

Afsprakenkader ouderenhuisvesting Noord-Veluwe.

Om ervoor te zorgen dat ouderen zo lang mogelijk prettig en gezond thuis kunnen blijven wonen, zijn er voldoende woningen nodig die geschikt zijn voor ouderen. Het programma Wonen en Zorg voor Ouderen wijst uit dat de komende jaren landelijk 290.000 woningen extra nodig zijn die geschikt zijn voor ouderen, als onderdeel van de 900.000 nieuw te bouwen woningen. Daarvan zijn 170.000 woningen nultredenwoningen, 80.000 geclusterde woningen, en 40.000 zorggeschikte woningen.

Op landelijk niveau zijn afspraken gemaakt met Aedes dat corporaties zich inspannen voor de bouw van 40.000 geclusterde woningen en 20.000 zorggeschikte woningen in de sociale huur (50% van het totaal). De overige 50% zal de opgave zijn voor marktpartijen. De Tweede Kamer vraagt bouwers om geclusterde woonvormen zoveel mogelijk dementievriendelijk in te richten. De handreiking 'geclusterde woonvormen voor senioren' van Platform31 (bijlage 1) biedt handvatten voor dementievriendelijke bouw.

Deze landelijke opgave geeft richting, maar vraagt om regionale uitwerking en lokale uitvoering. In het kader van de woondeals wil het Rijk samen met medeoverheden, corporaties en zorgkantoren de regionale opgave ouderenhuisvesting vaststellen. De opgave ouderenhuisvesting zal onderdeel worden van het gemeentelijk volkshuisvestingprogramma, waarvan beoogd is dat elke gemeente dit programma in 2026 heeft opgesteld.

Regionale en lokale opgave

De Noord-Veluwse gemeenten Hattem, Oldebroek, Elburg, Nunspeet, Harderwijk, Ermelo en Putten werken samen aan de opgave wonen en zorg. De Noord-Veluwe is een vrij landelijk gebied. Het aantal sociale huurwoningen ligt onder het landelijke gemiddelde. Een aantal grotere zorginstellingen vervult een bovenregionale functie. Het aantal afgegeven WLZ-indicaties¹ ligt boven het provinciale gemiddelde.

Verbinding, omzien naar elkaar/gemeenschapszin kenmerken de regio. Subjectief welzijn, materiele welvaart en gezondheid scoren goed op de Veluwe.

Voor de opgave in regio Noord-Veluwe worden de volgende uitgangspunten gehanteerd;

- Een inclusieve samenleving waar iedereen zich thuis voelt en mag meedoen. Vanuit verbinding en gemeenschapszin werken aan een leefbare samenleving voor alle inwoners.
- Ouderenhuisvesting organiseren we lokaal. Wanneer dat niet mogelijk is, pakken we het regionaal op.
- De opgave is richtinggevend met ruimte voor maatwerk en couleur locale.
- Ouderenhuisvesting is een dynamisch proces dat vraagt om structurele afstemming met stakeholders en zo nodig bijstelling op inhoud.
- Parallel aan de woonopgave voor aandachtsgroepen wordt vanuit het Sociaal Domein met betrokken stakeholders gewerkt aan het versterken van Welzijn als voorliggend veld en ingezet op Samen Redzame Gemeenschappen.
- Een stevige sociale basis is onderdeel van leefbare dorpen, buurten en wijken. De inrichting van de fysieke leefomgeving draagt hieraan bij.

¹ WLZ = Wet langdurige zorg. Mensen met een WLZ-indicatie hebben vaak dag en nacht zorg nodig, kunnen niet (altijd) zelf zorg inroepen waardoor gevaarlijke situaties ontstaan en wonen vaak in een zorginstelling.

- Er is afstemming met de IZA/GALA programma's.
- De woonopgave voor aandachtsgroepen is in overeenstemming met/afgestemd op het WMO-voorzieningenbeleid.

Voor de regio Noord-Veluwe bestaat de basisopgave tot en met 2030 uit de realisatie van:

- 1930 nultredenwoningen, geschikt voor ouderen/mensen met een zorgvraag
- 945 geclusterde woningen, idem
- 555 zorggeschikte woningen, idem

3430 totaal

Deze woningen zijn onderdeel van de 12.740 woningen binnen de regionale woondeal Noord-Veluwe.

