



Prestatieafspraken Habion – Gemeente Woerden 2025 - 2028

‘Alle kwetsbare ouderen een veilig en comfortabel thuis!’



Inhoud

Onze visie op wonen voor ouderen

- Flyer 'visie wonen voor ouderen'
- Huisvesting voor kwetsbare ouderen

Een thuis is meer dan een huis - leefbaarheid

- Veilig, comfortabel en gezellig wonen
- Liv Inn woonconcept
- Ontmoeting en reuring

Doelgroep, toewijzing, betaalbaarheid en beschikbaarheid

- Doelgroep
- Passend toewijzen en uitzonderingsruimte
- Betaalbaarheid
- Woningvoorraad op peil
- Lokale verzoeken

Investeren in huisvesting voor ouderen

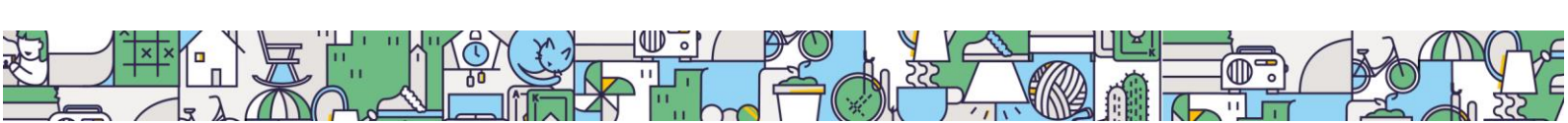
- Uitbreiding zorggeschikte woningen voor ouderen
- Aankoop en verkoop
- Renovatie en transformatie
- Versnellen woningbouw
- Onderhouden van bestaand bezit

Duurzaamheid

- Duurzaamheidsbeleid Habion
- Doelstelling en uitvoering

Prestatieafspraken

- Doorlooptijd en evaluatie



Onze visie op wonen voor ouderen

Veranderingen ouderenhuisvesting

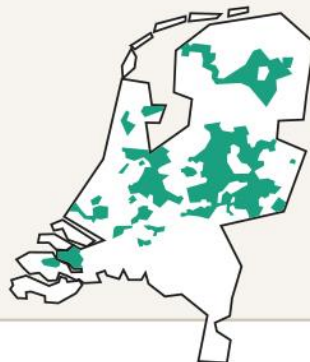


Scheiden van
wonen en zorg



Ouderen blijven
langer thuis wonen

Verspreiding bezit Habion



12.000
wooneenheden
voor ouderen
zelfstandige woningen
en wooneenheden

Onze doelgroep

Mijn oude woning
was met al die
trappen niet meer
geschikt.



Sociale contacten
vind ik belangrijk.
Daarom help ik bij
het organiseren van
activiteiten.



Sinds ik alleen ben, heb
ik een plekje gevonden
waar ik prettig kan wonen
met anderen en mij ook
terug kan trekken in mijn
eigen woning.



Mijn man heeft een
lichte vorm van dementie.
Wij wonen hier fijn met andere
ouderen, mede dankzij de
zorgondersteuning die hij
hier ontvangt.



Onze koopwoning was
niet meer geschikt,
een kleinere en
gelijkvloerse woning
is voor ons
comfortabeler.



Ons vastgoed

Duurzaamheid
O.a. door plaatsing
zonnepanelen en
circulair bouwen.

Deze
kozijnen en
andere materialen
worden bij sloop
hergebruikt.

Veiligheid
O.a. door middel van
camera's en extra
maatregelen voor
brandveiligheid.

Bewoners centraal
Betaalbare woonvormen
met zelfstandige
woningen en zorg binnen
handbereik.



Flexibel
Ruimtes zo indelen
dat ze voor meerdere
doeleinden
toepasbaar zijn.
Bewoners en
zorginstellingen
kunnen bij ons huren.

Reuring

Bewoners en buurt met elkaar
verbinden door het vestigen
van bedrijven, zoals een lokale
cateraar of bibliotheek en het
organiseren van activiteiten.

Wij bedenken zelf
de activiteiten die
we hier doen.



