



Evaluatie woonzorgvisie en uitvoeringsprogramma 2025

Inhoud

Begrippenlijst	3
Inleiding	4
Hoofdstuk 1: evaluatie woonzorgvisie	5
1.1 Huisvestingsopgave voor kwetsbare senioren.....	5
1.1.1 Analyse	6
1.1.2 Aanbevelingen	6
1.2 Huisvestingsopgave voor mensen met een verstandelijke beperking (VB).....	6
1.2.1 Analyse	7
1.2.2 Aanbevelingen	7
1.3 Huisvestingsopgave voor mensen met een psychische kwetsbaarheid	8
1.3.1 Analyse	8
1.3.2 Aanbevelingen	8
Hoofdstuk 2: Evaluatie uitvoeringsprogramma	10
2.1 Rijswijkse Woonzorgtafel	10
2.1.1 Analyse	10
2.1.2 Aanbevelingen	10
2.1.3 Kansenskaart Woonzorglocaties Rijswijk	11
2.2 Kwartiermaker Seniorenhuisvesting	12
2.2.1 Analyse	12
2.2.2 Aanbevelingen	12
2.3 Doorstroomteam	12
2.3.1 Analyse	12
2.3.2 Aanbevelingen	13
Hoofdstuk 3: Samenvatting en aanbevelingen	14
3.1 Reflectie	14
3.2 Aanbevelingen samengevat.....	14
3.3 Afsluiting	14

Begrippenlijst

De Woonzorgtafel

Een structurele samenwerking tussen zorgaanbieders, woningcorporaties en de gemeente om de huisvestingsopgave voor kwetsbare doelgroepen gezamenlijk aan te pakken.

De kwartiermaker seniorenhuisvesting

Een verbindende schakel tussen partijen, gericht op initiatieven voor passende seniorenhuisvesting.

Het Doorstroomteam

Een project dat inzet op het bevorderen van doorstroming in de woningmarkt.

Woningen met een Plus

Woningen voor senioren met zorg en aandacht dichtbij.

Geclusterde woonvormen

Zelfstandig wonen in een eigen woning, maar de doelgroep woont naast en bij elkaar.

Gespikkelde woonvormen

Zelfstandig wonen in een eigen woning, maar tussen mensen die niet tot de doelgroep behoren.

Het Volledig Pakket Thuis (VPT)

Een vorm van langdurige zorg die niet in een instelling wordt gegeven, maar bij de persoon thuis.

Convenantwoningen

Woningen waar iemand uit een instelling, onder voorwaarde van begeleiding, naar toe kan doorstromen. Over de aantallen zijn (prestatie)afspraken gemaakt met woningcorporaties.

Housing first

Housing First is een benadering in de hulpverlening aan dak- en thuislozen waarbij het aanbieden van een eigen, stabiele woning het startpunt is van begeleiding, in plaats van een einddoel.

Inleiding

In oktober 2021 heeft de gemeenteraad van Rijswijk de Woonzorgvisie 2021-2030 *“Als Wonen een Zorg is”* vastgesteld. Deze visie geeft richting aan een belangrijke maatschappelijke uitdaging: ervoor zorgen dat Rijswijkers die kwetsbaar zijn, of dat worden, in Rijswijk kunnen blijven wonen. Om dit te bereiken, streven we naar de realisatie van een aanzienlijk aantal passende woningen en woonvormen voor verschillende doelgroepen. Het uitvoeringsprogramma dat aan deze visie gekoppeld is, loopt tot en met 2025. Dit programma vertaalt de ambities van de Woonzorgvisie naar concrete acties en initiatieven om de uitdagingen van de huisvestingsopgave het hoofd te bieden.

Aanleiding

Een belangrijke aanleiding voor deze evaluatie is dat we halverwege de looptijd van de Woonzorgvisie staan. Dit is een logisch moment om te reflecteren: hebben we destijds de juiste keuzes gemaakt, en hebben we de juiste inzet gepleegd om onze ambities te realiseren? Daarnaast loopt het bijbehorende Uitvoeringsprogramma eind dit jaar af. Er komt geen nieuw, afzonderlijk uitvoeringsprogramma; de woonzorgopgaven worden vanaf 2026 verankerd in het bredere gemeentelijke woonbeleid via het Volkshuisvestingsprogramma. Om deze overgang goed voor te bereiden, is het van belang om nu zowel de Woonzorgvisie als het Uitvoeringsprogramma te evalueren.

