

# Prestatieafspraken Gemeente Woerden – Habion

Jaar 2024



## **Inleiding**

Habion is een woningcorporatie gespecialiseerd in huisvesting voor ouderen en is actief in circa 70 Nederlandse gemeenten. In Woerden heeft Habion 42 huurwoningen. Dit betreffen woningen in de sociale huur alsmede in de midden- en vrijesector huur.

De individuele prestatieafspraken met Habion wijken af van de individuele afspraken met corporatie Cazas Wonen. Gezien de omvang van de woningportefeuille van Habion en de bijzondere doelgroep waar Habion zich voor inzet, zal deze editie van de individuele afspraken op hoofdlijnen ingaan op de kansen die er liggen voor Habion.

De afspraken in dit document worden gemonitord en geëvalueerd via de voortgangsrapportage prestatieafspraken. Jaarlijks worden de afspraken herijkt.

De prestatieafspraken richten zich op een vijftal onderwerpen, namelijk;

1. Betaalbaar Wonen
2. Beschikbaarheid
3. Duurzaamheid
4. Wonen en Zorg
5. Leefbaarheid

Vanaf medio 2024 zullen er nieuwe prestatieafspraken worden gemaakt. Deze prestatieafspraken zullen in combinatie zijn met de afspraken voor de andere corporatie in Woerden, Cazas Wonen. De prestatieafspraken vanaf 2025 zullen volgen op de nieuwe woonvisie die door de gemeente in 2024 wordt ontwikkeld.

De prestatieafspraken kunnen met wederzijdse instemming tussentijds worden geactualiseerd of geconcretiseerd.

<b>Betaalbaar wonen</b>	
Gemeente Woerden en Habion hechten veel waarde aan betaalbaar wonen. Daarom willen we zorgen voor voldoende sociale huurwoningen in de verschillende prijssegmenten. Habion biedt mensen, en met name ouderen, een betaalbare woning door de huren laag te houden en komt in actie wanneer huurders betaalproblemen krijgen. Hierbij werken Habion en de gemeente samen.	
Gematigd huurbeleid	De 18 sociale huurwoningen in De Berkenhof van Habion blijven onder de liberalisatiegrens. In het wooncomplex de Cope zijn zowel sociale als ook vrije sector huurwoningen. Ook in de Cope blijven de sociale huurwoningen onder de liberalisatiegrens.
Gematigde huurverhoging	Habion hanteert de wettelijke huurverhoging voor de doelgroep. Voor huurders met betaalproblemen wordt er maatwerk geleverd.
Schuldhelpverlening	Habion spant zich in om huurschulden te beperken. Hiervoor werken Habion en de gemeente samen, o.a. op het gebied van preventie van armoede en schulden en beperking van de totale woonlasten. Wanneer er betalingsachterstanden zijn, zal de vastgoedbeheer namens Habion contact opnemen met de gemeente (afdeling WoerdenWijzer). De gemeente gaat hierna met deze inwoner het gesprek aan.
Betaalbare nieuwbouw	Habion informeert de gemeente actief bij transformatie/renovatie, sloop, verkoop of aankoop en nieuwbouw van woonzorggebouwen en woningen door Habion. Omgekeerd zal gemeente Habion informeren indien er ontwikkelmogelijkheden zijn voor de doelgroep ouderen.

