

# Prestatieafspraken 2019

## Gemeente Groningen - Woonzorg Nederland

Gemeente Groningen  
Woonzorg Nederland

Oktober 2018



## **Inleiding**

### *Wettelijk kader*

Met de invoering van de nieuwe Woningwet 2015 moeten corporaties in gemeenten die over een actuele woonvisie beschikken, prestatieafspraken maken. Hiertoe doen woningcorporaties elk jaar vóór 1 juli een bod. Hierin geven zij aan welke bijdrage zij het komende jaar zullen leveren aan het gemeentelijk woonbeleid, met een doorkijk naar de vier daaropvolgende jaren. Hierover worden vervolgens met gemeenten, woningcorporatie en huurdersorganisaties prestatieafspraken gemaakt. Uiterlijk op 15 december moet elke corporatie jaarlijks de minister de prestatieafspraken sturen met daarbij een overzicht van de voorgenomen activiteiten. De huurdersvertegenwoordiging mag de prestatieafspraken ondertekenen. Zij hebben in de herziene Woningwet een volwaardige rol. De exacte invulling van de prestatieafspraken is vrij.

### *Corporaties*

In de gemeente Groningen maken we afspraken met de vijf grootste corporaties (Nijestee, Lefier, De Huismeesters, Patrimonium, Wierden en Borgen). Woonzorg Nederland is in grootte de zesde corporatie in Groningen. Ze opereert landelijk en richt zich op een specifieke doelgroep. Om die reden is Woonzorg Nederland niet gebonden aan een bepaalde woningmarktregio. Woonzorg Nederland heeft echter aangegeven graag prestatieafspraken te willen maken met de gemeente Groningen. Woonzorg Nederland heeft de intentie om vanaf 2019 aan te haken bij dit jaarlijkse proces van prestatieafspraken met overige corporaties in de nieuwe gemeente Groningen.

### *Inhoud prestatieafspraken 2019*

De gemaakte afspraken zijn ingedeeld op basis van het ingediende bod van Woonzorg Nederland en de thema's uit de gemeentelijke woonvisie. Op hoofdlijn hebben we afspraken gemaakt over beschikbaarheid en betaalbaarheid, verduurzaming van de woningvoorraad en woningen voor senioren en vergunninghouders. Op de volgende pagina's zijn de afspraken puntsgewijs weergegeven.

Komend jaar zien we als een overgangsjaar waarin veel op stapel staat: een nieuwe gemeente na de herindeling per 1 januari 2019, een nieuw college en raad, maar ook zijn de resultaten van bijvoorbeeld het woonbehoefte- en woonlastenonderzoek bekend. We hebben daarom een aantal procesafspraken toegevoegd. Met deze aanvullende activiteiten willen we in 2019 op bepaalde onderdelen onze opgaves uitwerken en gezamenlijk doelstellingen voor de nieuwe gemeente formuleren. Op de volgende pagina's zijn de afspraken per punt weergegeven.

## Prestatieafspraken gemeente Groningen – Woonzorg Nederland 2019

### Kerncijfer bezit Woonzorg Nederland:

Bezit	Kale huur
Aantal huurwoningen (eenheden)	
- Huurprijs < € 592,55	263
- Huurprijs > € 592,55 en < € 710,68	112
- Huurprijs > € 710,68	6
<b>Totaal:</b>	<b>381</b>
Aantal verzorgings- of verpleeghuizen (plaatsen)	590
Aantal garages / parkeerplaatsen (eenheden)	8
Overig; maatschappelijk vastgoed, bedrijfsruimten, winkels (eenheden)	22

### Voorgenomen werkzaamheden:

Soort project	2019	2020-2023
Nieuwbouw (aantal woningen)	0	0
Sloop (aantal woningen)	0	0
Renovaties/verduurzaming (aantal woningen)	0	30
Scheiden wonen en zorg:		
- Afname aantal intramurale plaatsen	0	0
- Toename aantal zelfstandige woningen	0	0

<b>Nieuwbouw/sloop</b>	In 2019 verkoopt of sloopt Woonzorg Nederland geen woningen. Woonzorg Nederland wil bijdragen aan verruiming van het aanbod, ook waar het gaat om wooneenheden voor zware zorg. Hierbij ziet Woonzorg Nederland met name een groeiende vraag naar 'samen zelfstandig wonen met een plus'. Dat kan via nieuwbouw of via overname van (zorg-)vastgoed van andere partijen. In 2019 gaan corporatie en gemeente in gesprek over de opgaven en uitbreidingsmogelijkheden in Groningen.
<b>Beschikbaarheid</b>	<p>Woonzorg Nederland heeft in Groningen 375 sociale huurwoningen die passend toegewezen worden. Bij mutatie is Woonzorg Nederland voornemens haar bezit te verschuiven naar 348 sociale huurwoningen. Per saldo krimpt hiermee de sociale huurvoorraad van Woonzorg Nederland met 27 woningen. Dit is conform het scheidingsplan dat in 2016 aan de gemeente Groningen is voorgelegd.</p> <p>Woonzorg Nederland verhuurt de zelfstandige woningen via een wachtlijst. We willen graag één gezamenlijk aanbiddingssysteem voor alle sociale huurwoningen in de nieuwe gemeente Groningen. In de eerste helft 2019 zoeken we uit op welke manier dit mogelijk is, samen met de nieuwe corporaties Woonzorg Nederland, Woonborg en Wierden en Borgen. Hierbij hebben we (gemeente, corporaties en huurdersorganisaties) nauwkeurig aandacht voor de huidige manier van werken en de consequenties bij samenvoeging. Hiermee vergroten we de inzichtelijkheid en toegankelijkheid van de huurvoorraad voor de gehele gemeente.</p>
<b>Betaalbaarheid</b>	<p>Woonzorg Nederland blijft inzetten op een gematigde huurverhoging. Als mensen met de laagste inkomens afhankelijk zijn van de zorg(organisatie) in het aanpalende complex, maar niet aan de inkomenseis voldoen, verlagen zij de huur naar de eerste aftoppingsgrens (2 hurenbeleid).</p> <p>Begin 2019 is het woonlastenonderzoek voor de nieuwe gemeente Groningen gereed. Het onderzoek vormt de basis om in 2019 gezamenlijke doelen op te stellen, zoals benodigde aantal goedkope en betaalbare woningen, die bijdragen aan aanvaardbare woonlasten. Vanuit deze doelen bepalen we de inzet van passend instrumenten en maatregelen.</p>