Deze evaluatie bestaat daarom uit twee delen:

1. **Een inhoudelijke evaluatie van de Woonzorgvisie:** hierbij worden de gestelde ambities per doelgroep (ouderen, mensen met een verstandelijke beperking (VB) en mensen die zorg ontvangen in de geestelijke gezondheidszorg (GGZ) tegen het licht gehouden. We kijken naar de voortgang, behaalde resultaten en knelpunten.
2. **Een evaluatie van het Uitvoeringsprogramma:** hierin staan drie concrete projecten centraal die bijdragen aan het realiseren van de woonzorgambities:
 - **De Woonzorgtafel:** Een structurele samenwerking tussen zorgaanbieders, woningcorporaties en de gemeente om de huisvestingsopgave voor kwetsbare doelgroepen gezamenlijk aan te pakken.
 - **De kwartiermaker seniorenhuisvesting:** een verbindende schakel tussen partijen, gericht op initiatieven voor passende seniorenhuisvesting.
 - **Het Doorstroomteam:** een project dat inzet op het bevorderen van doorstroming in de woningmarkt.

Door zowel de Woonzorgvisie als het Uitvoeringsprogramma te evalueren, kunnen geleerde lessen en aanbevelingen worden benut als input voor het Volkshuisvestingsprogramma. Zo leggen we een stevige basis voor de toekomst van het woonzorgbeleid in Rijswijk.

Leeswijzer

Deze evaluatie begint met de voortgang en evaluatie van de woonzorgambities per doelgroep: 1) ouderen, 2) mensen met een verstandelijke beperking en 3) mensen met een psychische kwetsbaarheid. We benoemen per doelgroep de behaalde resultaten en aanbevelingen. In hoofdstuk 2 staat het uitvoeringsprogramma centraal. We analyseren drie belangrijke projecten en onderzoeken hoe deze bijdragen aan het realiseren van de visie en waar verbeterkansen liggen. Tot slot bevat hoofdstuk 3 een samenvattende reflectie met de belangrijkste lessen en aanbevelingen voor de toekomst. Deze vormen input voor het Volkshuisvestingsprogramma dat vanaf 2026 van kracht wordt.

Hoofdstuk 1: evaluatie woonzorgvisie

In 2021 heeft Bureau Companen onderzocht hoe vraag en aanbod van zorgvastgoed zich ontwikkelen binnen de recente veranderingen in de zorg. Dit onderzoek richtte zich op de (toekomstige) woonbehoefte van inwoners als uitgangspunt, waarna de noodzaak voor passend aanbod is bepaald. Deze inzichten vormen de basis voor de woonzorgvisie, waarin de focus ligt op de huisvesting van drie kwetsbare doelgroepen: kwetsbare senioren, mensen met een verstandelijke beperking en mensen met een psychische kwetsbaarheid. Voor elke doelgroep zijn ambities opgesteld om wooneenheden aan het aanbod toe te voegen. In Rijswijk lopen verschillende projecten om deze ambities te realiseren, met een horizon tot 2030. In dit hoofdstuk wordt per ambitie een schematisch overzicht weergegeven van de verschillende projecten, met details over het aantal wooneenheden, de verwachte voltooiingsdata en de voortgang.

1.1 Huisvestingsopgave voor kwetsbare senioren

Ambitie: Minimaal 635 woningen met een Plus in de vrije sector realiseren

Gebied	Project	Aantal	Gereed
Rijswijk Buiten	Wilhelmina	36	Gereed
Bogaard stadscentrum	HBG-locatie - EEF	183	2028
Havenkwartier	Havenmeester	70	2028

In totaal komen er 289 extra wooneenheden voor Wonen met een Plus tot en met 2030. Wanneer de projecten zijn gerealiseerd is de ambitie om nog 346 andere woningen met een Plus te realiseren.

Ambitie: Minimaal 145 extra wooneenheden 24-uurs zorg

Gebied	Project	Aantal	Gereed
Rijswijk Buiten	Hof van Kerstanje	54	Gereed
Te Werve Oost	Rijswijk Wonen	30	2028

Er komen er 84 extra wooneenheden voor 24-uurs zorg bij tot en met 2030. Wanneer deze projecten zijn gerealiseerd, is de ambitie om nog 61 andere woningen met 24-uurs zorg te realiseren.

Ambitie: 300 sociale huurwoningen transformeren naar Wonen met een Plus

Corporatie	Project/straat	Aantal	Gereed
Rijswijk Wonen	King- en Brederodelaan	180	Gereed
Vidomes	Bernard- en Mauritsflat	180	Gereed
Vidomes	Prof. Meijerslaan	80	Gereed
Rijswijk Wonen	Benedictus	98	Gereed
Vidomes	Jolandeflat	90	Gereed
Rijswijk Wonen	Koploper (nieuwbouw)	68	Gereed
Vidomes	Entree (nieuwbouw)	28	Gereed

In totaal zijn er dus 724 sociale huurwoningen getransformeerd naar Wonen met een Plus. Dit betekent dat de ambitie van 300 woningen tot en met 2030 ruimschoots is gehaald.

