

AAN DE SLAG MET WOONZORGVISIE

FEBRUARI 2024



vereniging van
woningcorporaties



INLEIDING




Huisvesting van aandachtsgroepen en ouderen staat prominent op de agenda. De druk op de woningmarkt is hoog, er is behoefte aan betaalbare woningen en woonvormen die mensen ondersteuning bieden bij het zelfstandig wonen, ook als zij behoefte hebben aan zorg of ondersteuning. In het Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting is opgenomen dat gemeenten een volkshuisvestingsprogramma opstellen, inclusief een regionaal afgestemde woonzorgvisie. Gemeenten doen dit in samenspraak met woningcorporaties, andere samenwerkingspartners en inwoners.

Woonzorgvisie? Of visie op wonen en zorg?

In deze publicatie spreken we van een woonzorgvisie. Wanneer het Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting wordt aangenomen, wordt de woonzorgvisie een integraal onderdeel van het volkshuisvestingsprogramma. Gemeenten mogen ook een eigenstandige woonzorgvisie maken en deze als bijlage opnemen in het volkshuisvestingsprogramma. In deze publicatie gaan we uit van het wetsvoorstel zoals het nu is. Als gevolg van de behandeling in de Eerste en Tweede Kamer (in maart 2024) zijn nog wijzigingen mogelijk.

De woonzorgvisie is een gemeentelijk document, maar zeker ook van belang voor woningcorporaties. Een goede visie op wonen en zorg kan bijdragen aan het versterken van de veerkracht in wijken en buurten, bijvoorbeeld door een evenwichtigere spreiding van aandachtsgroepen over de regio en het toevoegen van ontbrekende woonzorgconcepten. Maar wat vraagt het opstellen van deze woonzorgvisies van woningcorporaties en hoe kun je daarop inspelen? Daar gaat deze handreiking over. Deze handreiking is behulpzaam bij het reflecteren op de huidige strategie wat bij woningcorporaties nu nodig is om goed voorbereid bij gemeenten aan tafel te zitten.

In deze publicatie wordt beknopt op een rij gezet hoe corporaties kunnen bijdragen aan een woonzorgvisie. Deze inbreng is afhankelijk van de eigen visie van de corporatie op het huisvesten van ouderen en aandachtsgroepen, het Strategisch Voorraad Beleid/Asset management, de huidige en toekomstige vastgoedportefeuille, de samenwerking met gemeente, zorg en welzijn en niet te vergeten de huurders. Door de omvang van de opgave waar corporaties voor staan en tegelijkertijd de druk op de middelen, zijn 'slimme keuzes' nodig. Waarin kunnen corporaties de schaarse middelen het beste investeren?

DEEL	ONDERWERP	UITLEG
1	<u>Opgave en aanpak</u> 	Dit deel beschrijft de Rijksprogramma's Een thuis voor iedereen en Wonen en zorg voor ouderen. Ook komt het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting aan bod. Het hoofdstuk sluit af met de planning.
2	<u>Rol woningcorporatie</u> 	Gemeenten stellen woonzorgvisies op, maar deze zijn ook cruciaal voor woningcorporaties. Dit deel behandelt op welke manier je als corporatie invloed kunt uitoefenen op de inhoud van de woonzorgvisie en het proces van totstandkoming.
3	<u>Inhoud woonzorgvisie</u> 	Dit deel beschrijft de onderdelen van een woonzorgvisie, en – vanuit het perspectief van woningcorporaties – de verschillende onderwerpen die in een woonzorgvisie aan bod kunnen komen.

Totstandkoming van deze handreiking

Woningcorporaties zijn betrokken geweest bij het ontwikkelen van deze handreiking. Platform31 en Aedes hebben in dit kader 2 digitale bijeenkomsten georganiseerd waaraan medewerkers van 10 corporaties hebben deelgenomen. Zij hebben hun ervaringen met woonzorgvisietrajecten gedeeld. De bijeenkomsten leverden waardevolle inzichten op die zijn verwerkt in deze publicatie.

Deze handreiking is exclusief voor woningcorporaties.

Binnen het Innovatieprogramma *Een thuis voor iedereen* ontwikkelde Platform31 nog 3 andere handreikingen voor een brede doelgroep. Deze zijn ook interessant voor woningcorporaties. Deze handreikingen gaan over het vormgeven van de regionale samenwerking, het uitvoeren van woonzorganalyses en wonen en zorg in het volkshuisvestingsprogramma.

DEEL I: OPGAVE EN AANPAK

ACTUALITEIT HUISVESTING AANDACHTSGROEPEN EN OUDEREN

Het interdepartementale adviesrapport *Een thuis voor iedereen* heeft laten zien dat bepaalde groepen mensen het extra moeilijk hebben bij het vinden van passende en betaalbare woningen. Het gaat om mensen die zich in een kwetsbare situatie bevinden of een specifieke woonbehoefte hebben. Denk aan arbeidsmigranten, uitstromers uit beschermd wonen en kwetsbare ouderen. Om op een goede manier zelfstandig te kunnen wonen heeft een aantal van deze aandachtsgroepen zorg en ondersteuning nodig. Om tot voldoende huisvesting voor aandachtsgroepen en ouderen te komen, heeft BZK de programma's *Een thuis voor iedereen* en *Wonen en zorg voor ouderen* opgezet.

