



Onderwerp Ouderen- en zorghuisvesting

Steller Alice Schuiling

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 81 04 Bijlage(n) 2

Ons kenmerk RO14.4182784

Datum 18 FEB 2014 Uw brief van -

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Inleiding

Op 25 juli 2013 berichtten we u over de door ons uitgevoerde analyse Wonen en zorg en het woonwensenonderzoek (G)oud wonen (RO13.3775328). We hebben toen aangekondigd de uitkomsten te gaan bespreken in de wijken en voor te leggen aan de corporaties en de werkgroep ouderen- en zorghuisvesting. Deze besprekingen hebben inmiddels plaatsgevonden. We hebben drie wijkbijeenkomsten georganiseerd die in totaal door ruim 200 ouderen bezocht zijn. We hebben gesprekken gevoerd met de werkgroep en de corporaties en tijdens Let's Gro hebben we het 'Huis van de Toekomst' gepresenteerd. Hierdoor hebben we meer inzicht gekregen in wat de opgave voor de komende tijd is om de woningmarkt en de woonwensen beter op elkaar af te stemmen en mensen de gelegenheid te geven langer zelfstandig te kunnen blijven wonen. Via deze brief informeren wij u hierover.

Fysiek en sociaal domein

Er speelt zich heel wat af voor ouderen en mensen met een beperking op het gebied van wonen en zorg. Door invoering van het scheiden van wonen en zorg in de AWBZ (algemene wet bijzondere ziektekosten) regelen cliënten steeds vaker zelf de betaling van woonlasten. Deze ontwikkeling speelt enerzijds in op de behoefte van mensen om langer thuis te blijven wonen en hun zorg thuis te ontvangen. Anderzijds gaat het om een financiële scheiding. Waar instellingen eerst overheidsfinanciering ontvingen voor wonen en zorg samen, ontvangen zij straks alleen financiering voor de zorgcomponent.

Binnen het sociaal domein wordt er veel werk verzet om de veranderingen in de zorg zelf in goede banen te leiden. Ondanks de bezuinigingen die ons met de overgang worden opgelegd, streven we er naar om voor de Stadjer die het niet (helemaal) redt een goed vangnet te bieden aanvullend op zijn woonsituatie. Dit sluit aan bij het beleid Zorgen voor Morgen waarmee we ons al jaren succesvol inzetten om de verwachte vraag naar en het bestaande aanbod van wonen, zorg- en welzijnsproducten voor ouderen bij elkaar te brengen.



De regelgeving rond het scheiden van wonen en zorg is nog volop in beweging en heeft zowel raakvlakken met het fysieke als het sociale domein. We blijven dit op de voet volgen. Van de sociale- en zorgaspecten brengen we uw raad van tijd tot tijd op de hoogte zoals door ons aangegeven in de brief 'Planning Vernieuwing Sociaal Domein' (OS14.4118359, d.d. 16-01-2014). Beleid en maatregelen voor het fysieke deel werken we dit jaar verder uit in de Nota Ouderen- en zorghuisvesting en de woonvisie.

Analyse Wonen en Zorg en het Woonwensenonderzoek

De analyse Wonen en Zorg bevat een inventarisatie van geschikte woningen, de bevolkingsprognose en een berekening van de behoefte aan wonen en zorg voor 2022. Dit geeft samen met het onderzoek naar woonwensen en woonmilieus voor 55-plussers in het rapport (G)oud wonen een goed beeld van wat de veranderingen in de zorg voor het wonen betekenen.

De uitkomsten van de analyse zijn gunstig. Voor de gehele stad zijn er genoeg geschikte woningen en zorgplaatsen aanwezig, nu en in 2022. Hierin zien we dat het beleid Zorgen voor Morgen zijn vruchten heeft afgeworpen. Door onze jarenlange invloed op de kwaliteit en diversiteit in het woningbouwprogramma en de samenwerking met corporaties is de woningmarkt op orde voor de doelgroep ouderen en zorgbehoevenden.

Wel signaleert de analyse dat het kwalitatieve aanbod in bepaalde wijken niet volledig aansluit bij de vraag vanuit die wijken, ook al zijn er in de hele stad voldoende geschikte woningen beschikbaar. Een groot deel van de kwaliteitsvraag komt voort uit het feit dat de woonwens van de toekomstige oudere verandert. Ruim 70 procent van de aankomende ouderen (leeftijdscategorie 55 tot 75 jaar) bezit een koopwoning. Deze ouderen blijven langer zelfstandig wonen en maken deel uit van veranderende woonmilieus. Een samenvatting van de kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod en enkele bijzonderheden uit de analyse Wonen en Zorg zijn in de bijlage bij deze brief opgenomen.

