Woonzorgvisie

Gemeente Nieuwkoop



Woonzorgvisie

Gemeente Nieuwkoop

Datum	4 maart 2024
Opdrachtgever:	Gemeente Nieuwkoop
Contactpersoon:	Berend van Engelen en Marit Blik
Nadere inlichtingen:	Arian Boersma; arian.boersma@rigo.nl;
Projectnummer:	P47320

Aangesloten bij de Vereniging voor Beleidsonderzoek

RIGO is lid van de Vereniging voor Beleidsonderzoek (VBO) en gecertificeerd volgens ISO 9001:2015

WWW.RIGO.NL | INFO@RIGO.NL | DE RUIJTERKADE 112-C AMSTERDAM | POSTBUS 2805 1000 CV AMSTERDAM | IBAN NL 14 INGB 0002903851 | BTW NR NL 0092.84.461.B.01 | T 020 522 11 11 | KVK 33227618

Inhoud

1 Inleiding 1

1.1 Een Woonzorgvisie voor de gemeente Nieuwkoop 1

1.2 Totstandkomingsproces 1

1.3 Leeswijzer 1

2 Kern van de Woonzorgvisie 3

3 Passend wonen voor alle ouderen 5

3.1 Wat zien we? 5

3.2 Waar zetten we op in? 10

4 Passend wonen voor andere aandachtsgroepen 15

4.1 Wat zien we? 15

4.2 Waar zetten we op in? 19

Begrippenlijst 21

1 Inleiding

1.1 Een Woonzorgvisie voor de gemeente Nieuwkoop

De Woonvisie Nieuwkoop 2016-2025 bepaalde de afgelopen periode de koers van het woonbeleid in onze gemeente. Het einde van de looptijd van de Woonvisie komt in zicht, en met de recente ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg, is het tijd om een Woonzorgvisie op te stellen.

De verplichting van een Woonzorgvisie

In de Rijksprogramma's 'Een thuis voor iedereen' en 'Wonen en Zorg voor ouderen', is aangekondigd dat alle gemeenten vanaf 2023 beginnen met het opstellen van een Woonzorgvisie. Met de komst van de Wet versterking regie volkshuisvesting wordt het hebben van een Woonzorgvisie voor gemeenten verplicht.

In de Woonzorgvisie staat omschreven wat er nodig is om voldoende huisvesting en daarbij benodigde zorg en ondersteuning te bieden aan ouderen en aandachtsgroepen. Onder aandachtsgroepen vallen mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag, maar ook andere groepen die minder zelfredzaam zijn op de woningmarkt. Zoals woonwagenbewoners, arbeidsmigranten en statushouders. In 2026 gaat de Wet versterking regie volkshuisvesting naar verwachting in. Dan moet de gemeente een 'volkshuisvestelijk programma' maken waarin de Woonvisie en Woonzorgvisie worden opgenomen.

Als gemeente Nieuwkoop kiezen we ervoor om als tussenstap de Woonzorgvisie in te passen in de huidige Woonvisie. Samen met een aantal andere actualiseringen voor de Woonvisie nemen we daarom deze Woonzorgvisie op in het Addendum bij de huidige Woonvisie.

1.2 Totstandkomingsproces

We zijn in het najaar van 2023 gestart met het proces om te komen tot deze nieuwe visie. We zijn gestart met het bepalen 'wat we zien' in onze gemeente: we hebben documenten bestudeerd en (interne) gesprekken gevoerd over wat we zien gebeuren in onze gemeente op het woonzorg-vlak, maar ook wat er op ons afkomt. Vervolgens hebben we bepaald 'wat we daarvan vinden': we hebben keuzes gemaakt en prioritering aangebracht. Dit heeft geleid tot de Woonzorgvisie die er nu ligt: een visie waarin staat wat we willen bereiken in onze gemeente en hoe we dat dan willen gaan doen.

We kunnen de doelen in onze Woonzorgvisie niet realiseren zonder draagvlak en medewerking van de bij het wonen en zorg betrokken organisaties en van onze bewoners. De Woonzorgvisie is dan ook tot stand gekomen in samenwerking met allerlei belanghouders zoals woningcorporaties en hun huurdersbelangenverenigingen, zorg- en welzijnspartijen, lokale belangenverenigingen en buurgemeenten. Zij hebben in de beginfase tijdens een bijeenkomst en in de afrondende fase schriftelijk hun inbreng geleverd. Met sommige partijen hebben we ook nog verdiepende gesprekken gevoerd.

1.3 Leeswijzer

We schetsen eerst kort de kern van onze Woonzorgvisie. De Woonzorgvisie is opgebouwd rondom twee thema's, die we daarna uitwerken. Hoofdstuk 3 gaat over passend wonen voor ouderen. Het vierde hoofdstuk gaat over passend wonen voor andere aandachtsgroepen die voor de gemeente relevant zijn. In elk van deze hoofdstukken geven we eerst aan welke ontwikkelingen en behoeften we zien. Vervolgens beschrijven we waar we als gemeente op gaan inzetten.

Achterin de Woonzorgvisie is een begrippenlijst opgenomen.

Er zijn drie separate bijlagen bij deze Woonzorgvisie:

- Een richtlijn levensloopbestendige woningen
- Een richtlijn geclusterde woonvormen voor ouderen
- Een afwegingskader voor woonzorginitiatieven

2 Kern van de Woonzorgvisie

Door de vergrijzing en de extramuralisering van de zorg raakt wonen steeds meer verweven met zorg en welzijn. Onze rol als gemeente op deze snijvlakken neemt toe. In deze Woonzorgvisie formuleren wij hoe wij daar invulling aan willen geven.

Achtergrond: extramuralisering en langer zelfstandig thuis wonen

Het zorgaanbod in instellingen neemt al jaren af, ook in onze gemeente. Steeds meer zorgvragers ontvangen zorg- en welzijnsdiensten in hun zelfstandige woning (extramuralisering van de zorg). Dit betreft niet alleen ouderen maar ook andere doelgroepen moeten langer in hun woning blijven wonen of eerder uitstromen[1]. De vraag naar zorg aan huis zal in de nabije toekomst verder toenemen. Bij ouderen die mobiliteits- en/of mentale klachten krijgen, kan hun huidige woning of woonsituatie minder geschikt worden. Dan is de vraag aan de orde of er aanpassingen aan de woning (kunnen) worden gedaan of dat verhuizen naar een andere meer passende woning of woonvorm te overwegen is.

Tussen het zelfstandig thuis blijven wonen en het intramuraal wonen/verblijf in een zorginstelling is een gat ontstaan. Nieuwe woonvormen kunnen dit gat opvullen. Vanuit de rijksoverheid is de lijn om zorg lokaal en op maat bij ouderen thuis te leveren. Het Rijksprogramma ‘Wonen en Zorg voor ouderen’ (november 2022) heeft als doel dat ouderen in een geschikte woning en leefomgeving met plezier kunnen wonen en kunnen verhuizen als ze dat willen. Een van de actielijnen is: ouderen informeren en ontzorgen en de doorstroming verbeteren. Het Rijk wil dat ouderen in de voor hen geschikte woningen terechtkomen. Door een toename van het aantal verhuisbewegingen van ouderen wordt doorstroming in de algehele woningvoorraad ook gerealiseerd.

In het kader van het Rijksprogramma ‘Een thuis voor iedereen’ ligt er daarnaast de taak om ook andere aandachtsgroepen te huisvesten en zo nodig van zorg of begeleiding te voorzien.

Visie

In deze woonzorgvisie onderscheiden we de groeiende groep ouderen (hoofdstuk 3) en de overige aandachtsgroepen die mogelijk zorg en/of begeleiding nodig hebben (hoofdstuk 4).

Passend wonen voor alle ouderen

Er zijn steeds meer ouderen in onze gemeente. Wij vinden het belangrijk dat alle ouderen in onze gemeente passend kunnen wonen. We willen ouderen in staat stellen zelf daarin keuzes te maken. Dat betekent dat we aandacht hebben voor de fysieke woonomgeving en ontmoetingsmogelijkheden, dat ouderen geïnformeerd zijn over mogelijke aanpassingen van hun woning, maar ook dat er meer en een grotere variëteit aan alternatieve woonmogelijkheden ontstaan in onze gemeente. Ouderen kunnen dan doorstromen naar woonvormen waarin zij langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Dit willen we stimuleren. Collectieve woonvormen en nultredenwoningen zijn wenselijk en mogelijk in alle dorpen. In de grotere kernen zullen vaker professionele organisaties het voortouw nemen voor collectieve woonvormen voor mensen met of zonder Wlz-indicatie. Wij stimuleren nieuwe ontwikkelingen die bijdragen aan het creëren van woonzorgcirkels. In de kleinere dorpen zal vaker sprake zijn van kleinschalige particuliere initiatieven. In onze hechte gemeenschap zal het dichter bij elkaar wonen van ouderen, evt. gemengd met andere groepen, leiden tot meer onderling contact en hulp en het maakt ook het leveren van (thuis)zorg efficiënter. Ook borgen we laagdrempelige

[1] De gemeente heeft onlangs ook de Preventieagenda Nieuwkoop 2023 vastgesteld.

ontmoetingsruimten dichtbij. Garanties zijn er echter niet. Naarmate de zorg qua personeel en kosten steeds meer onder druk komt te staan, bieden woonzorgcirkels in de grotere kernen meer zekerheid over de zorg op termijn.

