

Onderzoek naar bijzondere woonvormen voor specifieke doelgroepen gemeente Boekel



GEMEENTE BOEKEL

oktober 2022

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
<i>Opdracht</i>	4
2. Ontwikkelingen	5
2.1 <i>Landelijke ontwikkelingen</i>	5
<i>Ouderenzorg</i>	5
<i>Zorg voor psychisch kwetsbaren</i>	5
<i>Jeugdzorg</i>	5
2.2 <i>Regionale ontwikkelingen</i>	6
<i>Ouderenzorg</i>	6
<i>Zorg voor psychisch kwetsbaren</i>	6
<i>Jeugdzorg</i>	7
2.3 <i>Lokale verantwoordelijkheden</i>	7
3. Kaders van Landgoed Huize Padua	8
4. Inventarisatie	9
a) <i>Woningcorporatie PeelrandWonen</i>	9
b) <i>Woningcorporatie BrabantWonen</i>	10
c) <i>Gemeente Boekel</i>	10
d) <i>Regio Noordoost Brabant</i>	11
e) <i>BrabantZorg</i>	12
5. De woonvormen op een rij	14
6. De mogelijke woonvormen op Landgoed Huize Padua	15
7. Eerste voorstel	16

1. Inleiding

Voldoende en betaalbare woningen voor iedereen: dat is in deze tijd geen vanzelfsprekendheid voor starters, ouderen, spoedzoekers en bijzondere doelgroepen. Er is sprake van vergrijzing, toename van de zorgbehoeften van ouderen, gebrek aan passende huisvesting en daarmee onvoldoende doorstroom op de woningmarkt. De gemeente heeft te maken met een regionale ontwikkelopgave en lokale verantwoordelijkheden voor huisvesting. Reden om te onderzoeken welke woonbehoeften er zijn voor verschillende doelgroepen en daarvoor een passende locatie te vinden. Dit is tevens de opmaat naar een woonzorgparagraaf die aan de woonvisie wordt toegevoegd.

GGZ Oost-Brabant heeft in maart 2021 de gebiedsvisie en het beeldkwaliteitsplan 'Levendig landgoed Huize Padua' opgesteld. Het landgoed moet toekomstbestendig worden en daarmee in staat blijven om de beste zorg te kunnen bieden aan cliënten. Zoals in de visie gesteld, is Huize Padua echter meer dan alleen een verblijfslocatie voor cliënten met een psychiatrische zorgvraag. Het landgoed biedt ook meerwaarde voor de omgeving waarbij thema's als historie, recreëren en ontmoeten de levendigheid van het landgoed kunnen versterken. Huize Padua wil daarnaast nieuwe bewoners verwelkomen die er tijdelijk of permanent verblijven. Bewoners die in de vorm van wederkerigheid hun bijdrage leveren aan het landgoed. Op die manier kan de sociale cohesie worden versterkt en ontstaat een levendig landgoed.

In het regionaal koersdocument van regio Noordoost-Brabant Oost, getiteld 'Opvang, zorg en ondersteuning voor inwoners met een psychische kwetsbaarheid' (2019), is aangegeven dat geschikte huisvesting voor de doorstroom en uitstroom vanuit beschermd wonen en maatschappelijke opvang ontbreekt. Daardoor maken cliënten langer dan nodig gebruik van dure intramurale voorzieningen. Het huidige gemeentelijk specialistisch opvangaanbod (o.a. BW en MO) sluit onvoldoende aan bij de hulpvraag van inwoners met een psychische kwetsbaarheid die niet zelfstandig kunnen wonen en/of ondersteuning nodig hebben bij het zelfstandig wonen. Geschikte woonvormen op landgoed Huize Padua kunnen daar een alternatief voor bieden.

Huize Padua wil een levendig landgoed realiseren door kleinschalige, bijzondere woonvormen voor de regio te bieden. Niet alleen wordt gedacht aan andere zorgorganisaties waarvoor de kwaliteiten van het terrein aansluiten bij de wensen van hun cliënten, maar ook aan kleinschalige woonvormen voor jongeren en/of ouderen. Denk aan ouders die een min of meer begeleide vorm van wonen voor hun kind zoeken en waarvoor de beschutting van Huize Padua van meerwaarde is. De zorg die op het terrein aanwezig is kan hierbij als vangnet dienen. Ook kan gedacht worden aan groepen die op zoek zijn naar een maatschappelijke, landelijke vorm van wonen. Een woonvorm waarin bewoners gezamenlijk de verantwoordelijkheid nemen voor het inrichten en onderhouden van de woonomgeving en ook een bijdrage leveren aan de omgeving, bijvoorbeeld door zorg te verlenen (Gebiedsvisie Levend Landgoed Padua, 2021).

In mei 2021 heeft de gemeenteraad van gemeente Boekel ingestemd met de gebiedsvisie en het kwaliteitsplan 'Levendig landgoed Huize Padua' onder de voorwaarde dat de daarin genoemde 180 extra eenheden (45 eenheden i.s.m. andere zorgorganisaties, 90 reguliere markt woningen en 45 eenheden Sociaal Domein) niet mogen drukken op het gemeentelijk woningbouwprogramma en dat de invulling passend is bij het gebied en de aard van de (GGZ)instelling. De Provincie honoreert extra woningbouwopgaves wanneer het bijzondere woonconcepten voor specifieke doelgroepen betreft. Voorstellen in dit kader dienen dan ook te worden voorgelegd ter toetsing.

De gemeente Boekel ziet mogelijkheden op het landgoed voor het aanbieden van wonen met zorg/begeleiding. Dit onderzoek laat zien welke vormen daarvoor mogelijk in aanmerking komen en welke op andere locaties gerealiseerd zouden kunnen worden.

