



Prestatieafspraken 2025 – 2027

Gemeente Enschede, Woonzorg Nederland en bewonerscommissies

Inleiding

Deze prestatieafspraken gelden drie jaar, te weten vanaf 1 januari 2025 tot en met 31 december 2027. Elk jaar evalueren partijen de prestatieafspraken en passen wanneer nodig deze afspraken aan.

1. Ruimte op de woningmarkt

1.1. Ten aanzien van het proces en inhoud

We zien de vraag naar ouderenhuisvesting naar de toekomst toe nog steeds stijgen. Woonzorg wil daarvoor graag in Enschede een bijdrage leveren. Daarom hebben we afgesproken elkaar minimaal eens per kwartaal te spreken over de ontwikkelingen in de markt en de mogelijkheden van Woonzorg Nederland om daar een bijdrage aan te leveren door bijvoorbeeld nieuwbouw- of transformatieprojecten. Woonzorg Nederland ziet Enschede als focusgemeente. We verwachten hiermee concrete stappen te kunnen maken om meer woningen voor ouderen toe te kunnen voegen aan de woningvoorraad.

Daarnaast wordt Woonzorg Nederland graag op de hoogte gesteld als er nieuwe stedelijke ontwikkellocaties worden opgepakt. De gemeente wil hier in de basis aan meewerken, zonder Woonzorg Nederland daarmee een voorkeurspositie toe te kennen.

Afspraak:

De gemeente Enschede kijkt bij welke woningcorporatie de opgave het beste past. Hierin heeft Woonzorg Nederland dezelfde positie als de Enschedese woningcorporaties.

1.2. Programmeren

Samen met de vijf Enschedese woningcorporaties programmeren we woningbouw adaptief aan de hand van de vier d's. Dat houdt in dat we met elkaar informatie delen, duiden, hierover dialoog voeren, waarna we samen besluiten wat we gaan doen: bijsturing of aanpassing van de woningbouwprogrammering (gemeente) en begrotingen (Enschedese woningcorporaties). Onderdeel hiervan is ook de informatie uit de Stedelijke Investeringsafweging, woningmarktonderzoeken en andere monitoringsinstrumenten.

Wij vinden het gezamenlijk van belang dat Woonzorg Nederland meer aansluit op dit thema.

Afspraak:

Woonzorg Nederland neemt deel aan een of meerdere themasessies met onder andere de werkgroep adaptief programmeren over het thema ouderenhuisvesting.

1.3. Verkoop

We maken gezamenlijk afspraken over de kwaliteit van de te verkopen woningen en de aantallen te verkopen woningen. We streven daarbij naar het toevoegen van kwaliteit aan de woningmarkt.

Afspraak:

Wanneer Woonzorg Nederland besluit om over te gaan tot uitponing (aan huurders of derden), neemt Woonzorg tijdig contact op met gemeente Enschede om de verkoopportefeuille te bespreken.

Woonzorg Nederland overweegt de verkoop van een complex aan de Vastertlanden. Dit complex bestaat uit 36 woningen en sluit volgens Woonzorg Nederland niet meer aan bij de doelgroep ouderen.

Afspraak:

De gemeente Enschede gaat met Woonzorg Nederland in gesprek over de toekomst van deze locatie. Woonzorg doorloopt de reguliere procedure om akkoord te vragen voor de verkoop van dit wooncomplex. Indien mogelijk wordt het pand eerst aangeboden aan een van de andere woningcorporaties die in Enschede actief is.

1.4. Statushouders

De taakstelling van statushouders voor gemeente Enschede is de afgelopen jaren toegenomen. Onder de te huisvesten statushouders bevinden zich ook ouderen, de doelgroep van Woonzorg Nederland. Gemeente Enschede heeft Woonzorg Nederland gevraagd aan Woonzorg Nederland om een bijdrage te leveren aan de huisvesting van deze groep statushouders..

We spreken af dat Woonzorg Nederland open staat voor huisvesting van statushouders (leeftijd 55+ en zonder inwonende kinderen) in haar complexen. De voorwaarde is wel dat deze statushouder bewust kiest voor het woonconcept van Woonzorg Nederland, het wonen in en onderdeel uitmaken van een woongemeenschap. Dit moet van te voren worden vastgesteld. Daarom wordt specifiek gekeken naar statushouders die reeds in het AZC van Enschede verblijven.

