

Bouwstenen kaders wonen en zorg

VOORAF

De vraagstelling van de gemeente

Gemeenten krijgen geregeld een verzoek mee te werken aan een initiatief op het gebied van wonen en zorg (zelfstandige ouderenhuisvesting, beschermd wonen kwetsbare doelgroepen). Die initiatieven zijn divers: van kleine aanbieders die iets willen opzetten in de eigen achtertuin, tot grote zorgaanbieders en/of projectontwikkelaars die een markt zien in kwetsbare mensen die langer thuis wonen.

Maar vaak ontbreekt het aan een goed handvat en werkwijze om initiatieven van derden in te schatten en te beoordelen of de gemeente hier medewerking aan wil verlenen.

Bij het opstellen van het kader is gekozen voor een bredere benadering dan alleen de afweging van nieuwe initiatieven. Uitgangspunt is voor de hele gemeente zorg te dragen voor goede gevarieerde woonsituaties in de wijken met welzijn en zorg in verschillende, oplopende intensiteiten. Het algemeen uitgangspunt daarbij is dat inwoners zo lang mogelijk zelfstandig en veilig thuis wonen.

Informatieverzameling

Start met informatieverzameling op het gebied van wonen en zorg.

1. inventarisatie wat er aan data beschikbaar is.
 - inventarisatie gemeentelijke kaders, vastgoedstrategie zorgorganisaties en woningbouwcorporaties, prestatie-afspraken gemeente en woningcorporaties, etc.
 - inventarisatie recente en huidige initiatieven wonen met zorg, geclusterde woonvormen, e.d.
 - inventarisatie/overzicht van WMO-aanvragen voor woningaanpassingen (toekenningen en afwijzingen en signalering mogelijke problemen)
 - inventarisatie van bouwplannen, bouwmogelijkheden (nieuwbouw, transformatieopgaven, leegstand).
2. Analyseer mogelijkheden en knelpunten met gemeenteambtenaren in brede samenstelling (RO, WMO, wonen en welzijn, bouwprojectmanagement) en medewerkers sociale wijkteams.
3. Ga na wat externe partijen in de gemeente willen realiseren.

De informatieverzameling levert data op over de huidige en toekomstige behoefte en planvorming inzake wonen en zorg.

Rol van gemeente

De gemeente kiest bij de realisatie van initiatieven voor een rol als partner, facilitator, ondersteuner en/of stimulator. Gemeenten beschikken over een aantal strategische (beleids-) instrumenten: zoals een woonzorgvisie, prestatie-afspraken met de corporaties, grondbeleid, WMO-visie en inkoop van WMO-begeleidingspartijen die zorg, ondersteuning en welzijn verbinden. Bij vergunningverlening kan de gemeente altijd het criterium levensloopbestendig hanteren.

Daar waar initiatieven uitblijven kan de gemeente de samenleving stimuleren. Een belangrijke rol van de gemeente is het bijeenbrengen van doelgroepen en partijen. Ook kan de gemeente behulpzaam zijn bij het verwerven van subsidies.

Voor de ondersteuning van de uitvoering kennen de gemeenten een aantal uitvoeringsinstrumenten, zoals een blijversregeling, verhuiscoach, samenwerkingsafspraken met stakeholders als corporaties, marktpartijen, zorg- en welzijnsorganisaties, vrijwilligersprojecten op inclusieve wijken, e.d..

DE BOUWSTENEN

1. Algemeen beleidskader

Uitgangspunt is het voor de gehele gemeente/gemeenschap zorgdragen voor goede gevarieerde woonsituaties in de wijken met welzijn en zorg in verschillende, oplopende intensiteiten. De door de gemeente opgestelde algemene beleidskaders, zoals de Woonvisie/Ruimtelijke visies/e.d. en de door de partners opgestelde visies en kaders op het gebied van wonen en zorg vormen de uitgangssituatie, i.c. het algemene beleidskader.

