



Wegwijzer prestatieafspraken wonen en zorg

Voorwoord

Wonen en zorg staan sterk in de belangstelling bij woningcorporaties, huurders, zorgorganisaties en gemeenten. Met deze wegwijzer willen we hen helpen meer en sneller resultaten te bereiken op het thema wonen en zorg.

Aan deze publicatie hebben veel corporaties, gemeenten, zorgondernemers en huurdersvertegenwoordigers bijgedragen met praktijkverhalen, ervaringen en goede oplossingen. De bijeenkomst met huurders is samen met Jannie Komduur van de Woonbond georganiseerd. De eindtekst van de publicatie is opgesteld door Henk Nouws en Linda Sanders van De Vijfde Dimensie.

Onze dank voor hun bijdrage is groot.

Kennis- en experimentenprogramma Langer Thuis - projectteam Lokale prestaties wonen en zorg:

Rogier Goes, Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg

Annette Duivenvoorden, Platform31

Netty van Triest, Platform31

Leeswijzer

Op pagina 4 t/m 8 vindt u schematische overzichten met daarin de thema's, de daarbij relevante tips en praktijkvoorbeelden. Elk schema bundelt deze informatie voor een bepaald terrein van prestatieafspraken. Hierdoor kan heel snel informatie gevonden worden voor een specifiek onderwerp. Door op het thema, de tip of het voorbeeld te klikken gaat u naar de betreffende alinea van de publicatie.

Inhoud

Schematische overzichten op onderwerp:

Kwantiteit en kwaliteit van de woningvoorraad 4

Ruimtelijke samenhang huisvesting en voorzieningen 5

Samenhang met het sociaal domein 6

Knelpunten en oplossingen 7

Proces 8

1 Inleiding 9

1.1 Achtergrond 10

1.2 Doel 10

1.3 Inhoud 10

1.4 Aanpak 11

1.5 Prestatieafspraken in kort bestek 11

2 Wonen en zorg binnen prestatieafspraken 12

2.1 Langer thuis is niet alleen een woning 13

2.2 Raakvlakken wonen en zorg 14

2.3 Van visie naar prestatieafspraken 14

2.4 Betrekken van zorgaanbieders 17

2.5 Organisatie van het proces 17

2.6 Betrekken van de zorgconsumenten 18

2.7 Lokaal versus regionaal 19

2.8 Meten, evalueren, aanpassen 19

3 Kwantiteit en kwaliteit van de woningvoorraad 22

3.1 Onderzoek, kennis en begrippenkader 23

3.2 Geschikt wonen voor ouderen en mensen met een beperking 24

3.3 Individuele woningaanpassingen 26

3.4 Betaalbaarheid 29

3.5 Woonruimteverdeling en doorstroming 29

3.6 Seniorencomplexen 33

3.7 Geclusterde woonvormen met zorg voor ouderen 35

3.8 Woonvormen voor mensen met een beperking 35

4 Ruimtelijke samenhang huisvesting en voorzieningen 37

4.1 Wijkinfrastructuur 38

4.2 Geschikt voor mensen met dementie 40

4.3 Maatschappelijk vastgoed 40

4.4 Zorgvastgoed 41

5 Samenhang met sociaal domein 43

5.1 Leefbaarheid van buurten en wijken 44

5.2 Kwetsbare doelgroepen 47

5.3 Beschermd wonen, van intramuraal naar zelfstandig 48

6 Knelpunten en oplossingen 51

6.1 Regie 52

6.2 Gedeelde visie 55

6.3 Commitment 57

6.4 Overbelasting 59

6.5 Tot slot 60

Literatuur 61

Expertsessies 62

Colofon 66

Kwantiteit en kwaliteit van de woningvoorraad

Thema	Tips	Voorbeelden
Kennis delen	<ul style="list-style-type: none"> - Gezamenlijk onderzoek - Gedeeld begrippenkader en definities - Afspraken voor uitrustingsniveau woning, bijvoorbeeld sterren 	<p>Leeuwarden Drechtsteden Hengelo</p>
Geschikt wonen voor ouderen en mensen met een beperking	<ul style="list-style-type: none"> - Afspraken over gewenste kwaliteit bij nieuwbouw - Afspraken over opplussen/uitbreiden geschikte woningvoorraad 	<p>Stichtse Vecht Beverwijk Hoeksche Waard</p>
Individuele woningaanpassingen Onvoldoende woningen Wmo-budget ontoereikend	<ul style="list-style-type: none"> - Afspraken over maatwerk in woningaanpassingen - Kennis over specifieke knelpunten in de woningvoorraad - Bereiken en faciliteren van eigenaar-bewoners 	<p>Zoetermeer Breda Nijkerk</p>
Betaalbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> - Voldoende betaalbare woningen 	<p>Leeuwarden Hoeksche Waard</p>
Doorstroming Veel doelgroepen willen goedkoop, voorraad niet beschikbaar Senioren verhuizen niet Senioren hebben net te hoog of net te laag inkomen	<ul style="list-style-type: none"> - Afspraken bevorderen doorstroming - Inzet van woonruimteverdeling en toewijzing - Passend toewijzen en wonen met zorg - Staatssteungrens sociale huur en wonen met zorg 	<p>Den Bosch Stichtse Vecht</p>
Seniorencomplexen	<ul style="list-style-type: none"> - Behoeftte aan en afspraken over kwaliteit en kwantiteit seniorenwoningen - Revitaliseren van bestaande seniorencomplexen 	<p>Hoeksche Waard</p>
Geclusterde woonvormen met zorg voor ouderen	<ul style="list-style-type: none"> - Geclusterde woonvormen voor ouderen en mensen met een beperking 	<p>Regio Haaglanden</p>
Woonvormen voor mensen met een beperking	<ul style="list-style-type: none"> - Particuliere initiatieven - Ouderinitiatieven voor mensen met een beperking 	<p>Zoetermeer Leeuwarden Coevorden</p>

Klik op een thema, tip of voorbeeld om naar de beschrijving te gaan.

Ruimtelijke samenhang huisvesting en voorzieningen

Thema	Tips	Voorbeelden
Wijkinfrastructuur	<ul style="list-style-type: none"> - Uitgangspunten voor de ruimtelijke samenhang - Ruimtelijke visie en wijkinfrastructuur voor alle dorpen en wijken - Burgerinitiatieven 	Zwolle Coevorden Breda
Geschikt wonen voor mensen met dementie	<ul style="list-style-type: none"> - Dementievriendelijke wijken - Spreiding van voorzieningen voor mensen met dementie 	Stichtse Vecht
Maatschappelijk vastgoed	<ul style="list-style-type: none"> - Instandhouding maatschappelijk vastgoed 	Beverwijk Leeuwarden
Zorgvastgoed	<ul style="list-style-type: none"> - Instandhouding locaties woonzorgcentra voor toekomstige vergrijzing - Transformatie van de grote instellingsterreinen - Ruimtelijke ordening en zorgvastgoed 	Den Haag Zwolle

Klik op een thema, tip of voorbeeld om naar de beschrijving te gaan.

Samenhang met het sociaal domein

Thema	Tips	Voorbeelden
Leefbaarheid van wijken en buurten Leefbaarheid van wijken behouden Geen weigeringsgrond voor toewijzing	<ul style="list-style-type: none"> - De inclusieve samenleving - Leefbaarheid van buurten en wijken - Afspraken tussen woningcorporaties en het sociaal domein - Het benutten van sociale wijkteams - Wijkgerichte aanpak en sociaal beheer 	Apeldoorn Hengelo Zoetermeer Krimpen a/d IJssel
Kwetsbare doelgroepen	<ul style="list-style-type: none"> - Over welke mensen en welke aantallen hebben we het? - Gezamenlijke aanpak door meerdere partijen door middel van een goede rolverdeling 	Drechtsteden Amsterdam Breda
Beschermd wonen, van intramuraal naar zelfstandig Moeilijk sturen op concrete aantallen Instellingen doen te weinig aan doorstroming	<ul style="list-style-type: none"> - Actief bevorderen van uitstroom uit Beschermd wonen - Spelregels voor de verdeling van gewilde goedkope woningen aan - Behoefte aan regionale functies voor Beschermd wonen 	Zwolle Den Bosch Den Haag

Klik op een thema, tip of voorbeeld om naar de beschrijving te gaan.

Knelpunten en oplossingen

Thema	Tips	Voorbeelden
Regie De regie wordt niet genomen Kan een corporatie de regie nemen? De visie opstellen lukt nog wel, maar de stappen daarna niet meer Eenrichtingsverkeer	<ul style="list-style-type: none"> - Drie stappen: van visie naar keuzes naar maatregelen - Experimenteerruimte - Afspraken op beoogde effecten in plaats van op concrete aantallen - Bijdragen door woningcorporatie, gemeente, aanbieders op basis van wederkerigheid bijdragen 	Oss Den Haag
Visie De visie wordt niet gedeeld	<ul style="list-style-type: none"> - De visie is het product van samenwerking van gemeente en andere partijen - Onderzoek en analyse samen door woningcorporatie en gemeente - Een gezamenlijk begrippenkader en lijst van definities 	
Commitment De inhoudelijke deskundigheid zit niet aan tafel Geen commitment van zorgpartijen Te veel partijen aan tafel	<ul style="list-style-type: none"> - Een aansprekend motto waar zowel wonen als zorg zich in kunnen vinden - Een grote groep zorgaanbieders laat zich vertegenwoordigen door één van hen 	Hoeksche Waard Utrecht Beverwijk
Overbelasting Te veel overleggen	<ul style="list-style-type: none"> - Een doe-tafel, een regie-tafel en een bestuurlijk overleg - Een nieuwe overlegstructuur is niet nodig door gebruik te maken van bestaande overleggen 	Drechtsteden

Klik op een thema, tip of voorbeeld om naar de beschrijving te gaan.

Proces

Thema	Tips	Voorbeelden
Van visie naar prestatieafspraken	<ul style="list-style-type: none"> - Smart maken van bestaand beleid - Aanzwengelen van nieuw beleid - Van visie naar doelen naar concrete afspraken 	Beverwijk Hoeksche Waard
Betrekken zorgaanbieders	<ul style="list-style-type: none"> - Zorgaanbieders direct aan tafel uitnodigen - Zorgaanbieders en woningcorporaties kunnen ook duo's vormen - Consultatie: het sociale domein en de aanbieders leveren commentaar - Inventarisatie: het sociaal domein en de aanbieders verzamelen belangrijke issues - Afstemming: gebruik wordt gemaakt van al bestaande overlegstructuren wonen en zorg 	Leeuwarden Hoeksche Waard
Betrekken huurdersorganisaties	<ul style="list-style-type: none"> - Gezamenlijke kennis van huurdersorganisaties, seniorenraden en raden sociaal domein - Huurdersorganisaties onderhouden contacten met de zorgaanbieders - Huurdersorganisaties raadplegen hun achterban door bijeenkomsten en onderzoek 	
Lokaal versus regionaal	<ul style="list-style-type: none"> - Regionale prestatieafspraken als vervanging van lokale afspraken - Zowel regionale als lokale afspraken, voor de hoofdlijnen versus details 	Drechtsteden Hoeksche Waard
Metten, evalueren, aanpassen	<ul style="list-style-type: none"> - Kennis als pijler onder het beleid - De "Plan, Do, Check, Act"-cyclus 	Breda

Klik op een thema, tip of voorbeeld om naar de beschrijving te gaan.



1. Inleiding

Achtergrond

Sinds 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht. De wet regelt de taken van de woningcorporaties op het terrein van de volkshuisvesting. De wet beschrijft ook hoe gemeenten het beleid van woningcorporaties kunnen verankeren in het lokale volkshuisvestingsbeleid. Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties volgen daartoe een strakke, jaarlijkse procedure die uitmondt in *prestatieafspraken*. De minister vroeg onder meer aandacht voor wonen en zorg bij het maken van prestatieafspraken. Daarbij verdient het de voorkeur om deze afspraken concreet en controleerbaar te maken: SMART.

Doel

Deze publicatie is geschreven om gemeenten, corporaties, huurdersorganisaties, maar ook anderen die zich met dit onderwerp bezighouden, handvatten te geven: waarover kun je afspraken maken op het thema wonen en zorg en hoe richt je het proces in?

Inhoud

In de hoofdstukken gaan we in op de urgentie van het thema, de vraag **waarom** wonen en zorg zo'n belangrijk thema is binnen het volkshuisvestingsbeleid en hoe het **proces** om te komen tot prestatieafspraken ingericht kan worden.

Drie hoofdstukken zijn gewijd aan de inhoud: de **fysieke kant** van wonen en zorg, aantallen en geschiktheid van het aanbod. De **ruimtelijke samenhang**: welk aanbod is in wijk en dorp wenselijk en de **samenhang tussen wonen en het sociaal domein**.

Het laatste hoofdstuk benoemt **knelpunten** en oplossingen waar organisaties in de praktijk tegenaan lopen bij het opstellen van prestatieafspraken over wonen en zorg.



Aanpak

De publicatie en de bijbehorende bijeenkomsten zijn uitgevoerd binnen het programma Langer Thuis dat Platform31 uitvoert in samenwerking met Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg, en in opdracht van de ministeries van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS) en Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK).

Het materiaal in deze publicatie is afkomstig uit:

- De landelijke inventarisatie via de sneeuwbal methode van recente prestatieafspraken waarin het thema wonen en zorg op een brede en vernieuwende manier een plek kreeg;
- Vier expertsessies met woningcorporaties, gemeenten, zorgaanbieders en huurders voor het aanscherpen van de inhoud, proces en dilemma's.

Prestatieafspraken in kort bestek

Prestatieafspraken worden voor één jaar gemaakt, met een doorkijk naar de drie jaren daarna. Het proces is in grote lijnen als volgt:

Jaar 1: januari	De gemeente maakt haar woonvisie kenbaar. Dit mag ook een kortere woonagenda zijn.
Jaar 1: juli	De woningcorporatie komt op basis daarvan met een activiteitenoverzicht.
Jaar 1: december	Na overleg sluiten de gemeente, de woningcorporatie(s) en de huurdersorganisatie(s) prestatieafspraken voor jaar 2 met een doorkijk voor jaren 3, 4 en 5.
Jaar 2	Uitvoering.
Jaar 3: mei	De woningcorporatie doet verslag van haar activiteiten in jaar 2.

Jaar 3: juni

Gemeente, de woningcorporatie(s) en de huurdersorganisatie(s) evalueren de activiteiten van jaar 2 in het licht van de gemaakte afspraken in jaar 1. De evaluatie is input voor de cyclus die gestart is in jaar 3 en is van invloed op de prestatieafspraken voor jaar 4.

Jaarlijks wordt de cyclus opnieuw gestart. Iedere cyclus van afspraken maken, uitvoeren en evalueren neemt drie jaar in beslag. Er lopen daarom drie cycli parallel.

Uitgebreide informatie is te vinden in de Handreiking Prestatieafspraken (2016), uitgegeven door Aedes, VNG, Woonbond en ministerie van BZK.

2 Wonen en zorg binnen prestatieafspraken



2. Wonen en zorg binnen prestatieafspraken

Het thema wonen en zorg neemt een belangrijke plaats in binnen de prestatieafspraken. Gemeenten en woningcorporaties leveren een wezenlijke bijdrage om zelfstandig wonen te ondersteunen van burgers met een zorg- of begeleidingsvraag. Door samen te werken met zorgaanbieders kan deze bijdrage worden versterkt. In dit hoofdstuk lichten we toe wat de prestatieafspraken kunnen betekenen voor wonen en zorg en hoe je daar met elkaar het beste resultaat in kunt bereiken.

2.1 Langer thuis gaat niet alleen om een woning

Binnen het werkveld van de woningcorporaties speelt de ouderenhuisvesting al lang een belangrijke rol. Een ander vanzelfsprekend thema, wat al jaren op de volkshuisvestingsagenda prijkt van gemeenten en woningcorporaties, is de geschiktheid van de woningvoorraad voor ouderen en mensen met beperkingen.

De laatste jaren zijn de ontwikkelingen in een stroomversnelling geraakt. Er zullen aanzienlijk meer mensen met een (intensieve) zorgvraag zelfstandig blijven wonen in de reguliere woningvoorraad. Het bestaande aanbod is niet vanzelfsprekend geschikt. Veel vastgoed van zorgaanbieders zit in de gevaarzone. De druk op de goedkope woningvoorraad neemt toe. En *last but not least*: gemeenten hebben er een belangrijke taak bijgekregen, terwijl woningcorporaties juist beperkingen zijn opgelegd in hun opereren.

Van instelling naar samenleving

Al deze veranderingen komen niet uit de lucht vallen. De maatschappij verandert. Vroeger werden mensen met een intensieve zorgvraag opgevangen binnen gespecialiseerde instellingen die behalve de zorg ook huisvesting boden. Deze instellingen vormden eilandjes binnen de samenleving.

Tegenwoordig wonen mensen met een intensieve zorgvraag meer en meer in wijken en buurten, gewoon als iedereen. De taak van de vroegere instelling is versmald tot het bieden van intensieve zorg. Voor het wonen en het welzijn zijn deze mensen nu aangewezen op onder meer woningcorporaties, gemeenten en de gemeenschap. De recente wetwijzigingen – de nieuwe Woningwet, herschikking oude Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ) in de nieuwe Wet langdurige zorg (Wlz), de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo), Jeugdwet en de Zorgverzekeringswet (Zvw) – spelen in op deze maatschappelijke veranderingen.

Wonen alleen is niet voldoende

Er is behoefte aan toegankelijke woningen, andere woningtypen, en ook aan nieuwe woonvormen waar mensen bij elkaar wonen. Ook is er behoefte aan een toegankelijke openbare ruimte en beschikbaarheid van bepaalde voorzieningen. Dit is een organisatorische en logistieke uitdaging. Hoe regel je voldoende zorg in de buurt? En hoe regel je de toewijzing van de woningen voor speciale doelgroepen?

Sneller, concreter, slimmer

Door het maken van prestatieafspraken zet je concrete stappen naar een betere samenhang tussen wonen en zorg. De transformatie van twee gescheiden werelden naar één “inclusieve” samenleving, vraagt betrokkenheid van meerdere sectoren. Er zijn al veel samenwerkingsverbanden tussen de werelden van het wonen en de zorg en die leveren goede resultaten op. De prestatieafspraken zorgen voor een versnelling, concretisering en maken het SMART.

2.2 Raakvlakken wonen en zorg

In onderstaande casus verduidelijken we waar de raakvlakken tussen wonen, begeleiding en zorg liggen.

Kwantiteit en kwaliteit woningvoorraad

Thema

Mevrouw A heeft een handicap waardoor zij haar leven lang in een rolstoel zit. Haar huis is daarop aangepast zodat zij daar zelfstandig kan wonen.	Geschiktheid
Omdat zij bij een aantal zaken hulp nodig heeft, en omdat die hulp nabij moet zijn, staat haar woning in een cluster soortgelijke woningen. Samen met andere bewoners kan zij nu hulp inroepen van een 24-uurs beschikbare kracht.	Nieuwe woonvormen

Ruimtelijke samenhang

Mevrouw A wilde in haar eigen gemeente wonen, waar zij ook haar werk had, en de woningcorporatie had er vertrouwen in voldoende bewoners te vinden voor deze speciale woonvorm.	Omvang van het aanbod
De locatie is niet toevallig: in het stadscentrum, nabij een aangepaste opstapplaats voor de bus en nabij winkels.	Samenhang voorzieningen
De gemeente heeft de straten rondom de woning van mevrouw A rolstoeltoegankelijk gemaakt.	Toegankelijkheid ruimte

Samenhang sociaal- en zorgdomein

De gemeente hecht eraan om de woningen toe te wijzen aan bepaalde doelgroepen. De huisvestingsverordening strekt zich daarom uit tot deze woningen. Binnen de woonruimteverdeling is een gespecialiseerde functionaris werkzaam voor de toewijzing van bijzondere woonvormen.	Woonruimteverdeling
---	---------------------

Mevrouw A kan 24/7 uur een beroep doen op ondersteuning. Er is een klein kantoortje tussen de cluster woningen waar de medewerkers kunnen slapen. De gemeente, het zorgkantoor en de zorgorganisatie maken hierover financiële en organisatorische afspraken.	Ondersteuning
Samen met de andere bewoners heeft mevrouw A een coöperatie opgericht die tot doel heeft invloed uit te oefenen op alle beslissingen die hen aangaan.	Eigen regie

2.3 Van visie naar prestatieafspraken

Het onderwerp wonen en zorg wordt meegenomen in de gemeentelijke woonvisie of woonagenda. De woningcorporatie vertaalt de gemeentelijke wensen op het gebied van wonen met zorg in haar activiteitenoverzicht. In het tripartiet overleg van gemeente, woningcorporatie en huurdersorganisatie worden de thema's zo nodig verduidelijkt, aangescherpt, concreet gemaakt.

