



Actieplan

Een (t)huis voor ouderen

Uitgangspunten en Richtlijnen – Acties - Monitoring – Samenwerking | 8 maart 2022



Gemeente Utrecht

**Utrecht.nl/
wonen**

Een gezamenlijke opgave en inzet

Een (t)huis voor ouderen: een urgente opgave

Ook Utrecht vergrijst: het aantal en aandeel 65-plussers neemt toe van 38.000 (10,5%) in 2021 naar 61.000 (13,5%) in 2040; bovendien worden ouderen steeds ouder en daardoor meer afhankelijk van zorg en ondersteuning. Met de vergrijzing zal de vraag naar zorg van (kwetsbare) ouderen groeien. Tegelijkertijd groeit het tekort aan personeel, zijn er minder mantelzorgers en krimpen de zorgbudgetten. Het borgen van de groeiende vraag naar zorg kunnen partijen niet alleen. Deze maatschappelijke opgave kan alleen met elkaar worden opgelost. Het verbinden van het woondomein met de zorg speelt hierbij een belangrijke rol. Daarmee is ook de doorstroming in de woningmarkt gediend.

Ouderen blijven langer thuis wonen. Dat willen ze zelf, maar het is ook nodig. In het verleden konden ouderen terecht in het verzorgingshuis, met de opheffing van deze woonvorm is een gat ontstaan tussen zelfstandig thuis wonen en het verpleeghuis. Ouderen wonen hierdoor langer thuis, ook bij grote kwetsbaarheid.

Langer thuis wonen hoeft en kan ook niet altijd in hetzelfde huis wanneer de kwetsbaarheid toeneemt. Langer thuis wonen vraagt om een aantrekkelijke woning, woonvorm en leefomgeving in fysiek, sociaal en financieel opzicht, die zelf- en samenredzaamheid bevordert, die aansluit bij de sociale, culturele en financiële situatie van de oudere, en waar de zorg effectief en efficiënt kan worden geleverd. Clustering van woningen en woonvormen in de nabijheid van (zorg)voorzieningen helpt daarbij, of is zelfs een voorwaarde. Beschutte woonvormen bieden comfort als de kwetsbaarheid toeneemt. Voor hen die zware zorg nodig hebben, blijven specifieke woonzorgvormen noodzakelijk, ingebed in en verbonden met de omgeving.

Dat vraagt om een divers aanbod van aantrekkelijke woningen en woonvormen voor ouderen dat aansluit op de behoefte in de wijken en buurten. Daarbij is het zaak ook in te spelen op de groep ouderen bij wie de woon- en zorgbehoefte nog niet manifest is, juist omdat zij nog goed in staat zijn om te verhuizen en te aarden in een nieuwe woonomgeving. Om in deze behoefte te voorzien zijn er op grond van de huidige inzichten de komende 20 jaar jaarlijks ongeveer 600 woningen en wooneenheden voor ouderen nodig ([zie bijlage 1](#)). De realisering van deze woningen is afhankelijk van vele factoren en de inzet van vele partijen. In aantal maken deze deel uit van de totale woningbouwopgave (niet extra). Kwalitatief is er een specifiekere gerichtheid op de doelgroep ouderen nodig.

Voor ongeveer 90 wooneenheden gaat het om woon(zorg)vormen voor (zeer) intensieve zorg. Ongeveer 135 woningen zullen gericht moeten zijn op geclusterde zelfstandige woonvormen met een zorg- en serviceaanbod met de zorginfrastructuur die dat ondersteunt. Bij de overige ongeveer 375 woningen zal de gerichtheid op ouderen in een verscheidenheid aan vormen moeten worden gerealiseerd die aansluit op de diversiteit van de doelgroep.

Actieve marketing, betrokkenheid bij ontwikkeling en toewijzing zijn hierbij essentieel, ook om de bestaande woon(zorg)complexen voor ouderen beter te benutten en de doorstroming te bevorderen. De 600 woningen voor ouderen maken 600 woningen vrij voor andere huishoudens die die woningen dringend nodig hebben en ook op hun beurt weer woningen zullen vrijmaken. Het programma 'Een (t)huis voor ouderen' vormt een belangrijke schakel in de oplossing van twee maatschappelijke opgaven: borging van de zorg en een evenwichtige verdeling van de woningvoorraad.

Gezamenlijke inzet vanuit ieders eigen rol

Dit alles kan alleen bereikt worden door een gezamenlijk inzet en samenwerking van de ouderen zelf en hun belangenbehartigers, zorginstellingen, initiatiefnemers, ontwikkelaars, beleggers, zorgkantoor, woningcorporaties en de gemeente. Deze gezamenlijke inzet komt tot uitdrukking door gebruik van 'wij' en 'we'.

Vanuit deze gezamenlijke inzet hebben partijen een kopgroep gevormd en dit Actieplan opgesteld. Het Actieplan vormt de gemeenschappelijke basis voor de verdere samenwerking in de ontwikkeling van projecten en gebiedsplannen. Het benoemt de acties die nodig zijn voor de ontwikkeling van instrumenten en condities die voor die realisering van projecten nodig zijn.

In deze gezamenlijke inzet heeft iedere partner een eigen rol en brengt de eigen kwaliteiten in. Daarin vullen partners elkaar aan en versterken elkaar. We zetten in op meer fronten tegelijk. Dat vraagt een pragmatische sturing die effectief en efficiënt is, vooral ruimte laat voor eigen initiatief en allianties, en zaken op scherp zet waar doorbraken nodig zijn. De principes voor samenwerking en sturing hiervoor hebben we al vastgelegd in het Stadsakkoord Wonen. Daar sluiten we op aan.

De gemeente heeft hierin verschillende rollen. Onder het begrip 'meervoudig sturen' gaat het om 'richting geven, reguleren, stimuleren en verbinden'. Vandaaruit voert de gemeente de regie over het geheel en over de uitwerking, uitvoering en monitoring van het programma en de voortgang van de afgesproken acties. Partners maken nadere afspraken over de wijze waarop zij de samenwerking organisatorisch inrichten onder regie van de gemeente.



Inhoud

Een gezamenlijke opgave en inzet	2
Een (t)huis voor ouderen: een urgente opgave	2
Gezamenlijke inzet vanuit ieders eigen rol	3
Inhoud	4
Actieplan	5
We werken vanuit een gezamenlijk kader	5
Drie aandachtsgebieden met doelen, uitgangspunten en acties	5
Doel van dit Actieplan	5
Voor alle 65-plussers in al hun verscheidenheid	6
Samenwerken vanuit de kracht van de deelnemers en hun rollen	6
Nu al aan de slag en leren en ontwikkelen in de praktijk	6
Gezamenlijk en dynamisch document	7
Wonen zonder of met lichte zorg	8
Wonen met intensieve zorg	11
Ontmoeten en bewegen	13
Pilots: Nu al aan de slag en leren en ontwikkelen in de praktijk	15
Monitoring	17
Samenwerking, sturing en evaluatie	19
Meervoudig sturen	19
Organisatie	22
Bijlagen	24
Bijlage 1 Toelichting op de kwantitatieve raming van de opgave	25
Bijlage 2 Projecten in ontwikkeling	27
Bijlage 3 Achtergrondinformatie	28



Actieplan

We werken vanuit een gezamenlijk kader

We trekken gezamenlijk de opgave. Ieder van ons heeft daarin een eigen positie, eigen competenties en eigen belangen. Het helpt elkaar daarop te vinden als we dezelfde kaders, uitgangspunten en doelstellingen hanteren en met elkaar werken aan acties om de voorwaarden te scheppen om de opgave te verwezenlijken: **een aantrekkelijk woon- en zorgaanbod voor ouderen in Utrecht**. Daarom hebben we dit Actieplan met elkaar opgesteld en vastgesteld.