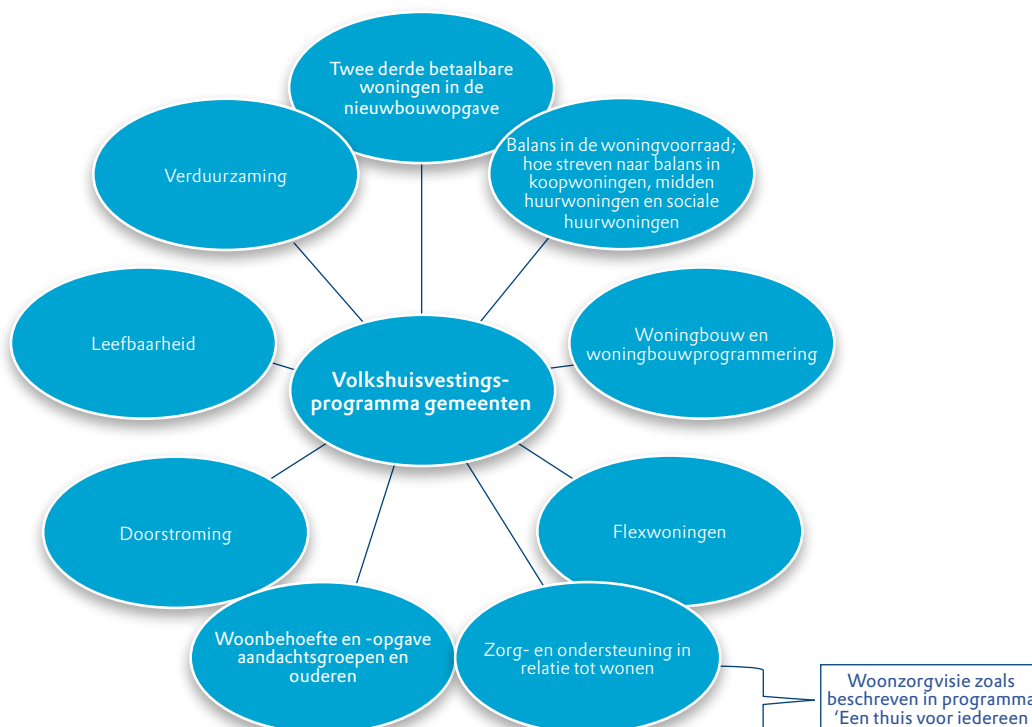
Figuur 1 Overzicht van doelen van de twee Rijksprogramma's

EEN THUIS VOOR IEDEREEN (GERICHT OP AANDACHTSGROEPEN)	WONEN EN ZORG VOOR OUDEREN
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Voldoende betaalbare woonruimte ▪ Evenwichtige verdeling over gemeenten ▪ Combineren van wonen, zorg en welzijn ▪ Preventie: voorkomen dat mensen in de knel komen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Versnelling woningbouw voor ouderen ▪ Ouderen informeren, ontzorgen en doorstroming verbeteren ▪ Een leefomgeving voor ouderen die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten

De 2 Rijksprogramma's, ondersteund door het wetsvoorstel *Versterking regie volkshuisvesting*, zorgen ervoor dat provincies en gemeenten meer gaan sturen op de huisvesting van aandachtsgroepen en ouderen. De afspraken over woningbouw landen in de regionale woondeals en lokale woningbouwprogrammering. In het wetsvoorstel *Versterking regie volkshuisvesting* is opgenomen dat gemeenten een volkshuisvestingsprogramma opstellen, inclusief een regionaal afgestemde woonzorgvisie. Ook het Rijk en de provincies maken een volkshuisvestingsprogramma. Deze zijn kaderstellend voor het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma.

Gemeenten stellen de woonzorgvisie op in samenspraak met woningcorporaties en andere partijen. Ook moet iedere gemeente een (eveneens regionaal afgestemde) huisvestingsverordening opstellen met voorrang voor een aantal urgentiecategorieën (urgentieregeling).

Figuur 2 De onderwerpen in het Volkshuisvestingsprogramma



In deze handreiking *Aan de slag met woonzorgvisie* (Platform31, februari 2024) staat een korte uitleg van de programma's *Een thuis voor iedereen* en *Wonen en zorg voor ouderen*. Ook wordt ingegaan op het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting. We verwijzen graag naar de genoemde publicatie, maar noemen hier ter aanvulling 2 aandachtspunten:

1. De programma's *Een thuis voor iedereen* en *Wonen en zorg voor ouderen* kennen vanuit het Rijk een andere planning. Gemeenten en woningcorporaties dienen in 2024 regionale afspraken over de nieuwbouw van huisvesting voor ouderen en studenten in de regionale woondeals op te nemen. In 2025 geldt voor alle aandachtsgroepen (incl. ouderen) dezelfde planning.
2. In 2022 hebben Aedes, de VNG, de Woonbond en het Rijk de *Nationale Prestatieafspraken* ondertekend. Woningcorporaties, gemeenten, huurders en het Rijk maken met ondersteuning van de provincies wederkerige afspraken over hoe de vrijgevallen budgetten als gevolg van het afschaffen van de verhuurdersheffing in 2023 te investeren. Naast een verdubbeling van de woningbouw wordt er onder meer ook geïnvesteerd in leefbaarheid. De afspraken landen in de regionale Woondeals die op hun beurt weer kaderstellend zijn voor de woonzorgvisies.

