



Vereniging van  
Nederlandse Gemeenten

# Het cement tussen wonen en zorg

BESTUURLIJKE AGENDA VOOR DE RUIMTELIJKE OPGAVE  
WONEN MET ZORG EN VOORZIENINGEN



**BOUWSTENEN**  
VOOR SOCIAAL



## **Het cement tussen wonen en zorg**

*Bestuurlijke agenda voor de ruimtelijke opgave wonen met zorg en voorzieningen*





## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>In gesprek over de ruimtelijke aspecten rond wonen met zorg</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Waar gaat het over?</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Menukaart wonen met zorg en voorzieningen</b>	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>De woningen</b>	<b>17</b>
<b>5</b>	<b>Voorzieningen in de buurt</b>	<b>25</b>
<b>6</b>	<b>Ruimtelijke structuur en inrichting woonomgeving</b>	<b>33</b>
<b>7</b>	<b>Proces en instrumentarium</b>	<b>37</b>
	<b>Bijlagen</b>	<b>39</b>
<b>1</b>	<b>Inzet instrumenten</b>	<b>40</b>
<b>2</b>	<b>Meer informatie</b>	<b>42</b>
<b>3</b>	<b>Betrokken experts</b>	<b>43</b>





# 1 In gesprek over de ruimtelijke aspecten rond wonen met zorg

## Langer zelfstandig wonen vraagt afstemming en samenspel

De wens van veel mensen om langer zelfstandig te wonen heeft gevolgen voor de ruimtelijke inrichting van de samenleving. Woningen moeten beter levensloopbestendig worden. Er worden andere eisen gesteld aan de woonomgeving, voorzieningen, mobiliteit en bereikbaarheid. Tegelijkertijd wordt de intramurale opvang afgebouwd, mensen komen minder snel in aanmerking voor een indicatie. Gemeenten krijgen een grotere verantwoordelijkheid om te zorgen voor geschikte woningen met zorg en voorzieningen.

Het bestaande vastgoed en de ruimtelijke structuur zijn uitgangspunt bij deze veranderingen. Er zijn weinig mogelijkheden voor nieuwbouw. De uitdaging is het bestaande zo optimaal mogelijk te gebruiken, te anticiperen op veranderingen en waar nodig kleine of grote aanpassingen te doen.

Om deze omslag goed te laten verlopen is afstemming tussen en samenspel met een groot aantal partijen nodig. Dat biedt kansen voor lokale bestuurders om zich te onderscheiden. Zij zijn immers verantwoordelijk voor de afstemming met zorgpartijen, met bewoners, woningaanbieders en vele andere partijen die een rol spelen rond wonen en zorg (winkels, dienstverleners, vervoerders, aannemers, installateurs en woninginrichters, enz.)

## Relevante agendapunten geordend per aandachtsgebied

Om het gesprek op gang te helpen wordt in deze brochure een voorzet gegeven met keuzes, handreikingen en informatie voor de betrokken bestuurders.

Uiteraard is de situatie overal in het land anders. Er is afstemming nodig op zowel lokaal als regionaal niveau. Partijen bepalen zelf wat hun agenda is en welke afspraken ze met elkaar willen maken. Lokale bestuurders fungeren vooral als aanjager en inspirator.

Voor de duidelijkheid zijn de bespreekpunten in deze brochure gegroepeerd naar verschillende aandachtsgebieden. Het is echter verstandig deze punten vooral in onderlinge samenhang te beschouwen vanuit mens- en leefomgevingsperspectief, op een zo laag mogelijk schaalniveau en op zoek te gaan naar datgene wat partijen voor elkaar kunnen betekenen.

### **Uitdaging voor de samenleving met stimulerende rol voor gemeenten**

De transitie rond wonen en zorg is vooral een uitdaging voor de samenleving, waarbij nieuwe initiatieven en partijen zullen ontstaan. Denk daarbij aan bewonerscollectieven, nieuwe ondernemers in de horeca, de zorg/ondersteuning, de bouw, techniek, ICT en wonen. Het is van belang om ook deze partijen bij het gesprek te betrekken.

Gemeenten hebben de opdracht om de agenda's van de verschillende partijen op elkaar afgestemd te krijgen, in de rol van een inspirerende spelleider bij de inrichting van de ruimtelijke infrastructuur. Gemeenten hebben bovendien de verantwoordelijkheid om ervoor te zorgen, dat ook voor de meest kwetsbaren voldoende voorzieningen beschikbaar zijn.

### **Inhoud**

Achtereenvolgens wordt kort aangegeven waar het bij wonen met zorg en voorzieningen over gaat en wat de belangrijkste schakelpunten zijn m.b.t. de bestuurlijke keuzes. Ook wordt achtergrondinformatie gegeven ter ondersteuning van die keuzes.



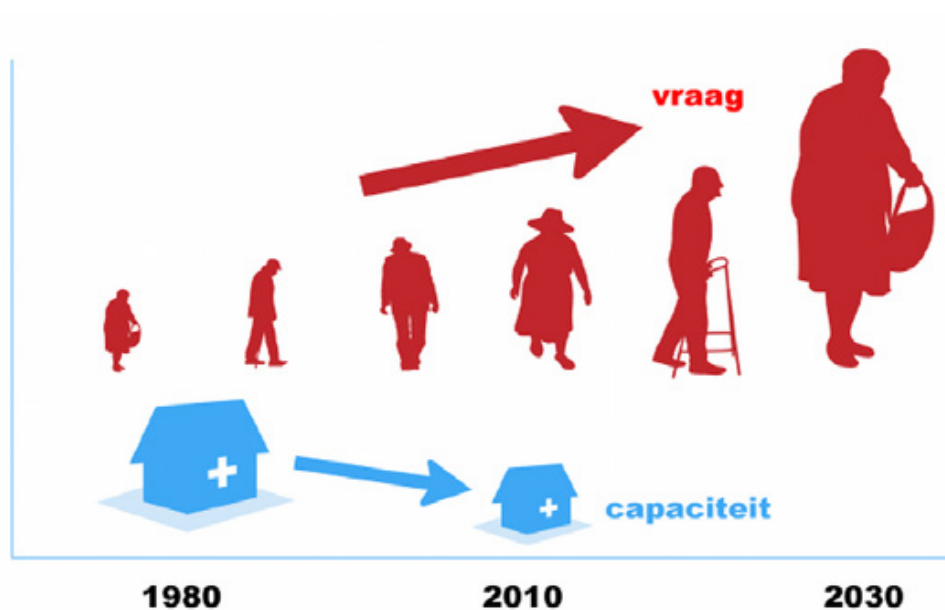


## 2 Waar gaat het over?

### Sterk veranderend speelveld

Aanleiding voor deze brochure zijn de nieuwe regels en de bekostiging van de zorg. Hierdoor ontstaat er een ander speelveld met een nieuwe dynamiek. Door hier slim op in te spelen, kan worden voorkomen dat er ondanks de stijgende vraag een tekort aan capaciteit in zorg en welzijn ontstaat.

De trend dat mensen veel langer thuis blijven wonen heeft als concreet gevolg, dat ook de zorg en ondersteuning veel dichterbij huis komen te liggen. De invloed van de burger op zijn eigen leefomstandigheden wordt groter, maar er wordt ook meer van hem verwacht.



Figuur: Guus Verduijn, congres Vastgoedjournaal

Tegelijk worden de regels rond het wonen in 2015 aangepast, met name de Woningwet en de Huisvestingswet. Via woonvisie en prestatieafspraken met corporaties krijgen gemeenten meer mogelijkheden om op de woningvoorraad te sturen. De nieuwe Omgevingswet zal het gemakkelijker maken om via het ruimtelijk beleid de zorgzame samenleving te faciliteren.

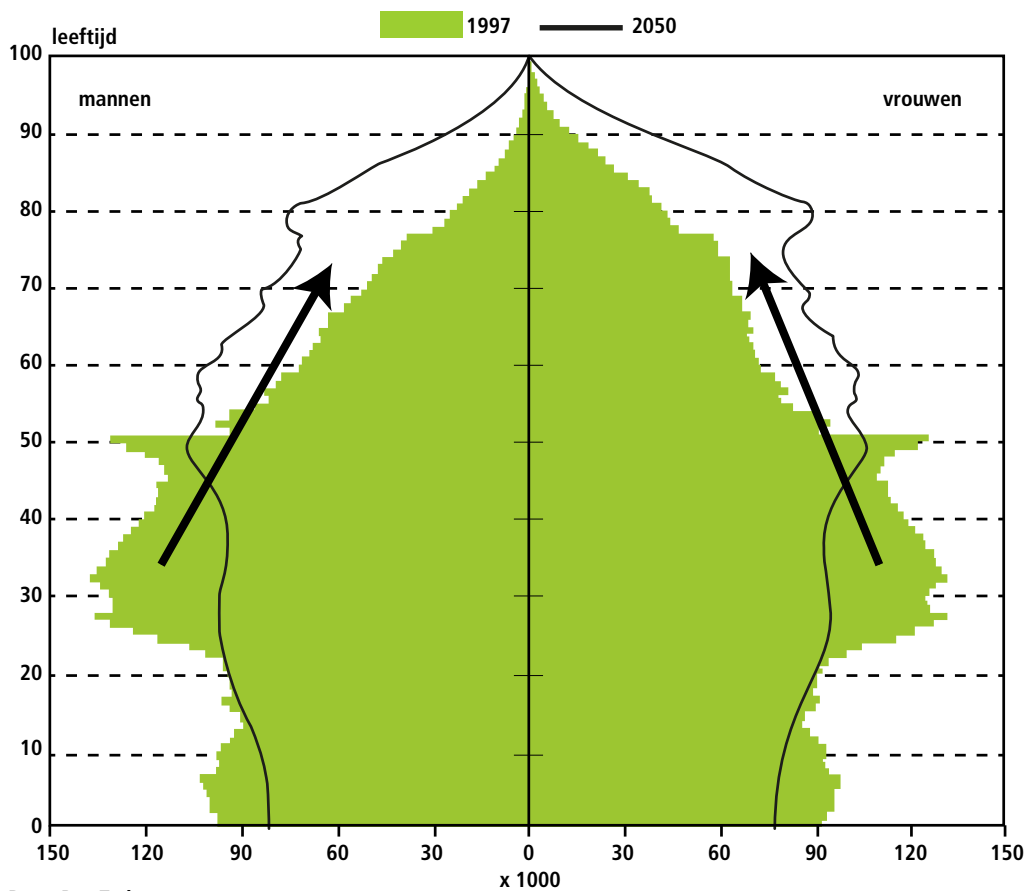
Ondertussen wordt op rijksniveau een bezuiniging doorgevoerd. Voor dagbesteding, persoonlijke verzorging, vervoer, kortdurend verblijf (logeeropvang) is 25% minder geld beschikbaar. De eigen bijdrage voor de intramurale zorg uit eigen vermogen is per 1 januari 2013 al fors omhoog gegaan. In toenemende mate komt de keuze hoeveel geld mensen aan zorg willen besteden bij de mensen zelf en bij de lokale democratie te liggen.

Corporaties, vastgoedeigenaren en alle andere verhuurders krijgen te maken met de verhuurderheffing, die in de hele sector kan oplopen tot 1,7 miljard euro per jaar in 2017. Daarmee komt de businesscase van deze organisaties fors onder druk te staan. Het wegvallen van de automatische overheidsfinanciering van de zorginfrastructuur komt daar bovenop.

### Gesprek over en mét mensen

Terwijl betaalbaarheid een belangrijk gespreksonderwerp is bij de aanbieders van zorg, diensten en woonruimte, gaat het lokale gesprek over wonen en zorg niet primair over regels, geld en instituties.

### Bevolking Nederland naar leeftijd en geslacht, 1997 en 2050



Figuur: Demografische ontwikkelingen en benodigde transformatie

Dat gaat over een groeiende groep ouderen, mensen met een psychiatrische beperking en een grote groep lichamelijk en verstandelijk gehandicapten. Deze mensen blijven bewust en/of vanwege bestuurlijke afspraken<sup>1</sup> steeds meer in 'gewone' dorpen en buurten wonen. De kunst is met hen in gesprek te gaan en hen waar nodig te ondersteunen en te faciliteren. Zowel in hun wensen op het gebied van welzijn als in materiële zin.

Maar het lokale gesprek gaat ook over gezonde mensen, over solidariteit, zowel wat betreft geld, inzet en mogelijkheden om voor elkaar te zorgen. Wat verwachten we van mensen die ondersteuning nodig hebben en de rol van de mensen om hen heen? Welke aanspraak kunnen we doen op mensen en hun sociale omgeving, al of niet in de buurt? Hoe kunnen we dat goed faciliteren, ook wat betreft de ruimtelijke inrichting en de bestaande woningvoorraad? In principe is er voldoende vastgoed en gaat het er om dit geschikt te maken voor de steeds ouder wordende doelgroep.

