

Samen wonen, samen leven, samen zorgen.
Samen duurzaam vooruit.

De Osse visie op Wonen, Welzijn en Zorg

Gemeente Oss

Inhoudsopgave

1. Aanleiding 3
   - 1.1 Verplichting vanuit het Rijk 3
   - 1.2 Aanpak gemeente Oss 4

2. De woonzorgopgave 5
   - 2.1 Trends en ontwikkelingen 5
   - 2.2 De woonzorganalyse 5
   - 2.3 De totale kwantitatieve woonzorgopgave 6
   - 2.4 De woonzorgbehoefte per aandachtsgroep 8

3. Het huidige beleid op wonen, welzijn en zorg 15
   - 3.1 Huidig beleid op wonen, welzijn en zorg 15
   - 3.2 Het huidige woningbouwprogramma 15
   - 3.3 Beleid sociaal domein en de Wmo voor kwetsbare inwoners 16
   - 3.4 Afbakening ten opzichte van andere gemeentelijke visies en beleid van de gemeente oss 17

4. De Osse visie op wonen welzijn en zorg 19
   - 4.1 Uitgangspunten 19
   - 4.2 Onze instrumenten 20

5. Het vervolg: uitvoeringsprogramma 23

Bijlage 1: Definiëring aandachtsgroepen 25

Bijlage 2: Betrokken samenwerkingspartijen 26

Bijlage 3: Definiëring woonvormen 27

1. Aanleiding

Voor u ligt de woonzorgvisie van de gemeente Oss, dit is een uitwerking en aanvulling op de Woonvisie en de Woonagenda. Gemeente Oss vindt het belangrijk dat er voor iedereen een passend en duurzaam (t)huis is dat voldoet aan de wensen en behoeften. Van belang is om daarbij ook aandacht te hebben voor kwetsbare inwoners met een zorgbehoefte.

Daarvoor moet de woningvoorraad aansluiten bij de (zorg)behoeften en wensen van de bewoners, maar is er ook aandacht voor de woonomgeving. In deze woonzorgvisie wordt ingegaan op de behoefte van de volgende kwetsbare inwoners (hierna aandachtsgroepen genoemd):

- Kwetsbare ouderen;
- Mensen met een beperking;
- Psychisch kwetsbaren;
- Kwetsbare jongeren;
- Vergunninghouders;
- Dak- en thuisloze mensen.

In de woonzorgvisie zoomen we in op deze aandachtsgroepen, maar de opgave moet worden bezien in het geheel van álle inwoners van de Gemeente Oss en het totale woonbeleid. Zo worden er, naast de genoemde aandachtsgroepen, nog meer aandachtgroepen bepaald door het Rijk via het wetsvoorstel 'versterken regie volkshuisvesting'[1] en zijn er natuurlijk ook nog de regulier woningzoekenden. In bijlage 1 staat een nadere definiëring van de aandachtsgroepen opgenomen.

We gaan in deze woonzorgvisie in op wat de behoeften van de genoemde aandachtgroepen betekenen voor ons huidige woon(zorg)beleid, de woningvoorraad en de woonomgeving en wat er van de gemeente en van samenwerkingspartners[2] op het snijvlak wonen-zorg wordt gevraagd.

1.1 Verplichting vanuit het Rijk

In de afgelopen jaren is de regie vanuit het Rijk op het gemeentelijk woonbeleid toegenomen. Zo is recent de regionale woondeal gesloten waarin de verplichting is opgenomen tot het opstellen van een regionale woonzorgvisie. Voor gemeente Oss is dat de regio Noordoost Brabant[3]. De woondeal heeft als doel om met elkaar af te spreken welk gedeelte van de Brabantse opgaven gemeente Oss op zich neemt. Dat gaat om reguliere woningen, maar ook om woningen voor specifieke aandachtsgroepen. Ook vanuit Rijksprogramma's zoals 'Een thuis voor iedereen' en 'Programma Wonen en zorg voor ouderen' schrijft het Rijk voor om aandachtgroepen in wijken te huisvesten, in betaalbare woningen met de beschikbaarheid van juiste zorg, ondersteuning en begeleiding. Ook is in het wetsvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting opgenomen dat gemeenten vanaf 2026 een woonzorgvisie opnemen in hun volkshuisvestingsprogramma. Daarbij komt er de verplichting tot het opstellen van een urgentieverordening, waarbij een woonzorgvisie een belangrijke bron zal zijn over de urgentiegroepen.

1 Voorzien wordt dat de wet in 2024 in werking treedt en het vanaf 2026 verplicht wordt voor Rijk, provincies en gemeenten een volkshuisvestingsprogramma te hebben.
2 Onder andere woningbouwcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties, zorgkantoor en zorgverzekeraars, belangenverenigingen, initiatiefnemers en ontwikkelaars.
3 Gemeente Heusden, 's-Hertogenbosch, Oss, Land van Cuijk, Boekel, Meierijstad, Boxtel, Vught, Sint-Michielsgestel, Bernheze en Maashorst.

1.2 Aanpak gemeente Oss

De Osse gemeenteraad heeft vooruitlopend op deze verplichtingen vanuit het Rijk in de vaststelling van de Woonvisie 2020 al besloten tot het opstellen van een lokale woonzorgvisie. Iedereen wil immers wonen in een comfortabel huis dat past bij je woonbehoefte, in een fijne buurt waar mensen naar elkaar omkijken en met voldoende passende (zorg)voorzieningen in de buurt.

De woonzorgvisie geeft de koers voor mogelijke woonzorgoplossingen. Met onze huidige en nieuwe samenwerkingspartners willen we concrete acties uitvoeren en zoeken naar nadere uitwerking wanneer er nog onduidelijkheden zijn. In hoofdstuk 5 van deze visie komen de actiepunten aan bod.

Om een beter beeld te krijgen van de aard en omvang van de woonzorgopgave van aandachtsgroepen en om mogelijke antwoorden en oplossingsrichtingen te vinden, is de gemeente Oss in 2021 gestart met het traject van een woonzorganalyse[4]. De analyse is uitgevoerd door een onafhankelijk bureau HHM in samenwerking met In.Fact.Research. De analyse heeft ons geholpen om de behoefte van de aandachtsgroepen op hoofdlijnen in beeld te brengen voor zowel de hoeveelheid woonplekken als de eisen en wensen aan een woonplek. Op basis van de woonzorg- analyse, van ons bestaande woon-, welzijn- en zorgbeleid, de Rijksprogramma's en in afstemming met diverse samenwerkingspartners (zie bijlage 2) is deze lokale woonzorgvisie tot stand gekomen. De woonzorgvisie zal de gemeente Oss helpen om coördinerend, regisserend en faciliterend te zijn richting woningcorporaties, ontwikkelaars en welzijns- en zorgpartijen die willen uitbreiden, veranderen, innoveren of zich willen vestigen in de gemeente. Vanuit een opgave op hoofdlijnen biedt de woonzorgvisie een koers voor mogelijke woonzorgoplossingen en hier komen acties uit naar voren om aan de opgaven te werken.



4 Woonzorganalyse gemeente Oss. Onderzoeksrapportage. (16 januari 2023). HHM en In.Fact.Research.

2. De woonzorgopgave

2.1 Trends en ontwikkelingen

De woonzorgopgave waarvoor we staan, speelt zich af in een aantal trends en ontwikkelingen:

We zien een toenemende vraag van kwetsbare personen naar passende huisvesting waarbij de benodigde/juiste zorg en ondersteuning gegeven kan worden. Op dit moment neemt de hoeveelheid mensen die langer zelfstandig (willen) wonen en die een beroep doen op ondersteuning en/of zorg toe. Deze vraag is mede het gevolg van de toenemende (dubbele) vergrijzing (niet alleen zijn er relatief meer ouderen onder de Nederlandse bevolking, maar ook hun gemiddelde leeftijd komt steeds hoger te liggen), de grote groep vluchtelingen die zich in Nederland (tijdelijk) wil vestigen, decentralisaties in het sociaal domein (onder andere de doordecentralisatie van beschermd wonen en maatschappelijke opvang) en de extramuralisering van de zorg (het gegeven dat mensen die voorheen in een instelling verbleven sinds enkele jaren in reguliere woningen in bestaande wijken wonen).

Er is een tendens waarneembaar waarbij inwoners steeds vaker thuis zorg geleverd krijgen vanuit de zorgverzekeringswet of de Wet langdurige zorg (Wlz). Ook duurt het langer voordat inwoners overgaan van Wmo-ondersteuning naar de Wlz. Wachttijden bij de tweedelijns zorg (zorg waar je een verwijzing voor nodig hebt) leiden tot een grotere vraag naar Wmo-ondersteuning waar die eigenlijk niet meer toereikend is. Andersom is er een uitstroom gaande in de geestelijke gezondheidszorg, beschermd wonen en ziekenhuizen. De vragen voor Wmo-ondersteuning nemen daardoor toe en de periode waarvoor de ondersteuning nodig is, wordt langer. Door deze ontwikkelingen wordt de ondersteuning in de thuissituatie zwaarder en neemt de complexiteit van situaties toe.

Daarbij is er nu al sprake van een tekort aan gekwalificeerd zorgpersoneel om de zorgopgave van nu, laat staan die van de nabije toekomst, tegemoet te treden. De menskracht en middelen zijn beperkt en dus zullen we meer van de samenleving gaan vragen om de zorg te organiseren. Uit de Woonzorganalyse gemeente Oss (2022) blijkt tegelijk dat de komende jaren de mogelijkheden voor informele zorg en ondersteuning door mantelzorgers verder zullen afnemen. Er ligt dus een uitdaging om mantelzorgers te vinden en faciliteren, terwijl dit wel steeds belangrijker wordt om de zorgopgave in te vullen.