Parallel aan de landelijke aanpak, zien we dat woningcorporaties bezig zijn om samen met gemeenten en zorgorganisaties het scheiden van wonen en zorg in de praktijk vorm te geven. De discussies en keuzen die hier worden gemaakt passen ook in het traject van de Woonzorgvisie. Hoe gaan we om met het zorgvastgoed? Welke tussenwoningvormen willen we ontwikkelen en welke randvoorwaarden zijn daarbij nodig? Er is veel bestuurlijke druk, maar daardoor snijdt het mes wel aan 2 kanten: het realiseren van voldoende betaalbare en passende woningen, die onderdeel zijn van de ambities in de regionale woonzorgvisie. Op deze wijze kan wonen-welzijn-zorg op lokaal niveau goed worden verankerd. Belangrijk is daarbij te zorgen dat de woonzorgvisie de ontwikkelingen van het scheiden van wonen en zorg, en datgene wat je als corporatie nodig hebt, goed faciliteert.

Opgave en middelen

Deze handreiking is gericht op het onderdeel 'integrale woonzorgvisie'. Woningcorporaties dragen met hun activiteiten bij aan alle 4 de onderwerpen in het volkshuisvestingprogramma en de opgaven die daarin moeten worden uitgewerkt (woningbouw- en woonbouwprogrammering, leefbaarheid, verduurzaming en integrale woonzorgvisie). Ook maken corporaties intern afwegingen die hierop betrekking hebben, zoals: zetten we als corporatie vooral in op snel meer woningen of prioriteren we verduurzaming? Investeren we in het verbeteren van de leefbaarheid in wijken en buurten of focussen we op de kwaliteit van het woningaanbod (voor huurders met een behoefte aan zorg of ondersteuning)?

"MAAK WONEN EN ZORG NIET TE SMAL IN DE DEELONDERWERPEN; BLIJF OOG HOUDEN VOOR HET GEHEEL."

DEEL II: ROL WONINGCORPORATIE

WAT KUN JE ALS CORPORATIE (AL) DOEN?

De opgave gaat om het zorgen voor voldoende en geschikte huisvesting voor aandachtsgroepen en ouderen. Is daarvoor een woonzorgvisie noodzakelijk? Het helpt zeker. De visie benoemt de opgave kwalitatief en kwantitatief, en maakt duidelijk dat geen enkele organisatie de opgave alleen kan oplossen. Maar wacht niet totdat de woonzorgvisie klaar is. Immers, de opgave is groot, er moeten meer woningen en geschikte (tussen) woonvormen komen voor zowel senioren als aandachtsgroepen. En hierin moet aandacht zijn voor geschiktheid, betaalbaarheid, wel/geen clustering, nabijheid van voorzieningen, het faciliteren van de gemeenschapsvorming, welzijn en zorg. Kortom, wanneer je 'de bedoeling' centraal stelt, kun je nu al aan de slag gaan. Dit gebeurt al door veel corporaties, samen met hun strategische stakeholders.

HÉT MOMENT VOOR STRATEGISCHE REFLECTIE

Het inspelen op de landelijke en lokale ontwikkelingen vraagt om reflectie en het eventueel (her)formuleren van de strategie: hoe verhoudt mijn corporatie zich tot deze opgave – op inhoud en proces? De onderstaande vragen bieden een kapstok. Na de vragen zoomen we verder in op de regionale en gemeentelijke woonzorgvisie en welke betekenis deze kan hebben voor woningcorporaties.

De vragen zijn relevant voor de hele organisatie, van bestuur tot en met de uitvoering. En van vastgoed, assetmanagement, strategisch voorraad beleid tot financiën en control. Bespreek ze vooral breder in de organisatie en bij voorkeur in samenhang met de andere onderwerpen die relevant zijn in het kader van de discussie over 'opgave en middelen'.

