Afsprakenkader ouderenhuisvesting Achterhoek

1. Inleiding

In de Achterhoek gaan we voor een toegankelijke, kwalitatief hoogwaardige en betaalbare woningvoorraad voor iedereen. Hiervoor legden we in de regionale woonagenda onze Achterhoekse woonambities en -doelen voor de komende jaren vast. Een belangrijke ambitie die we hebben, is het goed huisvesten van onze oudere inwoners. Door de dubbele vergrijzing groeit de vraag naar woningen die geschikt zijn voor ouderen. Momenteel constateren we een tekort aan geschikte woningen, dus als we willen dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen is er actie nodig. Samen willen we zorgen voor een geschikte en fijne woning en woonomgeving met waar nodig passende ondersteuning en zorg voor iedereen.

Waarom dit afsprakenkader?
We vinden het belangrijk dat Achterhoekers langer zelfstandig thuis kunnen wonen in een gezonde leefomgeving en met eigen regie. In de regionale woonagenda legden we daarom vast dat de huisvestingsopgave voor onder meer ouderen zo omvangrijk is dat we onze aanpak hierop regionaal moeten afstemmen. Onderdeel van deze aanpak is het vastleggen van onze ambitie voor het aantal benodigde woningen voor ouderen in de komende jaren, en het vaststellen van heldere en eenduidige definities zodat iedereen weet waar hij aan toe is. Op deze manier proberen we gezamenlijk te zorgen voor een passende woning voor iedereen met waar nodig goede ondersteuning of zorg.

Ook is in de Regionale woondeal 2022-2030 Achterhoek afgesproken vervolgafspraken te maken over de huisvesting van aandachtsgroepen, waaronder ouderen. Deze vervolgafspraken krijgen concreet vorm in de regionale woon- zorg- en welzijnsvisie die de komende maanden in de Achterhoek wordt opgesteld. Onderdeel van die visie is dit Afsprakenkader ouderenhuisvesting, waarin de opgave om ouderenwoningen toe te voegen verder wordt uitgewerkt. Tegelijkertijd wordt dit afsprakenkader opgenomen in de herziening van de Achterhoekse Woondeal.

We komen met dit afsprakenkader tegemoet aan de richtlijnen vanuit het Rijk en de provincie. Zij hebben alle regiogemeenten gevraagd om de urgentie van de huisvestingsopgave voor ouderen te erkennen en hierover regionaal afspraken vast te leggen.

Hoe zijn we tot dit afsprakenkader gekomen?
Dit afsprakenkader is opgesteld door een werkgroep met ambtelijke vertegenwoordiging uit de acht Achterhoekse gemeenten. De data van de provinciale woonzorganalyse dienen als basis voor het formuleren van de gezamenlijke opgave, aangevuld met eigen gemeentelijke inventarisaties. Het opstellen van het afsprakenkader is onderdeel van het bredere traject om te komen tot een regionale wonen-, welzijn- en zorgvisie Achterhoek. De input die is opgehaald in de gesprekken en bijeenkomsten vanuit dat bredere traject diende tevens tot input voor dit afsprakenkader.

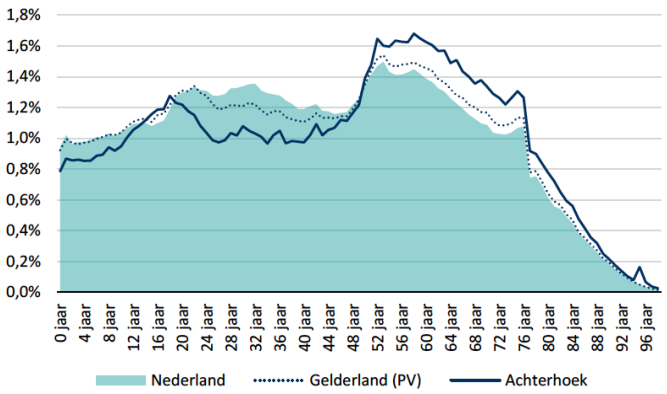
Van wie is dit afsprakenkader?
Dit afsprakenkader wordt opgesteld door de acht samenwerkende Achterhoekse gemeenten: Aalten, Berkelland, Bronckhorst, Doetinchem, Montferland, Oost-Gelre, Oude IJsselstreek en Winterswijk. Zoals gezegd is het afsprakenkader een onderdeel van de regionale wonen-, welzijn- en zorgvisie Achterhoek waarin samengewerkt wordt met Achterhoekse zorg-, en welzijnsorganisaties en woningcorporaties.