Van algemene uitgangspunten naar concrete doelstellingen

Vaak zijn doelstellingen op het gebied van wonen en zorg algemeen geformuleerd in de gemeentelijke woonvisie. Bijvoorbeeld: "uitgangspunt is dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen." Het is lastig om vanuit deze algemene uitgangspunten tot concrete doelstellingen en activiteiten te komen.

De verschillende beleidsvelden hebben daarom de opdracht om algemene uitgangspunten concreet te maken. Alleen wanneer zij voldoende concreet zijn, bieden zij houvast voor de woningcorporatie. Dit proces kan als volgt verweven worden binnen de prestatieafspraken:

1. Wanneer het specifieke beleidsveld nog weinig concrete handvatten bevat om wonen en zorg op elkaar af te stemmen, kan een proces worden uitgestippeld. Doel van dit proces is om in de komende jaren tot een concretisering te komen. Maak afspraken hoe dit proces te doorlopen en neem deze op in de prestatieafspraken: **aanzwengelen van beleid**;

2. Wanneer binnen het beleidsveld al concrete doelen over de afstemming van wonen en zorg zijn geformuleerd, kan dit worden vertaald in SMART-afspraken. Neem deze SMART-afspraken op in de prestatieafspraken: **SMART maken van beleid**.

Visie	Doelen	Concrete afspraken
Zelfstandig wonen voor mensen met een zorgvraag	Zorgen voor voldoende geschikte woningen	Het aantal geschikt te maken woningen voor mensen met een lichamelijke beperking Vrijmaken of bouwen van een bepaald aantal goedkope woningen voor bepaalde doelgroepen
	Een woonruimteverdeling die goed inspeelt op de specifieke huisvestingsvraag	Afspraken over voorrangregelingen en gereserveerd woningcontingent
	Faciliteren van thuis blijven wonen	Investeringsafspraken in bepaalde voorzieningen in wijk X Samenwerkingsafspraken woningcorporatie met sociaal wijkteam of andere wijknetwerken
	Concentreren of spreiden van zorg	Afspraken over bewaken leefbaarheid in de wijk
Ruimte voor burgerinitiatieven	Faciliteren van burgerinitiatieven	Budget voor burgerinitiatief
Gebiedsgerichte aanpak	Spreiding van het aanbod van diensten en faciliteiten over dorpen en wijken	Rol van sociale wijkteams voor bewoners in sociale huurwoning Accommodatiebeleid of voorliggende voorzieningen in wijken
	Ruimte geven aan marktontwikkelingen	Medewerking verlenen aan bestemmingsplanprocedure
Belang van specifieke vormen van wonen met zorg	Afwegingskader voor medewerking aan nieuwe initiatieven wonen met zorg	Keuze voor bouw nieuw kleinschalig woonzorgproject
	Houding ten opzichte van transformatie van zorgvastgoed	Ondersteuning voor het open houden van een woonzorgcentrum
Relatie tot andere spelers op het gebied van wonen met zorg	Samenwerkingsvormen met andere spelers (ondernemers, burgers)	Afspraken over samenhangend aanbod voor bepaalde doelgroepen

Voorbeelden

Een succespunt van de prestatieafspraken in Beverwijk is dat de samenwerkingsafpraak – de werkgroep wonen-zorg – daadwerkelijk is opgepakt. Daardoor ontstaat er zicht op het concreet realiseren van de Woonvisie 2020. De les is wellicht: je maakt geen beleid met prestatieafspraken, maar de prestatieafspraken kunnen wel de trigger zijn voor beleidsontwikkeling. En uiteindelijk komen de resultaten SMART terug in de prestatieafspraken. Nieuw beleid heeft tijd nodig. Beverwijk laat zien welke weg je kan bewandelen om wonen en zorg stapsgewijs een plek te geven in de prestatieafspraken. Ieder jaar markeren de prestatieafspraken een tussenstand in het bereiken van het doel.

Gemeenten in de Hoekse Waard hebben in 2011 het Pact van mijn Hart afgesproken. Onderwerpen die in het Pact worden aangepakt, maar niet in de huidige prestatieafspraken terug zijn te vinden: Beschermd wonen en gebiedsgericht samenwerken. Zaken die concreet zijn gemaakt in de prestatieafspraken zijn: geschiktheid woningvoorraad en bouw van seniorenkoopwoningen. De prestatieafspraken zijn dus een concretisering op een aantal punten die nog verder opgepakt moeten worden.

Korte termijn en meerjarige ontwikkelingen

Beleed op het gebied van de volkshuisvesting beschrijft meerjarige ontwikkelingen. Deze relatief lange cyclus past minder goed bij veel thema's op het gebied van wonen en zorg. Het thema 'geschiktheid van de woningvoorraad' heeft nog een meerjarige horizon, daar ontstaan geen problemen. Een thema als 'ruimtelijke samenhang van wonen en zorg' heeft al een kortere, jaarlijkse horizon, aangezien hier veel organisatorische componenten in zitten naast woningen en gebouwde infrastructuur. Het thema 'doorstroom uit Beschermd wonen' heeft zelfs een nog kortere horizon, aangezien hier veel maatwerk bij komt kijken en veel praktische problemen zullen opkomen die werkenderwijs moeten worden opgelost.

Jaarlijkse update

De woonvisie alleen biedt de woningcorporatie vaak onvoldoende houvast voor concrete activiteiten op het gebied van wonen en zorg. Stel daarom jaarlijks een aanvullend document op waarin voor de verschillende beleidsterreinen is aangegeven welke wensen er zijn voor de prestatieafspraken. De jaarlijkse update kan ook gebruikt worden door beleidsvelden om snel te kunnen inspelen op de veranderlijkheid. Wanneer binnen het beleid rond Beschermd wonen concrete aantallen doorstroomwoningen zijn afgesproken, dan is het belangrijk om snel te kunnen inspelen op de veranderlijke praktijk. Zelfs een jaar kan dan te lang zijn. Neem in dat geval in de prestatieafspraken op dat men periodiek, bijvoorbeeld ieder kwartaal, het aantal doorstroomwoningen herijkt.

Dilemma: *De gemeentelijke visie is te algemeen voor concrete keuzes en is niet gedeeld met de aanbieders.*

Voorbeeld

Een gemeenteambtenaar ervaart dat de visienota te weinig houvast biedt voor concrete keuzes. Het is een brede visie rondom zelfredzaamheid en het versterken van eigen kracht. De visie is opgesteld door de gemeente zelf en is van de gemeente zelf. Voordeel is dat de politiek zich erin herkent. Nadeel is dat het geen basis vormt voor heldere prestatieafspraken. De gemeente heeft ook uitvoeringsprogramma's die voortvloeien uit de visie en die samen met de aanbieders worden opgesteld. Deze uitvoeringsprogramma's bijvoorbeeld over gebiedsgerichte aanpak of over gewenste samenwerking tussen Wmo, arbeid en inkomen en wonen voor bewoners met psychische beperkingen zijn beter geschikt om de vraag richting woningcorporaties duidelijk te maken voor het maken van prestatieafspraken.

2.4 Betrekken van zorgaanbieders

Zorgaanbieders zijn formeel geen partij in de totstandkoming van prestatieafspraken. Soms is het wel belangrijk dat zij ook “tekenen” voor hun inbreng in bijvoorbeeld de zorg en ondersteuning voor een bepaalde doelgroep waar de woningcorporatie woningen voor reserveert.

Voor een deel heeft de gemeente de inzet van de zorg in eigen hand. Het grootste deel van de zorg en ondersteuning aan huis loopt inmiddels via de gemeentebegroting. Dit is niet altijd goed in beeld bij de volkshuisvesters binnen de gemeente die verantwoordelijk zijn voor de totstandkoming van de prestatieafspraken. In de komende paragraaf schetsen we hoe het proces verbreed kan worden, zodat de benodigde inhoudelijke kennis in het proces een plek krijgt.

Voor het deel dat niet via de gemeentebegroting loopt, kunnen afspraken met zorgpartijen indirect via de woningcorporaties worden gemaakt. Wanneer een woningcorporatie bijvoorbeeld besluit om een complex toe te wijzen aan ouderen met een zorgbehoefte – een geclusterde woonvorm – worden de afspraken met de zorgaanbieder bilateraal gemaakt. De gemeente komt dan vaak aan bod vanwege ruimtelijke ordening of woningtoewijzing.

2.5 Organisatie van het proces

Het opstellen van de prestatieafspraken is een taak van drie partijen: de huurdersorganisaties, de woningcorporaties en de gemeente.

Het opnemen van afspraken op het gebied van wonen en zorg vraagt meer informatie dan voorhanden is bij bovenstaande partijen. Binnen de gemeente is kennis aanwezig in het sociaal domein, buiten de gemeente zijn het de aanbieders op het gebied van zorg en ondersteuning.

Intern

De gemeente kan kiezen voor drie proceslijnen voor het opstellen van prestatieafspraken:

1. **Consulteren** van andere beleidsafdelingen, bijvoorbeeld door middel van een gezamenlijke bijeenkomst;
2. Verzamelen van belangrijke **issues**. De andere beleidsvelden wordt gevraagd input te leveren;
3. Een gezamenlijk **afstemmingsoverleg wonen en zorg**. Dit gezamenlijke overleg kan al bestaan of kan voor dit doel in het leven worden geroepen.

Deze drie proceslijnen kunnen met elkaar worden gecombineerd, afhankelijk van de status van beleidsontwikkeling op de verschillende beleidsterreinen. Gemeenten kunnen een eenvoudige start maken met wonen en zorg in de prestatieafspraken door te beginnen met een consultatieronde. Deze kan uitgroeien tot een gezamenlijk afstemmingsoverleg.

Extern

Met externe partijen kan ook gekozen worden voor drie proceslijnen:

1. Externe **consultatie**: uitnodigen van zorgaanbieders en zorgconsumenten om input te leveren voor de prestatieafspraken;
2. Vragen om input voor de prestatieafspraken aan **bestaande overlegstructuren** wonen en zorg. Vaak hebben verschillende beleidsvelden hun eigen overlegstructuur waarbinnen de gemeente, de zorgaanbieders, en soms ook de woningcorporaties participeren. Deze overlegstructuren hebben meestal een beeld van de gewenste samenhang van wonen en zorg binnen hun beleidsterrein;
3. Binnen de gemeente bestaat reeds een **breed overleg wonen en zorg** waarin afdelingen en aanbieders van verschillende beleidsvelden samenkomen. Dit overleg kan de gewenste prestatieafspraken voorbereiden voor het hele terrein van wonen en zorg.

Voorbeeld

In zowel Leeuwarden als Hoeksche Waard is de overlegstructuur in de prestatieafspraken opgenomen. Tenminste twee keer per jaar vindt er een stuurgroepvergadering plaats. Deze wordt voorbereid door een projectgroep waarin veelal managers zijn vertegenwoordigd. Deze projectgroep zorgt er ook voor dat de lopende prestatieafspraken tijdig geëvalueerd worden.

Handelingskader Corpovenista

Het handelingskader van Corpovenista (2016) voor kwetsbare groepen geeft een logische volgorde aan voor het inrichten van het proces en het bepalen van beleid:

1. Bepaal wie er allemaal meepraten.
2. Wat is de visie? Zet op een rij wat er allemaal aan beleid is afgesproken binnen het sociale domein en de volkshuisvesting.
3. Hoe is het probleem/het gebied ruimtelijk opgebouwd? Waar zijn al wijkvoorzieningen en waar kun je het meest logisch huisvesting koppelen aan maatschappelijk vastgoed?
4. Bepaal de behoefte. Bereken de vraag voor de komende jaren en de omvang van de doelgroep.
5. Bepaal dan welke woningvoorraad je nodig hebt, gekoppeld aan maatschappelijk vastgoed/zorgsteunpunten. Bereken of de woningen in voldoende mate beschikbaar zijn of komen doordat zij de komende jaren leegkomen.
6. Bepaal welke garanties de partijen van elkaar nodig hebben. Kijk wat er al ligt aan afspraken. Kijk of er al een goede overlegstructuur is met de gemeente erbij. Pas dit alles aan.

2.6 Betrekken van de zorgconsumenten

Huurdersorganisaties hebben een belangrijke rol gekregen in de totstandkoming van prestatieafspraken. Zij staan op gelijk niveau met gemeenten en woningcorporaties.

De inbreng van de huurders kan een grote winst zijn voor het verrijken van de prestatieafspraken. Zij kunnen ervaringen en wensen inbrengen die in de praktijk door de mensen die het aangaat worden ervaren. Zij kunnen originele vraagstukken aandragen die door de andere partijen misschien over het hoofd worden gezien. En zij kunnen de gemeenten en woningcorporaties aansporen om werk te maken van wonen en zorg.

Om de zorgconsument goed te vertegenwoordigen, kunnen de huurdersorganisaties het volgende doen:

1. Samenwerking zoeken met de seniorenraad en de Raad Sociaal Domein;
2. Contacten onderhouden met zorgaanbieders;
3. De huurders (de achterban) raadplegen door middel van onderzoek en discussiebijeenkomsten.

Bovenstaande wegen zijn tijds- en kostenintensief. Huurdersorganisaties kunnen financiële middelen claimen om hun rol goed te kunnen uitvoeren. Als er grootschalig onderzoek nodig is, kan de huurdersorganisatie dit naar voren brengen als een gezamenlijke verantwoordelijkheid met de woningcorporaties en de lokale overheid.

De legitimiteit van de huurdersorganisatie binnen het overleg groeit naarmate zij betere banden heeft met haar achterban. Een huurdersorganisatie heeft een goede positie om fictie van werkelijkheid te onderscheiden; non-problemen van echte problemen.

Thema's die huurdersorganisaties nu al noemen in hun activiteiten, zijn:

- De afhankelijkheid van zorgaanbieders bij het langer zelfstandig wonen;
- De toegang tot bepaalde woningsegmenten wordt geremd door huur en huurbeleid;

- Het belang van een goede ruimtelijke verdeling van het aanbod i.p.v. concentratie;
- Kennis over de toegankelijkheid van de woningvoorraad;
- Kennis over de woonwensen van consumenten;
- Het belang van goede en betaalbare centrumlocaties;
- Vereenzaming is een groot knelpunt;
- In hoeverre is de woningvoorraad geschikt voor de behoefte en leeftijdsopbouw van de bevolking;
- Behoeftes aan specifieke woonvormen door specifieke groepen zorgvragers;
- Alternatieven voor het verzorgingshuis;
- Hoe hulp aan te bieden aan senioren die willen blijven wonen in (te) grote eengezinswoningen;
- Brandveiligheid van woningen.

2.7 Lokaal versus regionaal

Het onderwerp wonen en zorg is zowel een lokale als regionale opgave.

Gemeenten, corporaties, zorgpartijen werken op allerlei terreinen regionaal samen. Bijvoorbeeld de zorgregio's in de Wet langdurige zorg, de regio's voor Maatschappelijke Opvang en Beschermd wonen en de woningmarktregio's.

De praktijk laat op hoofdlijnen twee werkwijzen zien:

1. Regionale prestatieafspraken

Er worden geen aparte lokale prestatieafspraken gemaakt.

2. Combinatie van lokale en regionale prestatieafspraken

Regionale prestatieafspraken zijn vaak algemeen geformuleerd en bevatten gemeenschappelijke uitgangspunten, de algemene beleidsdoelstellingen en het beleid dat men gezamenlijk kan oppakken.

Lokale prestatieafspraken vertalen deze algemene lijnen naar concrete keuzes voor de eigen gemeenten. De formele bevoegdheden liggen bij de individuele gemeenten en niet bij de regio.

Dilemma: Veel zaken op het gebied van huisvesting en zorg worden in regionaal verband geregeld tussen gemeenten. Moet je dan regionale prestatieafspraken maken of lokale afspraken of beide?

Tip: Drechtsteden regelen Beschermd wonen/kwetsbare groepen in regionaal verband. Prestatieafspraken ouderenhuisvesting worden lokaal gemaakt.

Voorbeeld

De Hoekse Waard telt vijf gemeenten en een woningcorporatie. Er zijn regionale prestatieafspraken gemaakt, vooruitlopend op een gemeentelijke herindeling in 2019. Voor de woningcorporatie is het een plus. Tot dusver maakte zij afspraken per gemeente. Nu zijn er afspraken gemaakt voor alle vijf de gemeenten in een plan. Ook andere partijen werken veelal regionaal, dus dit is makkelijker. Er zaten forse verschillen tussen de gemeenten. Deze verschillen zijn nu overbrugd.

2.8 Meten, evalueren, aanpassen

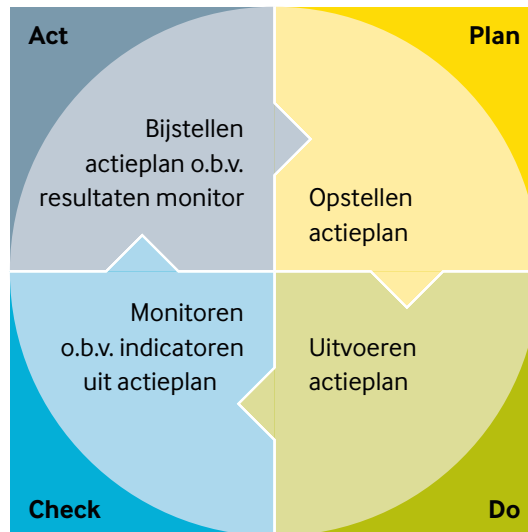
Kennis, gegevens, onderzoek, evaluaties: zij zijn de stuwende kracht in beleid en zorgen ervoor dat de beleidscyclus aan het eind weer gesloten wordt door bijstelling van visie en keuzes. Kennis is daarom nodig in het hele beleidsproces. In het volgende overzicht zijn enkele voorbeelden opgenomen van hoe beleid en kennis hand in hand kunnen gaan gedurende het gehele beleidsproces.

Kennis en onderzoek

	Fysiek Geschiktheid woningvoorraad	Ruimte Ruimtelijke samenhang wonen en zorg	Samenhang Doorstroom Beschermd wonen
Visie Analyse van de vraagstukken en knelpunten	Mensen die langdurige ondersteuning nodig hebben, waaronder ouderen, willen zo lang mogelijk thuis blijven wonen. Signalen uit landelijke literatuur en uit analyses van het lokale/regionale woonruimteverdeel-systeem	De eigen omgeving met het eigen netwerk is het beste om te wonen. Signalen uit de politiek, de landelijke literatuur, sleutelfiguren, organisaties.	Te veel mensen die behoefte hebben aan bescherming of begeleiding blijven steken in het stadium Beschermd wonen. Zij moeten de kans krijgen onder begeleiding zelfstandig te gaan wonen.
Doelen Hypothese over de mogelijke oplossingen, de effecten en de kosten	Gekozen wordt om enkele complexen toegankelijk te maken. Verwacht wordt dat dit een belangrijk deel van de vraag oplost. Onderzocht is wat vraag en aanbod zijn. De kosten zijn begroot en afgezet tegen het verwachte lagere beroep op individuele woningaanpassingen.	Gekozen wordt om de sociale en fysieke infrastructuur van dorpen en wijken te versterken, te beginnen met de zwakste dorpen. Onderzoek brengt in kaart hoe de dorpen en wijken ervoor staan en welke verbeteringen nodig zijn.	Gekozen wordt voor het versneld introduceren van scheiden wonen en zorg in een aantal Beschermd wonen-complexen en voor het beschikbaar stellen van een x aantal reguliere doorstroomwoningen. Onderzoek heeft duidelijk gemaakt hoeveel doorstroom mogelijk is en welke complexen zich lenen voor transformatie.
Concrete afspraken Evaluatie van het beleid, meten van de effecten, inzicht in de knelpunten	Geëvalueerd wordt hoeveel ouderen daadwerkelijk gebruik maakten van de verhuismogelijkheid naar deze 'opgepluste' wooncomplexen. Wat is daardoor bespaard aan individuele woningaanpassingen? En zijn de wachtlijsten daardoor afgenomen? Welke effecten doen zich nog meer voor?	Gemeten wordt wat de investeringen opleveren: hoeveel mensen maken er gebruik van en hoe beoordelen zij dat? Hoeveel mensen worden niet bereikt? Wat levert het op voor de doelgroep? Welke knelpunten doen zich voor en hoe kunnen die worden opgelost?	Er wordt continu bijgehouden hoeveel mensen gebruik maken van de uitstroom. Er wordt een vinger aan de pols gehouden bij het transformatieproces van de scheiden wonen-zorg complexen. Knelpunten worden systematisch in kaart gebracht. Aan doe-tafels worden op individueel niveau beslissingen genomen op basis van signalen en rapportages.
Cyclus	Enkele jaren	Eén jaar	Kwartaal

Plan, Do, Check, Act

Binnen de beleidscyclus wordt veelal gewerkt met de 'Plan, Do, Check, Act'-cyclus als een werkbare vorm om beleid vast te stellen en steeds bij te stellen. In bijvoorbeeld Breda is deze toegepast bij de gebiedsgerichte aanpak van wonen en zorg en de activiteiten rond 'geschikt wonen voor iedereen' (GWI).



