

Toewijzing van woningen woonzorgzone De Bongerd

Presentatie aan de raadscommissie van de gemeente Hattem - 13 mei 2024

Door Baudien Boekhoudt, regisseur bij woningcorporatie Habion

1. Introductie woningcorporatie Habion

- *Introductie Habion*
- *Regiecorporatie*
- *Doelgroep kwetsbare ouderen*
- *Toewijzing sociale huur*
- *Huidige situatie*
- *Samenwerking met IJsselheem*
- *Samenwerking met Triada*

Introductie Habion

Habion is een landelijk werkende woningcorporatie die zich richt op het huisvesten van kwetsbare ouderen. Verspreid over Nederland hebben we woonruimte voor ouderen in bijna 70 gemeenten. In totaal gaat het om ruim 10.000 wooneenheden, waarvan ongeveer 25% onzelfstandige zorgenheden. De gemiddelde leeftijd van onze zelfstandige bewoners is 75 jaar. Bijna 75% is alleenstaand en ongeveer de helft is hulpbehoevend.

Regiecorporatie

Habion is een regiecorporatie, de primaire processen - zoals het beheren en verhuren van woningen - doen wij niet zelf. In de regio Hattem wordt de verhuur en het beheer verzorgd door Hoekstra Vastgoedbeheer.

Doelgroep kwetsbare ouderen

De doelgroep van Habion zijn kwetsbare ouderen. Kwetsbaarheid kan ontstaan door leeftijd, maar ook door inkomen en/of zorgvraag.

Toewijzing sociale huur

Hoekstra Vastgoedbeheer verzorgt de verhuur van onze woningen in Hattem. Zij dragen zorg voor het aanleggen en bijhouden van een kandidatenlijst. De bestaande woningen in Hattem worden door Stichting Habion, via Hoekstra Vastgoedbeheer, verhuurd in de sociale huursector. Bij het toewijzen van sociale huurwoningen betekent dit dat wij altijd een inkomens- en passendheidstoets uitvoeren.

Inkomenstoets: Habion moet jaarlijks ten minste 85% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan ouderen met een inkomen onder de DAEB-inkomensgrens. Voor eenpersoonshuishoudens is deze grens € 47.699. Voor meerpersoonshuishoudens (twee of meer personen) geldt een inkomensgrens van € 52.671.

Daarnaast mag Habion 7,5% van de vrijkomende woningen vrij toewijzen, dus ook aan ouderen met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens.

Passendheidstoets: De huur van de huurwoning moet passen bij het inkomen van de huurder. Dit is het principe van 'passend toewijzen'. Dit voorkomt dat huurders een te hoge huur krijgen toegewezen, die ze niet kunnen betalen. Elke corporatie, zo ook Habion, moet aan tenminste 95% van de huishoudens een passende woning toewijzen, mits zij een inkomen hebben tot de inkomensgrens voor passend toewijzen. In 2024 is de aftoppingsgrens € 650,43 voor huishoudens van één of twee

personen. De aftoppingsgrenzen zijn maximale huurprijsgrenzen, woningen mogen ook onder deze grenzen worden toegewezen. De passendheidsnorm geldt dus voor huishoudens met een inkomen tot de inkomensgrens voor passend toewijzen. Voor geliberaliseerde huurwoningen met een huurprijs boven de € 879,66 geldt passend toewijzen niet.