Partijen kunnen samen een gemeenschappelijk beleidskader m.b.t. wonen en zorg bepalen. Bijvoorbeeld:

Partijen onderschrijven samen de noodzaak/wenselijkheid van

- Het hanteren van de uitgangspunten zelfregie bij bewoners en de beginselen van positieve gezondheid (dus kijken wat mensen wel kunnen i.p.v. accent op gebreken).
- De beschikbaarheid van voldoende geschikte woningen – levensloopbestendig bouwen en verbouwen, zowel bestaand als nieuwbouw
- Differentiatie van groepen, gemixt bouwen, jong en oud, gemengde wijken
- Gebiedsgerichte aanpak
- Zorgzame buurten maken met sociaal netwerk
- Samenwerking in de buurt
- Aanmoedigen doorstroming en woningsplitsing
- Toewijzingsbeleid
- Flexibiliteit, duurzaam bouwen
- Behoeftte aan tussenvormen: nieuwe zorgconcepten ontwikkelen gericht op langer thuis wonen, toepassing technologie, ontschotting.

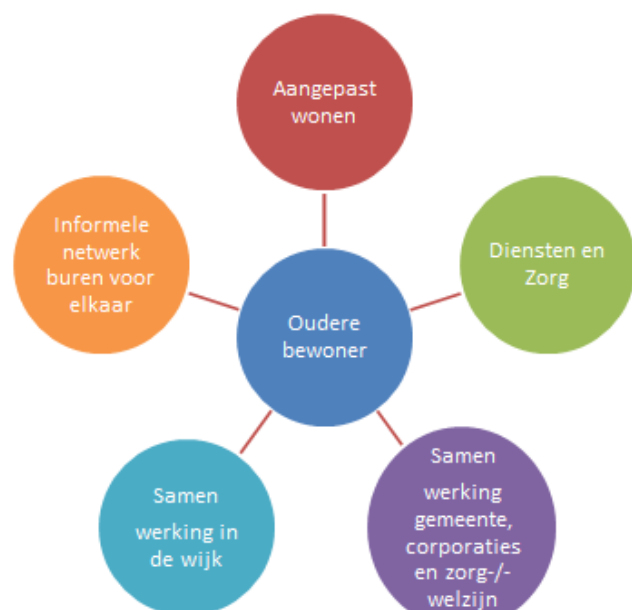
De tendens is een verschuiving van intramuraal verblijf naar zelfstandig wonen met zorg (extramuraal). Maar aan beide vormen is nog veel behoefte. Er is een tekort aan woningen / woonvormen en er is gebrek aan voldoende personeel.

Zorgzame Buurt

Naast een algemene aanpak per regio/gemeente verdient het aanbeveling om te kiezen voor een gebiedsgerichte aanpak, concreet en dicht op de leefwereld van de mensen en hun wensen. Een gebiedsgerichte aanpak vraagt om een aanpak per wijk/buurt.

Deze aanpak besteedt aandacht aan de volgende aspecten: aangepast wonen, pakket van diensten en zorg, samenwerking in de wijk tussen gemeente/corporatie en zorgaanbieders, informele samenwerking in de wijk en beschikbaarheid van een netwerk van burens voor elkaar.

Per wijk kan de gemeente samen met partners concreet invulling geven aan elk aspect van een zorgzame buurt.



2. Stimulerings- en Afwegingskader wonen en zorg

2.1. Doelen stimulerings-/afwegingskader

Het stimulerings-/afwegingskader is enerzijds een instrument dat kan worden ingezet voor de beoordeling van woon-zorginitiatieven van derden en kan anderzijds door gemeenten actief worden ingezet om te stimuleren dat ouderen en kwetsbare mensen langer in de wijk kunnen blijven wonen (i.p.v. institutioneel/intramuraal wonen).