Onze visie op wonen voor ouderen

Habion is een woningcorporatie die zich richt op huisvesting van kwetsbare ouderen. Verspreid door Nederland bezit Habion circa 12.000 eenheden voor ouderen. Dit zijn zorggeschikte zelfstandige woningen en onzelfstandige eenheden in verzorgings- en verpleeghuizen. Wij hebben als doel om ouderen passende en comfortabele huisvesting te bieden, waarbij zelfstandigheid en samen oud worden centraal staan.

Door het actief beheren van onze vastgoedportefeuille op regiebasis en het gebruik daarvan door de lokale samenleving, zorgen we voor een optimaal rendement, waarmee we de kwaliteit, leefbaarheid en betaalbaarheid van ons vastgoed kunnen garanderen. Wij richten ons primair op kwetsbare ouderen, die door fysieke, psycho-geriatrie of sociale omstandigheden niet langer in hun huidige woning willen of kunnen blijven wonen. Bij Habion kunnen ze een woning betrekken waarin ze zelfstandig kunnen wonen en waar desgewenst zorg beschikbaar is. Bewoners hoeven in principe niet meer te verhuizen.

Bovendien kan Habion bewoners helpen om een leefgemeenschap te realiseren, waarbij we ook inzetten op een lokaal sociaal netwerk. Ouderen willen er graag toe blijven doen en gewoon doorleven. Een thuis is immers meer dan een huis.

Prestatieafspraken – de kern

Habion richt zich op de huisvesting van kwetsbare ouderen. De kwetsbaarheid komt tot uitdrukking in ouderdom, eenzaamheid, een zorgvraag en soms een laag inkomen. Daardoor is er de behoefte aan voor ouderen zorggeschikte woningen, waardoor ze in de toekomst niet meer hoeven te verhuizen.

Habion spant zich samen met bewoners en partners in voor voldoende woningen voor (kwetsbare) ouderen. We zetten ons in voor een gevarieerd aanbod met goede voorzieningen, zodat ouderen veilig en comfortabel kunnen wonen.

De gemeente onderschrijft het belang van zorggeschikte woningen voor (kwetsbare) ouderen en levert hier ook inspanningen voor.

De gemeente betreft Habion bij het opstellen van de gemeentelijke woonzorgvisie.



Een thuis is meer dan een huis

Huisvesting voor ouderen is een veelbesproken onderwerp. Ouderen worden steeds ouder en de groep ouderen neemt in omvang snel toe. Hierdoor stijgt de vraag naar geschikte huisvesting. Maar hoe weten we hoe ouderen willen wonen? Door het aan henzelf te vragen! Sinds 2013 heeft Habion al aan duizenden ouderen gevraagd hoe zij willen wonen. De reacties? We willen van betekenis blijven. Doorleven op een plek waar het draait om vrijheid, eigenwaarde en zelfstandigheid. Een plek waar je je thuis voelt en van waaruit je in principe niet meer hoeft te verhuizen als je zorg nodig hebt.

Daarom hebben we Liv Inn ontwikkeld, zie ook www.liv-inn.nl. Een nieuwe vorm van wonen, waarbij bewoners er voor elkaar zijn. Waar de bewoners en de buurt bepalen wat er nodig is. De zorg is niet dominant aanwezig, maar één van de diensten waarover de bewoners kunnen beschikken. Niet zichtbaar aanwezig, maar op afroep beschikbaar. De noodzaak om een weerbare leefgemeenschap te vormen is groter dan ooit. Habion zet zich in om leefbaarheid en samenhang te vergroten en bewoners regie te geven over hoe ze oud willen worden. Hierbij faciliteren we een actieve leefgemeenschap, waarbij we ook de buurt betrekken. Dit doen we ook op de locaties waar geen Liv Inn is ontwikkeld.

Prestatieafspraken - leefbaarheid

Habion zet zich onder de noemer 'Thuis is meer dan een huis' samen met de gemeente, bewoners en andere partners in voor veilig, gezellig en comfortabel wonen voor (kwetsbare) ouderen.

Habion stimuleert reuring en ontmoeting. Waar mogelijk creëert Habion ontmoetingsruimten en onderhoudt deze in samenspraak met bewoners en moedigt bewoners aan om creatief om te gaan met het gebruik van deze ruimten.

Habion werkt samen met (lokale) zorgorganisaties en neemt deel aan netwerken om het welzijn van haar bewoners te bevorderen.

