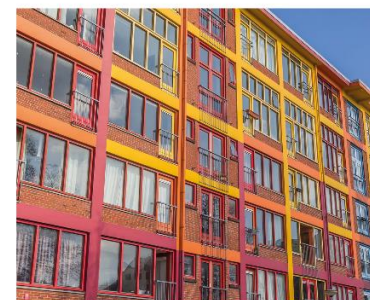


Woonzorganalyse gemeente Rijswijk

9 juli 2021
Eindrapport



DATUM	9 juli 2021
TITEL	Woonzorganalyse Rijswijk
ONDERTITEL	
OPDRACHTGEVER	Gemeente Rijswijk
AUTEUR(S)	Bas de Ruigh Mick van der Vossen Wouter de Vries Martin Bleijenburg
PROJECTNUMMER	983.109
STATUS	Eindrapport

Inhoud

1	Inleiding	4	5	Beschermd wonen & GGZ-Wonen	26
2	Samenvatting huisvestingsopgave	6		Vraaganalyse	27
3	Ouderen	7		Aanbodanalyse	28
	Zorgvraag in beeld	7		Huisvestingsopgave	29
	Ontwikkeling van de vraag naar wonen met zorg	9		Beleidsopgaven	29
	Vraag naar 'geschikte' woningen	10	6	Uitstroom uit instellingszorg	31
	Geclusterd woningaanbod	11		Regulier woonaanbod	33
	Geschikt woningaanbod	14		Match vraag en aanbod	34
	De huisvestingsopgave: match vraag en aanbod	15		Opgaven t.a.v. de uitstroom	35
	Beleidsopgaven ouderen	17		Bijlage 1: Afkortingen en begrippen	37
4	Mensen met een verstandelijke beperking	20		Bijlage 2: Zorgtredenmodel van de NZa	39
	Woonvraag van verstandelijk beperkten	20		Bijlage 3: Methodiek doorzonscan	40
	Aanbodanalyse	22		Bijlage 4: Toelichting vraaganalyse	41
	De huisvestingsopgave: match tussen vraag en aanbod	22			
	Beleidsopgaven VG	23			

1 Inleiding

We staan aan de vooravond van een flinke vergrijzing. In samenhang met extramuralisering leidt dit tot veranderingen in de wereld van wonen en zorg. Ouderen met een zorgvraag, cliënten in de gehandicapten-zorg, mensen die Geestelijke GezondheidsZorg (GGZ) ontvangen en uitstromen uit Beschermd Wonen, de mensen die een beroep doen op de Maatschappelijke Opvang (MO) en niet in de laatste plaats de kwetsbare jongeren, die uitstromen uit de Jeugdzorg, blijven langer zelfstandig wonen of kunnen eerder terug naar huis.

Logisch gevolg van de beweging naar langer en weer thuis wonen is dat het aantal zorgbehoevenden dat op de woningmarkt blijft, toeneemt. Niet alleen verandert de omvang van deze groepen, ook hun woonwensen veranderen, bijvoorbeeld ten aanzien van de mogelijkheid om zorg te ontvangen, betaalbaarheid, levensloopbestendigheid en samenleven met leeftijd- of woonstijl-genoten. Succesvolle extramuralisering is mogelijk, maar alleen als wonen, woonomgeving en de sociale en zorginfrastructuur zodanig op elkaar worden afgestemd dat men kan terugvallen op een steunnetwerk. De vraag is in hoeverre het huidige woonzorgvastgoed en de huidige woningen in Rijswijk voldoen aan de gewenste kwaliteiten, en of de woonomgeving en het aanbod van zorg en ondersteuning aansluiten bij de vraag.

Onderzoekopzet

Dit onderzoek heeft als hoofddoel om het beeld van vraag en aanbod van zorgvastgoed te actualiseren in het kader van de recente ontwikkelingen in de zorg. De (toekomstige) woonbehoefte van inwoners is hierin het vertrekpunt. Op basis van de behoefte is vervolgens de noodzaak voor passend aanbod bepaald.

De focus ligt in dit onderzoek op de *woonvraag* die samenhangt met die behoefte aan zorg en ondersteuning. Om die reden hanteren we in dit rapport niet het in de zorgwereld gebruikelijke onderscheid tussen intramurale en extramurale zorg. In de praktijk zien we namelijk veel voorbeelden waarbij vastgoed voor zowel intramurale als extramurale zorg wordt ingezet. In dit rapport sluiten wij aan bij de verschijningsvorm van het vastgoed. Daarom maken we onderscheid tussen *geclusterde woonvormen* en *regulier wonen*. Mensen met een zware zorgvraag wonen meestal in een geclusterde woonvorm, passend bij de zorgvraag van zware/intensieve zorg/begeleiding. Het is soms ook mogelijk om in een reguliere woning intensieve zorg te ontvangen. Andersom komt het bij ouderen voor dat mensen *zonder* zware zorgvraag er toch voor kiezen om in een geclusterde woonvorm te gaan wonen. Bij een aantal doelgroepen hanteren we ook de term 'gespikkeld wonen'. Dit zijn reguliere, niet-geclusterde woningen die liggen in de nabijheid van een woonvorm waarvandaan ondersteuning en begeleiding geboden wordt. De definities en begrippen staan in de bijlage.

Doelgroepen

In het onderzoek worden de volgende doelgroepen onderscheiden:

- Ouderen (65+)
- Mensen met een verstandelijke beperking (VG)
- Mensen met een psychiatrische aandoening (doelgroep BW / GGZ-W)
- 'Uitstromers' vanuit instellingszorg

De onderzoeksvragen zijn:

- Wat is de ontwikkeling van de doelgroepen als gevolg van demografische ontwikkelingen (op basis van gemeentelijke bevolkingsprognoses), maatschappelijke trends en beleidsontwikkelingen tot 2040, zowel op gemeente- als wijkniveau?

- Wat is het huidige aanbod aan woningen en woonvormen voor deze doelgroepen?
- Welke mogelijke knelpunten zijn er in de match tussen vraag en aanbod van passende woningen (woonzorgvormen) nu en op langere termijn (2025, 2030, 2040) en welke aanvullende maatregelen zijn nodig om hierin te voorzien?

We hanteren als zichttermijn voor de vraagontwikkeling en huisvestingsopgave de peilmomenten 2021-2025-2030-2040, waarbij de doorkijk naar 2040 is bedoeld om het punt op de horizon voor de langere termijn te verkennen. In de prognoses is gebruik gemaakt van demografische ontwikkelingen uit de Trendraming 2019. Hierin zitten effecten van woningbouw opgenomen, zoals die gepland staan voor Rijswijk Buiten.

Verantwoording

Bij het inschatten van de toekomstige behoefte zijn ketenpartners nadrukkelijk betrokken. In werkateliers met vertegenwoordigers van de gemeente, zorgkantoor, zorgaanbieders, corporaties en welzijnspartijen zijn trends en ontwikkelingen besproken die volgens deze partijen van invloed zullen zijn op de (kwalitatieve) vraag naar woonvormen. Het gaat dan om de gevolgen van nieuw beleid, maar bijvoorbeeld ook om technologische ontwikkelingen en de ontwikkeling van nieuwe woonconcepten. De opbrengst van deze bijeenkomsten is gebruikt om prognoses en scenario's op te stellen die aansluiten bij de Rijswijkse praktijk. De voorlopige resultaten zijn voorgelegd in de werkateliers en ook besproken met de gemeente.

Digitale kaart

Via de onderstaande link kunt u de kaart inzien van de voorzieningen in Rijswijk, alsmede de geschiktheid van de woningvoorraad op buurtniveau en de locaties voor huisvesting aan doelgroepen. Voor de groep ouderen is nabijheid van

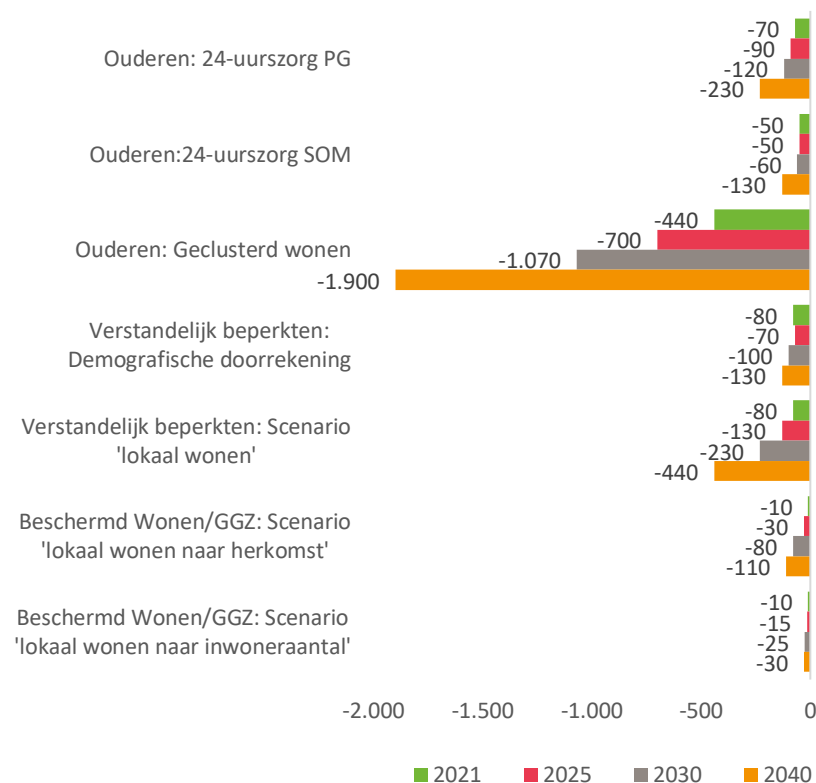
voorzieningen van groot belang, door de beperkte afstanden die mensen met een mobiliteitsbeperking kunnen afleggen. In de link kunt u in- en uitzoomen per buurt om te bezien welke huisvesting nabij voorzieningen gelegen zijn, welke buurten kwetsbaar zijn en welke buurten (met voorzieningen) juist kansrijk zijn voor nieuwe ontwikkelingen voor (ouderen)huisvesting.

<https://www.companen.nl/arcgis/woonzorgrijswijk>

2 Samenvatting huisvestingsopgave

In dit onderzoek is gekeken hoe de (verwachte) vraag naar wonen met zorg zich verhoudt tot het huidige aanbod voor verschillende zorgdoelgroepen. In dit hoofdstuk vatten we de gemeentelijke huisvestingsopgave kort samen.

Figuur 2.1: Overzicht van de vraag-aanbodbalansen voor de gemeente Rijswijk (2021 - 2040)



Ouderen

- De capaciteit aan 24-uurszorg is momenteel niet in balans met de vraag (tekort van 120). Geleidelijk ontstaat er een groeiend tekort aan plekken, van minimaal 360 en maximaal 450 plekken.
- In de huidige situatie is ook het aanbod aan geclusterde woningen krap: een 'tekort' van 440 woningen. Het huidige aanbod aan geclusterde woningen in de sociale huur is nu nog ruim ten opzichte van de vraag. Deze balans zal na 2025 omslaan richting een tekort. In de particuliere sector (huur én koop) zien we oplopende tekorten aan geclusterde woonvormen.
- Er is geen kwantitatief tekort aan geschikte woningen in de gemeente Rijswijk. Dit geldt wel voor de buurten Cromvliet, Leeuwendaal, Oud-Rijswijk, Bomenbuurt, Rembrandtkwartier, Hoornwijck, Broekpolder en Vrijenban.



Verstandelijk beperkten

- Aan geclusterd wonen zien we een huidig tekort van 80 plekken. Dit tekort neemt toe naar 170 tot 440 woningen, afhankelijk van de gekozen inzet op het lokaal huisvesten van mensen met een verstandelijke beperking.



Beschermd Wonen

- Aan geclusterd wonen zien we een huidig tekort van 10 plekken. Dit tekort neemt toe naar 30 tot 110 woningen, afhankelijk van de gekozen inzet op het lokaal huisvesten van mensen in Beschermd Wonen.



Uitstromers uit instellingszorg

In totaal stromen er tussen de 47 en 55 mensen uit per jaar in Rijswijk:

- 5-14 BW-cliënten
- 16 kwetsbare jongeren
- 26 MO-cliënten

Uitstroom neemt door bevolkingsgroei toe naar 63 tot 76 mensen per jaar. Inzet op preventie van instroom kan deze stijging doen afvlakken.

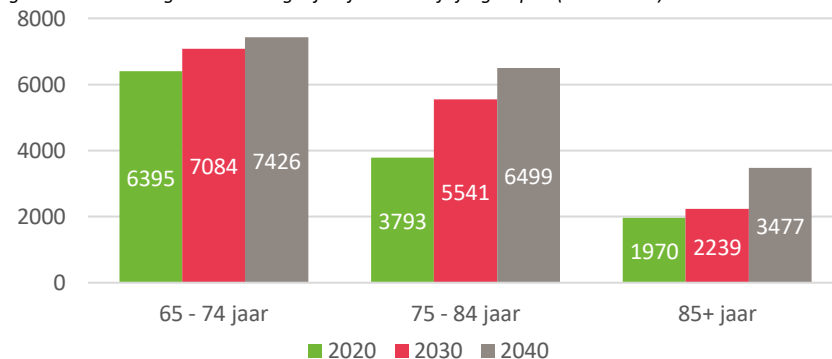
3 Ouderen

De groep ouderen in de gemeente Rijswijk zal in de komende jaren sterk gaan groeien: zijn er in 2021 ruim 12.400 65-plussers, in 2040 zal dit aantal zijn opgelopen tot bijna 17.500 mensen. Het aantal oudere huishoudens groeit van ruim 8.350 (nu) tot bijna 12.450 huishoudens (2040). Lang niet al deze ouderen hebben een zorgvraag, en dat betekent dat zij ook lang niet allemaal behoefte hebben aan een specifieke woonvorm. Voor een deel van de ouderen geldt dit zeker wél.

Demografische ontwikkelingen

De onderstaande grafiek laat zien hoe de groep ouderen zich ontwikkeld richting de toekomst, onderverdeeld naar leeftijdsklassen. We zien dat het aantal 65-75 jarigen licht zal toenemen. Het aantal 75-plussers neemt echter sterk toe tot 2040, waarbij het aantal 85-plussers zeer sterk toeneemt na 2030.

Figuur 3.1: Bevolkingsontwikkeling Rijswijk naar leeftijdsgroepen (2020-2040)



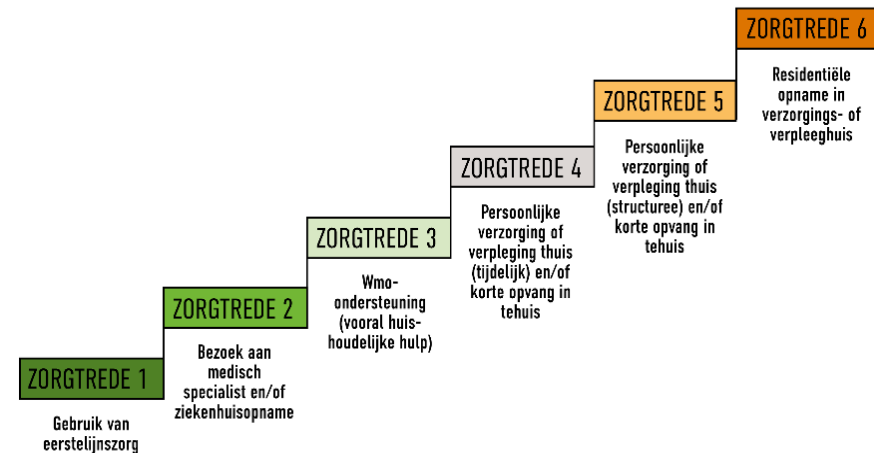
Bron: Trendraming 2019

Zorgvraag in beeld

Om een inschatting te kunnen maken van de toekomstige zorgvraag én van de woonvraag die hiermee samenhangt, sluiten wij met onze prognoses aan bij

het Zorgtredenmodel van de NZa. Het zorgtredenmodel van de Nederlandse Zorgautoriteit bevat zes treden. Alle Nederlandse ouderen (65+) zijn ingedeeld in één van deze treden op basis van de aard en mate van hun zorggebruik. De indeling van ouderen naar zorgtreden gebeurt op basis van de zwaarste zorgvorm die ouderen in het afgelopen half jaar ontvingen. Ter voorbeeld: in zorgtrede 4 en 5 kunnen mensen óók gebruik maken van huishoudelijke hulp vanuit de Wmo.

