

# Prestatieafspraken Almere 2025 t/m 2029

## Samen aan de slag met Volkshuisvesting

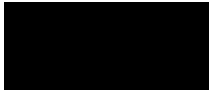
Versie, 1 december 2025



**Habion**



Ondertekend op [datum] te Almere

|                                                                                     |                                                                                     |       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| _____                                                                               | _____                                                                               | _____ |
|  |  |       |
| _____                                                                               | _____                                                                               | _____ |



## Samen aan de slag

De volkshuisvestingspartners in de gemeente Almere maken samen prestatieafspraken om samen en vanuit gemeenschappelijke doelen te werken aan een goed woon- en leefklimaat in Almere. In deze meerjarenaafspraken stemmen partijen hun doelen en strategieën op elkaar af in afspraken met een wederkerig karakter.

Wij zien dat zowel het wettelijke kader als de marktomstandigheden de afgelopen jaren fors zijn gewijzigd, en beseffen dat er de komende vijf jaar meer veranderingen gaan komen die we nu niet kunnen overzien maar die vragen om wendbaarheid. Daarom zullen we ons jaarlijks de vraag stellen of het nodig is om punten uit de meerjarenaafspraken te actualiseren.

Habion richt zich als woningcorporatie uitsluitend op de huisvesting van (kwetsbare) ouderen. Dat doen ze in circa 70 gemeenten in Nederland, waaronder Almere. De meerjarenaafspraken richten zich op onderwerpen die de komende vijf jaar (2025 t/m 2029) concrete uitwerking vragen. We werken daarbij vanuit gezamenlijke doelstellingen, ambities en strategieën.

Om ouderen veilig en comfortabel te laten wonen is een goede samenwerking tussen de gemeente en Habion van belang. Daarom hebben we in verleden prestatieafspraken met elkaar afgesloten. De afspraken die wij destijds met elkaar hebben gemaakt liepen eind 2024 af. In lijn met de afspraken die wij met de andere corporaties maken, kiezen wij ervoor de nieuwe afspraken voor de periode 2025 tot en met 2029 te maken.

Habion heeft momenteel geen (actieve) huurders afvaarding in Almere. Er zijn om die reden dan ook geen huurders die namens Habion betrokken zijn (geweest) bij het tot stand komen van deze meerjarige prestatieafspraken. De gemeente had via Habion ook specifiek haar huurders(vertegenwoordiging) uitgenodigd voor de gesprekken om tot nieuwe prestatieafspraken te komen. De gemeente heeft er bij Habion op aan gedrongen actief te gaan werven voor een huurdersvertegenwoordiging in Almere. Vanwege de specifieke doelgroep bij de betreffende objecten Parkhaeghe en Buitenhaeghe, beide gelegen in de wijk Almere Buiten ligt dit wat complex. Buitenhaeghe is een zorggebouw en Parkhaeghe betreft zelfstandig wonen waarbij de toewijzing door Leger des Heils wordt verzorgd. Diverse huurders wonen onder begeleiding en prefereren rust in plaats van extra betrokkenheid. De gemiddelde leeftijd van de bewoners in Buitenhaeghe is 82 jaar. Parkhaeghe heeft 66 woningen en Buitenhaeghe telt 130 zorgeenheden.



## Ons gezamenlijke einddoel: de stip op de horizon

In deze prestatieafspraken maken we een onderscheid tussen het gezamenlijke einddoel op lange termijn, en de ambities die we als partijen bereikt willen hebben aan het eind van deze periode van meerjarige prestatieafspraken (eind 2029). We delen het einddoel en de gezamenlijke ambitie, en hebben om die reden bindende strategische afspraken met elkaar gemaakt.

We formuleren het einddoel als volgt:

Het is onze ambitie om ervoor te zorgen dat iedereen die oud wordt in Almere op een prettige en menswaardige manier kan wonen: vaak langer zelfstandig thuis met zorg aan huis. Daarbij moeten we inspelen op het groeiend tekort aan zorgpersoneel. Ouder worden in Almere gaat niet alleen over de woning, maar ook over netwerken. We dragen waar mogelijk bij aan het ontmoeten, het bevorderen van samenredzaamheid en het tegengaan van eenzaamheid. De afweging wat dit alles vraagt aan toevoegingen in de woningvoorraad wordt in de nog op te stellen woonzorgvisie beschreven. In de nader op te stellen uitvoeringsprogramma van de woonzorgvisie wordt dit uitgebreid beschreven.

