

**Stimulerings- en afwegingskaders
'wonen en zorg'
Gemeente Wijk bij Duurstede**

Status: vastgesteld door college.
7 februari 2023.

Team Samenleving
Team FLO

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Leeswijzer	4
2.	De bouwstenen	5
2.1.	De 'hardware'	5
2.2.	De 'software'	5
2.3.	Rollen vanuit de gemeente	6
3.	Het stimulerings- en afwegingskader	8
3.1.	Doelen	8
3.2.	Bestaande kaders	8
3.3.	Afwegingskaders voor diverse vormen van woningen en woonzorgvoorzieningen	10
3.4.	Mogelijkheden tot het vastleggen van afspraken	14
	Bijlagen	15
Bijlage 1	Gevolgte werkwijze	16
Bijlage 2	Belangrijkste conclusies Atrivé-rapport 'Wonen en zorg in Wijk bij Duurstede 2021'	17
Bijlage 3	Woonvormen met zorg	18
Bijlage 4	Woonzorgopgave provincie Utrecht	19
Bijlage 5	Weergave workshop 'woonvormen' tijdens de stakeholdersbijeenkomst 'Wonen en zorg' op 13 oktober 2022 ter voorbereiding op de Maatschappelijke Agenda 2023.	20

Hoofdstuk 1: Inleiding

1.1. Aanleiding

De gemeente Wijk bij Duurstede vergrijst. Het Rijk stuurt steeds meer op langer thuis wonen van kwetsbare inwoners. De reguliere zorg¹ kampt met wachtlijsten. Er is een tekort aan bouw- en ontwikkellocaties. Dit alles is aanleiding tot het opstellen van afwegingskaders ten aanzien van bouwontwikkelingen rond wonen met zorg². In de gemeentelijke Woonvisie 2022 staat het voornemen daarvoor vermeld. Het betreft uitvoeringskaders; de kaderstelling zelf heeft al plaatsgevonden in de Woonvisie. Formeel zijn dit beleidsregels.

De gemeente krijgt geregeld een verzoek om 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 of inwoners die een gezinshuis willen starten tot grote zorgaanbieders en/of projectontwikkelaars die een 'markt' zien. Dat kunnen particuliere initiatieven zijn, of initiatieven en wensen van zorgaanbieders. Tegelijk weten we dat er een tekort is in Wijk bij Duurstede aan voldoende levensloop bestendige woningen en aan andere woonvormen die geschikt zijn voor inwoners met een functiebeperking³.

Daarnaast is de komende jaren sprake van uitbreidingslocaties met potentie om hierop in te spelen: Cothen Oost, de Geer III. In de gesprekken met stakeholders bij het opstellen van deze kader is gebleken dat er draagvlak is voor een brede benadering: zorgen voor goede, gevarieerde woonsituaties in de wijken met geschikte woningen met beschikbare ondersteuning, welzijn en zorg in verschillende intensiteiten.

Het ontbreekt momenteel bij de gemeente aan een goed handvat om plannen van derden op wonen en zorg te beoordelen op de vraag of een initiatief gewenst is. Ook een goed afwegingskader dat keuzes mogelijk maakt bij de ontwikkeling van nieuwe locaties ontbreekt. Externe ontwikkelaars kunnen we geen inzicht bieden waar de gemeente voor staat rond wonen en zorg. Met dit kader wordt daarin voorzien. Deze kaders bieden ook een goede opmaat naar de verplichte ontwikkeling van een gemeentelijke Woonzorgvisie; deze moet voor januari 2024 zijn vastgesteld.

NB: het tekort aan woningen in het algemeen is een bekend gegeven. Daar gaat dit kader niet over. Dit kader richt zich op de geschiktheid van woningen en woonomgeving voor kwetsbare inwoners.

1.2. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat basisinformatie over de 'bouwstenen' van de kaders en de rollen die de gemeente kan vervullen. De eigenlijke kaders staan in § 3.3. Eerdere paragrafen in hoofdstuk 3

¹ Verpleeghuizen, wijkverpleging, GGZ-zorg, ziekenhuizen etc.

² Hieronder vallen tal van woon- en zorgvormen, variërend van zelfstandig thuis wonen met inzet van Wmo-zorg of wijkverpleging/thuiszorg, tot geclusterde woonvormen zoals hofjes voor ouderen tot intramurale zorgvormen voor zeer kwetsbare inwoners die 24-uurs zorg nodig hebben.

³ Zie het Atrivé-rapport 2021 'Wonen en zorg in Wijk bij Duurstede'.

beschrijven wat de doelen en uitgangspunten zijn om tot deze kaders te komen. Verdere achtergrondinformatie is te vinden in de bijlagen.

Hoofdstuk 2: de bouwstenen

2.1. De 'hardware': voldoende geschikte woningen en woonzorgconcepten

Uitgangspunt is zorgen voor goede gevarieerde woonsituaties in de wijken met welzijn en zorg in verschillende intensiteiten: woonsituaties die recht doen aan de bevolkingsopbouw, nu en in de toekomst. De opdracht vanuit het Rijk om alle inwoners zo lang mogelijk zelfstandig thuis te laten wonen, is onlosmakelijk met dit uitgangspunt verbonden.