2. Nationale en regionale opgave huisvesting ouderen

Het nationaal programma Wonen en Zorg voor Ouderen becijfert dat er de komende jaren landelijk 290.000 woningen extra nodig zijn die geschikt zijn voor ouderen. Van die 290.000 ouderenwoningen zijn 170.000 woningen nultredenwoningen, 80.000 geclusterde woningen en 40.000 zorggeschikte woningen.

In de Nationale prestatieafspraken met Aedes is afgesproken dat de woningcorporaties zich inspannen voor de realisatie van 40.000 geclusterde woningen en 20.000 zorggeschikte woningen in de sociale huur. Dat is 50% van de totale (hierboven genoemde) opgave. De overige 50% zal met name een opgave zijn voor marktpartijen of particuliere initiatiefnemers.

Huisvestingsopgave ouderen Achterhoek
De landelijke opgave voor ouderenhuisvesting geeft richting, maar vraagt ook om een vertaling naar de regionale context voor verdere uitwerking en uitvoering. Op regionaal niveau geldt dat de vergrijzing in de Achterhoek momenteel al ver gevorderd is (zie figuur 1). Op dit moment heeft daar al meer dan een kwart van de inwoners een leeftijd boven de 65-jaar.[1]

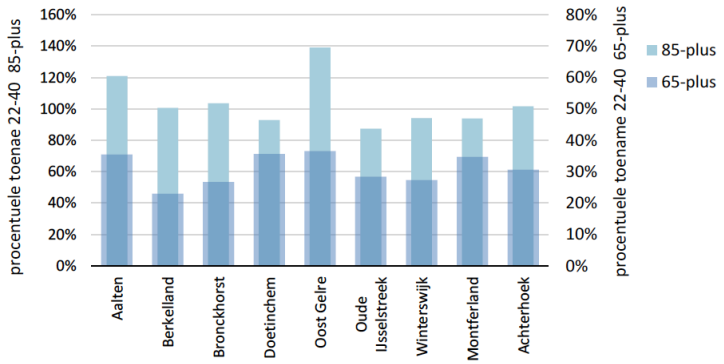


Figuur 1: De leeftijdsopbouw in de Achterhoek, Gelderland en Nederland per 1-1-2023 (CBS in Regionale Woonzorganalyse, Achterhoek HHM & InFact, 2024)

De vergrijzing is een algemene trend, waarvan de gevolgen overal in de Achterhoek voelbaar zullen zijn. Tegelijkertijd zijn er belangrijke verschillen tussen gemeenten en tussen kern en dorpen in de

[1] Regionale Woonzorganalyse, Achterhoek HHM & InFact, 2024

mate en het tempo van vergrijzing (zie figuur 2). Daar zal bij de uitwerking van het beleid oog voor moeten zijn. Dit gebeurt onder meer in de lokale woonzorgvisies.



Figuur 2: De verwachte toename van het aantal ouderen in de regiogemeenten in de periode 2022-2040 (Gelderse Primos in Regionale Woonzorganalyse, Achterhoek HHM & InFact, 2024)

Met de vergrijzing neemt het aantal ouderen met beperkingen die leiden tot een specifieke behoefte aan wonen met zorg en ondersteuning toe. In de regionale woonzorganalyse worden hierin twee hoofdgroepen onderscheiden: (1)ouderen met en behoefte aan verpleegzorg (24-uurszorg) en (2) ouderen met een behoefte aan lichtere vormen van formele en/of informele zorg en ondersteuning. In de onderstaande tabellen (afkomstig uit de woonzorganalyse) is aangegeven om welke aantallen ouderen het naar verwachting de komende jaren gaat.