De gemeente stimuleert partijen zoals huisartsen, apotheken, fysiotherapeuten, welzijnsorganisaties en ondernemers om gebruik te maken van de mogelijkheden van onze locaties.



Doelgroep, toewijzing, betaalbaarheid en beschikbaarheid

Wij richten ons op kwetsbare ouderen van 65 jaar en ouder. Vaak hebben deze ouderen een laag inkomen, maar lang niet altijd. Kwetsbaarheid uit zich namelijk niet alleen in inkomen, maar ook in zorgvraag en leeftijd. Habion stuurt bewust op de mix aan inkomens. Het is ons streven om 30% van ons zelfstandige vastgoed beschikbaar te houden voor ouderen met de laagste inkomens, 40% bestemmen wij voor de inkomenscategorie tot de sociale huurprijsgrens. De overige 30% wordt verhuurd in de vrije sector, omdat 40% van onze bewoners een koopwoning achterlaat. Ze zoeken geen wooncarrière maar hebben een zorgvraag. Tevens borgen we hiermee dat we kunnen blijven investeren in het verduurzamen, transformeren, renoveren en uitbreiden van ons vastgoed. De vergrijzing neemt immers snel toe.

Daarnaast wijzen we onze woningen toe volgens de inkomensrichtlijnen die door de overheid zijn gesteld. Wij zorgen ervoor dat onze woningen passend worden toegewezen, de goedkopere sociale huurwoningen zijn bestemd voor de ouderen met de laagste inkomens. Ouderen met een hoger inkomen mogen wij ook huisvesten in een sociale huurwoning. Dit kan bijvoorbeeld van belang zijn als de bewoner graag in de buurt wil blijven wonen of wil gaan wonen in de buurt van de kinderen. Sociale verbondenheid is belangrijk voor ouderen. Daarom maken we graag gebruik van de ruimte om maximaal 15% van de vrijgekomen woningen toe te wijzen aan deze doelgroep.

Prestatieafspraken – doelgroep, betaalbaarheid en beschikbaarheid

Habion wijst woningen aan kwetsbare ouderen toe conform wet- en regelgeving.

Op uw verzoek hebben we het uitponden van de woningen in Kamerik – De Cope in heroverweging genomen. Op basis van deze heroverweging hebben we besloten te stoppen met de verkoop van de woningen bij mutatie. Zowel de sociale als de vrije sector huurwoningen zullen we in bezit houden. Tevens willen we nogmaals benadrukken dat we graag willen bijdragen aan het realiseren van meer zorggeschikte woningen voor ouderen in de gemeente Woerden.

Habion wil de goedkope en betaalbare voorraad op landelijk niveau minimaal gelijk houden en investeren in verduurzamen. Bij nieuwbouw en uitbreiding van bezit voegen we zorggeschikte woningen toe in zowel de sociale als de middel dure huur.

Habion informeert de gemeente bij veranderingen van de doelgroep of het woonconcept van eenheden in bezit van Habion.

De gemeente informeert Habion over (mogelijke) ontwikkelingen ten aanzien van het aanbod voor (kwetsbare) ouderen. Dat kan zowel een woon-, zorg- als welzijnsvraagstuk betreffen.

Habion vraagt instemming om in plaats van 7,5% maximaal 15% van de in een



Investeren in huisvesting voor ouderen

De toenemende vergrijzing in Nederland leidt tot een groeiende vraag naar zorggeschikte woningen voor ouderen. Naarmate de bevolking ouder wordt, neemt de behoefte aan woonruimtes die aangepast zijn aan de specifieke behoeften van senioren toe. Deze woningen moeten niet alleen fysiek toegankelijk zijn, maar ook bijdragen aan een veilige en comfortabele leefomgeving. Gemeenten en woningcorporaties staan voor de uitdaging om voldoende zorggeschikte woningen te realiseren. Dit vraagt om innovatieve oplossingen waarin we graag willen samenwerken.

We hebben een gezonde financiële positie waardoor we kunnen blijven investeren in bestaand en nieuw vastgoed. We zijn trots op de investeringen die we de afgelopen jaren hebben gerealiseerd om meer kwetsbare ouderen een veilig en comfortabel thuis te bieden. Een thuis in de vorm van een volwaardige woning, waarin alle vormen van zorg kunnen worden verleend om door te leven en niet meer te hoeven verhuizen. Natuurlijk willen we dat ook de komende jaren blijven doen.

