

Raadsbrief ter informatie

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Aan de raad van de gemeente Almelo

Bijlagen	Doorkiesnummer	Behandeld door	Datum
- Regionale woonzorgvisie Twente	0546-541111	S.B. Klimstra	16 april 2024
- Afsprakenkader voor ouderenhuisvesting Twente			

Onderwerp
Regionale woonzorgvisie Twente

Geachte leden van de raad,

In de Rijksprogramma's 'Een thuis voor iedereen' en 'Wonen en Zorg voor ouderen' is opgenomen dat alle gemeenten een start maken met integrale regionaal afgestemde woonzorgvisies voor alle aandachtsgroepen en ouderen. Hiermee worden de fysieke en sociale opgave van de gemeente met elkaar verbonden.

Onder leiding van de provincie Overijssel en met ondersteuning van adviesbureau Companen is er een 'Regionale woonzorgvisie Twente 2024-2026' opgesteld. Hier hoort ook een 'Afsprakenkader voor ouderenhuisvesting Twente' bij. We verwijzen u hiervoor naar de bijlagen. Via diverse regionale ambtelijke en bestuurlijke werksessies hebben we hier vanuit Almelo onze bijdrage aan geleverd. De regionale woonzorgvisie Twente vormt mede een basis voor het ontwikkelen van onze eigen woonzorgvisie voor Almelo.

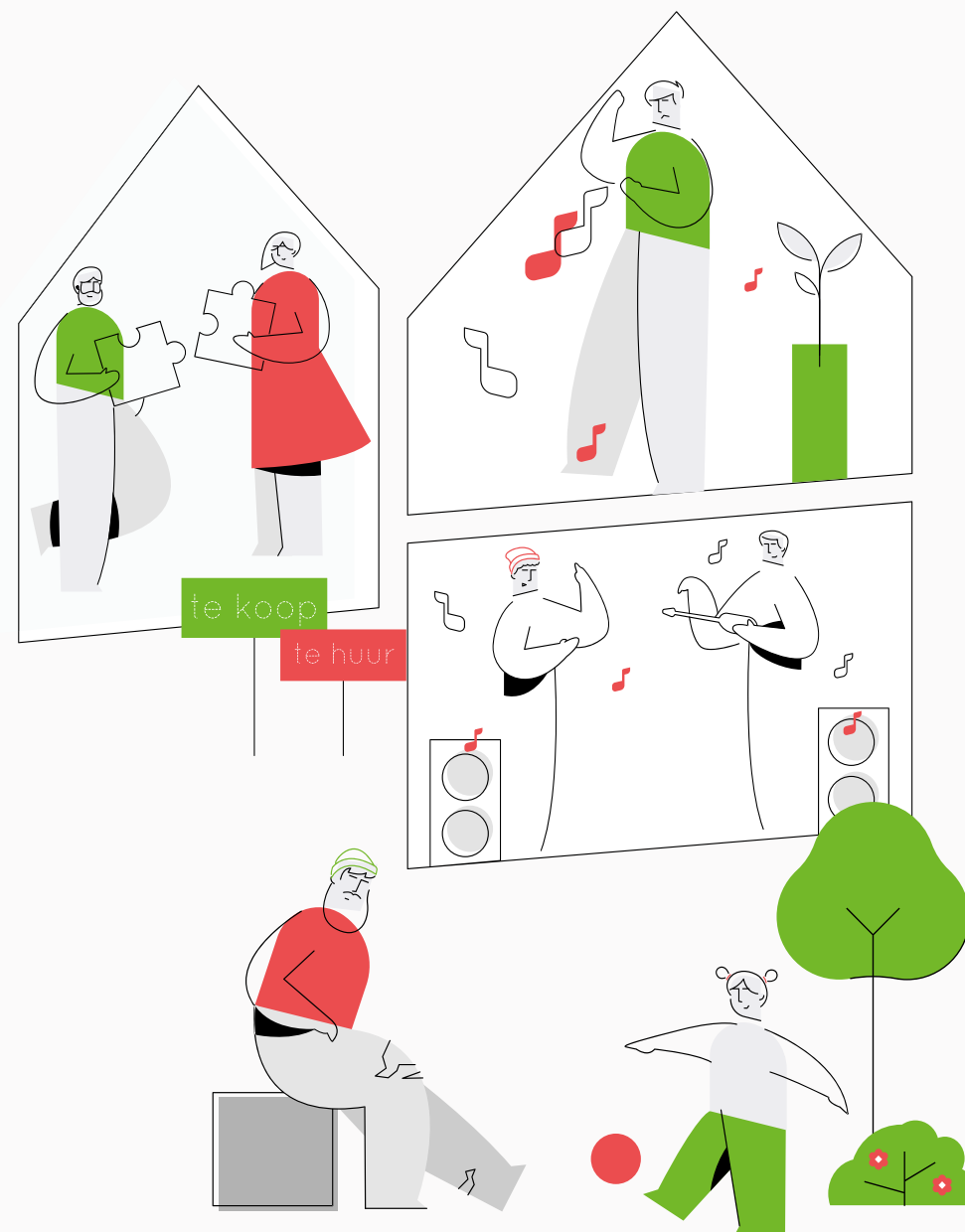
Het afsprakenkader voor ouderenhuisvesting geeft indicatieve aantallen van te bouwen en/of te transformeren woningen voor ouderen in uiterlijk 2030. De genoemde aantallen worden niet gehandhaafd door het Rijk of de provincie en kunnen als een intentie worden beschouwd. Over het algemeen liggen we overigens op koers om hieraan te kunnen voldoen. De doelgroep ouderen is niet de enige doelgroep die urgent woningzoekend kan zijn met een specifieke woonvraag. We vinden het belangrijk ook afspraken te maken over andere doelgroepen en een evenwichtige verdeling hiervan binnen de regio. In de komende periode gaan we met de regio Twente in gesprek over een regionale urgentieverordening en de genoemde evenwichtige verdeling van doelgroepen.

Per 1 januari 2026 zal de lokale woonzorgvisie een verplicht onderdeel zijn van het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma, zoals dat is aangekondigd in het wetsvoorstel Versterking Regie op de Volkshuisvesting (Wvrv). Een huisvestingsverordening met urgentieregeling en regionale verdeelafspraken is hierin ook opgenomen. Het wetsvoorstel is inmiddels ingediend bij de Tweede Kamer en de te verwachten inwerkingtreding is 1 juli 2024.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Almelo,
de secretaris, de burgemeester,

J. Dijkstra

M.M. van 't Veld



DATUM	2 maart 2024
TITEL	Regionale woonzorgvisie 2024-2026
OPDRACHTGEVER	Provincie Overijssel
AUTEUR(S)	Ilse de Groot, Martin Bleijenburg
PROJECTNUMMER	3200.119
STATUS	Definitief

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Waarom een regionale woonzorgvisie?	4
1.2	Proces	5
1.3	Doelgroepen en analyse	5
1.4	Leeswijzer	6
2	Ouderen	7
2.1	Wat speelt er?	7
2.2	Afsprakenkader ouderenhuisvesting	9
2.3	Wat willen we bereiken?	10
3	Aandachtsgroepen	12
3.1	Wat speelt er?	12
3.2	Wat willen we bereiken?	13
4	Regie, preventie, hulp en ondersteuning in een eigen thuis	16
4.1	Wat speelt er?	16
4.2	Een domeinoverstijgend vraagstuk	16
4.3	Arbeidsmarkt en zorgpersoneel	19
4.4	Wat willen we bereiken?	20
5	Bijlage 1: afsprakenkader ouderenhuisvesting	25

1 Inleiding

1.1 Waarom een regionale woonzorgvisie?

Je thuis voelen in je eigen huis en je trots voelen op je woonomgeving zijn ontzettend belangrijk. De woning moet passend zijn voor als je eenmaal wat minder mobiel wordt. Met een eigen woning tel je mee en kun je beter participeren in de samenleving. En doordat je minder mensen met intensieve problemen om je heen hebt, kun je je beter richten op je eigen herstel.

De woonomgeving moet uitnodigen om naar buiten te gaan. Opdat je in staat bent om je buurtgenoten te blijven ontmoeten en in beweging te blijven. Onze inwoners wonen in een omgeving waar men naar elkaar omkijkt, tegenslag kan verwerken, zichzelf herstelt, ontwikkelt en weerbaarder maakt. Lukt het niet om elkaar te helpen of het ontbreekt iemand aan een netwerk, dan kan men een beroep doen op de beschikbare informele of professionele hulp.

Daarom zetten we met inwoners en aandachtsgroepen in op een samenleving waar plek is voor iedereen.

In Overijssel staan we voor een uitdagend vraagstuk dat voortkomt uit zowel de dubbele vergrijzing als de behoefte aan geschikte huisvesting voor kwetsbare bewoners binnen onze gemeenten. Dit brengt een aanzienlijke druk met zich mee op beschikbare woonruimte, benodigde hulp en ondersteuning. Terwijl de vraag naar woonruimte met passende zorg- en welzijnsdiensten toeneemt, worden we geconfronteerd met krapte op de woningmarkt en tekorten in de zorgsector. In deze complexe context zijn fysieke en sociale aspecten onlosmakelijk met elkaar verbonden. We zien dat aanpassingen aan woonruimten, de ondersteuning van mantelzorgers en het bevorderen van geclusterde woonvoorzieningen kunnen bijdragen aan het langer zelfstandig wonen van ouderen in onze provincie.

Gezien de schaarste op de woningmarkt en de groeiende vraag naar hulp en ondersteuning, is er meer dan ooit behoefte aan doordachte en heldere beslissingen. Vragen zoals hoe we sociale woningen verdelen binnen de provincie, de regio Twente en lokale gemeenten, en hoe we beperkte middelen het meest effectief inzetten waar de behoefte het grootst is, vragen om gezamenlijke aandacht. Terwijl we streven naar langer en zelfstandig thuis wonen, rust er ook een grote verantwoordelijkheid op bewoners zelf, mantelzorgers en vrijwilligers. Samen moeten we nadenken over hoe we hen het beste kunnen ondersteunen en hoe we kunnen voorkomen dat huisvesting voor kwetsbare bewoners tot overlast of onbegrip bij buurtbewoners leidt.

Gezien de complexiteit van deze uitdagingen heeft de Rijksoverheid beleidskaders opgesteld rondom wonen, welzijn en zorg. In de in december '22 ondertekende woondeal is genoemd dat de provincie Overijssel een regionale woonzorgvisie voor aandachtsgroepen en ouderen gaat opstellen die aansluit bij de regionale programmering.

Het Rijksprogramma Wonen, ondersteuning en zorg voor ouderen ([WOZO](#)) wijst op de richting om ouderen in staat te stellen zo lang mogelijk zelfstandig te wonen. Het rijk verdeelt deze woonzorgopgave onder in de bouw van nultreden, geclusterd en zorggeschikte woningen. Er volgt nog een bijlage bij de regionale woondeal waarin deze opgave weergegeven wordt per gemeente. Het rijk stelt in de nieuwe 'wet versterking regie op volkshuisvesting' elke gemeente verplicht een volkshuisvestelijk programma op te stellen. Deze wetgeving is nog niet formeel vastgesteld. We kunnen de opgaven in de reguliere woningvoorraad en woonzorgopgave niet los van elkaar zien. Andere verplichtingen vanuit het rijk vloeien voort uit de Nationale Woon- en Bouwagenda, de Wet regie op de volkshuisvesting, en de richtlijnen in de programma's '[Een thuis voor iedereen](#)' en '[WOZO](#)'.