Figuur 3.2: Zorgtredenmodel NZa (Monitor Zorg voor Ouderen, 2018)

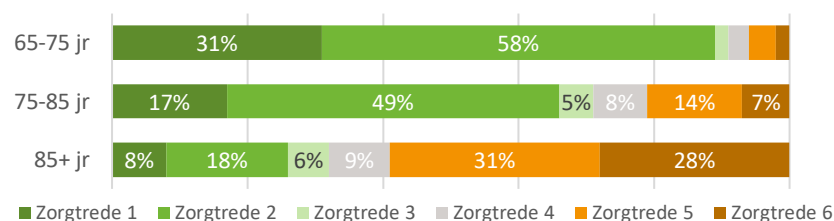


Bron: NZa, Monitor Zorg voor ouderen (2018)

Hoe hoger de leeftijd, hoe vaker een oudere gebruik maakt van relatief zware zorg; de verdeling over de zorgtreden van 85-plussers ziet er dan ook heel anders uit dan van de groep 65-75-jarigen. Figuur 3.2 toont de verdeling over zorgtreden van verschillende leeftijdsgroepen. Wanneer we deze cijfers doorrekenen met de bevolkingsprognose per leeftijdscategorie voor Rijswijk kunnen we een prognose berekenen voor de toekomstige omvang van de

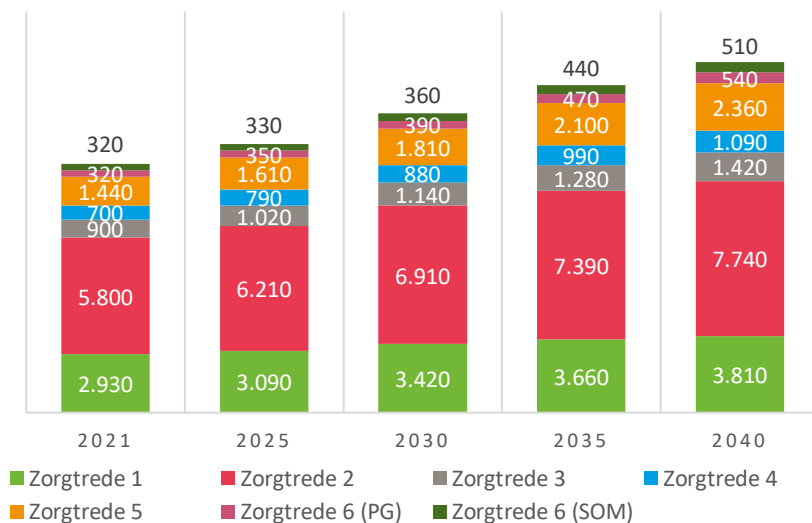
groep ouderen in de verschillende zorgtrede in de gemeente. Daarbij leiden veranderingen in de leeftijdsopbouw tot veranderingen in de zorgvraag. In onze prognose gaan we uit van een stijging van ca. 65% in zorgtrede 6 tussen 2021 en 2040.

Figuur 3.3: Verdeling zorgvraag in zorgtrede, naar leeftijdsklasse (landelijke cijfers)



Bron: NZA, Monitor Zorg voor ouderen (2018)

Figuur 3.4: Prognose zorgvraag ouderen in Rijswijk naar zorgtrede (in personen)



Bron: NZa, CZ, Trendraming 2019, bewerking Companen.

Van zorgvraag naar woonvraag

De prognose van het zorggebruik (figuur 3.3) geeft houvast voor de vraag naar specifieke woonvormen voor ouderen. Ouderen in zorgtrede 6 wonen doorgaans in een verzorgings- of verpleeghuis, al krijgt een deel van hen Wlz-zorg aan huis (via een Volledig Pakket Thuis). Het woord 'huis' of 'thuis' is hierin een rekbaar begrip: dit beslaat niet alleen reguliere woningen, maar kan ook het wonen in een geclusterde woonvorm speciaal voor ouderen beslaan. In deze woonvormen vinden zij meer comfort, gevoel van samenleven en beschutting dan in reguliere woonsituaties.

Hoe hoger de zorgtrede, hoe groter de kans dat een oudere ervoor kiest om in een geclusterde woonvorm te gaan wonen. In de bijlage geven wij weer hoe wij ouderen in de verschillende zorgtrede (basisprognose) toerekenen aan de verschillende woonvormen. We maken hierbij een onderscheid tussen de volgende woonvormen:

- Regulier wonen ('normale' eengezinswoningen of appartementen)
- Geclusterd wonen voor ouderen (bijvoorbeeld ouderenwoningen, aanleunwoningen, hofjeswonen)
- Geclusterd wonen met 24-uurszorg (gefinancierd vanuit de Wlz en *alleen toegankelijk met een Wlz-indicatie*)

Deze woonvormen worden nader van toelichting en definitie voorzien in de paragraaf betreffende (kenmerken van) het woningaanbod.

In de basisprognose wordt geen rekening gehouden met effecten van beleid en ontwikkelingen op het woongedrag. Op basis van landelijke trends en ontwikkelingen hebben wij een trendprognose met een lokale uitwerking van deze ontwikkelingen. Deze trendprognose is voorgelegd en getoetst bij de stakeholders. In de trendprognose is rekening gehouden met de volgende ontwikkelingen:

1. **Meer ouderen met een zwaardere zorgvraag gaan of blijven wonen in geclusterde woonvormen.** Ouderen willen veelal maar één keer verhuizen, en zien het verpleeghuis steeds vaker als een laatste redmiddel of eindstation. Zij kiezen bij verhuizing voor een stap naar geclusterd wonen.
2. **Aantrekkelijk nieuw geclusterd aanbod wakkert vraag aan, mede door aandacht voor doorstroming.** De vraag naar geclusterd wonen neemt toe, ook onder ouderen zonder directe zorgvraag. Een groeiende groep ouderen zal voorsorteren op een eventuele zorgvraag of mogelijke vereenzaming. De ontwikkeling van nieuw, aantrekkelijk aanbod in geclusterde, 'vernieuwende woonvormen' (zoals hofjeswonen) wakkert deze vraag aan.
3. **De inzet van technologie maakt 'thuis' wonen vaker en langer mogelijk voor zorgvragers.** Een groot deel van de nieuwe generatie ouderen is bezig om 'de eigen zaakjes te regelen', waardoor ze langer in de huidige woning kunnen blijven wonen. Er zijn ook ouderen die dit zelf niet kunnen en tegen problemen aanlopen, zoals financiële beperkingen.

Samenvattend zorgen bovenstaande trends voor enige verschuiving van de vraag van regulier wonen en 24-uurszorg naar geclusterd wonen voor ouderen. De inzet van technologie dempt dit effect; ouderen kunnen een verhuizing hierdoor ook langer uitstellen. Een deel van de langdurige zorgvragers zal in de toekomst Wlz-zorg ontvangen in geclusterd wonen in plaats van in het verpleeghuis.

Ontwikkeling van de vraag naar wonen met zorg

Met zicht op demografische ontwikkelingen, het verwachte zorggebruik- en woongedrag, stellen wij een prognose op van vraag naar woonvormen. Deze prognose kent een bandbreedte, op basis van de basis- en trendvariant. De groei van de groep 65-plushuishoudens zal leiden tot een stijging van de vraag

naar alle onderscheiden woonvormen. In absolute zin is de stijging van de vraag naar reguliere woningen het grootst. Maar doordat er steeds meer 'oudere ouderen' in de gemeente zullen wonen, zal de behoefte aan geclusterd wonen *relatief* meer gaan toenemen. Een saillant detail is de ontwikkeling van 85-plussers in de gemeente Rijswijk. Het aantal 85-plussers *stijgt na 2030 explosief* (+ ca. 1.250 personen). Uit figuur 3.2 maken wij op dat dit juist de groep is die veel Wlz-zorg gebruikt. De dubbele vergrijzing zorgt een versnelling van de vraag naar 24-uurszorg na 2030.

Tabel 3.1: Vraagprognose woonvormen, basis- en trendvariant (2021 – 2040)

	2021	2025	2030	2040
Regulier wonen	6.220	6.710 – 6.830	7.310 – 7.570	8.640 – 9.270
Geclusterd wonen	1.670	1.790 – 1.920	2.000 – 2.290	2.410 – 3.120
24-uurszorg	520	540 - 560	580 – 620	760 - 870
Totaal	8.410	9.170	10.180	12.520

Bron: NZa, CZ, Trendraming 2019, bewerking Companen.

Uitsplitsing naar wijk

In de onderstaande tabel splitsen we de vraagprognose uit tabel 3.2 naar de behoefte op wijkniveau (trendvariant). In de meeste wijken bestaat behoefte aan geclusterd wonen voor ouderen. De behoefte aan 24-uurszorg concentreert zich in wijken met een hoger aantal 65-plushuishoudens.

Tabel 3.2: Gemeente Rijswijk. Geschiktheid van de totale woningvoorraad naar wijk

Wijk	Geclusterd wonen voor ouderen			24-uurszorg		
	2021	2030	2040	2021	2030	2040
Cromvliet / Leeuwendaal	90	130	170	20	20	30
Hoornwijk / Broekpolder	10	10	20	0	0	0
Kleurenbuurt / Artiestenbuurt	240	320	440	80	90	120
Muziekbuur	140	190	260	40	50	70
Oud-Rijswijk / Bomenbuurt / Rembrandtkwartier	290	400	540	90	110	130

Plaspoelpolder	20	30	40	0	0	0
Sion	30	40	50	0	0	10
Stervoorde	360	500	680	110	130	160
Strijp / Ministerbuurt	300	420	570	100	110	160
Te Werve	150	210	280	40	50	70
Vrijenban	40	50	70	0	0	10
Gemeente Rijswijk	1.670	1.920	2.290	520	580	760

Bron: WOZ-registratie Rijswijk, bewerkt door Companen (2021).

Uitsplitsing naar marktsegment

Op basis van het WoON2018 (landelijk woonwensenonderzoek), is achterhaald in welk marktsegment mensen nu wonen en hoe zij graag willen wonen. Dat maakt het mogelijk om de prognose voor geclusterd wonen voor ouderen verder uit te splitsen. Wij verwachten dat circa 55% van de ouderen die geclusterd wil wonen in Rijswijk een sociale huurwoning wenst. 25% van de ouderen wenst een koopwoning en 20% een particuliere huurwoning. In 2040 stijgt het aandeel ouderen dat een koopwoning wenst licht tot 26% van het totaal; het aandeel sociale- en particuliere huur in de vraag naar geclusterd wonen voor ouderen bedraagt dan respectievelijk circa 54% en 20%. Deze aandelen leiden tot de volgende onderverdeling van de behoefte aan geclusterd wonen, naar marktsegment:

Tabel 3.3: Verwachte vraag naar geclusterd wonen, uitgesplitst naar marktsegmenten (2021 - 2040; huishoudens; afgerond op 10-tal)

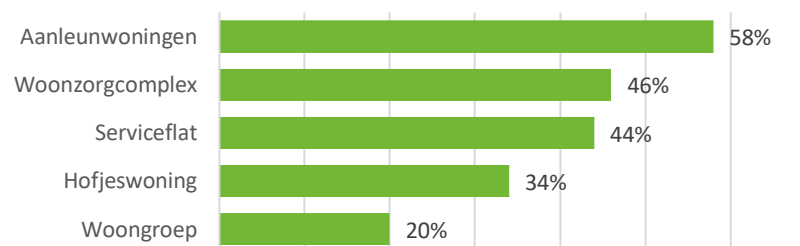
	2020	2025	2030	2040
Sociale huur	920	980 – 1.050	1.080 – 1.240	1.190 – 1.450
Middenhuur	330	350 - 390	390 - 460	430 - 550
Koop	420	450 - 480	510 - 580	570 - 690
Totaal	1.670	1.790 – 1.920	2.000 – 2.290	2.410 – 3.120

Bron: NZa, CZ, Trendraming 2019, bewerking Companen.

Uitsplitsing naar woonconcept

De woonvorm 'geclusterd wonen' is een verzamelnaam voor diverse woningtypes en woonconcepten die beschutting, comfort en ontmoeting bieden. Verschillende groepen ouderen zoeken daarbij verschillende type geclusterde woonvormen. In het onderzoek 'Stijlvol Ouder Rijswijk' (2016) zijn ouderen bevraagd naar hun wensen t.a.v. specifieke woonconcepten. De gegevens zijn enigszins gedateerd, maar geeft enig richting mee over de kwalitatieve invulling van geclusterd wonen als woonvorm. Landelijk zien we sinds 2016 een toenemende interesse in het hofjeswonen.

Figuur 2.5: Gewenste woonconcepten onder Rijswijkse ouderen (2016)



Bron: Stijlvol Ouder Rijswijk (2016)

Vraag naar 'geschikte' woningen

Een deel van de zelfstandig wonende ouderen en mensen met een lichamelijke beperking, heeft behoefte aan een 'toegankelijke' of 'geschikte' woning (voor toelichting op definities of methodiek, zie bijlagen 1 en 3). Zij ervaren mobiliteitsbeperkingen binnen en/of buiten de woning. Om de vraag naar geschikte woningen te bepalen, maken we onderscheid tussen mensen die een rollator gebruiken en mensen die een rolstoel gebruiken. Mensen in een rolstoel hebben immers aanvullende eisen ten aanzien van toegankelijkheid in

de woning, om bijvoorbeeld huishoudelijke taken te kunnen uitvoeren of zich vrij te bewegen door het huis.

Het aantal mensen met een mobiliteitsbeperking in Rijswijk ontleen wij aan onderzoeksgegevens van ABF (2020). Zij ramen het aantal huishoudens met een ADL-beperking¹ op ca. 2.700 huishoudens in 2020. Om een inschatting van de toekomstige behoefte te kunnen maken, kijken we naar de verwachte ontwikkeling van de groep ouderen met een licht tot middelzware zorgvraag (zorgtrede 3 t/m 5).

Tabel 3.9 laat zien dat in de huidige situatie circa 260 huishoudens in Rijswijk behoefte hebben aan een rolstoelgeschikte woning en circa 2.480 huishoudens aan een rollatorgeschikte woning. In deze vraag kan zowel met de reguliere woonvoorraad als met geclusterde woonvormen voor ouderen worden voorzien. Op basis hiervan schatten wij in dat de totale behoefte aan 'geschikte' woningen groeit van ca. 2.700 woningen nu naar ca. 3.840 woningen in 2040.

Tabel 3.4: Vraagprognose 'geschikte' woningen (2021 - 2040; huishoudens; afgerond op 10-tal)

	2021	2025	2030	2035	2040
Rolstoelgeschikte woning	260	300	330	380	420
Rollatorgeschikte woning	2.480	2.690	2.990	3.230	3.420
Totaal	2.750	2.990	3.330	3.610	3.840

Bron: ABF, Trendraming 2019, bewerking Companen.

Geclusterd woningaanbod

Companen heeft een uitvraag gedaan onder zorgaanbieders en corporaties om het aanbod aan ouderenhuisvesting in beeld te brengen. In het onderzoeksproces is naar voren gekomen dat ouderenhuisvesting een nadere

definitie behoeft, met name rondom het begrip 'geclusterd wonen voor ouderen'. Het begrip strekt verder dan enkel wooncomplexen waar in grote getalen door ouderen wordt gewoond. Kenmerkende elementen van geclusterd wonen voor ouderen zijn het gevoel van beschutting, comfort en saamhorigheid, waar op uiteenlopende wijze (concreet) invulling aan wordt gegeven.

Dit houdt in dat er enkele minimale vereisten voor geclusterd wonen voor ouderen te identificeren vallen, maar ook diverse aanvullende mogelijkheden die de diversiteit bieden dat past bij nieuwe generaties ouderen. In het kwalitatief kader geven we een aanzet tot vereisten, hetgeen verder uitgewerkt kan worden in de woonzorgvisie van de gemeente en haar partners.

Kwalitatief kader 'geclusterd wonen voor ouderen'

Companen stelt de volgende minimale vereisten voor om het begrip geclusterd wonen voor ouderen mee af te bakenen:

- Toegankelijke woningen (minstens rollatorgeschikt)
- Ontmoetingsruimte (binnen 100 meter met gegarandeerde inzetbaarheid)
- Samenleefconcept (woonvorm met uitstraling en identiteit)
- Inzet van een welzijnsmedewerker of soortgelijke ondersteuning (sociaal beheerder / huismeester) vanuit betrokken organisaties
- Nabijheid tot voorzieningen: supermarkten en OV binnen 500 meter
- Scootmobielberging (bij voorkeur 1 berging per 5 bewoners)
- Thuiszorg en Wlz-zorg mogelijk en aansluiting op alarmeringssysteem
- Minimaal 50% bewoond door 65+ of complex beschikt over label 55+

De volgende aanvullende mogelijkheden geven diversiteit:

- Rolstoeltoegankelijke woningen

¹ Beperkingen bij Algemene Dagelijkse Levensverrichtingen zoals traplopen, zich wassen of aankleden.

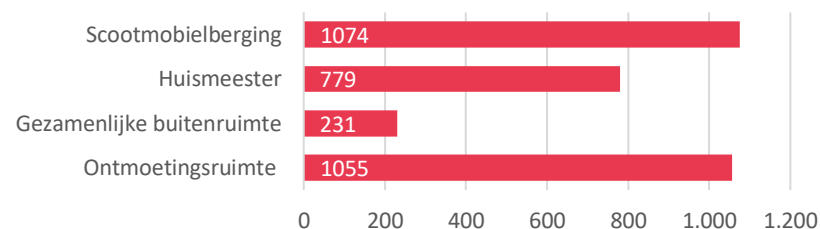
- Toegangsdeur met videoverbinding, inbraakbeveiliging
- Gezamenlijke buitenruimte of overdekte corridor, atrium
- Inzet van zorgdomotica (bijv. leercirkels, slimme sensoren)
- Huisarts, fysiotherapeut, winkels, sport en recreatie in nabijheid (500m)
- Inpandige kantoorruimte voor zorgprofessionals
- Taxiservice beschikbaar, bijv. richting dagbesteding
- Minimaal 25% bewoond door jongeren of gezinnen
- Diversiteit binnen complex in woningaanbod en prijsklassen

Panden die grotendeels voldoen aan de minimale vereisten worden in dit onderzoek als ‘geclusterd wonen voor ouderen’. Panden die niet in voldoende mate voldoen aan deze vereisten, maar waar wel veel ouderen wonen, worden apart behandeld aan het einde van deze paragraaf. Deze woningen zijn mogelijk met een kwalitatieve verbetering wél in te zetten als geclusterd wonen voor ouderen.

