Toekomstperspectief Wonen en Zorg (2023 – 2040)

De levensverwachting stijgt en de grijze druk[1] neemt de komende jaren steeds verder toe. Het aantal ouderen van 65 jaar en ouder in Geldrop-Mierlo zal in 2025 9745 bedragen, en in 2030 al gestegen zijn naar 10795[2]. Niet alleen leidt dit tot een toegenomen zorgvraag, maar ook tot een veranderende zorg- en ondersteuningsbehoefte. Door de extramuralisering[3] van een groot gedeelte van de verpleeghuiszorg en doordat het bestaande aantal verpleeghuisplekken niet verder wordt uitgebreid, ontstaat de noodzaak om dit type (zware) zorg steeds vaker dichtbij of aan huis te verlenen. Deels is dit in lijn met de wens van inwoners om zelf de regie te kunnen behouden en zolang mogelijk in hun eigen vertrouwde omgeving te blijven wonen. Maar deels komt dit ook voort uit een noodzaak door het gebrek aan doorstroom in de ouderenzorgketen. Daarnaast zal de groep inwoners die een vorm van (zware) zorg nodig heeft door de vergrijzing sterk toe blijven nemen, waarbij bovendien steeds vaker sprake zal zijn van comorbiditeit[4]. Het betreft hierbij ook een 'onzichtbare' groep mensen die om hen moverende redenen wel hulpbehoevend zijn, maar deze zorg of ondersteuning niet actief in kunnen of willen schakelen. De kloof tussen zelfstandig wonen en wonen in een verpleeghuis neemt toe en daarmee liggen eenzaamheid, bestaansonzekerheid en kwetsbaarheid op de loer. Dit betekent eveneens dat in steeds grotere mate een beroep gedaan wordt op de zelfredzaamheid van inwoners, maar ook op de thuiszorg, mantelzorg, het eigen netwerk, en de sociale infrastructuur in de wijk.

Domeinoverstijgende aanpak noodzakelijk
De nieuwe demografische samenstelling, het veranderende zorglandschap en de voorkeuren van onze inwoners zorgen voor maatschappelijke uitdagingen die ons dwingen om over de beleidsdomeinen wonen, zorg en welzijn heen te kijken. Een integrale aanpak is dan ook nodig om een sterk fundament in de wijk te leggen, waarbij vooral ingezet wordt op samenredzaamheid, buurtkracht, het centraal stellen van het sociale netwerk en op het ontschotting tussen ketenpartners in het maatschappelijke middenveld. We streven naar leefbare en vitale wijken waar mensen naar elkaar omkijken, voor elkaar zorgen, waar voldoende voorzieningen aanwezig zijn, er veel ruimte is voor groen en waarbij goede ideeën en initiatieven van bewoners actief worden gestimuleerd en gefaciliteerd. De wijk is dé plek om elkaar te ontmoeten, te recreëren, waar iedereen mee kan doen en waar mensen samen een fijne dag kunnen beleven. Om dit te realiseren zetten we in op de noodzakelijke diversifiëring van het huidige woningaanbod, het inrichten van een prettige fysieke leefomgeving die aansluit bij de behoeften van de inwoners, en op het ondersteunen en faciliteren van inwoners om zelf de regie te behouden in hun hulp- en ondersteuningsbehoefte.

1. Passend wonen

Wij zetten in op een woningaanbod dat past bij de veranderende samenstelling van onze samenleving én de veranderende zorg- en ondersteuningsbehoeften van onze inwoners.

Het is belangrijk dat inwoners wonen op een plek die bij hun wensen, voorkeuren, maar ook bij hun levensfase past. We zetten daarom in op het realiseren en stimuleren van een divers woningaanbod dat het mogelijk maakt om een leven lang in de eigen wijk te wonen. En die voorzien in de veranderende eisen die mensen aan hun (t)huis stellen met betrekking tot onder andere comfort en gebruiksgemak. Een belangrijk onderdeel van het toekomstige wonen is dat er centrale plekken in nabijheid zijn waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en die laagdrempelig contact in de hand werken. Ook de fysieke leefomgeving dient hierop aan te sluiten, door voldoende laagdrempelige

[1] De verhouding tussen het aantal personen van 65 jaar of ouder en het aantal personen van 20 tot 65 jaar.

[2] Provinciale prognose (2020).

