Prestatieafspraken Habion – Gemeente Rheden - 2026 t/m 2029

‘Alle kwetsbare ouderen een veilig en comfortabel thuis!’

Inhoud

- Onze visie op wonen voor ouderen
- Een thuis is meer dan een huis - leefbaarheid
- Doelgroep, toewijzing, betaalbaarheid en beschikbaarheid
- Investeren in huisvesting voor ouderen
- Duurzaamheid
- Ons bezit in uw gemeente
- Prestatieafspraken

Habion

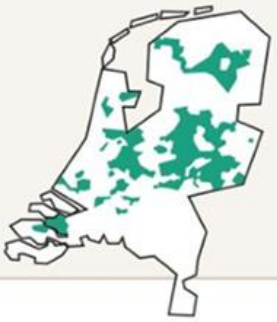
Onze visie op wonen voor ouderen

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

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.

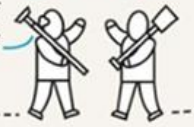
Duurzaamheid
O.a. door plaatsing zonnepanelen en circulair bouwen.

Deze kozijnen en andere materialen worden bij sloop hergebruikt.

Reuring
Bewoners en buurt met elkaar verbinden door het vestigen van bedrijven, zoals een lokale cateraar of bibliotheek en het organiseren van activiteiten.

Veiligheid
O.a. door middel van camera's en extra maatregelen voor brandveiligheid.

Wij bedenken zelf de activiteiten die we hier doen.



Habion

Onze frisse kijk op het 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.

Habion heeft een frisse kijk op het wonen van ouderen. Daarom helpen we bewoners 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.

Prestatieafspraken – de kern

Habion richt zich op de huisvesting van kwetsbare ouderen. De kwetsbaarheid komt tot uitdrukking in ouderdom, eenzaamheid, een zorgvraag en soms een laag inkomen. Daardoor is er de behoefte aan voor ouderen zorggeschikte woningen, waardoor ze in de toekomst niet meer hoeven te verhuizen.

Habion spant 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 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 heeft Habion aan duizenden ouderen gevraagd hoe zij willen wonen. De reacties? 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 we een actieve leefgemeenschap, waarbij we ook de buurt betrekken. Daarom hebben we 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.

Op onze overige locaties zetten we, waar mogelijk, in op het vormen van weerbare gemeenschappen. Het is dan van belang om bij de toewijzing van woningen gemotiveerde bewoners te huisvesten. Bewoners die bij kunnen en willen dragen aan de gemeenschap door er voor elkaar te zijn en door met elkaar leuke dingen te organiseren. Hierover maken we graag afspraken in relatie tot het woonruimteverdeelsysteem.

Prestatieafspraken - leefbaarheid

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 (kwetsbare) ouderen.

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.

Habion werkt samen met (lokale) zorgorganisaties en neemt 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

Wij 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 graag gebruik van de ruimte om maximaal 15% van de vrijgekomen woningen toe te wijzen aan deze doelgroep.

Prestatieafspraken – doelgroep, betaalbaarheid en beschikbaarheid

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

Habion wil 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 informeert de gemeente bij veranderingen van de doelgroep of het woonconcept van eenheden in bezit van Habion.

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

Habion vraagt instemming om in plaats van 7,5% maximaal 15% van de in een kalenderjaar vrijgekomen woningen toewijzen aan eenpersoonshuishoudens met een inkomen boven de € 49.699 (prijspeil 2025) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen boven de € 54.847 (prijspeil 2025).

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.

Habion heeft een inspanningsverplichting om bij wooncomplexen die bestemd zijn voor ouderen te voorzien in adequate, veilige en goed toegankelijke stallingsruimte voor vervoermiddelen zoals scootmobielen en (drie)wielfietsen, voor zover dit redelijkerwijs technisch, bouwkundig, planologisch en financieel haalbaar is.

Indien realisatie of uitbreiding van stallingsruimte binnen bestaande bouw niet of slechts beperkt mogelijk blijkt, leidt dit niet tot een tekortkoming van Habion. In dat geval treden partijen hierover in overleg om gezamenlijk te bezien welke oplossingen of alternatieven binnen de geldende kaders mogelijk zijn.

De gemeente kan hierbij meedenken en waar passend ondersteunen binnen haar publieke taken, zoals bij vergunningverlening en procedurele afstemming. De verantwoordelijkheid voor realisatie, beheer en onderhoud van stallingsruimten ligt bij Habion.

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 we samenwerking 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, investeert Habion extra in voorzieningen die zorgen voor meer veiligheid, zoals een brandmeldinstallatie en voorzieningen die legionellabesmetting voorkomen.

Prestatieafspraken – investeren, onderhouden en veiligheid

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

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

De gemeente informeert Habion actief wanneer partijen terugtrekken uit projecten.

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

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

Habion zorgt 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 waar mogelijk en nodig voorzieningen voor het voorkomen van legionellabesmetting.

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.

Duurzaamheid

Habion zet 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 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 klimaatadaptie.

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

Habion kiest in alle woningen waar de cv-ketel vervangen moet worden voor een duurzamer alternatief.

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

Habion

Ons bezit in uw gemeente

Prestatieafspraken – ons bezit in uw gemeente

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
De Oude Plataan	Zutphensestraatweg 5	Dieren	Rheden	1966					51
Seringen	Vingerhoed 49	Dieren	Rheden	1987		10		10	
De Berken	Spoorstraat 15	Dieren	Rheden	1978	14	4		18	
De Hazelaar	Vingerhoed 78	Dieren	Rheden	1996	21	12		33	
					35		-	61	51

Prestatieafspraken, looptijd en evaluatie

Habion wil graag prestatieafspraken met uw gemeente maken voor de duur van 4 jaar. Jaarlijks kunnen de prestatieafspraken worden geëvalueerd. We gaan hierover graag in gesprek.

Akkoord:

Stichting Habion

Namens Habion:

Datum: _____

Naam:

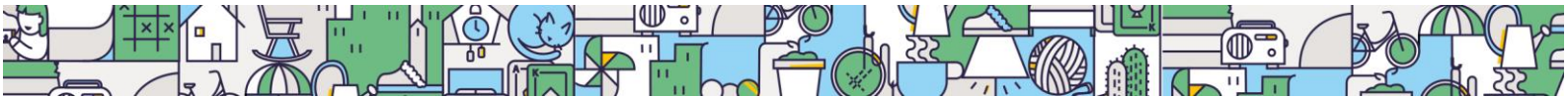
Functie:

Akkoord:

Gemeente

Namens de gemeente:

Datum: _____

Naam:

Functie: