

Leiden, 6 juli 2020

Aan de colleges van B&W en de Raadscommissies van de gemeenten in Zuid-Holland Noord

Betreft: gemeentelijke woonvisies of woonprogramma's en de positie van ouderen

Geacht college,

In het werkgebied van het Ouderenberaad Zorg & Welzijn Zuid-Holland Noord, waartoe ook uw gemeente behoort, bestaat een groot gebrek aan geschikte betaalbare woningen voor ouderen. Deze situatie baart het Ouderenberaad grote zorgen omdat de tekorten alleen maar groter dreigen te worden als gevolg van de dubbele vergrijzing.

De afgelopen periode hebben wij als Ouderenberaad de gemeentelijke woonvisies in onze regio geïnventariseerd vooral lettend op de vraag of aandacht besteed wordt aan (kwetsbare) ouderen. Het gaat ons daarbij vooral om het beschikbaar zijn of komen van voldoende geschikte en betaalbare woningen in een voor ouderen geschikte omgeving. Om te kunnen nagaan of dat het geval is en als handreiking bij beleidsvorming en besluitvorming van colleges van B&W en gemeenteraden hebben wij een 'Beoordelingskader' opgesteld voor gemeentelijke woonvisies. Gezien onze rol hebben wij natuurlijk vooral oog voor de positie van ouderen. Woningbouw voor ouderen raakt echter ook de positie van andere groepen. Doorstroming van ouderen biedt immers kansen voor andere woningzoekenden.

Op nationaal niveau benadrukte de [Commissie Bos](#) medio januari van dit jaar de noodzaak om veel meer aandacht te besteden aan bouw voor ouderen om zodoende hun zelfstandigheid zoveel mogelijk te verzekeren nu de mogelijkheden om een beroep te doen op mantelzorg of professionele zorg onder druk staat. Ga (ver)bouwen luidt een de belangrijkste aanbevelingen.

Recent heeft de landelijke Raad van Ouderen een advies uitgebracht aan minister De Jonge van VWS over de positie van ouderen en hun woonbehoeften, getiteld 'Langer zelfstandig in een passende woning met goede zorg'.

Er bestaat volop aanleiding voor ons om uw aandacht te vragen voor de woonbehoefte van ouderen is samenhang met zorg en welzijn.

Hierbij bieden wij u het door ons opgestelde *Beoordelingskader voor woonvisies* aan en het [advies van de Raad van Ouderen](#). Wij vragen u om in uw plannen daarin opgenomen aanbevelingen expliciet bij de besluitvorming te betrekken.

In dit verband willen wij er ook uitdrukkelijk aandacht voor vragen dat de waarde van woonvisies, woonprogramma's, prestatieafspraken, ontwikkelingsovereenkomsten e.d. in hoge mate afhangt van de vraag of de daarin opgenomen doelstellingen en randvoorwaarden concreet en meetbaar zijn geformuleerd en voorzien zijn van een tijdsplanning.

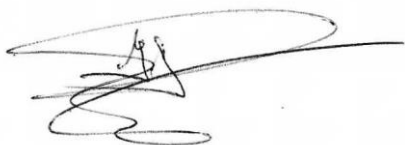
Wij realiseren ons dat het maken van plannen moet plaatsvinden in maatschappelijk en economisch onzekere omstandigheden. Het verleden heeft echter geleerd dat anticyclisch bouwen heel belangrijk en interessant kan zijn. Ouderenhuisvesting is ook in dit verband het nastreven waard.

Mocht u met het Ouderenberaad van gedachten willen wisselen over ouderenhuisvesting dan zijn daar een of meer leden van de Werkgroep wonen, welzijn en zorg en/of leden van het Ouderenberaad afkomstig uit uw gemeente, graag beschikbaar.

Het Ouderenberaad heeft het Beoordelingskader voor woonvisies ook per post aan u aangeboden.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen via ouderenberaad@lumc.nl.

Hoogachtend,
namens het Ouderenberaad,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'G' followed by a horizontal line and some smaller loops.

mw. I. Gehner, voorzitter

Bijlage: Beoordelingskader voor woonvisies

Beoordelingskader voor gemeentelijke woonvisies

Veel gemeenten in de regio Zuid-Holland Noord ontwikkelen momenteel een Woonvisie. Het Ouderenberaad Zuid-Holland Noord (hierna Ouderenberaad) rekent het tot zijn taak om eraan bij te dragen dat in de woonvisies zorgvuldig met de positie van ouderen wordt omgegaan.