De verdeling tot en met 2030 per gemeente, volgens ABF/BZK (2023)

	Nultreden woningen	Geclusterde woningen	Zorggeschikte woningen
Gemeente Hattem	135	60	30
Gemeente Oldebroek	125	55	40
Gemeente Elburg	210	80	100
Gemeente Nunspeet	255	150	105
Gemeente Harderwijk	595	300	120
Gemeente Ermelo	275	180	75
Gemeente Putten	335	120	85
Totaal van 3.430	1930	945 minimaal	555 minimaal

De totale opgave voor de Noord-Veluwe van 3.430 woningen voor aandachtsgroepen/ouderen is richtinggevend en blijft gelijk. Alle woningen zijn nultredenwoningen, waarvan minimaal 945 geclusterd en minimaal 555 zorggeschikt. Er is lokaal en regionaal ruimte om te komen tot een andere verdeling van aantallen nultreden, geclusterd en zorggeschikte woningen vanuit inhoud in afstemming met de relevante stakeholders, mits niet wordt afgeweken van het minimum.

Een deel van de opgave voor ouderenhuisvesting kan (ook) in de bestaande woningvoorraad worden gerealiseerd door woningaanpassingen of andere vormen van huisvesting zoals mantelzorgwoningen. Dit is de ruimte voor maatwerk en couleur locale. Het is aan te bevelen om deze huisvestingsvormen mee te nemen in de tellingen en als extra kolommen toe te voegen aan de lokale planmonitoring voor de Provincie.

Vanwege de dubbele vergrijzing stijgt het aantal ouderen met een complexe ondersteuningsvraag. Het aantal mensen met een verpleegzorgvraag neemt op Noord-Veluwe tot 2030 met 775 toe. Zoals het er nu uitziet, wordt de huidige verpleeghuiscapaciteit niet uitgebreid. De behoefte aan de geclusterde woonvorm voor mensen met een WLZ-indicatie is mogelijk groter dan de geformuleerde opgave.

De volledige woonzorg analyse van de Noord-Veluwe is bijgevoegd als bijlage 3.

Realisatie

Platform31 heeft in de handreiking “zorggeschikt wonen voor senioren” (bijlage 2) definities opgenomen van de woningtypen: geclusterde woonvormen, zorggeschikte woningen en nultredenwoningen. Deze definities geven duidelijkheid en richting voor gemeenten, corporaties en ontwikkelaars. Door dit regiobreed te hanteren, creëren we een gelijk speelveld. De definities luiden als volgt:

Tabel 1 Definities

Woonvorm	Definitie
Zorggeschikte woningen	Zelfstandige nultredenwoningen waarin Wlz-zorg geleverd kan worden voor bewoners en die onderdeel zijn van een geclusterde woonvorm. Om alle vormen van zorg te kunnen leveren, dienen deze wooneenheden en de woonvorm rolstoelgeschikt te zijn, met voldoende ruimte om zorg te verlenen. Woningen in categorie BAT score 3 en 4 en Woonkeur 6 (certificaat D) vallen binnen deze definitie. Het is wenselijk om complexen met zorggeschikte woningen uit te rusten met een brancardlift. De woningen zijn dementievriendelijk ingericht.
Geclusterde woonvormen	Woningen die voldoen aan de definitie voor nultredenwoningen in een geclusterde woonvorm. Er moet een ontmoetingsruimte inpandig aanwezig zijn of op loopafstand voor ouderen (bijvoorbeeld circa 100 meter). Die ruimte moet gericht zijn op ontmoeting van bewoners en eventueel buurtbewoners en op een open en transparante basis te gebruiken zijn. In de monitor ouderenhuisvesting wordt uitgegaan van een schaal van minimaal 12 woningen. ¹ Het Rijk beveelt aan dat de woningen dementievriendelijk ingericht worden. ²
Nultredenwoningen	Reguliere woningen die intern en extern toegankelijk zijn. Dat wil zeggen dat de woning en de belangrijkste gebruiksruidtes (keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer) zonder trappen bereikbaar zijn. In de monitoring van ouderenhuisvesting gelden alleen woningen als nultredenwoning wanneer deze bij oplevering van nieuwbouw of verbouw geen aanpassing meer behoeven.