1.1.1 Analyse

De voortgang van de woonzorgambities voor ouderen in Rijswijk is overwegend positief. De doelstelling voor geclusterde woonvormen in de sociale huursector is zelfs ruimschoots behaald. Dit komt door een goede samenwerking met woningcorporaties en een duidelijke vraag vanuit de doelgroep. Tegelijkertijd loopt de realisatie in het vrije sectorsegment nog achter. Om deze opgave verder te brengen, is een kwartiermaker seniorenhuisvesting aangesteld. Deze rol richt zich op het aanjagen van projecten in de vrije sector en het verbinden van betrokken partijen. Hoewel dit tot meer initiatieven leidt, is daadwerkelijke bouw nog vaak afhankelijk van marktontwikkelingen. Ook het Doorstroomteam levert een bijdrage aan het realiseren van de woonzorgdoelen. Door ouderen te begeleiden bij verhuizing naar meer passende woningen, wordt doorstroming gestimuleerd en ontstaat er meer ruimte in de woningmarkt. De inzet van dit team is waardevol, onder andere vanwege het aantoonbare effect op het vrijkomen van schaarse woningen. Voor een uitgebreidere toelichting en onderbouwing wordt verwezen naar paragraaf 2.3.

De ambitie om het aantal wooneenheden met 24-uurs zorg uit te breiden blijft achter. Sinds de landelijke bevrozing van het aantal verpleeghuisplekken (2023) is het uitbreiden van intramurale zorgcapaciteit nauwelijks mogelijk. Dit onderstreept de urgentie om in te zetten op alternatieven, zoals zorg aan huis via het Volledig Pakket Thuis (VPT). Hier ligt nog een opgave in het maken van werkbare afspraken met zorgaanbieders en woningcorporaties.

1.1.2 Aanbevelingen

- Versnel de inzet op alternatieven voor intramurale zorg, zoals het VPT. Leg hierover duidelijke prestatieafspraken vast met zorgaanbieders en corporaties.
- Blijf de dienstverlening van het doorstroomteam aanbieden ook na de pilotfase.
- Onderzoek of er aanvullende behoefte is aan extra sociale geclusterde woonvormen, gezien het succes en de snelle realisatie in dit segment.

1.2 Huisvestingsopgave voor mensen met een verstandelijke beperking (VB)

Ambitie: 210 wooneenheden toevoegen voor mensen met een VB die intensieve zorg nodig hebben

<i>Initiator</i>	<i>Project</i>	<i>Aantal</i>	<i>Gereed</i>
Oudereninitiatief	De Blauwe Parel	16	Gereed
Oudereninitiatief	Stichting GeWoon	4	Gereed
Oudereninitiatief	Our House	15	Gereed
Rijswijk Wonen	LVB-VB Ter Werve Oost	30	2028
Middin	Burg. Elsenlaan	120*	Nog niet bekend

**Het aantal van 120 extra wooneenheden van Middin is nog niet definitief en kan hoger of lager worden.*

In totaal komen er **tot en met 2030 185*** wooneenheden voor mensen met een VB bij. Wanneer deze projecten zijn gerealiseerd, zijn er volgens de ambitie nog 25 andere wooneenheden voor deze doelgroep nodig.

Ambitie: 15 gespikkeld wonen realiseren voor mensen met een VB die zelfstandig kunnen wonen

Initiator	Project	Aantal	Gereed
-	-	-	-

Bij deze ambitie zijn nog geen projecten gerealiseerd.

1.2.1 Analyse

De voortgang op de woonzorgambities voor mensen met een verstandelijke beperking laat een gemengd beeld zien. Voor het realiseren van 210 geclusterde wooneenheden is met 185 eenheden flinke vooruitgang geboekt, maar de ambitie is met de huidige plannen tot aan 2030 nog niet volledig behaald. Verschillende initiatieven die hieraan bijdragen zijn mede tot stand gekomen via de Rijswijkse Woonzorgtafel.

Voor gespikkeld wonen is nog geen realisatie geboekt. Een belangrijke voorwaarde voor deze woonvorm is de nabijheid van een ontmoetingsplek of steunpunt. Omdat woonlocaties en ontmoetingsplekken vaak niet in elkaars nabijheid liggen, is het moeilijk om gespikkeld wonen in de praktijk te brengen. Een werkgroep verkent momenteel mogelijke locaties waar deze combinatie wél kan worden gerealiseerd, maar concrete doorbraken blijven vooralsnog uit.

Inhoudelijk zijn er wel stappen gezet, zoals afstemming tussen betrokken zorgaanbieders, maar er zijn nog geen gerichte uitvoeringsmaatregelen genomen buiten de werkgroep om.

