

gemeente Zoeterwoude

Habion

Prestatieafspraken Habion – Gemeente Zoeterwoude

2026 t/m 2029

'Alle kwetsbare ouderen een veilig en comfortabel thuis!'

Status	definitief
Datum	2 juli 2026

Inhoud

Inleiding 3
1. Wonen voor ouderen 4
Prestatieafspraken – de kern 4
2. Leefbaarheid – een thuis is meer dan een huis 5
Prestatieafspraken – leefbaarheid 5
3. Doelgroep, toewijzing, betaalbaarheid en beschikbaarheid 6
Prestatieafspraken – Doelgroep, toewijzing, betaalbaarheid en beschikbaarheid 6
Prestatieafspraken – Doelgroep, toewijzing, betaalbaarheid en beschikbaarheid (vervolg) 7
4. Investeren in huisvesting voor ouderen 8
Prestatieafspraken – investeren, onderhouden en veiligheid 8
Prestatieafspraken – investeren, onderhouden en veiligheid (vervolg) 9
5. Duurzaamheid 10
Prestatieafspraken – Duurzaamheid 10
Bijlage 1: Habion – onze visie op wonen voor ouderen 11
Bijlage 2: Habion – bezit in gemeente Zoeterwoude 12
Ondertekening 13

Paraaf [redacted]

Inleiding

In Zoeterwoude is het fijn wonen. Het vinden van een woning die bij je past is echter vaak lastig. Er zijn meer woningzoekenden dan vrijkomende woningen, terwijl huurders relatief lang in hun woning blijven, wat bijdraagt aan een verminderde doorstroming. Vooral voor ouderen geldt vaker dat de wens om de vertrouwde omgeving niet te hoeven verlaten doorslaggevend is. Ook fysieke beperkingen of financiële overwegingen spelen daarbij een rol. Dit kan ervoor zorgen dat mensen soms blijven wonen in een woning of woonomgeving die niet geschikt voor hen is. Hierdoor kan onrust ontstaan en kan de leefbaarheid onder druk komen te staan.

Habion biedt duurzame woningen voor ouderen, die in 2024 in Zoeterwoude zijn opgeleverd. Door deze woningen aan te bieden voor de specifieke doelgroep ouderen, hopen Habion en de gemeente doorstroming te creëren. Gelijkvloerse, duurzame woningen waarbij ouderen geclusterd samenwonen voldoet namelijk aan de wens van ouderen in de huidige woningmarkt.

De prestatieafspraken zijn gezamenlijk opgesteld door Habion en de gemeente Zoeterwoude. De afspraken worden in principe gemaakt voor de periode van twee jaar, van 2026 tot en met 2029. Alle partijen die deze prestatieafspraken hebben ondertekend zijn zich bewust van de onzekerheden van dit moment. Als er zodanige ontwikkelingen zijn die vragen om een eerdere aanpassing van de prestatieafspraken, kan dit leiden tot het openbreken van de afspraken en nieuwe of aanvullende afspraken te maken, de afspraken te actualiseren of de afspraken te concretiseren. Jaarlijks bepalen we gezamenlijk of hier aanleiding voor is.

Paraaf [redacted]

1. Wonen voor ouderen

Habion bezit in de gemeente Zoeterwoude 119 sociale huurwoningen die aangeboden worden aan ouderen. Habion heeft als doel om ouderen passende en comfortabele huisvesting te bieden, waarbij zelfstandigheid en samen oud worden centraal staan.

Door het actief beheren van de vastgoedportefeuille op regiebasis en het gebruik daarvan door de lokale samenleving, zorgt Habion voor een optimaal rendement, waarmee ze de kwaliteit, leefbaarheid en betaalbaarheid van hun vastgoed kunnen garanderen.

Habion heeft een frisse kijk op het wonen van ouderen. Daarom helpen ze bewoners om een leefgemeenschap te realiseren, waarbij ze 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.

Prestatieafspraken – de kern

1.1 Habion richt zich op de huisvesting van ouderen. De kwetsbaarheid komt tot uitdrukking in ouderdom, eenzaamheid en soms een laag inkomen. Daardoor is er de behoefte aan voor ouderen geschikte woningen.

1.2 Habion spant zich samen met bewoners en partners in voor voldoende woningen voor ouderen. Ze zetten zich in voor een gevarieerd aanbod met goede voorzieningen, zodat ouderen veilig en comfortabel kunnen wonen.

1.3 De gemeente onderschrijft het belang van woningen voor ouderen en levert hier ook inspanningen voor.

1.4 De gemeente betrekt Habion bij het opstellen van de gemeentelijke woonzorgvisie, onderdeel van het volkshuisvestingsprogramma, waarbij Habion zich richt op de doelgroep ouderen, hun behoeftes en huisvestingsopgave.