Passend wonen voor andere aandachtsgroepen

Er zijn ook andere groepen die door extramuralisering(langer) zelfstandig wonen of weer eerder uitstromen naar reguliere woningen, met zo nodig ambulante zorg of begeleiding. We willen voldoende huisvesting bieden aan uitstromers uit instellingen. Daarnaast willen we huisvesting bieden aan dreigend dak- en thuislozen en aan statushouders. De meeste van deze groepen zijn aangewezen op een sociale huurwoning.
We hebben meer sociale huurwoningen nodig, verspreid over onze gemeente. We willen dat 30% van onze nieuwbouw een sociale huurwoning is en zo de sociale voorraad laten groeien. Er zijn met name meer goedkope, gestapelde huurwoningen nodig voor kleine huishoudens. Daarnaast draagt de sociale huur bij aan de benodigde woonvormen voor ouderen, zoals hierboven uiteengezet. Naast nieuwbouw, willen we ook de bestaande woningvoorraad beter benutten. We stimuleren en onderzoeken de mogelijkheden voor woning delen, kamergewijze verhuur en hospitaverhuur.
Een aparte groep vormen arbeidsmigranten. We willen hen ook voldoende woonruimte bieden. We werken een nieuw huisvestingsbeleid voor deze groep woningzoekenden uit.

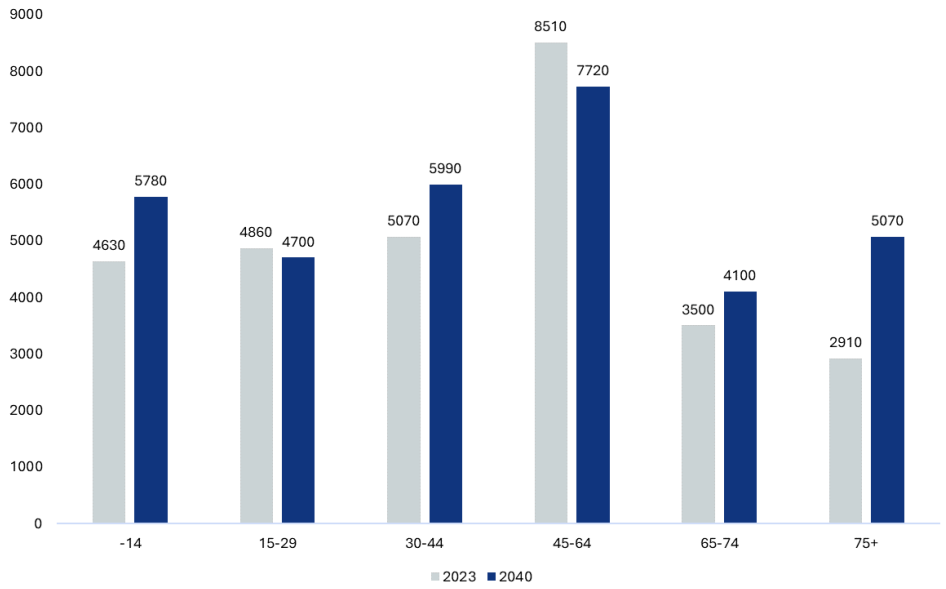
Door de toenemende verweving van wonen, welzijn en zorg wordt **samenwerking** tussen alle betrokken partijen steeds belangrijker. We merken dat er in onze gemeente behoefte is aan (meer) contact en samenwerking tussen verschillende partijen op het gebied van wonen en zorg, bijvoorbeeld tussen de gemeente, woningcorporaties, zorg- en welzijnsinstellingen. Zo weten we wat er speelt en kunnen we onze inspanningen beter op elkaar afstemmen en elkaar ondersteunen (win-win). In overleg met onze samenwerkingspartners willen we hiervoor een prettige en goed werkbare structuur opzetten. We initiëren als gemeente hierover het gesprek in 2024.

3 Passend wonen voor alle ouderen

3.1 Wat zien we?

Demografie: meer ouderen in onze gemeente

Onze gemeente groeit. Het aantal huishoudens stijgt van 12.109 naar 14.230 (+18%) in de periode 2023-2040.[2] Ook het aantal ouderen neemt sterk toe (figuur 1). Het aantal 65-plussers in onze gemeente stijgt van 6.410 naar 9.170 in de periode 2023-2040 (+43%). Figuur 1 toont dat binnen de groep ouderen, het aandeel 'oudere ouderen' (75+) het sterkst in aantal toeneemt, van 2.910 naar 5.070 (+74%). Daarmee stijgt ook het aantal mensen met een zorgvraag.



Figuur 1 Bevolkingsprognose 2023-2040 gemeente Nieuwkoop (bron: ABF – Primos Bevolking, 2023-2050)

Meer kleinere huishoudens, meer kleinere woningen

Het aantal kleinere huishoudens neemt toe (jongeren zijn langer en vaker alleen, en ook ouderen zijn vaker alleen). Het aantal grotere huishoudens neemt juist af. In feite zijn er voldoende ruime eengezinswoningen in onze gemeente voor het aantal grotere huishoudens in de toekomst. Het overgrote deel van onze woningen is namelijk een eengezinswoning (86,8%). Dit ligt ruim boven het gemiddelde in Nederland, dat is 63,5% (Bron: Nieuwkoop in cijfers).

In onze gemeente hebben we dus vooral behoefte aan het toevoegen van meer kleinere woningen, appartementen. Deze beleidsrichting zijn we ingeslagen met ons **Integrale Woningbouwprogramma gemeente Nieuwkoop** in 2020. Waarin de nadruk ligt op het specifiek bouwen van betaalbare woningen voor de doelgroepen starters, ouderen en jonge gezinnen, en op het bouwen voor de doorstroming. Dit resulteert in een programma met veel

[2] Bron: ABF – Primos Bevolking, 2023-2050.

minder grondgebonden woningen en veel meer 2 kamer (jongeren) en 3 kamer (ouderen) appartementen.

Doorstroming op de woningmarkt is beperkt

Kleinere woningen zijn onder andere geschikt voor ouderen. Het groeiende aantal oudere (kleinere) huishoudens overweegt echter pas serieus om te verhuizen als er aantrekkelijke koop en huur alternatieven voor handen zijn. Meestal blijven zij zitten in hun vertrouwde veelal ruime eengezins(koop)woningen. De doorstroming op de woningmarkt is dus beperkt, waardoor (betaalbare en/of ruime) woningen voor starters en jonge gezinnen nog maar langzaam vrijkomen.

In Holland Rijnland bestaat de mogelijkheid om bij de toewijzing van sociale huurwoningen lokaal maatwerk (meestal is dit voorrang voor eigen inwoners) toe te passen. In de bestaande voorraad is dit nu maximaal 25% van de toewijzingen. Bij de eerste verhuur van nieuwbouw kan er 100% maatwerk worden toegepast; voorwaarde is dat de nieuwe huurders een zelfstandige sociale huurwoning achterlaten. Voorrang kan ouderen verleiden om de verhuisstap te zetten.

Een geschikte woning door aanpassingen van de huidige woning

Een geschikte woning kan door middel van een verhuizing bewerkstelligd worden, maar soms ook via het aanpassen van de huidige woning waardoor de toegankelijkheid verbetert. Ons huidige beleid (Nadere regels Sociaal Domein gemeente Nieuwkoop, 2024) is als volgt: als de kosten voor een woningaanpassing hoger zijn dan €7.500, dan geldt het primaat verhuizen. Bewoners krijgen dan geen bedrag voor het aanpassen van hun woning (bijvoorbeeld het plaatsen van een traplift). We hebben een financiële tegemoetkoming voor verhuis- en stofferingskosten.

Als een woning volledig aanpasbaar is, maar de kosten hiervan het primaat overstijgen, dan is het mogelijk de van toepassing zijnde verhuiskostenvergoeding (maximaal €2.750) eenmalig uit te keren in de vorm van een financiële tegemoetkoming. Voorwaarde hiervoor is dat de inwoner met een beperking de woning volledig aan laat passen, er worden geen andere woonvoorzieningen meer verstrekt anders dan die ook in een geschikte woning nodig zouden zijn geweest.

