

Prestatieafspraken 2024-2033

Alle (kwetsbare) ouderen een veilig en gezellig thuis!

Habion is als woningcorporatie een maatschappelijke belegger in duurzame huisvesting voor ouderen. Door het actief managen van de vastgoedportefeuille en het gebruik daarvan door de lokale samenleving, zorgt Habion voor een zo optimaal mogelijk rendement, waarmee kwaliteit, leefbaarheid en betaalbaarheid van het vastgoed kan worden gegarandeerd. Habion richt zich primair op ouderen (75+) die door fysieke, psycho-geriatrische of sociale omstandigheden niet langer zelfstandig in hun huidige woning willen of kunnen blijven wonen. Bij Habion kunnen ze een woning betrekken waarin ze zelfstandig kunnen wonen en zorg kunnen ontvangen als dat nodig wordt. Bovendien wil Habion lokaal een sociaal netwerk realiseren, waaraan bewoners kunnen deelnemen en zo lang mogelijk in de maatschappij kunnen participeren. Deze eisen en wensen hebben specifieke kwaliteits-, veiligheids- en toegankelijkheidseisen voor het vastgoed tot gevolg.

Habion is toegetreden tot Zutphen vanwege betrokkenheid bij het nieuwbouwproject en wooninitiatief Ubuntuplein in de wijk Noorderhaven (veld 15-17). Het betreft een wooncomplex gericht op 55+'ers, met 110 zelfstandige levensloopbestendige appartementen in een mix van 15 koopwoningen, 59 middel dure huurwoningen (VGZ) en 36 sociale huurwoningen (Habion). De woningen zijn geschikt om zelfstandig in te wonen, maar ook om zorg te ontvangen. Uitgangspunt is dat er gewoond, verzorgd en verpleegd kan worden.

Gemeente Zutphen heeft akkoord gegeven voor het project Ubuntuplein en het toetreden van Habion en VGZ vanwege een lokale behoefte aan passende woningen voor zorgbehoevende oudere inwoners. In ieder geval zesendertig woningen in het wooncomplex dienen om deze doelgroep te huisvesten, de zogeheten 'zorgwoningen'. Onder een 'zorgwoning' wordt verstaan: een appartement geschikt voor wonen met zorg voor mensen die vanwege hun leeftijd, gezondheid of beperkingen aangewezen zijn op enige zorg en ondersteuning, ongeacht of deze door een professional, vrijwilliger of mantelzorger wordt verstrekt.

Habion en de gemeente maken onder de noemer 'Alle (kwetsbare) ouderen een veilig en gezellig thuis!' de volgende prestatieafspraken. De afspraken zijn geordend aan de hand van de volgende thema's:

1. De kern
2. Betaalbaarheid en beschikbaarheid
3. Doelgroep en toewijzing
4. Kwaliteit en veiligheid
5. Transformatie/renovatie, sloop en verkoop
6. Maatschappelijk vastgoed
7. Duurzaamheid en leefbaarheid
8. Looptijd en evaluatie van de afspraken

1. De kern

Afspraak	Initiatief bij
1. Habion richt zich op de huisvesting van kwetsbare ouderen. De kwetsbaarheid komt tot uitdrukking door ouderdom, een laag inkomen en/of de behoefte aan een voor ouderen geschikte woning en/of (op termijn) de behoefte aan zorg.	Habion
2. Dit initiatief is ontstaan uit de vraag van de woongemeenschap van Bewonerscoöperatie Ubuntuplein Zutphen (BUZ), die al jaren hun woongemeenschap wensten te realiseren. Het lukte niet om dit zelfstandig of met andere partijen te realiseren.	Habion
De BUZ is een zelfstandige woongemeenschap waar iedereen ertoe doet en van zich laat horen, waar plaats is voor vitale en minder vitale mensen. Uit solidariteit dragen zij zorg voor een stimulerende omgeving en nemen gezamenlijk de verantwoordelijkheid voor de gemeenschap, het gebouw en de omgeving. Habion ondersteunt dit initiatief in de vorm van het aanbieden van toekomstbestendige huurwoningen in samenwerking met de BUZ. Hiermee is een samenwerking ontstaan waarbij de BUZ een rol als poortwachter naar de onplanbare zorg vervult en Habion de verhuurder is van toekomstbestendige woningen waar alle vormen van zorg kunnen worden geleverd aan de bewoners zonder dat verhuizingen buiten de woningen nodig zijn bij veranderingen van zorgbehoefte.	
3. De gemeente onderschrijft het belang van woningen voor (kwetsbare) ouderen en levert hier ook inspanningen voor.	Gemeente
4. De gemeente betreft Habion bij het opstellen van een nieuwe gemeentelijke woonvisie.	Gemeente
5. De ambitie van deze prestatieafspraken is dat zowel Habion als de gemeente zich inspannen om 36 woningen in wooncomplex Ubuntuplein met voorrang te verhuren aan bewoners uit de gemeente Zutphen met een zorgvraag.	Habion/ gemeente

2. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Afspraak	Initiatief bij
1. Habion werkt op de locatie Noorderhaven samen met VGZ en de eigenaren van de koopwoningen waardoor een breed aanbod ontstaat voor de ouderen in Zutphen en omstreken.	Habion
2. Habion vraagt toestemming aan de gemeente bij veranderingen van de doelgroep of het woonconcept.	Habion
3. De gemeente informeert Habion over (mogelijke) ontwikkelingen ten aanzien van het woonaanbod voor (kwetsbare) ouderen.	Gemeente

- | | | |
|----|---|--------|
| 4. | Habion wijst woningen toe, in samenwerking met de BUZ, in overeenstemming met wet- en regelgeving ten behoeve van passend huisvesten. | Habion |
| 5. | Habion zet zich in om voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar te houden voor (kwetsbare) ouderen. | Habion |

3. Doelgroep en toewijzing

Afspraak	Initiatief bij
1. Habion wijst woningen toe aan (kwetsbare) ouderen. Habion als toegelaten instelling zal de toewijzing van de woningen doen binnen de wettelijke kaders. In samenwerking met de BUZ zijn kaders voor de toewijzing van de woningen opgesteld, op basis waarvan de woningen aan de individuele huurders worden toegewezen. Uitgangspunten zijn: - Dat bewoners lid kunnen worden van de BUZ en/of ten minste passen binnen de overtuigingen van de woongemeenschap. - Woningen worden toegewezen aan ouderen (55+). - Voor de huurwoning van Habion is een passend inkomen nodig.	Habion
2. De ambitie van deze prestatieafspraken is dat zowel Habion als de gemeente zich inspannen om 36 woningen in wooncomplex Ubuntuplein met voorrang te verhuren aan bewoners uit de gemeente Zutphen met een zorgvraag. De gemeente faciliteert Habion bij het bereiken van de doelgroep van lokale zorgbehoevende oudere inwoners. De gemeente wordt door Habion benaderd wanneer er een woning vrij komt. De gemeente heeft 2 weken de tijd, na het melden van het beschikbaar komen van een woning, om een kandidaat aan te dragen.	Habion/ gemeente
3. Wanneer er geen kandidaat wordt aangedragen dan behoudt Habion het recht om de woning aan te bieden aan andere kandidaten. Reguliere woningzoekenden uit de gemeente Zutphen krijgen hierbij voorrang op woningzoekenden uit andere gemeenten. Dit alles binnen de kaders zoals bij 3.1 is omschreven. Dit proces verloopt snel en efficiënt, leegstand van de woningen wordt door Habion niet geaccepteerd.	Habion/ gemeente
4. Habion mag maximaal 15% van de in een kalenderjaar vrijgekomen woningen toewijzen aan eenpersoonshuishoudens met een inkomen boven de € 44.032 (prijspeil 2023) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen boven de € 48.625 (prijspeil 2023).	Habion/ gemeente
5. Habion staat open voor lokale verzoeken om bij te dragen aan de huisvesting van spoedzoekers. Daarbij is van belang dat deze bewoners passen bij de (kwetsbare) ouderen die in eenheden van Habion wonen.	Habion

4. Kwaliteit en veiligheid

Afspraak	Initiatief bij
1. Habion zorgt voor een goede onderhoudsconditie van de woonzorggebouwen en de woningen, passend bij het toekomstperspectief van het vastgoed.	Habion
2. Habion zorgt voor goede toegankelijkheid van haar woningen en woonzorggebouwen, zodat alle eenheden geschikt zijn voor minder mobiele ouderen.	Habion
3. Habion zorgt dat in alle nieuwe of te renoveren gebouwen een brandmeldinstallatie aanwezig is.	Habion
4. Habion stimuleert en ondersteunt bewoners om samen met de brandweer ontruimingsoefeningen te doen en vluchtplannen op te stellen in het kader van brandveiligheid.	Habion