Drie aandachtsgebieden met doelen, uitgangspunten en acties

We onderscheiden in dit Actieplan drie aandachtsgebieden:

- wonen zonder of met lichte zorg;
- wonen met intensieve zorg;
- ontmoeten en bewegen.

Voor elk aandachtsgebied benoemen we eerst de doelen: wat willen we op dit gebied bereiken? Vervolgens hebben we deze doelen vertaald naar concrete uitgangspunten en richtlijnen: waaraan moeten de resultaten voldoen? Daar waar de uitgangspunten en richtlijnen nog vragen om uitwerking hebben we acties, actiehouders en termijnen benoemd: wat moeten we daarvoor nog doen en wanneer kunnen we dat leveren?

Doel van dit Actieplan

Met dit Actieplan willen we een gezamenlijk gedragen kader bieden om de opgave 'Een (t)huis voor ouderen' tot het gewenste resultaat te brengen. Meer specifiek willen we daarmee bereiken dat we:

1. Sociaal en fysiek met elkaar verbinden, gericht op een inclusieve samenleving waar leven, wonen én zorg voor ouderen met elkaar verbonden zijn;
2. Wijken, buurten en woningen zowel fysiek als sociaal inrichten voor het toenemende aantal (oudere) ouderen;
3. Komen tot (nieuwe) woonvormen en woonzorgvormen die passen bij de wensen en behoeften van ouderen;
4. Uitgangspunten en richtlijnen afspreken waaraan woningen en woonomgeving voor ouderen ten minste moeten voldoen;
5. Deze uitgangspunten en richtlijnen inbrengen in omgevingsvisies, -programma's en -plannen, projecten voor wonen, voorzieningen en openbare ruimte en programma's in het sociale domein;
6. Ervoor zorgen dat ouderen makkelijk hun weg weten te vinden in het aanbod aan woningen en woonvormen die voor hen geschikt en bedoeld zijn en daarin worden ondersteund en waarbij we onze systeemwereld en de leefwereld van de ouderen dichterbij elkaar brengen;
7. Locatieontwikkelingen in de buurt van voorzieningen zoals supermarkten, gezondheidscentra, buurtcentra en woonzorgcentra, bij uitstek benutten voor het realiseren van woon(zorg)vormen voor (kwetsbare) ouderen;
8. De noodzakelijke zorg effectief en efficiënt kunnen inrichten en daardoor op peil en betaalbaar kunnen houden;
9. Door een aantrekkelijk woon(zorg)aanbod en ondersteunende faciliteiten de doorstroming in de woningvoorraad bevorderen;



10. De samenwerking tussen partijen bevorderen door een gedeelde visie op waaraan de stad moet voldoen om aan ouderen een aantrekkelijke woon- en leefomgeving te bieden;
11. Gezamenlijk de opgave concretiseren in kwantiteit en kwaliteit, monitoring, sturing, samenwerking
12. Nadere afspraken maken over onze rollen en verantwoordelijkheden bij de verschillende acties.

Voor alle 65-plussers in al hun verscheidenheid

Ouderen zijn vaak gehecht aan het huis waarin ze al lang wonen. De vraag of dat huis ook geschikt is om oud in te worden stellen ze vaak uit. Als dan het moment komt dat verhuizen onvermijdelijk blijkt, is men daartoe veelal minder in staat of blijken de geschikte woningen niet voorhanden. Het moment waarop ouderen die keuze nog in alle vrijheid kunnen maken ligt voor het moment dat de zorgvraag zich aandient of mobiliteitsproblemen ontstaan. Voor de een komt dit moment eerder dan voor de ander. In de beleving van jongere, vitale ouderen ligt dat moment nog ver in de toekomst. Stimuleren dat deze jongere, vitale ouderen hierop vooruitlopen vraagt naast bewustwording om woningen en woonvormen die juist voor ouderen in deze levensfase aantrekkelijk zijn. Dit is ook vanuit het bevorderen van doorstroming van belang.

'Een (t)huis voor ouderen' gaat daarom over alle 65-plussers in al hun verscheidenheid. Verscheiden naar vitaliteit, zelfredzaamheid, zorgafhankelijkheid, leeftijd, samenlevingsvorm, sociaal-culturele achtergrond en inkomen. Dit Actieplan dient ten goede te komen aan ouderen uit al deze deelgroepen.

Samenwerken vanuit de kracht van de deelnemers en hun rollen

Alleen door samenwerking kan de opgave tot realisering komen. Elke partij draagt bij vanuit haar eigen kracht, kennis en kunde en de rol die zij maatschappelijk vervult en de verantwoordelijkheid die zij daarvoor draagt. In die zin is ieder medeverantwoordelijk voor het succes van het programma. De gemeente vertegenwoordigt hierbij het algemeen belang en voert vanuit die rol de regie over het programma op inhoud en voortgang.

Nu al aan de slag en leren en ontwikkelen in de praktijk

De uitgangspunten en richtlijnen passen we nu al toe in de praktijk. We hebben pilots benoemd om daaruit te leren en onze aanpak verder te ontwikkelen:

- West: een gebiedsbenadering in een bestaande wijk met zeer gedifferentieerde buurten;
- Lunetten: een transformatie in een bestaande buurt;
- Merwedekanaalzone: wonen-ouderen-zorg in een binnenstedelijke gebiedsontwikkeling;
- Overvecht Rosendaal: transformatie van een zorgvoorziening in een aandachtswijk;
- Leidsche Rijn Centrum Tender E5: nieuwbouw in een uitleggebied;
- Voorrang 65-plussers uit de buurt: stimulering van doorstroming van ouderen in hun buurt.

We geven hier een korte beschrijving en benoemen de acties die voor deze pilots zijn ingezet. Ondertussen gebruiken we alle kansen en mogelijkheden om in gebieden en op locaties onze opgave te verwezenlijken. Op dit moment zijn er op verschillende locaties in de stad in totaal ruim 2000 woningen en wooneenheden in ontwikkeling die voor ouderen geschikt zijn ([zie bijlage 2](#)).



Gezamenlijk en dynamisch document

Met dit Actieplan hebben we als deelnemende partijen een gezamenlijke basis gelegd. Deze is nog niet compleet. We hebben acties afgesproken om deze ondertussen uit te werken en aan te vullen, maar met wat er nu ligt, kunnen we nu al aan de slag. Waar nodig benoemen we nader onze rollen en verantwoordelijkheden t.a.v. de verschillende acties en bepalen we de prioriteiten.

Het Actieplan 'Een (t)huis voor ouderen' vormt een dynamisch document dat we aanpassen vanuit de ervaring en het voortschrijdend inzicht die we in de praktijk opdoen.



Foto: Jerry van der Weert

Wonen zonder of met lichte zorg

Doelen

1. Meer woningen door nieuwbouw en verbouw die levensloopgeschikt zijn en daarmee geschikt voor ouderen. Goed verdeeld over de wijken in de stad en beschikbaar en toegankelijk voor verschillende inkomensgroepen.
2. Meer woonvormen die aansluiten op de behoefte van ouderen om binnen een gemeenschap te wonen en vormen van beschut wonen en wonen met een zorgvoorziening.
3. Meer mogelijkheden voor ouderen om binnen hun eigen wijk te verhuizen naar voor hen aantrekkelijke en geschikte woningen waar zij zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen.
4. Meer woningen én woonvormen waarin ouderen ook met een toenemende zorgvraag in hun eigen huis de zorg kunnen ontvangen.
5. Voorzien in ongeveer 135 woningen per jaar in geclusterde vorm met een zorgvoorziening en ongeveer 375 woningen per jaar in een verscheidenheid aan vormen specifiek gericht op de diverse doelgroep ouderen, ondersteund door gerichte marketing, betrokkenheid van ouderen bij de ontwikkeling en gerichte toewijzing.
6. Bestaande woon(zorg)complexen voor ouderen beter benutten mede door inzet van de onder 5 genoemde instrumenten.
7. De doorstroming in de woningmarkt vanuit hierboven gestelde doelen te bevorderen.