Definities woonvormen voor ouderen

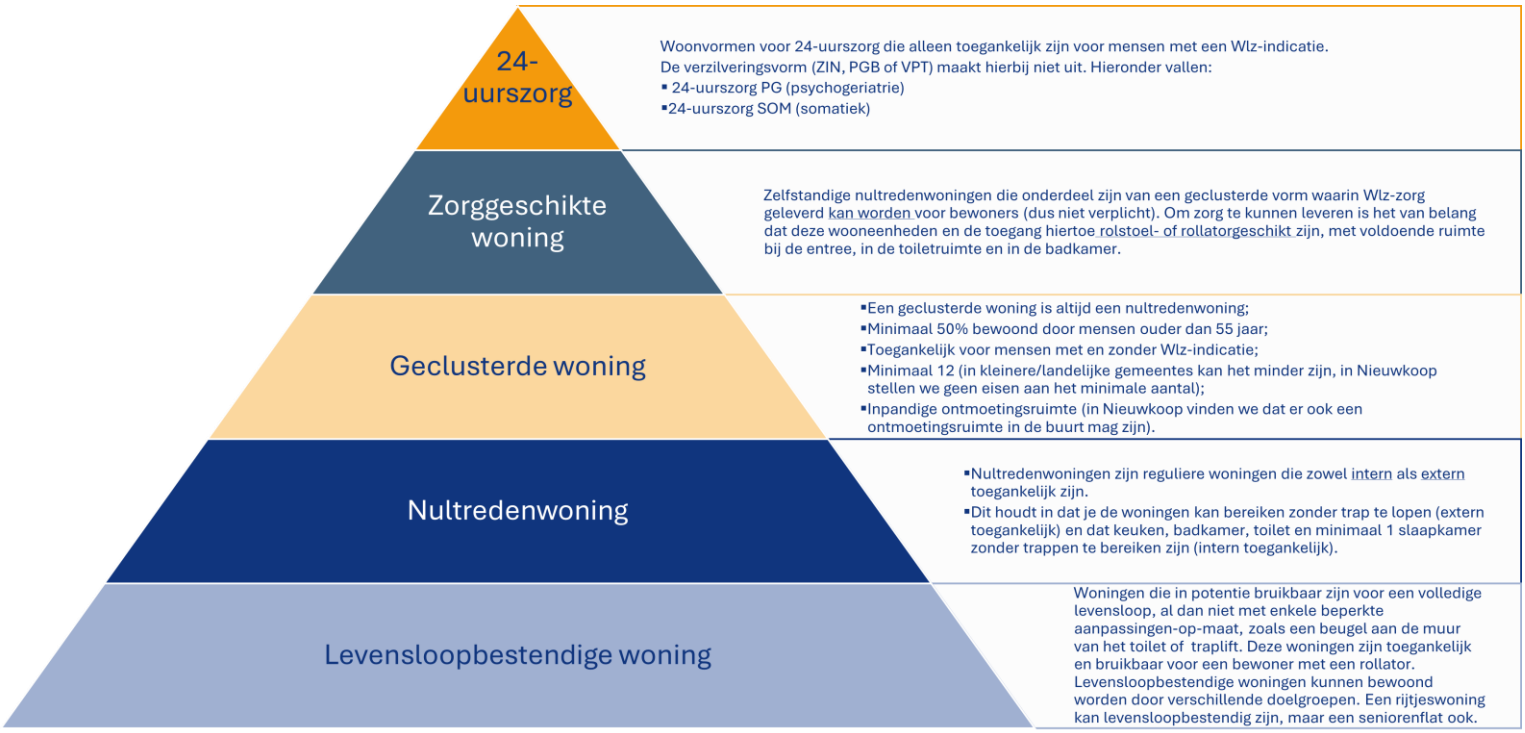
Definities in het kader van ouderenhuisvesting zijn in ontwikkeling. Zo wordt de term ‘verpleegzorgplekken’ door het Rijk vervangen door ‘zorggeschikte woningen’. Het scheiden van wonen en zorg houdt in dat er niet meer wordt uitgegaan van ‘plekken’, maar wonen staat centraal. Uitgegaan wordt van woningen die zo ingericht zijn dat hier goed verpleegzorg geleverd kan worden. Dit maakt deze woningen ‘zorggeschikt’. Dit is een nieuwe term die het Rijk heeft geïntroduceerd in 2023. Voorheen werd de term ‘24-uurszorg’ veelal gehanteerd.

In deze Woonzorgvisie hanteren we de volgende definities:

- **24-uurszorg:** woonvormen voor 24-uurszorg die alleen toegankelijk zijn voor mensen met een Wlz-indicatie. De verzilveringsvorm (ZIN, PGB of VPT) maakt hierbij niet uit. Hieronder vallen 24-uurszorg PG (psychogeriatrie) en 24-uurszorg SOM (somatiek).
  Deze definitie is door Companen gebruikt in het onderzoek Ouderenhuisvesting in Nieuwkoop (2021).
- **Zorggeschikte woning:** zelfstandige nultredenwoningen die onderdeel zijn van een geclusterde vorm waarin Wlz-zorg geleverd kan worden voor bewoners (dus niet verplicht). Om zorg te kunnen leveren is het van belang dat deze wooneenheden en de toegang hiertoe rolstoel- of rollatorgeschikt zijn, met voldoende ruimte bij de entree, in de

toiletruimte en in de badkamer.
Deze definitie hanteert het Rijk vanaf 2023.

- **Geclusterde woonvorm:**
  - Een geclusterde woning is altijd een nultredenwoning;
  - Minimaal 50% bewoond door mensen ouder dan 55 jaar[3];
  - Toegankelijk voor mensen met en zonder Wlz-indicatie;
  - Minimaal 12 (in kleinere/landelijke gemeentes kan het minder zijn, in Nieuwkoop stellen we geen eisen aan het minimale aantal);
  - Inpandige ontmoetingsruimte (in Nieuwkoop vinden we dat er ook ontmoetingsruimte in de buurt mag zijn) .
- **Nultredenwoningen:** nultredenwoningen zijn reguliere woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn. Dit houdt in dat je de woningen kan bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk).
- **Levensloopbestendige woning:** woningen die in potentie bruikbaar zijn voor een volledige levensloop, al dan niet met enkele beperkte aanpassingen-op-maat, zoals een beugel aan de muur van het toilet of traplift. Deze woningen zijn toegankelijk en bruikbaar voor een bewoner met een rollator. Levensloopbestendige woningen kunnen bewoond worden door verschillende doelgroepen. Een rijtjeswoning kan levensloopbestendig zijn, maar een seniorenflat ook.



Figuur 2 Definities woonvormen voor ouderen

[3] Het Rapport Ouderenhuisvesting in Nieuwkoop 2021 van Companen hanteert een leeftijdsgrens van 65+ bij geclusterde woonvormen. Steeds vaker wordt echter een leeftijdsgrens van 55+ gehanteerd. Met de gedachte dat meer hulpbehoevende en meer zelfredzame bewoners elkaar kunnen ondersteunen en omkijken naar elkaar.

De lokale behoefte aan woonvormen voor ouderen

Vanuit het Rijksprogramma 'Wonen en Zorg voor ouderen' wordt momenteel door het Rijk gewerkt aan een nadere uitwerking van de bouwopgaven in de Woondeals (c.q. RRA) op het gebied van ouderenhuisvesting, uitgesplitst naar nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen[4]. In het kader en figuur 2 zijn de definities weergegeven. Ook in onze gemeente ligt een bouwopgave. We hebben al eerder uitgebreid onderzoek laten doen naar de lokale behoefte.

Het Rapport Ouderenhuisvesting in Nieuwkoop (Companen, 2021) wijst uit dat er een flinke toename wordt geraamd in de vraag naar geclusterde woonvormen en woningen waar 24-uurszorg wordt geleverd in onze gemeente. Companen constateerde voor 2021 min of meer een balans: een overschot van circa 100 geclusterde woonvormen, en een ongeveer even groot tekort aan 24-uurszorg woningen.

We zien dat nieuwe generaties ouderen vermogender zijn en een hogere woonkwaliteit wensen. De vraag naar geclusterde woonvormen is verschoven en zal blijven verschuiven, waarbij met name in het koopsegment tekorten ontstaan. Richting 2030 ontstaat er ook een tekort in het huursegment, zowel in de vrije sector (inclusief middeldure huur) als in sociale huur. In 2030 is er volgens Companen een **tekort aan geclusterde woonvormen van 65 tot 185** woningen (met name in de koopsector) ontstaan.
Het tekort aan 24-uurszorg bedraagt dan ruim 200 woningen. Omdat er sinds 2021 al enkele nieuwbouwplannen zijn/worden ontwikkeld in het **segment 24-uurszorg** (zie ook tabel 3), is de resterende tekort tot 2030 voor dit woningtype nu **ongeveer 140**.

De opgaven zijn weergegeven in tabel 1. De aantallen worden mogelijk nog wat verlaagd door de woningbouwplannen in het project Land van Koppen. Ook volgen we nauwlettend de ramingen van het Rijk; de behoeftecijfers van het landelijk onderzoek van ABF lijken voor Nieuwkoop lager uit te komen.

In deze Woonzorgvisie hebben we de focus op 2030. De tekorten nemen richting 2040 nog verder toe, echter wordt na die periode ook de top van de vergrijzing bereikt. Bij de geclusterde woonvormen neemt met name de vraag naar koopwoningen flink toe en in iets mindere mate naar vrije sector huur. Om de doorstroming te stimuleren is betaalbaarheid wel een aandachtspunt.

Tabel 1 Opgave geclusterd wonen en 24-uurszorg gemeente Nieuwkoop tot 2030 (Bron Rapport Ouderenhuisvesting in Nieuwkoop, Companen 2021, bewerking door RIGO)

	Opgave 2021-2030		Nieuwbouwplannen (tabel 3)		Resterende opgave tot 2030	
	24-uurszorg	Geclusterd wonen	24-uurszorg	Geclusterd wonen	24-uurszorg	Geclusterd wonen
Gemeente Nieuwkoop	215 tot 225	65 tot 185	80	0	135 tot 145	65 tot 185

Tabel 2 laat de indicatieve opgave per kern zien tot 2030. Dit zijn geen harde aantallen. Er is sprake van bandbreedtes, we hebben het gemiddelde genomen. Ook zijn er volgens Companen in de kernen Ter Aar en Langeraar teveel geclusterde woonvormen, waarmee rekening gehouden dient te worden bij het ontwikkelen van nieuwbouw van geclusterde woonvormen en 24-uurszorg voor ouderen in deze of nabije kernen.

[4] .

Tabel 2 Indicatieve opgave geclusterd wonen en 24-uurszorg per kern tot 2030 (Bron: Rapport Ouderenhuisvesting in Nieuwkoop, Companen 2021, bewerking door RIGO)

Locatie/kern	Opgave 2021-2030		Nieuwbouwplannen (tabel 3)		Resterende opgave tot 2030	
	24-uurszorg	Geclusterd wonen	24-uurszorg	Geclusterd wonen	24-uurszorg	Geclusterd wonen
Ter Aar	45-50	Overschot	+20	0	25-30	Overschot
Langeraar	20	Overschot	0	0	20	Overschot
Vrouwenakker	0	0	+26	0	-26 (overschot)	0
Nieuwveen	15	70-80	0	0	15	70-80
Zevenhoven	40	70-90	0	0	40	70-90
Nieuwkoop	65	0	+34	0	31-41	0
Noorden	30	30-40	+ntb	+ntb	30	30-40
Woerdense Verlaat	0	10-20	0	0	0	10-20

Nieuwbouwplannen voor ouderen

Er zijn nu 80 woningen in de harde plannen voor 24-uurszorg opgenomen (zie tabel 3), dit is echter onvoldoende om het tekort teniet te doen. Er moeten nog meer 24-uurszorg woningen bij. Er liggen momenteel geen concrete plannen om aan de toenemende vraag aan geclusterde woonvormen tegemoet te komen. Er wordt gewerkt aan de planvorming voor het project Land van Koppen in Noorden. Hier zal ook worden gebouwd voor ouderen, maar het aantal woningen en de woonvorm is nog niet bekend.

