

Gemeente Lelystad
T.a.v. College van B&W
Postbus 91
8200 AB Lelystad

Telefoonnummer

020-666 26 66

E-mail

info@woonzorg.nl

Kenmerk

621/HKU/Ilstd

Onderwerp

Bieding 2022

Datum

28-06-2021

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.

Helaas zitten we nog steeds in een werkelijkheid waar Covid 19 een grote stempel drukt op ons werk en vooral op het leven van ouderen. Door vaccinatie zien we gelukkig wel weer ruimte ontstaan. De weerslag van het afgelopen jaar is echter goed zichtbaar. Sociale isolatie en eenzaamheid zijn meer zichtbaar dan voorheen. We zien daarmee een toegenomen druk op de leefbaarheid en een toename van overlastmeldingen. Laten we in de aanpak hiervan samen optrekken.

U vindt bij deze brief twee bijlagen. Bijlage I geeft onze focus weer, waarvoor we vanuit onze missie en visie specifieke aandacht vragen. Uiteraard is onze focus in lijn met de meerjaren afspraken die wij met u hebben. Bijlage II geeft de huidige stand van zaken en voornemens weer ten aanzien van omvang, prijs en kwaliteit van ons bezit in Lelystad. Daarnaast hebben wij dit jaar als extra bijlage ons nieuwe Sociaal Plan bijgevoegd die wij conform Woningwet met u delen. Deze zal per 1 augustus 2021 in werking gaan. Mocht u hierover vragen hebben of een verzoek tot overleg dan horen wij dat graag.

Wij spreken u en de lokale huurdersvertegenwoordiging van Woonzorg Nederland graag over de voortgang op onze prestatieafspraken. We nemen hiervoor contact met u op. Mocht u vooraf vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met Helen Kuit-Boers, te bereiken via bovenstaand telefoonnummer of e-mailadres. Ons ondernemingsplan en het jaarverslag over 2020 met inzicht in de verschillende regio's, zijn beschikbaar via www.woonzorg.nl.

Wij zien uit naar een succesvolle voortzetting van onze samenwerking.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'C. van Boven', written in a cursive style.

Cees van Boven
Bestuursvoorzitter

Bijlage I: Focus en agenda voor afspraken

Woonzorg Nederland gaat graag in gesprek om invulling te geven aan de volkshuisvestelijke opgaven in Lelystad. Daarbij leggen wij 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.

Ketensamenwerking is een belangrijke voorwaarde om onze maatschappelijke doelen te kunnen verwezenlijken en dat kunnen we niet alleen. Dit raakt de verantwoordelijkheden van de gemeente waar het gaat om het beschikbaar stellen van bouwlocaties en verstrekken van vergunningen, het gezamenlijk realiseren van zorgvriendelijke 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 en schuldhulpverlening. Ten aanzien van alle onderstaande thema's bespreken wij dan ook graag de mogelijkheden voor samenwerking.



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 en om wonen met complexe zorg (zorgvastgoed).

Wij ontwikkelen vernieuwende **woonformules** onder de noemer 'Samen zelfstandig wonen met een plus'. Door deze woonformules 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 woonformules focussen we ons op sociale huurwoningen (zie ook bij het thema betaalbaarheid). Met het oog op een gezonde mix en op kansen voor middeninkomens, zullen we de voorraad middeldure huurwoningen (tot ca €1.000 huur per maand) beperkt uitbreiden.

Wij ontwikkelen ook **zorgvastgoed** voor mensen die vanwege hun zorgbehoefte niet meer (samen) zelfstandig thuis kunnen wonen. Deze locaties kunnen ook een functie vervullen voor de zelfstandig wonende senioren in de nabijheid.

Punten voor bespreking en/of afspraken

- De (kwalitatieve en kwantitatieve) opgave op het vlak van geschikt wonen en zorgvastgoed in uw gemeente en de kansen om daar samen invulling aan te geven.
- Wij onderzoeken samen met Woonzorg Flevoland de haalbaarheid van sloop van zorgcomplex De Uiterton en realisatie van tenminste 150 toekomstbestendige zorgeenheden op huidige locatie, of op een centrale locatie elders in Lelystad. Graag gaan wij hierover in gesprek met de gemeente Lelystad.
- Uw 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.



Leefbaarheid, zorg en gemeenschappen

Onze inzet

We bevorderen leefbaarheid en samenredzaamheid. 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).
- 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.

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 aanwezig).