 Huishouden	 Jaarinkomen 2024	 (kale) huurprijs*
Eénpersoons onder AOW leeftijd	Minder dan € 27.725	Tot € 650,43
	Tussen € 27.725 en € 47.699	Tussen € 650,43 en € 879,66
	Meer dan € 47.699	Vanaf € 879,66
Eénpersoons boven AOW leeftijd	Minder dan € 27.225	Tot € 650,43
	Tussen € 27.225 en € 47.699	Tussen € 650,43 en € 879,66
	Meer dan € 47.699	Vanaf € 879,66
Tweepersoons onder AOW leeftijd	Minder dan € 37.625	Tot € 650,43
	Tussen € 37.625 en € 52.671	Tussen € 650,43 en € 879,66
	Meer dan € 52.671	Vanaf € 879,66
Tweepersoons boven AOW leeftijd	Minder dan € 36.675	Tot € 650,43
	Tussen € 36.675 en € 52.671	Tussen € 650,43 en € 879,66
	Meer dan € 52.671	Vanaf € 879,66
Drie of meer personen onder AOW leeftijd	Minder dan € 37.625	Tot € 697,07
	Tussen € 37.625 en € 52.671	Tussen € 697,07 en € 879,66
	Meer dan € 52.671	Vanaf € 879,66
Drie of meer personen boven AOW leeftijd	Minder dan € 36.675	Tot € 697,07
	Tussen € 36.675 en € 52.671	Tussen € 697,07 en € 879,66
	Meer dan € 52.671	Vanaf € 879,66

(Bron: www.volkshuisvestingnederland.nl, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties)

2. Huidige situatie

- 3 woon(zorg) gebouwen
- Samenwerking met IJsselheem
- Samenwerking met Triada

Op het huidige terrein staan 3 gebouwen van Habion

- De Bongerdveste is een woongebouw met 56 zelfstandige appartementen. Dit woongebouw wordt beheerd door onze vastgoedmanager Hoekstra.
- De Van Galenstraat (De Bongerd 2) is eveneens een zelfstandig woongebouw met 18 zelfstandige appartementen. Dit gebouw wordt volledig beheerd door leegstandsbeheerder Gapph.
- Het derde gebouw is zorglocatie De Bongerd. Dit gebouw bevat 78 verpleeghuisplekken, waarvan een vleugel wordt verhuurd aan de gemeente voor de huisvesting van vluchtelingen uit Oekraïne.

Samenwerking met IJsselheem

Habion heeft een goede samenwerking met IJsselheem. Onze vastgoedmanager wijst vrijgekomen zelfstandige woningen in de Bongerdveste, in overleg met IJsselheem, toe aan ouderen met een zorgvraag. In de zelfstandige woningen worden ook ouderen gehuisvest zonder zorgvraag. De plaatsing van bewoners in De Bongerd wordt volledig door IJsselheem verzorgd, zonder onze tussenkomst.

Samenwerking met Triada

Habion en Triada trekken samen op in de regio. Habion is voornemens om deel te nemen aan het woonruimteverdeelsysteem van Triada. Deze overstap zal na de zomer plaatsvinden. De voorbereidingen worden op dit moment getroffen. De deelname bevordert transparantie en maakt doorstroom van ouderen uit gezinswoningen naar zorggeschikte woningen makkelijker.

3. Toekomstige situatie

- *Nieuwbouw drie woongebouwen*
- *Toewijzing van woningen*
- *Woonruimte voor de Hattemer*
- *Balans zorgvragers en -dragers*
- *Samenwerking met IJsselheem*
- *Samenwerking met de gemeente*

Nieuwbouw drie woongebouwen

Sinds 2019 maakt initiatiefnemer Habion samen met Draisma en IJsselheem plannen voor de ontwikkeling van woonzorgzone De Bongerd. Vernieuwing is hard nodig en behoud van kwalitatief goede ouderenhuisvesting is in deze gemeente noodzakelijk. Habion stelt voor De Bongerd en aanleuncomplex de Van Galenstraat te slopen. Hiervoor in de plaats worden drie eigentijdse woongebouwen gerealiseerd met woningen voor het verlenen van zware zorg, sociale huurwoningen en vrije sector huurwoningen.

Toewijzing van woningen via woonruimteverdeling Triada

Op korte termijn neemt Habion deel aan het woonruimteverdeelsysteem van Triada. De woningen in de Bongerdveste worden dan via het verdeelsysteem aangeboden. De kandidaat met de langste inschrijfduur krijgt in principe een woning toegewezen. Maar, ouderen met een zorgvraag (medische urgentie) kunnen voorrang krijgen t.o.v. reguliere woningzoekenden. Dit is in lijn met de huisvestingsverordening van de gemeente.

