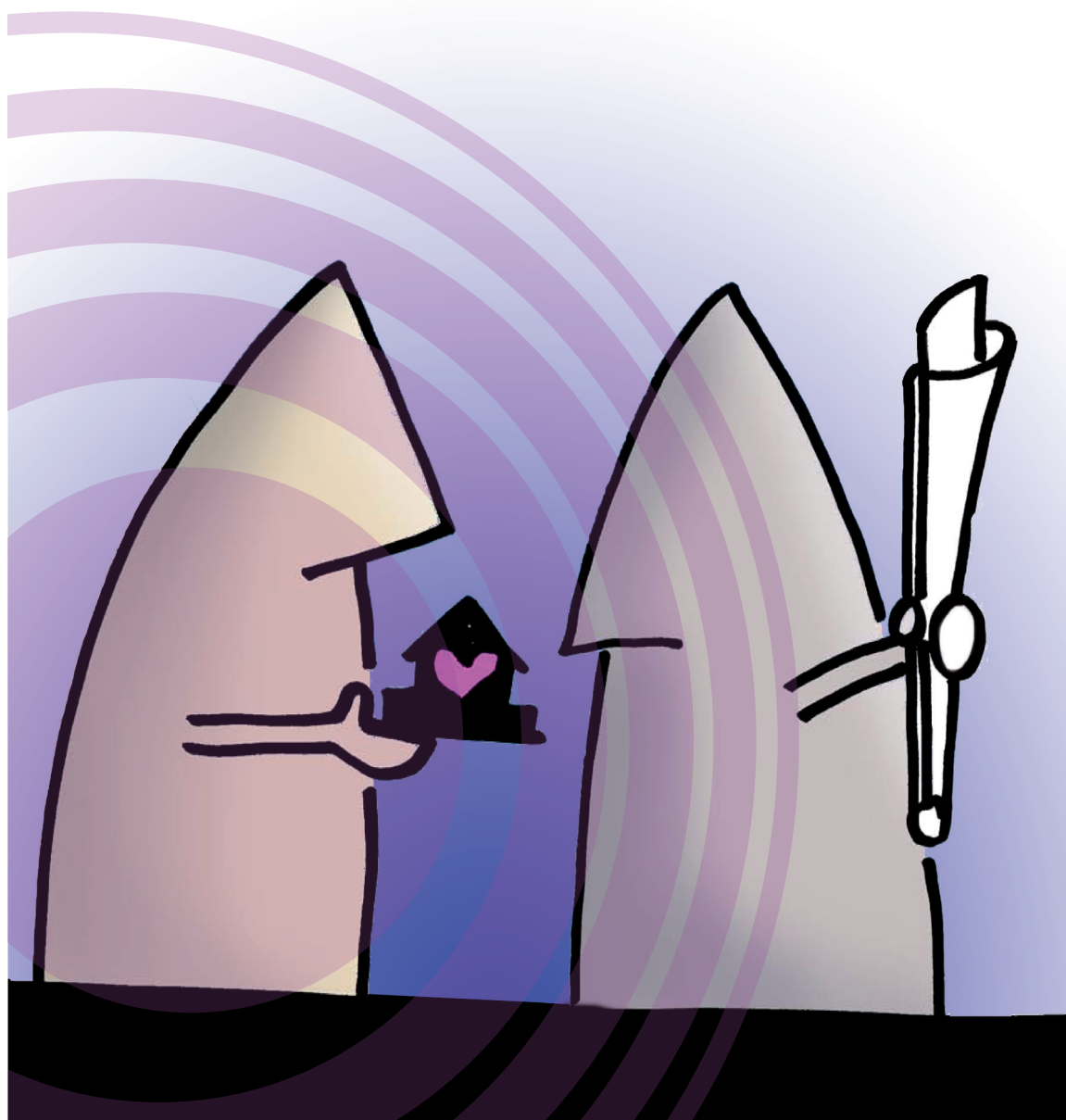




Vereniging van
Nederlandse Gemeenten

HANDREIKING

Geschikt wonen - het aanpassen nú aanpakken



aedes
vereniging van woningcorporaties



Handreiking

Geschied wonen - het aanpassen nú aanpakken

Colofon

De handreiking 'Geschikt wonen - het aanpassen nú aanpakken' kwam tot stand in opdracht van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en Aedes vereniging van woningcorporaties, uitgevoerd door Companen (Wiepke van Erp Taalman Kip en Jaap Huibers). De ministeries van VWS/WWI hebben financiële ondersteuning verstrekt in het kader van het Actieplan Beter (t)huis in de buurt.