Op het gebied van ontmoeten wordt de Woonzorg Thuisapp ingezet om de drempel te verlagen 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.
- Inzet welzijnsorganisaties en vrijwilligers met en voor onze bewoners.
- Inzet WMO in onze gebouwen in relatie tot collectieve voorzieningen zoals scootmobielruimten.
- De gezamenlijke leefbaarheidsaanpak rondom het complex Bovenover.



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 onder de 1e aftoppingsgrens heeft (€633,25 in 2021). 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. Voor huishoudens met een laag (minimum) inkomen is er een mogelijkheid tot huurbevriezing indien de huur boven de aftoppingsgrens zit, mits het huishouden geen vermogen heeft. Ook hebben wij maatwerk voor huishoudens in schrijnende situaties met daarbij een "huurtoeslagtoegang" voor lage inkomens. 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.

Wij hanteren:

- Een gemiddelde huursomstijging van inflatie en een plus van maximaal 1% daar waar we komende jaren investeren in beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid. Dit geldt ook voor de gemeente Lelystad.
- Een inkomensafhankelijke huurverhoging indien wetgeving dit toelaat voor AOW-gerechtigden. Extra huurinkomsten hieruit gebruiken we voor investeringen.



Woonruimteverdeling

Onze inzet

Woonruimteverdeling biedt mogelijkheden voor het creëren van gemeenschappen, 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 of met zorgvraag of zorgaanbod.

Punten voor bespreking en/of afspraken

- Per 1 juli 2021 zal Woonzorg Nederland de aanleunwoningen gelegen bij het verzorgingshuis De Uiterton weer in eigen beheer nemen en als zelfstandige woningen verhuren. De aanleunwoningen zullen in samenwerking met Woonzorg Flevoland verhuurd worden aan mensen met een zorg indicatie.



Duurzaamheid

Onze inzet

Wij streven ernaar dat al onze gebouwen in 2050 energieneutraal zijn maar dat de totale woonlasten van onze huurders door duurzaamheidsinvesteringen niet stijgen.

Wij hebben een verduurzamingsprogramma waarbij wij ons richten op de energieprestatie van onze woningen, kijken naar de verduurzaming van ons zorgvastgoed en naar circulariteit.

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).

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.



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 thuis wonen.
- Afspraken over WMO- toewijzing scootmobielen i.r.t. capaciteit van de brandveilige stallingsmogelijkheden.

Bijlage II: Woonzorg Nederland in Lelystad

Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Huidige voorraad
De Uiterdon, intramurale plaatsen
De Uiterdon, zelfstandige woningen
De Hanzekade, zelfstandige woningen
Bovenover, zelfstandige woningen

Huidige voorraad			Toelichting
Aantal huurwoningen naar huidige kale huurprijs			
- ≤ € 633,25	97x	49%	
- > € 633,25 en ≤ € 752,33	30x	15%	
- > € 752,33	64x	32%	
- > € 752,33 en € 1000,00	9x	5%	
Aantal huurwoningen naar streefhuurprijs			
- ≤ € 633,25	98x	49%	
- > € 633,25 en ≤ € 752,33	29x	14%	
- > € 752,33	34x	17%	
- > € 752,33 en € 1000,00	39x	20%	
Totaal (on)zelfstandige woningen	0x		
Plaatsen verzorgings- of verpleeghuizen		129x	
Verhuurde garages / parkeerplaatsen		38x	
Eenheden bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed		0x	

NB: de eenheden dit jaar zijn gebaseerd op type huurcontract ipv type woning, hierdoor kunnen de aantallen afwijken t.o.v. van vorig jaar.

Actielijst Bestuurlijk Overleg Woonzorg Nederland en de huurdersorganisatie van 6 oktober 2021

Aanwezig namens de gemeente: Wethouder Elzakalai, Dhr. R. Matthijssen (strategisch beleidsadviseur wonen), Mevr. J. de Graaf (adviseur wonen) Mevr. E. Ronde (notulist)

Aanwezig namens Woonzorg : Mevr. H. Kuit-Boers,

Aanwezig namens de Huurdersorganisatie : Mevr. H. Been (secretaris) en Mevr. P. Schellart (voorzitter)

Afwezig met kennisgeving:

Onderwerp	BO Woonzorg Lelystad	Actiepunt	Door Wie	Datum BO	Datum intern
1. Opening en vaststelling agenda • Kennismaking • Mededelingen	De agenda wordt conform vastgesteld en de deelnemers stellen zich voor aan elkaar.				