Dit alles speelt zich af in een oververhitte woningmarkt waar grote tekorten zijn en sprake is van verder toenemende krapte, hoge prijzen en onderlinge verdringing door doelgroepen. Er is al met al sprake van schaarste. Daarnaast is er een toenemende druk op de wijken waar bovengemiddeld veel kwetsbare mensen wonen. Niet passende woon/zorgplekken voor aandachtgroepen leiden tot risico's voor leefbaarheid in dorpen en wijken en veiligheids- en overlastincidenten en toenemende segregatie (afzondering van een bevolkingsgroep uit de maatschappij).

2.2 De woonzorganalyse

De trends en ontwikkelingen hebben invloed op de behoeften van de aandachtgroepen (de vraag). Onafhankelijk onderzoeksbureau HHM heeft op basis van cijfers van onze gemeente, van landelijke, provinciale en regionale instellingen en van stakeholders op het gebied van wonen, welzijn en zorg deze behoeften in kaart gebracht. Naast kwantitatieve richtinggevende cijfers geeft de analyse een kwalitatieve duiding van waar een woning en de woonomgeving voor de verschillende aandachtsgroepen aan moet voldoen. Deze woonzorganalyse levert inzicht in de omvang en spreiding van de

vraag-aanbodopgave op het gebied van wonen, welzijn en zorg voor de aandachtsgroepen. Vanuit de analyse volgen in hoofdstuk 5 concrete actiepunten.

Uit de analyse blijkt dat het lastig is om met concrete cijfers vooruit te kijken bij veel aandachtsgroepen en dat de onzekerheid van de cijfers toeneemt naarmate het moment verder in de toekomst ligt. Bovendien is het lastig om op wijk/ buurtniveau uitspraken te doen, vanwege te kleine aantallen. Deze woonzorganalyse geeft richting aan de opgave waar we voor staan. De cijfers die hierna gepresenteerd worden zijn niet absoluut, maar laten zien waar we als gemeente onze aandacht op moeten richten. Belangrijk is regelmatig monitoren en bijsturen waar nodig.

2.3 De totale kwantitatieve woonzorgopgave

In tabel 1 schetsen we een beeld van de woningbehoefte per aandachtsgroep. We hebben gekozen voor een doorkijk voor de korte termijn, omdat we voor deze jaren in staat zijn om voor alle aandachtsgroepen een doorkijk te maken. Dat geeft het volgende kwantitatieve beeld:

Tabel 1: woningbehoefte per aandachtsgroep voor de komende jaren.

	2024		2025		2026		2027		2028	
	Woonzorgvoorziening	Sociale huurwoning	Woonzorgvoorziening	Sociale huurwoning	Woonzorgvoorziening	Sociale huurwoning	Woonzorgvoorziening	Sociale huurwoning	Woonzorgvoorziening	Sociale huurwoning
Kwetsbare ouderen	20	65	20	65	20	65	20	65	20	65
Mensen met beperking		3		3		3		3		3
Psychische kwetsbaren	30	35		35		35		35		35
Kwetsbare jongeren	15	25	15	25		25		25		25
Vergunninghouders		75		75		75		65		65
Dak- en thuisloze mensen*		20		20		20		20		20
Totaal te realiseren	**65**	**223**	**35**	**223**	**20**	**223**	**20**	**213**	**20**	**213**

Bron: Woonzorganalyse (HHM, 2023)

Tabel 1 geeft inzicht[5] in de kwantitatieve opgave van de verschillende aandachtsgroepen. Bij de kwantitatieve woonzorgopgaven voor de aandachtsgroepen is de bestaande woon(zorg)voorraad al meegenomen in de berekeningen. De cijfers uit de woonzorganalyse per aandachtsgroep gaan dus om nieuwe passende woningen. Dat kan nieuwbouw zijn maar ook veranderingen in de bestaande woningvoorraad, zoals herontwikkeling van bestaande panden of woningaanpassingen. Met een woonzorgvoorziening worden bedden in extramurale woonzorgvoorzieningen bedoeld en met een sociale huurwoning worden woningen in de reguliere woningvoorraad bedoeld. Dit kan dus door middel van toewijzing door de woningcorporatie of doordat er woningen bijkomen vanuit de nieuwbouwopgave. De cijfers geven een totaalbeeld van de opgave aan woon(zorg)voorzieningen en aan de behoefte aan reguliere woningen voor deze aandachtsgroepen. De cijfers zijn dus een verdere invulling van het huidige woningbouwprogramma van de gemeente Oss.

2.3.1 Wat valt op?

Het aantal mensen met een woonzorgbehoefte (in de toekomst) is in zijn geheel groot te noemen. Een aantal opvallende zaken uitgelicht:

- Vanuit aandachtsgroepen wordt in theorie een beroep gedaan op ruim 200 sociale huurwoningen per jaar. Dat legt een grote claim op de Osse huurwoningvoorraad, met gemiddeld 650 mutaties per jaar. Met andere woorden, er komen jaarlijks zo'n 650 woningen vrij. Wanneer het aandeel van aandachtsgroepen elk jaar wordt ingevuld resteren er ongeveer 430 woningen voor reguliere woningzoekenden. Ondanks de inzet om de sociale woningvoorraad te vergroten (30% van de nieuwbouw, Woonagenda) zal dit de wachttijd (op dit moment fluctuerend tussen de 10 en 18 maanden actieve zoektijd) in dit geval niet doen dalen en blijft het aantal actief woningzoekenden hoog. Dit komt door de hoge en toenemende vraagdruk vanuit de reguliere woningzoekenden.
- De aandachtsgroep kwetsbare ouderen brengt veruit de grootste opgave voort (dit komt door de demografische veranderingen en de inzet van het landelijk beleid om langer thuis te wonen) en mensen met een beperking veruit de kleinste (vraag en aanbod is matchend).
- Bij de aandachtsgroep psychisch kwetsbaren is zo spoedig als mogelijk eenmalig een tussenvoorziening nodig die zorgt voor een oplossing voor het hiaat in de keten. Dit levert doorstroming op. Het cijfer bij reguliere sociale huurwoningen is een beginstand, omdat er ook sprake is van een veranderopgave (vanuit instelling/intramuraal naar regulier) en het voorkomen van mensen opvangen in de maatschappelijke opvang. Dit hangt samen met het Nationaal Actieplan Daklooshеid: Eerst een Thuis, waarbij wordt ingezet op 'Wonen Eerst'.
- De aandachtsgroep kwetsbare jongeren valt momenteel tussen wal en schip. Er wordt op het gebied van huisvesting weinig tot niets specifiek voor hen ontwikkeld of geregeld. Het betreft jongeren in de overgang van jeugd naar volwassenheid. De cijfers gaan enkel over jongeren in verblijf, maar er zijn ook jongeren die niet in verblijf zitten en kwetsbaar zijn (bv. jongeren die onvoldoende zelfstandig kunnen opgroeien door gezinsproblemen die belemmerend voor hun ontwikkeling zijn). De behoefte zal dus mogelijk nog wat groter zijn. Daarnaast is in de tabel te zien dat we de woonzorgvoorziening voor kwetsbare jongeren slechts tot 2025 kunnen inschatten. Voor deze groep geldt dat het een

5 De getallen roepen mogelijk een beeld van maakbaarheid op, echter dit is niet zo. De uiteindelijke opgave is afhankelijk van allerlei factoren en dit maakt het lastig om (exact) te prognosticeren. Ook is het niet voor iedere aandachtsgroep mogelijk om deze cijfers tot aan 2040 uit te werken.

begin is om op in te zetten, om vervolgens te monitoren wat verder nodig is.
- Vergunninghouders: dit zijn cijfers op basis van de landelijke taakstelling in 2023. Het betreft een verhoogde opgave ten opzichte van eerdere jaren, maar het is niet goed in te schatten hoe dat de komende jaren is. Op de landelijke taakstelling hebben we als gemeente geen invloed. In de cijfers worden woningen weergegeven, maar het gaat om 250-350 vergunninghouders per jaar die gehuisvest moeten worden. De werkelijke gezinssamenstelling is vooraf niet bekend en daardoor fluctueert ook het aantal huizen dat noodzakelijk is.
- Dak- en thuisloze mensen: op basis van het regionale ETHOS Light telonderzoek worden in oktober 2023 nieuwe getallen gepubliceerd. We werken daarom nu met de voorlopige cijfers afkomstig uit de Maatschappelijke Opvang, maar de verwachting is dat de cijfers hoger liggen. Net als voor de aandachtsgroep kwetsbare jongeren geldt dat het een begin is en dat van belang is om te monitoren wat verder nodig is.

We hebben geprobeerd om ook verder naar de toekomst toe prognoses te maken, maar dit bleek voor niet iedere aandachtsgroep even gemakkelijk. Dit komt doordat voor veel aandachtsgroepen lastig valt in te schatten hoe de aantallen zich zullen ontwikkelen. Bij kwetsbare ouderen weten we dat de aantallen uit bovenstaande tabel tot aan 2040 zullen gelden. Voor de aandachtsgroepen inwoners met een beperking en psychisch kwetsbaren zijn er prognoses tot aan 2025. Tegelijk spreken de onderzoekers van HHM en onze gemeentelijke afdelingen uit dat we deze aantallen voor de jaren daarna vast moeten houden, omdat we verwachten dat de aandachtsgroepen qua aantallen in dezelfde lijn zullen doorzetten. Bij kwetsbare jongeren weten we dat het aandeel van jongeren in de demografie zal toenemen tot 2040. Daarmee spreken we de verwachting uit dat het aantal kwetsbare jongeren relatief ook meestijgt op de middellange termijn. Het cijfer van de vergunninghouders is afhankelijk van de situatie op internationaal niveau en de doorvertaling die de Rijksoverheid daarvan maakt naar de gemeente Oss. Voor de dak- en thuisloze mensen komen nog getallen uit het regionale ETHOS Light telonderzoek. Op basis daarvan hopen we een prognose te kunnen geven voor de middellange termijn.