Vanuit de (nog goed te keuren) wet ‘versterking regie op de volkshuisvesting’ worden gemeenten daarnaast verplicht gesteld een urgentieverordening te maken om bij woningtoewijzing voorrang te geven aan wettelijk bepaalde urgente woningzoekenden. Gemeenten worden verplicht een huisvestingsverordening op te stellen met een urgentieregeling, in afstemming met de gemeenten in de regio. Ook moet elke gemeente in haar woonzorgvisie beleid opnemen voor alle aandachtsgroepen. Het wetsvoorstel is na advies van de Raad van State in voorbereiding voor behandeling in de Tweede kamer.

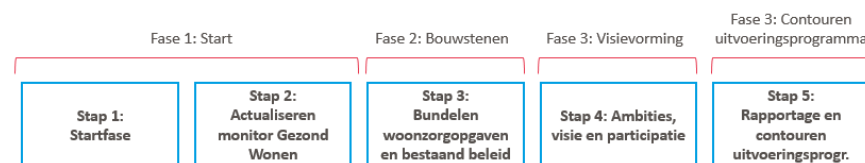
Zowel de provincie als de gemeenten zijn volop bezig met de uitvoering van regionale woonagenda's. Het actualiseren van de Monitor Gezond Wonen en de oproep van het Rijk om een woonzorgvisie te ontwikkelen, zoals aangegeven in de brief van de ministeries van BZK en VWS in 2021, zijn stappen in deze richting.

Lokale doorvertaling

Deze regionale woonzorgvisie vormt de basis voor gemeenten om concreet aan de slag te gaan met het ontwikkelen van een lokale woonzorgvisie als onderdeel van de volkshuisvestelijke opgave. De geïdentificeerde kwalitatieve uitdagingen en doelstellingen in deze visie zijn van toepassing op de gehele regio. Indien gewenst ligt nadere uitwerking en specifieke invulling in handen van de individuele gemeenten. Dit biedt de flexibiliteit om een lokaal uitvoeringsprogramma aan te passen aan de lokale context en de eigen kleur te geven, rekening houdend met de behoeften en kenmerken van elke gemeenschap. De kwantitatieve opgave is richtinggevend, en is geen definitieve blauwdruk. Wel is het belangrijk te vermelden dat afwijkingen in aantallen en opgaven significante effecten kunnen hebben op zowel naburige gemeenten als de overeengekomen regionale fair-share verdeling.

1.2 Proces

Om tot een gedragen regionale woonzorgvisie te komen hebben we verschillende stappen in het hele traject doorlopen. Om de beleidsopgaven te bepalen is het van belang de huidige situatie in kaart te hebben. In het proces hebben we cijfers omtrent wonen en zorg geïnventariseerd en geanalyseerd. Dit is zichtbaar in de monitor Gezond Wonen, die we in september hebben gepubliceerd. Vervolgens hebben we bestaand beleid rondom wonen en zorg in de regio geanalyseerd. In verschillende werkateliers hebben we met betrokken partijen in de regio de visie verder vormgegeven. De inbreng van alle partijen is uitgewerkt in deze visie. Na vaststelling van de visie gaan we in 2024 aan de slag om te komen tot een concreet uitvoeringsprogramma.



1.3 Doelgroepen en analyse

In het Rijksprogramma *Een thuis voor iedereen* en de (reeds gepubliceerde, maar nog niet aangenomen) *Wet Versterking Regie Volkshuisvesting* wordt een aantal aandachtsgroepen benoemd voor gemeenten. In de woonzorgvisie beperken wij ons tot de doelgroepen met een zorg of ondersteuningsvraag, te weten:

- Ouderen (65+);
- Mensen met lichamelijke, verstandelijke of psychische kwetsbaarheid
- Mantelzorgers- en ontvangers

- Uitstromers uit instellingen (maatschappelijke opvang, beschermd wonen GGZ, detentie, Jeugdzorg)
- (Dreigend) dakloze mensen
- Uittredende sekswerkers

Dit zijn ook de doelgroepen waarvoor een urgentieregeling gevraagd wordt door het rijk.

Hoewel de hieronder genoemde groepen niet officieel worden beschouwd als urgente woningzoekenden door het Rijk, vallen ze wel onder aandachtsgroepen. In deze visie worden ook deze groepen behandeld, zij het met iets minder nadruk.

- Arbeidsmigranten
- Woonwagengebouwen
- Statushouders
- Studenten

Monitor gezond wonen

De Monitor gezond wonen Overijssel geeft de kwantitatieve opgave weer voor bovenstaande zorgdoelgroepen en is ontwikkeld door Companen. Dit dient als kwantitatieve bouwsteen voor de woonzorgvisie. De monitor is raad te plegen via de volgende link:

www.companen.nl/powerbi/monitoregezondwonenoverijssel. De huidige aantallen aandachtsgroepen in Twente zijn in kaart gebracht door Tellers & Benoemers. Deze monitor is via de volgende link te raadplegen: <https://public.tableau.com/app/profile/tellersenbenoemers/viz/ConceptAandachtsgroepenTwente/Absoluut>.

1.4 Leeswijzer

De visie is onderverdeeld in drie onderdelen: ouderen (hfdst. 2), aandachtsgroepen (hfdst. 3) en regie, preventie, hulp en ondersteuning (hfdst. 4) in een eigen thuis. Hoofdstuk 4 bevat hiermee belangrijke uitspraken die betrekking hebben op zowel de ouderen als de aandachtsgroepen. Dit weerspiegelt de aanpak van het Rijk, waarbij ook aparte aandacht wordt besteed aan ouderen en aandachtsgroepen via verschillende programma's. Hoewel de hoofdstukken apart worden behandeld, is het belangrijk te benadrukken dat hoofdstuk 4 een integrale benadering biedt, waarin de verschillende elementen met elkaar in verband worden gebracht. Waar nodig zullen verwijzingen naar hoofdstuk 4 worden opgenomen in de relevante delen van de hoofdstukken over ouderen en aandachtsgroepen.

2 Ouderen

2.1 Wat speelt er?

Het programma Wonen en Zorg voor Ouderen van de Rijksoverheid heeft als hoofddoel ouderen in staat te stellen zo lang mogelijk comfortabel, gezond en zelfstandig in een eigen thuis te blijven wonen. Dit wordt bereikt door de ontwikkeling van voldoende voor ouderen geschikte woningen als onderdeel van de bredere woningbouwopgave. Dit omvat drie verschillende typen woningen: nultredenwoningen, geclusterde woningen en zorggeschikte woningen. Op nationaal niveau zijn er afspraken gemaakt om het aantal geclusterde woningen en zorggeschikte woningen in de sociale huursector te verhogen, met bijzondere aandacht voor dementievriendelijke ontwerpen. Dit nationale kader vormt de basis voor regionale uitwerking en uitvoering, waarbij overheden, corporaties, en zorgkantoren samenwerken om de regionale behoeften aan ouderenhuisvesting vast te stellen. Deze inspanningen zijn onderdeel van een bredere strategie om een thuis te bieden aan iedereen, inclusief aandachtsgroepen en ouderen.

Om ervoor te zorgen dat ouderen zo lang mogelijk prettig en gezond thuis kunnen blijven wonen, is het van cruciaal belang om voldoende geschikte woningen voor ouderen beschikbaar te hebben. Het Programma Wonen en Zorg voor Ouderen toont aan dat van de landelijk geplande 900.000 toe te voegen woning, 290.000 woningen geschikt moeten zijn voor ouderen. Waarbij de kanttekening gemaakt moet worden dat een deel van de 290.000 woningen voor ouderen ook door het transformeren van de bestaande voorraad gerealiseerd kan worden. Hiermee blijft er in de toe te voegen woningen meer ruimte over voor variatie en andere doelgroepen.

Op landelijk niveau zijn er afspraken gemaakt met Aedes (Nationale Prestatieafspraken), waarin is afgesproken dat woningcorporaties zich actief inzetten voor de bouw van 40.000 geclusterde woningen en 20.000 zorggeschikte woningen in de sociale huur. Dit betreft 50% van de totale opgave. Deze doelen zijn niet alleen gericht op het vergroten van de beschikbaarheid van geschikte woningen, maar ook op het creëren van woonomgevingen die bijdragen aan de welzijn en kwaliteit van leven van ouderen.

Daarnaast wordt er vanuit de Tweede Kamer een specifieke oproep gedaan aan bouwers om geclusterde woonvormen zoveel mogelijk dementievriendelijk in te richten. Dit benadrukt het belang van het creëren van woonruimtes die geschikt zijn voor ouderen met specifieke zorgbehoeften, zoals personen met dementie. De handreiking 'Geclusterde Woonvormen voor Senioren' van Platform31 biedt waardevolle richtlijnen en aanbevelingen voor het ontwerpen van dementievriendelijke woonomgevingen.

Opgave

In samenspraak met het Rijk is een opgave voor de huisvesting van ouderen geformuleerd. Deze opgave is zichtbaar in het afsprakenkader als bijlage van dit stuk. Voor de regio Twente zijn twee scenario's gedefinieerd. Het basisscenario omvat de ontwikkeling van 4.500 nultredenwoningen, 2.000 geclusterde woningen en 1.560 zorggeschikte woningen tot 2030. Het trendscenario houdt rekening met een groter deel van de ouderen die in een reguliere geclusterde woning zullen wonen. Dit geldt ook voor een deel van de mensen met een Wlz-indicatie, die anders in een zorggeschikte woning (woonzorgcentrum) zullen wonen, en omvat respectievelijk 2.710 nultredenwoningen, 5.310 geclusterde woningen en 1.100 zorggeschikte woningen. Deze aantallen zijn vastgelegd in het afsprakenkader ouderenhuisvesting, toegevoegd als bijlage 1. Zorggeschikte woningen zijn

geclusterd waarbij samenwerking plaatsvindt met zorginstanties en het zorgkantoor. Het is niet noodzakelijk dat deze woningen zich bevinden binnen een woonzorgcentrum.

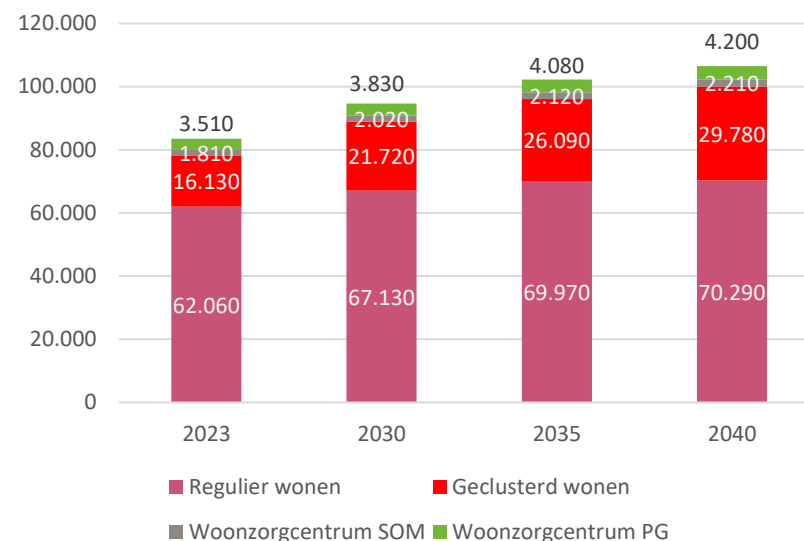
Onderzoek monitor gezond wonen

In de monitor Gezond Wonen van Companen is de huisvestingsopgave voor de doelgroep ouderen in alle gemeenten weergegeven. Onderstaande figuren tonen de vraagontwikkeling naar woonvormen in Twente. De vraagontwikkeling betekent wat de groei van deze doelgroep en hun woningbehoefte betekent voor de vraag naar woningen. De analyse is gedaan op basis van een prognose waarbij de aanname is gedaan dat een groter deel van de ouderen (preventief) verhuist naar een geclusterde woonvorm. De geclusterde woonvormen kunnen bestaan uit reguliere geclusterde woningen en zorggeschikte woningen. Zorggeschikte woningen zijn toegankelijk voor mensen met een fysieke beperking, waar goed verpleging en verzorging aan huis kan worden geboden. Wij houden hierbij de categorieën aan die het rijk ook gebruikt, maar de benamingen verschillen als volgt.

