

~~WOONVISIE 2016 - 2021~~

~~"AMBTELIJKE RUWE VERSIE"~~

GESCHIKT WONEN
in Súdwest-Fryslân
gekanteld-denken & doen-op-maat

EEN VISIE OP WONEN 2016-2021
maart 2016

p.17 aanbiedingsbrief aan wethouders

inhoudsopgave

1.- inleiding

2.- samenvatting

3.- een veranderd en veranderend speelveld

- 3.1 woningwet 2015
 - 3.2 gevolgen voor corporaties
 - 3.3 veranderde regelgeving zorg
 - 3.4 langer thuis wonen / mantelzorg-woonvoorzieningen
 - 3.5 demografische gegevens
- beschrijvende conclusie

4.- gemeentelijke regierol

- 4.1 wettelijk kader
 - 4.2 coalitieakkord en gevoerd overleg
 - 4.3 max. benutting beleidsvrijheid
- aanpassing woningen
- beschrijvende conclusie

5.- definitie (toekomstige) vraag naar geschikte woningen

- 5.1 bestaande woningvoorraad
- definities
- beschermd / beschut wonen
- verzorgd wonen / geschikt wonen
- samenvatting
- 5.2 gericht onderzoek
- beperkte middelen
- secure definiëring (toek.)vraag
- 5.3 gekanteld denken en doen op maat
- nieuwe expertise, scholing en begeleiding
- outline projectorganisatie
- beschrijvende conclusie

6.- te maken keuzen, nu en in de nabije toekomst

- 6.1 trends en woonwensen, nu bekend
 - 6.2 gemeenschappelijke noemer: geschikt wonen
 - 6.2 door corporaties gemaakte keuzen
 - 6.3 pilots IJsselmeerkust en Drylst & doarpen rûnom
- beschrijvende conclusie

separate bijlage:

Wij hebben ervoor gekozen in de separate bijlage slechts korte samenvattingen en saillante data/figuren te presenteren. De bijlage bevat een uitvoerige lijst van geraadpleegde literatuur en onderzoek.

1.- inleiding

Met deze woonvisie 2016-20121 wordt een *nieuwe koers van “denken en doen”* aan de gemeenteraad voorgelegd. Van de raad wordt instemming met deze koers gevraagd.

Die instemming zal het gezag van het gemeentebestuur onderstrepen in het voeren van regie op:

- volkshuisvestelijke ontwikkelingen ingevolge nieuwe wetgeving
- volkshuisvestelijke gevolgen in vernieuwd beheer van zorg-vastgoed: scheiding wonen & zorg
- volkshuisvestelijke taakstelling statushouders.

Het gezag van het gemeentebestuur in te voeren regie wordt eveneens versterkt in het voornemen om “de vraagzijde” nadrukkelijk onder de loep te leggen en te betrekken in het maken van keuzen. Dit voornemen is samen te vatten in “*gekanteld denken & doen op maat*”.

De in deze visie bedoelde “regie” is gericht op samenwerking met alle partners in de volkshuisvestelijke- en zorg(vastgoed) keten. Stuk voor stuk partners die in eigen kring ook verantwoording moeten afleggen voor het denken en doen.

Wij gaan die samenwerking aan met respect voor de individuele taak en verantwoordelijkheden van alle deelnemers.

In de keuze voor de denkrichting is “*geschikt wonen*” een *gemeenschappelijke noemer* voor die samenwerking gevonden.

2.- samenvatting

In enkele korte paragrafen wordt de *koers van denken en doen*, belicht vanuit verschillende invalshoeken.

- a. nieuwe rijks wet- en regelgeving, decentralisatie van (zorg)taken en demografische gegevens maken dat in de volkshuisvestelijke- en zorg(vastgoed) keten sprake is van een veranderd en nog steeds veranderend, speelveld.
- b. daarin heeft de gemeente een nieuwe regierol als verbinder van partners in de keten. Die regierol heeft een centrale- en initiërende betekenis voor volkshuisvestelijke ontwikkelingen
- c. het veranderend speelveld, de beperkte middelen, de verschuivende verantwoordelijkheden van de ketenpartners en de krimp/de vergrijzing & ontgroening; vereisen een secure definitie van de (toekomstige) vraag naar geschikte woningen. Onderzoek daarnaar, inschakeling van inwoners, nauwe coördinatie met het gemeentelijk wmo- en jeugdbeleid en inspelen op co-creatieve initiatieven zal door het gemeentebestuur worden opgestart en onderhouden
- d. Dit *gekanteld denken en doen op maat* vraagt scholing en nieuwe expertise. Hiervoor zal (financiële)ruimte beschikbaar moeten zijn en een projectorganisatie worden opgesteld
- e. aan de hand van het nú beschikbaar onderzoeksmateriaal is een beeld te schetsen van (toekomstige) woonwensen. Met de term “geschikt wonen” als gemeenschappelijke noemer van overleg met de partners wordt richting gegeven aan te maken keuzen.

Elke paragraaf mondt uit in een conclusie, te samen een beschrijving van de nieuwe koers.

3.- een veranderend speelveld

3.1 woningwet 2015

Met de herziening van de woningwet is het taakveld van de corporaties aangepast, krijgen huurders meer te zeggen en wijzigt de relatie tussen corporaties en de gemeente.