Paraaf [redacted]

2. Leefbaarheid – 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. Sinds 2013 heeft Habion aan duizenden ouderen gevraagd hoe zij willen wonen: ouderen 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.

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 ze een actieve leefgemeenschap, waarbij ze ook de buurt betrekken.

Prestatieafspraken – leefbaarheid

2.1 Habion zet 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 ouderen.

2.2 Habion stimuleert reuring en ontmoeting. Waar mogelijk creëert Habion ontmoetingsruimten en onderhoudt deze in samenspraak met bewoners en moedigt bewoners aan om creatief om te gaan met het gebruik van deze ruimten.

2.3 Habion werkt samen met (lokale) zorgorganisaties en neemt deel aan netwerken om het welzijn van haar bewoners te bevorderen.

Paraaf [redacted]

3. Doelgroep, toewijzing, betaalbaarheid en beschikbaarheid

Habion richt zich op ouderen. In tegenstelling tot reguliere corporaties wijst Habion woningen primair toe op basis van leeftijd en niet uitsluitend op basis van inkomen en/of vermogen. Tegelijkertijd streeft Habion naar een bij de doelgroep passend aanbod. Landelijk is het hun streven om 70% van de zelfstandige woningen te verhuren aan ouderen met lage inkomens (in het sociale segment). De overige 30% wordt verhuurd in het middensegment. Hiermee borgen ze dat ze kunnen blijven investeren in het verduurzamen, transformeren, renoveren en uitbreiden van ons vastgoed. De vergrijzing neemt immers snel toe.

Daarnaast wijst Habion woningen toe volgens de inkomensrichtlijnen die door de overheid zijn gesteld. Zij zorgen ervoor dat hun woningen passend worden toegewezen.

Prestatieafspraken – Doelgroep, toewijzing, betaalbaarheid en beschikbaarheid

3.1 Op verzoek van de Gemeente Zoeterwoude verleent Habion haar medewerking aan de wettelijke taak omtrent het huisvesten van statushouders in haar woonbezit in Verde Vista. Onder de voorwaarden dat de te huisvesten statushouders 65 jaar of ouder zijn en alleenstaanden of echtparen zonder (inwonende) kinderen zijn. Indien Habion de leeftijdsgrens verlaagt voor haar doelgroep omdat er niet genoeg reacties zijn van 65-jarigen of ouder, geldt de nieuwe leeftijdsgrens/uitzondering ook voor statushouders.

3.2 Na 1 jaar vindt een evaluatie plaats over het huisvesten van statushouders. In de evaluatie wordt gekeken naar veiligheid en gepaste begeleiding voor de statushouders. Indien deze aspecten niet als een voldoende worden beoordeeld, wordt er samen gekeken wat eventuele verbeterpunten zijn.

3.3 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 doelgroep die in de woningen van Habion wonen.

3.4 Habion is aangesloten bij Holland Rijnland Wonen. Dit samenwerkingsverband stelt jaarlijks de verdeling van contingenten onder corporaties vast.

3.5 Habion wijst woningen aan ouderen toe conform wet- en regelgeving.

3.6 Habion wil de goedkope en betaalbare voorraad op landelijk niveau minimaal gelijk houden en investeren in verduurzamen. Bij nieuwbouw en uitbreiding van bezit voegen ze woningen toe in zowel de sociale sector als de middeldure huur.

Paraaf [redacted]

Prestatieafspraken – Doelgroep, toewijzing, betaalbaarheid en beschikbaarheid (vervolg)

3.7 Habion informeert de gemeente bij veranderingen van de doelgroep, het huisvesten van een andere doelgroep dan ouderen, of het woonconcept van eenheden in bezit van Habion.

3.8 De gemeente informeert Habion over ontwikkelingen ten aanzien van het aanbod voor ouderen op het gebied van woon-, zorg- en welzijnsvraagstukken als dit de activiteiten van Habion beïnvloedt.

3.9 Habion en de gemeente verruimen de vrije toewijzingsruimte uit de wet van 7,5% naar 15% van het aantal verhuringen per gemeente. We zetten deze in om de doorstroming te bevorderen en de mogelijkheid te bieden dat ouderen in de buurt (van hun familie) kunnen wonen.

3.10 Habion is verantwoordelijk voor het creëren van veilige en toegankelijke stallingsmogelijkheden voor scootmobielen. De gemeente verstrekt scootmobielen aan huurders en stelt de aanwezigheid van voldoende stallingsmogelijkheden als voorwaarde van toekenning. Beide partijen werken samen om beleid te vormen en goede afspraken te maken over de plaatsing en stalling van scootmobielen.

3.11 Habion werkt mee aan de activiteiten van de doorstroommakelaar actief in de gemeente en Leidse regio.

Paraaf [redacted]

4. 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.