Het Ouderenberaad heeft daartoe een beoordelingskader opgesteld dat gebruikt kan worden bij de opstelling of toetsing van woonvisies en van de daarvan afgeleide uitvoeringsplannen of anderszins gebruikt kan worden ten behoeve van suggesties aan de betrokken partijen.

Uitgangspunten

Pact voor de ouderenzorg

Het Ouderenberaad is van mening dat bij het opstellen van woonvisies aangesloten moet worden bij het in 2018 door 250 organisaties, waaronder de VNG, opgestelde Pact voor de Ouderenzorg¹.

Een van de onderdelen daarvan wordt hier cursief geciteerd:

Verbeteren van woonvoorzieningen en de leefomgeving van ouderen

Voor een deel van de ouderen die met toenemende beperkingen te maken krijgen, wordt het huis te groot, de badkamer boven onbereikbaar of wordt het lastig de tuin bij te houden. Zij willen niet naar een instelling, maar zouden best in een makkelijk toegankelijke woning willen leven waar ondersteuning en zorg in de buurt zijn en waar gelijkgestemde mensen wonen om een praatje mee te maken. En dat in een buurt die goed toegankelijk is, met bankjes, de huisarts en winkels in de buurt. Er zijn voorbeelden van deze woonvormen, maar veel aanbod is er niet, vooral niet voor lagere- en middeninkomens.

En dus gaan we het volgende doen:

¹ Het Pact van de ouderenzorg is een samenwerkingsverband van landelijke maatschappelijke organisaties, ouderenorganisaties, beroepsorganisaties en overheden (waaronder meerdere gemeenten, Aedes en VNG) om de kwaliteit van de ouderenzorg te verbeteren. Een belangrijk onderdeel is het Actieprogramma *Langer thuis*.

- *We ontwikkelen en bouwen nieuwe woon- en woonzorgvormen die passen bij de persoonlijke behoeften van ouderen, tussen thuis en een instelling.*
- *We maken de leefomgeving toegankelijk(er) voor ouderen.*
- *We investeren in technologische innovaties zoals domotica.*

Je zou mogen verwachten dat deze voornemens uitgewerkt teruggevonden worden in de woonvisies.

Het Ouderenberaad maakt daarbij nog de volgende kanttekeningen:

- Er wordt nogal eens gesteld dat ouderen niet naar een instelling willen. Dat geldt echter niet voor alle ouderen en in alle omstandigheden. Het komt ook voor dat ouderen niet naar een instelling kunnen door het ontbreken van capaciteit of omdat zij niet geïndiceerd worden.
- De term gelijkgestemden kan op vele manieren uitgelegd worden. Het Ouderenberaad is van mening dat gezamenlijk en in elkaars omgeving wonen van ouderen en jongeren en verschillende inkomensgroepen enige mate van voorkeur heeft.
- Het is van belang dat de woonvisie wordt ingebed in een brede visie op gezondheid en welzijn als de Gezonde stad van het RIVM.

Beoordelingskader

Onderzoek

- Heeft de gemeente de huidige populatie ouderen, onderscheiden in leeftijdsklassen en indicatoren voor kwetsbaarheid, geïnventariseerd en ramingen voor de toekomst opgesteld; en de wijze waarop deze inwoners nu wonen?
- Wordt aandacht besteed aan de vraag of binnen de categorie (potentiële) alleenstaanden groepen te onderscheiden zijn met verschillende woonbehoeften?
- Wordt de kwantiteit en kwaliteit van de bestaande woningvoorraad voor ouderen (levensloopbestendige woningen² in een levensloopbestendige omgeving), de voor ouderen noodzakelijke zorgvoorzieningen, ‘tussenvoorzieningen’ en overige voor ouderen belangrijke voorzieningen geïnventariseerd?