Er wordt gestart met het huisvesten van één of twee statushouders. Ook wordt er een afspraak gemaakt met het regieteam statushouders om het concept van Woonzorg Nederland uit te leggen zodat zij de juiste gesprekken hierover met potentiële kandidaten kunnen voeren, en een plaatsing raak is.

Afspraak:

Woonzorg Nederland is bereid om circa twee statushouders per jaar te huisvesten (vindt plaats middels voordracht) en voert hierover overleg met het regieteam statushouders.

2. Leefbare en zorgzame complexen en buurten

2.1. Mobiliteit

Door samen te werken met de gemeente Enschede en de Enschedese corporaties kan Woonzorg beleid ontwikkelen voor het hebben en stallen van scootmobiels in de wooncomplexen van Woonzorg Nederland in Enschede.

Hierbij kijkt Woonzorg Nederland naar de inzet WMO in haar gebouwen in relatie tot collectieve voorzieningen zoals scootmobielruimten. Woonzorg Nederland wil over op deel-scootmobiels in verband met de beperkte stallingsruimte en brandveiligheid.

Afspraak:

Woonzorg Nederland sluit aan bij lopende overleggen met gemeente en Enschedese woningcorporaties over dit onderwerp. En Woonzorg Nederland is bereid om deel te nemen aan een pilot voor deel-scootmobiels als die mogelijkheid zich voordoet in Enschede.

3. Nieuwe oplossingen met intensieve zorg

3.1. Wonen en Sociaal Domein

Woonzorg Nederland levert een bijdrage in het sociaal domein door te voorzien in betaalbare huisvesting voor ouderen. Zij werkt hierbij preventief en communiceert met haar huurders. Gemeente, woningcorporaties, zorgorganisatie, zorgkantoor en welzijnspartijen nemen actief deel in de stuurgroep en werkgroep Wonen en Zorg ouderen. Via deze samenwerkingsstructuur zorgen we als partners met een gezamenlijk verantwoordelijkheidsgevoel voor een toekomstbestendig en samenhangend aanbod van wonen, zorg en welzijn voor inwoners van Enschede van 65 jaar en ouder. Samen met de Enschedese woningcorporaties levert Woonzorg Nederland een bijdrage aan de opgave voor ouderen zoals vastgelegd door de stuurgroep Wonen en Zorg ouderen. Voor 2030 is de totale opgave in Enschede 1.424 nultredenwoningen, 647 geclusterde woningen en 323 zorggeschikte woningen.

Afspraak:

Naast individueel overleg werken we actief samen met gemeente, woningcorporaties (inclusief Woonzorg Nederland), zorgorganisaties, welzijnsorganisatie en het zorgkantoor in de stuurgroep en werkgroep Wonen en Zorg - ouderen. We verzamelen, bundelen en duiden gezamenlijke informatie en kennis (o.a. aantallen, woonwensen, zorgbehoefte) over ouderen. Op basis daarvan is op 3 april 2023 de Woonzorgvisie ouderen voor de komende jaren vastgesteld. In 2024 is de Woonzorgvisie integraal onderdeel geworden van de Woonvisie. Daarnaast is een uitvoeringsagenda vastgesteld. Woonzorg Nederland heeft een trekkersrol voor het uitvoeringsthema 'criteria seniorenwoning' genomen.

Afspraak:

Met de plannen voor nieuwe woningen in twee torens die momenteel worden ontworpen in het project 'de Kop' is Woonzorg Nederland voornemens een bijdrage te leveren aan de woonopgave voor ouderen. In toren A komen 128 geclusterde woningen voor ouderen en in toren B 125 zorggeschikte woningen voor ouderen. Van deze woningen bevinden zich 171 woningen in het segment sociale huur¹.

4. Duurzame leefomgeving

4.1. Duurzaamheid

De prioriteit van de corporaties en de gemeente ligt bij de versnelde verduurzaming van het woningbezit. Daarmee hebben we grote impact op het beperken van de energievraag van de bewoners en gaan we energiearmoede tegen. Daarnaast worden de woningen zo gereed gemaakt om in de toekomst aan te kunnen sluiten op een alternatieve energiebron.