De tendens is een verschuiving van *intramuraal* verblijf naar zelfstandig wonen met zorg en ondersteuning thuis (*extramuraal*), ook voor zeer kwetsbare inwoners. Aan beiden vormen is veel behoefte in Wijk bij Duurstede. En zijn er tekorten op voldoende geschikte woningen, en woonzorgvoorzieningen.

De voornaamste opgaven voor Wijk op het terrein van wonen en zorg tussen nu en 2040 zijn in 2021 onderzocht door bureau Atrivé⁴. Ze zijn weergegeven in bijlage 2⁵.

2.2. De 'software': zorgzame buurten

Veilig en zelfstandig wonen voor kwetsbare inwoners vergt samenhang in tal van domeinen: aangepast wonen, ondersteuningspakket van diensten en (medische) zorg, formele- en informele zorg en welzijn, samenwerking in de wijk tussen gemeente/corporaties en zorgaanbieders, preventie en vroegsignalering, mantelzorg en mantelzorgondersteuning en bereidheid van inwoners binnen wijken om naar elkaar om te zien. Maar ook inrichting van wijken die leidt tot bewegen, ontmoeting en sociale samenhang.



⁴ Rapport 'Wonen en zorg in Wijk bij Duurstede', bureau Atrivé, 2021.

⁵ Meer info over bij voorbeeld demografische ontwikkelingen, is opgenomen in de Woonvisie 2022. Deze informatie is daarom hier niet opgenomen.

2.3. Rollen vanuit de gemeente

De gemeente Wijk bij Duurstede is een regie-gemeente, dat wil zeggen dat de gemeente initiatieven zoveel mogelijk overlaat aan anderen: inwoners, stakeholders en uitvoeringspartners. Kaderstelling is vaak wel een gemeentelijke taak.

Voor deze kaders op wonen met zorg betekent dit dat de gemeente in eerste instantie uitgaat van initiatieven door bewoners en stakeholders en dat bewoners zelf regie willen en kunnen voeren over hun woon- en leefsituatie.

Dat neemt niet weg dat sturing op onderdelen en afweging van belangen vanuit de gemeente nodig is:

- verdeling en inzet van schaarse bouw- en ontwikkelruimte en bepalen van prioriteiten bij het gebruik daarvan zoals afwegingen ten aanzien van sociale woningbouw en bouwen voor kwetsbaren;
- bepalen van ruimtelijke kaders via bestemmingsplannen (nu) en omgevingsplannen (straks);
- financiële belangen als het gaat om grondexploitaties en om voldoende betaalbare woningen;
- financiële belangen als het gaat om het voorkomen van Wmo-woningaanpassingen;
- maatschappelijke belangen rond leefbare en zorgzame wijken;
- beoordelen van bouw- en ontwikkelinitiatieven, zowel naar omvang/kwantiteit als naar beoogde doelgroep en kwaliteit van de zorg;
- sturing op levensloopbestendige woningen bij nieuwbouw en bij (omvangrijke) herontwikkelingen.
- afwegingen rond inrichting openbare ruimte en openbare voorzieningen⁶.

De gemeente kan zich bij de realisatie van initiatieven van derden met verschillende rollen opstellen: opdrachtgever, regisseur, partner, facilitator, ondersteuner, stimulator⁷. In de rol als regisseur beschikt de gemeente over een aantal strategische (beleids-)instrumenten: de Woonvisie 2022, de Omgevingsvisie, grond-, welzijns- en zorgbeleid en de Maatschappelijke agenda 2023.

De rol van regisseur speelt met name bij transformatie-besluiten, bij voorbeeld bij initiatieven die niet onder het geldende bestemmingsplan vallen. Ook bij grootschalige nieuwbouw is regie vanuit de gemeente nodig vanuit de wettelijke taken op ruimtelijke ordening en sturing op het voorzieningenniveau.

De gemeente zal per thema haar rol bepalen. Daar waar initiatieven uitblijven, kan de gemeente de samenleving stimuleren. Een belangrijke rol is ook bijeenbrengen en verbinden van inwonersgroepen, initiatieven en (zorg)partijen. Daarnaast kan de gemeente behulpzaam zijn bij het verwerven van subsidies (bij voorbeeld via de provincie of rijkssubsidieregelingen).

Voor de ondersteuning van de uitvoering kent de gemeente een aantal uitvoeringsinstrumenten, zoals samenwerkingsafspraken met stakeholders als corporaties, marktpartijen, zorg- en welzijnsorganisaties, VRU (brandweer), zorgverzekeraars en medische lokale partijen, afspraken op vroegsignalering en preventie, vrijwilligersprojecten op inclusieve

⁶ Er is steeds meer bekend over bij voorbeeld dementievriendelijke buitenruimte.