Almere is zo ook straks met de dubbele vergrijzing nog steeds een prettig thuis voor iedereen. Almere bestaat uit veerkrachtige wijken en buurten, zodat er een prettig thuis is voor iedereen. Almere heeft een passende woningvoorraad die evenwichtig is gespreid over de wijken.

Iedereen kan in Almere op een prettige en menswaardige manier oud worden, vaak langer zelfstandig thuis met zorg aan huis, en met voldoende gelegenheid voor ontmoeting. We bevorderen de ontwikkeling naar een samenleving waarin iedereen meetelt en men naar elkaar omziet.

Een goede spreiding van urgenten draagt eraan bij dat instromers een 'zachte landing' ervaren en zich thuis voelen in hun nieuwe buurt. Voor mensen voor wie de stap van beschermd wonen naar zelfstandig wonen te groot is zijn er tussenvoorzieningen die de stappen verkleinen.

In 2050 zijn alle sociale huurwoningen optimaal geïsoleerd, geventileerd, aardgasvrij en waar mogelijk voorzien van zonnepanelen. Betaalbaarheid voor de huurder, terugdringen van de CO<sub>2</sub>-uitstoot, wonen in een gezonde leefomgeving en verantwoorde investeringen zijn uitgangspunt bij het maken van verduurzamingskeuzes. De woonomgeving is in 2050 duurzaam en natuurinclusief ingericht, waardoor we wateroverlast, uitdroging van de bodem en hittestress zo veel mogelijk voorkomen.

Almere is een vriendelijke, groene, veilige en schone stad. Partners weten elkaar goed te vinden en hebben goede afspraken over ieders rol binnen de samenwerking.

## Onze gezamenlijke ambitie voor eind 2029

Op basis van bovenstaand einddoel hebben partijen met elkaar de volgende concrete ambities geformuleerd voor de looptijd van deze prestatieafspraken tot eind 2029:

Eind 2029 hebben we voldoende woningen die geschikt zijn voor het ontvangen van zorg in de eigen woning. Een deel van de nieuwbouwproductie zal daarom worden ingevuld met zorggeschikte en nultredenwoningen

We vertalen de woonzorgvisie naar een concrete uitvoeringsagenda. Aan de hand daarvan programmeren we de huisvestingsvraag, woonvormen, voorzieningen en voldoende ondersteuning van de diverse aandachtsgroepen, (bij Habion ouderen met en zonder zorgvraag.) Woningen voor ouderen concentreren

we nabij voorzieningen. We zetten in op vroegtijdige bewustwording onder ouderen over hun toekomstige woonsituatie.

Om de gezamenlijke ambities te kunnen bereiken hebben partijen de volgende strategische afspraken met elkaar gemaakt:

## Betaalbaarheid

1. De corporaties leveren een forse investering in de betaalbaarheid van het wonen.
2. Habion zal ook de komende jaren 15%, in plaats van standaard 7,5%, van de vrijgekomen woningen toewijzen zonder rekening te houden met de inkomensgrenzen.  
Habion zorgt er voor dat maximaal 15% van de vrijkomende sociale huurwoningen huurprijs tot €900,07 in uitzonderlijke gevallen toe worden gewezen aan eenpersoonshuishoudens met een inkomen hoger dan € 49,669,- (prijspeil 2025) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen hoger dan €54.847 (prijspeil 2025).
3. Habion kan besluiten de wettelijk toegestane inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen. De extra inkomsten die deze maatregel oplevert, wendt Habion waar mogelijk aan voor extra investeringen in Almere.
4. Voor huurders in de sociale huur met betaalproblemen continueren we bestaande afspraken over Eropaf, Vroeg Eropaf en Geldfit. Habion zorgt dat dit ook bij haar bewoners die dit nodig hebben bekend is.
5. Partijen gaan volgens het Landelijk Convenant Vroegsignalering kijken of we de komende jaren een kwaliteitsslag door kunnen voeren in de Vroegsignalering, bijvoorbeeld met doortastender werken, sneller reageren op signalen (direct en niet eens per maand) en meer huisbezoeken.
6. De gemeente verkent of het mogelijk is de kwijtscheldingsregeling van lokale belasting en gemeentelijke lasten te verruimen en toegankelijker / laagdrempeliger te maken. Zij onderzoekt de mogelijkheid om budgetbeheer toe te passen waarbij de gemeente de vaste lasten van huurders die bijstand ontvangen direct aan de woningcorporatie betaalt.