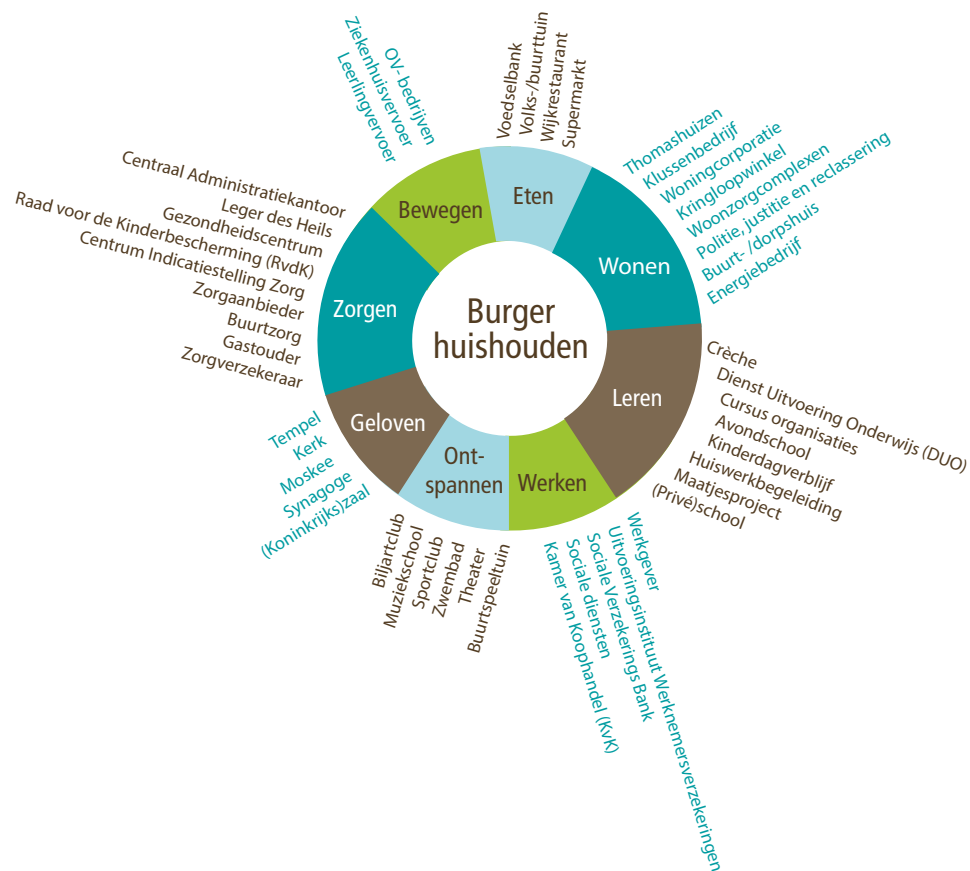
De visie die de gemeente (of gemeenschap) hierover heeft is bepalend voor de afspraken die zij hierover samen met anderen wil maken en via de lokale democratie wil realiseren. Voor zaken met betrekking tot ruimtelijke inrichting is het daarbij van belang heel ver vooruit te kijken. Want investeringen in vastgoed en de ruimtelijke structuur liggen voor jaren vast en brengen grote potentiële risico's met zich mee (inefficiëntie, kapitaalvernietiging).

### **Omslag in denken en doen**

De omslag in het denken over wonen en zorg komt tot uiting in de focus op zelfbeschikking en zorgen voor elkaar. Zelfredzaamheid wordt bevorderd door allerlei diensten en voorzieningen: winkels, sport, activiteiten, welzijn en zorg. Maar ook door veranderingen in de omgeving, zoals het aanpassen van woningen, aanbrengen van hulpmiddelen of toegepaste ICT, faciliteren van inwonen, mantelzorgwoningen, goed toegankelijke en bereikbare wegen, (openbare) gebouwen en ontmoetingsplekken (dagbesteding, informele zorg, opstapplaatsen en uitgiftepunten).

---

<sup>1</sup> Bestuurlijk Akkoord Toekomst GGZ 2013-2014; kamerstuk 25 424 nr. 183, vergaderjaar 2011-2012.



Figuur uit de reisgids maatschappelijke voorzieningen bouwstenen 2013

Dit wordt bereikt door de samenleving zelf meer ruimte te geven, ook met betrekking tot de gebouwde omgeving. Denk aan allerlei vormen van zelfbouw en zelfbeheer, waaronder het aanpassen van de woningvoorraad (al of niet met behulp van de corporatie en/of middelen uit de WMO). En aan publieke of private ontmoetingsplekken in het buurthuis, het café of de supermarkt. Vereenvoudiging en flexibilisering van ruimtelijke regels is dan soms noodzakelijk, desnoods in samenhang met een initiërende rol van de gemeente. Zo kan een gemeente stimuleren dat er alleen nog levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd, of bevorderen dat er een netwerkcultuur van zelf(ver)bouw en zelfbeheer ontstaat.



### 3 Menukaart wonen met zorg en voorzieningen

De grote uitdaging voor bestuurders is het op een slimme manier aan elkaar knopen van de beleidsvelden rond wonen met zorg en voorzieningen. Dat betreft het ruimtelijk beleid, het beleid rond bouwen en wonen, het beleid rond voorzieningen en vastgoed en het beleid rond bereikbaarheid en beschikbaarheid. Het doel is een proces in te richten zodat mensen, zonder onnodig lang te hoeven wachten en rekening houdend met hun budget, via woonruimteverdeling in aanmerking komen voor de juiste woning.

Daarbij moet een aantal belangrijke beslissingen worden genomen. In grote lijnen gaat het om het bestuurlijk antwoord op twee kernvragen:

- 1 Hoe kunnen de woningvoorraad, de voorzieningen en de woonomgeving versneld geschikt worden gemaakt voor de toekomst?
- 2 Op welke wijze komt er voldoende huisvesting voor mensen die daar zelf niet in kunnen voorzien?

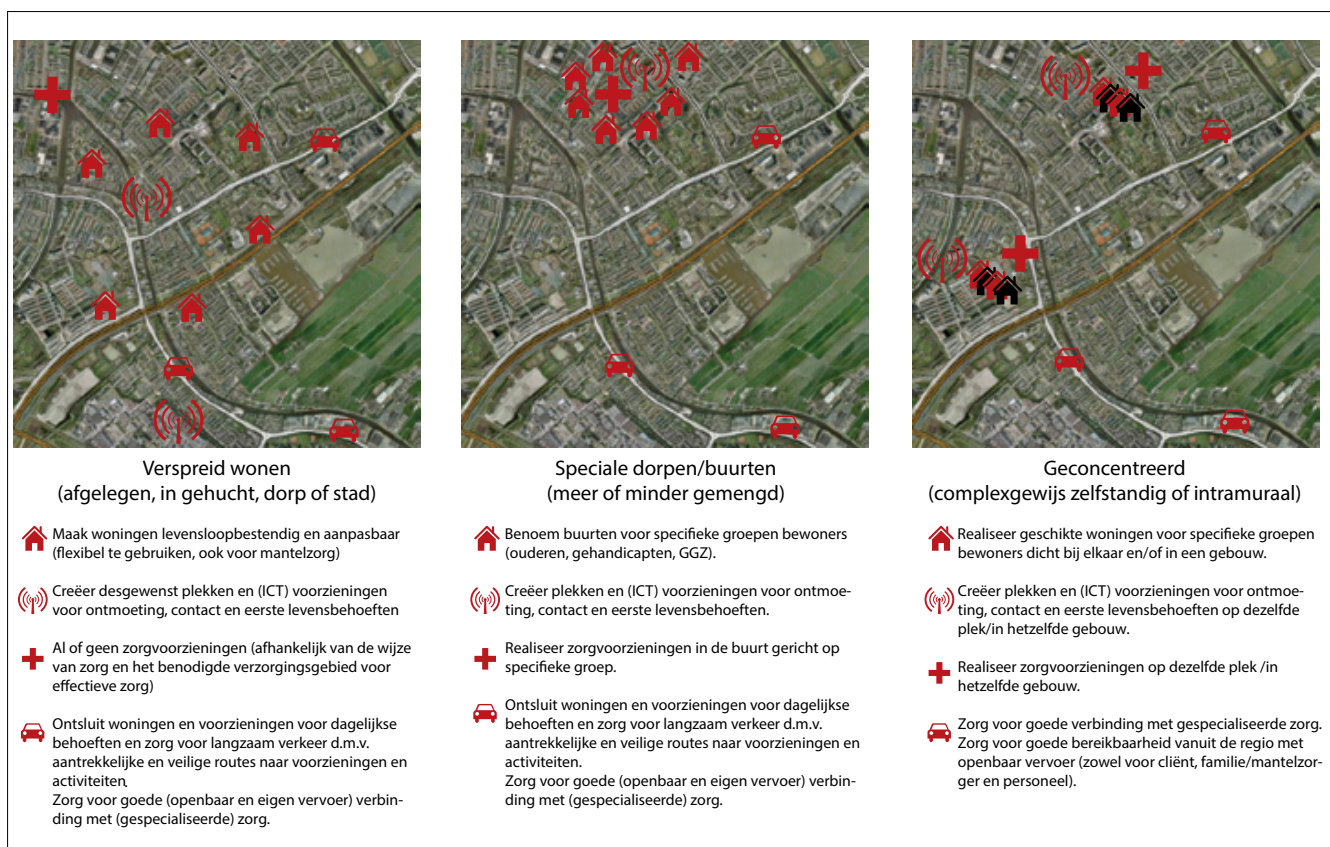
Het antwoord op die vragen verschilt per gemeente. Het is afhankelijk van hetgeen al aanwezig is en van het gewenste voorzieningenniveau. En niet te vergeten van de capaciteit van de betrokken partijen om de wensen te kunnen verwezenlijken. Voor een deel zullen de keuzes simpelweg beperkt worden door de feitelijke kenmerken van een gebied. Maar er zijn ook keuzes op ideologisch vlak die invloed hebben op de visie van de betrokken bestuurders wat betreft het functioneren van de samenleving.

#### **Woningvoorraad, voorzieningen en woonomgeving: spel van wensen en realiteit**

De belangrijkste inhoudelijke (beleidsmatige) keuzes, die van invloed zijn op de woon- en leefomgeving, voeren terug op de visies op het concentreren en spreiden van zowel het wonen, de zorg en de voorzieningen. Deze hangen nauw met elkaar samen. Ze zijn van invloed op de afstanden die fysiek overbrugd moeten worden en de verhuisbewegingen die wel of niet worden uitgelokt of aangemoedigd.

Om een keuze te maken is inzicht nodig in de lokale en regionale situatie. Voor de feitelijke invulling zal vooral op het juiste schaalniveau naar de gebieden moeten worden gekeken. Wat zijn de mogelijkheden en proposities van (de partijen in) dit gebied, om zich te ontwikkelen tot de voor de toekomst gewenste woonmilieus? Ligt de toekomst bijvoorbeeld in:

- 1 Landelijk wonen, met levensloopbestendige woningen (ook voor mantelzorgers, goede ICT en ontsluiting), maar zonder specifieke voorzieningen. Daarvoor moet men verhuizen,
- 2 Buurten voor iedereen en alle leeftijden, met kleinschalige buurtvoorzieningen die worden aangevuld met individuele zorg op maat via ICT en ontsluiting,
- 3 Specifieke dorpen en buurten, met aantrekkelijke voorzieningen voor expliciete groepen dicht in de buurt,
- 4 Geconcentreerd wonen, met zelfstandige wooncomplexen dichtbij of geïntegreerd in voorzieningen. Met daarnaast gespecialiseerde zorg voor sommige groepen mensen. Hierbij komt het regionaal niveau in beeld.



Figuur: Drie scenario's voor wonen en zorg

De keuzes die hierin worden gemaakt zijn mede afhankelijk van de concrete vraag, de druk op de lokale woningmarkt, typologie (en daarmee geschiktheid) van de huidige woningvoorraad en woonomgeving, en van de middelen die hiervoor beschikbaar zijn. In bepaalde gebieden is bijvoorbeeld een aantal woningen zodanig verouderd, dat het niet rendabel is om ze geschikt te maken voor bewoning door ouderen. In andere gebieden zijn de beschikbare eengezinswoningen wel geschikt te maken, maar kan beter worden ingezet op doorstroming. Het stimuleren van verhuisbewegingen naar zelfstandige ouderenwoningen ligt daar meer voor de hand.

## Gespecialiseerde of algemene woon- en zorgvoorzieningen

Voor mensen, die zorg nodig hebben en daar niet zelf in kunnen voorzien, is een sluitende zorgstructuur nodig. Het is handig dit vraagstuk zowel op buurt-, wijk- en dorpsniveau te bekijken, als op een wat hoger regionaal schaalniveau. Daarbij wordt de afweging gemaakt tussen gespecialiseerde versus laagdrempelige zorgstructuren (in verband met de efficiëntie van de zorg) om daar een goede balans in te vinden.

Het is belangrijk om met elkaar vast te stellen welke groepen er zijn, hoe te voorzien in passende woon-zorgvoorzieningen voor ouderen, mensen uit de chronische ggz, mensen met een lichamelijke of geestelijke beperking, of jongeren uit de jeugdzorg. Er zal voor iedere doelgroep gekeken moeten worden naar een geschikt pakket.

Speciale aandacht is nodig voor de flexibele noodopvang en de vangnetconstructie. Als mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen, kan het moment dat ze ineens meer zorg nodig hebben in een crisissituatie zomaar daar zijn.

Voor specifieke zorg is afstemming nodig met zorgpartijen, afhankelijk van de woningdichtheid op lokaal of regionaal niveau. Het is daarbij van belang af te stemmen met het zorgkantoor. Dat heeft vergaande bevoegdheden ten aanzien van de capaciteitsverdeling van de zware zorg.