⁷ Zie de rollen vanuit de regiegemeente Wijk bij Duurstede, 2018.

wijken, domein overstijgende samenwerking op inwoners met psychiatrie en dementie e.d. In de uitvoeringspraktijk zijn ook de prestatie-afspraken met woningcorporaties relevant, alsmede contractering van zorgaanbieders die de wettelijk verplichte zorgtaken uitvoeren (Participatiewet, Wmo en Jeugdwet). De toekomst voorziet in gecombineerde woonzorg afspraken met zowel corporaties als zorgaanbieders: Woonzorgvisies. Dit is een verplichting vanaf 2023. Omdat de realisering van voldoende mogelijkheden om langer zelfstandig thuis te blijven wonen complex is, heeft de gemeente een belangrijke rol om te verbinden: partijen, plannen, kansen en ideeën. Die rol is goed in te vullen omdat de gemeente vaak zicht heeft op alle ontwikkelingen. De Wijkse schaal helpt daarbij.

Los van het bovenstaande is de invloed en sturing vanuit de gemeente op onderdelen van het woonzorgbeleid beperkter:

- De realisering van formele intramurale zorgvoorzieningen (bij voorbeeld een verpleeghuis) valt onder regie en financiering van Zorgkantoren. De toegang tot dergelijke voorzieningen voor inwoners is geregeld via Centrale Indicatie organen (Ciz) onder regie van het Rijk.
- Waar de gemeente geen grondpositie heeft, is de mate van invloed op initiatieven of bouwontwikkelingen beperkter. Overleg met grondeigenaren is dan wenselijk over mogelijkheden tot aanpassing van het bestemmingsplan en opties voor kansrijke (her)ontwikkeling met draagvlak in de buurt.
- Als een voorgenomen initiatief past binnen de geldende bestemming, is het moeilijk deze tegen te houden. Dat betekent wat wonen en zorg betreft dat initiatieven die binnen de bestemming vallen maar minder scoren op de kaders in de volgende paragrafen, meestal toch toegelaten zullen worden. In gesprekken met ontwikkelaars wordt aandacht gevraagd om de woningen met voorrang toe te wijzen/te verkopen aan inwoners van de gemeente. Hierdoor wordt doorstroming bevorderd, uiteraard binnen de wettelijke kaders⁸. Dit geldt overigens niet voor de nieuwe woningbouwlocaties van de Geer III en Cothen Oost waar een nieuw bestemmingsplan/omgevingsplan nodig is; dan is beter te sturen op prioriteiten voor maatschappelijke- en andere doelen.

⁸ Dit is in de Woonvisie 2022 opgenomen.

Hoofdstuk 3: Het stimulerings- en afwegingskader 'wonen en zorg in Wijk bij Duurstede'

3.1. Doelen

Zoals omschreven in de aanleiding dient het stimulerings-/afwegingskader Wonen met zorg diverse doelen en is het geschikt als instrument om:

1. Beoordeling van woon-zorginitiatieven van derden mogelijk te maken om schaarse bouw- en ontwikkelruimte zo goed mogelijk te benutten. Dit tegen het licht van tekorten op woonzorgwoningen en -concepten voor verschillende kwetsbare groepen in de gemeente.
2. Partijen te stimuleren om plannen te ontwikkelen opdat dat ouderen en kwetsbare mensen zo lang mogelijk in de wijk kunnen blijven wonen.
3. Een integrale afweging mogelijk te maken van woonzorgbelangen enerzijds en Ro-, volkshuisvestelijke- en financiële belangen binnen de gemeente anderzijds.
4. Afwegingen te kunnen maken bij de vraag hoe actief de gemeente zich moet opstellen bij initiatieven van derden.
5. Alle betrokken uitvoeringpartners te laten zien waar de gemeente voor staat als het gaat om wonen met zorg.
6. Bij plannen en initiatieven oog te houden voor alle aspecten die spelen rond geschikte woningen en wijken voor kwetsbare inwoners (zie § 2.2.).

3.2. Bestaande kaders rond wonen en zorg

Deze kaders wonen en zorg komen niet uit de lucht vallen. Ze zijn een uitwerking van kaders die eerder zijn vastgesteld door de gemeenteraad. Het zijn formeel beleidsregels.

Uitgangspunt is ook rijksbeleid, dat inzet op zo lang mogelijk thuis wonen door kwetsbare inwoners.

De huidige hoofdkaders voor Wijk bij Duurstede zijn:

1. De Omgevingsvisie Stedelijk Gebied (2021)

In de Omgevingsvisie Stedelijk Gebied zijn richtinggevende hoofdkeuzes opgenomen ten aanzien van beleid voor de fysieke leefomgeving in de kernen van de gemeente Wijk bij Duurstede. De Gemeente Wijk bij Duurstede geeft daarin prioriteit aan de realisatie van betaalbare woningen voor jongeren en senioren. Daarbij wordt ingezet op de realisatie van levensloopbestendige woningen en nieuwe woonconcepten die wonen en zorg integreren.

In nieuw te ontwikkelen woon- en werkgebieden kiest de gemeente voor gezond leven in een leefbare en inclusieve omgeving. Dit vertaalt zich in ruimtelijk opzicht naar voldoende groen, ruimte om te bewegen en te ontmoeten voor jong en oud en voor veilige- en toegankelijke fiets- en looproutes naar voorzieningencentra.