In totaal zijn er 1.593 woningen in seniorencomplexen in beeld gebracht in de gemeente. Deze woningen hebben de volgende kenmerken:

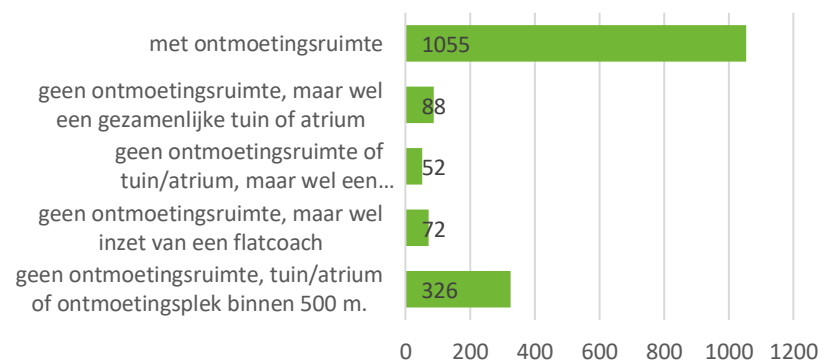
- 140 woningen hebben een label voor 50+ jaar en 1.453 woningen hebben een label voor 55+ jaar.
- 306 woningen zijn rolstoelgeschikt, 1.251 woningen zijn rollatorgeschikt en 36 woningen zijn niet geschikt voor mensen met een mobiliteitsbeperking.
- De onderstaande figuur toont hoeveel woningen over andere kenmerken beschikken:

Figuur 2.6: Kenmerken van het geclusterd woningaanbod



Bron: Inventarisatie Companen

Figuur 2.7: Kenmerken van het geclusterd woningaanbod



Bron: Inventarisatie Companen

Niet alle 1.593 woningen voldoen aan in goede mate aan de vereisten voor geclusterd wonen voor ouderen. Deze woningen tellen wij niet mee als aanbod, omdat dit woningaanbod niet voorziet in de vraag naar geclusterd wonen. Om tot een sortering te komen van wat in goede mate voldoet aan het kwalitatief kader van geclusterd wonen, en wat niet, zijn kenmerken van de complexen met elkaar vergeleken. Complexen zonder geschikte woningen (36 woningen) zijn niet meegeteld als ‘geclusterd wonen voor ouderen’, evenals complexen

die niet beschikken over een ontmoetingsruimte (nabij of inpandig), gezamenlijke buitenruimte of waar een flatcoach² wordt ingezet (326 woningen).

De 326 woningen (zie tabel voor complexnamen) die niet voldoen aan het kwalitatief kader, worden niet meegeteld als huidig aanbod. Deze woningen zijn bij uitstek geschikt voor een kwalitatieve verbeterslag, zodat ze in de toekomst wel als goed aanbod in geclusterd wonen kunnen fungeren. Ook voor de woonvormen die wij wel tellen als 'geclusterd wonen voor ouderen', zijn in sommige gevallen kwalitatieve verbeteringen gewenst, bijvoorbeeld als het gaat om de mogelijkheden voor scootmobielberging.

Tabel 3.5: Seniorencomplexen die niet zijn meegeteld als geclusterd wonen voor ouderen

Naam complex	Aantal woningen	Toelichting
Citerstraat	25	Geen ontmoetingsplek (nabij)
Dr. H.J. van Mooklaan	8	Geen ontmoetingsplek (nabij)
Florence Nightingalestr	55	Geen ontmoetingsplek (nabij)
Generaal Swartlaan	40	Geen ontmoetingsplek (nabij)
Papyruspad	38	Geen ontmoetingsplek (nabij)
Prof. Meijerslaan	80	Geen ontmoetingsplek (nabij)
Tamboerijnlaan	50	Geen ontmoetingsplek (nabij)
Wingerd	30	Geen ontmoetingsplek (nabij)
Titus Brandsmaflat	36	Woningen zijn niet geschikt (toegankelijk)

Bron: Inventarisatie Companen

Het aanbod aan ouderenhuisvesting

We zien momenteel ca. 415 plaatsen voor wonen op locaties met 24-uurszorg. Het aanbod aan 24-uurszorg wordt bewoond door mensen met somatische of

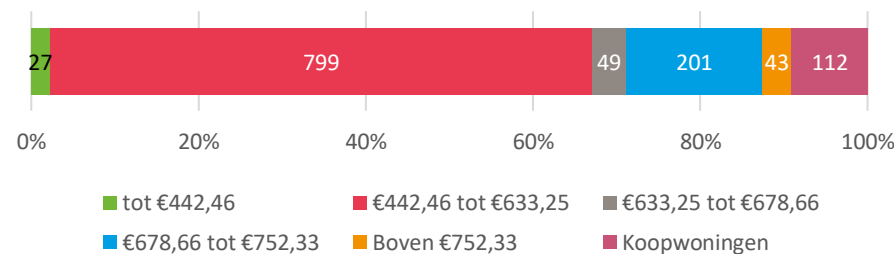
psychogeriatrische klachten. De praktijk leert dat een (groot) deel van deze plekken wisselend inzetbaar is: hetzij voor mensen met somatische of psychogeriatrische problematiek, maar soms ook voor thuiszorg (Zvw) en tijdelijke zorg. Naast het 24-uurszorgaanbod, zien we ca. 1.230 woningen in geclusterde woonvormen voor ouderen. 1.075 van de woningen in geclusterde woonvormen beslaan sociale huurwoningen (87%).

Tabel 3.6: Aanbod ouderenhuisvesting naar aanbieder (situatie 2021)

Organisatie	24-uurszorg	Geclusterd wonen voor ouderen
Belvédère	-	112
Rijswijk Wonen	-	692
Vesteda	-	140
Vidomes	-	287
Florence	335	-
Cardia	82	-
Totaal	417	1.231

Bron: Inventarisatie Companen

Figuur 2.8: Geclusterd woningaanbod naar marktsegment / prijsklasse



Bron: Inventarisatie Companen

aanspreekpunt voor bewoners. De flatcoach wordt ingezet ouderencomplexen in Steenvoorde (10u p/w).

² De flatcoach is een initiatief van Rijswijk Wonen, Vidomes, Welzijn Rijswijk en Florence. Hij/zij signaleert probleemsituaties, stimuleert onderling contact en is een

Nieuwbouwplannen

De ketenpartners hebben diverse plannen voor nieuwbouw:

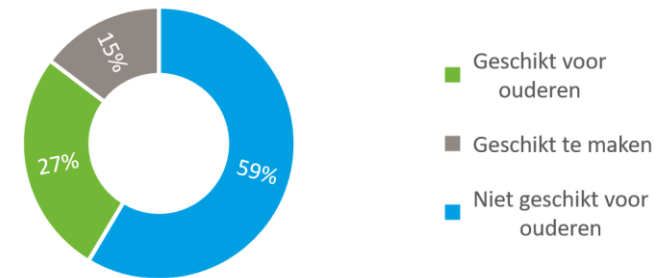
- Cardia heeft een plan voor 55 wooneenheden in 24-uurszorg, waar Florence plannen heeft om de huidige locatie voor revalidatiezorg uit te breiden met 110 wooneenheden in 24-uurszorg.
- Rijswijk Wonen heeft bouwplannen voor ca. 235 nieuwe woningen in geclusterde woonvormen. Er zijn geen plannen bekend om geclusterde woonvormen voor ouderen in de particuliere sector toe te voegen.
- Binnen de bouwprogrammering zijn plannen opgenomen met bindende afspraken voor de realisatie van ca. 1.550 rollatorgeschikte appartementen (t/m 2024). Daarnaast liggen er plannen zonder bindende afspraken voor de realisatie van ca. 2.380 rollatorgeschikte appartementen (t/m 2027).

Geschikt woningaanbod

We hebben de geschiktheid (zie bijlage 1 en 3 voor toelichting) geanalyseerd van in totaal circa 27.000 woningen, die opgenomen zijn als zelfstandige woningen in WOZ-registratie van de gemeente. Volgens deze analyse is ruim een kwart (27%, ongeveer 7.200 woningen) geschikt voor ouderen. Een zesde van woningvoorraad (15%, circa 3.950 woningen) is geschikt te maken voor ouderen. Zes op de tien woningen (59%, ongeveer 15.800) zijn niet geschikt voor ouderen.

Niet iedere geschikte woning wordt bewoond door een oudere met een mobiliteitsbeperking. De helft van de geschikte woningen wordt bewoond door huishoudens onder de 65 jaar. Deze woningen zijn dus niet beschikbaar voor ouderen met een mobiliteitsbeperking. Van de ca. 7.200 geschikte woningen worden er 3.450 woningen bewoond door ouderen; de rest van dit geschikte woningaanbod is momenteel niet beschikbaar voor ouderen.

Figuur 2.9: Gemeente Rijswijk. Aanbod 'geschikte' woningen volgens 'doorzonscan' (2021)



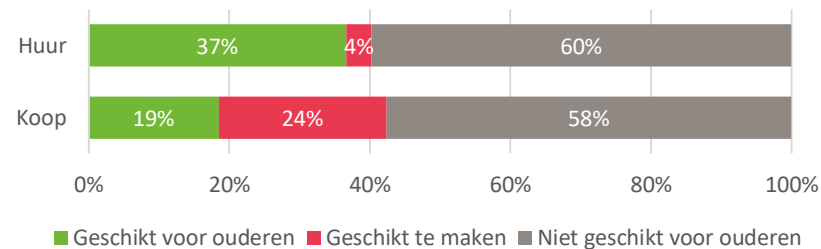
Bron: WOZ-registratie gemeente Rijswijk, bewerkt door Companen (2021).

Uitsplitsing naar eigendomssituatie

De geschiktheidsopgave binnen Rijswijk is onevenredig verdeeld naar de eigendomssituatie. Huurwoningen zijn vaker gelijkvloers dan koopwoningen, en daarmee vaker geschikt voor ouderen. De uitsplitsing van de woningvoorraad naar eigendom laat zien:

- Huurwoningen zijn het vaakst geschikt voor ouderen (37% van de voorraad; bijna 4.500 woningen), maar het minst vaak met een kleine ingreep geschikt te maken (4%; ruim 400 woningen). Ook zijn zes op de tien huurwoningen (ongeveer 7.300) niet geschikt voor ouderen. Dit hangt veelal samen met de afwezigheid van een lift of een nauwe trapopgang, waardoor er geen ruimte is voor een traplift. Eventuele uitbreiding van de geschikte sociale woningvoorraad zal daarmee hoofdzakelijk in nieuwbouw moeten worden gezocht.
- De grootste opgave ligt in de koopsector; het aandeel 'geschikte woningen' is hier klein (19%), terwijl 24% (circa 3.500 woningen) met een kleine ingreep geschikt te krijgen zijn. Dit komt doordat koopwoningen vaak een rijwoning of een grote eengezinswoning zijn. Daarentegen is slechts 19% (ruim 2.700) van de woningen geschikt. Dit hangt samen met het lage aantal appartementen met lift en ouderenwoningen in de koopsector.

Figuur 2.10: Geschiktheid woningvoorraad naar eigendom volgens 'doorzonscan' (2021)



Bron: WOZ-registratie gemeente Rijswijk, corporaties bewerkt door Companen (2021).

Uitsplitsing naar wijk

Ook op wijkniveau is de geschiktheid van de woningvoorraad onevenredig verdeeld. In de onderstaande tabel (2021) zien we de spreiding van geschikte woningen over de wijken van Rijswijk.

- De geschiktheid is het hoogst in Stervoorde (63%), Kleurenbuurt/Artiestenbuurt (52%) en Muziekbuur (44%). In deze wijken is een hoge concentratie van huurappartementen met lift aanwezig. In Cromvliet/Leeuwendaal (2%), Oud-Rijswijk/Bomenbuurt/Rembrandtkwartier (8%) en Hoornwijck/Broekpolder (13%) en Vrijenban (14%) zien we juist een laag aandeel geschikte woningen. Opvallend is dat in Sion geen enkele geschikte woning staat.
- In Sion is maar liefst 75% van de woningvoorraad geschikt te maken. Verder staan in Vrijenban (28%), Strijp/Ministerbuurt (27%) en Hoornwijck/Broekpolder (26%) relatief veel geschikt te maken woningen. De grootste kansen voor woningaanpassingen liggen dus hier.

Tabel 3.7: Gemeente Rijswijk. Geschiktheid van de totale woningvoorraad naar wijk

Wijk	Geschikt voor ouderen		Geschikt te maken		Niet geschikt voor ouderen	
	Totaal	Huur sector	Totaal	Huur sector	Totaal	Huur sector
Cromvliet/Leeuwendaal	2%	0%	4%	0%	94%	100%
Oud-Rijswijk/Bomenbuurt /Rembrandtkwartier	8%	13%	3%	2%	89%	85%
Hoornwijck/Broekpolder	13%	95%	26%	0%	61%	5%
Te Werve	19%	27%	7%	7%	73%	66%
Plaspoelpolder	22%	0%	6%	5%	72%	95%
Kleurenbuurt/ Artiestenbuurt	52%	45%	1%	0%	47%	55%
Muziekbuur	44%	36%	4%	0%	52%	64%
Strijp/Ministerbuurt	18%	28%	27%	5%	55%	67%
Stervoorde	63%	71%	19%	3%	17%	26%
Sion	0%	0%	75%	59%	25%	41%
Vrijenban	14%	21%	28%	2%	58%	77%
Gemeente Rijswijk	27%	37%	15%	4%	59%	60%

Bron: WOZ-registratie Rijswijk, bewerkt door Companen (2021).

De huisvestingsopgave: match vraag en aanbod

Kwantitatieve opgave

Een vergelijking van de vraagprognose met het aanbod aan woonvormen voor ouderen, laat zien dat het totale woningaanbod voor ouderen op dit moment **onvoldoende** is om aan de vraag te voldoen. In onderstaande tabel is te zien wat de balans is van vraag en aanbod, uitgaande van het huidige aanbod en een bandbreedte in de vraagprognose.

Tabel 3.8: Vraag-aanbodbalans geclusterde woonvormen voor ouderen in de twee varianten (2021 - 2040; huishoudens; afgerond op 10-tal)

	Vraag-Aanbod 2021	Vraag-Aanbod 2025	Vraag-Aanbod 2030	Vraag-Aanbod 2040
Geclusterd wonen	-440	-570 tot -700	-770 tot -1070	-1180 tot -1900
24-uurszorg	-120	-140 tot -150	-180 tot -220	-360 tot -450
Totaal vraag-aanbod	-560	-720 tot -840	-950 tot -1.290	-1.540 tot -2.350

Bron: CBS-Microdata, aanbodinventarisatie, prognosemodel Companen.

Uit het overzicht blijkt dat er op korte termijn een aantal knelpunten zal ontstaan:

- De capaciteit aan 24-uurszorg is momenteel niet in balans met de vraag (tekort van 120). Geleidelijk ontstaat er een groeiend tekort aan plekken, waarbij we een versnelling zien ontstaan na 2030 door een oplopend aantal 85-plussers. Het tekort zal in 2040 zijn opgelopen tot minimaal 360 en maximaal 450 plekken.
- In de huidige situatie is het aanbod aan geclusterde woningen krap: de tabel toont een 'tekort' van 440 woningen. Dit tekort geldt voor alle marktsegmenten tezamen, maar we zien verschillende balansen per marktsegment. Zo is het huidige aanbod aan geclusterde woningen in de sociale huur nu nog ruim ten opzichte van de vraag. Deze balans zal tussen 2025 en 2030 omslaan richting een tekort. In de particuliere sector (huur én koop) zien we nu al (oplopende) tekorten aan geclusterde woonvormen. In deze segmenten is weinig aanbod voorhanden, hetgeen de doorstroming stopt onder ouderen met een middel of hoog inkomen of vermogen.

Tabel 3.9: Vraag-aanbodbalans geclusterde woonvormen voor ouderen naar marktsegment in de twee varianten (2021 - 2040; huishoudens; afgerond op 10-tal)

	Vraag-Aanbod 2021	Vraag-Aanbod 2025	Vraag-Aanbod 2030	Vraag-Aanbod 2040
Sociale huur	160	30 tot 100	0 tot -160	-190 tot -570
Particuliere huur	-290	-310 tot -350	-350 tot -420	-420 tot -590
Koopsector	-310	-340 tot -370	-400 tot -470	-510 tot -690
Totaal vraag-aanbod	-440	-570 tot -700	-770 tot -1.070	-1.180 tot -1.900

Bron: CBS-Microdata, aanbodinventarisatie, prognosemodel Companen.