De nieuwe wet (01.07'15) heeft op hoofdlijnen de volgende consequenties op lokaal niveau:

- het werkdomein van de corporaties wordt kleiner, terug naar de kerntaken;
- versteviging positie van de gemeente;
- gemeente, huurders en corporaties werken (nog meer) samen.

Het werkdomein van woningcorporaties wordt enerzijds kleiner voor wat betreft de gebieden waar afzonderlijke woningcorporaties actief zijn: de woningcorporaties mogen in de toekomst alleen nog hun woningvoorraad uitbreiden in één bepaald woningmarktgebied. In Fryslân is dat: de provincie.

Met de invoering van de woningmarktgebieden beoogt het rijk de binding van woningcorporaties met het woningmarktgebied te vergroten.

De activiteiten die corporaties ter bevordering van de leefbaarheid mogen ondernemen zijn begrensd. Corporaties mogen nog maar zeer beperkt investeren in nieuw maatschappelijk vastgoed.

3.2 gevolgen voor woningcorporaties

Doordat de doelgroepen voor de woningcorporaties behoorlijk worden beperkt en de toewijzing van woningen aan strengere regels worden gebonden wordt verwacht dat er minder kernvoorraad aan sociale huurwoningen noodzakelijk is.

Wel zal er meer behoefte zijn aan het goedkopere segment huurwoningen.

In onze gemeente hebben de corporaties een deel van de goedkope voorraad in de verkoop. De verkoopopbrengst worden geïnvesteerd in woningverbetering en herstructurering.

Deze goedkope voorraad wordt nu juist weer belangrijker voor de corporaties, omdat een groot deel van de doelgroep verplicht gehuisvest moet worden in huurwoningen met een maximale huur van € 577 of € 618 (afhankelijk van omvang en samenstelling van het huishouden).

3.3 veranderende regelgeving zorg

Door scheiding van wonen en zorg zullen mensen langer zelfstandig thuis wonen. Deze extramuralisering vraagt daarom om meer geschikte woningen.

De posities van aanbieders van zorg en woningen zijn hierdoor veranderd.

De decentralisaties in het sociale domein brengen veel meer gemeentelijke taken en verantwoordelijkheden met zich op de terreinen wmo (langer-thuis-wonen) en jeugd.

Die verantwoordelijkheden staan in relatie tot het aantal beschikbare "geschikte" woningen.

Een aantal corporaties (vooral Elken en WoonFriesland) heeft intramurale zorginstellingen in eigendom. Die worden verhuurd aan zorginstellingen. De corporatiebranche is van mening dat de verhuur van intramurale instellingen niet meer tot hun kerntaken kan worden gerekend. Corporaties wensen een deel van de intramurale instellingen af te stoten. Zij zien intramurale instellingen als 'maatschappelijk vastgoed', waarin zij nog maar beperkt investeren.

3.4 langer thuis wonen / mantelzorg-woonvoorzieningen

Inwoners met een zorgvraag zullen steeds langer zelfstandig moeten blijven wonen. De transitie in het sociale domein heeft op korte en lange termijn grote gevolgen voor de woonbehoefte van mensen met een ondersteuning en/of ondersteuningsvraag:

- verzorgingstehuizen (intramuraal) verdwijnen, als gevolg van het gewijzigde rijksbeleid
- op middellange termijn zal de vraag naar plaatsen in verpleeghuizen (intramuraal) toenemen als gevolg van de toenemende vergrijzing, terwijl er steeds meer eisen aan de woonkwaliteit worden gesteld;
- de vraag naar zelfstandig wonen, in combinatie met zorg op afroep zal fors toenemen als gevolg van het gewijzigde rijksbeleid
- inwoners die recht hebben op een volledig zorgpakket op grond van de Wet langdurige zorg hebben de keuze tussen zorg thuis of zorg in een instelling
- het Besluit omgevingsrecht (Bor) is in 2014 aangepast, waardoor mantelzorgwoningen onder bepaalde voorwaarden vergunning vrij gebouwd mogen worden en mag worden afgeweken van het bestemmingsplan. Met een verwachte toename van het aantal mensen met een ondersteuningsvraagstuk is de verwachting dat de vraag aan mantelzorgwoningen zal toenemen.

In opdracht van de provincie Fryslân heeft het onderzoeksbureau RIGO onderzoek een Quickscan van de Friese woningmarkt gemaakt. Ten aanzien van de behoefte aan diverse speciale woonvormen komt het RIGO voor onze gemeente tot de volgende prognose. In dit overzicht wordt alleen de sector verpleging en verzorging benoemd. De behoefte aan intramurale ex-AWBZ zorg, intramurale GGZ-zorg en woonvormen voor jongeren/jongvolwassenen met begeleiding ontbreken.

Súdwest Fryslân	2013	2015	2020	2025	2030
vanaf 50% VV4 intramuraal	630	685	830	1.040	1.230
t/m 50% VV4 intramuraal (wordt afgebouwd)	185	125	10	-	-
zorg op afroep extramuraal (voorheen indicatie)	-	70	215	265	300
zorg op afroep extramuraal	880	950	1.135	1.350	1.535
totaal	1.695	1.830	2.190	2.655	3.065

3.5 demografische gegevens

Het aantal 65 plussers in Fryslân zal met bijna 70% zal groeien tot 2040. Op wat langere termijn zal met name het aantal 75-84 jarigen groeien. Ook de groep 85 plussers zal aanzienlijk groeien.