De landelijke afspraak met Aedes houdt in dat de corporaties 50% van de zorggeschikte en geclusterde woningen voor hun rekening nemen. Voor de Noord-Veluwe komt dat neer op 472 geclusterde woningen en 278 zorggeschikte woningen.

Het is aan ‘de markt’ om de overige 50% te realiseren. Dit moet onderdeel zijn van het lokale ontwikkelkader bij nieuwbouwplannen en landen in de anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars. De concretisering van deze invulling wordt een cruciale focus in de komende periode. We zien hierin een rol voor de regionale woontafel.

Door middel van een ‘vlekkenplan’ brengen we ontwikkelingen in de regio m.b.t. ouderenhuisvesting in beeld. Dit geeft richting aan de gesprekken met corporaties en andere investeerders. De lijn waarlangs dat plaatsvindt, is de ambtelijke en bestuurlijke woontafel Noord-Veluwe.

Woonzorgwijzer

De woonzorgwijzer is een op data gebaseerd instrument dat gemeenten, corporaties en aanbieders van zorg en welzijn kunnen gebruiken bij het bepalen van beleid en aanbod. Door middel van

kaarten toont de woonzorgwijzer informatie over de aanwezigheid van aandoeningen in een gebied, zoals bijvoorbeeld het aandeel mensen met een WLZ-indicatie of een licht verstandelijke beperking. Ook is te zien waar bijvoorbeeld veel sprake is van overlast en onveiligheid. Al die informatie kan zeer waardevol zijn bij gesprekken tussen gemeenten, corporaties, ontwikkelaars en zorgaanbieders. Hiermee wordt immers duidelijk waar welke opgave of behoefte ligt. De link naar de Gelderse woonzorgwijzer is bijgevoegd als bijlage 4.

Afspraken realisatie

Het is belangrijk dat de hiervoor genoemde definities van woningtypen bekend zijn bij de juiste afdelingen binnen de gemeente (wonen/ruimtelijke ontwikkeling/projecten) en onderdeel uit gaan maken van de overeenkomst tussen gemeente, corporatie of ontwikkelaar/belegger bij nieuwbouwplannen. Dit vraagt lokaal en regionaal aandacht en afstemming over regie en borging. Dit gebeurt door agendering van dit thema op de ambtelijke en bestuurlijke woontafel binnen de Noord-Veluwe. Via die lijn wordt er ook op toegezien dat de opgave voor ouderenhuisvesting, maar ook die van andere aandachtsgroepen, per 2026 is opgenomen in het Volkshuisvestelijk programma.

Van de te realiseren opgave blijkt een deel al te zijn opgenomen in gemeentelijke plannen, die overigens nog niet altijd hard zijn. De meeste gemeenten hebben daarnaast aangegeven dat voor de resterende opgave voor ouderenhuisvesting voldoende locaties/ruimte beschikbaar is.

De realisatie van zorggeschikte woningen vraagt specifieke aandacht. Het realiseren van dit type woningen vergt namelijk extra investeringen om te voldoen aan alle eisen. Waar het realiseren van nultredenwoningen en geclusterde woningen haalbaar lijkt, maken de woningcorporaties zich wel zorgen over de mate waarin zij zorggeschikte woningen kunnen realiseren; deze woningen zijn nog niet opgenomen in de portefeuillestrategie.

Daarnaast is het belangrijk dat de woningen beschikbaar zijn voor de doelgroep en dat ook daadwerkelijk zorg kan worden geleverd aan de bewoners van de zorggeschikte woningen. Om te borgen dat de zorggeschikte woningen beschikbaar zijn voor de mensen die aangewezen zijn op de voorziening(en) van die woning, nemen we regels over de toewijzing van deze woningen op in de regionaal afgestemde Huisvestingsverordening. In prestatieafspraken werken gemeenten en woningcorporaties uit hoe ze omgaan met eventuele leegstand en huurderving.