Per Geschikt Wonen voor Iedereen (GWI)-gebied

Wijken geschikt gemaakt voor langdurige zorgvragers: woningen, wijkvoorzieningen, zorg- en dienstverlening nabij

Arrangement fysiek en sociaal per gebied

Borging en monitoring

Studie Gebiedsgerichte aanpak Wonen, welzijn en zorg





3 Kwantiteit en kwaliteit van de woningvoorraad

3. Kwantiteit en kwaliteit van de woningvoorraad

In de Kamerbrief van toenmalig minister Blok over de prioriteiten en de opzet van de staat van de volkshuisvesting (22 juni 2015) worden enkele onderwerpen op het gebied van wonen en zorg genoemd:

- Geschikt wonen voor ouderen en mensen met een beperking;
- Woningaanpassingen;
- Geclusterd wonen voor ouderen;
- Woningen voor GGZ-cliënten die niet meer intramuraal wonen;
- Onttrekking, transformatie en toevoeging van (zorg)vastgoed;
- Samenhang met Wmo, wijkvoorzieningen, zorg en begeleiding.

Er zijn veel meer onderwerpen die geregeld kunnen worden binnen de prestatieafspraken. We rangschikken deze onderwerpen rondom drie hoofdthema's, verdeeld over de komende drie hoofdstukken:

1. Kwantiteit en kwaliteit van de woningvoorraad
2. Ruimtelijke samenhang huisvesting en voorzieningen
3. Samenhang met sociaal domein

3.1 Onderzoek, kennis en begrippenkader

Zonder goed inzicht in vraag en aanbod en in knelpunten en oplossingen beginnen we niets. Onderzoek en het delen van kennis is één, het met elkaar vaststellen van een gezamenlijk begrippenkader om tot afspraken te komen is minstens zo belangrijk. Hieronder volgt de toelichting.

Doe gezamenlijk onderzoek

Een goede ondergrond voor beleid omvat de volgende onderwerpen:

1. Kwantiteit en kwaliteit van de woningvoorraad geschikte woningen

Zonder inzicht in het aanbod van en de behoefte aan geschikte huisvesting en de knelpunten beginnen we niets. Bekend moet zijn hoe groot het aantal mensen met beperkingen is, nu en in de toekomst, dat problemen krijgt bij het wonen. Zijn zij bereid te verhuizen? Kan de woningvoorraad toegankelijker worden gemaakt? Wat kost dat en wat levert dat op? Hoe zit het met de geschiktheid van de particuliere woningvoorraad? Welke technische knelpunten doen zich voor?

2. Hoe is het gesteld met de verhuurbaarheid van seniorencomplexen?

Ook een meer markttechnische benadering is hier op zijn plaats. Hoe doen seniorencomplexen het bijvoorbeeld? Zijn er tekorten of overschotten? En hoe komt dat?

3. Vraag en aanbod naar wonen met zorg

Hoeveel zorgvragers telt de gemeente en hoe groot is de capaciteit wonen met zorg? Is er sprake van scheiden wonen en zorg en hoe omvangrijk is die trend? In welke mate wordt een beroep gedaan op de reguliere voorraad en verloopt dat naar wens? Is er behoefte aan meer spreiding of juist concentratie? Is er behoefte aan geclusterde woonvormen met zorg als gevolg van het sluiten van de verzorgingshuizen?

Werk deze onderwerpen uit op een kaart van de gemeente en analyseer in welke wijken of dorpen de problemen zich concentreren en waar je je pijlen dus het beste op kan richten. Er zijn talloze tools en methoden beschikbaar. Prestatieafspraken zijn een goede plek om iets vast te leggen over dit type onderzoek: leg vast welke reikwijdte, frequentie, bekostiging, et cetera het onderzoek krijgt.

Het kan nuttig zijn om expliciet af te spreken dat de kennis die vergaard is en de interpretatie daarvan inderdaad het uitgangspunt vormen van beleid. Dit lijkt een open deur, maar het komt voor dat hierover verschil van mening bestaat.

Spreek een gezamenlijk begrippenkader af

Behalve behoefte aan gemeenschappelijke kennis is er ook behoefte aan een gemeenschappelijke taal, een gedeeld begrippenkader. Spreek daarom duidelijk met elkaar af wat je verstaat onder bijvoorbeeld nultredewoningen, geschikte woningen en beschutte woonvormen. Leg ook vast welke indeling voor toe- en doorgankelijkheid je hanteert.

Overall in het land worden verschillende begrippen gehanteerd, of verschillende betekenissen gehecht aan dezelfde begrippen. Voorkom verwarring in je eigen gemeente of regio. Ga hiervoor met elkaar in gesprek, bekijk welke begrippen lokaal of regionaal goed werken en spreek op basis daarvan definities met elkaar af.

Neem een lijstje begrippen en definities op in de prestatieafspraken, of verwijst ernaar. Maak ook duidelijk hóe woningen worden gescoord.

Voorbeelden

In veel gemeenten wordt gewerkt met sterren om het uitrustingsniveau van een woning aan te geven.

Hengelo heeft het over toegankelijke woningen en maakt onderscheid tussen geschikte woningen, nultredewoningen, verzorgd wonen, Beschermd wonen en Wmo-geschikte woningen. De gemeente heeft in een bijlage bij de prestatieafspraken concrete definities gegeven.

In Leeuwarden is een woonzorgkaart gemaakt in het GIS-systeem van de gemeente. De door de samenwerkingspartners (inclusief zorg) ingebrachte data kunnen worden geraadpleegd op gemeentelijk, wijk-, buurt-, dorps-,

straat- en complexniveau. Op deze wijze is inzichtelijk welke voorzieningen en woonzorgvastgoed per gebied aanwezig is, in relatie tot de mate van vergrijzing per gebied. Er zijn meer dan twintig functies onderscheiden, variërend van verzorgd wonen, tot nachtopvang, Beschermd wonen maar ook een gezondheidscentrum en dagopvang.

In Drechtsteden is door een werkgroep twee jaar lang onderzoek gedaan naar de intramurale en extramurale zorgvraag en beschikbare aanbod, de toegankelijkheid van de woningvoorraad, de decentrale zorg en de leefbaarheid van de wijken met het voorzieningenniveau. Op basis daarvan is gekozen om niet veel aandacht aan seniorenhuisvesting te geven, want er is voldoende beschikbaarheid van toegankelijke woningen.

De verschillen in het benoemen van verschillende woningtypen zijn aanmerkelijk. Zowel het soort woningen dat wordt onderscheiden, als de uitwerking van de verschillende typen. Zo komen we tegen dat diverse gemeenten werken met het sterrenstelsel. Dat wordt onder andere in Beverwijk en Zwolle gehanteerd. Hengelo heeft het over toegankelijke woningen en maakt onderscheid tussen geschikte woningen, nultreden, verzorgd wonen, beschermd wonen en Wmo-geschikte woningen. In de bijlage zijn concrete definities gegeven. Leeuwarden maakt een indeling in vier categorieën: thuis blijven wonen, geclusterd wonen, begeleid wonen en intramuraal wonen en bracht voor deze categorieën de vraag en het aanbod in kaart.

3.2 Geschikt wonen voor ouderen en mensen met een beperking

Een klassiek onderwerp op het gebied van de volkshuisvesting is de behoefte aan woningen die toegankelijk zijn voor ouderen en mensen met een beperking. Hieronder benoemen we tips hoe partijen dit thema opnemen in de prestatieafspraken.

Spreek af welke kwaliteit je wilt bereiken bij nieuwbouw

We leren van onze fouten uit het verleden – oude woningen zijn vaak slecht toegankelijk – dus nieuwe woningen kunnen we toegankelijker bouwen. Het Bouwbesluit verplicht tot een basiskwaliteit; gemeenten mogen geen nadere eisen stellen bij het verlenen van de bouwvergunning. Vind je als gemeente een hogere kwaliteit in woningen wenselijk, regel het dan in de prestatieafspraken. Spreek extra toe- en doorgankelijkheidseisen af met de woningcorporaties.

Voorbeelden

In Stichtse Vecht is afgesproken dat bij nieuwbouw voldaan moet worden aan eisen van toegankelijkheid en bereikbaarheid. Uitgangspunt is het onderdeel toegankelijkheid uit Woonkeur. In overleg met gemeente kan hiervan worden afgeweken.

In Beverwijk is vastgelegd dat nieuwbouwappartementen met tenminste drie sterren worden gerealiseerd en dat over nieuwbouweengezinswoningen en de bestaande voorraad in 2016 nieuwe afspraken worden gemaakt. Over de levensloopbestendigheid van nieuwe eengezinswoningen en de bestaande voorraad maakten corporaties en gemeenten in 2016 nieuwe afspraken.

Wat algemener geformuleerd kan ook: Den Bosch heeft afgesproken dat de corporaties nieuwbouwwoningen zodanig bouwen dat men zo lang mogelijk thuis kan blijven wonen bij een hulpvraag.

Maak afspraken over opplussen/uitbreiden geschikte woningvoorraad

Prestatieafspraken lenen zich uitstekend om concrete inspanningen vast te leggen van jaar tot jaar voor het opplussen of uitbreiden van de geschikte woningvoorraad.

Voorbeelden

In Krimpen aan den IJssel is verwoord dat minimaal het huidige aantal van 1.661 toegankelijke en levensloopbestendige sociale huurwoningen gehandhaafd blijft.

In Halderberge is benoemd dat 250 woningen volgens het Politiekeurmerk Veilig Wonen worden gecertificeerd.

In Zwolle is afgesproken dat er honderd woningen extra komen in de semi-permanente schil. Dit zijn woningen (bijvoorbeeld leegstand in verband met sloop of verbouwde kantoorlocaties) die onder meer bestemd zijn voor uitstroom uit Beschermd wonen.

In de Hoeksche Waard is volgens de Herziening Monitor Investeren in de toekomst behoefte aan vierhonderd eenheden verzorgd wonen en achthonderd overig geschikt. In de regionale woonvisie zijn deze aantallen iets naar beneden bijgesteld, naar tweehonderd en zevenhonderd, waarvan twee derde in de huur en een derde in de koop. Vastgelegd is dat woningcorporatie HW Wonen in 2020 555 woningen geschikt voor senioren zal hebben gerealiseerd, uitgesplitst in appartementen, zorgplaatsen en dergelijke.

Het is ook mogelijk om daarbij af te spreken welk uitrustingsniveau de woningen moeten hebben.

Voorbeeld

In Hengelo zijn de volgende afspraken gemaakt voor renovatie en nieuwbouw: "Bij renovatie realiseert woningcorporatie Welbions minimaal toegankelijkheidsniveau bezoekbaar als dit haalbaar is binnen de functionele, economische en technische mogelijkheden. Bij nieuwbouw realiseert Welbions minimaal het niveau bezoekbaar en in de directe nabijheid van zorgsteunpunten (circa 200 meter) minimaal het niveau Wmo-geschikt, mits financieel haalbaar."

Een voorbeeld uit Stichtse Vecht: "De corporaties investeren in het verbeteren van de toegankelijkheid van de algemene ruimtes binnen hun complexen. Portaal vernieuwt in Bisonspoor de entrees en maakt deze rollatorgeschikt. Ook worden in de entree en op de algemene gangen op de verdiepingen elektrische deuropeners geplaatst."

De échte vergrijzing nog moet komen. De voorspellingen zijn dat de piek ergens rond 2040 bereikt wordt. Ga je met dat gegeven rekenen en leg je dat tegen de kenmerken van de woningvoorraad, dan kan je in sterk vergrijzende gemeenten tot de conclusie komen dat er nog veel te doen is.

3.3 Individuele woningaanpassingen

Gemeenten en woningcorporaties kunnen taken verdelen rondom individuele woningaanpassingen.

Maak afspraken over maatwerk in woningaanpassingen

De gemeente heeft binnen de Wmo middelen tot zijn beschikking om woningen aan te passen. Ook de corporatie kan uit eigen middelen een bijdrage leveren. Samen kunnen er afspraken gemaakt worden om middelen zo efficiënt mogelijk in te zetten.

Afspraken over woningaanpassingen variëren van:

- Afspraken om verhuizing te bevorderen;
- Toewijzing van ingrijpend aangepaste woningen;
- Voorkeur voor individueel maatwerk;
- Of juist collectieve woningaanpassingen;
- Afspraken over bekostiging van woningaanpassing.



Voorbeelden

In Zoetermeer worden mensen die vanwege fysieke beperkingen een dure woningaanpassing nodig hebben, gestimuleerd te verhuizen naar een meer passende woning. Verder is een duidelijke voorkeur voor individuele woningaanpassing uitgesproken en vastgelegd bóven complexgewijze investeringen.

Breda heeft woningaanpassingen door corporaties al goed geregeld en een kostenverdeling afgesproken en geeft nu aandacht aan eigenaar-bewoners. Verder worden de afspraken uit het 'Convenant verantwoordelijkheidsverdeling aanpassingen woonvoorzieningen' voortgezet.

In Hoeksche Waard is precies benoemd welke maatregelen worden uitgevoerd om oudere seniorencomplexen op te plussen. Het gaat dan om zaken als automatische deuropeners, drempelverlagingen, postzakken aan de voordeur en rookmelders. Tevens is vastgelegd dat HW Wonen de kosten draagt voor rollatorgeschikt maken en eventuele aanpassingen aan keuken en badkamer bij complexgewijze aanpak van gelijkvloerse woningen.

Hoeksche Waard heeft een flinke opgave in seniorenhuisvesting. Er is in kaart gebracht in welke mate zestigplussers in geschikte of potentieel geschikte woningen wonen. Daarvoor is ook een definitie gegeven van welke woningen - ook in de particuliere voorraad - onder potentieel geschikt gerangschikt kunnen worden. De opgave is het grootst in de particuliere sector, maar toch ook in de sociale huursector wonen nog 1.900 zestigplussers in niet-geschikte woningen. Om de doorstroming te bevorderen, kunnen urgenten met medische indicatie en zeventigplussers met mobiliteitsbeperkingen onder voorwaarden verhuizen naar een geschikte woning zónder huurverhoging. Juist een duurdere huur na verhuizing houdt mensen immers vaak tegen om te gaan verhuizen.

Dilemma: Het is (nagenoeg) onmogelijk om voor alle ouderen, die nu nog in oudere ééngezinswoningen wonen, straks geschikte nieuwe of rolstoel-toegankelijke woningen te hebben.

Tip: Krimpen aan den IJssel gaat ervan uit dat deze mensen in hun eengezinswoningen blijven wonen en de woningen zo nodig aangepast moeten worden.

Tip: Hengelo heeft vanuit de Wmo geld vrijgemaakt om investeringen te plegen in aanleunwoningen van zorgaanbieders.

Dilemma: Het Wmo-budget is niet toereikend om alle individuele aanvragen te honoreren.

Tip: Richt je in eerste instantie op het aanpassen van panden die al relatief geschikt en gewild zijn of van complexen waar nu al een groot aandeel mensen met beperkingen woont.

Tip: In sommige gemeenten gebruiken ze het *Piramidemodel*. De geschiktheid wordt in vijf categorieën verdeeld. Nu dient er een vraaganalyse plaats te vinden. Iedere trede is een match tussen een bepaald uitrustingsniveau en een bepaalde handicap. Je kan dan tekorten oplossen door gericht bepaalde panden, die al relatief geschikt zijn, aan te passen. Uit het Piramidemodel blijkt bovendien dat slechts een klein percentage van de woningen volledig rolstoelgeschikt dient te zijn gezien de lichamelijke beperkingen. Rollatorgeschikt is het niveau dat voor een grote groep senioren toereikend is.

Tip: Een andere oplossing is om bepaalde gebieden aan te wijzen met een hoger uitrustingsniveau en daar de investeringen in woningaanpassingen te concentreren (woonzorgzones). Stel jezelf wel kritisch de vraag of de

verwachte verhuisbeweging van ouderen geen wishful thinking is; ouderen verhuizen nu eenmaal niet graag.

Neem in de prestatieafspraken ook op wie welke kosten voor zijn rekening neemt. Vermeld iets over de uitgangspunten van het beleid, of verwijs daarnaar.

Voorbeeld

Interessant is de mogelijkheid in Den Haag om complexen collectief aan te passen met individuele Wmo-gelden. Dit geschiedt onder regie van de Wmo-afdeling van de gemeente. Dit is afgesproken in de prestatieafspraken. Het gaat hier om een voornemen; deze is nog niet concreet gemaakt.

Breda heeft al jaren een 'Convenant verantwoordelijkverdeling aanpassingen woonvoorzieningen'. Daarin is afgesproken welke woningaanpassingen de corporaties voor hun rekening nemen. Breda focust nu vooral op eigenaar-bewoners.

Benoem specifieke knelpunten in de woningvoorraad

Scootmobielen helpen senioren langer mobiel te blijven. Het vereist wel de nodige aanpassingen aan het entree van een wooncomplex. Je kunt ze niet zomaar overal stallen, de brandweer stelt eisen en een woning aanpassen is vaak heel duur of onmogelijk.

Aangezien iedereen tegen dezelfde problemen oploopt, is het een goed idee om hierover afspraken vast te leggen in de prestatieafspraken, bijvoorbeeld:

- Een gemeentelijk budget;
- Bepaalde verplichtingen bij verhuurders;
- Bewoners betalen zelf de aanpassingen, óf ze kunnen geholpen worden met verhuizen.

Lokaal kunnen er specifieke knelpunten zijn in de woningvoorraad. Woningen in naoorlogse wijken vertonen soms allemaal dezelfde gebreken. Denk bijvoorbeeld aan deurdrangers in appartementencomplexen of portiekwoningen. Afgesproken kan worden daar eens systematisch naar te kijken en te studeren op een oplossing, waarna die oplossing met elkaar kan worden vastgelegd.

Voorbeeld

Zoetermeer koopt jaarlijks het onderhoud van deuropeners af bij de woningcorporaties.

Besluit hoe je eigenaar-bewoners wilt bereiken en faciliteren

Steeds meer ouderen wonen in een koopwoning. Een visie op de toegankelijkheid van de woningvoorraad kan eigenlijk niet om de eigenaar-bewoner of particuliere verhuurder heen.

Leg bijvoorbeeld vast dat de gemeente een programma voert om eigenaar-bewoners bewust te maken van de noodzaak en de mogelijkheden hun eigen woning bijtijds aan te passen. Of bied praktische en financiële ondersteuning.

Zoek naar mogelijkheden om voor senioren die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, geschikte vrije sector appartementen te realiseren. Pakt de markt het niet op, dan kan de corporatie het doen.

Voorbeeld

In Nijkerk is het volgende opgenomen in de prestatieafspraken: er worden vraaggestuurde maatregelen getroffen als huurders voorzieningen nodig hebben om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen. Deze maatregelen zijn altijd vastgoed gerelateerd. Daarnaast is afgesproken om eigenaar (-bewoners) bewuster te maken van de noodzaak om in hun woning te investeren. Hierdoor kunnen zij langer in de eigen woning blijven wonen

en stijgt de druk op de sociale huurwoningen niet verder door de vraag van deze groep (woonbewust).