Opdracht

De gemeente Boekel heeft de opgave om, onder andere met de mogelijkheden die Landgoed Huize Padua biedt, te onderzoeken of er bijzondere woonvormen voor specifieke doelgroepen kunnen worden gerealiseerd in afstemming met de betrokken zorg- en woonpartners*.

De gemeente heeft, naast de doelgroepen waarbij het gaat om wonen en zorg, ook te maken met de behoeften aan onderdak van statushouders en vluchtelingen. Volgend jaar moeten in totaal bijna 30.000 statushouders een woning krijgen. Opvang voor deze groep is geen onderwerp in dit onderzoek. Er wordt uiteraard wel aan (mee) gewerkt.

In Brabant werken naar schatting meer dan 100.000 arbeidsmigranten waarvoor (flexibele) huisvesting noodzakelijk is. In de Woonvisie van gemeente Boekel is opgenomen dat het beleid rondom huisvesting van arbeidsmigranten wordt geactualiseerd. Ook deze groep valt buiten dit onderzoek.

Leeswijzer

In dit document zijn de landelijke en regionale ontwikkelingen weergegeven. Vervolgens zijn de kaders die Landgoed Huize Padua met zich meebrengt benoemd. In hoofdstuk 4 is beschreven wat de verschillende stakeholders aan wensen, ideeën en bestaande initiatieven naar voren hebben gebracht. Deze suggesties zijn in hoofdstuk 5 teruggebracht naar 9 verschillende woonvormen. Vervolgens zijn deze 9 woonvormen gekoppeld aan de kaders van landgoed Huize Padua aan de hand van een matrix.

Tot slot wordt een eerste voorstel gedaan voor de korte en langere termijn.

2. Ontwikkelingen

2.1 Landelijke ontwikkelingen

Doordecentralisatie: van Beschermd wonen naar Beschermd thuis

De ontwikkeling van het nieuwe stelsel betekent een transformatie van beschermd wonen binnen diverse zorgsectoren naar het beschermen van kwetsbare burgers midden in de samenleving. Die transformatie vraagt om uiteenlopende woonvarianten met flexibele herstelondersteuning, gericht op een zingevend bestaan. In de praktijk is een ontwikkeling waarneembaar naar (versterking van) ambulante begeleiding en lichtere woonvormen, in relatie tot afbouw van intramurale capaciteit. Sinds 2015 zijn daartoe de nodige stappen gezet. In het hele land ontstaan steeds meer 'tussenvormen' waarbij cliënten met flexibele opschaalbare ambulante hulp thuis wonen. Landelijk zijn ook de nodige stappen gezet om deze bredere beweging vanuit financieel oogpunt en wet- en regelgeving mogelijk te maken. Met de invoering van het objectief verdeelmodel en het woonplaatsbeginsel voor beschermd wonen (uitgesteld tot 2024) is de laatste fase ingegaan van landelijke besluitvorming die ervoor moet zorgen dat alle kaders helder zijn zodat gemeenten in staat zijn om de gezamenlijke ambitie te realiseren in samenwerking met partners.

Ouderenzorg

Ouderenhuisvesting is momenteel een van de meest urgente vraagstukken. Die urgentie wordt ingegeven door de verwachte demografische ontwikkeling tot 2050. Het aantal 75-plussers in Nederland zal toenemen van 1,4 miljoen in 2020, naar 2,6 miljoen in 2040 en verder stijgen naar 2,9 miljoen in 2050. Dat stelt ons maatschappelijk voor een grote uitdaging.

Door de snelle vergrijzing neemt de behoefte aan zorg voor ouderen fors toe. Het aantal ouderen met indicatie 'Beschermd wonen met intensieve dementiezorg' stijgt naar verwachting van 100.000 in 2018 naar 197.000 in 2040. Dit terwijl het aantal mantelzorgers in diezelfde periode met 57% daalt. Een groot deel van de verzorgingshuiszorg is geëxtramuraliseerd. Er wordt meer gebruik gemaakt van een 'Volledig Pakket Thuis', waarbij ouderen verpleeg- en verzorgingshuiszorg aan huis of in een geclusterde woonvorm (met zelfstandige woningen) krijgen.

Zorg voor psychisch kwetsbaren

De in de afgelopen jaren ingezette landelijke transitie in de GGZ moeten leiden tot meer en betere ondersteuning van de groep psychisch kwetsbaren bij persoonlijk en maatschappelijk herstel om een gezond, veilig, sociaal en maatschappelijk leven te leiden. Binnen deze doelgroep wordt onderscheid gemaakt tussen inwoners met lichtere problematiek enerzijds, en inwoners met zwaardere complexe problematiek en toenemende verzwaring anderzijds. Huisvesting voor deze laatste, zeer diverse groep kent dan ook veel uitdagingen met name op het vlak van doorstroom en uitstroom bij beschermd wonen en maatschappelijke opvang. Om gemeenten te dwingen met deze opgaven aan de slag te gaan wordt door het Rijk in de komende jaren ingezet op Housing First en de visie Een (t)huis voor iedereen (adviesrapport Interbestuurlijke werkgroep, 2021). Om Housing First succesvol te laten zijn, zijn ook tussenvormen nodig in een beschermd omgeving om de stap naar wonen in de wijk niet te groot te laten zijn. Hierbij is het scheiden van wonen en zorg gewenst, zodat doorstroom ook daadwerkelijk op gang komt.

