Burgemeester en wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	P. Buisman	**Datum**	2 april 2021
Doorkiesnummer	14030	**Kenmerk**	8626696/2103021021-pb
E-mail	pieter.buisman1@utrecht.nl	**Onderwerp**	Raadsbrief Voortgang Een (t)huis voor ouderen
Bijlage(n)	1	**Beleidsveld**	Wonen

Geachte leden van de raad,

In antwoord op mondelinge vragen van 26 november 2020 hebben wij u toegezegd u in het eerste kwartaal van 2021 te informeren over de voortgang van het '*Activiteitenplan realiseren ambitie wonen voor ouderen*'. Verder hebben wij u naar aanleiding van motie 389 *Woonbeleid vanuit het perspectief van ouderen* toegezegd het (concept)toetsingskader van de werkgroep Wonen van het MNU te betrekken bij de opstelling van het Programma 'Een (t)huis voor ouderen'.

In deze raadsbrief rapporteren wij over de voortgang van de onderwerpen die benoemd zijn in het Activiteitenplan aangevuld met nieuwe onderwerpen. Deze raadsbrief bouwt voort op de raadsbrief Ambitie en speerpunten voor ouderen van 25 november 2019 en de raadsbrief van 14 juli 2020 over hetzelfde onderwerp.

Een (t)huis voor ouderen
Uw raad heeft in de begroting van 2021 en 2022 extra budget opgenomen om de inspanningen voor huisvesting en ondersteuning van kwetsbare groepen te intensiveren. Hiertoe wordt een programma *Een (t)huis voor iedereen* opgesteld. Ouderen nemen hierin een eigen plaats in. Onder de noemer *Een (t)huis voor ouderen* wordt voor deze groep een eigen programma opgesteld. Dit programma richt zich niet op ouderen als uniforme groep, maar gaat uit van de verscheidenheid van ouderen. Verscheiden in leeftijd, vitaliteit en kwetsbaarheid, en verscheiden in sociaaleconomische en sociaal-culturele achtergrond. Die verscheidenheid is bepalend voor de inzet die voor deze groep nodig is. Daarvoor bestaat niet één oplossing of aanpak.

Vanuit de acties naar een strategie en programma
Met de raadsbrief van 25 november 2019 zijn de speerpunten en ambities voor ouderen in Utrecht bepaald. Het speerpunt 'stimuleren van vernieuwende woonvormen voor ouderen' is geconcretiseerd in het *Activiteitenplan realiseren ambitie wonen voor ouderen*. Daarmee is al veel in gang gezet,

tegelijkertijd tekent zich de noodzaak af voor een samenhangende benadering en interne en externe samenwerking.
Het uitgangspunt is dat wij werkende vanuit concrete acties direct resultaten boeken en de ervaring die wij daarbij opbouwen vervolgens inzetten voor de ontwikkeling van de strategie en het programma voor de langere termijn. De hoofdlijnen van dit programma in wording komen tot uitdrukking in de onderwerpen die wij in deze brief behandelen. Daarbij sluiten wij aan op de punten genoemd in het toetsingskader van het MNU.

Stand van zaken en voortgang

In deze brief behandelen achtereenvolgens de volgende onderwerpen:
- Kansrijke locaties en ontwikkelingen
- Handreiking voor locatie- en gebiedsontwikkeling
- Uitvoeringsprogramma Utrecht voor iedereen toegankelijk
- De wijk in beeld: ouderenspecial/Monitor ouderen-wonen-zorg
- Bestaande seniorencomplexen en zoekgedrag ouderen
- Samenwerking