Tabel 3 Nieuwbouwplannen geclusterde woonvormen (al dan niet met 24-uurszorg) voor ouderen in de gemeente Nieuwkoop (Bron: Gemeente Nieuwkoop)

Locatie/kern	Aantal woningen	Woonvorm	Planning
Ter Aar	20	24-uurszorg	Oplevering 2023
Vrouwenakker West	26	24-uurszorg	Start bouw 2025
Buytewech Noord (Nieuwkoop)	34	24-uurszorg	ntb
Land van Koppen (Noorden)	ntb	ntb	ntb
Totaal	**80**		

Behoefte aan variatie in (kleinschalige) geclusterde woonvormen

Het huidige aanbod aan geclusterde woonvormen voor ouderen in onze gemeente is relatief eenzijdig en bestaat grotendeels uit woonen zoals het ‘seniorencomplex’, ‘verzorgd wonen’ en ‘serviceflats’. We zien dat de behoefte aan geclusterde woonvormen steeds meer komt te liggen in nieuwe, meer kleinschalige woonconcepten, zoals het hofjeswonen of boerderijen die worden omgebouwd tot appartementen. Deze woonconcepten zouden variatie toevoegen aan de woningvoorraad en spelen goed in op de behoefte om samen te wonen in een landelijk woonmilieu. Het gaat daarbij om verschillende woonvormen met comfort, veiligheid en/of sociale voorzieningen en bij voorkeur goede toegang tot medische zorg en nabijheid van voorzieningen.

De inrichting van deze concepten vraagt aandacht. De toekomstige generatie ouderen is in Nieuwkoop relatief vermogend, hetgeen de koopvraag verder zal aanwakkeren. Echter is er ook een groep ouderen met een koopwoning, die niet opnieuw zouden kunnen kopen tegen de huidige prijzen en ook in de (dure) particuliere huur tegen grenzen aanloopt. Zij zoeken betaalbaar aanbod, zowel koop als huur.



Figuur 3 Voorbeelden woonzorgvormen (Bron: Handreiking geclusterde woonvormen voor ouderen, Platform31)

Andere inrichting zorglandschap

Er is een tekort aan (thuis)zorgpersoneel en het aantal mantelzorgers zal gaan afnemen. Zorg en ondersteuning, en de betaalbaarheid daarvan, staan onder druk. Dit vraagt om een andere inrichting van het zorglandschap en het wonen. Belangrijk is dat we rekening houden met de menselijke maat en betaalbaarheid voor mensen die zorg ontvangen. Dit moeten we echter goed balanceren met uitvoerbaarheid voor zorgpartijen. Om uitvoerbaarheid van de zorg door zorgpartijen te kunnen blijven garanderen, is enige concentratie van ouderen die zorg behoeven wenselijk. Geclusterde woonvormen voor ouderen kunnen deels soelaas bieden, omdat de zorg efficiënter kan worden ingezet en/of bewoners elkaar kunnen helpen. Waarschijnlijk is het onvermijdelijk dat zorgorganisaties efficiënter moeten gaan werken, door bijvoorbeeld hun werkgebieden onderling te verdelen. Dit zal dan ten koste gaan van de vrije keus van zorgontvangers die nu uitgangspunt is. Als zorginstellingen hun werkgebieden onderling verdelen dan faciliteert de gemeente dit proces, met oog voor de keuzevrijheid.

Prettig wonen: sociale contacten, ontmoetingsruimten en voorzieningen

We stellen in ons Collegeprogramma 2022-2026 dat we streven naar vitale dorpscentra. Voor de groeiende groep ouderen is het belangrijk om hier op een fijne manier oud te worden. Zij wonen steeds langer zelfstandig; daar past soms een andere woon- en leefomgeving bij.

Er is aandacht nodig voor de vitaliteit en toekomstbestendigheid van bestaande wijken in onze gemeente. De kwaliteit en de geschiktheid van de woon- en leefomgeving zijn belangrijk om plezierig zelfstandig te (kunnen blijven) wonen. Het gaat daarbij om zaken als inrichting van de openbare ruimte, openbaar vervoer en voorzieningen ter ondersteuning van de leefbaarheid.

Voor ouderen die zelfstandig willen blijven wonen is daarnaast de aanwezigheid van informele structuren of sociale netwerken cruciaal, zeker als er weinig voorzieningen in een kern zijn. In onze gemeente is die betrokkenheid van mensen op elkaar van oudsher sterk. Mensen kijken om naar elkaar. Een ontmoetingsruimte kan dit versterken en vervult veel functies. Het is een centrale plek in de buurt of wijk die mensen met elkaar verbindt, die eenzaamheid helpt voorkomen, en waar mensen met of zonder zorgvraag ongedwongen samen kunnen komen. Met de beweging naar langer zelfstandig wonen worden deze plekken extra belangrijk.

De voorzieningen[5] in onze gemeente centreren zich in bepaalde kernen: Nieuwkoop, Langeraar, Ter Aar, Nieuwveen, Zevenhoven en Noorden. De overige kernen hebben niet of nauwelijks voorzieningen. In Nieuwveen en Zevenhoven zijn voorzieningen, maar (nog) geen geclusterde woonvormen of 24-uurszorg. Hier liggen kansen.

3.2 Waar zetten we op in?

We willen dat ouderen zo lang mogelijk goed en zelfstandig kunnen blijven wonen. Essentieel is dat de juiste combinatie van wonen, welzijn en zorg beschikbaar is. Dit kan in de eigen woning zijn. Maar we willen dat ouderen ook kunnen kiezen voor een andere woonvorm, zoals bijvoorbeeld een comfortabel gelijkvloers appartement of hofje, in de eigen wijk of kern, of op een andere aantrekkelijke plek. Geclusterde woonvormen voor ouderen zorgen zowel voor meer sociaal contact en onderlinge hulp als voor een meer houdbare organisatie van de zorg. We intensiveren de samenwerking met zorg- en welzijnsorganisaties die actief zijn in onze gemeente.

[5] Het gaat dan om de voorzieningen: winkelcentra, apotheek, fysiotherapeut, huisarts, supermarkt, openbaar vervoer, buurthuis, ontmoetingscentrum.

Het is belangrijk dat het aanbod voor ouderen in de gemeente gevarieerd is (bijvoorbeeld individueel/collectief, appartement/begane grond, individuele/gezamenlijke tuin, huur/koop) en aansluit op de gedifferentieerde wensen van verschillende groepen ouderen (leeftijden, leefstijlen, inkomen).

Bij nieuwbouw gelden toegankelijkheidseisen voor mensen met mobiliteitsbeperkingen. We hebben hiervoor een richtlijn voor levensloopbestendige woningen en een richtlijn voor geclusterde woonvormen opgesteld[6]. Deze zijn als separate bijlagen gevoegd bij de Woonzorgvisie.

Gebruik van de begrippen '24uurszorg' en 'zorggeschikte woningen'

In het onderzoek Ouderenhuisvesting in Nieuwkoop (2021) wordt de term '24uurszorg' gebruikt. Daarom hebben wij deze term in paragraaf 2.1 ook gehanteerd. Vanaf 2023 hanteert het Rijk een andere term, nl 'zorggeschikte woningen'. Deze definitie sluit beter aan bij de huidige praktijk. Daarom kiezen wij er ook voor de term 'zorggeschikte woningen' voor de toekomst te gebruiken en daarmee voor het hieronder geformuleerde beleid. Een belangrijk onderscheid is dat in alle woningen met '24uurszorg' Wlz-zorg wordt geleverd, terwijl in 'zorggeschikte woningen' Wlz-zorg kán worden geleverd.
Wij verwijzen verder naar het blok met definities in paragraaf 2.1.

Opgave 1: Voldoende geclusterde woonvormen voor ouderen, liefst in elke kern

Geclusterde woonvormen en/of woonvormen met zorggeschikte woningen willen we bij voorkeur in elke kern beschikbaar hebben. Zodat ouderen zoveel mogelijk binnen hun eigen kern kunnen verhuizen, met behoud van hun sociale netwerk. De sociale samenhang en elkaar kunnen ontmoeten staan voorop. Dergelijke woonvormen beschikken bij voorkeur over een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte of deze is dichtbij. De nabijheid van zorgvoorzieningen en winkels is een pre, maar geen noodzaak. Andersom willen we in elke kern met voorzieningen één of meerdere geclusterde woonvormen hebben. In de grotere kernen zal de schaalgrootte van geclusterde woonvormen groter zijn, zodat zorg- en welzijnsvoorzieningen (bijvoorbeeld een inpandige ontmoetingsruimte) financierbaar zijn en toekomstbestendig. In kleine kernen zal de clustering kleinschalig zijn en vaker op basis van particulier initiatief. Hier is de toekomstbestendigheid van (thuis)zorg minder gegarandeerd. **We zetten in op het toevoegen van 200 tot 250[7] geclusterde woningen tot 2030. Waarvan ongeveer de helft geclusterde woonvormen en de helft woonvormen met zorggeschikte woningen** (zie tabel 1).