Wijkbijeenkomsten, Werkgroep ouderen- en zorghuisvesting en corporaties

Wijkbijeenkomsten

In de periode december 2013 – januari 2014 hebben we drie wijkbijeenkomsten georganiseerd op verschillende locaties in de stad voor mensen van 65 jaar en ouder. Tijdens deze bijeenkomsten werd de analyse gepresenteerd, waarna groepen geformeerd werden. We gingen met ouderen in gesprek over hun huidige woonsituatie en wensen voor de toekomst. Bovendien was er ruimte voor vragen en het inbrengen van ideeën voor huisvesting en de woonomgeving. De opkomst was boven verwachting. In totaal hebben ruim 200 geïnteresseerden de bijeenkomsten bezocht. De bijlage bij deze brief toont de uitkomsten van de verschillende bijeenkomsten, die plaatsvonden in het Treslinghuis (Oude Wijken en Beijum/Lewenborg), de Vondelflat (Zuid) en 't Vinkhuys (Noord-west).

Werkgroep ouderen- en zorghuisvesting

De werkgroep ouderen- en zorghuisvesting is in 2012 ingesteld naar aanleiding van de vragen van de ouderenbonden en de ouderenraad over het tekort aan geschikte woningen voor ouderen en mensen met een beperking. De werkgroep heeft het traject van de analyse en enquête gevolgd, meegedacht en diverse stappen in het traject samen met ons gezet.

De werkgroep heeft de uitkomsten van de wijkbijeenkomsten op 22 januari 2014 besproken. De werkgroepleden hebben allen één of meerdere wijkbijeenkomsten bijgewoond. De werkgroep sluit zich aan bij de uitkomsten van de analyse wonen en zorg en de uitkomsten van de wijkbijeenkomsten. De werkgroep heeft daarnaast een aantal aanvullende zaken over de kwaliteit van woningen en een veilige woonomgeving onder de aandacht gebracht. Deze zijn eveneens in de bijlage bij deze brief opgenomen.

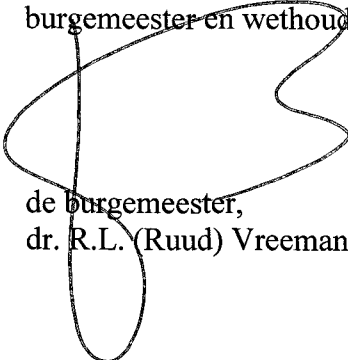
Corporaties

Op 20 januari 2014 is naar aanleiding van de wijkbijeenkomsten met de woningcorporaties gesproken over de analyse. De corporaties kunnen zich vinden in de constatering dat de woningvoorraad in kwantitatieve zin op orde is. Zij vragen aandacht voor de betaalbaarheid van ouderenwoningen voor de groeiende groep ouderen met een belastbaar inkomen boven de inkomensgrens voor sociale huurwoningen. Hier liggen kansen voor de particuliere markt. De overige opmerkingen van de corporaties zijn in de bijlage bij deze brief opgenomen.

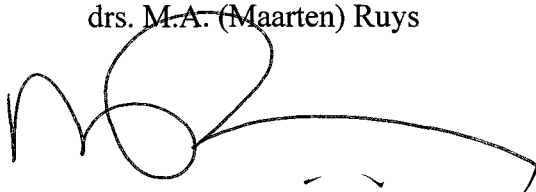
Het vervolgproces

We hebben door de analyse en het woonwensenonderzoek, samen met de informatie uit de wijkbijeenkomsten en de overleggen met de werkgroep ouderen- en zorghuisvesting en de corporaties, goed zicht gekregen op de woonwensen van ouderen. Daarbij onderscheiden we vooral de kwalitatieve hiaten in het woningaanbod en de mogelijkheden om langer zelfstandig te blijven wonen. Dit resultaat gaan we vertalen naar de opgave waar we als gemeente, samen met de corporaties en zorginstellingen, de komende tijd voor staan in de Nota Ouderen- en zorghuisvesting. Deze nota zal één van de bouwstenen zijn voor de nieuwe woonvisie. Deze woonvisie stellen we in de eerste helft van 2014 op. In het derde kwartaal komen we hier bij uw raad op terug.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
dr. R.L. (Ruud) Vreeman