Het afwegingskader dient dus meerdere doelen:

- Komen tot een kwalitatief en kwantitatief goed aanbod voor de verschillende doelgroepen ouderen en kwetsbare mensen
- Verleiden van partijen om tot een goed aanbod te komen en actief met voorstellen en initiatieven te komen
- Afstemming vraag en aanbod
- Het kader is integraal onderdeel van een brede RO-beoordeling.

2.2. Kader gemeentelijk woonbeleid

De meeste gemeenten hebben een woonvisie. De kwalitatieve en kwantitatieve aspecten zijn beschreven in deze woonvisie en hier wordt naar verwezen.

Nieuwbouw wonen

Voor alle nieuwbouwplannen kan de gemeente bepalen dat deze als standaard aandacht voor senioren en wonen met zorg bevatten. Dit gaat enerzijds over huur en koopwoningen in de vrije sector en anderzijds over de sociale woningbouw.

Zowel kwantitatief als kwalitatief kan er geen sprake zijn van vrijblijvendheid, maar veel gemeenten zullen er voor terugschrikken om op voorhand hard een percentage vast te leggen in regelgeving.

De meeste partijen zijn wel voorstander om concrete (kwantitatieve maar m.n. ook kwalitatieve) afspraken met elkaar te maken¹.

Naast de afspraken in de woonvisie kunnen voor nieuwbouw over de volgende onderwerpen afspraken gemaakt worden:

- bandbreedte type woningen (25-35% starters/25-35 % senioren)
- bandbreedtes in laag-midden-hoog segment voor senioren
- bandbreedtes huur/koop voor senioren
- (aantal) bijzondere woonvormen en bewonersinitiatieven
- bandbreedte aantal woningen met intensieve zorg/nieuwe zorgconcepten
- dementievriendelijke woonomgeving
- ontmoetingsruimtes/huiskamers van de wijk
- gezondheid en veiligheid
- faciliteren uitstroom Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang
- gebiedsgerichte aanpak.

¹ Als er geen aantallen of bandbreedtes worden vastgelegd, is er geen garantie dat de tekorten uit onderzoek ook daadwerkelijk worden opgelost.

Bestaande Bouw/renovatie

Voor alle plannen m.b.t. bestaande bouw is van belang dat deze aandacht voor senioren en wonen met zorg bevatten. Dit gaat enerzijds over huur en koopwoningen in de vrije sector en anderzijds over de sociale woningbouw.

Het betreft o.a. initiatieven van corporaties voor verbouw / renovaties / herontwikkeling van bestaande locaties. De gemeente maakt jaarlijks prestatieafspraken met corporaties over de uitvoering van aantallen levensduurverlengende woningaanpassingen. Hierin kan de gemeente suggesties opnemen voor:

- bandbreedte aantal aangepaste woningen
- (aantal) bijzondere woonvormen en bewonersinitiatieven
- bandbreedte aantal woningen met intensieve zorg / nieuwe zorgconcepten
- dementie-vriendelijke woonomgeving
- ontmoetingsruimten
- gezondheid en veiligheid.

Diverse woonvormen met zorg

Er kan onderscheid gemaakt worden tussen individuele woningen en verschillende geclusterde woonvormen. De laatste vorm kan zowel in een *stand alone* situatie ontwikkeld worden als zijnde onderdeel van een groter woningbouw- of *mixed use* project (project met verschillende functies). De combinatie met een ontmoetingsruimte is in alle vormen gewenst. Hiervoor is door het ministerie van BZK via RVO de Stimuleringsregeling Ontmoetingsruimten in Ouderenhuisvesting vormgegeven (SOO, opengesteld medio januari 2022, zie www.rvo.nl/soo). Daarnaast zijn aandacht voor elkaar, ontmoeting en concrete activiteiten gewenst vanuit welzijns- en zorgfaciliteiten van diverse soorten zorgaanbieders variërend van licht tot zware zorg.