### **Kwaliteit en kosten (betaalbaarheid)**

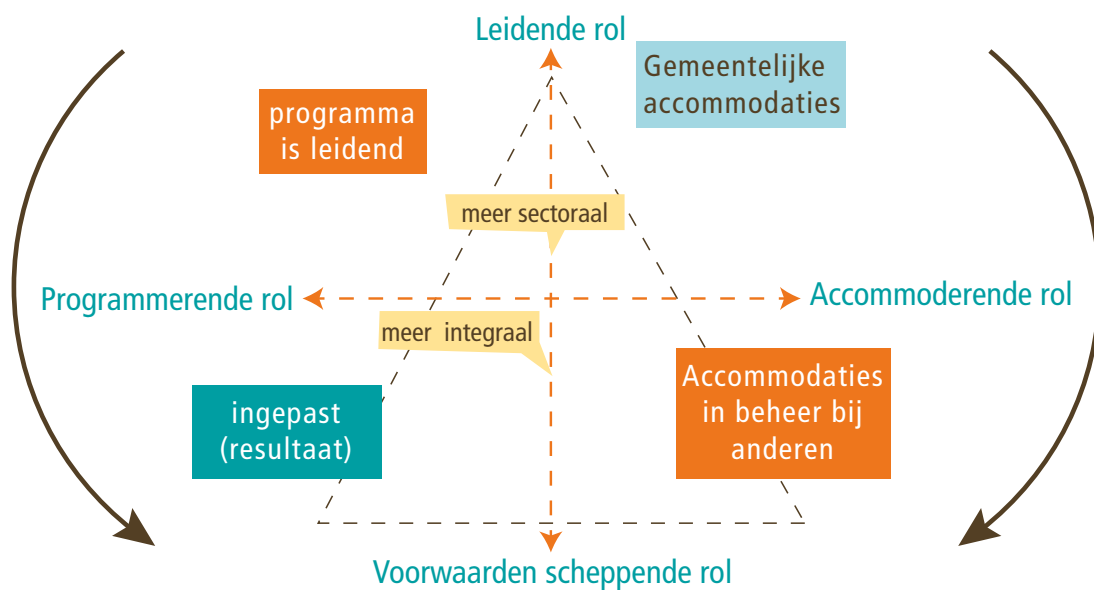
Wie bepaalt de kwaliteit? Wie betaalt de rekening? Hoe vinden we daarin de juiste balans? Hoe houden we zowel het wonen als de zorg betaalbaar voor de klant en de aanbieder? Welke woningaanpassingen betalen mensen zelf, in welke situatie betalen we welke aanpassing uit collectieve of publieke middelen?

Hier ligt een uitdaging om over de grenzen van de eigen afdeling of organisatie heen te kijken en het debat met de samenleving aan te gaan. Veel beleidsvelden zijn communicerende vaten. De zorgkosten kunnen stijgen door op preventie gerichte voorzieningen te bezuinigen. Als mensen veel zorg- en transportkosten hebben, hebben ze minder geld voor wonen beschikbaar. Dit lijkt een open deur, maar een meer integrale afweging, gericht op de meest voordelige oplossing, is beslist nog geen gemeengoed. Ook niet als het om vastgoed gaat. Bij vastgoed ligt naast inefficiëntie ook het risico van kapitaalvernietiging (afwaarderen en afboeken), overcapaciteit aan voorzieningen en leegstanddreiging op de loer.

Bestuurders moeten aan de hand van open gesprekken met de verschillende partijen een inventarisatie maken welke reële sturingsmiddelen hen ter beschikking staan. Pas dan kunnen ze bepalen vanuit welk perspectief naar het vraagstuk en de kosten en baten van mogelijke oplossingen wordt gekeken.

### Actief of passief?

De insteek van het proces en de rol die partijen voor zich opeisen is mede bepalend voor het succes. Speelt de gemeente een actieve rol in het in gang zetten van de transformatie door heldere ruimtelijke en financiële kaders te stellen en spelregels op te stellen? Of wacht ze af tot er vragen komen? Worden nieuwe partijen actief uitgenodigd en uitgedaagd een rol te pakken? Of werken we het liefst met bestaande partners? Op welke manier bieden we ruimte aan burgerinitiatieven en nieuwe partijen? Wie vervult welke rol? Werken we top-down of bottom up? Werken we volgens de formele lijn of koersen we op informele oplossingen?



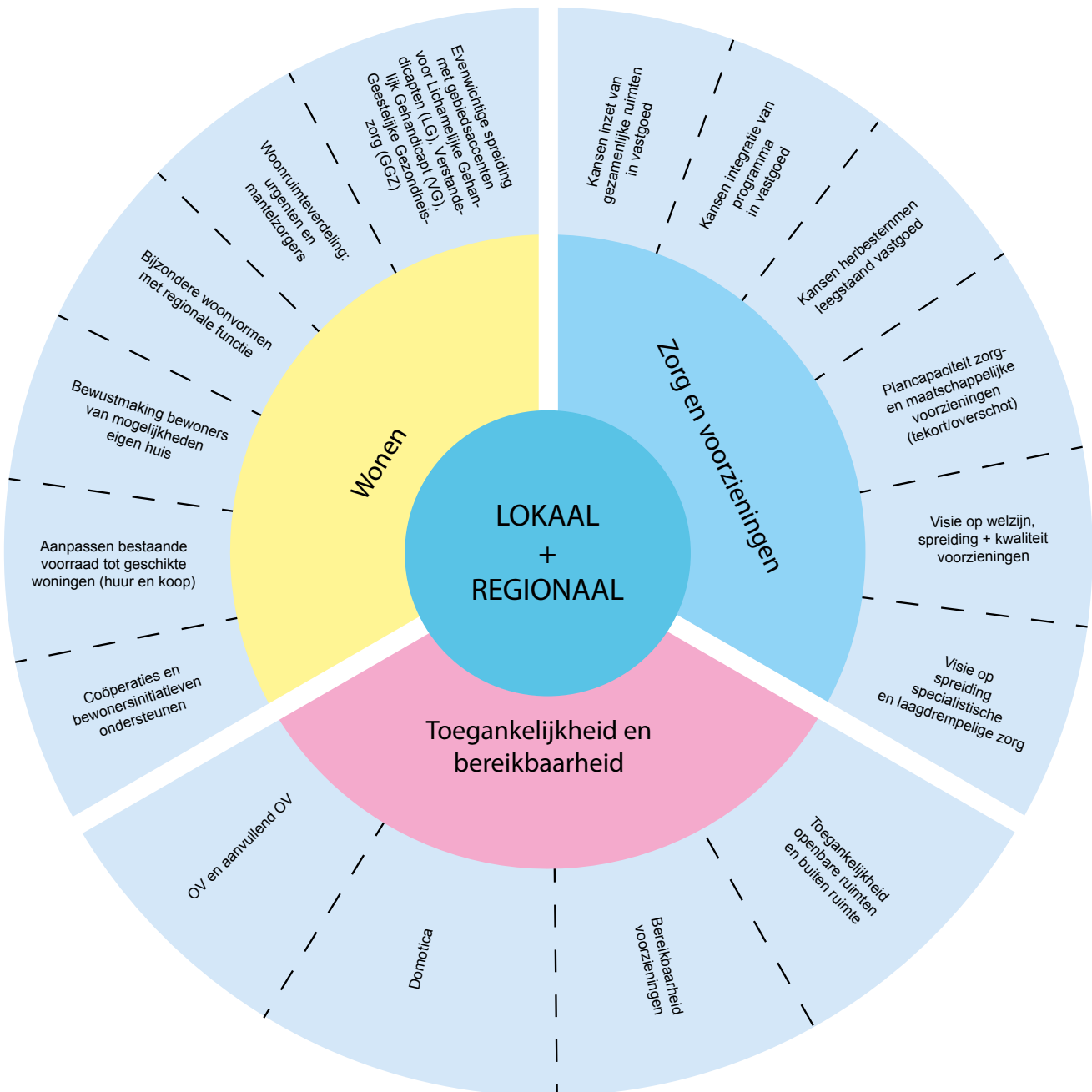
Figuur: Insteek proces en rollen (Bouwstenen, 2013)



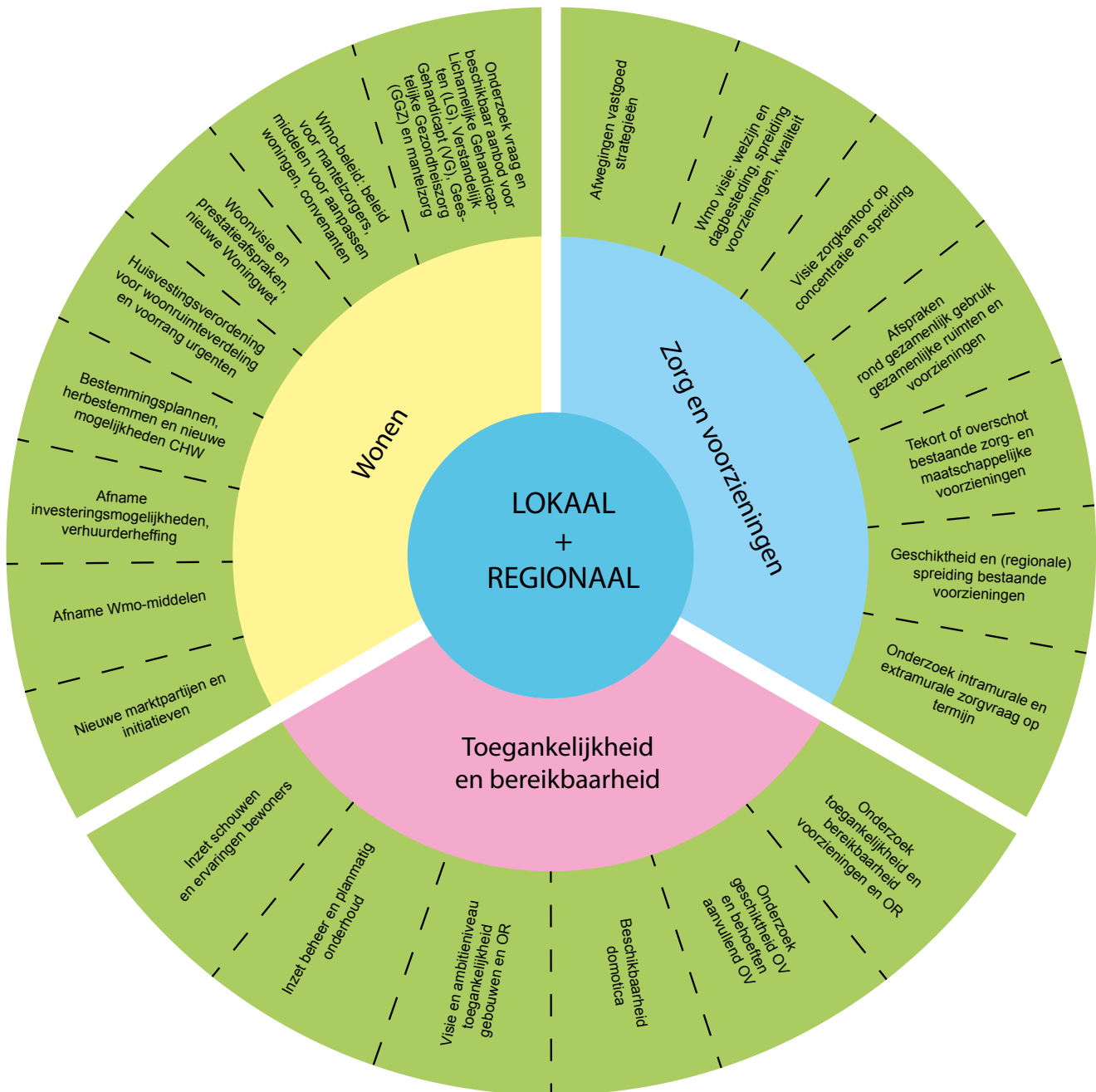
## Overzicht

Onderstaand een overzicht van de belangrijkste bestuurlijke keuzes. In de volgende hoofdstukken treft u de achtergrondinformatie.

## Agendapunten opgave



# Agendapunten instrumenten en voorwaarden





## 4 De woningen

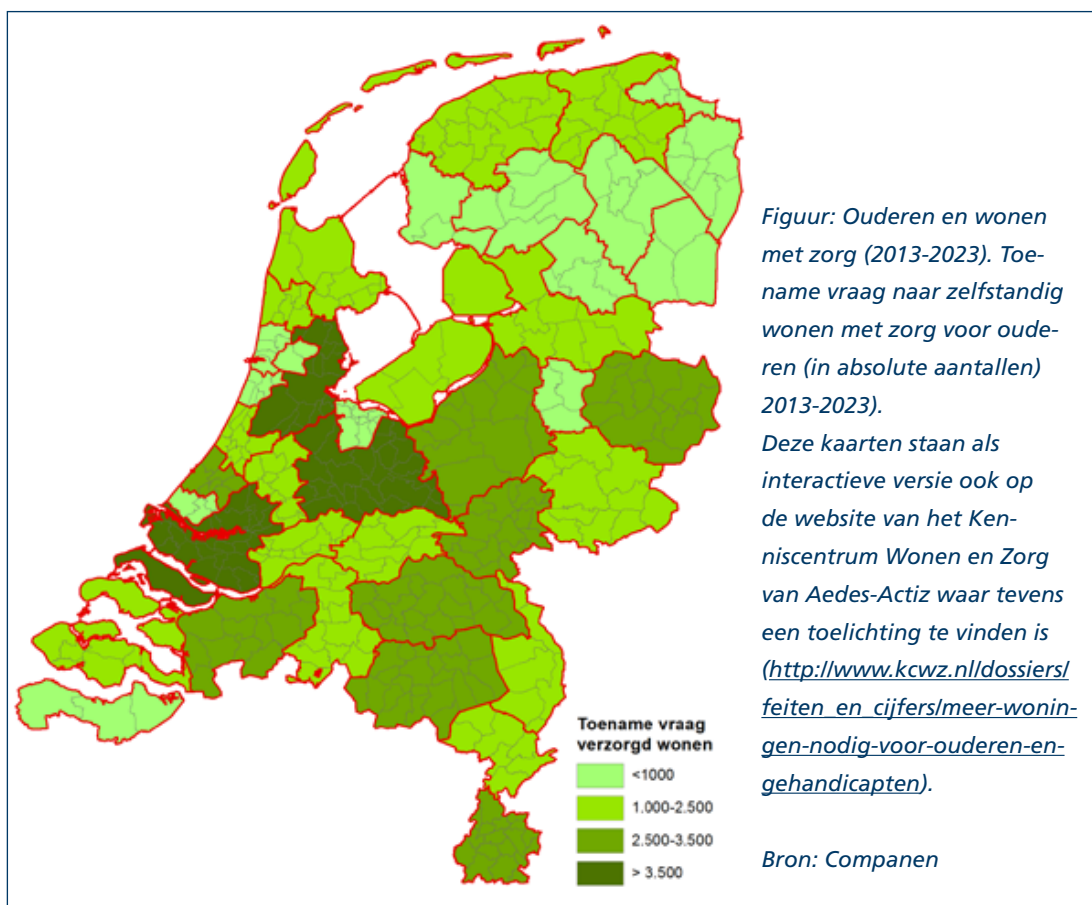
In verband met de extramuralisering en daarbij horende zorgregels moet de bestaande woningvoorraad meer geschikt worden gemaakt voor een groeiende groep ouderen en bijzondere doelgroepen.