Voor de realisatie van nieuwe projecten zoeken we samenwerking met gemeenten, projectontwikkelaars, woningcorporaties en zorgpartners. Samen met hen bieden we betaalbare woonruimte in een comfortabele, veilige en prettige omgeving. Dit doen we door (turn-key) nieuwbouw op eigen grond of aankoop van nieuw- en bestaand vastgoed.

In samenwerking met een aantal onderhoudspartners onderhouden wij ons vastgoed zorgvuldig. Hiervoor werken wij samen met. Vanwege onze kwetsbare doelgroep, namelijk ouderen, investeert Habion extra in voorzieningen die zorgen voor meer veiligheid, zoals een brandmeldinstallatie en voorzieningen die legionellabesmetting voorkomen.

Prestatieafspraken – investeren, onderhouden en veiligheid

Habion informeert de gemeente actief bij transformatie/renovatie, sloop, verkoop of aankoop en nieuwbouw van woonzorggebouwen en woningen door Habion.

De gemeente informeert Habion actief over plannen net als alle overige partijen van uitbreiding van woonzorggebouwen en/of woningen voor (kwetsbare) ouderen en informeert Habion actief als er grond voor ontwikkeling beschikbaar komt.

De gemeente en Habion spannen zich gezamenlijk in om bouw van woningen te versnellen en de bestaande voorraad beter te benutten.

Habion zorgt voor een goede onderhoudsconditie van de woonzorggebouwen en de woningen, passend bij het toekomstperspectief van het vastgoed.

Habion zorgt voor goede toegankelijkheid van haar woningen en woonzorggebouwen, zodat alle eenheden geschikt zijn voor minder mobiele ouderen.

Habion zorgt dat in alle nieuwe of te renoveren gebouwen een brandmeldinstallatie aanwezig is en waar mogelijk en nodig voorzieningen voor het voorkomen van legionellabesmetting.



Duurzaamheid

Habion zet actief in op het verduurzamen van haar vastgoed. Zo dragen we bij aan betaalbaar wonen, omdat de energielasten van onze bewoners door verduurzaming omlaaggaan. Uiteraard voldoen we daarbij aan de duurzaamheidseisen van de overheid.

Habion richt zich bij het verduurzamen van woongebouwen op het isoleren van de 'schil', de technische (warmte) installaties en het aanbrengen van zonnepanelen. Het verduurzamen gebeurt zo veel mogelijk op een natuurlijk moment. Bijvoorbeeld tijdens groot onderhoud, renovatie of transformatie. Bij sloop- en nieuwbouw wordt zoveel mogelijk circulair gesloopt en gebouwd. Bij aanleg of aanpassing van gemeenschappelijke tuinen wordt aandacht besteed aan biodiversiteit en klimaatadaptie.

Habion streeft ernaar dat na verduurzaming de bewoners een comfortabel binnenklimaat ervaren. Dit betekent aangename verwarming in de winter, geen oververhitting in de zomer en voldoende verse lucht. Daarbij staat voorop dat de woonlasten van de bewoners beheersbaar moeten blijven. Bij het toepassen van duurzame verwarmingssystemen wordt daarom een goede balans gezocht tussen de investeringen die gedaan worden door Habion en de energiekosten voor de huurder. Om overlast te beperken worden installaties zo veel mogelijk buiten de woning geplaatst. Zo nemen de installaties in de woningen nagenoeg geen (berg)ruimte in, is er weinig infrastructuur nodig voor de aanleg en veroorzaken de werkzaamheden aan de installaties geen onnodige overlast.

Prestatieafspraken – duurzaamheid

Habion kiest in alle woningen waar de cv-ketel vervangen moet worden voor een duurzamer alternatief.

Habion spant zich in om bij renovatie/transformatie van woonzorggebouwen en woningen een betere energieprestatie te realiseren

Dhr. A. Noorthoek

Mw. E. Dubbelman

Wethouder Bouwen & Wonen

Adjunct-directeur Wonen

Gemeente Woerden

Habion