## Beschikbaarheid

7. Habion en de gemeente Almere werken samen in het onderzoek naar de locatie Buitenhaeghe waar Habion door sloop van de huidige (éénlaagse) bebouwing en nieuwbouw van een meerlaags gebouw, graag zelfstandige zorggeschikte woningen voor ouderen willen toevoegen.
8. De corporaties zijn terughoudend met de verkoop van sociale huurwoningen. Habion verkoopt de komende jaren geen bezit in Almere.
9. Habion informeert de gemeente bij veranderingen van de doelgroep of het woonconcept van eenheden in bezit van Habion.

10. De gemeente informeert Habion over (mogelijke) ontwikkelingen ten aanzien van het aanbod voor (kwetsbare) ouderen. Dat kan zowel een woon-, zorg- als welzijnsvraagstuk betreffen. Programma van eisen van Habion en de uitvoeringsagenda van de woonzorgvisie worden hier altijd naast gelegd.
11. Jaarlijks evalueren de corporaties de Huisvestingsverordening met elkaar. Habion wordt hier ook bij uitgenodigd. Op basis van een goede analyse over op de woningmarkt de afgelopen jaren bereikte resultaten, de samenstelling van de groep woningzoekenden en slaagkansen op de woningmarkt van allerlei huishoudentypen (samenstelling, leeftijd, inkomen, enz.) komen partijen indien nodig één keer per jaar met een gebundeld aantal wijzigingsvoorstellen.

## Wonen & Zorg

12. Partijen hebben met elkaar een woonzorgvisie opgesteld en maken concrete afspraken in lijn van de uitvoeringsagenda.
13. Partijen brengen in beeld hoe groot de behoefte is aan rolstoelwoningen. Als daaruit blijkt dat er een tekort bestaat, dan maken partijen afspraken over uitbreiden en over de manier waarop we de doorstroming gaan stimuleren van mensen die in een rolstoelwoning wonen maar die niet langer nodig hebben. De definitie zorggeschikte woningen is benoemd in de woonzorgvisie Almere 2025-20240. Partijen zetten in op aanpassing van de bestaande woningvoorraad. We brengen in kaart waar er mogelijkheden liggen en wat er nodig is en maken daar concrete afspraken over (denk aan liften toevoegen, galerijen ophogen, ontmoetingsruimten, scootmobielruimten, maar ook het stimuleren van gedeelde scootmobielen). Een werkgroep WMO bereidt nadere afspraken over het formuleren van scootmobielbeleid en over de verdeling van de kosten voor WMO-aanpassingen voor.
14. Partijen maken na vaststelling van de benodigde omvang van de behoefte in de woonzorgvisie met elkaar in 2025 als onderdeel van het uitvoeringsprogramma wonen & zorg wederkerige afspraken over de uitstroom van mensen uit maatschappelijke voorzieningen en de huisvesting van (kwetsbare) ouderen.
15. Partijen zetten in op het versterken van een 'zachte landing' in de wijk voor het toenemend aantal aandachtsgroepen. We continueren de 10 werkafspraken van 'Thuis in de wijk'. Hierbij kijken we voor welke groepen het goed zou zijn als ze hier ook onder gaan vallen (bijvoorbeeld dreigend daklozen / Housing First). We scherpen in overleg met de zorgorganisaties de afspraak aan over de terugkeeroptie (als het zelfstandig wonen niet goed blijkt te gaan, dan wordt de betreffende cliënt weer opgenomen in een maatschappelijke voorziening) en verbeteren we de werking van het 'Overlastprotocol Thuis in de Wijk'. Hierin wordt een goede balans gevonden tussen het individueel belang en het buurtbelang. Waar het aansluit op de doelgroep waar Habion zich op richt participeert Habion actief mee.