2.4 De woonzorgbehoefte per aandachtsgroep

Hierna vatten we per aandachtsgroep de huidige situatie, verwachte ontwikkeling en de opgave samen. Daarbij kijken we ook naar specifieke woonwensen/-eisen waar een woning of omgeving aan moet voldoen. Zie het rapport voor verdere details en duiding[6] en bijlage 3 voor de definiëring van de genoemde woonvormen (intramurale voorziening, extramurale voorzieningen en regulier wonen).

2.4.1 Kwetsbare ouderen

Demografie

Natuurlijk is niet iedere oudere inwoner kwetsbaar, maar we zien over het algemeen dat vanaf ongeveer 75 jaar de behoefte aan een bepaalde mate van zorg ontstaat. De kwetsbare ouderen zijn in aantallen veruit de grootste aandachtsgroep. Net als in de rest van Nederland, is in gemeente Oss sprake van een dubbele vergrijzing. Er is een grote groep 50- tot 75-jarigen die de komende jaren de grens van 75 jaar passeert. Hierbij wordt een sterke toename van het aantal mensen met somatische problematiek verwacht, parallel met de toename van het aantal 75-plussers. Het aantal inwoners met dementie neemt ook toe. In gemeente Oss is een relatief hoog Wmo gebruik, met name bij 85+, en in gemeente Oss ontvangen meer mensen Wlz thuis dan gemiddeld in Nederland. Het aandeel inwoners met een Wlz-indicatie voor verpleging en verzorging (vaak intramuraal wonend) ligt iets onder het landelijk gemiddelde. Dat komt vooral omdat we iets minder oudere ouderen (85+ en 95+) hebben in de gemeente Oss.

Spreiding

We zien dat in de gemeente Oss veel ouderen thuis wonen en ook thuis blijven wonen. De toekomstige ouderen wonen meer verspreid over de gemeente dan nu. In het algemeen zien we het aandeel toenemen over de gehele gemeente. Voor meer inzicht per kern of wijk zijn figuur 3 en figuur 5 van de woonzorganalyse zeer bruikbaar.

Kwantitatieve woonzorgbehoefte

Met betrekking tot woon(zorg)voorzieningen zien we een opgave van rond de 350 extra plekken in de categorie extramurale woonzorgvoorzieningen voor de periode tot 2040. In het reguliere woonaanbod ligt de focus op geschikte wooneenheden voor zorg op afroep/24-uurszorg aan huis. Dit kan dus ook gaan om woningaanpassingen in bestaande woningen. Tot 2040 dienen er rond de 1.000 woningen in de reguliere woningvoorraad te worden toegevoegd of aangepast. Kortom:
- Woonzorgvoorziening:
  + 345 extramurale (geclusterde) woonzorgvoorzieningen tot 2040.
- Sociale huurwoning:
  + 1.025 levensloopbestendige wooneenheden tot 2040.

Kwalitatieve woonzorgbehoeften

Het gaat bij de aandachtsgroep kwetsbare ouderen om Osse inwoners die al een woning huren of gekocht hebben en daar dus ook al in verblijven. Het regionaal woonwensenonderzoek en gesprekken met zorgpartijen geven ons de opdracht om de woonzorgopgave voor de kwetsbare oudere zoveel mogelijk in die eigen woning te gaan organiseren. Ouderen met zwaardere beperkingen blijven zelfstandig wonen volgens het credo ‘zelf als het kan, thuis als het kan, digitaal als het kan’. We zien daarbij dat gemeente Oss een woningvoorraad (koop en huur) heeft die bestaat uit veel geschikt te maken woningen. In totaal gaat het om 89% van de woningvoorraad, waarvan 15% al geschikt is en nog eens 74% geschikt te maken is. Voor de meerderheid van de ouderen in ongeschikte woningtypen geldt dat zij een woning huren bij een van de corporaties. Er is langjarig een strategie nodig om de woningvoorraad in de toekomst geschikt te maken voor de woonbehoefte van ouderen.

Naast aanpassingen zijn er ook nieuwe woningen en woonvormen nodig voor deze aandachtsgroep. Sommige woningen zijn niet geschikt en niet aanpasbaar en de behoefte kan daar dan ook niet landen. Daarnaast wil een kwart van de ouderen graag verhuizen als hun gezondheid verslechtert. Dus om aan de woonzorgvraag te voldoen, moeten we niet alleen bestaande woningen aanpassen, maar ook geclusterde woonvormen of kleinere nultredenwoningen ontwikkelen. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een niet te grote nultredenwoning die rolstoeltoegankelijk is en waar hulpmiddelen aanwezig zijn of gemakkelijk zijn aan te sluiten. De woning moet daarbij in een bekende omgeving staan, in de buurt van familie en met rolstoeltoegankelijke dagvoorziening, voorzieningen, dagbesteding en verzorging en openbare ruimte die toegankelijk is.

2.4.2 Mensen met een beperking

Demografie

Mensen met een beperking is (kwantitatief gezien) de kleinste aandachtgroep. Het aandeel inwoners met een matige of ernstige verstandelijke beperking ligt dicht bij het landelijk en provinciaal gemiddelde. De verwachting is dat deze aantallen niet toenemen. Het aandeel inwoners met een licht verstandelijke beperking of die laaggeletterd zijn, ligt in Oss boven het landelijk en provinciaal gemiddelde. De aantallen nemen procentueel niet toe, qua aantallen nemen deze

6 Woonzorganalyse gemeente Oss. Onderzoeksrapportage. (16 januari 2023). HHM en In.Fact.Research.

aandachtsgroepen beperkt toe gelijk aan de groei van de bevolking.

Spreiding
Over een bepaalde spreiding over de gemeente vallen geen uitspraken te doen.

Kwantitatieve woonzorgbehoefte
Het aantal woon(zorg)voorzieningen is voldoende en voor de toekomst ligt hier geen opgave. In het reguliere woonaanbod zien we dat er een behoefte bestaat aan 2 tot 4 sociale huurwoningen per jaar voor de uitstroom van inwoners met een beperking. Deze woningen moeten worden aangeboden tot de lage aftoppingsgrens (647,19 euro, prijspeil 2023), zodat de woningen ook betaalbaar zijn en blijven voor deze aandachtsgroep.

Kwalitatieve woonzorgbehoeften
Bij inwoners met een beperking zien we min of meer twee sporen: wanneer de zorgvraag lichter van aard is, is het voor de inwoner goed mogelijk om gespreid en dus meer zelfstandig te wonen. We zien daarbij dat het van belang is dat zij in een voor hen bekende omgeving kunnen wonen, waar dagbesteding, leunvoorzieningen (zoals een steunpunt of inlooppunt) en voorzieningen in de buurt zijn en waar een time-out voorziening beschikbaar is.

Met een zwaarder wordende zorgvraag zien we dat het voor de inwoner en voor de zorgpartijen om de inwoner heen prettiger is als er een geclusterde woonvorm is. Het aanbod voor deze aandachtsgroep is in kwantitatieve zin voldoende, maar vanuit het kwalitatieve oogpunt kan er aanleiding zijn om het aanbod te transformeren naar bijvoorbeeld meer kleinschalige woonvormen of zelfstandige wooneenheden.

2.4.3 Psychisch kwetsbaren
Demografie
Het aandeel inwoners met psychiatrische problematiek ligt dicht bij het landelijk en provinciaal gemiddelde. De verwachting op basis van de analyse is dat deze aantallen niet toenemen. Vanuit de praktijk wordt echter de verwachting uitgesproken dat dit een groeiende groep is. Het signaal komt naar voren dat de mentale gezondheid afneemt en het beroep op de GGZ toeneemt, onder andere door verslavings- en multiproblematiek. De aandachtsgroep zal in de toekomst meer zelfstandig gaan/blijven wonen met ambulante hulp waar nodig. Dit betekent een toenemende mate van beroep op de sociale woningvoorraad.

Spreiding
Ons beleid is erop gericht dat deze inwoners zelfstandig in de wijk gaan wonen in plaats van in of nabij instellingen. De groep wordt dus groter en binnen de groep zal meer behoefte zijn aan geschikte woonplekken. Mensen die uitstromen uit beschermd wonen en de maatschappelijke opvang doen vaak een beroep op de sociale huursector, specifiek de woningen tot de kwaliteitskortingsgrens (452,20 euro, peiljaar 2023) of de lage aftoppingsgrens (647,19 euro, peiljaar 2023).

Kwantitatieve woonzorgbehoefte
Voor inwoners met een psychische kwetsbaarheid ligt er een sterke eenmalige behoefte waar het gaat om woon(zorg)voorzieningen. Er is missend aanbod aan extramurale woonzorgvoorzieningen om deze aandachtsgroep passend te kunnen huisvesten. Wel is het zo dat dit een éénmalige toevoeging is, omdat de doorstroom op deze locaties snel genoeg is om jaarlijks voldoende plekken beschikbaar te houden.
De eenmalige, wenselijke toevoeging omvat 30 plekken in een instelling.
De plekken in de reguliere woningvoorraad zijn een jaarlijks terugkerende behoefte van 55 sociale huurwoningen per jaar. Kortom:
- Woonzorgvoorziening:
  + 30 plekken in de categorie extramurale woonzorgvoorziening eenmalig.
- Sociale huurwoning:
  + 55 sociale huurwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens (452,20 euro) of de lage aftoppingsgrens (647,19 euro) per jaar.

