

	Woonzorg Nederland	DUWO	Rosehaghe	Moolland
ALGEMEEN				
Werkgebied	Nederland, specifiek voor ouderen en mensen met een zorgvraag	Nederland	Haarlem, 1 complex	127 gemeenten in Nederland.
BETAALBAARHEID/BESCHIKBAARHEID				
Huurstijging	Geen inkomensafhankelijke huurverhoging en gematigde huurstijging, voor aantal jaren vast.	Huurverhoging passend binnen huursom. 1% boven inflatie wordt gevold met huurwoningopbrengsten.	gematigd huuraanpassingsbeleid	Geen huurverhoging voor huishoudens onder de € 40.349,-. Daarboven maximaal 4,3%.
Aanbod primaire en secundaire doelgroep	Landelijk sturen op ten minste 70% aanbod tot de eerste afsluitingsgrens, anderszins kan per regio verschillen. Huishoudens met zorgvraag uit de huurtierslagdoelgroep kunnen ook reageren op woningen met huur boven de eerste afsluitingsgrens voor woningen die specifiek geschikt zijn voor het leveren van zorg. Daarvoor wordt extra afgetoet.	85% van de studentewoningen (DUWO-breed) hebben een subsidiehuur tot maximaal 40%VZ, zodat deze -al dan niet met huurtoeslag- betaalbaar zijn voor studenten tot 23 jaar.	2/3/1 tweewijzen aan primaire doelgroep (huishoudens recht op huurtoeslag), 1/3 tweewijzen aan secundaire doelgroep.	
Aanbod middeldure huurwoningen	vrije sector huur alleen als nodig voor sociale opgave en indien niet opgepakt door een marktpartij. Haarlem: 14 woningen nu. Op termijn: 9	Geen woningen verhuurd in niet-DAEB	Binnen de regelgeving vanuit het Rijk voor kleine t.t.: aantal woningen met een totale huursom van tot 5% van totale huurophrengst. In 2017: 4 woningen. Max 14 woningen onder de liberalisatiegrens voor lage middeninkomens.	
Woonlasten/energielasten	Woonzorg Nederland kijkt naar het totaal door hen te betreffen woonlasten en dus ook naar servicekosten en mogelijkheden voor energiebesparing. Informatieverschaffing aan bewoners en aansluiten bij initiatieven van gemeenten. Energiebesparende maatregelen mogen niet leiden tot hogere woonlasten voor zittende huurders.	-		Van de theoretische besparing a.g.v. energiemaatregelen wordt de helft doorberekend in de huur. Huur blijft onder de streefhuurgrens.
Percentage streefhuur		-		
Omvang voorraad sociale huur (in Haarlem)	343	210 (w.v. 92 onzelfstandig)	136	
in 2021	348		136	71
in 2026	348		136	71
Overige eenheden	422 plaatsen in veranrogings- of verpleeghuizen			
Slaagkansen inkomensgroepen				
Aantal verhuuringen		Het aantal woningen bestemd voor buitenlandse studenten op het complex Scheunichlaan zal verder dalen omdat In Holland het programma voor internationale studenten verplaatst van Haarlem naar Amsterdam. De woning die vrijkomen worden verhuurd via studentewoningwerf.	Gemiddeld 3,5 per jaar	
Betere benutting				
Doorstroming: overzicht maatregelen + verwachte doorstroming			Overleg met andere corporaties om doorstroming te bespreken.	
Nieuwbouw	Woonzorg Nederland heeft investeringscapaciteit en is op zoek naar mogelijkheden om nieuwe woonconcepten voor senioren te realiseren, via nieuwbouw of via overname van (zorg-)vastgoed van andere partijen.	Geen plannen tot nieuwbouw.	n.v.t.	Woningmarktregio (Woningwet) voor Moolland is Noordooit Brabant. Uitbreiding in Haarlem niet meer toegestaan.
Verkoopvrijver	Geen voorrems voor verkoop of sloop	Geen plannen tot verkoop	n.v.t.	Overdracht van complex vanaf 2020 aan bij voorkeur andere woningcorporatie.
