

Taak en rol corporaties bij huisvesting ouderen

Samenwerken in wonen, welzijn en zorg

Taak en rol corporaties

Bijlagen:

Landelijk

Regionaal

Lokaal

Factsheets

Rapportage

Samenwerken in wonen, welzijn en zorg

Samen aan de slag!

De sterke groei van de groep ouderen die langer thuis woont vraagt om een samenhangend aanbod van wonen, welzijn en zorg in buurten en wijken. Aan woningen waar ouderen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen is een sterk toenemende behoefte. Voor een oplossing wordt vaak naar corporaties gekeken. Die spelen uiteraard een belangrijke rol, onder meer bij het realiseren van nieuwbouw en het geschikt maken van de bestaande voorraad. Maar het bouwen van woningen alleen is niet genoeg om langer thuis wonen mogelijk te maken. Het realiseren van een goed en passend aanbod van wonen met zorg vraagt om samenwerking tussen verschillende partijen: gemeenten, corporaties, zorgaanbieders, welzijnsorganisaties én ontwikkelaars. Iedere partij heeft daarbij een eigen rol en verantwoordelijkheid. We zien dat corporaties steeds vaker samen met gemeenten en ketenpartners een visie formuleren op wonen met zorg, en onderlinge afspraken vastleggen in specifieke prestatieafspraken over wonen en zorg. Te vaak blijft dit echter nog achterwege; hoog tijd om hier samen met gemeenten en zorgpartijen mee aan de slag te gaan!

Verkenning rollen en taken corporaties en ketenpartners

Hoe de ideale ‘taakverdeling’ tussen de samenwerkende partijen er uit ziet, kan verschillen van situatie tot situatie. Om hier meer zicht op te krijgen, heeft Aedes met gemeenten en een vertegenwoordiging van de eigen achterban verkend wie er primair verantwoordelijk is voor verschillende onderdelen. Wie staat aan de lat voor het geschikt maken van de woningvoorraad? En wie voor het realiseren en exploiteren van ontmoetingsruimtes? Op welke punten ligt de verantwoordelijkheid duidelijk bij één partij, en waar gaat het echt om een gezamenlijke verantwoordelijkheid? Deze publicatie gaat in op de rol die elk van de samenwerkende partijen kan spelen – gebaseerd op gesprekken en literatuuronderzoek.

Gedeelde analyse als basis voor samenwerking

Met de forse bezuinigingen op zorg en ondersteuning verdwenen de verzorgingshuizen. Zorgtaken verschoven naar burgers en verantwoordelijkheden verschoven naar lokale partijen die ‘normaal’ wonen faciliteren. Dat ‘langer thuis wonen’ zorgt voor een grotere vraag naar geschikte woningen voor ouderen, is evident. Maar hoe groot de vraag naar woonvormen voor ouderen exact zal zijn, is niet eenvoudig te voorspellen omdat die mede afhankelijk is van factoren als geleverde zorg en het hebben van een sociaal netwerk. De samenwerking tussen ketenpartners is gebaat bij een gezamenlijk beeld van de toekomstige vraag.

Voor corporaties is die analyse van belang om ouderen goed en veilig te kunnen laten wonen en ook voor het uitwerken van een goede portefeuillestrategie.

Aanbevelingen aan corporaties, gemeenten en ketenpartners

1. Zorg als gemeente en corporaties voor een gedeeld beeld van de huisvestingsopgave, gebaseerd op een analyse van demografie en maatschappelijke trends en ontwikkelingen. Dit biedt een goede basis om de samenwerking te starten: begin als partijen met het formuleren van een gezamenlijke visie op wonen en zorg en werk deze visie uit tot concrete doelen. Uit onderzoek van de Taskforce Wonen en Zorg blijkt dat nog maar één op de drie gemeenten zo’n woonzorgvisie heeft. Veranker de afspraken in prestatieafspraken om ervoor te zorgen dat het niet blijft bij goede intenties.
2. Neem als gemeente de regie als het gaat om het komen tot een visie en afspraken, en betrek in het overleg ook partijen die niet vanzelfsprekend met elkaar om tafel zitten, zoals zorgverzekeraars en ontwikkelaars. Ook zij kunnen immers een belangrijke rol spelen bij het vinden van oplossingen voor complexe vraagstukken. Met een centrale rol van de gemeente wordt gewaarborgd dat het huisvestingsvraagstuk vanuit diverse domeinen wordt opgepakt: sociaal domein, wonen, ruimte, grond, publieke en private financiering.
3. Werk als gemeente en corporaties gezamenlijk uit aan welke eisen een ‘geschikte woning voor ouderen’ moet voldoen en stel een eisenpakket op voor nieuw te bouwen geschikte woningen en de omgeving; alleen dan kunnen hier ook afspraken over worden gemaakt.
4. Maak als gemeente en corporaties afspraken over het beschikbaar stellen van voldoende grond tegen een redelijke prijs. Dat stelt corporaties in staat om hun goede intenties om sociale huurwoningen voor ouderen te bouwen in praktijk te brengen. Maak afspraken over het beschikbaar stellen van voldoende grond tegen een redelijke prijs om nieuwbouw van sociale huurwoningen voor ouderen mogelijk te maken.
5. Maak als gemeente en corporaties afspraken over de bekostiging van (preventieve) woningaanpassingen in een Wmo-convenant, om te voorkomen dat hier steeds op casusniveau over moet worden onderhandeld. Preventieve aanpassingen zorgen voor lagere zorgkosten; betrek daarom ook zorgverzekeraars bij deze afspraken.

Statement

Rollen en verantwoordelijkheden

Het zorgen voor een passend aanbod aan wonen met zorg voor ouderen vraagt samenwerking tussen diverse partijen ook omdat een passende woning in een passende omgeving moet staan. Bij sommige zaken ligt het primaat bij woningcorporaties, en vervullen andere partijen een meer ondersteunende rol. Bij andere zaken ligt het zwaartepunt van de verantwoordelijkheid juist bij een gemeente, of bij zorgaanbieders. Hieronder zetten we op een rij wat de belangrijkste verantwoordelijkheden zijn van elk van de spelers. In de schema's op de volgende pagina's werken we dit meer in detail uit.

Corporaties

Corporaties hebben als kerntaak het huisvesten van mensen die niet zelfstandig in hun woonbehoefte kunnen voorzien. Daar hoort **nieuwbouw** van reguliere woningen waar ouderen met een kleine beurs kunnen wonen zeker bij. Sommige huishoudens die zorg en ondersteuning nodig hebben zijn aangewezen op meer dan woonruimte alleen. Naarmate het woonaanbod specialistischer wordt en er meer voorzieningen nodig zijn, verwachten corporaties meer van de inzet van hun ketenpartners. Bij geclusterde woonconcepten geldt dat het zwaartepunt voor het realiseren van woonruimte in de sociale huur altijd bij de corporatie ligt, maar voor de (exploitatie van de) bijbehorende voorzieningen zoals bijvoorbeeld een ontmoetingsruimte altijd bij de ketenpartners.

Nieuwbouw van geschikte, levensloopbestendige woningen kan bijdragen aan **doorstroming** van ouderen vanuit gezinswoningen. Als de corporatie ervoor kiest om bij de eerste bewoning voorrang te geven aan ouderen, dan komen versneld gezinswoningen vrij voor andere doelgroepen.

Voor het aanpassen van **bestaande woningen** geldt dat de bewoners volgens de Wmo primair zelf verantwoordelijk zijn. Corporaties kunnen (net als gemeenten) bewoners wel informeren over de mogelijkheden. Corporaties doen ook preventieve woningaanpassingen, waarbij ze hele complexen geschikt maken voor ouderen met mobiliteitsbeperkingen. De taak- en rolverdeling tussen gemeente en corporatie bij het realiseren van (preventieve) woningaanpassingen kan worden opgenomen in Wmo-afspraken of een Wmo-convenant.

Binnen het **sociaal domein** hebben corporaties vooral een signalerende rol: bij de uitvoering van woningonderhoud of in het proces rondom de woningtoewijzing kunnen zij vroegtijdig opsporen of mensen problemen ervaren bij het zelfstandig wonen. Zij willen deze signalen kunnen doorspelen naar ketenpartners binnen het sociaal domein.