1. Hoe verhoudt de visie en missie van onze woningcorporatie zich tot het huisvesten van aandachtsgroepen en ouderen? Wat is daarin belangrijk? Voor wie zijn we er? Wie zijn onze (primaire) doelgroepen?
2. Welke (kwantitatieve en kwalitatieve) opgave in de huisvesting van aandachtsgroepen en ouderen zien we op ons afkomen, per gemeente/ regio?
3. Welke rol wil onze woningcorporatie in deze opgave hebben?
 - a. Proces: Hoe verhouden we ons tot de gemeente? Willen we als woningcorporatie een proactieve rol hebben richting de gemeente of niet? Hoe willen we als corporaties in de regio samenwerken? Hoe verhouden we ons tot andere partijen, zoals zorg en welzijn?
 - b. Inhoud: willen we ons als corporatie op specifieke woonvormen en/of specifieke doelgroepen richten? Hoe prioriteren we de verschillende opgaven? Hoe verhouden deze opgaven zich tot de totale opgave en middelen keuzes? Als we investeren, welk vraagstuk gaat dan voor?
4. Wat kan onze woningcorporatie (in het proces) concreet bieden?
 - a. Vastgoed(kennis) (zowel nieuwbouw als transformatie)
 - b. Data over de opgave en het huidige aanbod
 - c. Innovatieve ideeën
 - d. Koppelkansen
 - e. ...
5. En wat hebben wij als corporatie nodig van anderen (gemeenten, zorgkantoor, zorg- en welzijnsorganisaties, ...)? En kunnen zij dat naar verwachting leveren? Zo niet, hoe gaan we daarmee om?
6. Wat zijn belangrijke randvoorwaarden om aan de opgaven te voldoen? Denk aan grondposities, grondprijsbeleid, financieel scheiden Wonen-Zorg, inhoudelijk koppelen via *preferred supplierschap*, woningtoewijzing, leefbaarheidsvraagstukken in de wijk, etc.

BRENG EERST HET SPEELVELD IN KAART

De verschillen tussen regio's zijn groot. De ene regio heeft een plan van aanpak vastgesteld en een regionaal procesregisseur aangesteld om het plan uit te voeren. De andere regio zit nog in de verkennende fase en denkt na over hoe tot regionale afspraken over de huisvesting van aandachtsgroepen te komen. Ook de samenwerking tussen gemeenten onderling, met woningcorporaties en met organisaties voor zorg en welzijn kunnen sterk

verschillen, evenals de samenwerking tussen woningcorporaties onderling. Dit soort verschillen zijn van invloed op de strategie van corporaties in het gehele proces. Dit maakt het belangrijk om goed inzicht te hebben in de procesorganisatie- en fasering die in een regio wordt gehanteerd. Betrek dan ook de volgende informatie bij de strategiebepaling van uw corporatie:

- De regio-indeling die de gemeenten hebben gekozen (is dit de woningmarktregio of toch een andere indeling?)
- Welke gemeenten hebben al een visie op wonen en zorg/ woonzorgvisie
- Is er een regionaal procesbegeleider aangesteld of heeft een gemeente een coördinerende rol gepakt
- Welke fasering heeft de regio voor het gehele proces voor ogen

Wat is de bijbehorende planning

- Hoe wordt de dataverzameling vormgegeven
- En hoe, en in welke fase, betreft de gemeente corporaties (individueel of als samenwerkingsverband).

INTERN: POSITIONERING VAN OPGAVE WONEN-WELZIJN-ZORG

Om extern strategisch positie te kunnen nemen in de opgave wonen-welzijn-zorg, is het relevant hier ook intern samenhang in te krijgen. Zijn alle verschillende afdelingen/functionarissen (op de goede momenten) betrokken in het proces? Kan eenieder tijdig inbreng leveren? Zie hiervoor ook wat we beschreven hebben op [pagina 6](#) bij de strategische reflectie. Het is een integraal vraagstuk wat ook als zodanig binnen de corporatie aangepakt moet worden, bijvoorbeeld:

1. Maak een integrale strategie op de rol en positie die de corporatie heeft op de woonzorgopgave en daarmee op het huisvesten van senioren en aandachtsgroepen (en betrek hierbij zowel het Strategisch Voorraadbeleid, als de financiële kaders als de klant- en marktfragen);
2. Vertaal de strategie in beleid, acties en organisatie en zorg voor een interne brede verankering in alle afdelingen binnen de corporatie;
3. Vertaal dit in beleid en acties naar de externe stakeholders.

Waar valt uw organisatie onder?

Op basis van de inbreng van de klankbordgroep valt het grote verschil in betrokkenheid op. Hoe typeert u uw eigen corporatie? De 2 kanten in het spectrum zijn:

- Corporaties met een eigen visie op wonen en zorg. Deze corporaties hebben deze visie in- en extern vertaald. Bijvoorbeeld in een beleidsmedewerker die dit in het werkpakket heeft, het bouwen van nieuwe tussenwoningvormen, het actief inzetten van community building en het actief zoeken met het eigen lokale netwerk naar experimenteerruimte
- Corporaties die meer volgend zijn. Bijvoorbeeld omdat zij al voldoende vastgoed voor specifieke doelgroepen hebben (bijvoorbeeld vastgoed die verhuurd wordt aan een zorgaanbieder), of omdat ze (nog) niet goed weten wat de opgave is die zij hierin hebben of willen hebben.

