



WRT-027993

Gemeente Weert  
college van burgemeester en wethouders  
Postbus 950  
6000 AZ Weert

05 JUL 2022

Telefoonnummer

[REDACTED]

E-mail

[REDACTED]@woonzorg.nl

Kenmerk

Onderwerp  
Bieding 2023

Datum

30-06-2022

Geacht college,

Voor de periode 2018 tot en met 2023 hebben wij met u prestatieafspraken gemaakt. Afspraken waarmee we ons samen inspannen om seniorenhuisvesting op een hoger plan te brengen. Onze inzet is nodig, aangezien het aantal ouderen in Nederland sterk stijgt. In 2035 is één van de vier inwoners van Nederland ouder dan 65 jaar. Het aantal 75-plussers verdubbelt tot 2035 en van de 65-plussers is één op de vijf is dan ouder dan 85 jaar.

Aangezien we meerjarige afspraken met elkaar hebben gemaakt vormt deze bieding een basis om met elkaar te kijken of er aanscherpingen op de huidige prestatieafspraken nodig zijn. Zoals u weet is Woonzorg met Land van Horne in gesprek over ontwikkelingen bij het complex Hieronymus. Vanuit de gemeente bent u hier direct bij betrokken.

Wij sturen u derhalve bijgevoegd bod ter kennisgeving. Mocht u op basis van bijgevoegd bod een gesprek toch op prijs stellen dan kunt u contact opnemen met [REDACTED] te bereiken via bovenstaand telefoonnummer of e-mailadres.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Bestuursvoorzitter



## Bijlage Gemeente Weert

### Bieding 2023: Focus

---

Woonzorg Nederland gaat legt 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.

We zien ketensamenwerking als een belangrijke voorwaarde om onze maatschappelijke doelen te kunnen verwezenlijken. Dit raakt de verantwoordelijkheden van de gemeente waar het gaat om het beschikbaar stellen van bouwlocaties, het verstrekken van vergunningen, het gezamenlijk realiseren van zorgzame wijken met de juiste voorzieningen en diensten voor bewoners, en het goed houden van de leefbaarheid in de buurten/complexen. Daarom maken wij graag afspraken over onder andere het realiseren van nieuwe woonformules en de thema's woonruimteverdeling, leefbaarheid, betaalbaarheid, schuldhulpverlening, veiligheid en duurzaamheid.



## Woonformules en zorgvastgoed: uitbreiding en transformatie

### Onze inzet

*Het aantal senioren neemt de komende jaren explosief toe. De komende generatie senioren vraagt om nieuwe (collectieve) woonvormen, soms met zorg. Ook zal de vraag naar wonen met complexe zorg stijgen.*

Wij ontwikkelen vernieuwende **woonvormen (woonformules)** onder de noemer 'Samen zelfstandig wonen met een plus'. Door deze woonvormen kunnen mensen samen zelfstandig wonen en voorzieningen delen. We doen dat door middel van transformatie in ons bestaand bezit en door uitbreiding in gebieden waar op de lange termijn de woningvraag van onze doelgroep toeneemt. Hiermee bevorderen we ook de doorstroming op de woningmarkt.

In onze collectieve woonvormen focussen we ons op sociale huurwoningen (zie ook bij het thema betaalbaarheid). Met het oog op een gezonde mix, verbetering van de doorstroming en op kansen voor middeninkomens willen we de voorraad middeldure huurwoningen (tot ca €1.000 huur per maand) uitbreiden. We zoeken de komende jaren ruimte voor meer middeldure huurwoningen. Dit kan deels door het overhevelen uit (en aanvullen van) de sociale woningvoorraad. Maar er is ook nieuwbouw nodig. We richten ons bij middeldure huur altijd op complexen die gemengd zijn met sociale huur. Zeker bij zorgwoningen is het aanbod aan middeninkomens gewenst omdat deze woningen moeilijk toegankelijk zijn voor deze inkomensgroep.

Waar het gaat om **zorgvastgoed** heeft het kabinet aangegeven de bestaande verpleeghuiscapaciteit niet verder uit te willen breiden. Dat betekent voor Woonzorg Nederland in de komende periode een bezinning op de ontwikkeling van intramurale woonvormen voor mensen die vanwege hun zorgbehoefte niet meer (samen) zelfstandig thuis kunnen wonen.

### Punten voor bespreking en/of afspraken

- De (kwalitatieve en kwantitatieve) opgave in uw gemeenten beschreven in een woonzorgvisie. Hierbij wordt op het vlak van geschikt wonen en zorgvastgoed gekeken welke concrete invulling hier gezamenlijk aan kan worden gegeven.
- Uw en onze visie op langer thuis wonen, zorggeschikte woningen en woonomgevingen en zware zorg.
- Voorzieningen in onze gebouwen, de wijkfunctie daarvan en de rolverdeling in de exploitatie en het beheer (van gemeenschappelijke ruimtes). Maar ook voorzieningen en de openbare ruimte in de omgeving van onze gebouwen ten behoeve van een zorgzame wijk voor onze huurders en andere senioren uit de buurt.
- Eventuele leegstandsrisico's in Weert en transformatie ter aansluiting op de marktbehoefte.
- De beschikbare capaciteit (bijv. menskracht bij projecten) vanuit de gemeente bij het realiseren van renovatie-, (sloop) nieuwbouw-, transformatie- en verduurzamingstrajecten.
- De (financiële) haalbaarheid van renovatie-, (sloop) nieuwbouw-, transformatie- en verduurzamingstrajecten in verband met de stijgende bouwkosten en tekort aan personeel in de bouwsector.
- Dat ontwikkelaars bij tenders of bij uitgifte van grond door de gemeente verplicht worden om de sociale opgave met een corporatie overeen te komen.
- De rol van de gemeente als verbinder die initiatieven en initiatiefnemers op het gebied van seniorenhuisvesting kan doorverwijzen naar Woonzorg Nederland.



## Leefbaarheid, participatie, zorg en ontmoeten

### Onze inzet

*We bevorderen leefbaarheid, participatie, samenredzaamheid en onderlinge ontmoeting van onze huurders. Dit is cruciaal voor prettig wonen, om eenzaamheid tegen te gaan en om onderlinge hulp te bevorderen.*

Woonzorg Nederland investeert in de leefbaarheid van haar complexen en de directe omgeving daarvan. Hierbij gaat het om:

- a. Een schone woonomgeving, ter voorkoming van overlast en ter bevordering van de veiligheid (incl. bewonersactiviteiten ten bevordering hiervan).
- b. De aanleg en het onderhoud van kleinschalige infrastructuur zoals een binnentuin.
- c. Woonmaatschappelijk werk (inclusief uitvoering van de voordeur programma's).

Voor de leefbaarheid zijn onze **bewonersconsulenten** cruciaal. Zij zetten zich in voor een schone, hele en veilige leefomgeving. Zij kennen onze huurders en gaan het gesprek aan met huurders, bijvoorbeeld ter bevordering van netwerken en activiteiten door huurders zelf. Onze bewonersconsulenten signaleren (zorg) vragen en verwijzen door. Komende jaren zet Woonzorg Nederland en met name de bewonersconsulenten ook sterk in op de **participatie** van onze huurders. Met als gevolg dat we beter weten wat er speelt bij onze huurders en wat ze nodig hebben. Het is mooi om in het participatietraject ook gezamenlijk met de gemeente op te trekken, op onderwerpen die voor beide partijen belangrijk zijn.

Daarnaast kijken we samen **met zorgorganisaties** waar (toekomstige) behoefte is aan meer zorg van huurders om met elkaar invulling te geven aan onze formule Goud Geregeld (24-uurszorg beschikbaar). Ook kan gezamenlijk worden gekeken naar hoe bijvoorbeeld VPT (Volledig Pakket Thuis) in de wijk goed kan worden georganiseerd.

Een van de manieren waarop wij **ontmoeten** willen faciliteren is door middel van de Woonzorg Thuisapp. Deze verlaagt de drempel voor onderling contact, ontmoeting en activiteiten. Daarnaast hebben de meeste van onze gebouwen ontmoetingsruimten. Bedrijfsruimten zetten wij zoveel mogelijk in voor zorg(gerelateerde) faciliteiten en wijkgerichte functies.

### Punten voor bespreking en/of afspraken

- Samenwerking in netwerken ten behoeve van leefbaarheid, zorg en welzijn.
- De gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het creëren van zorgzame wijken en buurten (zorg nabij, voldoende voorzieningen, toegankelijk en gebruiksvriendelijk maken van de openbare ruimte en het vormen van gemeenschappen)
- Inzet welzijnsorganisaties en vrijwilligers met en voor onze bewoners.
- Inzet WMO in onze gebouwen in relatie tot collectieve voorzieningen zoals scootmobielruimten.
- Bepaling trajecten waar gezamenlijk wordt opgetrokken ten behoeve van participatie (bijv. bij verduurzaming, meting van beleving van veiligheid/leefbaarheid, beoordeling voorzieningen in de buurt)