Gemeenten

Gemeenten kunnen bijdragen aan een goed aanbod aan wonen met zorg door aan corporaties voldoende **grond** beschikbaar te stellen tegen een passende grondprijs voor nieuwbouw van geclusterde en levensloopgeschikte sociale huurwoningen. Daarnaast kunnen gemeenten bewoners informeren over de mogelijkheden voor **woningaanpassing**, en een bijdrage bieden vanuit de Wmo als ouderen dit niet zelf kunnen. Over preventieve woningaanpassingen maken gemeenten vaak afspraken met corporaties in een convenant. Waar het gaat om het financieren van een passend aanbod aan zorg en ondersteuning in de wijk, zijn gemeenten (samen met zorgverzekeraars) aanzet. Gemeenten voeren verder de regie over de opgave van wonen met zorg, door ook te waarborgen dat andere inkomensdoelgroepen aan hun trekken komen en de ruimtelijke omgeving bijdraagt aan goed wonen en leven van ouderen. Gemeenten kunnen hierbij dan ook zorgen voor een passende woonomgeving voor ouderen.

Ketenpartners in zorg- en welzijn

Het bieden van zorg en ondersteuning en het organiseren van activiteiten voor ouderen is geen taak van de corporatie of de gemeente, maar van zorg- en welzijnspartners. Dat geldt ook voor de exploitatie van ontmoetingsruimtes. Wanneer corporaties signalen opvangen van toenemende kwetsbaarheid bij hun bewoners, is het ook aan deze ketenpartners om hier vervolgens – al dan niet samen met de gemeente en zorgverzekeraar – actie op te ondernemen om mensen tijdig de nodige ondersteuning en zorg te bieden. Juist nu er steeds meer psychisch kwetsbare mensen in de wijken wonen, is het noodzakelijk om een sterke ondersteuningsstructuur in te richten.

Rol- en taakverdeling

Op basis van bovenstaande uitgangspunten werken we hierna uit hoe de corporaties aankijken tegen de rol- en taakverdeling tussen henzelf en hun ketenpartners op landelijk, regionaal en lokaal niveau.

Taak en rol corporaties



LANDELIJK

	Aedes	Het Rijk	Actiz	ZN	Woonbond
Nieuwbouw	Positiebepaling en lobby	Afdwingen lokale ontwikkeling woonzorgvastgoed	Bewustwording rondom doorstroming	Bundelen financieringsvormen	Bewustwording rondom doorstroming
Bestaand	Positiebepaling en lobby	Met bundelen van budgetten inzetten op preventieve maatregelen (uitstellen/voorkomen van zorg en woningaanpassingen)		Met bundelen van budgetten inzetten op preventieve maatregelen (uitstellen/voorkomen van zorg en woningaanpassingen)	
Zacht	Bewustwordingscampagne	Bewustwordingscampagne	Bewustwordingscampagne	Bewustwordingscampagne	Bewustwordingscampagne



REGIONAAL

	Corporaties	Provincie	Zorgaanbieders	Zorgkantoor
Nieuwbouw	Minder exploitatie risico woonzorgvastgoed		Langjarige huurcontracten afsluiten	Langjarige financiering zorgaanbieders
Bestaand	Gebruik maken van stimuleringsregelingen	Stimuleringsregelingen voor woningaanpassingen / dubbele verduurzaming		
Zacht	Actieve deelname	Eén leidende visie op wonen, zorg en welzijn en regio deal	Actieve deelname	Actieve deelname



LOKAAL

	Corporaties	Provincie	Zorgaanbieders	Zorgkantoor	Bewoners
Nieuwbouw	Toekomstbestendige, alternatieve aanwendbare woningen	Bijdrage in exploitatie gemeenschappelijke ruimtes	Bieden van zorg aan huis	Financieren zorg aan huis	Vrijwilligersrol
Bestaand	Toekomstbestendig maken en aanpassen van bestaand voorraad	Bijdrage vanuit de Wmo			Eigen bijdrage
Zacht	Onderzoek naar huisvestingsopgave en maken van prestatie- en Wmo afspraken voor de realisatie	Onderzoek naar huisvestingsopgave en maken van prestatie- en Wmo afspraken voor de realisatie	Onderzoek naar huisvestingsopgave en maken van prestatie- en Wmo afspraken voor de realisatie	Onderzoek naar huisvestingsopgave en maken van prestatie- en Wmo afspraken voor de realisatie	



LANDELIJK



Nieuw-
bouw

	Aedes	Overheid	Actiz	ZN	Woonbond
Nieuwbouw levensloop- geschikte woningen	Positiebepaling en lobby	Afdwingen lokaal woonzorgbeleid Ruimtelijk beleid voor ontwikke- ling woonzorg- vastgoed	Bewustwordings- campagne		Bewustwording
Nieuwbouw apartemen- ten waar 24-uurszorg geboden kan worden (Wlz, VPT), primair sociale huur (prijs per eenheid max. €737)		Bundelen van krachten / finan- cieringsvormen		Regelen financie- ringsvormen	



Bestaand

	Aedes	Overheid	Actiz	Zn	Woonbond
Voorkomen van wonin- gaanpassingen door investerings welzijns- voorzieningen, sport en recreatie	Positiebepaling en lobby	Bundelen van budgetten.			



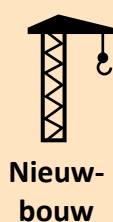
Zacht

	Aedes	Overheid	Actiz	ZN	Woonbond
Bewustwordingscam- pagne		Aansturen dat lokale overheden en hun partners het gesprek aangaan	Uitvoeren		
Inzetten op welzijns- voorzieningen, sport en recreatie		Budgetten bun- delen			
In beeld brengen van de huisvestingsopgave wonen met zorg		Afdwingen om onderzoek te doen naar het huisvestingsop- gave			
Prestatieafspraken		Aansturen op lokaal woon- zorg-beleid			
Verlicht regime in de Woningwet		Uitzonderen van verhuurders- heffing Voor geclusterde of collectieve woonvormen.			

BIJLAGEN



REGIONAAL



	Corporaties	Gemeenten	Zorg/ welzijn	Zorgkantoor
Nieuwbouw appartementen waar 24-uurszorg geboden kan worden (Wlz, VPT), primair sociale huur (prijs per eenheid max. €737)	Kleinschalig bouwen in grootschalige complexen (krachten bundelen)		Langjarige huurcontracten	Langjarige contracten & financiering beter regelen.



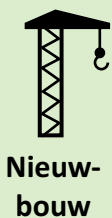
	Corporaties	Gemeenten	Zorg/ welzijn	Zorgkantoor
Één leidende visie op wonen, zorg en welzijn		Opstellen van een visie	Samenwerken	Meerjarige inkoopcontracten
Stimuleringsregeling / dubbele verduurzaming	Gebruikmaken van stimuleringsregelingen	Aanbieden van stimuleringsregelingen		



	Corporaties	Gemeenten	Zorg/ welzijn	Zorgkantoor
Regio deals	Actieve deelname	Regio deal / woonzorg	Actieve deelname	Actieve deelname



LOKAAL



Nieuw-
bouw

	Corporaties	Gemeenten	Zorg/ welzijn	Zorgkantoor	Bewoners/ vrijwilligers
Nieuwbouw levensloop- geschikte woningen sociale huur	Voorbeeld; bui- tengewoonthuis woning				
Nieuwbouw voor ouderen met hoog vermogen en laag inkomen	Casco				Inrichting
Nieuwbouw levensloop- geschikte woningen middenhuur					
Nieuwbouw gemeen- schappelijke ruimte in geclusterde woonvorm voor ouderen	Ontwikkelen & bijdrage exploi- tatie	Bijdrage exploita- tiekosten (struc- tureel?)	zorg- en wel- zijnsdiensten & bijdrage exploi- tatie		Activiteiten organiseren & bijdrage exploi- tatie
Stalling voor scooter bij woonzorgcomplex		Wmo budget			
Nieuwbouw apartemen- ten waar 24-uurszorg geboden kan worden (Wlz, VPT), primair sociale huur (prijs per eenheid max. €737)	Ontwikkelen & verhuren (in- termediair of individueel)		Zorg en onder- steuning & evt. huren	Bekostigen zorg (evt met verblijf)	Evt. huren
Huisvestingsopgave wonen met zorg in beeld brengen	Bouwen / mede- werking onder- zoek	Onderzoek laten uitvoeren	Medewerking onderzoek	Medewerking onderzoek	Woonwensen