1. Kansrijke locaties en ontwikkelingen
In het Activiteitenplan zijn vier locatie- en gebiedsontwikkelingen benoemd om ervaring op te doen in verschillende situaties. De ontwikkeling Leidsche Rijn Centrum E5 is een voorbeeld van een tender voor nieuwbouw in een uitleggebied. Deze tender heeft geleid tot een voorlopige gunning en doorloop nu de verificatiefase om tot definitieve gunning te komen.
De Merwedekanaalzone biedt een voorbeeld van inpassing in een binnenstedelijke gebiedsontwikkeling. Hier is het voornemen 5000m2 te reserveren voor woon-zorg-voorzieningen en ruimte voor twee bijzondere woonconcepten voor ouderen.
Lunetten is een voorbeeld voor transformatie binnen een bestaande wijk. De ontwikkelingen hier bevinden zich nog in de opstartfase. De in 2020 vastgestelde omgevingsvisie vraagt om meer huisvesting voor ouderen. De opgave is hier binnen de bestaande structuur en woningvoorraad mogelijkheden te vinden. Er is een begin gemaakt met het maken van een analyse op basis van beschikbare data en prognoses. De gesprekken met relevante partijen (corporaties, zorginstellingen, de doelgroep zelf) worden momenteel opgestart. Doel is om samen tot een gedragen toekomstvisie voor ouderenhuisvesting te komen.
De vierde ontwikkeling betreft de herontwikkeling van verpleeghuis Rosendael als voorbeeld van transformatie binnen een aandachtswijk. Het schetsontwerp hiervan is gereed. Het complex omvat drie gebouwen voor verpleging en wonen met zorg in sociale huur, middenhuur en vrije sector huur.

Ondertussen hebben zich meer locaties aangediend die in verschillende vormen voor woon- en zorgconcepten kunnen worden aangewend. Een algemene basis is dat woningen en woonomgeving voldoen aan de uitgangspunten voor toegankelijkheid zoals geformuleerd in het *Uitvoeringsprogramma Utrecht voor iedereen toegankelijk*, zoals ook het toetsingskader van het MNU bepleit. Afhankelijk van de situering van een locatie, zoals de nabijheid van voorzieningen, kunnen programma's specifiek worden ingericht voor ouderen. Voorbeelden van dergelijke ontwikkelingen zijn de locaties Marco Pololaan, Krachtstation, Lomanlaan, Leeuwenstein Kavel 1 A. Ook particuliere initiatieven dienen zich op diverse locaties aan.

Op gebiedsniveau vormen de omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk en het omgevingsprogramma Overvecht (beide in voorbereiding) kaders om te komen tot een evenwichtig

aanbod aan huisvesting en voorzieningen voor ouderen-wonen-zorg. Daartoe zijn locaties geïnventariseerd die hiervoor kansen bieden.

2. Handreiking voor locatie- en gebiedsontwikkeling

Ouderen hebben eigen wensen en eisen ten aanzien van hun woning en woonomgeving. Deze hebben onder meer betrekking op de indeling en toegankelijkheid van de woning, de mogelijkheden voor ontmoeting, de nabijheid van voorzieningen en openbaar vervoer en de verlening van zorg. Daardoor is de ene locatie beter geschikt voor woningen voor (een bepaalde groep) ouderen dan de andere. Om vervolgens tot een aantrekkelijk wooncomplex te komen zullen keuzes gemaakt moeten worden voor de specifieke doelgroep en de opzet en inrichting van gebouw en omgeving. Ook het beheer, de exploitatie en de toewijzing zijn aspecten die voor een duurzaam succes van belang kunnen zijn. De ervaring opgedaan in de vier pilots en andere projecten hebben ons geleerd dat het belangrijk is al in het beginstadium van een ontwikkeling helder te maken op welke doelgroep een ontwikkeling zich gaat richten en wat er nodig is om dit tot een succes te maken. Om genoemde aspecten vroegtijdig onder de aandacht te brengen van degenen die bij een locatie- of gebiedsontwikkeling zijn betrokken is een handreiking opgesteld. Deze handreiking is geen formeel document, maar een hulpmiddel. Het helpt betrokkenen bij een project om vanuit het perspectief van ouderen tot weloverwogen keuzes te komen. In deze handreiking zijn veel onderwerpen terug te vinden die ook benoemd zijn in het toetsingskader van het MNU, zoals de toegankelijkheid van woningen en woonomgeving, de nabijheid van voorzieningen, de verscheidenheid aan wensen en mogelijkheden van ouderen, de aansluiting daarop in het woon-zorg-aanbod, het belang daarvan voor de bevordering van de doorstroming en de aandacht voor woonvormen voor specifieke groepen ouderen. Wij spreken echter van een handreiking en niet van toetsingskader omdat dit document ook tot doel heeft bij de betrokkenen het denken over vernieuwende woonvormen te stimuleren en daartoe te inspireren. De handreiking staat dan ook open voor aanvulling en verrijking vanuit alle betrokkenen, zowel vanuit interne en externe professionals als vanuit de eigen ervaring van de doelgroep zelf. De handreiking is ter kennisneming bijgevoegd.