De huidige vraag naar geschikte woningen voor mensen met een mobiliteitsbeperking bedraagt ca. 2.750 woningen. In 2040 zal deze behoefte, conform de trend van vergrijzing, gaan oplopen tot ca. 3.840 woningen. Het huidige aanbod van geschikte woningen in Rijswijk bedraagt ca. 7.200 geschikte woningen, waarvan er ca. 3.450 door ouderen worden bewoond en waarvan er 306 rolstoelgeschikt zijn. De gemeente heeft daarnaast nieuwbouwplannen voor veel nieuwe geschikte woningen (3.930). De vergelijking tussen vraag en aanbod leidt daarmee niet tot een kwantitatief tekort aan geschikte woningen in de gemeente Rijswijk.

Tabel 3.10: Toename in vraag naar geschikt wonen (2021 - 2040; huishoudens; afgerond op 10-tal)

Geschikte woningvraag	2021	2030	2040	Toename 2020-2040
Rolstoelgeschikte woning	260	330	420	+160
Rollatorgeschikte woning	2.480	2.990	3.420	+740
Totaal	2.750	3.330	3.840	+900

Bron: Woonzorgweter, Companen

Wel liggen er belangrijke aandachtspunten in het aantal beschikbare rolstoelgeschikte woningen richting 2030 en verder, en het lage aandeel geschikte woningen in de wijken Cromvliet/ Leeuwendaal (2%), Oud-

Rijswijk/Bomenbuurt/Rembrandtkwartier (8%), Hoornwijk/Broekpolder (13%) en Vrijenban (14%).

Kwalitatieve opgave

Niet al het aanbod dat is meegeteld onder de noemer 'geclusterd wonen voor ouderen' voldoet compleet aan de kwalitatieve vereisten (kwalitatief kader). We zien dat een groot deel van de complexen beschikt over een scootmobielberging, maar dat de berging niet voldoet aan de norm van Woonkeur (1 berging voor 5 bewoners). Ook is een supermarkt niet altijd nabij. Met het oog op de toenemende vraag naar geclusterd wonen voor ouderen ligt hier een opgave om het bestaande aanbod te beoordelen, en indien nodig aan te passen zodat het wel in alle gevallen voldoet aan de gewenste kwaliteit. Voor seniorencomplexen die momenteel niet goed voldoen aan de kwalitatieve vereisten voor geclusterd wonen geldt dat hier een aanpak nodig is om wél in de (stijgende) vraag te voorzien. Hier liggen kansen om niet met uitbreiding, maar met aanpassing in de kwantitatieve huisvestingsopgave te voorzien.

Beleidsopgaven ouderen

Programmatistische aanpak in brede samenwerking

Om de huisvestingsopgave goed op te kunnen pakken is een brede en structurele samenwerking nodig tussen gemeente, projectontwikkelaars, corporaties, zorgaanbieders en welzijnspartijen. Wij adviseren de gemeente om met deze partners een werkgroep of kernteam samen te stellen dat aan de slag gaat met de uitvoering. Zij kunnen ook toezien op de visievorming rondom wonen en zorg, hetgeen al in de planning ligt van de gemeente. In die visie kan antwoord worden gegeven op onderwerpen zoals;

- Minimale vereisten en aanvullende mogelijkheden voor 'geclusterd wonen voor ouderen', in relatie tot beoordeling van nieuwe initiatieven en kwalitatieve verbeterkansen van bestaande complexen

- Prioriteitstelling tussen de inzet op doorstroming of het zo lang mogelijk blijven wonen in de eigen woning, in relatie tot gemeentelijk beleid t.a.v. woningaanpassingen en instrumenten om de doorstroming te bevorderen.
- De mate waarin een goede en prettige oude dag gezien wordt als een verantwoordelijkheid van organisaties of ouderen zelf, in relatie tot de reikwijdte van uitvoeringsafspraken en de benodigde samenwerking.

Wijkgerichte benadering in wonen, zorg en welzijn

De ketenpartners in wonen, welzijn en zorg zien potentie in wijkgerichte huisvesting en gezamenlijke gebiedsontwikkeling. Deze samenwerking speelt op diverse facetten:

- Gemeente en aanbieders kunnen samen uitstippelen in welke werkgebieden zij zitten, en hoe zij aansluiten op de zorgbehoefte per wijk.
- De woonzorgcentra in Rijswijk kunnen een brede maatschappelijke functie hebben voor de buurt. Vanuit deze locaties kan men wijkverpleging, respijtzorg of thuiszorg verlenen aan de buurt.
- Op sociaal vlak kan een toegankelijke ontmoetingsruimte de sociale binding in complex en buurt versterken. Hier kunnen ook activiteiten voor buurtbewoners en andere zorgvragers worden georganiseerd. Dagbesteding of verenigingen kunnen hier een plek krijgen. Hierin werkt een gezamenlijke publiek-private aanpak met aanjagers bevorderlijk.
- Een wijkgerichte benadering vraagt ook om aansluiting met woningbouw: mantelzorgwoningen, tussenvormen en ook woningaanpassingen.
- Samen staan partijen in de wijk aan de lat om doorstroming op gang te brengen. In gezamenlijkheid kunnen zij ouderen benaderen met aantrekkelijk aanbod, zodat zij minder vaak noodgedwongen verhuizen. Het opstellen van een gezamenlijke communicatiecampagne is hierin een wenselijk voorstel: verzamel en trechter informatie voor de ouderen. Elke oudere heeft baat bij kennis over de mogelijkheden voor (het financieren van) particuliere woningaanpassingen, de inzet van kleine technologische

oplossingen en het beschikbare welzijnsaanbod. Aanvullende instrumenten betreffen de inzet van een ouderenmakelaar of een huurgewenningsbijdrage.

Nieuwbouw realiseren, ook in hoger segment

De nieuwe generatie ouderen vraagt om meer én ander geclusterd woningaanbod. Dat de vraag groeit, staat vast. Maar het beeld van de 'nieuwe oudere' is ook meer diffuus. Over het algemeen is de nieuwe generatie ouderen vitaler, vermogender en hoger opgeleid dan voorgaande generaties. Ze beslissen steeds vaker zelf over hun toekomst en komen vaker met eigen wooninitiatieven bij de gemeente. In de werksessie met ketenpartners werd benadrukt dat het met name voor ouderen met een hogere inkomens- en vermogenspositie nu al lastig is om een passende woning te vinden in de gemeente Rijswijk, en deze groep zal in de komende jaren groeien. Uit de aanbodinventarisatie blijkt dat het aanbod aan sociale huurwoningen voor ouderen relatief ruim is, maar in het hogere segment is weinig aanbod in geclusterde woningen te vinden voor de groep met meer financiële mogelijkheden. Er blijft echter ook een grote groep ouderen in Rijswijk met een kwetsbare inkomenspositie. Zij blijven aangewezen op de sociale huursector. Slotsom is dan ook dat, om aan te sluiten bij de toekomstige vraag, meer diversiteit nodig is in geclusterde woonvormen (bijvoorbeeld in woningtype, leefstijlen, leeftijden, aanwezigheid van welzijnsvoorzieningen en mate van collectiviteit).

Vaker inzetten op co-creatie

Om meer diversiteit te bereiken is co-creatie een goede mogelijkheid. Sinds de nieuwe Woningwet richten corporaties zich primair op huisvesting voor de

sociale doelgroep. De mogelijkheden voor het bouwen van woningen in het middensegment zijn beperkt. Om desondanks tot realisatie van ouderencomplexen te komen, helpt het om een goede relatie met een ontwikkelende partij te hebben. Zo kunnen combinaties worden gezocht van complexen met middenhuur, koop en sociale huur, waarin een (natuurlijke) menging kan ontstaan van zorgvragers en zorgdragers. Vanwege de Daeb-regelgeving³ kunnen corporaties de ontwikkeling van een dergelijk concept niet ter hand nemen. Wel kunnen zij het sociale huurdeel van een dergelijk concept 'turnkey' afnemen van een ontwikkelaar. Hiervan zijn diverse geslaagde voorbeelden in Nederland aan te wijzen.

Stimuleren van het hofjeswonen

De opkomst van 'hofjeswonen' wordt gezien als een kansrijke ontwikkeling, zowel voor mensen zonder zorgvraag als voor mensen mét zorgvraag. De nieuwe hofjes kunnen grondgebonden woningen zijn rondom een binnenplaats, maar ook kleinschalige appartementencomplexen (4-5 woonlagen), gecentreerd rondom een gezamenlijke binnentuin en die door hun vorm uitnodigen tot gemeenschapsleven en zorg voor elkaar, kunnen gezien worden als 'hofjeswonen'. Het strekt tot aanbeveling om in deze woonvormen woningen te realiseren in elk prijssegment, ook in de sociale huur. Wij adviseren de gemeente een stimulerende en faciliterende rol te vervullen in het mogelijk maken van nieuwe wooninitiatieven, en zich in te zetten voor het verbinden van het welzijnsnetwerk aan woonvormen. Hierbij kan men de stimuleringsregeling van het ministerie van VWS betrekken.

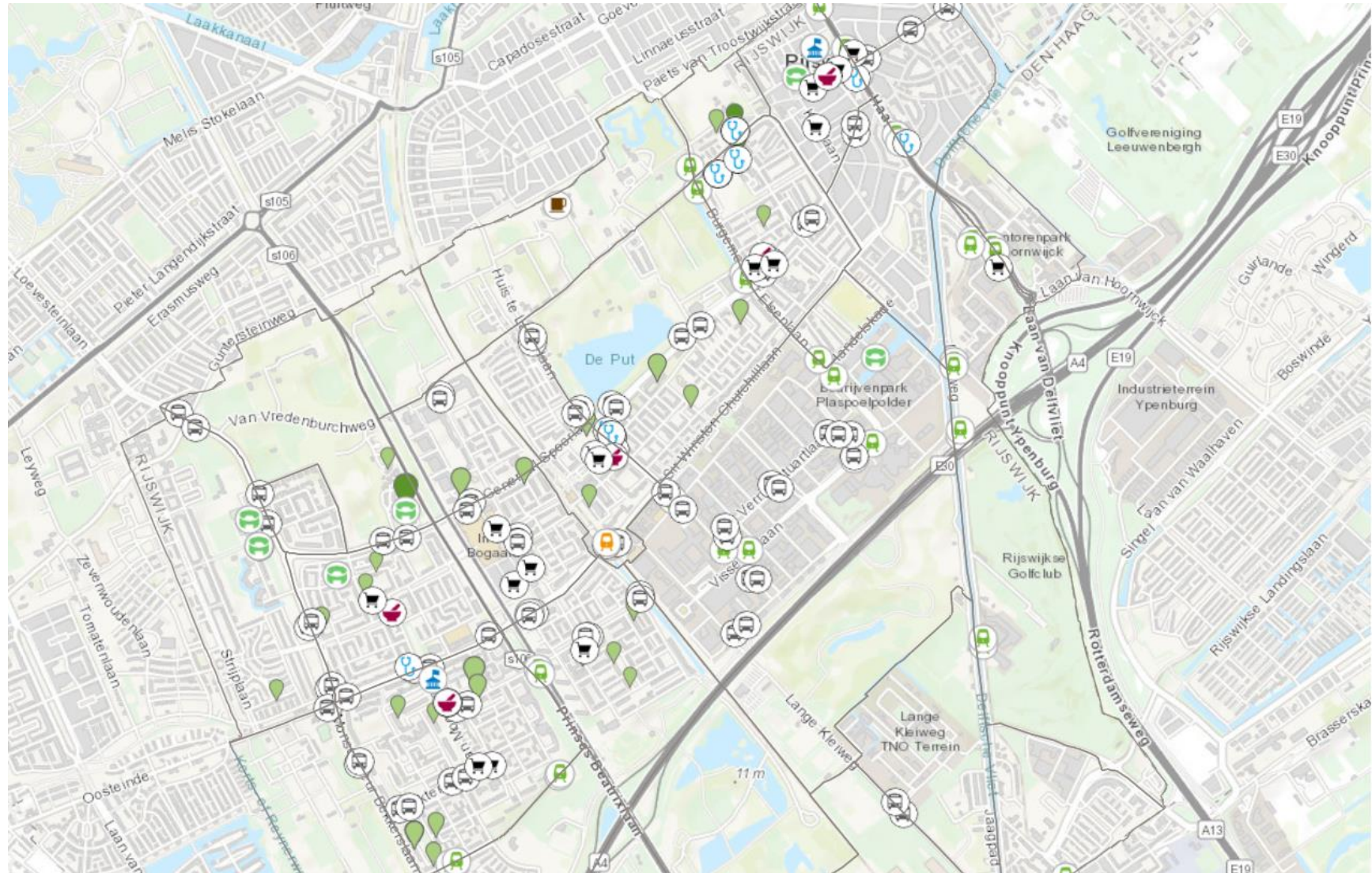
³ Deze regelgeving schrijft voor dat corporaties niet meer dan 10% van hun bezit mogen inzetten voor huurders die buiten hun primaire doelgroep (lagere inkomens) vallen.

Kaart van het geschikt woningaanbod voor ouderen, in relatie tot de aanwezige voorzieningen

Voor een digitale en interactieve versie, zie: www.companen.nl/arcgis/woonzorgrijswijk

Legenda

-  24-uurszorg voor ouderen
-  Geclusterd wonen voor ouderen
-  Tramhalte
-  Bushalte
-  Treinstation
-  Apotheek
-  Supermarkt
-  Huisarts
-  Ontmoetingscentrum
-  Fysiotherapeut
-  Wijkcentrum



4 Mensen met een verstandelijke beperking

De groep mensen met een verstandelijke beperking kent een diverse samenstelling. Zij kunnen onder andere behoefte hebben aan verpleging of verzorging, huishoudelijke hulp of begeleiding bij gedragsproblematiek. Wonen met andere verstandelijk beperkten in een geclusterd woonconcept is doorgaans prettig voor deze groep. Een deel van de verstandelijk beperkten is ook zelfredzamer en woont in toenemende mate zelfstandig in de wijk (bijv. met een Wmo-indicatie). In dit hoofdstuk brengen wij de behoefte aan geclusterde en gespreikkelde plekken voor zorg met verblijf voor de VG-groep in beeld, en zetten we deze vraagontwikkeling af tegen het bestaande aanbod.

In dit onderzoek richten wij ons primair op de groep die gebruik maakt van Wlz-zorg. Dit houdt in dat we het hebben over mensen die ‘levenslang en levensbreed’ ondersteuning nodig hebben, thuis of in een zorginstelling. Deze mensen staan onder permanent toezicht of ontvangen 24 uur per dag zorg in de nabijheid. Omdat we ingaan op de groep mensen die levenslang behoefte hebben aan zorg met verblijf, spreken we niet over een groep die uitstroomt.

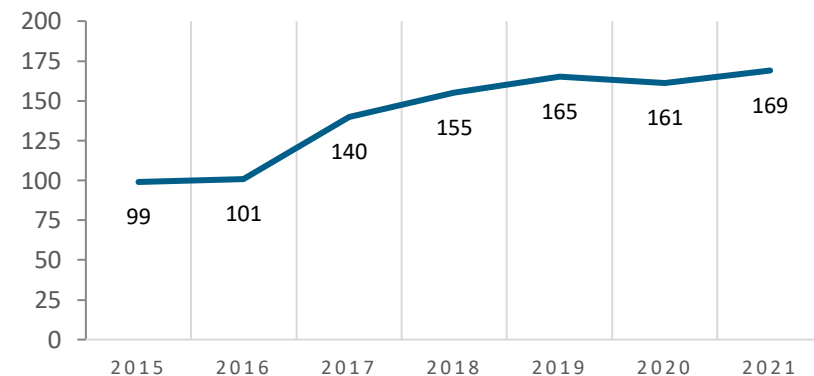
In de afgelopen jaren is de toegang tot de Wlz voor mensen met een verstandelijke beperking iets beperkter geworden. Nieuwe cliënten met een lichte zorgvraag (Wlz-indicaties VG 1 en 2) kunnen tegenwoordig geen beroep meer doen op een woonplek in een instelling. In plaats daarvan krijgen zij ondersteuning vanuit de Wmo. Bestaande cliënten met een lichte zorgvraag die in een instelling wonen, mogen hier wel blijven.

Woonvraag van verstandelijk beperkten

Het aantal Wlz-indicaties in Rijswijk voor zorg aan mensen met een verstandelijke beperking (VG) is over de jaren 2015 tot en met 2021 gestegen

van ca. 100 naar ca. 170. Tussen de jaren 2016 en 2017 neemt het aantal indicaties een grote sprong van 40 indicaties. Landelijk zien wij dat een deel van de doelgroep VG in 2015 is overgegaan naar de Wmo, maar dat een deel van deze groep later alsnog een VG-indicatie voor de Wlz heeft gekregen. Hiermee lijkt de toename in indicaties tussen 2016 en 2017 vooral een ‘reparatie’. Na 2017 zien we een langdurige (landelijke) trend waarin het aantal Wlz-indicaties voor deze groep met ca. 2% tot 2,5% per jaar stijgt. In de werksessie met ketenpartners wordt de toegenomen levensverwachting en vitaliteit van de groep als een belangrijke drijfveer gezien voor deze toename. Dit blijft ook naar de toekomst relevant.