Daarbij houden we rekening met de indicatieve opgave per kern (zie tabel 2). We zien de **grootste behoefte in Nieuwveen en Zevenhoven.** Tegelijkertijd zullen we bij de ontwikkeling van plannen altijd kijken naar de werkelijke behoefte in het dorp en nabije dorpen. Want deze behoefte is niet heel hard en niet alleen afhankelijk van de aantrekkelijkheid van het aanbod, maar ook van andere ontwikkelingen op de woningmarkt en de verhuisbereidheid.

We plaatsen als kanttekening dat deze opgave is gebaseerd op de behoeftecijfers zoals vermeld in de vorige paragraaf (zie tabel 1) uit 2021. Nieuwe ramingen op initiatief van het Rijk[8] lijken voor geclusterde woonvormen in onze gemeente lager uit te komen. We werken bovendien al aan de bouw van (geclusterde) zorggeschikte woningen in onze gemeente. We

[6] In deze richtlijnen houden we rekening met het effect van de Omgevingswet 2024 (bijvoorbeeld een brandveilige ruimte voor het stallen van een scootmobiel).

[7] Mogelijke woonvormen voor ouderen in het project Land van Koppen tellen hier in mee.

[8] Door onderzoeksbureau ABF

zullen dan ook zowel onze ervaringen als nieuwe inzichten/ramingen meenemen bij het oppakken van de opgaven.

We laten de Woonzorgvisie en de ambities die hierin staan landen in ons lopende woningbouwprogramma tot 2030. Bij tegenvallende mogelijkheden om de ambitie te realiseren, gaan we de niet-gerealiseerde ambitie opnemen binnen het woningbouwprogramma wat tot 2040 gaat lopen. De achterstand willen we dan wel voor 2035 gerealiseerd hebben.

De bestaande geclusterde woningen in onze gemeente zijn vaak in de huursector. Aansluitend op de vraag naar meer koopwoningen willen we bij nieuwe geclusterde woningen het accent leggen op koopwoningen of een mix van (sociale en middeldure) huur en koop. Zodat er meer evenwicht ontstaat en er voor alle inkomensgroepen geschikte woningen zijn. Nieuwbouw is, zeker als naar de oppervlakte wordt gekeken, relatief duurder dan bestaande woningen. Tegelijkertijd zijn nieuwbouwappartementen energiezuinig en duurzaam gebouwd en wordt bespaard op de stookkosten en onderhoudskosten. Betaalbaarheid is een belangrijk aandachtspunt.

Bouwen volgens CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) faciliteren we bij initiatieven op gronden van derden. Voor gronden in eigendom van de gemeente is CPO niet mogelijk omdat dit mogelijk leidt tot ongelijke behandelingen en zich niet verhoudt tot Didam-arrest en de jurisprudentie die daaruit is ontstaan.

Onze inwoners zijn ruimte om zich heen gewend. We gaan daarom creatief om met de behoefte aan meer geclusterde woonvormen. Waarbij er zowel grondgebonden woningen als appartementen worden aangeboden, in diverse marktsegmenten, gecentreerd rondom een gezamenlijke buitenruimte.

Geclusterde woonvormen hoeven zeker niet alleen voor een homogene groep ouderen bestemd te zijn. Zo zijn er ook woonconcepten gericht op een mix van bewoners (vitale en meer zorgbehoevende ouderen, of ouderen gemengd met andere leeftijdsgroepen), die elkaar ondersteunen zodat er wellicht minder professionele zorg en aandacht nodig is.

We hebben een **richtlijn opgesteld voor de bouw van geclusterde woonvormen** voor ouderen. Daarin staat welke minimale eisen we stellen en welke aandachtspunten we willen meegeven. Deze richtlijn is bijgevoegd als separate bijlage bij deze Woonzorgvisie.

Een deel van de geclusterde woonvormen betreft **zorggeschikte woningen** waar ook mensen met een intensievere zorgvraag (Wlz-indicatie) terecht kunnen. Bewoners zijn vooral op het complex zelf georiënteerd. Dit zijn doorgaans huurwoningen. Afhankelijk van de doelgroep zullen er extra vereisten zijn aan woningen of gebouw en verschilt ook de financieringsvorm. Ook hierbij streven we een spreiding over de gemeente na.

We gaan ervan uit dat er in elke kern ruimte is (eventueel door transformatie) voor de bouw van geclusterde woonvormen en voor de bouw van nultredenwoningen (zie volgende opgave). Zo nodig gaan we actief op zoek naar bouwlocaties.

Opgave 2: Voldoende nultredenwoningen voor ouderen in elke kern

We willen nultredenwoningen toevoegen aan de woningvoorraad. We willen dat er in elke kern nultredenwoningen zijn. Hiermee creëren we passende woonruimte voor ouderen die niet per se geclusterd willen wonen, maar die wel langer zelfstandig willen kunnen blijven wonen in een comfortabel en gelijkvloers appartement, zonder de last van veel onderhoud aan woning en tuin. Deze woningen zijn bovendien ook aantrekkelijk voor andere doelgroepen (bijv. jongeren, spoedzoekers) en dus flexibel te gebruiken, nu of in de toekomst.

Wat betreft nieuwbouw is in het Rapport Ouderenhuisvesting in Nieuwkoop van Companen (2021) niet gespecificeerd wat de behoefte is aan nieuwe nultredenwoningen. Het Rijk (via ABF) raamt de opgave op 195 woningen voor onze gemeente (over de periode 2022 tot en met 2030). **We zetten in op het toevoegen van 195 nultredenwoningen tot en met 2030.** We weten op dit moment nog niet in welke kernen nultredenwoningen met name nodig zijn, dus dit gaan we analyseren.

Bij nieuwbouw willen we al voorsorteren op de groei van het aantal ouderen. Door ook andere woningen zoveel mogelijk levensloopbestendig[9] te bouwen zodat deze aanpasbaar zijn (met bijvoorbeeld een traplift) voor mensen met mobiliteitsbeperkingen. We hebben een **richtlijn opgesteld voor de bouw van levensloopbestendige woningen, waaronder de nultredenwoningen.** Daarin staat welke minimale eisen we stellen en welke aandachtspunten we willen meegeven. Deze richtlijn is bijgevoegd als een separate bijlage bij deze Woonzorgvisie. **We willen dat ten minste 50% van onze nieuwbouw levensloopbestendig is.** Er blijft dan ruimte voor uitzonderingen. Bijvoorbeeld het bouwen van appartementen voor jongeren waar geen lift nodig is.

Naast nieuwbouw en transformatie willen we ook ruimte bieden voor het toevoegen van woningen in de bestaande voorraad middels kleinschalige individuele oplossingen (bijvoorbeeld woningsplitsing, optoppen, woongroep/meerdere woningen op een kavel). Ook de plaatsing van mantelzorgwoningen op erven draagt hieraan bij. Dit is vergunningsvrij. We bieden ook ruimte aan pre-mantelzorgwoningen. Hiervoor hanteren wij criteria en is wel een vergunning nodig.

Opgave 3: Centrale woonzorgcirkels nabij voorzieningen

In een woonzorgcirkel vormt een centrale ontmoetingsplek en/of een 24-uurszorgvoorziening (bestaand of nieuw) de kern. Daaromheen wonen mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag; geclusterd of zelfstandig tussen andere bewoners. Als zij zorg of ondersteuning nodig hebben, kunnen zij – naast de eigen ambulante ondersteuning – leunen op de aanwezige expertise in de kern. De concentratie maakt de levering van zorg en ondersteuning meer toekomstbestendig. Dit is een voordeel voor zowel de mensen als voor de zorg- en welzijnsorganisaties.

We ontwikkelen woonzorgcirkels op strategische plekken in de gemeente, liefst in de buurt van voorzieningen. De exacte locaties bepalen we met de ketenpartners gezamenlijk. We starten in gebieden waar al 24-uurszorg geleverd wordt en waar voorzieningen voor mobiliteit (OV, beltaxi, leenscootmobiels etc.) en winkels of supermarkten aanwezig zijn. Zo bouwen we voort op wat er staat en realiseren we zo min mogelijk nieuw.

Opgave 4: Laagdrempelige ontmoetingsruimte in elke kern

We vinden het belangrijk dat inwoners in elke kern de mogelijkheid hebben om elkaar op een laagdrempelige manier te ontmoeten. Zo gaan we eenzaamheid tegen en faciliteren we onderlinge hulp. We hebben nu ontmoetingsruimten in alle kernen van onze gemeente. Dit varieert van een ontmoetingscentrum tot een gemeenschappelijke huiskamer of een kerk. Dat willen we waarborgen.

We gaan minimale eisen ontwikkelen voor ontmoetingsruimtes in onze gemeente. Te meer omdat we kleinschalige geclusterde woonvormen voor ouderen willen toevoegen, waarbij een

[9]Het verschil tussen een levensloopbestendige woning en een nultredenwoning is te vinden in figuur 2 van dit rapport.

‘eigen’ inpandige ontmoetingsruimte lang niet altijd haalbaar is. De ontmoetingsruimte moet dan wel dichtbij zijn en toegankelijk.

Bij het formuleren van minimale eisen denken we bijvoorbeeld aan: is de ruimte voor iedereen toegankelijk? Hoeveel dagen per week is de ruimte geopend? Wordt de ruimte beheerd door professionals of vrijwilligers? Welk faciliteiten (bijvoorbeeld koffie/thee) heeft de ontmoetingsruimte? Is de continuïteit van de ontmoetingsruimte gewaarborgd?

