

Samenwerkingsafspraken

2025 – 2028

Gemeente Amstelveen

**WOON
ZORG**
NEDERLAND



Samen kleur geven aan wonen voor senioren

In de brochure 'Prestatieafspraken 2025' heeft u gelezen over de ambities van Woonzorg Nederland in het algemeen. We zien ketensamenwerking als een belangrijke voorwaarde om onze maatschappelijke doelen te kunnen verwezenlijken. Het 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 buurten en complexen.

Daarom maken wij graag afspraken hoe we samen met u werken aan woongeluk voor senioren in uw gemeente.

Onderwerpen

- Ruimte op de woningmarkt
- Leefbare en zorgzame complexen en buurten
- Nieuwe oplossingen wonen met intensieve zorg
- Duurzame leefomgeving
- Betaalbaar en toegankelijk woonaanbod



Ruimte op de woningmarkt

We gaan graag in gesprek over

- Onze aansluiting op de uitwerking van de regionale woondeal en woonzorgvisie.
- Onze mogelijkheden voor nieuwbouw en transformatie en de randvoorwaardelijkheden vanuit de gemeente. Zoals:
 - het beschikbaar stellen van bouwlocaties op voor senioren geschikte locaties (nabij voorzieningen) tegen sociale grondprijzen;
 - De beschikbare capaciteit (bijvoorbeeld menskracht bij projecten) vanuit de gemeente bij vergunningstrajecten in relatie tot het realiseren van renovatie-, (sloop) nieuwbouw-, transformatie- en verduurzamingstrajecten;
 - Het verplicht stellen van ontwikkelaars bij tenders of bij uitgifte van grond door de gemeente om de sociale opgave met een corporatie overeen te komen.
 - Het verbinden van ontwikkelpartijen en Woonzorg Nederland als toegelaten instelling om onze rol in de opgave te onderzoeken.
- Eventuele leegstandsrisico's in uw gemeente en mogelijkheden om bestaand vastgoed te transformeren zodat het aansluit op de lokale behoefte.
- De toewijzingscriteria in complexen die aansluiten binnen de kaders van de huisvestingsverordening. En met name over de toewijzingen vanuit de WMO en het behoud van vitale complexen in bijvoorbeeld Langer Leven Thuis Flats.
- De afspraken die we over de Langer Leven Thuisflats maken, ook over behoud op lange termijn van diensten?
- De mogelijkheden voor directe woningtoewijzing of "met voorrang voor" in complexen voor mensen met een zorgvraag.
- De mogelijkheid om vrije toewijzingsruimte te verruimen van 7,5% naar 15%.
- Het bevorderen van doorstroming om senioren passend te laten wonen en verhuisketens op gang te brengen voor andere woningzoekers.
- Het vinden en beschikbaar stellen van tijdelijke beschikbare grond in geval van transformatieprojecten. Om bewoners gedurende 1 of 2 jaar ter overbrugging te huisvesten in daarvoor geschikte, goed uitgeruste flexwoningen.
- Het 'treintje': Olmenhof, Huis aan de Poel, Nieuw Vredeveld. Hier hebben we projectcapaciteit nodig van de gemeente. We hebben hier ook de intentie voor vastgelegd in een gezamenlijk ondertekende brief.



