

Habion verkoopt soms woningen: waarom eigenlijk?

De vraag naar ouderenhuisvesting neemt in snel tempo toe. Het aantal 65-plussers groeit van de huidige 3,6 miljoen naar circa 4,8 miljoen in 2040. Het is de missie van Habion om alle ouderen een veilig en comfortabel thuis te bieden. Om aan de stijgende vraag te voldoen investeren wij in nieuwe en bestaande woningen voor ouderen in veel gemeenten over het land.

Verkoop leidt soms tot onbegrip

Niet overal is de vraag naar geschikte woningen voor ouderen even groot. Daarom kiezen wij zeer bewust om in die gemeenten of plaatsen waar de behoefte nu en op langere termijn het grootst is te investeren in huisvesting voor ouderen. Wij hebben niet de financiële middelen om in alle gemeenten in Nederland te kunnen investeren. Dat betekent ook dat we juist in sommige gemeenten objecten verkopen. Deze keuze leidt soms tot onbegrip. Graag leggen wij in deze flyer uit waarom we verkopen en hoe we dat dan doen.

We moeten keuzes maken in waar we juist wel of juist niet investeren in woningen voor ouderen. Hoewel een aangekondigd vertrek nauwelijks weerstand oproept, vraagt een enkele gemeente zich af of verkoop niet leidt tot vershraling van het sociale aanbod van woningen voor ouderen. Dat begrijpen we en dat is ook de reden waarom we pas afstand doen, als we ons bezit met vertrouwen kunnen overdragen aan de nieuwe eigenaar.

Redenen voor verkoop

1. Vestigingskader

Habion wil actief zijn in gemeenten waar de absolute vraag naar woningen voor ouderen het grootst is, ook in de toekomst. Daar waar dat niet het geval is, verkopen we onze woningen. We hebben de keuze gemaakt om in onderstaand gebied te investeren (kaartje). We noemen dit ons vestigingskader. Buiten dit gebied verkopen we (op termijn) onze woningen. Bij het vaststellen van het vestigingskader is veel (demografisch) onderzoek gedaan. Jaarlijks actualiseren we ons vestigingskader aan de hand van deze onderzoeken.

De volgende overwegingen spelen een rol:

- Binnen het vestigingskader is de vraag naar woningen voor ouderen het grootst en de verwachte groei van het aantal ouderen het sterkst.
- Binnen het vestigingskader is voor minder kapitaalkrachtige ouderen minder geschikt aanbod.
- Ouderen zijn minder snel geneigd het gebied buiten het vestigingskader op te zoeken voor een sociale huurwoning.
- Buiten het vestigingskader wonen mensen vaker in ruime (gelijkvloerse) woningen waar je prima oud kunt worden.
- Het eigenwoningbezit buiten het vestigingskader is groter en daarmee is de gemiddelde verhuisgeneigdheid naar een vaak kleiner huurappartement lager.

2. Alleen nog zelfstandige woningen

Het is onze strategie om op termijn uitsluitend woningen in bezit te hebben die we als zelfstandige woning kunnen verhuren. Veel verzorgings- en verpleeghuizen bestaan uit kleine onzelfstandige eenheden. De afgelopen jaren hebben wij veel wensen opgehaald van ouderen op ook dit soort locaties. Wij hebben gevraagd hoe zij ouder willen worden en van daaruit weten we dat dit type woningen daar niet past bij de behoefte van een toenemend aantal ouderen. Zij willen ertoe blijven doen, betekenis vol leven en zelfstandig, al dan niet in



Verkopen* 2018 t/m 2023

In bijgaand kaartje zien we de verkopen van Habion. Hier is goed te zien dat veruit het meeste bezit is verkocht buiten het vestigingskader. Dat neemt niet weg dat Habion ook weleens binnen het vestigingskader woningen verkoopt. Dan spelen lokale omstandigheden een rol.