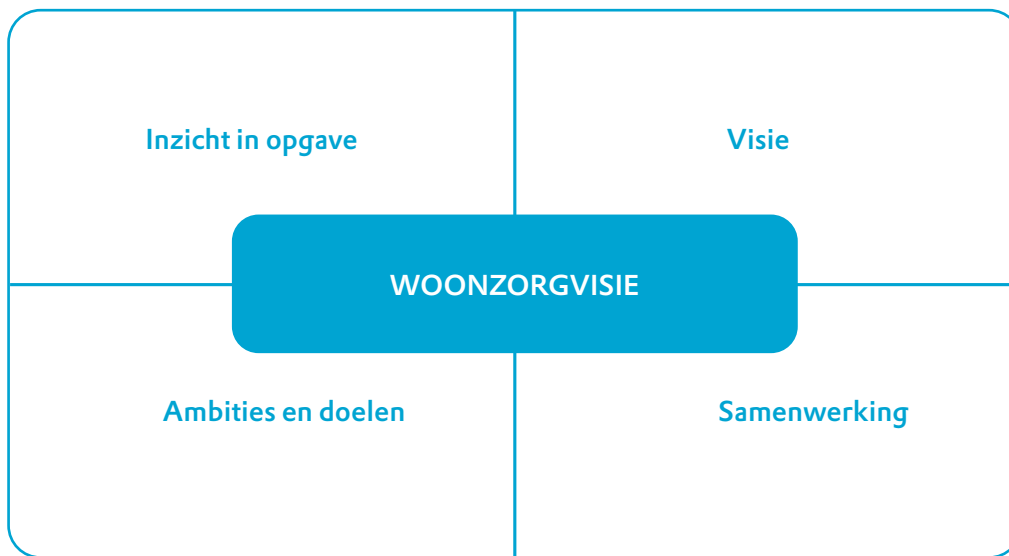
“VOORKOM DAT DE WOONZORGVISIE EEN AFVINKLIJSTJE WORDT.”

DEEL III: INHOUD WOONZORGVISIE

De woonzorgvisie bestaat uit 4 bouwstenen. We gebruiken de opbouw van de woonzorgvisie zoals beschreven in de Handreiking Woonzorgvisie. De bouwstenen belichten we vanuit het perspectief van woningcorporaties:

1. Inzicht in de opgave
2. Visie
3. Ambitie en doelen
4. Samenwerking

Figuur 3 *Bouwstenen woonzorgvisie*



1. INZICHT IN DE OPGAWE

De woonzorgvisie start met een woonzorganalyse. Deze geeft inzicht in hoeverre het huidige aanbod van wonen en zorg aansluit op de (toekomstige) vraag en wat – op korte en lange termijn - de knelpunten in het aanbod zijn. Zo wordt duidelijk welke knelpunten urgent zijn en welke later kunnen worden opgepakt. De analyse over de aard en omvang van aandachtsgroepen, de vertaling naar woonbehoeften, en de verdeling over gemeenten wordt in de regel regionaal opgepakt. Dit geldt ook voor het in kaart brengen van woon(zorg)voorzieningen met een regionaal karakter. Daarnaast kunnen gemeenten ervoor kiezen lokaal een verdiepende analyse uit te voeren, bijvoorbeeld naar de opgave in verschillende wijken, buurten en kernen.

Hoe kun je als woningcorporatie hierop inspelen?

Inzicht in de opgave bestaat niet alleen uit het verzamelen van kwantitatieve en kwalitatieve data, maar ook uit het duiden ervan. Woningcorporaties hebben veel data en kennis die relevant is voor het in kaart brengen van de opgave. Daarnaast is het voor woningcorporaties belangrijk om samen met andere partijen de data te duiden en tot een gemeenschappelijk beeld van de opgave te komen. In dit proces verschillen gemeenten in hoe zij corporaties betrekken. Soms zijn zij een partner in het uitvoeren van het onderzoek, andere keren worden zij slechts gevraagd om informatie aan te leveren.

- Zorg dus vanwege het duiden van de opgave dat je op tijd aan tafel zit om een bijdrage te leveren aan de woonzorganalyse. Doe dit zeker in die gemeenten waar de corporatie veel vastgoed heeft of tegen (leefbaarheids)problemen en spreiding/clustering-vraagstukken aanloopt.
- Pak de woonzorganalyse breder dan wonen, welzijn en zorg alleen; neem ook onderwerpen als 'woningbouw(programmering)' en 'leefbaarheid' mee. Breng onderwerpen c.q. knelpunten in op basis waarvan je later prestatieafspraken wilt maken.
- Signaleer je als corporatie relevante trends of ontwikkelingen die niet of onvoldoende in de woonzorganalyse worden meegenomen? Benoem ze.

“VRAAG DE MENSEN ZELF OOK OM MEE TE DENKEN, BETREK HUURDERS, ERVARINGSDESKUNDIGEN. HET GAAT OM LEEFBAARHEID EN MENSEN LATEN LANDEN IN DE WIJK.”

2. VISIE

De gemeente geeft - in afstemming met ketenpartners – aan wat het gedeelde beeld van de toekomst is: hoe moet wonen, zorg en welzijn er op de lange termijn uitzien? Wat zijn veerkrachtige wijken, vitale kernen, zorgzame en inclusieve buurten? Wanneer is iemand in staat om uit te stromen uit beschermd wonen of opvang, en welke randvoorwaarden zijn daarvoor nodig? En welke uitgangspunten liggen daaraan ten grondslag? Willen we dat iedere zorgdoelgroep verspreid in het dorp/wijk woont? Gaat het om betaalbaarheid, toegankelijkheid, inclusiviteit of maatwerk in de gemeente? De visie schetst het beeld van de toekomst op basis waarvan de ambities en doelen gesteld kunnen worden.