Bespreekpunten Bodbrief Punten voor bespreking en/of afspraken • De (kwalitatieve en kwantitatieve) opgave op het vlak van geschikt wonen en zorgvastgoed in uw gemeente en de kansen om daar samen invulling aan te geven. • Wij onderzoeken samen met Woonzorg Flevoland de haalbaarheid van sloop van zorgcomplex De Uiterdonk en realisatie van tenminste 150 toekomstbestendige zorgeenheden op huidige locatie, of op een centrale locatie elders in Lelystad. Graag gaan wij hierover in gesprek met de gemeente Lelystad.	RM: Heeft Woonzorg als doel om in Lelystad uit te breiden? HK: Woonzorg ziet niet de megagroei zoals in Almere. We zeggen geen 'nee' maar we hebben momenteel niet de grondpositie, maar als jullie ons nodig hebben zijn we er. Echter het moet een sociale prijs blijven. Met projectontwikkelaars komen we er niet uit qua prijs. We beseffen dat elke plaats(gemeente) een andere aanvliegroute nodig heeft. HK: Binnen twee jaar willen we een plan hebben voor complex de Uiterdonk. Wat is de visie van de gemeente? AE: We willen de zorgvoorzieningen clusteren in de wijken daarbij rekening houden met de sociale omgeving. Lelystad verwacht een grotere vraag in zorg vanwege toename van de gemiddelde leeftijd bewoners Lelystad, deze zijn veelal in dezelfde periode hier komen wonen. Omdat er geen doorstroming plaatsvindt zit de markt op slot. Doorstroming heeft een prominente plek in onze woonvisie. Wonen met zorg is een belangrijk thema voor Lelystad. We verwachten zelfstandigheid van de ouderen en willen daar de openbare ruimte op inrichten (seniorproof). HK: Wij willen zorg vanuit verzorgingshuizen aanbieden aan de mensen in de aanleunwoningen. Dit zouden we ook in Lelystad willen. Als we naar nieuwe locaties kijken, kijken we ook naar de voorzieningen die aanwezig zijn. Als die	Radbout en Heleen maken een afspraak om samen naar groeimogelijkheden te kijken.	Radbout Matthijssen		
--	--	---	--------------------------------	--	--

• Uw 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. •	voorzieningen niet in de wijk zijn dan gaan we kijken of wij dit erbij kunnen maken. AE: We willen rondom ouderen bijvoorbeeld triple A; Apotheek, Arts, Albert Heijn. HK: Dit is voor ons een harde voorwaarde. In onze wooncomplexen wonen de mensen die vroeger in verzorgingshuizen zaten. AE: Mensen worden allemaal anders oud, complexiteit van seniorendoelgroep is groot. De Woonzorgvisie van Lelystad staat vermeld in de woonvisie. www.Lelystad.nl/woonvisie. Is nog in conceptfase en staat ter inzage. Heleen zal de woonzorgvisie lezen. Woonzorg heeft een bewonersconsulent, deze draagt zorg voor verbinding met de bewoners, en bewoners kunnen met vragen bij de bewonersconsulent terecht.				
--	---	--	--	--	--

Leefbaarheid • Samenwerking in netwerken ten behoeve van leefbaarheid, zorg en welzijn. • Inzet welzijnsorganisaties en vrijwilligers met en voor onze bewoners. • Inzet WMO in onze gebouwen in relatie tot collectieve voorzieningen zoals scootmobielruimten.					
--	--	--	--	--	--