Jeugdzorg

De jeugdzorg kampt met lange wachtlijsten en te lage door- en uitstroom. Voor de kwetsbare jongeren en jongeren met jeugdhulp (verblijf) is het vaak niet mogelijk om uit te stromen en de groei naar zelfstandigheid te maken. Het te lang residentieel verblijven of noodgedwongen thuisblijven en het onvoldoende ondersteund worden in de ontwikkeling naar zelfstandigheid ondermijnt hun groei en dit kan belangrijke negatieve effecten hebben op het ontwikkelperspectief van jongeren tot ver in

de volwassenheid. Om te kunnen uitstromen hebben deze jeugdigen op meerdere domeinen ondersteuning nodig. Er is daarom behoefte aan meer opvangmogelijkheden om wachtlijsten te verkorten en de doorstroom te stimuleren zodat jongeren de groei naar zelfstandigheid kunnen maken. (Aandeel jongeren tot 18 jaar met jeugdhulp gemeente Boekel is in 2021 10,1 % waarvan 0,5 % jeugdhulp met verblijf). Immers, zonder dak boven je hoofd, is het lastig om betekenisvol werk te kunnen doen met alle gevolgen van dien. Maar liefst 60% van het aantal zwerfjongeren heeft met jeugdzorg te maken gehad. Cijfers van jongeren die ooit in een instelling gezeten hebben lopen uiteen van 34% tot 70%. Het is dan ook heel belangrijk om jongeren na verblijf in een jeugdhulpinstelling weer thuis te kunnen laten zijn in hun eigen, zelfstandige woonruimte en met de benodigde begeleiding (Binnenlands bestuur, 2020).

Een bijzondere woonvorm voor jongeren heeft ook een preventieve werking als daarmee het beroep op zwaardere jeugdhulp voorkomen wordt.

2.2 Regionale ontwikkelingen

Ouderenzorg

Rond 2040 bereikt de vergrijzing van de Brabantse bevolking haar hoogtepunt. Dan is bijna 27% 65 jaar of ouder, tegen 20% in 2020. De hoogste leeftijdsgroepen (75+) groeien het sterkst. Landelijke gebieden vergrijzen meer dan stedelijke gebieden. De komende decennia groeit het aantal 65+'ers met ruim 220.000 mensen, van zo'n 520.000 in 2020 tot iets meer dan 740.000 in 2040.

Samenhangend met de vergrijzing liggen er in Brabant forse opgaven op het vlak van 'wonen met zorg en welzijn'. Een fors deel van het aantal ouderen krijgt te maken met mobiliteitsbeperkingen of aandoeningen als dementie. Er moet voorzien worden in een breed palet aan woonvormen om in te spelen op de woonwensen van ouderen. Een belangrijk deel van die opgave bestaat uit het aanpassen van de bestaande woningvoorraad.

Zorg voor psychisch kwetsbaren

Van de Nederlandse bevolking krijgt 1,7% te maken met een ernstige psychische aandoening (EPA). In de regio Noordoost-Brabant Oost (regionaal koersdocument) betreft het zo'n 4700 inwoners (Regionaal Koersdocument, 2019). Op verschillende niveaus in de regio moet samengewerkt worden om het persoonlijk en maatschappelijk herstel van deze doelgroep meer en beter te ondersteunen zodat zij een gezond, veilig, sociaal en maatschappelijk leven kunnen leiden. Een analyse laat zien dat naast een brede vraagverheldering en het op orde brengen van de randvoorwaarden voor succesvolle uitstroom, het huidige specialistische gemeentelijk opvangaanbod onvoldoende aansluit bij de hulpvraag van inwoners met een psychische kwetsbaarheid die niet zelfstandig kunnen wonen en/of daar ondersteuning bij nodig hebben.

Eén van de speerpunten in de nieuwe regionale aanpak is dan ook dat lichte hulp en ondersteuning een verantwoordelijkheid is voor lokale gemeenten en dus lokaal wordt georganiseerd, zoals dagbesteding en begeleiding en wonen met ondersteuning. Daarnaast organiseren gemeenten regionaal een palet van specialistische opvang- en ondersteuningsvarianten. Enkele belangrijke voorzieningen ontbreken nog in de regio met als gevolg dat inwoners worden geplaatst op niet passende plekken, er buiten de regio wordt ingekocht of speciale maatwerktrajecten worden ingezet. De regio is verder bezig met de uitwerking van de vorm van de voorzieningen die nodig zijn en hoe zorg (Zvw), opvang en ondersteuning (WMO) integraal georganiseerd kunnen worden.

Het woonvraagstuk is daarmee één van de belangrijkste thema's van de komende jaren en een randvoorwaarde om de transformatiedoelen van de ontwikkelagenda te kunnen behalen.

Jeugdzorg

Met het project 'Urgente transformatieopgaven opbouw, ombouw, afbouw' heeft de regio samen met de jeugdzorgaanbieders de afgelopen jaren gewerkt aan meerdere doelen die gericht zijn op passendere jeugdhulp, een evenwichtiger zorglandschap en de inzet van hulp binnen het beschikbare budget. Na evaluatie van het project is geconcludeerd dat de ingezette instrumenten uitgebreid en verbreed kunnen worden en dat er voorzien moet worden in voldoende capaciteit van zorg voor jeugdigen met een complexe zorgvraag.

2.3 Lokale verantwoordelijkheden

Het aantal mensen dat een beroep doet op de sociale woningvoorraad van gemeenten is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de huisvesting van:

- Ouderen, die vanwege gebrek aan passende woonruimte langer zelfstandig thuis moeten blijven wonen.
- Mensen met een psychische kwetsbaarheid (beschermd wonen, time-out, uitstroom uit maatschappelijke opvang en wonen met ondersteuning thuis)
- Jongeren en psychisch kwetsbaren die begeleiding nodig hebben naar zelfstandig wonen
- (Oekraïense) Vluchtelingen/statushouders en arbeidsmigranten

In de gemeente Boekel werkt het Dorpsteam samen met PeelrandWonen aan het initiatief 'Wonen met ondersteuning voor jongvolwassenen'. Dit is gericht op jongeren tussen 18 en 27 jaar die met ondersteuning wonen en begeleid worden naar volledig zelfstandig wonen. Daarvoor zijn 4 woningen beschikbaar.