2. De Maatschappelijke agenda (MAG) (2023)

De MAG is het integrale beleidskader voor het sociaal domein. De MAG gaat ervan uit dat de gemeente zoveel mogelijk voorwaarden biedt om de draagkracht van inwoners te versterken en hun draaglast te beperken. Initiatieven op wonen, zorg en welzijn die mensen aanzetten tot onderlinge hulp en ondersteuning zijn gewenst.

Het vertrekpunt in de MAG is geworteld in de theorie van positieve gezondheid: versterken van de eigen regie van inwoners. Voldoende geschikte woningen zijn daarvoor een basisvoorwaarde (de 'hardware'). Inwoners worden verder bijgestaan in ondersteuning, woningaanpassingen, welzijn en zorg als hun draagkracht (tijdelijk) niet op orde is. Welzijn, wonen, ondersteuning en

zorg zijn belangrijk om de zelfredzaamheid op peil te houden. De gemeente wil daarbij de komende jaren meer sturen op beschikbaarheid van geschikte voorzieningen en eigen verantwoordelijkheid van inwoners.

NB: nu het Rijk in toenemende mate stuurt op langer thuis wonen voor iedereen, zijn zaken als nabijheid, instandhouden eigen sociale netwerken, zorg in eigen kring en buurt en voorkomen van vereenzaming steeds belangrijker. Oudere inwoners geven zelf ook aan dat belangrijk te vinden en graag in elkaars nabijheid te willen wonen met voldoende voorzieningen voorhanden⁹. Hetzelfde is een veelvuldig signaal vanuit zorgpartijen.

3. Woonvisie 2021 – 2030 (2022)

De Woonvisie bevat een groot aantal uitgangspunten die relevant zijn bij dit kader:

1. Bij nieuwe ontwikkelingen 35% sociale huur. Woningbouw in deze sector is vooral gericht op de doelgroepen starters en inwoners met een zorgvraag.
2. Bij grootschalige nieuwbouw wordt de huisvesting voor kwetsbare inwoners meegenomen in de opgave.
3. Bij grootschalige woningbouw of renovatie wordt ruimte gemaakt voor vormen van groepswonen voor ouderen (bij voorbeeld hofjes).
4. Initiatieven waarbij sprake is van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) worden positief ontvangen.
5. Bij alle nieuwbouw is BTBV¹⁰ de basis: dit is bouwen vanuit de principes 'bereikbaar, toegankelijk, bruikbaar en veilig'. Hiervoor zijn overzichten opgesteld die uitgaan van diverse niveaus van aanpassingen voor inwoners met een functiebeperking.
6. Bij nieuwbouw bestemd voor ouderen (zowel sociale sector als vrije sector) is levensloopbestendig bouwen het vertrekpunt.
7. Bij het realiseren van sociale bouw in bestaande woonwijken is het 'absorptievermogen' van de wijk een uitgangspunt.
8. Inzetten op doorstroming op de woningmarkt. Het blijkt dat veel ouderen moeilijk te bewegen zijn hun woning te verlaten.
9. De gemeente volgt de taakstelling op huisvesting van vergunninghouders en mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang/beschermd wonen.
10. Mogelijkheden bezien voor het bieden van tijdelijke huisvesting in crisissituaties en in geval van overmatige overlast.
11. De gemeente gaat regels opstellen om pre-mantelzorgwoningen mogelijk te maken.

4. Gemeentelijk Wmo-beleid

Vanuit de Wmo heeft de gemeente wettelijke taken om kwetsbare inwoners te ondersteunen in hun zelfredzaamheid in- en om het huis en in hun participatie. Dat leidt in de praktijk o.a. op aanspraken van individuele inwoners op woningaanpassingen, huishoudelijke hulp, hulpmiddelen (rolstoelen, scootmobielen) en vervoer. Een tweede taak betreft het bieden van huisvesting en ondersteuning aan zeer kwetsbare inwoners die uitstromen uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang. De taakstelling hiervoor is beperkt: ca. 2 - 4 personen per jaar.

⁹ Bijeenkomst voor Wijkse senioren in oktober 2022 in Langbroek + stakeholdersbijeenkomst 'Gezond en veilig wonen in oktober 2022 in het Wijkse gemeentehuis.

¹⁰ BTBV: checklijsten met als doel om bij nieuwbouw/herontwikkeling van woningen in te zetten op niveau's van levensloopbestendigheid. Dit vanuit de principes 'Bruikbaar, Toegankelijk, Bereikbaar en veilig'. Het college heeft deze checklijsten vastgesteld.

Als gevolg van Rijksbeleid en van vergrijzing groeien de gemeentelijke Wmo-uitgaven gestaag. Daarbij komt dat de Wmo een open-einde regeling is: de omvang van de budgetten is geen reden om aanvragen af te wijzen. Het is vanuit Wmo-perspectief dus zaak om zoveel mogelijk woningen (bij nieuwbouw en bij renovatie) levensloopbestendig te ontwikkelen. Het Wijkse BTBV-beleid biedt daarvoor diverse niveau's van aanpassingen. Een en ander is geborgd in de Woonvisie 2022. Dat betekent dat afspraken hierover nodig zijn met woningcorporaties, zorginstellingen, projectontwikkelaars en particuliere initiatiefnemers als (nieuw)bouw of renovatie aan de orde is.