Uitgangspunten en richtlijnen

Algemeen, voor alle woningen

- a. Alle nieuwe nultredenwoningen (gelijkvloerse woningen) zijn bewoonbaar of gemakkelijk bewoonbaar te maken voor mensen in een rolstoel.
- b. Alle overige nieuwbouwwoningen zijn bezoekbaar voor mensen in een rolstoel.
- c. Hiervan kan alleen worden afgeweken als daartoe argumenten zijn, bijvoorbeeld een specifiek programma, doelgroep of locatie.
- d. Circulair en modulair bouwen, waardoor woningen voor ouderen in de toekomst bruikbaar blijven voor andere groepen en omgekeerd (aanpasbaar bouwen).

Specifiek voor ouderen

- e. Locaties binnen ongeveer 500 meter van voorzieningen als supermarkten, gezondheidscentra, buurtcentra en woonzorgcentra bij uitstek voor ouderenhuisvesting benutten.
- f. Woningen en wooncomplexen voldoen aan een gedeeld en bestaand keurmerk waarin is vastgelegd:
 - de minimale maatvoering van en in de woningen;
 - de mogelijkheid om domotica en e-health voorzieningen aan te brengen;
 - de toegankelijkheid van de algemene ruimten in een complex zonder drempels en met elektronische hulpmiddelen bij deuren e.d.
- g. Wooncomplexen en woonomgeving worden zo gebouwd en ingericht dat **ontmoeting en gemeenschapsvormingen** tussen de bewoners wordt gestimuleerd ([zie ook 'Ontmoeten en bewegen'](#)).
- h. Bij de inrichting zoveel mogelijk gebruik maken van **innovatieve technologieën** die niet alleen de **ontmoeting** tussen ouderen bevorderen maar ook de **communicatie** tussen ouderen en hun verwanten en ouderen en de professionals.
- i. Bij de realisatie van woningen en wooncomplexen voor ouderen vanaf de conceptfase de ouderen **zelf betrekken**.
- j. Bij de realisatie van woningen en wooncomplexen voor ouderen wordt gebruik gemaakt van de [Handreiking Ouderen en Wonen](#).



- k. Woningen in wooncomplexen die voor ouderen bedoeld zijn, worden bij voorrang aan ouderen toegewezen; waar dit niet kan worden afgedwongen door (landelijke) regelgeving wordt dit gestimuleerd door andere maatregelen, zoals gerichte marketing, toegankelijke informatievoorziening, wooncoaches.
- l. Woningen en woonvormen voor ouderen sluiten aan op de **behoeften en mogelijkheden van ouderen uit de wijk of buurt**, naar inkomen en sociale en culturele achtergrond. Zij kunnen daardoor in de voor hen **vertrouwde omgeving** blijven wonen. Dit bevordert de verhuisbereidheid van ouderen en daarmee de **doorstroming**.
- m. Bij elke locatie- en gebiedsontwikkeling onderzoeken of de omgeving bij uitstek vraagt om en kansen biedt voor **woon(zorg)vormen voor specifieke groepen**.
- n. Onderzoeken of er belemmeringen zijn die samenwonen of in nabijheid wonen van **ouderen en mantelzorgers** in de weg staan en daarvoor oplossingen aanreiken.

Acties

De hierboven beschreven kaders én de ervaring opgedaan in de al lopende projecten heeft geleid tot de volgende acties die we met voorrang willen oppakken.

Onderwerp	Actiehouder	Tijdpad
1. Bouwen en verbouwen voor ouderen. Bij elke ontwikkeling op een locatie binnen ca. 500m van voorzieningen de geschiktheid voor woon(zorg) vormen voor ouderen en woonvormen voor specifieke groepen ouderen zwaar meewegen.	Gemeente, ontwikkelaars, woningcorporaties en andere initiatiefnemers	Doorlopend
2. In omgevingsvisies, -programma's en -plannen geschikte locaties nader identificeren en definiëren.	Gemeente	- Omg.visie KeT: 2022-II - Omg.programma Overvecht: 2022-II
3. In pilots West en Lunetten uitgangspunten concreet toepassen.	De kopgroep	Zie pilots
4. Inzicht verkrijgen in het aanbod en de spreiding van levensloopgeschikte woningen en woonvormen in de bestaande voorraad.	Woningcorporaties beleggers, gemeente	2022-IV
5. Benutting van en doorstroming naar wooncomplexen voor ouderen bevorderen door met gerichte marketing, toegang tot informatie, begeleiding en stimulering, en ondersteund door regelgeving en experimenten de kloof tussen systeem- en leefwereld te dichten.	Corporaties, ontwikkelaar/beleggers, zorginstellingen, gemeente	Uitwerken actie: 2022-II Uitvoeren onderdelen: 2022
6. Concretiseren van het begrip 'levensloopgeschikt' in een gezamenlijk gedragen 'standaard' waaraan woningen (ten minste) moeten voldoen. Hierbij betrekken de beschrijvingen die ontwikkelende partijen, doelgroepen en gemeente nu hanteren en zo mogelijk aansluiten bij een bestaand keurmerk.	De kopgroep	2022-II
7. Financiële condities voor ontmoetingsruimte in een complex bepalen en de subsidieregeling van het rijk benutten.	De kopgroep	2022-II





Wonen met intensieve zorg

Doelen

1. Meer woonzorgvormen voor intensieve zorg die aansluiten bij de behoefte van ouderen om ook met (zware) zorg – al dan niet in een verpleeghuis – beschut en tegelijkertijd zo zelfstandig mogelijk te blijven wonen.
2. Het realiseren van woonvormen die de overgang naar wonen met intensieve zorg vergemakkelijken.
3. Het realiseren van nieuwe woonzorgvormen of mogelijkheden voor het verlenen van complexe zorg in geclusterde woonvormen ‘thuis’ om de groeiende groep ouderen die de komende jaren afhankelijk wordt van zware zorg (Wlz) te huisvesten en te voorzien van passende zorg (kwantiteit).
4. Woonzorgvormen zijn ruimtelijk en sociaal geïntegreerd in de buurt.
5. Een clustering van woningen en wooneenheden die een effectieve en efficiënte inzet van zorg ondersteunt.
6. De realisering van 90 wooneenheden met (zeer) intensieve zorg per jaar, ervan uitgaande dat in een deel van woonbehoefte met intensieve zorg door zelfstandige woningen kan worden voorzien.

Uitgangspunten en richtlijnen

- a. Aanbod geschikt, beschikbaar en toegankelijk voor kwetsbare ouderen uit **alle inkomensgroepen**.
- b. Woonzorgvormen zoveel mogelijk **gelijkmatig spreiden** over de stad.
- c. Zo **kleinschalig mogelijk als financieel haalbaar en effectief** is vanwege zorgkwaliteit. Voor woonzorg voorzieningen waar geen extra eigen bijdrage wordt gevraagd (geschikt voor alle inkomensgroepen) reguliere voorzieningen van de zorginstellingen die voor iedereen toegankelijk zijn: uitgaan van een omvang van tenminste 60 à 70 eenheden. Voor particuliere voorzieningen uitgaan van een omvang van ten minste 20 à 30 eenheden.
- d. Circulair en **modulair bouwen**, waardoor deze complexen of delen van complexen in de toekomst geschikt kunnen worden gemaakt voor andere kwetsbare groepen of tot reguliere woningen omgevormd kunnen worden. En omgekeerd. Datzelfde geldt voor gemeenschappelijke ruimten en woningen voor woongroepen.
- e. Woonzorgvormen zijn **verbonden met de omliggende buurt**; ze bieden voorzieningen die door alle buurtbewoners gebruikt kunnen worden en waar buurtbewoners zich betrokken voelen bij de kwetsbare bewoners van het woonzorgcomplex.