Woonvormen met zorg

woonvorm	Voor wie	combinatiemogelijk heden	partij	Zorg en welzijn
1.Aangepaste woningen Rollator/rolstoel-toegankelijk	Zelfstandige ouderen	Ontmoetingsruimte In de wijk	Corporatie / Marktpartijen i.s.m. gemeente	Welzijn Wijkverpleging WMO voorzieningen
2.Geclusterde woonvorm stand alone	*Zelfstandige/actieve bewoners *Bewoners met (zware) zorgbehoefte	Ontmoetingsruimte Buitenruimte moestuin	Corporatie / Marktpartijen i.s.m. gemeente Particuliere initiatieven	Welzijn Wijkverpleging Verpleegzorg WMO voorzieningen
3.Geclusterde woonvorm als onderdeel van project	*Zelfstandige/actieve bewoners *Bewoners met (zware) zorgbehoefte	Ontmoetingsruimte buitenruimte Moestuin Commerciële voorzieningen	Marktpartijen i.s.m. corporatie en gemeente.	Welzijn Wijkverpleging Verpleegzorg WMO voorzieningen

2.3. Kader gemeentelijk WMO-beleid

De WMO kent naast een aantal faciliteiten waarop individueel een beroep gedaan kan worden, indien nodig, ook de mogelijkheid om met partijen afspraken te maken over gezamenlijke (en goedkopere) inzet van zogenaamde collectieve WMO. Omdat de diverse partijen op het gebied van wonen, welzijn en zorg allen een verantwoordelijkheid hebben is het van belang samen te werken en samen de kosten te delen. Dit voorkomt dat er onduidelijkheden en/of vertragingen ontstaan. In alle gemeenten groeien de uitgaven WMO hard, ook vanwege de vergrijzing. Interessant is dus om met partners (formeel en informeel netwerk) afspraken te maken zodat het beroep op de WMO niet te ver oploopt. Dit betekent b.v. concrete afspraken maken met corporaties over aantallen aan te passen woningen bij renovatie en een actief toewijzingsbeleid zodat aangepaste woningen beschikbaar blijven. Maar ook afspraken met zorgaanbieders en het zorgkantoor. In het kader van het WMO-beleid zijn er in gemeenten vaak al specifieke afspraken bijv. over toewijzing aangepaste woningen.

Soorten zorg in de wijk

Het is gewenst de volgende soorten zorg een plek te geven in de wijk/kern: Beschermd wonen (dit betreft 24/7-zorg), Verzorgd Wonen (in feite wonen in een geschikte woning met een plus), zorg thuis, i.c. de wijkverpleging en tijdelijk verblijf (bijvoorbeeld direct na een ziekenhuisopname). De zorg kan intramuraal of extramuraal verleend worden. Zelfs beschermd wonen voor dementerenden kan in een kleinschalige geclusterde woonvorm in de wijk met PGB extramuraal gefinancierd worden. De zorgverlening wordt uit verschillende potten gefinancierd.

Soorten zorg in de wijk

Soorten zorg	Voor wie	Soorten wonen (herontwikkeling en nieuwbouw)	Soorten financiering zorg Wonen: particulier	Welzijn
beschermd wonen	ouderen met een zware zorgvraag (psychogeriatrisch)	Complex, stand alone of in combinatie met andere woonvormen	<i>Zorg:</i> Intramuraal WLZ /VPT of extramuraal PGB <i>Wonen:</i> particulier/woco/markt	ondersteunende diensten, informele netwerk en mantelzorgers
verzorgd wonen	ouderen die zelfstandig wonen met (midden-zware) zorg thuis in een geclusterde woonvorm	Complex of geclusterd	<i>Zorg:</i> Extramuraal ZVW/WMO <i>Wonen:</i> particulier/woco/markt	serviceverleners, informele netwerk en mantelzorgers
zorg thuis	ouderen die zelfstandig in de wijk wonen	In alle mogelijke woningen en woonvormen	<i>Zorg:</i> Extramuraal ZVW/WMO <i>Wonen:</i> particulier/woco/markt	ondersteunende diensten, informele netwerk en mantelzorgers
tijdelijk verblijf	om te revalideren en/of te herstellen	In combinatie met gezondheidscentrum, wijkcentrum (soms revalidatiecentra)	<i>Zorg:</i> Intramuraal WLZ/ZVW	ondersteunende diensten, informele netwerk en mantelzorgers