Habion heeft een gezonde financiële positie waardoor ze kunnen blijven investeren in bestaand en nieuw vastgoed. Habion is trots op de investeringen die ze 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. Dit willen ze de komende jaren blijven doen.

Voor de realisatie van nieuwe projecten zoekt Habion samenwerking met gemeenten, projectontwikkelaars, woningcorporaties en zorgpartners. Samen met hen bieden ze betaalbare woonruimte in een comfortabele, veilige en prettige omgeving. Dit doen ze door (turn-key) nieuwbouw op eigen grond of aankoop van nieuw- en bestaand vastgoed.

In samenwerking met hun onderhoudspartners onderhouden Habion hun vastgoed zorgvuldig. Vanwege hun kwetsbare doelgroep, namelijk ouderen, investeert Habion extra in voorzieningen die zorgen voor meer veiligheid, zoals een brandmeldinstallatie en voorzieningen die legionellabesmetting voorkomen.

Prestatieafspraken – investeren, onderhouden en veiligheid

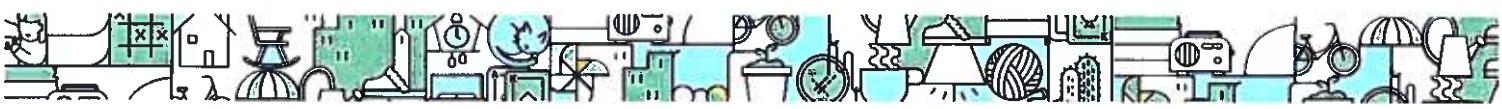
4.1. Habion informeert de gemeente actief bij transformatie/renovatie, sloop, verkoop of aankoop en nieuwbouw van woonzorggebouwen en woningen door Habion indien dit aan de orde is.

4.2. De gemeente informeert Habion actief over plannen van uitbreiding van woonzorggebouwen en/of woningen voor ouderen en informeert Habion actief als er grond voor ontwikkeling beschikbaar komt indien deze grond passend is voor Habion, hun ambities en doelgroep.

4.3. De gemeente informeert Habion actief wanneer partijen zich terugtrekken uit projecten relevant voor Habion, hun ambities en doelgroep.

4.4. Habion zorgt voor een goede onderhoudsconditie van de gebouwen en de woningen, passend bij het toekomstperspectief van het vastgoed.

Paraaf [redacted]



Prestatieafspraken – investeren, onderhouden en veiligheid (vervolg)

4.5. Habion zorgt voor goede toegankelijkheid van haar woningen en gebouwen, zodat alle eenheden geschikt zijn voor minder mobiele ouderen.

4.6. Habion hanteert de wettelijk kaders voor brandveiligheid. Bij alle nieuwe of te renoveren gebouwen zorgt Habion dat een brandmeldinstallatie aanwezig is en waar mogelijk en nodig voorzieningen voor het voorkomen van legionellabesmetting.

4.7. Habion en de gemeente stimuleren en ondersteunen bewoners om samen met de brandweer ontruimingsoefeningen te doen en vluchtplannen op te stellen in het kader van brandveiligheid.

Paraaf [redacted]

5. Duurzaamheid

Habion zet actief in op het verduurzamen van haar vastgoed. Zo dragen ze bij aan betaalbaar wonen, omdat de energielasten van hun bewoners door verduurzaming omlaaggaan. Uiteraard voldoen ze daarbij aan de duurzaamheidseisen van de overheid.

Habion richt zich bij het verduurzamen van woongebouwen op het isoleren van de 'schil', de technische (warmte) installaties en 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 klimaatadaptatie.

