

Prestatieafspraken Woonzorg Nederland 2024

'Samen kleur geven aan wonen voor senioren'



Inhoud

Seniorenhuisvesting hoog op de agenda	3
Samenwerken voor woongeluk	3
Woonzorg Nederland	4
Onze visie in bouwstenen	4
Onze bouwstenen	5
Ruimte op de woningmarkt	5
Nationale bouwopgave	5
Aantrekkelijk aanbod & doorstroming	5
Woonruimteverdeling	6
Leefbare en zorgzame complexen en buurten	7
Onze Woonvormen	8
Leefbaarheid	8
Participatie: Onze huurders, jullie inwoners	9
Nieuwe oplossingen wonen met intensieve, complexe zorg	10
Zelfstandig wonen met zorg	10
Zorgvastgoed	10
Duurzame leefomgeving	11
Betaalbaar en toegankelijk woonaanbod	13
Woningvoorraad	13
Tweehurenbeleid	13
Prijnsbeleid	13



Seniorenhuisvesting hoog op de agenda

De bijdrage van Woonzorg Nederland aan maatschappelijke opgaven

Onze uitgangspositie – als landelijke woningcorporatie met woonvormen waarin senioren samen zelfstandig wonen, met ontmoetingsmogelijkheden, diensten en waar nodig zorg binnen handbereik – is uniek.

Deze positie plaatst ons op het snijvlak van drie grote opgaven: de woon-, zorg- en klimaatopgave. Woonzorg Nederland heeft een grote maatschappelijke verantwoordelijkheid om een bijdrage te leveren aan deze opgaven. Het nieuwe regeerakkoord bevat voor Woonzorg Nederland belangrijke pijlers waarmee wij onze ambities op opgaven verder kunnen invullen. In 2022 ontwikkelden wij een nieuwe ondernemingsvisie die hierop aansluit.

Samenwerken voor woongeluk

Voor het woongeluk van onze huurders en toekomstige huurders is een goede samenwerking met de gemeente belangrijk. Woonzorg Nederland is actief in 159 gemeenten. Elke gemeente kent zijn eigen karakter en vraagt om andere accenten. Die accenten worden vastgelegd in de prestatieafspraken. In deze brochure belichten we op hoofdlijnen hoe wij werken aan de thema's die voor Woonzorg Nederland en gemeenten van belang zijn. Dit doen we aan de hand van de bouwstenen van onze ondernemingsvisie. Bij deze brochure ontvangt u een oplegger waarin de specifieke bespreekpunten voor uw gemeente zijn opgenomen.



Woonzorg Nederland

- Grootste landelijke seniorenhuisvester
- Actief in helft Nederlandse gemeenten
- Huisvest **5%** van alle 65-plussers in de sociale huur
- Bezit **10%** van het zorgvastgoed
- Verhuurt aan **30%** van de zorgpartijen



29.000 Zelfstandige woningen
Verdeeld over ca. **400** wooncomplexen



13.000 Zorgeenheden
Verdeeld over **180** zorglocaties



407 wooncomplexen

Onze visie in bouwstenen



Leefbare en zorgzame complexen en buurten

Aantrekkelijke woongebouwen en ondersteunende diensten die ruimte geven aan ontmoeting, zorg voor elkaar en contact met de buurt.



Nieuwe oplossingen voor wonen met intensieve zorg

Prettige woonomgeving voor mensen die intensieve zorg nodig hebben. Prettige werkomgeving voor medewerkers in de zorg.



Duurzame leefomgeving

Een gezond leefklimaat via verduurzaming van woningen en zorgvastgoed. Aandacht voor groen rond het gebouw die biodiversiteit verrijkt.



Betaalbaar en toegankelijk woonaanbod

Lage en deels ook midden-inkomens kunnen bij WZN terecht, met passende woonlasten.



Ruimte op de woningmarkt

Meer ruimte voor de groeiende groep senioren. En via doorstroming tevens voor starters en gezinnen.