de secretaris,
drs. M.A. (Maarten) Ruys

Bijlage 1: Samenvatting van de analyse Wonen en Zorg

In de analyse Wonen en Zorg is de stand van zaken weergegeven van 2012 en de prognose voor 2022. De uitkomsten van de analyse zijn gunstig voor de stad. Voor de gehele stad zijn er genoeg geschikte woningen en zorgplaatsen aanwezig, nu en in 2022. Als we de analyse gedetailleerder bekijken zijn er wel een aantal bijzonderheden te vermelden. Uit de aanvullende enquête (G)oud Wonen blijkt dat de woonwensen van ouderen veranderen in de toekomst. Dit biedt uitdagingen en kansen voor toekomstige woonvormen. In december 2013 ontving u het rapport ‘analyse wonen en zorg’ als bijlage bij het Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 (RO13.3989446). Hieronder vindt u een overzicht van de belangrijkste uitkomsten.

1. Woonwensen en woonmilieus

Uit dit onderzoek (G)oud wonen bleek dat veel ouderen niet willen verhuizen maar liefst in hun eigen woning blijven wonen. De meeste ouderen wonen al jaren in hun huidige woning en hebben daar veel goede contacten, ze wonen goedkoop en zien tegen een ingewikkelde verhuizing naar een veel duurdere woning op. Ouderen blijven dus wonen in de huidige woning ook al is die soms niet (helemaal) geschikt. Veel ouderen wonen in eengezinswoningen die in hun ogen niet aangepast zijn. Ongeveer 30% geeft aan wel te willen verhuizen. De vraag naar ouderenwoningen met een kleine tuin of een soort hofje viel op. Als ouderen verhuizen zijn de nabijheid van winkels, openbaar vervoer, doktersdiensten en openbaar groen heel belangrijk voor hen.

De meeste ouderen zijn momenteel te typeren binnen de woonmilieus ‘Comfortabel & Vertrouwd’, ‘Stedelijk & Authentiek’ en ‘Stedelijk en Functioneel’. Door de groepen over leeftijdscategorieën uit te splitsen, zien we dat er een verschuiving in de woonvoorkeuren van ouderen te verwachten is. De waardeoriëntatie is namelijk vooral generatiegebonden en schuift mee. Op langere termijn zal het aantal ouderen van woonmilieu ‘Comfortabel & Vertrouwd’ afnemen en de stedelijke woonmilieus toenemen.

Het woonmilieu ‘Comfortabel & Vertrouwd’ vinden we vooral in de naoorlogse wijken zoals Paddepoel en Vinkhuizen. De bewoners wonen vaak al lang in hun huidige woning, waardoor zij lage huur betalen of een goedkope koopwoning bezitten. Wanneer zij willen verhuizen zijn er echter weinig mogelijkheden in de directe omgeving voor duurdere huur.

De dynamiek in de binnenstad is aantrekkelijk voor de twee stedelijke woonmilieus. Deze twee groepen bevatten veel aankomende ouderen. Zij geven aan graag in de binnenstad en de oude wijken rond de binnenstad te blijven wonen en zo lang mogelijk deel te willen nemen aan het maatschappelijke leven. Hieronder vallen ook gebieden zoals de Schildersbuurt, Kostverloren en de Herewegbuurt.



2. Tekorten verzorgd wonen in de diverse wijken

De woningen in de categorie verzorgd wonen zijn er stedelijk voldoende. Deze woningen zijn echter vrijwel allemaal beschikbaar in de sociale huur en daardoor niet bereikbaar voor huurders met een hoger belastbaar inkomen dan 35000 euro. Voor deze categorie huurders is momenteel alleen in het zuiden van de stad aanbod in drie serviceflats. De huren van deze serviceflats zijn echter hoog en niet voor iedereen te betalen. Bovendien is er geen spreiding over de stad.

3. Aanwezigheid nultredenwoningen in nieuwbouwwijken.

In vrijwel alle nieuwbouwwijken (vanaf 1990) zijn tekorten geconstateerd in de nultredenwoningen. Deze aantallen worden weer gecompenseerd in andere wijken. Deze constatering heeft wel enige nuancering nodig. In onze definitie van nultredenwoningen zijn alle woningen met een trap niet meegeteld. Dit in tegenstelling van vooral de landelijke gemeentes waarbij die woningen wel worden meegeteld mits ze (een) goede trap(pen) hebben, een badkamer en een toilet op de slaapverdieping. Veel eengezinswoningen, twee-onder-een kap en vrijstaande woningen hebben deze kwaliteit. Daarnaast zijn er veel eigenaren die een slaapkamer en een badkamer op de begane grond hebben gemaakt of kunnen maken. Wij veronderstellen dat het werkelijke tekort daarom veel lager is.