[3] Het streven om buiten de muren van een intramurale instelling (waar iemand opgenomen wordt) gelijkwaardige zorg te bieden, bijvoorbeeld in de eigen woning (thuiszorg).

[4] Aanwezigheid van één of meer (chronische) aandoeningen naast de hoofddiagnose waar de meeste aandacht naar uitgaat.

voorzieningen in de buurt te realiseren die bijdragen aan de leefbaarheid van de wijk en een aanzuigende werking hebben op haar bewoners.

Verschillende doelgroepen
De (verwachte) vraag naar wonen met zorg resulteert in een uitsplitsing naar huisvestingsopgaven voor de volgende doelgroepen:

- Ouderen;
- Mensen met een lichamelijke beperking;
- Mensen met een verstandelijke beperking;
- Mensen met psychische problematiek;
- Jongeren (18 – 23 jaar) met problematiek,
- Maatschappelijke opvang.
- Uitstroom op de reguliere woningmarkt

Vanwege de toenemende vergrijzing zal het zwaartepunt van de opgave voornamelijk liggen op huisvesting van de doelgroep *ouderen*. Daarom kijken we vooral naar levensloopbestendige[5] woonvormen die gericht zijn op de ouder wordende mens, met én zonder zorgvraag. Daarbij wordt gekeken naar realisatie van al bestaande geclusterde woonconcepten[6], maar ook naar relatief nieuwe woonvormen. Belangrijke vereiste is dat woningen voldoen aan de criteria vanuit Woonkeur[7], waardoor ze levensloopbestendig zijn en daarmee ook geschikt zijn voor huisvesting van andere doelgroepen. Daarnaast is de inzet om voor voldoende differentiatie in de wijken te zorgen, door de verschillende doelgroepen zoveel mogelijk over de wijken en kernen van Geldrop-Mierlo te spreiden.

Bestaande bouw (huur)
In de bestaande situatie lijkt het in eerste instantie ingewikkeld om vraag en aanbod beter in balans te brengen met als doel om mensen passender te huisvesten. Tegelijkertijd zien we wel potentie voor het creëren van plekken van waaruit wonen, zorg en welzijn kunnen worden gecombineerd, bijvoorbeeld in de al bestaande appartementencomplexen met gemeenschappelijke ruimte(n) die in Geldrop en Mierlo aanwezig zijn. Daarom gaan we enerzijds, door middel van een aantal pilots, ervaringen opdoen met mogelijk succesvolle woon-zorgformules die vervolgens structureel in onze gemeente kunnen worden toegepast. Anderzijds wordt ingezet op het creëren van doorstroming[8], zodat senioren gestimuleerd worden een verhuisstap te maken en op die manier gehuisvest worden in een woning die beter aansluit bij de huidige of nieuwe levensfase. Belangrijk hierbij is om specifiek aandacht te hebben voor de manieren waarop de verhuisbereidheid onder ouderen kan worden bevorderd. Daarnaast zetten we in op het creëren van een verlengde verhuisketen, waarbij de door de senior vrijgemaakte woning weer ingezet wordt om andere inwoners van onze gemeente passender te huisvesten.

Bestaande bouw (koop)
Een groot aantal koopwoningen in de gemeente Geldrop-Mierlo is momenteel niet levensloopbestendig. Een deel van deze woningen kan levensloopbestendig gemaakt worden,

---

[5] Zelfstandige woning die geschikt is (of eenvoudig geschikt te maken) voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. De woning past in alle levensfasen bij de behoeften die de bewoner op dat moment heeft.

[6] Woningen die deel uitmaken van een complex of een groep van woningen, speciaal bestemd voor ouderen en/of mensen met een beperking. Hiertoe behoren o.a. woon-zorgcomplexen, aanleunwoningen en serviceflats. Hoewel specifieke voorzieningen niet noodzakelijk zijn, heeft feitelijk 40% van de geclusterde woningen een zorgsteunpunt en heeft circa 45% een gemeenschappelijke ruimte, receptie, huismeester, alarmering e.d.

[7] Woningen die gebruikskwaliteit hebben en toegankelijk, flexibel en aanpasbaar zijn kunnen het certificaat voor woontechnische kwaliteit WoonKeur krijgen. Zo'n woning is levensloopbestendig: de bewoner kan er blijven wonen, ook als hij of zij mindervalide wordt.