5. Woonzorgvisie (nog op te stellen)

Dit betreft geen bestaand kader. Zoals in de inleiding vermeld, moet de gemeente voor januari 2024 een dergelijke visie hebben vastgesteld. Gezien de vergrijzing en de toename van kwetsbare inwoners die thuis wonen, stimuleert het Rijk verdere samenwerking tussen gemeenten, woningcorporaties en zorgpartijen. Het gaat dan om voldoende geschikte woningen, voorzieningen in de nabijheid en mogelijkheden tot ontmoeting. De visie vormt de basis voor het afsluiten van jaarlijkse prestatie afspraken over wonen, welzijn en zorg tussen partijen.

De gemeente Wijk bij Duurstede gaat in 2023 een dergelijke visie opstellen. Deze kaders, net als de huidige Woonvisie 2022, de Omgevingsvisie en de Maatschappelijke Agenda 2023, vormen daarvoor geschikte bouwstenen.

3.3. Afwegingskaders voor diverse vormen van woningen en woonzorgvoorzieningen

Vanuit de hoofdkaders in § 3.2., de beschikbare informatie en de gesprekken met stakeholders zijn kaders opgesteld ten aanzien van diverse vormen van projecten. Het gaat om nieuwbouw, bestaande bouw/renovatie, wooninitiatieven en woonzorginitiatieven.

Gebleken is dat stakeholders en uitvoeringspartijen er voorstander van zijn om concrete (kwantitatieve- maar m.n. ook kwalitatieve) afspraken met elkaar te maken. Dit schept duidelijkheid en helpt vrijblijvendheid voorkomen.

Voor alle nieuwbouw- en grote renovatieplannen zijn afwegingen nodig ten aanzien van woonzorgconcepten. Dit betreft zowel huur- en koopwoningen in de vrije sector en als sociale woningbouw. Niet bij alle ontwikkelplannen zijn alle kaders van toepassing. Dit is per plan te bezien en zal altijd overleg vergen tussen gemeente en initiatiefnemer.

Gezien het tekort aan geschikte woonzorgvoorzieningen en aan geschikte woningen, is het nodig om bij nieuwbouw en herontwikkeling te focussen op de prioriteiten die het Atrivé-onderzoek noemt. Dat betekent wel dat initiatieven, die zich richten op woonzorg concepten waarin minder- of geen behoefte is vanuit de Wijkse bevolking, minder zullen scoren.

Het is

In bijlage 4 is ter informatie een overzicht opgenomen van de diversiteit aan wonen-met zorgvoorzieningen. Bijlage 2 bevat de voornaamste conclusies uit het Atrivé-onderzoek.

Kaders voor nieuwbouw en bestaande bouw/renovatie:

1. Passend binnen de hoofdkaders en uitgangspunten van Woonvisie, Omgevingsvisie en Maatschappelijke Agenda (zie § 3.2.).
2. Beoogde doelgroep (bij volwassenen) en omvang passend binnen de kwantitatieve uitkomsten van het Atrivé-behoefte-onderzoek 'Wonen met zorg in Wijk bij Duurstede' en passend binnen gemeentelijk Wmo-beleid, de Woonvisie en de Maatschappelijke Agenda. Indien relevant dementie-vriendelijk te bouwen of te renoveren.
3. Beoogde doelgroep (bij jeugdigen) en omvang passend binnen gemeentelijk beleid op Jeugdhulp. Toets op gewenste ontwikkelingen vanuit de regionale Transformatieagenda jeugd (bijvoorbeeld het stimuleren van meer gezinshuizen in de gemeente, meer uitstroommogelijkheden voor jongeren).
4. De veiligheid en brandveiligheid is- of wordt geregeld. Daarbij rekening te houden met specifieke vereisten van uit beoogde bewoning door ouderen, inwoners met dementie of met andere fysieke/psychische aandoeningen.
5. Mogelijkheden voor een 'zorgzame buurt' (zie § 2.2.). De mate waarin nieuwbouw aanvulling op het voorzieningen- of welzijnsniveau vergt, is maatwerk per locatie. Zo nodig toets op aspecten van gezondheid, veiligheid, sociale samenhang, goede loop- en fietroutes, sociale activering en ontmoeting zoals opgenomen in de Omgevingsvisie. Initiatieven van inwoners zelf die leiden tot nabijheid en zorg en ondersteuning in eigen kring, zijn belangrijk. Een aandachtspunt vormt de beschikbaarheid van huisartsenzorg; de huidige personeelstekorten leiden ertoe dat de praktijken momenteel geen nieuwe patiënten aannemen.
6. Woonomgeving:
 - * Bij een locatie met veel ouderen: woonomgeving die bruikbaar, bereikbaar en veilig is voor iedereen, dus ook voor mensen met een beperking of met dementie.
 - * Algemeen: omgeving en bebouwing die bijdragen aan- en stimuleert tot gezondheid en bewegen.
 - * Geschiktheid van de locatie voor de huisvesting van kwetsbare doelgroepen: afstand tot basisvoorzieningen zoals huisarts, winkels, welzijnsvoorzieningen, openbaar vervoer en 'sociale reuring'. Het is ongewenst dat kwetsbare inwoners geen reden of mogelijkheid hebben om naar buiten te gaan.
7. Passend bij het 'absorptievermogen'¹¹ van de buurt om (nog meer) (zeer) kwetsbare inwoners te huisvesten.
8. Bijdrage aan wettelijke opgelegde opgaven zoals uitstroom Beschermd wonen/Maatschappelijke opvang en opvang statushouders en vluchtelingen.
9. Bij inzet van formele zorg: toets op de kwaliteit van de zorgverlener¹². De voorkeur gaat