“WE NEMEN EEN VERANTWOORDELIJKHEID IN AANTAL BESCHIKBARE WONINGEN, MAAR DE AMBITIE IN DE WIJK GAAT OVER ZORGZAME BUURTEN EN OVER DRAAGKRACHT EN DRAAGLAST VAN WIJK EN COMPLEXEN.”

Hoe kunnen we als woningcorporaties hierop inspelen?

De woonzorgvisie is niet volledig nieuw, maar bouwt voort op de woonvisie, de visie op het sociaal domein en de omgevingsvisie. Sommige gemeenten hebben ook al een woonzorgvisie. Vaak is deze vooral op ouderen gericht en moet deze worden uitgebreid met andere groepen. En ook moeten regionale afspraken over een evenwichtige verdeling van de wettelijk urgenten worden opgenomen.

Voor corporaties geldt dat zij vaak al een visie op wijken, buurten en kernen hebben, en onderliggende principes of kernwaarden waarvan zij het belangrijk vinden dat deze in de woonzorgvisie terugkomt.

- Kijkend naar deze visies: bij welke gemeente of regio wil je dan als woningcorporatie echt om tafel zitten? Dit kan zijn omdat je als woningcorporatie veel vastgoed hebt in de gemeente, de gemeentelijke visie niet duidelijk is of niet strookt met die van de corporatie zelf of omdat je in die gemeenten veel knelpunten ervaart in wijken en buurten. Een voorbeeld hiervan kan zijn dat de zorgorganisatie en woningcorporatie een verschillende visie hebben op welke mensen gereed zijn om uit te stromen uit beschermd wonen of de maatschappelijke opvang.
- In de visie gaat het ook over de spreiding en verdeling van aandachtsgroepen binnen de regio. Hoe kijken de gemeenten hier tegenaan en hoe gaat de regio hiermee om? Soms zijn er lokaal of regionaal al afspraken. Wat is er al afgesproken? En welke afspraken wil je als corporatie dat er gemaakt worden? Waar zit de spanning en waar zitten de pijnpunten van de corporatie zelf? Waar zet je als corporatie op in?
- De visie legt ook de basis voor de prestatieafspraken. Sluit de visie aan op de prestatieafspraken die de corporatie wil maken? Blijven bestaande prestatieafspraken behouden als de woonzorgvisie wordt vastgesteld?
- Besteed bij nieuwbouw en transformatie van complexen aandacht aan de functie van de plint voor de buurt/wijk.
- Gebruik experimenteerruimte als het gaat om inzet van maatschappelijk vastgoed voor de buurt.

“NAAST AANDACHTSGROEPEN IS OOK OOG NODIG VOOR REGULIERE HUURDERS. ZEKER NU ER EEN GROOT TEKORT IS AAN WONINGEN. ZIJ DRAGEN BIJ AAN DRAAGKRACHT VAN DE WIJK.”

3. AMBITIES EN DOELEN

Samen met ketenpartners vertaalt de gemeente de visie naar ambities en doelen. Wat wil de gemeente bereiken? Denk aan ‘Binnen 10 jaar hebben we x levensloopbestendige wijken ontwikkeld’, ‘Binnen 5 jaar heeft elke wijk een fysieke plek voor ontmoeting en een zinvolle daginvulling’ of ‘Binnen 1 jaar zijn de mogelijkheden om de bestaande woningvoorraad beter te benutten, verruimd.’ Deze ambities worden op hun beurt weer vertaald in concrete doelen: ‘In wijk x wordt gebouw y getransformeerd tot een geclusterde woonvorm’ of ‘In kern a ontwikkelt organisatie x op locatie b een ontmoetingscentrum, dat organisatie y gaat beheren’. Daaruit blijkt welke partij welke stappen moet ondernemen om bij te dragen aan de (gezamenlijk) gestelde ambitie. Deze doelen kunnen vervolgens vertaald worden naar prestatieafspraken tussen woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeenten.

“KIJK OOK NAAR DE SAMENHANG TUSSEN DE WIJK EN HET WOONGEBOUW.”

Hoe kunnen we als woningcorporaties hierop inspelen?

Gemeenten verschillen in ambities en de uitwerking daarvan in doelen. Welke ambities stel je als woningcorporatie om leefbare, zorgzame wijken te maken of houden. Waar zet je op in? Welke prioriteiten stel je? En welke afstemming heb je hierover met corporaties in de regio: wie heeft welke ambitie, focus en mogelijkheden en hoe verdeel je de opgave?