In diverse gemeenten wordt gesproken over stimulansen om bewoners (niet alleen huurders) te attenderen op maatregelen om hun woning toekomstgeschikt te maken.

Zie: Wonen met Gemak, Lang zult u wonen, de Huistest.

3.4 Betaalbaarheid

De laatste jaren lijkt de druk op goedkope en kleine woningen toe te nemen. Een deel van deze vraag heeft een duidelijke relatie met mensen die zorg of begeleiding nodig hebben. Vaak zijn dit ook mensen met een laag inkomen. Gemeenten merken hier meer van nu zij meer verantwoordelijkheid zijn gaan dragen voor deze mensen. Dit is een belangrijk onderwerp om mee te nemen in de prestatieafspraken.

Houd de voorraad betaalbare woningen op peil

Goedkope, kleine woningen zijn gewild voor allerlei doelgroepen. In veel gemeenten zijn deze woningen schaars. Het op peil houden van de betaalbare voorraad die geschikt is voor mensen die zorg nodig hebben, is bij uitstek een onderwerp dat in de prestatieafspraken kan worden meegenomen.

Te denken valt niet alleen aan afspraken omtrent nieuw te creëren aanbod, maar ook het benutten van verouderde zorglocaties en zelfs aan terughoudendheid bij woningcorporaties om goedkope woningen te verkopen of af te stoten.

Een discussiepunt is vaak hoe de schaarste verdeeld moet worden. Goed om daar iets over op te nemen in de prestatieafspraken. Is het moeilijk om keuzes te maken, spreek dan af hoe je met elkaar de behoefte van de verschillende doelgroepen monitort.

Voorbeelden

Sité Woondiensten stelt 20 procent van de vrijkomende woningen beschikbaar voor bijzondere doelgroepen en maakt hierover concrete afspraken.

In de Hoeksche Waard is volgens de Herziening Monitor Investeren in de toekomst de behoefte geïnventariseerd naar geschikt wonen en verzorgd wonen. In de prestatieafspraken is vastgelegd dat de corporatie 555 woningen geschikt voor senioren zal hebben gerealiseerd in 2020.

Leeuwarden is van de onderzochte casussen het meest concreet in de verbinding. Niet alleen hebben ze op het niveau van wijken en kernen alle voorzieningen op wonen, welzijn en zorg in kaart gebracht, er wordt ook gewerkt met een woonzorgquote. Vastgelegd is dat de woonzorgquote (het geheel aan kosten van huur, energie, lokale lasten en zorgkosten) niet meer dan 40 procent van het inkomen mag uitmaken.

3.5 Woonruimteverdeling en doorstroming

Woonruimteverdeling is een belangrijk instrument om ervoor te zorgen dat schaarse woningen terecht komen bij de mensen die ze het hardst nodig hebben.

Woonruimteverdeling en toewijzing

Gemeenten kunnen een huisvestingsverordening vaststellen als zij van mening zijn dat de schaarste dit rechtvaardigt. Een huisvestingsverordening mag alleen gehanteerd worden als er aantoonbaar schaarste is aan goedkope woonruimte in het algemeen of aan woonruimte met specifieke voorzieningen. Schaarste aan seniorenwoningen kan dus in theorie een argument zijn voor gemeenten om zo'n huisvestingsverordening op te stellen.

In de huisvestingsverordening kan een gemeente opnemen dat zorgwoningen onder deze regels vallen. In dat geval mag de gemeente dus ook regels stellen aan de toewijzing van bijvoorbeeld appartementen in verzorgingshuizen. De gemeente mag bepaalde categorieën woningen labelen voor bepaalde categorieën mensen.

Maar uit de prestatieafspraken blijkt dat dit zonder huisvestingsverordening ook kan, namelijk door goede afspraken te maken met de woningcorporaties en deze vast te leggen in de prestatieafspraken.

Voorbeelden

Den Bosch heeft een urgentieplusregeling afgesproken met de woningcorporaties. Daarmee leveren de corporaties een bijdrage aan de uitstroom uit Beschermd wonen. De rolverdeling is als volgt: de woningcorporaties zorgen voor de woningtoewijzing en de directe bemiddeling. De gemeente regelt de toegang tot de begeleiding, de opvang en Beschermd wonen. Regionaal is de behoefte berekend: in Den Bosch zijn 50-75 woningen betrokken in deze urgentieplusregeling.

Gemeente Stichtse Vecht heeft ook doelstellingen op het gebied van woonruimteverdeling opgenomen in de prestatieafspraken. Voor vergunninghouders, mensen die uitstromen uit instellingen en cliënten van Beschermd en Begeleid wonen is geregeld dat deze in voldoende mate aan bod komen, zonder de toewijzing voor reguliere woningzoekenden noodloos te beperken.

In Drechtsteden is afgesproken dat de toewijzing van woningen voor bijzondere doelgroepen wordt geregeld via de dienst gezondheid en jeugd. In Hengelo wordt dat bij de wijkteams neergelegd.

In Coevorden heeft de gemeente drie maanden de tijd om een kandidaat voor een aangepaste woning te vinden en betaalt in die periode ook de

huurderving. Is er na drie maanden geen kandidaat dan zijn corporaties vrij om de woning aan een eigen kandidaat toe te wijzen en worden aanpassingen indien nodig verwijderd.

In Krimpen aan den IJssel wil men juist ontlabellen bij diverse wooncomplexen, ter bevordering van zelfstandig wonen, levendigheid en voorkomen van leegstand.

In Halderberge is vastgelegd dat in 2016 nieuw beleid gemaakt werd voor het toepassen van voorrang- en uitzonderingsregels zoals urgentie bij medische noodzaak of mantelzorgverplichting (voorbeeld van "aanzwengelen beleid").

In Zoetermeer is afgesproken dat woningcorporaties kwetsbare mensen binnen drie maanden moeten huisvesten. Doen zich problemen voor rond het gedrag van huurders, dan kan er snel kortdurende begeleiding worden ingezet vanuit de gemeente zonder indicatie vooraf of er kan een spoedprocedure worden opgestart om snel begeleiding in te kunnen zetten als maatwerkvoorziening.

Dilemma: Een van de problemen van dit moment is dat er veel doelgroepen zijn voor goedkope woningen. Het gaat hier om statushouders, urgenten, doorstromers, maatschappelijke doelgroepen, arbeidsmigranten en ook nog gewone woningzoekenden. Zoveel goedkope woningen zijn er niet. De woningcorporatie wil een goede weging kunnen maken van wie er in aanmerking komt en wie niet.

Tip: Den Haag heeft in de prestatieafspraken een paar zaken afgesproken: er wordt bijgebouwd, niet alleen voor Beschermd wonen, maar voor meerdere doelgroepen (statushouders, urgenten, doorstromers, maatschappelijke doelgroepen, arbeidsmigranten en ook nog gewone woningzoekenden).

Er is een werkwijze vastgesteld om te beoordelen welke groepen prioriteit krijgen, het zogenaamde Balansmodel. Samen met de zorginstellingen wordt een vraaganalyse opgesteld. Dat wordt gedaan door de wachtlijsten op te tellen. Op basis van de wachttijden per doelgroep worden de prioriteiten afgesproken. De cliënten krijgen begeleiding bij het zoeken van huisvesting.

Voorbeelden

Woningcorporaties Evean en Parteon hebben de handen ineengeslagen om seniorenwoningen op te plussen. Evean levert zorg. Wens van Evean is dat de woningen daadwerkelijk aan zorgvragers worden toegewezen. De huisvestingsverordening staat dat echter niet toe: er mag niet geselecteerd worden aan de voorzijde. In de praktijk betekent dit – en dit is al een paar keer voorgekomen – dat een gebouw binnen de kortste keren volstroomt met niet-ouderen, omdat de vraag naar goedkope appartementen hoog is. Voor Evean zou dit geen basis zijn om verder te gaan met het gebouw aangezien de zorg- en dienstverlening alleen bekostigd kunnen worden bij voldoende schaalgrootte.

Dit probleem is opgelost door een uitzondering te maken op de huisvestingsverordening, een actie van de gemeente. Dit is gedaan door gebruik te maken van de experimentruimte van de huisvestingsverordening. Huurders moeten meer dan tien uur zorg per maand nodig hebben om in aanmerking te komen voor een appartement. Evean mag zelf de woningen toewijzen. Deze oplossing is voor de korte termijn. De uitzondering geldt voor twee jaar. In de tussentijd denkt de gemeente na over een langduriger oplossing.

In Amsterdam is men al verder gegaan. Daar is de verordening zodanig aangepast dat directe bemiddeling is toegestaan voor mensen met een bijzondere zorgvraag en daarmee samenhangende specifieke woonbehoeften.

In Nijkerk is de woonruimteverdeling binnen woonzorgcomplexen gedetailleerd geregeld; de afspraken staan in de prestatieafspraken. Binnen de complexen 'Zilvereschoon', 'Beatrixflat', 'Venepoort', 'Oranjelaan' is 50 procent gelabeld voor toewijzing met voorrang voor mensen met een CIZ-en/of Wmo-indicatie. Binnen het complex "de Stoutenburg" is 50 procent gelabeld voor toewijzing voor mensen met een CIZ en/of Wmo-indicatie op voorwaarde dat hierdoor geen leegstand ontstaat en toewijzing op maat mogelijk is.

Maak afspraken over hoe de je doorstroming wil bevorderen

Het bevorderen van doorstroming creëert ruimte in het woningaanbod en is daarom traditiegetrouw een belangrijk onderwerp waarover gemeenten en woningcorporaties afspraken maken.

Reken jezelf echter niet rijk. Ouderen verhuizen nu eenmaal niet graag. Bovendien is verhuizen vanuit volkshuisvestelijk standpunt misschien handig, maar je haalt mensen wel uit hun eigen omgeving en hun sociale netwerk waar zij steun en hulp van krijgen. Stel jezelf daarom kritisch de vraag of de ambitie voor doorstroming wel realistisch is, en wat eventueel plan B is.

Dilemma: *Senioren verhuizen niet waardoor de doorstroming stopt.*

Tip: *In Krimpen aan den IJssel doet men én-én; mensen stimuleren om door te stromen en tegelijkertijd ouderen die toch niet willen verhuizen helpen met woningaanpassingen in hun eigen woning.*

Tip: *Bij groot onderhoud organiseert Krimpen aan den IJssel een preventief gesprek met alle bewoners. U woont hier goed, zeggen zij dan, maar is dit niet het moment om in huis een aantal aanpassingen te doen of is het voor u niet een goed moment om te verhuizen?*

Los problemen rond passend toewijzen op

Passend toewijzen houdt in dat mensen met de laagste inkomens de woningen toegewezen krijgen met een voor hen betaalbare huur. Woningcorporaties moeten aan huishoudens die recht hebben op huurtoeslag woningen toewijzen met een huur onder de aftoppingsgrens. Voor zorgvragers geldt géén uitzondering. Extra investeringen om woningen geschikt te maken voor mensen met een zorgvraag kunnen leiden tot een huurverhoging die zorgvragers met een laag inkomen uitsluit.

Door het beleid van passend toewijzen komen groepen senioren in de knel: ze willen wel verhuizen maar komen niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning en hebben net te weinig of net te veel inkomen voor de juiste, toegankelijke woning. Breng deze groep in kaart en kijk of er prestatieafspraken kunnen worden gemaakt over huurverlaging – of huurverhoging – om mensen passend te huisvesten.

Voorbeeld

Is er in de huidige woning sprake van dure scheefheid (ongeacht leeftijd) dan kijkt woningcorporatie HW Wonen op basis van maatwerk of verhuizing naar een goedkopere woning aan de orde is, dan wel dat de huidige huur verlaagd wordt.

Dilemma: Een groep ouderen heeft net een te hoog of net een te laag inkomen om een geschikte woning te kunnen betrekken.

Tip: Experimenteer wat mogelijk is om andere inkomsten (bijvoorbeeld bijdrage van kinderen) mee te tellen om daarmee een bepaalde huurklasse bereikbaar te maken.

Tip: Maak prestatieafspraken over het verhogen of verlagen van de huur zodat woningen passend worden voor een groep senioren die anders buiten de boot valt.

Inkomensgrenzen voor sociale huur gelden niet voor wonen met zorg

Naast de beperkingen van passend toewijzen, is er ook nog de staatssteungrens. Deze houdt in dat sociale huurwoningen alleen worden verhuurd aan de lage inkomens.

Hier geldt een uitzondering voor mensen die zorg nodig hebben: uitgezonderd zijn mensen die een indicatie voor meer dan tien uur zorg/verpleging per week voor een periode van minstens een jaar hebben.

90 procent van de sociale huurwoningen moet bij de lage inkomens terecht komen. Over de overige 10 procent kan niet helemaal vrijelijk worden beschikt: de woningcorporatie moet voorrang geven aan personen die door persoonlijke, sociale of andere omstandigheden, zoals fysieke of psychische beperkingen, moeilijkheden ondervinden bij het vinden van voor hen passende huisvesting. De vrije toewijzing kan worden beperkt door regels die de gemeente in de huisvestingsverordening heeft opgenomen. De gemeentelijke huisvestingsverordening gaat vóór op het beleid van de woningcorporatie.

Voorbeelden

De corporaties in Stichtse Vecht ontwikkelen initiatieven om de doorstroming van senioren naar kleinere, geschikte en betaalbare woningen te stimuleren. Senioren worden gestimuleerd actief na te denken over mogelijke aanpassingen aan hun woning of te verhuizen naar een (kleinere) geschikte woning.

Binnen de gemeente Stichtse Vecht is ook sprake van uitstroom vanuit beschermde woonvormen naar zelfstandig wonen. In 2016 werden deze cliënten met voorrang gehuisvest waarbij ze een contingent afspraken van maximaal zeven woningen. In 2016 werd dit aantal gemonitord en in 2017 geëvalueerd. In dat jaar wordt ook nagegaan of het werken met een contingent efficiënt en effectief is.

De toegankelijkheid van de woningen wordt geregistreerd in het woonruimteverdeelsysteem.

3.6 Seniorencomplexen

In het verleden zijn veel appartementen speciaal gebouwd voor senioren. Er was veel vraag vanuit senioren naar deze – toentertijd – aantrekkelijke appartementen en door te verhuizen lieten zij een mooie grote woning achter voor een gezin; het mes sneed aan twee kanten. Helaas sluit het aanbod aan seniorenwoningen niet overal meer even goed aan op de vraag.

Maak afspraken over kwaliteit en kwantiteit van seniorenwoningen

Prestatieafspraken zijn een uitstekend middel om met elkaar te kijken naar seniorencomplexen. Veel voor senioren gelabelde wooncomplexen staan er al een tijd en raken sleets. De vraag van de huidige senior matcht niet meer met wat de woning biedt. Zo kan het zijn dat er een roep is om meer aangepaste woningen of nieuwe woonvormen voor senioren, terwijl er tegelijkertijd leegstand is in bestaande seniorencomplexen.

Er is behoefte aan een markttechnische herijking. Spreek met elkaar af om daar een goede analyse van te maken en te komen met voorstellen om vraag en aanbod beter op elkaar te laten aansluiten.



Woningcorporaties hebben veel kennis in huis en nemen al een scala aan maatregelen om te zorgen voor een goede match tussen vraag en aanbod. Sommige complexen verbeteren zij, andere complexen ontlabelt men juist, er worden nieuwe doelgroepen gevonden, complexen worden aantrekkelijker gemaakt door extra aanbod van zorg- en dienstverlening, nieuwe complexen worden op goede locaties gebouwd en er wordt veel energie gestoken in maatwerk in de woningtoewijzing. Gemeenten hebben hier baat bij en kunnen ook een handje helpen. Spreek dit met elkaar af en leg het vast in de prestatieafspraken.

Dilemma: *Er is een tekort aan geschikte seniorenwoningen in de wijk, maar tegelijkertijd is er leegstand in bepaalde seniorencomplexen.*

Tip: *De kosten-kwaliteit verhouding vormt vaak het knelpunt. Om de woningen bereikbaar te houden voor de doelgroep kan de huur worden afgetopt. Dit is in Hengelo daadwerkelijk gedaan door de woningcorporatie. De gemeente heeft bijgedragen in complexgewijze aanpassingen van aanleunwoningen.*

Tip: *Spreek in de prestatieafspraken af waar specifieke vormen van ouderenhuisvesting gewenst zijn. Dus bijvoorbeeld waar een beschermde woonomgeving voor kwetsbare ouderen al aanwezig is, rechtvaardigt het om woningen specifiek te bestemmen voor senioren. En omgekeerd, waar huisvesting van senioren gewoon onderdeel uitmaakt van wonen in de wijk zijn alleen generieke maatregelen nodig.*

Tip: *Zet Wmo-middelen in voor complexgewijze aanpassingen indien een analyse uitwijst dat dit economisch en markttechnisch gunstig uitpakt. Bedenk echter wel op dat de match tussen mensen die de aanpassingen nodig hebben en aangepaste woningen die daadwerkelijk door hen worden bewoond weleens heel laag kan zijn. Is dat het geval, dan is het beter om in te zetten op individuele woningaanpassingen.*

Voorbeeld

In Hoeksche Waard is precies benoemd welke maatregelen worden uitgevoerd om oudere seniorencomplexen op te plussen. Het gaat dan om zaken als automatische deuropeners, drempelverlagingen, postzakken aan de voordeur en rookmelders. Tevens is vastgelegd dat HW Wonen de kosten draagt voor rollatorgeschikt maken en eventuele aanpassingen aan keuken en badkamer, bij complexgewijze aanpak van gelijkvloerse woningen.

Blaas seniorencomplexen nieuw leven in

Wooncomplexen voor senioren passen niet altijd goed in de markt. Daar kan de leeftijd van het complex, de grootte van de woningen in relatie tot de hoogte van de huur of de locatie debet aan zijn.

Tegelijkertijd is er in veel gemeenten wel behoefte aan huisvesting voor senioren. De wensen van de senioren veranderen met de tijd. Ondanks de behoefte naar seniorencomplexen zijn er hierdoor toch complexen die leegstand kennen.

Om te voorkomen dat een bepaald seniorencomplex een andere bestemming krijgt, en dus niet meer beschikbaar is voor wonen en zorg, kunnen de gemeente en de verhuurder onderzoeken of bijvoorbeeld opplussen mogelijk is. Misschien zijn er kansen om de woningen te benutten voor wonen met zorg of specifieke doelgroepen. De afweging moet niet alleen gebaseerd zijn op het aantal ouderen maar ook op de kwalitatieve vraag. Zie ook: [experiment Vitale woongemeenschappen](#)

Niet alle seniorencomplexen zullen deze toets doorstaan. Zowel onderzoek als uitvoering kunnen een goede plek krijgen in de prestatieafspraken.

3.7 Geclusterde woonvormen met zorg voor ouderen

Sinds een aantal jaren worden de lichte indicaties voor het verzorgingshuis niet meer afgegeven. Ook binnen de gehandicaptensector zijn enkele lichte indicaties stopgezet. Dat wil natuurlijk niet zeggen dat die zorgvraag niet meer bestaat.

Bevorder geclusterde woonvormen

Een deel van deze ouderen – ouderen die vroeger in aanmerking zouden zijn gekomen voor een indicatie voor het verzorgingshuis - zal op zoek gaan naar een vorm van geclusterd wonen met full service zorg- en dienstverlening. We weten niet hoe groot deze vraag is. Waarschijnlijk een stuk lager dan je op basis van de voormalige omvang van de verzorgingshuiscapaciteit zou denken. De populariteit van het verzorgingshuis nam al jaren af en het scheiden van wonen en zorg is voor veel ouderen een extra hindernis om te verhuizen.

Geclusterde woonvormen zijn niet langer all-in gefinancierd zoals intramuraal verblijf in een instelling. De bewoner betaalt huur en de kosten van levensonderhoud uit eigen portemonnee en alleen de zorg wordt nog vergoed: scheiden wonen en zorg.

Tip: Maak daarom beleid voor deze geclusterde woonvormen. In sommige gevallen kunnen bestaande verzorgingshuizen deze functie krijgen. In andere gevallen kunnen bestaande wooncomplexen voor senioren worden opgewaardeerd. Er zijn veel particuliere initiatiefnemers die aanbod creëren.

Tip: Maak samen met zorgaanbieders en woningcorporaties een marktverkenning. Kijk werkenderwijs hoe de vraag zich ontwikkelt, niet alleen kwantitatief, maar vooral ook kwalitatief. Maak afspraken over aantallen, kwaliteitsniveau en toewijzing.