Achter elke negende voordeur (11%) woont een 75-plusser. De verwachting is, dat in 2040 achter elke vijfde voordeur (20%) een 75-plusser woont<sup>2</sup>. Volgens het Advies van de Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (Rli) is er rond 2020 landelijk een tekort aan 81.000 plekken voor 'verzorgd wonen'. Anno 2012 was daar bovenop al een tekort van c.a. 110.000 aan wonen met diensten en ouderenwoningen. Door de demografische ontwikkelingen groeit deze vraag de komende 20 à 25 jaar gestaag door.

### **Meer zelfstandige woningen**

De toename van het aantal ouderen in combinatie met de extramuralisering heeft veel consequenties voor de woningvoorraad. Het Kenniscentrum Wonen Zorg heeft de extra behoefte aan zelfstandige woningen in absolute aantallen tot 2023 per gebied in beeld gebracht, voor zowel ouderen, mensen met een verstandelijke beperking als voor mensen met een chronische psychiatrische problematiek (voorheen begeleid wonen). Dat levert volgend beeld op.

<sup>2</sup> Tweede Kamer 6 juni 2013

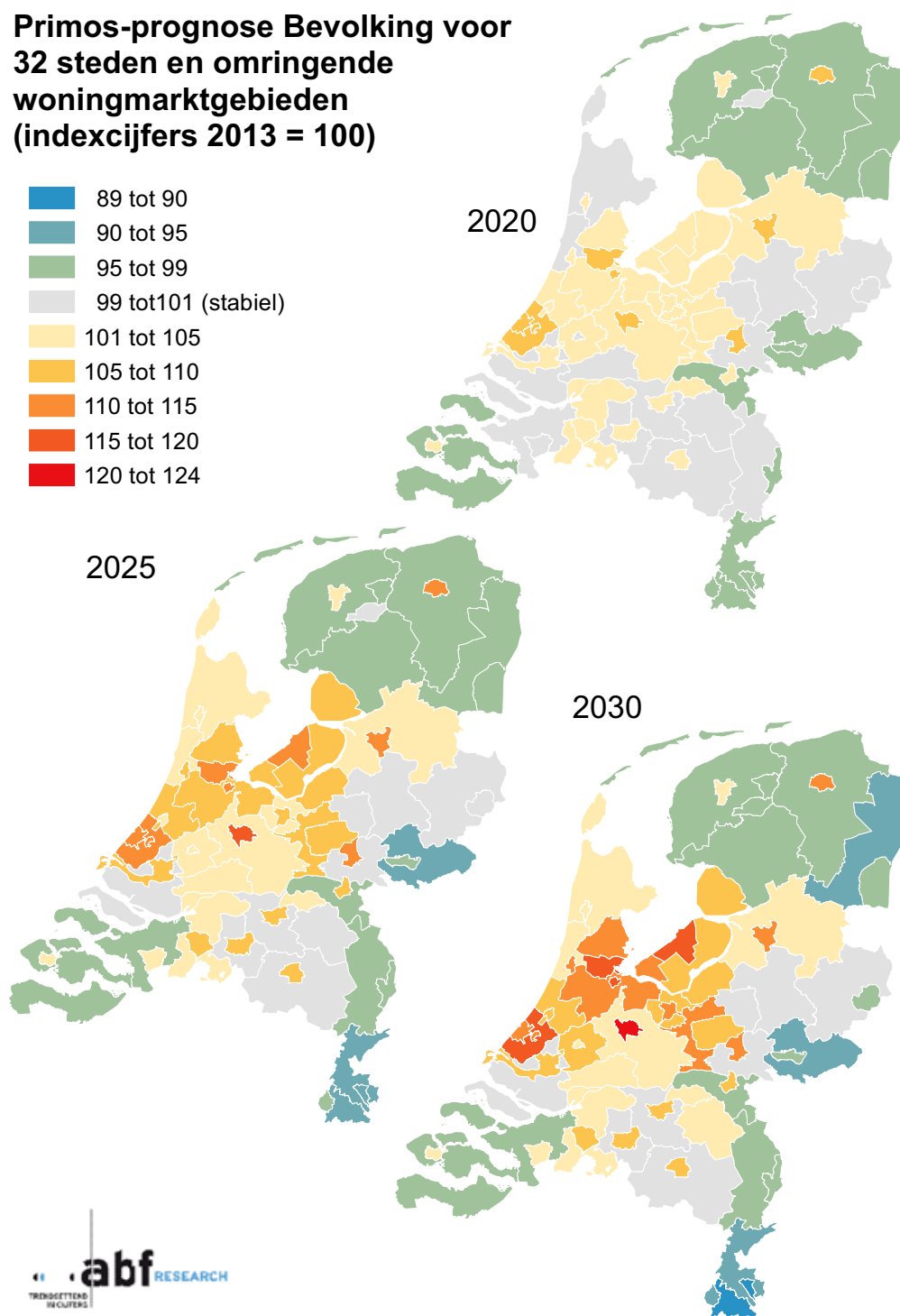
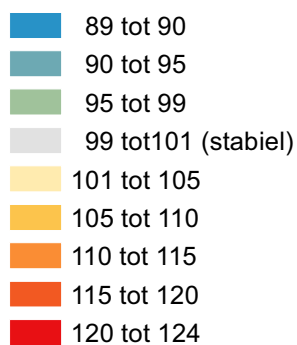


De tekorten zijn in belangrijke mate kwalitatief:

- in veel bestaande woningen zijn aanpassingen mogelijk om ze geschikt te maken voor bewoning door oudere mensen en mensen met beperkingen,
- er wonen momenteel zo'n 640.000 huishoudens jonger dan 55 jaar zonder beperkingen in een geschikte zorgwoning<sup>3</sup>.
- In gebieden die sterk vergrijzen en tegelijkertijd krimpen is de uitdaging extra groot. Want in een teruglopende woningvoorraad (in onderstaand schema blauw, groen en grijs) is er minder bereidheid te investeren in de bestaande voorraad of nieuwbouw.

<sup>3</sup> WoOn 2012

**Primos-prognose Bevolking voor  
32 steden en omringende  
woningmarktgebieden  
(indexcijfers 2013 = 100)**



Op langere termijn zijn er volgens voorspellingen van diverse studies voldoende woningen, maar dat is op zo'n lange termijn natuurlijk lastig te voorspellen.

**Regionale verschillen**

De tekorten of overschotten zijn lang niet overal even groot. Lokaal of regionaal zijn er grote verschillen waarmee rekening moet worden gehouden. Over ruim 25 jaar zal er landelijk, als de bevolking krimpt en de babyboomgeneratie geleidelijk aan komt te overlijden, een groot aantal woningen vrij komen.

In krimpregio's doet die situatie zich nu al voor. Bij herinrichtingstrajecten, zeker op gebiedsniveau, is het belangrijk daar rekening mee te houden en deze in het juiste toekomstperspectief te plaatsen. Vergrijzing, met name wat betreft volume-effecten, is naar verwachting een issue voor de komende 30-35 jaar. Het is dus van belang goed met elkaar af te stemmen in welke woongebieden nog wel geïnvesteerd wordt en in welke niet.



Foto: Michael Bol - Molenaar&Bol&VanDillen architecten b.v.

### Creatieve oplossingen zoeken

De transformatie naar toekomstbestendige woningen kan worden gerealiseerd door gebiedsgerichte sloop- en transformatieprogramma's, en door ruimte te bieden aan nieuwe en kleinschalige extramurale woonvormen voor diverse doelgroepen. Denk daarbij aan tijdelijke mantelzorgwoningen, kleinschalige woon-zorgcomplexen voor ouderen, serviceflats, begeleid wonen voor mensen met psychische problemen en woonvoorzieningen voor mensen met een verstandelijke beperking. Mogelijk kan dat in vrijkomende gebouwen, zoals leegkomende scholen, winkels en dergelijke.

Investerings in de bestaande voorraad zijn uiteraard afhankelijk van lokale ontwikkelingen en de kwaliteit van de woningen. Om in de extra vraag naar levensloopbestendige woningen te voorzien kunnen maatregelen worden getroffen en prestatie-afspraken worden gemaakt over:

- maatregelen ter voorkoming van 'scheefwonen' en stimulering van de doorstroming,
- kwaliteit versus betaalbaarheid van woningen,
- zelfbouw en zelfbeheer (ook beleid met betrekking tot zelf aangebrachte voorzieningen en wooncorporaties),
- Het levensloopbestendig maken/kwalitatief aanpassen van de huidige woningvoorraad (stimuleren van de eigen woningbezitter en afspraken maken met corporaties),
- Extra (zorg) woningen, tijdelijk of ter vervanging van bestaande woningen (denk ook aan mantelzorgwoningen, kleinschalige extramurale woonvormen),
- Indien van toepassing, een divers en passend woningaanbod creëren voor alle leeftijdscategorieën, zodat mantelzorgers in de buurt van hun ouders kunnen blijven wonen.



Foto: Extra (zorg) ruimte op de begane grond. (foto: Skilpod)

Niet elke woning hoeft voor iedereen geschikt te zijn. Differentiatie en flexibiliteit lossen veel op. Langer wonen in de eigen woning wil immers niet zeggen dat mensen niet willen verhuizen naar een woning met meer zorg- en welzijnsvoorzieningen. Zeker bij een goed aanbod (ook in verhuisdiensten) is die wens of bereidheid er wel.

Aandachtspunt bij een eventuele verhuizing is mensen de gelegenheid te bieden zoveel mogelijk in de buurt van hun eigen netwerk te blijven wonen. En de (eigen) wooncarrière tijdig op de agenda te hebben.



Figuur: Tijdig aankaarten wooncarrière (bron: Venhoeven CS, Architecture + Urbanism)

## Bewustwording faciliteren

Bij woningaanpassingen gaat het om zowel het particuliere woningbezit (ook beleggers) als corporatiebezit. Wat betreft het particuliere bezit is het goed te beseffen, dat er steeds meer ouderen zijn die beschikken over een redelijk vermogen en/of aanvullend pensioen. Velen van hen zijn in staat en bereid de benodigde aanpassingen zelf te financieren. Een deel heeft misschien nog een klein zetje in de rug nodig om dit ook te realiseren. Het faciliteren van het bewustwordingsproces door lokale overheden is hierbij een belangrijke eerste stap. Het stimuleren van zelfbouw en zelfbeheer een tweede.

De rol van gemeenten betreft het benadrukken of het in gang brengen van het bewustwordingsproces. Eventueel kan dat worden aangevuld met het in contact brengen van burgers en lokale ondernemers, om de gewenste of benodigde aanpassingen mogelijk te maken. Een paar jaar geleden heeft ANBO al 1.500 vrijwilligers opgeleid, die burgers kunnen ondersteunen bij het beter geschikt maken van hun eigen woning. Maar er zijn ook andere voorbeelden, waar vrijwilligers of een welzijnsstichting een waardevolle rol in dit proces kunnen spelen.

Denk bij woningaanpassing aan:

- veiligheid (vallen, inbraak, brand),
- toegankelijkheid (drempelloos, brede deuren, deuropeners, een traplift of extra faciliteiten gelijkvloers),
- comfort en woonlasten verlagende maatregelen, onder anderen op het gebied van energie (25 tot 45% besparing mogelijk)<sup>4</sup>,
- maatregelen ten behoeve van de zorg(infra)structuur, inclusief de mogelijkheden van thuishetchnologie (breedband internet als vast onderdeel van de normale woning, net als gas, water en licht),
- stimuleren van faciliteiten voor mantelzorgers om de woning dementie-geschikt te maken.
- regels rond de splitsing van woningen, warmtewet, brandveiligheid,
- benut de ervaring van anderen en maak gebruik van relevante informatie zoals de handreiking van de VNG/Aedes en de webspecial over opplussen van het Actiz/Aedes kenniscentrum Wonen Zorg.

Naast het 'opplussen' van bestaand vastgoed is het mogelijk om voorzieningen beter voor bepaalde doelgroepen bereikbaar te houden door middel van woningtoewijzing. Daarmee krijgt de beoogde doelgroep een toegankelijke woning in de directe omgeving van voor hen belangrijke voorzieningen.

Denk ook na wie welke rol op zich neemt als het gaat om: informeren, organiseren en eventueel financieel faciliteren (bewoner, gemeente, corporatie, bank, bouwmarkt en anderen). Gemeenten en corporaties hebben een bijzondere taak als het gaat om de meest kwetsbaren en mensen die niet in hun eigen woning kunnen voorzien. Vaak zijn dat mensen met een beperkt of afnemend mentaal vermogen, lichamelijke gebreken en/of laag inkomen.