Bestaand

	Corporaties	Gemeenten	Zorg/ welzijn	Zorgkantoor	Bewoners
Preventieve aanpassingen in complex, zoals: - drempels weghalen - aanleg voorberei- ding voor domotica, brandmelders etc. - douche- en toilet- beugels, douchezit - liften - rolstoelkeuken - automatische deurdrangers in gangen en gemeen- schappelijke ruimtes - realisatie scooter- bielstallingen 	Aanpassen en bijdrage in de kosten	Bijdrage vanuit de Wmo			Bijdrage in de servicekosten
Aanpassingen in woning, op aanvraag van bewoner - drempels weghalen - douche- en toilet- beugels, douchezit - lift / traplift - rolstoelkeuken - realisatie scooter- bielstallingen ...	Aanpassen (klei- ne en Wmo-aan- passingen)	Bijdrage vanuit de Wmo			Eigen bijdrage of bijdrage in servicekosten
Mantelzorgwoning/-unit plaatsen bij woning	Plaatsen bij de woning	Bijdrage vanuit de Wmo			Eigen bijdrage
Huisvestingsopgave wonen met zorg in beeld brengen	Transformeren	In beeld brengen			



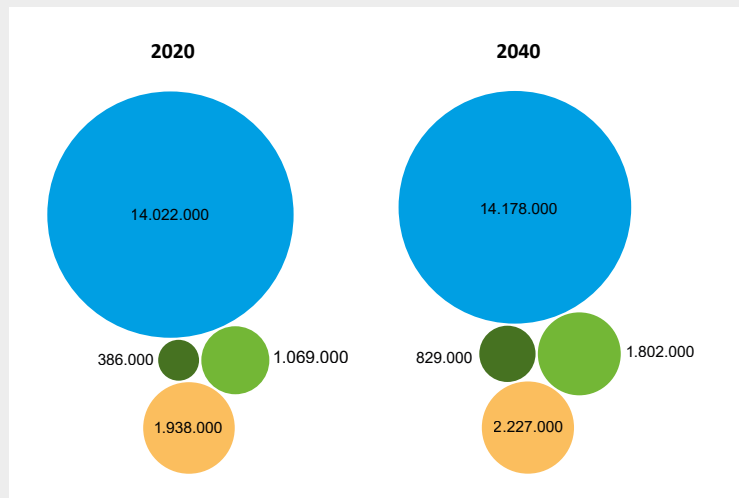
Zacht

	Corporaties	Gemeenten	Zorg/ welzijn	Zorgkantoor	Bewoners/ vrijwilligers
Aanpassingen in woon- omgeving: toegankelijke stoepen, bankjes					
Verhuiscoach voor ouderen (stimuleren doorstroom, advisering woningaanpassingen)	woonruimtever- deling	Sociale wijkteam	Intake		Vrijwilligers
Doorstroom maatregelen	Huurgewinning & voorrang ouderen uit de wijk	Bijdrage in huur- gewinning			Bijdrage in huur- gewinning
Laagdrempelig aanspreek- punt voor bewoners: woonconsulent / huis- meester in complex					
Signalerende rol bij dementie	Signaleren	Signaal oppakken	Signaal oppakken		Signaleren
Ruimte bieden aan thuiszorgaanbieder (kan- tooruimte / kamer voor tijdelijke zorg) in complex	Verhuren		Huren		
Dienstenarrangement voor bewoners (cafeteria- model?)			Leveren van de diensten		Betalen voor diensten
Langer thuis wonen	Verhuren & signaleren & kleinschalige woonvormen	Bijdrage aan eenzaamheids- bestrijding	Zorg en onder- steuning op af- roep & eenzaam- heidsbestrijding	zorgfinanciering	Mantelzorger of vrijwilliger
Leefbare wijken	Leefbaarheids- budget & wo- ningtoewijzing (spreiding kwets- bare groepen)	Diversiteit inko- mensgroepen en leeftijdsgroepen, sociale wijkteam (wijkcentra/ buurthuizen)	Zorginfrastruc- tuur		
Werkafspraken Wmo	Onderhoud Wmo-aanpassin- gen & dubbele verduurzaming & opstellen PVE nieuwbouw	Maatwerkvoor- zieningen vanuit Pgb & dubbele verduurzaming & opstellen PVE nieuwbouw			Woningaanpas- sing niet Wmo
Prestatieafspraken	Woonruimtever- deling	Regierol tav zorg- aanbieders	Afspraken over zorg op afroep		
Voorlichting aan ouderen		Geef actief voorlichting over vormen van ge- clusterd wonen.			

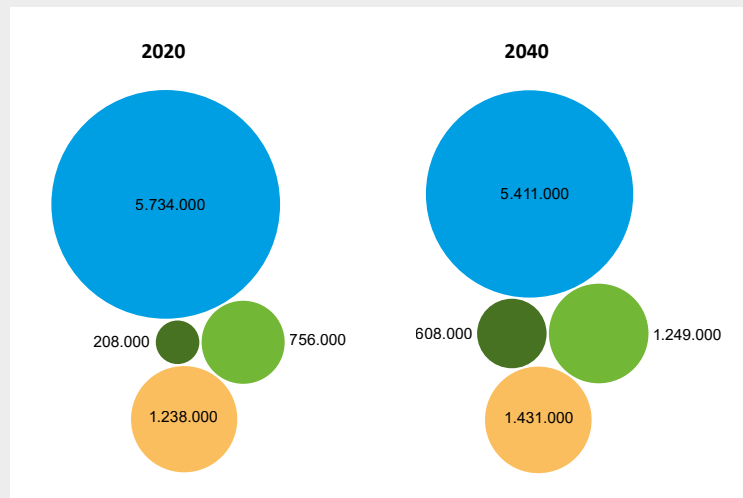
Factsheets

Demografie

Bevolkingssamenstelling



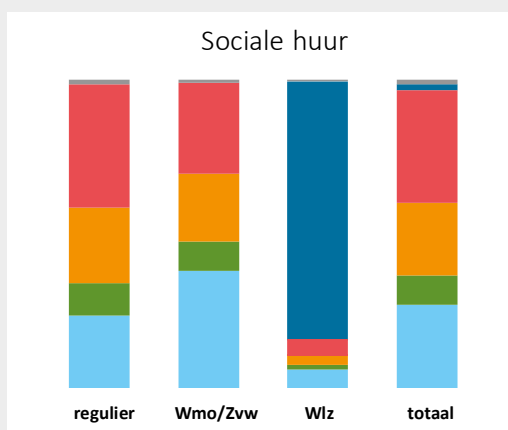
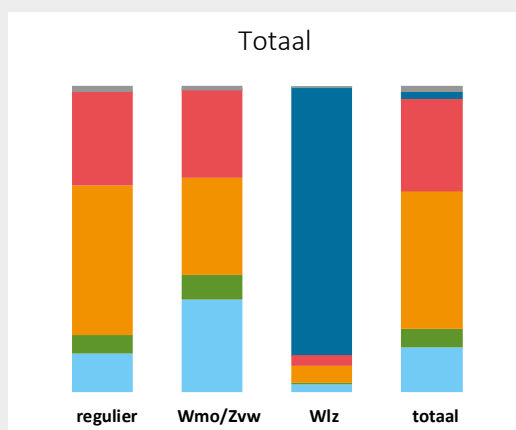
Huishoudenssamenstelling



Overig 65 tot 74 jaar 75 tot 84 jaar 85+

- Het aandeel 65-plussers ontwikkelt van 19% nu naar 25% in 2040
- Het aandeel huishoudens met 65-plussers groeit nog harder, van 28% naar 38%
- In deze grafieken zien we dat weergegeven in absolute aantallen