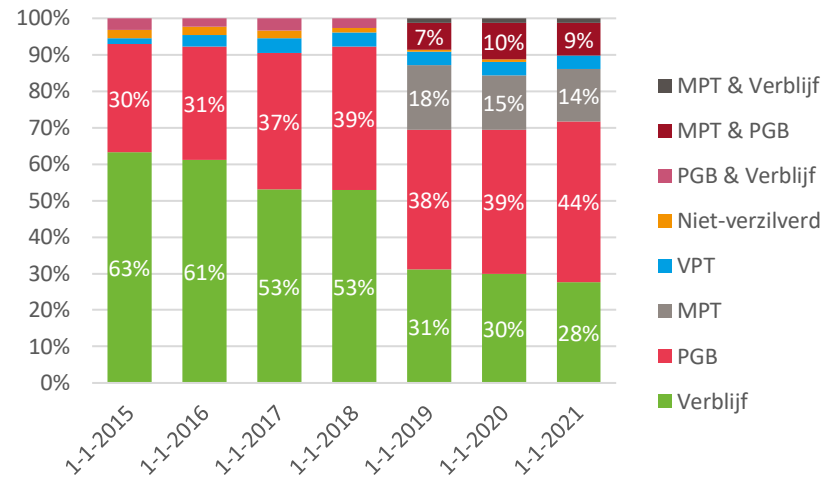
Figuur 3.1: Gemeente Rijswijk. Aantal Wlz-indicaties VG (2015-2021)



Bron: CZ

Het zorgkantoor heeft inzichtelijk gemaakt hoe de Wlz-zorg geleverd wordt, op peilmomenten sinds 2015. Door de jaren heen zien we een toenemend aandeel van het ‘Persoonsgebonden Budget’ (PGB) en een teruglopend aandeel van ‘Verblijf’ (ZIN). Na het invoeren van het ‘Modulair Pakket Thuis’ zien we dat het aandeel cliënten dat zelf zorg inkoopt of zorg aan huis krijgt, sterk is toegenomen.

Figuur 3.2: Gemeente Rijswijk. Leveringsvorm wonen en zorg VG (2015-2021)



Bron: CZ

Aan de hand van de Wlz-indicatiegegevens en de bevolkingsprognose van de gemeente Rijswijk hebben wij een inschatting opgesteld van de zorgvraag van verstandelijk beperkten voor de periode tot en met 2040. In deze prognose is inzichtelijk gemaakt hoe de totale zorgvraag van verstandelijk beperkten zich zal ontwikkelen. Hierin hebben wij rekening gehouden met een stijging van het zorggebruik van 2% per jaar. De onderstaande grafiek toont de verwachte vraag naar zorg-met-verblijfplekken volgens de prognose: een basisprognose op basis van het toekomstig zorggebruik. De totale vraag aan woonplekken zal tamelijk stabiel blijven. De verwachte bevolkingsgroei in Rijswijk heeft een verhogend effect op de vraag.

⁴ Zij bijlage 2 voor het overzicht van dit aannamestelsel.

Tabel 4.1: Gemeente Rijswijk. Basisprognose woonvormen VG (2021 - 2040)

	2021	2025	2030	2035	2040
Basisprognose	170	200	220	250	270
Geclusterd wonen	140	160	190	200	220
Gespikkeld wonen	30	30	30	50	50

Bron: CZ, Trendraming 2019, bewerking Companen.

De basisprognose wordt kwalitatief verdeeld over geclusterd wonen en gespikkeld wonen (zie bijlage 1 voor definities en bijlage 4 voor een toelichting op de verdeling). De behoefte aan geclusterd wonen overstijgt het huidige woonaanbod; alle signalen van partners en data wijzen op een gebrek aan geclusterde huisvesting. In onze vraagberekeningen gaan wij dan ook niet uit van een verdere extramuralisering. De mate waarin cliënten gespikkeld zullen wonen stellen wij afhankelijk van het type VG-indicatie⁴. De vraag naar gespikkelde woonvormen zal in de basisprognose oplopen van ca. 30 woningen nu naar 50 woningen in 2040. Zelfstandig wonen blijft echter een persoonsgebonden keuze, waarbij de randvoorwaarden per individu moeten kloppen.

De groep mensen met een verstandelijke beperking die in Rijswijk beschikt over een Wlz-indicatie, is relatief beperkt in vergelijking tot de rest van het land of de regio. Hieronder drukken we de verschillen uit in aandelen:

- In Rijswijk wonen 3,3 VG-cliënten met een Wlz-indicatie per 1.000 inwoners
- In Haaglanden wonen 4,2 VG-cliënten met een Wlz-indicatie per 1.000 inwoners
- In Nederland wonen 6,5 VG-cliënten met een Wlz-indicatie per 1.000 inwoners

In navolging van de decentralisatie van het zorglandschap en de extramuralisering van zorg, zien we landelijk dat clustering van instellingszorg

vaker plaats maakt voor kleinschalige woonvormen verspreidt over het land. Wij verwachten dat mensen met een beperking vaker 'lokaal gaan en willen wonen', dichtbij het bestaande sociale netwerk. Als een gevolg van de 'lokaal wonen'-trend verwachten wij dat deze vraag zich in de toekomst geleidelijk meer evenwichtig zal spreiden over het land. Als scenario nemen wij mee dat de vraag naar VG-plekken in de verschillende gemeenten in de regio meer verdeeld gaat worden naar rato van het aantal inwoners; het gat tussen het landelijk (ca 6,5 VG-cliënten per 1.000 inwoners) en gemeentelijk gemiddeld aantal VG-cliënten (ca 3,3 VG-cliënten per 1.000 inwoners) wordt gedicht. Meer spreiding houdt in dat er meer plekken nodig zijn in de gemeente Rijswijk en juist minder binnen de regio of andere gemeenten. De spreiding van woonzorgplekken voor VG is echter niet een doel op zich. Met dit scenario spiegelen we voor hoe gemeenten vaker kunnen inspelen op de lokale behoefte, zodat cliënten dichtbij hun familie kunnen wonen. Onderstaande tabel geeft weer hoe de vraag zich in dit scenario naar de toekomst toe zal ontwikkelen.

Tabel 4.2: Gemeente Rijswijk. Basisprognose woonvormen VG (2021 - 2040)

	2021	2025	2030	2035	2040
Basisprognose	170	250	350	450	560
Geclusterd wonen	140	210	300	390	490
Gespikkeld wonen	30	40	50	60	70

Bron: CZ, Trendraming 2019, bewerking Companen.

Aanbodanalyse

Aan alle zorgaanbieders in de gemeente Rijswijk die zich richten op zorg voor verstandelijk beperkten is gevraagd hoeveel woonzorgplekken zij hebben voor deze doelgroep. In de onderstaande tabel wordt het geïnventariseerde aanbod weergegeven.

Tabel 4.3: Aanbod naar aanbieder en woonvorm (2021)

Zorgaanbieder	Geclusterd wonen	Gespikkeld wonen
Philadelphia	35*	19
Middin	21	0
Zorg van José	4	7**
Totaal	60	26
<i>Our House***</i>	15	0
<i>Blauwe Parel***</i>	12	0
Totaal incl. nieuwbouw	87	26

* Philadelphia heeft 36 woonplekken; 1 woonplek wordt door een persoon zonder VG-indicatie bewoond. Zodoende is deze plek hier nu niet meegerekend.

** Hier zijn alleen de cliënten meegeteld met een Wlz-indicatie. Er wonen nog 8 andere cliënten met een Wmo-indicatie in een gespikkelde woning.

*** Toekomstig woonaanbod dat momenteel nog in (plan)ontwikkeling is.

Bron: Aanbodinventarisatie zorgaanbieders gemeente Rijswijk.

De huisvestingsopgave: match tussen vraag en aanbod

Bij het opstellen van de huisvestingsopgave geven we zowel de basisprognose als het scenario 'lokaal wonen' weer in een bandbreedte (zie tabel 4.4). De basisprognose geeft een voorzichtig toekomstbeeld, waarin er rekening wordt gehouden met demografische ontwikkelingen (zoals bevolkingsgroei of een stijgende levensverwachting). Het scenario lokaal wonen gaat uit van een spreiding van woonvoorzieningen over het land. De inzet tussen beide weerspiegelt de speelruimte van de gemeente, hetgeen ruimte biedt voor het bepalen van haar ambitieniveau op dit vlak. De beweging van het 'lokaal wonen' is echter ook afhankelijk van de wil van ketenpartners om aanbod te realiseren in Rijswijk. Een vergelijking van de vraagprognose met het huidige

woonzorgaanbod (inclusief concrete nieuwbouwplannen⁵) voor de doelgroep verstandelijk beperkten, laat het volgende zien:

- Het aanbod dat in beeld is voorziet niet in de verwachte vraag naar geclusterd aanbod. **De huidige vergelijking van vraag en aanbod leidt tot een tekort aan 80 plekken. Dit tekort zal oplopen naar minimaal 130 en maximaal 400 plekken. Deze bandbreedte is groot, omdat Rijswijk naar verhouding tot de rest van het land ca. 50% minder huidig aanbod in huisvesting VG heeft.**
- Wij zien een **evenwichtige situatie in vraag en aanbod aan gespikkeld wonen. Richting de toekomst ontstaat een licht tekort dat zal oplopen naar maximaal 40 plekken.** Hierover zullen op termijn afspraken moeten worden gemaakt met zorgaanbieders en corporaties.

Na het invoeren van het 'Modulair Pakket Thuis' zien we dat het aandeel cliënten dat zelf zorg inkoopt of zorg aan huis krijgt, sterk is toegenomen. Vermoedelijk leidt het gebrek aan aanbod in geclusterde woonlocaties in Rijswijk tot een stijgend aandeel van zorg aan huis. Dit beeld wordt bevestigd door de corporaties en zorgaanbieders uit de gemeente. Zij geven aan dat er teveel zorg aan huis geleverd wordt, zelfs aan zware zorgvragers die eigenlijk meer gebaat bij het wonen in een geclusterde woonvorm. De ouders die betrokken zijn bij de nieuw geplande ouderinitiatieven onderschrijven deze conclusie. Zij hebben daarom zelf initiatieven ontplooid, al blijft hierdoor een groot tekort bestaan.

⁵ Betreft twee ouderinitiatieven die momenteel in ontwikkeling zijn. Zorgaanbieders Middin is eveneens bezig met het opstellen van een plan, hetgeen momenteel nog niet in de cijfers is meegenomen.

Tabel 4.4: Balans tussen vraag en aanbod aan woonvormen voor VG

	Vraag-aanbod 2021	Vraag-aanbod 2025	Vraag-aanbod 2030	Vraag-aanbod 2035	Vraag-aanbod 2040
Geclusterd wonen	-80	-70 tot -120	-100 tot -210	-110 tot -300	-130 tot -400
Gespikkeld wonen	0	0 tot -10	0 tot -20	-20 tot -30	-20 tot -40
Totaal	-80	-70 tot -130	-100 tot -230	-130 tot -330	-170 tot -440

Bron: CZ, Trendraming 2019, bewerking Companen.

Beleidsopgaven VG

Nieuwbouw van geclusterd wonen als hoge prioriteit

De huisvestingsopgave voor geclusterde woonvormen VG in Rijswijk is groot én prangend. De gemeente voorziet in beperkte mate in de woonbehoefte van mensen met een verstandelijke beperking. Hierdoor moeten veel jongvolwassenen met een verstandelijke beperking verhuizen naar buiten de gemeente voor passende huisvesting, of zien we ouders het initiatief nemen voor woongroepen. De komende jaren zal de behoefte (landelijk) licht blijven toenemen, en zullen meer inwoners in Rijswijk huisvesting zoeken. Dit is een continu groeiende vraag. We zien echter ook veel ruimte (en behoefte) om eigen inwoners met een beperking vaker in Rijswijk te huisvesten. Om meer ruimte te bieden aan het lokaal wonen, adviseren wij de gemeente om actief mogelijkheden voor nieuwbouwlocaties te zoeken.

Diversiteit in samenwerking met ketenpartners

Bij uitbreiding zou het streven moeten zijn om meer variatie in het aanbod te krijgen: bijvoorbeeld in woningtype, geschiktheid, zelfstandigheid, locatie en ontmoetingsplekken, passend bij de behoefte van verschillende groepen mensen met een verstandelijke beperking. Dit vraagt om een gezamenlijk beeld van de verschillende groepen, en hun verschillende behoefte in wonen, zorg en welzijn. Zorgaanbieder Middin geeft aan persona's (typologieën) uit te werken, die mogelijk goed als leidraad kunnen dienen. Op basis van persona's kunnen passende woonlocaties geïdentificeerd worden, die van invulling kunnen worden voorzien door gesprekken met ouders, zorgaanbieders, corporaties en het zorgkantoor aan te gaan. De gemeente kan hierin een faciliterende rol spelen.

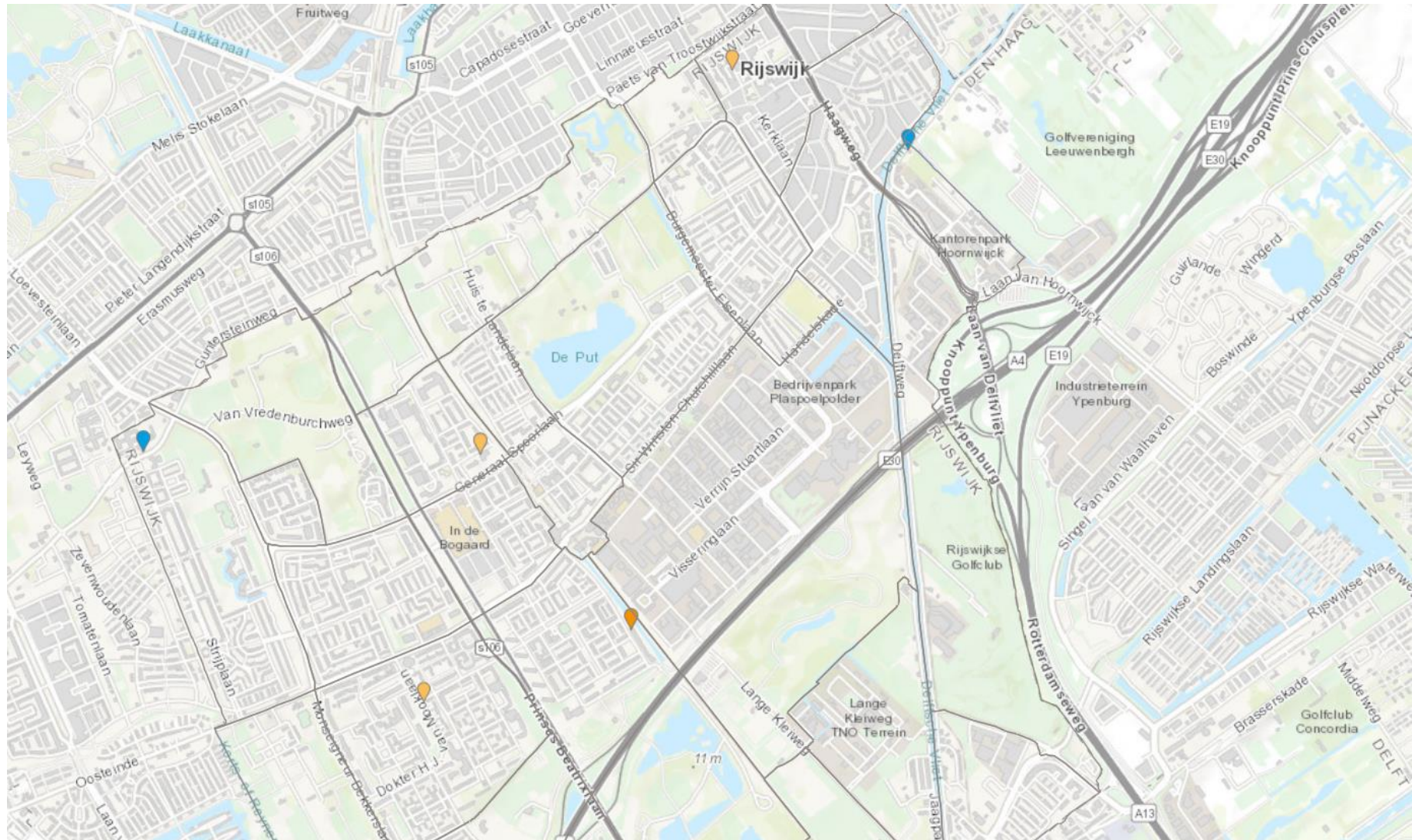
Maatwerk toepassen voor LVB-groep

De toegang tot de Wlz is voor mensen met een licht verstandelijke beperking in de laatste jaren beperkt, nu de lichte zorgzwaartepakketten (VG1 en VG2) niet meer worden verstrekt. Cliënten met een lichter zorgprofiel vallen hierdoor vaker tussen wal en schip; hun begeleidingsvraag is te licht voor de Wlz, en kan juist te zwaar zijn voor reguliere Wmo-begeleiding. Deze specifieke groep mensen hebben baat bij intensievere ambulante begeleiding, en het wonen nabij een steunpunt (<500 meter). Begeleiding aan deze groep vraagt daarmee om meer maatwerk, waarbij het ook mogelijk kan zijn dat zij gebruik maken van (pilots met) Beschermd Thuis, wanneer dat breder wordt uitgezet.