Voorbeeld

Den Haag heeft in haar prestatieafspraken opgenomen initiatiefnemers van woonzorginitiatieven vanuit de gemeente te begeleiden in samenwerking met de corporaties. "Gekeken wordt naar onder andere toekomstbestendigheid van het initiatief, financiële haalbaarheid, beschikbare locaties, verdringingseffecten en begeleiding."

In de 'Regionale prestatieafspraken Haaglanden' is de intentie opgenomen te experimenteren met tussenvormen wonen met zorg en daarbij ook met de toewijzingsvorm. In Den Haag wordt de toewijzing van wonen met zorg overgelaten aan de woningcorporaties.

3.8 Woonvormen voor mensen met een beperking

De omvang van het aanbod aan woonvormen voor mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking is vergelijkbaar met de capaciteit van de verpleeghuizen voor mensen met dementie. Het gaat dus om een fors aanbod, dat grotendeels buiten het blikveld van de gemeenten ligt.

Vergeet de particuliere initiatieven niet

Gemeenten en corporaties worden steeds vaker benaderd door initiatiefnemers voor medewerking aan de ontwikkeling van locaties voor bijzondere doelgroepen. Hoewel het niet om grote aantallen gaat, telt dit toch mee in het realiseren van specifieke woningen of woonvormen.

Vaak zijn dit lastige afwegingen. Gemeenten worden gevraagd mee te werken aan een initiatief, maar het ontbreekt hen aan een duidelijk kader om te beoordelen of deze medewerking gewenst is. Hiertussen zullen initiatieven zitten van burgercollectieven of private ondernemers.

Dan spelen vragen als: wat is nodig in onze gemeente, kwaliteit en kwantiteit, hoe kunnen we hieraan werken, willen we initiatieven faciliteren, hoe beoordelen wij deze dan? Ook woningcorporaties zitten met de vraag hoe ze dit initiatief moeten beoordelen.

In de prestatieafspraken kunnen gemeenten en woningcorporaties gezamenlijk afspreken hoe zij tewerk willen gaan bij nieuwe initiatieven.

Ondersteun concrete nieuwe initiatieven voor mensen met een beperking

In de prestatieafspraken kunnen naast het uitspreken van de beleidsintenties ook concrete projecten worden benoemd.

Voorbeelden

Zoetermeer onderzocht in 2014 de behoefte aan bijzondere woonvormen. In de prestatieafspraken is opgenomen dat er in alle wijken inloopcentra komen met daaromheen geclusterde woonvormen. Men streeft naar kleine concentraties van kwetsbare doelgroepen en een goede spreiding over buurt- en complexniveau.

In de Drechtsteden is aandacht voor voldoende, gevarieerde en gespreid aangeboden woonvormen voor mensen met een beperking die niet zelfstandig kunnen wonen. 'Dit is het domein van instellingen maar ook van particulier initiatief en burgerinitiatief.'

In Leeuwarden is in kaart gebracht hoeveel mensen met een zorgbehoefte begeleid wonen in een cluster nodig hebben, dan wel intramuraal wonen. Bij clusterwonen is vermeld dat weliswaar het aanbod van de GGZ bekend is, maar dat er ook steeds meer andere aanbieders zijn, wiens aanbod ze niet goed in zicht hebben.

Beverwijk heeft in haar prestatieafspraken prioriteit gelegd bij de ontwikkeling van bijzondere woonvormen. De woningcorporatie Pré Wonen neemt zich voor om diverse wooninitiatieven te ondersteunen bij het realiseren van huisvesting.

Coevorden heeft het plan om de middelzware en zware vormen van zorg te concentreren in bepaalde kernen. Vervolgens bouwen ze daarop door: "deze geconcentreerde zorg is de uitvalsbasis voor de lichtere zorg in de kleine kernen. Daarnaast is in 2025 zichtbaar dat de zorgvoorzieningen worden gedeeld met andere typen maatschappelijke voorzieningen. Dat uit zich in gezamenlijke huisvesting, maar ook in gecombineerde dienstverlening." Deze ambitie is nader ingevuld door het plan van aanpak wonen en zorg. Daarin worden gesprekken met zorgorganisaties en zorgkantoor aangekondigd. Als het niet lukt om met zorgorganisaties tot gezamenlijke afspraken te komen, dan pakken de gemeente en de corporaties dat samen op.



4 Ruimtelijke samenhang huisvesting en voorzieningen

4. Ruimtelijke samenhang huisvesting en voorzieningen

Gemeenten hanteren vaak het uitgangspunt “zo lang mogelijk blijven wonen in eigen buurt of dorp”. Dat sluit aan op wat mensen zelf graag willen. Behalve een fysiek geschikte woning zijn dan ook voorzieningen voor zorg en welzijn belangrijk. En het liefst dicht in de buurt. We laten in dit hoofdstuk zien hoe je daar afspraken over kunt maken.

4.1 Wijkinfrastructuur

We hebben het bij het woord ‘wijkinfrastructuur’ over alle voorzieningen die bijdragen aan het langer zelfstandig wonen, zowel de gebouwen als de diensten.

Formuleer de uitgangspunten voor de ruimtelijke samenhang

Benoem in de prestatieafspraken uitgangspunten van de ruimtelijke samenhang. Zoals:

- Mensen helpen zo lang mogelijk in eigen wijk/dorp te blijven wonen
- Gebiedsgericht aanbod van voorzieningen
- Elke wijk een Triple A: Apotheek, Arts, Aldi

Benut burgerinitiatief

Burgers organiseren zich steeds vaker, bijvoorbeeld in een coöperatie. Vaak doen zij dat voor hun eigen straat, wijk of dorp. In het land zijn veel zorgcoöperaties ontstaan die zich ten doel stellen om in hun eigen dorp of wijk goede woonzorgvoorzieningen en plekken voor ontmoeting en activiteiten te hebben. Zij maken zich sterk om zelf te mogen bepalen hoe de beschikbare middelen worden ingezet.

Gemeenten en woningcorporaties kunnen afspreken om achter deze burgerinitiatieven te gaan staan. Er kunnen afspraken worden gemaakt over het continueren of realiseren van een lokale woonzorgvoorziening.

Formuleer een ruimtelijke visie voor alle dorpen en wijken

Maak wonen en zorg onderdeel van de ruimtelijke visie. Werk voor de verschillende wijken en dorpen uit wat de vragen en kansen zijn op het gebied van wonen met zorg en voorzieningen. Voorzieningen zijn algemene winkelvoorzieningen en specifieke voorzieningen voor diensten, ontmoeting, zorg en begeleiding.

Het thema leefbaarheid komt regelmatig terug in prestatieafspraken, niet alleen voor mensen die zorg nodig hebben, maar voor alle inwoners. Leefbaarheid gaat erom hoe zij met elkaar leven en omkijken naar elkaar.

Voorbeelden

Leeuwarden heeft per wijk een compleet inzicht aan voorzieningen en woningen in verschillende categorieën.

Zwolle is ook ver gevorderd in zo'n systeem. Daar zijn alle welzijnsdiensten (dagactiviteiten) in kaart gebracht, naast het sterrensysteem van de woningen per wijk.

Halderberge heeft opgenomen dat er voor alle achttien kernen een kernvisie wordt opgesteld. De behoefte per kern is bepalend voor het leefbaarheidsbeleid.

Ook Hoeksche Waard kiest voor gebiedsgericht ondernemen. Er wordt een verkenner aangesteld voor meer inzicht in leefbaarheid en vitaliteit. Per dorp wordt een inschatting gemaakt van de vraag.

Een mooi verwoorde ambitie spreekt uit de prestatieafspraken in Coevorden: "In de periode tot 2025 is een vruchtbare samenwerking ontstaan tussen gemeente, woningcorporaties en zorgorganisaties." Deze partijen hebben een gezamenlijke integrale zorgvisie en –structuur opgesteld voor alle dorpen en kernen.

Breda heeft het als volgt geformuleerd: onder regie van de gemeente wordt in 2015 het GWI (geschikt wonen voor iedereen) geactualiseerd. Hiertoe wordt een werkgroep geformeerd bestaande uit zorginstellingen, corporatie en de gemeente. Aspecten die hierbij aan bod komen, zijn: vraag/aanbod woonzorgwoningen, de geschiktheid van de woningvoorraad (per gebied), een basisniveau aan voorzieningen en diensten (per gebied), de mogelijke herbestemming van woonzorgcentra, het definiëren van een basisniveau levensloopgeschikte woning op hoger niveau voor nieuwe domoticoepassingen, openbare ruimte en digitale infrastructuur om slimme zorg mogelijk te maken. Hiervoor worden gebiedsbeschrijvingen gemaakt.

Creëer een wijkinfrastructuur voor alle dorpen en wijken

Hoe ziet het ideale dorp of de ideale wijk eruit voor mensen die zorg behoeven? En wat kun je doen om dat te realiseren? Dit kun je concreet benoemen in de prestatieafspraken. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan:

Ruimtelijk:

- Maatschappelijk vastgoed
- Accommodatie voor ontmoeting en activiteiten

- Plekken voor dagopvang, werk
- Goed openbaar vervoer
- Een toegankelijke en veilige openbare ruimte

Arrangementen, sociale netwerken en diensten:

- Mogelijkheden voor maaltijden en andere diensten
- Stimuleren van zelforganisatie

Gemeenten kunnen bijvoorbeeld stimuleren dat zorgvoorzieningen een wijk-functie vervullen. Rondom die voorzieningen kunnen goed toegankelijke woningen en geclusterde woonvormen liggen. In dat geval kan gesproken worden van een 'wijkeninfrastructuur'.

Voorbeelden

Zoetermeer heeft in de prestatieafspraken opgenomen dat er inloopcentra komen in alle wijken met daar omheen geclusterde woonvormen. Deze inloopcentra en geclusterde woonvormen vormen kleine, behapbare concentraties van kwetsbare doelgroepen. Het doel is een goede spreiding over buurt- en complexniveau. De gemeente werkt samen met zorgpartners bij het vaststellen van de locaties. Vervolgens overleggen gemeente, corporaties en zorgorganisaties over de mogelijkheden voor geclusterde woonvormen in de nabijheid van de inloopcentra.

In Krimpen aan den IJssel is aangegeven dat huurders en buurtbewoners elkaar ontmoeten en activiteiten kunnen ondernemen in zeven kleinschalige ontmoetingsruimten van woningcorporatie Qua Wonen.

Hengelo en Breda hebben aandacht voor de toegankelijkheid van de openbare ruimte en gebouwen. Citaat uit Hengelo: "De gemeente hanteert voor de (her)inrichting van de openbare ruimte, openbare gebouwen en gemeentelijke gebouwen het toegankelijkheidsniveau rolstoelgeschikt."

4.2 Geschikt voor mensen met dementie

De behoefte aan opvang voor mensen met dementie zal tot aan 2040 verdubbelen tot verdrievoudigen. Spreiding van het aanbod zorgt ervoor dat mensen in hun eigen woonplaats of wijk kunnen blijven wonen en makkelijk contact kunnen blijven houden met hun sociale netwerk.

Richt wijken dementievriendelijk in

Het beleid van de overheid is om ook deze groep mensen zo lang mogelijk thuis te laten wonen. Het is niet zeker dat dit lukt: er zal minder mantelzorg zijn in de toekomst, meer alleenstaande ouderen, minder zorg van kinderen, die verder van huis wonen. Door op het niveau van een wijk of buurt krachten te bundelen, kan een ondersteuningsstructuur worden geboden. Niet alleen ontmoetingsplekken en dagbestedingsactiviteiten, maar ook duidelijke looproutes en bewustwording bij burgers en winkeliers zijn belangrijk.

Spreid de capaciteit voor mensen met dementie

Een tweede opgave is de spreiding van de capaciteit. De vraag zal vooral sterk groeien in landelijke gebieden, kleine dorpen en plaatsen. Het is goed om dan juist daar capaciteit te realiseren. In de krimpgebieden in Nederland is deze opgave extra groot.

Voorbeeld

Gemeente Stichtse Vecht ziet dat er op dit moment vooral in Maarssenbroek behoefte is aan kleinschalig wonen voor mensen met dementie. In de prestatieafspraken is daarom opgenomen dat woningcorporatie Portaal en zorgaanbieder Maria Dommer het initiatief zullen nemen voor zestien woningen en een belevingstuin voor mensen met dementie.

4.3 Maatschappelijk vastgoed

Om mensen de mogelijkheid te geven elkaar te ontmoeten, samen iets te ondernemen, van diensten gebruik te maken, zijn gebouwen nodig, maatschappelijk vastgoed.

Houd maatschappelijk vastgoed in stand

Spreek indien mogelijk met elkaar af maatschappelijk vastgoed in stand te houden. Dat geldt bijvoorbeeld in gebieden waar corporaties tot dusver actief waren met maatschappelijk vastgoed, maar met de huidige regels toch scherper moeten oordelen of ze nog iets kunnen of mogen betekenen. In de prestatieafspraken kunnen man en paard worden genoemd.

Voorbeelden

In Beverwijk is vastgelegd dat 'corporaties het bestaande zorgvastgoed en ontmoetingsplekken in stand houden'. Daarbij is wel aangetekend dat zij de gemeente vragen om medewerking, geld en menskracht.

In Leeuwarden is vastgelegd dat wanneer een corporatie het voornemen heeft maatschappelijk vastgoed af te stoten, deze corporatie in een vroegtijdig stadium de huurders, gemeente en andere corporaties erbij betreft om de mogelijke effecten op het aanbod en/of toegankelijkheid van voorzieningen in de wijk, te bespreken.

Zwolle benoemt dat bij het realiseren van maatschappelijk vastgoed een terughoudende rol van de woningcorporaties aan de orde is. In uitzonderingssituaties kan hiervan afgeweken worden.

4.4 Zorgvastgoed

De traditionele bekostiging van verzorgingshuizen is vervallen. Daarmee dreigen veel huizen gesloten te worden, terwijl zij voor het dorp of de buurt een belangrijke rol vervullen. Een tweede vraagstuk is hoe de afbouw van grote instellingen en de spreiding van de capaciteit over wijken en dorpen kan worden geregeld.

Houd locaties van traditionele woonzorgcentra in stand

Wanneer een verzorgingshuis in een dorp of wijk de deuren sluit, zal een belangrijke voorziening verdwijnen. Vanuit de gemeentelijke verantwoordelijkheid voor de wijkinfrastructuur kan dat een ongewenste ontwikkeling zijn.

Bovendien kan een locatie vandaag de dag overbodig lijken, in de toekomst zijn deze locaties weer hard nodig vanwege de sterke vergrijzing en de verdubbeling of verdrievoudiging van het aantal mensen met dementie.

Wanneer een locatie geen toekomst meer heeft voor de zorg kan het verstandig zijn de zorgaanbieder - en mogelijk ook woningcorporatie - te faciliteren bij het vinden van een nieuwe bestemming. Een bottleneck kan zijn dat deze locaties veelal gewaardeerd worden op marktwaarde.

Maak daarom afspraken met woningcorporaties en zorgaanbieders over het in stand houden van deze locaties. Zoek naar een tijdelijk andere oplossing. Faciliteer een bestemmingswijziging naar wonen. Gedoog tijdelijk ander gebruik. Kijk of de andere wijkvoorzieningen hier geconcentreerd kunnen worden, zodat een betere exploitatie ontstaat. Standaardoplossingen zijn hier niet te geven en makkelijk is het evenmin. Zie voor praktijkvoorbeelden en nieuwe concepten het onlinedossier [Herbestemmen zorgvastgoed](#).



Voorbeelden

Den Haag heeft dit onderwerp nadrukkelijk opgepakt. Partijen spannen zich in om grootschalige leegstand van zorgvastgoed te voorkomen. Partijen verkennen mogelijke knelpunten van verdwijnende sociale functies (bijvoorbeeld ontmoetingsruimten) van zorgvastgoed in bezit van woningcorporaties. En: "gemeente wil eigenaren van zorgvastgoed stimuleren tijdig voor te sorteren op eventuele exploitatieproblemen".

In de regionale prestatieafspraken Haaglanden staat dat geprobeerd moet worden om leegstaand (zorg)vastgoed te benutten voor tijdelijke woonvormen. Regionaal wordt de kennis gedeeld.

Beverwijk heeft ook vastgelegd dat de corporaties het bestaande zorgvastgoed en ontmoetingsplekken in stand houden.

Breda heeft in haar plan om tot actualisatie van het GWI-beleid te komen, ook de mogelijke herbestemming van (een gedeelte van) woonzorgcentra opgenomen.

Zwolle tenslotte, heeft een apart plan gemaakt om scheiden van wonen en zorg goed te begeleiden, het plan WWZ038. Enkele van de daarin opgenomen maatregelen zijn ook in de prestatieafspraken opgenomen. Op basis van onderzoek blijkt er komende jaren een overschot aan zorgwoningen in zorgcomplexen van zo'n vijfhonderd woningen. Er is evenwel nog wel een kwaliteitsslag te maken. Afgesproken is dat de strategieën die de verschillende partijen hebben voor dit vastgoed, op elkaar worden afgestemd. Het gaat hierbij om circa honderd panden in de gemeente.

Bied hulp bij transformatie van grote instellingsterreinen

De traditionele instellingsterreinen worden gaandeweg ontmanteld. Capaciteit wordt geheel of gedeeltelijk verplaatst of gemoderniseerd. De vrijkomende grond kan soms voor andere doeleinden worden gebruikt. De zorgaanbieders zullen de hulp van de gemeenten nodig hebben bij het inrichten of herbestemmen van hun terreinen. Wanneer zij capaciteit willen verplaatsen kan de gemeente proberen deze binnen de eigen gemeentegrenzen te houden (werkgelegenheid). In dit geval kunnen woningcorporaties projecten realiseren.

Benut het instrument ruimtelijke ordening

Veel vastgoed in de zorg vraagt om een transformatie. Soms gaat het om afstoten van vastgoed, soms om het mogelijk maken van scheiden wonen en zorg, soms om het toestaan van nieuwe doelgroepen, soms nieuwbouw en verbouw.

Al deze transformaties roepen vragen op binnen de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De gemeente is niet zomaar vrij om hierin te handelen. De bestemming moet in overeenstemming zijn met het feitelijk gebruik. Soms beperkt de ladder voor duurzame verstedelijking andere mogelijkheden. Het is daarom noodzakelijk dat er binnen de gemeentelijke overheid goede afstemming plaatsvindt tussen volkshuisvesting, sociaal domein en ruimtelijke ordening.



5 Samenhang met sociaal domein

5. Samenhang met sociaal domein

In de voorgaande hoofdstukken bespraken we de woningen en de woonomgeving. Gemeenten en corporaties kunnen daar afspraken over maken. Deze afspraken winnen aan kracht als zij worden gecompleteerd door afspraken over de inzet vanuit het sociaal domein of de zorg.

5.1 Leefbaarheid van buurten en wijken

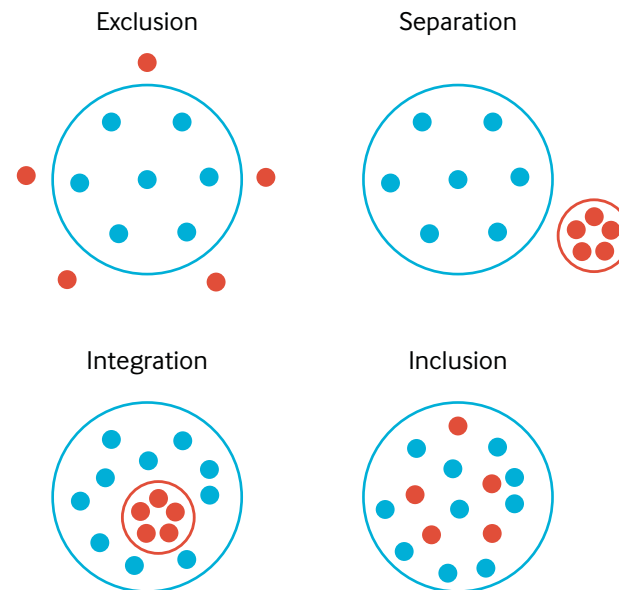
Een prettige, leefbare buurt is voor iedereen belangrijk. We laten via diverse voorbeelden zien, hoe de werelden van wonen en zorg/begeleiding op elkaar ingrijpen en waarover afspraken gemaakt kunnen worden.