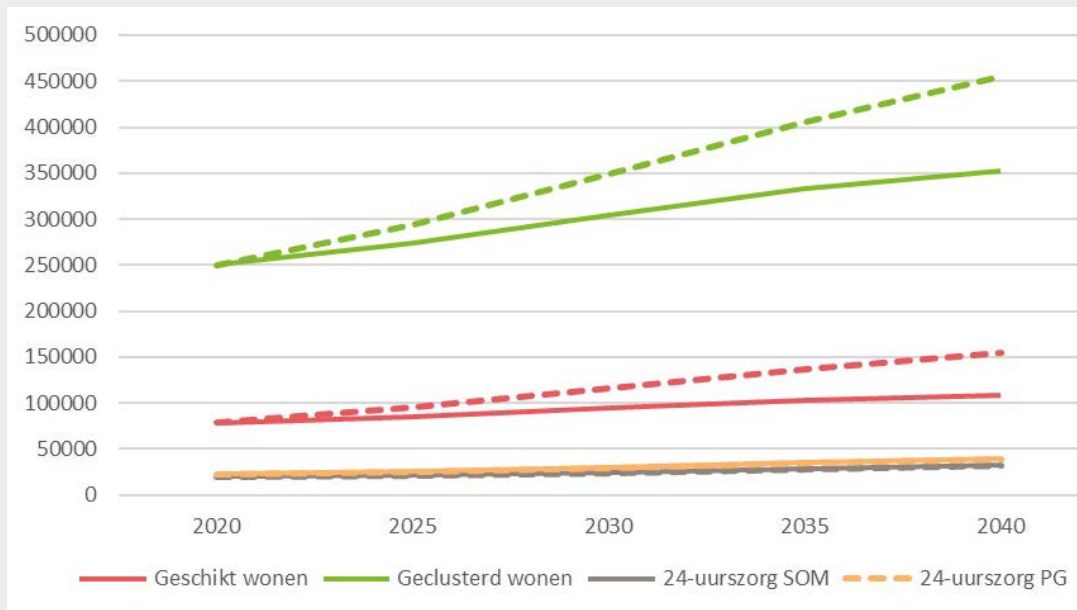
Geschiktheid woningen naar zorggebruik en eigendom - 65 plussers



geclusterd wonen voor ouderen
regulier geschikt
regulier potentieel geschikt
regulier niet-geschikt
24-uurszorginstellingen
onbekend

In deze grafieken zien we dat 65-plussers in de sociale huur vaker in geschikte en geclusterde woningen wonen ten opzichte van de totale populatie. Dit beeld wordt versterkt als men een beroep doet op zorg of ondersteuning vanuit de Wmo of de zorgverzekeringswet.

Sociale huur trend versus basisprognose



Gemeenten zijn aan zet bij het in beeld brengen van de huisvestingsopgave van geclusterde woonvormen. Het is van belang om de prognose te laten uitvoeren voor het aandeel sociale huur. Maak in bandbreedtes op basis van scenario's zichtbaar waarbinnen de opgave van corporaties moet worden gerealiseerd. In dit voorbeeld wordt de opgave in bandbreedtes afgebeeld door middel van de Woonzorgweter.



Opgave, rol en taak voor corporaties bij Langer thuis wonen

Aedes

10 augustus 2020

Rapport



DATUM	10 augustus 2020
TITEL	Opgave, rol en taak voor corporaties bij Langer thuis wonen
OPDRACHTGEVER	Aedes
AUTEUR(S)	Martin Bleijenburg Roosje van Leer Hatice Yeter
PROJECTNUMMER	7667.114/G
STATUS	Rapport

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Onderzoeksvragen	5
1.2	Methodiek	5
1.3	Leeswijzer	5
2	Taken, rollen en verantwoordelijkheden	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Algemene bevindingen	6
2.3	Realisatie nieuwe woonvormen	7
2.4	Aanpassen bestaande woningen	8
2.5	(Preventieve) aanpassingen en voorzieningen in algemene ruimtes	9
2.6	Buurtvoorzieningen, diensten en andere ‘zachte maatregelen’	10
3	Behoeftte aan ouderenwoningen	14
3.1	Bestaande ramingen	14
	Bijlage: Literatuurlijst	16
	Bijlage: Deelnemers panelgesprekken	17

1 Inleiding

Vraag naar wonen met zorg verandert

Met de forse bezuinigingen op zorg en ondersteuning verdwenen de verzorgingshuizen en verschoven zorgtaken naar burgers en verantwoordelijkheden naar lokale partijen die ‘normaal’ wonen faciliteren. Toch blijft er behoefte aan bijzondere woonvormen voor ouderen met een zorgvraag. Het moment waarop en de mate waarin ouderen kwetsbaar en afhankelijk van zorg worden, en als gevolg daarvan willen of moeten verhuizen naar zo’n woonvorm, verschilt van persoon tot persoon. Vaak spelen levensgebeurtenissen hierbij een grote rol: het verlies van een partner die zorgtaken uitvoerde, de verhuizing van kinderen of een extra of verergerende kwaal. Er zijn ook ouderen die uit voorzorg willen verhuizen naar een ‘seniorenwoning’ of geclusterde woonvorm voor ouderen: zij hebben nog geen zorgvraag, maar sorteren hierop voor of willen verhuizen vanwege het sociale aspect.

De nieuwe generatie ouderen stelt andere eisen aan hun woning en de omgeving dan eerdere generaties. Het is dus niet terug naar de verzorgingshuizen van weleer, maar ouderen die ondersteuning nodig hebben zoeken wel naar andere vormen van wonen met zorg en welzijn. Men kijkt daarvoor ook verwachtingsvol naar de corporaties. Corporaties hebben uiteraard een rol in het vervullen van de woonbehoefte, ook van ouderen die ondersteuning of (lichte vormen van) zorg nodig hebben. Voorzieningen voor ontmoeten en dagbesteding, het welzijns- en zorgaanbod moeten echter geregeld worden door gemeenten en de welzijns- en zorgaanbieders. Het goed huisvesten van ouderen is dus een gedeelde verantwoordelijkheid, al is het maar omdat partijen ook een gedeeld belang hebben.

Aedes wil duidelijkheid bieden over de vraag wie er eigenlijk aan de lat staat voor het geschikt maken van de woningvoorraad en de woonomgeving: tot welk punt is dit de verantwoordelijkheid van corporaties, en op welke punten is het reëel dat gemeenten of andere partijen het initiatief nemen en de kosten dragen? Het gaat daarbij ook om specifieke voorzieningen voor de doelgroep, zoals ontmoetingsruimtes, trapliften en technische veiligheidseisen. De praktijk laat zien dat partijen hier op verschillende plekken heel verschillend mee omgaan. In steeds meer gemeenten worden Wmo-convenanten opgesteld waarin corporaties en gemeenten afspraken met elkaar maken over de verdeling van kosten van (preventieve) woningaanpassingen, het beheer en onderhoud van voorzieningen in woningen en gezamenlijke ruimten, de omgang met aangebrachte voorzieningen na vertrek van de bewoner en de woningtoewijzing van aangepaste woningen aan de doelgroep.

Aedes wil ook meer duidelijkheid bieden over de factoren die bepalend zijn voor de vraag naar ‘voor-ouderen-geschikte-woningen’. Dit is niet alleen nodig voor het bepalen van de portefeuillestrategie, maar ook voor het maken van prestatieafspraken met gemeenten en hun ketenpartners op het gebied van zorg en welzijn. Dit is niet alleen nodig voor het bepalen van de portefeuillestrategie, maar ook voor het maken van prestatieafspraken met gemeenten en hun ketenpartners op het gebied van zorg en welzijn. Wij hebben met hen en een vertegenwoordiging van onze achterban verkend wie er aan de lat staat voor het geschikt maken van de woningvoorraad en de woonomgeving voor ouderen die zorg en ondersteuning nodig hebben: tot welk punt is dit de verantwoordelijkheid van corporaties, en op welke punten zijn gemeenten of andere partijen aan zet? Daarnaast hebben we literatuuronderzoek gedaan en aanvullend onderzoek naar de huisvestingsopgave voor ouderen voor een goede onderbouwing te geven van de rol- en taakafbakening van de corporaties. Deze rapportage is de onderbouwing en dient als onderzoeks-verantwoording voor het feitelijke statement ‘Taak en rol corporaties bij huisvesting ouderen’.

1.1 Onderzoeksvragen

Als onderbouwing van het eerder genoemde statement ‘Taak en rol corporaties bij huisvesting ouderen’ gaat dit rapport in op de volgende vragen: hoe bakenen we de taken af van corporaties ten opzichte van hun ketenpartners in het sociale domein om langer zelfstandig wonen mogelijk te maken, en hoe groot is de behoefte aan specifieke woningen voor ouderen binnen de sociale huursector?

In de volgende hoofdstukken geven we een antwoord op de volgende deelvragen:

- Wat is de taak, rol en verantwoordelijkheid van corporaties, gemeenten en andere partijen voor het huisvesten van ouderen en andere doelgroepen met fysieke belemmeringen? Hierbij gaat de aandacht uit naar:
 - Realisatie nieuwe woonvormen
 - Aanpassen bestaande woningen
 - (Preventieve) aanpassingen en voorzieningen in algemene ruimtes en buitenruimte (realisatie en beheer)
 - Buurtvoorzieningen en -diensten
- Hoe groot is de behoefte aan specifieke woningen voor ouderen nu en in de toekomst?
 - Welke trends en ontwikkelingen zijn van invloed op deze vraag?