Acties

De hierboven beschreven kaders én de ervaring opgedaan in de al lopende projecten heeft geleid tot de volgende acties die we met voorrang willen oppakken.

Onderwerp	Actiehouder	Tijdpad
8. Nadere analyse opstellen van de vraag en aanbod intensieve zorg voor 2021 en 2040, op stads- en wijkniveau. Dit vertalen naar een naar een cijfermatige doelstelling voor het aantal en soort te realiseren woonzorgvoorzieningen in de diverse wijken.	Zorgkantoor, IVVU en gemeente	Huidig aanbod: 2021 Cijfermatige prognose: gereed
9. Inhoudelijke keuze m.b.t. omvang, aard van het benodigde aanbod en spreiding over de stad bepalen.	Gemeente, zorgkantoor en zorginstellingen	2022-III
10. Vormen van vernieuwende woonvormen in beeld brengen, bezoeken en vertalen naar de ambitie in Utrecht.	Gemeente, zorgkantoor en zorginstellingen	Heel 2022





Ontmoeten en bewegen

Doelen

1. Naarmate de leeftijd toeneemt neemt de actieradius van ouderen af. Ouderen hebben in hun directe omgeving voldoende laagdrempelige mogelijkheden voor ontmoeten, ontspannen, bewegen en hulpvragen.
2. In de wijken en buurten zijn de ruimtelijke en maatschappelijke voorwaarden aanwezig die (kwetsbare) ouderen helpen zelfstandig en veilig thuis te wonen.
3. Professionals uit de verschillende domeinen (medisch, sociaal, welzijn en informele zorg) zorgen gezamenlijk voor een effectieve en efficiënte zorginfrastructuur die (kwetsbare) ouderen ondersteunt om zelfstandig en veilige thuis te wonen.

Uitgangspunten en richtlijnen

- a. **Een toegankelijke openbare ruimte** met daarin mogelijkheid tot veilig lopen, zitten en verblijven en toegankelijke looproutes met bankjes en openbare toiletten naar de belangrijkste voorzieningen; een beweegvriendelijke en dementievriendelijke inrichting van de woon- en leefomgeving.
- b. **Een aantrekkelijk aanbod aan maatschappelijke voorzieningen.** Zoals de mogelijkheid om in de buurt deel te nemen aan ontmoeting in 'club/verenigingsverband', welzijnsactiviteiten, vrijwilligersaanbod, -werk, cultuur.
- c. **Een aantrekkelijk aanbod aan vitaliteitbevorderende en zelfstandigheidbehoudende activiteiten** zoals hulp bij digivaardigheid, belastingzaken, kleine reparaties, mobiliteit, bewegen, langer thuis wonen, verhuizen.
- d. **Winkels en horeca.** De aanwezigheid van een supermarkt (met koffietafel) en andere winkels voor dagelijkse boodschappen; horeca met laagdrempelig/sociaal karakter.
- e. **Belangrijkste voorzieningen bij voorkeur op 500m lopen.** Dit is vooral belangrijk voor ouderen die minder goed ter been zijn. Belangrijke voorzieningen zijn een supermarkt, huisarts, apotheek, een verpleeghuis met wijkvoorzieningen en OV-halte. Daarom nieuwe woningen/ woonvormen voor ouderen met voorrang realiseren in gebieden rond deze voorzieningen ([zie Wonen zonder of met lichte zorg, specifiek voor ouderen, punt e](#)).
- f. **Nieuwbouwlocaties benutten** om iets aan de buurt toe te voegen, bijvoorbeeld door in de plint bepaalde maatschappelijke voorzieningen of horeca te realiseren.
- g. **De welzijns- en zorginfrastructuur** van alle wijken is bekend bij de burger, sluit aan bij de behoefte en is efficiënt en effectief ingericht.

Acties

De hierboven beschreven kaders én de ervaring opgedaan in de al lopende projecten heeft geleid tot de volgende acties die we met voorrang willen oppakken.

Onderwerp	Actiehouder	Tijdpad
11. Bij alle bestaande ouderencomplexen binnen 500m beoordelen wat minimaal moet worden verbeterd aan de inrichting van de openbare ruimte en de routes naar de dichtstbijzijnde voorzieningen. Dit meenemen in onderhoudsprogrammering openbare ruimte.	Gemeente	Doorlopend
12. De diverse uitvoeringsprogramma's t.a.v. groen, openbare ruimte en maatschappelijke voorzieningen bezien op de mogelijkheid tot bijdragen aan de realisering van de uitgangspunten en richtlijnen.	Gemeente	Doorlopend

Onderwerp	Actiehouder	Tijdpad
13. Voldoende en betaalbare locaties (maatschappelijke vastgoed). Dit meenemen in uitwerking koersdocument en barcode	Gemeente, ontwikkelaars, woningcorporaties, zorginstellingen	Doorlopend
14. Effectief en efficiënt inrichten welzijns- en zorginfrastructuur in de wijken. Daartoe verbinding leggen met de tafels waarop deze onderwerpen aan de orde zijn.	Gemeente, zorg- en welzijnsinstellingen, zorgkantoor	Heel 2022 Geagendeerd op de tafels van het sociaal domein (MO, VG en partners)



Pilots: Nu al aan de slag en leren en ontwikkelen in de praktijk

De uitgangspunten en richtlijnen passen we nu al toe in de praktijk. We hebben pilots benoemd om daaruit te leren en onze aanpak verder te ontwikkelen en resultaat te boeken:

- West: een gebiedsbenadering in een bestaande wijk met zeer gedifferentieerde buurten;
- Lunetten: een transformatie in een bestaande buurt;
- Merwedekanaalzone: wonen-ouderen-zorg in een binnenstedelijke gebiedsontwikkeling;
- Overvecht Rosendaal: transformatie van een zorgvoorziening in een aandachtswijk;
- Leidsche Rijn Centrum Tender E5: nieuwbouw in een uitleggegebied;
- Voorrang 65-plussers uit de buurt: stimulering van doorstroming van ouderen in hun buurt.

West

De wijk West kent een grote verscheidenheid in bewoners, buurten, woningen en woonmilieus. De veranderruimte in West is beperkt. Dat maakt West tot de geschikte casus om de uitgangspunten en richtlijnen in de praktijk te toetsen op werkbaarheid. Met die toets wordt tegelijk een aanzet gegeven voor de opgave om de komende 20 jaar van West en de buurten daarbinnen een (t)huis voor ouderen te maken. De uitkomsten van deze exercitie kunnen worden ingebracht in de locatie- en gebiedsontwikkelingen. De bij West gevolgde benadering kan tegelijk op andere wijken en buurten worden toegepast.

Een belangrijke conclusie uit deze exercitie is, dat in West voor de korte termijn nieuwbouw slechts beperkte oplossingen kan bieden en de inzet daarom ook op de bestaande gebouwde voorraad moet worden gericht.

De pilot kan tevens gebruikt worden om de uitkomsten van de prognoses voor intensieve zorg te vertalen naar concrete voorstellen voor toevoeging van extra aanbod in aard en omvang ([zie Wonen met intensieve zorg, actie 8 en 9](#)).

Acties

De hierboven beschreven kaders én de ervaring opgedaan in de al lopende projecten heeft geleid tot de volgende acties die we met voorrang willen oppakken.