Het aantal jongeren onder de bevolking neemt af. Vooral de groep tot 20 jaar.

De groep tussen de 20 en 30 jaar zal tot 2025 nog iets groeien en daarna afnemen.

De beroepsbevolking zal de komende jaren decennia met ongeveer 7% afnemen. De verwachting is dat de nieuwe prognoses (verschijnen in 2016) een minder sterke afname van de beroepsbevolking zullen laten zien. Dit heeft te maken met het verhogen van AOW-leeftijdsgrens en de toenemende arbeidsparticipatie van vrouwen.

- verschillen binnen de gemeente

Onze gemeente is opgebouwd uit één stedelijke zone Sneek/Bolsward en 72 plattelandskernen, waarvan 61 met minder dan 1000 inwoners. Uit ervaringscijfers 2000-2008 blijkt dat een groot deel van de kernen met minder dan 1000 inwoners krimpgevoelig zijn.

Deze krimpgevoeligheid is na 2008 alleen maar toegenomen. Dit omdat het aantal inwoners van onze gemeente zich stabiliseert en er sprake is van een trek van kleine naar grote kernen.

De verwachting is dat het stedelijke cluster tot 2030 zal groeien in inwoneraantal.

Door de vergrijzing en het versneld doorvoeren van scheiden van wonen en zorg is een grote verschuiving gaande in de vraag naar zorgvastgoed. Er ontstaat een toenemende vraag naar gelijkvloerse woningen (extramuraal).

Tegelijkertijd is er een tijdelijke afname van de vraag naar intramuraal vastgoed en ontstaan er risico's binnen het intramurale vastgoed. Zorgaanbieders passen hun huisvestingsstrategie aan --aan schaalvergroting, --andere financieringskaders en --veranderende woonwensen.

beschrijvende conclusie

In deze paragraaf is het begrip “geschikt wonen” belicht vanuit het gegeven:

nieuwe rijks wet- en regelgeving, decentralisatie van (zorg)taken en demografische gegevens maken dat in de volkshuisvestelijke- en zorg(vastgoed) keten sprake is van een veranderd en nog steeds veranderend, speelveld.

Het is van groot belang dat het gemeentebestuur een goed (in)zicht krijgt in de strategie van de bij deze problematiek betrokken partners en goed inzicht heeft in de toekomstige vraag en aanbod.

Het in gezamenlijk overleg met alle betrokken partners, en gericht op een adequate voorraad “geschikte woningen,” in kaart brengen van dit veranderend speelveld zien wij als een urgente opdracht.

De taakstelling voor huisvesting van asielzoekers met een verblijfsstatus dient daarbij te worden betrokken.

4.- de gemeentelijke regierol

Veel is gezegd en kan nog worden gezegd over vorm en inhoud van “de” regierol in het openbaar bestuur.

Eén ding is duidelijk: een eenduidige definitie daarvan bestaat niet.

Wij herkennen drie elementen in onze regierol binnen het in de vorige paragraaf geschetste veranderend speelveld:

- het *wettelijk kader* waarbinnen de lokale overheid taken, instrumenten, verantwoordelijkheden en invloed zijn toebedeeld
- het *politiek gegeven*, opgenomen in het coalitieakkoord waarbij onze doelen en ambities zijn vastgelegd. Tevens heeft in de loop van deze raadsperiode veel overleg plaatsgevonden, welk overleg van invloed is geweest op deze woonvisie “Geschikt Wonen in Súdwest-Fryslân”
- een *extra legitimering* van de sturende kracht van onze regierol is gelegen in een nieuwe werkwijze, -koers, waarbij de expliciete inschakeling van inwoners en onderzoek naar (ontwikkeling in) woonwensen dienstbaar is aan de wettelijke opdracht en de politieke wens.

4.1 wettelijk kader

Daarbij refereren wij niet alleen naar de woningwet 2015, maar juist ook naar de nieuwe taken ingevolge de wmo 2015 en jeugdwet. Tevens hebben afschaffing AWBZ en regelgeving met gevolgen voor indicatiestelling direct invloed op het wettelijk kader waarbinnen een gemeentelijke woonvisie tot stand dient te komen.

woningwet

De gemeente krijgt een stevigere positie ten opzichte van woningcorporaties. De corporatie moet naar redelijkheid bijdragen aan de uitvoering van het gemeentelijk woonbeleid. Wanneer een gemeente een actuele woonvisie heeft, dan is een in die gemeente werkzame corporatie verplicht prestatieafspraken met die gemeente te maken en ook na te komen.

Het daarover te voeren overleg wordt mede “gevoed” door:

- de gemeente wordt jaarlijks door het rijk geïnformeerd over de financiële situatie van de corporaties waarmee zij te maken hebben. Zo krijgt de gemeente o.a. inzicht in de investeringscapaciteit in relatie tot de geplande opgave;
- de corporaties moeten met de gemeente overleggen welke activiteiten de corporatie onderneemt om de leefbaarheid in wijken en dorpen te bevorderen.
- de corporaties moeten jaarlijks aan de gemeente een meerjarig overzicht aanleveren van de voorgenomen werkzaamheden.