Streef naar een inclusieve samenleving

Vanouds hebben corporaties al aandacht voor de doelgroep dak- en thuislozen, mensen die vanwege hun persoonlijke omstandigheden makkelijk overlast voor anderen veroorzaken of anderen die aangewezen zijn op bijzondere woonvormen of Maatschappelijke Opvang.

De nevenstaande schets uit het rapport Dannenberg¹ toont de maatschappelijke ontwikkeling van de afgelopen decennia. Werden mensen, zoals hierboven beschreven, vroeger afgezonderd, tegenwoordig worden zij opgenomen binnen de samenleving, als groep of als individu.

Om inclusie waar te kunnen maken, is aandacht nodig voor de samenhang van wonen met ondersteuning. Hoe kunnen ouderen en cliënten op maat geholpen worden om stappen te zetten naar (meer) zelfstandigheid? Dementievriendelijke wijken hebben we eerder al besproken. Welke andere vormen van ondersteuning zijn zoal gewenst? En als steeds meer groepen zorgvragers



in de wijk gehuisvest worden, komt de leefbaarheid van de wijk dan niet teveel onder druk?

Meer nog dan bij de andere onderdelen is een gedeelde visie op de samenleving en het ineen slaan van de handen van gemeente, woningcorporatie, welzijn en zorg, noodzakelijk.

Bewaak de leefbaarheid van buurten en wijken

Helaas gaat het pad naar zelfstandigheid niet altijd van een leien dakje. Diverse zorgvragers kunnen voor overlast zorgen die de leefbaarheid in de buurt en het woongenot van anderen op de proef stelt.

¹ Van beschermd wonen naar een beschermd thuis: rapport cie.-Dannenberg, VNG, 2015.

Het is een goed idee om ook hier afspraken over te maken zodat er ook een weg terug is voor mensen die leren zelfstandig te wonen. De leerweg moet niet doodlopen in een uithuiszetting. Buurtbewoners moeten de zekerheid hebben dat overlast wordt bestreden.

Dilemma: *Je wil mensen de kans geven zelfstandig te wonen, maar je wil niet de leefbaarheid van wijken op de proef stellen.*

Tip: *Apeldoorn heeft al lang geleden een opstapregeling in het leven geroepen. Dit is een samenwerkingsafpraak tussen de gemeente, de zorgorganisaties en de corporaties. Ieder levert een deel van de opgave: corporaties houden opstapwoningen beschikbaar voor de doelgroep: zo'n honderd voor Maatschappelijke Opvang en Beschermd wonen. De gemeente geeft garantie op begeleiding, schuldhulpverlening en terugkeer. Zorgaanbieders bieden kandidaten via de afgesproken procedure aan.*

Tip: *Hengelo maakt gebruik van buurtsignalering. De stad is verdeeld in 250 subbuurten. Zien zij de leefbaarheid ergens achteruitgaan – en daar worden regelmatig gegevens over verzameld – dan worden daar niet nog meer mensen met een zorgvraag geplaatst. In de prestatieafspraken kan je dit opnemen: spreidingsdoelstelling, voorkomen van te hoge concentraties, stoplichtmodel.*

Tip: *Zwolle heeft een dynamisch afwegingsmodel. Er zijn zes indicatoren: past een initiatief wel in die wijk. Bijvoorbeeld: welke voorzieningen heb je? Als de afweging positief is, wordt de aanbieder nog gevraagd om met de omwonenden in gesprek te gaan. Levert het initiatief te veel weerstand op, dan gaat het niet door.*

Dilemma: *Probleem is dat je mensen die recht hebben op een woning en daarvoor in aanmerking komen volgens de woonruimteverdeling niet kunt weigeren.*

Tip: *Je kunt hiervoor een extra stap inbouwen: een intake van de gegadigden, en als er geen match is, dan kan de gegadigde elders een woning worden aangeboden.*

Maak afspraken tussen sociaal domein en woningcorporaties

Een actief en goed georganiseerd sociaal beheer op wijk- en buurtniveau kan helpen problemen te voorkomen en op te lossen. Er kunnen afspraken worden gemaakt over buurtmanagement, over maxima van 'lastige' doelgroepen, over buurtpreventie en buurtbemiddeling. Er is behoefte aan expertise en afgesproken kan worden hoe en waar de specialistische kennis beschikbaar is.

Voorbeelden

Stichtse Vecht heeft afspraken gemaakt met het Leger des Heils. Woningcorporaties kunnen via een sociaal wijkteam bij acute dreiging van dakloosheid een beroep doen op het Leger des Heils

In Den Haag werkt men in het kader van de prestatieafspraken aan een raamovereenkomst tussen gemeente, woningcorporaties en zorgaanbieders over de inzet van sociale wijkzorgteams bij begeleid wonen en de organisatie van de woningtoewijzing voor deze groep.

Zet sociale wijkteams in

De sociale wijkteams hebben vaak een rol in het signaleren van problemen en het in gang zetten van hulp. Aangezien zij goed op de hoogte zijn van de wijk en zijn inwoners, kunnen zij vaak goed op maat oordelen en bemiddelen.

In de prestatieafspraken is soms opgenomen dat woningcorporaties voor bepaalde situaties rechtstreeks toegang krijgen tot de sociale wijkteams. Dit geeft de woningcorporaties de steun om woningen te kunnen verhuren aan bepaalde groepen zorgvragers. Corporaties hebben ook behoefte aan een rechtstreeks aanspreekpunt bij problemen zoals vereenzaming, verwaarlozing en overlast.

Soms krijgen sociale wijkteams de opdracht om potentiële huurders te toetsen op woonvaardigheden. Woonconsulenten en sociale wijkteams houden soms rechtstreeks contact.

Voorbeeld

Zoetermeer maakt gebruik van "vrij inzetbare voorzieningen": kortdurende individuele begeleiding kan tot vijftig uur zonder indicatie worden ingezet als er snel gehandeld moet worden maar nog niet duidelijk is wat er precies nodig is. In dringende situaties is er een spoedprocedure om begeleiding als maatwerkvoorziening direct in te kunnen zetten.

Wijkgerichte aanpak en sociaal beheer

In veel gemeenten wordt al gewerkt met een wijkgerichte aanpak, soms alleen op het gebied van schoon, heel en veilig. Andere gemeenten kennen al een traditie van woonservicegebieden. Voor elke gemeente is het interessant om op het niveau van een wijk, kern of dorp te kijken naar hetgeen er nodig is om mensen zelfstandig te laten wonen. De wijze waarop daarover afspraken gemaakt worden in prestatieafspraken is heel divers.

Voorbeelden

Doetinchem start een pilot om door middel van samenwerking tussen gemeente, woningcorporaties en bewoners verbetering te krijgen in de fysieke en/of sociale leefomgeving.



In Leeuwarden worden bewonersinitiatieven, gericht op het overnemen van gemeentelijke taken, waar mogelijk gefaciliteerd.

Coevorden heeft de ambitie dat in de verschillende kernen in het buitengebied, de zelfredzaamheid binnen de lokale gemeenschappen verder tot bloei komt. "Men heeft het heft in eigen hand en de sociale structuur is sterk. Men zoekt elkaar op als er wat moet gebeuren. De lokale gemeenschap neemt zelf initiatieven om de leefbaarheid goed te houden".

In Krimpen aan den IJssel is mooi verwoord dat het moment waarop er in de wijk wordt ingegrepen vanwege een vastgoedstrategie of herbestratingsplan, het tevens een goed moment is om buurtparticipatie te bevorderen en een moment is om te bezien of er problematiek 'achter de voordeur' speelt en af te spreken wat daarmee te doen.

5.2 Kwetsbare doelgroepen

De gemeente is op meerdere manieren verantwoordelijk voor kwetsbare mensen in de samenleving. Om deze mensen goed te helpen, is het nodig om te kijken naar werk, inkomen, ondersteuning en huisvesting. In de prestatieafspraken kan deze integrale aanpak heel goed tot uitdrukking worden gebracht.

Maak de opgave helder

Helder moet zijn om hoeveel mensen het gaat en wat hun vraag precies is. Ook moet er een beeld zijn van de dynamiek van het beleid. Hier komt aan bod welke groepen alleen geholpen zijn met een gecombineerd aanbod. De vraag is dus niet alleen hoeveel woningen van welk type en welke prijs nodig zijn en welke ondersteuning daarbij hoort, maar vooral hoe cliënten op maat geholpen kunnen worden stappen te zetten in hun leven die uitmonden in zelfstandigheid. Op individueel niveau zijn de vraagstukken complex en de

oplossingen toegesneden op de persoon. Daar hoort een dynamische visie bij die door de verschillende betrokkenen gedeeld wordt.

Voorbeeld

Amsterdam beschrijft in de "samenwerkingsafspraken", opgesteld met de federatie van woningcorporaties en de huurdersvereniging, hoe zij de rol zien van woningcorporaties voor kwetsbare doelgroepen. Dit voornemen is in 2015 uitgewerkt in een notitie waarin de opgave concreet wordt beschreven: over welke doelgroepen hebben we het, wat is er nodig om hen goed te helpen, welke woningen zijn daar voor nodig, hoeveel. Deze notitie heeft de functie van een woonvisie, maar dan voor een specifiek doel en een specifieke doelgroep. Een groot deel van de taken ligt bij de gemeente zelf, maar als het om de concrete woningen gaat, leggen ze deze neer bij de woningcorporaties.

Zoetermeer heeft vastgelegd dat er in de periode 2016-2019 veertig tot tachtig extra plekken voor volwassenen-GGZ gerealiseerd worden en 25 tot vijftig extra plekken voor volwassenen VG. Corporaties en gemeente organiseren een gezamenlijk bestuurlijk overleg om door te praten over de problematiek van de huisvesting van mensen die zorg nodig hebben (en soms overlast geven) en de begeleiding van de zorg van deze mensen. In Zoetermeer bestaat ook al jaren een goede samenwerking tussen gemeente en corporaties voor de crisisopvang.

Zwolle heeft twee zaken in dit verband geregeld. Er wordt gewerkt met een semipermanente schil, waarvoor tijdelijke huurcontracten gelden voor urgent woningzoekenden. Deze is mede bedoeld voor uitstroom uit beschermde woonvormen. Er is een concrete verdeling welke corporatie hoeveel wooneenheden voor deze categorie gaat realiseren in 2016 en 2017.

Maak afspraken over de aanpak en de rolverdeling

Het aanbod van wonen en zorg is een zaak van meerdere partijen: gemeente, woningcorporaties, zorgaanbieders. De prestatieafspraken zijn een goede plek om af te spreken welke relatie men tot elkaar wil en hoe men met elkaar wil samenwerken.

Voorbeelden

In de Drechtsteden is een regionale afspraak gemaakt over bijzondere doelgroepen waaronder bijvoorbeeld dak- en thuislozen vallen, (ex-) psychiatrische patiënten of jongeren met gedragsproblemen. Daarvoor is een regionale overlegtafel (inclusief zorgpartijen) ingesteld waar ook concrete casussen worden besproken. "Gemeenten en corporaties maken rondom de begeleiding en huisvesting van bijzondere doelgroepen, inclusief de statushouders en doelgroepen buiten de voorrangregeling, duidelijke afspraken hoe en in welke mate de (geclusterde) huisvesting wordt vormgegeven en met welke begeleiding deze wordt georganiseerd en op welke manier huisvestings- en zorgproblematiek na het betrekken van een woning voorkomen wordt, dan wel effectief wordt beëindigd of gecontinueerd."

In Doetinchem is een 'laatstekansbeleid' geformuleerd om te voorkomen dat mensen dakloos worden. Verwoord is onder meer: "gemeente en woningcorporatie dragen een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de 'laatstekanscontracten' waar een multiprobleem speelt."

Breda heeft meerdere afspraken gemaakt met woningcorporaties om huisuitzetting en schuldenproblematiek te voorkomen. Corporaties dragen gezamenlijk twee ton bij voor preventieve schuldhulpverlening. Verder is opgenomen dat de gemeente een visie opstelt over Maatschappelijke Opvang, vrouwenopvang en Beschermd wonen, waarbij de corporaties worden betrokken.

5.3 Beschermd wonen, van intramuraal naar zelfstandig

Beschermd wonen is een hoofdthema geworden binnen de prestatieafspraken. Gemeenten zijn sinds 1 januari 2015 verantwoordelijk voor het Beschermd wonen en daar vóór waren zij al enige jaren verantwoordelijk voor de Maatschappelijke Opvang.

Gemeenten willen mensen die gebruik maken van Beschermd wonen op weg helpen naar zelfstandigheid. Hiervoor zijn allerlei vormen van wonen met zorg nodig, groepsgewijs of individueel. Daarbij hoort een flexibele inzet van zorg en ondersteuning, op maat gemaakt voor ieder individueel vraagstuk.

Begeleid de uitstroom uit Beschermd wonen

Gemeenten ontwikkelen de laatste jaren een visie op Beschermd wonen die inhoudt dat deze mensen de kans moeten krijgen op een zo normaal mogelijk leven. Om dat te bewerkstelligen is het aanbieden van de traditionele beschermde woonvormen niet voldoende. Er is een palet aan vormen van wonen en ondersteuning nodig – wonen met bescherming, individueel wonen met begeleiding - die deze mensen in kwestie op maat helpt een zelfstandig bestaan op te bouwen (normalisatie). Hiervoor is nodig dat zorgaanbieders, woningcorporaties en gemeenten de handen ineen slaan.

Met alleen het aanbieden van woningen ben je er niet. Het zijn de zorgaanbieders die met individuele cliënten afspraken maken over hun ontwikkeling en die de sleutel bezitten tot uitstroom. Maak ook met hen concrete afspraken. Het kan helpen om daarbij ook de mobiliteit van de zorgmedewerkers te betrekken. De reistijd naar cliënten kan een knelpunt zijn.

Voorbeeld

Den Bosch heeft als centrumgemeente een beleid uitgestippeld van Beschermd wonen naar beschut wonen. In het geval van beschut wonen is sprake van het scheiden van wonen en zorg. Bij woningcorporaties wordt de taak gelegd om cliënten snel aan woonruimte te helpen en dit is SMART opgenomen in de prestatieafspraken. De gemeente maakt de corporaties

medeverantwoordelijk voor het doen slagen van de omslag van Beschermd wonen naar beschut wonen. Als centrumgemeente Maatschappelijke Opvang en Beschermd wonen maakt Den Bosch beleid voor een regio, maar de prestatieafspraken in kwestie hebben alleen betrekking op het eigen grondgebied.

In Den Haag is de volgende rolverdeling afgesproken: de gemeente zorgt voor kennis en cijfers. De gemeente ziet zichzelf als regisseur en coördinator. De woningcorporaties zijn belast met het toewijzen van woningen. Zij zijn nadrukkelijk probleem eigenaar. De sociale wijkzorgteams hebben een gedeelde verantwoordelijkheid en zijn belast met het signaleren en voorkomen van problemen; woningcorporaties krijgen een directe lijn naar de wijkzorgteams. Er wordt gestreefd naar een raamovereenkomst waarin gemeente, woningcorporaties en zorgaanbieders afspraken maken over de inzet van sociale wijkzorgteams bij begeleid wonen en de organisatie van de woningtoewijzing voor deze groep. In de nieuwe prestatieafspraken zullen uitvoeringsafspraken worden gemaakt over de signalering van problemen en de rol van de wijkzorgteams. Ook zal een nieuwe preventieve aanpak worden uitgerold die gestoeld is op een beoordeling van potentiële huurder en een toets op hun woonvaardigheden.

Dilemma: Het is moeilijk om op concrete aantallen te sturen.

Tip: Je kunt met elkaar afspreken dat je niet met exacte aantallen woningen werkt maar met marges. De corporatie kan binnen een bandbreedte woningen toewijzen aan die doelgroep.

Tip: Begin ergens. Spreek iets af: aantallen, duur van de afspraak, bekostiging. Spreek vooral af om de trend te monitoren. Parkstad gokte op een 250 woningen die nodig waren voor de uitstroom. In de praktijk blijken dat er nu minder te zijn.

Tip: Parkstad houdt de doelstellingen ook liever dynamisch dan zich vast te pinnen op een wiskundige benadering met model en cijfers. Belangrijk is trends in de gaten te houden, en daarop te acteren.

Dilemma: Het blijkt erg lastig om de vinger op de zere plek te krijgen. Wat is nu het echte probleem, waar gaat het op mis?

Voorbeeld (zie ook hierboven)

Trivire en gemeente Dordrecht hebben het beeld dat de woningen niet het probleem zijn voor de gewenste doorstroming, maar dat er te weinig cliënten daadwerkelijk uitstromen uit de instellingen. Daarop is besloten om een enquête te houden onder corporaties en zorgaanbieders om een scherp beeld te krijgen van de doelgroep en de aantallen. Ook dat leverde echter niets op; er kwamen onvoldoende scherpe gegevens naar voren.

Tip: Volgende stap was het instellen van een “doe-tafel”. Besloten is door gemeente, instellingen en woningcorporaties om bij wijze van experiment casuïstisch te werk te gaan. Aan de doe-tafel wordt per casus afgesproken wie wat doet. De problematiek is – kortom – ingewikkeld, en iedere situatie is weer anders.

Pas eventueel de spelregels voor verdeling van woningen aan

Goedkope, kleine woningen zijn gewild, maar zijn ook nodig om de doorstroming in Beschermd wonen mogelijk te maken. Voor veel bijzondere doelgroepen werkt de reguliere woonruimteverdeling niet en zijn andere voorrangsregels nodig. Er kunnen afspraken gemaakt worden over het realiseren van extra woningen voor bijzondere doelgroepen, maar ook over de voorrangs- of urgentieregels. Dat kan lokaal opgepakt worden, maar vaak is het ook handig om regionaal hier iets over af te spreken.

Tip: Gemeente Dordrecht geeft het lokale overleggenium Beschermd wonen een contingent per jaar die zij zelf kunnen inzetten.

Tip: In de Drechtsteden zijn doe-tafels in het leven geroepen die de concrete probleemgevallen proberen op te lossen. Zij beschikken over 35 woningen per jaar die zij kunnen toewijzen.

Maak afspraken over regionale functies Beschermd wonen

De centrumgemeenten voor Maatschappelijke Opvang en Beschermd wonen hebben vaak een extra taak om meer gespecialiseerde of regionale voorzieningen aan te bieden. Hierover kunnen afspraken worden gemaakt.

Voorbeeld

In Zwolle functioneert 'De Herberg' als regionale opvanglocatie voor dak- en thuislozen. De drie Zwolse corporaties participeren daarin (dragen bij aan de huisvestingsexploitatie). In 2019 moet er een nieuwe toekomstvisie voor deze locatie liggen, die past bij de bescheidener rol die corporaties bij deze voorziening mogen hebben. Daarnaast worden regionale afspraken gemaakt over beperking van de instroom en bevordering van de uitstroom.

Dilemma: Instellingen voor Beschermd wonen doen soms zelf te weinig om doorstroming mogelijk te maken. De benodigde woningen zijn er wel degelijk, maar de aanbieders maken er nauwelijks gebruik van.

Tip: Vraag zorgaanbieders om hun cliënten te leren om een woning te zoeken en verleid hen om te leren zelfstandig te wonen. Soms is een pro-actievere houding nodig om de doorstroming op gang te brengen.

Tip: Zorg voor een goede begeleiding van de cliënten bij het zoeken van huisvesting. Maatwerk en persoonlijke contacten zijn nodig.

Tip: Doe wat aan de gouden kooien, "te mooie woonprojecten op mooie locaties". Zorg dat bewoners toch gemotiveerd zijn een volgende stap te maken in hun wooncarrière.

Tot slot: het moge duidelijk zijn dat een goede begeleiding van deze doelgroepen geen exacte wetenschap is. Zeker, het is belangrijk om goede ideeën te hebben en uit te voeren. Maar het is nog belangrijker om te kijken of het werkt en zo nodig snel bij te stellen.



6 Knelpunten en oplossingen

6. Knelpunten en oplossingen

In dit hoofdstuk geven we voorbeelden van knelpunten die zich voordoen in de praktijk bij het opstellen van de prestatieafspraken rond het thema wonen en zorg. In veel gevallen hebben de betrokkenen – ingebracht tijdens de expertbijeenkomsten – oplossingen bedacht voor deze knelpunten.