3. Uitvoeringsprogramma Utrecht voor iedereen toegankelijk

Waar de handreiking is opgesteld vanuit het doel woonvormen voor ouderen te bevorderen en in de breedte aandacht vraagt voor het maken van keuzes vanuit de behoefte van ouderen, richt het *Uitvoeringsprogramma Utrecht voor iedereen toegankelijk* zich specifiek op de toegankelijkheid van woningen en woonomgeving vanuit het doel toegankelijkheid voor alle inwoners te bevorderen. Hierboven is al vermeld dat de uitgangspunten uit dit uitvoeringsprogramma worden betrokken in de locatieontwikkelingen. In de prestatieafspraken met de woningcorporaties zijn deze uitgangspunten vastgelegd. Ook in tenders, bij gronduitgiften en anterieure overeenkomsten worden deze gehanteerd.
Inmiddels is gebleken dat het voor ontwikkelaars en andere partijen toch niet altijd duidelijk is waaraan een woning, wooncomplex en woonomgeving dan specifiek moet voldoen. Ook worden in de praktijk verschillende begrippen gehanteerd om het niveau van toegankelijkheid van de woning te duiden. Daarom onderzoeken wij de mogelijkheid om te komen tot eenduidigheid in de begrippen die gebruikt worden in het kader van toegankelijkheid. Met de relevante partijen wordt gewerkt aan heldere definities en een concretisering van de eisen waaraan voldaan moet worden. Eenduidigheid is zowel van belang in de opdrachtverstrekking, maar kan ouderen ook helpen bij het zoeken naar een geschikte woning. Op dit moment worden de gesprekken met corporaties en belangenvertegenwoordigers hierover opgestart.

4. De wijk in beeld: ouderenspecial/Monitor ouderen-wonen-zorg

Om tot gefundeerde keuzen in gebieds- en locatieontwikkelingen te komen is inzicht in vraag en aanbod nodig. Volgens het Activiteitenplan zouden we hiervoor een ouderenspecial binnen de bestaande Monitor Wonen ontwikkelen. Omdat het niet alleen om wonen gaat maar ook om zorg willen we komen tot een eigenstandige Monitor Ouderen-wonen-zorg.
Opgenomen zijn data over de leeftijdsopbouw en de prognoses daarvoor, uitkomsten uit de inwonersenquêtes over beleving van woning en buurt, gebruik van Wmo-voorzieningen, loopafstanden tot voorzieningen als winkels, huisarts en apotheek.
Een eerste proefversie van de monitor is om commentaar en suggesties voorgelegd aan een aantal interne en externe betrokkenen. Nadat deze inbreng verwerkt is zal de monitor publiek toegankelijk worden. In het vervolg zal de inhoud van de monitor verder worden uitgebreid met data van derden. Hiervoor wordt samenwerking gezocht met het CBS, de corporaties, de zorginstellingen, het zorgkantoor en andere relevante partijen.
Met behulp van deze data kunnen op buurt- en wijkniveau analyses worden gemaakt op het onderwerp ouderen-wonen-zorg. Aan de hand daarvan kan beleid worden geformuleerd ten aanzien van de ontwikkeling van de woningvoorraad, de woonomgeving, voorzieningen en dienstverlening. Ook derden kunnen hiervan gebruik maken bij de ontwikkeling van initiatieven en beleidsstrategieën. Bovendien vormt het nu al een goede basis om het gesprek met diverse partijen aan te gaan, zoals in de pilot Lunetten.
De monitor geeft ook invulling aan diverse aandachtspunten die in het Toetsingskader van het MNU benoemd zijn zoals de koppeling van demografische gegevens aan de woningvoorraad en de samenhang tussen wonen, zorg en welzijn in de buurt.