1

De Brink en Het Veerhuis Rheden

65 woningen

Verkocht aan:
Woningcorporatie

Goedkeuring vereist:
Nee

Verkocht in:
2023

Zienswijzen:
Niet van toepassing



2

Pelkwijk Winterswijk

99 zorgwoningen
36 woningen

Verkocht aan:
Belegger

Goedkeuring vereist:
Ja

Verkocht in:
2023

Zienswijzen:
Positief



3

Meergaarden II Eibergen

14 woningen

Verkocht aan:
Woningcorporatie

Goedkeuring vereist:
Nee

Verkocht in:
2022

Zienswijzen:
Niet van toepassing



4

Swettehiem I en II Leeuwarden

30 zorgwoningen
129 woningen

Verkocht aan:
Woningcorporatie

Goedkeuring vereist:
Nee

Verkocht in:
2022

Zienswijzen:
Niet van toepassing



5

Op 't Kerkerf Hierden

19 woningen

Verkocht aan:
Woningcorporatie

Goedkeuring vereist:
Nee

Verkocht in:
2022

Zienswijzen:
Niet van toepassing



6

Diessenplas III Holten

19 woningen

Verkocht aan:
Woningcorporatie

Goedkeuring vereist:
Nee

Verkocht in:
2022

Zienswijzen:
Niet van toepassing



7

De Cope Kamerik

28 woningen

Verkocht aan:
Personen die er (gaan) wonen

Goedkeuring vereist:
Nee

Verkocht in:
2022

Zienswijzen:
Niet van toepassing



8

Scholtenhof I & II Oldenzaal

65 woningen

Verkocht aan:
Hurende zorginstelling

Goedkeuring vereist:
Nee

Verkocht in:
2021

Zienswijzen:
Niet van toepassing



9

't Weerdje Doetinchem

118 zorgwoningen
20 woningen

Verkocht aan:
Belegger

Goedkeuring vereist:
Ja

Verkocht in:
2021

Zienswijzen:
**Negatief, wel toestemming
AW**



10

De Randhof & Nassauhof Goes

99 zorgwoningen
46 woningen

Verkocht aan:
**Hurende zorginstelling,
woningcorporatie**

Goedkeuring vereist:
Nee

Verkocht in:
2021

Zienswijzen:
Niet van toepassing



11

't Landje & Almere Medemblik

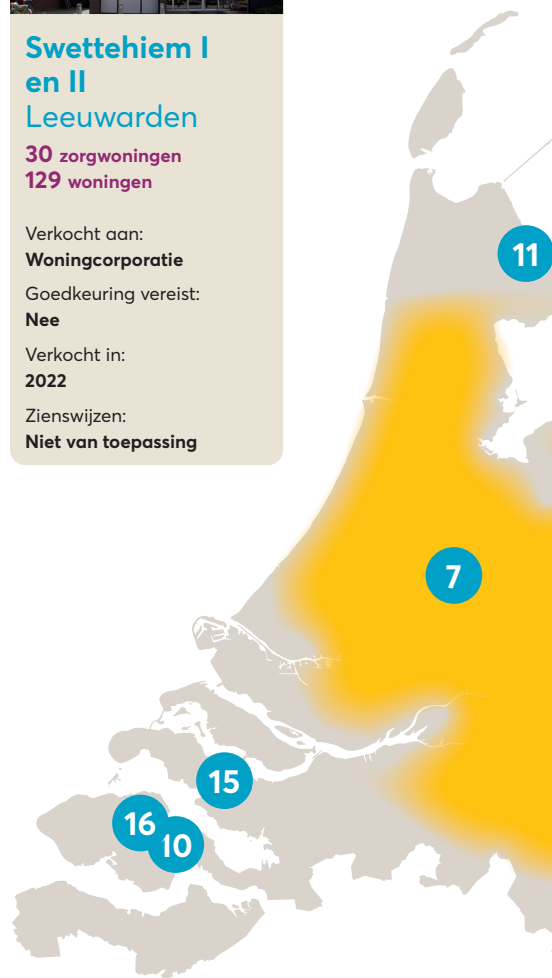
30 zorgwoningen
20 woningen

Verkocht aan:
Belegger

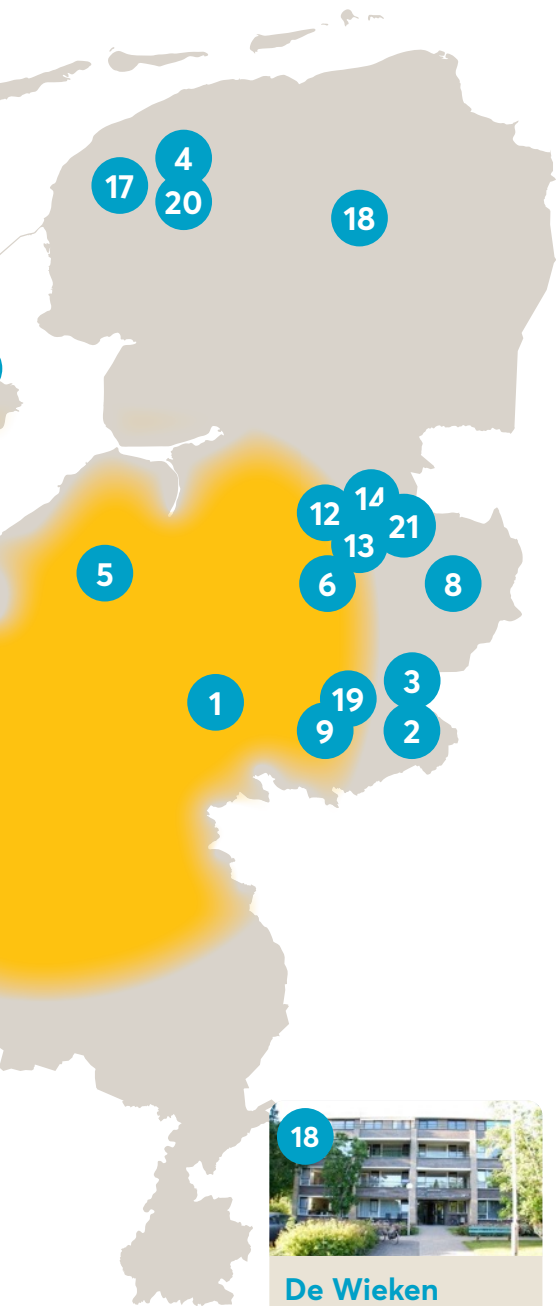
Goedkeuring vereist:
Ja

Verkocht in:
2021

Zienswijzen:
Positief



(*bij verkoop aan een woningcorporatie, spreken we van taakoverdracht)