6.1 Regie

De Woningwet beschrijft een duidelijke procedure voor het totstandbrengen van de prestatieafspraken. Problemen ontstaan wanneer de interesse van de partijen verschilt. De ene partij wil graag aan de slag, de andere houdt de boot af. Hoe zorg je er dan voor dat het proces op gang komt?

De regie wordt niet genomen

In de praktijk kan de regierol van de gemeente niet goed uit de verf komen. Het proces loopt vast, misschien omdat er geen duidelijkheid is over een visie, omdat de visie te algemeen is, het consulteren van externen niet van de grond komt, of omdat de interne samenwerking nog niet voldoende is vormgegeven, et cetera.

Je zou natuurlijk kunnen zeggen: als een gemeente niet aandringt op overleg met woningcorporaties, dan is dat het probleem van de gemeente zelf.

Maar zo eenvoudig ligt het niet. Woningcorporaties hebben óók belang bij prestatieafspraken, en zeker op het onderwerp wonen en zorg. Immers, veel staat of valt met de medewerking van zorgaanbieders en van de gemeente zelf. Een woningcorporatie heeft er belang bij om dat óók af te spreken. De prestatieafspraken zijn geen éénrichtingsverkeer.

Kan een woningcorporatie de regie nemen over het proces?

Hiervoor zijn argumenten voor en tegen te vinden. Ja, het is mogelijk dat woningcorporaties de regie nemen, en daar zijn goede voorbeelden van te vinden. Maar voorwaarde is altijd dat de gemeente(n) wel bereid zijn mee te werken. Zijn zij dat niet, dan kunnen zij vrij makkelijk het proces laten verzanden (“wij wachten nog op de woonvisie”).

Woningcorporaties zijn inderdaad regelmatig de trekkers van dit proces. Bijvoorbeeld daar waar één grotere woningcorporatie werkt in meerdere kleine gemeenten. Of daar waar enkele woningcorporaties gezamenlijk een regionale agenda nastreven.

Kijk je naar de formele kant van de zaak en hoe het is geformuleerd in de Woningwet, dan kom je tot de conclusie dat de regie bij de gemeente hoort te liggen. Het is de gemeente die iets wil op het gebied van de volkshuisvesting, daarvoor haar visie op tafel legt en in overleg treedt met de woningcorporaties. Niemand verbiedt echter dat de rollen worden omgedraaid, waarbij uiteindelijk wel de procedurele stappen van de wet netjes worden gevolgd: het proces levert dus wel degelijk een gemeentelijke visie op nadat de woningcorporaties hieraan hebben getrokken.

Vanuit het standpunt van een gemeente kan het zelfs een voordeel zijn om de woningcorporaties de leiding te laten nemen. Dat hangt af van de lokale situatie. Het kan bijvoorbeeld goed uitpakken daar waar er al een goede samenwerking tussen woningcorporaties en gemeenten is, en waar ook een goede samenwerking tussen woningcorporaties en zorgaanbieders is.

Kijk je naar de inhoudelijke kant van de zaak, dan ligt een rolverdeling tussen gemeenten en woningcorporatie voor de hand: de gemeente voert regie op de analyse en visie, de aanbieders op de productontwikkeling. De overall regie kan dan óf bij de gemeente óf bij de woningcorporatie liggen.

De visie opstellen lukt nog wel, maar de stappen daarna niet meer

Het blijkt in de praktijk lastig te zijn om de woonvisie te concretiseren. De visie zelf staat vol goede bedoelingen en wordt (daardoor) breed gedragen. Maar als op basis daarvan overleg plaatsvindt over wat nu concreet opgepakt gaat worden, lopen de meningen uiteen en wordt geen overeenstemming bereikt.

Symptomen van dit probleem zijn:

- Er worden geen prioriteiten gesteld;
- De woningcorporaties reageren niet op het thema wonen en zorg in de woonvisie en brengen een traditioneel activiteitenoverzicht uit;
- Er wordt wel veel gepraat over de wenselijkheid van kaders, maar er komen geen afspraken op papier.

Enkele tips:

- *Zorg voor gegevens en een goede analyse van de issues die spelen. Door bijvoorbeeld te werken naast statistische analyses met goede casussen. Sommigen werken met 'persona's' – een archetypen van een cliënt - om helder te krijgen waaraan het aanbod of de ondersteuning van zorgdoelgroepen schort.*
- *Knip het proces in drie onderdelen: visie, keuzes, concrete maatregelen. Het maken van keuzes (prioriteiten) kan worden geflankeerd door onderzoek naar effecten en kosten alvorens de vertaling wordt gemaakt naar maatregelen.*
- *Harde cijfermatige doelstellingen zijn niet altijd handig. Er zijn bijvoorbeeld concrete cijfers afgesproken, maar deze blijken in de praktijk moeilijk realiseerbaar. Wel houden alle partijen vast aan die cijfers waardoor men geen stap verder komt. Bovendien leiden deze cijfers tot verkoking:*

ring: je hebt voor ieder probleem en iedere doelgroep een eigen cijfer.

Het is soms beter om effecten af te spreken in plaats van cijfers.

- *Denk ook eens aan experimenteerruimte. Leg vast dat je een uitvoerend samenwerkingsverband hebt die problemen met elkaar bespreken en oplossen. Kijk aan het eind van het jaar of op basis van deze ervaringen centrale afspraken te maken zijn.*

Dilemma: *In Amsterdam zijn concrete aantallen woningen vastgesteld voor diverse doelgroepen. Dat lijkt mooi, maar in de praktijk levert het problemen op. In de overleggen met de belanghebbenden gaan deze aantallen een eigen leven leiden. De discussie gaat alleen nog maar daar om: wat hoort er wel bij, wat niet? Bovendien leiden aantallen tot verkoking: je hebt voor ieder probleem en iedere doelgroep een eigen cijfer.*

Tip: *Spreek geen aantallen af, maar effecten.*

Dilemma: *Staedion heeft de jaarlijkse mutaties terug zien lopen van 3.000 naar 2.000. Tegelijkertijd komen er meer problemen op het bordje te liggen, zoals de statushouders. De druk op de (sociale) huurwoningen neemt flink toe. Er moeten prioriteiten worden gesteld. Dat gebeurt echter niet. De wens is dat gemeente de knoop doorhakt. Dat gebeurt niet en hoe los je dit op? Dit probleem doet zich in allerlei vormen in allerlei gemeenten voor.*

Tip: *Keer het om. Ga niet uit van de vraag, maar van het aanbod. Kijk om te beginnen waar er binnen het aanbod aan woningen/gebouwen kansen liggen. Breng op de tweede plaats per doelgroep de opgave in kaart. Match daarna kansen met behoeften.*

Tip: Er is een logische volgorde:

1. Wie praten er mee?
2. Wat is de visie? Zonder visie kan je geen afspraken maken. NB: in sommige prestatieafspraken wordt afgesproken een visie te maken.
3. Ruimtelijke verdeling van het probleem.
4. Behoeften in beeld brengen.
5. Welke woningen komen er leeg? Dit kunnen de woningcorporaties aangeven.

Dilemma: In Oss ervaart men dat de woonvisie (wonen en zorg is thema daarbinnen) als een te abstract document voor het maken van prestatieafspraken. De woonvisie heeft het over uitgangspunten en strategie.

Tip: Oss heeft een tussenstap gemaakt tussen visie en prestatieafspraken, het "volkshuisvestelijke manifest". De thema's in het manifest zijn afkomstig uit de visie maar zijn dieper uitgewerkt en concreter gemaakt.

Voorbeeld

In de woonvisie staat "gelijke slaagkansen". In het manifest is dit geoperationaliseerd. In de prestatieafspraken worden hier concrete afspraken voor gemaakt.

- Visie – strategisch
- Manifest – tactisch
- Prestatieafspraken – operationeel

Eenrichtingsverkeer

De systematiek van de prestatieafspraken wekken de schijn van eenrichtingsverkeer, en dat is in de bijeenkomsten ook een regelmatig geformuleerd probleem. Het punt is dat gemeenten door middel van de prestatieafspraken richting kunnen geven aan de maatschappelijke investeringen van woning-

corporaties in de lijn van het lokale volkshuivestingsbeleid. Maar voor de woningcorporaties is het een kwestie van geven en nemen. Dit past ook in de geest van de Woningwet.

Voorbeeld: Een rollenspel²

Gemeente: 'Wat wij als gemeente graag willen, is voldoende betaalbare woningen.'

Woningcorporatie: 'Jullie leggen het probleem op ons bord. Maar oké, we willen wel samen met jullie nadenken. Maar ben je dan als gemeente ook bereid iets in te brengen? Wij hebben ook een wensportefeuille, net als jullie. Onze bereidheid is groter als jullie ook wat doen. Wij willen ook graag dat jullie over je schaduw heenstappen.

Verbinden jullie je woonbeleid wel met het sociaal beleid? Belangrijk voor ons.

We willen wel een visie die gedragen wordt door onze huurders. Niet alleen door de gemeenteraad.

Misschien moeten we onze visie meer baseren op gedegen onderzoek en kunnen we daar gezamenlijke uitgangspunten uit afleiden. Wat we eigenlijk moeten afspreken is dat we niet aanbod aan het verdelen zijn, maar dat we samen bezig zijn een visie en onze rol vast te stellen.

We zijn allemaal te veel bezig met het eigen belang. En vooral het belang van de raad is hierin dominant aanwezig. Het probleem daarbij is dat de raad zich vooral laat leiden door incidenten. Goed beleid is meer dan het reageren op incidenten.'

Gemeente: 'De wethouder kan niets doen zonder steun van de raad. Woningcorporaties zouden zich eens wat meer moeten inleven in de positie van de bestuurder! Hou rekening met de bestuurlijke werkelijkheid.'

² Dit is een weergave van een rollenspel dat plaatsvond tijdens een van de expertsessies ter voorbereiding van deze publicatie.

Als je als corporatie op voorhand wil dat de bestuurder a of b zegt, dan loop je vast. Je moet elkaar kunnen vertrouwen. Een belangrijk kenmerk van een goede wethouder is dat hij comfort biedt.'

Woningcorporatie: *'De wethouder kan dan top zijn, zijn ambtenaren gaan hun eigen gang. Daar schieten wij weinig mee op. Wij willen bovendien dat de bestuurder zijn gemeenteraad mee neemt.'*

Gemeente: *'Het is ondoenlijk om met alle partijen de visie te bepalen. Dat werkt niet. De visie is onze visie, is de visie van de gemeente. Wij bepalen de stip op de horizon. Maar we gaan wel gezamenlijk het proces in.'*

Tip: *Zoek naar wederkerigheid, want:*

- *Het welslagen van veel interventies op het gebied van wonen is afhankelijk van flankerende maatregelen op het sociaal domein. Neem bijvoorbeeld het beleid om mensen langer thuis te laten wonen: hiervoor zijn randvoorwaarden nodig in de ondersteuning en diensten aan huis. Het bevorderen van doorstroming uit Beschermd wonen is alleen mogelijk wanneer naast woningen ook voldoende randvoorwaarden in het sociale domein zijn gecreëerd.*
- *De vraagstukken worden voor een belangrijk deel primair ervaren en geformuleerd door de zorgaanbieders in plaats van door gemeente en woningcorporatie. Denk bijvoorbeeld aan het probleem van het verouderde vastgoed in de zorg of de doorstroming vanuit Maatschappelijke Opvang en Beschermd wonen. Toch is dit een probleem dat bijvoorbeeld ook de gemeente aan gaat. Daar waar de woningcorporatie de eigenaar is van de locatie, wordt de bijdrage van de gemeente om tot een oplossing te komen extra belangrijk.*

Dilemma: *Zijn de prestatieafspraken de goede plek om ook afspraken vast te leggen over zorg en welzijn? Formeel gezien beperken de prestatieafspraken zicht tot het volkshuisvestingsbeleid van woningcorporaties.*

Tip: *Verwijs naar afspraken elders, die in samenhang met de prestatieafspraken zijn gemaakt. Voorbeeld uit Hoeksche Waard: "De kwaliteit en kwantiteit van de geleverde zorg- en welzijnsdiensten maken geen deel uit van de prestatieafspraken." Om toch de noodzakelijke verbinding te leggen tussen geschikte woningen en zorg en welzijnsdiensten is er een herziening van het al langer lopende Pact van mijn Hart in de maak, Pact 2.0. Daarin is opgenomen dat de zorg- en welzijnsorganisaties zich maximaal inspannen om deze diensten beschikbaar, bereikbaar en betaalbaar te houden.*

6.2 Gedeelde visie

Het lijkt simpel: de gemeente stelt een visie vast, en voilà, de woningcorporaties leveren netjes hun lijstje in en de huurders gaan akkoord. In de praktijk ontstaan er soms al problemen bij die visie zelf, die niet automatisch door iedereen wordt omarmd.

De visie wordt niet gedeeld

De gemeente stelt een woonvisie op en vraagt de woningcorporatie daar een bijdrage aan te leveren. De woningcorporatie stelt een activiteitenoverzicht op. Tot zover is alles helder. Maar dan ontstaan er problemen: de gemeente en woningcorporatie hebben een verschillende visie op de gewenste richting van het volkshuisvestingsbeleid.

Rondom het thema wonen en zorg doet dit zich bijvoorbeeld voor bij de beschikbaarheid van goedkope woningen voor diverse doelgroepen en het tekort er aan. De gemeente hamert op meer goedkope woningen, maar de

woningcorporatie bestrijdt dat dit de oplossing van het probleem is. Rond dit thema voelen gemeenten soms meer druk en woningcorporaties voelen zich niet automatisch probleemdruager.

Tips en oplossingen: *In deze situatie kan het wenselijk zijn om het proces op diverse fronten te versterken:*

- *Het bouwen aan een gezamenlijke visie vergt nog de nodige inspanning. Het gaat om de inhoud, maar ook om de rolverdeling. Streef naar gezamenlijkheid.*
- *Een nadere analyse van de problemen die zich voordoen op basis van empirische gegevens is belangrijk om de discussie uit de sfeer van algemeenheden te halen. Doel moet zijn om de problemen voldoende te kwantificeren en te kwalificeren. Probeer een gedeeld begrip te krijgen van de problematiek.*
- *Spreek met elkaar een gemeenschappelijke taal af. Wees duidelijk over wat je waaronder verstaat. Zo heeft het begrip “zelfstandig/onzelfstandig” in de Ruimtelijke Ordening een heel andere betekenis dan die welke gehanteerd wordt door zorgaanbieders.*
- *De partijen kunnen elkaar beter bevragen en helpen: welke gegevens heb je als gemeente nodig van de woningcorporatie om beter het probleem te kunnen duiden? Welke informatie maakt richting woningcorporatie voldoende duidelijk waar het probleem exact zit?*
- *Als gemeente kan je ook je rol anders invullen. In plaats van concreet voor te schrijven wat de woningcorporatie moet doen, kan je ook de woningcorporatie deelgenoot maken van de situatie en prikkelen om zelf een visie en een oplossing te bedenken. In veel gevallen sluit dit ook beter aan bij de expertise die de woningcorporatie zelf in huis heeft.*
- *Een woningcorporatie zal – volgens het boekje in ieder geval – samen met zijn huurders goed hebben nagedacht over allerlei zaken. Zij hebben een gedragen visie. Als gemeente kan je hier niet zo makkelijk overheen stappen.*



– Uiteindelijk is er van beide kanten goede wil nodig om de pijn te delen. De rollen zijn verschillend. Maar de bijdragen van beide kanten zijn noodzakelijk.

6.3 Commitment

Prestatieafspraken over wonen en zorg reiken verder dan de partijen die aan tafel zitten. De zorgaanbieders worden ook aangesproken. Het blijkt in de praktijk soms lastig te zijn om hen mee te krijgen.

De inhoudelijke deskundigheid zit niet aan tafel

Dilemma: De medewerkers van de gemeente en woningcorporatie die rond de tafel zitten voor het opstellen van de prestatieafspraken hebben niet altijd voldoende kennis van het thema wonen en zorg. Vaak zijn zij wel goed bekend met de traditionele volkshuisvestelijke thema's.

Tips: Het is belangrijk om van tevoren goed na te denken op welke manier de kennis aan tafel kan komen. Dit kan op allerlei manieren worden georganiseerd:

- Betrek inhoudelijk deskundigen goed in de voorbereiding van de gesprekken en koppel resultaten terug;
- Betrek inhoudelijk deskundigen bij de gesprekken zelf;
- Een projectgroep delegeert een aantal gespecialiseerde issues aan werkgroepen waarbinnen de deskundigheid goed is vertegenwoordigd. De werkgroepen koppelen terug aan de projectgroep;
- Laat de afdeling sociaal domein zelf het initiatief nemen om met woningcorporaties in gesprek te gaan rondom verschillende issues;
- Leg in ieder geval vast met elkaar hoe de verbinding tot stand wordt gebracht, welke agenda voor informatie-uitwisseling en verdieping wordt gevolgd.

– Maak werk van een gemeenschappelijk begrippenkader. Vaak lijken begrippen wel voor zichzelf te spreken, maar binnen verschillende sectoren betekenen zij vaak verschillende zaken.

Prestatieafspraken zijn een mooie aanleiding om binnen de gemeentelijke organisatie op zoek te gaan naar een gedeeld beleid rond wonen en zorg.

Geen commitment van zorgpartijen

Een belangrijk praktisch probleem in het proces is de vraag hoe je de zorgaanbieders erbij betreft. Veel gemeenten zien voor zichzelf een regietaak weggelegd om de zorgaanbieders mee te nemen in de prestatieafspraken. Hier doen zich vele problemen voor. Eén van die problemen is dat de zorgaanbieders geen commitment geven aan de problematiek die de gemeente naar voren brengt.

Dit is een lastig probleem. Formeel hebben de zorgaanbieders namelijk geen rol in het komen tot prestatieafspraken. En bovendien bepaalt de zorgverzekeraar op de achtergrond volume en prijs van de zorg. Problemen die zich voordoen:

- De zorgaanbieders zijn vooral met hun eigen opgaven bezig en kijken minder naar het gezamenlijke belang of hebben te weinig financiële ruimte.
- Met zorgaanbieders kan je geen langetermijnafspraken maken. Dat komt ook omdat zorgaanbieders geen langetermijncommitment durven geven omdat de contracten die zij met zorgkantoren en gemeenten hebben een korte horizon hebben.
- De zorgaanbieders voelen zich onafhankelijk van de gemeente. Dit is vervelend omdat woningcorporaties juist commitment vragen om wonen met zorg beter te verankeren in hun beleid.

Dilemma: De gemeente heeft geen zeggenschap over zorgaanbieders; hoe stel je de woningcorporatie gerust als het gaat om huurders waar hulp voor nodig is?

De woningcorporatie wil jongeren die uitstromen uit Beschermd wonen een woning bieden, maar heeft behoefte aan het wegnemen van het risico aan overlast. Het is moeilijk om daar prestatieafspraken over te maken met de gemeente. Omdat bijvoorbeeld de verantwoordelijkheid van de uitvoering van de begeleiding ligt bij de zorgaanbieders.

De gemeente zegt echter al snel: dat is de verantwoordelijkheid van de zorgaanbieder; wij zijn niet primair hiervoor aangewezen. Dit stelt woningcorporaties onvoldoende gerust.

Tip: Gemeente Utrecht lost dit op met behulp van de buurtteams. Er wordt niet vooraf een bepaalde hoeveelheid begeleiding afgesproken (bijvoorbeeld twee jaar), maar de buurtteams leveren maatwerk. Dus geen statische afspraak, maar een procesafpraak. Doel is flexibiliteit. De gemeente wil de corporatie het vertrouwen geven. Als het misgaat, wie kan hen dan helpen? Het buurtteam is daarvoor het aangewezen gremium, omdat zij de buurt en situatie kennen. Het gaat vaak om specifieke situaties. Een buurtteam-medewerker mag knopen doorhakken.

Dilemma: Als woningcorporatie wil je graag afspraken maken met de gemeente én de zorgaanbieders. Maar hoe krijg je alle partijen bij elkaar? Hoe zorg je er voor dezelfde taal te spreken?

Tip: Bedenk een doelstelling die voor beide werelden geldt. Bijvoorbeeld "de goede woning bij de goede persoon" (Qua Wonen). In de Hoeksche Waard is het motto van de zorgaanbieders "Niemand tussen wal en schip" (in "Pact van mijn Hart"). Dit motto begrijpen de zorgmensen én de woonmensen. Het is in het huisvestingsbeleid overgenomen. Dit bevordert het onderlinge begrip en gezamenlijke visie en doelen.