Benaming Rijk	Benaming Companen
Nultreden	Regulier
Geclusterd	Geclusterd
Zorggeschikt	Woonzorgcentrum (SOM en PG)

De term woonzorgcentrum zoals gebruikt in de analyse van Companen, verwijst naar zorggeschikte woningen. Dit kan zowel intramuraal als extramuraal zijn. Het is uitsluitend geschikt voor mensen met een Wlz-indicatie.

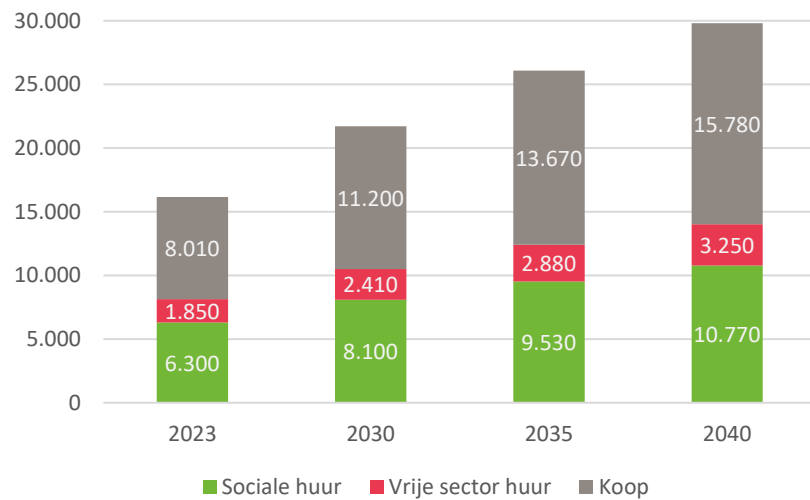
Figuur 2.1: vraag naar woonvormen voor ouderen in Twente (trendprognose)



Bron: Monitor Gezond Wonen, Provincie Overijssel (2023)

Hieronder staat voor Twente een inschatting van vraag naar geclusterd wonen in de verschillende marktsegmenten.

Figuur 2.2: Marktsegmentatie van vraag naar geclusterde woonvormen voor ouderen in Twente



Bron: Monitor Gezond Wonen, Provincie Overijssel (2023)

De opgave bij de zorg en huisvesting voor en van ouderen is in aantallen relatief groot.

2.2 Afsprakenkader ouderenhuisvesting

De regionale woonzorgvisie voor Twente heeft als doel om deze landelijke afspraken en beleidsrichtlijnen te vertalen naar concrete maatregelen en initiatieven in de regio, zodat ouderen in Twente toegang hebben tot passende huisvesting en de zorg en ondersteuning die zij nodig hebben om zo lang mogelijk in eigen leefomgeving te kunnen blijven wonen. Dit afsprakenkader

biedt een leidraad voor de realisatie van dit doel en zal als bijlage worden toegevoegd aan de regionale woonzorgvisie.

Regionale Uitwerking

De regionale opgave voor ouderenhuisvesting vereist nauwe samenwerking tussen het Rijk, provincie, gemeenten, corporaties, zorgkantoren, zorgorganisaties en welzijnspartijen. De opgave wordt geïntegreerd in het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma, dat in 2026 door elke gemeente moet worden opgesteld. De verdeling en realisatie van de regionale opgaven worden besproken aan specifieke regionale tafels.

Financiering

De financiering van deze opgave is verdeeld, waarbij de markt verantwoordelijk is voor de helft van de woningen. Subsidies, zoals de subsidieregeling voor zorggeschikte woningen (SZGW), spelen een rol. Hierbij is het aangaan van een intentieovereenkomst tussen ontwikkelende partijen, zorgkantoren en zorgaanbieders een vereiste. Dit benadrukt het belang van een blijvende financieringsstroom in plaats van tijdelijke financiering, vanwege de omvang en voortdurende aard van de uitdaging. Het cruciale punt hierbij is dat subsidies als incidentele bijdragen fungeren, terwijl de extra kosten in de exploitatie, zoals voorzieningen in de woning, structureel van aard zijn. Bij het sluiten van een overeenkomst voor de bouw van zorggeschikte woningen is het van belang duidelijkheid te hebben over de bijdragen van alle betrokken partijen aan de structurele extra financiële lasten in vergelijking met reguliere nultredenwoningen. Dit is essentieel om de duurzame financiering te waarborgen, gegeven de voortdurende aard van de uitdaging waarvoor we staan.

Werkwijzen

Voor de monitoring en uitvoering van de ouderenhuisvestingsopgave worden bestaande ambtelijke en bestuurlijke overleggen aangevuld met nieuwe werkwijzen. De "Actietafel Wonen en Zorg" is ingesteld voor het monitoren van de opgave, en er zijn twee bijeenkomsten per jaar gepland. De kopgroep bereidt zich voor op nieuwe werkateliers of actietafels. Regionale versnellingstafels, de bouwbrigade en het Aanjaagteam spelen ook een rol. Deze activiteiten worden zorgvuldig geïntegreerd in de jaarplanning en sluiten aan bij de landelijke werkwijze van woondealtafels.

Doorstroming en locaties

Met het uitbreiden van een divers palet aan woonleefvoorzieningen vergroten we de mogelijkheid voor ouderen om door te stromen naar een woning die beter aansluit bij de derde levensfase.

Het bevorderen van doorstroming nemen we op in het provinciaal en gemeentelijk volkshuisvestelijk programma en de prestatieafspraken. Hierin werken we ook uit hoe we inzetten op het vinden van de juiste locaties voor het realiseren van woonvormen voor ouderen. Dit moet uiterlijk per 2026 gerealiseerd zijn, op lokaal niveau binnen de Wmo en het sociaal domein en op regionaal niveau binnen de Wlz en thuiszorg. Zorgaanbieders kunnen worden uitgenodigd voor het gesprek tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties over lokale prestatieafspraken. Dit biedt mogelijkheden om specifieke afspraken te maken over de inzet van zorgaanbieders bij het realiseren van passende woonzorgconcepten.

Randvoorwaarden

De randvoorwaarden voor het behalen van de doelstellingen zijn essentieel. Aanvullend aan de kritische succesfactoren (ksf's) die zijn beschreven in de regionale woondeal onderscheiden we voor het afsprakenkader ouderenhuisvesting nog twee ksf's: de beschikbaarheid van rijksmiddelen en

het leveren van voldoende zorg op de te ontwikkelen woonconcepten voor ouderen.

In het afsprakenkader zijn deze kritische succesfactoren nader beschreven. In de bijlage van het afsprakenkader wordt ook de verdeling van de opgave per gemeente tot en met 2030 weergegeven. Het is belangrijk op te merken dat dit geen definitieve blauwdruk is maar dat deze prognoses op gemeenteniveau richtinggevend zijn die nog verder uitgewerkt moeten worden in het volkshuisvestingsprogramma en, waar nodig, in goed overleg worden bijgesteld.

2.3 Wat willen we bereiken?

Opgave 1: flexibele en duurzame nultredenwoningen

Een cruciaal doel voor een toekomstbestendige woonzorgomgeving is het bevorderen van flexibele en duurzame nultredenwoningen. Hiermee richten we ons niet alleen op ouderen maar erkennen we dat deze woningen ook multi-inzetbaar zijn voor diverse doelgroepen, zoals mensen met een beperking. De focus ligt op het creëren van woningen die niet alleen levensloopgeschikt zijn, maar ook flexibel aanpasbaar om te voldoen aan veranderende behoeften. Het concept van nultredenwoningen, beschikbaar voor zowel huurders als kopers, bevordert een langer zelfstandig verblijf van ouderen en andere aandachtsgroepen in hun vertrouwde buurt.

Opgave 2: meer tussenvoorzieningen

Het aanpakken van de kloof tussen zelfstandig wonen en verpleeghuiszorg is een belangrijke uitdaging waar Twente mee geconfronteerd wordt. Daar komt bij dat er geen uitbreiding van verpleeghuiscapaciteit meer zal plaatsvinden. Hiervoor in de plaats worden zorggeschikte woningen toegevoegd in geclusterde woonconcepten of zogenaamde tussenvoorzieningen. Gemeenten hebben laten zien dat er onvoldoende tussenvoorzieningen beschikbaar zijn

voor mensen die niet langer in een reguliere woning kunnen blijven, maar ook niet meer kunnen doorstromen naar het verpleeghuis. Door samen te werken met diverse belanghebbenden kunnen we kleinschalige en persoonsgerichte woonomgevingen creëren die aansluiten bij de behoeften van deze specifieke doelgroep. Onderdeel van de realisatie van tussenvoorzieningen is afspraken maken over preferent aanbiederschap (Wlz/Wmo/welzijn) op complex-, buurt of wijkniveau. Hiervoor is samenwerking tussen gemeente en zorgkantoor onontbeerlijk. Daarnaast zijn er mogelijkheden inwoners te faciliteren om wooninitiatieven te ontplooiën. Collectief wonen zorgt voor saamhorigheid en een duurzame woon- en leefomgeving. Dit vraagt om ruimte voor vormen van collectief bouwen en wonen.

Opgave 3: ouderenwoningen in zorgzame gemeenschappen

We gaan uit van ieders eigen verantwoordelijkheid en regie bij het zoveel mogelijk zelfstandig thuis wonen. Samen met inwoners werken we aan zorgzame gemeenschappen waarin mensen naast én met elkaar wonen en leven. Onze inwoners wonen in een omgeving waar men naar elkaar omkijkt, tegenslag kan verwerken, zichzelf herstelt, ontwikkelt en weerbaarder maakt. Lukt het niet om elkaar te helpen of het ontbreekt iemand aan een netwerk, dan kan men een beroep doen op de beschikbare informele of professionele hulp. In Twente streven we naar een geïntegreerde benadering van wonen, welzijn en zorg, waarbij geclusterde woningen een centrale rol spelen. Gemeenten hebben laten zien dat deze aanpak kan bijdragen aan het bevorderen van sociale interactie en het verminderen van eenzaamheid onder ouderen. Door woningen te groeperen rondom voorzieningencusters, zoals gezondheidscentra en gemeenschapsruimtes, zorgen we ervoor dat zorg en ondersteuning gemakkelijk toegankelijk zijn. Bovendien versterken we zo de sociale cohesie binnen wijken, wat bijdraagt aan het welzijn van onze inwoners.