---

<sup>4</sup> TNO-onderzoek energiesprong



## Samenvatting

De belangrijkste aspecten die ter tafel kunnen komen bij het lokale gesprek over de woningen en de woningvoorraad zijn:

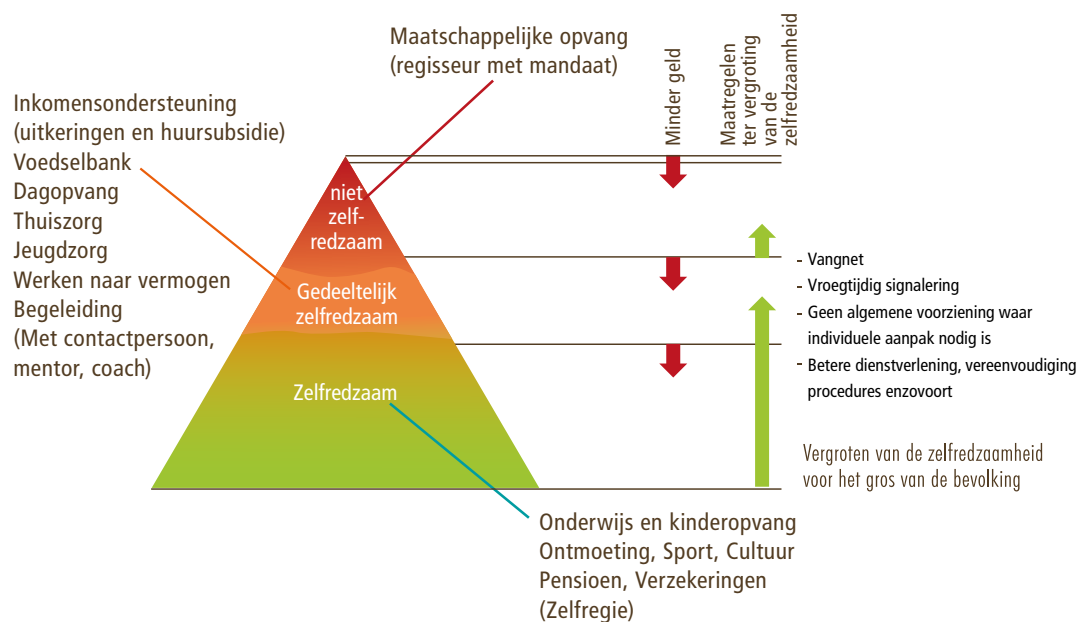
- 1 Zorg voor een goed inzicht in kwantiteit en kwaliteit van zowel de toekomstige vraag als het huidige aanbod van woningen (omgeving, prijs, kwaliteit), gedifferentieerd naar doelgroepen.
- 2 Kies een strategie. Wordt volledig ingezet op thuis in de eigen buurt blijven wonen, of is stimuleren tijdig te verhuizen naar een wooncomplex ook een optie? Wellicht zijn er nog andere alternatieven die voorzien in een behoefte, zoals gezamenlijke transformatie van enkele buurten of wijken.
- 3 Breng in kaart welke ingrepen, voorzieningen en beleid er dan nog nodig zijn om het huidige aanbod te laten matchen met de toekomstige vraag. Zowel aanbod- als vraagzijde kunnen worden beïnvloed.
- 4 Maak bij een tekort een keuze om het aanbod passend te maken bij de (toekomstige) vraag (opplussen, transformeren, afwaarderen, slopen, nieuwbouw). Welke ambities en mogelijkheden zijn er op het gebied van mantelzorg(woningen).
- 5 Zorg voor transparantie in het woningaanbod: is het helder voor de toekomstige bewoner of hij er oud in kan worden, is de woning geschikt voor bepaalde doelgroepen, zijn er voorzieningen in de buurt? Wees helder over: de bereikbaarheid van woningen voor mensen die het, al dan niet acuut, niet (meer) zelf redden, de vestigingsvoorwaarden (ook in relatie tot mantelzorg en zorgkosten), woonruimteverdeling, verhuismogelijkheden met een eventuele stimuleringsregeling/vergoeding, urgentiebepalingen (inclusief wachtlijsten, flexibiliteit bij acute situaties en onverwachte problemen).
- 6 Inventariseer het investeringsvermogen voor aanpassingen bij diverse partijen (opplussen, afwaarderen). Maak afspraken over prioritering en fasering naar type woning of bepaalde wijken.
- 7 Denk aan de relatie met andere beleidsvelden (energie, duurzaamheid, mobiliteit, openbare ruimte, economie).
- 8 Stimuleer zelfbouw en zelfbeheer.
- 9 Denk aan de gevolgen van een woonruimte verdeelsysteem: wel/niet specifiek labelen van woningen voor specifieke doelgroepen en visie op beschikbaarheid woningen voor urgente situaties.
- 10 Onderzoek hoe zaken kunnen worden georganiseerd rond woon-gerelateerde begeleiding als burgers hier zelf problemen mee hebben? Denk aan:
  - a Voorkomen leefbaarheidsproblematiek: begeleiding met wonen voor mensen met (steeds meer) beperking, acute problemen en/of een laag inkomen al dan niet gepaard gaand met schulden.
  - b Het onderhoud van de woningen en de tuinen voor mensen die dit niet (meer) zelf kunnen.
  - c De administratieve afhandeling van alle woon- (en zorg) zaken voor mensen die dit niet meer zelf kunnen.
  - d Mogelijkheden voor preventieve maatregelen en vroeg-signalering.





## 5 Voorzieningen in de buurt

De omslag van zorg naar maatschappelijke zorg houdt in, dat we minder vanuit zorg en meer vanuit de bril van het 'normale leven' naar de (zorg) voorzieningen in de buurt moeten kijken.



*Figuur: Voorzieningen en maatregelen om de samenleving te ondersteunen en faciliteren (Bouwstenen, 2013)*

Net als bij de woningvoorraad is het ook met betrekking tot de voorzieningen de uitdaging deze goed aan te laten sluiten bij de bewoners in de buurt. Het gaat bij voorzieningen onder anderen om winkels, restaurants en andere huis-, tuin- en keukenactiviteiten, waarbij 'nabijheid' een belangrijke voorwaarde is en begrippen als 'gemak', 'ontzorgen' en snelle beschikbaarheid belangrijke verkoopargumenten.

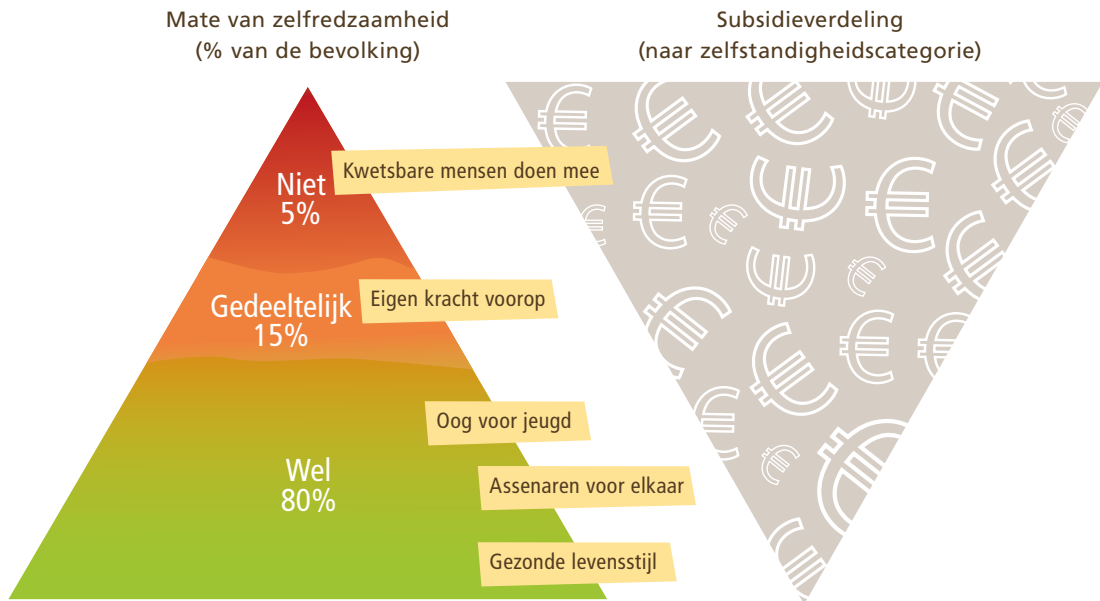
Maar ook activiteiten als zorg en dagbesteding (waaronder werk) maken deel uit van de voorzieningen.

Een belangrijke trend is dat steeds meer diensten en producten (voorzieningen) digitaal worden uitgewisseld. De samenleving regelt steeds meer dingen zelfstandig, vaak in de buurt.

Andere tijden, andere voorzieningen, andere plaatsen			
Ontwikkeling	Activiteiten	Minder	Meer
Meer in huis	Leren, werken, winkelen, ontmoeten, verzorgd worden, revalideren	Er alleen voorstaan en vereenzaming	Gemakkelijk en veilig wonen voor alle leeftijden en beuren (semi-murale woonvormen, gezonde woning zonder rompslomp, met goede internetverbinding en eventueel zorg en werkfaciliteiten). Indien nodig inzet van ambulante diensten.
Dichter bij huis	Algemene activiteiten die gemak en nabijheid vergen en ondersteunend zijn aan participatie en de zelfredzame samenleving.	Winkels, voorzieningen waar kinderen veel gebruik van maken, traditionele buurthuizen met overwegend ontmoetingsfunctie en traditionele kerken in de buurt.	Algemene, breed toegankelijke en gezonde eet-, leer-, werk-, sport-, doe- en zorgvoorzieningen in de buurt.
Verder van huis	Bijzondere vormen van onderwijs en opvang, specialistische zorg, religie en cultuur, die een groter afzetgebied behoeven/bedienen.	Zorgvoorzieningen met verblijfsfunctie, kantoren.	Variatie in alle typen voorzieningen, aansluitend bij verschillende culturen en leefstijlen, op grote afstand maar in multimodale knooppunten ter bevordering van de bereikbaarheid.

Figuur: Andere tijden, andere voorzieningen, andere plaatsen (Bron Bouwstenen, 2013)

Belangrijk in de afweging rond voorzieningen en het benodigde vastgoed is, of ze zelfstandig zijn of aanhaken bij bestaande initiatieven. Ofwel, doen deze initiatieven mee met bestaande structuren (insluiten) of zorgen ze voor een eigen (veilige) omgeving voor specifieke groepen (afgezonderd van anderen).



*Zelfredzaamheid en bijdrage vanuit de publieke sector (Bouwstenen 2013)*

Het is best lastig om te bepalen voor welke doelgroepen welke keuzes gemaakt moet worden op grond van hun mogelijkheden en beperkingen. Wat is nodig om mensen die zelfstandig blijven wonen een prettige en veilige woonomgeving te bieden, die zelfredzaamheid stimuleert? Welke voorzieningen zijn er als mensen even niet zelfstandig kunnen wonen en er tijdelijk een extra vangnet nodig is? Gemeenten zullen door middel van een voorzieningenplanning antwoord op deze vragen willen formuleren. De voorzieningenplanning en het woonbeleid zullen daarbij steeds meer in samenhang met elkaar tot stand worden gebracht.

**Overmaat**

Door de vergrijzing en ontgroening is er vooral in krimpgebieden een forse daling van onderwijs- en sportvoorzieningen (vooral veldsport). Waarschijnlijk zal ook de behoefte aan zorgvastgoed afnemen als gevolg van landelijke ontwikkelingen en het nieuwe beleid rond de decentralisaties. Daardoor is er kans op onderbezetting of leegstand en dat maakt huisvesting duur. Door het vrijspelen van locaties, bijvoorbeeld door functiecombinatie en het sturen op waarde in plaats van op kosten<sup>5</sup>, maar ook via matching van vraag en aanbod<sup>6</sup> naar sociale ruimte kan de bezetting weer worden verhoogd.

Het is van belang om zorgvastgoed met een publieke functie niet als een afzonderlijke voorziening te beschouwen, maar in relatie tot ander (publiek) vastgoed. Vaak zijn er te veel voorzieningen. Niet alles kan renderen of open gehouden worden. Dan moeten keuzes worden gemaakt (ook in niet-krimpsituaties).

5 Van kosten naar waardesturing; investeren in maatschappelijk vastgoed (Bouwstenen 2013)

6 Zie ook de informatie over makelpunten hierover op de website van Bouwstenen

Voorzichtige schatting omvang publiek gefinancierd maatschappelijk vastgoed	Miljoen m <sup>2</sup>		Fin. last [mld. /jr.]	Boekwaarde [mld. in 2010]
	2010	2030 (-25%)		
Onderwijs en kinderopvang	34	25	1,7	44
Zorg	30	22	1,5	40
Cultuur, sport en ontspanning	9	8	0,45	11
Overig	7	5	0,35	10
Totaal	80	60	4	105

*Figuur: Toekomstverwachting publiek gefinancierd vastgoed (Bouwstenen 2013)*

### Andere financiering (van gesloten naar open)

Zorginstellingen zijn door de jaren heen gewend om zelfstandig te opereren. Het leven van de intramurale bewoners in de instelling wordt zo prettig mogelijk gemaakt door een miniatuur samenleving in de gebouwen na te bootsen. Met een eigen kapper, een bibliotheek, een sportruimte en een café, voorzieningen die echter financieel onder druk staan. Net zoals elders in de maatschappij zullen ook zorginstellingen slimmer met hun vastgoed en voorzieningen om moeten gaan. Bijvoorbeeld door die voorzieningen te delen met de rest van de samenleving. Behalve dat het geld oplevert zijn er ook sociale argumenten om de deuren open te zetten: mensen in zorginstellingen en mensen daarbuiten komen weer meer met elkaar in aanraking, en het delen van voorzieningen geeft een impuls aan de levendigheid van de buurt.