De sociale huurwoningen in de nieuwe situatie worden ook volgens dit systeem aan kandidaten toegewezen. Het aanbieden en toewijzen van vrije sector huurwoningen verloopt anders. Deze woningen worden niet via het woonruimteverdeelsysteem aangeboden. Hiervoor worden andere kanalen ingezet zoals de site van Hoekstra Vastgoedbeheer en Funda. Voor deze woningen wordt een kandidatenlijst op volgorde van inschrijving bijgehouden en geldt ook dat voorrang wordt gegeven aan ouderen met een zorgvraag.

Woonruimte voor de Hattemer

Het is van groot belang dat Hattemers toegang hebben tot ons woningaanbod. Wij onderschrijven dit belang. Onze vastgoedmanager Hoekstra heeft uitgezocht wat de samenstelling is van de ouderen die de afgelopen 5 jaar een woning zijn gaan huren in Hattem.

=> Ruim 95% van de huurders komt uit Hattem en het merendeel is hier zelfs geboren en getogen.

=> De overige 5% heeft een sociale binding met Hattem, doordat kinderen en/of kleinkinderen in Hattem wonen.

Wij hebben vertrouwen dat de nieuw te ontwikkelen woningen beschikbaar zijn en blijven voor Hattemers. Wij zullen dit, samen met Triada, zorgvuldig monitoren.

Balans zorgvragers en –dragers

Steeds meer ouderen met een toenemende zorgvraag wonen nog zelfstandig. In de toekomst zal de zorgzwaarte onder deze zelfstandig wonende ouderen verder stijgen. Alleen ouderen met een zeer intensieve zorgvraag kunnen naar een intramurale voorziening verhuizen. Veel ouderen hebben bovendien zelf de wens om zo lang mogelijk thuis te blijven wonen. Dat zal onder de Hattemers niet anders zijn. Door deze ontwikkelingen ontstaat steeds meer behoefte aan het opzetten van een netwerk van mantelzorgers en burens die naar elkaar omkijken ('Noaberschap'). Dit onderschrijft de gemeente ook in haar Woonvisie (d.d. 2015). Om naar elkaar om te kunnen kijken en elkaar te kunnen ondersteunen en ontlasten is een weerbare gemeenschap nodig. Dit ontstaat niet vanzelf. Habion zal moeten sturen op een goede mix tussen zorgvragers en -dragers. Dit vraagstuk gaat Habion uitwerken samen met IJsselheem en Triada. Habion heeft hier talloze goede praktijkvoorbeelden van die ook zeker ingezet zullen worden als 'best practice'.

Blijvende samenwerking met IJsselheem

Habion ontwikkelt woonzorgzone De Bongerd samen met zorgorganisatie IJsselheem gaat in 1 van de gebouwen zorg leveren aan ouderen met een zware zorgvraag. In de andere woongebouwen levert IJsselheem zorg als bewoners daar behoefte aan hebben. Dit kan zijn thuiszorg of zwaardere zorg op basis van de WLZ (bijvoorbeeld VPT zorg). In principe hoeft een bewoner niet meer te verhuizen, ook niet als de zorgvraag toeneemt.

Samenwerking met de gemeente

Habion handelt in lijn met de huisvestingsverordening van de gemeente Hattem. Dit vraagt om goede samenwerking. Hierover voeren wij graag periodiek het gesprek, met zowel de gemeente als woningcorporatie Triada. Habion hoopt in 2024 met de gemeente Hattem prestatieafspraken af te sluiten. Wat Habion betreft krijgen voorgenoemde onderwerpen ook een plek in deze afspraken.

Meer weten?

Heeft u vragen over onze plannen voor verbetering van De Bongerd of de woningtoewijzing? We horen het graag. U kunt hiervoor contact opnemen met ons hoofdkantoor via 030 - 220 47 04.