Kwalitatieve woonzorgbehoeften
Voor inwoners met een psychische kwetsbaarheid is het aanbod nog niet op orde en we zien dat er bij deze aandachtsgroep vrij specifieke wensen/eisen zijn. Psychisch kwetsbaren vinden vaak moeilijker een woning door bijvoorbeeld een overlastverleden of contra-indicaties zoals een specifieke zorgbehoefte of een verslaving. Psychisch kwetsbare inwoners hebben ook vaker te maken met een opeenstapeling van problematiek waardoor het lastiger is om huisvesting te behouden.

Zo is het voor deze aandachtsgroep van belang dat zij op een rustige stabiele plaats wonen en is levensloopbestendigheid van belang om het aantal verhuizingen voor deze aandachtsgroep te beperken en zo stabiliteit te garanderen. Ook is een rustige woonomgeving en een woning met geluidsisolatie en prikkelreductie belangrijk. Daarbij is het noodzakelijk om de juiste begeleiding te kunnen bieden voor deze aandachtsgroep. Denk aan begeleiding in een geclusterde woonvorm, maar ook aan ambulante begeleiding bij het zelfstandig wonen, een goede vorm van dagbesteding nabij en een plek met inloop.

2.4.4 Kwetsbare jongeren
Demografie
In het jaar 2021 ontvingen regionaal[7] 2.885 jongeren van 0 tot 23 jaar één of meerdere vormen van jeugdzorg. Het ging hier om 12,7% van het totaal aantal jongeren tot 23 jaar, wat hoger is dan het landelijk gemiddelde van 10,6%. In bijna elke leeftijdsklasse ligt het aandeel kinderen en jongeren dat een beroep doet op jeugdzorg hoger dan landelijk. In Oss zien we dat er tussen 2017 en 2022 per jaar gemiddeld 40 jongeren die jeugdzorg met verblijf ontvangen, 18 worden en dus (met uitzondering van de verlengde jeugdzorg) een nieuwe woonplaats gaan zoeken.
Naar de toekomst toe zien we dat het aantal kinderen van 0 tot 15 jaar toeneemt in de periode 2021 tot 2030, terwijl het aantal jongeren tussen 15 en 25 jaar juist afneemt[8]. De groep 0–18 jaar zal daarom naar verwachting groeien waardoor, bij gelijkblijvende verhoudingen, ook het aantal jeugdigen dat een beroep doet op de Jeugdwet evenredig meegroeit.

Spreiding
De aandachtsgroep kwetsbare jongeren is op een onevenredige manier over de gemeente verdeeld. We zien dat bijna een vijfde van de jongeren met jeugdzorg in de gemeente Oss woont in de buurten Dichtersbuurt (25% van de jongeren ontvangt hier jeugdzorg), Hertogenbuurt (16% ontvangt jeugdzorg) en Berghem-Noord (15% ontvangt jeugdzorg).

Kwantitatieve woonzorgbehoefte
Op basis van demografie, uitstroom en de landelijke uitstroomprofielen is geraamd dat voor kwetsbare jongeren in onze gemeente per jaar een behoefte van 25 sociale huurwoningen/(studenten)kamers tot de kwaliteitskortingsgrens per jaar bestaat en 15 plekken in de categorie extramurale woonzorg per jaar. Kortom:
- Woonzorgvoorziening:
  + 15 plekken in de categorie extramurale woonzorgvoorzieningen per jaar tussen nu en 2025.
- Sociale huurwoning:
  + 25 sociale huurwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens per jaar (452,20 euro (peiljaar 2023)).

7 De jeugdzorgregio bestaat uit de volgende gemeenten: 's Hertogenbosch, Oss, Land van Cuijk, Bernheze, Boekel, Boxtel, Meijerstad, Sint-Michielsgestel, Maashorst en Vught.
8 Volgens de demografische prognose van de provincie Noord-Brabant.

Kwalitatieve woonzorgbehoeften
Voor kwetsbare jongeren is het kwalitatieve aspect lastiger eenduidig in te vullen. Dit heeft te maken met waar een jongere vandaan komt. De aandachtsgroep waar het hier over gaat zijn 17-jarigen die in een pleeggezin, gezinshuis of op een groep wonen en die jeugdhulp met verblijf ontvangen. Dit stopt (met uitzondering van verlengde jeugdwet) op hun 18e, maar zij moeten dan een nieuwe woonplek gaan zoeken. Afhankelijk van de aard van de problematiek gaan zij dan op zichzelf wonen (eventueel met ambulante begeleiding) of zij gaan naar een geclusterde woonvorm waarbij het afhankelijk is van hoe zelfstandig zij kunnen wonen in wat voor instelling dit is.

Met name het inkomen is een belangrijk punt om rekening mee te houden voor deze aandachtsgroep. Door de problematiek waar deze jongeren mee te maken hebben (gehad), is de kans kleiner dat zij bij ouders, familieleden of vrienden kunnen wonen, is het voor hen lastiger om voldoende inkomen te vergaren en vanwege hun leeftijd is een huursubsidie ook nog niet aan de orde. Daarom is het belangrijk om goedkope huurwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens voor deze aandachtsgroep te realiseren. Dat kunnen ook appartementen zijn. Het belang van voldoende woningen zien we terug in de vastlopende jeugdzorg met verblijf waar jongeren niet kunnen uitstromen.

2.4.5 Vergunninghouders

Demografie
De komende jaren is de verwachting dat de taakstelling om vergunninghouders te huisvesten hoog zal zijn. De taakstelling is afhankelijk van het aantal vluchtelingen dat ons land binnenkomt en waarvan een aantal een verblijfsstatus krijgt. Dit aantal is sterk afhankelijk van geopolitieke ontwikkelingen op het wereldtoneel en fluctueert sterk. De landelijke taakstelling is dus lastig in te schatten en de instroom van vergunninghouders verloopt in golven.

In 2016 was er een piek vanwege de oorlog in Syrië, daarna is de taakstelling afgenomen. In 2023 is de taakstelling wederom hoog en dat is ook de verwachting voor het jaar 2024. Dit uit zich in een groter aantal woningen wat nodig is dan voorheen. Deze inspanning staat los van de zoektocht naar een locatie voor de opvang van vluchtelingen/arbeidsmigranten, zoals mensen uit Oekraïne.

Spreiding
Woningen voor vergunninghouders worden toegewezen via de woningcorporaties in Oss. Waar vergunninghouders gevestigd worden, is dus afhankelijk van waar de corporaties bezit hebben en waar een passende woning leeg staat. We streven ernaar om vergunninghouders zoveel mogelijk te spreiden binnen de gemeente Oss.

De huidige situatie en de ontwikkeling van vergunninghouders
De Provincie Noord-Brabant krijgt vanuit het Rijk de opdracht om vergunninghouders te huisvesten binnen de gemeenten. Hiertoe legt de provincie aan gemeenten een taakstelling op, waarbij het aantal te huisvesten vergunninghouders evenredig wordt verdeeld over gemeenten, afhankelijk van het aantal inwoners van de gemeente. De taakstelling wordt elk half jaar opgelegd. We zien de taakstelling de laatste jaren oplopen: van 63 in 2020, 129 in 2021 en 118 in 2022 naar 256 personen in 2023. We verwachten daarom dan ook dat de taakstelling de komende jaren verder zal toenemen. We gaan voor 2024 voor nu uit van 260 tot 350 vergunninghouders.

Kwantitatieve woonzorgbehoefte
Voor de vergunninghouders valt er geen duidelijke prognose te maken voor de komende jaren. We gaan daarom uit van gelijkblijvende omstandigheden, zoals we die ook in het jaar 2023 zien. Daarom zetten we in op een behoefte van 75 sociale huurwoningen tot aan de lage aftoppingsgrens per jaar. Dit cijfer is een stuk lager dan de daadwerkelijke taakstelling.

Dit heeft te maken met het huisvesten van gezinnen van vergunninghouders en dus meerdere vergunninghouders in één woning.

Kwalitatieve woonzorgbehoeften
De kwalitatieve behoefte van vergunninghouders is lastig te definiëren. Dit komt doordat de huishoudenssamenstelling van de woningzoekende vergunninghouders varieert en ook fluctueert. Er zijn dan ook verschillende typen woningen op verschillende momenten nodig om aan de huisvestingsvraag te kunnen voldoen. Wanneer een vergunninghouder wordt gehuisvest in een woning, is dat in principe en bij voorkeur permanent. Het gaat om zelfstandige woningen zonder woonzorgbegeleiding. Vergunninghouders hebben in eerste instantie een inkomen uit een uitkering, waardoor zij zijn aangewezen op sociale huur en wel in een lage huurklasse. De huisvestingsvraag voor vergunninghouders bestaat dus uit verschillende typen sociale huurwoningen met een lage huur. De woningcorporaties stellen deze woningen beschikbaar voor deze aandachtsgroep.

2.4.6 Dak- en thuisloze mensen

Demografie
Aan daklоosheid gaat vaak een (jarenlange) opeenstapeling van problemen van de mensen zelf en/of van hun directe omgeving vooraf. Ook maatschappelijke ontwikkelingen spelen een rol. Mensen raken dakloos door verlies van huisvesting na een ingrijpende gebeurtenis (zoals een relatiebreuk of baanverlies), hebben geen onderdak na het verlaten van een instelling, worden het huis uit gezet of er is sprake van terugkeer naar het vaderland (remigratie). Het aantal dak- en thuisloze mensen neemt toe. Steeds meer mensen komen in de financiële problemen als gevolg van stijgende vaste lasten, hogere energierekeningen, te weinig financiële buffers en onzekere inkomsten. Dit is ook een gevolg van complexe toeslagen en een flexibele arbeidsmarkt.