Afspraak:

Woonzorg Nederland sluit waar mogelijk aan op het warmtenet. Dit doen zij bij voorkeur wanneer de huidige warmtevoorziening technisch gezien aan het eind van de levensduur is en wanneer de kosten voor bewoners in lijn liggen met de huidige warmtevoorziening. In dat kader worden zij door de gemeente geïnformeerd over de gefaseerde aanleg van het warmtenet in specifieke wijken.

Afspraak:

Daarnaast gaat Woonzorg Nederland bezig met de verduurzaming van het complex aan de Stadsgaarden in 2024.

¹ Deze aantallen zijn bekend op het moment van schrijven van deze prestatieafspraken. Exacte aantallen worden in het project vastgelegd.

5. Betaalbaar en toegankelijk woningaanbod

5.1. Betaalbaarheid

Woonzorg Nederland draagt bij aan voldoende huisvesting voor ouderen in Enschede. Zij zorgt dat ook in de toekomst voldoende woningen voor ouderen beschikbaar blijven. De inspanning van de corporatie is gericht op het behouden van voldoende passende en betaalbare woningen.

Woonzorg Nederland heeft de mogelijkheid om 15% vrij toe te wijzen in plaats van 7,5% voor lage middeninkomens om zo deze doelgroep te ondersteunen en de balans in wijken te verbeteren.

Afspraak:

Woonzorg Nederland mag gebruik maken van de 15% vrije toewijzingsruimte voor de huisvesting van lage middeninkomens.

5.2. Woonruimteverdeelsysteem

Op WoningHuren.nl is het woningaanbod van 14 woningcorporaties (met name uit Twente) verzameld voor woningzoekenden om hen te helpen bij het vinden van een huis.

Woonzorg Nederland heeft in de tweede helft van 2023 een eerste oriënterend gesprek gevoerd met 'woninghuren.nl'. Daarbij heeft 'woninghuren.nl' voorgesteld om de gesprekken in het laatste kwartaal van 2024 voort te zetten. Woonzorg Nederland wil deelnemen aan woninghuren.nl en gaat in gesprek met als doel om in 2025 effectief deel te nemen aan 'woninghuren.nl'.

Afspraak:

Woonzorg Nederland gaat in gesprek met de woningcorporaties van woninghuren.nl over deelname aan het regionale woonruimteverdeelsysteem 'woninghuren.nl'.

Huidige voorraad

- De Blenken
- De Graeshoek
- De Posten – De Lorenborch
- De Posten – De Ronde Vleugel (intramuraal)
- Het Lindenhof
- Het Veldhof – Vastertlanden, Veldhoflanden en boswoningen
- Stadsgaarde

Huidige voorraad

Aantal huurwoningen naar huidige kale huurprijs	< 454,47 = 1	< 454,47 = 0 %
	454,47 -<650,43 = 494	452,20 -<650,43 = 77%
	650,43-<697,07 = 77	650,43-<697,07 = 12%
	697,07-<879,66 = 56	697,07-<879,66 = 9%
	879,66-<1.100 = 4	879,66-<1.100 = 1%
	>1.100 = 0	>1.100 = 0%
Aantal huurwoningen naar streefhuurprijs	< 454,47 = 0	< 454,47 = %
	454,47 -<650,43 = 558	454,47 -<650,43 = 87%
	650,43-<697,07 = 0	650,43-<697,07 = 0%
	697,07-<879,66 = 76	697,07-<879,66 = 12%
	879,66-<1.100 = 4	879,66-<1.100 = 1%
	>1.100 = 0	>1.100 = 0%
Totaal (on)zelfstandige woningen	0	n.v.t.
Plaatsen verzorgings- of verpleeghuizen	140	n.v.t.
Verhuurde garages / parkeerplaatsen	80	n.v.t.
Eenheden bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed	6	n.v.t.

(Sloop /) Nieuwbouw

2024	2025 – 202X
De Kop	De Kop

Verkoop/dispositieplannen

2024	2025 – 202X
Boswoningen, Het Veldhof	Geen projecten

Aankoop/Acquisitieplannen

2024	2025 – 202X
Geen projecten.	Geen projecten.

Duurzaamheid

2024	2025 – 202X
Start verduurzaming Stadsgaarde	Stadsgaarde