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

Het Rijk heeft de stimuleringsregeling voor zorggeschikte woningen (SZGW) geïntroduceerd. Deze regeling behelst een bijdrage van € 17.500 per zorggeschikte woning in het sociale huursegment. Om voor deze bijdrage in aanmerking te komen is het een voorwaarde dat de ontwikkelende partij(en), het zorgkantoor en de zorgaanbieder(s) een intentieovereenkomst aangaan.

Er zijn extra middelen beschikbaar vanuit het Rijk via de Provincie en ook het Zilveren Kruis zorgkantoor kent een financiële regeling, de Regionale Routekaart. We onderzoeken hoe en onder welke voorwaarden we aanspraak kunnen maken op deze gelden.

Samenwerking

De regionale kick-off heeft in mei 2024 plaats gevonden met een brede vertegenwoordiging van wonen en zorg maar ook van sociaal domein, welzijn, huurdersorganisaties en adviesraden. De verbinding met sociaal domein en welzijn is een voorwaarde en essentieel onderdeel van het plan van aanpak binnen de regio Noord-Veluwe.

De leden van het ambtelijk kernteam vormen ieder op zich de 'linking pin' met de achterban. We benutten bestaande structuren zoals de regionale woontafel, het regionale VVT-overleg, het bestuurs-uur Sociaal domein en regionaal welzijnsoverleg.

De volgende tafels zijn in de regio voor wonen en zorg relevant en actief;

- Gemeenten en corporaties: bestuurlijke en ambtelijke regionale woontafel
- Bestuurders VVT/zorgaanbieders in de regio en Zilveren Kruis Zorgkantoor
- Regionaal netwerk Welzijn
- Regionaal bestuurs-uur sociaal domein

Tijdens het BO-Wonen van 24 oktober 2024 wordt het afsprakenkader Ouderenhuisvesting getekend door een vertegenwoordiger van alle betrokken stakeholders.

Wijze van monitoring

De planmonitor Noord-Veluwe wordt jaarlijks geactualiseerd door de provincie Gelderland met aangeleverde plancapaciteit van de 7 gemeenten van Noord-Veluwe. Iedere gemeente heeft een lokale woonmonitor. Vanaf Q3 2024 zullen ook de woningtypen 'geclusterd' en 'zorggeschikt' bij de uitvraag worden toegevoegd. De aanbeveling is om woningaanpassingen tot nultreden, zorggeschikt en andere vormen zoals mantelzorgwoningen ook toe te voegen aan deze monitoring. De vervolgstap op het afsprakenkader Ouderenhuisvesting is het in kaart brengen van vastgoedontwikkelingen in de regio van aandachtsgroepen in een vlekkenplan.

Inzet op doorstroming

In 2022-2023 heeft de provinciale pilot verhuiscoach geleid tot extra doorstroom binnen de sociale huursector. De Noord-Veluwse gemeenten en de daar actieve woningcorporaties hebben hieraan een vervolg gegeven en zijn de "Samenwerkingsovereenkomst stimulering doorstroming sociale huur Noord-Veluwe" aangegaan. Hiermee hopen we ouderen die graag willen verhuizen naar een meer passende (kleinere) woning, te ondersteunen en tegelijkertijd doorstroming op gang te brengen. De effecten en resultaten worden besproken op de regionale woontafel.

Kritische succesfactoren

De kritische succesfactoren uit de woondeal zijn ook van toepassing op de afspraken omtrent ouderenhuisvesting. Bij het opstellen van deze afspraken vullen we deze kritische succesfactoren aan met onderstaande punten, die essentieel zijn voor het behalen van de doelstellingen op ouderenhuisvesting.