¹¹ In buurten waar veel kwetsbare inwoners bij elkaar wonen, kan toevoegen van nog meer kwetsbaren tot problemen leiden. Mochten er in die wijk al veel sociale woningen staan (meer dan 40%) dan kan in dit kader gekozen worden voor minder nieuwbouw in het sociale segment (Woonvisie 2022).

¹² Zie hiervoor de criteria die in 2021 bij de inkoop Jeugdhulp en Wmo-begeleiding door de regio ZOU gehanteerd zijn.

uit naar een zorgverlener die gecontracteerd is voor het bieden van zorgen in de regio ZOU.

10. Bijdrage aan doorstroming op de lokale woningmarkt.

Kaders voor wooninitiatieven en voor woonzorginitiatieven:

Veel initiatiefnemers die bij de gemeente aankloppen, bevinden zich nog in de initiatieffase. Het kan gaan om een kleinschalig **woon**initiatief van een aantal inwoners die graag een gemeenschap willen vormen en naar elkaar willen omzien. Het kan ook gaan om **woonzorg**initiatieven waarbij meestal een zorgorganisatie het initiatief heeft. In dat laatste geval is o.a. de mate en kwaliteit van professionele zorg van belang. Dat leidt tot andere afwegingen vanuit de gemeente.

Afwegingen/kaders ten aanzien van een wooninitiatief:

1. Doelgroep, woonvorm en omvang passend binnen het Atrivé-onderzoek¹³ en passend binnen de buurt.
2. Voldoende beschikbare (zorg) voorzieningen voor de beoogde bewoners, bij voorkeur in de omgeving. Zie hiervoor bij punt 4; de beschikbaarheid van huisartsen vormt een specifiek aandachtspunt. Aandacht voor (brand)veiligheid en veiligheid in de woonomgeving, e.e.a. in relatie tot de beoogde doelgroep en beperkingen van de doelgroep.
3. Plan leidt bij voorkeur niet tot aanwas van kwetsbare inwoners van elders, dus vooral gericht op de behoeften van Wijkse inwoners. Initiatieven die (vooral) ten goede komen aan de Wijkse bevolking, krijgen voorrang.
4. Plan leidt bij voorkeur niet tot extra Wmo-uitgaven¹⁴.
5. Initiatiefnemers hebben een gedegen plan en bieden kwaliteit op zowel de bouwopgave als de zorg. Initiatiefnemer is in staat om zelf de benodigde acties en plannen te ontwikkelen zodat het plan geen (te) grote aanspraak op ambtelijke capaciteit vergt.
6. Het initiatief past binnen het gemeentelijk Wmo-beleid of het gemeentelijk jeugdhulpbeleid¹⁵.

¹³ Rapport 'Wonen en zorg in Wijk bij Duurstede, Atrive, 2021'.

¹⁴ Nieuwe intramuraal voorzieningen worden niet meer toegestaan vanuit het Rijk. In de praktijk betekent dit dat woonzorginitiatieven financieel draaien op Persoonsgebonden budgetten van de cliënten. Voor de wet wonen cliënten dan in feite zelfstandig thuis. En dan is de gemeente verantwoordelijk voor Wmo-voorzieningen zoals hulpmiddelen, sociaal vervoer en woningaanpassingen.

¹⁵ Passend bij de doelen van de Transformatieagenda jeugd. Zoals meer verblijf in een gezinsgerichte setting (gezinshuis), kleinschalig verblijf, uitstroomplekken voor jongeren.

Kaders voor een woonzorginitiatief:

Bovenstaande kaders, aangevuld met:

1. Combinaties mogelijk met andere doelgroepen of partijen waaraan behoefte is. Dit levert meer kansen op voor kwalitatief goede zorg omdat het 'zorgvolume' toeneemt.
2. Initiatiefnemer is een professionele organisatie die kwalitatief goede zorg en ondersteuning kan bieden¹⁶.
3. Bij voorkeur een erkende intramurale Wlz-instelling¹⁷. Zo niet, dan zijn afspraken nodig om aanspraken op Wmo-voorzieningen te voorkomen. Bij voorbeeld een gebouw dat naar bouw en inrichting en voorzieningenniveau geschikt is voor de beoogde doelgroep.
4. Zicht op realisering binnen afzienbare tijd. Succesvolle initiatieven hebben vaak als kenmerk dat ze professioneel inhoudelijk begeleid worden (bv door een architect of ontwikkelaar) en dat er externe, onafhankelijke begeleiding is op het groepsproces (indien daar sprake van is). Het realiseren van een initiatief kan mogelijk gemaakt worden door in het omgevingsplan daarvoor ruimte te bestemmen. Uiteindelijke realisering is afhankelijk van de doorlooptijd van de concrete aanvraag om een omgevingsvergunning. Bij de behandeling daarvan kan door belanghebbenden een zienswijze worden ingediend die mogelijk kan leiden tot een vertraging in het proces.