2.4. Afweging initiatieven (in het bijzonder burgerinitiatieven)

De meeste projecten van burgers die bij de gemeente aankloppen bevinden zich nog in de initiatieffase. Deze broodnodige initiatiefnemers zijn niet geholpen met een afwegingskader dat teveel eisen aan hen stelt of dat hen dwingt mee te doen met een tender en hen dus dwingt om vooraf investeringsrisico te nemen. Dat werkt alleen bij bewezen formules van staande professionele organisaties. Belangrijker is het met hen samen te werken, i.c. ze te helpen, i.c. ze te verbinden met partijen die hen verder kunnen helpen.

Het is van belang om onderscheid te maken tussen een kleinschalig **woon**initiatief van een aantal oudere bewoners die graag een gemeenschap willen vormen en naar elkaar willen omzien en kleinschalige **woonzorg**initiatieven. In dat laatste geval is de mate van professionele zorg van belang.

Steun verlenen aan een particulier kleinschalig **woonzorg**initiatief kan afgewogen worden op basis van en aantal open vragen, zoals:

- Voor welke mensen is het project bedoeld?
- Welke woonvorm betreft het?
- Past het initiatief in de vraag van onze gemeenschap (kader woningbouwbeleid en WMO beleid en behoefte onderzoek)?
- Leidt het wel/niet tot aanwas van kwetsbare inwoners van elders?
- Zijn er combinaties met andere doelgroepen of partijen mogelijk?
- Hoe hebben de initiatiefnemers zich georganiseerd?
- Hoe deskundig zijn ze (integraal te bezien op relevante aspecten zoals kennis over zorg en over exploitatie)?
- Hoe is de financiering van de zorg geregeld en wat betekent dat voor de WMO-aanspraken?
- Hebben ze al een concreet plan/concept/in welke planfase zitten ze?
- Met welke professionele organisatie kan ik ze in contact brengen voor hulp (indien nodig/gewenst)
- Is het initiatief exploitabel?

Steun verlenen aan een kleinschalig **woon**initiatief kan afgewogen worden op een beperkter aantal vragen:

- Voor welke mensen is het project bedoeld?
- Welke woonvorm betreft het?
- Hoe hebben de initiatiefnemers zich georganiseerd?
- Hebben ze al een concreet plan/concept/in welke planfase zitten ze?
- Hoe deskundig zijn ze m.b.t de bouwopgave, i.c. welke hulp hebben ze nodig?
- Met welke professionele organisatie kan ik ze in contact brengen voor hulp (indien nodig/gewenst)?
- Is het initiatief haalbaar?

Succesvolle initiatieven hebben vaak als kenmerken dat ze professioneel inhoudelijk begeleid worden (bv door een architect of ontwikkelaar, waarbij de laatste ook de risico's afdekt) en dat er externe, onafhankelijke begeleiding is op het groepsproces (indien daar sprake van is). Bij het concretiseren van het initiatief en het maken van verdere afspraken is van belang om inzichtelijk te krijgen of realisatie daadwerkelijk kan plaatsvinden. Klopt de businesscase?

Overwogen kan worden een realisatietermijn vast te leggen in de omgevingsvergunning (3 jaar).

Burgers of sociale ondernemers die initiatiefnemer zijn van een vernieuwende vorm van wonen voor overwegend 55+-ers, kleinschalig en indien nodig gecombineerd met zorg, kunnen wellicht gebruik maken van de Stimuleringsregeling Wonen en Zorg (SWZ), zie www.rvo.nl/swz.