	aantallen				ontwikkeling			ontwikkeling %		
	2022	2031	2035	2040	2022-2031	2022-2035	2022-2040	2022-2031	2022-2035	2022-2040
Aalten	325	435	485	530	110	160	205	34%	49%	63%
Berkelland	510	660	720	770	150	210	260	29%	41%	51%
Bronckhorst	435	575	625	675	140	190	240	32%	44%	55%
Doetinchem	720	900	990	1.100	180	270	380	25%	38%	53%
Montferland	435	565	615	675	130	180	240	30%	41%	55%
Oost Gelre	475	650	735	820	175	260	345	37%	55%	73%
Oude IJsselstreek	745	930	1.005	1.100	185	260	355	25%	35%	48%
Winterswijk	455	575	630	695	120	175	240	26%	38%	53%
Achterhoek	4.100	5.285	5.810	6.360	1.185	1.710	2.260	29%	42%	55%

Tabel 1: De verwachte ontwikkeling van het aantal ouderen met behoefte aan verpleeghuiszorg (24-uurszorg). (In.Fact.Research op basis van de Gelderse Primos, opgenomen in Regionale Woonzorganalyse, Achterhoek HHM & InFact, 2024)

	aantallen				ontwikkeling			ontwikkeling %		
	2022	2031	2035	2040	2022-2031	2022-2035	2022-2040	2022-2031	2022-2035	2022-2040
Aalten	360	475	535	605	115	175	245	32%	49%	68%
Berkelland	700	890	970	1.060	190	270	360	27%	39%	51%
Bronckhorst	630	825	915	1.005	195	285	375	31%	45%	60%
Doetinchem	605	795	890	1.005	195	285	400	32%	47%	66%
Montferland	505	665	745	835	160	240	330	32%	48%	65%
Oost Gelre	255	360	410	460	105	160	205	41%	63%	80%
Oude IJsselstreek	300	390	435	490	90	135	190	30%	45%	63%
Winterswijk	330	435	480	535	100	150	205	30%	45%	62%
Achterhoek	3.685	4.840	5.380	5.995	1.155	1.695	2.310	31%	46%	63%

Tabel 2: De verwachte ontwikkeling van het aantal ouderen met lichtere zorg en/of ondersteuningsvraag. (In.Fact.Research op basis van de Gelderse Primos, opgenomen in Regionale Woonzorganalyse, Achterhoek HHM & InFact, 2024

Kijkend naar de bovenstaande cijfers dan is de opgave ook in onze regio groot. Vanuit de landelijke urgentie met betrekking tot de huisvestingsopgave van ouderen heeft het ministerie van BZK (nu ministerie van VRO) door onderzoeksbureau ABF een berekening laten maken van het aantal benodigde zelfstandige woonvormen per gemeente. Daarbij is onderscheid gemaakt in zorggeschikte woningen, geclusterde woningen en nultredenwoningen. Zie hiervoor de onderstaande tabel.

	zorggeschikt	geclusterd	nultreden
Aalten	80	45	250
Berkelland	160	35	410
Bronckhorst	125	95	305
Doetinchem	85	185	480
Oost Gelre	85	30	305
Oude IJsselstreek	150	160	480
Winterswijk	90	270	210
Montferland	90	180	430
totaal	865	1.000	2.870

Tabel 3: De door ABF geraamde (uitbreidings)opgaven ouderenhuisvesting van 2022 tot 2031 in de Achterhoekse gemeenten (opgenomen in Regionale Woonzorganalyse, Achterhoek HHM & InFact, 2024)

Deze door ABF geraamde cijfers geven richting. Wij zien het enkel nieuw bouwen van woningen niet als enige antwoord op de huisvestingsopgave van ouderen in de Achterhoek. Er liggen kansen om een deel van deze huisvestingsopgave in de bestaande woningvoorraad te laten landen. De woonzorganalyse[2] laat zien dat er in totaal momenteel circa 16.420 nultredenwoningen en 107.310 aanpasbare woningen in de regio aanwezig zijn.