PeelrandWonen huisvest statushouders conform de taakstelling van de gemeente Boekel.

In het coalitieakkoord van de gemeente Boekel is het project 'Veilig langer thuis' opgenomen. Door aanpassingen aan woningen te stimuleren (samen met o.a. PeelrandWonen en het Dorpsteam) moet het mogelijk zijn voor ouderen om langer veilig thuis te wonen.

3. Kaders van Landgoed Huize Padua

De mogelijkheden om woonvormen voor bijzondere doelgroepen te realiseren op Landgoed Huize Padua zijn niet onbeperkt. Er moet rekening worden gehouden met zaken die onder andere betrekking hebben op de locatie, de huidige bewoners van het landgoed en de doelgroep die wordt toegevoegd.

Meer concreet:

- Voor de bewoners van landgoed Huize Padua zijn de thema's veiligheid, rust en respect belangrijk.
- De kwetsbare natuurlijke omgeving van het landgoed is van grote cultuurhistorische waarde.
- Er moet aandacht zijn voor de draagkracht en de draaglast van de Boekelse gemeenschap. Met draagkracht/draaglast wordt bedoeld: evenwicht tussen sterke schouders en inwoners met zorgvraag, de druk op inkomens- en zorgvoorzieningen moet behapbaar zijn.
- Dat betekent dat er rekening moet worden gehouden met de zwaarte van de problematiek van nieuwe bewoners. Dat zijn bewoners die behoren tot een van de bijzondere doelgroepen die (in de meeste gevallen) tijdelijk op het landgoed wonen. Zij zullen gebruik maken van de voorzieningen in de gemeente.
- Er dient voorkomen te worden dat een nieuwe woonvorm leidt tot een onevenredige toename van (zeer) kwetsbare cliënten uit het land of de regio, omdat er grote schaarste is aan woningen, woonzorgvormen, tussenvormen en geschikte woonplekken. Kleinschaligheid en invloed op de toewijzing van nieuwe bewoners is hierbij van belang.
Het woonplaatsbeginsel bij beschermd wonen betekent dat de gemeente reguliere woonplekken aanbiedt na uitstroom uit een regionale zorgvoorziening aan eigen bewoners. Als bewoners van landgoed Huize Padua, afkomstig uit een andere gemeente, zich inschrijven in Boekel doet dat uiteindelijk een beroep op de Boekelse woningvoorraad en zorgvoorzieningen. Het risico op aanzuigende werking is aanwezig maar kan gereguleerd worden door duidelijke kaders af te spreken. Denk aan afspraken over tijdelijke plaatsingen, afspraken over door- en uitstroom met zorgpartners, of randvoorwaarden voor uitstroom m.b.t. woonplekken met Peelrand Wonen en kostenverrekening met regiogemeenten voor Wmo-zorg bij tijdelijke plaatsing van cliënten uit de regio.
- Het terrein en de ligging van het landgoed zijn niet voor iedere doelgroep geschikt. Huize Padua heeft weinig voorzieningen. Woonvormen voor ouderen kunnen leiden tot een toename van de kosten van onder meer taxivervoer.
- De grond waarop Landgoed Huize Padua staat komt niet in bezit van derden. Dat betekent dat derden in hun afweging om een woonvoorziening te realiseren mee moeten nemen dat er huur/erfpacht betaald zal moeten worden.
- Het landgoed heeft een klein aantal reguliere woningen (appartementen in voormalige kapel) en geen voorzieningen als winkels en scholen waarmee de omgeving niet vergelijkbaar is met een doorsnee wijk of buurt.

4. Inventarisatie

De gemeente heeft aangegeven om op het terrein van Huize Padua de mogelijkheden te onderzoeken voor het realiseren van bijzondere woonvormen; dat betreft zowel specifiek voor de eerdergenoemde 45 eenheden Sociaal Domein als mogelijk andere woonvormen die een ombuiging van de 90 reguliere woningen kan betekenen. Om een goed beeld te krijgen van de knelpunten, wensen en mogelijkheden wat betreft huisvesting voor specifieke doelgroepen is daarom met onderstaande partners - allen actief op het gebied van wonen en zorg in Boekel en de regio - een gesprek gevoerd:

- a) Woningcorporatie PeelrandWonen, Martijn van Straaten
- b) Woningcorporatie BrabantWonen, Minko de Weerd en Henk van Erp
- c) Gemeente Boekel, Dorpsteam en verschillende vakambtenaren
- d) Regionale samenwerking Noordoost Brabant (vijf gemeenten) op beschermd wonen/maatschappelijke opvang/GGZ/verslavingszorg/dak- en thuisloosheid, Vera van Moorsel
- e) BrabantZorg, Maarten Coolen

Uit de gesprekken is een aantal suggesties voor woonvormen en doelgroepen naar voren gekomen. Vooralsnog is geen van die suggesties getoetst op (financiële) haalbaarheid en inpasbaarheid op het terrein van Huize Padua. Daarbij komt dat er geen cijfers voorhanden zijn die laten zien hoe groot de verschillende doelgroepen zijn en daarmee de daadwerkelijke behoeften onderschrijven. Daar wordt op landelijk, regionaal en lokaal niveau aan gewerkt, zodat er in de toekomst beter op data kan worden gestuurd.

a) Woningcorporatie PeelrandWonen

Voor PeelrandWonen staan de beheersbaarheid van de wachtlijst, het borgen van de betaalbaarheid en verduurzaming van de bestaande woningen voorop. Woningbouw op Landgoed Huize Padua is geen wens mede omdat de locatie niet door iedereen als aantrekkelijk wordt ervaren. Met name voor ouderen is het te ver weg van de benodigde voorzieningen. Zij hechten aan een woning die dicht bij het centrum ligt.