Leefbare en zorgzame complexen en buurten

We gaan graag in gesprek over

- De opgave van wonen en zorg voor senioren in uw gemeenten beschreven in een woonzorgvisie. Waaronder:
 - Hoe onze woonvormen bijdragen aan goed oud worden in uw gemeente.
 - Toekomstbestendigheid van de bestaande intramurale/extramurale zorglocaties, om maatschappelijke desinvestering van zorgcomplexen en aanleunwoningen te voorkomen.
- 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). Waaronder:
 - De rol van de gemeente in het verbinden van initiatiefnemers op het gebied van seniorenhuisvesting en het bouwen en onderhouden van lokale netwerken;
 - Inzet welzijnsorganisaties en vrijwilligers met en voor onze bewoners.
- De inrichting van de openbare ruimte, zodat:
 - het ontmoeten, bewegen en oriëntatie ondersteunt.
 - er voldoende rustpunten (bijvoorbeeld bankjes) zijn.
 - er voldoende hanteerbare afvalbakken zijn.
 - er voldoende openbare toiletten zijn.
 - de route van onze woongebouwen naar dagelijkse voorzieningen rollatorgeschikt is.
 - De dementievriendelijke oversteekplaatsen en bewegwijzering zijn op de route naar dagelijkse voorzieningen.
- De inzet van Wmo-bijdrage in onze gebouwen in relatie tot collectieve voorzieningen zoals scootmobielruimten en/of zorg specifieke aanpassingen in woningen voor, en toewijzing van deze woningen aan mensen met een lichamelijke beperking.
- De afgifte van Wmo-beschikkingen voor scootmobielen.
- De mogelijkheid tot inzetten van deel-scootmobielen in verband met de beperkte stallingsruimte en brandveiligheid.
- Het bewaken van een vitale bewonersmix (leefbaarheid) op lange termijn. We willen indien nodig mensen mét en zonder een zorgvraag gericht kunnen toewijzen.
- De gezamenlijke leefbaarheidsaanpak in complexen. Waaronder:
 - De begeleiding van kwetsbare bewoners;
 - Een toegankelijke en ouderenvriendelijke openbare ruimte, in het bijzonder in de buurt van seniorencomplexen.
- Bepalen van trajecten waar gezamenlijk wordt opgetrokken ten behoeve van participatie (bijvoorbeeld. bij verduurzaming, meting van beleving van veiligheid/leefbaarheid, beoordeling voorzieningen in de buurt).
- De mogelijkheden om welzijnsactiviteiten (bijvoorbeeld dagbesteding) in onze complexen plaats te laten vinden. Wij stellen ook graag ruimtes beschikbaar voor maatschappelijke functies (bijvoorbeeld een bibliotheek).



Nieuwe oplossingen wonen met intensieve zorg

We gaan graag in gesprek over

- De (kwalitatieve en kwantitatieve) opgave in uw gemeenten en de uitwerking in de woonzorgvisie. We denken graag mee over (de uitvoering van) uw woonzorgvisie.
- Samenwerking met zorgpartijen om zelfstandig wonen met zorg nu en in de toekomst goed te organiseren.
- De regionale verdeling van de capaciteit van intramuraal vastgoed.
- De wijze van toewijzen van onze zorggeschikte woningen aan mensen met een Wlz-indicatie uit uw gemeente. Om in aanmerking te komen voor de Stimuleringsregeling Zorggeschikte Woningen (SZGW) moet minimaal 30% van de wooneenheden worden verhuurd aan bewoners met een Wlz-indicatie.
- Aanpassingen in het openbaar gebied om de belangrijkste route naar dagelijkse voorzieningen rollatorgeschikt en dementievriendelijk te maken.
- Uw bijdrage vanuit Wmo in aanpassing van onze complexen.
- Uw bijdrage tijdens voorlichting over brand-, inbraak-, sociale-, cyberveiligheid in onze complexen.
- Indien nodig, de deelname van uw gemeente aan een periodiek signaleringsoverleg met bewonersconsulent van Woonzorg Nederland in onze woonvorm G'oudGeregeld.



Duurzame leefomgeving

We gaan graag in gesprek over

Energietransitie

- De verduurzaming van woningen in uw gemeente.
- Uw TransitieVisie Warmte, wijkplannen en Warmtenet.
 - Wij sluiten in principe graag aan op warmtenetten, indien dit de door u beoogde oplossing is in uw TransitieVisie Warmte voor wijken waar onze complexen staan.
 - In onze keuze om aan te sluiten op een warmtenet is woonlastenneutraliteit voor onze bewoners leidend. Indien woonlasten niet stijgen, dan sluiten wij onze woningen op een natuurlijk moment aan op het warmtenet.
 - Voor het isoleren van onze woningen kan de mogelijkheid om aan te sluiten op een warmtenet bepalend zijn. Duidelijkheid over de komst en planning van warmtenetten is daarom erg belangrijk voor de plannen die wij maken voor onze gebouwen.
 - In uw gemeente verkennen wij graag met u aansluiting op een warmtenet.
- Wij willen samen met u optrekken in het voorlichten van bewoners, alleen in samenwerking met u kunnen wij voldoende draagvlak voor de energietransitie realiseren. We verwachten van de gemeente inzet op energiezuinig gedrag en uitleg over de keuzes die zijn gemaakt in uw TransitieVisie Warmte.