[8] Een voorbeeld hiervan is de pilot *van groot naar beter wonen* van de gezamenlijke woningcorporaties in Eindhoven, waarin ouderen gestimuleerd worden om door te stromen. Het gaat dan om ouderen die op dit moment een eengezinswoning van één van de corporaties in de gemeente Eindhoven huren. Zij kunnen voorrang krijgen op een seniorenwoning in de gemeente Eindhoven van één van de corporaties die beter past.

bijvoorbeeld door het aanbrengen van diverse ondersteuningsmiddelen. Ook kan het plaatsen van een mantelzorgwoning[9] een oplossing bieden voor inwoners met een zorgindicatie. Daarnaast kan woningsplitsing een optie zijn om bestaande koopwoningen te transformeren tot studio's met een betaalbare huurprijs. Deze kunnen worden gebruikt voor huisvesting van specifieke (jongere) doelgroepen. Datzelfde geldt voor de mogelijkheid van hospitaverhuur[10]. Voor oudere inwoners van woningen die niet levensloopbestendig gemaakt kunnen worden, biedt verhuizen een mogelijke oplossing. Een deel van de inwoners zal hiervoor naar een levensloopbestendige woning in de koopsector door kunnen stromen. Een ander deel van de inwoners zal hiervoor aangewezen zijn op de huursector.

Nieuwbouw
Het realiseren van nieuwe woningen is een proces van een lange adem en is onderhavig aan verschillende factoren. Nieuw- en verbouwinitiatieven dienen onder andere te beantwoorden aan de toenemende vraag naar levensloopbestendige woningen[11]. Dat betekent dat we in de toekomst bij de ontwikkeling en beoordeling van plannen expliciet rekening willen houden met dit aspect. Bijvoorbeeld door dit op te nemen in de overeenkomsten die we als gemeente Geldrop-Mierlo sluiten met initiatiefnemers. We stimuleren daarbij vooral wooninitiatieven die een waardevolle aanvulling leveren op het bestaande woningaanbod. Met de huidige overspannen woningmarkt en de uitdagingen als zorg aan huis en levensloopbestendig wonen, beseffen wij namelijk dat ruimte geboden moet worden aan vernieuwende woonconcepten en de inzet van technologie. Het kan daarbij gaan om realisatie van concepten als tiny houses[12], kangoeroewoningen[13], mantelzorgwoningen, flexwonen[14] of beschermde woonvormen, waarbij het meestal gaat om initiatieven van beperkte omvang en inzetbaar zijn voor specifieke doelgroepen. Daarnaast gaat het ook om initiatieven waarbij inwoners de regie en verantwoordelijkheid op zich nemen zoals het geval is bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Wij zien dat CPO zeker interessant is om kleinschalige initiatieven te realiseren met een hoog maatschappelijk karakter zoals seniorenwoningen of zorggerelateerde woningbouwprojecten. De gemeente Geldrop-Mierlo staat positief tegenover dit soort initiatieven en zal deze zoveel als mogelijk faciliteren. Voor alle nieuwbouwplannen geldt eveneens dat we ons inzetten om de verschillende doelgroepen zoveel mogelijk over de diverse wijken van Geldrop-Mierlo te spreiden. Hierbij gaat het niet alleen om type woning, maar ook om soort (huur én koop).

2. Netwerk en ondersteuning

Langer zelfstandig thuis blijven wonen vraagt iets van de inwoner, maar ook van de omgeving. Wij werken vanuit een positieve gezondheidsbenadering en zetten daarom in op het ondersteunen van inwoners om zolang mogelijk zelf de regie te kunnen voeren, en op het realiseren van evenwichtig opgebouwde wijken met een mooie mix aan woningen en mensen van verschillende achtergronden.

---

[9] Van een mantelzorgwoning spreken we als een zorgvrager bij de mantelzorger gaat wonen of andersom en hiervoor een aan- of bijgebouw bij de woning van de mantelzorger geschikt wordt gemaakt, een tijdelijke mantelzorgunit aan de woning wordt gekoppeld, dan wel een aparte woning of woonunit op het erf van de mantelzorger wordt gerealiseerd. Het Besluit omgevingsrecht gaat ervan uit dat een mantelzorgwoning bedoeld is voor de huisvesting van een huishouden van maximaal twee personen van wie tenminste één persoon zorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de hoofdwoning.

[10] Verhuur van één of meerdere kamers, waarbij de eigenaar zelf ook in de woning woont.