Deze rapportages, die wij vóór 1 november ontvingen, leverden in 2015 het beeld op dat corporaties zich terugtrekken op de kerntaken; mede daartoe gedwongen door beperkte investeringscapaciteit.

zorg-regelgeving / 3D

Eerdergenoemde nieuwe taken en verantwoordelijkheden op het gebied van de (jeugd)zorg, staan in direct verband met de “woonvisie”.

De nieuwe koers van denken en doen, is noodzakelijk omdat het onderwerp “wonen<>zorg / zorg<>wonen” juist ook aan de “regierol van het gemeentebestuur” extra eisen stelt.

Het bestuurlijk overleg met corporaties en zorginstellingen zal vooral en gericht moeten zijn op onderlinge afstemming en coördinatie van activiteiten.

Voor de ambtelijke voorbereiding van dat overleg betekent dit, dat óók dat intern sprake moet worden van een veranderd en veranderend speelveld.

4.3 coalitieakkoord en gevoerd overleg

In het coalitieakkoord staat het volgende:

1. We streven naar een gevarieerd woningaanbod, waarbij betaalbare woningen voor jongeren speciale aandacht behoeven.
2. Daarnaast staan we met de toenemende vergrijzing voor de uitdaging om meer woningen geschikt te maken voor ouderen en mensen met een beperking en mensen in staat te stellen langer thuis te blijven wonen.
3. We willen als gemeente onze beleidsvrijheid maximaal benutten wanneer we aanvragen krijgen voor het aanpassen van woningen.

Drie punten die onze inzet zijn geweest van overleg en beleidsvoorbereiding en –toepassing in deze raadsperiode.

Wij hebben u daarover regelmatig geïnformeerd:

--actieve raadsinformatie (...expliciet noemen, data en onderwerp) en

--informatiebijeenkomsten met de raadscommissie(...expliciet noemen, data en onderwerp) .

Met name in 2015 is intensief structurend overleg gevoerd met de corporaties en zorg(vastgoed)beheerders. Te noemen valt daarbij:

--d.d. waar de afspraak is gemaakt om

--d.d. waar de afspraak is gemaakt om

--d.d. waar de afspraak is gemaakt om

--d.d. waar de afspraak is gemaakt om

--d.d. waar de afspraak is gemaakt om

Eveneens is overleg gevoerd met de huurderverenigingen.

In een ... tal gesprekken zijn procedurele afspraken gemaakt, waarin de betrokkenheid van deze verenigingen is geborgd. De huurdersvereniging tekent de prestatieafspraken tussen gemeente en woningcorporaties mee. Ook worden huurdersverenigingen geïnformeerd over de financiële situatie van woningcorporaties.

--d.d. waar de afspraak is gemaakt om

--d.d. waar de afspraak is gemaakt om

Reeds tijdens de formatieperiode heeft het wmo-platform SWF ons gewezen op de urgentie van een volkshuisvestelijk beleid gericht op de groeiende vraag -langer-thuis-wonen, -beschermd en beschut-wonen voor specifieke doelgroepen en –de relatie tussen wmo-zorg(uitgaven/inspanningen) en het beschikbaar zijn van bereikbare en betaalbare geschikte woningen.

Een door een werkgroep van het platform opgesteld notitie hierover werd ons per brief van 4 juni 2014 toegezonden. In het verlengde daarvan ontvingen wij d.d. 5 april 2015 een pilot voorstel "langer-thuis-wonen".

In het regulier overleg wethouders sociaal domein en het db van het platform is dit onderwerp aan de orde geweest, wat heeft geresulteerd in een op dit terrein specifiek gericht overleg en de instelling van stuurgroep/projectgroep (zie hieronder par. 4).

Met het Seniorenplatform SWF zijn een tweetal informerende gesprekken gevoerd.

Tenslotte wijzen wij op de bijeenkomst waarin alle bovengenoemde ketenpartners waren uitgenodigd, d.d. 14 september 2015. In deze bijeenkomst is door alle betrokkenen gewezen op de wenselijkheid van een actieve regierol van de gemeente.

4.4 maximale benutting beleidsvrijheid: aanpassen woningen

Het is de dagelijkse praktijk van ons collegebeleid dat de beleidsvrijheid maximaal wordt benut bij aanvragen voor het aanpassen van woningen. Het gaat daarbij niet alleen over wmo-voorzieningen (2011-2016: 2.779 voorzieningen), maar ook over aanpassingen / (tijdelijke) bijgebouwen die zowel het langer-thuis-wonen, als een gewenste mantelzorg-situatie mogelijk maakt.

Wij willen de toekomstige projectorganisatie laten bepalen of het gewenst is over dit onderwerp apart een beleidsnotitie op te stellen.

Wij merken daarbij op dat “de wereld van”:

--woningaanpassing, --domotica, --ict-voorzieningen al dan niet gekoppeld aan “geschikt” wonen, --voorzieningen in samenwerking met / in aansluiting op zorgverlening door zorgaanbieders, heel sterk in beweging is.

Sprake is van een zich ontwikkelende markt.

Ons college wil (mede op grond van beleid voortvloeiend uit deze nota) nauw voeling houden met dit deel van de zorgeconomie en –markt.