Circulair bouwen

- Lokale en regionale initiatieven en eventueel stimuleringsregelingen omtrent circulariteit. Zoals het opzetten van een regionale materialenhub en afstemmen van grondstoffenstromen in de regio.
- Mogelijkheden en kansen voor het optoppen van gebouwen in ons bezit.

Klimaatadaptatie en biodiversiteit

- Uw beleid en concrete (gebieds)plannen ten aanzien van klimaatadaptatie en biodiversiteit.
- Lokale en regionale initiatieven en eventuele stimuleringsregelingen omtrent klimaatadaptatie en biodiversiteit.



Betaalbaar en toegankelijk woonaanbod

We gaan graag in gesprek over

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

Onze afspraken 2025–2028

Algemeen

Gemeente Amstelveen en Woonzorg Nederland maken prestatieafspraken voor een periode van 4 jaar; 2025–2028 en stellen jaarafspraken vast door middel van het jaarlijks bod. Dit zijn verdiepende afspraken op de langjarige afspraken.

Ruimte in de sociale en middeldure huur

- Gemeente Amstelveen helpt Woonzorg Nederland in haar zoektocht naar nieuwe ontwikkellocaties voor seniorenwoningen waar zorg kan worden verleend. De Gemeente verbindt ontwikkelaars en Woonzorg Nederland zodat zij samen kunnen onderzoeken waar Woonzorg Nederland een rol kan nemen in de opgave als toegelaten instelling.
- Gemeente Amstelveen en Woonzorg werken samen aan de ontwikkeling van de Olmenhof en Huis aan de Poel.

Leefbare en zorgzame complexen en buurten

Partijen gaan met elkaar in gesprek over het scootmobielgebruik in de complexen van Woonzorg Nederland en maken afspraken met elkaar over de afgifte van scootmobielen i.r.t. stallingruimten, deelscootmobielen en adequate stallingruimten voor scootmobielen. Bij een tekort aan scootmobielplekken binnen complexen worden, in samenwerking met de gemeente, mogelijke oplossingen verkend in de buitenruimte. Mocht het nodig zijn, dan zal er met diverse partijen aan beleid worden gewerkt over scootmobielplekken met het oog op veiligheid en beschikbaarheid. Betrokken partijen zijn, onder andere maar niet uitsluitend, de brandweer, leveranciers, en WMO-organisaties.

Partijen maken afspraken over onze 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).

Woonzorg Nederland levert een bijdrage bij het inrichten van de openbare ruimte (bijvoorbeeld door opzetten groentetuintjes, beweegtoestellen) en organiseren in hun gemeenschappelijke ruimtes sportieve activiteiten zoals stoelyoga, niet alleen voor hun huurders maar ook voor de buurt

Partijen verkennen de mogelijkheden om welzijnsactiviteiten (bijvoorbeeld dagbesteding) in de complexen van Woonzorg Nederland plaats te laten vinden.

Bepalen van trajecten waar gezamenlijk wordt opgetrokken ten behoeve van participatie (bijvoorbeeld: bij verduurzaming, meting van beleving van veiligheid/leefbaarheid, beoordeling voorzieningen in de buurt).

Partijen organiseren een periodiek leefbaarheidsoverleg/signaleringsoverleg waar de bewonersconsulent van Woonzorg Nederland bij aansluit.

Woonzorg Nederland en de gemeente zetten zich samen in op het thema (brand)veiligheid. Zij geven bijvoorbeeld in samenwerking met de politie voorlichting over cybercrime en oplichting (fishing, digitale oplichting, digitale (identiteits) fraude).

(Nieuwe) oplossingen wonen met intensieve zorg

Gemeente en Woonzorg NL dragen bij aan de uitvoering van de woonzorgvisie zoals afgesproken in het convenant.

Gemeente en Woonzorg NL dragen bij aan de ontwikkeling van voldoende seniorenwoningen. Partijen maken nadere afspraken over de bijdrage van Woonzorg Nederland aan de gemeentelijke opgave. Partijen monitoren jaarlijks de voortgang.