- Wanneer er woningen vrij komen, informeert de corporatie bij de gemeente naar de behoefte aan huisvesting voor bijzondere doelgroepen.
- In samenwerking met het Dorpsteam loopt een pilot voor jongeren getiteld 'Wonen met ondersteuning'.
- PeelrandWonen huisvest statushouders conform taakstelling. Het is lastig om een doorkijk voor de korte en lange termijn te geven. Het aantal fluctueert, hoewel gezien de landelijke ontwikkelingen de druk op gemeenten om huisvesting te beiden toeneemt. Gezien het belang van integratie in de samenleving lijkt het terrein van Huize Padua eerder geschikt als tijdelijke oplossing bij gebrek aan woningen in Boekel.
- In afstemming met de gemeente wil de woningcorporatie graag woningen voor ouderen aanpassen om langer veilig thuis te kunnen blijven wonen. Dit betreft zowel huur- als koopwoningen. Het blijkt dat ouderen niet vanzelfsprekend willen verhuizen naar een geschikte seniorenwoning. Daar komt bij dat er onvoldoende geschikte seniorenwoningen beschikbaar zouden zijn.

PeelrandWonen staat niet negatief ten opzichte van investeringen in nieuwe woonvormen, maar als het gaat om specifieke zorgwoningen is een zorgaanbieder aan zet om het initiatief te nemen.

b) Woningcorporatie BrabantWonen

Drie jaar geleden is BrabantWonen samen met Vivent betrokken geweest bij de visievorming van landgoed Huize Padua. Brabant Wonen is niet actief in Boekel en streeft daar ook niet naar. Als voorbeeld van wonen op een landgoed met onder meer GGZ-cliënten wordt Mariaoord in Rosmalen genoemd. Dat ligt net als Huize Padua wat verder van dagelijkse voorzieningen. Het advies van de zijde van Brabant Wonen is dan ook om goed te onderzoeken welke doelgroep het beste aansluit en baat heeft bij een locatie als landgoed Huize Padua. Het is belangrijk om een visie te hebben als het gaat om nieuwe doelgroepen.

Als er zorgpartijen zijn die aanbod willen ontwikkelen op Landgoed Huize Padua dan is BrabantWonen bereid om mee te denken. Uiteraard in afstemming met PeelrandWonen die daar de eerstverantwoordelijke voor is.

c) Gemeente Boekel

In de gesprekken met het Dorpsteam en verschillende vakambtenaren zijn onderstaande woonvormen en voorbeelden naar voren gekomen.

1. Het initiatief 'Wonen met ondersteuning' (PeelrandWonen en Dorpsteam) is succesvol gebleken en uitbreiding is wenselijk. Op dit moment gaat het om 4 woningen van PeelrandWonen. De woningen zijn beschikbaar voor een periode van 2 jaar waarin met behulp van ambulante begeleiding toegewerkt wordt naar zelfstandig wonen. Belangrijkste voorwaarde om voor deze woonvorm in aanmerking te komen is dat de jongere inkomsten heeft, bij voorkeur uit werk. Een uitbreiding van deze pilot op het terrein van Huize Padua is voorstelbaar waarbij het creëren van een gemeenschappelijke ruimte waar men elkaar kan ontmoeten (bijv. samen koken) wenselijk is. Dit zou in de vorm van gespikkeld wonen (in één gebouw verschillende doelgroepen huisvesten) vormgegeven kunnen worden.
2. Fasehuis. In het kader van de regionale transformatieopgave Jeugd uitstroom-doorstroom gesloten jeugdzorg (problematiek die in de regio meer speelt dan in Boekel) en de groei naar zelfstandigheid is een zogenaamd Fasehuis voor de groep 16- en 16+ een geschikte woonvorm. Deze woonvorm is er voor jongeren die door omstandigheden niet thuis kunnen wonen en nog niet de capaciteit hebben om zelfstandig door te gaan. Bij deze woonvorm schalen jongeren in fasen af van 24-uurs begeleiding naar begeleid wonen afhankelijk van hun zelfstandigheid en zelfredzaamheid. Het zou ideaal zijn als dat in één gebouw, of in meerdere gebouwen bij elkaar, vorm kan worden gegeven. Voor de eerste fase van begeleiding geldt dat jongeren een eigen kamer hebben en gemeenschappelijke ruimten. Voor de laatste fase kan een kleine zelfstandige studio volstaan. Wanneer de drie fasen dicht bij elkaar zijn ondergebracht, biedt dat de mogelijkheid om tussen fasen te bewegen en is er altijd zorg in de buurt indien nodig. Een Fasehuis komt voor een deel overeen met de tussenvoorziening voor jongeren en jongvolwassenen uit Boekel die uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang stromen, zoals genoemd in het gesprek met de regio.
3. Een aantal kwetsbare jongeren in Boekel blijft noodgedwongen thuis wonen omdat ze nergens terecht kunnen (geen woonplek, geen dagbesteding etc.). Terwijl er sprake is van een ongezonde thuissituatie met bijvoorbeeld GGZ-problematiek (bij henzelf of gezinsleden) en werkloosheid. Om te voorkomen dat deze jongeren verder in de problemen raken en een beroep moeten doen op (zwaardere) jeughulp is een (tijdelijke) eigen woonruimte wenselijk met als doel uitstroom naar de wijk.