Om hoeveel personen het precies gaat, zijn (vooralsnog) geen cijfers bekend. De resultaten van het ETHOS Light telonderzoek die in oktober landelijk worden gepubliceerd, zullen meer inzicht geven in de huidige dak- en thuisloosheid binnen onze regio en specifiek binnen de gemeente Oss.

Spreiding
Dak- en thuisloze mensen zijn verspreid over de gemeente Oss, maar clusteren zich rond de maatschappelijke opvang (het Verdihuis in de Schadewijk). De resultaten van het ETHOS Light telonderzoek zullen inzicht geven in de spreiding van dak- en thuisloze mensen binnen onze regio, maar niet in de spreiding per gemeente.

De huidige situatie en de ontwikkeling van dak- en thuisloze mensen
Jongeren (met name tussen 16 en 22 jaar) zijn relatief oververtegenwoordigd in de groep dakloze mensen. Dit wordt verklaard door hun financiële situatie, de huurgrens voor het aanvragen van huurtoeslag en de knip tussen jeugdzorg en hulp aan volwassenen. Een toename van het aantal relatiebreuken leidt ook tot een toename van het aantal economisch dakloze mensen. Dat is een van de redenen waarom er ook steeds meer dak- en thuisloze vrouwen (met kinderen) zijn.

Kwantitatieve woonzorgbehoefte
We weten uit intern onderzoek dat er gemiddeld 20 dak- en thuisloze mensen uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen op zoek zijn naar een woning. Voor deze aandachtsgroep gaan we uit van een behoefte van ongeveer 20 sociale huurwoningen tot de lage aftoppingsgrens (647,19 euro, peiljaar 2023) per jaar.

Kwalitatieve woonzorgbehoeften
De groep wordt steeds diverser. Denk aan dakloze jongeren, dakloze EU-burgers/arbeidsmigranten

en economisch dakloze mensen[9]. Mensen die in de maatschappelijke opvang verblijven en willen uitstromen naar zelfstandige huisvesting, vinden vaak moeilijker een woning door bijvoorbeeld een overlastverleden of (eerdere) schuldenproblematiek. Hetzelfde geldt voor mensen die willen uitstromen vanuit de forensische zorg of detentie. Daarnaast hebben dak- en thuisloze mensen in veel gevallen te maken met een opeenstapeling van problemen waardoor het lastiger is om huisvesting te behouden. Sommige inwoners lukt het niet om zelfstandig te wonen zonder veel overlast te veroorzaken in een gewone buurt of instelling. Dat komt vaak door psychiatrische problemen. Voor die mensen is het wenselijk wanneer er wooneenheden beschikbaar zijn op een rustige locatie waar dagelijks door een beheerder de leefregels worden bewaakt (een voorbeeld hiervan zijn Skaeve Huse).



9 Ook wel zelfredzaam of zelfstandig dakloze mensen genoemd. Het gaat om mensen met een enkelvoudig woonprobleem die na verlies van werk of scheiding dakloos zijn geraakt.

3. Het huidige beleid op wonen, welzijn en zorg

3.1 woonvisie en woonagenda 2022-2024: huidig beleid en relatie met de woonzorgopgave

De ambitie is dat gemeente Oss een complete woongemeente is, met een grote verscheidenheid aan woningen en woonmilieus. In de gemeente Oss is voor iedereen een passend en duurzaam (t)huis dat voldoet aan de wensen en woonbehoefte. We stimuleren het bouwen aan gemeenschappen en zetten in op een gevarieerd woonprogramma met woningen die duurzaam en toekomstbestendig zijn. Aan deze ambitie wordt invulling gegeven met nieuwbouwlocaties en via de inzet op herstructurering van bestaande wijken waar veel opgaven samen komen. We hebben nadrukkelijk aandacht voor inwoners die specifieke behoeften hebben op gebied van zorg/welzijn en in een reguliere woning wonen. Om dit concreet te maken is in de Woonagenda aangegeven dat er een visie op wonen, welzijn & zorg komt in 2023. Dit naast het eerder vastgestelde beleid voor andere groepen met een woonbehoefte zoals beleid voor mantelwonen, de centrale huisvesting van internationale werknemers en beleid voor collectief particulier opdrachtgeverschap.

3.2 Het huidige woningbouwprogramma en relatie met de woonzorgopgave

De richtlijn voor de gemeentelijke woningbouwprogrammering komt voort uit de meest actuele provinciale prognose. Deze prognose is gebaseerd op de verwachte ontwikkeling van de bevolking en huishoudens per gemeente. Hieruit is de verwachte behoefte aan woningen afgeleid. De meest actuele prognose is van 2020, er komt een update in het najaar van 2023.

Per 1 januari 2022 zijn er ongeveer 41.300 woningen in de gemeente Oss. Op basis van de provinciale woningbehoefteprognose moeten er nog veel woningen toegevoegd worden. De prognose 2020-2040 laat zien dat er 8.500 woningen moeten worden gebouwd. De gemeentelijke programmering gaat daar bovenop uit van een verhoogde opgave. Deze bandbreedte geeft de noodzakelijke flexibiliteit om planuitval en planvertraging op te vangen. Ook wil Oss blijven inzetten op versnelling van woningbouw vanwege de oplopende tekorten op de woningmarkt en om de woonfunctie van Oss te versterken. Gezien de grote opgave en de variatie aan woonvoorkeuren wordt ingezet op meerdere sporen. Naast planontwikkeling op een aantal uitbreidingslocaties wordt ingezet op het benutten van de mogelijkheden voor transformatie van leegkomende gebouwen of herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied. De Woonagenda 2022-2024 geeft richting aan deze ontwikkelingen. Een voorbeeld is het percentage voor sociale huurwoningen. Dat is echter niet scherper toegespitst op bepaalde aandachtsgroepen. Dat komt in deze visie wel aan de orde.

De verandering in het zorglandschap heeft invloed op het woningbouwprogramma, omdat inwoners steeds langer zelfstandig thuis wonen en dus ook langer onderdeel zijn van de reguliere woningmarkt. Niet de gehele opgave van de aandachtsgroepen valt in het woningbouwprogramma. Zo vallen veel van de woonzorgconcepten niet onder wonen, maar hebben deze een maatschappelijke bestemming. Wel is het goed om deze opgave te signaleren en zorg te dragen voor realisatie met deze visie.

De woonzorgopgave van reguliere woningen valt daarentegen wel onder het reguliere woonbeleid van de gemeente. De woningtekorten zijn de afgelopen jaren flink toegenomen en dat maakt dat reguliere woningzoekenden ook steeds langer zoeken naar een woning.
De opgaven uit deze woonzorgvisie leggen een extra druk op het woningprogramma, specifiek binnen de sociale huursector. Waar het nadrukkelijk om gaat is de verdeling van schaarste.
Er is een beperkt aantal sociale huurwoningen dat beschikbaar komt waarbij deze verdeeld moeten worden tussen diverse aandachtsgroepen en reguliere woningzoekenden.

In Oss hebben we momenteel 11.530 corporatiewoningen en zien we dat er per jaar gemiddeld ca. 650 mutaties plaatsvinden. Per jaar komt dus gemiddeld 5,6% van de bestaande sociale huurwoningvoorraad vrij voor nieuwe bewoners. Tegelijk zien we dat alleen de aandachtsgroepen al rond de 230 woningen per jaar nodig hebben. Ook zien we dat de wachttijd voor reguliere woningzoekenden verder oploopt en dat het gemiddeld aantal reacties per vrijkomende woning verder toeneemt. We kunnen dus niet simpelweg 230 van de 650 mutaties per jaar aan de aandachtsgroepen toewijzen. Daarom wordt er blijvend ingezet op het vergroten van de sociale woningvoorraad via nieuwbouw.

Het Osse woningbouwprogramma draagt tot en met 2030 met de toevoeging van ongeveer 5.300 woningen bij aan het realiseren van de Regionale Woondeal Noordoost-Brabant. In lijn met de Woonagenda Oss 2022-2024 betekent dat de toevoeging van ongeveer 1.600 sociale huurwoningen in de genoemde periode (30% van 5.300 woningen). Het is zaak om met dit nieuwbouwprogramma tegemoet te komen aan de woonbehoefte van alle genoemde aandachtsgroepen en om daarnaast te komen tot een betere positie van de reguliere woningzoekenden. Actief woningzoekenden zoeken gemiddeld tussen de 10 en 19 maanden naar een sociale huurwoning, afhankelijk van waar in de gemeente Oss wordt gezocht en welk type woning men zoekt. De opgave binnen bestaande voorraad en nieuwbouw is dus groot en urgent. Het is geen realistisch beeld om de volledige behoefte vanuit alle aandachtsgroepen te realiseren in combinatie met het doen dalen van de wachttijden van de reguliere woningzoekenden. Er moet dus worden gekozen en daarover gaat deze visie.

Het is behulpzaam dat deze visie kwalitatieve componenten toevoegt aan de woonbehoefte per aandachtsgroep. Zo kan beter worden geprogrammeerd welke groep op welke plek het beste tot zijn recht komt. Dan gaat het om de afstand tot voorzieningen, de grootte en kenmerken van de woning, de reuring of juist de rust in de omgeving, et cetera. Onder meer de verstedelijkings- opgave in de spoorzone biedt de kans om hier concreet invulling aan te geven.