Een belangrijke reden waarom deze ambitie moeilijk te realiseren is, is de complexiteit van de opgave. Voor mensen met een verstandelijke beperking is niet alleen passend woonaanbod nodig, maar ook een bijbehorend zorgaanbod. Deze combinatie vereist nauwe samenwerking met zorgaanbieders, die op hun beurt afhankelijk zijn van financiering via de Wet langdurige zorg (Wlz) en het zorgkantoor CZ. Hierdoor is de gemeente in beperkte mate sturend en afhankelijk van externe partijen en landelijke kaders. De koppeling tussen wonen en zorg vraagt bovendien om maatwerk per locatie en per initiatief, wat de uitvoering verder vertraagt.

In vergelijking met de doelgroep ouderen (waarvoor een kwartiermaker actief is) ontbreekt het voor deze doelgroep aan regie, coördinatie en uitvoeringskracht. Een kwartiermaker voor deze andere doelgroepen, waaronder de VB doelgroep is daarom aan te bevelen. Ook signaleren enkele partners dat met name kleinschalige woonvormen met intensieve zorg steeds moeilijker uitvoerbaar zijn, vanwege personeelstekorten en financiële druk.

1.2.2 Aanbevelingen

- Stel een kwartiermaker voor aandachtsgroepen aan met een specifieke opdracht om de samenwerking met het zorgkantoor en zorgaanbieders te intensiveren en kansen voor integrale woon-zorgprojecten actief te verkennen en versnellen. Daarnaast kan een gezamenlijke agenda met CZ en relevante zorgaanbieders helpen om beleidsdoelen en financiële kaders beter op elkaar af te stemmen.
- Onderzoek of convenantwoningen of andere vormen van gestructureerde uitstroom ook geschikt zijn voor meer zelfstandig functionerende mensen met een verstandelijke beperking. Leg dit vast in de lokale prestatieafspraken met woningcorporaties.
- Ondersteun en versterk de bestaande werkgroep bij het versnellen van de ontwikkeling van ontmoetingsplekken in combinatie met gespikkeld wonen. Zorg voor een goede afstemming tussen woningcorporaties, zorg- en welzijnspartijen en de gemeente, zodat wooneenheden en nabijgelegen ontmoetingsplekken gelijktijdig worden gerealiseerd en optimaal op elkaar aansluiten.

1.3 Huisvestingsopgave voor mensen met een psychische kwetsbaarheid

Ambitie: Gevarieerd aanbod Beschermd Wonen door 30 extra wooneenheden

<i>Initiator</i>	<i>Project</i>	<i>Aantal</i>	<i>Gereed</i>
-	-	-	-

Bij deze ambitie zijn nog geen projecten gerealiseerd.

Ambitie: Stimuleren uitstroom uit instellingen met 23 extra wooneenheden

<i>Initiator</i>	<i>Project</i>	<i>Aantal</i>	<i>Gereed</i>
-	-	-	-

Bij deze ambitie zijn nog geen projecten gerealiseerd.

1.3.1 Analyse

Voor de GGZ-doelgroep is er nog geen aanbod gerealiseerd wat bijdraagt aan de ambities. Er zijn nog geen extra wooneenheden gerealiseerd voor Beschermd Wonen of voor de uitstroom uit instellingen. Ondanks de inzet van werkgroepen, deelname van GGZ-partijen aan de woonzorgtafel en enkele verkennende gesprekken tussen gemeente en zorgaanbieders, zijn er nog geen concrete stappen gezet richting realisatie. Een groot knelpunt is het ontbreken van geschikte locaties. De gemeente Rijswijk beschikt over weinig eigen grond, wat de regierol bij locatieontwikkeling bemoeilijkt.

In de woonzorgvisie staat de ambitie van het creëren van kleinschalige woonvormen geformuleerd. Dit in lijn met de visie Dannenberg. Zorgaanbieders benoemen dat kleinschalige woonvormen met 24-uurs zorg steeds lastiger te realiseren zijn door personeelstekorten en hoge zorgkosten. Deze zorgen raken niet alleen de uitvoerbaarheid van de ambities, maar zetten ook druk op het vinden van geschikte zorgaanbieders en exploitatiemodellen. Daarbij zijn zorgaanbieders sterk afhankelijk van beschikbare financiering vanuit de centrumgemeente Den Haag waardoor investeringen in nieuwe woonvormen risicovol en complex kunnen zijn.

Tot slot speelt de regionale context een belangrijke rol. Rijswijk valt onder de centrumgemeente Den Haag, die verantwoordelijk is voor de organisatie van Beschermd Wonen in de regio. Hierdoor zijn besluitvorming en financiering afhankelijk van regionale afspraken, wat de invloed van Rijswijk beperkt.

Hoewel de woonzorgtafel een belangrijk platform is voor afstemming en gezamenlijke verkenningen, ontbreekt op dit moment een gerichte uitvoeringslijn of trekkende partij die zich specifiek op deze doelgroep richt. Daarmee is deze ambitie in de praktijk nog niet gerealiseerd.