Opgave 4: doorstroming

Het bevorderen van doorstroming is een essentieel aspect van ons beleid in de regio Twente. Cruciaal voor het succes van deze inspanningen is het aanbieden van faciliteiten en middelen die mensen verleiden om door te stromen. Hierbij streven we naar een voldoende en gevarieerd woningaanbod dat specifiek voldoet aan de wensen van de doelgroep. Daarnaast zetten we in op opbouwwerkers en verhuiscoaches die actief betrokken zijn in de wijken, waarbij ze gesprekken aangaan en initiatieven ontplooiën om de doorstroming te stimuleren en op gang te brengen. Hiervoor is een juiste borging van de benodigde middelen nodig. Goede doorstroming komt pas op gang als er ook daadwerkelijk divers en passend woonaanbod is voor ouderen. Dit vraagt continu aandacht.

Opgave 5: dementievriendelijke wijken

We hebben speciale aandacht voor het creëren van dementievriendelijke wijken, zoals al gebeurt in enkele gemeenten. Deze wijken zijn ontworpen met het oog op de behoeften en uitdagingen van mensen met dementie en ze bieden een omgeving die de zelfstandigheid, veiligheid en welzijn van deze individuen bevordert. Dergelijke wijken bevatten doordachte architecturale aanpassingen, zoals duidelijke bewegwijzering en herkenbare landmarks, die de navigatie vergemakkelijken. Bovendien bevorderen ze begrip en bewustzijn in de bredere gemeenschap, wat stigma's rond dementie kan verminderen.

3 Aandachtsgroepen

3.1 Wat speelt er?

Doorvertaling 'Een thuis voor iedereen'.

Het landelijke programma 'Een thuis voor iedereen' richt zich op het verbeteren van huisvesting voor aandachtsgroepen en brengt duidelijkheid in de aanpak op nationaal, regionaal en lokaal niveau. Het tekort aan geschikte woningen heeft geleid tot concurrentie tussen verschillende aandachtsgroepen. Zowel aandachtsgroepen als reguliere woningzoekenden doen een beroep op de schaarse betaalbare woningen. In het kader van het faciliteren van aandachtsgroepen is het essentieel om te erkennen dat een woning fungeert als een veilige basis waaruit zij hun leven verder kunnen opbouwen. Het is daarom van groot belang om bijzondere aandacht te besteden aan een zachte landing in de wijk voor deze groepen. De leefbaarheid in sommige buurten en wijken staat steeds meer onder druk door ongelijke verdeling in de huisvesting binnen gemeenten en tussen gemeenten onderling.

Fair share aandachtsgroepen en regionale urgentieregeling

In het kader van de regionale woonzorgvisie in Twente doet zich momenteel een belangrijke ontwikkeling voor rondom de regionale urgentieregelingen. Deze regelingen zijn van belang om een eerlijke toewijzing van sociale huurwoningen te waarborgen, met specifieke aandacht voor kwetsbare groepen en urgente situaties. Gemeenten in deze regio, net als elders in

Nederland, staan voor de taak om huisvestingsverordeningen op te stellen die in 2026 verplicht worden voor urgente woningzoekenden. Dit is vastgelegd in de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting. Een urgentieverordening geeft de urgente groepen prioriteit bij woningtoewijzing. Daarnaast staat de wet toe dat lokale gemeenten specifieke aanvullingen in hun huisvestingsverordeningen kunnen opnemen, zoals bijvoorbeeld het opnemen van statushouders als urgente groepen. Het is echter belangrijk op te merken dat, ondanks deze lokale flexibiliteit, bepaalde weigeringsgronden aan beperkingen onderhevig zijn. Deze veranderingen hebben aanzienlijke gevolgen voor het vaststellen van beleid, het formuleren van regelgeving en de administratieve processen, met name voor woningcorporaties en gemeenten. Dit komt doordat zij jaarlijks verantwoording moeten afleggen aan zowel de provincie als het Rijk met betrekking tot de toewijzing van urgenties.

Opgave aandachtsgroepen

Voor de huisvestingsopgave voor de verschillende aandachtsgroepen, verwijzen we graag naar de "Monitor Gezond Wonen"¹ van Companen en de "Dashboard Aandachtsgroepen"² van Tellers&Benoemers/HHM. Deze bronnen bieden gedetailleerde informatie over de aantallen van diverse aandachtsgroepen. Deze monitors stellen ons in staat om gegevens op zowel gemeentelijk als regionaal niveau te bekijken, waardoor we een gedetailleerd inzicht kunnen verkrijgen in de situatie binnen de regio's.

¹ Monitor Gezond Wonen is te raadplegen via:

www.companen.nl/powerbi/monitorgezondwonenoverijssel

² Monitor aandachtsgroepen is te raadplegen via:

<https://public.tableau.com/app/profile/tellersenbenoemers/viz/ConceptAandachtsgroepenTwente/Absoluut>

Huisvestingsopgave mensen met een verstandelijke beperking in Twente

	Doorrekening opgave tot 2040	Prognose opgave tot 2040
Geclusterd wonen	- 235	-1.185
Gespikkeld wonen	+ 300	+ 110

De huisvestingsopgave voor mensen met een verstandelijke beperking in gespikkelde woonvormen neemt toe tot 2040. De verwachting is dat de vraag naar plekken in geclusterde woonvormen juist afneemt.

3.2 Wat willen we bereiken?

1. Meedoen en jezelf kunnen zijn

Het hebben van een eigen woonplek is ontzettend belangrijk. Een eigen plek is beter dan slapen in de maatschappelijke opvang. Met een eigen woning tel je mee en kun je beter participeren in de samenleving. En doordat je minder mensen met intensieve problemen om je heen hebt, kun je je beter richten op je eigen herstel.

Daarom zetten we met alle inwoners in op een samenleving waar plek is voor iedereen. Deze opgave heeft als kern de wens om mensen met diverse bijzondere vragen, maar juist ook anderen, zoveel mogelijk in reguliere wijken en woningen te laten wonen. Thuis in de buurt draait om het creëren van een omgeving waarbij het vanzelfsprekend is om erbij te horen, jezelf te kunnen zijn en actief deel te nemen aan de samenleving. De focus ligt op de beschikbaarheid van reguliere woningen en het bevorderen van inclusieve woonomgevingen waarbij gemeenten van regionaal naar lokaal bewegen en van opvang naar wonen gaan. In deze benadering verplaatsen gemeenten zich van een regionale aanpak naar een meer lokale focus, waarbij zij de nadruk leggen op specifieke behoeften en kenmerken van hun eigen gemeenschap. De aandacht verschuift van opvang, dat vaak meer geconcentreerd is op specifieke

locaties of regio's, naar een bredere benadering van wonen. Dit houdt in dat de focus niet alleen gericht is op het bieden van tijdelijke opvang, maar vooral op het integreren van mensen met een ondersteuningsvraag in reguliere woonomgevingen binnen de lokale gemeenschap. Deze verschuiving beoogt een inclusievere samenleving te bevorderen, waarbij mensen met diverse achtergronden volwaardig deelnemen aan het dagelijkse leven in hun eigen buurt of wijk.

2. Voldoende betaalbare en passende woningen

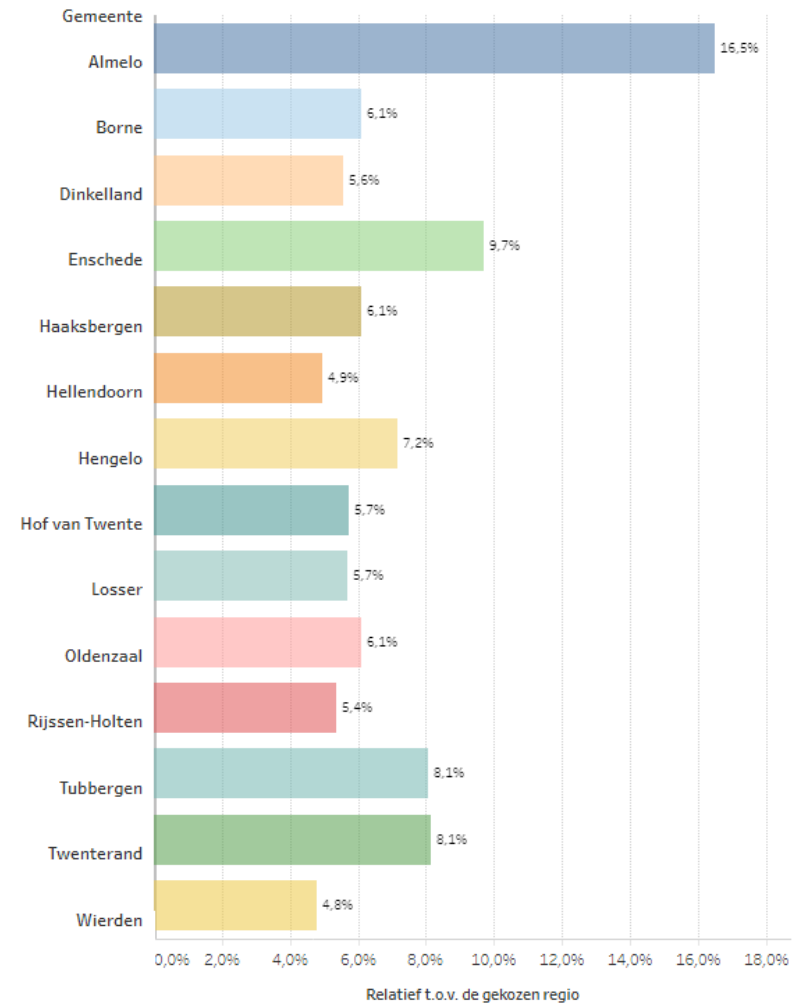
Voldoende woningen op de juiste plek met de gewenste kwaliteiten realiseren om aan de vraag van passende (nieuwbouw) woningen en woonvormen te voldoen. We geven specifieke aandacht aan kleinere en betaalbare woningen die passend zijn voor de doelgroep. Hierbij streven we naar flexibiliteit, zodat de woningen kunnen voldoen aan verschillende behoeften. Een integraal onderdeel van onze opgave is het creëren van passende woningen in de bestaande voorraad. We realiseren ons dat nieuwbouw niet de enige oplossing is; daarom richten we ons ook op het geschikt maken van bestaande woningen voor de doelgroep. Het uitgangspunt van voldoende woningen op de juiste plek met de gewenste kwaliteiten wordt verder versterkt door het identificeren van kansen voor innovatie. Naast het realiseren van kleinere en betaalbare woningen die passend zijn voor de doelgroep, moeten we ook aandacht besteden aan aspecten zoals gemengd wonen, sociaal beheer en community building. Deze elementen dragen bij aan een inclusieve en veerkrachtige woonomgeving. Dit is verder uitgewerkt in hoofdstuk 4, bij de opgave over het ontwikkelen van woonleefconcepten.

3. Evenwichtige verdeling uitwerken in verkenning harmonisatiemogelijkheden urgentieregeling

In de eerste helft van 2024 vindt er een verkenning plaats naar de harmonisatiemogelijkheden van de lokale urgentieverordeningen op het regioniveau Twente. In deze verkenning zal het draagvlak voor een evenwichtige verdeling van urgente groepen en bijbehorende uitgangspunten worden uitgewerkt. Vaststellen wat een evenwichtige verdeling is, is namelijk niet eenvoudig. Er zijn verschillende factoren die bepalen wat evenwichtig is. Er zijn verschillende factoren die bepalen wat evenwichtig is.