<b>Beschikbaarheid</b>	
Habion en de gemeente willen de voorraad sociale huurwoningen uitbreiden. Als er een mogelijkheid is om op een locatie sociale woningbouw te realiseren, gericht op de doelgroep ouderen, gaan we hierover met elkaar in gesprek.	
Doelgroep	Habion wijst woningen toe aan (kwetsbare) ouderen.
Beschikbaarheid	Habion zet zich ervoor in om voldoende betaalbare huurwoningen te houden voor (kwetsbare) ouderen. De focus ligt hierbij op 65+ers.
Toewijzing	In 2023 is onderzocht door Habion om sociale huurwoningen via WoningNet toe te wijzen. In verband met de korte doorlooptijden die WoningNet hanteert en het feit dat de SHVO een eigen wachtlijst heeft voor de woningen is dit medium niet langer gewenst. Alle woningen kunnen daarnaast tot op heden aan lokale inwoners worden toegewezen. De manier van toewijzen door de SHVO wordt gehandhaafd.
Nieuwbouwprogramma	De gemeente heeft het streven om jaarlijks 300 tot 400 woningen te realiseren. Bouwen voor de doorstroming en het creëren van goede woningen is een van de speerpunten opgenomen in de woonvisie. Habion heeft in de gemeente Woerden (nog) geen concrete bouwlocatie voor nieuwbouw. Voor Habion is de gemeente Woerden een gebied met potentie voor uitbreiding van het bezit.
Verkoopbeleid	De vrije sector huurwoningen in het complex De Cope worden vanaf 2022 aan de zittende huurders aangeboden om te kopen. De sociale huurwoningen worden tot en met 2026 niet verkocht. De 18 sociale huurwoningen van De Berkenhof zullen niet worden verkocht.
Middenhuur	Habion wil in de nieuwbouw kiezen voor een mix van woningen typologieën om verschillende segmenten te bedienen, aansluitend bij de vraag in de markt. Ook de gemeente ziet graag een mix tussen sociale huur en middenhuur in een complex.
Inspelen op de lokale doorstroomvraag	De gemeente en Habion zetten in op doorstroming op de woningmarkt. Om doorstroming te bevorderen, wil Habion binnen de mogelijkheden van de huisvestingsverordening nieuwbouwwoningen toewijzen met een voorrangregeling. Per project gaan we hierover met elkaar in gesprek. Habion ziet hier zeker kansen voor een goede mix van vragers en dragers.
Urgentie	Gezien het geringe bezit van Habion en de doelgroep waar Habion zich op richt, is het aantal urgenten en spoedzoekers die worden geplaatst gering. Als er een inwoner is die past bij de doelgroep van Habion treden gemeente en Habion in overleg.
Doelgroep naast ouderen	Habion informeert de gemeente bij het huisvesten van een andere doelgroep dan (kwetsbare) ouderen in haar vastgoed of woonconcept van eenheden.

<b>Duurzaamheid</b>	
Het doel van de gemeente is om stapsgewijs door te werken aan de gemeentelijke doelstelling van CO <sub>2</sub> - en grondstoffenneutraal in 2050.	
Energie-indexen verbeteren	De energie labels voor de 18 woningen De Berkenlaan zijn 6 woningen label A en 12 woningen label B. De woningen zijn van 1992, volledig geïsoleerd en voorzien van een nieuwe HR ketel type 107.
Woonlasten beperken	Tot en met 2025 worden de individuele cv ketels niet vervangen door warmtepompen. Komende jaren wordt onderzocht om zonnepanelen te plaatsen om de servicekosten te verlagen.
Duurzame nieuwbouw	Habion zorgt ervoor dat nieuwbouwwoningen voldoen aan de in het Bouwbesluit vastgelegde (BENG) eisen. Daarnaast streeft Habion ernaar om, mits dit financieel haalbaar is, ook de gebouw gebonden energievraag door middel van hernieuwbare bronnen op locatie op te wekken. De consequentie van de nieuwe duurzaamheidseisen is dat de bouwkosten toenemen. Sociale grondprijzen en aangepaste tarieven voor leges bij sociale nieuwbouw dragen bij aan de haalbaarheid.
Lager energiegebruik van huurders stimuleren	Ondanks betere woningisolatie, zien we dat de CO <sub>2</sub> -uitstoot door woninggebruik stijgt. We blijven huurders voorzien van de juiste informatie over het leven in duurzame woningen. Hiermee vergroten we de bewustwording op dit gebied en zorgen we ervoor dat duurzame woningen correct worden bewoond en ook echt duurzaam zijn.