Onze bouwstenen

Aan de hand van vijf bouwstenen uit onze vernieuwde ondernemingsvisie lichten we toe waar Woonzorg Nederland komend jaar en de jaren erna aan werkt en waar we samenwerking zoeken met gemeenten.



Ruimte op de
woningmarkt

Ruimte op de woningmarkt

We bieden meer ruimte aan de groeiende groep senioren door ons aanbod uit te breiden. En via doorstroming ook voor starters of gezinnen.

Nationale bouwopgave

De woningmarkt zit op slot. Mensen die een woning zoeken, staan lang in de rij of moeten diep in de buidel tasten. Er moeten in Nederland tot 2030 900.000 woningen worden gebouwd om meer huishoudens een eigen plek te geven en meer doorstroming te realiseren. De wil is er bij veel partijen. Zeker ook bij Woonzorg Nederland.

We hebben de uitbreiding van onze woningvoorraad op de rails gezet. Na een periode van krimp door verkoop en transformatie van voor onze doelgroep niet geschikt bezit gaan we nu groeien. Om de bouwproductie op te voeren, slaan we de weg in van standaardisering en verdere ketensamenwerking. We realiseren ons echter ook dat we dit niet allemaal zelf in de hand hebben. Ons bouwtempo wordt ook bepaald door de beschikbaarheid van locaties, materiaal en menskrachten en het verloop en tempo van procedures.

Aantrekkelijk aanbod & doorstroming

Veel ouderen blijven in hun huidige woning omdat er te weinig aanbod beschikbaar is of omdat het aanbod niet past bij hun behoefte. Of omdat ze nog niet nadenken over de volgende stap in hun wooncarrière. Om ons aanbod zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij de wensen van de senioren nu en in de toekomst, investeren we in onderzoek naar woonbehoefte en woongeluk. Bijvoorbeeld in het Living Lab onderzoek over geclusterd wonen en ontmoeten¹.

Als seniorenhuisvester zit Woonzorg Nederland aan het begin van de verhuisketen. Dit zorgt ervoor dat een verhuizing naar een woning van ons leidt tot ca. drie verhuisbewegingen.

Door te investeren in aantrekkelijke woonvormen van senioren brengen we beweging in de gehele woningmarkt. Om dit te realiseren werken we graag samen met gemeenten.

¹ Een 'living lab' is een onderzoeksomgeving waarbij onderzoek en innovatie gelijktijdig plaatsvinden volgens het principe van co-creatie en participatief ontwerpen.

Woonruimteverdeling

Het programma *Een thuis voor iedereen* (BZK, 2022) benadrukt de druk op woonruimteverdeling. Het aantal urgenten en aandachtsgroepen is groot en vraagt vaak om een snelle oplossing van huisvestingsproblematiek. Wij helpen in het vinden van een oplossing maar de taakstellingen zijn fors en de 'claims' op het beperkte aanbod van sociale huurwoningen zijn talrijk. Dit zorgt ervoor dat een goede match tussen woning en bewoner onder druk komt te staan. Zowel voor de woningzoekende als voor de huidige bewoners van een complex is deze afweging van groot belang.

Woonruimteverdeling doen wij in beginsel op basis van inkomen, huurprijs en plaats op de (wacht)lijst. Zichtbaarheid (welke woningen zijn beschikbaar) en transparantie (hoe wijzen we deze toe) zijn belangrijk aspecten. In het land werken we op dit moment nog met verschillende systemen. We werken in de komende jaren toe naar meer uniformiteit om zichtbaarheid, transparantie en zorgvuldige verdeling te verbeteren.