1.2 Methodiek

Om een antwoord te geven op de vraag wie er aan de lat staat voor het geschikt maken van de woningvoorraad en de woonomgeving voor ouderen die zorg en ondersteuning nodig hebben, heeft Companen met vertegenwoordigers van de corporatiesector en ketenpartners een tweetal groepsgesprekken gevoerd. In deze gesprekken gingen we in op de vraag welke onderdelen onder de verantwoordelijkheid van corporaties vallen, en op welke punten gemeenten of andere partijen aan zet zijn. Daarnaast heeft Companen literatuuronderzoek gedaan naar de rol- en taakafbakening van de corporaties. In deze rapportage wordt op hoofdlijnen de uitkomsten van het literatuuronderzoek beschreven. Voor de gebruikte literatuur en de deelnemers aan de groepsgesprekken verwijzen wij naar de bijlagen.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 gaan we in op de taken, rollen en verantwoordelijkheden van corporaties, gemeenten en andere ketenpartners bij het mogelijk maken van langer thuis wonen. Hoofdstuk 3 gaat in op de toekomstige behoefte aan ouderenwoningen en geclusterde woonvormen voor ouderen.

2 Taken, rollen en verantwoordelijkheden

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk gaan we in op de vraag wat de taak, rol en verantwoordelijkheid is van corporaties, gemeenten en andere partijen voor het huisvesten van ouderen en andere doelgroepen met fysieke belemmeringen. Hierbij gaan we achtereenvolgens in op:

- Realisatie nieuwe woonvormen
- Aanpassen bestaande woningen
- (Preventieve) aanpassingen en voorzieningen in algemene ruimtes en buitenruimte (realisatie en beheer)
- Buurtvoorzieningen en -diensten

Dit hoofdstuk bevat een conclusie uit de bestaande literatuur over dit onderwerp, telkens aangevuld met de uitkomsten van de gesprekken die we hebben gehouden met vertegenwoordigers van corporaties en ketenpartners.

2.2 Algemene bevindingen

Niet alle bronnen maken een expliciet onderscheid in deeltaken; vaak wordt meer in algemene zin gesproken over de verantwoordelijkheden die partijen hebben om langer thuis wonen mogelijk te maken. Hieruit kunnen we het volgende concluderen:

- Corporaties zijn primair verantwoordelijk voor het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en het daaraan ondergeschikte, direct verbonden maatschappelijk vastgoed.
- Corporaties moeten:
 - hun woningvoorraad aanpassen aan zorg die thuis geleverd wordt;
 - (vrijkomend) zorgvastgoed transformeren;
 - actief inzetten op de dienstverlening van woonconsulenten, huismeesters en medewerkers sociaal beheer.
- Corporaties zijn op grond van de Woningwet verplicht om prestatieafspraken te maken met gemeenten; afspraken over wonen met zorg kunnen hier onderdeel van uitmaken. Gemeenten horen de regie te nemen in dit proces, maar corporaties mogen dit ook.
 - *Corporaties kunnen samen met andere betrokken partijen een convenant opstellen op grond van de prestatieafspraken. Een mooi voorbeeld is het Wmo-convenant van gemeente Assen en Actium (zie paragraaf 2.3).*
- Gemeenten zouden ook de regie moeten nemen in het op gang brengen van het gesprek tussen corporaties, zorgpartijen, zorgverzekeraars en zorgkantoren over het organiseren en financieren van wonen met zorg.
- Het verdient aanbeveling om als partijen in de regio een gezamenlijke visie te formuleren op wonen met zorg.
 - Corporaties en zorgverzekeraars zitten niet vanzelfsprekend met elkaar om tafel, maar als het gaat om langer zelfstandig thuis wonen is dit wel gewenst. Voor wat betreft de inbreng van de zorgverzekeraars in het regionale overleg, zal de visie van de zorgverzekeraar die in een regio dominant is, leidend moeten zijn.

2.3 Realisatie nieuwe woonvormen

In aanvulling op wat in de vorige paragraaf is benoemd, gaan we hier in op wat er in bestaande rapporten wordt gezegd over de rol van corporaties en andere partijen bij de realisatie van nieuwe woonvormen voor ouderen.

Uit de literatuurstudie kunnen we het volgende concluderen:

- Indien het woonvormen betreft die zijn bedoeld voor de sociale huurdoelgroep, dan staan corporaties aan de lat voor de realisatie. Dat geldt ook voor het daaraan ondergeschikte, direct verbonden maatschappelijk vastgoed. Voor particuliere investeerders is het niet aantrekkelijk om hierin te investeren.
 - Het realiseren van woonzorg voor ouderen met een smalle beurs is lastig, en vooral voor ouderen die niet meer kunnen betalen dan sociale huur bestaan weinig passende woningen en zorgwoningen. De wachttijden zijn daardoor erg lang. Ook wet- en regelgeving kunnen als belemmerend worden ervaren. Bij het creëren van zorgwoningen in de sociale huursector mogen geen partijen met een winstoogmerk betrokken zijn. Dat maakt het voor woonzorgondernemers niet gemakkelijk om initiatieven te nemen en te realiseren, terwijl er wel behoefte is aan kleinschalig woonzorgaanbod, zeker voor lagere en middeninkomens.
- De vraag van ouderen verandert; dit vraagt om een ander type ouderenhuisvesting (onder andere kleinschaliger). Het is van belang om flexibel te bouwen, zodat het vastgoed mee kan bewegen met een veranderende vraag.
 - *Een mooi voorbeeld hiervan is de ‘buitengewoonthuis woning’ van SallandWonen (zie voorbeeld op de volgende pagina).*
- Corporaties moeten samen met gemeenten het begrip ‘levensloopgeschikt’ operationaliseren en een eisenpakket opstellen voor nieuw te bouwen geschikte woningen; alleen dan kunnen hier ook afspraken over worden gemaakt.

Op basis van de werksessies met vertegenwoordigers van corporaties en ketenpartners kunnen we het volgende concluderen:

- Het is verstandig om afspraken over het bouwen van geschikte woningen, woon-zorgcomplexen en 24-uursvoorzieningen op te nemen in de prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties; in dat geval moeten ook zorgaanbieders betrokken worden bij de gesprekken over die prestatieafspraken.
- Corporaties zijn primair verantwoordelijk voor de bouw van levensloopgeschikte (al dan niet geclusterde) woningen voor ouderen.
- Gemeenten moeten voldoende grond beschikbaar stellen tegen een redelijke prijs om nieuwbouw in de sociale sector mogelijk te maken.
- Het zorgkantoor kan langdurige contracten afsluiten en zo het financieren van 24-uursvoorzieningen makkelijker maken.
- Gemeenschappelijke ruimtes zoals ontmoetingsruimtes in een door een corporatie gebouwde geclusterde woonvorm zijn een gedeelde verantwoordelijkheid: corporaties zijn verantwoordelijk voor de bouw, gemeenten voor een bijdrage aan de exploitatie en welzijnsorganisaties (met bewoners) voor het organiseren van activiteiten.

De Buitengewoonhuis woning

SallandWonen heeft reeds nieuwe woningen opgeleverd onder de naam 'buitengewoonhuis woning'. Dit zijn geen nultredenwoningen, maar wel geschikt voor zowel ouderen als jongeren. Deze woningen zijn dus geschikt in alle levensfasen van een huishouden.

De voordelen van deze woningen zijn dat het ruime woningen zijn die goed geschikt zijn voor de ouderen, en geschikt voor diverse andere doelgroepen. Bij het realiseren van deze woningen is rekening gehouden met de draaicirkel van de rolstoel en hebben de woningen een flauwe trap waar eenvoudig een traplift geplaatst kan worden.



2.4 Aanpassen bestaande woningen

Een belangrijke opgave voor de komende jaren ligt in het aanpassen van de bestaande woningvoorraad om woningen geschikter te maken voor ouderen met een (lichte) zorgvraag. In deze paragraaf gaan we in op wat er in bestaande rapporten wordt gezegd over de rol van corporaties en andere partijen bij het aanpassen van de bestaande woning.