Het aanpassen van woningen naar nultreden of levensloopgeschikt en het ombouwen van complexen naar geclusterd wonen, is ook onderdeel van onze aanpak. Vanzelfsprekend is dit niet alleen een aanpak die gaat over fysieke opgave ofwel de stenen. Het succes van het geschikt maken van de bestaande woningvoorraad hangt nauw samen met het beantwoorden van de betreffende zorg- en ondersteuningsopgave. Op welke manier we hier als regio invulling aan geven werken we nader uit in de regionale wonen-, welzijn en zorgvisie.

[2] Zie pagina 37 in de Regionale Woonzorganalyse, Achterhoek HHM & InFact, 2024

Gezamenlijke definities woningtypen
Om regionaal afspraken te maken over de huisvestingsopgave voor ouderen is het van belang dezelfde definities te hanteren. Daarbij vraagt het Rijk om aan te sluiten op de landelijke definities inzake ‘zorggeschikt’, ‘geclusterd’ en ‘nultreden’. Deze definities leggen we vast in het Afsprakenkader Ouderenhuisvesting en zijn in lijn met de handreiking vanuit het Rijk voor monitoringsdefinities Woningtypen ouderenhuisvesting. Hiervoor worden de volgende definities gehanteerd:

- nultredenwoningen: nultredenwoningen zijn zelfstandige 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 woonkamer, keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk). Deze woningen zijn toegankelijk bij oplevering van nieuwbouw of verbouw en behoeven geen aanpassing meer. Bijvoorbeeld, een reguliere eengezinswoning die wordt aangepast met een traplift is geen nultredenwoning.

- geclusterde woonvormen: geclusterde woningen zijn woningen die voldoen aan de definitie voor nultredenwoningen in een geclusterde woonvorm. Geclusterd betekent dat deze woonvormen ingericht zijn op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan en samenredzaamheid wordt bevorderd. Er moet daarom een ontmoetingsruimte inpandig aanwezig zijn of op loopafstand voor ouderen (bv. ca. 100 m). Die ruimte moet gericht zijn op ontmoeting van bewoners en eventueel buurtbewoners en op een open en transparante basis te gebruiken zijn. Landelijk wordt bij clustering uitgegaan van een schaal van minimaal 12 woningen.[3]

- zorggeschikte woningen: zorggeschikte woningen zijn zelfstandige nultredenwoningen waarin Wlz-zorg geleverd kan worden voor bewoners en die onderdeel zijn van een geclusterde woonvorm (zie definitie nultredenwoningen en geclusterde woningen). Om alle vormen van zorg te kunnen leveren dienen deze wooneenheden en de woonvorm rolstoelgeschikt te zijn, met voldoende ruimte om zorg te verlenen. De woningen zijn dementievriendelijk ingericht.[4]

3. Inzet en samenwerking

Onze regionale huisvestingsopgave voor ouderen vraagt om afspraken en samenwerking. Hiertoe maken we de volgende afspraken:

[3] Om monitoring landelijk vergelijkbaar te maken, gaan we bij monitoring uit van een minimum van 12 woningen, wat de minimale hoeveelheid is om samenredzaamheid te bevorderen. De schaal voor clustering kan in bijvoorbeeld kleine kernen lager liggen, maar deze worden bij monitoring dan niet geteld als geclusterde woning, maar als nultredenwoning.
[4] Deze definities zijn in lijn met: RVO en Handreiking Monitoringsdefinities Woningtypen ouderenhuisvesting, ministerie BZK.

Afspraken op realisatie
Gemeenten erkennen de urgentie van de omvangrijke huisvestingsopgave voor ouderen en zetten zich in om deze ouderen te voorzien van passende huisvesting met de benodigde zorg en ondersteuning. Hierbij zit urgentie in het realiseren van nieuwbouwwoningen, maar we richten ons tegelijkertijd op het aanpassen en geschikt maken van onze bestaande woningvoorraad.

We reserveren ruimte binnen onze woningbouwprogrammering voor ouderenhuisvesting. Dit doen we op basis van de woningbouwaantallen in de onderstaande tabel:

	Zorggeschikt	Geclusterd	Nultreden
Realisatie voor 2030	**416**	**537**	**3282**
Realisatie na 2030	**87**	**306**	**441**

In bijlage 1 laten we in de tabel zien hoe de onderverdeling van deze woningbouwaantallen er per gemeente uitziet.