## Betaalbaarheid

### Onze inzet

*Onze woningen zijn betaalbaar voor onze huurders.*

Onze woningvoorraad is naar prijs een afspiegeling van de vraag waarbij we **betaalbaarheid en toegankelijkheid** voor onze huurders waarborgen. We kijken naar de totale door ons beïnvloedbare woonlasten: huur, servicekosten en energielasten. Wij streven ernaar dat van al onze zelfstandige sociale huurwoningen 70% een streefhuur (huur na vrijkomen van de woning, dus niet voor huidige contracten) onder de 1e aftoppingsgrens voor de Huurtoeslag heeft (€633,25 in 2022). Per gemeente kan dit percentage variëren afhankelijk van de vraag en het aanbod van andere aanbieders. De streefhuren van onze sociale woningen zijn 'subsidiabel' zodat nieuwe huurders de mogelijkheid hebben om Huurtoeslag aan te vragen als ze daar qua inkomen en vermogen recht op hebben.

We hanteren een voorspelbare en gematigde huuraanpassing. Door vroegsignalering en snel acteren bij huurachterstand beperken we schuldenproblematiek.

### Punten voor bespreking en/of afspraken

- Initiatieven gericht op het voorkomen en verminderen van schuldenproblematiek.
- De omvang van de huurvoorraad naar prijsklasse.

Wij behouden ons het recht voor om:

- In gemeenten waar we investeren in beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid een gemiddelde huursomstijging van inflatie en een plus van maximaal 1% door te voeren. Het gaat dan om investeringen die in het huurverhogingsjaar en/of het daarop volgende jaar worden gedaan. Dit geldt ook voor de gemeente Weert.
- Een inkomensafhankelijke huurverhoging te hanteren in gemeente Weert (zoals die beschreven is in de huurprijzenwet woonruimte). Als we in uw gemeente investeren in beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid dan gebruiken we de extra huurinkomsten voor die investeringen.



## Woonruimteverdeling

### Onze inzet

*Woonruimteverdeling biedt mogelijkheden om mensen te laten verhuizen (doorstromen) naar een meer passende woning die levensloopbestendig is. Ook is het een middel voor het creëren van gemeenschappen, een goede leefbaarheid en zorgaanbod.*

Woonruimteverdeling doen wij op basis van inkomen en huurprijs. De zichtbaarheid (welke woningen zijn beschikbaar) en transparantie (hoe wijzen we deze toe) is voor onze (toekomstige) bewoners erg belangrijk. Ook hebben we aandacht voor het tegen gaan van overlast door rekening te houden met de samenstelling van de gemeenschappen in onze gebouwen. Ook kunnen we voor mensen met zorgvraag mogelijk betere toegang tot zorgwoningen regelen.

### Punten voor bespreking en/of afspraken

- Het bevorderen van doorstroming om senioren passend te laten wonen en verhuisketens op gang te brengen voor andere woningzoekers.
- Dat per 1 januari 2022 conform wetgeving 15% van de vrijgekomen woningen kan worden toegewezen aan eenpersoonshuishoudens met een inkomen boven de 40.765 euro en meerpersoonshuishoudens met een inkomen boven de 45.014 euro.



## Veiligheid

### Onze inzet

*Veiligheid bevordert het gezond en prettig wonen.*

Al onze woningen en gebouwen voldoen tenminste aan de wettelijke eisen voor brandveiligheid, legionella en asbest. Daarnaast biedt Woonzorg Nederland, vanwege onze doelgroep, op een aantal gebieden wat extra's. Wij noemen dit **veiligheid met een plus**.

Deze veiligheid met een plus gaat over brandveiligheid, valpreventie, sociale veiligheid en inbraakpreventie, liften, legionella en asbest. Daarnaast besteden wij gezien onze doelgroep extra aandacht aan toegankelijkheid.

### Punten voor bespreking en/of afspraken

- Samenwerken aan bewustwording van ouderen over veilig zelfstandig thuis wonen.
- Gezamenlijke projecten en deelname aan programma's met toepassing van domotica om dit voor elkaar te krijgen.
- Het veilig houden van onze complexen in relatie tot de verstrekking van WMO-beschikkingen voor scootmobielen.



## Duurzaamheid

### Onze inzet

*Wij streven ernaar dat al onze gebouwen in 2050 CO2 neutraal zijn en dat de totale woonlasten van onze huurders door duurzaamheidsinvesteringen niet stijgen. We zetten ons in voor een groene en gezonde woonomgeving en een duurzaam gebruik van materialen en grondstoffen.*

Wij hebben een verduurzamingsprogramma waarbij wij ons richten op de energieprestatie van onze gebouwen en streven ernaar steeds meer circulaire materialen te gebruiken.