Tegelijkertijd kan woonruimteverdeling ook een instrument zijn voor het creëren van gemeenschappen en behoud van leefbaarheid in een complex en buurt. Ook kunnen we voor mensen met zorgvraag de toegang tot zorgwoningen beter organiseren. Wij vragen gemeenten daarom om met ons mee te denken, en ook ruimte te bieden voor alternatieve oplossingen. Onder andere door afspraken te maken over het verruimen van het percentage vrije toewijzing aan huishoudens met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens, tot 15%





Leefbare en zorgzame
complexen en buurten

Leefbare en zorgzame complexen en buurten

We werken aan aantrekkelijke woongebouwen en ondersteunende diensten die ruimte geven aan ontmoeting, zorg voor elkaar en contact met de buurt.

In onze gebouwen wonen naar verhouding veel mensen die relatief kwetsbaar zijn en op een gegeven moment, begeleiding en/of zorg nodig hebben. Tegelijkertijd wil en kan een aantal mensen van betekenis zijn voor burens en buurtgenoten. Bijvoorbeeld door het organiseren van activiteiten of door het bieden van burenhulp. De balans tussen kwetsbaarheid en draagkracht is van belang, maar staat vaak onder druk. Samen met gemeente werken we aan deze balans, door bijvoorbeeld welzijn te betrekken ter ondersteuning.

We stimuleren ontmoeting en samenredzaamheid. En spelen in op verschillende woonwensen en zorgvragen van bewoners. Hiervoor werken we nauw samen met onze huurders en partners. De bewonersconsulent is samen met de huurderscommissie (of andere huurdersvertegenwoordiging) een belangrijke schakel in het lokale netwerk. Onze bewonersconsulenten signaleren (zorg) vragen en verwijzen door.



Onze Woonvormen

Onze basis: G'oud



1. Bewonersconsulent(e)
Ons vaste aanspreekpunt voor elk complex, hij/zij participeert ook in de netwerken van en met de wijk.



2. Ontmoeten
Complexen ingericht voor spontane ontmoeting.



3. WoonzorgThuis app
Ons digitale prikbord, gericht op ontmoeten nieuws & informatie en het regelen van diverse huurzaken.



4. Toegankelijk
Complexen en woningen toegankelijk voor rollator en rolstoel.



5. Veilig
Fysiek en sociaal veilige complexen.

GoudSamen

Onderdeel zijn van een **gemeenschap**: zelfstandig wonen en kunnen vertrouwen op samen zelfredzaam zijn.

BuurtGoud

Waar altijd wat te doen is: zelfstandig wonen in een sociale omgeving, de buurt is welkom in het complex.

GoudGeregeld

Ontzorgd wonen: zelfstandig wonen in een veilige omgeving, met diensten, welzijn en thuiszorg nabij.

ZorgWonen

Thuis als het kan: verzorgd wonen voor huurders met een (zware, vergelijkbare) zorgvraag.

ZorgVastgoed

Als zelfstandig thuis niet meer lukt: (intramuraal) wonen met intensieve complexe zorgvraag.



Woonzorg Nederland draagt met haar woonvormen bij aan het woongeluk van senioren. Ons woonaanbod is divers en sluit aan op de verschillende levensfasen, levensstijlen en culturele achtergronden van senioren. Het begint bij onze basis: G'oud. En varieert van 'geclusterd wonen-met-een-plus' tot en met (intramuraal) wonen met 24-uur(verpleeg)zorg.

Uitgangspunt is dat onze wooncomplexen het mogelijk maken om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Dit doen we door zowel in de woonvorm als de locatiekeuze rekening te houden met wat belangrijk is voor zelfstandig wonen. Een deel van de senioren zonder en een deel met ondersteuning en/of zorg (Wmo, de Zvw of Wlz)..

We helpen gemeenten met de opgave om senioren in hun vertrouwde omgeving goed oud te laten worden.

Leefbaarheid

In 2022 is het *Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid* gepresenteerd (BZK) waarin 20 focusgebieden staan aanwezen waar de leefbaarheid en veiligheid onder druk staan. In negen gebieden heeft Woonzorg Nederland bezit en in vier andere gebieden hebben we plannen voor nieuwbouw.