Opgave 5: Stimuleren van de doorstroming

Naast het creëren van aantrekkelijke woonvormen voor ouderen, willen we ook belemmeringen om te verhuizen zoveel mogelijk wegnemen en zo de doorstroming bevorderen. Dit doen we door kennis aan te reiken en faciliteiten te bieden (bijvoorbeeld voorrang en ondersteuning). We willen daarom ook de bewustwording en kennis onder ouderen vergroten over langer zelfstandig wonen, zodat zij tijdig gaan nadenken over het aanpassen van hun woning of verhuizen naar een nultredenwoning of geclusterde woonvorm. We willen transparant zijn over de mogelijkheden en beperkingen (kosten, zorg en ondersteuning).

We willen ouderen voorrang geven bij de toewijzing van voor hen geschikte woningen.
In de **bestaande voorraad** zetten we lokaal maatwerk in bij woningen die geschikt zijn voor ouderen. Met de ingang van de nieuwe Huisvestingswet per 1 januari 2024 mag er bij maximaal 50% van de toewijzingen (inclusief nieuwbouw) lokale voorrang gelden. Dit was maximaal 25%. Die extra ruimte willen we benutten, en in afstemming met de andere gemeenten in Holland Rijnland onze Huisvestingsverordening daarop aanpassen.

Op basis van regionale afspraken kunnen we bij **nieuwbouwwoningen** 100% lokaal maatwerk toepassen. Voorwaarde is dat de huurders een zelfstandige sociale huurwoning achterlaten, dat is bij ouderen vaak het geval. Om de doorstroming van ouderen te bevorderen, willen we bij nieuwbouw van voor ouderen geschikte woningen (nultredenwoningen of geclusterde woonvormen) zoveel mogelijk inzetten op lokale voorrang voor ouderen. Omdat er ook andere woningen worden gebouwd en in andere marktsegmenten, verwachten we niet dat dit de kansen van jongere huurders teveel belemmert.

We overwegen om doorstroming op de woningmarkt te stimuleren met behulp van een doorstroomcoach. Een doorstroomcoach adviseert (oudere) inwoners in de keuze voor de best passende woonvorm en ondersteunt in de overstap en beschikbare regelingen. We zijn op dit moment bezig met het opstellen voor een integraal plan van aanpak met de woningcorporaties voor een doorstroomcoach in onze gemeente.

Wel of niet verhuizen blijft een individuele keuze, waarbij tal van factoren een rol spelen. We zetten ons huidige beleid wat betreft woningaanpassingen voort.

Opgave 6: Een toegankelijke woonomgeving

We willen dat iedereen zich veilig en thuis voelt in de eigen buurt. En dat de woonomgeving uitnodigt om te voet of per fiets op pad te gaan. We willen dat onze openbare ruimte veilig en toegankelijk is. We richten de woonomgeving in naar de menselijke maat, met oog voor veiligheid, beschutting en verkoeling. We denken hierbij aan voldoende rustplekken met bankjes met rugleuning, doorgangsroutes voor mensen met een rollator, rolstoel of kinderwagen, maar ook herkenningspunten voor mensen met dementie. Daarnaast is het met name voor mensen met een lagere mobiliteit van belang dat voorzieningen zoals ontmoetingsplekken nabij zijn en dat er openbaar of deelvervoer aanwezig is.

4 Passend wonen voor andere aandachtsgroepen

4.1 Wat zien we?

Meer sturing vanuit het Rijk: Een thuis voor iedereen

Naast ouderen zijn er verschillende andere groepen mensen in de gemeente die soms wel en soms niet behoefte hebben aan zorg of ondersteuning. Een deel van hen kan moeilijk op eigen kracht passende woonruimte vinden. Bijvoorbeeld mensen die uitstromen uit instellingszorg, of mensen die dak- of thuisloos zijn. Vanuit het Rijk krijgen gemeenten op basis van het Rijksprogramma ‘Een thuis voor iedereen’ nadrukkelijker een taak bij de huisvesting van verschillende zogenaamde ‘aandachtsgroepen’. Regionale afstemming hierbij is nodig. Het gaat dan om:

- (Dreigend) dak- en thuisloze mensen
- Sociaal en/of medisch urgenten
- Uitstromers intramurale voorzieningen
- Arbeidsmigranten
- Woonwagenbewoners
- Studenten
- Statushouders (taakstelling)

Hieronder gaan we in op elk van de genoemde groepen.

(Dreigend) dak- en thuisloze mensen

Het *Actieplan voorkomen dak- en thuisloosheid Rijnstreek* (2021) omschrijft dat er 100 dak- en thuislozen in de Rijnstreek zijn in 2021. Dit cijfer heeft enkel betrekking op de mensen die hier recht op hadden volgens de normering van De Binnenvest (er moet sprake zijn van meervoudige problematiek).)

Er hebben zich in het eerste half jaar van 2023 8 personen uit Nieuwkoop bij de toegang voor Opvang in Leiden (De Binnenvest) gemeld. Mogelijk ligt het feitelijk aantal hoger, omdat bij sommige inwoners de herkomst moeilijk te achterhalen valt.

Daarnaast is er de ‘tussen wal en schip groep’, de inwoners die in het netwerk verblijven, en wel hulp krijgen van bijvoorbeeld Tom in de buurt of een andere organisatie, maar zich niet hebben gemeld bij de toegang Opvang, omdat zij feitelijk (nog) geen recht hebben op Opvang. Deze groep is groter. We zijn op dit moment bezig om in kaart te brengen om welke aantallen het in onze gemeente gaat. Onze gemeente doet mee aan de ETHOS-telling, de European Typology of Homelessness and Housing Exclusion. Dit is een telling van het aantal inwoners zonder vaste woonplek, dus ook van degenen die niet onder de doelgroep van Opvang vallen maar waar wel een huisvestingsvraagstuk ligt.

In onze gemeente beschikken we over 4 woonruimtes als tussenvoorziening voor inwoners die óf inderdaad dakloos dreigen te raken, óf uitstromen uit de centrale opvang in Leiden.

De Rijnstreekgemeenten willen voorkomen dat onze inwoners dak- en of thuisloos raken en zetten daarom stevig in op het bevorderen van bestaanszekerheid en voorkomen dat inwoners hun huis verliezen. Daarbij is speciale aandacht nodig voor jongeren tussen de 18 en 27 jaar, omdat er een toename te zien is van het aantal jongeren die gebruik moet maken van een vorm van opvang.

Om dit te realiseren hebben de Rijnstreekgemeenten in 2021 het **Actieplan** opgesteld. Het eerste en belangrijkste thema in het Actieplan is 'wonen als startpunt'**:** de ambitie is dat onze inwoners een dak boven hun hoofd hebben én deze niet verliezen.

- Woningdelen stimuleren
- Woonoplossingen faciliteren
- Vroeg signalering van schulden
- Housing First
- Duurzame uitstroom realiseren
- 20 aanvullende contingenten per jaar
- Voor jongeren 18-25 jaar o.a. een bouwdepot

Mede als gevolg hiervan hebben we samen met de corporaties, Meldpunt Zorg en Overlast en maatschappelijke ondersteuning een **Convenant Voorkomen huisuitzettingen en woonoverlast 2022-2024** opgesteld. Dit convenant regelt de samenwerking en bevat onderlinge afspraken tussen partijen voor een gezamenlijke aanpak bij huurachterstand en woonoverlast. Het doel van het convenant is om huisuitzettingen, dakloosheid en woonoverlast zo veel mogelijk te voorkomen door middel van een gezamenlijke aanpak.

Uitstromers intramurale voorzieningen

De Woonagenda Holland Rijnland (2023) omschrijft dat er voldoende huisvesting voor mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag (uitstroom) dient te zijn. De volgende afspraken zijn gemaakt:

- Het aantal contingenten wordt stapsgewijs verhoogd in de regio van 194 in 2022 naar 300 per jaar in 2026. Vanaf 2024 wordt de verdeling tussen gemeenten in de regio gebaseerd op het aantal inwoners in de gemeente, voorheen was dit op basis van het aantal sociale huurwoningen. Daarnaast is de ambitie om ook sociale huurwoningen van particulieren beschikbaar te maken voor deze doelgroep.
- Doorvertaald naar de Nieuwkoopse situatie betekent dit 13 contingent plekken in 2024. Deze plekken zijn zowel beschikbaar voor uitstroom uit beschermd wonen als om instroom in een intramurale voorziening te voorkomen (preventie).

Voorkomen woonoverlast en ongewenst verhuurgedrag

Met bovengenoemd Convenant Voorkomen huisuitzettingen en woonoverlast 2022-2024 werken partijen dus samen om woonoverlast te voorkomen en aan te pakken. Door de extramuralisering van de zorg wonen er steeds meer kwetsbare mensen in de wijken en dorpen. Uitstromers van instellingen ontvangen vaak tijdelijke begeleiding bij het weer zelfstandig gaan wonen.

Door de schaarste op de woningmarkt kan het zijn dat sommige huurders van woningen te maken krijgen met misstanden. Het gaat dan bijvoorbeeld om discriminatie of intimidatie door verhuurders en verhuurbemiddelaars. Om hier iets aan te doen is er sinds 1 juli 2023 de Wet goed verhuurderschap. Met deze wet heeft de gemeente een belangrijke rol bij het bevorderen van goed verhuurderschap. Het gaat om verhuurders van reguliere woonruimte, verhuurders van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten en verhuurbemiddelaars. Huurders die met ongewenst gedrag te maken krijgen kunnen daarom een handhavingsverzoek bij ons indienen. We hebben een (digitaal) meldpunt ongewenst verhuurgedrag ingericht.

Sociaal en/of medisch urgenten

In de regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2024 zijn afspraken vastgelegd met betrekking tot het verlenen van urgentie aan verschillende groepen urgenten/spoedzoekers.

