Geliberaliseerde woningen blijven geliberaliseerd.</p>	<p>73,9 % van onze woningen in de gemeente Renkum zijn sociale huurwoningen, na splitsing. 4 woningen gaan van de vrije sector naar de sociale huur.</p>
<p><b>Betaalbaarheid:</b> 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.</p>	<p>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. Samen met bewonerscommissies kijken we waar we voordeel kunnen behalen. Bv doordat bewoners zelf werkzaamheden gaan doen (verwisselen lampen algemene ruimte) of kritisch te kijken naar offertes voor schoonmaak- en tuinonderhoud.</p>
<p><b>Huurverhoging:</b> in 2017 volgt Woonzorg Nederland de huursombenadering.</p>	
<p><b>Onderhoud:</b> in 2017 wordt € 40 miljoen (exclusief verduurzamingsmaatregelen) 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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>We werken met een meerjaren onderhoudsplanning (10 jaar). Voor bv. volgend jaar staat het schilderwerk aan de buitenzijde voor De Molenberg en het Sprengerhof op de planning. In De Molenberg gaan we tevens de collectieve CV-installatie individueel meetbaar en regelbaar maken waardoor bewoners bewuster om kunnen gaan met het verwarmen van hun woning.</p>
<p><b>Dienstverlening:</b> Woonzorg Nederland biedt haar huurders een onderhoudsabonnement aan voor woningonderhoud waarvoor een huurder zelf verantwoordelijk is.</p>	<p>Huurders hebben de vrijheid om tegen betaling gebruik te maken van dit onderhoudsabonnement. Glasschade en rioolverstopping worden middels fondsen in de servicekosten verrekend.</p>
<p><b>Duurzaamheid:</b> werkzaamheden ten aanzien van duurzaamheid / verbetering van energielabels worden zoveel mogelijk tegelijk met de onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd.</p>	<p>Door individuele bemetering kunnen bewoners individueel beter de verwarming in hun woning regelen, waardoor er minder energie zal worden gebruikt. Het gemeentelijke "Bewust Wonen" project om de bewoners te informeren en stimuleren bij onder andere verduurzaming wordt actief gedeeld met de partijen.</p> <p>En waar mogelijk gaan wij op zoek naar activiteiten en maatregelen om samen op te pakken.</p>

## Prestatieafspraken 2017 tussen Woonzorg Nederland, bewonerscommissie en gemeente Renkum

<p><b>Groene energie:</b> 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.</p>	
<p><b>Bijzondere doelgroepen:</b> Als Woonzorg Nederland richten wij ons bijna uitsluitend op een bijzondere doelgroep nl ouderen / mensen met een beperking.</p>	<p>Als Woonzorg Nederland zorgen wij ervoor dat onze complexen en woningen zo goed als mogelijk voor onze doelgroep zijn. Te denken valt aan drempelloos wonen, liften in alle complexen, algemene ruimtes (recreatiezalen), rookmelders, bewonersconsulenten per complex. Graag werk ik samen met u als gemeente om te kijken naar de stalling van de scootmobiel in onze complexen. Met name veiligheid speelt een grote rol. We zien een toename in aantallen en daarmee het ontbreken van een veilige ruimte voor het stallen. In het Vegetarisch Woonpark is de doelgroep op dit moment: vegetariërs van 55 jaar of ouder.</p>
<p><b>Langer thuis / wonen en zorg:</b> Als Woonzorg Nederland richten wij ons bijna uitsluitend op een bijzondere doelgroep nl ouderen / mensen met een beperking.</p>	
<p><b>Scheiden wonen en zorg:</b> 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.</p>	<p>N.v.t.</p>
<p><b>Seniorenhuisvester en brandveiligheid:</b> Woonzorg Nederland heeft, gezien zijn doelgroep, een uitgebreid brandveiligheidsbeleid</p>	<p>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.</p>
<p><b>Huisvesting specifieke doelgroepen:</b> Woonzorg Nederland staat positief tegenover het huisvesten van bv statushouders mits in lijn van onze doelgroep, tenzij panden leeg staan.</p>	<p>We hebben afgesproken dat we de eerstvolgende sociale huurwoning in de gemeente Renkum, aan een statushouder van 55+ beschikbaar stellen.</p>
<p><b>Maatschappelijk vastgoed:</b> Woonzorg Nederland richt zich met name op het huisvesten van kwetsbare ouderen en verhuren van verpleeg- en verzorgingshuizen.</p>	<p>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. 25% regel wordt gehanteerd.</p>
<p><b>Leefbaarheid:</b> 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.</p>	<p>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.</p> <p>Sinds 2012 is het contact met en de dienstverlening aan individuele huurders decentraal georganiseerd. In elk gebied waar Woonzorg Nederland werkzaam is, is een lokaal team verantwoordelijk voor het 'reilen en zeilen' van de wooncomplexen. Dat lokale team bestaat uit een clustermanager, bewonersconsulenten en een adviseur onderhoud. De clustermanager weet wat er lokaal speelt en anticipeert hierop en onderhoudt relaties met gemeenten en lokale marktpartijen. Het persoonlijk contact met een vertrouwde en deskundige bewonersconsulent is een belangrijk aspect van onze klantgerichte werkwijze. Onze medewerkers kunnen slagvaardig, snel en dicht bij de klant beslissingen nemen om de klant optimaal te helpen.</p>
<p><b>Achtervang:</b> Woonzorg Nederland heeft op verzoek het overzicht ten aanzien van de achtervang en de eventuele herfinanciering ter beschikking.</p>	
<p><b>Geschillen:</b> Woonzorg Nederland heeft een klachtenprocedure die in september 2016 met alle huurders is gecommuniceerd. Daarnaast heeft Woonzorg Nederland ook een onafhankelijke klachtencommissie.</p>	<p>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.</p>
<p><b>Overlast:</b> Woonzorg Nederland pakt samen met de gemeente en sociale partners overlastsituaties aan.</p>	
<p><b>Bewonersparticipatie:</b> 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.</p>	<p>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 gezeten wordt. Ook hier is verslaglegging van.</p>

**Prestatieafspraken 2017 tussen Woonzorg Nederland, bewonerscommissie en gemeente Renkum**

<p><b>Landelijk Huurders Platform:</b> overkoepelend orgaan van de regionale bewonerscommissies.</p>	<p>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.</p>
<p><b>Samenwerking:</b> Woonzorg Nederland en het Landelijk Huurders Platform hebben afspraken ten aanzien van de thema's die jaarlijks besproken worden.</p>	<p>In 2017 zijn afgesproken thema's die besproken worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- huurbeleid</li> <li>- wonen &amp; zorgbeleid</li> <li>- duurzaamheidsbeleid</li> <li>- communicatiebeleid</li> <li>- veiligheid</li> <li>- dienstverlening</li> </ul>

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 *Boskerke* dd *8-12-16*

Voor de afspraken in deze gemeente



NEDERLAND

Bestuurder: Cees van Boven

*[Handwritten signature]*  
Gemeente Renkum

*[Handwritten signature]*

*mr. H.M. Bloemen wvd. burgemeester*

Bewonerscommissie Vegetarisch Woonpark  
Voorzitter:

*[Handwritten signature]*  
*N.W. Stavast*  
*21-11-2016*

Bewonerscommissie Sprengerhof  
Voorzitter:

*[Handwritten signature]*  
*J.H.M. Broeks*  
*21-11-16*  
*VOORGEZIEN*

Op de Molenberg, Doorwerthse Bos en Heidestein is geen bewonerscommissie aanwezig.

*VOOR GEZIEN*