Kaart van het geclusterd woningaanbod voor mensen met een verstandelijke beperking of Beschermd Wonen

Voor een digitale en interactieve versie, zie: www.companen.nl/arcgis/woonzorgrijswijk

- Legenda**
-  Geclusterd wonen voor BW
 -  Geclusterd wonen voor VG
 -  Groepswonen voor VG



5 Beschermd wonen (Wmo) & GGZ-Wonen (Wlz)

Beschermd Wonen (BW) is bedoeld voor mensen die tijdelijk niet zelfstandig kunnen wonen vanwege psychische en/of psychosociale problematiek en waarbij behandeling niet (meer) op de voorgrond staat. Na een verblijf in Beschermd Wonen kan de cliënt uitstromen richting zelfstandig wonen. Sinds 2021 bestaat er ook de mogelijkheid voor mensen met langdurige psychische en/of psychosociale problematiek om beschermd te wonen met een Wlz-indicatie. Dit heet binnen de Wlz-zorg 'GGZ-Wonen', waar Beschermd Wonen wordt gefinancierd uit de Wmo. In dit hoofdstuk maken we een analyse van de ontwikkeling van de vraag naar plekken voor zorg met verblijf voor mensen met een indicatie voor BW en GGZ-Wonen en zetten we dit af tegen het aanbod.

Rijswijk is wat betreft Beschermd Wonen onderdeel van de H5-regio. Centrumgemeente Den Haag is verantwoordelijk voor Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang in alle gemeenten in deze regio. Zij zijn eveneens budgethouder. De meeste BW-locaties staan ook in Den Haag; in de regio zijn een beperkt aantal BW-locaties aanwezig. Gezien de hoog stedelijke en aangrenzende woonomgevingen van de H5-gemeenten, is de onderlinge regionale dynamiek hoog en kenmerkend. Veel mensen doen in Den Haag een beroep op Beschermd Wonen, maar hebben bij uitstroom soms de behoefte aan een plek in de gemeente van herkomst. In dit hoofdstuk besteden we aandacht aan deze dynamiek.

Beschermd Wonen wordt in de regio geboden via twee producten, die vallen onder de maatwerkarrangementen van Den Haag. De gemeente maakt samen met de cliënten en de zorgaanbieder een plan op maat. De volgende onderdelen staan centraal: het voeren van een huishouden, sociaal en persoonlijk functioneren, omgaan met zelfzorg en gezondheid, dagbesteding,

geldzaken, nabijheid van ondersteuning en de mogelijkheid om beschermd of begeleid te wonen. Beschermd Wonen wordt geboden als 'Wonen Intensief', met 24-uursbegeleiding in groepslocaties en intensieve ondersteuning bij de genoemde arrangementonderdelen. Begeleid Wonen staat bekend als 'Wonen Plus'. Ook hier wordt groepsgewijs gewoond, maar de begeleiding is niet 24-uur aanwezig. Het is afhankelijk van de locatie en/of de cliënt of begeleiding oproepbaar is of de begeleiding op geplande momenten langskomt. Naast deze producten, kunnen individuele gemeenten ook Wmo-begeleiding inzetten om inwoners ambulant (aan huis) te begeleiden. Dit kan ook de vorm van intensieve ambulante begeleiding aannemen, hetgeen in het land wordt gezien als de vorm van 'Beschermd Thuis'. De groep cliënten die Beschermd Thuis kunnen wonen betreft mensen die in principe niet in een 24-uursvoorziening hoeft te wonen. Zij zullen geen gebruik maken van groepswonen, maar met name in gespikkelde of zelfstandige woningen wonen. Momenteel wordt er in de regio niet regionaal gebruik gemaakt van Beschermd Thuis.

Veranderingen in het BW-stelsel

Vanaf 1 januari 2023 vindt geleidelijk een verdere decentralisatie van BW plaats, met een zichttermijn tot 1 januari 2033. De centrumgemeentefunctie die Den Haag nu vervult komt dan te vervallen. Op dit moment is ook de rijksbijdrage voor BW gebaseerd op het historisch volume (aantal regionale cliënten in 2015). Vanaf 1 januari 2023 verloopt de verdeling van de financiële middelen via een objectief verdeelmodel. Het objectieve verdeelmodel gebruikt voorspellende factoren voor de lokale vraag van cliënten naar BW. De financiële middelen voor BW worden vanaf hetzelfde moment geleidelijk gedecentraliseerd en aan elke individuele gemeente beschikbaar gesteld op basis van een groeipad van 10 jaar. De gemeenten in de regio zijn momenteel aan het uitwerken hoe zij met elkaar willen samenwerken na de decentralisatie van BW.

Daarnaast ontvangt een deel van de huidige Beschermd Wonen-cliënten vanaf 1 januari 2021 financiering vanuit de Wlz, omdat zij 'levenslang' ondersteuning nodig hebben. Zorg en verblijf wordt dan niet meer betaald vanuit de Wmo, maar vanuit de Wlz (GGZ-Wonen). De woon- en zorgvraag van deze doelgroep zal onder dit nieuwe financieringsregime niet wezenlijk veranderen. De cliënten hebben immers nog steeds behoefte aan een beschermde woonplek. Vanwege de soortgelijke woonvraag, nemen wij in dit hoofdstuk zowel de mensen mee die financiering vanuit Wmo ontvangen als vanuit de Wlz. Wij behandelen hen als één totaalgroep met behoefte aan Beschermd Wonen. Wij geven daarbij ook inzichten mee op het verwachte aantal Wlz-cliënten.

Vraaganalyse

In Rijswijk hebben eind 2020 32 mensen een indicatie voor Beschermd Wonen. Zij maken allen gebruik van het product 'Wonen Intensief'; dit is het product waarbij voor cliënten 24-uur per dag begeleiding aanwezig is in de woonvorm. Deze groep cliënten heeft een zwaarder zorgprofiel. Het andere product dat regio hanteert beslaat 'Wonen Plus'; hier woont men met 24-uur begeleiding op afroep. Deze groep cliënten heeft een lichter zorgprofiel. In de regio deden eind 2020 1.194 mensen een beroep op Beschermd Wonen, waarvan 1.001 het product 'Wonen Intensief' gebruiken en 193 het product 'Wonen Plus'.

Sinds 1 januari 2021 maakt een deel van de BW-cliënten in de regio en Rijswijk aanspraak op GGZ-Wonen, waar ook mensen vanuit andere Wlz-groepen (zoals vanuit behandelklinieken) of zorgwetten zijn ingestroomd. In maart 2021 zien

we dat er nog 785 cliënten in zorg zijn bij Beschermd Wonen (Wmo) in de regio, waarvan er 19 wonen in Rijswijkse BW-voorzieningen. Regionaal gezien maken ca. 780 mensen gebruik van GGZ-Wonen, waarvan 13 cliënten dit in Rijswijk doen (zie ook tabel 5.1).

Den Haag geeft aan dat er in maart 2021 nog 368 mensen op de wachtlijst staan voor een plek in Beschermd Wonen, waarvan er 8 mensen afkomstig zijn uit Rijswijk. De regionale wachtlijst is relatief hoog vergeleken bij het aantal cliënten dat in zorg is en hetgeen wij in andere regio's in het land terugzien. Deze groep wachtenden heeft op dit moment ook al vraag naar Beschermd Wonen, en daarom tellen wij deze wachtenden mee in het berekenen van de vraag⁶.

Tabel 5.1: Vraag van cliënten voor én na openstelling van de Wlz, in Rijswijk en de regio (2020-2021)

Producttype	Situatie Rijswijk Eind 2020	Situatie Rijswijk Maart 2021	Situatie H5- Regio Eind 2020	Situatie H5- Regio Maart 2021
Wonen Intensief	32	19	1.001	588
Wonen Plus	-	-	193	197
GGZ-Wonen	-	13	-	780
Wachtlijst BW	7	8	381	368
Aantal cliënten in zorg	32	32	1.194	1.565
Totale vraag	39	40	1.575	1.933

Bron: Indicaties BW, bewerking Companen

Bij het schetsen van de vraagontwikkeling houden wij rekening met diverse vraagscenario's. In de demografische doorrekening (basisvariant) rekenen we het huidig zorggebruik in Rijswijk, het huidige aantal wachtenden uit Rijswijk

⁶ We rekenen alleen de wachtenden in Rijswijk mee. Om tot een inschatting hiervan te komen, nemen we de verhouding van het aanbod in Rijswijk tot de regio als maatstaf: 12% van alle wachtenden.

en demografische ontwikkelingen door. Dit doen wij ook in de andere scenario's, waarbij wij dan ook rekening houden met de ontwikkeling dat cliënten in toenemende mate liever wonen in de vertrouwde en bekende woonomgeving: het 'lokaal wonen'. De wens om lokaal te wonen kan aanzet geven tot het spreiden van de vraag van cliënten, zodat inwoners uit de eigen gemeente vaker terecht kunnen in lokale voorzieningen. Het huidige rijksbeleid moedigt dit aan. Hoeveel inwoners van een gemeente een beroep *zouden willen* doen op BW, valt op verschillende wijze te berekenen.

In het scenario 'lokaal wonen naar inwoneraantal' gaan wij uit van een gelijke spreiding van het BW-aanbod over de regio naar rato van inwoneraantal. Dit is een alternatief voor de huidige verdeling waarbij een groot deel van de BW-vraag landt in Den Haag. De spreiding van voorzieningen voltrekt zich tussen de 2023 en 2033; de zichttermijn voor de huidige decentralisatie van BW. In het scenario 'lokaal wonen naar herkomst' gaan wij uit van een spreiding van het BW-aanbod over de regio op basis van de herkomst van huidige cliënten in regionale BW-voorzieningen.

Aan de hand van de bovenstaande ontwikkelingen, indicatiegegevens en de bevolkingsprognose van de gemeente Rijswijk hebben wij een inschatting opgesteld van de woonvraag van cliënten in Beschermd Wonen binnen de gemeente Rijswijk voor de periode tot en met 2040.

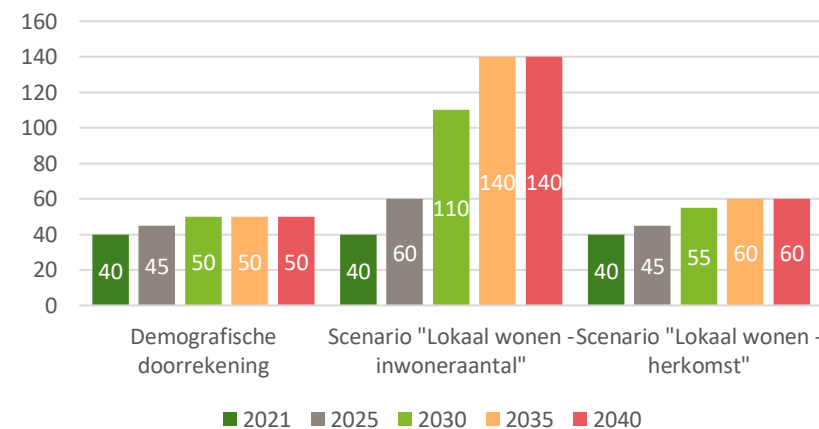
Tabel 5.2: Vraag van cliënten per scenario (2021 - 2040; afgerond op vijftallen)

Vraag	2021	2025	2030	2035	2040
Demografische doorrekening	40	45	50	50	50
Scenario "lokaal wonen naar inwonertal"	40	60	110	140	140
Scenario "lokaal wonen naar herkomst"	40	45	55	60	60

Bron: Indicaties BW, Trendraming 2019, bewerking Companen.

De huidige Rijswijkse vraag naar Beschermd Wonen - bestaande uit beschikkingen en wachtlijst - bestaat uit 40 mensen. De vraag naar GGZ-Wonen komt uit op 20 mensen. De volgende grafiek toont de gevolgen van lokaal wonen. Deze cijfers geven daarmee een inschatting van de lokale (toekomstige) vraag van cliënten. Wij verwachten dat de Rijswijkse vraag naar Beschermd Wonen (Wmo) uit ongeveer 60 tot 140 cliënten bestaat, grofweg verdeeld over 45% GGZ-Wonen, 40% Wonen Intensief en 15% Wonen Plus. Richting de toekomst zou dit beeld kunnen verschuiven, bijvoorbeeld als er ook vaker gebruik zou worden gemaakt van intensieve ambulante begeleiding (Beschermd Thuis) om instroom bij instellingszorg te voorkomen.

Figuur 5.1: Scenario's voor de lokale vraag naar BW (2021 - 2040)



Bron: Indicaties BW, Trendraming 2019, bewerking Companen.

Aanbodanalyse

Companen heeft onder aanbieders een inventarisatie gedaan naar het aanbod aan Beschermd Wonen. In totaal zijn er 19 plekken in beeld gebracht voor

cliënten in Beschermd Wonen in Rijswijk en 13 plekken voor GGZ-Wonen. 3 plekken worden ingezet voor andere zorgvragers.

Tabel 5.3: Aantal plekken per zorgaanbieder in gemeente Rijswijk (peilmoment 2021)

Zorgaanbieders	Gespikkeld wonen	Geclusterd wonen
Fonteynenburg	0	32

Bron: Aanbodinventarisatie onder zorgaanbieders (1^e kwartaal 2021).

Huisvestingsopgave

Volgens de aanbodinventarisatie zijn er 19 plekken voor Beschermd Wonen en 13 plekken voor GGZ-Wonen in de gemeente Rijswijk. De vraag, bestaande uit BW-beschikkingen en de wachtlijst, komt uit op 27 BW-cliënten en 13 GGZ-W-cliënten. De huidige vraag van (BW-)cliënten ligt daarmee iets boven aanbod. Enige mate van wachtenden kan goed zijn. Niet iedereen op de wachtlijst zoekt immers actief. De wachtlijst garandeert daarnaast een hoge bezettingsgraad bij de zorgaanbieders; het is normaal dat nieuwe cliënten een beperkte tijd moeten wachten op een woonplek.

Bij het opstellen van de huisvestingsopgave geven we zowel de basisprognose als de twee scenario's voor 'lokaal wonen' weer in een bandbreedte (zie tabel 4.4). De basisprognose geeft een voorzichtig toekomstbeeld, waarin er rekening wordt gehouden met demografische ontwikkelingen (zoals bevolkingsgroei of een stijgende levensverwachting). Het scenario lokaal wonen geeft mogelijkheden weer tot spreiding van woonvoorzieningen over de regio, op basis van herkomst en naar rato van inwoneraantal. De inzet tussen de drie berekeningen weerspiegelt de speelruimte van de gemeente, hetgeen ruimte biedt voor het bepalen van haar ambitieniveau op dit vlak. De beweging van het 'lokaal wonen' is echter ook afhankelijk van de wil van ketenpartners om aanbod te realiseren in Rijswijk.

Afhankelijk van de gekozen inzet op spreiding van woonvoorzieningen, kan er in 2033 een aanzienlijk tekort ontstaan aan BW-plekken. Het scenario lokaal wonen op basis van inwoneraantal komt tot een hoog tekort, waarbij cliënten naar rato van de bevolkingsomvang over de regio zijn verspreidt. Tabel 5.5 geeft de balans tussen vraag en aanbod weer, waarbij een negatief getal inhoudt dat de vraag het aanbod overstijgt. De vraag overstijgt het aanbod in de huidige situatie omdat wij wachtenden meetellen als behoefte.

Tabel 5.4: Balans tussen vraag naar en aanbod in aantal plekken BW (afgerond op 5-tallen)

Vraag-aanbodbalans	2021	2025	2030	2035	2040
Demografische doorrekening	-10	-15	-20	-20	-20
Scenario "lokaal wonen naar inwonertal"	-10	-30	-80	-110	-110
Scenario "lokaal wonen naar herkomst"	-10	-15	-25	-30	-30

Bron: Indicaties BW, Trendraming 2019, bewerking Companen.

De huisvestingsopgave geeft zicht op de kwantitatieve opgave. In de beleidsopgaven geven wij weer welke kwalitatieve opgaven wij zien voor de Rijswijkse woningvoorraad betreffende deze doelgroep.

Beleidsopgaven

Tussenvormen realiseren met flexibele op- en afschaalbare zorg

Vanuit een beschermde woonvorm is de stap naar (begeleid) zelfstandig wonen vaak groot. Niet iedereen weet deze stap goed te maken. Een wenselijke oplossing is om gebruik te maken van 'tussenvormen'; tussen Beschermd Wonen en regulier wonen in. In deze doorstroomconcepten kan de begeleiding flexibel op- en afgeschaald worden, waarbij ook Wonen Plus (begeleid wonen) of Beschermd Thuis (intensieve ambulante begeleiding) kan worden ingezet. Huisvesting in 'tussenvormen' kan ook instroom bij instellingszorg (BW en MO) voorkomen. Uitstromers uit Jeugdzorg met verblijf kunnen bijvoorbeeld in tussenvormen werken aan zelfstandigheid en de-escalatie van problematiek, waardoor zij minder vaak een beroep op BW en MO zullen doen. Denk hierbij

aan kamertrainingcentra en fasehuizen, maar ook gemengd wonen projecten met andere jongeren (zoals Place2BU in Utrecht). Daarbij geldt dat de organisatie (begeleiding, toezicht, etc.) rondom deze woonvormen stevig moet zijn om draagvlak in de wijk te krijgen en te behouden. Wij adviseren om eventuele uitbreiding van de woonmogelijkheden voor mensen in- en rondom Beschermd Wonen (bijv. het tekort van 30 plekken uit het scenario 'lokaal wonen naar herkomst') met name in tussenvormen te zoeken, eventueel aangevuld met woonplekken voor andere groepen zoals jongeren.