[11] Alle levensloopbestendige woningen dienen te voldoen aan de eisen van Woonkeur. Voor *wonen met zorg* of *seniorenwoning* gelden nog aanvullende voorwaarden (Woonkeur Plus).

[12] Primaire, volwaardige woningen op kleine schaal, niet als tweede woning of recreatiewoning. Mensen die een tiny house bouwen of laten bouwen doen dat bewust vanuit de behoefte een meer eenvoudig, duurzaam leven te leiden, met een kleinere ecologische voetafdruk. Bij het ontwerp en de bouw van de kleine woningen wordt slim gebruik gemaakt van ruimte en innovatieve technologieën. Duurzaamheid, kwaliteit en vormgeving zijn daarbij belangrijk.

[13] Een combinatie van twee zelfstandige woningen of wooneenheden onder één dak. De woonruimtes hebben elk een aparte voordeur en hebben vaak ook een intern afsluitbare verbindingsdeur. De wooneenheden kunnen naast elkaar, maar ook boven elkaar gesitueerd zijn.

[14] Flexibele woonoplossingen die relatief snel en goedkoop kunnen worden gerealiseerd. Kenmerkend is het 'tijdelijke karakter' van de woning zelf, de bewoning of het gebruik van een locatie waarop de woning wordt geplaatst. In Geldrop-Mierlo zou dit beperkt kunnen worden ingezet voor een specifieke doelgroep met zorgbehoefte, bijvoorbeeld uitstromers uit het Beschermd wonen.

Door het scheiden van wonen en zorg, zal de ondersteuning steeds vaker op basis van informele zorg worden verleend door de omgeving, het sociale netwerk en door mantelzorgers. Dit is een omslag in zowel denken als handelen, en betekent allereerst dat er een slag gemaakt moet worden in het creëren van bewustwording door tijdige voorlichting en het bieden van goede ondersteuning. Zowel voor de inwoner zelf, als voor de omgeving. Vervolgens is het ook noodzakelijk om in gezamenlijkheid de voorwaarden te scheppen waarbinnen (informele) zorg en ondersteuning een plek krijgen binnen het wonen in de wijk.

Eigen regie inwoners
Inwoners zijn in eerste aanleg zelf aan zet als het gaat om hun woon- en ondersteuningsbehoefte. Zij weten immers als geen ander wat hun wensen en voorkeuren zijn, qua type woning, buurt en voorzieningenniveau. Daarnaast willen we inwoners actief stimuleren om na te (blijven) denken over hun woonbehoefte. Dit geldt niet alleen voor het maken van een mogelijke verhuisstap, maar ook het levensloopbestendig maken van de eigen woning. Hierin is het creëren van tijdige bewustwording cruciaal en dient passende en laagdrempelige ondersteuning beschikbaar te zijn. Voor wat betreft de zorg- en ondersteuningsbehoefte nemen inwoners ook zelf de regie, waarbij het credo is dat professionele zorg alleen wordt ingeschakeld als het moet. Dit vraagt van inwoners om actief het eigen netwerk aan te spreken, of een beroep te doen op maatschappelijke partners en vrijwilligers.

Omgeving
De omgeving moet gezien worden in de breedste zin van het woord. Dit kan gaan om een buurvrouw die een kopje koffie komt drinken, een zoon of dochter die een boodschap doet, of een vrijwilliger die de tuin aanharkt. Maar ook de fysieke omgeving die uitnodigt om naar buiten te gaan en elkaar te ontmoeten, om ervaringen te delen, maar ook om samen te bewegen. Een belangrijk onderdeel bij het creëren van een prettige leefomgeving, is input van inwoners zelf. We willen inwoners dan ook actief betrekken bij de invulling van hun eigen woon- en leefomgeving die bijdraagt aan gezondheidsbevordering en het zolang mogelijk zelfstandig wonen. Daarom hebben we in onze Omgevingsvisie de randvoorwaarden geschetst van hoe we willen dat onze wijken er in de toekomst uit komen te zien. Hierbij zetten we in op co-creatie met de buurt, en laten we het aspect *gezondheid* meewegen bij de concrete inrichting van de leefomgeving. Daartoe gaan we met inwoners in gesprek en faciliteren we bewonersinitiatieven die bijdragen aan een vitale en gezonde wijk. Hierbij kan gedacht worden aan het realiseren van beweegaanleidingen in de buurt die inwoners er op een laagdrempelige manier toe uitnodigen om samen te bewegen. Daarnaast gaan we per wijk gezamenlijk aan de slag met het opstellen van wijkontwikkelingsplannen, waarbij ingezet wordt op het verbeteren en behouden van vitale wijken. En waarbij ook aandacht is voor het verstevigen van de sociale infrastructuur in de wijk.