1.3.2 Aanbevelingen

- Versterk samenwerking met regio Den Haag. Zet in op intensievere afstemming en lobby richting de centrumgemeente Den Haag om gezamenlijke oplossingen te vinden voor de huisvestingsopgave van Beschermd Wonen binnen de regio.
- Onderzoek alternatieve huisvestingsvormen, zoals het Housing First-model of integratie van beschermd wonen binnen reguliere wooncomplexen, om de schaarste aan geschikte locaties te omzeilen en het NIMBY-effect te verminderen.

- Beoordeel schaal en zorginzet kritisch: Herijk samen met zorgaanbieders en woningcorporaties de haalbaarheid van kleinschalige woonvormen, rekening houdend met de personele inzet en financiële uitvoerbaarheid. Overweeg alternatieven voor intensieve 24-uurszorg waar mogelijk.
- Zet een kwartiermaker aandachtsgroepen in. (zie ook aanbevelingen 1.2.2)

Hoofdstuk 2: Evaluatie uitvoeringsprogramma

Binnen het uitvoeringsprogramma lopen drie projecten: de ‘Woonzorgtafel’(1), de ‘Kwartiermaker Seniorenhuisvesting’(2) en ‘het Doorstroomteam’(3). Van elk project volgt in dit hoofdstuk een korte evaluatie, gevolgd door een aantal aanbevelingen.

2.1 Rijswijkse Woonzorgtafel

De Woonzorgtafel is opgezet als samenwerkingsplatform voor gemeente, woningcorporaties en zorgorganisaties, gericht op het realiseren van de ambities uit de Woonzorgvisie. Deelnemers ervaren meer onderlinge samenwerking, een groter urgentiebesef en betere afstemming van plannen. Inspirerende bijeenkomsten, de inzet van de kansenskaart en clusterwerkgroepen hebben hierbij een belangrijke rol gespeeld.

2.1.1 Analyse

Uit een enquête onder deelnemers blijkt dat de Woonzorgtafel wordt gewaardeerd als plek om kennis te delen en samen projecten te initiëren, zoals ‘Wonen met een Plus’. Tegelijkertijd blijven er knelpunten. Voor de doelgroepen mensen met een verstandelijke beperking (VB) en mensen met een psychische kwetsbaarheid (GGZ) is nog nauwelijks voortgang geboekt. Ook wordt bestuurlijke afstemming gemist; er is geen formeel overleg op strategisch niveau waar wonen en zorg worden verbonden. De Woonzorgtafel heeft een stevig fundament gelegd en zorgt voor verbinding, maar verdere inbedding, bestuurlijke borging en focus op achterblijvende doelgroepen zijn nodig om structurele voortgang te boeken.

2.1.2 Aanbevelingen

- Breid de Woonzorgtafel uit met aandachtsgroepen uit het Volkshuisvestingsprogramma, zoals ex-gedetineerden, uitstroom uit instellingen en andere kwetsbare doelgroepen. Dit bevordert een integrale aanpak van wonen en zorg die verder gaat dan de oorspronkelijke doelgroepen in de woonzorgvisie.
- Versterk de bestuurlijke borging door het oprichten van een stuurgroep Wonen & Zorg waarin wethouders, teamleiders, woningcorporaties en zorgaanbieders gezamenlijk verantwoordelijkheid dragen voor de voortgang.
- Vergroot de politieke aandacht voor wonen en zorg door de gemeenteraad actief te betrekken, bijvoorbeeld via deelname aan de Woonzorgtafelbijeenkomst in oktober.

Samenvatting enquêteresultaten Woonzorgtafel

De Woonzorgtafel in Rijswijk is meer dan alleen een overlegmoment; het is een plek waar betrokken organisaties elkaar beter leren kennen en samenwerken aan gezamenlijke uitdagingen rond wonen en zorg. Een van de deelnemers zegt hierover: *“Door de bijeenkomst krijg je veel meer inzicht in elkaars plannen en activiteiten. Dit maakt het makkelijker om elkaar ook tussendoor te vinden en initiatieven beter op elkaar af te stemmen”.*

Een concreet resultaat is de ontwikkeling van een kansenskaart voor locaties waar mogelijk woonzorg gerealiseerd kan worden. Hier kwamen veel positieve reacties op. *“De Rijswijkse woonzorgtafel loopt vooruit op andere woonzorgtafels in de regio Haaglanden.”*