We zien dat de huidige werkwijze van nieuwbouw en woningtoewijzing onvoldoende resultaten oplevert in de huidige maatschappelijke, sociale en economische situatie. Het leidt tot oplopende tekorten in de huisvesting van aandachtsgroepen, met ongewenste effecten voor de aandachts- groepen, de reguliere inwoners en de hele zorgketen tot gevolg. Een koersverandering is daarom nodig, daar wordt in de volgende hoofdstukken nader op ingegaan.

3.3 Beleid sociaal domein en de Wmo voor kwetsbare inwoners

3.3.1 Huidig beleid sociaal domein

Binnen het sociaal domein raken veel beleidsvelden de woonzorgopgave. Dit beleid komt samen in onze visie op de sociale basis die ingaat op gemeenschapsvorming in Oss en een gezonde leefomgeving. En de brede visie op het sociaal domein waar we momenteel aan werken.
Voor de woonzorgopgave is ons Wmo-beleid het meest relevant. De Wmo verplicht de gemeente om inwoners te helpen, zodat zij zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen en deel kunnen nemen aan de maatschappij. Het gaat om inwoners vanaf 18 jaar, in het bijzonder mensen met lichamelijke en/of verstandelijke beperking(en) en mensen met psychische problemen. We willen met ons Wmo-beleid inwoners van Oss ondersteunen om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven functioneren en mee te kunnen doen in hun directe woonomgeving. Hierbij zijn de eigen mogelijkheden van inwoners en de sociale basis uitgangspunt. Indien nodig bieden we (specialistische) ondersteuning of een vangnet. Vanuit het idee van ‘positieve gezondheid’ worden bewoners aangemoedigd regie te voeren over hun leven en methoden te vinden om met de sociale, fysieke en emotionele uitdagingen in hun leven om te gaan. Om hier uitvoering aan te geven hebben we regionale beleidskaders voor de Wmo en voor mensen met een psychische kwetsbaarheid (beschermd wonen en maatschappelijke opvang). We vertalen deze regionale kaders momenteel in een lokale ontwikkelagenda Wmo 2024-2028, een plan van aanpak dak- en thuisloosheid en een transformatie van de maatschappelijke opvang.

Naast de Wmo hebben we ook voor de Jeugdzorg regionaal beleid, met een specifieke lokale vertaling ‘Aanpak jongeren problematiek 16-27 jaar’. Tot slot werken we zowel regionaal als lokaal aan plannen voor het Gezond en Actief Leefstijl Akkoord (GALA) en het Integraal Zorgakkoord ‘Samen werken aan gezonde zorg’ (IZA) gericht op domeinoverstijgende samenwerking tussen het medische en sociale domein, een gezonde en actieve leefstijl en langer thuis wonen.

3.3.2 De woonzorgopgave en ons wmo-beleid

Ontwikkelingen zoals de krapte op de arbeids- en woningmarkt, vergrijzing en de groei van (complexe) hulpvragen van inwoners benadrukken het belang van een sociale basis, in het bijzonder voor de beschreven aandachtsgroepen.

Ons streven is dat mensen zo lang als mogelijk thuis blijven wonen, in een vertrouwde omgeving nabij voorzieningen, met de ondersteuning die nodig is. Een belangrijk onderdeel van ons Wmo-beleid is het versterken van informele zorg en mantelzorg. Hierbij willen we meer samen werken met de gemeenschap, en inwoners inspireren en mogelijkheden bieden om eigen ideeën uit te voeren. Daarnaast blijven we investeren in het bieden van passende ondersteuning van mensen met een psychische kwetsbaarheid en het mogelijk maken van de uitstroom uit beschermd wonen. Wonen eerst is het nieuwe uitgangspunt bij het voorkomen van (dreigende) dak- en thuisloosheid: een eigen thuis is het beste startpunt voor het werken aan herstel en het opbouwen van een (nieuwe) toekomst. We zoeken bij ons Wmo-beleid steeds meer de samenwerking met het fysieke domein, een gezonde leefomgeving en plekken voor ontmoeting dragen immers bij aan onze sociale doelen.

3.4 Afbakening ten opzichte van andere gemeentelijke visies en beleid van de gemeente oss

Een woonzorgvisie raakt veel gemeentelijke beleidsterreinen, waaronder wonen, welzijn en zorg, ruimtelijke ontwikkeling, inrichting en beheer van de openbare ruimte, leefbaarheid, mobiliteit, financiën en vastgoed. Er is al veel thematisch, sectoraal en ook gebiedsgericht beleid dat de woonzorgvisie raakt. Verder is er veel beleid binnen het thema Wonen, zoals hierboven al is opgesomd. Er wordt gewerkt aan verstedelijking in de Osse Spoorzone, de omgevingsvisie en eerder in 2023 is de Koersnota Mobiliteit vastgesteld. Het ruimtelijk beleid, beschreven in drie gebiedsvisies, is van invloed op ons beleid op Wonen, Welzijn en Zorg en de keuzes die we maken voor de huisvesting van aandachtsgroepen.

Deze visie op wonen, welzijn en zorg houdt daar uiteraard rekening mee en zal waar nodig ook uitspraken doen over wat in ander beleid

moet worden verankerd. Het geeft ons nieuwe bouwstenen die gezamenlijk invulling geven aan de schaalsprong in de Osse spoorzone, naast het maatwerk in de kernen. Zo werken we niet alleen aan de grote woningbouwopgave, maar proberen we ook te komen tot een gevarieerde samenstelling aan bewoners en woningtypen waar we in diverse beleidsnota's over spreken. Dit alles moet bijdragen aan de leefbaarheid in onze gemeente.



4. De Osse visie op wonen welzijn en zorg

Als Gemeente Oss zien we een grote opgave die we niet volledig kunnen oplossen. Het simpelweg realiseren van woningen voor de behoefte van de geschetste aandachtsgroepen, in combinatie met de inzet om met reguliere woningbouw de wachttijd van reguliere woningzoekenden te doen dalen is een dermate grote optelsom dat deze niet op korte termijn volledig kan worden opgelost. Daar komt de vraag bij hoe we de benodigde zorg in de toekomst kunnen blijven leveren. Deze constatering ontslaat ons tegelijk niet van de taak om de opgave van iedere aandachtsgroep zo veel mogelijk op te lossen, in samenwerking met onze partners. Dit vraagt om een realistische, breed gedragen en toekomstbestendige visie. Dat is dan ook de ambitie die we willen uitspreken:

We spannen ons als Gemeente Oss in om - naast de inzet voor de reguliere woningzoekenden - ook zoveel mogelijk in de behoefte per aandachtsgroep te voorzien. Met een passend thuis, met passende zorg, zodat iedereen maximaal in staat wordt gesteld om (zo lang mogelijk) zelfstandig te zijn, te wonen en naar vermogen mee te doen.

4.1 Uitgangspunten

4.1.1 Evenwichtige verdeling

We kiezen voor gelijkheid en een evenwichtige verdeling, in nieuwbouw en in de bestaande sociale huurwoningen voor de aandachtsgroepen én de reguliere woningzoekende. Immers, ieders woonbehoefte is in de huidige markt urgent. Gemeente Oss wil voor iedereen een passend, duurzaam en betaalbaar (t)huis, dat voldoet aan de woonbehoeften en wanneer nodig de zorgbehoeften. De woningvoorraad moet daarvoor aansluiten bij de wensen van bewoners nu en in de toekomst. Dit vraagt om voldoende toegankelijke, duurzame, toekomstbestendige en betaalbare woningen en om flexibiliteit in het woningbouwprogramma.

4.1.2 Aandacht voor de woonomgeving

Daarnaast moet er aandacht zijn voor de woonomgeving en het versterken van de sociale basis voor de gemeenschap. Inwoners moeten kunnen wonen in een fijne buurt, binnen een evenwichtige sterke zorgzame gemeenschap waar ruimte is voor ontmoeting, sport en cultuur. Waar mensen naar elkaar omkijken en op een plek wonen met voldoende (met openbaar vervoer bereikbare) passende (zorg)voorzieningen[10] in de nabijheid. Daarbij is er een belang van voldoende ontmoetings- en gezondheidscentra waar informele zorg (vrijwillige inzet en mantelzorg) geboden kan worden, waar sociale netwerken zijn en waar professionele ondersteuning, begeleiding en zorg kan komen indien nodig. Hierbij zou het spreiden van aandachtsgroepen in wijken en kernen de sociale cohesie versterken. Tegelijk kan clustering van aandachtsgroepen soms juist een oplossing zijn voor het efficiënter inzetten van zorgpersoneel. Dit vraagt dus om een afweging per situatie.

4.1.3 Iedereen een thuis

We vinden dat iedereen in Oss evenveel recht heeft op een huis waar diegene zo veel en zo lang mogelijk zelfstandig kan wonen en naar vermogen mee kan doen, kortom een thuis. Hoe dit thuis eruit ziet verschilt per persoon en kan ook door de tijd heen veranderen. Het huidige huis kan bijvoorbeeld op den duur steeds

10 Minstens triple A: Arts, Apotheek, Aldi/Albert Heijn.

minder als een thuis gaan voelen of het is juist de buurt die een huis een thuis maakt. Deze mensgerichte invalshoek vraagt om een nieuwe rol van de gemeente.
We zullen als gemeente een actieve rol moeten innemen op het thema woonzorg om zo meer regie en grip op diverse opgaven te krijgen en te zorgen dat aandachtsgroepen binnen de woningmarkt hun plek kunnen krijgen en behouden. Er moet aan oplossingen gewerkt worden vanuit een achterliggende visie. Vanuit de Rijksprogramma's zoals 'een Thuis voor Iedereen' en 'Programma Wonen en zorg voor ouderen', huidige beleidsdocumenten van gemeente Oss, de woonzorganalyse van bureau HHM en de input van (beleids)ambtenaren en diverse samenwerkingspartners (zie bijlage 2) komen we hierna tot instrumenten op wonen, welzijn en zorg om meer regie op de woningmarkt te krijgen.

