





Prestatieafspraken Habion, Woonzorg – Gemeente Wijdemeren 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 zora



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 met anderen en mij ook terug kan trekken in mijn eigen woning.



Mijn man heeft een lichte vorm van dementie. waar ik prettig kan wonen Wij wonen hier fijn met andere ouderen, mede dankzij de zorgondersteuning die hij hier ontuangt.



Onze koopwoning was niet meer geschikt, een kleinere en gelijkuloerse 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.

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
- Hulsvest 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 teefklimaat via verduurzaming van vastgoed. Aandacht voor groen rond het gebouw dat de biodiversiteit verrijkt.



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



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 betrekt 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 Wijdemeren:

Naam	Straat + huisnr	Postcode Plaats	Gemeente	Provincie	Bowjaar	Aantal Eenheden	Туре	Prijsklasse
De Kuger	Jozef Israelsiaan 2	1394 EK Nederhorst den Berg				51	Zorg	Amaris zorgcontract
Jozef Israëlslaan	Jozef Israelslaan 4-20, 104-120, 204-206	1394 EK Nederhorst den Berg	WIJDEMEREN	Noord-Holland	2007	20	Zelfstandigwonen	Gemiddelde huurpijs 767,87 Euro

Bezit Woonzorg in Wijdemeren:

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





Prestatieafspraken – doelgroep, betaalbaarheid en beschikbaarheid

Habion en Woonzorg wijzen woningen aan (kwetsbare) ouderen toe conform wet- en regelgeving.

Habion en Woonzorg willen de goedkope en betaalbare voorraad op landelijk niveau minimaal gelijk houden en investeren in verduurzamen. Bij nieuwbouw en uitbreiding van bezit voegen we zorggeschikte woningen toe in zowel de sociale als de middel dure huur.

Habion en Woonzorg informeren de gemeente bij veranderingen van de doelgroep of het woonconcept van eenheden in bezit.

De gemeente informeert Habion en Woonzorg over (mogelijke) ontwikkelingen ten aanzien van het aanbod voor (kwetsbare) ouderen. Dat kan zowel een woon-, zorg- als welzijnsvraagstuk betreffen.

Van af 2024 morgen Habion en Woonzorg gebruikmaken om maximaal 15% van de in een kalenderjaar vrijgekomen woningen toewijzen aan eenpersoonshuishoudens met een inkomen boven de € 47.699 (prijspeil 2024) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen boven de € 52.671 (prijspeil 2024).

Habion en Woonzorg staan open voor lokale verzoeken om bij te dragen aan de huisvesting van spoedzoekers en statushouders. Daarbij is van belang dat deze bewoners passen bij de kwetsbare ouderen.

Habion en Woonzorg dragen, in Brede Kijk-verband actief bij aan doorstromingsdoelstellingen in de regio.

Investeren in huisvesting voor ouderen

De toenemende vergrijzing in Nederland leidt tot een groeiende vraag naar zorggeschikte woningen voor ouderen. Naarmate de bevolking ouder wordt, neemt de behoefte aan woonruimtes die aangepast zijn aan de specifieke behoeften van senioren toe. Deze woningen moeten niet alleen fysiek toegankelijk zijn, maar ook bijdragen aan een veilige en comfortabele leefomgeving. Gemeenten en woningcorporaties staan voor de uitdaging om voldoende zorggeschikte woningen te realiseren. Dit vraagt om innovatieve oplossingen waarin we graag willen samenwerken.

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.







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.







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 energieprestatie 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.







Woonzorg

Namens Woonzorg

Cees van Boven

Bestuurder

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

Namens Habion

Peter Boerenfijn Directeur

Akkoord:

Gemeente Wijdemeren

Namens de gemeente:

Datum:

5 december 2024

Naam: Functie: Rosalie van Rijn Wethouder Wonen





O.B.