Uit de literatuurstudie kunnen we het volgende concluderen:

- De Wet Maatschappelijke ondersteuning gaat ervan uit dat ouderen primair zelf verantwoordelijk zijn voor het doen van woningaanpassingen als er mobiliteitsbeperkingen optreden. Corporaties en gemeenten kunnen ouderen informeren over hun mogelijkheden. Wanneer eigen mogelijkheden zijn uitgeput moet de gemeente bijspringen. Indien dat met "algemene voorzieningen" (zoals klussen-dienst, maaltijdvoorziening of tijdelijke huishoudhulp) niet mogelijk is, dient zij een "maatwerk-voorziening" (zoals een woningaanpassing) te verstrekken. De gemeente regelt dergelijke zaken in de Wmo-verordening.
- Gezien de krapte op de woningmarkt en de sterke vergrijzing moet de oplossing om mensen langer en zelfstandig te laten wonen, naast het ontwikkelen van voldoende gevarieerd en passend aanbod in de nieuwbouw, ook worden gericht op woningaanpassingen en transformatie in de bestaande voorraad. Ook aandacht voor de woonomgeving is van essentieel belang. Het langer zelfstandig wonen is een gedeelde opgave tussen verschillende partners, dit maakt samenwerking en maatwerk een vereiste.
 - Gemeenten moeten een regierol pakken waar het gaat om het in kaart brengen van de vraag naar en aanbod aan woningen en voorzieningen.
- Corporaties zijn verantwoordelijk voor het preventief aanpassen van seniorencomplexen binnen de sociale huurvoorraad en het daaraan verbonden maatschappelijk vastgoed.
- Corporaties en gemeenten kunnen afspraken maken (bijvoorbeeld in een Wmo-convenant) over de verdeling van verantwoordelijkheden en kosten bij woningaanpassingen.
- De Wet maatschappelijke ondersteuning beschrijft dat de bewoner of de gemeente in geval van een naturaverstrekking goedgekeurde Wmo-aanpassingen mag aanbrengen, ook wanneer de corporatie daarmee niet heeft ingestemd. Wel moet de corporatie tijdens deze procedure in de gelegenheid worden gesteld zijn mening over de aanpassingen te geven. Dit geeft de corporatie de mogelijkheid

om bij praktische uitvoeringskwesties betrokken te blijven. De corporatie kan hogere technische eisen stellen dan de Wmo vergoedt, in verband met toekomstige verhuurbaarheid. De gemeente, dan wel bewoner in geval van een pgb (persoonsgebonden budget) realiseert zelf de woning-aanpassing. Deze behoeven bij vertrek niet te worden verwijderd. Dit wijkt af van de oude Wmo.

Op basis van de werksessies met vertegenwoordigers van corporaties en ketenpartners kunnen we het volgende concluderen:

- De afgelopen jaren zijn met verschillende woonvormen, waaronder vormen van (semi-)collectief en geclusterd wonen, goede ervaringen opgedaan. Deze nieuwe woonvormen vragen niet per se om nieuwbouw, maar zijn ook te realiseren door verbouw van bestaande panden, zoals zorgvastgoed en flats, onder meer door ruimten te creëren voor ontmoeting en gezamenlijke activiteiten.
- Gemeenten en corporaties kunnen afspraken maken over de bekostiging van woningaanpassingen in een Wmo-convenant.
 - *Gemeente Assen en woningcorporatie Actium hebben praktische Wmo-werkafspraken met elkaar gemaakt.*



Wmo werksafspraken



De gemeente Assen en woningcorporatie Actium hebben samen Wmo-werkafspraken vastgesteld. Deze werkafspraken gaan over de manier waarop woningaanpassingen gedaan worden, de verdeling van de taken en de financiële bijdragen.

In dit convenant staan onder meer de volgende afspraken:

- ❖ Duurzame verbetering voor seniorencomplexen die zijn gerealiseerd voor 2011 worden 50/50 door de gemeente en de corporatie bekostigd.
- ❖ Alle seniorencomplexen die door de corporatie nieuw worden gerealiseerd (na 2020) worden door de corporatie voorzien van een goed toegankelijke stalling voor hulpmiddelen (zoals een scootmobiel of een driewiel fiets) op basis van 'programma van eisen voor nieuwbouw'. Bij seniorencomplexen die gebouwd zijn vóór 2020 worden de kosten van een goed toegankelijke stalling voor hulpmiddelen 50/50 gedeeld door de corporatie en de gemeente.
- ❖ Wmo-aanpassingen tot € 3.000 worden door de gemeente uitgevoerd. Voor woningaanpassingen waarvan de kosten hoger zullen zijn dan € 3.000 wordt zorgvuldig overwogen of verhuizen naar een geschikte woning mogelijk is.
- ❖ Onderhoud Wmo-aanpassingen wordt uitgevoerd door de corporatie.

2.5 (Preventieve) aanpassingen en voorzieningen in algemene ruimtes

Om langer zelfstandig wonen mogelijk te maken zijn alleen geschikte woningen niet voldoende; er is ook aandacht nodig voor algemene ruimtes zoals ontmoetingsruimtes, scootmobielstallingen of ruimtes van waaruit zorg en ondersteuning geboden kan worden. In deze paragraaf gaan we in op wat er in bestaande rapporten wordt gezegd over de rol van corporaties en andere partijen bij de realisatie en het beheer van dergelijke voorzieningen.

Uit de literatuur trekken we de volgende conclusies:

- Preventieve aanpassingen zorgen voor lagere zorgkosten; het zou daarom logisch zijn als zorgverzekeraars hieraan meebetalen.
 - Dergelijke aanpassingen zorgen niet per se voor baten bij degene die de investering doet, maar bij andere partijen. Neem bijvoorbeeld het preventief verwijderen van drempels uit een woning. Dit wordt gedaan door de corporatie, terwijl de baten evenzeer neerslaan bij de ziektekostenverzekeraar (omdat er minder ouderen door een valpartij een beroep doen op de zorgverzekering). Het niet nemen van deze preventieve maatregelen heeft soms schadelijke gevolgen.
- Voorzieningen in gemeenschappelijke ruimtes zijn, enkele uitzonderingen daargelaten, over het algemeen geen gemeentelijke aangelegenheid. In het geval het een corporatiecomplex betreft is de corporatie aan zet.
- Veel gemeenten nemen in hun Wmo verordening op dat er geen maatwerkvoorzieningen of woningaanpassingen worden verleend voor voorzieningen in gemeenschappelijke ruimten (anders dan automatische deuropeners, hellingbaan, het verbreden van toegangsdeuren, het aanbrengen van drempelhulpen of het aanbrengen van opstelplaats bij de toegangsdeur). Daarnaast stelt de bepaling ook dat voorzieningen en gemeenschappelijke ruimten in (corporatie)gebouwen specifiek voor mensen met een beperking (ouderen) geen woonvoorzieningen verstrekt. Deze hadden bij nieuwbouw of renovatie al meegenomen kunnen worden. In dit geval moet de corporatie zorgen dat de seniorenwoningen voldoende 'geschikt' zijn en er geen aanpassingen nodig zijn.

In de werksessies is het volgende gezegd:

- Gemeenschapsruimtes kunnen gerealiseerd en bekostigd worden door corporaties, maar dit gaat dan wel ten koste van de vierkante meters woonoppervlak.
- Gemeenten en welzijnsorganisaties hebben elk ook een rol; gemeenten dienen een bijdrage te leveren aan de exploitatie, welzijnsorganisaties aan het organiseren van bestendige activiteiten rondom ontmoeten en dagbesteding binnen gemeenschapsruimten.
- Voor individuele woningaanpassingen ligt de verantwoordelijkheid in eerste instantie bij de bewoner.
 - *De gemeente en de corporatie kan dit bevorderen door het organiseren van lokale bewustwordingscampagnes. Neem het voorbeeld van Actium 'Het Beleefhuis': de woningcorporatie stelt een woning beschikbaar waar ouderen de hulpmiddelen kunnen ontdekken en krijgen informatie over waar ze de hulpmiddelen kunnen aanschaffen. Op deze laagdrempelige manier kunnen ouderen woningaanpassingen uitproberen en ervaren of het iets is. Dit doet Actium in samenwerking met zorg- en welzijnspartners, maar het zou ook goed met een aannemer of een doe-het-zelfzaak kunnen.*
- Voor collectieve preventieve aanpassingen van sociale huurwoningen (in een heel complex) ligt de verantwoordelijkheid bij de corporatie.

2.6 Buurtvoorzieningen, diensten en andere 'zachte maatregelen'

De laatste voorwaarde waaraan moet worden voldaan om langer zelfstandig wonen mogelijk te maken, zijn voorzieningen en diensten in de buurt. In deze paragraaf gaan we in op wat er in bestaande rapporten wordt gezegd over de rol van corporaties en andere partijen bij dergelijke voorzieningen.