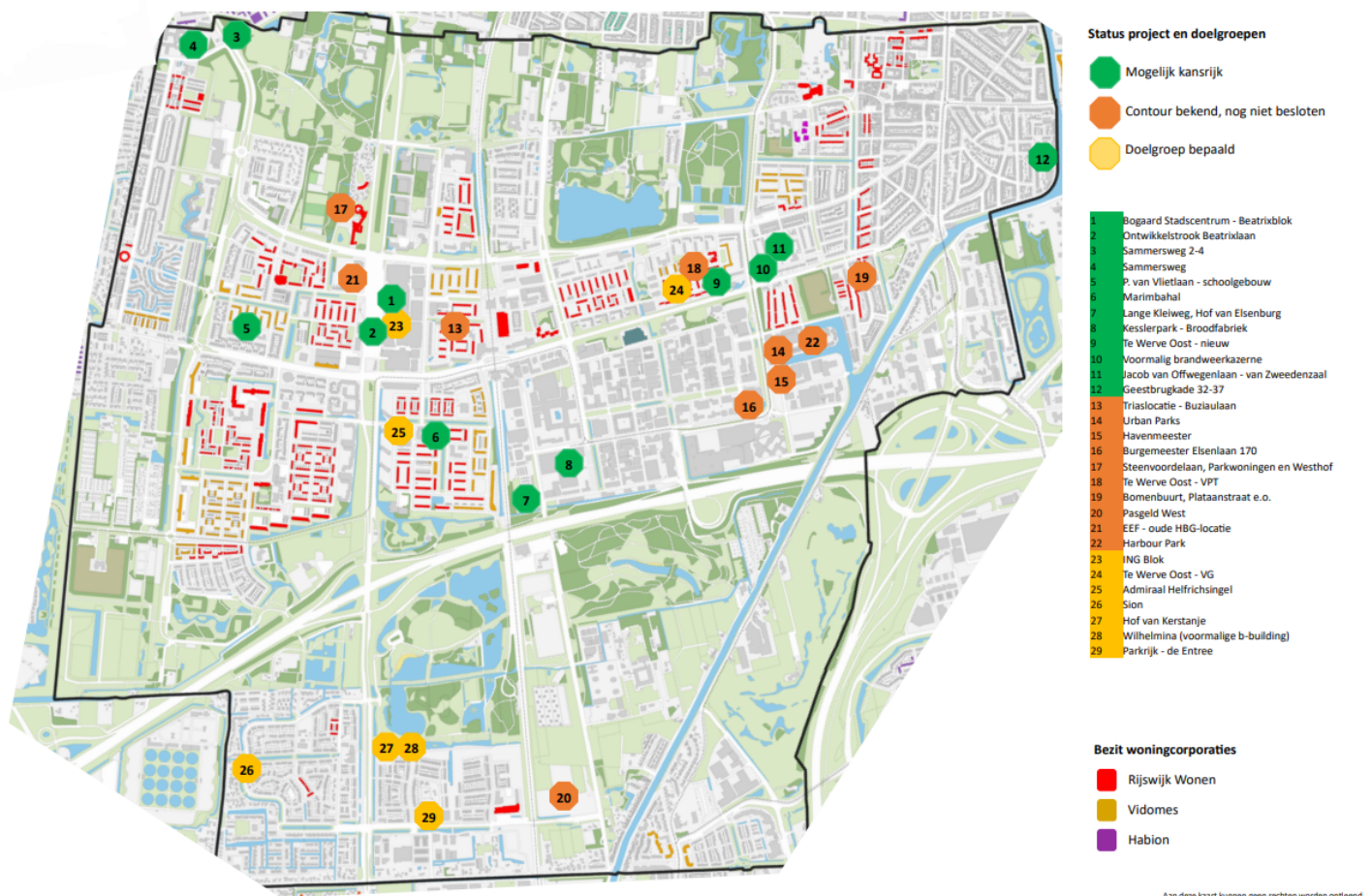
Bron: uitkomsten Enquête evaluatie woonzorgtafel – november 2024

2.1.3 Kansenskaart Woonzorglocaties Rijswijk

Op verzoek van de raad wordt de Kansenskaart Woonzorglocaties specifiek uitgelicht in deze evaluatie.

Deze kaart toont locaties die mogelijk kansrijk zijn voor een woonzorgbestemming en is opgesteld in samenwerking met de woningcorporatie Rijswijk Wonen. Er is hierbij onderscheid gemaakt in verschillende statussen van de locaties / projecten: doelgroep reeds bepaald, contour bekend en mogelijk kansrijk. Ook is de disclaimer gegeven dat de mogelijk kansrijke locaties niet 'gereserveerd' zijn voor een woonzorg bestemming, maar ook kansrijk zijn voor andere bestemmingen, zoals een huisartsenpraktijk of basisschool.

Kansenskaart woonzorglocaties Rijswijk



Tijdens de Woonzorgtafelbijeenkomst van april 2024 is deze kaart gepresenteerd aan de deelnemers. In drie groepen, die elk één van de doelgroepen uit de woonzorgvisie representeerde, werd gezocht naar een match tussen “locaties die een bestemming zoeken” en “doelgroepen die een locatie zoeken.” Dit resulteerde in clusters van voorkeurslocaties, waarvoor vervolgens 4 werkgroepen zijn opgericht. In elke werkgroep zijn zowel ontwikkelaars, zorgpartijen, woningcorporaties en de gemeente betrokken. Het doel is om plannen en ideeën beter op elkaar af te stemmen en uiteindelijk tot een plan te komen voor een concrete locatie.