Een belangrijk aandachtspunt is de leegstand en de transitieopgave in het zorgvastgoed.

- Tussen 1980 en 2010 is de vraag naar intramurale verzorgingshuisplaatsen afgenomen van ongeveer 150.000 tot 84.000. Dit aantal zal de komende jaren nog verder afnemen. Ook zal een aantal verzorgingshuizen sluiten. Een deel omdat ze niet meer aan de eisen van de tijd voldoen (2/3 van de verzorgingshuizen is voor 1985 gebouwd en een aanzienlijk deel is niet toekomstbestendig) en een aantal als gevolg van het nieuwe beleid.
- De exploitbaarheid van de zorgvoorziening, vooral van de algemene ruimte, staat onder druk. De algemene ruimte wordt niet meer vanuit het wonen of vanuit de zorg uit publieke middelen gefinancierd, maar is onderdeel van de service. Daarvoor moet apart door de huurder worden betaald. Maar is hier behoefte aan? Regelmatig is er meer dan voldoende maatschappelijke ruimte in de buurt beschikbaar.

Om een goede bezetting te realiseren gaan veel zorgcorporaties ertoe over het zorgvastgoed ten behoeve van de zwaardere doelgroepen in te zetten, een deel van het gebouw te verhuren en/of het gebouw te transformeren voor andere doeleinden, bijvoorbeeld voor zelfstandig wonen.



## zorgeiland

- monofunctioneel
- zorgfuncties
- naar binnen gekeerd
- voorzieningen voor senioren zijn in het gebouw opgenomen
- cliché beeld / stigmatiserend
- lage restwaarde van vastgoed

## een stukje stad

- gemengd stedelijk programma
- mengen wonen, commercie, horeca en voorzieningen
- zorg geïntegreerd in stedelijke structuur
- voorzieningen voor senioren zijn zoveel mogelijk ook voor de buurt en stad
- wonen in de stad
- hoge restwaarde van vastgoed

*Figuur: Van bejaardenhuis naar ontzorgd wonen (bron: Venhoeven CS, Architecture + Urbanism)*

Voor een goede aanpak is het van belang informatie met elkaar te delen. Alleen dan ontstaat er in de vorm van een probleem- of kanskaart inzicht in welk vastgoed niet meer past in het toekomstig beleid, en welke panden nog kansen hebben om te transformeren. Formeel blijft bij leegstand iedere vastgoedpartij/huurder zelf verantwoordelijk voor zijn eigen oplossingsstrategie. Maar op onderdelen kan de gemeente wel een stimulerende en faciliterende rol vervullen, door mee te denken bij problemen en flexibel met procedures om te gaan. De wet biedt daartoe tegenwoordig veel (nieuwe) mogelijkheden.

### Financiële positie zorgorganisaties

Leegstand en onderbezetting zijn niet goed voor de financiële positie van zorgorganisaties. Er staan geen inkomsten tegenover. Volgens het ministerie van VWS, Binnenlandse Zaken hoeft dit niet altijd tot problemen te leiden. Menig organisatie heeft tijdig geanticipeerd op de scheiding van wonen en zorg. Uit onderzoek blijkt, dat de resultaten uit de gewone bedrijfsvoering, het weerstandsvermogen en de solvabiliteit van de zorgsector de afgelopen jaren met procenten zijn gestegen<sup>7</sup>. Tegelijkertijd blijkt uit onderzoek van bureau Ouderenzorg dat vooral een aantal kleine zorglocaties het zwaar heeft. Het hangt sterk van de lokale of specifieke omstandigheden af, in welke mate leegstand en aflossingsproblematiek een probleem is voor de betrokken zorgorganisatie, de eigenaar/verhuurder van het zorgvastgoed én de gemeenschap.

Uit onderzoek van de NZa blijkt dat in ieder geval 5 (van de 32) regio's met een potentieel verhoogd (vastgoed)risico te maken krijgen. Het gaat om Arnhem, Amsterdam, Groningen, Midden Holland en Utrecht. In die regio's is sprake van een relatief grote veranderopgave en relatief beperkte financiële middelen<sup>8</sup>. Ook gemeenten zijn zich bewust van deze zorgelijke situatie.

<sup>7</sup> CBS financiële kengetallen zorginstellingen 2012

<sup>8</sup> TK 4 juni 2014

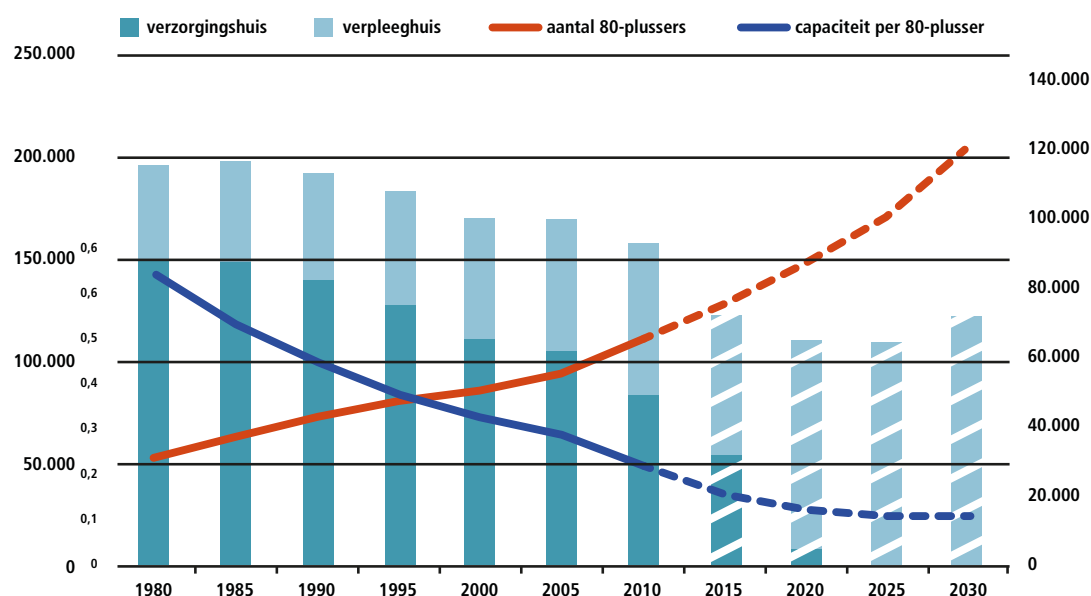
Het is van belang te beseffen dat de risico's en regelgeving omtrent huisvesting in de zorg een beperkend effect kunnen hebben. Dit wordt alleen opgelost als zorgkantoren/zorgverzekeraars (die het alleenrecht hebben ten aanzien van de inkoop van zware zorg), gemeenten, zorgorganisaties en (potentiële) bewoners een gezamenlijk belang nastreven. Dat vraagt om afstemming, maar dat is door de concurrentieregels, die de Autoriteit Consument en Markt (ACM) hanteert, niet altijd even gemakkelijk.

## Sluiting

Het afgelopen jaar is er veel aandacht geweest voor dreigende en daadwerkelijke sluiting van zorglocaties. Sluiting van verzorgingshuizen is volgens de Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (Rli) niet altijd een antwoord op de huidige vraag naar wonen met zorg en voorzieningen. Het is op de middellange termijn soms ook geen duurzame keuze. Want de mensen die nu nog als vitale zestiger of zeventiger zelfstandig wonen, zijn over zo'n vijf tot tien jaar tachtig. Een deel van die mensen heeft dan behoefte aan een meer beschermde woonomgeving, zoals verzorgingshuizen die bieden.

Het sluiten en slopen van zorglocaties op basis van korte termijn ontwikkelingen en financiële argumenten is dus niet verstandig. Over vijf of tien jaar is die capaciteit weer nodig en moet er een nieuw woonzorgcentrum worden gebouwd. Een dergelijke dubbele kapitaalvernietiging, met alle impact op de gemeenschap die in en rond het verzorgingshuis woont, is geen duurzaam beleid.

Het voorkomen van leegstand is daarmee niet langer meer het domein van de zorg alleen. In samenwerking met de gemeente, het zorgkantoor en wellicht ook de corporatie, zal specifiek per locatie tot afgewogen keuzes gekomen moeten worden. Als er nu of in de toekomst een aantoonbare behoefte is, vraagt dat inspanningen van meerdere partijen om de zorglocatie exploitatiebaar te houden. Wie welke rol daarin heeft, is één van de thema's aan de bestuurstafel. Gemeenten kunnen een belangrijke rol spelen als spelleider tussen bestaande thuiszorginstellingen en nieuwe commerciële aanbieders, met name bij het opstellen van reële randvoorwaarden.



Figuur: presentatie Michiel Wentgens, BOB-advies, congres Vastgoedjournaal

Zie op Management Kennisbank het artikel [Concurrentiestrategieën zorginstellingen: onderscheidend vermogen door een cliëntgerichte visie](#).



## Zorg in de buurt

Ook de herschikking van zorgtaken tussen ziekenhuizen en huisartsen (1,5e lijns zorg) heeft gevolgen voor het zorgvastgoed. Deze herschikking heeft consequenties voor de noodzakelijke zorgvoorzieningen in de buurt. Voor specialistische zorg moet verder worden gereisd. Bereikbaarheid is dus een aandachtspunt.

Een ander aandachtspunt betreft de werkvoorziening voor mensen die zelf niet in staat zijn om dat te regelen. De private arbeidsmarkt is regionaal en zit lang niet altijd in de buurt. Gemeenten en maatschappelijke ondernemingen kunnen werk naar de wijk brengen. Zo heeft de gemeente Heerlen 17 wijkbedrijven opgericht. De wijk bepaalt waarvoor het wijkbedrijf nodig is, bijvoorbeeld de groenvoorziening, het buurtbeheer of de postbezorging<sup>9</sup>.

Het is goed te beseffen dat er bij de meest kwetsbare bewoners vaak een (psychische) drempel is om gebruik te maken van de voorzieningen. Dat is jammer, want dit is juist de groep, die baat heeft bij deze voorzieningen. Bij de inrichting en het beheer van de collectieve voorzieningen vraagt het extra aandacht op welke wijze deze bewonersgroepen te bereiken zijn.

### Samenvatting

De belangrijkste punten voor het gesprek over buurt- en wijkvoorzieningen zijn:

- 1 Inventariseer het huidige aanbod en de toekomstige vraag in kwaliteit en kwantiteit. Beoordeel het functioneren van de huidige voorzieningen. Sluiten ze nog aan bij de nieuwe opgave? Welke voorzieningen hebben nog toekomst? Kan het gebruik mogelijk worden geïntensiveerd? Welke ingrepen, voorzieningen en beleid zijn verder nodig om het huidig aanbod te laten matchen met de toekomstige vraag? Welke voorzieningen zijn essentieel gezien de ontwikkelingen en wensen rond wonen en zorg, rekening houdend met de exploitatiebaarheid van de gewenste voorzieningen (welk type voorzieningen wensen we centraal, welke minimaal decentraal, en op welk schaalniveau). En wat betekent dat voor mobiliteit en vervoer? Een alternatief is bijvoorbeeld het aanbieden van gratis openbaar vervoer, zoals in Amsterdam.
- 2 Kijk naar de toekomst van de zorgvoorzieningen. Dreigen zij te sluiten en wat zijn daarvan de gevolgen voor het omliggende gebied (per locatie verschillend, denk ook aan de vijf regio's waar zorginstellingen verhoogd financieel risico lopen om te vallen)?
- 3 Stel vast welke voorzieningen bij voorkeur worden gehandhaafd. Wat betekent de transitie in de zorg voor de vraag naar maatschappelijke ruimten? Ofwel, wat betekent de afname van intramurale zorgplaatsen voor de vraag naar maatschappelijke ruimten in de buurt? En hoe lossen we het overschot aan maatschappelijke ruimten (MFC's/buurthuizen) en intramurale zorgplaatsen op (stopzetten van bestaande plannen)?
- 4 Onderzoek alternatieven. Zijn er voorzieningen die op een andere wijze ingevuld kunnen worden? De mogelijk nieuwe invulling van de vrijkomende voorzieningen, herbestemmen:
  - rechtstreeks verhuren aan bewoners, voorbeelden zie het experiment 'All-inclusive pension'
  - herbestemmen voor nieuwe doelgroep)?
  - Wat betekent dat voor het bestemmingsplan?
- 5 Realiseer nieuwe voorzieningen indien andere opties onvoldoende uitkomst bieden.

<sup>9</sup> Voorbeeld uit "Gezonder wijk; voorzieningen en maatschappelijk vastgoed", resultaten uit een bestuursconferentie door Bouwstenen georganiseerd op 30 maart 2012.





## 6 Ruimtelijke structuur en inrichting woonomgeving

De ontwikkelingen rond wonen en zorg zijn aanleiding nog eens kritisch naar de ruimtelijke structuur en de inrichting van de openbare ruimte te kijken. Is die optimaal met het oog op de toekomstige bevolkingssamenstelling, zorgbehoefte en woonwensen? Hoe ziet het er uit vanuit het perspectief van zorg, zelfbeschikking en betaalbaarheid, met name ook voor jongeren en volwassenen, die extra zorg of een extra veilige omgeving nodig hebben?