5. Bestaande seniorencomplexen en zoekgedrag ouderen

De toeleiding van ouderen naar seniorencomplexen en andere voor hen geschikte woningen vraagt om verbetering. Medio 2020 is een onderzoek verricht door de Academie van de Stad naar hoe ouderen zoeken naar een nieuwe woning. In het najaar is onder 55-plussers in Oost en Overvecht een onderzoek verricht naar doorstroming. Een belangrijke constatering is de frictie tussen de systeemwereld van organisaties en de leefwereld van ouderen: wat voor ‘het systeem’ efficiënt is en klare taal, is dat voor de ouderen veelal niet. Informatie blijkt voor hen moeilijk vindbaar en toegankelijk, reactietermijnen in WoningNet zijn te kort om een weloverwogen keuze te maken, de beeldvorming bij ouderen over ouderenhuisvesting is vaak negatief, de benadering over verhuizing wordt te veel als sturend ervaren en het ontbreekt aan de juiste ‘tone of voice’. Dit sluit aan bij signalen die wij eerder ontvingen van professionals. Informatie en ondersteuning dient beter aan te sluiten op de leefwereld van ouderen.
Met de corporaties en de doelgroep zelf willen we verder onderzoeken op welke wijze informatie beter en toegankelijker kan worden aangeboden. Hierbij betrekken we ook de website *Utrecht voor later*.
Gezien de relaties van dit vraagstuk met de woningtoewijzing en de huisvestingsverordening zullen we dit ook in regionaal verband moeten aanpakken. Daarnaast kijken we ook hoe andere steden dit doen.
Het onderwerp raakt overigens niet alleen de woningen van corporaties, maar ook woningen in de particuliere sector. Idealiter zou het mooi zijn als alle woningen voor ouderen - met en zonder zorg - te vinden zijn via één makkelijk toegankelijke website.

6. Samenwerking

De gemeente kan dit alles niet alleen. Bij Een (t)huis voor ouderen is een groot aantal partijen betrokken zoals de woningcorporaties, de zorginstellingen, ontwikkelaars en beleggers, het zorgkantoor en, niet in de laatste plaats, de ouderen zelf en de initiatiefnemers van bijzondere

woonvormen. Alleen in intensieve samenwerking tussen al deze partijen gaat het lukken onze ambities te realiseren. Het Stadsakkoord Wonen biedt een goede basis om deze samenwerking verder gestalte te geven. Het thema ouderen-wonen-zorg had daarin nog geen specifieke plek. Inmiddels is een kopgroep ingericht met vertegenwoordigers uit bovengenoemde partijen. De intentie is tot een gezamenlijke actie-agenda te komen gericht op wonen, wonen met lichte zorg en wonen met zware zorg voor ouderen. Vervolgens kan op basis daarvan het deelnemersveld zich verbreden en kunnen samenwerkingsvormen ontstaan op specifieke opgaven. Voorbeelden van dergelijke acties zijn hierboven al aangestipt.

In regionaal verband is een werkgroep geformeerd ‘Wonen met een zorgvraag’. Deze richt zich met name op het thema ouderen-wonen-zorg. Samenwerking met de regio is vooral van belang voor opgaven die gerelateerd zijn aan regionale afspraken ten aanzien van de woningbouwprogrammering, de huisvestingsverordening en het toewijzingssysteem.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,