## Leefbaarheid

16. Partijen denken na over manieren om meer te stimuleren en belonen dat mensen zich op een positieve manier inzetten voor de wijk en hun wijk leefbaar houden.
17. Habion stimuleert onderling bewonerscontact. Habion stimuleert (de oprichting) bewonerscommissies. Habion helpt bewonerscommissies om zich bekend te maken bij nieuwe bewoners en om een grotere en meer trekkende rol te spelen in het betrekken van bewoners bij het beheer van de woonomgeving. Ook bij de totstandkoming van toekomstige prestatieafspraken of bij het jaarlijkse (herzienings)gesprek hierover kunnen bewoners aansluiten en meedenken. Vanwege de verplichtingen en verantwoordelijkheden van een bewonerscommissie richting haar bewoners en Habion, is het niet wenselijk om op Parkhaeghe een bewonerscommissie op te richten. Bewoners die hier nu wonen zijn veelal kwetsbaar en wonen onder begeleiding.
18. Partijen zetten in op buurtbemiddeling, Habion verwijst bij burengeschillen actief door naar buurtbemiddeling en brengt het bestaan van buurtbemiddeling bij de bewoners onder de aandacht.
19. Partijen zetten intensief in op preventie van overlast, (drugs)criminaliteit en het waar mogelijk wegnemen van situaties die onveilige gevoelens geven. Partijen zetten het 'Project Veilig Wonen' voort. We maken in een convenant nadere afspraken over het meer en vaker delen van informatie, op een breder terrein (drugs, ondermijning, explosieven, prostitutie en mensenhandel). Partijen wachten niet alleen op signalen, maar nemen waar mogelijk zelf het initiatief tot actie.
20. Partijen geven de "escalatieladder" voor overlastsituaties en calamiteiten (die aangeeft wie van welke partij je nodig hebt in welke situatie) beter vorm, van buurtbeheerder tot directeur. Daarbij zijn ook zorgpartijen opgenomen, en de ladder bevat meer tussenstappen tussen extreme overlast en geen overlast. Waar nodig passen partijen bemoeizorg toe. Partijen bespreken met zorgpartijen dat zij in hun afwegingen meer balans vinden tussen het cliëntbelang en het belang van de omwonenden en de buurt. Partijen maken afspraken over wat te doen bij incidenten m.b.t. veiligheid en overlast. We reageren snel op signalen en creëren korte lijnen zodat gemeente, corporaties, politie en bewonersvertegenwoordigers elkaar snel weten te vinden. Wanneer er sprake is van een 'hotspot', dan kijken partijen of hier een integrale straataanpak nodig en mogelijk is.
21. De gemeente beheert de openbare ruimte zodanig dat de woonomgeving er aantrekkelijk uitziet en uitnodigt om te verblijven. De gemeente besteedt in het bijzonder aandacht aan de bestaande kaders, onder andere het Beleidskader Groen 2024.
22. Bij het plaatsen via directe bemiddeling van urgenten houdt Habion rekening met de leefbaarheid in de buurt / het complex vanuit de verantwoordelijkheid van Habion voor het woongenot van huurders. Dit gebeurt binnen het kader van de integrale opgave om alle urgenten een geschikte plek toe te wijzen. Indien de urgent woningzoekende binnen de doelgroep van Habion past, huisvest ook Habion urgent woningzoekenden.



23. Partijen vinden ontmoeting belangrijk en stimuleren gemeenschapsvorming. Met elkaar bepalen we in welke wijken we ontmoeting nader willen faciliteren, en inventariseren of hier voldoende ontmoetingsruimten zijn. Deze ontmoetingsplekken kunnen buurtkamers zijn, geprogrammeerd door een professionele organisatie, maar ook parken / bankjes / sportvoorzieningen. Ook kijken we naar mogelijkheden om bestaande ontmoetingsruimten beter en breder te benutten (“gooi de deuren open”), ook voor andere doelgroepen en mensen uit de omliggende buurten. Met gericht welzijnswerk bevorderen we het gebruik van deze ruimten. Gezien de specifieke doelgroep op de locaties Buitenhaeghe en Parkhaeghe is dit beperkt mogelijk. Buitenhaeghe is een zorggebouw met ook gesloten afdelingen waar zware zorg wordt verleend. Gemiddelde leeftijd is hier 82 jaar. Op Parkhaeghe wonen bewoners veelal onder begeleiding. De gemiddelde leeftijd ligt hier op 74 jaar. Er is een vrijwillige huismeester actief die het ontmoeten stimuleert. Habion werkt en denkt hieraan mee en faciliteert hierin daar waar mogelijk.

## Duurzaamheid

We hebben de ambitie om de sociale woningvoorraad verder te verduurzamen.

Om de gezamenlijke ambities te kunnen bereiken hebben we de volgende strategische afspraken met elkaar gemaakt:

24. De gemeente voert de regie op de energietransitie in Almere, inclusief het overleg met de netbeheerders. Belangrijke pijler is de warmtetransitie voor de gebouwde omgeving. Gezien de ontwikkelingen en de gemeentelijke ambitie om te versnellen door in te zetten op grootschalig isoleren, rekening houdend met het feit dat de corporaties op natuurlijke momenten hun woningvoorraad isoleren, stemmen de gemeente en corporaties hun plannen af en verkennen de koppelkansen. Daarbij wordt oog gehouden voor de betaalbaarheid van de huurders. Met de vaststelling van het warmteprogramma in 2026 heroverweegt de gemeente de plannen voor het aardgasvrij maken van de wijken. Habion kijkt altijd naar koppelkansen om te verduurzamen i.c.m. onderhoud. Door netcongestie moeten we anders naar energie kijken. Partijen delen de ambitie om netcongestie tegen te gaan, opdat de gewenste verduurzaming en de ontwikkeling van Almere daardoor niet geremd wordt. Partijen onderzoeken samen met elkaar de mogelijkheden om op een andere manier met het energiesysteem om te gaan.
25. Corporaties werken aan het verbeteren van de energieprestatie van de woningvoorraad. Het complex Parkhaeghe heeft 66 zelfstandige woningen met een energielabel A, B of C. Het complex Buitenhaeghe kent geen energielabels, omdat het onzelfstandige woningen betreft. Habion en de gemeente Almere werken samen in het onderzoek naar de locatie Buitenhaeghe waar Habion een onderzoek opstart naar de mogelijkheden van de locatie. De mogelijkheden sloop/nieuwbouw, transformatie en/of het toevoegen van zorggeschikte woningen voor ouderen worden hierin meegenomen. Daarna zullen de zelfstandige woningen beschikken over een energielabel. De insteek is een energiezuinig label.
26. Bij de verduurzamingsopgave besteden we in het bijzonder aandacht aan de bestaande richtlijnen, van Aedes, waaronder de Aedes-gedragscode “Soortenbescherming”, het convenant Houtbouw van de MRA en de Almeerse “Leidraad duurzame gebiedsontwikkeling”. Partijen stemmen in concrete projecten vroegtijdig af welke ambities er zijn en hoe we die kunnen realiseren.