4. Overschot aan intramurale verzorgingshuizen

Door de extramuralisering van een deel van de intramurale zorg wordt een deel van de verzorgingshuizen binnenkort overbodig. In de stad zijn al twee verzorgingshuizen gesloten, namelijk Neboflat en het Talmahuis. Het Menno Lutterhuis sluit zodra Coendershof in Helpman gereed is en de cliënten daar heen kunnen. In een deel van de huizen worden de vrijkomende plaatsen ingevuld met cliënten uit de intramurale GGZ. Inmiddels hebben de meeste zorgaanbieders in de verzorgingshuizen het scheiden van wonen en zorg ingevoerd. Cliënten huren het appartement en krijgen de zorg op basis van zelfstandig wonen (thuiszorg).

Voor verzorgingshuizen die niet aangepast kunnen worden naar de nieuwe zorgregelgeving, wordt een nieuwe bestemming gezocht. Zo is de Neboflat onlangs omgevormd tot jongerenhuisvesting. In korte tijd is de problematiek van de herbestemming van verzorgingshuizen (vastgoed) veranderd in het realiseren van korte termijnverhuur-oplossingen. We verwachten in de stad geen grootschalige leegstand op dit gebied.

5. Geschikte woningen voor GGZ cliënten in de wijken (leeftijd vanaf 18 jaar)

Uit de analyse blijkt dat er een tekort is aan woningen voor cliënten in de GGZ. Ook in de GGZ wordt de extramuralisering doorgezet wat tot gevolg heeft dat meer GGZ cliënten zelfstandig in de wijk gaan wonen met begeleiding. Binnen de GGZ worden diverse woonvormen gedecentraliseerd naar de gemeente. De taak voor de gemeente op dit vlak wordt steeds groter. Cliënten in de GGZ hebben geen speciaal aangepaste woningen nodig. Een juiste verdeling over wijken en straten is wel belangrijk om overlastsituaties te voorkomen en de begeleiding te optimaliseren. Mogelijk speelt het woonmilieu ook een rol bij de zelfredzaamheid van deze mensen.