Duurzame leefomgeving

Alle nieuwbouwwoningen worden zodanig ontworpen en stedenbouwkundig ingepast dat energiemaatregelen optimaal worden gebruikt. De woningen voldoen aan de dan geldende duurzaamheidsnormen volgens de Bbl; in 2024 is de energieprestatie-eis dan minimaal BENG (Bijna Energie Neutraal). Per project wordt afgewogen of verdergaande energiemaatregelen haalbaar zijn en op welke wijze de gemeente en Woonzorg Nederland gezamenlijk binnen de nieuwe kaders haalbare projecten kunnen ontwikkelen.

Bestaande woningen

Alle bestaande woningen hebben voor 2030 minimaal energielabel B (voorheen energie-index van 1,4), comfortabel op lagetemperatuurverwarmingssysteem (LT) zonder gebruik van aardgas in 2040. Hierbij wordt ook gelet op opwarming in de zomerperiode en waterbesparing.

De woningen met een slechter label dan C zijn voor 1-1-2028 verduurzaamd.

Woonzorg Nederland grijpt natuurlijke momenten aan om de bestaande woningvoorraad te verduurzamen. Dat is bij renovatie, de SaVe (Samen Verduurzamen aanpak) mutatie en bij planmatig onderhoud. Er worden afspraken gemaakt over de maatregelen die op die natuurlijke momenten minimaal uitgevoerd worden.

Het project Samen Verduurzamen (SAVE) is opgezet om woningen met energielabel E, F en G sneller energetisch te verbeteren. Dit vindt plaats in nauw overleg met de huurders. Afhankelijk van wat er nodig is, worden de volgende maatregelen ingezet: vervangen van kozijnen, plaatsen HR++ glas, aanpassen verwarmingsinstallatie, gevel-, dak- en vloerisolatie aanbrengen c.q. verbeteren, plaatsen CO2 gestuurde mechanische ventilatie en plaatsen zonnepanelen. We nemen in de renovatieprojecten de verduurzaming meteen mee naar niveau 3 van de standaardwaarden vanuit het rijk waar mogelijk met als minimumniveau 2.

Jaarlijks worden afspraken gemaakt over het aantal woningen dat verduurzaamd wordt.

Afspraken over kostendeling ecologische onderzoeken die nodig zijn voor de verduurzamingsplannen kunnen worden gemaakt.

Bij mutatie van een woning draagt het onderhoud bij aan de verduurzaming en wooncomfort en wordt de overgang naar elektrisch koken gemaakt.

Bij mutatie van woningen wordt het eventueel aanwezige rookkanaal verwijderd of ongeschikt gemaakt voor het aansluiten van een houtkachel/openhaard.

Woonzorg Nederland streeft ernaar zo veel mogelijk gebruik te maken van circulaire en biobased materialen, en maakt inzichtelijk wanneer dat wordt toegepast.

Woonzorg Nederland gebruikt uitsluitend FSC-gecertificeerd hout en werkt samen met FSC-gecertificeerde bedrijven.

Aan de hand van de jaarlijkse evaluatie bespreken partijen de conditiescore van de woningen/complexen die toe zijn aan een onderhoudsronde en volgen we de voortgang (besluitvorming, overleg bewoners, uitvoering).

Woonzorg Nederland en de gemeente stimuleren gezamenlijk bewustwording van het belang van gescheiden afvalinzameling om zo het hergebruik van grondstoffen te realiseren. De gemeente stelt hiertoe communicatiemateriaal ter beschikking.

Betaalbaar en toegankelijk wonen

- Bevorderen van doorstroming om senioren passend te laten wonen en verhuisketens op gang te brengen. Hierbij wordt de samenwerking met Eigen Haard gezocht.
- Voorstel voor nieuwe tekst te vervanging van bovenstaande: Woonzorg Nederland werkt met het beschikbaar maken van seniorenwoningen mee aan doorstroming. We werken mee en samen aan verhuisregelingen zonder huurbehoud. Hierbij wordt de samenwerking met Eigen Haard gezocht.
- Bepalen of de kaders voor de huidige doelgroepen nog kloppen en indien nodig bijstellen. Zie onderstaande tekst als voorstel:

Bijzondere doelgroepen.