Wij hebben onze gemeente dan ook aangesloten bij GEEF (zie bijlage) en ondersteunen een initiatief van de Stichting Mienskipsoarch op dit terrein.

beschrijvende conclusie

In deze paragraaf is het begrip “geschikt wonen” belicht vanuit het gegeven:

de gemeente heeft een nieuwe regierol als verbinder van partners in de keten.

Die regierol kent een centrale- en initiërende betekenis voor de volkshuisvestelijke ontwikkelingen

Wij achten het is van groot belang dat het vele overleg met alle betrokken deelnemers in deze keten van wonen en zorg, nu in een fase terecht is gekomen dat de nieuwe wet- en regelgeving tot een “organisatie” heeft geleid.

In die organisatie is overeenstemming over elkaars rol, verantwoordelijkheid en taak. Dat wordt onderling ook gerespecteerd.

Overeenstemming bestaat ook over de regisserende en faciliterende rol van ons gemeentebestuur.

Dit vraagt opnieuw een bezinning binnen de gemeentelijke organisatie over de verregaande coördinatie- en samenwerking tussen het sociaal domein, het ruimtelijk beleid en de volkshuisvestelijke taakstelling.

5.- gekanteld denken en doen op maat: projectorganisatie

Het veranderend speelveld, de beperkte middelen, de verschuivende verantwoordelijkheden van de ketenpartners en de krimp/de vergrijzing & ontgroening; vereisen een secure definitie van de (toekomstige) vraag naar geschikte woningen.

Onderzoek daarnaar, inschakeling van inwoners, nauwe coördinatie met het gemeentelijk wmo- en jeugdbeleid en inspelen op co-creatieve initiatieven zal door het gemeentebestuur worden opgestart en onderhouden

Dit *gekanteld* denken en doen *op maat* vraagt scholing en nieuwe expertise. Hiervoor zal (financiële)ruimte beschikbaar moeten zijn en een projectorganisatie worden opgesteld.

5.1 bestaande woningvoorraad

In onze gemeente staan krap 40.000 woningen, waarvan 40% in Sneek. Circa tweederde van de woningen is koopwoning. In Súdwest-Fryslân zijn veel vrijstaande (25%) en half vrijstaande woningen (21%) te vinden. In Sneek is bijna de helft rijwoning en een kwart appartement.

De woningvoorraad in Súdwest-Fryslân loopt wel in de pas met de Friese situatie.

Een relatief groot deel van de woningvoorraad (34%) stamt uit de periode 1965-1985 (CBS). Veel woningen uit die tijd zijn matig van kwaliteit en worden laag gewaardeerd. Ongeveer een kwart van het woningbezit in Súdwest-Fryslân, namelijk ruim 10.000 woningen, zijn sociale huurwoningen. De meeste sociale huurwoningen zijn in Sneek te vinden, ruim 45%. De sociale huurwoningen zijn eigendom van de corporaties.

2016 Corporatie Súdwest-Fryslân	woningen	
	aantal	%
Accolade	2.407	23%
Elkien	6.345	62%
WoonFriesland	1.006	10%
Wonen Zuidwest Friesland	522	5%
Totaal	10.280	

definities wonen & zorgvastgoed

De woningcorporaties hebben hun zorgvastgoed geïnventariseerd.

Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen de vier woonvormen:

- *beschermd wonen*: een woon- en verblijfsvorm met 24-uurs aanwezige zorg voor mensen met een intensieve zorgvraag
- *beschut wonen*: intramuraal wonen in een verzorgingshuis. Door de extramuralisering zal deze groep de komende jaren sterk dalen
- *verzorgd wonen*: is bedoeld voor mensen met een hogere zorgvraag. Er is behoefte aan geclusterd wonen in de directe nabijheid van goede 24-uurszorg en diensten. Deze mensen wonen zelfstandig. De zorg wordt via thuiszorg of ambulante begeleiding gegeven;
- *geschikt wonen*: is bedoeld voor mensen die een aangepaste woning nodig hebben. Een woning zonder drempels, gelijkvloers of met traplift. De badkamer moet geschikt zijn voor zorgverlening (zogenaamde 'nultreden' woningen).

beschermd wonen

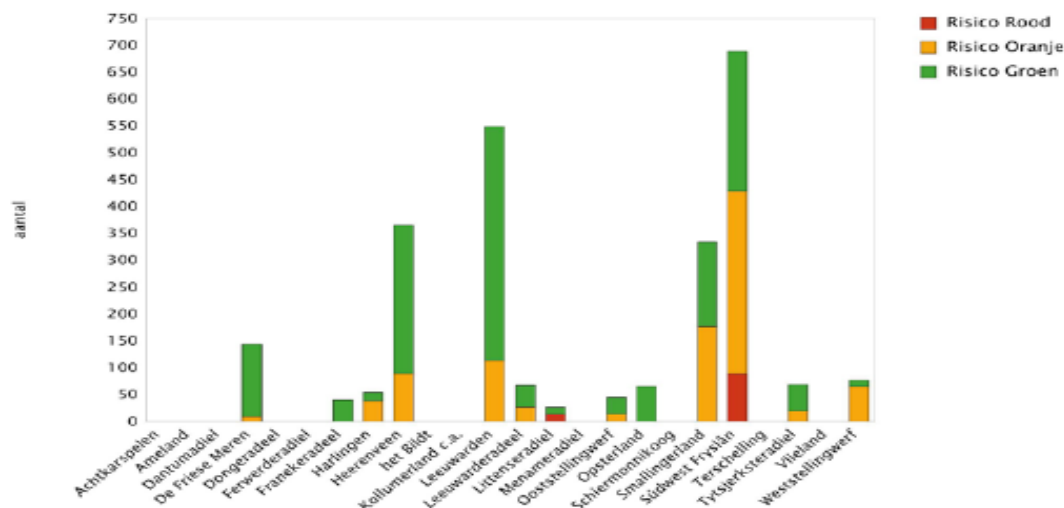
Uit deze figuur blijkt dat de intramurale instellingen in onze gemeente een hoog risicoprofiel hebben. Hoog, in de betekenis van 'relatief hoog binnen de provincie Fryslân'.