Projectgroep

Ronald Bellekom (VNG)

Rogier Goes (Aedes)

Reinier Haasnoot (Aedes)

Christiaan Luuring (Aedes)

Freya Mostert (VNG)

Stuurgroep

drs. C.J.G.M. de Vet (lid directieraad VNG)

Wim Reedijk (Aedes)

Karin Sleeking (VNG)

Klankbordgroep gemeenten, woningcorporaties en andere partijen:

Gijs Adriaansens, ministerie van VWS

Ton Blokland, ministerie van VROM/WWI

Eric Borggreve, Vestia Rotterdam

Han te Brummelstroete, gemeente Tilburg

Mirjam Depondt-Oliviers, Woonpunt

Harrie Draaisma, Woondiensten Enkhuizen

Karin Duys, gemeente Den Haag

Ben Hammer, MEE Apeldoorn

Henny van den Heiligenberg, Provides

Hans van Nispen, zorginstelling Cordaan

Wim Peters, Stimulansz

Jeroen Singelenberg, Stichting Experimenten Volkshuisvesting (SEV)

Loes Stelder, gemeente Duiven

Marita Toonen, gemeente Montferland

Albert de Vries, gemeente Middelburg

Tekenaar

Esther Mosselman, Zwaarwater

Vormgeving en opmaak

VNG, Chris Koning

Druk

Drukkerij Excelsior, Den Haag



Inhoudsopgave

Voorwoord	5
Toelichting leeswijzer en processtappen	7
Stap 1: Startfase	8
Stap 2: Opgave in beeld	8
Stap 3: Visie / koers	8
Stap 4: Prestatieafspraken	9
Stap 5: Uitvoering	9
Stap 6: Monitoring	9
1. De opgave in beeld	11
1.1. Wat is de behoefte aan geschikte woningen, nu en straks?	12
1.2. Hoeveel geschikte woningen zijn er nu?	14
1.3. Hoeveel geschikte woningen zijn er straks?	16
1.4. Hoe vertaalt u de opgave in een visie / koers?	17
2. Opplussen en nieuwbouw van geschikte woningen	21
2.1. Verschil tussen huur, koop en type eigenaren	21
2.2. Woningaanpassing (opplussen) in bestaande huursector	24
2.3. Woningaanpassing (opplussen) in bestaande koopsector	30
2.4. (Levensloop)geschikte nieuwbouw	32
3. Adequate matching	35
3.1. Kansen in woningtoewijzing	35
3.2. Dure woningaanpassing Wmo. Wanneer verhuizen?	38
3.3. Actieve matching bij aangepaste woningen	41
3.4. Senioren verleiden	42

4. Inrichting woonomgeving / openbare ruimte	43
4.1. Belangrijke thema's	43
4.2. Beheer openbare ruimte	45
5. Prestatieafspraken rond wonen en Wmo	47
5.1. Prestatieafspraken: een intensief traject	48
Waarover maakt u afspraken?	48
5.2. Wat doet de corporatie, wat doet de gemeente?	49
Afsprakenkader voor woningaanpassingen en nieuwbouw levensloopgeschikte woningen (complexmatig)	49
Afsprakenkader bij woningaanpassingen op basis van individuele Wmo-aanvragen	50
Afsprakenkader bij stimuleren aanpassingen in de koopvoorraad	51
Afsprakenkader bij beheer en inrichting woonomgeving	51
Basis voor afspraken bij woningtoewijzing voor in de huisvestingsverordening	51
Afsprakenkader primaat van verhuizen en actieve matching	51
Basis voor afsprakenkader monitoring	52
Bijlagen	55
1 Checklist prestatieafspraken wonen en Wmo	57
2 Extra thema's in een gezamenlijke visievorming	59
3 Handige links voor Wonen en Wmo en links waarnaar wordt verwezen vanuit de tekst	65
4 Wie neemt de regie?	71



Voorwoord

Geschiedt wonen? Slimme samenwerking loont

We willen het liefst veel woningen die geschikt zijn voor mensen (jong en oud) met een functiebeperking. Barrièrevrij. Design for all. Maar blijven we erover dromen of zorgen we ervoor dat dit realiteit wordt in Nederland? Zeker met de toenemende vergrijzing staan we voor de grote uitdaging om meer woningen geschikt te maken voor mensen met een beperking. Daar moeten we samen mee aan de slag.