Statushouders

De gemeente heeft een wettelijke taakstelling voor het huisvesten van statushouders. Het Rijk bepaalt elk halfjaar hoe hoog de taakstelling per gemeente is, op basis van het inwoneraantal. De taakstelling voor onze gemeente voor 2023 was 66 personen. De taakstelling voor 2024-I is 31. Door de hoge instroom van vluchtelingen in Nederland is de taakstelling de laatste jaren steeds hoger geworden. In 2022 ging het nog om 30 statushouders.
Sinds het tweede halfjaar van 2023 is er een bijzondere doelgroep aan toegevoegd: alleenstaande minderjarige vergunninghouders (AMV). In 2023 moest Nieuwkoop er 4 huisvesten. Voor het eerste halfjaar van 2024 zijn het 7 minderjarigen.

De meeste statushouders hebben een sociale huurwoning nodig. Het huisvesten gaat in samenwerking met de woningcorporaties. Daarnaast heeft Nieuwkoop in Zevenhoven 8 units waar alleenstaande statushouders worden gehuisvest. De uitdaging is of de taakstelling de komende jaren kan worden behaald binnen het aantal woningen dat de corporatie beschikbaar stelt voor deze doelgroep.

Beschikbaarheid van sociale huurwoningen

De huisvesting van de aandachtsgroepen kan zowel in nieuwbouw als in bestaande woningen plaatsvinden. De meeste van de hierboven genoemde groepen zijn aangewezen op goedkope huurwoningen in de sociale huurvoorraad. Vaak gaat het om alleenstaanden die een kleine woning nodig hebben. In onze gemeente zijn maar weinig kleine, goedkope sociale huurwoningen voorhanden. Het aantal verhuringen ligt rond 120 per jaar. De wachttijd is lang, voor woningzoekenden zonder bemiddeling geldt een gemiddelde inschrijfduur van 90 maanden (bron: Huren in Holland Rijnland, 2022).

Uit de Woonagenda Holland Rijnland:

- Op dit moment wordt er jaarlijks rond de 20% van het aanbod met voorrang toegewezen of direct bemiddeld, dat percentage gaat iets stijgen naar maximaal 25%. Daaronder vallen: urgenten, contingentregeling, statushouders, lokaal maatwerk**.**
- De regio Holland Rijnland zet zich in om ten minste 75% van de vrijgekomen woningen aan reguliere woningzoekenden toe te blijven wijzen.

In het Rijksprogramma ‘Een thuis voor iedereen’ is **fair share** het uitgangspunt. Elke gemeente moet bij de huisvesting van aandachtsgroepen een ‘fair share’ nemen en daartoe over voldoende betaalbare woningen beschikken. De norm is dat elke gemeente over 30% sociale huurwoningen in de woningvoorraad beschikt. Hierbij tellen vooralsnog alleen de sociale huurwoningen van de corporaties mee. Indien een gemeente een lager aandeel sociale huur heeft, dient zij aan te geven welke betekenisvolle stappen zij zet om naar 30% toe te groeien. Er is sprake van een ingroeimodel. De 30% sociale huur dient niet in 2030 bereikt te zijn. Dit is onderdeel van de Regionale Realisatieagenda Holland Rijnland.

Onze gemeente heeft hier regionale afspraken over gemaakt in de Woonagenda Holland Rijnland 2023. Geconstateerd is dat 30% sociale huur in de voorraad per gemeente in 2030 niet haalbaar is. Alle gemeenten in Holland Rijnland hebben zich uitgesproken om in het bouwprogramma (minimaal) 30% sociale huur en twee derde betaalbaar na te streven.

In onze gemeente is in 2021 het aandeel sociale huurwoningen in de woningvoorraad 19%[10]. Indien wij tot 2030 in de nieuwbouw 30% sociale huurwoningen zouden realiseren op een

[10] Bron: https://datawonen.nl/dashboard/dashboard/een-thuis-voor-iedereen--corporatiesector-

totaal van 1900 nieuwbouwwoningen, dan stijgt het aandeel sociale huurwoningen in de voorraad van 19% naar circa 21%.

Nieuwbouw van sociale huurwoningen

In de Woonagenda Holland Rijnland zijn diverse afspraken gemaakt over het toevoegen van sociale huurwoningen. Deze afspraken moeten we als gemeente implementeren in ons eigen beleid, uiterlijk in 2025. We nemen het mee in onze opgaven (paragraaf 3.2).

Uit de Woonagenda Holland Rijnland:

- Van de nieuwbouw tot 2030 is minimaal 30% sociale huur (netto toevoeging) in elke gemeente. De realisatie hiervan wordt gemonitord op het niveau van het totale programma in de gemeente, dus niet op het niveau van afzonderlijke projecten.
- Van het aandeel sociale huur tot 2030 is minimaal 20% geschikt voor uitstromers uit intramurale voorzieningen en spoedzoekers.
- In de sociale huur realiseren we minimaal 20% als goedkope huurwoningen (tot de eerste aftoppingsgrens; €647,19, prijspeil 2023) geschikt voor bijvoorbeeld spoedzoekers. Regiogemeenten nemen kwaliteitseisen op die hierbij passen (denk aan grootte, aantal kamers et cetera) en leggen dit in overleg met de corporaties vast in hun prestatieafspraken. Deze opgave hoeft niet enkel via nieuwbouw gerealiseerd te worden maar kan ook via transformatie (splitsing) van bestaande woningen/gebouwen of via prijsbeleid/voorraadbeleid worden ingevuld.
- Van deze woningen realiseren we minimaal 45% (800 woningen) tot de kwaliteitskortingsgrens (€452,20, prijspeil 2023) met name gericht op uitstromers uit intramurale voorzieningen zoals de Maatschappelijke Opvang, Beschermd wonen en de Jeugdzorg. Deze opgave hoeft niet enkel via nieuwbouw gerealiseerd te worden en kan via transformatie (splitsing) worden ingevuld.

Arbeidsmigranten (buitenlandse werknemers)

In Holland Rijnland wordt een aanzienlijk deel van de huidige werkgelegenheid ingevuld door buitenlandse werknemers (ook wel arbeidsmigranten). Zij zijn van groot belang om verschillende sectoren (bijvoorbeeld glastuinbouw) met arbeidskracht te ondersteunen, zo ook in onze gemeente. De buitenlandse werknemers moeten op een nette en legale manier gehuisvest worden. Onze gemeente heeft één grote locatie voor de huisvesting van buitenlandse werknemers, in Ter Aar. En verder wat kleinschalige huisvesting.
We werken samen met andere gemeentes in de regio middels de Greenport Aalsmeer (regionale samenwerking op economisch gebied), waar we afspraken gaan maken over de huisvesting van buitenlandse werknemers. Ook hebben we een aantal (proces)afspraken gemaakt over de huisvesting van arbeidsmigranten in de Woonagenda Holland Rijnland, waaronder het verbeteren van de registratie.

Woonwagenbewoners en studenten

We zien in onze gemeente op dit moment geen huisvestingsopgave voor deze doelgroepen.

4.2 Waar zetten we op in?

Opgave 1 Voorkomen van dak- en thuisloosheid

We continueren ons huidige beleid uit het 'Actieplan voorkomen dak- en thuisloosheid'. We willen dat er in onze gemeente voldoende woonmogelijkheden zijn om te voorkomen dat het aantal dreigend dak- en thuislozen verder toeneemt. Hieronder vallen ook economisch daklozen en spoedzoekers. Behalve door de toewijzing van bestaande en nieuwe (sociale) huurwoningen, onderzoeken we ook meer onorthodoxe maatregelen zoals hospitaverhuur en woningdelen in onze gemeente.

Opgave 2 Voldoende woonruimte voor uitstroom uit instellingen

Voor de uitstroom uit instellingen willen we eveneens voldoende woonruimte beschikbaar stellen, in samenwerking met de corporaties. Het gaat hier met name om de uitstroom uit instellingen voor Opvang (Maatschappelijke Opvang) en voor Ondersteuning met wonen (Beschermd Wonen). Bij voldoende uitstroom komt weer ruimte beschikbaar in de instellingen voor de mensen die op de wachtlijst staan.

We gaan twee 'Scheve Huisjes' realiseren. Dat zijn woningen voor mensen die zich niet in de reguliere woonomgeving kunnen handhaven en intensieve ambulante begeleiding nodig hebben in een prikkelarme omgeving. Dit valt onder Ondersteuning met wonen. Verder hebben we in onze gemeente geen voorzieningen voor Ondersteuning met wonen. We maken hiervoor gebruik van de voorzieningen in de Rijnstreek.

We willen het initiatief Kamers met Aandacht in onze gemeente meer onder de aandacht brengen. Dit initiatief is gericht op jongvolwassenen die nog niet klaar zijn om helemaal zelfstandig (eventueel op kamers) te wonen, maar ook niet onder de doelgroep Ondersteuning met wonen vallen. Mensen kunnen via de stichting een kamer verhuren aan deze doelgroep.

We zetten de bestaande samenwerking voort ter voorkoming van huisuitzettingen en woonoverlast.

Opgave 3 Voldoende woonruimte voor statushouders

We voldoen aan de landelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders. Over de bijdrage van de woningcorporaties hieraan worden prestatieafspraken gemaakt.
Bij het huisvesten van statushouders, zetten we in op spreiding over de wijken en buurten in onze gemeente.

Opgave 4 Voldoende sociale huurwoningen voor kleine huishoudens in alle kernen

Om invulling te geven aan onze grotere rol in de huisvesting van aandachtsgroepen willen we extra sociale huurwoningen bouwen in onze gemeente, bovenop de doelstelling die al in ons Integraal Woningbouwprogramma staat. We hebben vooral meer kleine, goedkope huurwoningen nodig voor alleenstaanden en stellen. Bovenop de vraag van reguliere woningzoekenden en statushouders, jong en oud, willen we voldoende woonruimte voor urgenten en uitstromers uit instellingen. Met de huidige sociale huurvoorraad redden we het niet.