Bijzondere afwegingen voor het buitengebied?

Bovenstaande kaders zijn eveneens van toepassing op het buitengebied. Aanvullende kaders zijn:

1. De omvang van de beoogde zorglocatie is naar omvang en voorkomen passend in de omgeving. 'Passend' heeft te maken met het geldende bestemmingsplan, de omvang en functie van de beoogde voorziening, de afstand tot de bebouwde kern en de daar aanwezige voorzieningen etc. Dit is dus maatwerk.
2. Bij grootschalige woonzorgvoorzieningen is toetsing op vervoersmogelijkheden nodig: het is niet de bedoeling veel mensen die zelf geen vervoer hebben te moeten vervoeren naar- en van voorzieningen in de stad vanuit Wmo-verplichtingen.
3. De voorkeur voor grotere woonzorgvoorzieningen (meer dan 10 bewoners) gaat uit naar vestiging in wijken waar reuring is, voorzieningen in de nabijheid aanwezig zijn en inwoners aanleiding vinden om naar buiten te gaan en elkaar te ontmoeten.

¹⁶ Dit is te toetsen via de criteria die in 2011 in de regio ZOU gehanteerd zijn bij de inkoop van Jeugdhulp en Wmo-begeleiding.

¹⁷ Bij een bevestigend antwoord, vallen vrijwel alle zorg- en ondersteuningskosten onder de Wet langdurige zorg en niet onder de.

3.4. Mogelijkheden tot het vastleggen van afspraken

Een belangrijk aspect is de vraag waar en hoe afspraken zijn te maken over wonen met zorg/diensten. Het meest kansrijk is om aansluiting te zoeken bij bestaande afspraken kaders zodat integraliteit ontstaat tussen bouw- en ontwikkelopgaven en belangen vanuit wonen met zorg. Daarmee ontstaat ook bij alle bouwplannen aandacht voor ouderen en kwetsbare inwoners en voor 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 addendum. Daarmee voorkom je dat deze partners bij het geheel van de afspraken betrokken (moeten) worden. Per situatie is een keuzenodig welke vorm aan de orde is.

Mogelijkheden voor afspraken:

1. Met marktpartijen in Anterieure Overeenkomsten (AO)

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

2. Met corporaties 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 subsidievoorwaarden en in netwerk- of samenwerkingsafspraken

Dit betreft bijvoorbeeld dienstverlenings- of samenwerkingsafspraken over de inrichting van een zorgzame buurt of samenwerkingsovereenkomsten op specifieke projecten.

4. Maatwerk met particuliere (bewoners-)initiatieven

Daarnaast kan sprake zijn van losse particuliere initiatieven en daarbij is de vraag: past het initiatief in de visie/beleid van gemeente en hoe kunnen we hen helpen. Zie hiervoor ook de afwegingen ten aanzien van de professionaliteit van de initiatiefnemers bij de kaders voor woonzorginitiatieven.

Bijlagen

- Bijlage 1 Gevolgde werkwijze.
- Bijlage 2 Belangrijkste conclusies Atrivé-rapport 'Wonen en zorg in Wijk bij Duurstede 2021'.
- Bijlage 3 Woonvormen met zorg.
- Bijlage 4 Woonzorgopgave provincie Utrecht (bron: landelijke taskforce wonen en zorg).
- Bijlage 5 Weergave workshop 'woonvormen' tijdens de stakeholdersbijeenkomst 'Wonen en zorg' op 13 oktober 2022 ter voorbereiding op de Maatschappelijke Agenda 2023.

Bijlage 1: Gevolgde werkwijze

De kaders zijn in 2021 voorbereid. Daarbij is de volgende werkwijze toegepast:

1. Informatieverzameling: lokale beleidsstukken, landelijk beleid en stukken vanuit de landelijke Tasforce 'Wonen met zorg'.

A. Informatie m.b.t. wonen en zorg in Wijk bij Duurstede algemeen:

- inventarisatie van beschikbare data: o.a. onderzoek Atrivé en onderzoek Companen (voorbereiding op de nieuwe Woonvisie).
- Inventarisatie van gemeentelijke kaders, vastgoedstrategie zorgorganisaties en woningbouwcorporaties, prestatieafspraken 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);
- inventarisatie woningbouwprogramma van de gemeente.

B. Interne analyse van mogelijkheden en knelpunten via gesprekken met gemeenteambtenaren in brede samenstelling (RO, Wmo, wonen en welzijn, bouwprojectmanagement) en medewerker sociaal wijkteam 'Binding'.