- Huidig bezit: Leeuwarden Oost, Groningen Noord, Tilburg Noordwest, Den Haag Zuidwest, Amsterdam Zuidoost, Amsterdam Nieuw-West, Lelystad Oost, Utrecht Overvecht, Dordrecht West
- In ontwikkeling: Arnhem Oost, Heerlen Noord, Eindhoven Woensel-Zuid, Rotterdam Zuid.

De opeenstapeling van problemen met een combinatie van sociale en fysieke factoren vragen om een gebiedsgerichte, integrale aanpak en samenwerking van ketenpartners.

Woonzorg Nederland investeert in de leefbaarheid van haar complexen en de directe omgeving daarvan. Hierbij gaat het om een schone, hele en veilige woonomgeving, ter voorkoming van overlast en ter bevordering van de veiligheid. Daarnaast investeren we via het stimuleren van ontmoeting en activiteiten in de sociale cohesie binnen een complex. De bewonersconsulent is samen met de huurderscommissie (of andere huurdersvertegenwoordiging) een belangrijke schakel in het lokale netwerk waarin we met gemeenten en andere partijen samenwerken aan leefbaarheid.

Participatie: Onze huurders, jullie inwoners

We hechten veel waarde aan participatie van onze huurders zowel in de complexen als in onze algemene beleidsvorming. In 2022 hebben we de samenwerking met onze landelijke huurdersvertegenwoordiging geïntensiveerd.

Belangrijk onderdeel van participatie is aansluiten op de grote diversiteit aan huurders, op het gebied van cultuur, zelfredzaamheid en persoonlijke voorkeuren. Wanneer wordt gekeken naar zelfredzaamheid, dan zie je aan het ene uiteinde van het spectrum de vitale oudere die prima zijn zaakjes kan regelen, en aan het andere uiteinde de kwetsbare oudere met een behoefte aan welzijn en/of zorg. De tweede groep is bijvoorbeeld niet geholpen met de formele participatievormen. Daarvoor zijn meer maatwerk en een persoonlijke aanpak nodig. Dit zorgt ervoor dat we beter weten wat er speelt bij onze huurders, en wat ze nodig hebben. Onze bewonersconsulenten, die een direct aanspreekpunt voor onze huurders zijn, spelen hierin een cruciale rol.

Woongeluk volgens huurders (Bron: LHP, 2021)

- Bouwkundig in orde: geen tocht en vocht, geen gebreken en niet gehorig, duurzaam met een prettig binnenklimaat.
- Veilig voelen in en om de woning.
- Buitenruimte en groen in de buurt.
- Thuisgevoel: eigenheid en herkenbaarheid, kunnen personaliseren van de eigen woning en invloed hebben op inrichting en sfeer gezamenlijke ruimten.
- Kennen van burens en buurtgenoten, verbonden voelen en van betekenis kunnen zijn voor elkaar. Liever een goede buur dan een verre vriend.
- Voorspelbare en betaalbare woonlasten.
- Een fijne buurt met voorzieningen dichtbij.





Nieuwe oplossingen voor
wonen met intensieve zorg

Nieuwe oplossingen wonen met intensieve, complexe zorg

We maken een deel van de woningen geschikt voor mensen die intensieve zorg nodig hebben. Leefbaarheid en welzijn daarbij een gezamenlijke verantwoordelijkheid.

Zelfstandig wonen met zorg

We zien een dubbele vergrijzing en een toename van de zorgbehoefte, met een groeiende druk op verpleeghuizen. Tegelijkertijd stuurt het kabinet op zo lang mogelijk thuis: langer thuis wonen is het devies met als eerdergenoemde uitgangspunten: *zelf als het kan, thuis als het kan, digitaal als het kan*, met tevens een grotere nadruk op preventie.

Dit betekent dat *in al onze wooncomplexen steeds meer zorg geleverd moet kunnen worden*. Vanwege de zwaarte en intensiteit van de gevraagde zorg, kan het nodig zijn wonen met een intensieve zorgvraag te clusteren. Om deze grote groep huurders optimaal te ondersteunen met veilig en verantwoord langer thuis wonen en leven, is samenwerking met gemeente, welzijn-zorgaanbieders en zorgkantoren komende jaren erg belangrijk.

Betaalbaarheid, leefbaarheid en uitvoerbaarheid van nieuwe woonvormen met zorg op afspraak of afroep staan onder druk. Samen met welzijn- en zorgorganisaties zoeken we daarom naar nieuwe oplossingen in ontwerp, omvang, bouw, inrichting en levensloopbestendigheid voor woongebouwen die bijdragen aan positieve gezondheid en waar (al dan niet geclusterd) zorg zo efficiënt mogelijk kan worden geleverd, zoals bijvoorbeeld de levering van Volledig Pakket Thuis (VPT). Belangrijke voorwaarde om dit te kunnen realiseren is de subsidieregeling die door het Rijk ontwikkeld wordt voor het realiseren van (extra) zorgwoningen.

Zorgvastgoed

Kijken we naar zorgvastgoed (verpleeghuizen met intramurale zorg), dan gaat de aandacht uit naar goed en kwalitatief aanbod waarbij de regionale capaciteit past bij de vraag. In regionaal verband moet er een oplossing gezocht worden voor de toenemende zorgvraag van ouderen. Een goede samenwerking tussen Woonzorg, de zorgorganisatie en gemeente is daarbij belangrijk. Bijvoorbeeld in het formuleren van een gezamenlijke visie.





Duurzame leefomgeving

We dragen bij aan energiebesparing en CO₂-reductie door ons vastgoed te verduurzamen. Ook werken we aan (de bevordering van) biodiversiteit, klimaatadaptatie en circulair bouwen.

We zetten ons in voor een CO₂ neutrale, natuurinclusieve en gezonde bouwsector en woonomgeving, waarin het ook bij een veranderend klimaat prettig en veilig is. De stip op de horizon is volledige CO₂ neutraliteit en circulariteit in 2050. Hiermee onderschrijven wij (inter)nationale richtlijnen als het Parijs akkoord, Klimaatakkoord en het programma Nederland circulair in 2050. Vanzelfsprekend pakken we ons aandeel in het realiseren van de Nationale Prestatieafspraken.

Ook de mensen en organisaties die bij ons huren vragen in toenemende mate aandacht voor de impact van de klimaatverandering, zoals hittestress. De sterk gestegen energielasten verhoogt voor hen de urgentie tot energiebesparing. Voor huurders staat 'duurzaam' ook voor goed onderhouden, veilig en gezond. Wij verduurzamen langs de sporen energietransitie, materiaaltransitie, biodiversiteit en klimaatadaptatie.



Energietransitie

Wij werken aan energiezuinige woningen en het opwekken van duurzame energie op of aan onze gebouwen.



Maatregelen zijn het isoleren van woningen, aanbrengen van zonnepanelen en gasloos maken van gebouwen. Voor zonnepanelen of andere installaties, vragen we een gebruikersbijdrage in de servicekosten. Isolatiemaatregelen zijn kosteloos voor onze particuliere huurders.

Voor aansluiting op een warmtenet en management van netcongestie zijn we afhankelijk van gemeenten.

Materiaaltransitie

Wij willen onze gebouwen volledig circulair onderhouden en verbeteren, en volledig circulair nieuwbouwen.



We sturen daartoe op gebruik van duurzamere (biobased) materialen, reductie van het materiaalgebruik en het verlengen van de levensduur van materialen.

Bij nieuwbouw hanteren wij een MilieuPrestatieGebouwen van maximaal 0,6.

Biodiversiteit en klimaatadaptatie

Wij willen natuurinclusief bouwen en stimuleren de lokale biodiversiteit met onze gebouwen en de aangrenzende gronden.