Onderwerp	Actiehouder	Tijdpad
15. Mogelijkheden onderzoeken in de woningvoorraad van de corporaties.	Gemeente, corporaties	2022-II
16. Mogelijkheden onderzoeken in het vastgoed van private partijen.	Gemeente, ontwikkelaars, beleggers	2022-II
17. Vertalen prognoses intensieve zorg naar concreet aanbod in de wijk.	Gemeente, zorgkantoor, zorginstellingen	2022-III
18. Resultaten verwerken in een kansenkaart en vertalen naar concrete plannen.	Gemeente, corporaties, ontwikkelaars, beleggers, MNU, huurders, wijkbewoners	2022-IV

Lunetten

Op kleinere schaal speelt een soortgelijke opgave in Lunetten. Deze komt voort uit de Omgevingsvisie waarin de vraag gesteld hoe een wijk met weinig ruimte voor nieuwbouw in te richten voor de groeiende groep ouderen. De acties hiervoor kunnen parallel lopen met West.

MWKZ

De uitgangspunten voor de inpassing van wonen en zorg zijn vastgelegd in de gebiedsplannen en worden in dat kader nader uitgewerkt.

Overvecht Rosendael

Het kenmerkende van deze pilot is dat het om transformatie gaat van een verouderde voorziening in een aandachtswijk. De ambitie is hier een complex van diverse ouderenwoningen te realiseren, waarbij een grote mate van contact met de omringende wijkbewoners ontstaat. Ook is voorzien in een plint met maatschappelijke voorzieningen voor (kwetsbare) ouderen die in de wijk wonen. Voor dit plan is de bouwvelop in voorbereiding.

Leidsche Rijn Tender E5

Voor deze locatie is een tender uitgezet voor een innovatief woonconcept. De gunning is gereed. Het ontwerp wordt nu verder uitgewerkt.

Voorrang 65-plussers uit de buurt

Mitros realiseert in de buurten Halve Maan-Noord en Queeekhovenplein e.o. twee appartementencomplexen die zeer geschikt zijn voor ouderen. In beide buurten wonen veel ouderen in flats zonder lift of krappe eengezinshuizen. Mitros heeft ouderen in deze buurten actief benaderd om te verhuizen naar de nieuwbouw. Deze actieve benadering wordt ondersteund door een experimentele regeling op basis van de huisvestingsverordening die boven de algemene voorrangsregeling voor 65-plussers voor 50% van de woningen een extra voorrang geeft aan 65-plusser uit de buurt. De pilot zal worden geëvalueerd (gereed eerste helft 2022)

Acties

De hierboven beschreven kaders én de ervaring opgedaan in de al lopende projecten heeft geleid tot de volgende acties die we met voorrang willen oppakken.

Onderwerp	Actiehouder	Tijdpad
19. Uitvoering en evaluatie pilot voorrang 65+ uit de buurt.	Gemeente, Mitros	2022-II



Monitoring

Het Actieplan vormt een dynamisch document. Maatschappelijke ontwikkelingen, ervaringen in de praktijk en voortschrijdend inzicht geven aanleiding voor aanvulling en bijstelling. Daarom blijven we deze ontwikkelingen volgen, zowel kwantitatief als kwalitatief. We hebben met elkaar afspraken gemaakt waarvoor we ons de komende periode inzetten. We werken op meer fronten tegelijk: op realisering van concrete projecten, op verdieping van inzicht op de opgave, op het effectief en efficiënt maken van processen, regelgeving en instrumenten en op verbinding van de sociale en fysieke dimensie. We hebben afgesproken de voortgang en resultaten van deze acties te monitoren.

We gebruiken hiervoor twee instrumenten:

- de Monitor Ouderen Wonen Zorg;
- de Monitor Meerjaren Perspectief Ruimte.

Jaarlijks zullen we hierover rapporteren.

Monitor Ouderen Wonen Zorg

De Monitor Ouderen Wonen is het openbare dashboard waarop we allerlei gegevens over dit thema voor iedereen beschikbaar stellen. Waar mogelijk op (sub)buurtniveau of als dat niet kan op (sub)wijk- of stadsniveau. Ook deze monitor is een dynamisch instrument. We actualiseren periodiek en vullen aan waar nieuwe gegevens beschikbaar komen en gewenst zijn. Hiervoor werken we samen met het CBS, de woningcorporaties, de zorginstellingen, het zorgkantoor en andere betrokken partijen. Met behulp van de monitor kunnen we op buurt- en wijkniveau analyses maken en beleid en plannen ontwikkelen vanuit het perspectief van ouderen. Ook derden kunnen hiervan gebruik maken bij de ontwikkeling van initiatieven en beleidsstrategieën. Bovendien vormt de monitor een goede basis om het gesprek met diverse partijen aan te gaan. Met de voortgang van onze inzet op 'Een (t) huis voor ouderen', zal ook de monitor meer inzicht bieden in de feitelijke ontwikkelingen op vraag en aanbod en informatie verschaffen om zo nodig bij te sturen.

Monitor Meerjaren Perspectief Ruimte

De Monitor Meerjaren Perspectief Ruimte (MPR) bewaakt de voortgang van onder meer de productie van de verschillende categorieën woningen, voorzieningen, openbare ruimte en groen. Om de voortgang van de realisering van projecten voor ouderen-wonen-zorg te bewaken, breiden we deze monitor uit met de volgende onderwerpen en kenmerken:

- Woningen: naast de reeds opgenomen kenmerken type, prijs, huur en koop:
 - Woningen geschikt voor ouderen (rolstoelbewoonbaar of gemakkelijk rolstoelbewoonbaar te maken);
 - Woningen met een zorgvoorziening (servicewoningen);
 - Woningen of wooneenheden met intensieve zorg (verpleeghuis);
 - Collectieve woonvorm voor ouderen (woongroepen, vormen van cpo);
 - Aanwezigheid gemeenschappelijke ruimte;
 - Grootte, oppervlak.
- Voorzieningen: naast de reeds opgenomen maatschappelijke voorzieningen van de gemeente zullen vanuit het sociaal domein nog voorstellen gedaan worden voor de niet-gemeentelijke voorzieningen
- Openbare ruimte en groen: naast soort en oppervlak:
 - Toegankelijkheid.



Acties

De hierboven beschreven kaders én de ervaring opgedaan in de al lopende projecten heeft geleid tot de volgende acties die we met voorrang willen oppakken.

Onderwerp	Actiehouder	Tijdpad
20. De Monitor Ouderen Wonen Zorg doorontwikkelen, actualiseren en uitbreiden om meer inzicht te verkrijgen in de ontwikkeling van vraag en aanbod. Jaarlijks rapporteren over de ontwikkelingen.	Gemeente i.s.m. onderzoeksinstituten, corporaties, zorginstellingen, ontwikkelaars, beleggers, belangenbehartigers	Permanent, voortzetting lopende actie. Jaarlijkse rapportage
21. Periodieke rapportage over productie.	Gemeente	Halfjaarlijks in kader rapportages MPR



Samenwerking, sturing en evaluatie

We zetten in op meer fronten tegelijk. Dat vraagt een pragmatische sturing die effectief en efficiënt is, vooral ruimte laat voor eigen initiatief en allianties en zaken op scherp zet waar doorbraken nodig zijn. De principes voor samenwerking en sturing hiervoor hebben we al vastgelegd in het Stadsakkoord Wonen. Daar sluiten we op aan.

Meervoudig sturen

De gemeente heeft als partner op de woningmarkt diverse rollen, waaronder een publieke en private rol. De gemeente kan daarin richting geven, reguleren, stimuleren en verbinden. Dit impliceert dat de rol van de gemeente bij de realisering van de opgave begrensd is. Daar begint de rol van de partners. Voor de uitwerking en uitvoering van het programma 'Een (t)huis voor ouderen' wordt daaraan de volgende invulling gegeven.