2.2 Kwartiermaker Seniorenhuisvesting

2.2.1 Analyse

Twee jaar geleden is de rol van kwartiermaker Seniorenhuisvesting gestart met als doel het stimuleren en faciliteren van Wonen met een Plus woningen binnen nieuwbouw- en renovatieprojecten. De kwartiermaker werkt nauw samen met projectontwikkelaars, vastgoedfinanciers, woningbouwcorporaties, zorginstellingen en senioren zelf. De focus ligt op het inventariseren van kansrijke locaties, het beïnvloeden van betrokken partijen en het daadwerkelijk realiseren van geschikte woonvormen die inspelen op de behoeften van ouderen.

Mede dankzij bemiddeling van de kwartiermaker tussen ontwikkelaars en beleggers groeit de bewustwording en wordt seniorenhuisvesting steeds vaker als aantrekkelijke optie gezien. Dit blijkt onder andere uit de projecten Wilhelmina (36 woningen) en Havenmeester (70 geplande woningen). Ook Achmea heeft een concrete toezegging gedaan voor de HBG-locatie. Daarnaast zijn er nog een aantal andere initiatieven die nog in ontwikkeling zijn.

2.2.2 Aanbevelingen

- Continueer de inzet van de kwartiermaker en breidt deze uit naar andere aandachtsgroepen (zie ook aanbevelingen 1.2.2).
- Leg vast dat 'Wonen met een Plus' bij nieuwbouwprojecten voor senioren als maatwerkadvies wordt meegenomen, aanvullend op de standaard BBL-eisen voor toegankelijkheid. Hierdoor kan het waar nodig en haalbaar is worden toegepast, afgestemd op de specifieke wensen en context van het project.

2.3 Doorstroomteam

Het doorstroomteam Rijswijk is gestart op 1 augustus 2023. Het team bestaat uit twee seniorenmakelaars van de woningcorporaties Vidomes en Rijswijk Wonen en één seniorenmakelaar die door de gemeente is aangesteld. Laatst genoemde richt zich op senioren in een koopwoning of vrijesector huurwoning. Het doel van het doorstroomteam is om doorstroming onder senioren te bevorderen en hen te begeleiden naar een passende woning.

2.3.1 Analyse

De resultaten laten zien dat het team een belangrijke rol speelt bij de begeleiding van senioren. Sinds de start van het doorstroomteam zijn er 41 senioren verhuisd van een grote schaarse woning naar een meer passende woning. Daarnaast heeft het doorstroomteam 232 senioren in de portefeuille en bezoeken wekelijks gemiddeld 8 mensen het spreekuur.

Ook heeft het doorstroomteam een brochure 'Seniorenwoningen in de gemeente Rijswijk' uitgebracht, waarmee Rijswijkse ouderen inzicht kunnen krijgen in het woningaanbod voor senioren.

Tot slot blijkt uit de jaarrapportage van de regionale stuurgroep seniorenmakelaars, waar gemeente Rijswijk onderdeel van is, dat de woningvoorraad beter wordt benut door de verhuisketens die de seniorenmakelaars op gang brengen.

Van de 100 vrijkomende schaarse woningen in de regio zijn er 69 opnieuw verhuurd. De 69 woningen werden eerst bewoond door 100 mensen, met een gemiddelde huishoudgrootte van 1,45 personen per woning. Na de verhuur aan nieuwe bewoners, wonen er nu 293 mensen in dezelfde 69 woningen, met een gemiddelde huishoudgrootte van 4,2 personen per woning. Dit betekent dat het aantal bewoners per woning bijna 3 keer zo groot is geworden.

Gezien de vergrijzing in Rijswijk onder de bestaande inwoners en de komst van nieuwe seniorenvriendelijke wooncomplexen, blijft een doorstroomteam ook in de toekomst van grote

waarde. Het team kan senioren actief begeleiden bij het vinden van passende woonruimte, eventuele praktische of emotionele belemmeringen wegnemen en de doorstroming vanuit eengezinswoningen naar geschikte seniorenwoningen stimuleren. Dit draagt bij aan een betere benutting van de woningvoorraad en vergroot de woonkwaliteit voor meerdere generaties. Daarom is het wenselijk om de inzet van seniorenmakelaars structureel te verankeren, in elk geval zolang deze demografische ontwikkeling aanhoudt.