In naast staand figuur is zichtbaar hoeveel de verschillende gemeenten verhoudingsgewijs bijdragen aan het huisvesten van urgente groepen. Dit zijn enkel de urgente groepen zoals geformuleerd in de (te behandelen) Wet Versterking Regie Volkshuisvesting.

Totalen Aandachts- of Urgentiegroepen absoluut & relatief t.o.v. Regio Twente
Relatieve waarden Regio Twente a.d.h.v. het kenmerk: aantal inwoners



4. Inzet op regie, preventie, hulp en ondersteuning in een eigen thuis

Het bevorderen van eigen regie, preventie, hulp en ondersteuning in een eigen thuis is van cruciaal belang bij het huisvesten van aandachtsgroepen. Het is essentieel dat zij een passende woonomgeving hebben en indien nodig ondersteuning ontvangen om zelfstandig te kunnen wonen. Een toegankelijke woonomgeving, samen met een buurt die deze behoeften faciliteert, is hierbij van groot belang. In het volgende hoofdstuk zullen we uitvoerig ingaan op deze essentiële aspecten.

4 Regie, preventie, hulp en ondersteuning in een eigen thuis

4.1 Wat speelt er?

Vanuit de landelijke overheid wordt er steeds meer ingezet op de beweging dat inwoners langer zelfstandig thuis blijven wonen. Dit geldt voor ouderen, maar ook voor inwoners met een verstandelijke beperking of GGZ-problematiek. Als Twentse gemeenten sluiten we aan bij deze lijn vanuit onze taken in de Wmo (Wet maatschappelijke ondersteuning). De Wmo heeft als doel om alle inwoners zo lang mogelijk zelfstandig te laten meedoen aan de samenleving en zo lang mogelijk thuis te laten wonen. De visies en het beleid op Sociaal domein van de gemeenten ondersteunen deze lijn met de ambitie “iedereen doet mee” en een opgave om inhoud, samenwerking en financiën hand in hand te laten gaan.

De beweging naar langer en weer zelfstandig thuis zorgt voor een stijgende behoefte aan ondersteuning bij het voeren van eigen regie, preventie, hulp en ondersteuning in de thuissituatie. Een toegankelijke woonomgeving en sociale leefbaarheid zijn randvoorwaardelijk. Het is belangrijk om als provincie Overijssel, regio Twente, gemeenten, inwoners en maatschappelijke partners goed samen te werken. De Twentse Koers is een belangrijke samenwerking. Hier wordt domeinoverstijgend samengewerkt door de provincie, de 14 Twentse gemeenten, het zorgkantoor en de GGD Twente.

4.2 Een domeinoverstijgend vraagstuk

Woning en woonomgeving

Wij spreken in Twente graag van “inclusieve dorpen en buurten”: buurten waar iedereen op een prettige manier kan wonen. Ongeacht leeftijd, achtergrond, inkomen en andere kenmerken. Om iedereen prettig te kunnen laten wonen, is een goed voorzieningenniveau een voorwaarde. Daarnaast vraagt het soms aanpassing van de woningvoorraad. Bijvoorbeeld door bestaande woningen aan te passen, of toegankelijke woningen te bouwen. Waar veel verschillende doelgroepen door elkaar wonen, kan ook spanning ontstaan. Bijvoorbeeld door andere leefstijlen, of doordat er veel mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag bij elkaar wonen. Daarom is aandacht voor een goede mix van vraagkracht en draagkracht in buurten en dorpen van belang.

Je thuis voelen in je eigen huis en je trots voelen op je woonomgeving zijn ontzettend belangrijk. De woning moet passend zijn voor als je eenmaal wat minder mobiel wordt. De woonomgeving moet uitnodigen om naar buiten te gaan. Opdat je in staat bent om je buurtgenoten te blijven ontmoeten en in beweging te blijven. Onze inwoners wonen in een omgeving waar men naar elkaar omkijkt, tegenslag kan verwerken, zichzelf herstelt, ontwikkelt en weerbaarder maakt. Lukt het niet om elkaar te helpen of het ontbreekt iemand aan een netwerk, dan kan men een beroep doen op de beschikbare informele of professionele hulp. Waar het kan is dit een algemene of voorliggende voorziening (bijvoorbeeld ontmoetingsmogelijkheden voor ouderen) waar je zonder indicatie naartoe kunt. Waar het nodig is wordt er een maatwerkvoorziening ingezet, vanuit de Zvw en/of hulp of ondersteuning vanuit de WMO. Dan gaat het om bijvoorbeeld het plaatsen van een traplift en de inzet van huishoudelijke hulp. Huishoudelijke hulp kan in de toekomst anders worden ingezet door technologische ontwikkelingen als automatisering en robotisering.

Preventie en positieve gezondheid

Daarnaast is het investeren in gezondheid door preventie een belangrijke voorwaarde om langer zelfstandig te kunnen wonen. Hierbij gaat het niet alleen om lichamelijke gezondheid, maar ook om dagelijks functioneren, participatie en mentale gezondheid. Een passende woonplek in een toegankelijke omgeving met aandacht voor positieve gezondheid moet in elke gemeente, stad, buurt en dorp van Twente mogelijk zijn. Dit vraagt om het realiseren van levensloopgeschikte woningen, het aanpassen van de woonomgeving, het stimuleren van ontmoeting en beweging, maar ook het realiseren van ontmoetingsplekken voor jong en oud in iedere buurt en ieder dorp. Zo is het voor iedereen mogelijk om lang thuis te wonen in een vertrouwde sociale omgeving waarbij we ons richten op preventie en reablement. Reablement is een manier van werken waarmee hulpverleners ouderen helpen hun eigen leven te leiden zoals ze dat zelf willen.

Zorg als vangnet

In een aantal gevallen is zorg noodzakelijk. Dat vraagt om voldoende geclusterde woonvormen in combinatie met een goede zorginfrastructuur van professionele en informele zorg. Steeds vaker kan dit in eigen woning met ondersteuning.

Voorbeelden van zorg zijn het Volledig Pakket Thuis (VPT) of het Modulair pakket thuis (MPT). Dit is Wlz zorg die in eigen woning wordt verzilverd. In sommige gevallen is meer intensieve zorg in een intramurale setting of nabij 24 uurszorg gewenst. Dit kan door middel van het realiseren van geclusterde woningen om en nabij bestaande 24-uurszorg. Hierbij is het van belang dat we met name voor geclusterde woningen ervoor zorgen dat zorg en ondersteuning op- en afschaalbaar zijn. Zo kunnen we mensen met verschillende behoeftes en uit verschillende doelgroepen huisvesten en ondersteunen. Met deze

kruisbestuiving houden we ook zorgvoorzieningen in stand die anders wellicht zouden verdwijnen.

Definities voor wonen met ondersteuning

Wlz: Wet langdurige zorg

Wmo: Wet maatschappelijke ondersteuning

Geclusterd wonen voor ouderen: Woningen in een woonvorm met 10 of meer wooneenheden en met een welzijnsvoorziening (ontmoetingsplek) in de directe omgeving. Bijvoorbeeld seniorenwoningen, aanleunwoningen, hofjeswonen.

Geclusterd wonen andere doelgroepen: Woonvorm waarbij de bewoner een eigen appartement of studio heeft met voorzieningen, maar ook met een ontmoetingsruimte in of bij het pand. Betreft zowel groepswonen als het wonen in geclusterde appartementen, met 24-uur begeleiding aanwezig of oproepbaar.

Gespikkeld wonen: Wonen in een reguliere (zelfstandige), niet-geclusterde woning in de nabijheid van een woonvorm waarvandaan zorg en begeleiding geboden kan worden.

Positieve gezondheid: Positieve Gezondheid is een bredere kijk op gezondheid, uitgewerkt in zes dimensies. Met die bredere benadering draag je bij aan het vermogen van mensen om met de fysieke, emotionele en sociale uitdagingen in het leven om te gaan. Én om zo veel mogelijk eigen regie te voeren. Denken vanuit wat wel kan.

24-uurszorgplekken: Woonplekken waar dagelijks 24 uur zorg en toezicht aanwezig is.

Ambities

We zijn doordrongen van het feit dat de beschikbaarheid van professionele ondersteuning en zorg niet meer vanzelfsprekend is. Hier moeten we ons als samenleving beter op voorbereiden. Ouderen, gezinnen, jongeren en alleenstaanden voeren met elkaar het gesprek over een toekomst waarin men meer op elkaar is aangewezen en professionele zorg minder vanzelfsprekend is.

We zorgen dat de wijken en kernen ruimtelijk zo optimaal mogelijk zijn ingericht op veilige ontmoeting en goede mobiliteit, zodat inwoners met en zonder zorgvraag er kunnen wonen. In onze kernen leven jong en oud samen, kennen en helpen inwoners elkaar, en zijn voorzieningen toegankelijk en beschikbaar. Iedereen kan meedoen.

We gaan uit van ieders eigen verantwoordelijkheid en regie bij het zoveel mogelijk zelfstandig thuis wonen. Om dit mogelijk te maken zetten we in op mantelzorgondersteuning en het bevorderen van de eigen kracht en het sociale netwerk van onze inwoners. Samen met inwoners werken we aan zorgzame gemeenschappen waarin alle mensen naast én met elkaar wonen en leven. Onze inwoners wonen in een omgeving waar men naar elkaar omkijkt, tegenslag kan verwerken, zichzelf herstelt, ontwikkelt en weerbaarder maakt. Lukt het niet om elkaar te helpen of het ontbreekt iemand aan een netwerk, dan kan men een beroep doen op de beschikbare informele of professionele hulp.

Binnen onze ambities werken we als partners integraal samen op alle leefgebieden en op basis van gelijkwaardigheid. De uitdaging hierbij is om zo breed mogelijk samen te werken met alle relevante partijen, inclusief de bewoners zelf. De inwoners staan zo veel mogelijk zelf aan het roer voor het vervullen van hun behoefte aan wonen, welzijn en ondersteuning en faciliteren dat door een goede samenwerkingsstructuur.

Figuur 4.1: Samenhang woonzorg-infrastructuur



4.3 Arbeidsmarkt en zorgpersoneel

De druk op het zorgpersoneel is in heel Nederland hoog, en zal in de toekomst alleen maar verder toenemen. Zo ook in Overijssel. In tabel 3.1 is de grijze druk weergegeven. De grijze druk is de verhouding tussen het aantal personen van 65 jaar of ouder en het aantal personen van 20 tot 65 jaar. Dit cijfer geeft inzicht in de verhouding van de ouderen tot het werkende deel van de bevolking. Een hoger cijfer indiceert een groter percentage ouderen ten opzichte van de beroepsbevolking.

Tabel 4.1: Grijze druk 2023-2040

	2023	2030	2040
Twente	33%	40%	48%
West-Overijssel	30%	37%	43%
Overijssel totaal	32%	38%	46%

Bron: CBS (2022)

Overijssel kent op dit moment een grijze druk van 32%. In 2040 zal naar de verwachting de grijze druk 46% zijn. In Twente is het percentage ouderen in verhouding tot de beroepsbevolking groter dan in West-Overijssel. Hierdoor zal het in Twente nog lastiger zijn voldoende zorgpersoneel te vinden.