4.2 Onze instrumenten

We willen een gemeente zijn die regie voert vanuit het overstijgende algemene belang van álle inwoners. We brengen daarom de behoefte aan huisvesting en zorg bij elkaar en overzien de totale opgave en mogelijkheden van alle aandachtsgroepen en monitoren hier actief op. Zo zijn we in staat om een kader en richting te geven aan onze inspanningen. Ook werken we aan gezamenlijke afspraken tussen gemeenten, corporaties en zorgorganisaties over de opgaven op het gebied van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid en zetten we een lobby op dit onderwerp op richting Rijk, provincie, regio en nutsbedrijven voor juiste regelgeving, financiën en experimenteerruimte.
Om onze ambitie te kunnen waarmaken zijn er een aantal instrumenten beschikbaar:

4.2.1 BELEID EN SAMENWERKING

- *Grondbeleid:* we voeren als gemeente al een actief grondbeleid, waarbij we gaan onderzoeken of het toevoegen van een sociale component op dit beleid zou kunnen bijdragen aan realisatie van onze ambitie.
- *Transformatie bestaand vastgoed:* gemeentelijk vastgoed, maar ook vastgoed van stakeholders is niet altijd meer passend bij de behoefte die het vastgoed gediend heeft. Dit zien we bijvoorbeeld bij leegstaande kantoorpanden of leegkomende schoollocaties. Dit vastgoed zou via transformatie in de behoefte van aandachtsgroepen kunnen voorzien of in de behoefte van een wijk voor ontmoeting en zorg. We gaan onderzoeken welke rol de gemeente hierin kan spelen voor meer passende locaties.
- *Het nieuwbouwprogramma:* het nieuwbouwprogramma is een instrument waar we als gemeente relatief veel invloed op kunnen uitoefenen. Zo kunnen we met ontwikkelaars en corporaties afspraken maken over passende woningen, woonzorginitiatieven of percentages voor sociale huur, waarbij we rekening kunnen houden met de locatie en benodigde voorzieningen in de omgeving. In de Woonagenda is nu een percentage van 30% opgenomen voor de sociale huursector, maar dit is (nog) niet nader gespecifieerd in specifieke woningtypen of concrete aandachtsgroepen.
- *Regelgeving:* als gemeente kunnen we met onze regelgeving ontwikkelingen mogelijk maken, maar ook beperken. Daarom willen we onze regelgeving rond wonen en zorg nog meer gaan inzetten om de ambitie waar te maken. Te denken valt aan het proactief omzetten van bestemmingen op gebouwen en locaties, maar ook het mogelijk maken van woningsplitsing/delen van woningen. In de komende periode zullen we verder onderzoeken of er andere regelgeving nodig is om onze ambities te realiseren.
- *De bestaande woonvoorraad:* in Oss weten we dat de meeste woningen die we nodig hebben voor deze opgave al bestaan: van de benodigde woningvoorraad in 2040 is inmiddels ongeveer 85% aanwezig. Een deel van onze opgave is dus om de bestaande voorraad anders in te zetten, anders in te richten of te herijken om mensen een passend thuis te kunnen en blijven geven. Een voorbeeld hierbij is een nieuw toewijzingsbeleid waarbij we maximaal een derde van de vrijkomende huurwoningen gaan toewijzen aan aandachtsgroepen en twee derde naar reguliere woningzoekenden gaat middels loting en de wachtlijst. Op welke manier dit precies wordt ingevuld, is onderwerp van gesprek met de corporaties. Het herinrichten van de bestaande voorraad is een langjarige opgave. Hier wordt al aan gewerkt en zullen we op blijven inzetten. Onder meer door afspraken met de corporaties en subsidies voor woningaanpassing of ondersteuning bij doorstroming (denk aan een verhuisregeling en een verhuiscoach).
- *Netwerksamenwerking:* als gemeente werken we samen met veel partners. We willen hier een actiever relatiemanagement op gaan voeren om zo, waar nodig, nieuwe samenwerkingspartners te betrekken maar ook een sterkere samenwerking te onderhouden. Dit is nodig om de woonzorgopgave goed te monitoren, maar ook om de opgave op te kunnen gaan pakken met elkaar. Een vast overlegmoment met alle betrokken partijen (zoals de corporaties, zorgorganisaties, het zorgkantoor en lokale welzijnsorganisaties) per jaar is daarvoor een goed begin. Ook kan een samenwerking op het gebied van financiering tussen woningcorporaties, zorgaanbieders, de gemeente en mogelijk nog externe partijen leiden tot meer voordelen voor iedereen.



4.2.2 FINANCIËN EN BEWUSTWORDING

- *Financiering.* Voorbeelden zijn subsidies en leningen voor inwoners en bedrijven. Zo kennen we bijvoorbeeld de verzilverlening. Deze regelingen zijn lang niet altijd bekend onder inwoners en dus zou een campagne op het bestaan van deze subsidies en het goed monitoren van de werking van de leningen een goed startpunt zijn.
- *Landelijke, provinciale en regionale regelingen* om subsidies of leningen voor specifieke projecten van aandachtsgroepen te krijgen. Het lobbyen voor deze regelingen, monitoren van het bestaan van deze regelingen en het onder de aandacht brengen van deze regelingen is een rol die we als gemeente verder moeten gaan inzetten, in samenwerking met partners in de zorg en in het wonen.
- *Innovatie in de Wmo* is een punt dat we verder zullen onderzoeken. We merken in gesprekken met de stakeholders dat het gebruikmaken van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo) in sommige gevallen drempels voor inwoners kan opwerpen. Daarom willen we in het traject van de Wmo-agenda verkennen of er innovatie mogelijkheden zijn, zoals vaststaande Wmo-huizen of het terug verkopen van Wmo-voorzieningen aan de gemeente om zo iemands eigen Wmo-budget weer aan te vullen of gewoonweg het vereenvoudigen van regels en het verminderen van het papierwerk.

- *Voorlichting.* Hierboven hebben we gezien dat er een aantal regelingen bestaan en dat er ook mogelijk regelingen bij zullen komen of dat de mogelijkheden binnen de regelingen uitgebreid zullen worden. Op deze manier willen we mensen de kans geven om de regie op hun eigen woonsituatie te hebben en te houden. Het is van belang dat mensen op tijd nadenken en handelen om hun huis zo lang mogelijk hun thuis te laten zijn. Daarom zijn goede voorlichtingscampagnes van belang om woon- financieringsproducten bij de juiste inwoners onder de aandacht te brengen. Zodat inwoners regie nemen over de eigen woonsituatie, maar ook welke rol zij kunnen spelen in die van een ander. Zo verwachten wij inwoners mee te krijgen in de voorliggende ambitie.

Met de hierboven genoemde instrumenten willen we innovatie en creativiteit stimuleren, zodat de benodigde woonzorgvormen en woningen gerealiseerd kunnen worden. We willen oproepen en uitnodigen tot vernieuwing en andere, meer innovatieve woonzorgvormen en woningen. Op deze manier streven we naar een meer sluitende woonzorgketen met doorstroming, betaalbare levensloopbestendige woningen in een diverse samenstelling in evenwicht en samenhang met de reguliere woningzoekende.



5. Het vervolg: uitvoeringsprogramma

De woonzorgvisie helpt de gemeente Oss om coördinerend, regisserend en faciliterend te zijn richting woningcorporaties, ontwikkelaars en welzijns- en zorgpartijen die willen uitbreiden, veranderen, innoveren of zich willen vestigen in de gemeente. Vanuit een duidelijke opgave biedt de woonzorgvisie een koers voor mogelijke woonzorgoplossingen. Met onze huidige en nieuwe samenwerkingspartners willen we concrete acties uitvoeren en zoeken naar nadere uitwerking wanneer er nog onduidelijkheden zijn. Dit leidt tot de volgende actiepunten voor de komende tijd:

1. We zetten in op vernieuwende woonconcepten in nieuwbouwontwikkelingen, bijvoorbeeld geclusterde woonvormen voor ouderen of specifieke woonvormen voor jongeren. We verkennen op nieuwbouwlocaties of innovatieve woonvormen (intergenerationeel wonen, vormen van knarrenhofjes of geclusterde woonzorgvoorzieningen) en/of financieringsconstructies (zoals samenwerkingen tussen verschillende partijen om de financiering te delen) kunnen bijdragen aan het realiseren van meer woningen voor aandachtsgroepen.
2. We zetten in het nieuwbouwprogramma in op het bouwen van meer goedkope huurwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens voor met name kwetsbare jongeren en psychisch kwetsbaren door afspraken met corporaties en andere ontwikkelende partijen.
3. We zetten in, onder andere via de ontwikkelagenda Wmo, op realisatie van een extramurale woonzorgvoorziening voor de aandachtsgroepen psychisch kwetsbaren en kwetsbare jongeren.
4. We verkennen de bijdrage die het oprichten, of beter benutten, van wijk- en dorpscentra kan bieden voor de woonzorgopgave van alle aandachtsgroepen en voor de meerwaarde van het uitvoeren van zorg.
5. We blijven inzetten op woningaanpassingen in de bestaande sociale huurwoningvoorraad. Dit onderwerp wordt nadrukkelijk meegenomen in de Meerjarenprestatieafspraken met de woningcorporaties die in 2024 worden geactualiseerd. Hierbij worden ook nadere afspraken gemaakt over de manier waarop huurwoningen worden toegewezen aan verschillende groepen woningzoekenden.
6. We verkennen op welke manier bestaand vastgoed kan worden benut voor aandachtsgroepen;
7. We maken beleidsregels voor woningsplitsing en verkennen daarbij de mogelijkheden van andere varianten, zoals woningruil of woning delen;
8. We verkennen de meerwaarde en de vorm van een sociale component op het grondbeleid en hoe we dit zo goed mogelijk kunnen verankeren ten behoeve van de ambities van deze visie, bijvoorbeeld via een andere grondprijs bij ontwikkeling voor specifieke doelgroepen;
9. We verkennen wat er nodig is voor de woningbehoefte van de aandachtsgroep dak- en thuisloze mensen. We sluiten hierbij aan op het plan van aanpak dak- en thuisloze mensen dat regionaal wordt opgesteld.
10. We gaan meer inzetten op communicatie van al bestaande subsidieregelingen zoals de verzilverlening voor woningaanpassing. We verkennen of er nog meer instrumenten zijn om woningaanpassingen te stimuleren. Door bewustwording en preventieve aanpassingen kunnen we als samenleving de druk op de zorg verlichten.