Uit de literatuur trekken we de volgende conclusies:

- Dagelijks contact met buurtgenoten is belangrijk voor het welzijn van ouderen.

- Als het over het langer zelfstandig wonen van ouderen gaat, gaat het vaak over de functionele woonomgeving; de mate waarin voorzieningen voorhanden zijn. Maar de woonomgeving betekent méér. Ouderen zijn gebaat bij dagelijkse contacten met hun buurtgenoten. Ook al levert het doorgaans weinig tot geen directe hulp bij het dagelijks leven, voelen ouderen zich minder vaak eenzaam en vaker veiliger.
- Nieuwe vormen van ‘collectief’ wonen kunnen hier een bijdrage aan leveren. Het is daarom van belang om vanuit de corporatie voorlichting te geven over de voordelen van geclusterd en collectief wonen.
- Het realiseren van ruimtes waar zelfstandig wonende ouderen activiteiten kunnen ondernemen met andere wijkbewoners is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van corporaties, gemeenten, maatschappelijke organisaties en wijkbewoners. Woningcorporaties zijn aan zet, in interactie met wijkbewoners, gemeenten en maatschappelijke organisaties.
- Doorstroomregelingen en ondersteuning door een ‘seniorenmakelaar’ of ‘verhuiscoach’ kunnen helpen om ouderen te verleiden om te verhuizen.
 - Veel ouderen ervaren dat hun woning niet meer geschikt is of dat hun woonomgeving niet meer biedt wat zij nodig hebben. Ze schrikken terug voor de vragen die de mogelijkheid van een verhuizing bij hen oproept: waar is dan die andere woning? Kan ik die wel betalen? Moet ik dan weg uit mijn buurt? Wie helpt me met opruimen en inpakken? Seniorenmakelaars of verhuiscoaches en goede doorstroomregelingen kunnen deze ouderen helpen om toch de nodige stappen te zetten ter verbetering van hun woonsituatie.
 - *Er zijn verschillende doorstroomregelingen. Een mooi voorbeeld is de regeling ‘van groot naar beter’ van Ymere (zie voorbeeld op pagina 13).*
- Goede buurtvoorzieningen kunnen een beroep op ‘zorg’ uitstellen; ouderen ondersteunen bij het krijgen en onderhouden van een goed netwerk in de buurt kan ervoor zorgen dat zij langer zelfstandig kunnen blijven wonen.
 - Volgens de nieuwe Woningwet mogen woningcorporaties alleen nog investeren in maatschappelijk vastgoed als dit onlosmakelijk is verbonden met het woongebouw en een wijk- of buurtfunctie hebben voor de primaire doelgroep. Samenwerking met de gemeente en welzijnsorganisaties is dus een vereiste.
 - Om de kosten voor de zorg betaalbaar te houden zal er een denkomslag bij de partijen moeten plaatsvinden. Meer preventief en integraal samenwerken met lokale partners is een eerste stap. Indien problemen vroegtijdig gesignaleerd en integraal snel opgepakt kunnen worden, kan duurdere zorg worden voorkomen.
- Zelfstandig wonen vergt niet alleen zelfredzaamheid van ouderen, maar ook een geschikte woon-situatie. In het politieke en maatschappelijke debat gaat het daarbij vooral over het geschikt zijn of maken van de woning, en lijkt de geschiktheid van de woonomgeving minder concreet aandacht te krijgen. Zo wordt in de Actielijn Wonen en Zorg, die de ministers van BZK en VWS op 18 juni 2018 naar de Tweede Kamer stuurden, het belang van voorzieningen en ontmoetingsmogelijkheden weliswaar genoemd. Toch is het in een woning die geschikt is lastig om zelfredzaam te zijn als de woon-omgeving dat niet is. Volgens Rijksbouwmeester Floris Alkemade zijn veel buurten en wijken niet (voldoende) ingericht op de sterke vergrijzing. De geschiktheid van de woning en die van de woon-omgeving of de buurt moeten dan ook in samenhang worden gezien. Een onderzoek uit 2012 laat zien dat ouderen in een woonservicegebied (waar de voorzieningen op loopafstand zijn) beter af zijn dan ouderen die niet in een woonservicegebied wonen. Gemiddeld genomen blijven ouderen in woonservicegebieden relatief lang zelfstandig wonen, ook met beperkingen. Het aandeel woningen dat geschikt is of tegen beperkte kosten geschikt te maken is, is er groter. De kwetsbare mensen in

woonservicegebieden blijken inderdaad vaker in een geschikte woning te wonen dan kwetsbare mensen buiten dat soort gebieden.

- Of een buurt als woonomgeving geschikt is om zelfstandig te kunnen blijven wonen, wordt bepaald door een drietal factoren: fysieke (bijvoorbeeld de inrichting van de gebouwde omgeving), functionele (zoals de aanwezigheid en nabijheid van primaire en secundaire voorzieningen) en sociale factoren (bijvoorbeeld de contacten in de buurt).

Op basis van de werksessies concluderen we het volgende:

- Door de lokale verankering of hun specialisme spelen corporaties een belangrijke rol in het sociale domein. Via hun kerntaken van bijvoorbeeld woningonderhoud en woningtoewijzing kunnen zij vroegtijdig opsporen of mensen problemen ervaren bij het zelfstandig wonen. Corporaties willen graag kunnen rekenen op hun ketenpartners als signalen moeten worden opgepakt om mensen tijdig de nodige ondersteuning en zorg te bieden.
 - Gemeenten en corporaties kunnen in samenwerking zorgen voor voorlichting en advies aan ouderen over woningaanpassingen en verhuismogelijkheden.
 - Corporaties kunnen voor hun eigen huurders doorstroommaatregelen opzetten om verhuizen te stimuleren/ouderen te ontzorgen.
- Concreet werden de volgende ‘zachte maatregelen’ benoemd:
 - Doorstroomregelingen, voorlichting en advies door een seniorencoach
 - Afspraken met het zorgkantoor
 - *Samenwerking op alle niveaus en met verschillende partijen is essentieel van belang. Het is niet vanzelfsprekend dat alle partijen aan tafel zitten om langer zelfstandig thuis mogelijk te maken. De gemeente Amsterdam heeft samen met de partners de 10 werkafspraken opgesteld. Het proces en de samenwerking in dit project is een mooi voorbeeld (zie voorbeeld op de volgende pagina).*
 - Lokale wensen in beeld

De 10 werkafspraken van Amsterdam



Langer thuis wonen is alleen kansrijk als ook de zorg en begeleiding goed geregeld zijn. Samenwerken op alle niveaus is van essentieel belang, daarbij is het belangrijk dat de zorgverzekeraar en het zorgkantoor ook altijd aanschuiven. Onderling vertrouwen en wederkerigheid is nodig om het te laten slagen. De 10 werkafspraken van Amsterdam gaan niet specifiek over de huisvesting van ouderen, maar zijn een goed voorbeeld van samenwerking en alles wat nodig is om 'Thuis in de wijk' mogelijk te maken. Zulke voorbeelden kunnen prima worden aangepast aan de lokale behoefte.

'Van groot naar beter'

Woningcorporatie Ymere heeft de regeling 'van groot naar beter'. Middels deze regeling helpt Ymere de oudere naar een geschikte woning, waarmee een verhuisketen op gang komt die ook andere woningzoekenden aan een passender woning kan helpen. Ymere zet seniorenmakelaars in om ouderen bewust te laten worden over hun woonsituatie in de toekomst (verleiden te verhuizen).

In andere gemeenten worden seniorenmakelaars soms door de gemeente betaald en aangestuurd. De keuze om deze taak te beleggen bij de corporatie dan wel bij de gemeente wordt mede ingegeven door de primaire doelstelling: wordt de makelaar vooral ingezet zodat meer senioren geschikt kunnen wonen of wil je (ook) zorgen voor doorstroming? Dit hangt ook af van de woningmarktsituatie van een gemeente. Hoe meer gespannen de woningmarkt is hoe meer men zal inzetten op doorstroming.

Nieuwbouw voor ouderen kan de doorstroom op gang brengen. In buurten waar veel ouderen wonen en daar hun netwerk hebben opgebouwd is het heel kansrijk om juist in die buurt een geschikt complex te realiseren. Deze ouderen kunnen in hun buurt blijven wonen, in de omgeving van hun netwerk en tegelijk komen er eengezinswoningen vrij.