We hanteren daarbij de geldende afspraken uit de nationale prestatieafspraken tussen het Rijk en de woningcorporaties (via de koepel Aedes) die in 2023 zijn gesloten. Deze uitsplitsing geldt voor alle gemeenten in de Achterhoek. De opgave moet worden afgestemd met woningcorporaties en waar nodig met zorgkantoor en zorgaanbieders.

Voor de realisatie van zorggeschikte woningen voor verpleegzorg is de stimuleringsregeling voor zorggeschikte woningen (SZGW) door het Rijk geïntroduceerd. De stimuleringsregeling bedraagt maximaal €17.500 voor een zorggeschikte woning. Een voorwaarde voor het ontvangen van de subsidie is dat de ontwikkelende partijen, zorgkantoor en zorgaanbieders een intentieovereenkomst aangaan. Aedes heeft hiervoor een conceptovereenkomst opgesteld. Dit benadrukt ook de urgentie van een structurele financieringsstroom in plaats van slechts tijdelijke subsidies, gezien de omvang en voortdurende aard van de uitdaging bij de realisatie van zorggeschikte woningen.

Zorgkantoren zorgen voor de bijbehorende inzet op Wlz-zorg - verbonden aan Wlz-cliënten, die gebruikmaken van de zorggeschikte woningen. Het zorgkantoor kent hiervoor een zorgplicht en zal met zorgaanbieders inkoopafspraken maken die bijpassend zijn.

Samenwerking
Zoals eerder gezegd is het realiseren van voldoende huisvesting voor ouderen in de Achterhoek niet alleen een fysieke opgave. In nauw overleg met zorg- en welzijnsinstellingen, woningcorporaties en het zorgkantoor willen we zorgen voor een geschikte en fijne woning en woonomgeving, met waar nodig passende ondersteuning en zorg voor iedereen. We betrekken deze partijen actief in beleidsvorming. Concreet krijgt dit momenteel vorm in het traject van onze regionale wonen-, welzijn- en zorgivisie.

In de Achterhoek werken we samen binnen 8RHK Ambassadeurs. Door krachten te bundelen vergroten we samen de kwaliteit van leven en werken in de Achterhoek. Vanuit de thematafels Wonen & Vastgoed en Gezondste Regio werken we samen aan de opgaven rondom wonen, welzijn en zorg. Gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties, woningcorporaties en het zorgkantoor zijn hierin

vertegenwoordigd. Hoe we deze samenwerking en uitvoering concreet vormgeven werken we nader uit in onze regionale wonen-, welzijn en zorgvisie.

Wijze van monitoring
De Achterhoek Monitor wordt jaarlijks geactualiseerd met gegevens over realisatie en plannen. Dit geldt ook voor de planmonitor Gelderland. Hierin wordt jaarlijks door de provincie Gelderland de aangeleverde plancapaciteit van de Gelderse gemeenten opgenomen. Vanaf 2025 zullen ook de woningtypen geclusterd en zorggeschikt bij de uitvraag worden toegevoegd.

Aansluitend op de actualisatie volgen halfjaarlijks één-op-één gesprekken tussen provincie, gemeenten aangevuld met woningcorporaties. Dit overleg heeft mede als doel het bespreken van de voortgang van de woningbouw en ook de woningbouw voor ouderen.

3. Bijlage

Bijlage 1 - onderverdeling ouderenhuisvesting binnen woningbouwprogrammering*

	Realisatie voor 2030			Realisatie na 2030		
	Zorggeschikt	Geclusterd	Nultreden	Zorggeschikt	Geclusterd	Nultreden
Aalten	0	0	148	39	39	6
Berkelland	56	98	441	0	16	30
Bronckhorst	29	75	667	0	0	0
Doetinchem	65	163	531	0	0	0
Montferland	71	40	301	26	54	40
Oost Gelre	85	30	305	0	0	0
Oude IJsselstreek	24	44	372	22	41	345
Winterswijk	86	87	517	0	156	20
Totaal	**416**	**537**	**3282**	**87**	**306**	**441**

* De opgave na 2030 zal de komende jaren onderwerp van monitoring en gesprek zijn.