Voldoende en structurele rijksmiddelen voor de uitvoering van ouderenhuisvesting

In de woondeal wordt uitgelicht dat de business case voor woningbouw rendabel zal moeten zijn om in de gestelde opgave te kunnen voorzien. Dit geldt ook voor ouderenhuisvesting. Deze bouwopgave kent op specifieke onderdelen meerkosten, zoals de bouw van ontmoetingsruimten en het zorggeschikt maken van woningen. Het is onzeker of deze meerkosten in voldoende mate kunnen worden terugverdiend. Dit vraagt om samenwerking met gemeenten, corporaties, zorgorganisaties en marktpartijen om oplossingen te vinden op bijbehorende onrendabele businesscases. De in de woondeal opgenomen randvoorwaarde dat er voldoende subsidiemogelijkheid is voor onrendabele toppen, is ook hier dus een cruciale.

Bij WLZ-zorg is het scheiden van wonen en zorg gangbaar. De zorggeschikte woning kan eigendom zijn van de zorgaanbieder maar vaak is de woning eigendom van een corporatie of andere marktpartij. Dit vormt een kritische succesfactor bij sociale huur en met name van sociale huur onder de 1e aftoppingsgrens in relatie tot hoge grond- en bouwpreizen. Marktpartijen vormen hierin een extra uitdaging omdat voor dit type woningen het rendement laag is. Tenzij het onderdeel is van een groter en gevarieerd plan. Daarnaast is een structurele en wederkerige samenwerking tussen gemeenten, provincie en het rijk noodzakelijk om te zoeken naar oplossingen om de business cases sluitend te krijgen.

Gelet op het maatschappelijk belang van de levering van verpleegzorg, zal bij significante uitval of uitstel van bouwplannen voor zorggeschikte woningen aan de regionale tafels gezocht moeten worden naar alternatieve bouwlocaties binnen de regio.

Levering van voldoende zorg bij woningbouw

De levering van verpleegzorg en thuiszorg is randvoorwaardelijk voor de bouwopgave van geclusterde en zorggeschikte woningen. Het zorgkantoor is verantwoordelijk voor de inkoop van voldoende verpleegzorg en maakt afspraken met zorgaanbieders. Randvoorwaardelijk zijn de afspraken met ontwikkelende partijen over de levering van zorg in woningbouwprojecten en de toewijzing van woningen aan mensen met een zorgvraag/indicatie. Dit laatste moet een plek krijgen in de regionaal opgestelde Huisvestingsverordening. Daarbij dient ook een werkwijze en overeenkomst opgesteld te worden voor de omgang met leegstand als gevolg van aanvullende toewijzingsvereisten. Dit moet landen in prestatieafspraken tussen gemeenten en woningcorporaties.

Voor het verlenen van de juiste zorg(zwaarte) zijn lokale afspraken nodig over de beoogde schaal van woningbouwprojecten en het beoogd aantal cliënten dat daarbij bepaalde zorg afneemt. Het gaat daarbij met name om verpleegzorg uit de Wlz, maar ook om thuiszorg die fysiek op locatie aanwezig is en Wmo-ondersteuning. Deze schaal is noodzakelijk om de zorgexploitatie- en organisatie rond te krijgen. Schaalt dient daarbij als een richtlijn; in overleg met de zorgaanbieder kan hiervan afgeweken worden indien hiervoor alternatieven voorhanden zou zijn bijv. door inzet zorgtechnologie of informele zorgverlening.

De beschikbaarheid van voldoende zorgmedewerkers om verpleegzorg en thuiszorg te leveren vormt een reëel risico. Dit vraagt structurele inzet op zorgtechnologie bij bestaande en nieuwe woonvormen vanuit zorgaanbod en zorgvraag. Een deel van mensen in de samenleving is

laaggeletterd en niet of beperkt digitaal vaardig. De samenleving moet meegenomen worden in beweging van informele zorg, community care/community building.
Dit pleit ervoor om geclusterde en zorggeschikte woningen aan te bieden aan mensen met én zonder ondersteunings-/zorgvraag.

Bijlagen:

- 1) Handreiking 'geclusterde woonvormen voor senioren, Platform31
- 2) Handreiking 'zorggeschikt wonen voor senioren, Platform31
- 3) Woonzorganalyse Noord-Veluwe, In.Fact
- 4) De regionale Woonzorgwijzer: <https://ge.woonzorgwijzer.nl/app/map/1>