



Habion



# Prestatieafspraken Habion – Gemeente Stichtse Vecht 2025 t/m 2030

*'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

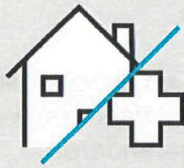
Duurzaamheidsbeleid Habion  
Doelstelling en uitvoering

### Prestatieafspraken

Doorlooptijd en evaluatie

# Onze visie op wonen voor ouderen

### Veranderingen ouderenhuisvesting

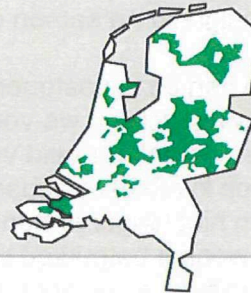


Scheiden van wonen en zorg



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 comfortabel.



### Ons vastgoed

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

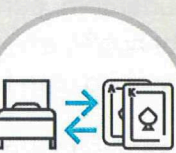
Deze kozijnen en andere materialen worden bij sloop hergebruikt.

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

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



Wij bedenken zelf de activiteiten die we hier doen.



**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.



## Visie Habion 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-geriatrische 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 relevant beleid, zoals bijvoorbeeld de gemeentelijke woonzorgvisie of volkshuisvestingsprogramma.

Deze afspraken hebben betrekking op de periode 2025 tot en met 2030.

Habion en de gemeente evalueren de prestatieafspraken jaarlijks. Daarover vindt in ieder geval ambtelijk en naar behoefte bestuurlijk overleg plaats. Aan de hand daarvan kunnen de afspraken met wederzijdse instemming worden aangepast of geconcretiseerd.

## 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](http://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 activiteiten te organiseren en creatief om te gaan met het gebruik van deze ruimten om eenzaamheid te verkleinen en om bewoners meer in regie te zetten. De activiteiten zijn ook bedoeld voor ouderen uit de buurt. Hierdoor ontstaat een levendige woongemeenschap met een buurtfunctie. Dit draagt bij aan de wens uit de Woonvisie van de gemeente om te komen tot community concepten.

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 't Nieuwe Kampje.



# Habion

## 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.

Habion speelt een belangrijke rol in het huisvesten van woningzoekenden met een urgente woonzorgbehoefte. We vinden het daarom essentieel dat er binnen deze huisvesting specifieke aandacht is voor kwetsbare ouderen en 55-plussers, zodat deze groepen de passende woonruimte krijgen die zij nodig hebben.



### ***Prestatieafspraken – doelgroep, betaalbaarheid en beschikbaarheid***

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

Habion wil de goedkope en betaalbare voorraad minimaal gelijk houden en investeren in verduurzamen. Bij nieuwbouw en uitbreiding van bezit voegen we zorggeschikte woningen toe in zowel de sociale als de middeldure 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.

Partijen komen overeen dat maximaal 15% van de in een kalenderjaar vrijgekomen sociale huurwoningen toegewezen worden aan huishoudens met een middeninkomen (eenpersoonshuishoudens met een inkomen boven de € 47.699 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen boven de € 52.671 prijspeil 2024).

Habion staat open voor lokale verzoeken om bij te dragen aan de huisvesting van spoedzoekers (65-plussers met een urgente woonzorgbehoefte). Daarbij is van belang dat deze bewoners passen bij de kwetsbare ouderen die in 't Nieuwe Kampje wonen.

## 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.

Habion onderzoekt de mogelijkheden om in de bestaande voorraad woningen toe te voegen. Habion verkent de toevoeging van woonruimten in o.a. de huidige ruimte van de huismeester van 't Nieuwe Kampje.

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

De gemeente informeert Habion actief wanneer partijen terugtrekken uit projecten.

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

Habion investeert om woonlasten te verlagen, zoals verduurzaming, maar ook door met de bewonerscommissie de offertes te bepalen voor de servicekosten.

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 onderzoekt de mogelijkheid om scootmobielruimte toe te voegen. Habion informeert de gemeente over het aantal plekken dat wordt toegevoegd. De gemeente kan Habion niet dwingen kosten te maken voor de realisatie (zie [link](#)), maar Habion ziet de noodzaak in en heeft wel de bereidheid te realiseren.

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.

Habion ondersteunen bewoners om samen met de brandweer ontruimingsoefeningen te doen en vluchtplannen op te stellen in het kader van brandveiligheid.

## 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 door o.a. (meer)zonnepanelen te plaatsten, bewoners te informeren hoe slim om te gaan met energie en energie via Aedes (Aenergie) in bulk in te kopen.



Akkoord:

Gemeente Stichtse Vecht

Stichting Habion

Namens de gemeente:

18.2.2025  
F. v. d. ...  
H. v. d. ...

[Redacted signature]