In lijn met de Woonagenda Holland Rijnland en de Realisatieagenda verhogen we het aandeel sociale huur in de **nieuwbouw** van 25% naar **tenminste 30%**. Dit percentage kan wijzigen in navolging van provinciaal beleid met betrekking tot extra opgaven, waarbij we altijd kijken naar wat passend en haalbaar is binnen onze gemeente.

Door de verhoging van het aandeel sociale huur in de nieuwbouw, zal het aantal en het aandeel sociale huurwoningen in de gemeente toenemen. Zo groeien we toe naar een passende

hoeveelheid sociale huur en in combinatie met goedkope koop zorgen we voor bediening van de vraag.

Conform de regionale afspraken hebben we binnen de realisatie van sociale huurwoningen aandacht voor de goedkoopste categorieën tot de kwaliteitskortingsgrens en de eerste aftoppingsgrens. Dit zullen veelal 2-kamerwoningen betreffen. Niet alles hoeft via nieuwbouw; er is ruimte binnen de regionale afspraken om ook te zoeken naar oplossingen binnen de bestaande voorraad.

We verdelen woningen over verschillende kernen in een gevarieerde mix aan woontypen en prijsklassen, zodat ook mensen met een kleinere portemonnee wat te kiezen hebben. Hoewel mensen met een laag inkomen vaak niet over een auto beschikken en dus meer afhankelijk zijn van bus en fiets, willen we sociale huurwoningen in alle kernen. Ook voor de meer kwetsbare huurders zien we meerwaarde in spreiding, zodat optimaal gebruik kan worden gemaakt van de draagkracht van buurten.

Ook corporaties in onze gemeente willen graag voldoende sociale huurwoningen in alle kernen.

Opgave 5 Voldoende woonruimte voor arbeidsmigranten

We werken een nieuw huisvestingsbeleid voor deze groep woningzoekenden uit. Het gaat dan om de huisvesting van personen die naar Nederland komen voor een langere periode. In het op te stellen huisvestingsbeleid wordt de doelgroep begrensd op een minimale verblijfsduur van twee jaar. Waar mogelijk vereenvoudigen en verduidelijken we de bestaande regels, om te kunnen voorzien in de vraag die er is vanuit de doelgroep. We maken keuzes over de locaties waar we huisvesting toestaan, waarbij we een onderscheid maken tussen verschillende vormen van huisvesting. Denk aan huisvesting in bedrijfswoningen, logiesgebouwen, kantoorpanden, voormalige schoolgebouwen, bestaande bebouwing op agrarische percelen, vrijkomende agrarische bebouwing, en middels nieuwbouw.

Om zo snel mogelijk arbeidsmigranten te kunnen huisvesten denken we aan tijdelijke huisvesting in bedrijfswoningen, logiesgebouwen, kantoorpanden, voormalige schoolgebouwen, bestaande bebouwing op agrarische percelen, vrijkomende agrarische bebouwing, en middels nieuwbouw.

We zetten in op betere registratie van arbeidsmigranten, om meer grip te krijgen op de problematiek, waaronder misstanden in de huisvesting en uitbuiting. Hierbij monitoren we de actualiteit, zoals bijvoorbeeld het effect van de oorlog tussen Rusland en Oekraïne op de arbeidsmigrantenstroom (Collegeprogramma 2022-2026).

Begrippenlijst

24-uurszorg: woonvormen voor 24-uurszorg die alleen toegankelijk zijn voor mensen met een Wlz-indicatie. De verzilveringsvorm (ZIN, PGB of VPT) maakt hierbij niet uit. Hieronder vallen 24-uurszorg PG (psychogeriatrie) en 24-uurszorg SOM (somatiek).

Anti-speculatiebeding: het anti-speculatiebeding is een gangbare voorwaarde in een verkoopcontract van nieuwbouwwoningen. Het is opgesteld om te voorkomen dat mensen gaan handelen in woningen en grote winsten gaan maken.

BW: Beschermd Wonen. Een cliënt die beschermd woont, verblijft op locatie van de aanbieder. Daar is in principe 24/7 begeleiding aanwezig of op afroep beschikbaar. In de Rijnstreek wordt beschermd wonen Ondersteuning met wonen (OMW) genoemd. Deze is beschikbaar voor inwoners met verschillende typen problematieken.

Centrale woonzorgcirkels: in een woonzorgcirkel vormt een centrale ontmoetingsplek en/of een 24-uurszorgvoorziening (bestaand of nieuw) de kern. Daaromheen wonen mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag; geclusterd of zelfstandig (gemixt). Als zij zorg of ondersteuning nodig hebben, kunnen zij – naast de ambulante ondersteuning – leunen op het aanwezige expertise in de kern.

Contingentregeling: de contingentenregeling is een regeling voor bijzondere doelgroepen. Het gaat om (uitstromende) cliënten van intramurale zorginstellingen, die als tussenfase naar volledig zelfstandig wonen, een woning op basis van een driepartijenovereenkomst krijgen aangeboden. Bij een geslaagd traject kan vervolgens een zelfstandige huurovereenkomst gesloten worden.

Extramurale zorg: zorg aan huis. Buiten de muren van een zorginstelling.

Geclusterde woonvorm: een nultredenwoning die voor minimaal 50% bewoond door mensen ouder dan 55 jaar, toegankelijk voor mensen met en zonder Wlz-indicatie. Minimaal 12 (in kleinere/landelijke gemeentes kan het minder zijn, in Nieuwkoop stellen we geen eisen aan het minimale aantal). Een inpandige ontmoetingsruimte (in Nieuwkoop vinden we dat er ook ontmoetingsruimte in de buurt mag zijn) .

Hofjeswoningen: clustering van kleine woningen, gecentreerd rondom een gezamenlijke binnenplaats of tuin.

Huisvestingsverordening: op grond van de Huisvestingswet kunnen gemeenten in geval van schaarste op de woningmarkt een huisvestingsverordening vaststellen. Een huisvestingsverordening wordt veel ingezet door gemeenten om de mate van urgentie van woningzoekenden te bepalen en huurwoningen tot een bepaalde huurprijsgrens toe te wijzen. Ook kan een gemeente in een Huisvestingsverordening regels stellen over veranderingen in de woningvoorraad (splitsing, samenvoegen etc.).

Intramurale zorg: zorg binnen de muren van een zorginstelling.

Levensloopbestendige woning: woningen die in potentie bruikbaar zijn voor een volledige levensloop, al dan niet met enkele kleine aanpassingen-op-maat, zoals een beugel aan de muur van het toilet of traplift. Deze woningen zijn toegankelijk en bruikbaar voor een bewoner met een rollator. Levensloopbestendige woningen kunnen bewoond worden door verschillende doelgroepen. Een rijtjeswoning kan levensloopbestendig zijn, maar een seniorenflat ook.

Lokaal maatwerk: met lokaal maatwerk is het mogelijk om een bepaalde groep woningzoekenden voorrang te geven. Dit is vastgelegd in de regionale huisvestingsverordening van Holland Rijnland.

Mantelzorgwoning: Een mantelzorgwoning is een woning op het terrein van het huis van iemand die zorg nodig heeft. De woning is bedoeld voor de zorgverlener (vriend, familielid). Het is ook mogelijk dat de persoon die zorg nodig heeft in de mantelzorgwoning woont. In dat geval woont de zorgverlener in het bijbehorende huis. Het kan ook om een aanbouw gaan of om de verbouw van een bijgebouw. Houdt de mantelzorg op, dan mag het bouwwerk niet langer gebruikt worden als woning. Keuken en badkamer dienen in elk geval verwijderd te worden.

MO: Maatschappelijke Opvang. Maatschappelijke opvang is bedoeld voor inwoners zonder eigen vaste woon- of verblijfplaats. Zij worden tijdelijk opgevangen, als tussenstap naar weer zelfstandig wonen. Deze voorziening wordt binnen de subregio Rijnstreek aangeduid als Opvang.

Nultredenwoningen: nultredenwoningen zijn reguliere woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn. Dit houdt in dat je de woningen kan bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk).

Pre-mantelzorgwoning: Een pre-mantelzorgwoning is hetzelfde als een mantelzorgwoning, alleen mag je er al gaan wonen vóórdat er een mantelzorgsituatie is. Hierover bestaan nog geen landelijke regels, maar er zijn wel steeds meer gemeentes die dit onder voorwaarden (vergunning) toestaan.

PG: Psychogeriatrie. Dit staat voor zorg bij aandoeningen die gepaard gaan met beperkingen van de geestelijke vermogens (psycho) op hogere leeftijd (geriatrie).

Seniorencomplex: traditioneel appartementencomplex voor ouderen.

Serviceflat: appartementencomplex met hoog aantal (verplicht af te nemen) diensten met betrekking tot comfort en ondersteuning.

SOM: Somatiek. Dit staat voor zorg bij chronische lichamelijke ziektes, zoals Parkinson, een chronische longziekte of een beroerte.

Verzorgd Wonen: appartementencomplex dat alleen toegankelijk is voor mensen die zorg aan huis nodig hebben (indicatie is vereist).

Zelfbewoningsplicht: de persoon die een woning koopt is verplicht de woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (eventueel met zijn partner en/of gezinsleden) te bewonen.

Zorggeschikte woning: zelfstandige nultredenwoningen die onderdeel zijn van een geclusterde vorm waarin Wlz-zorg geleverd kan worden voor bewoners (dus niet verplicht). Om zorg te kunnen leveren is het van belang dat deze wooneenheden en de toegang hiertoe rolstoel- of rollatorgeschikt zijn, met voldoende ruimte bij de entree, in de toiletruimte en in de badkamer.