**Wonen en zorg**

De doelgroep van Habion bestaat uit kwetsbare bewoners. Habion past haar woningaanbod hierop aan en neemt actief deel aan lokale netwerken met maatschappelijke partners. Doordat het aantal instellingswoningen daalt, groeit de behoefte aan kleinschalige tussenvormen voor huurders met een (beperkte) zorgvraag. Doordat mensen steeds langer thuis blijven wonen en er bij het beschermd wonen (GGZ) een slag wordt gemaakt naar meer ambulantisering, groeit de behoefte aan meer zelfstandige woningen (volledig zelfstandig en/of geclusterd). De gemeente Woerden laat komend jaar een onderzoek doen naar wonen en zorg, om de behoefte ten opzichte van het beschikbare aanbod beter in beeld te brengen.

Kern	Habion richt zich op de huisvesting van kwetsbare ouderen. De kwetsbaarheid komt tot uitdrukking door ouderdom, een laag inkomen en/of de behoefte aan een voor ouderen geschikte woning en/of (op termijn) de behoefte aan zorg.
Gevarieerd aanbod	Habion spant zich samen met de bewoners en partners in voor voldoende woningen voor (kwetsbare) ouderen. We zetten ons in voor een gevarieerd aanbod met goede voorzieningen
Langer zelfstandig thuis wonen	De gemeente biedt vanuit de Wmo maatwerkvoorzieningen aan inwoners die minder zelfredzaam zijn. Uitgangspunt in de afweging is dat de woning (met aanpassingen) bijdraagt aan langer zelfstandig thuis wonen.
Toegankelijke nieuwbouw en bestaande complexen	Habion zorgt voor goede toegankelijkheid van haar woningen en woonzorggebouwen, zodat alle eenheden geschikt zijn voor minder mobiele ouderen. Bij alle nieuwbouw van Habion is maatwerk, verzorgd wonen het uitgangspunt.
Verhuisadvies	Ook in de komende jaren kunnen ouderen met een verhuishens bij Habion terecht. Ook kunnen ze contact opnemen met Cazas Wonen.
Aanjager wonen en zorg	De gemeente werft een nieuwe medewerker die actief stuurt op het onderwerp wonen en zorg. Dit wordt een verbindende persoon (vanuit de gemeente) die procesmatig en integraal kan werken.

**Leefbaarheid**

De gemeente Woerden en Habion vinden het belangrijk dat hun inwoners c.q. huurders prettig kunnen wonen en werken daarom samen aan de leefbaarheid. Habion zet zich onder de noemer 'Thuis is meer dan een huis' samen met gemeente, bewoners en andere partners in voor veilig en comfortabel wonen van (kwetsbare) ouderen.

Samenwerken in aanpak woonproblematiek	We ondersteunen bewonersinitiatieven die gericht zijn op het samen ontwikkelen van een veilig en comfortabel wonen voor kwetsbare ouderen onder de noemer "Thuis is meer dan een huis".
Samenwerking omwonenden	Habion is een open en transparante organisatie die het gesprek aangaat met omwonenden om hen te betrekken bij ontwikkelingen, vooral voor woongebouwen met speciale doelgroepen. Waar dat nodig en mogelijk is, worden aanpassingen in de plannen gemaakt.
Maatschappelijke ruimte	Habion stimuleert dat bewoners, gebruikers en omwonenden gebruik maken van de gemeenschappelijke ruimtes voor ontmoeting en activiteiten passend bij de doelgroep.
Veilig wonen	Habion zet zich onder de noemer 'Thuis is meer dan een huis' samen met gemeente, bewoners en partners in voor veilig en comfortabel wonen van (kwetsbare) ouderen.
Brandmeldinstallatie	Habion zorgt dat in alle nieuwe of te renoveren gebouwen een brandmeldinstallatie aanwezig is.

Ondertekening van de Prestatieafspraken 2024 tussen Gemeente Woerden en Habion;

d.d. 9 januari 2024

Dhr. A. Noorthoek

Wethouder Bouwen & Wonen  
Gemeente Woerden

Mw. E. Dubbelman

Adjunct-directeur Wonen  
Habion