27. Parkhaeghe kent bouwjaar 1989, gezien dit bouwjaar zal vocht, tocht en schimmel op kunnen spelen. Hiervan zijn tot nu toe geen meldingen bekend. Habion plaatst CO2 gestuurde mechanische ventilatieboxen met een sensor. Deze boxen gaan vocht in de woningen tegen. Daarnaast plaatst Habion zelfregulerende ventilatioosters, ook dit gaat tocht en vocht tegen.
28. We werken aan het vergroten van bewustwording, zowel rond energieverbruik als rond het vergroenen van tuinen. De gemeente zet haar inspanningen op het gebied van energiebewustzijn voort. Op dit moment gebeurt dit door de financiering van de energiecoaches en 'energiefixers'; dit kan zich op termijn door ontwikkelen naar een andere structurele oplossing.
29. De gemeente en de corporaties nemen maatregelen om extreme regenval sneller af te kunnen voeren, hittestress tegen te gaan en de biodiversiteit te bevorderen. Daarvoor trekken we samen op bij het op logische momenten vergroenen van de woonomgeving en stemmen hun werkzaamheden in de woonomgeving op elkaar af. Bij nieuwbouw richt de gemeente de woonomgeving direct klimaatadaptief en natuurinclusief in.
30. We werken toe naar een gezamenlijke blik op een gebied en stemmen daarvoor hun werkzaamheden in de woonomgeving op elkaar af, zoals het openbreken of ophogen van straten en achterpaden en het ophogen van tuinen. De gemeente en de corporaties gaan samen optrekken bij het (op logische momenten) vergroenen van de woonomgeving, bijvoorbeeld door het vervangen van tegels door groen, het vergroenen van parkeervakken, en maatregelen om extreme regenval sneller af te kunnen voeren, hittestress tegen te gaan en de biodiversiteit te bevorderen. Daartoe wisselen we de meerjarenonderhoudsplanningen minimaal twee jaar van te voren met elkaar uit. Vrijkomende materialen willen we zoveel mogelijk hergebruiken.

Bijlage:

Als bijlage bij deze prestatieafspraken is het Programma van eisen van Habion, d.d. 5 februari 2025 op verzoek van Habion toegevoegd. Dit programma van eisen maakt geen onderdeel uit van de prestatieafspraken en is in die hoedanigheid dan ook niet besproken maar is ter informatie bijgevoegd.





## Samenwerking

Om bovengenoemde afspraken te kunnen realiseren, werken partijen nauw met elkaar samen. We anticiperen waar mogelijk op toekomstige ontwikkelingen, zijn wendbaar in de samenwerking en vertrouwen er op dat elke partij waar nodig haar eigen verantwoordelijk pakt. Vertrekpunt bij deze afspraken is wederkerigheid. Wederkerigheid betekent voor ons dat de activiteiten van de verschillende partijen elkaar aanvullen en versterken. Ieder draagt naar mogelijkheden bij aan het bereiken van de gezamenlijke doelen.

### Hoe gaan we dit samen doen?

1. De looptijd van deze afspraken is vijf jaar.
2. Op het moment dat er knelpunten zijn in de uitvoering van de afspraken of in de samenwerking heeft ieder de verantwoordelijkheid om anderen hierover te informeren en op aan te spreken. We streven ernaar er samen uit te komen op basis van respect voor elkaar en het nemen van de eigen verantwoordelijkheid. We denken samen na hoe we de gemeenteraad in tussenliggende jaren het beste kunnen informeren over de voortgang van de prestatieafspraken.
3. De Nationale Prestatieafspraken, en de verankering daarvan in onder andere de Regionale Woondeal en landelijke wet- en regelgeving, geven richting aan ons handelen. We zetten ons in voor voldoende menskracht om de afspraken te realiseren: de volkshuisvestelijke opgaven in de gemeente Almere vragen een stevige inzet van alle partijen. Partijen doen daarbij wat in hun vermogen ligt. Gelet op de situatie op de arbeidsmarkt is het noodzakelijk dat we focus geven aan prioriteiten in de inzet.
4. We zijn transparant en open naar elkaar: we delen informatie die van belang is voor de monitoring van de voortgang van de meerjarenafspraken en de uitvoeringsagenda's. Partijen streven ernaar met elkaar en met zorginstellingen een AVG-proof convenant af te sluiten voor een vroegtijdige gegevensdeling over hulpbehoevende huurders, verslavings- en psychiatrische situaties, zodat we vroegtijdig kunnen handelen en escalatie kunnen voorkomen.
5. Er is minimaal 1 keer per jaar een bestuurlijk overleg. We evalueren het voorgaande jaar en kijken we of de actualiteit een aanpassing van de meerjarenafspraken behoeft. Als één van de partijen behoefte heeft aan een tussentijds extra overleg, dan is dat mogelijk. Ambtelijk kunnen vaker gesprekken plaatsvinden.