Naast de reguliere doelgroep hanteert Woonzorg Nederland een aantal bijzondere doelgroepen. We onderscheiden de volgende bijzondere doelgroepen:

- Mensen met een WLZ- of ZVW- indicatie Beoogd doel: ZorgWonen of G'oudGeregeld.
- Mensen met een GGZ Wonen (WLZ) indicatie Beoogd doel: huisvesting middels driehoeksovereenkomst
- Mensen die de intergenerationele mix versterken in een complex (bijvoorbeeld studenten met een campuscontract) Beoogd doel: balans draagkracht/draaglast & leefbaarheid

Toewijzing aan bijzondere doelgroepen is mogelijk indien er woningen binnen een complex gelabeld zijn, dit opgenomen is in de complexvisie en de lokale huisvestingsverordening hiertoe ruimte biedt.

Gemeente Amstelveen verhoogt de vrije toewijzingsruimte naar 10% .

Woonzorg heeft 18% van haar woningen geliberaliseerd. Dit percentage stijgt niet verder.

Bestaande huurprijzen blijven in het principe gehandhaafd (bij nieuwbouw kan er geschoven worden).

Afspraken over signaleren en verminderen schuldenproblematiek.

Samenwerking en monitoring

We zijn transparant en open naar elkaar toe, ook over ieders mogelijkheden qua menskracht en financiële middelen;

We werken binnen de kaders van de eigen organisatie en houden het gemeenschappelijke doel in het oog;

We zijn proactief en delen informatie in een vroegtijdig stadium met elkaar;

We spreken elkaar aan op het moment dat er knelpunten in de uitvoering of in de samenwerking optreden;

We hebben in uw gemeente meerjarige prestatieafspraken en plannen daarom graag twee keer per jaar een overleg in waarop we de stand van zaken rondom de prestatieafspraken bespreken

Datum: 11 december 2024

Gemeente Amstelveen

Woonzorg Nederland



Stephan van der Vlist
Regiomanager

Woonzorg in cijfers

Huidige voorraad

Complex Nieuw Vredeveld, zelfstandige woningen en intramurale plaatsen	
Complex Nieuwer Amstel, zelfstandige woningen	
Complex Kastanjelaan, zelfstandige woningen	
Complex 't Huis aan de Poel, zelfstandige woningen en intramurale plaatsen	
Complex De Olmenhof, zelfstandige en onzelfstandige woningen	
Complex Olmenstaete, zelfstandige woningen	
Complex Seineflat, zelfstandige woningen	

Huidige voorraad

Aantal huurwoningen naar huidige kale huurprijs	< 454,47 = 0	< 454,47 = 0%
	454,47 - <650,43 = 170	452,20 - <650,43 = 43%
	650,43 - <697,07 = 22	650,43 - <697,07 = 6%
	697,07 - <879,66 = 115	697,07 - <879,66 = 29%
	879,66 - <1.100 = 31	879,66 - <1.100 = 8%
	>1.100 = 38	>1.100 = 10%
Aantal huurwoningen naar streefhuurprijs	< 454,47 = 0	< 454,47 = 0%
	454,47 - <650,43 = 123	454,47 - <650,43 = 31%
	650,43 - <697,07 = 0	650,43 - <697,07 = 0%
	697,07 - <879,66 = 199	697,07 - <879,66 = 51%
	879,66 - <1.100 = 45	879,66 - <1.100 = 11%
	>1.100 = 26	>1.100 = 7%
Totaal (on)zelfstandige woningen	393	
Plaatsen verzorgings- of verpleeghuizen	313	
Verhuurde garages / parkeerplaatsen	57	

(Sloop /) Nieuwbouw

2024

Geen projecten

2025 - 2026

Geen projecten

Verkoop/dispositieplannen

2024

Geen projecten.

2025 - 2026

Geen projecten

Aankoop/Acquisitieplannen

2024

Geen projecten.

2025 - 2026

Geen projecten.

Duurzaamheid

2024

Geen projecten

2025 - 2026

Geen projecten

Transformatie

2024

Geen projecten.

2025 - 2026

Geen projecten.

Renovatie

2024

Geen projecten

2025 - 2026

Geen projecten