Mantelzorg

Om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen wonen zijn mantelzorgers essentieel. Door het personeelstekort in de zorg worden mantelzorgers in de toekomst steeds belangrijker. In de komende jaren zal de balans tussen mensen die in staat zijn mantelzorg te bieden en degenen die afhankelijk zijn van mantelzorg steeds meer uit verhouding raken. Zowel in de regio Twente als

in West-Overijssel zal het aantal mensen van 85 jaar en ouder ten opzichte van de leeftijdsgroep van 50 tot 75 jaar verdubbelen. Binnen Twente is de verhouding nog iets ongunstiger dan in Overijssel. De tabel laat zien

Tabel 4.2: Verhouding aantal 50-75 jarigen t.o.v. 85+ers

	2023	2030	2040
Twente	8,7	6,1	3,6
West-Overijssel	9,4	6,8	4
Overijssel totaal	9	6,4	3,8

Bron: CBS (2022)

(Potentiële) zorgvraag

Een cruciale determinant die de druk op de gezondheidszorg beïnvloedt, is de gezondheidstoestand van de bevolking. Een gezondere levensstijl vermindert de kans op een beroep doen op professionele medische hulp, en kan zelfs het moment van zorgbehoefte uitstellen. In de provincie Overijssel heeft bijna dertig procent van de bewoners één of meerdere langdurige aandoeningen. Desondanks geeft bijna 75 procent van de inwoners aan dat ze hun eigen gezondheid als goed tot zeer goed ervaren. Het aandeel mantelzorgers in de regio ligt rond de 14 procent. Van deze mantelzorgers geeft 15,5% aan een zware belasting te ervaren. Het is van groot belang om te voorkomen dat deze mantelzorgers overbelast raken, zodat ze langdurig en op duurzame wijze hulp kunnen blijven bieden zonder uit te vallen.

Tabel 4.3: gezondheid inwoners Overijssel

	Ervaren goede gezondheid	Één of meer langdurige aandoeningen	Mantelzorgers	Zwaar belaste mantelzorgers	Uren mantelzorg per week
Twente	71%	32%	13,8%	15,5%	10,9
West-Overijssel	72,6%	30,2%	14,3%	15,9%	11,4
Totaal	71,7	31,2%	14%	15,5%	11,1

Bron: CBS (2023)

4.4 Wat willen we bereiken?

Tijdens een werkatelier in Twente hebben we samen met alle deelnemers de tien geformuleerde opgaven geprioriteerd. Ze staan op volgorde van hoe belangrijk ze gevonden zijn in dit hoofdstuk, waarbij de meest belangrijke opgave als eerst is geplaatst. Het is lastig om aan zoveel opgaven tegelijk te werken. Daarom hebben we afgesproken dat we prioriteit geven aan de eerste 4 opgaven. De rest is ook belangrijk, maar behandelen we met net iets minder prioriteit.

Opgave 1: Bevorderen eigen kracht en sociale netwerk

Langer en weer zelfstandig wonen is een behoefte van veel mensen, maar het is ook een manier om de zorg betaalbaar te houden. De herinrichting van het wonen, welzijn en zorglandschap is nodig om zorg te kunnen blijven garanderen voor mensen met een (toekomstige) zorg- of ondersteuningsvraag. Inwoners zullen bewust over zulk soort vragen moeten nadenken om op tijd voorbereid te zijn op hun (zorg)toekomst. Van inwoners wordt gevraagd om zelf actief stappen te ondernemen zodat zij mee kunnen blijven doen in de samenleving. Waar nodig ondersteunen wij hierin.

Samen met inwoners sluiten we aan bij bestaande projecten als Vitaal ouder worden, één tegen eenzaamheid en dementievriendelijke gemeente. Versterking van het sociale netwerk is een wezenlijk onderdeel van deze projecten. Ook de samenwerking met verschillende maatschappelijke partners benutten we om zorgzame gemeenschappen verder vorm te geven.

Bij het stimuleren dat mensen de regie hebben over hun leven, is het belangrijk om verder te kijken: gezondheid gaat om meer dan om 'niet-ziek zijn'. We gaan uit van de positieve gezondheidsbenadering: 'wat kan wél'. Een mooie slogan die hierbij past is: "van ziekte en zorg naar gezondheid en gedrag". Daarbij gaat de aandacht uit naar onder meer mentaal welbevinden, zingeving, en sociaal en maatschappelijk 'meedoen'. Positieve gezondheid en revalidatie bevorderen preventie, zelfmanagement en inclusiviteit, waardoor zelfstandig wonende individuen minder afhankelijk worden van intensieve zorg. Deze benaderingen dragen bij aan efficiënter gebruik van zorgmiddelen en stimuleren het behoud van fysieke en sociale autonomie. Het realiseren van gemixte kernen en wijken – waar jong en oud, 'zorgvragers' en 'zorgdragers' elkaar ontmoeten en naar elkaar omzien, draagt bij aan ieders welzijn en gezondheid. Deze samenredzaamheid zorgt er bovendien voor dat de zorgvraag richting professionals afneemt.

Opgave 2: Ontwikkeling woonleefconcepten

Bij geclusterde woonvormen kan breder gedacht worden dan alleen aan de groep ouderen, al of niet met een (grote) zorgvraag. Er kan ook een mix tot stand komen met ouderen zonder of met een lichte zorgvraag, maar ook een mix met andere doelgroepen (zoals uitstromers uit Beschermd Wonen of andere inwoners die een ambulante zorgvraag hebben), gezinnen of jongeren. Je krijgt dan een gecombineerde woonvorm van mensen met en zonder zorgvraag, zogenoemde woonleefconcepten. Door de ontwikkeling van woonleefconcepten waarin een divers pallet aan bewoners met verschillende

achtergronden terechtkan en community building (ook wel samenlevingsopbouw) expliciet wordt bevorderd, zorgen we voor voldoende draagkracht in de wijk. Bewoners zonder of met een lichte zorgvraag kunnen leuke dingen of klusjes doen voor de mensen met een zwaardere zorgvraag. Community building gaat niet altijd geheel vanzelf en moet soms professioneel worden gefaciliteerd om een beweging op gang te helpen. Door in te zetten op community building neemt eenzaamheid af, evenals de zorgvraag richting professionals af. Het is van belang te benadrukken dat concepten met betrekking tot gemeenschapsvorming en gedeelde huishoudelijke taken niet lichtvaardig moeten worden opgevat. Het succes van dergelijke woonvormen vereist consistentie in ambulante zorg, de aanwezigheid van een professionele huismeester/wooncoach, en zorgvuldige voorbereiding en selectie van reguliere huurders. Community building werkt preventief, het maakt dat mensen eigenaarschap ervaren over wat er in de buurt of wijk speelt en wie er bijvoorbeeld extra zorg nodig heeft. Door ons hier als samenleving meer op te richten, kijken we meer naar elkaar om, kennen we elkaars kracht, maar herkennen we het ook sneller als iemand het lastig heeft. Inwoners zien naar elkaar om: “actief noaberschap” dus. Dorpsraden en stadsraden kunnen bijvoorbeeld een belangrijke bijdrage leveren aan community building.

Een evenwichtige buurt is divers samengesteld, inkomensopbouw, huishoudtypen en ondersteunings- en zorgvraag. Binnen woonleefconcepten is de balans tussen het aantal mensen met en zonder zorgvraag belangrijk. Belangrijk is om aandacht te hebben voor het verschil in dynamiek en opgaven tussen stedelijke en meer dorpse woonmilieus. De dorpen, die ook onderling van elkaar verschillen in ‘cultuur’ en schaalgrootte, kennen op verschillende punten andere opgaven, kwetsbaarheden en uitdagingen dan in de stad. Daarbij zijn bepaalde krachten (bijv. het noaberschap) in dorpen meer aanwezig. In de context van de dorpen is het omzien naar elkaar al meer ingebed, maar ook daar is het van belang om dit te behouden en waar nodig te

versterken. Dit is mogelijk door bijvoorbeeld het aansluiten/stimuleren van inwonersinitiatieven. De aanwezige kwaliteiten willen we juist benutten en de draaglast per gebied spreiden naar vermogen. Een belangrijke kanttekening bij de ontwikkeling van woonleefconcepten is dat het mengen van doelgroepen elkaar moet versterken en dit lukt niet bij alle doelgroepen.

Opgave 3: Zorgen voor spreiding en goed aarden in de wijk

Voor senioren is in sommige gevallen enige clustering van de doelgroep gewenst terwijl in andere gevallen behoefte is aan samenleven met verschillende leeftijden en doelgroepen. Voor de overige doelgroepen ligt dit anders. Hier is spreiding beter met het oog op de balans tussen draagkracht en vraagkracht in een wijk en het voorkomen van (mogelijke) stigmatisering. Dit vraagt meer diversiteit in de woningvoorraad. Ook maken we afspraken met corporaties om via prijsbeleid het goedkoopste aanbod beter te spreiden. Naast spreiding is goed aarden in een nieuwe wijk of dorp belangrijk. Uitstromers uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen hebben vaak een steuntje in de rug nodig. Dit geldt ook voor andere aandachtsgroepen. Hierover gaan we afspraken maken met corporaties, zorgpartijen en welzijnsorganisaties.

Opgave 4: Zorgzame gemeenschappen creëren

Geclusterde woningen voor mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag staan vaak op korte afstand van voorzieningen (denk aan winkels, ontmoetingsplekken etc.) en een locatie waar intensieve 24-uurszorg geleverd wordt. Dit noemen we een woonservicegebied. Met het oog op efficiënt zorg en ondersteuning bieden, gaan we de komende jaren inzetten op het realiseren van zorgzame gemeenschappen in Twente. Niet alleen voor senioren, maar ook andere doelgroepen die zorg of ondersteuning nodig hebben kunnen hier een plek vinden. Zorgzame gemeenschappen bevinden zich op korte afstand van bestaande 24-uurszorglocaties en voorzieningen. Dit betekent wel dat het

realiseren van zorgzame gemeenschappen niet overal in Twente mogelijk is. Het implementeren van zorgzame gemeenschappen heeft gevolgen voor woningcorporaties en de toewijzing van woningen binnen deze zones. Woningcorporaties dienen actief betrokken te zijn bij de ontwikkeling van zorgzame gemeenschappen en ervoor te zorgen dat de woningen geschikt zijn voor diverse zorgbehoeften. Het vaststellen van percentages zorgvragers binnen deze zones vereist samenwerking tussen woningcorporaties, zorgaanbieders en lokale overheden.

Opgave 5: Voldoende ambulante begeleiding in de thuissituatie

We zorgen voor voldoende aanbod aan ambulante begeleiding voor kwetsbare mensen die dat nodig hebben, zoals ouderen of uitstromers uit instellingen. Ook om te voorkomen dat zij (opnieuw) instromen in een instelling. Afhankelijk van de specifieke zorg- of ondersteuningsvraag wordt bepaald of 24-uurs-bereikbaarheid/beschikbaarheid bij zorg aan huis (ambulante zorg) nodig is. Gemeente, zorgkantoor zorgaanbieders onderzoeken hoe we dit het meest efficiënt kunnen inrichten. Naast het vervullen van de zorg- of ondersteuningsrol, is het in de begeleiding van belang om aandacht te hebben voor het vinden van werk of dagbesteding, het leggen van contacten in de buurt en het op orde brengen van de financiën.

Niet alle kwetsbare mensen die zelfstandig wonen zullen dichtbij de belangrijkste voorzieningen wonen. Als het gaat om mobiliteit is niet iedere kern goed bereikbaar met het openbaar vervoer, maar dan stimuleren we dat men onderling vervoer regelt als dat nodig is: bijvoorbeeld door gebruik te maken van burens, regiotaxi of Automaatje. Op die manier kunnen kwetsbare mensen (blijven) wonen in hun eigen kern. Hiervoor is ook goed openbaar vervoer in het landelijk gebied van belang.