² Het begrip levensloopbestendige heeft hier toelichting. Levensloopbestendigheid voor thuis wonende (kwetsbare) ouderen vraagt in de praktijk dat het ontwerp en omgeving van deze woningen de mogelijkheden tot sociale participatie vergroten, de zelfredzaamheid faciliteren en paniekzorg mogelijk maken. Dat betekent dat er gemeenschappelijke ruimten moeten zijn, er geclusterd gebouwd moet worden om dat mogelijk te maken en dat heldere relaties met zorgverleners gelegd moeten worden. Kortom niet elke levensloopbestendige woning is geschikt. Bij nieuwbouw zou dan ook expliciet rekening gehouden moeten worden met de behoefte aan geclusterde seniorenwoningen voor langer zelfstandig wonende ouderen. Levensloopbestendigheid vraagt naast bouwen en inrichten ook organiseren.

- Wordt de vraag, nu en in de naaste toekomst, naar levensloopbestendige woningen in de verschillende wijken van de gemeente in kaart gebracht, voor de verschillende inkomensgroepen (sociale huur, middelhuur en koop)? Inzicht hierin is noodzakelijk om ouderen passend te huisvesten.
- Krijgt het gegeven dat ouderen geen homogene groep vormen qua mogelijkheden en qua wensen voldoende aandacht?

Nieuwe woonvormen en nieuwe woonzorgvormen voor ouderen (nieuwbouw of aanpassing van de voorraad)

- Krijgen naast woonzorgvoorzieningen ook woonvoorzieningen voor ouderen zonder zorg aandacht?
- Worden initiatieven genomen of wordt steun verleend om deze nieuwe woonvormen en nieuwe woonzorgvormen voor ouderen te ontwikkelen?
- Staat de gemeente open voor initiatieven van groepen ouderen voor het ontwikkelen van nieuwe woonvormen en wordt aangegeven wat gedaan zal worden om die te honoreren? Wordt ruimte geboden aan initiatieven voor hofjes, een Knarrenhof, Thuishuizen enz.?
- Wordt het fenomeen levensloopbestendige woning helder gedefinieerd? Het gaat om meer dan een gelijkvloers appartement. Het is een woning, waarin ouderen met beperkingen veilig kunnen wonen en waarin op effectieve en doelmatige wijze (verpleeg)zorg kan worden verleend. Dus met of zonder rolstoeltoegankelijkheid.

Woonomgeving en sociale samenhang

- Wordt aandacht besteed aan de geschiktheid/bereikbaarheid van de woonomgeving?
- Wordt de relatie met het sociaal domein uitgewerkt?
- Is in de Woonvisie herkenbaar sprake van afstemming van het eigen gemeentelijk beleid ter zake van wonen, zorg en welzijn op elkaar?
- Krijgt clustering van passende woningen in woonzorgzones aandacht? Dit biedt voordelen uit hoofde van de efficiency van de zorg, maar ook doordat ouderen elkaar gaan ondersteunen en gezamenlijk activiteiten ondernemen. Clustering dus die onderlinge ondersteuning bevordert en professionele ondersteuning faciliteert.

Voorlichting

- Worden plannen genoemd voor voorlichting over en het aanjagen van alternatieve woonvormen voor alleenstaande ouderen en oudere echtparen in te grote woningen? Dit mede met het oog op doorstroming.
- Wordt de wooncoach/seniorencoach/verhuiscoach ingezet voor zowel woningaanpassing als doorstroming naar geschikte woningen/andere woonvormen? En voor tijdig nadenken door ouderen?

- Maakt de gemeente echt werk van voorlichting over nieuwe vormen van woonzorgwoningen en wat domotica kan toevoegen of volstaat men met een foldertje?

Basis voor follow up

- Wordt de Woonvisie SMART³ geformuleerd zodat de opvolging en uitvoering toetsbaar is?
- Komt men met de woningcorporaties tot prestatieafspraken ter zake van passende woningen?
- Worden concrete plannen genoemd voor prestatieafspraken met ontwikkelaars?
- Neemt de gemeente initiatief tot afstemming van het beleid van de gemeente, woningcorporaties en zorgpartners en voert de gemeente regie?
- Wordt in de Woonvisie aangegeven welke instrumenten de gemeente gaat inzetten om de visie te realiseren?
- Worden gevolgen voor het gemeentelijk grondbeleid geconcretiseerd?

³ Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch, Tijdgebonden