Decentralisering vraagt om afspraken over spreiding

Den Haag voorziet momenteel in een groot deel van het regionale aanbod aan BW-voorzieningen. Nu Beschermd Wonen een taak van alle gemeenten wordt, en de cliënt vaker lokaal wilt (blijven) wonen, verdient een goede spreiding van voorzieningen over de regio aandacht. Daarbij is het geen noodzaak om tot een perfecte spreiding te komen, maar is het een noodzaak om tot een regionaal aanbod te komen dat past bij de (lokale) behoefte van cliënten. Wij adviseren om hierover afspraken te maken met regiogemeenten, corporaties en zorgaanbieders.

Spreiding van voorzieningen over de wijken

Wij adviseren om nieuwe huisvesting (bijvoorbeeld tussenvormen) juist te realiseren in wijken zonder BW-locaties (zie voor locaties de kaart tussen hfst. 4 en 5), om zo verdere concentraties van kwetsbare groepen te voorkomen en bewoners van wijken met een kwetsbare leefbaarheid tegemoet te komen. De gemeente kan met particuliere verhuurders en projectontwikkelaars de mogelijkheden verkennen om bestaand particulier woningbezit in gewilde woonwijken op te kopen, en in te zetten voor deze doelgroep. Een goed voorbeeld betreft een pilot van gemeente Ede, waarin een 'gewone' particuliere koopwoning is getransformeerd tot 8 studio's.

Intensivering samenwerking tussen ketenpartners

De werkelden van Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en Jeugdzorg raken meer met elkaar verbonden door een toenemende focus op doorstroming. De inzet van tussenvormen met flexibel op- en afschaalbare zorg onderstreept deze samenwerking alleen maar verder. De nieuwe aanpak vereist een omschakeling in denkwijze: meer focus op preventie van instroom (en dus ook uiteindelijk uitstroom), een soepele aaneenschakeling van zorg voor de cliënt en daarvoor een intensievere samenwerking tussen (verschillende) zorgpartijen, gemeenten en corporaties op o.a. het gebied van vroegsignalering, huisuitzettingen en overlast. BW-aanbieders zullen ook meer dan voorheen samenwerking moeten zoeken met aanbieders van ouderenzorg: ook de BW-doelgroep wordt immers ouder, en zeker de groep cliënten die al zeer lang in BW verblijft (en straks zal overgaan naar de Wlz) zal in toenemende mate behoefte krijgen aan lichamelijke zorg. De gemeente kan hierin de rol van regisseur pakken, om partijen te verbinden en samenwerking aan te jagen.

6 Uitstroom uit instellingszorg

In dit hoofdstuk gaan we in op de jaarlijkse vraag naar woonruimte die voortkomt uit de uitstroom uit zorgvoorzieningen. Het gaat daarbij om uitstroom vanuit Beschermd Wonen (GGZ), de Maatschappelijke Opvang, en Jeugdhulp-met-verblijf. De verantwoordelijkheid voor deze huisvesting is belegd bij Den Haag (H5; BW&MO) en samenwerkingsverband H10 (Jeugd). We gaan in dit hoofdstuk niet in op de doelgroepen ouderen, verstandelijk gehandicapten en lichamelijk gehandicapten, aangezien er bij die doelgroepen geen of in zeer beperkte mate sprake is van uitstroom vanuit instellingen naar zelfstandige woonruimte.

Maatschappelijke opvang

Mensen die (tijdelijk) geen vorm van onderdak hebben, kunnen terecht bij de maatschappelijke opvang. In Nederland geldt dat iedereen hier terecht moet kunnen voor een slaapplek; er is geen maximum aantal plekken in de nachtopvang. De maatschappelijke opvang kent een grote verscheidenheid aan vormen, en ook een grote diversiteit aan 'gebruikers'. Maatschappelijke opvang is per definitie tijdelijk: het is altijd de bedoeling dat mensen die hier verblijven, op enig moment weer zelfstandig gaan wonen.

Centrumgemeente Den Haag geeft aan dat er in 2020 ca. 680 cliënten in maatschappelijke opvangvoorzieningen verbleven. Den Haag verwacht dat er op jaarbasis ca. 410 mensen uitstromen uit de opvangvoorzieningen. Deze mensen zijn afkomstig uit diverse (regio)gemeenten, en een deel van hen zal ook willen uitstromen in Rijswijk. Hoeveel mensen dat betreft is niet precies bekend. Op basis van het inwoneraantal (6,6%) en de herkomst van cliënten bij de nachtopvang (6,5%) kunnen wij een inschatting maken van de verwachte

⁷ Ook 16- tot 18-jarigen en jongeren van 23 t/m 27 jaar kunnen onder de noemer 'kwetsbare jongeren vallen'. Het is met name de groep van 18 tot 23 jaar die vanwege hun leeftijd minder aanspraak maken op wonen en zorg en/of tegen financiële

uitstroom in Rijswijk. Wij verwachten dat er jaarlijks ongeveer 26 mensen willen uitstromen in Rijswijk.

Tabel 6.1: Uitstroom vanuit regionale MO-voorzieningen (inschatting voor 2020)

	Opvang voor tienermoeders	Opvang voor dak- en thuislozen	Overige opvang (o.a. jongeren, gezinnen)	Totaal
Verwachte regionale uitstroom	23	218	170	411
Inschatting uitstroom in Rijswijk	1	14	11	26

Bron: inventarisatie centrumgemeente Den Haag (2020), bewerking Companen.

Kwetsbare jongeren

De groep 'kwetsbare jongeren' (18 tot 23 jaar⁷) die een specifieke vraag heeft op de woningmarkt is eveneens een diverse groep. Een groot deel stroomt rond hun 18^e levensjaar uit vanuit de opvang, pleeggezinnen, gezinshuizen of een 'residentiële setting' zoals een behandelgroep. Een deel van hen gaat vervolgens wonen in een zelfstandige woning of kamer, maar er zijn ook jongeren die doorstromen naar instellingszorg of een vorm van begeleid wonen. Begin 2021 maakten 96 jongeren uit Rijswijk gebruik van jeugdhulp met verblijf. In voorgaande jaren schommelt dit aantal rondom de 100. In dit onderzoek richten we ons op de kwetsbare jongeren van 17 jaar en ouder in jeugdhulp met verblijf. Deze groep zit tegen de leeftijdsgrens van Jeugdhulp aan en zal daarom spoedig een stap op de woningmarkt (willen) zetten. Begin 2021 ging dit voor Rijswijk om een relatief kleine groep: 23 jongeren in totaal.

problemen aanlopen (huurtoeslaggrens, onvolledig minimumloon, kostendelersnorm).

Tabel 6.2: Gemeente Rijswijk. Jongeren in vormen van jeugdhulp met verblijf (peildatum 1 januari)

Leeftijdsgroep	2018	2019	2020	2021
<=12 jaar	47	45	57	52
13-16 jaar	28	25	22	21
17-18 jaar	13	16	20	15
Ouder dan 18 jaar	2	4	3	8
Totaal	90	100	104	96

Bron: Registratie Jeugdwet gemeente Rijswijk (2021).

Om een inschatting te maken van het soort vervolghuisvesting waar deze jongeren behoefte aan hebben, gebruiken wij de volgende aannames over het jaarlijkse verhuisgedrag (op basis van soortgelijke onderzoeken):

- 20% blijft in (verlengde) jeugdhulp en stroomt later uit;
- 45% stroomt uit naar geclusterd begeleid wonen. In deze 'tussenvormen' werken jongeren met intensieve begeleiding aan zelfstandigheid;
- 20% uitstroomt naar zelfstandig wonen (evt. met ambulante begeleiding);
- 10% doorstroomt naar Beschermd Wonen;
- 5% doorstroomt naar een Wlz-instelling.

Figuur 6.3: Inschatting jaarlijkse uitstroom vanuit jeugdhulp met verblijf (17+ jr)

Uitstroomrichting	Aantal jongeren (17+ jr)
Blijft in jeugdhulp	5
Stroomt uit naar geclusterd begeleid wonen	11
Stroomt uit naar zelfstandig wonen	5
Stroomt door naar Beschermd Wonen	2
Stroomt door naar Wlz	1
Totaal	23*

*Optellingen wijken iets af door afrondingsverschil.

Bron: Registratie Jeugdwet gemeente Rijswijk, bewerking Companen (2021)

Beschermd Wonen

Nu de Wlz is opengesteld voor ggz-cliënten met een langdurige zorgvraag, zullen BW-voorzieningen (Wmo) vaker een 'doorstroomkarakter' hebben; na verloop van tijd zullen de meeste cliënten weer zelfstandig(er) gaan wonen met meer of minder intensieve begeleiding. Companen heeft uitvraag gedaan bij Den Haag over de verwachte jaarlijkse uitstroom in de regio en Rijswijk. Den Haag registreert geen uitstroom, maar kan wel zien hoeveel BW-trajecten beëindigd zijn zonder dat hier binnen 3 maanden een vervolgetraject aan is gekoppeld.

In 2020 zijn er 430 trajecten beëindigd; de benadering van de regionale uitstroom. Vanuit de twee Rijswijkse BW-voorzieningen stromen jaarlijks ca. 5 tot 6 cliënten uit; 1 of 2 cliënten zoeken daarbij ook huisvesting in Rijswijk. Een deel van de regionale uitstroom vestigt zich dus in Rijswijk, en doet dat ook vanuit regionale voorzieningen. In dit onderzoek benaderen we hoeveel BW-cliënten behoefte hebben aan een uitstroomwoning in Rijswijk, door te kijken naar de herkomst van cliënten en de verdeling van inwoners over de regiogemeenten.

De regionale wachtlijst houdt sinds kort bij wat de herkomst van wachtenden is. Deze bron geeft aan dat ca. 2,5% van alle wachtenden uit Rijswijk komt. Een historische analyse op het BRP van diverse gemeenten bevestigt dit beeld; deze bron wijst uit dat ca. 2,1% van alle BW-cliënten in de H5-regio afkomstig is vanuit Rijswijk. In Rijswijk wonen echter 6,6% van alle inwoners uit de H5-regio. Aan de hand van de herkomst (gem. 2,3%) en het inwoneraantal (6,6%) stellen we twee scenario's op voor de verwachte uitstroom, die samen een bandbreedte vormen.

Het scenario op basis van herkomst geldt daarbij als ondergrens: dit is de minimaal te verwachten behoefte. Het scenario op basis van inwoneraantal geldt als bovengrens: dit is de maximaal te verwachten behoefte, en zal leiden tot een egalere spreiding van de uitstroom over de H5-regio. Een keuze voor dit scenario kan onderdeel zijn van regionale samenwerkingsafspraken; juist voor een gemeente als Rijswijk (omgeven door stedelijk gebied) is een passend regionaal woonzorgaanbod van levensbelang, mits de lusten en lasten goed zijn verdeeld.

Tabel 6.4: Verwachte jaarlijkse uitstroom vanuit BW-voorzieningen in de H5-regio naar Rijswijk

Type opvang	Verwachte uitstroom
Scenario "Lokaal wonen - inwoneraantal"	14
Scenario "Lokaal wonen - herkomst"	5

Bron: inventarisatie centrumgemeente Den Haag (2020), bewerking Companen.

Regulier woonaanbod

Om uitstroom uit instellingszorg te bewerkstelligen is voldoende goedkoop woningaanbod nodig, het liefst met een goede spreiding over de wijken. Voor het faciliteren van de uitstroom naar zelfstandige woningen, of de preventie van instroom bij instellingszorg, zijn er afspraken gemaakt om jaarlijks 35 convenantwoningen beschikbaar te stellen in Rijswijk. Cliënten die aanspraak willen maken op deze woningen accepteren daarbij voor een periode ambulante begeleiding na uitstroom. Als de situatie goed blijft wordt de woning na verloop van tijd op naam van de cliënt worden gezet.

De 35 woningen zijn toegewezen aan specifieke zorgaanbieders die actief zijn in diverse zorggebieden (zie tabel); elke aanbieder krijgt een vast aantal woningen om toe te wijzen. Verzoeken tot aanvullende plaatsingen worden gecoördineerd met de gemeente. Een deel van de woningen, zoals de woningen voor zorgaanbieder Limor, worden niet ingezet om uitstroom te

bewerkstelligen, maar om instroom bij instellingszorg te voorkomen. De huidige convenantwoningen worden veelal ingezet voor mensen met gedrags- of psychiatrische problematiek, en in mindere mate voor kwetsbare jongeren of dak- en thuislozen. De behoefte van deze groepen ligt naar onze verwachting hoger dan het huidig aanbod. Recent is besloten om het aantal convenantwoningen in Rijswijk tot 43 te verhogen, in het kader van regionale samenwerkingsafspraken omtrent langer en weer zelfstandig wonen.

Tabel 6.5: Overzicht beoogde nieuwe verdeling van convenantwoningen in Rijswijk (2021)

Zorgaanbieder	Doelgroep	Rijswijk Wonen	Vidomes
Parnassia	LVB, psychische beperking of GGZ	5	
Fonteynenburg	GGZ en MO	5	3
-	Kwetsbare jongeren	4	1
Perspektief	LVB, psychische beperking of GGZ	2	
Rivierduinen	psychische beperking of GGZ	3	
St. Anton Constandse	LVB, psychische beperking	2	
Leger des Heils	Daklozen	2	
Limor	LVB, psychisch beperking of GGZ		5

Reserve '21			3
Totaal huidige afspraken		23	12

Bron: gemeente Rijswijk

Vrijkomend goedkoop huuraanbod

In de onderstaande tabel geven wij een inschatting van het aantal vrijkomende goedkope huurwoningen door corporaties. In 2020 werden er in de gemeente Rijswijk ca. 32 woningen aangeboden met een goedkope huur (tot € 442). In de prijsklasse € 442 tot € 633 kwamen circa 333 woningen vrij.

Tabel 6.6: Vrijkomend goedkoop huuraanbod per wijk (2020)

Wijken	Goedkope huur (tot €442,46)	Betaalbare huur (€442,46 - €633,25)	Totaal
Hoornwijk / Broekpolder	11	48	59
Kleurenbuurt / Artiestenbuurt	11	25	38
Muziekbuurt	5	73	78
Oud-Rijswijk / Bomenbuurt / Rembrandtkwartier	1	49	50
Plaspoelpolder	2	44	46
Sion	2	55	57
Stervoorde	0	18	18
Strijp / Ministerbuurt	0	13	13
Vrijenban	0	8	8
Totaal	32	333	365

Bron: Inventarisatie corporaties

Match vraag en aanbod

Wij schatten de totale jaarlijkse uitstroom uit Jeugdhulp, MO en BW daarmee in op **47 tot 55 mensen**, bestaande uit 5-14 BW-cliënten, 25 MO-cliënten, 1 jonge moeder en 16 kwetsbare jongeren die behoefte hebben aan een vorm van zelfstandig wonen. Dit kan een convenantwoning zijn, maar ook flexwoningen, Housing First of een begeleide tussenvorm. Richting de toekomst zal de behoefte aan woonruimte onder deze groep kunnen gaan stijgen door de verwachte bevolkingsgroei binnen Rijswijk.

Tabel 6.7: Verwachte uitstroom vanuit diverse instellingszorg (2021-2040)

Herkomst uitstromers	Verwachte uitstroom		
	Huidige situatie	2030	2040
Beschermde wonen (BW)	5 - 14	6-18	6-19
Opvangvoorzieningen (MO)	25	29	33
Kwetsbare jongeren	16	22	23
Jonge moeders	1	1	1
Totaal	47 - 55	58-70	63-76

Corporaties stellen momenteel 35 woningen beschikbaar aan met name uitstromers. Dit aantal wordt verhoogd tot 43 woningen op jaarbasis. **Wij zien daarmee een resterende huisvestingsopgave voor 4 tot 12 uitstromers op jaarbasis, dat zal oplopen tot 20 tot 33 in 2030.** Om alle uitstromers die behoefte hebben aan zelfstandige woonruimte te kunnen huisvesten, zal op termijn aanvullend vrijkomend woonaanbod nodig zijn. Hiervoor liggen mogelijkheden in het bieden van kamers aan jongeren, door bijvoorbeeld een kamertrainingscentrum te realiseren of door woningdeling toe te staan. Hierdoor kan er met minder woningen worden volstaan dan het totaal aantal uitstromers. De behoefte aan woningen voor uitstromers kan echter ook afvlakken, als beleid en zorgorganisatie primair gericht is op preventie van instroom. Dit vraagt om aandacht voor het flexibel op- en afschalen van zorg,

een uitstekende vroegsignalering, het voorkomen van huisuitzettingen en (financiële) ruimte voor samenwerking tussen maatschappelijke organisaties.