Dit betekent dat de woonkwaliteit in deze instellingen niet aansluit bij de huidige woonwensen en/of de instelling heeft vanwege kleine omvang, exploitatierisico's.

Het overgrote deel van het intramurale vastgoed is in eigendom van woningcorporaties.

Een klein deel is in eigendom van zorginstellingen. Bekend is dat ook een deel van dat zorgvastgoed een hoog risicoprofiel heeft.

Figuur 4: Aanbod Beschermd Wonen (aantal plaatsen) naar risico's 2014



Bron: GEEF - bewerking Fries Sociaal Planbureau



verzorgd wonen

Bij de voorraad aan verzorgd wonen (geclusterd) is het risicoprofiel gering. Het onderscheid tussen geschikt wonen en verzorgd wonen is de al dan niet aanwezigheid van 24 uur zorg. Beide zijn extramurale woonvormen. Om aan stijgende vraag tegemoet te komen zijn er op hoofdlijnen twee opties:

- de 24 uur zorg op buurt/wijk/dorpsniveau organiseren, daar waar veel mensen wonen die behoefte hebben aan deze woonvorm. In het geschikt maken van de woning heeft de eigenaar/bewoner is een belangrijke rol. Wij beogen die rol zichtbaar te maken en actie te stimuleren en op punten te faciliteren. Eventueel kan een bewoner een beroep doen op de Wmo (woningaanpassing);
- geschikte woningen bouwen in de directe nabijheid van zorginstellingen.

Wij verwachten dat juist op dit gebied zich allerlei innovatieve tussenvormen en initiatieven zullen aandienen. Dat proces willen wij actief volgen, en waar mogelijk daarop inspelen.

geschikt wonen

Geschikt wonen staat los van een beschikbaar zorgaanbod. Bij geschikt wonen gaat het erom of de indeling van de woning geschikt is. Uit de inventarisatie blijkt dat de woningcorporaties in onze gemeente 2000 min of meer geschikte woningen in eigendom hebben.

De vraag naar geschikte woningen bedraagt volgens Fortuna ruim 10.000.

samenvatting

Ten opzichte van 2013 zal de vraag naar beschermd wonen (intramuraal) ongeveer gaan verdubbelen naar 1230. De vraag naar verzorgd wonen (extramuraal, zorg op afroep) zal toenemen 880 naar ruim

1800. De vraag naar geschikte woningen zal stijgen van 2000 naar ruim 10.000. Er ontbreekt zicht op de omvang van het aantal geschikte woningen in de particuliere voorraad.

Voorals de voorraad beschermd wonen, in eigendom van woningcorporaties, heeft een hoog risicoprofiel. Van een deel van de voorraad beschermd wonen, in eigendom van zorginstellingen, is bekend dat ook die voor kwaliteitsverbetering in aanmerking komen.

Het aanbod verzorgd wonen, in eigendom van corporaties, kent een laag risicoprofiel. (80% voldoet aan de normen). Van de voorraad geschikt wonen, in eigendom van de woningcorporaties, voldoet minder dan de helft aan de normen.

Er ontbreekt zicht op de kwaliteit van de eventuele voorraad geschikte woningen in het particuliere segment, terwijl dit 63% van de voorraad is. Over het geschikt maken van dit deel van de voorraad ontbreekt het aan een gesprekspartner om afspraken te maken.

De afbouw van het aanbod van de intramurale GGZ zorg, heeft tot gevolg dat enerzijds de opgave tot huisvesting van deze categorie zorgbehoeftigen wordt verlegd naar de woningcorporaties en anderzijds dat 24 uren zorg ontoereikend wordt geboden, met gevolgen voor zowel de cliënten als de omgeving.

Wij hebben in de nota gekozen voor de éénduidige term “geschikt wonen” voor alle vormen van wonen/woonvoorzieningen.

Wij menen met die term een gemeenschappelijke noemer te leggen onder de urgente en veeleisende taakstelling zoals die in deze paragraaf is geschetst.

5.2 gericht onderzoek

Bovenstaande samenvatting van gegevens over de bestaande woningvoorraad houdt tevens een urgente en veeleisende taakstelling voor de toekomst in.

beperkte middelen

Daarbij is één ding duidelijk: de financiële middelen zijn bij alle actoren op dit terrein beperkt.

De zorginstellingen staan voor een grote transitie-opgave, waarin bezuinigingen / afstoten juist ook voor wat betreft het vastgoed, centraal staat.

Hierboven schetsten wij reeds de investeringscapaciteit van de corporaties.