Een vraag die hierbij aan bod moet komen is: wat zijn de kenmerken van een omgeving waarin mensen actief zijn, langer zelfstandig blijven functioneren en gezonder blijven? Denk dan aan een levendige omgeving, waarin verschillende ervaringen en prikkels worden opgedaan. Aan een sociale omgeving met jong en oud, een economisch vitale omgeving met ruimte voor ouderen om te participeren. Met goed toegankelijke en met het openbaar vervoer bereikbare maatschappelijke voorzieningen, winkels en zorg. Autovrije en sociaal veilige openbare ruimte en een passend aanbod van woningen en aangepaste woningen.

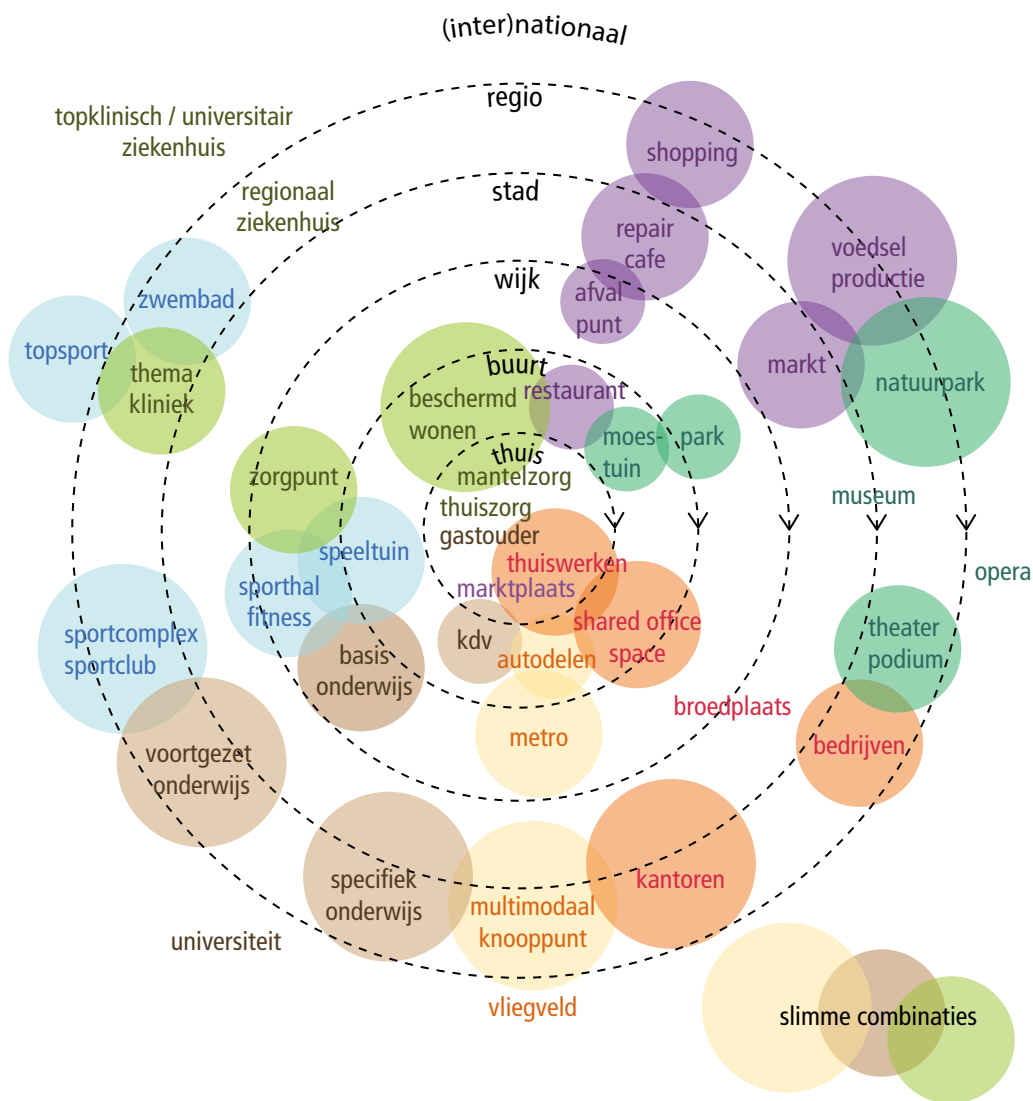
### Formele en informele zorg

Een ander aspect is de vraag of de ruimtelijke structuur en infrastructuur de formele en informele zorgnetwerken ondersteunt?

- Formele zorgnetwerken worden gefaciliteerd door dichtheid en slimme combinaties van allerlei programma's. Denk aan zorgwoningen boven multifunctionele accommodaties, in de buurt van allerlei voorzieningen (leegkomend winkelstraten ) of faciliteiten dichtbij zorgwoningen.
- Informele zorgnetwerken of sociale netwerken zoals mantelzorg worden gefaciliteerd en in stand gehouden in gemengde, levensloopbestendige wijken, aantrekkelijk voor iedereen, met voorzieningen voor jong en oud. Ofwel het hele dorp of stad is een woonzorgzone.

Welke keuzes hierin worden gemaakt hangt mede samen met de demografische ontwikkelingen t.a.v. de verschillende doelgroepen, de wijze waarop de diverse doelgroepen zich juist met elkaar verhou-

den en de mate waarin er reeds sprake is van een zorginfrastructuur. Gezien de veranderingen in het voorzieningenaanbod is er wellicht ruimte voor nieuwe combinaties. Denk aan combinaties van zorg, opleiding en werk op wijkniveau, door het integreren van scholen en sportverenigingen, buurthuizen met horeca, buurttuinen met groente, fruit en kleinvee.



**Activiteiten:** Ontwikkelen op verschillende schaalniveau's. Liefst zo klein mogelijk om onnodig transport te voorkomen.

**Slimme combinaties voor meer synergie:**

- samenwerking
- kruisbestuiving
- dubbel gebruik personeel, ruimte, energie etcetera
- hergebruik
- efficiëntie

*Figuur: Schaalniveaus en (nieuwe) combinatiemogelijkheden voorzieningen (Bouwstenen i.s.m. bron: Venhoeven CS, Architecture + Urbanism, 2013)*

## Mobiliteit

Mobiliteit vervult een andere belangrijke sociale en maatschappelijke functie en heeft gunstige effecten op het welzijn en welbevinden. Immers, door een goede mobiliteit kan eenieder deel uitmaken van de samenleving. De huidige ruimtelijke inrichting blijkt in de praktijk niet altijd goed afgestemd op de kenmerken van de oudere weggebruiker en mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking. Dit veroorzaakt ongevallen, zo blijkt uit [onderzoek](#) uit 2009. Het aantal voetgangers en fietsers dat een ongeluk krijgt is in de leeftijdscategorieën 65-74 en 75+ ruim dubbel zo hoog als het gemiddelde aantal slachtoffers. Des te meer reden om mobiliteit een integraal onderdeel te laten zijn van het thema wonen en zorg. Anbo heeft samen met andere belangenorganisaties het project [Blijf Veilig Mobiel](#) opgezet, dat veel handvatten biedt voor de inrichting van de openbare ruimte.

## Actieve betrokkenheid

De gemeente speelt bij mobiliteit, toegankelijkheid en de inrichting en het onderhoud van de buitenruimte een belangrijke rol. Gevraagd wordt een meer regisserende rol, waarin de gemeente open staat voor inbreng en creativiteit van inwoners, ondernemers, het maatschappelijk middenveld en ontwikkelingen in de markt. De actieve betrokkenheid van deze spelers is hard nodig bij het inrichten van de openbare ruimte. Zie de [Strategische visie Integraal Beheer Openbare Ruimte gemeenten Naarden en Bussum](#)



'Geef ze de (openbare) ruimte', is de slogan van de [beleidsnota Openbare Ruimte van de gemeente Nijmegen](#). Dit slaat terug op zowel het sociale als het fysieke aspect. Hoe kan een gemeente een meer regisserende rol op zich nemen, dan gaat het zowel om het gebruik ervan, de inrichting en het onderhoud van de openbare ruimte? En wat kunnen burgers hierbij betekenen?

## Nieuwe invulling lege plekken

Leegstaande scholen en verzorgingshuizen bieden mogelijk ruimte in de gemeente aan nieuwe woonvormen voor ouderen of andere doelgroepen met specifieke woon-/zorgbehoeften. Of andersom, verzorgingshuizen die niet langer meer in een behoefte voorzien, kunnen in stedelijk gebied worden getransformeerd richting [studentenflat](#) of [hotel](#). Bij het opnieuw invullen van lege plekken gaat het

om het leggen van dwarsverbanden, die in eerste instantie wellicht niet zo voor de hand liggen. Daar kunnen mooie en waardevolle voorzieningen uit ontstaan.

Een goede ruimtelijke structuur en ingerichte openbare ruimte is absoluut van belang voor de bewoners, maar ook voor dienstverleners en toeleveranciers. Hieronder volgt een overzicht van de belangrijkste aandachtspunten.

### Samenvatting

De belangrijkste punten voor het gesprek over de ruimtelijke (infra)structuur zijn:

- 1 Bepaal wat de wenselijke aanpassingen zijn in de ruimtelijke structuur vanwege veranderingen in de maatschappij en in het beleid ten aanzien van wonen en zorg. Denk aan de effecten van toename van het aantal scootmobiel en/of elektrische fietsen, of aan het verdwijnen van voorzieningen in krimpgebieden etc. Maak heldere keuzes om wel/niet te werken met bijvoorbeeld woonzorgzones en over de gewenste clustering van bepaalde doelgroepen uit oogpunt van behoefte in de markt, zorg efficiëntie, veiligheid, mobiliteit of ter voorkoming van eenzaamheid of overlast. Formuleer uitgangspunten die een kader bieden wanneer wel/niet wordt geïnvesteerd bij onderscheid in inspanningen en investeringen om zorg en voorzieningen in een wijk/dorp/ buurt in stand te houden.
- 2 Inventariseer de kenmerken van gebieden, zowel sterke als zwakke punten, met het oog op beleidsontwikkelingen. Voldoet de ruimtelijke inrichting? Wat zijn de ervaringen wat betreft toegankelijkheid en de leer- en aandachtspunten voor de toekomst, ook vanuit het perspectief van zorgbehoevende doelgroepen en de zorginfrastructuur? Onderzoek kansen en belemmeringen bij verwezenlijking. Het opnieuw gebruiken van leegstaand vastgoed is tegelijk een kans voor ruimtelijke herstructurering.
- 3 Ontwikkel een visie op de gewenste toegankelijkheid van het openbaar vervoer (regulier openbaar vervoer, bijzonder vervoer). Wat zijn aanvullende aanpassingen in verband met mobiliteit (splitsen snel en langzaam verkeer, wat is nodig voor de bereikbaarheid van de voorzieningen).
- 4 Ga na of het ruimtelijk beleid voldoende ondersteuning biedt aan particuliere initiatieven en gewenste transformaties.

Specifieke aandachtspunten t.a.v. de woonomgeving zijn:

- 1 Inventariseer de toegankelijkheid van de woonomgeving voor rollators, scootmobiel en minder validen. Denk aan loop-/rollatorroutes, binnen woonservicezones en daarbuiten. Besef dat een drempel/stoeprand van 2 cm voor iemand met een rollator en afnemende kracht in de armen al zeer belastend is. Bij de inrichting van loop-/rollatorroutes kan gedacht worden aan bankjes om uit te rusten, relingen en aantrekkelijke langzame verkeerroutes die de (aangepaste) woningen en intramurale zorginstellingen verbindt met voorzieningen als winkels, buurtcentra, restaurants, bibliotheek, sportvoorziening en ook de afvalcontainers.
- 2 Stel vast wat de gewenste parkeerruimte is voor rollators, scootmobiel en voor taxi's, de auto's van zorgverleners en leveranciers. Denk ook aan oplaadpunten voor elektrische vervoermiddelen.
- 3 Bepaal of er voldoende ruimten zijn voor formele en informele ontmoetingsplekken (tuintjes, groen, bushaltes). Vooral ook nabij diverse breng- en haalfuncties (supermarkt, school, buurthuis, zorgcentrum) verzamelpunten, zoals afvalcontainers.
- 4 Heb voldoende oog voor de veiligheid. Dan gaat het onder meer om zaken als verlichting, maar zeker ook om de sociale veiligheid als belangrijke andere randvoorwaarde.
- 5 Onderzoek of de omgeving geschikt is voor dementerenden, zie de ontwikkeling van dementievriendelijke gemeenten.



## 7 Proces en instrumentarium

In deze notitie staan de ruimtelijke aspecten met betrekking tot de decentralisaties en het langer zelfstandig thuis wonen centraal. In dit laatste hoofdstuk volgen nog enkele aandachtspunten voor het proces en het beschikbare instrumentarium om de voortgang in resultaten te kunnen bereiken.

### **Belangen afwegen en prioriteiten aanbrengen**

Voor de burgers is het van belang dat de vraag en het aanbod van woningen en voorzieningen goed in beeld worden gebracht. Dit is een belangrijke eerste stap, want daardoor wordt de omvang van de veranderopgave duidelijk. Bij de meeste gemeenten is er een redelijk tot goed inzicht in de woningvoorraad. Het inzicht ontbreekt vaak in het overige vastgoed. Wanneer komt het leeg te staan en wanneer kan het voor andere functies gebruikt worden?

De veranderopgave, in combinatie met de financiële mogelijkheden van zowel de gemeente als de aanbieders van wonen en zorg, moet leiden tot gezamenlijke afwegingen. Bedrijfsmatige en maatschappelijke afwegingen kunnen in relatie tot elkaar worden genomen. Ambities zijn bij voorkeur uitdagend, doch reëel. Het is aan te raden onderscheid te maken tussen ambities op korte termijn en lange termijn, tussen urgente en minder urgente doelen en helder te maken hoe urgent bepaalde oplossingen zijn ten behoeve van de diverse doelgroepen (jeugdzorg, gehandicapten, GGZ, ouderen).