Na verduurzaming vragen we een beperkte huuraanpassing en passen we ook de streefhuren aan. Hierbij streven we ernaar dat de totale woonlasten niet omhoog gaan. Voor zonnepanelen vragen we een gebruikersbijdrage in de servicekosten. (Dit uiteraard zonder zonnepanelen 'dubbel' te verrekenen).

De kosten voor energie stijgen sterk. Om een bijdrage te leveren aan de bestrijding van energiearmoede, op een manier die het behalen van onze energiedoelstellingen ondersteunt, willen we in de komende jaren in ieder geval twee maatregelen nemen:

1. Versneld aanbrengen van een aansluiting voor elektrisch koken in onze woningen, zonder kosten voor de bewoners.
2. Versneld vervangen van gasgestookte cv-ketels in centrale ketelhuizen door hybride warmtepompen.

### Punten voor bespreking en/of afspraken

- Uw Transitievisie warmte en andere verduurzamingsplannen, specifiek in de wijken waar wij bezit hebben en omtrent de beschikbaarheid van warmtebronnen daar.
- Uw beleid ten aanzien van klimaatadaptatie en biodiversiteit.
- Gezamenlijke voorlichtingsinitiatieven en andere bewonersgerichte activiteiten, zoals energiecoaching. Bijvoorbeeld om bij verduurzamingsprojecten gezamenlijk te werken naar voldoende instemming van bewoners om projecten te kunnen uitvoeren.
- Samenwerking met vastgoedbeheerders en -ontwikkelaars omtrent lokaal en regionaal hergebruik van materialen.

## **Bijlage: Woonzorg Nederland in Weert**

### **Beschikbaarheid en betaalbaarheid**

<b>Huidige voorraad</b>
-------------------------

Zorgcentrum Hieronymus Totaal 68 zorgeenheden en kantoorruimtes
---



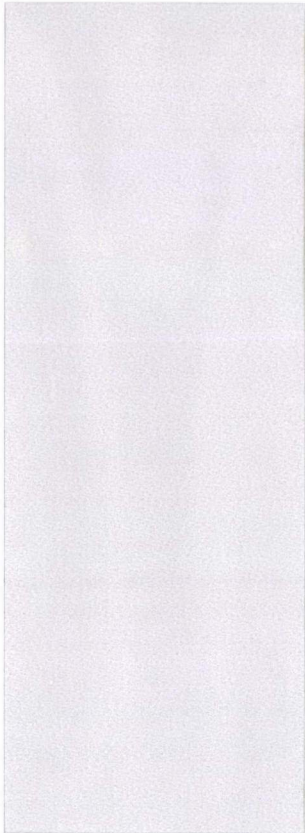
## Bijlage: Format prestatieafspraken

Thema	Checklist mogelijke bespreekpunten
<b>Woonformules en zorgvastgoed: uitbreiding en transformatie</b>	De (kwalitatieve en kwantitatieve) opgave in uw gemeenten beschreven in een woonzorgvisie. Hierbij wordt op het vlak van geschikt wonen en zorgvastgoed gekeken welke concrete invulling hier gezamenlijk aan kan worden gegeven.
<b>Woonformules en zorgvastgoed: uitbreiding en transformatie</b>	Uw en onze visie op langer thuis wonen, zorggeschikte woningen en woonomgevingen en zware zorg.
<b>Woonformules en zorgvastgoed: uitbreiding en transformatie</b>	Voorzieningen in onze gebouwen, de wijkfunctie daarvan en de rolverdeling in de exploitatie en het beheer (van gemeenschappelijke ruimtes). Maar ook voorzieningen en de openbare ruimte in de omgeving van onze gebouwen en de openbare ruimte ten behoeve van een zorgzame wijk voor onze huurders en andere senioren uit de buurt.
<b>Woonformules en zorgvastgoed: uitbreiding en transformatie</b>	Eventuele leegstandsrisico's op de Best en transformatie ter aansluiting op de marktbehoefte.
<b>Woonformules en zorgvastgoed: uitbreiding en transformatie</b>	De beschikbare capaciteit (bijv menskracht bij projecten) vanuit de gemeente bij het realiseren van renovatie- en sloop nieuwbouwtrajecten.
<b>Woonformules en zorgvastgoed: uitbreiding en transformatie</b>	Dat ontwikkelaars bij tenders of bij uitgifte van grond door de gemeente verplicht worden om de sociale opgave met een corporatie overeen te komen.
<b>Woonformules en zorgvastgoed: uitbreiding en transformatie</b>	De rol van de gemeente als verbinder die initiatieven en initiatiefnemers op het gebied van seniorenhuisvesting en of welzijn kan doorverwijzen naar Woonzorg Nederland.