C. Inventarisatie van wat externe partijen in de gemeente Wijk bij Duurstede (in de drie kernen) willen realiseren.

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




2. Gesprekken met door de gemeente aangeleverde externe partners uitgaande van de analyse die uit de informatieronde naar voren is gekomen.

Stakeholders waren afkomstig uit het lokale veld: zorgaanbieders, woningbouwcorporaties, vastgoedpartijen, wijkteam en lokale adviesraad sociaal domein.

Gespreksleiding	Extern adviseur Taskforce Wonen & Zorg
Woningcorporaties	Woningcorporatie Viveste Woningstichting Cothen/Heuvelrug Wonen Woonzorg Nederland
Projectontwikkelaar	BPD
Particuliere ontwikkelaar	Blok8.nl
Zorgaanbieders	Abrona Vitras/Santé Partners Reinaerde Kwintes QuaRijn – E&E
Overige stakeholders	Adviesraad sociaal domein Wijk bij Duurstede Sociaal wijkteam Wijk bij Duurstede
Gemeente	Beleidsadviseur wonen Beleidsadviseur Samenleving/Wmo Programmamanager woningbouw

Bijlage 2:

Belangrijkste conclusies Atrivé-rapport 'Wonen en zorg in Wijk bij Duurstede 2021'

			
Kwetsbare inwoners wonen thuis (1) (Atrive onderzoek 2021)			
	2020	2030	2040
75-plus-huishoudens 	1.040	2.110	2.900
Demente inwoners 	320	550	850

			
Kwetsbare inwoners wonen thuis (2) (Atrive onderzoek 2021)			
Woningen	2020	2040	
Levensloopbestendige woningen (rollator-toegankelijk)	Tekort 630		
Intramurale woningen PG	Tekort 52	Tekort 242	
Geclusterde ouderenwoningen	'Over' 10	Tekort 140	
Geclusterde woningen VG	Tekort 39	Tekort 29	
Rolstoel toegankelijk	Tekort 50		

Bron: Woonzorgkompas, Inventarisatie 2017, gemeente Wijk bij Duurstede 2021, bewerking Atrivé

PG: psychisch-geriatrisch (dementie).

VG: verstandelijke beperking.

Opgave uitstroom beschermd wonen/maatschappelijke opvang per jaar gemiddeld:
6 – 9 personen.

Bron: Uitvoeringsprogramma 2023 -2024, Maatschappelijke Ontwikkeling en Beschermd Wonen. U16 provincie Utrecht.

Bijlage 3: Woonvormen met zorg

A. Vormen wonen met zorg: zelfstandig wonen voor ouderen en andere kwetsbare inwoners

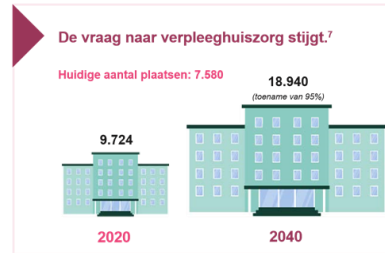
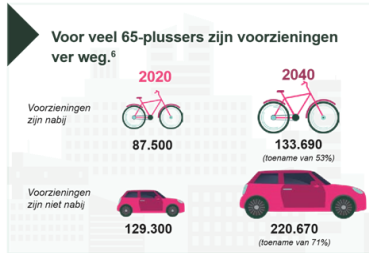
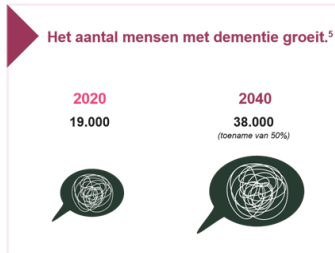
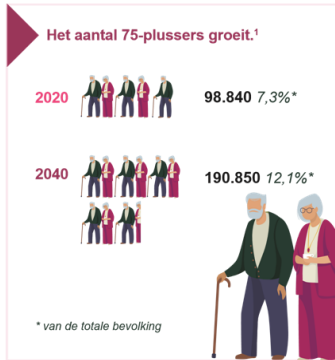
woonvorm	Voor wie	combinatiemogelijk heden	partij	Zorg en welzijn
1.Aangepaste woningen Rollator/rolstoel-toegankelijk	Zelfstandige ouderen	Ontmoetingsruimte In de wijk	Corporatie / Marktpartijen i.s.m. gemeente	Welzijn Wijkverpleging WMO voorzieningen
2.Geclusterde woonvorm stand alone	*Zelfstandige/actieve 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

B. Vormen wonen met zorg: zelfstandig- en intramuraal wonen voor ouderen en andere kwetsbare inwoners

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

Bijlage 4:
Woonzorgopgave in beeld in de regio Utrecht – 2021
 (bron: landelijke Taskforce Wonen en zorg).

**Hoe ziet de woonzorgopgave eruit in
 UTRECHT?**



Bijlage 5:

Weergave workshop 'Wonen en samenleven voor senioren en bijzondere doelgroepen' tijdens de stakeholdersbijeenkomst 'Wonen en zorg' op 13 oktober 2022 ter voorbereiding op de Maatschappelijke Agenda 2023.