• De gezamenlijke leefbaarheidsaanpak rondom het complex Bovenover.	Wens van woonzorg is de onderdoorgang van de brug bij het bovenovercomplex te verbeteren ten aanzien van veiligheid. Het is zeer zorgelijk dat er inklimmers zijn geweest die vanuit de brug naar het complex binnendringen. Financiering is daarom o.a. nodig voor betere straatverlichting en gevoel van veiligheid te vergroten. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat de brug weggehaald wordt omdat deze ook nodig is voor de bewoners van het bovenover complex om een korte route te behouden naar het winkelcentrum aangezien zij vaak slecht ter been zijn. De bewonerscommissie attendeert op het feit dat er opgelet moet worden dat bovenover betrokken wordt bij de gebiedsvisie voor Lelystad Oost.	Vanuit de gebiedsvisie voor het Lelystad Oost en de financiering door de rijksoverheid om dit gebied te verbeteren kan gekeken worden wat gedaan kan worden om de leefbaarheid te vergroten rondom het complex. Radbout zal het op de lijst met te onderzoeken punten laten plaatsen.	Radbout Matthijssen		
Betaalbaarheid • Initiatieven gericht op het voorkomen en verminderen van schuldenproblematiek. Wij hanteren: • Een gemiddelde huursomstijging van inflatie en een plus van maximaal 1% daar waar we komende jaren investeren in beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid. Dit geldt ook voor de gemeente Lelystad. • Een inkomensafhankelijke huurverhoging indien	HK: D.m.v. vroegsignalering willen we schuldprobleemmatiek voorkomen. We hebben een convenant; Onderzocht zal worden hoe en of de gemeente hierbij aansluit omdat zij wellicht al bij reeds bestaande convenanten is aangesloten. HK: Ons grootste probleem is niet schuldproblematiek maar ligt meer sociaal maatschappelijk. Bijvoorbeeld rondom dementie. JG: wie is jullie contactpersoon bij de gemeente Lelystad? HK: niet bekend, we hebben het uitbesteed.				

wetgeving dit toelaat voor AOW-gerechtigden. Extra huurinkomsten hieruit gebruiken we voor investeringen. Woonruimteverdeling • Per 1 juli 2021 zal Woonzorg Nederland de aanleunwoningen gelegen bij het verzorgingshuis De Uiterton weer in eigen beheer nemen en als zelfstandige woningen verhuren. De aanleunwoningen zullen in samenwerking met Woonzorg Flevoland verhuurd worden aan mensen met een zorg indicatie. Duurzaamheid	HK: mensen met zorgindicatie krijgen voorrang AE: Willen jullie statushouders opnemen? HK: Ja onder voorwaarden dat ze 55 + zijn en geen kinderen. HK: Woonzorg heeft een projectgroep zonnepanelen. De komende jaren bekijken hoe we hier mee omgaan. We gaan complex Bovenover nog niet doen wel is het dak gerenoveerd.				
--	--	--	--	--	--

- Uw Transitievisie warmte en andere verduurzamingsplannen, specifiek in de wijken waar wij bezit hebben en omtrent de beschikbaarheid van warmtebronnen daar. Veiligheid • Samenwerken aan bewustwording van ouderen over veilig thuis wonen. • Afspraken over WMO- toewijzing scootmobielen i.r.t. capaciteit van de brandveilige stallingsmogelijkheden.	De bewonerscommissie acht het plaatsen van zonnepanelen zeer belangrijk i.v.m. verhoging van de energiekosten. AE: de gemeente vindt plaatsen ook belangrijk HK: Wij hebben ons te voegen naar gemeentebesleid maar kiezen een 'natuurlijk moment'. RB: Eind dit jaar hebben we de transitievisie klaar. We gaan een warmtenet aanleggen. Goed om samen vinger aan de pols te houden en hierin samen optrekken. HK: Heeft een verzoek aan de wmo consulenten van de gemeente Lelystad dat zij bij afgiften van een scootmobiel vragen of er voldoende ruimte is om deze te stallen. We moeten namelijk nu tegen mensen zeggen dat zij de scootmobiel in huis moeten plaatsen omdat er niet voldoende ruimte is om deze te stallen. Wij zijn nu bezig met een inventarisatie. HK: doet de suggestie om de parkeernormen bij complexen te wijzigen door bijvoorbeeld minder autoplekken en meer scootmobielplekken.				
--	---	--	--	--	--

	AE: Neemt het verzoek mee naar beleidsmedewerker Wmo. Bewonerscommissie: Wij hechten veel waarde aan onze (beweeg)vrijheid en hebben daarbij een auto en scootmobiel veelal nodig. HK: Galerijverhoging probleem bij wooncomplex ??in relatie tot WMO oplossing. Misschien goed om hier in samen op te trekken? AE: Dank voor het signaal Bewonerscommissie: Nodigt de wethouder uit om eens te komen kijken.				
2. W.v.t.t.k.	RB: Kan de bodbrief in 2022 eerder ontvangen worden? HK: In mei is het gereed. AE: We houden tussentijd contact. HK en bewonerscommissie geven aan dat onderhoud aan de groenvoorziening niet goed is. AE: Als daar niets gebeurt neem dan contact op met mij of Radbout Matthijssen.				
3. Sluiting	De wethouder bedankt de aanwezigen voor hun openheid en Het overleg sluit om 15.30				