4. Er is een tekort aan gezinshuizen. In gezinshuizen wonen kinderen en jongeren tot 21 jaar die uit huis zijn geplaatst. De kinderen wonen samen met één of twee gezinshuisouders die een zo gewoon mogelijk thuis bieden in de wijk.
5. Een woonvorm voor de groep ‘moeilijk plaatsbaren’ die niet voldoen aan de criteria die door de verschillende zorgaanbieders worden gehanteerd (complexe problematiek en contra-indicaties) en noodgedwongen thuis/zelfstandig blijven wonen (wat niet langer houdbaar is en leidt tot overlast en/of schrijnende situaties). Dit betreft ook de uitzonderlijke situaties waarin iemand niet onder de Jeugdwet en niet onder de WMO valt, en ouderen die vanwege psychische problematiek niet meer zelfstandig kunnen wonen in de wijk maar met specifieke zorg geholpen zijn. Een zorgboerderij met woonfunctie en intensieve begeleiding kan hiervoor geschikt zijn. Plaatsing door het team Toegang heeft de voorkeur omdat het matchen van een nieuwe bewoner met de groep aandacht vraagt. Gemeentelijke regie is noodzakelijk voor door- en uitstroom, kwaliteitsborging en veiligheid omdat complexe casuïstiek bij elkaar komt. Ook beheersbaarheid van de gemeentelijke zorgbudgetten speelt hierin een rol.
6. Voor ouderen met dementie zou een woonvorm op Huize Padua geschikt kunnen zijn. Wonen in combinatie met dagbesteding zoals op zorgboerderij Grootenhout in Mariahout en in villa Le Monde in Vught.
7. Een mogelijkheid voor respijtzorg. Respijtzorg is een logeermogelijkheden voor ouderen die afhankelijk zijn van mantelzorg en tijdelijk of op regelmatige basis hier terecht kunnen om de mantelzorger te ontlasten. Uit een maatschappelijke kosten-batenanalyse blijkt dat structurele logeerszorg een besparing aan zorgkosten kan opleveren. Volgens professionals die hebben deelgenomen aan een expertsessie wordt bij een deel van gebruikers van (structurele) logeerszorg de opname in het verpleeghuis met een half jaar uitgesteld (Kamerbrief bestuurlijke afspraken wonen en zorg, 2021).

d) Regio Noordoost Brabant

De regio Noordoost Brabant adviseert om nauwkeurig te bepalen welke doelgroep ‘toegevoegd’ kan worden op het landgoed. Huize Padua heeft een groot aantal bewoners met ernstig psychiatrische aandoeningen. Nog meer cliënten met eenzelfde problematiek is niet wenselijk; niet voor de huidige cliënten en niet voor de omgeving. Daarmee is de ruimte voor huisvesting van verslaafden, forensisch cliënten en ouderen met intensieve zorgbehoeften beperkt.

1. Een belangrijke doelgroep voor nieuwe woonvormen zijn de psychisch kwetsbaren die vanuit beschermd wonen, safehouses of maatschappelijk opvang komen, en jongeren die vanuit Jeugdzorg in een tussenvoorziening worden voorbereid. Doelstelling is om hen zodanig te ondersteunen dat terugkeer naar zelfstandig wonen in de wijk mogelijk is. Momenteel heeft de gemeente door een gebrek aan woningen niet de mogelijkheid om deze (eigen) inwoners te huisvesten. Een verantwoordelijkheid die, vanwege de afspraken om hulp en ondersteuning voor psychisch kwetsbaren zoveel mogelijk in de eigen leefomgeving te organiseren, grotendeels bij de gemeente zelf ligt. Het gaat dan ook in eerste instantie om inwoners van de gemeente Boekel. Mochten er inwoners van andere gemeenten een plaats krijgen dan is het belangrijk om heldere afspraken te maken over de financiering vanwege het woonplaatsbeginsel (zie onder ‘Kaders en (on)mogelijkheden’). Een vereiste is dat deze bewoners in staat moeten zijn de nacht zelfstandig door te brengen. Het gaat hierbij om ambulante ondersteuning met, indien nodig, in de eerste periode tijdelijk meer uren. Gebruikmaken van leer-werkplekken (IBN) op Landgoed Huize Padua kan een goede aanvulling zijn.

2. Opvang voor inwoners die dakloos zijn geweest en worden begeleid naar zelfstandig wonen. Het Verdihuis, woningcorporatie Area en de gemeente Maashorst zijn voor deze doelgroep in 2021 het initiatief Stepstones gestart. Het gaat om 14 appartementen waarin zowel kort als langdurig kan worden gewoond en waarvan één appartement kan worden gebruikt voor time-out of respijtzorg. Stepstones is een voorbeeld van een tussenvoorziening – tussen intramuraal en wonen in de wijk in. Het is een lokale voorziening waar alleen inwoners van Maashorst en Bernheze worden geplaatst. Maar een goed voorbeeld wat ook op Landgoed Huize Padua zou kunnen werken voor Boekelse inwoners.
3. Oudere mensen die eigenlijk onder WLZ vallen maar waar geen geschikte woonlocatie voor is. Deze mensen zijn niet zorgbehoevend genoeg voor een verpleeghuis, maar kunnen ook niet meer thuis wonen met ambulante zorg. Door middel van een ‘overbruggingsvoorziening’ kan gewacht op een WLZ-indicatie en een plaats in een verpleeghuis of hospice. Het gaat dan om een woonvoorziening waarin een oudere tijdelijk verblijft en een (thuiszorg)organisatie die de zorg op zich neemt en een lijn heeft met zorgkantoor en indicatiesteller. Een tijdelijke voorziening (gefinancierd vanuit WMO) tot er plaats is in een verpleeghuis of hospice, waarna financiering vanuit WLZ plaatsvindt. De ervaring leert dat vanwege het enorme tekort aan WLZ-plekken deze mensen niet meer weggaan uit deze time-out voorziening. Daarmee bestaat het risico dat de problemen uit de Wlz worden opgelost met gemeentelijke middelen.