Opgaven t.a.v. de uitstroom

Meer aanbod goedkope (tijdelijke) woonruimte

De vraag naar passende woonvormen (al dan niet met begeleiding) voor uitstromers vanuit BW, MO en jongeren is aanzienlijk, terwijl er op jaarbasis relatief weinig woningen in de *laagste* prijsklasse vrijkomen en er ook andere groepen een beroep doen op dit aanbod (zoals statushouders en huishoudens met een laag inkomen). Het zal lastig blijken om met het huidige aantal vrijkomende goedkope woningen in de behoefte van alle groepen te voorzien. Het gat tussen de huurprijs en wat men kan betalen is vooral voor jongeren een probleem. Dit vraagt dus om meer goedkoop aanbod, dan wel om de inzet van instrumenten om het financiële gat te dichten. Wij zien daarbij een kans in het flexibel (her)inrichten van sommige eengezinswoningen, zodat ze kunnen worden bewoond door woningdelers. Deze gedeelde woningen zijn dan (tijdelijk) inzetbaar als betaalbare huisvesting voor uitstromende jongeren. Hiertoe kunnen corporatiewoningen worden getransformeerd, maar we adviseren om ook mogelijkheden te verkennen om particuliere woningen te transformeren naar studio's en/of kamers. Andere aangedragen oplossingen zijn antikraakconstructies in leegstaande bedrijfswoningen of bedrijfspanden.

Samenwerken aan een landschapsschets of woonzorgladder

Inwoners zullen in toenemende mate schakelen tussen wonen en/of zorg vanuit de domeinen Jeugdhulp, Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en Wmo-begeleiding. In sommige gevallen zullen zij daarbij ander verblijf nodig hebben en in sommige gevallen juist andere zorg. Doorstroming vereist een geoliede schakelformule op de woonzorgladder, met aandacht voor *preventie*. Wij adviseren de gemeente om met de betrokken beleidsmedewerkers,

corporaties en zorgaanbieders te werken aan een gezamenlijke landschapsschets of woonzorgladder. Hierin kan onder andere gewerkt worden aan eenduidige definities en vereisten voor diverse woonvormen (zoals tussenvormen) en zorggroepen, de aansluiting tussen diverse woonvormen en een gestroomlijnde monitoring. Het doel is om het aanbod zo passend mogelijk te maken, en elkaars taal en systematiek beter op elkaar te laten aansluiten.

Woonruimte beschikbaar stellen via (regionaal) transferpunt

We stellen vast dat de vaste afspraken over het beschikbaar stellen van woonruimte voor uitstromers tussen gemeente, zorgaanbieders en corporaties nog onvoldoende voorziet in de behoefte. Wij adviseren om afspraken te maken over een hoger aantal jaarlijks beschikbare convenantwoningen voor alle uitstromers, met zowel corporaties als geïnteresseerde particuliere verhuurders. De huidige convenantwoningen zijn toegewezen aan aanbieders, waarvan sommige geen woonlocaties in Rijswijk in beheer hebben. Wij adviseren om woningen direct te matchen met uitstromers, door zorgaanbieders mensen voor te laten dragen bij een toewijzingsfunctionaris of een toewijzingsorgaan (transferpunt, bij voorkeur met een regionale insteek vanwege de hoge regionale dynamiek). Dit draagt bij aan het matchen van lokale woonruimte voor mensen met interesse in of binding met Rijswijk, en geeft meer flexibiliteit in de woonzorgladder. De gemeente kan hierin de regie voeren, maar gezien de regionale wisselwerking zien wij ook kansen om dit gezamenlijk met andere regiogemeenten vorm te geven. Een goed voorbeeld hiervan is de samenwerking tussen Beter Wonen en het Vierde Huis in regio Utrecht.

Meer aanbod aan tussenvormen

Een goed perspectief op wonen is voor uitstromende mensen van groot belang, om te voorkomen dat zij op een later moment terugkeren in instellingszorg. De stap van instellingszorg naar zelfstandig wonen (of vice versa) is echter in veel

gevallen te groot. Het is wenselijk om aanbod in Rijswijk te hebben dat fungeert als 'tussenvorm': geclusterde vormen waarbij er sprake is van minder afstand tussen zorg en cliënt, maar waar ook eigen voorzieningen en privacy kan worden geboden. Men kan hier gebruiken maken van gemeenschappelijke (buiten)ruimte, maar hoeft dit niet te doen. Meer 'doorstroomgericht woningaanbod' kan ook helpen om de uitstroom op peil te houden, of juist om instroom bij instellingszorg te voorkomen. Landelijk zien we veel kwetsbare jongeren die een beroep doen op Beschermd Wonen of Maatschappelijke Opvang. De hoge instroom van jongeren is vermoedelijk ook deels het gevolg van de hoge druk op de woningmarkt; sommige jongeren hebben niet of nauwelijks alternatieven voor woonruimte. Voor deze groep jongeren kan het ook een optie zijn om gemengde woonvormen te realiseren, waarin wordt samengewoond met andere groepen. Zo kunnen exploitatiekosten voor het vastgoed gedeeld worden en hebben kwetsbare jongeren meer huisvestingsopties voorhanden dan instellingszorg. Dit vraagt echter wel om een goede randvoorwaarden, zoals een (vitale) mix aan zorgdragers en zorgvragers en goede communicatie met omwonenden.

Bijlage 1: Afkortingen en begrippen

- **Ambulantisering (GGZ):** afbouwbeleid van intramurale zorg. Een deel van de GGZ-Clënten die voorheen zorg met verblijf in een instelling kreeg, wordt voortaan ambulant begeleid in hun eigen woning.
- **BW:** Beschermd Wonen (GGZ). Wonen in een accommodatie van een instelling met daarbij behorend toezicht en begeleiding. Beschermd Wonen is binnen de Wmo 2015 een maatwerkvoorziening.
- **Extramuralisering:** het streven om buiten de muren van een zorginstelling gelijkwaardige zorg te bieden, bijvoorbeeld in de eigen woning. Anders dan bij ambulantisering gaat het niet zozeer om individuele cliënten vanuit een instelling in de wijk te laten wonen, maar dat nieuwe cliënten minder snel worden opgenomen in een instelling.
- **MPT:** Modulair Pakket Thuis. Verstrekkingvorm Zorg in Natura: een deelverstrekking die kan worden gecombineerd met het PGB.
- **PGB:** Persoonsgebonden budget: een verstrekkingvorm in de Wet langdurige zorg en Wmo waarbij de cliënt of diens vertegenwoordiger het budget beheert.
- **PG:** Psychogeriatric. Aandoeningen die gepaard gaan met beperkingen van de geestelijke vermogens (psycho) op hogere leeftijd (geriatric).
- **Scheiden wonen en zorg:** Cliënt betaalt zelf de huur en de kosten voor levensonderhoud.
- **SOM:** Somatiek. Zorg bij lichamelijke ziektes.
- **VG:** Verstandelijk Gehandicpat.
- **VPT:** Volledig Pakket Thuis. Verstrekkingvorm Zorg in Natura: een totale verstrekking die thuis kan worden geleverd.
- **Wlz:** Wet langdurige zorg
- **Wmo:** Wet maatschappelijke ondersteuning
- **Zvw:** Zorgverzekeringswet

Woonvormen

Ouderen

- **24-uurszorg:** Wooneenheden in een verpleeghuis of een woonzorgcentrum. Wij betrekken hierin alleen het aanbod voor de Wlz-zorg.
- **Geclusterde wonen voor ouderen:** Woningen in een woonvorm met 10 of meer wooneenheden, die voldoen aan de volgende kenmerken:
 - Toegankelijke woningen (minstens rollatorgeschikt)
 - Ontmoetingsruimte (binnen 100 meter met gegarandeerde inzetbaarheid)
 - Samenleefconcept (woonvorm met uitstraling en identiteit)
 - Inzet van een welzijnsmedewerker of soortgelijke ondersteuning (sociaal beheerder / huismeester) vanuit betrokken organisaties
 - Nabijheid tot voorzieningen: supermarkten en OV binnen 500 meter
 - Scootmobielberging (bij voorkeur 1 berging per 5 bewoners)
 - Thuiszorg en Wlz-zorg mogelijk en aansluiting op alarmeringssysteem
 - Minimaal 50% bewoond door 65+ of complex beschikt over label 55+
- **Reguliere woning:** 'gewone', niet-geclusterde woning. Het gaat hierbij zowel om gezinswoningen als om appartementen of studio's waar ook mensen zonder zorgvraag kunnen wonen.
- **Geschikte woning:** reguliere woning die geschikt is voor ouderen of andere zorgvragers met een (lichte) lichamelijke beperking. Alle primaire voorzieningen liggen gelijkvloers of zijn zonder traplopen bereikbaar.
- **Potentieel geschikte woning:** reguliere woning die geschikt te maken is voor ouderen of andere zorgvragers met een (lichte) lichamelijke beperking door een woningaanpassing, zoals een traplift of een aangepaste badkamer.
- **Niet-geschikte woning:** reguliere woning die alleen bij een ingrijpende renovatie geschikt te maken is voor ouderen of andere zorgvragers met een (lichte) lichamelijke beperking.

Overige kwetsbare groepen

- **Geclusterd wonen:** Woonvorm waarbij de bewoner een eigen appartement of studio heeft met voorzieningen, maar ook met een ontmoetingsruimte in of bij het pand. Begeleiding kan 24-uur aanwezig of 24-uur oproepbaar zijn.
- **Groepswonen:** Woonvorm waarbij bewoners een kamer hebben en voorzieningen als een keuken en woonkamer delen met andere bewoners. Begeleiding is 24-uur per dag aanwezig.
- **Gespikkeld wonen:** wonen in een reguliere, niet-geclusterde woning in de nabijheid van een woonvorm of kantoor waarvandaan zorg en begeleiding geboden kan worden.

Kwetsbare jongeren

- **Geclusterd begeleid wonen:** Doorstroomgerichte 'tussenvorm', waarbij jongeren (intensieve) begeleiding ontvangen bij het zelfstandig wonen. In fases groeien zij toe naar zelfstandigheid. Voorbeelden zijn kamertrainingscentra of fasehuizen.

Bijlage 2: Zorgetredenmodel van de NZa

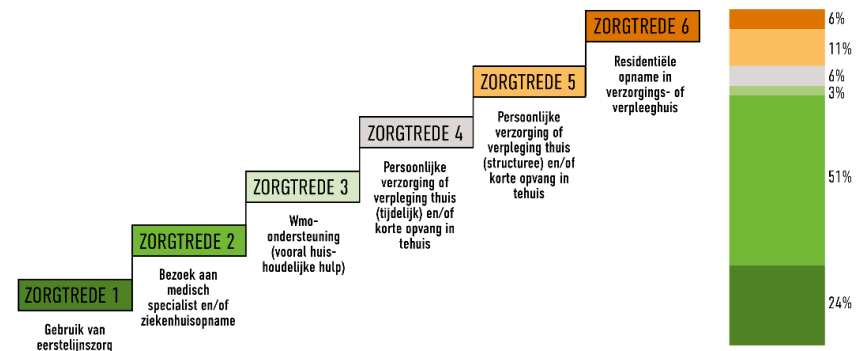
Het zorgetredenmodel van de Nederlandse Zorgautoriteit bevat zes treden. Alle Nederlandse ouderen (65+) zijn ingedeeld in één van deze treden op basis van de aard en mate van hun zorggebruik. De indeling van ouderen naar zorgetreden gebeurt op basis van de zwaarste zorgvorm die ouderen in het afgelopen half jaar ontvingen:

- Vitale ouderen zitten in zorgetrede 1. Zij wonen zelfstandig thuis en gaan slechts af en toe naar de huisarts of de apotheek voor medicatie.
- Zorgetrede 2 omvat zelfstandig thuiswonende ouderen die gebruik maken van medisch-specialistische zorg vanwege een acute zorgvraag, chronische ziekte of specialistische geestelijke gezondheidszorg.
- In zorgetrede 3 vallen ouderen die gebruik maken van Wmo-zorg en daarmee een lichte mate van afhankelijkheid van zorg of ondersteuning hebben. Deze zorg betreft hulpmiddelen, voorzieningen, huishoudelijke hulp of andere zorg waarvoor een eigen bijdrage verschuldigd is.
- Bij zorgetrede 4 maakte de oudere tijdens de afgelopen zes maanden tijdelijk (niet meer dan 3 maanden) gebruik van professionele zorg: persoonlijke verzorging en wijkverpleging uit de Zvw of mpt/pgb uit de

Wlz, of revalidatiezorg, eerstelijnsverblijf of Wmo-verblijf of andere Wmo-zorg die in 2015 uit de AWBZ is overgeheveld.

- In zorgetrede 5 maakt de oudere **structureel** (langer dan 3 maanden) gebruik van de zorg die net onder zorgetrede 4 is beschreven.
- In zorgetrede 6 zitten ouderen die zijn opgenomen in een intramurale instelling of die een 'Volledig Pakket Thuis (VPT)' ontvangen via de Wlz.

Zorgetredenmodel NZa (Monitor Zorg voor Ouderen, 2018)



Bron: NZa, Monitor Zorg voor ouderen (2018)

Bijlage 3: Methodiek doorzonscan

Met behulp van het WOZ-bestand van de gemeente Rijswijk hebben wij de kenmerken geanalyseerd van alle woningen in Rijswijk om hun (mogelijke) geschiktheid te inventariseren. Deze beoordeling op basis van woningkenmerken is een inschatting. Bezoek aan een woning zelf moet uitwijzen of de inschatting ook juist is. Daarnaast geeft de analyse uitsluitend inzicht in de kenmerken van de woning. Het is denkbaar dat ouderen de woning niet meer geschikt vinden omdat bijvoorbeeld het onderhoud van de woning of de tuin teveel wordt, of dat men dichterbij voorzieningen wil wonen; een woning die volgens de analyse 'geschikt' is kan in de beleving van de bewoners dan minder geschikt zijn. Andersom kan het zo zijn dat in een woning die volgens de analyse 'potentieel geschikt' is inmiddels al aanpassingen zijn gedaan (zoals de installatie van een traplift, of de drempels verwijderd). Deze analyse kan vooral gebruikt worden om eerste knelpunten aan te wijzen in de woningvoorraad, op wijkniveau. De volgende geschiktheidslabels worden toegekend aan de woningen:

Geschikte woning

Alle primaire voorzieningen (slaapkamer, woonkamer, toilet, badkamer en keuken) liggen gelijkvloers of zijn zonder traplopen bereikbaar. De woning is geschikt voor bewoners met geringe beperkingen bij het lopen, die als hulpmiddelen eventueel wandelstok of kruk(ken) gebruiken. De woningen bestaan uit appartementen of flats, als deze over een lift beschikken. De geschiktheid van eengezinswoningen (zoals bepaalde seniorenwoningen of bungalows) valt met de gekozen methode niet goed in beeld te brengen. Deze woningen zijn meegenomen onder de categorie potentieel geschikt.

Potentieel geschikte woning

Potentieel geschikte woningen zijn woningen die met relatief beperkte middelen geschikt te maken zijn. Hierbij is te denken aan het installeren van een traplift, of het verlagen of weghalen van drempels. Deze woningen voldoen aan de volgende criteria:

- eengezinswoning, is gebouwd na 1998;
- inhoud bij koopwoning is groter dan 350 m³ en gebouwd na 1965;
- inhoud bij huurwoning is groter dan 300 m³ en gebouwd na 1980;
- geschakelde woning.

Niet-geschikte woning

De overige woningen zijn als niet-geschikt aangemerkt voor mensen met een mobiliteitsbeperking; deze woningen zijn vermoedelijk ook niet (eenvoudig) geschikt te maken.

Bijlage 4: Toelichting vraaganalyse

Tijdens werksessies met welzijnsorganisaties, corporaties, zorgaanbieders en zorgkantoor zijn diverse trends en ontwikkelingen in het wonen met zorg voor ouderen besproken. Op basis van deze informatie, is er een vertaling opgesteld van de zorgvraag naar de woonvraag. Deze vertaling is tweeledig; één op basis van de huidige situatie (2021) en één met verwachtingen voor de toekomst (2040). De basisvariant ouderenzorg bestaat uit een prognose waarbij de huidige situatie (2021) door is gerekend. De trendvariant ouderenzorg rekent met een geleidelijke trendontwikkeling richting de toekomstige situatie. In de trendvariant schuiven de percentages in diverse zorgtrede tussen de verschillende woonvormen, op basis van de trends en ontwikkelingen (zie onderstaande tabel).

Vertaling van zorgvraag naar woonvraag, basisvariant (2021)

Woonvormen voor 65-plussers in 2021	Zorgtrede 1	Zorgtrede 2	Zorgtrede 3	Zorgtrede 4	Zorgtrede 5	Zorgtrede 6
Regulier wonen	88%	88%	80%	70%	60%	3%
Geclusterd wonen	12%	12%	20%	30%	40%	9%
24-uurszorg	0%	0%	0%	0%	0%	88%

Vertaling van zorgvraag naar woonvraag, trendvariant (2040)

Woonvormen voor 65-plussers in 2040	Zorgtrede 1	Zorgtrede 2	Zorgtrede 3	Zorgtrede 4	Zorgtrede 5	Zorgtrede 6
Regulier wonen	85%	85%	65%	60%	50%	10%
Geclusterd wonen	15%	15%	35%	40%	50%	15%
24-uurszorg	0%	0%	0%	0%	0%	75%

Wij hebben eveneens een aannamestelsel opgenomen voor de kwalitatieve vraag van de doelgroep VG; welke cliënten zijn in staat om gespikkeld te kunnen wonen?

Vertaling van zorgvraag naar woonvraag

Zorgzwaartepakketten	Aandeel geclusterd	Aandeel gespikkeld
SG(LVG)	0%	100%
VG1	100%	0%
VG2	50%	50%
VG3	50%	50%
VG4	90%	10%
VG5	100%	0%
VG6	100%	0%
VG7	95%	5%
VG8	100%	0%