De gemeente bouwt geen huizen, kan op punten stimuleren en faciliteren.

Daarnaast staat de gemeente voor de grote opgave om in het sociaal domein een goede mix te vinden tussen langer-thuis-wonen / een geschikte woonvoorraad / een efficiënte inzet van zorgverstrekkingen.

Tenslotte de inwoners zelf. Hen wordt veel zelfredzaamheid en eigen kracht toegedicht.

In veel gevallen valt het begrip “geschikt wonen” met de groeiende groep ouderen samen.

Daarvan is bekend dat zij te maken hebben met een inkomensterugval na pensionering. Zij hebben tevens slechts beperkte toegang voor het aangaan van hypothecaire leningen.

secure definiëring van de (toekomstige)vraag

De zéér beperkte middelen, te samen met de urgentie en omvang van de (vernieuw)bouw-vraag laat zich slechts vertalen in een uiterst zorgvuldig investeringsprogram.

Een program dat is gebaseerd op een zo secuur als mogelijk profiel van de (toekomstige) vraag.

Anders gezegd: alle betrokken actoren en instanties hebben de dure plicht om elke cent zo vraaggericht, doen-op-maat, te besteden.

Daaraan dient onzes inziens “gekanteld denken” aan vooraf te gaan.

Met de programmering binnen de clusters is daar al een aanzet toe gegeven. Daarbij zijn de plaatselijke betrokkenen gehoord over de woonwensen. Ook activiteiten van Timpaan hebben enige rapportering opgeleverd.

Mee op grond van de gesprekken met het wmo-platform SWF, zijn wij tot de conclusie gekomen dat wij op dit "gericht onderzoek" veel meer willen inzetten. Contacten zijn gelegd met deskundigen op dit terrein en met de NHL, wmo-werkplaats.

De vraag naar een geschikte woonvoorziening heeft zich tot nu toe niet zó direct en indringend bij de inwoners voorgedaan.

Op het moment dat zich een incident, of een te verwachten langdurige verandering in de geestelijke- of lichamelijke situatie van een inwoner zich voordoet; was het begrip "geschikte woonruimte" veelal onderdeel van een geheel zorg- en hulpverleningsprogramma. Het verzorgingshuis nam daarin een belangrijk plaats.

In toenemende mate wordt het (ook door de vele aandacht die de media / m.n. de televisie daaraan besteedt) duidelijk bij de ouder wordende inwoner, dat hij zich kan (en wellicht zou moeten) voorbereiden op aanpassingen nú die langer-thuis-wonen, ook in voorkomende gevallen van geestelijke- en lichamelijke gebreken, in de toekomst mogelijk maakt.

Dat bewustzijn, is geen kwestie van "een knop omdraaien".

Beïnvloeding van dat bewustzijn zal langs vele kanalen plaats vinden. Niet in de laatste plaats, door voorbeelden en gesprekken in de directe woon en leefomgeving.

In den lande zijn veel voorbeelden van burgerinitiatieven die gericht zijn op kleinschalige woonoplossingen. Initiatieven al dan niet in combinatie met een corporatie of een zorginstelling.

Wij voorzien een veelheid van initiatieven gericht op het begrip "geschikt wonen". Bij de inwoners zelf en in hun directe leefomgeving, maar evenzogoed in de "markt".

Die initiatieven beïnvloeden elk voor zich de woonwens van inwoners, daar zal een verschuiving in optreden. Dat geldt ook voor verhuisbewegingen. Trends kunnen wat betreft nu al worden aangeduid, maar het is zaak daar secuur de vinger aan de pols te houden. Langjarig onderzoek kan voortschrijdend inzicht ondersteunen.

5.2 gekanteld denken en doen op maat

In deze notitie is een situatie geschetst van --scheefgroei in de bestaande woningvoorraad, --een zich ontwikkelende zeer grote nieuwe vraag aan "geschikte woningen", --een door rijks wet- en regelgeving strak geconditioneerd optreden van instelling en corporatie, en --een zeer beperkte buidel gelds.

Maar ook een burger, inwoner van onze gemeente...aan wie heel veel zélf wordt overgelaten.

En tenslotte een gemeente waaraan een regierol met beperkte instrumenten wordt toebedeeld in de aanpassing van de woningvoorraad tot een geschikte voorraad; maar..... die wel direct kan worden aangesproken in het leveren van zorg op maat in die gevallen waar daarom wordt gevraagd.

nieuwe expertise, scholing en begeleiding

Wij zien het als een centraal onderdeel van onze regierol om in gezamenlijkheid met de corporaties, de zorginstellingen, de huurdersverenigingen en "de" inwoners, een nieuwe expertise te ontwikkelen waarbij gekanteld denken de voorbereiding vormt voor een doen-op-maat.

Dat vraagt om intensieve aandacht bij alle betrokkenen.

Verandering in denken en doen: geheel gericht op de vraagzijde en bewust van de eigen kracht daarbinnen.

Inzet van professionaliteit, niet om kant-en-klare oplossingen aan te dragen; maar om woonwensen te faciliteren en door inwoners aangedragen oplossingen mogelijk te maken.

Wij stellen voor dat een projectorganisatie in het leven te roepen waaraan álle betrokken partijen deelnemen.

Hier hou ik op.