Richting geven

Het Actieplan geeft voor de gebieds- en locatieontwikkelingen richting aan hoe woningen en woonomgeving in te richten voor de groeiende groep (kwetsbare) ouderen in de stad. Daarmee biedt dit Actieplan een instrument en handvat voor uitwerking en uitvoering op stads-, wijk-, buurt- en locatieniveau en vormt het een inbreng voor gebiedsplannen als omgevingsvisies, -programma's en -plannen, SPvE's en bouwenvelopen waar de integrale afweging plaatsvindt. De benoemde acties dragen bij om de uitgezette richting nader te specificeren en te concretiseren. Dat gebeurt nu al bij bijvoorbeeld de hierboven genoemde pilots, de omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk, het omgevingsprogramma Overvecht en op een groot aantal ontwikkellocaties verspreid over de stad ([zie bijlage 2](#)).

Reguleren

De gemeente Utrecht verdeelt de schaarste op de woningmarkt door in de Huisvestingsverordening voorrangsregels voor specifieke doelgroepen op te nemen. Voor ouderen (65-plussers) is voor toewijzing van sociale huurwoningen van corporaties een voorrangsregel opgenomen voor nultredenwoningen. De regeling 'van groot naar beter' biedt ouderen de mogelijkheid met voorrang door te stromen van een grote naar een geschiktere kleinere woning. De woningcorporaties bieden daarin een financiële stimulans door beperking van de huursprong. Met het experiment 'voorrang 65-plussers uit de buurt' ([zie Pilots](#)) wordt onderzocht in hoeverre een dergelijke voorrangsregeling in combinatie met een directe benadering van ouderen de verhuizing naar geschikte woningen kan bevorderen en daarmee ook de doorstroming. Daarnaast zijn er voorrangs- en urgentieregelingen voor huishoudens met een zekere zorgindicatie.

Van de andere kant zijn er ook fricties die een effectieve werking van regelgeving in de weg staan. Passend toewijzen staat soms de regeling 'van groot naar beter' en de begrenzing van de huursprong in de weg. Het ligt op de weg van de (regionale) woningcorporaties om te onderzoeken welke mogelijkheden zijn om dergelijke fricties weg te nemen.

De voorrangsregeling m.b.t. middenhuurwoningen voor huishoudens die een sociale huurwoning achterlaten staat de toewijzing van ouderenwoningen aan de doelgroep in de weg. Het kan betekenen dat jonge huishoudens voorgaan op oudere, te meer daar de kans op de doorstroming van ouderen uit de sociale huur naar middenhuur gezien het inkomen gering is. Bezien zal moeten worden of de voorrangsregeling hierop kan worden aangepast. Daarboven is er wetgeving die beperkingen oplegt aan de regulering door de gemeente. Zo verbiedt de huisvestingswet woningen exclusief aan doelgroepen toe te wijzen. Dit heeft consequenties voor de toewijzing van eertijds voor senioren bedoelde complexen. Dit betekent dat i.s.m. de partners moet worden ingezet op stimuleren ([zie Wonen zonder of met lichte zorg, actie 5](#)).

De huisvestingsverordening is een regionaal instrument. Aanpassing vraagt regionale afstemming en instemming. De woningcorporaties zijn hierbij belangrijke partners.

Acties

De hierboven beschreven kaders én de ervaring opgedaan in de al lopende projecten heeft geleid tot de volgende acties die we met voorrang willen oppakken.

Onderwerp	Actiehouder	Tijdpad
22. Onderzoeken welke fricties er zijn in de regelgeving zoals m.b.t. passend toewijzen en de regeling maximale huursprong, en hoe deze kunnen worden weggehaald.	Corporaties in RWU-verband	2022-II
23. Onderzoeken of de lokale voorrangregel middenhuur aanpassing behoeft voor toewijzing van woningen voor ouderen.	Gemeente	2022-II

Stimuleren

De gemeente Utrecht stimuleert ontwikkelingen op de woningmarkt door inzet van specifieke middelen of instrumenten. Bijvoorbeeld door de kwartiermaker nieuwe woonconcepten en door bekostiging van de verhuisadviseur samen met de woningcorporaties. Uit onderzoek is gebleken dat er een grote kloof zit tussen de systeemwereld van overheid en organisaties en de leefwereld van de ouderen. Het gaat dan onder andere over de inrichting van WoningNet. Het ontbreekt aan een toegankelijk overzicht van huisvestingsmogelijkheden voor ouderen. Dit heeft een negatieve invloed op de keuze van ouderen om te verhuizen. De eerdergenoemde pilot 'voorrang 65-plussers uit de buurt' zal informatie geven over de effectiviteit van een actieve en directe benadering van ouderen. Komen tot systeemaanpassingen en toegankelijk informatievoorziening zijn een onderdeel van de vijfde actie 'Benutten van en doorstromen naar wooncomplexen voor ouderen' onder Wonen zonder zorg.

Gemeente en partners, rijk, provincie en andere partijen beschikken over diverse instrumenten en middelen om de realisering van de opgave te bevorderen. Zo biedt het rijk recent een subsidieregeling aan voor de realisering van ontmoetingsruimten. Ook de landelijke Taskforce Wonen en Zorg waarin gemeente en partners (in)direct aan deelnemen kan direct en indirect bijdragen aan versterking van het instrumentarium en de inzet van middelen. De gemeente heeft onlangs de wooncoöperatie als publiek belang bestemd. Het is van belang om een totaaloverzicht te hebben van alle publieke en private instrumenten en middelen die we ter beschikking hebben om deze zo effectief en efficiënt mogelijk in te zetten.

Acties

De hierboven beschreven kaders én de ervaring opgedaan in de al lopende projecten heeft geleid tot de volgende acties die we met voorrang willen oppakken.

Onderwerp	Actiehouder	Tijdpad
24. Overzicht en strategie van/voor instrumenten en middelen die kunnen worden ingezet om de realisering van de opgave te bevorderen.	Gemeente corporaties, ontwikkelaar/beleggers, zorginstellingen, zorgkantoor	2022-IV



Verbinden

De gemeente bouwt zelf geen woningen en woonzorgcomplexen. De verantwoordelijkheid voor de langdurige zorg (Wlz) ligt geheel buiten de gemeente. Uit dit Actieplan blijkt dat de verbinding tussen wonen, Wmo en Wlz steeds belangrijker wordt om wonen en zorg voor ouderen in de nabije toekomst te borgen, temeer daar de oplossingen steeds meer op de grenzen tussen de regelingen en bevoegdheden blijken te liggen. Waar mogelijk en zinvol dienen de scheidslijnen te worden doorbroken of overbrugd. Gemeente en partijen die actief zijn op de woningmarkt en in de zorg hebben elkaar hard nodig om de ambities voor 'Een (t)huis voor ouderen' waar te maken. Het Actieplan is de concretisering van die gezamenlijke opgave. Daarbij werken we samen vanuit de kracht van de deelnemers en hun specifieke rollen.



Organisatie

We werken samen als gelijkwaardige partners en dragen gezamenlijk het programma. Alle partners dragen vanuit hun specifieke rol medeverantwoordelijkheid voor de realisering van het programma. De gemeente voert de regie op de uitwerking en uitvoering van het programma en de voortgang van de afgesproken acties.

Rollen

Belangenbehartigers:

De Werkgroep Wonen van het Maatschappelijk Netwerk Utrecht (MNU) behartigt de belangen van senioren. In de Werkgroep werken samen Saluti, COSBO-Stad-Utrecht, SOLGU, Cliëntenraad WMO, Seniorenplatform ACO en LHBTIQ+. De rol van de Werkgroep Wonen is de voortgang van de acties kritisch te volgen en te toetsen aan de belangen van senioren.

Huurdersvereniging HNM: Behartiger belangen van (ook oudere) huurders van HNM.