Daar waar mogelijk zullen we gebruik maken van technologie bij begeleiding. Omdat er (bijna) geen verpleeghuisplekken bij komen, zullen meer mensen met

een zorgvraag zelfstandig wonen; ook mensen met (beginnende) dementie. De inzet van technologie is een waardevol instrument dat kan bijdragen aan zelfstandig wonen. Het kan mensen helpen om de eigen regie te behouden. Bij de inzet van technologie kan gedacht worden aan valdetectie, elektronische toegang tot een woning, beeldbellen, de inzet van zorgrobots en automatische medicijndispensers.

Opgave 6: Structurele (domeinoverstijgende) samenwerking voor en met inwoners

Het woonzorglandschap is complex. Verschillende wetten en bijbehorende financieringsstromen (Wmo, Zorgverzekeringswet, Wlz en de Jeugdwet) met daarnaast verschillende uitvoeringsorganisaties (corporaties, zorginstellingen, welzijnsorganisaties, en de gemeente), maken het niet makkelijker voor inwoners. Tegelijkertijd vragen we van inwoners dat zij steeds zelfredzamer zijn. Dit loopt weleens spaak. Zeker als iemand bijvoorbeeld een verstandelijke beperking heeft of laaggeletterd is. Maar niet alleen voor deze groep geldt het. Een steeds grotere groep mensen loopt hier tegenaan. Daarom is intensieve samenwerking tussen alle partijen nodig om de opgaven voor de gemeente de komende jaren aan te pakken. Ook inwoners zullen we aan de voorkant betrekken.

Structurele samenwerking op het gebied van wonen en zorg op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau is belangrijk. De Twentse Koers zet hier goede stappen in. Het opstellen van de woonzorgvisie is ook een goede ontwikkeling. Om daadwerkelijk tot uitvoering te komen is een gestructureerde programmatische aanpak nodig tussen provincie, zorgkantoor, zorgpartijen, gemeenten, welzijnsorganisaties, woningcorporaties, ontwikkelaars en bewoners. Hoe gaan we bijvoorbeeld de zorginfrastructuur gezamenlijk inrichten? De gemeente kan hier als verbindende partij een belangrijke rol

spelen. Verder kan de gemeente zorg en- welzijnspartijen betrekken bij de jaarlijkse prestatieafspraken.

Daarnaast zetten we er op in dat steeds meer inwoners de weg weten te vinden naar welzijnsorganisaties. Daar kunnen zij terecht met al hun vragen over wonen, welzijn en zorg, opvoeding, werk, vrije tijd, gezondheid, financiën, scholing en sport. En zelfs voor vragen over initiatieven in de gemeenten. Doordat inwoners bij 1 centraal informatiepunt terecht kunnen hopen wij inwoners met een initiatief of vraag beter te kunnen ondersteunen. Dit betekent dat er extra capaciteit nodig is bij welzijnsorganisaties.

Opgave 7: Inzet op ruimtelijk ontwerp van de woonomgeving

Een inclusieve wijk heeft een goed ingerichte leefomgeving die ontmoeting, mobiliteit en de mentale en fysieke gezondheid positief beïnvloeden. We vragen de maatschappelijke organisaties en inwoners welke maatregelen er nodig zijn in de openbare en gebouwde omgeving voor het verbeteren van de toegankelijkheid en leefbaarheid. Denk hierbij aan rustplekken, openbare toiletten, verlichting en herkenningspunten, maar ook aan nabijheid van voorzieningen.

Bij voorzieningen gaat het bijvoorbeeld om winkels voor dagelijkse boodschappen, maar ook voorzieningen voor ontmoeting, sport, recreatie, gezondheidszorg, dagbesteding en vervoer. We benadrukken altijd de eigenheid van de kernen en vinden het belangrijk dat er per kern voorzieningen zijn – maar niet iedere kern hoeft dezelfde voorzieningen te hebben. We denken in cirkels van bereikbaarheid, waarbij woonvormen voor mensen met een kleinere actieradius dichtbij de belangrijkste voorzieningen liggen. Niet alle kwetsbare mensen die zelfstandig wonen zullen dichtbij de belangrijkste voorzieningen wonen. Als het gaat om mobiliteit is niet iedere kern goed bereikbaar met het openbaar vervoer, maar dan stimuleren we dat men

onderling vervoer regelt als dat nodig is: bijvoorbeeld door gebruik te maken van burens, regiotali of Automaatje. Op die manier kunnen kwetsbare mensen (blijven) wonen in hun eigen kern. Dit vraagt ook een nadrukkelijke rol voor de provincie om openbaar vervoer in landelijk gebied beter te faciliteren.

Opgave 8: Beter faciliteren van burger- of ouderinitiatieven

In Overijssel zijn al verschillende initiatieven van woonleefconcepten, zoals Knarrenhof (landelijke stichting), Platform Twentse Noabershoven en initiatieven van verschillende ondernemers. De gemeente stimuleert dit soort initiatieven, omdat het bijvoorbeeld kan helpen bij het opgang brengen van doorstroom voor sommige groepen. Als inwoners zelf de eigenaar zijn van het initiatief, is de verhuisgeneigdheid immers groter. De gemeente kan woonleefinitiatieven in de regio ondersteunen door financiële steun te verlenen, zoals subsidies of leningen, en waar mogelijk vereenvoudiging van ruimtelijke procedures en vergunningsprocessen. Hierin ligt ook een rol weggelegd voor de provincie en het rijk. Daarnaast kan de gemeente netwerkvorming faciliteren en initiatiefnemers verbinden met relevante stakeholders, wat bijdraagt aan een breder draagvlak en een effectievere uitvoering van de woonleefconcepten. Ook ouderinitiatieven stimuleren we, zodat kwetsbare mensen zoveel als mogelijk huisvesting met zorg op maat kunnen ontvangen en kunnen meedoen in de maatschappij.

Opgave 9: Ook in kleine dorpen moeten mensen zo veel mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen

Veel ouderen kiezen er pas laat voor om te verhuizen naar een geschikte, al dan niet geclusterde woning. Dit zorgt soms voor onwenselijke woonsituaties. Door een passend aanbod aan gelijkvloerse woningen te realiseren kunnen we als gemeenten in de regio Twente doorstroming bevorderen. Daarnaast zetten we in op bewustwording onder ouderen over de keuzes omtrent langer zelfstandig thuis wonen. Met name als verhuizing naar een andere woning of

kern geen goede optie is. Denk hierbij aan kennis over de mogelijkheden voor (het financieren van) particuliere woningaanpassingen, de inzet van kleine technologische oplossingen en het beschikbare welzijnsaanbod. Daarnaast activeren we zoveel mogelijk het eigen netwerk van mensen met een ondersteuningsvraag.

Opgave 10: Ondersteunen mantelzorg en vrijwilligers

Mantelzorgers en vrijwilligers (zoals burens) zullen een steeds grotere rol spelen in de ondersteuning en zorgverlening. Tegelijkertijd weten we dat het mantelzorgpotentieel en aantal vrijwilligers afneemt. Daarom is het essentieel om te blijven investeren in ondersteuning van mantelzorgers en vrijwilligers. Het gaat daarbij onder meer om hen te ontzorgen van administratieve lasten en regeldruk, en de ruimte te geven om af en toe een adempauze te kunnen nemen. Door plekken te creëren waar mensen met een zorgvraag tijdelijk kunnen verblijven, kunnen hun mantelzorgers op adem komen (respijtzorg). Ook (regionale) respijtzorg aan huis (vervangende mantelzorg) is een manier om aan deze behoefte tegemoet te komen.

5 Bijlage 1: afsprakenkader ouderenhuisvesting

Afsprakenkader ouderenhuisvesting Twente

Achtergrond

Om ervoor te zorgen dat ouderen zo lang mogelijk prettig en gezond zelfstandig kunnen blijven wonen, zijn er voldoende woningen geschikt voor ouderen nodig. Het programma Wonen en Zorg voor Ouderen wijst uit dat er 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. Van die 290.000 ouderenwoningen zijn 170.000 woningen nultredenwoningen, 80.000 geclusterde woningen, en 40.000 verpleegzorgplekken (nu: zorggeschikte woningen). Bij de jaarlijkse herijking van de Woondeals zal worden onderzocht hoe de opgave ouderenwoningen zich landelijk mee ontwikkeld.

De groep ouderen doet overwegend een hoog beroep op sociale huurwoningen. Op landelijk niveau zijn afspraken gemaakt met Aedes dat corporaties zich inspannen voor de realisatie van 40.000 geclusterde woningen en 20.000 zorggeschikte woningen in de sociale huur (50%). Deze woningbouwopgave is opgenomen in de nationale prestatieafspraken. De overige 50% zal met name een opgave zijn voor marktpartijen. Zorgaanbieders en corporaties kunnen daar eventueel in (beperkte) mate aan bijdragen. Voor geclusterd wonen gaat het hier om een vrij in te vullen mix aan zowel koop- als huurwoningen; voor de overige zorggeschikte woningen geldt dat deze veelal in de middenhuur en vrije sectorhuur zal worden gerealiseerd. Hier wordt verwacht dat zorggeschikte woningen doorgaans niet in het koopsegment zullen worden gerealiseerd. De Tweede Kamer vraagt bouwers om geclusterde woonvormen zoveel mogelijk dementie-vriendelijk in te richten¹.

De landelijke opgave ouderenhuisvesting geeft richting, maar vraagt ook om een vertaling naar regionale context voor de uitwerking en uitvoering. In het kader van de woondeals wil het Rijk samen met medeoverheden, corporaties en zorgkantoren de regionale opgave ouderenhuisvesting vaststellen. De opgave aan ouderenhuisvesting zal lokaal verder uitgewerkt moeten worden als onderdeel van het gemeentelijk volkshuisvestingprogramma, waarvan beoogd is dat elke gemeente dit programma per 2026 heeft opgesteld. Het is eveneens beoogd dat de gemeente hierin beleid opstelt omtrent doorstroming onder ouderen en benodigde zorg en ondersteuning vanuit de Wmo en Zvw, en daarvoor prestatieafspraken maakt met corporaties.

¹ De toolkit '[Dementievriendelijk ontwerpen](#)' biedt handvat voor dementievriendelijke bouw.

Regionale en lokale opgave

Voor de opgave in regio Twente hanteren wij twee scenario's. De eerste opgave is een basisscenario, waarbij we ons baseren op de landelijke prognoses die door het Rijk² zijn opgesteld. De tweede variant is een trendscenario. Hierbij gaan we ervanuit dat een groter deel van de mensen met een WLZ-indicatie buiten een woonzorgcentrum³ zal gaan wonen, waardoor de opgave van geclusterde woningen zal gaan toenemen. Vanuit deze beleidsaannamen komen we op een andere verdeling van de aantallen woningen per categorie. Het trendscenario dat we gebruiken is gebaseerd op de Monitor gezond wonen⁴. De beide scenario's worden gezien als een bandbreedte met een ondergrens als basisinspanning en een bovengrens als ambitie. De scenario's vormen het cijfermatige vertrekpunt voor verdere uitwerking in de lokale volkshuisvestingsprogramma's en planontwikkelingen.