Bijlage 2: Reacties op de analyse Wonen en Zorg

A. Wijkbijeenkomsten

Verslag Treslinghuis bijeenkomst ouderenhuisvesting 10 december 2013

<i>Treslinghuis</i>	Wat is goed?	Dromen/wensen
Woning <i>Privacy, aanpassingen, woonsituatie, soort woning, onderhoud</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Veel mensen willen in hun eigen huis blijven wonen zolang dat mogelijk is • De veiligheid van de woningen is goed • De huur is niet al te hoog en dat wordt gewaardeerd • Er hangt een goede sfeer onder de bewoners • Een tuin/balkon is belangrijk voor de meesten • De bushalte is vlakbij de meeste woningen Dit is belangrijk 	<ul style="list-style-type: none"> • Wanneer huizen leeg komen moeten ze eerst opgeknapt worden i.p.v. gelijk weer verhuurd/verkocht te worden • De woningen moeten altijd betaalbaar blijven • De woningen moeten goed toegankelijk zijn en blijven • Meerdere slaapkamers • Minder hoogbouw i.v.m. sociaal isolement wanneer de mensen slecht ter been zijn • Geen trappen of in ieder geval goede trappen / gelijkvloers • Minder leegstand van woningen • Hoe vind je een woning – is lastig • Weinig kennis
Buurt <i>Veiligheid, saamhorigheid, noaberschap, onderhoud</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Nette en fijne buurt • Veilig (maar 's avonds de straat op gebeurt niet vaak) • Er is een goede verbinding met de stad / genoeg OV plekken in buurt • De gemengde samenstelling van de buurt wordt gewaardeerd. Er moeten echter niet teveel studenten komen wonen • Er is veel sociale controle • Je kan gemakkelijk de stad in lopen • Buurthuizen zijn van groot belang 	<ul style="list-style-type: none"> • Minder studentenoverlast. • Gemengd wonen is soms lastig maar het is een uitdaging die men graag aangaat • Uitzicht op een mooie plek (tuintje/hofje) • Verbetering van de stoepen, deze zijn soms onveilig • Men wil actief blijven in de buurt wanneer men ouder wordt • Er moet gelet worden op de sociale samenhang bij
Openbare ruimte <i>Hofje, toegankelijkheid, onderhoud, verkeersveiligheid</i>	<ul style="list-style-type: none"> • De Stad wordt als vrij schoon ervaren • Er moeten nog meer buitenvoorzieningen komen voor mensen van alle leeftijden • De straten worden goed schoongehouden • Aan het park wonen is prachtig 	<ul style="list-style-type: none"> • Er moeten meer bankjes komen in het centrum, in de parken, en op de routes naar winkelcentra • Eventueel samen een tuintje met andere bewoners • De hoop dat veilig wonen in de toekomst mogelijk blijft is bij veel bewoners aanwezig • De stoepen zijn soms slecht en gevaarlijk. Deze moeten verbeterd worden • Er moeten meer fietsenrekken komen in winkelcentra • Goede en veilige fietspaden • Minder fietsers die roekeloos door de winkelcentra rijden, dit is
		gevaarlijk
Voorzieningen <i>Bereikbaarheid, toegankelijkheid, winkel, huisarts, openbaar vervoer</i>	<ul style="list-style-type: none"> • De winkels zijn vlakbij. Dit is zeer belangrijk voor bijna alle aanwezigen • De bus stopt bij velen 'voor de deur'. (Hier zijn de meningen wel over verdeeld) • De voorzieningen zijn vlakbij en goed te bereiken door te lopen of door op de fiets te gaan • De mogelijkheid om samen met anderen dingen te gaan doen is prettig 	<ul style="list-style-type: none"> • Er moeten bredere wegen komen • Meer parkeergelegenheid bij woningen • De buurtwinkels moeten behouden blijven • Meer vervoer voor ouderen voor de korte afstand • Behoud van de ontmoetingsplekken • Openbare toiletvoorziening in stadscentrum moet verbeterd worden

Verslag bijeenkomst ouderenhuisvesting Vondelflat 18 december 2013

Zorgen voor Morgen Vondelflat	Wat is goed?	Dromen/wensen
Woning <i>Privacy, aanpassingen, woonsituatie, soort woning, onderhoud</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Het onderhoud aan de woningen is goed • Veel groen, mooi uitzicht • Goede mix van leeftijdscategorieën • Het mooie uitzicht van een woning is belangrijk 	<ul style="list-style-type: none"> • Wanneer er wat aan de woning veranderd moet worden duurt dit allemaal erg lang • Parkeertarieven zijn te hoog waardoor er niet zo makkelijk bezoekers komen. Dit zorgt voor een sociaal isolement. • Wonen en zorg moet gescheiden worden • Meer gelijkvloerse woningen • Oplaadpunten voor scootmobiel • Het zou makkelijker moeten zijn om via woningnet etc. een andere woning te vinden • Een goede woning heeft geen drempels. Heeft een intercom, goede badkamer, eventueel een lift, genoeg ruimte om te parkeren, is ruim en heeft buitenruimte • Gehorigheid probleem bij mix huishoudens jong/oud • Er moeten meer woonhofjes/ meer generatie woningen komen
Buurt <i>Veiligheid, saamhorigheid, naaberschap, onderhoud</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Jong en oud mixen wordt door een enkeling niet als prettig ervaren • Tevreden over groen in de buurt 	<ul style="list-style-type: none"> • Er is weinig contact met de buren en sociaal gezien is het niet een hele prettige buurt • Meer mogelijkheid tot het ontmoeten van andere ouderen in de buurt, erg belangrijk. • Rust en beweging moet mogelijk zijn
Openbare ruimte <i>Hofje, toegankelijkheid, onderhoud, verkeersveiligheid</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Je kan makkelijk een ommetje maken, dat is fijn • Vrije fietspaden naar het centrum 	<ul style="list-style-type: none"> • Meer uitzicht op groen • Toegankelijkheid tot het buurthuis moet verbeterd worden • Op de fiets naar de stad is gevaarlijk • Veel kruispunten die gevaarlijk zijn • Betere op en afritten voor rollators
Voorzieningen <i>Bereikbaarheid, toegankelijkheid, winkel, huisarts, openbaar vervoer</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Voorzieningen moeten ten alle tijden dichtbij zijn. Dit hangt er wel mee samen of je mobiel bent of niet • Helpman heeft veel goede voorzieningen • Huisarts en winkels dichtbij is geweldig 	<ul style="list-style-type: none"> • Bussen naar de grote markt moeten blijven • Ver van de winkels af • Meer voorzieningen voor ouderen • Winkel met handige hulpjes om zelfstandig te zijn • Goede rolstoel parkeerplekken bij wooncomplexen voor ouderen voor bezoek en bij algemene voorzieningen