5. Transformatie/renovatie, sloop, aan- en verkoop en nieuwbouw

Afspraak	Initiatief bij
1. Habion informeert de gemeente actief bij transformatie/renovatie, sloop, verkoop of aankoop en nieuwbouw van woonzorggebouwen en woningen door Habion.	Habion
2. Deze lokale afspraken sluiten aan op de regionale woondeal 2022-2030 waarin is afgesproken dat er in de Regio Stedendriehoek 17.000 extra woningen moeten komen. De komende twee jaar wordt er in de gemeente Zutphen onder andere ingezet op de bouw van extra huurwoningen. Daarbij is het belangrijk dat minimaal 30% van de woningen betaalbaar blijft. Verder is het belangrijk dat wonen betaalbaar blijft, inwoners zelfstandig kunnen (blijven) wonen met zorg dichtbij.	Gemeente/Habion

6. Maatschappelijk vastgoed

Afspraak	Initiatief bij
1. Habion stimuleert dat bewoners en gebruikers reuring creëren en creatief omgaan met het gebruik van de algemene ruimten.	Habion
2. Als aan de orde informeert de gemeente partijen zoals huisartsen, apotheken, fysiotherapeuten, welzijnsorganisaties en ondernemers om gebruik te maken van de mogelijkheden van het woonzorggebouw.	Gemeente
3. De gemeente spant zich in om activiteiten voor (kwetsbare) ouderen zo veel mogelijk te laten plaatsvinden.	Gemeente

7. Duurzaamheid en leefbaarheid

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

8. Looptijd en evaluatie

Afspraak	Initiatief bij
1. Deze overeenkomst heeft betrekking op de periode van 2024-2033.	Habion/ gemeente
2. In het eerste kwartaal van ieder jaar wordt de voortgang van deze prestatieafspraken gemonitord en geëvalueerd in een gezamenlijk overleg met de gemeente en Habion.	Habion/ gemeente
3. De prestatieafspraken kunnen met wederzijdse instemming tussentijds worden geactualiseerd of geconcretiseerd. Partijen zullen in redelijkheid en billijkheid ten opzichte van elkaar handelen.	Habion/ gemeente

9. Aanvullende afspraken naar aanleiding van gesprek Habion en de gemeente op 13 juli 2022

Afspraak
a. De gemeente waardeert de visie van Habion waarin wordt gestreefd naar een community van kwetsbare ouderen die met elkaar leven en zorgen en waarin iedere bewoner iets bijdraagt aan de gemeenschappelijkheid.
b. Het zijn niet alleen de 36 sociale huurwoningen die een rol spelen als we het hebben over de zorgvraag. Ook in de vrijesectorwoningen van VGZ kunnen ouderen met zorgvraag gehuisvest worden en op termijn worden de bewoners van de koopwoningen ook ouder en krijgen een zorgvraag. In totaal bevat het project 110 'levensloopbestendige' woningen, waarin rekening is gehouden met het leveren van zwaardere zorg.
c. Habion ziet erop toe dat de BUZ-zorgbehoevenden uit de gemeente Zutphen toelaat en motiveert om te komen huren. Uiteindelijk is Habion diegene die over toewijzing beslist.
d. De gemeente zal zich inspannen om kandidaten te vinden en zal contact opnemen met Habion als zij geluiden hoort die in tegenspraak zijn met de gemaakte afspraken.
e. Alle partijen zijn zich bewust van het feit dat het kunnen leveren/garanderen van ongeplande zorg in de thuissituatie zeer moeizaam is en ook de verantwoordelijkheid is van een zorgpartij. Habion spant zich in om, als de situatie zich voordoet, in samenspraak met BUZ zo'n partij te vinden.
f. De ambitie van zowel de gemeente als Habion is om inwoners uit Zutphen die nu zorg nodig hebben te verwelkomen in een huurwoning.

Akkoord:

Gemeente Zutphen



Namens de gemeente:

Datum:

16 april 2024

Naam: Jasper Bloem

Functie: Wethouder Welzijn en Zorg

Stichting Habion

Namens Habion:



Ton de Rond

Directeur