2.3.2 Aanbevelingen

- Maak het Doorstroomteam structureel: Zet de succesvolle pilot om in een vaste voorziening binnen het gemeentelijk beleid. Dit waarborgt continuïteit in de begeleiding van senioren en draagt bij aan een efficiëntere woningmarkt. Reserveer hiervoor structurele financiering, gezien de toenemende vergrijzing en de blijvende behoefte aan passende woonbegeleiding.

Ervaringsverhaal: “Ik begin aan een heel nieuw leven.”

Nelly de Bruin (85) wilde verhuizen naar een nieuwbouwwoning in een groene, rustige omgeving, met zorg dichtbij voor later. Bij het inloopspreekuur van het doorstroomteam kreeg ze advies over het wooncomplex Wilhelmina en werd haar naam op de belangstellendenlijst gezet. De seniorenmakelaar ondersteunde haar ook bij de financiële check en hield contact met de verhuurmakelaar, zodat Nelly precies de woning kreeg die bij haar paste.

Als blijk van waardering bracht Nelly een mandje met plantjes voor de seniorenmakelaar mee. Nu woont ze tevreden in haar warme, moderne appartement. De ontmoetingsruimte in Hof van Kerstanje spreekt haar aan; daar kan ze ook eten, hoewel ze voorlopig nog zelf kookt. “Zolang ik het zelf kan, doe ik het zelf,” zegt ze trots.

Met een videofoon in huis voelt ze zich veiliger, en haar administratie wordt automatisch geregeld. Zo heeft ze meer tijd voor haar hobby’s, zoals poppenkasten maken, lezen en puzzelen. Ook denkt ze erover om bij een wandelclubje te gaan. “Ja,” besluit ze, “ik begin aan een heel nieuw leven.”

Bron: één van de bezoekers van het inloopspreekuur van het doorstroomteam.
De naam in dit ervaringsverhaal is om privacy redenen gefingeerd.

Hoofdstuk 3: Samenvatting en aanbevelingen

3.1 Reflectie

Deze evaluatie laat zien dat de gemeente Rijswijk een stevige basis heeft gelegd voor de uitvoering van de Woonzorgvisie. Met name voor ouderen zijn al aanzienlijke resultaten behaald. Tegelijkertijd blijkt dat de woonopgaven voor de andere twee doelgroepen achterblijven.

Met het oog op het Volkshuisvestingsprogramma, dat vanaf 2026 de woonzorgopgave verder moet verankeren in het brede gemeentelijke woonbeleid, is dit het moment om koers te bepalen. De aanbevelingen uit deze evaluatie bieden hiervoor concrete handvatten.

3.2 Aanbevelingen samengevat

Hier volgt een weergave van de belangrijkste aanbevelingen, geclusterd in drie verschillende thema's.

1. Doorstroom en seniorenhuisvesting

- Maak het Doorstroomteam structureel door de pilot om te zetten in een vaste voorziening met structurele financiering. Dit zorgt voor continuïteit in de begeleiding van senioren en een efficiëntere woningmarkt.
- Leg vast dat 'Wonen met een Plus' bij nieuwbouwprojecten voor senioren als maatwerkadvies aanvullend op de standaard BBL-eisen wordt meegenomen.
- Onderzoek de behoefte aan extra 'Wonen met een plus' woningen in de sociale huur sector.
- Onderzoek de ontwikkelingen van VPT in zowel de sociale huur sector als de vrije sector.

2. Huisvesting VB en GGZ

- Stel een kwartiermaker aandachtsgroepen aan die zich naast seniorenhuisvesting ook richt op de doelgroepen GGZ, mensen met een verstandelijke beperking en de doelgroepen die voortkomen uit het nieuwe volkshuisvestingsprogramma.
- Onderzoek of convenantwoningen ook geschikt zijn voor zelfstandig functionerende mensen met een verstandelijke beperking. Leg dit vast in prestatieafspraken met corporaties.
- Herijk de schaal en zorginzet van kleinschalige woonvormen samen met zorgaanbieders.

3. Samenwerking en bestuurlijke verankering

- Breid de Woonzorgtafel uit met nieuwe aandachtsgroepen uit het Volkshuisvestingsprogramma voor een integrale aanpak van wonen en zorg.
- Richt een stuurgroep Wonen & Zorg op met wethouders, teamleiders, corporaties en zorgaanbieders voor gezamenlijke verantwoordelijkheid en afstemming.
- Versterk de samenwerking met regio Den Haag door intensievere afstemming en gezamenlijke lobby over Beschermd Wonen.

3.3 Afsluiting

De woonzorgopgave in Rijswijk vraagt om regie, samenwerking en duidelijke keuzes. Deze evaluatie biedt bouwstenen om die keuzes onderbouwd te maken. Door voort te bouwen op wat werkt, bij te sturen waar nodig en tijdig in te spelen op het Volkshuisvestingsprogramma, kan Rijswijk toewerken naar een realistische, inclusieve en uitvoerbare woonzorgaanpak.