Onderstaande onderwerpen zijn relevant om op te nemen in de woonzorgvisie:

- Regionale afspraken over de verdeling van de huisvesting van urgentiecategorieën, statushouders (nadere uitwerking in de huisvestingsverordening), andere aandachtsgroepen en ouderen. Dit worden ook wel de *fair share* afspraken genoemd.
- Daarmee samenhangend, afspraken over het aantal te realiseren woningen, inclusief investeren in verschillende woonzorgvormen en tussenwoonvormen.
 - Vereisten geclusterde en zorggeschikte woningen
 - Palet aan tussenwoonvormen, waaronder gemengd wonen
 - Brandveiligheidseisen ouderenhuisvesting (incl. afstemming met gemeenten/ brandweer)
- Afspraken over beter benutten bestaande woningbouw. Doe eventueel een pilot samen met de gemeente, zodat helder wordt welke lokale regelgeving wellicht moet worden aangepast.
 - Doorstroming
 - Woningdelen
 - Optoppen
 - Woningssplitsen en bijbouwen
 - Transformatie van gebouwen
 - Overnemen zorgvastgoed
- Afspraken over het toegankelijk, doorgankelijk en dementievriendelijkheid maken van bestaande woningen en complexen.
 - Ontmoetingsruimte inpassen
 - Collectieve woningaanpassingen
 - Ruimte voor scootmobielen/parkeernormen
- Afspraken over toewijzing, urgentie en *preferred supplierschap* in bepaalde complexen
- Afspraken over de toegankelijkheid en dementievriendelijkheid van de leefomgeving en nabijgelegen voorzieningen en de mate waarin deze bijdragen aan bewegen en ontmoeting
- De randvoorwaarden die professionals in de uitvoering nodig hebben om de huisvesting van aandachtsgroepen en ouderen succesvol te laten zijn.
- Het bij woningtoewijzing aansluiten op de behoeften van aanstaande huurders en hun sociale netwerk, zodat het wonen van inwoners in een kwetsbare situatie duurzaam is.
- Aanwezigheid van zorg en ondersteuning om welzijn van bewoners te bevorderen, terugval te voorkomen en duurzame maatschappelijke participatie te realiseren, o.a.:
 - Signaleren en doorverwijzen
 - Community building
 - 24-uurszorg
 - Aanwezigheid huisarts
 - Inzet technologie/domotica
- Afspraken over inzet sociale basis, sociaal beheer, omgaan met verward gedrag, vroegsignalering en preventie, voorkomen en omgaan met overlast en ondermijning.

Afspraken met zorgorganisaties en bewoners over de zorg thuis

Het scheiden wonen en zorg en de keuzevrijheid van huurders vraagt om extra afspraken over randvoorwaarden bij de ontwikkeling van zorggeschikte woningen:

- Het bieden van een zorgarrangement leidt vaak tot het verplicht afnemen van de zorg van een specifieke zorgaanbieder in plaats van vrije keuze van de huurder. Dit is nodig voor het slagen van de businesscase achter het zorgarrangement. Het is belangrijk vooraf afspraken te maken tussen de corporatie, de zorgorganisatie en het zorgkantoor.
- Het vraagstuk van de woningtoewijzing van een zorggeschikte woning aan een echtpaar. Maak dit onderdeel van de afspraken met zorgkantoor en – organisatie. Vaak heeft een van de echtelieden een WLZ-indicatie. Als deze persoon overlijdt, zou de weduwe of weduwnaar in de zorggeschikte woning blijven wonen. Maar, is dit ook mogelijk gezien het benodigde volume voor zorgaanbieder /zorgkantoor en het beschikbaar stellen van zorggeschikte woningen door de corporatie?
- Wees je als corporatie bewust dat de kosten van een zorggeschikte woning niet volledig worden gedekt door de beschikbare subsidie. Zie Rijksoverheid.nl en RVO.nl.

“ZORG OOK VOOR WEDERKERIGHEID VANUIT DE ZORG. WAT DOET DE ZORG VOOR DE WIJK? GEEF DIT EEN PLEK IN AANBESTEDINGEN.”

4. SAMENWERKING

De gemeente kan de woonzorgopgave niet alleen oplossen. In veel woonzorgvisies worden daarom concrete samenwerkingsafspraken opgenomen. Afspraken zijn nodig met particuliere initiatiefnemers, zorgaanbieders, welzijnsorganisaties, woningcorporaties, marktpartijen en zorgkantoren. Deze gaan onder meer over het inzetten van mensen en/of financiële middelen, vastgelegd in convenanten of prestatieafspraken. In het Volkshuisvestingsprogramma staat minimaal beschreven hoe deze samenwerking vormt dient te krijgen.

Hoe kun je als woningcorporatie hierop inspelen?

Naast afspraken over huisvesting worden gemeenten gevraagd (regionale) afspraken te maken over een samenhangend arrangement van wonen, welzijn en zorg. Wat heeft jouw corporatie in dit kader nodig van andere organisaties en hoe werk je samen?