11. We voeren een actief relatiemanagement met relevante partners. We weten wat de opgave is en voor een deel hoe de opgave gerealiseerd kan gaan worden, maar we kunnen dit niet alleen. Dit vraagt dan ook om een sterkere samenwerking met en tussen zorgpartijen, woningcorporaties en ontwikkelaars. Als gemeente gaan we een jaarlijkse overlegtafel opzetten om regie te voeren op deze opgave, samenwerking te stimuleren en nadere afspraken met corporaties en andere ontwikkelaars te maken over percentages en wooneenheden die gerealiseerd worden.
12. We verkennen of de inzet van nieuwe wettelijke instrumenten (zoals de beoogde wijzigingen in de Huisvestingswet) kan bijdragen aan het verkleinen van problemen bij inzetbaarheid van mantelzorg en personeelsproblemen in de zorg. Door inzet van nieuwe instrumenten kan de aantrekkelijkheid van Oss als woongemeente mogelijk worden vergroot voor bijvoorbeeld verpleegkundigen of andere zorgprofessionals.
    Concreet: dat woningzoekenden met een bepaald beroep voorrang kunnen krijgen in de toewijzing van huurwoningen.
13. We verkennen in de Wmo-agenda of er innovatiemogelijkheden zijn om financiering, capaciteit en schaarse middelen slim in te zetten (bijvoorbeeld vereenvoudiging van regels en minder papierwerk) om inwoners een passend thuis te bieden en te blijven bieden.
14. We monitoren de woonzorgopgave per aandachtsgroep en peilen regelmatig of de uitvoering van de genoemde actiepunten resultaten oplevert zodat, naast de opgave voor reguliere woningzoekenden, ook de opgaven per aandachtsgroep worden opgepakt.

In deze visie hebben we een grote opgave gezien die we niet op korte termijn voor elke aandachtsgroep volledig kunnen oplossen. Tegelijk hebben we de richting bepaald en concrete acties geformuleerd voor de komende periode om met onze samenwerkingspartners aan de slag te gaan en te werken aan een sluitende woonzorgketen waarin doorstroming bevorderd wordt. Bij de uitvoering van de hierboven geformuleerde acties houden we rekening met de identiteit van de kernen en de stad en nemen we huidige en/of nieuwe inwoners/burgers actief mee. Zo werken we met elkaar aan een gemeente waar (zo lang als mogelijk) zelfstandig gewoond kan worden, er passende zorg kan plaatsvinden en er samen gewoond, geleefd en gezorgd kan worden.



Bijlage 1: Definiëring aandachtsgroepen

Deze woonzorgvisie richt zich op mensen met behoefte aan huisvesting, zorg en ondersteuning: mensen met een sociale en/of medische urgentie, vergunninghouders en mensen die uitstromen uit een intramurale instelling of opvangvoorziening. Het omvat de volgende aandachtgroepen:

1. Kwetsbare ouderen (van ongeveer 75 jaar en ouder):
    a. Met een zorg-/ondersteuningsvraag buiten de Wet langdurige zorg (Wlz);
    b. Met een zorg-/ondersteuningsvraag binnen de Wlz met
        - Een psychogeriatrische zorgvraag;
        - Een somatische (lichamelijke) zorgvraag;
2. Mensen met een beperking: waaronder lichamelijke, verstandelijke beperking en zintuigelijke beperking, in alle leeftijden;
3. Psychisch kwetsbaren: Mensen met psychiatrische en/of verslavingsachtergrond of complexe psychosociale problemen en/of mensen voor zover deze vallen onder
    - De aandachtsgroep 'Beschermd Wonen' (BW) of;
    - De aandachtsgroep 'Maatschappelijke Opvang' (MO).
4. Kwetsbare jongeren: jongeren die vanwege hun leeftijd moeten uitstromen uit verblijf.
5. Vergunninghouders. Ofwel statushouders met een verblijfsvergunning.
6. Dak- of thuisloze mensen: het regionale ETHOS Light telonderzoek definieert 'dakloosheid' als het gebrek aan volwaardige, behoorlijke huisvesting. Iemand is dak- of thuisloos wanneer sprake is van een gebrek op twee van deze drie criteria:
    - Fysiek: de woning is in goede staat, is groot genoeg en beschermt tegen bijvoorbeeld kou en regen;
    - Sociaal: de woning biedt een plek met privacy waar iemand vrienden en familie kan ontvangen;
    - Wettelijk: er is rechtsbescherming in de vorm van een huurcontract en andere mensen mogen niet zomaar bij de bewoner binnenlopen.

Het Rijk heeft in het programma 'Een thuis voor iedereen' benoemd welke aandachtsgroepen er zijn. In de regionale woondeal Noordoost-Brabant (Gemeente Heusden, 's-Hertogenbosch, Oss, Land van Cuijk, Boekel, Meierijstad, Boxtel, Vught, Sint-Michielsgestel, Bernheze en Maashorst) is vastgelegd dat voor aandachtsgroepen waar al lokaal beleid voor is opgesteld, deze niet hoeven terug te komen in de regionale woonzorgvisie. De aandachtsgroepen waar in de woondeal naar verwezen wordt zijn, naast de hierboven genoemde aandachtsgroepen, ook de arbeidsmigranten, uitwonende (deels internationale) studenten en woonwagenbewoners. Deze aandachtsgroepen hebben minder tot geen behoefte aan zorg en ondersteuning, maar wel een behoefte aan (specifieke) huisvesting. In Oss hebben we voor de arbeidsmigranten (ofwel: de internationale werknemers) en woonwagenbewoners al (woon)beleid vastgesteld. Voor studenten is geen apart (woon)beleid opgesteld.

Bijlage 2: Betrokken samenwerkings-partijen

GGZ Oost-Brabant	De Molengraafse Hoeve
Adviesraad Sociaal Domein	Jaccarro Zorg en Welzijn B.V.
BrabantWonen	Duurendseind VOF/Streek Zorgboerderij Duurendseind
Mooiland	De Maalderij/Tiellemans-Schoenmakers P.E.A.
ONS Welzijn	Zorgimkerij Ecopoll BV
Philadelphiazorg Werk & Begeleiding	Breederzorg
Stichting BrabantZorg	Tzorg
Onder de Bomen BV	Acteon Thuiszorg
Oosterpoort	Actief huiszorg B.V.
Stichting Maatschappelijke Opvang Verdihuis	Sint Jozefoord
Pantein	Driestroom
Krachtig Thuis	JaapJan Boer
Jij Advies en coaching	Thomashuis
Partners in zorg	Koraal
Vluchtelingenwerk	Wijkraad Schadewijk
Thuis in Oss	Wijkraad Ruwaard
Stichting 2Live	Wijkraad NoordWest
Dagelijks leven	Wijkraad Oss Zuid
Begeleid Wonen Pijler B.V.	Wijkraad CKM (Centrum, Krinkelhoek en Mettegeupel)
Blinq dagbesteding BV	Dorpsraad MHM (Megen, Haren en Macharen)
De Loonse Lampion B.V.	Dorpsraad Herpen
Heart Care	Dorpsraad Lith
Interzorg Oss Thuiszorg B.V.	Dorpsraad Ravenstein
Novafarm-Grip B.V.	Dorpsraad Geffen
Thuiszorg Elele B.V.	Dorpsraad Berghem
Zorggroep 't Zicht B.V.	

Bijlage 3: Definiëring woonvormen

Intramurale voorziening	Extramurale voorziening	Regulier wonen
• Wonen bij een accomodatie in een instelling. • Onzelfstandig wonen	• Wonen bij accommodatie, zelfstandig wonen	• Zelfstandig wonen
Geen scheiden van wonen en zorg	Scheiden van wonen en zorg	Scheiden van wonen en zorg
Zorgaanbieder ontvangt vergoeding voor verblijfscomponent	Cliënt betaalt zelf huur aan: • Corporatie • Vastgoedeigenaar • Zorgaanbieder	Cliënt betaalt zelf huur aan: • Corporatie • Vastgoedeigenaar • Hypotheekverstrekker
Geclusterd wonen	Geclusterd wonen: • Geclusterd op/in één verdieping, • afdeling, woonvorm met geclusterde woonruimte • Gespikkeld/gespreid in de wijk, maar wel met clustering • Gespikkeld/gespreid in één complex	Niet geclusterd wonen
Geclusterd wonen	24-uurs bereikbaarheid en op afroep beschikbaar	Geen specifieke eisen aan toezicht