Initiatiefnemers:

Stichting Knarrenhof Nederland faciliteert ouderen die zelf vorm willen geven aan een woonvorm die geschikt is om zelfstandig te wonen in een gemeenschap die naar elkaar omkijkt maar wel met voldoende privacy in een levensloopbestendige woning. Met een gemeenschappelijk ruimte en tuin. In het complex staat ontmoeting voorop. Elkaar kennen is vanzelfsprekend iets voor elkaar willen doen. Het betreft hier de genoemde categorie: Wonen zonder of met lichte zorg.

Vastgoedontwikkelaars:

(pro)actief inzetten op de ontwikkeling van nieuwbouw voor de doelgroep senioren, waarin rekening wordt gehouden met diversiteit in subdoelgroepen en prijsklassen. Waarbij actief wordt ingezet op het betrekken én verleiden van deze doelgroep senioren. En aandacht wordt besteed aan communityvorming, bijvoorbeeld door realiseren van ontmoetingsruimtes (binnen en/of buiten).

Beleggers:

Syntrus Achmea: Vermogensbeheerders namens institutionele beleggers staan klaar om de komende jaren substantieel te investeren in woningen voor senioren en zorgvastgoed. Zoeken actief alle samenwerkingsverbanden op die nodig zijn om onze ambitie te realiseren.

Bouwinvest: Vermogensbeheerders namens institutionele beleggers: staan klaar om de komende jaren substantieel te investeren in woningen voor senioren en zorgvastgoed. Er is sprake van een toenemende vraag naar seniorenwoningen voor middeninkomens. Als langetermijninvesteerder dragen wij graag bij aan aantrekkelijke, inclusieve en duurzame wijken. Daar willen mensen nu en in de toekomst wonen, werken en verblijven. Wij zoeken actief alle samenwerkingsverbanden op die nodig zijn om onze ambitie te realiseren.

Zorginstellingen:

Careyn: Als zorginstelling zo goed mogelijk te anticiperen met zorg daar waar woningen worden gerealiseerd. Ook kritisch naar het eigen vastgoed kijken en de Uitgangspunten en Richtlijnen mee te nemen in de herontwikkelingen van zorgorganisaties.

Axioncontinu: Ondersteunt haar cliënten om zo lang als mogelijk zelfstandig te zijn en te doen wat hen gelukkig maakt, ook in de kwetsbare momenten van de laatste levensfase. Zorgbehoevenden blijven zo lang mogelijk onderdeel van de samenleving. Woonlocaties van Axioncontinu hebben daarbij een belangrijke wijkfunctie. Axioncontinu stelt zich daarbij gevraagd en ongevraagd op als gids in de (zorg)keten en expert in langdurige zorg en leefkwaliteit.

Zorgkantoor Zilveren Kruis:

Zilveren Kruis Zorgkantoor levert een bijdrage door het samen met aanbieders coördineren en delen van data, analyses verworven inzichten die betrekking hebben op de ontwikkeling van de vraag en het aanbod van woningen en zorg voor ouderen en stimuleert de (regionale) samenwerking tussen de betrokken zorgaanbieders en andere stakeholders in de ouderenzorg. Dit alles met het doel om de ouderenzorg ook in de toekomst voor alle ouderen toegankelijk te houden.

Woningcorporaties (STUW):

De woningcorporaties bouwen en beheren betaalbare woningen voor een brede doelgroep waaronder senioren. In de opgave zetten de corporaties zich actief in op de ontwikkeling van nieuwbouw en transformatie van het bestaand vastgoed, waarbij rekening wordt gehouden met diversiteit in subdoelgroepen en prijsklassen, het ondersteunen van de behoefte aan zorg, welzijn en gemeenschapsvorming, bijvoorbeeld door het realiseren van ontmoetingsruimtes.

Gemeente:

De gemeente voert de regie van uit haar verantwoordelijkheid voor het algemeen belang en voor haar taken op onder meer de maatschappelijke ontwikkeling, gezondheid, ruimtelijke ontwikkeling, volkshuisvesting en grondbeleid.

Naar een effectieve en efficiënte structuur

Het Actieplan is tot stand gekomen vanuit de samenwerking in de kopgroep 'Een (t)huis voor ouderen'. Met het onderschrijven van het Actieplan ligt het voor de hand dat de kopgroep ook het gremium vormt waarin de voortgang van het programma gezamenlijk wordt bewaakt, geëvalueerd en bijgestuurd. Ook andere partijen kunnen zich aan het programma 'Een (t)huis voor ouderen' binden. Gezien de breedte van de opgave en het grote aantal betrokken partijen is de vraag welke organisatiestructuur de inzet van alle betrokkenen recht doet en tevens effectief en efficiënt is. Het voorstel is daarom hier op korte termijn met elkaar een nadere invulling aan te geven en daarbij tevens afspraken te maken over de wijze waarop we de samenwerking periodiek evalueren en op grond daarvan kunnen versterken.

Acties

De hierboven beschreven kaders én de ervaring opgedaan in de al lopende projecten heeft geleid tot de volgende acties die we met voorrang willen oppakken.

Onderwerp	Actiehouder	Tijdpad
25. Nadere afspraken maken over organisatiestructuur en monitoring van de resultaten.	De kopgroep	2022-II



Bijlagen

Bijlage 1

Toelichting op de kwantitatieve raming van de opgave

Doelgroep: alle 65-plussers in al hun verscheidenheid

'Een (t)huis voor ouderen' richt zich op alle 65-plussers in al hun verscheidenheid ([zie pagina 7](#)). Dat is ook voor de doorstroming van belang. In het algemeen neemt de vraag naar zorg met de leeftijd toe. Vanaf de leeftijd van ongeveer 75 jaar komen steeds meer ouderen in een situatie waarin hun kwetsbaarheid toeneemt en zij meer afhankelijk worden van zorg en ondersteuning. Vanuit het oogpunt van de ontwikkeling in de behoefte aan zorg en ondersteuning ligt het daarom voor de hand zich vooral op de groep 75-plus te richten. Vanuit een oogpunt van wonen is het van belang de doelgroep al bij 65 jaar te laten beginnen (of zelfs eerder).

Inschatting vraag naar woningen en woonvormen voor ouderen

Begin 2022 is door de IVVU (het samenwerkingsverband van zorginstellingen in de regio Utrecht) een analyse en prognose uitgebracht over de vraag naar wonen en zorg in 2030 en 2040 in de gemeente Utrecht. Deze analyse en prognose geeft informatie op gemeente- en wijkniveau. De analyse en prognose gaat uit van ongewijzigd beleid. Op grond van de analyse en prognose is een nadere inschatting gemaakt van de vraag naar woningen en woonvormen voor ouderen voor de periode 2020-2040. Het gaat om een grove benadering die gebaseerd is op de kenmerken van de aanwas van de doelgroep. Voor deze inschatting is daarbij aansluitend op het document van de IVVU uitgegaan van alle gebruikers van Wlz-, Zvw- en Wmo-voorzieningen en de 75-plushuishoudens.

Wonen zonder zorg of met lichte zorg

Het aantal 75-plushuishoudens neemt van 2020 tot 2030 toe met ruim 6.100 huishoudens. Van 2030 tot 2040 komen hier nog meer dan 5.600 huishoudens bij. Tussen 2020 en 2040 is dat een groei van 11.700 75-plushuishoudens. Om deze groei van het aantal 75-plushuishoudens op te kunnen vangen zal tussen 2020 en 2040 de bouwopgave voor ca. 12.000 woningen, ofwel 600 woningen per jaar, op ouderen gericht moeten zijn; dat is ca. 20% van de bouwopgave.