Prioriteiten zullen in samenspraak met de samenleving en het werkveld tot stand komen. Naast helderheid over de te bereiken doelen is het ook belangrijk inzicht te hebben in de uiteenlopende belangen waarmee de diverse spelers in het veld te maken hebben. Gemeenten willen graag de tijd krijgen om met andere partijen afwegingen te maken. Een zorginstelling wil eind dit jaar gewoon de boeken sluiten, voor een aantal jaren weten waar hij/zij volgend jaar qua aanbesteding aan toe is, zodat zij weet welke investeringen deze kan doen. Corporaties worden door de rijksoverheid gedwongen om zich meer op de kerntaak te richten. Gemeenten doen nog regelmatig een beroep op corporaties, ook als het gaat om de niet-kerntaken. Het is belangrijk elkaars belangen te kennen en het zoet en zuur onderling goed te verdelen, zonder elkaars verantwoordelijkheden daarbij over te nemen. Soms staat

die rolverdeling niet vast, maar is het onderdeel van het onderhandelingsproces. Daarbij is het goed te beseffen dat tijd en kosten voor de baten uitgaan. Hoe kunnen partijen elkaar, waar nodig, ondersteunen?

### **Wonen, zorg en 'ontwikkeling van onderop' aan elkaar knopen**

Informatie over wat goede (doelmatige) oplossingen zijn, is vooral te vinden in de samenleving, bij de mensen die deze oplossing nodig hebben. Steeds vaker nemen bewoners zelf het initiatief. De initiatieven zijn zeer verschillend, zie ook de [top 10](#) van lokale kracht van het Actiz Aedes Kenniscentrum Wonen Zorg. Alleen al als het gaat om zorgcoöperaties zijn er inmiddels al meer dan 100, waarbij vooral de explosieve groei het afgelopen jaar opvalt (vorig jaar waren er nog maar 30). Maar ook wie google er op naslaat krijgt bij de woorden 'bewoners, zelfbeheer, wonen, zorg en openbare ruimte' tal van voorbeelden waar bewoners zelf het initiatief nemen (al of niet met marktpartijen).

### **Eigen kracht**

In veel gemeenten zijn zorg en eigen kracht op persoonsniveau al stevig met elkaar verbonden. Wonen en eigen kracht zijn nog niet zo ingeburgerd. Om burgerinitiatieven succesvol tot stand te brengen is een beduidend andere, meer faciliterende werkwijze van gemeente, corporaties en zorgorganisaties nodig. In het artikel '[Van burenhulp tot opdrachtgever: Uitdagingen bij verschillende vormen van burgerkracht](#)' laat Ludo Glimmerveen zien hoe 'participatie' in de praktijk vaak gaat over de verschillende rollen die burgers kunnen vervullen: van het mobiliseren van burenhulp tot het eigenaarschap over professionele voorzieningen. Tegelijkertijd zoeken gemeenten en professionele organisaties naar lokale verankering van hun aanbod. Ze staan voor de uitdaging om grip te krijgen op 'het dorp', 'de buurt' of 'de wijk' als samenwerkingspartner. Ondertussen moeten gemeenten ook aan burgers bewijzen dat zij een betrouwbare partner is, die daadwerkelijk kan inspelen op lokale kennis, behoeften en noden. Meer burgerparticipatie vraagt om een faciliterende bestuursstijl en flexibele omgang met institutionele grenzen. Tegelijkertijd is er behoefte aan heldere randvoorwaarden voor lokale coalitievorming. Hoe die randvoorwaarden er het beste uit kunnen zien, wordt uiteraard in samenspraak met de betrokkenen afgestemd.

Menig gemeente betreft al actief burgers bij beleidsvorming of uitvoering. De uitdaging is dit niet meer als bijzonderheid te zien, maar het te integreren in de dagelijkse werkwijze, ook bij thema's als woningaanpassing, nieuwbouw, aanpassingen in de openbare ruimte en openbaar onderhoud.

### **Beschikbare Instrumenten**

Voor de transities rond wonen en zorg zijn uiteenlopende instrumenten beschikbaar: oude bekenden maar ook veel nieuwe. Het is belangrijk om het met elkaar te hebben over de inzet van die instrumenten. Zie de bijlage voor een overzicht aan instrumentarium.



## Bijlagen



# 1 Inzet instrumenten

Voor de transitie rond wonen en zorg zijn uiteenlopende instrumenten beschikbaar: oude bekenden maar ook veel nieuwe. Het is belangrijk om het met elkaar te hebben over de inzet van die instrumenten.

	Gemeente	Bewoners	Vastgoed-aanbieders	Zorg-aanbieders	Overig
<b>Wonen</b>					
Behoefteonderzoeken Wonen (met zorg)	x	x	x	x	x
Woonvisie en huisvestingsverordening (wettelijke basis)	x	x	x		
Vestigingsvoorwaarden en woonruimteverdeling (urgentiebepaling) in relatie tot wonen en (mantel)zorg, inclusief voorkomen scheefwonen en acute opvang	x		x		
Ruim ZAV-beleid (zelf aangebrachte voorzieningen)	x	x	x		
Ontwikkeling wooncoöperaties	x	x	x		
Prestatieafspraken corporaties (wettelijke basis)	x	x	x		
Privaatrechtelijke contracten over huisvesting en woningen met zorg.		x	x	x	
Verhuizen naar een geschikte woning in de buurt van het eigen netwerk en indien gewenst (bijvoorbeeld om zorgkosten en scheefwonen te beperken) dit signaleren en stimuleren	x	x	x	x	x
Meer transparantie in het aanbod (geschiktheid voor bepaalde doelgroepen)			x		
Ondersteuning bij woningbeheer (onderhoud, tuinen, administratie).	x	x	x	x	x
Vroegsignalering problemen rond wonen en zorg	x	x	x	x	x
<b>Voorzieningen</b>					
Integrale voorzieningenplannen met extra aandacht voor gastvrije voorzieningen voor mensen met een beperking of ziekte, breng- en verzamelpunten van goederen en diensten, zorgvoorzieningen, ontmoeting en dagbesteding (waaronder werk dicht bij huis)	x	x	x	x	x
Optimaliseren gebruik door vrijspelen locaties, verhogen bezetting en matching	x	x	x		
Noodopvang voor acute situaties	x	x	x	x	x
<b>Openbare ruimte</b>					
Schouw samen met ouderen en zorgbehoevenden (aandacht voor routes, drempels, obstakels, parkeren voor zorgverleners, enz.)	x	x			
Ontmoetingsplekken en verzamelpunten in de openbare ruimte (ook groen, bushaltes, enz.)	x	x	x		
Aantrekkelijke en sociaal veilige langzame verkeerroutes, inclusief loop en rollatorroutes (met uitrustbankjes en relingen)	x	x			
<b>Ruimtelijke ordening</b>					
Bestemmingsplannen: wegnemen belemmeringen voor mantelzorgwoningen, splitsing, transformatie, faciliteren toekomstige ontwikkelingen rond wonen en zorg	x				
Integratie gebiedsvisie: gericht op levensloopbestendigheid van buurten met als doel het stroomlijnen van investeringen in zorg, vastgoed etc. Geef richting aan strategische beslissingen rond vastgoed (nieuwbouw en herbestemming) en investeringen in openbare ruimte.	x	x	x		
Herbestemmen leegkomende locaties	x	x	x	x	

	Gemeente	Bewoners	Vastgoed-aanbieders	Zorg-aanbieders	Overig
<b>Bouwen en transformeren</b>					
Feitelijke woningaanpassingen, geschikt voor ouderen en mensen met een beperking of ziekte	x	x	x		x
Transformeren leegstaand zorgvastgoed (bijvoorbeeld naar zelfstandig woningen of kleinschalige woonvormen)	x	x	x	x	
Transformeren van verouderd zorgvastgoed (up-to-date maken)			x		
Eventueel zorgen voor extra betaalbare woningen (wegwerken wachtlijsten, anticiperen op toekomstige behoeften)		x	x		
Stimuleren zelfbouw en zelfbeheer van woningen en voorzieningen o.a. door deregulering en vereenvoudiging procedures, maar ook door (het aanjagen) van (collectief) particulier opdrachtgeverschap en stedelijke ontwikkeling op uitnodiging	x	x	x	x	x
Bouwbesluit: verruimen van mogelijkheden voor splitsing en zelfstandige (mantel)zorgwoningen	x				
Bouwvergunningen en leges: mantelzorgwoningen zijn vergunningsvrij indien gebouwd onder dezelfde ruimtelijke voorwaarden als andere bijbehorende bouwwerken (schuur of garage), streven naar kortere procedures (8 weken i.p.v. 26 weken)	x				
Verhuurderheffing; vermindering van €10.000,- voor het ombouwen van leegstaande verzorgingshuizen tot zelfstandige woonruimte (bij investering van minimaal € 25.000,-per woning).			x	x	
Door soepel om te gaan met de leegstandswet en crisis- en herstelwet	x				
Uitvoeren van WMO, invloed uitoefenen via inkoop(modellen)	x		x	x	Eigen bijdrage
Afstemmen aanbod van welzijnsstichting/buurthuis met zorginstelling	x			x	Welzijn
Verbeteren van parkeervoorzieningen voor minder mobiele mensen en hulpverlening	x		x	x	
Informatieverstrekking aan inwoners en organisaties over aanwezig aanbod, eventuele stimuleringsregelingen en voorbeelden van best practices.	x		x	x	Welzijn
Waarborgfonds voor omzetten intramurale capaciteit tot zelfstandige woningen (in onderzoek)			x	x	x

## 2 Meer informatie

### De website van de VNG

- [Decentralisaties en hervorming langdurige zorg](#)
- [Nieuwe huisvestingswet en model huisvestingsverordening](#)
- [Nieuwe Woningwet](#)
- [Praktijkvoorbeelden wonen met zorg en voorzieningen](#)
- [Voor voorbeelden van woononderzoeken, woonvisie en prestatieafspraken](#)

### De website van Bouwstenen

Relevante publicaties:

- [Reisgids maatschappelijke voorzieningen](#): over mogelijkheden en keuzes (Bouwstenen i.s.m. VNG en BZK, 2013). De gids laat zien hoe de samenleving verandert en welke mogelijkheden lokale partijen hebben om hierop in te spelen. De gids leidt langs nieuwe regels rond wonen en de decentralisaties en vertaalt dit naar de keuzes rond voorzieningenplanning.
- [Van kosten naar waardesturing: investeren in maatschappelijk vastgoed](#) (Bouwstenen 2013). Deze publicatie laat zien hoe de omslag kan worden gemaakt van (sectorale) budgetsturing, naar waardesturing vanuit de maatschappelijke opgave en wat partijen daar voor over hebben.

Achtergronden, tools en informatie over:

- [zorgvastgoed en voorzieningen](#)
- [voorzieningenplanning](#)
- [voorzieningenplannen](#)
- [herbestemming, transformatie en renovatie](#)
- [leegstand](#)

### Overige websites

Zie ook de website van:

- [Kenniscentrum Wonen en Zorg](#)
- [Kennis- en experimentenprogramma 'Langer Thuis'](#)
- [Brochure seniorenproof wegontwerp](#), [Brochure seniorenproof wegontwerp fietsers](#) en totaal overzicht van [10 Blijf veilig mobiel producten](#)
- [Leefbaarheidsbudget](#) bij Stichtse Vecht maakt het mogelijk dat burgers zelf met initiatieven komen wat betreft ruimtelijke ordening of sociale initiatieven.
- [Sturingsmodellen gebiedsgerichte aanpak](#) (vanaf blz. 11)
- [Lokale kracht in wonen, zorg en welzijn](#)

## 3 Betrokken experts

De volgende experts hebben aan deze publicatie een bijdrage geleverd:

### Deelnemers expertmeeting 21 mei 2014

Albert Verwij	Ggnet
Annemieke Schut	Woonz
Barbara Böhne	FRIS Investement Care
Betty Boerman	Gooi en Vechtstreek
Caroline Vermaas	Laurens
Dick Passchier	Stichtse Vecht
Han te Brummelstroete	Gemeente Tilburg
Hennie ter Schegget	Regio Rivierenland
Hester Hulbos	Triade
Jeen Woudwijk	Gemeente Rotterdam
Lotte Kolsteeg	Ymere
Niek Wicherink	Metrum
Nienke Zijlstra	Van Neijnsel
Simon Dragt	Triade
Sandy van Marrewijk	Vidomes

### Meelezers met publicatie

Arnoud Spithoven	Apeldoorn
Barbara Böhne	Fris
Bas Römgens	Venhoeven CS
Bert Runhaar	Amsterdam
Hanneke Wolthoorn	Grontmij
Hans van Leeuwarden	Westland
Hilde van Xanten	Movisie
Jessie van Rooij	Vitalis
Julien Willekes	Ronde Venen
Klaas Mulder	
Lieselotte Zengerink	Portaal
Maarten Visser	bbn
Maartje van Dalen	Aestate
Michaela Brethauer	Rudy Uytenhaak
Miel Karthaus	KBNG
Niek Krouwel	Amsterdam
Vincent Thunissen	Apeldoorn

### Vanuit VNG/Bouwstenen

Freya Mostert	VNG
Gerard Koster	VNG
Ellen Olde Bijvank	Trinitas Advies
Ingrid de Moel	Bouwstenen

## **Beeldmateriaal**

Bas Römgens

Michael Bol

Venhoeven CS, Architecture + Urbanism

Molenaar&Bol&VanDillen architecten b.v.

## **Vormgeving**

Chris Koning

Vereniging van Nederlandse Gemeenten

November 2014