Thema	Checklist mogelijke bespreekpunten
Leefbaarheid, participatie, zorg en ontmoeten	Samenwerking in netwerken ten behoeve van leefbaarheid, zorg en welzijn.
Leefbaarheid, participatie, zorg en ontmoeten	De gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het creëren van zorgzame wijken (zorg nabij, voldoende voorzieningen, toegankelijk en gebruiksvriendelijk maken van de openbare ruimte en het vormen van gemeenschappen).
Leefbaarheid, participatie, zorg en ontmoeten	Inzet welzijnsorganisaties en vrijwilligers met en voor onze bewoners.
Leefbaarheid, participatie, zorg en ontmoeten	Inzet WMO in onze gebouwen in relatie tot collectieve voorzieningen zoals scootmobielruimten.
Leefbaarheid, participatie, zorg en ontmoeten	Bepaling trajecten waar gezamenlijk wordt opgetrokken ten behoeve van participatie (bijv bij verduurzaming, meting van beleving van veiligheid/leefbaarheid, beoordeling voorzieningen in de buurt)
Leefbaarheid, participatie, zorg en ontmoeten	De gezamenlijke leefbaarheidsaanpak
Betaalbaarheid	Initiatieven gericht op het voorkomen en verminderen van schuldenproblematiek.
Betaalbaarheid	De omvang van de huurvoorraad naar prijsklasse.
Betaalbaarheid	Huurdifferentiatie voor zowel de primaire als secundaire doelgroep als de (lage) middeninkomens bij gemengde complexen (zelfstandige woningen in nabijheid van zorginfrastructuur). Hierdoor kunnen deze groepen ook in aanmerking komen voor een woning met zorg nabij.
Betaalbaarheid	In gemeenten waar we investeren in beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid een gemiddelde huursomstijging van inflatie en een plus van maximaal 1% door te voeren. Het gaat dan om investeringen die in het huurverhogingsjaar en/of het daarop volgende jaar worden gedaan.
Betaalbaarheid	Een inkomensafhankelijke huurverhoging te hanteren in uw gemeente t (zoals die beschreven is in de huurprijzenwet woonruimte). Als we in uw gemeente investeren in beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid dan gebruiken we de extra huurinkomsten voor die investeringen.

Thema	Checklist mogelijke bespreekpunten
Woonruimte-verdeling	De toewijzing die aansluiten binnen de kaders van de huisvestingsverordening indien aanwezig.
Woonruimte-verdeling	Onderzoeken van de mogelijkheden voor "met voorrang voor"/ directe woningtoewijzing voor mensen met een zorgvraag.
Woonruimte-verdeling	Het bevorderen van doorstroming om senioren passend te laten wonen en verhuisketens op gang te brengen voor andere woningzoekers.
Woonruimte-verdeling	Dat per 1 januari 2022 conform wetgeving 15% van de vrijgekomen woningen kan worden toegewezen aan eenpersoonshuishoudens met een inkomen boven de 40.765 euro en meerpersoonshuishoudens met een inkomen boven de 45.014 euro.
Veiligheid	Samenwerken aan bewustwording van ouderen over veilig zelfstandig thuis wonen.
Veiligheid	Gezamenlijke projecten en deelname aan programma's met toepassing van domotica om dit voor elkaar te krijgen.
Veiligheid	Het veilig houden van onze complexen in relatie tot de verstrekking van WMO-beschikkingen voor scootmobielen.
Duurzaamheid	Uw Transitievisie warmte en andere verduurzamingsplannen, specifiek in de wijken waar wij bezit hebben en omtrent de beschikbaarheid van warmtebronnen daar.
Duurzaamheid	Uw beleid ten aanzien van klimaatadaptatie en biodiversiteit
Duurzaamheid	Gezamenlijke voorlichtingsinitiatieven en andere bewonersgerichte activiteiten, zoals energiecoaching. Bijvoorbeeld om bij verduurzamingsprojecten gezamenlijk te werken naar voldoende instemming van bewoners om projecten te kunnen uitvoeren.
Duurzaamheid	Samenwerking met vastgoedbeheerders en -ontwikkelaars omtrent lokaal en regionaal hergebruik van materialen.

Postbus 339 | 1180 AH Amstelveen



WOON  
ZORG  
NEDERLAND

#0000#00#X0X0E6X# 331X# BX1CC #X930XDX#00#0000#