Daarnaast kan men meer objectieve criteria hanteren om woonvormen en af te wegen / te prioriteren.

Men kan uitsluitend volkshuisvestelijke criteria hanteren maar ook een uitgebreidere lijst, inclusief ruimtelijke aspecten. Men kan deze criteria ook uitdragen richting derden om hen te verleiden met dergelijke initiatieven te komen.

Voorbeeldcriteria

Criteria / Aandachtspunten	Sterk	Gemiddeld	Zwak
1. Goede toevoeging voor ouderen/bijzondere doelgroepen (op basis van behoefteonderzoek)	+2	+1	0
2. Flexibel bouwen voor meerdere doelgroepen, gemixt woonprogramma	+2	+1	0
3. Samenwerking en nabijheid voorzieningen / zorgzame buurt / inclusief aantoonbaar netwerk	+2	+1	0
Algemene ruimtelijke / fysieke criteria, afhankelijk van de mate waarin gemeentelijk beleid is geformuleerd (dit soort criteria kunnen zijn opgenomen in de woonvisie):			
4. Verduurzaming bebouwde omgeving (inclusief sociale verduurzaming)	+2	+1	0
5. Herbesteding en onttrekken leegstaand vastgoed en incurante woningen	+2	+1	0
6. Ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied	+2	+1	0

3. Toekomstig afsprakenkader t.b.v. de realisatie van de woon-zorgvisie

Hoe afspraken vast te leggen?

Een belangrijk aspect is de vraag: waar leggen we nu welke afspraken over wonen met zorg/diensten tussen partijen vast? Het verdient aanbeveling zoveel mogelijk aansluiting te zoeken bij bestaande afspraken-kaders waardoor afspraken over wonen en zorg integraal onderdeel worden van deze afspraken. Daarmee wordt het standaard en gegarandeerd dat er bij alle bouwplannen aandacht is voor de ouderen en bijzondere doelgroepen en de aanvullende voorzieningen en diensten die hierbij nodig zijn. Een praktisch punt kan zijn om specifieke afspraken met zorgaanbieders vast te leggen in een apart hoofdstuk of allonge. Daarmee voorkom je dat deze partners bij het geheel van de afspraken betrokken (moeten) worden.

Het afsprakenkader

1. Met marktpartijen in Anterieure Overeenkomsten (AO)

Met particuliere initiatiefnemers/marktpartijen kunnen afspraken over de bouw van geclusterd wonen en aangepast wonen gemaakt worden. Deze afspraken kunnen worden vastgelegd in anterieure overeenkomsten.

2. Met corporaties en zorgorganisaties in Prestatieafspraken

Bij de te maken afspraken in prestatieafspraken kunnen zorgaanbieders (en eventueel welzijnsorganisaties) voor dat deel aanschuiven en medeondertekenen.

3. Met welzijnsorganisaties en maatschappelijke organisaties in subsidie-voorwaarden en in netwerkafspraken

Dit betreft bijvoorbeeld dienstverlenings- of samenwerkingsafspraken over de inrichting van een zorgzame buurt

4. Maatwerk met particuliere (bewoners-)initiatieven

Daarnaast zal sprake zijn van losse particuliere en bewonersinitiatieven en daarbij is de vraag: past het initiatief in de visie/beleid van gemeente en hoe kunnen we hen helpen. Daarbij is van belang om de goede initiatieven te ondersteunen, m.n. de serieuze bewonersinitiatieven maar ook om te sturen op omvang en doelgroep, m.n. bij (de aanbieding van teveel) luxe woonzorginitiatieven.

Antoinette van Heijningen

Urbancore

Expert Ondersteuningsteam Wonen en Zorg (OWZ)

Expert Expertteam Weer Thuis (EWT)

november 2021