Voor de regio Twente bestaat de basisopgave tot en met 2030 uit de realisatie van:

- 4.500 nultredenwoningen geschikt voor ouderen
- 2.000 geclusterde woningen
- 1.560 zorggeschikte woningen
- **8.060 totaal**

Voor de regio Twente bestaat de opgave in het trendscenario tot en met 2030 uit de realisatie van:

- 2.710 nultredenwoningen geschikt voor ouderen
- 5.310 geclusterde woningen
- 1.100 zorggeschikte woningen
- **9.120 totaal**

Deze woningen beslaan een netto uitbreidingsopgave die in beginsel onderdeel vormt van de 14.100 nieuwbouwwoningen waarover afspraken zijn gemaakt in de regionale woondeal. Een deel van deze opgave ouderenhuisvesting kan ook in de bestaande voorraad worden gerealiseerd door *reguliere* woningen aan te passen naar de drie woningtypes voor ouderen. Hiermee kan de beoogde nieuwbouw ook voor andere doelgroepen worden ingezet. De netto opgave uit de woondeals blijft daarmee onveranderd ten opzichte van de gemaakte afspraken in de woondeal, maar geeft wel ruimere mogelijkheden voor lokale invulling.

In bijlage 1 is de verdeling tot en met 2030 per gemeente opgenomen. Daarbij benadrukken we dat dit geen vaste blauwdruk is, maar kan worden gezien als richtinggevende aantallen voor nadere invulling op lokaal niveau. Deze verdeling wordt verder uitgewerkt in de lokale volkshuisvestingsprogramma's. De komende jaren zullen we de uitwerking van de opgave monitoren waarbij we aansluiten op de monitoring van de regionale woondeals, en waar nodig in goed overleg bijstellen. De opgave aan geclusterde woningen en zorggeschikte woningen is in de volgende prijsklassen uitgesplitst:

Zorggeschikte en geclusterde woningen		
	Sociale huur (%)	Overig (%)
Regio Twente	50%	50%

² De landelijke prognose vanuit het Rijk is opgesteld door ABF. De opgave nultreden en geclusterde woningen is gebaseerd op de Primos-module Wonen met Zorg. De opgave voor het aantal zorggeschikte woningen is bepaald door het RIVM.

³ In een woonzorgcentrum wonen meerdere ouderen dicht bij elkaar. Een zorgorganisatie regelt de benodigde zorg en ondersteuning aan huis. Andere namen hiervoor zijn verzorgingshuis, serviceflat of woonzorgcomplex

⁴ De onderzoeksresultaten en verantwoordingsinformatie met betrekking tot het trendscenario zijn te vinden in de monitor Gezond Wonen van de provincie Overijssel. In het trendscenario is de Wet Langdurige Zorg (WLZ) gedeeltelijk ondergebracht in woonzorgcentra en deels in geclusterde woonvormen. Voor gedetailleerde gegevens en inzichten kunt u terecht op de volgende website:
www.companen.nl/powerbi/monitoregezondwonenoverijssel.

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 Twente. De opgave moet worden afgestemd met corporaties en waar nodig met zorgkantoor en zorgaanbieders.

Dit betekent dat de markt verantwoordelijk is voor de helft van de opgave. Hierbij geldt ook dat een aanzienlijk deel in de middenhuur categorie zal landen. De concretisering van deze invulling wordt een cruciale focus in de komende periode en zal met de relevante marktpartijen verder worden uitgewerkt.

Afspraken op realisatie

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 opgesteld⁵. Het realiseren van zorggeschikte woningen is een voortdurende en complexe opgave wat structurele financiering vraagt, in plaats van tijdelijke subsidies.

Zorgkantoor Menzis 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.

Samenwerking

We spreken af om de bestaande structuur van ambtelijke overleggen (AO's) en bestuurlijke overleggen (BO's) te benutten en waar gewenst aan te vullen met relevante partners. Voortbouwend op al bestaande gremia stellen we voor deze te benutten voor het monitoren van de opgave, waarbij ze fungeren als "Actietafel Wonen en Zorg" en streven naar twee bijeenkomsten per jaar. We sluiten hierbij aan op de landelijke en regionale werkwijze van de woondeals. Binnen het netwerk van de werkateliers wonen en zorg werken we in 1^e helft van 2024 aan de opstelling van een uitvoeringsprogramma en de verbinding van de regionale afspraken met de regionale woonzorgvisies. Binnen dit netwerk komen de domeinen wonen en sociaal domein samen en wordt input opgehaald voor agendering op de bestuurlijke overleggen.

Wijze van Monitoring

De planmonitor Overijssel wordt jaarlijks geactualiseerd door de provincie Overijssel met aangeleverde plancapaciteit van de 14 Twentse gemeenten. Vanaf 2024 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 corporaties. Dit overleg heeft mede als doel het bespreken van de voortgang van woningbouw, ook de woningbouw voor ouderen.

Inzet op doorstroming

We komen overeen om de inzet op doorstroming⁶ en het vinden van geschikte locaties voor ouderenhuisvesting te integreren in het lokale volkshuisvestingsprogramma en de (verbrede) prestatieafspraken. Beide onderdelen moeten uiterlijk in 2026 zijn gerealiseerd, zoals het wetsvoorstel *Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting* op dit moment voorschrijft. In 2024

⁵ Conceptovereenkomst staat op de RVO-website: <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/szgw>

⁶ Voor het stimuleren van doorstroming van ouderen op de woningmarkt maakt de gemeente beleid, waarbij de toolkit met beleidsinstrumenten gebruikt kan worden ter inspiratie. Omdat veel partijen een gedeeltelijke verantwoordelijkheid hebben voor doorstroming en passend wonen, is het raadzaam om het beleid hiervoor af te stemmen met samenwerkende partijen.

verkennen we de mogelijkheden voor een regionale gecoördineerde inspanning om ouderen lokaal te laten doorstromen.

Relatie tot lokaal zorgbeleid

In het wetsvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting is de verplichting beoogd voor gemeenten om afspraken over de huisvesting van mensen met een zorgvraag ook te verbinden aan afspraken over bijbehorende zorg en ondersteuning vanuit het sociaal domein en het Wmo-beleidsplan. Over de realisatie van Wlz-zorg en thuiszorg in de gemeenten vindt (sub)regionale afstemming plaats met partners. De specifieke uitwerking van deze aanpak wordt nog nader bepaald.

Woontype definiëring

Nultreden

Bij nultredenwoningen gaan we uit van woningen waarbij woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers zijn, dus op hetzelfde niveau als de voordeur. Ook van buitenaf is een nultredenwoning zonder traplopen bereikbaar. Het Bouwbesluit schrijft al voor dat alle appartementen gelijkvloers moeten zijn en dat appartementencomplexen vanaf 4 woonlagen en hoger een lift moeten hebben. Deze complexen met een lift voldoen daarmee automatisch als nultredenwoningen, evenals alle appartementen die zich bevinden op de begane grond. Voor de business case van alle ouderenwoningen is regulier financieel instrumentarium vanuit het Rijk van toepassing.

Geclusterd

Geclusterde woningen beslaan woningen die voldoen aan de uitgangspunten voor nultredenwoningen. Daarnaast geldt dat er een ontmoetingsruimte aanwezig moet zijn in of nabij het wooncomplex. De precieze vereisten aan de ontmoetingsruimte zullen later nader worden uitgewerkt in de lagere regelgeving van de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting. Deze ontmoetingsruimte kent meerkosten die beperkt in opbrengsten kunnen worden terugverdiend. Hiervoor wordt een stimuleringsregeling ontmoetingsruimte beschikbaar gesteld, waarmee het Rijk bijdraagt aan de gemaakte meerkosten⁷. Het is ook mogelijk om een deel van deze kosten in de servicekosten op te nemen. Landelijk gaan BZK en VWS uit van een schaal van minimaal 12 woningen. De schaal voor clustering kan op het platteland of in kleine kernen lager liggen.

Zorggeschikt

Zorggeschikte woningen zijn zelfstandige nultredenwoningen die onderdeel zijn van een geclusterde vorm waarin WLZ-zorg (afkorting) geleverd wordt voor bewoners. De bouw van zorggeschikte woningen kent significante meerkosten door aanvullende bouwtechnische vereisten die nodig zijn om de toegankelijkheid van de woning te garanderen voor mensen die somatische zorg ontvangen⁸. Binnen het WWS-stelsel is daarom voor zorggeschikte woningen een puntenopslag mogelijk tot 35%. Hiermee kunnen ontwikkelende partijen de meerkosten van zorggeschikte bouw doorrekenen in de business case. Voor sociale woningbouw geldt dat deze opslag snel zal leiden tot een huur boven de liberalisatiegrens. Om sociale woningbouw te stimuleren stelt het Rijk 312 miljoen euro beschikbaar voor de bouw van zorggeschikte woningen met een sociale huurprijs. Hiervoor komen zowel nieuwbouw- als transformatieprojecten in aanmerking.

⁷ Zie de [stimuleringsregeling ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting](#) voor meer informatie

⁸ Zie de stimuleringsregeling [zorggeschikte woningen](#) voor de toegangseisen

Aanvullende 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 corporaties, zorgorganisaties en marktpartijen om oplossingen te vinden op bijbehorende onrendabele businesscases. Daarnaast is er ook een structurele en wederkerige samenwerking tussen gemeenten, provincie en het rijk noodzakelijk om te zoeken naar oplossingen om de business cases sluitend te krijgen.

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 met zorgaanbieders en ontwikkelende partijen afspraken over de levering van zorg in woningbouwprojecten. Daarbij dient ook een werkwijze opgesteld te worden voor de omgang met leegstand door aanvullende toewijzingsvereisten.

Voor het verlenen van de juiste zorg(zwaarte) zijn lokale afspraken nodig over de beoogde schaal van woningbouwprojecten, en het beoogde 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.

Gelet op het maatschappelijk belang van de levering van verpleegzorg, zal bij significante uitval of uitstel van bouwplannen voor zorggeschikte woningen aan de regionale versnellingstafel gezocht worden naar alternatieve bouwlocaties binnen de regio. De woondealtafel kan dan besluiten om alternatieve bouwlocaties beschikbaar te stellen voor de realisatie van zorggeschikte woningen.

Bijlage 1

Verdeling opgave ouderenhuisvesting tot en met 2030 per gemeente.

Basisscenario

	Nultredenwoningen	Gecclusterde woningen	Zorggeschikte woningen
Almelo	480	180	170
Borne	275	50	70
Dinkelland	145	40	90
Enschede	780	615	235
Haaksbergen	160	65	85
Hellendoorn	350	50	130
Hengelo	645	415	125
Hof van Twente	190	75	135
Losser	340	70	65
Oldenzaal	380	140	155
Rijssen-Holten	250	170	90
Tubbergen	270	40	65
Twenterand	175	75	75
Wierden	240	35	60
Totaal	4.680	2.020	1.550

Trendscenario

	Nultredenwoningen	Gecclusterde woningen	Zorggeschikte woningen
Almelo	240	650	150
Borne	225	250	60
Dinkelland	155	210	50
Enschede	170	1.210	160
Haaksbergen	170	230	60
Hellendoorn	230	300	80
Hengelo	235	740	70
Hof van Twente	155	260	40
Losser	165	170	60
Oldenzaal	250	320	120
Rijssen-Holten	200	300	80
Tubbergen	155	210	30
Twenterand	205	270	60
Wierden	155	190	40
Totaal	2.710	5.310	1.060