12

De Blenke & De Parallel & Duivecate Hellendoorn

154 zorgwoningen
24 woningen

Verkocht aan:
Belegger
Goedkeuring vereist:
Ja
Verkocht in:
2021
Zienswijzen:
Positief



13

De Hoge Es Nijverdalen

62 zorgwoningen
41 woningen

Verkocht aan:
Woningcorporatie
Goedkeuring vereist:
Nee
Verkocht in:
2021
Zienswijzen:
Niet van toepassing



14

De Blenkeborgh Hellendoorn

33 woningen

Verkocht aan:
Woningcorporatie
Goedkeuring vereist:
Nee
Verkocht in:
2020
Zienswijzen:
Niet van toepassing



15

De Schutse & Vroonhof St. Annaland

76 zorgwoningen
30 woningen

Verkocht aan:
**Zittende huurder,
woningcorporatie**
Goedkeuring vereist:
Nee
Verkocht in:
2020
Zienswijzen:
Niet van toepassing



16

Wolfshoek Goes

25 woningen

Verkocht aan:
Belegger
Goedkeuring vereist:
Ja
Verkocht in:
2020
Zienswijzen:
Positief



17

Drenningahof Dronryp

61 woningen

Verkocht aan:
Belegger
Goedkeuring vereist:
Ja
Verkocht in:
2020
Zienswijzen:
Positief



18

De Wieken Eelde

24 woningen

Verkocht aan:
Belegger
Goedkeuring vereist:
Ja
Verkocht in:
2019
Zienswijzen:
Positief



19

De Gouden Leeuw Zelhem

7 zorghotelkamers
63 woningen

Verkocht aan:
Belegger
Goedkeuring vereist:
Ja
Verkocht in:
2019
Zienswijzen:
Positief



20

Het Nieuwe Hoek, Amelandshof, Catharinahof Leeuwarden

158 woningen

Verkocht aan:
Belegger
Goedkeuring vereist:
Ja
Verkocht in:
2018
Zienswijzen:
**Gemeente: negatief
Huurdersorganisatie:
positief met voorwaarden.
Wel toestemming AW**



21

De Vriezenhof Vriezenveen

55 woningen

Verkocht aan:
Hurende zorginstelling
Goedkeuring vereist:
Nee
Verkocht in:
2018
Zienswijzen:
Niet van toepassing

nabijheid van elkaar, oud worden. Inmiddels hebben we meerdere van deze verzorgingshuizen succesvol getransformeerd naar woongemeenschappen met geclusterde zelfstandige woningen. Waar dit niet mogelijk is, kiezen wij op termijn voor sloop en nieuwbouw of mogelijk verkoop.

3. Verminderde vraag

Een belangrijke reden om te verkopen is dat er langdurige leegstand ontstaat omdat er niet voldoende structurele vraag is van ouderen.



Figuur 1 - Vestigingskader

Aan wie verkopen we?

- **Huidige bewoners:** Bij verkoop kijken we eerst naar de zittende huurders (bewoners van zelfstandige huurwoningen of hurende zorgorganisaties), of 1e-lijns familie van de zittende huurder.
- **Andere woningcorporaties:** Als zittende huurders geen interesse hebben, bieden we het aan lokale woningcorporaties.
- **Marktpartijen:** Hebben corporaties geen interesse dan komt er een openbare biedingsprocedure. Hierop kunnen andere partijen (bijvoorbeeld beleggers) inschrijven. Uiteraard kunnen woningcorporaties hier ook aan meedoen.

Regels en afspraken bij verkoop

- Habion is gehouden aan de regelgeving van de overheid (denk aan de Woningwet).
- We verkopen alleen aan partijen met goede naam en faam.
- Bij voorgenomen verkoop aan andere partijen dan zittende huurders en woningcorporaties vragen we de gemeente en huurdersvertegenwoordigers om een zienswijze.
- Bij voorgenomen verkoop aan andere partijen dan zittende huurders en woningcorporaties vragen wij de Autoriteit Woningcorporaties de verkoop goed te keuren.
- Bij de verkoop maakt Habion afspraken over de bescherming van huurders.
- De bewoners houden dezelfde rechten en plichten. Ze blijven gewoon huren en het huurcontract blijft ongewijzigd. Dat is wettelijk zo geregeld.

Wat doet Habion met de verkoopopbrengst?

De verkoopopbrengst investeren we in wonen voor ouderen. Dat doen we op plekken waar de behoefte aan geschikte en betaalbare ouderenhuisvesting het grootst is.

