



# Prestatieafspraken Habion, Woonzorg – Gemeente Gooise Meren 2025 t/m 2028



*‘Alle kwetsbare ouderen een veilig en comfortabel thuis!’*

## Inhoud

### Onze visie op wonen voor ouderen

Flyer ‘visie wonen voor ouderen’ Habion  
Huisvesting voor (kwetsbare) ouderen Habion  
Flyer woonvormen Woonzorg

### Een thuis is meer dan een huis - leefbaarheid

Veilig, comfortabel en gezellig wonen  
Liv Inn woonconcept, Stadsveteraan  
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 en Woonzorg  
Doelstelling en uitvoering



# Onze visie op wonen voor ouderen

## Veranderingen ouderenhuisvesting

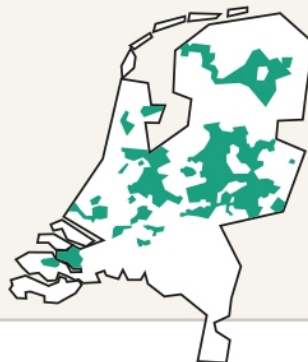


Scheiden van  
wonen en zorg



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 (Habion) 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-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.





## Woonzorg Nederland

- Grootste landelijke seniorenhuisvester
- Actief in helft Nederlandse gemeenten
- Huisvest **5%** van alle 65-plussers in de sociale huur
- Bezit **10%** van het zorgvastgoed
- Verhuurt aan **30%** van de zorgpartijen



**28.000** Zelfstandige woningen  
Verdeeld over ca. **380** wooncomplexen



**13.000** Zorgeenheden  
Verdeeld over **180** zorglocaties



## Onze visie in bouwstenen



**Leefbare en zorgzame  
complexen en buurten**

Aantrekkelijke woongebouwen en ondersteunende diensten die ruimte geven aan ontmoeting, zorg voor elkaar en contact met de buurt.



**Nieuwe oplossingen voor  
wonen met 24-uurszorg**

Prettige woonomgeving voor mensen die 24-uurszorg nodig hebben. Prettige werkomgeving voor medewerkers in de zorg.



**Duurzame  
leefomgeving**

Een gezond leefklimaat via verduurzaming van vastgoed. Aandacht voor groen rond het gebouw dat de biodiversiteit verrijkt.



**Betaalbaar en  
toegankelijk woonaanbod**

Huishoudens met lage en deels ook middeninkomens kunnen bij Woonzorg Nederland terecht. De woonlasten zijn passend.



**Ruimte op de  
woningmarkt**

Meer ruimte voor de groeiende groep senioren. En via doorstroming tevens voor starters en gezinnen.



## Onze (Woonzorg) visie: Samen kleur geven aan wonen voor senioren

Door het land, voorbeelden van onze woonvormen

### **G'oud met betekenis voor de buurt**

In Rembrandtpark in Waalwijk is de buurt niet alleen welkom, maar organiseert de buurt ook veel activiteiten voor huurders en buurtbewoners. Een levendige gemeenschap met gezelligheid en met aandacht voor elkaar.

### **G'oudGeregeld**

**De Bolderborg** in **Vlagentwede** is een dorp op zich met de vele functies in het gebouw. Zorgorganisatie Meander biedt een servicepakket en levert zorg voor huurders die dat nodig hebben.

### **BuurtG'oud**

In **Den Haag** is **Het Coornhert** getransformeerd van verzorgingshuis naar een woongebouw met ontmoetingsplek voor de buurt. Bewoners en ondernemers in het complex spelen daarin een actieve rol.

### **G'oudGeregeld**

In **Ten Anker** in **Den Helder** is zorg en service voorhanden. De zorgorganisatie organiseert veel samen met vrijwilligers. Ook buurtbewoners zijn welkom.

### **ZorgWonen Zelfstandig**

In **Dr. Engelsoord** in **Maasbracht** hebben de zorgondernemers van De Bolder een fijn thuis gecreëerd voor de bewoners. In dit gebouw zitten ook voorzieningen voor bewoners uit de buurt en zijn veel vrijwilligers uit de buurt actief. "We kunnen op elkaar rekenen".

In **De Emtinckhof** in **Loosdrecht** zijn we samen met de gemeente en andere samenwerkingspartners bezig om de multifunctionele functie van de plint te versterken. We willen hierdoor de ontmoetingsfunctie en bereikbaarheid van voorzieningen voor senioren, ook in de buurt, verder versterken.

## Habion en Woonzorg

Habion en Woonzorg staan voor een goede en veilige huisvesting en leefomgeving voor ouderen. Wij zien ketensamenwerking en participatie als een belangrijke voorwaarde om onze maatschappelijke doelen te kunnen verwezenlijken. Het raakt de verantwoordelijkheden van de gemeente waar het gaat om het beschikbaar stellen van bouwlocaties, het verstrekken



van vergunningen, het gezamenlijk realiseren van (zorgzame) wijken met de juiste voorzieningen en diensten voor bewoners, en het goed houden van de leefbaarheid in buurten en complexen.

Daarom maken wij graag afspraken hoe we samen met u werken aan woongeluk voor senioren in uw gemeente. Hierbij haken we zo veel mogelijk aan bij het regionale beleid en samenwerking bijvoorbeeld op het gebied van doorstroming, huisvesting maatschappelijke doelgroepen en de regionale samenwerking op het gebied van wonen en zorg.

