







## 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 comfortabel.



### 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.







## 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 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 hebben we 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.

### **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 toe te wijzen aan eenpersoonshuishoudens met een inkomen boven de € 47.699 (prijsspeil 2024) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen boven de € 52.671 (prijsspeil 2024).

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.









## 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

Gemeente Locheren  
10 december 2024

m.j. Eggink - Meul  
m.j. Eggink - Meuleraan, wethouder

### 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.