<b>Verduurzaming</b>	Woonzorg Nederland richt zich op een energieneutrale portefeuille in 2050. Bij nieuwbouw is energieneutraal het uitgangspunt. Doelstelling is daarnaast dat over vijf jaar de zelfstandige woningvoorraad gemiddeld label B heeft. De komende tijd werkt de corporatie haar duurzaamheidsambities verder uit en vertaalt dit naar een lokale aanpak. In 2022 staat op de planning om 30 woningen met label D en E te verduurzamen. Alle overige woningen hebben label C of beter. Woonzorg Nederland verkoopt geen woningen die niet verduurzaamd zijn.
<b>Onderhoud</b>	De komende jaren worden er 30 eenheden gerenoveerd of verduurzaamd. Hierbij wordt zowel ingezet op het verbeteren van de kwaliteit als van de duurzaamheid van woningen.
<b>Ouderen/mensen met een beperking</b>	<p>Woonzorg Nederland is specialist op het gebied van ouderenhuisvesting, al dan niet met een zorgvraag. Voor haar bewoners is veiligheid van groot belang. De corporatie ontwerpt een eigen standaard voor veilig wonen, waarbij gekeken wordt naar brandveiligheid, legionella, valpreventie, inbraakveiligheid en sociale veiligheid. De locaties faciliteren ontmoeten en 'samen-redzaamheid'. Bijna elk gebouw beschikt over ruimte voor ontmoeting waar bewoners gebruik van kunnen maken en zelf activiteiten kunnen organiseren. De relatie met de buurt is daarbij cruciaal. Tot slot is persoonlijke aandacht van groot belang. Bewonersconsulenten zijn een vertrouwd gezicht voor bewoners en partners en houden en oogje in het zeil in de wooncomplexen.</p> <p>Woonzorg Nederland haakt aan bij het proces om in 2019 te komen tot een gemeentelijke huisvestingsstrategie kwetsbare doelgroepen (waaronder ouderen), gezamenlijk met overige corporaties en huurdersverenigingen.</p>
<b>Vergunninghouders</b>	Woonzorg Nederland staat positief tegenover het huisvesten van vergunninghouders en wil naar rato vergunninghouders van 55 jaar en ouder te huisvesten (waar mogelijk).
<b>Leefbaarheid</b>	<p>Wonen met een plus bestaat uit vier cruciale aspecten die de leefbaarheid in complexen en de vitaliteit van bewoners ondersteunen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Persoonlijke aandacht</li> <li>- Ruimte voor ontmoeten</li> <li>- Signaleren en netwerken ten behoeve van zorg en dienstverlening voor onze bewoners</li> <li>- Zorg en voorzieningen in de directe omgeving</li> </ul> <p>Voor de bewoners is de mogelijkheid tot ontmoeting een belangrijke factor. Het zorgt voor een gevoel van veiligheid (mensen kennen elkaar) en welbevinden en het draagt bij aan het voorkomen van eenzaamheid. In of nabij elk gebouw is er de gelegenheid elkaar (spontaan en georganiseerd) te ontmoeten. De organisatie van activiteiten laat de corporatie over aan bewoners, al dan niet ondersteund door vrijwilligers en lokale partners.</p>
<b>Bewonersparticipatie</b>	Woonzorg Nederland heeft op landelijke niveau afspraken met het overkoepelende orgaan van bewonerscommissies namelijk het Landelijk Huurders Platform.
<b>Procesafspraken</b>	<p>Woonzorg Nederland dient jaarlijks een bod in waarin zij haar bijdrage aan de gemeentelijke woonvisie benoemt. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties maken gezamenlijk prestatieafspraken voor realisatie van de ambities uit de woonvisie.</p> <p>Woonzorg Nederland heeft de intentie aan te haken bij het proces van prestatieafspraken met alle corporaties in de nieuwe gemeente Groningen.</p> <p>We leggen begin 2019 nadruk op het vormgeven van de nieuwe lokale samenwerking als opmaat naar een nieuwe Woonvisie. Zo geven we de nieuwe gemeenteraad, nieuwe corporaties (Woonborg, Wierden en Borgen en Woonzorg Nederland) en alle huurdersverenigingen de gelegenheid om input op alle thema's mee te geven. De uit te voeren (of inmiddels uitgevoerde) onderzoeken vormen, samen met de monitor en evaluatie 2018, hiervoor belangrijke input voor huurders en raad.</p> <p>Op basis hiervan stellen we het kader en belangrijke richtlijnen voor de Woonvisie op. Het bod voor 2020 baseren we op deze 'startnotitie', aangezien er in de 1<sup>e</sup> helft van 2019 nog geen nieuwe Woonvisie voor de gehele gemeente gereed is.</p>

# Ondertekening prestatieafspraken 2019

handtekening

---

datum

---

Roeland van der Schaaf  
Wethouder wonen  
Gemeente Groningen



handtekening

---

datum

---

Cees van Boven  
bestuursvoorzitter  
Woonzorg Nederland