Een probleem is ook hoe je de uitspraken van de zorgaanbieders moet wegen en interpreteren. Investeer daarom met elkaar in een goede analyse van het probleem. Wordt er gesproken over trends, onderbouw dit dan met feiten alvorens tot handelen over te gaan. Spreek zo nodig een procedure af om de trend te meten, te monitoren en op basis daarvan afspraken te maken of bij te stellen.

De positie van zorgorganisaties is een heel andere dan die van woningcorporaties

Zorgaanbieders moeten jaarlijks contracten afsluiten met zorgverzekeraars, zorgkantoren en gemeenten op basis van aanbestedingsrondes. Woningcorporaties hoeven niet jaarlijks hun woningen te contracteren. Zorgorganisaties hebben vanwege de bekostigingssystematiek een kortere horizon, zijn financieel afhankelijker van zorgverzekeraars, zorgkantoren en gemeenten, en worden geacht met elkaar te concurreren op basis van prijs en kwaliteit.

Hoewel de wens bij veel gemeenten aanwezig is om ook het zorgkantoor en/of zorgverzekeraar aan tafel te krijgen, lukt dat tot op heden maar mondjesmaat. Misschien dat gemeenten en zorgkantoren elkaar de komende jaren beter weten te vinden nu er een gemeenschappelijke agenda is.

Is het per se noodzakelijk dat zorgaanbieders rechtstreeks betrokken worden bij het opstellen van prestatieafspraken rondom wonen en zorg? In veel gevallen is het wel degelijk wenselijk dat zorgaanbieders zich committeren aan afspraken:

- Dit commitment kan ook gedelegeerd worden aan de woningcorporaties.
- De gemeente kan zorgen voor de analyse en probleemstelling. Zij kan de woningcorporaties én de zorgaanbieders vragen waar zij voor zichzelf een opgave zien.

- In sommige gemeenten is een duidelijke keuze gemaakt dat prestatieafspraken het instrument is om enkel afspraken tussen gemeente en corporaties te maken. Afspraken en contacten met de zorg worden in andere overlegverbanden geregeld.

Voorbeelden

Gemeente Beverwijk initieert vernieuwing middels een overlegstructuur wonen en zorg. Corporaties en gemeente maken in dit nieuwe overleg concrete afspraken met elkaar en met de betrokken zorg- en welzijnspartijen over onderwerpen die in de Woonvisie 2020 zijn opgenomen, zoals flankerend beleid, onderzoek, voorlichting en informatie. Er is een werkgroep wonen en zorg in het leven geroepen met als trekker een van de corporaties, namelijk WOONopMAAT. Dit lijkt te werken. Er is een gezamenlijk actieplan opgesteld. Hierin worden doelstellingen uit de Woonvisie 2020 geconcretiseerd. Het lijkt een manier te zijn om algemene beleidsintenties naar het niveau van concreetheid en uitvoering te brengen.

In Den Haag zijn de zorgpartijen niet rechtstreeks betrokken bij het opstellen van de prestatieafspraken. Wel is met de woningcorporaties afgesproken, in de prestatieafspraken, dat zij zich inspinnen om de afspraken te laten aansluiten op de samenwerking die zij hebben met zorginstellingen. Het gaat concreet onder meer over voldoende ondersteuning of professionele zorg voor bewoners bij het zelfstandig wonen. Zorgaanbieders kunnen samen met woningcorporaties overleggen over het zorgvastgoed.

Te veel partijen aan tafel

Een dilemma is ook hoe je het overleg met de zorgaanbieders praktisch organiseert:

- Het is onpraktisch om alle zorgaanbieders te betrekken in het proces. Er zijn veel zorgaanbieders; sommigen zijn heel groot, anderen zijn heel klein: hoe breng je die belangen aan tafel?

- De zorgaanbieders laten zich niet vertegenwoordigen door een gezamenlijke persoon of orgaan. De concurrentieverhoudingen binnen de zorg zijn hier debet aan.
- De zorgaanbieders zien mede door deze veelheid aan concurrenten niet de zin in van het gezamenlijke gesprek.

Tips: *Er zijn geen kant en klare oplossingen voorhanden. We kunnen verschillende suggesties geven uit de praktijk die mogelijk kunnen helpen:*

- *Hang het proces op aan bestaande overlegstructuren. Dit vermindert de belasting.*
- *Zorg dat er een onafhankelijk persoon wordt vrijgemaakt die deze rol vervult namens de zorgaanbieders. Of spreek af dat zorgaanbieders één vertegenwoordiger kiezen. Dat werkt soms wel, niet altijd.*
- *Begin klein met partners waarmee je op één lijn zit. Maak samen met deze pioniers een eerste schets. Haal daar vervolgens andere aanbieders bij.*
- *Een variant op het bovenstaande: vraag aan een woningcorporatie om de kar met de zorgaanbieders te trekken. Deze woningcorporatie ervaart minder belemmeringen dan een gemeente om uit het grote aanbod enkele preferente aanbieders te kiezen en kan daardoor sneller slagen maken en deze voorleggen aan de gemeente. De gemeente kan dit aanbod als uitgangspunt nemen voor vervolgoverleg waarbij alle aanbieders de kans hebben zich hierbij aan te sluiten.*

6.4 Overbelasting

Het overleg tussen woningcorporaties, huurders en gemeente kost al veel tijd en energie, en daar komen nu ook nog de partijen uit de zorg bij. Er zijn meerdere beleidsterreinen met ieder hun eigen overleggen. De afstemming vindt op meerdere niveaus plaats, ambtelijk en bestuurlijk.

Te veel overleggen

Een knelpunt is dat bestuurders en uitvoerenden al veel structureel overleg hebben en er geen ruimte is om de agenda nog meer te belasten. Het is dan nodig om inventieve oplossingen te vinden zodat het thema van wonen en zorg toch voldoende aandacht krijgt:

- Vaak zijn dit de gemeenten waar al langer brede overlegverbanden en/of convenanten zijn tussen gemeente, zorg en woningcorporaties. Dan is het meer de vraag wat daarvan wordt opgenomen in de prestatieafspraken.
- Creëer een ambtelijke regietafel die de strategische onderwerpen wonen en zorg bespreekt. Leg de belangrijke beslispunten voor aan het bestaande bestuurlijke overleg.
- Geef een ambtelijke projectgroep de opdracht om het thema wonen en zorg een plek te geven binnen bestaande overleggen. Zij zorgen voor de agendering, voor voldoende gewicht van het thema, en voor de uitvraag.

Dilemma: *De zorgaanbieders in de Drechtsteden – vijf gemeenten – werken over zeventien gemeenten. Hoe combineer je dat met de lokale schaal?*

Tips: *Stroomlijn het proces in een doe-tafel, een regie-tafel en een bestuurlijk overleg:*

- *Op uitvoeringsniveau is er de doe-tafel voor concrete lokale problemen die om een oplossing vragen. Gemeente, corporaties, zorgaanbieders, wijkteams bedenken met elkaar wat nodig is en regelen het.*
- *De regie-tafel is voor strategische onderwerpen of vraagstukken waar je aan de doe-tafel niet uit komt. Voorbeeld: verandering beleid en regelgeving, ruimte voor nieuwe woonvormen, proces en samenwerking. Vaak worden deze onderwerpen geboren aan de doe-tafel, maar daar niet opgelost. De zorgaanbieders hebben een regionale afvaardiging aan deze regie-tafel. Het zou te ingewikkeld worden om hen allemaal een plek te geven.*
- *Het bestuurlijk overleg komt in beeld om (politieke) beleidskeuzes te maken over gewenste capaciteit en kwaliteit in de regio.*

Een tweede optie is gebruikmaken van al bestaande overleggen en samenwerkingsverbanden. Het ingewikkelde hier is hoe de gemeente de inbreng filtert, organiseert en prioriteert. Een eenvoudige ronde langs diverse overleggen is niet voldoende.

Voor de langere termijn valt er veel voor te zeggen om in een gemeente een brede overlegstructuur voor wonen en zorg op te zetten. Hier en daar is dit ook al het geval en daar beschikken de partijen over een kant en klare structuur die kan worden afgetapt voor de prestatieafspraken wonen en zorg.

Dit is niet iets wat van de ene op de andere dag gerealiseerd is, dus gemeenten die nog aan het begin van het traject staan, doen er goed aan om vooralsnog consultatierondes te houden voor het opstellen van prestatieafspraken wonen en zorg. Tegelijkertijd kunnen zij werken aan het in het leven roepen van een structureel overleg wonen en zorg, zodat er in de toekomst een andere werkwijze zal ontstaan die onder meer voor de prestatieafspraken vruchten zal afwerpen.

6.5 Tot slot

Ook al gaan gemeenten, huurders en woningcorporaties planmatig en weloverwogen te werk, ook al denken zij goed na over de structuur van het proces en de wijze waarop zorgpartijen en zorgconsumenten daar bij betrokken worden, de kans is groot dat de praktijk een stuk ingewikkelder is dan de theorie. Er kunnen zich allerlei knelpunten voordoen. Een algemene richtlijn kan hiervoor niet worden gegeven.

Literatuur

Toepasselijke wetten en besluiten:

Woningwet 2015

Besluit toegelaten instellingen volkshuiving (BTIV) 2015.

Veegwet Wonen; op 24 januari 2017 aangenomen door de Eerste Kamer.
En gaat samen met een gewijzigd BTIV in op 1 juli 2017.

Hulpmiddelen:

Handreiking Prestatieafspraken; samenwerken volgens de Woningwet 2015.
Aedes, Ministerie van Binnenlandse Zaken, VNG en Woonbond, 12 september 2016.

Prestatieafspraken op kaart. Digitale informatie over afgesloten prestatieafspraken per gemeente.

Checklist werkafspraken tussen gemeenten, huurdersorganisatie(s) en woningcorporatie(s). Aedes, VNG en Woonbond, juni 2016.

Zorgen over wonen, Handelingskader ten behoeve van kwetsbare groepen op de woningmarkt. Wouter Rohde Wouter Rohde Advies, Freek de Meere Verwey-Jonker Instituut, Utrecht, november 2016 in opdracht van Corpoenista.

De inhoud van prestatieafspraken wonen-zorg, een eerste verkenning.
Platform31, Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen en Zorg, Programma Langer Thuis, december 2016.

Website Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg: met onder andere de training Connect effect; lokale samenwerking wonen, welzijn, zorg.

Dossier wonen en zorg, Platform31.

Met thema's als: Strategisch samenwerken aan wonen, welzijn en zorg,
Herbestemmen zorgvastgoed en Beschermd wonen en maatschappelijke opvang.



Expertsessies

In een reeks van vier expertsessies werkten Platform31 en Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg met geïnteresseerde gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties de thema's uit, die in de landelijke verkenning naar voren kwamen: 1. Kwantiteit van de woningvoorraad, 2. Kwaliteit van de woningen, 3. Ruimtelijke samenhang en 4. Integrale benadering, verbinding met andere domeinen en 5. Proces. Gemeenten of corporaties konden tijdens de bijeenkomsten zelf voorbeelden aandragen. De verkenning is volgens de

sneeuwbalmethode tot stand gekomen, waardoor een voorhoede in het werkveld inbreng heeft kunnen geven. Het blijft mogelijk dat anderen ook vergedorderd zijn in hun prestatieafspraken over wonen en zorg. De inhoud van landelijke verkenning is in de bijeenkomsten met de deelnemers aangescherpt op thema, proces en dilemma's. De bijeenkomst met huurders organiseerden we samen met de Woonbond.

Betrokkenen landelijke verkenning en expertsessies

Aedes	Onitha Ramautarsing	Deelnemer expertsessie
Bo-Ex	Wouter Schepers	Respondent
De Ruiter Advies	Guido de Ruiter	Deelnemer expertsessie
De Woningstichting	Jacqueline Annema	Respondent
DeltaWonen	Martin Bleijenburg	Respondent / deelnemer expertsessie
Domijn	Susan Haafkes	Respondent
Evean	Ed van de Bijl	Deelnemer expertsessie
Evean	Henrike Klok	Deelnemer expertsessie
Gemeente Almelo	Sanneke Snuverink	Deelnemer expertsessie
Gemeente Almere	Rosita Mertens	Deelnemer expertsessie
Gemeente Amsterdam	Carina Hooiveld	Deelnemer expertsessie
Gemeente Amsterdam	Iris Westerterp	Deelnemer expertsessie
Gemeente Amsterdam	Kirsten Simhoffer	Deelnemer expertsessie
Gemeente Apeldoorn	Marion Boogers	Deelnemer expertsessie

Gemeente Binnenmaas	Joost Ridderhof	Deelnemer expertsessie
Gemeente Breda	Guido Wijgergangs	Deelnemer expertsessie
Gemeente Doetinchem	Joost Meilof	Respondent / deelnemer expertsessie
Gemeente Doetinchem	Lieke Roos	Respondent
Gemeente Dordrecht	Wim van den Engel	Respondent / deelnemer expertsessie
Gemeente Heerhugowaard	Stefan de Nijs	Respondent
Gemeente Hengelo	Marieke van den Berg	Respondent / deelnemer expertsessie
Gemeente Leeuwarden	Remco Deelstra	Respondent
Gemeente Nieuwegein	Irma van den Heuvel	Deelnemer expertsessie
Gemeente Nijkerk	Agnes Reitsma	Respondent
Gemeente Oss	Ivar Schoppema	Deelnemer expertsessie
Gemeente Oud-Beijerland	Maurice van Noordenne	Deelnemer expertsessie
Gemeente Rotterdam	Annet Akkerma	Deelnemer expertsessie
Gemeente Stichtse Vecht	Vincent van Esch	Respondent
Gemeente Utrecht	Willem ten Voorde	Deelnemer expertsessie
GroenWest	Melanie Klinkenberg	Respondent
HBO de Peel	Hans van Eijk	Deelnemer expertsessie
Huurders Leusden Voor Elkaar	Ria Huisman	Deelnemer expertsessie
Huurders-en bewoners Belang Zederik	Arie Stravers	Deelnemer expertsessie
Huurderskoepel Schagen E.O.	Ad Deutekom	Deelnemer expertsessie
Huurderskoepel Schagen E.O.	Henk van Gameren	Deelnemer expertsessie
Huurdersorganisatie HGO, corporatie Het Gooi en Omstreken	Henk Dijks	Deelnemer expertsessie
Huurdersorganisatie MEVM, woningcorporatie Actium	Juul Mustamu	Deelnemer expertsessie

Huurdersorganisaties van ZOwonen	Phil Winteraeken-Bruls	Deelnemer expertsessie
Huurdersraad Wonen Limburg	Rob Gordon	Deelnemer expertsessie
Huurdersvereniging Westland	Rob Vroombout	Deelnemer expertsessie
HW Wonen	Arjen van Brakel	Deelnemer expertsessie
HW Wonen	Ben Pluimer	Respondent
HW Wonen	Carline Qualm	Deelnemer expertsessie
Ieder(in)	Anneke van der Vlist	Deelnemer expertsessie
Intermaris	Jeroen Fontein	Respondent
KBO westelijke mijnstreek	Marie José Kelleners-Haagmans	Deelnemer expertsessie
Laurens Vastgoed	Eric Schollaers	Respondent
Laurentius	Anneke Creemers	Respondent
Laurentius Breda	Ties Teeuwen	Deelnemer expertsessie
Ministerie van BZK	Prescillia van Noort	Deelnemer expertsessie
Parteon	Doret Aarts	Deelnemer expertsessie
Parteon	Erwin Smit	Respondent / deelnemer expertsessie
PCOB/KBO	Marlou Min	Deelnemer expertsessie
Pre Wonen	Esther van der Knaap	Respondent
Qua Wonen	Leonie de Groot	Deelnemer expertsessie
Regioraad Utrecht e.o.	Anneke van Klaver	Deelnemer expertsessie
RIGO	Paul van Grieken	Deelnemer expertsessie
Samenwerken in Wonen, Zorg en Welzijn	Conny Heemskerk	Deelnemer expertsessie
Schellekens Advies	Eric Schellekens	Deelnemer expertsessie
Stadlander	Jos van de Kerkhof	Respondent
Staedion	Paulien van Dijk	Respondent / deelnemer expertsessie
Stichting Trivire	Mirella Vesely	Deelnemer expertsessie

Vidomes	Sandy van Marrewijk	Respondent
VNG	Freya Mostert	Respondent
VNG	Jeroen de Leede	Deelnemer expertsessie
Welbions	Carola Butink	Deelnemer expertsessie
Welbions	Robert Olde Heuvel	Deelnemer expertsessie
Wonen Limburg	Susan Rutten	Respondent
Wonen Limburg	Tom Houben	Respondent / deelnemer expertsessie
Woningstichting St. Joseph	Ralf Gulikers	Respondent
Woon Twente	Jeanine Verhoef	Deelnemer expertsessie
Woonbond	Janny Komduur	Deelnemer expertsessie
Woonservice Westerbork	Fera Oldenziel	Respondent
Woonwaard	Judith Breemer	Respondent
Woonzorg Nederland	Willemijn Souren	Respondent
Wouter Rohde Advies	Wouter Rohde	Deelnemer expertsessie
Zelfstandig adviseur huurdersorganisaties	Anda Ros	Deelnemer expertsessie

Colofon

Uitgave

Platform31

Kennis- en netwerkorganisatie Platform31 ziet de **trends** in stad en regio.

We **verbinden** beleid, praktijk en wetenschap rondom actuele vraagstukken en komen tot een **aanpak** waarmee bestuurders, beleidsmakers en uitvoerders direct aan de slag kunnen. De oplossingen houden we niet voor onszelf:

iedereen profiteert mee van de resultaten.

www.platform31.nl

Kennis- en experimentenprogramma Langer Thuis - projectteam

Lokale prestaties wonen en zorg

Netty van Triest en Annette Duivenvoorden, Platform31

Rogier Goes, Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg

Auteurs handreiking

Henk Nouws en Linda Sanders, De Vijfde Dimensie

Redactie

Platform31

Fotografie

Alex Schröder

Vormgeving

Gé grafische vormgeving

Den Haag, april 2017

Kennis- en experimentenprogramma Langer thuis

Platform31 en Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg werken in 2016-2017 aan het kennis- en experimentenprogramma Langer Thuis in eigen buurt. Het scheiden van wonen en zorg en de hervormingsagenda van de langdurige zorg hebben stevige gevolgen voor de zorg- en woningmarkt. Het vraagt om nieuwe aanpakken, instrumenten en kennisgeving. 'Langer Thuis' werkt aan verbetering van bestaande woonarrangementen en het nieuwe samenspel tussen gemeenten, burgerinitiatieven en 'sociale' en maatschappelijke ondernemers om een veelzijdig welzijns- en zorgdiensten en woonaanbod mogelijk te maken. Het ministerie van BZK en het ministerie van VWS ondersteunen het programma om lokale partijen te faciliteren in hun zoektocht naar nieuwe oplossingen. In experimenten, studies, workshops, webdossier en leerkringen zoekt 'Langer Thuis' met het werkveld naar concrete oplossingen. Het programma kent twee perioden: Langer thuis 2013-2015 in samenwerking met Movisie en Langer thuis 2016 - 2017.

www.platform31.nl/langerthuis

<http://www.kcwz.nl/nieuws/specials/langer-thuis>

Prestatieafspraken wonen en zorg

Vanuit Langer Thuis ontwikkelen Platform31 en het Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg een handreiking voor het maken van prestatieafspraken over wonen en zorg. In de landelijke verkenning naar het thema wonen en zorg in prestatieafspraken is op een rij gezet wat in de huidige prestatieafspraken is opgenomen. Ook zijn succesfactoren, dilemma's en aandachtspunten uitgelicht. Aan de hand hiervan is een reeks bijeenkomsten met gemeenten, corporaties en huurders gehouden over dilemma's, inspirerende aanpakken en voorstellen voor verbetering. De uitkomsten zijn verwerkt in het eindadvies en de praktische handreiking.

Meer informatie: Lokale prestaties wonen en zorg

Hoewel grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van dit rapport, aanvaarden Platform31 en de betrokkenen geen enkele aansprakelijkheid uit welke hoofde dan ook voor het gebruik van de in deze publicatie vermelde gegevens. Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt mits de bron wordt vermeld.