



Prestatieafspraken Habion, Woonzorg – Gemeente Wijdemeeren 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

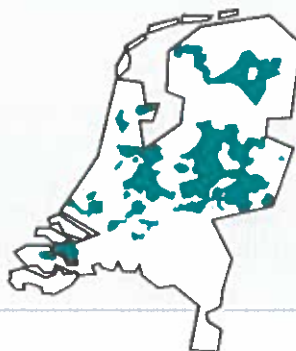


Scheiden van
wonen en zorg



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.



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

**WOON
ZORG**
NEDERLAND



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 **Vlagtwedde** 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.

De gemeente betreft Habion en Woonzorg bij het opstellen van de gemeentelijke woonzorgvisie.



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. 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 is deze nieuwe woonvorm ontwikkeld waar de leefgemeenschap van senioren en saamredzaamheid centraal staan.



Prestatieafspraken - leefbaarheid

Habion en Woonzorg zetten 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 en Woonzorg stimuleren reuring en ontmoeting. Waar mogelijk creëren Habion en Woonzorg ontmoetingsruimten onderhouden deze in samenspraak met huurders/bewoners en moedigen huurders/bewoners aan om creatief om te gaan met het gebruik van deze ruimten.

Habion en Woonzorg werken samen met (lokale) zorgorganisaties en nemen 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 onze locaties.

Doelgroep, toewijzing, betaalbaarheid en beschikbaarheid

Habion en Woonzorg 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 sinds 2024 gebruik van de ruimte om maximaal 15% van de vrijgekomen woningen toe te wijzen aan deze doelgroep.

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.

Bezit Habion in Wijdmeren:

Naam	Straat + huisnr.	Postcode	Plaats	Gemeente	Provincie	Bouwjaar	Aantal Eenheden	Type	Prikkasse
De Kruier	Jozef Israëlslaan 2	1394 EK	Nederhorst den Berg	WIJDEMEREN	Noord-Holland	2007	51	Zorg	Amaris zorgcontract
Jozef Israëlslaan	Jozef Israëlslaan 4-20, 104-120, 204-206	1394 EK	Nederhorst den Berg	WIJDEMEREN	Noord-Holland	2007	20	Zelfstandigwonen	Gemiddelde huurprijs 767,87 Euro

Bezit Woonzorg in Wijdmeren:

Emtinckhof – Eikenlaan, Loosdrecht	118 woningen	gemiddeld energielabel: A-C
Emtinckhof – Eikenlaan, Loosdrecht	27 woningen	gemiddeld energielabel: B-C
Emtinckhof – Sint Annepad, Loosdrecht	20 woningen	gemiddeld energielabel: B



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.





Duurzaamheid

Habion en Woonzorg Nederland zetten zich 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 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 energiestaat te realiseren.

De huidige energetische waarde van de woningen:

Habion: Alle 20 zelfstandige woningen te Josef Israëlslaan #4-20,104-120,204,206 hebben energielabel A.

Woonzorg:

De woningen bevinden zich in de range A-C. Zie hiervoor ook het woningoverzicht.





Prestatieafspraken, looptijd en evaluatie

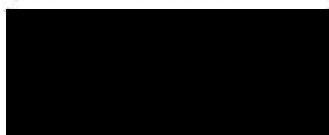
Habion en Woonzorg Nederland willen graag prestatieafspraken met uw gemeente maken voor de duur van 3 jaar. Jaarlijks kunnen de prestatieafspraken worden geëvalueerd. We gaan hierover graag in gesprek.

Akkoord: 07-01-2025

Stichting Habion

Woonzorg

Namens Habion



Peter Boerenfijn
Directeur

Namens Woonzorg



Cees van Boven
Bestuurder

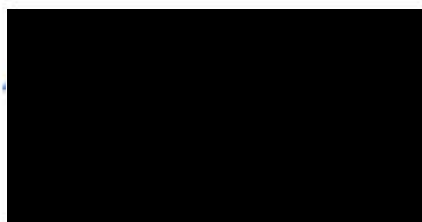
Akkoord:

Gemeente Wijdmeren

Namens de gemeente:

Datum: 5 december 2024

Naam: Rosalie van Rijn
Functie: Wethouder Wonen



O.B.