Ook bij het veranderende klimaat en extreme weersomstandigheden is een comfortabele en veilige omgeving voor onze huurders van belang.

Goede gebiedsgerichte afstemming met gemeenten is nodig om de juiste maatregelen te treffen. Extreem weer stopt immers niet bij kadastrale grenzen.





Betaalbaar en
toegankelijk woonaanbod

Betaalbaar en toegankelijk woonaanbod

We maken betaalbare woningen toegankelijk voor huishoudens met lage en middeninkomens.

Woningvoorraad

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. Ons streven is dat van al onze zelfstandige sociale huurwoningen circa 70% een streefhuur (huur na vrijkomen van de woning) onder de 1e aftoppingsgrens heeft (€ 647,19 in 2023). 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.

Tweehurenbeleid

Een klein deel van onze woningen verhuren we met ons tweehurenbeleid. Hiermee maken wij woningen toegankelijk voor zowel ouderen met lage inkomens die een huur onder de aftoppingsgrens nodig hebben, als voor de 'secundaire doelgroep' die ook een huur daarboven kan betalen. We doen dit vooral voor woningen die bovengemiddeld geschikt zijn voor het leveren van complexe zorg. Op dit moment is circa 10% van ons bezit aan zelfstandige woningen 'gelabeld' om in aanmerking te komen voor het tweehurenbeleid.

Prijsbeleid

We hanteren een voorspelbare en gematigde huuraanpassing en streven naar een gezonde verhouding tussen huur en inkomen. Wij behouden ons het recht voor om een inkomensafhankelijke huurverhoging te hanteren voor hoge- en hoge middeninkomens in sociale huurwoningen (zoals die beschreven is in de huurprijzenwet woonruimte). We zetten de extra huurinkomsten in om de huuraanpassing voor lage inkomens te matigen (binnen de huursom).

Door vroegsignalering en snel acteren bij huurachterstand beperken we schuldenproblematiek. Voor huurders die onverhoeds in een schrijnende situatie zijn gekomen hebben wij maatwerk.





Gemeenten, maak samen met ons werk van goed wonen

De wooncrisis vraagt om actie. Aedes heeft samen met gemeenten en 32 andere partijen de Actieagenda Wonen opgesteld. Het kabinet nam die grotendeels over in het regeerakkoord.

Nu is het tijd om door te pakken en te versnellen. Woningcorporaties hebben de plannen en krijgen meer investeringsruimte. Gemeenten kunnen procedures versnellen en locaties beschikbaar stellen. Zo werken we samen aan goed en betaalbaar wonen voor iedereen. Samen kunnen we sneller en meer.

Wat kunt u als gemeente doen?

Voldoende sociale huurwoningen

- Neem 30% echte sociale huurwoningen op in ieder nieuwbouwproject
- Stel meer en sneller bouwlocaties beschikbaar
- Bied ruimte aan flexibele woningen
- Vereenvoudig en versnel procedures voor vergunningen en inspraak

Betaalbare woningen voor alle inkomens

- Maak concrete prestatieafspraken: betaalbare woningen voor starters, middeninkomens en senioren
- Werk actief aan het voorkomen van huurachterstanden en schulden
- Help huurders sneller door te stromen met regelingen en verhuiskostenvergoedingen

Leefbare wijken waarin inwoners zich thuis voelen

- Neem het voortouw bij de samenwerking in wijken
- Zorg voor goede begeleiding van kwetsbare bewoners
- Hanteer urgentiebeleid en verdeel de schaarse woonruimte eerlijk
- Heb oog voor de woonbehoeften van ouderen

Verduurzaming van de woningvoorraad

- Plan samen met woningcorporaties de verduurzaming van wijken
- Stimuleer de aanleg van warmtenetten
- Stel lokaal geen extra eisen aan de duurzaamheid van nieuwbouw

vereniging van
woningcorporaties



KIES VOOR WONEN