Verslag bijeenkomst Ouderenhuisvestig Vinkhuis 9 januari 2014

Zorgen voor Morgen t Vinkhuys	Wat is goed?	Dromen/wensen
Woning <i>Privacy, aanpassingen, woonsituatie, soort woning, onderhoud</i>	<ul style="list-style-type: none"> • De meeste bewoners wonen al lang in de huidige situatie en zijn hier tevreden over • Wonen dichtbij een OV punt wordt ervaren als een pré • Een tuintje of een balkon wordt erg gewaardeerd • Zelfstandig kunnen wonen • Geen geluidsoverlast • Veel rust 	<ul style="list-style-type: none"> • Aanpassen van huidige woning i.p.v. verhuizen • In Groningen blijven wonen in de toekomst • Mensen plaatsen waar ze vandaan komen i.p.v. mensen plaatsen waar plek is (bejaardentehuizen). Mensen raken hierdoor in een isolement • Mogelijkheid tot een <i>gezamenlijke tuin</i> • Een woongroep voor ouderen in Noord-West • Geen zicht op het aanbod van ouderenwoningen • Mengten met studenten lastig • Kennis over woningaanpassingen wat/wel niet vergoed en waarom
Buurt <i>Veiligheid, saamhorigheid, noaberschap, onderhoud</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Ruimte om mensen te ontmoeten • Veel sociale controle • Gemengde samenleving in de buurt • Veel winkels • Alles is op loopafstand • Studenten/ouderen in evenwicht 	<ul style="list-style-type: none"> • Meer <i>groen</i> • Op sommige plekken moeten meer winkels komen • Meer 'noaberschap' • Meer veiligheid in de buurt qua fietsers. Soms wordt je echt van je sokken gereden in de winkelcentra • Meer controle 's nachts op drugsoverlast • Sociale cohesie is punt van zorg
Openbare ruimte <i>Hofje, toegankelijkheid, onderhoud, verkeersveiligheid</i>	<ul style="list-style-type: none"> • De verkeersveiligheid is over het algemeen goed te noemen • Mensen die verkeerd gedrag vertonen worden hierop aangesproken door de buurt • Groen in de wijk wordt als belangrijk ervaren 	<ul style="list-style-type: none"> • Te veel verkeersdrempels. Hoe moet een ziekenauto hier langs? • Veel verschillende rotondes. Dit levert verwarring op • Meer fietsenrekken • Meer plekken om voordelig te eten • Meer groenvoorziening • Er wordt vaak te hard gereden. Dit moet opgelost worden • Kapotte trottoirs moeten opgeknapt worden
Voorzieningen <i>Bereikbaarheid, toegankelijkheid,- winkel, huisarts, openbaar vervoer</i>	<ul style="list-style-type: none"> • De voorzieningen zijn goed bereikbaar door OV of d.m.v. de fiets • Het is fijn dat er een winkelcentrum in de buurt is (Paddepoel en Vinkhuizen) • De wc's in de winkelcentra zijn uitstekend 	<ul style="list-style-type: none"> • Het winkelcentrum in Vinkhuizen had overdekt moeten zijn • Goede busverbindingen behouden • Meer activiteiten voor ouderen • Meer saamhorigheid en meer plekken als 'de Trefkoel'.



B. Werkgroep ouderen- en zorghuisvesting

De werkgroep ouderen- en zorghuisvesting bestaat uit leden van de ouderenraad, Wmo-platform, adviesraad voor gehandicaptenbeleid en de SOOG. De werkgroep wordt vanuit de gemeente ingevuld met beleidsmedewerkers vanuit wonen en zorg.

De werkgroep heeft de uitkomsten van de wijkbijeenkomsten op 22 januari 2014 besproken. De werkgroepleden hebben allen één of meerdere wijkbijeenkomsten bijgewoond. De werkgroep deelt de conclusies van de analyse en beaamt dat er qua aantal voldoende woningen voor de doelgroep zijn. Ook kan de werkgroep zich vinden in de uitkomsten van de wijkbijeenkomsten.