e) BrabantZorg

BrabantZorg stelt dat het aantal ouderen toeneemt en daarmee de behoefte aan nieuwe woonvormen. Onderstaande mogelijkheden en bestaande voorbeelden zijn besproken:

1. Het idee van een Hofje is een aantrekkelijk alternatief voor ouderen die zelfstandig willen blijven wonen. Dergelijke hofjes zijn woonvormen waar men naar elkaar omkijkt en zorg op maat kan inkopen. Daarvoor moeten ouderen de mogelijkheid hebben om te investeren in een nieuwe woning (o.a. via CPO). Die behoefte is er bij een aantal inwoners uit Venhorst.
2. De Johannes in Veghel, waarvan de eerste bewoners onlangs de sleutel hebben ontvangen, is een appartementengebouw voor mensen die zelfstandig willen wonen met thuiszorg en/of huishoudelijke hulp van BrabantZorg. In De Johannes staan samenleven, samenwonen en samen zorgen centraal. Bewoners ondersteunen elkaar en maken gebruik van elkaars kennis, kunde, talenten, mogelijkheden en gezelschap en is geschikt voor mensen in de leeftijd van 23 tot 90 jaar. Dit is een initiatief van veel partijen waaronder BrabantWonen, Pantein, BrabantZorg, de welzijnsorganisatie en KBO. Elkaar ontmoeten is van wezenlijk belang. Voor een initiatief als De Johannes wordt geadviseerd dat de gemeente zelf betrokken is bij de toewijzing van woonruimte.
3. Leefgoed in Veghel is een samenwerking van 11 verschillende partijen op het vlak van wonen, zorg en welzijn in het Kloosterkwartier. Daar komen wonen, leren, recreatie en werken samen, georganiseerd door veel verschillende organisaties.
4. Donkzicht is een project voor ouderen van BrabantZorg en PeelrandWonen. Het betreft appartementen voor echtparen waarvan één partner nog vitaal is en de andere dementerend en intensieve zorg nodig heeft. Als één van beide wegvalt wordt door Brabant Zorg of Peelrand Wonen voor de benodigde zorg of vervangende woonruimte gezorgd.

Een aandachtspunt bij het realiseren van woonvormen met een community-gedachte is zowel de vraag- als zorgverlegenheid. Bewoners kunnen terughoudend zijn in het vragen om hulp en anderzijds kan men terughoudend zijn in het geven van hulp, met als gevolg dat het concept in die gevallen niet werkt. Hierin kan, zeker bij aanvang, een stimulerende rol gevraagd worden van de betrokken partners.

Tot slot geeft BrabantZorg het dringende advies dat, wat er ook gebouwd wordt, communicatie tussen bewoners én met de wijk echt heel belangrijk is.

In een aantal gesprekken is ook opgemerkt dat Landgoed Huize Padua niet direct voor iedereen een voor de hand liggende locatie is om te wonen. Dat heeft te maken met het feit dat er een GGZ-instelling op het terrein staat, maar ook dat het ver van de kern van Boekel ligt en daarmee verder weg van dagelijkse voorzieningen (scholen en winkels). Ook het beperkt openbaar vervoer speelt een rol.

5. De woonvormen op een rij

Er zijn in de gesprekken met betrokken partners verschillende bestaande en nieuwe woonvormen genoemd. Soms kregen vergelijkbare vormen verschillende namen. Ook zijn woonvormen genoemd waarin verschillende doelgroepen samen zouden kunnen wonen, al dan niet met eigen opgang. Soms werd een doelgroep breed beschreven, zoals ouderen met dementie en dan weer ging het om een klein deel daarvan (bijvoorbeeld ouderen met dementie die wachten op een WLZ-indicatie). De woonvormen zijn teruggebracht tot de 9 die hieronder worden genoemd, zodat duidelijk is voor welke doelgroepen woonruimte nodig is, welke woonvormen daarbij kunnen passen en wat daarbij als voorbeeld kan dienen.

1. Uitbreiding initiatief Wonen met Ondersteuning
2. Een tussenvoorziening voor jongeren en psychisch kwetsbaren gericht op doorstromen en langer verblijf/ Fasehuis/jongeren die noodgedwongen langer thuis wonen (met en zonder GGZ-problematiek)
3. Gezinshuis
4. Woonvorm voor 'moeilijk plaatsbaren'
5. Woonvorm voor ouderen met dementie/*voorbeeld Donkzicht Boekel*/ Een tussenvoorziening voor ouderen (met dementie) die wachten op WLZ-indicatie en eigenlijk niet meer thuis kunnen wonen
6. Locatie voor respijtzorg: dagopvang en logeeropvang
7. Een woonvorm voor mensen die zelfstandig willen wonen met thuiszorg en/of huishoudelijke hulp met community gedachte/ *voorbeeld De Johannes in Veghel*.
8. Woonvorm voor inwoners die na intramurale zorg of dakloosheid begeleid worden naar zelfstandig wonen in de eigen leefomgeving/ *voorbeeld Stepstones Uden*
9. Een hofje met zelfstandige woningen voor ouderen

6. De mogelijke woonvormen op Landgoed Huize Padua

Onder het kopje Kaders is beschreven met welke aspecten rekening moet worden gehouden wanneer nieuwe doelgroepen worden gehuisvest op Landgoed Huize Padua. In onderstaande matrix is voor iedere woonvorm aangegeven wat de score is op die aspecten. Hieruit blijkt vervolgens welke doelgroepen mogelijk zouden kunnen passen op het landgoed en welke doelgroepen minder goed aansluiten en waarvoor een andere locatie beter is. Het is een eerste aanzet waar nog meer in detail op in dient te worden ingegaan in een volgende fase.