Sociale netwerk
Samen met de Gebiedsregisseurs, woningcorporaties, wijkverenigingen en andere maatschappelijke partners stimuleren we inwoners om naar elkaar om te kijken en de sociale cohesie in de wijken te verbeteren. De aanpak van het versterken van de sociale cohesie moet klein en eenvoudig zijn: mensen moeten op een laagdrempelige manier gefaciliteerd, gestimuleerd en ondersteund worden om met elkaar in contact te komen. Deels betekent dit ook een omslag in het denken en handelen, voor een ander deel behoeft dit een wijziging van de fysieke leefomgeving. Een mogelijkheid hiervoor is het creëren van centrale locaties in de wijken die bijdragen aan laagdrempelige ontmoetingen tussen buurtbewoners en die zowel voorzien in het besteden van een fijne dag, als uitgaan van een bepaalde ondersteunings- en signaleringsfunctie. Ons doel is een inclusieve samenleving waarbij iedereen kan meedoen en iedereen er toe doet. Hiermee versterken we de veerkracht van de inwoners, waarmee ze als eerste kunnen terugvallen op hun eigen netwerk. Voor de mensen die dat niet lukt, is altijd de ruimte om terug te vallen op professionele hulp. Bij zorg aan huis (ambulante zorg) is 24-uurs-bereikbaarheid/beschikbaarheid van zorg erg belangrijk. Gemeente

en zorgaanbieders onderzoeken hoe we dit het meest efficiënt kunnen inrichten. Partijen weten van elkaar waar zij goed in zijn, weten elkaar te vinden en pakken gezamenlijk vraagstukken op.

Mantelzorg en respijtzorg
Mantelzorgers krijgen een steeds centralere rol om mensen in staat te stellen zolang mogelijk zelfstandig te kunnen wonen én mee te blijven doen in de maatschappij. De paradox is echter dat door de vergrijzing het mantelzorgpotentieel[15] de komende jaren gestaag afneemt. Om ervoor te zorgen dat mantelzorgers hun taken kunnen (blijven) vervullen, is een goed aanbod aan mantelzorgondersteuning essentieel. Het gaat daarbij onder meer om (vrijwillige) respijtzorg[16] aan huis zodat mantelzorgers even op adem kunnen komen, maar ook om lotgenotencontact. De gemeente betrekt het bevorderen en ondersteunen van mantelzorgers en respijtzorg in haar wijkontwikkelingsplannen die zij per wijk opstelt en richt zich hierbij concreet op respijtaanbod in de vorm van logeerplekken Daarbij is het uitgangpunt dat een sterke sociale basis in de wijk georganiseerd wordt, waarin mensen naar elkaar omzien en hulp- en ondersteuningsvragen met en voor elkaar oplossen.

Smart living
Niet alleen mensen, maar ook technisch ondersteunende voorzieningen in huis, kunnen voor ouderen en hulpbehoevenden de mogelijkheid creëren om langer zelfstandig en veilig te kunnen wonen. Met behulp van sensoren, omgevingsbesturing en hierop aangesloten mechanica kunnen mobiliteits- en levensstijlbeperkingen worden ondersteund en kan snel worden ingegrepen bij onveilige situaties. Zorgprofessionals en mantelzorgers kunnen via technologie ook op afstand contact houden en een persoon in de gaten houden. We zetten in op technologische middelen (domotica) die het zelfstandig wonen veraangenamen en ontlastend zijn voor de (informele) zorg, maar waarbij we vooral oog blijven houden voor de menselijke maat.

[15] De verhouding van het aantal mensen van 50 tot 75 jaar ten opzichte van het aantal mensen van 85 jaar of ouder. Er wordt een daling voorzien naar bijna 8 inwoners in 2035 en naar 5 inwoners van 50 tot 75 jaar per 85-plusser in 2050. Dit betekent dat in 2035 slechts ongeveer de helft van het aantal potentiële (informele) zorgverleners voor elke 85-plusser beschikbaar is ten opzichte van de huidige situatie, en in 2050 ongeveer één derde.

[16] Het tijdelijk overnemen van de mantelzorgtaken door professionele verzorgers of door vrijwilligers.