De werkgroep benadrukt naast de woningaantallen de kwalitatieve aspecten van ouderenhuisvesting. Zij brengt daarom een aantal aanvullende zaken onder de aandacht:

- De voorlichting over ouderenhuisvesting vraagt aandacht. Zowel via de stips als online kan de informatieverstrekking beter. Het betreft zowel de vindbaarheid als de kwaliteit van de beschikbare informatie.
- De Stips moeten goed zijn toegerust om specifieke vormen van ouderen- en zorghuisvesting te kunnen beantwoorden of mensen door te verwijzen naar andere instanties.
- Ook wordt het aanstellen van een woonconsulent genoemd om vragen mensen op weg te helpen met vragen als: hoe vindt je een geschikte woning, voor welke woning kom je in aanmerking, welke woning is geschikt voor zorg aan huis.
- Ondanks de constatering dat er voldoende ouderenwoningen zijn, betekent dit niet dat deze direct beschikbaar zijn. De woningen worden vaak bewoond door 'gewone mensen', waardoor de woning niet direct beschikbaar is voor de doelgroep.
- Met name bij winters weer met er extra aandacht zijn voor gladheid in omgeving ouderenhuisvesting.
- Fietsveiligheid voor ouderen in de stad kan sterk verbeterd worden. Onveilige situaties of gedrag medeweggebruikers belemmeren ouderen tot fietsen.
- Jongeren/studentenoverlast wordt soms als complicatie voor de ouderenhuisvesting gezien.
- Schaal van wooncomplexen is voor veel ouderen te fors. Ouderen willen graag mensen op straat herkennen en hebben daarom geen belang om op de tiende etage te wonen. Vier á vijf verdiepingen vinden ze genoeg, complexen van 30 á 40 woningen zijn groot genoeg.



C. Corporaties

Op 20 januari 2014 is naar aanleiding van de wijkbijeenkomsten met de corporaties gesproken over de analyse. Zij hebben opmerkingen over vier thema's:

- De betaalbaarheid van de ouderenwoningen. Als de grote groep ouderen die momenteel een eigen woning bezit een huurwoning gaat zoeken komen ze niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. Bij verkoop van de woning ontstaat namelijk vrijwel altijd vermogen waardoor het belastbaar inkomen boven de inkomensgrens voor sociale huur komt. Ook huurders die nu goedkoop in een eengezinswoning wonen, komen vaak door inkomensgroei niet meer in aanmerking voor een appartement in de sociale huursector. Hier liggen kansen voor de particuliere markt.
- Woningbehoefte GGZ. De vraag naar woningen voor GGZ-cliënten zijn voor de corporaties te weinig gedefinieerd om daar op in te kunnen spelen. Individuele cliënten in de GGZ kunnen altijd terecht bij de corporaties. Groepen met GGZ cliënten die gehuisvest moeten worden behoren zeker tot hun doelgroep en worden verder geholpen. De corporaties pleiten overigens wel voor een duidelijke regie vanuit de gemeente om zorginstellingen (niet alleen in de GGZ maar over de volle breedte) verder te helpen met hun huisvestingsvraagstuk.
- Corporaties hebben kwetsbare doelgroepen op het netvlies. Zij zijn onderdeel van de primaire doelgroep van corporaties. Corporaties bouwen er niet altijd specifiek voor, omdat dat een te beperkte blik is voor het huisvesten van die doelgroepen.
- Beschikbaarheid woninggegevens. De corporaties vinden dat de gegevens over geschikte woningen die zij hebben aangeleverd voor de analyse wonen en zorg niet geschikt zijn voor het labelen van individuele woningen. Zij denken wel dat het overzicht voor de klant over het totale aanbod beter kan en zijn daar ieder op hun manier ook mee bezig.
- Overschot verzorgingshuizen. De corporaties met zorgvastgoed constateren dat zorgaanbieders met verzorgingshuizen diverse oplossingen kiezen nu veel minder cliënten worden geïndiceerd voor deze huizen. De (tijdelijke) oplossingen liggen tussen sluiten van het huis en het zelfstandig verhuren van de appartementen en de zorg extramuraal aanbieden. De corporaties vragen aandacht voor goede invulling van deze panden, waarbij we waakzaam dienen te zijn voor leegstand.