Specificatie van de aspecten in de matrix:

- Reguliere bouw: dan gaat het om woningen zonder speciale voorzieningen of aanpassingen
- Aansluiting Landgoed: dat heeft betrekking op de aansluiting bij de huidige bewoners van het landgoed, de thema's veiligheid, rust en respect en het feit dat het Landgoed geen doorsnee woonwijk is.
- Mogelijke inzet aanwezige zorg Huize Padua
- Wederkerigheid gedachte: kunnen toekomstige bewoners van het Landgoed een bijdrage leveren aan het landgoed en zijn bewoners om o.a. de sociale cohesie te versterken?
- Noodzaak (dagelijkse) voorzieningen in de nabijheid zoals winkels en scholen
- Financiering WMO/Jeugdwet: vanuit welke wet ontvangen bewoners financiering?
- Bijdrage aan regionale/lokale opgave: draagt de woonvorm bij aan een oplossing voor de uitdagingen die in de transformatieopgaven worden genoemd?

- + het levert een positieve bijdrage of voldoet aan het betreffende aspect
- 0 het levert geen bijdrage of het is niet duidelijk of het voldoet aan het betreffende aspect
- het levert een negatieve bijdrage of het voldoet niet aan het betreffende aspect

	Reguliere bouw	Zorg Huize Padua	Aansluiting Landgoed	Wederkerigheid	Nabijheid voorzieningen	Financiering WMO/Jeugdwet	Bijdrage aan regionale/lokale doelstelling
1. Initiatief Wonen met Ondersteuning	+	-	+/-0	+	+	+	+
2. Tussenvoorziening voor jongeren en psychisch kwetsbaren	+	-	+/-0	-	+	+	+
3. Gezinshuis	+		-	-	-	+	+
4. Woonvorm voor 'moeilijk plaatsbaren'	+/-0	+	-	-	-	+	-
5. Woonvorm voor ouderen met dementie	+/-0		+	+/-0	+/-0	-	+
6. Locatie voor respijtzorg	-	-	+	-	-	+	-
7. Woonvorm voor mensen die zelfstandig willen wonen met thuiszorg en/of huishoudelijke hulp	+	-	+	+/-0	-	+	+
8. Woonvorm voor inwoners die na intramurale zorg/dakloosheid begeleid worden naar zelfstandig wonen	+	-	+	+	+	+	+
9. Een hofje met zelfstandige woningen voor ouderen	+	-	+	+	-	+	+

7. Eerste voorstel

Op basis van alle input en voorbeelden van de verschillende partners een eerste voorstel waarbij rekening wordt gehouden met de urgentie voor de (lokale) doelgroepen, de beschikbare (woon)ruimten en de prioriteit die de gemeente geeft aan huisvesting van de verschillende doelgroepen.

Op basis van de input die de partners hebben gegeven in de matrix komen drie woonvormen naar voren als wenselijk/noodzakelijk en passend op het Landgoed of op een andere locatie in Boekel.

Concreet kan op korte termijn de **uitbreiding van het initiatief Wonen met Ondersteuning**, worden opgepakt. Uitbreiding met 2 tot 4 woningen geeft de ruimte om meer jongeren te begeleiden naar zelfstandig wonen. Dat kan in samenspraak met Peelrand Wonen worden gerealiseerd in woningen van de woningcorporatie, maar zou ook in één van de bestaande panden op Huize Padua mogelijk kunnen zijn. De voorkeur gaat uit naar een woning in Boekel aangezien Huize Padua wat verder van voorzieningen ligt wat het voor deze groep zo noodzakelijke contact bemoeilijkt.

Woonvormen 5 en 8 zouden samengevoegd kunnen worden tot **een tussenvoorziening voor psychisch kwetsbaren** (uitstroom uit beschermd wonen, maatschappelijke opvang, intramurale zorg, leren zelfstandig wonen). Deze afschalingsopties naar zelfstandig wonen en normalisatie is een grote behoefte vanuit de ambulantisering GGZ. Nu ontbreekt het te vaak aan een tussenoplossing. De voorzieningen van Huize Padua zijn geschikt voor deze doelgroep die voldoet aan de wens van wederkerigheid. Er dient dan uiteraard verder nagedacht te worden over de clustering en mix van deze groepen om versterking van problematiek te voorkomen. Denkbaar is dat op het terrein van huize Padua woonruimten worden gerealiseerd met daarbij intensieve begeleiding (fase 1-2) en dat er eveneens op het landgoed of nabij het centrum van Boekel woonruimten zijn voor jongeren met minimale begeleiding (fase 3) voordat ze de stap naar zelfstandig wonen zetten. Fase 1-2 zou mogelijk op korte termijn in een bestaand, getransformeerd pand op het Landgoed kunnen worden gerealiseerd.

Een interessant voorbeeld van wonen voor bijzondere doelgroepen is De Johannes in Veghel (geopend in 2022). Een dergelijke woonvorm biedt de ruimte aan **zowel jongere als oudere bewoners die gebruik maken van thuiszorg en huishoudelijke hulp**, waarbij de community gedachte heerst. Op basis van de ervaringen die daar zijn opgedaan kan onderzocht worden hoe een dergelijke woonvorm in Boekel gerealiseerd kan worden.

De ontwikkelingen op Landgoed Huize Padua nemen vele jaren in beslag. De eerste fasen van de ontwikkeling hebben betrekking op het bouwen van nieuwe voorzieningen en het slopen van bestaande voorzieningen. Een aantal gebouwen zal echter behouden blijven waarvoor tot op heden nog geen functie is bepaald. Het betreft woningen die verhuurd en verkocht worden. Het kan interessant zijn om in die gebouwen de gewenste eenheden te realiseren om op korte termijn een bijdrage te kunnen leveren aan het oplossen van de huisvestingsproblemen voor een aantal bijzondere doelgroepen.