Denk aan:

- Hoe geven we het scheiden van wonen en zorg vorm? Voor welke groepen is direct een regulier huurcontract, voor welke een driepartijencontract en voor welke misschien intermediaire verhuur?
- Hoe organiseren we wonen, zorg en welzijn in samenhang, op gebiedsniveau (bijvoorbeeld servicelevels per kern) en/of op complexniveau (bijv. Zoals bij de Thuis Plus flats). Ook gaat het dan om de werkwijze tussen de organisaties, denk aan onderlinge werkbezoeken, buddy's tussen medewerkers van verschillende organisaties, etc.
- Hoe gaan we om met risico's (bijvoorbeeld bij overlast of huurachterstanden)
- Hoe versterken we de veerkracht? Denk aan investeren in vroegsignalering, sociaal beheer en gemeenschapsopbouw (community building): wie doet wat?

Sommige corporaties ervaren dat gemeenten weinig regie pakken op de woonzorgopgave. Het voorstel Wet versterking regie volkshuisvesting brengt hierin naar verwachting verandering, doordat het opstellen van een woonzorgvisie wettelijk verplicht wordt als de wet wordt aangenomen. Rijk en provincies gaan gemeenten dan aansporen een dergelijke visie op te stellen.

“WE STAAN ER ALS CORPORATIE NIET MEER ALLEEN VOOR. DE LEEFBAARHEIDSPROBLEMATIEK IN BEPAALDE WIJKEN VINDEN GEHOOR BIJ ANDERE PARTNERS: POLITIE, WELZIJN, ZORG, GEMEENTE. ER IS EEN LOKET VOOR HET SAMENKOMEN RONDOM DE PROBLEMATIEK WAAR DE PARTIJEN DIE ER VAN ZIJN ER OOK MEE AAN DE SLAG KUNNEN.”

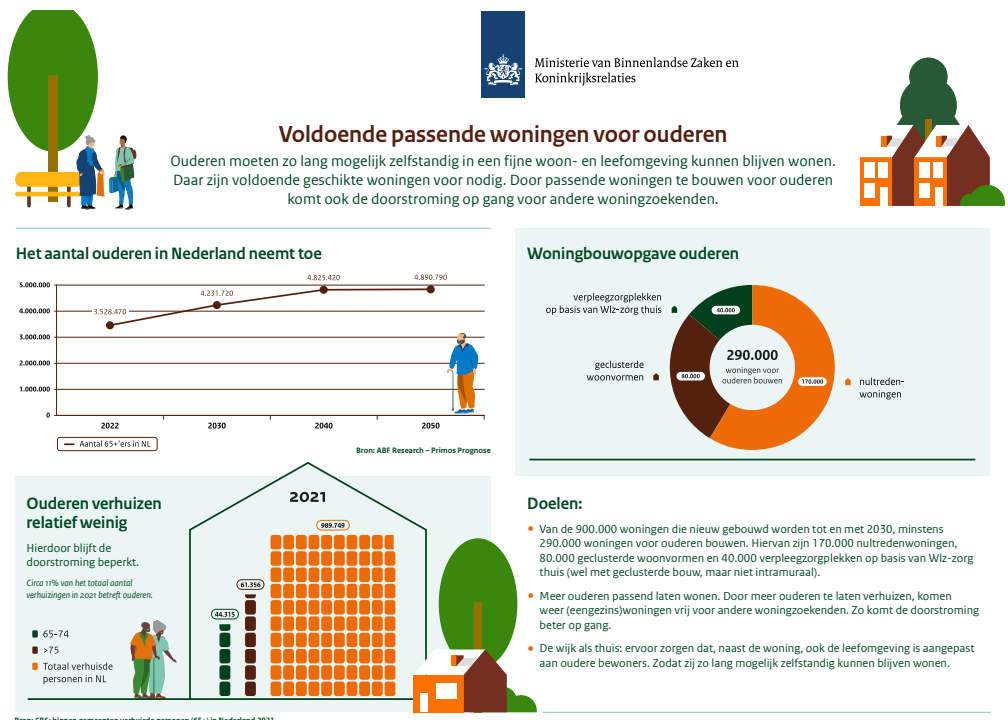
“WE WILLEN WERKEN VANUIT EEN GEDEELDE AMBITIE, MAAR IN DE DISCUSSIE GAAT HET OVER HET AFBAKEN VAN ROLLEN EN TAKEN EN VERANTWOORDELIJKHEID.”

BIJLAGE 1 OPZET EN AMBITIES VAN LANDELIJKE PROGRAMMA'S

PROGRAMMA EEN THUIS VOOR IEDEREEN



PROGRAMMA WONEN EN ZORG VOOR OUDEREN



COLOFON

Deze publicatie is een uitgave van Aedes vereniging van woningcorporaties

© Februari 2024, Den Haag

Contactpersonen: Nora van de Water (Aedes), Pieter Schipper (Aedes) Annette Duivenvoorden, Susan van Klaveren (beide Plaform31) en Guido de Ruiter (zelfstandig adviseur).

Vormgeving: Aedes

Disclaimer: De inhoud van deze uitgave is met uiterste zorgvuldigheid samengesteld. Desondanks zijn hieraan geen rechten te ontleen en is Aedes niet aansprakelijk voor mogelijk inhoudelijke onjuistheden die voortkomen uit gewijzigde wet- en regelgeving. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden veeelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enige andere manier zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgevers of auteurs.

vereniging van
woningcorporaties