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

outline projectorganisatie

beschrijvende conclusie

6.- te maken keuzen, nu en in de nabije toekomst

- 6.1 trends en woonwensen, nu bekend
 - 6.2 gemeenschappelijke noemer: geschikt wonen
 - 6.2 door corporaties gemaakte keuzen
 - 6.3 pilots IJsselmeerkust en Drylst & doarpen rûnom
- beschrijvende conclusie

Hier hou ik op.

Wil alleen maar suggesties doen:

- **huur** per direct een projectleider in die de instemming kent van alle betrokken partners
- **begroot** tevens scholings en –ontwikkelkosten (daarmee wordt bedoeld: ambtenaren RO, zorg, cluster + medewerkers zorginst. en corporaties + leden platform/uit gebieden/ ad hoc initiatieven worden geschoold in “gekanteld = vraagzijde denken....maar met het grote doel om van deze club mensen een éénheid/task force “geschikt wonen” te maken die elkaar vertrouwt, kent, informeert & tot resultaat wil komen)
- **begroot** het door wmo-platform voorgesteld: voortschrijdend onderzoek vraagzijde
- **bekostig** die tripartite: 33% gemeente, 33% Patyna en Hof en Hiem en 33% corporatie naar rato huisjes

- laat de hele operatie starten met een **werkconferentie van enige importantie:**
 - convenant afsluiten
 - personen aanwijzen voor stuur- en project-groep(en)
 - geld zekerstellen (**provincie** draagt bij)

NU IETS WÍLLEN = VÓÓR DE ZOMER STARTEN!!

eg gaarlandt
Gaastmeer 13.03'16

Van: EG Gaarlandt [mailto:gaarlandt@planet.nl]
Verzonden: zondag 13 maart 2016 11:34
Aan: secr.vangent@sudwestfryslan.nl; secr.akkerman@sudwestfryslan.nl
CC: 'sy.jansen' <jan90314@planet.nl>; sy.jansen@planet.nl; 'Rita Hogendoorn' <wmoplatformswf@sudwestfryslan.nl>; 'Sietske Hofman-Rookmaker' <j.s.c.hofman.rookmaker@gmail.com>; haanwde@home.nl; gaarlandt@planet.nl; 'Hans Halbesma' <h.halbesma@sudwestfryslan.nl>; k.bosman@gemeenteswf.nl
Onderwerp: nota woonvisie

Geachte wethouders,

Hierbij treft u een versie “mijnerzijds” voor een woonvisie 2016-2021.

Opmerkingen daarbij:

- veel is overgenomen aan de nota zoals opgesteld door Hans
- veel informatie is ook weggelaten. Maar die is wel nuttig voor een separaat bijlage-boekwerkje (naslag)
- déze versie woonvisie lijkt wel heel erg te gaan over “wonen & zorg”

maar

- als je kennis neemt van de feiten
- als je de cijfers uit Hans’ nota serieus neemt
- *dan gáát het ook over die taakstelling*
- zeker tegen de achtergrond van de te besparen kosten wmo/wlz/zkv
- dan kom je inderdaad op de gemeenschappelijke noemer: “een *geschikte* woonvoorraad”

en het is mijn overtuiging dat “*gekanteld denken en doen op maat*”

- min of meer de enige manier is om secuur, gericht en specifiek geld uit te geven op de plaatsen waar dat moet
- met het meest gewenste maatschappelijk effect (o.a. verzilveringseffect gemeentekas)
- met het grootste effect op de omvang / capaciteit van de geschikt-woon-voorraad.

Op blz. 16 stel ik “hier hou ik op”.

De suggestie voor een projectorganisatie is een zaak van uw college en raad=€€€) en vraagt om nader overleg. Ik vraag u daarmee niet te lang te wachten (het overleg van 7 maart jl. vraagt qua resultaat echt om een vervolg).

Tenslotte.

In de voorziene paragraaf 6 (die ik niet schreef) kan worden ingegaan op:

- de politieke keuzen
 - wil je coûte que coûte blijven bouwen in de dorpen
 - tegen de trend van de eigen woonwens van je inwoners in
 - wil je nog steeds inzetten op: starterswoningen
 - terwijl de vraag daarnaar relatief beperkt is
 - wil je de taakstelling huisvesting statushouders
 - als onderdeel van deze visie zien
 - of apart behandelen (met een eigen kwaliteits-eis aan “wonen/huisvesten”)
 - wil je je inzetten voor méér specifieke zorginstellingen en –(woon)voorzieningen (zoals: beschermd wonen-projecten ggz, idem BJ van den Bent-achtig, idem (luxere)dementie-woonclusters)
 - daarmee bedienen je doelgroepen uit je eigen bevolking
 - maar (cynisch genoeg) zadel je jezelf ook op met extra kosten (dagbesteding etc.)
- de belangrijke keus: gebiedsgericht werken
 - ook dát is een politieke keuze (juridisch construct GT o.a.)
 - de vijf SWF + één Littens gebieden dienen m.i. uitgangspunt te zijn (niet de clusters)
 - die gebieden verder ontwikkelen in “georganiseerde” vrijwilligersgroeperingen
 - GT, lokale raad, HH-activiteiten, verzorgd-wonen activiteiten: behapbaar/bestuurbaar overleg!

Goede groet,
EG