### ***Prestatieafspraken – de kern***

Habion en Woonzorg richten zich op de huisvesting van kwetsbare ouderen. De kwetsbaarheid komt tot uitdrukking in ouderdom, eenzaamheid, een zorgvraag, soms een laag inkomen en de behoefte aan nabijheid van voorzieningen, dienstverlening en zorg. Daardoor is er de behoefte aan voor ouderen zorggeschikte woningen, waardoor ze in de toekomst niet meer hoeven te verhuizen. Hierbij is het streven om in samenwerking met zorgaanbieders ervoor te zorgen dat huurders, ongeacht hun zorgbehoefte, in hun woning kunnen blijven.

Habion en Woonzorg spannen 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.



## 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 hebben Habion en Woonzorg 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 heeft Habion 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.

Voor senioren die graag samen willen wonen met 1 of 2 anderen, maar wel de privacy en financiële voordelen van een eigen plek willen behouden, heeft Woonzorg z.g. friendswoningen ontwikkeld. In De Stadsveteraan, zie ook [www.wonenindestadsveteraan.nl](http://www.wonenindestadsveteraan.nl) is deze nieuwe woonvorm ontwikkeld waar de leefgemeenschap van senioren en saamredzaamheid centraal staan.





Woonzorg kijkt naar de totale door ons beïnvloedbare woonlasten: huur, servicekosten en energielasten. Ons streven is dat van al onze zelfstandige sociale huurwoningen minimaal 65% een streefhuur (huur na vrijkomen van de woning) onder de 1e aftoppingsgrens heeft (€650,43 in 2024). Per gemeente kan dit percentage variëren afhankelijk van de vraag en het aanbod van andere aanbieders. De streefhuren van onze sociale woningen zijn 'subsidiabel' zodat nieuwe huurders de mogelijkheid hebben om Huurtoeslag aan te vragen als ze daar qua inkomen en vermogen recht op hebben

Een klein deel van onze woningen verhuurt Woonzorg met het tweehurenbeleid. Hiermee maken wij woningen toegankelijk voor zowel ouderen met lage inkomens die een huur onder de aftoppingsgrens nodig hebben, als voor de 'secundaire doelgroep' die ook een huur daarboven kan betalen. We doen dit vooral voor woningen die bovengemiddeld geschikt zijn voor het leveren van complexe zorg. Op dit moment is circa 8,6% van ons bezit aan zelfstandige woningen 'gelabeld' om in aanmerking te komen voor het tweehurenbeleid.

We hanteren een voorspelbare en gematigde huuraanpassing en streven naar een gezonde verhouding tussen huur en inkomen. Wij behouden ons het recht voor om een inkomensafhankelijke huurverhoging te hanteren voor hoge- en hoge middeninkomens in sociale huurwoningen (zoals die beschreven is in de huurprijzenwet woonruimte). We zetten de extra huurinkomsten in om de huuraanpassing voor lage inkomens te matigen (binnen de huursom).

Door vroegsignalering en snel acteren bij huurachterstand beperken Habion en Woonzorg schuldenproblematiek. Voor huurders die onverhoeds in een schrijnende situatie zijn gekomen hebben wij maatwerk.





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 Habion en Woonzorg allebei de samenwerking op 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, investeren Habion en Woonzorg Nederland extra in voorzieningen die zorgen voor meer veiligheid, zoals een brandmeldinstallatie en voorzieningen die legionellabesmetting voorkomen.

### ***Prestatieafspraken – investeren, onderhouden en veiligheid***

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

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

De gemeente informeert Habion en Woonzorg actief wanneer partijen terugtrekken uit projecten.

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

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

Habion en Woonzorg zorgen 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 Woonzorg realiseert BMI's in zorggebouwen. Waar mogelijk en nodig realiseren Habion en Woonzorg voorzieningen voor het voorkomen van legionellabesmetting.

Habion en Woonzorg onderhouden contract met de brandweer in het kader van brandveiligheid. Hiertoe worden in de objecten periodiek ook voorlichtingsbijeenkomsten georganiseerd.



verduurzaming omlaaggaan. Uiteraard voldoen we daarbij aan de duurzaamheidseisen van de overheid.

Habion en Woonzorg richten zich bij het verduurzamen van woongebouwen op het isoleren van de 'schil', de technische (warmte) installaties en indien mogelijk en wenselijk, 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 en Woonzorg streven 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 of Woonzorg 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 en Woonzorg kiezen in alle woningen waar de cv-ketel vervangen moet worden voor een duurzamer alternatief.

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

Habion en Woonzorg hebben geen E,F,G labels in Gooisemerén

## **Prestatieafspraken, looptijd en evaluatie**

Habion en Woonzorg Nederland willen graag prestatieafspraken met uw gemeente maken voor de duur van 4 jaar. Jaarlijks worden de prestatieafspraken geëvalueerd.



Akkoord:

Stichting Habion

Woonzorg

Namens Habion

Namens Woonzorg



Peter Boerenfijn  
Directeur



Cees van Boven  
Bestuurder

Akkoord:

Gemeente Gooise meren



Namens de gemeente:

Datum: 27-03-2025 .....

Naam: Nico Schimmel  
Functie: Wethouder Wonen en Economie