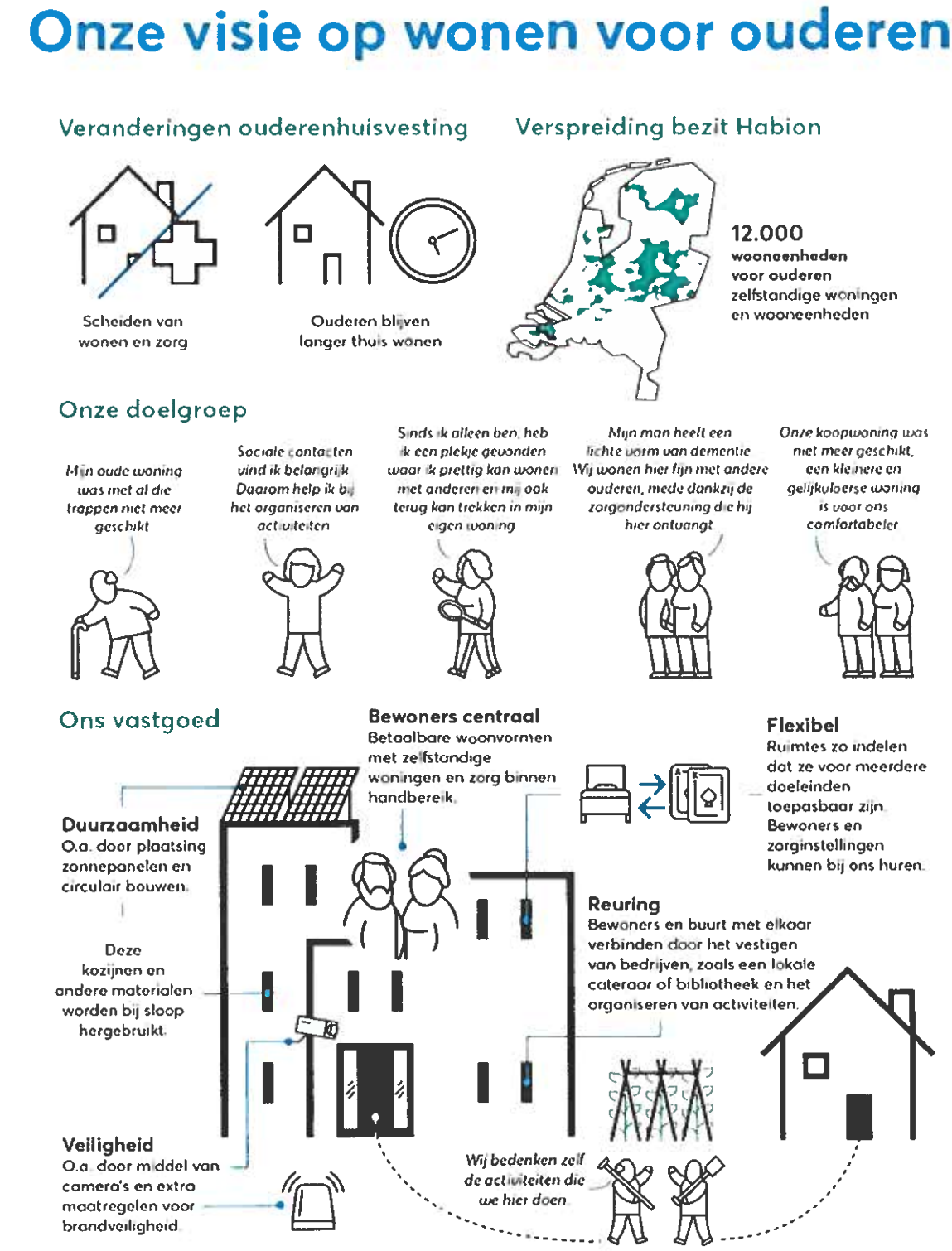
Habion streeft ernaar dat na verduurzaming de bewoners een comfortabel binnenklimaat ervaren. Dit betekent aangename verwarming in de winter, geen oververhitting in de zomer en voldoende verse lucht. Daarbij staat voorop dat de woonlasten van de bewoners beheersbaar moeten blijven. Bij het toepassen van duurzame verwarmingssystemen wordt daarom een goede balans gezocht tussen de investeringen die gedaan worden door Habion 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

5.1. Habion spant zich in om bij renovatie/transformatie van woonzorggebouwen en woningen een betere energieprestatie te realiseren.

Paraaf [redacted]

Bijlage 1: Habion – onze visie op wonen voor ouderen



Paraaf [redacted]

Bijlage 2: Habion – bezit in gemeente Zoeterwoude

Object	Adres	Plaats	Gemeente	Bouwjaar	Woningen Laagsegement tot 144 WWS	Woningen middensegment tussen de 144 en 186 WWS	Woningen Hoogsegement vanaf 187 WWS	Totaal woningen	Zorgplaatsen	Bijzonderheden
Vista Lombardije	Stadhouderslaan	Zoeterwoude	Zoeterwoude	2024	53			53		
Verde Vista Sardinië	Stadhouderslaan	Zoeterwoude	Zoeterwoude	2024		66		66		
Verde Vista Abruzzo	Stadhouderslaan	Zoeterwoude	Zoeterwoude	2024			15	15		
Verde Vista Puglia	Stadhouderslaan	Zoeterwoude	Zoeterwoude	2024			28	28		
totaal woningen								162		
Verde Vista Parkeerplaatsen	Stadhouderslaan	Zoeterwoude	Zoeterwoude	2024			61	61		

Paraaf [redacted]

Ondertekening

Habion

Naam: Elisa Dubbelman
Functie: adjunct-directeur V
Organisatie: Habion
Datum: 29-09-2026
Handtekening: [redacted]

gemeente Zoeterwoude

Naam: J.A. Agema
Functie: wethouder Wonen
Organisatie: gemeente Zoeterwoude
Datum:
Handtekening: [redacted]

[redacted]