Bij deze inschatting is nog geen rekening gehouden met een autonome behoefte van ouderen om op enig moment de keuze te maken voor een meer passende woning en woonomgeving. De omvang van deze groep valt op dit moment moeilijk te bepalen, al is duidelijk dat een deel van 75-plushuishoudens nu en in de toekomst in een voor hen ongeschikte woning woont. Evenmin is rekening gehouden met de wens deze verhuisbewegingen omwille van doorstroming te stimuleren. Het aantal van 600 woningen per jaar kan daarom als een ondergrens beschouwd worden. Een deel hiervan zal gerealiseerd moeten worden in woonvormen voor (zeer) intensieve zorg, een deel in zelfstandige woonvormen met een zorg- en serviceaanbod.

Wonen met (zeer) intensieve zorg

Volgens de prognose van de IVVU stijgt het gebruik van verpleeg(huis)zorg van 2020 tot 2030 met 1.170 gebruikers en tot 2040 met 2.671. Het gaat hier om (zeer) intensieve intramurale zorg (zorgindicaties zzp 4 t/m 8, VV 9,10,ELV, GR). Het totaal aantal gebruikers bedraagt in 2020: 1751, in 2030: 2921 en in 2040: 4422.

Het huidige aanbod is in aantallen min of meer in evenwicht met de vraag. Om in de groei van de vraag te voorzien zullen er in de periode 2020-2030 per jaar gemiddeld 120 woonzorgeenheden bij moeten komen en in de periode 2030-2040 gemiddeld 150 per jaar. De vorm waarin dit gaat gebeuren, de specifieke doelgroepen (inkomen, sociaal-culturele achtergrond) en de spreiding over de stad zal nader moeten worden bepaald. Grofweg zouden er bij ongewijzigd beleid elk jaar een of twee verpleeghuizen bij moeten komen, ongeacht de vorm die daaraan wordt gegeven.

Het beleid is erop gericht dat een deel van de ouderen ook bij intensieve zorg nog zelfstandig moeten kunnen wonen. Daarmee kan de vraag naar intramurale woonzorgvormen worden beperkt, maar daartegenover zullen meer zelfstandige woningen en woonvormen moeten staan waar deze intensieve zorg adequaat kan worden geleverd. Hoe dan ook zal het aantal voorzieningen voor (zeer) intensieve zorg moeten toenemen, vooral door de groei van het aantal ouderen met dementie.

Wonen met lichte tot intensieve zorg, extramuraal

In 2020 bedroeg het aantal gebruikers van extramurale zorg 2.674, van wie 344 gebruikmaakten van het Modulair Pakket Thuis (MPT) en 2.330 van wijkverpleging (WV). In 2030 is het gebruik toegenomen tot 4.314 (558 MPT, 3.756 WV); in 2040 tot 6.201 (810, 5391).

Onbekend is of de gebruikers die deze zorg op dit moment ontvangen in een daarvoor geschikte woning wonen. Voor deze benadering wordt aangenomen dat de groei aan gebruikers van MPT gepaard gaat met een behoefte aan zelfstandige woningen met een zorgvoorziening (bijvoorbeeld aanleunwoningen, servicewoningen, zorgwoningen). Dat impliceert de realisering van ruim 200 woningen in de periode 2020-2030 en een kleine 500 in de periode 2030-2040.

Het beleid is erop gericht dat ook intensieve zorg geleverd kan worden in een zelfstandige thuissituatie. In deze inschatting is aangenomen dat ongeveer een derde van de toename van de intramurale vraag naar extramuraal is om te buigen. Het aantal te realiseren woningen met zorgvoorzieningen voor de periode 2020-2030 komt dan op 600 ($200 + 1200/3$) en voor de periode 2030-2040 op 1000 ($500 + 1500/3$).

Verondersteld kan worden dat ook een deel van de gebruikers van wijkverpleging baat heeft bij een woning met zorgvoorziening. Stel dat dit een derde is van de toename van de vraag dan geeft dat voor de periode 2020-2030 een vraag van 475 ($1426/3$) en voor de periode 2030-2040 een vraag van 545 ($1635/3$).

In totaal zou dan de vraag naar woningen met een zorgvoorziening voor de periode 2020-2030 komen op ca. 1100 woningen ofwel ca. 110 woningen per jaar, en voor de periode 2030-2040 op ca. 1600 woningen ofwel ca. 160 woningen per jaar. Het gaat hierbij om geclusterde woonvormen.

De opgave samengevat

Op grond van bovenstaande (grobe) benadering is er voor de periode 2020-2040 een behoefte van tenminste 12.000 woningen en wooneenheden voor ouderen, waarvan ongeveer 1800 wooneenheden met (zeer) intensieve zorg en 2700 zelfstandige geclusterde woningen met een zorgvoorziening. Per jaar zijn dat tenminste 600 woningen en wooneenheden, waarvan ca. 90 wooneenheden met (zeer) intensieve zorg en ca. 135 geclusterde zelfstandige woningen met een zorgvoorziening. Op grond van nadere analyses en de feitelijke ontwikkeling in vraag en aanbod (monitoring) dient aan deze opgave nadere richting en invulling te worden gegeven, zowel voor de gehele stad als voor de wijken en buurten, als ook voor de prijsklassen en marktsegmenten en de bijzondere woonvormen.

Bijlage 2 Projecten in ontwikkeling

In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van bouwplannen die op dit moment (begin 2022) in ontwikkeling zijn en woningen en woonvormen bevatten die geschikt zijn voor ouderen of specifiek voor ouderen zijn bedoeld. Hierbij is het volgende onderscheid gemaakt.

- **Vorm/doelgroep:**
 - Woningen geschikt voor ouderen: zelfstandige levensloopgeschikte woningen, bewoonbaar of gemakkelijk bewoonbaar te maken voor mensen in een rolstoel. Mede gericht op de doelgroep ouderen;
 - Woningen met zorgfunctie: zelfstandige levensloopgeschikte woningen waaraan een zorg- en serviceaanbod aan is verbonden en waarvoor een indicatie voor nodig is;
 - Eenheden voor intensieve zorg; niet-zelfstandige woonvormen met een intensief, intramuraal zorgaanbod (verpleeghuis).
- **Marktsegment:**
 - Sociale huur, zowel van corporaties als van andere verhuurders;
 - Midden, zowel middenhuur als middensegment koop;
 - Duur: huur en koop boven de middenhuurgrens en NHG-grens.

Aantallen en categorisering zijn nog niet op alle kenmerken bekend. Ten gevolge van de planontwikkeling kunnen aantallen en categorisering wijzigen.

Locatie	Vorm/doelgroep			Marktsegment			Totaal
	Woningen geschikt voor ouderen	Woningen met zorgfunctie	Eenheden intensieve zorg	Sociaal	Midden	Duur	
Rosendaal, Overvecht	102	134	108	180	62	102	344
Zuylenstede, Overvecht		42			42		42
Ivoordreef, Overvecht	242			159	75	8	242
Beneluxlaan 901, Zuidwest	200				200		200
Marco Pololaan, Zuidwest	48	37		37	22	26	85
Krachtstation, Zuidwest		32		32			32
Lomanlaan, Zuidwest	215			145	60		215
Willem Dreeslaan, Noordoost	60			21	39		60
Nieuw Buurland, Noodoost	280			150	130		280
Cervanteslaan, West	24			24			24
Queeekhovenplein, Noordwest	23			23			23
Locatie E5, Leidsche Rijn	150			50	50	50	150
Locatie 1A/B, Leidsche Rijn	44	43		87			100
MARK, Leidsche Rijn		140	48				188
t Zand/Hoge Woerd			30	10	10	10	30
Locatie G15, Leidsche Rijn							20
CPO Centrum Vleuten							8
Kloosterweide, Vleuten	128	?		56	24	48	128
Totaal							2171



Bijlage 3 Achtergrondinformatie