3 Behoeftte aan ouderenwoningen

3.1 Bestaande ramingen

Er wordt landelijk, regionaal en lokaal veel onderzoek gedaan naar de behoefteprognoses en huisvestingsopgave voor ouderen. In dit hoofdstuk gaan we in op de conclusies die we kunnen trekken uit het beschikbare onderzoeksmateriaal.

Uit de literatuur trekken we de volgende conclusies:

- Het aantal (kwetsbare) senioren groeit. Veel van deze senioren willen zo lang mogelijk zelfstandig wonen, ook speelt het afschaffen van de lage zorgzwaartepakketten een belangrijke rol; daarvoor moeten er tot 2021 jaarlijks zo'n 44.000 woningen bijkomen die geschikt zijn voor ouderen.
 - Het afschaffen van de zorgzwaartepakketten 1 tot en met 3 en gedeeltelijk 4 heeft tot gevolg dat de komende vijf jaar 57.700 ouderen geen toegang meer krijgen tot intramuraal verblijf.
- Het merendeel van de ouderen woont tot op zeer hoge leeftijd zelfstandig: dit geldt voor 92% van alle 75-plussers. Meer dan de helft van de ouderenuishoudens woont in een woning die minder geschikt is voor ouderen. Volgens een recent onderzoek van de Rabobank is er momenteel vraag naar 250.000 voor senioren geschikte woningen.
 - Gemeenten, woningcorporaties en zorginstellingen hebben een belangrijke rol bij het realiseren van een passende woningvoorraad. Er is lokaal grote behoefte aan geschikte woningen voor ouderen. In de kleinere gemeenten is de opgave ook fors in aantallen. In alle gemeenten speelt naast de kwantitatieve opgave een kwalitatieve opgave. De woon- en leefomgeving sluit vaak niet goed aan bij de woonwensen van de ouderen. In dunbevolkte gemeenten die veel spreiding kennen is het een extra uitdaging om de zorg-aan-huis doelmatig te organiseren.
- Van alle 65-plussers gaat 75% fit en gezond door het leven. Slechts 6% van de groep ouderen is afhankelijk van langdurige zorg (24-uurszorg). Gezonde en fitte 65-plussers zijn niet afhankelijk van woningaanpassingen. Sterker nog: traplopen wordt vanuit de positieve gezondheidsbenadering gezien als een manier om fit te blijven. De beperkte groep die wel afhankelijk is van zorg en ondersteuning, woont relatief vaak in geclusterde woonvormen. Er wordt niet verwacht dat de verhoudingen in zorgvraag veranderen, maar door de sterke vergrijzing groeit de hele groep 65-plussers aanzienlijk waardoor ook de vraag naar geclusterde woonvormen voor ouderen toeneemt.
- Slechts 6% van de 65-plussers verhuist of is vast van plan om dat te doen. De meest voorkomende reden van verhuizing is een life-event: het wegvallen van een partner of toenemende gezondheidsproblemen. Sommige ouderen verhuizen ook omdat zij uitkijken naar een compactere woning, vaak samen met leeftijdsgenoten.
- Eén miljoen 65-plushuishoudens hebben een koopwoning, ruim 750.000 wonen in een corporatiewoning en ruim 300.000 in een andere huurwoning. Van de 2.2 miljoen 65-plushuishoudens in 2015 wonen ongeveer 140.000 ouderenuishoudens in een ongeschikte woning. Zij wonen in een woning die niet, of alleen tegen hoge kosten, is aan te passen. Ouderenuishoudens in een meergezinswoning wonen iets vaker in een ongeschikte woning (vanwege het ontbreken van een lift) dan ouderenuishoudens in een eengezinswoning (makkelijker aan te passen).
- Veel partijen zijn het met elkaar eens dat er behoefte bestaat aan nieuwe flexibele woonvormen. Ook lijken ouderen open te staan voor de nieuwe woonvormen. Hoewel de behoefte bestaat aan vernieuwde woonconcepten lijkt er vooralsnog weinig betaalbare nieuwe woonvormen te worden ontwikkeld. Ondanks dat het aandeel ouderen dat afhankelijk is van sociale huur steeds kleiner wordt,

neemt deze groep in absolute zin tot 2040 wel toe. Een woonvorm met extra voorzieningen vergt bijvoorbeeld extra investeringen; wie gaat dat betalen en hoe zijn die terug te verdienen?

In de werksessies is het volgende gezegd:

- Corporaties geven aan dat de werkelijke behoefte aan ouderenwoningen weliswaar lager kan zijn dan uit ramingen blijkt. Een belangrijke reden hiervoor is dat ouderen belemmeringen ervaren bij het verhuizen, namelijk dat verhuizen vaak te duur is en dat er veel rompslomp is met het verhuizen.
- Ouderen met een lage ZZP (1 tot en met 3) krijgen geen toegang meer tot intramuraal verblijf en zijn daarbij aangewezen op het zelfstandig wonen. Vaak doen deze ouderen met een zorgvraag een aanspraak op geclusterd wonen met zorg nabij. Volgens de corporaties stijgt deze groep jaarlijks met 4%. Hierdoor groeit ook het aantal thuiswonende kwetsbare ouderen die een beroep doen op het geclusterde woonaanbod. Kunnen de corporaties deze politieke wens opvangen?

Bijlage: Literatuurlijst

Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg. (2011, februari). *Levensloopgeschikt bouwen: praktische overwegingen*. KCWZ.

Commissie Toekomst zorg thuiswonende ouderen. (2020, januari). *Oud en zelfstandig in 2030; een reisadvies*. Den Haag.

Daalhuizen, F. (2019, 27 mei). *Langer zelfstandig wonen in een geschikte woonomgeving*. PBL Planbureau voor de Leefomgeving. <https://themasites.pbl.nl/o/langer-zelfstandig-wonen/>

Daalhuizen, F., van Dam, F., de Groot, C., Schilder, F., & van der Staak, M. (2019, juli). *Zelfstandig thuis op hoge leeftijd*. PBL.

de Groot, C. (2020, 20 april). *Kwart miljoen ouderenwoningen gevraagd, liefst in eigen buurt*. RaboResearch - Economisch Onderzoek. <https://economie.rabobank.com/publicaties/2020/april/kwart-miljoen-ouderenwoningen-gevraagd/>

De Groot, C., van der Staak, M., Daalhuizen, F., & de Kam, G. (2019, juni). *Aanpassen of verkassen? Langer zelfstandig in een geschikte woning*. PBL.

De Wmo-regeling woningaanpassingen. (z.d.). Ir Grootveld.
<http://woningaanpassing.grootveld.net/wmo.htm>

Duivenvoorden, A., van Triest, N., Senior, P., Witter, Y., & Kooistra, H. (2015, oktober). *Langer zelfstandig wonen; de opgave voor corporaties*. Platform31.

HEVO. (2020, juli). Marktonderzoek gemeenten Nederland. Wonen en Zorg 2040. HEVO B.V.

MOgroep. (2013, april). *Welzijn + Zorg = WinWin*.
<https://www.sociaalwerknederland.nl/?file=7915&m=1373026521&action=file.download>

Sociaal Cultureel Planbureau. (2019, juli). *Wonen met zorg; verkenning van particuliere woonzorg voor ouderen*. SCP.

van Klaveren, S., van Triest, N., & Senior, P. (2019, september). *Langer thuis, een verkenning*. Platform31 en Aedes-Actiz kenniscentrum Wonen-Zorg.

wetten.nl - Regeling - Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 - BWBR0035362. (2020, 1 juli). Rijksoverheid. <https://wetten.overheid.nl/BWBR0035362/2020-07-01>

Bijlage: Deelnemers panelgesprekken

Naam deelnemer	Organisatie
Ad Sterkens	Brabant Wonen
Anco van der Veen	Ymere
Anne Hart	Vestia
Elo Gramsbergen	Liberein
Erik Zwart	PCSOH
Frank Hagelstein	Actiz
Freek Koersveld	WoonzorgNL
Jan van Hittersum	Salland Wonen
Krista Bosman	WoonzorgNL
Marjolijn Dijk	Actium
Marloes Brunsting	Vestia
Marlou Boers	Actiz
Matthijs van Gent	RVO
Pieter Schippers	Aedes
Pieter van Hulten	Aedes
Elroy de Groot	Aedes
Ton Moors	Goed Wonen
Wiepke van Erp Taalman Kip	Woonpalet
Wouter Versteeg	Beter Wonen