Investerings in bestaande bouw	Planten rond het intramurale bezit Schoterhof worden in de loop van 2018 bekend (151 plaatsen voor renovatie)	Toepassen van assetmanagement voor 2018 op basis van portefeuilleplan. Hierin opgenomen vertelling van de woningen over de diverse doelgroepen.	Renovatie wanneer 5 woningen leeg zijn.	
Duurzaamheid				
Investerings		Op basis van hemeterplan inzicht in energieverbruik en aanleiding voor gerichte maatregelen. DUWO heeft DUWO-breed een budget van 50.000 euro voor het ondersteunen van goede (bewoners-)initiatieven op het gebied van duurzaamheid.	Daken worden vernieuwd en getoeteld. Gebruik duurzaam materiaal, vervangen CV ketels door HR ketels, pilot zonne-energie.	
Labelstappen			Rijkmonument. In 2017 en 2018 bepalen energie-index.	
Energie label 2020/2025	Aanbieder is dat de zelfstandige woningvoorraad over 5 jaar op gemiddeld label B uitkomt. Energie neutrale portefeuille in 2050. Prioriteit bij woningen - met een lager label.	Woningen die worden gerenoveerd hebben minimaal B label. DUWO heeft echter geen plannen voor nieuwbouw in Haarlem.		Alle bestaande woningen naar minimaal energielabel B
Nul op de meterwoningen				
Gasloos bouwen				
Gedrag bewoners	budget op bewonersinitiatieven te ondersteunen.			
Kwaliteitseisen nieuwbouw	Energie neutraal is het uitgangspunt.			
Veiligheid en kwaliteit	Standaard voor veilig wonen, waarbij wordt gekeken naar brandveiligheid, legionella, valpreventie, inbraakveiligheid en sociale veiligheid. Gebouwen en woningen toegankelijk voor mensen met een rolstoel en grotere delen ook voor mensen met een rolstoel. Alle nieuwbouw rolstoeltoegankelijk.			
Ongedeelde stad				
Leefbaarheid/initiatieven	Wonen met een plus bestaat uit 3 cruciale aspecten die de leefbaarheid in complexen ondersteunen: persoonlijke aandacht, ruimte voor ontmoeten, signaleren en netwerken t.b.v. zorg en dienstverlening voor bewoners, zorg en voorzieningen in de directe omgeving.	Op vestigingsniveau heeft DUWO een budget van €50.000,- om initiatieven op leefbaarheid te ondersteunen.	Exploitatie activiteiten centrum Het Zeehagje. Onderzoek Buurthulpproject.	
Omvang huidige en toekomstig aantal bezit op wijkniveau.				
Ontwikkelingen per stadsdeel				
Grondposities				
Doelgroepen				
Stadsvernieuwingurgenten				
Statushouders		DUWO heeft niet de intentie om aan andere doelgroepen te verhuren. Statushouders kunnen worden gehuisvest als zij aan de voorwaarden voldoen voor een campuscontract.		
Contingenten		Het pand aan de Zijltingel wordt door het Leger des Heils (door)verhuurd aan Domus, een forensisch HWW dat verblijf biedt aan dak- en thuislozen met psychiatrische problemen en/of verslaving die veelvuldig met justitie in aanmerking komen.		
Zorgwoningen	Specialist op het gebied van ouderenhuisvesting, al dan niet met zorgvraag. Mensen jonger dan 65 jaar die anticiperen op ouder worden of een beperking hebben. Uitgangspunt is het zelfstandig wonen. WZN wil ondersteunen door signalen door te geven en informatiepunt te zijn. Daarvoor wil WZN graag samenwerken met lokale partners en investeren in lokale coalities.			
Overig specifieke doelgroepen				
Maatschappelijk vastgoed	WZN gaat graag in gesprek met gemeenten en bewoners om initiatieven te huisvesten in gebouwen van WZN die aansluiten bij de doelgroep. (0 eenheden in Haarlem) locaties faciliteren ontmoeten en "samenredzaamheid". Bijna elk gebouw beschikt over ruimte voor ontmoeting. Graag in gesprek over: woonruimteverdeling, groeiende kwetsbaarheid bewoners, samenwerking op gebied van veiligheid en duurzaamheid.		Zie onder leefbaarheid.	
Financiën				
Investerings				
Achtervang				