Gemeenten en woningcorporaties kunnen dat niet afzonderlijk; we hebben elkaar nodig. Net als de inzet van zorg- en welzijnsorganisaties, particuliere ontwikkelaars en vertegenwoordigers van consumentenorganisaties. Samen kunnen we voorwaarden creëren om mensen langer thuis te laten wonen, in een veilige woonomgeving en met voldoende voorzieningen in de buurt. Gemeenten hebben beleidsvrijheid om zelf invulling te geven aan het motto *'Iedereen moet kunnen meedoen'*. Feitelijk streven we naar meer eigen verantwoordelijkheid bij mensen en aanvullende oplossingen van de overheid wanneer zij er zelf niet uitkomen. Hoe? Dat wordt slechts beperkt voorgeschreven. Gelukkig zijn er lokaal vele kansen om de opgave aan te pakken: in de nieuwbouw, in de bestaande woningvoorraad en door een betere match tussen vraag en aanbod. Diverse praktijkvoorbeelden laten zien dat slimme samenwerking loont. Goede resultaten zijn mogelijk, ook met de schaarser wordende middelen bij gemeenten en corporaties.

Deze handreiking van Aedes en VNG geeft u een overzicht van de mogelijkheden en kansen, gebaseerd op concrete voorbeelden en tips uit de praktijk.

Zo is een slimmere gecombineerde inzet van Wmo-middelen mogelijk voor complexmatige woningaanpassingen, gebundeld met investeringen van corporaties. Dit is fundamenteel anders dan partijen gewend zijn. Het betekent dat gemeenten samen met corporaties proactief kunnen investeren. Slimme en creatieve samenwerking kan geld besparen voor individuele woningaanpassingen en

mensen beter bedienen op langere termijn. Hoe u als corporatie en gemeente samen de opgave, de koers en de prestatieafspraken maakt, leest u in deze handreiking.

Dit document is vooral bedoeld voor beleidsmakers en -uitvoerders van woningcorporaties en gemeenten op de beleidsterreinen rond Wmo en Wonen. Zowel voor de professional die net komt kijken als voor de meer ervaren professional. De handreiking is zo gemaakt dat u vanuit uw eigen situatie kunt zoeken naar concrete toepassingen. De leeswijzer helpt u snel op weg naar instrumenten om bijvoorbeeld de opgave in uw gemeente in kaart te brengen, naar een checklist voor de woonvisie of naar voorbeelden van prestatieafspraken rond wonen- en Wmo-beleid in het land.

De VNG en Aedes hopen dat deze handreiking een extra stimulans is om lokaal aan de slag te gaan.

Vereniging van Nederlandse Gemeenten

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'C' followed by a horizontal line and a vertical line.

drs. C.J.G.M. de Vet
lid directieraad

Aedes vereniging van woningcorporaties

A handwritten signature in blue ink, featuring a stylized 'C' followed by a horizontal line and a vertical line.

ir. M.A.E. Calon
voorzitter



Toelichting leeswijzer en processtappen

Als gemeente of corporatie zit u vaak al in een specifieke fase wanneer u op zoek bent naar tips en instrumenten. Deze handreiking is opgebouwd vanuit het werkproces en de stappen die idealiter worden doorlopen. De uitklapbare leeswijzer geeft per fase in steekwoorden aan wat op welke plek in de handreiking beschreven staat en de daarbij passende instrumenten. Dit maakt het makkelijker snel de voor u relevante informatie te vinden. De digitale versie van deze handreiking geeft u de mogelijkheid met één muisklik op webadressen handige instrumenten te vinden. U vindt deze samen met interessant voorbeeldmateriaal bij VNG www.vng.nl/geschiktwonen en bij Aedes www.aedesnet.nl/geschiktwonen.

Hierna worden alle processtappen toegelicht. Deze handreiking concentreert zich vooral op stappen 2 t/m 4: het in kaart brengen van de opgave, het bepalen van de koers/visie en het maken van prestatieafspraken rond de gezamenlijke koers. Daarbij ligt de klemtoon op het realiseren van zelfstandige woningen en woonomgeving voor mensen met een functiebeperking. De handreiking verdiept zich niet in de vraag naar de intramurale woningbehoefte. Wel is het raadzaam om bij het in kaart brengen van de opgave ook rekening te houden met eventuele extramuralisering van huidig intramuraal aanbod. Deze handreiking gaat ook niet in op planning en realisatie van voorzieningen. Wel benadrukken we dat de aanwezigheid en bereikbaarheid hiervan essentieel zijn bij het geschikt maken van woning en woonomgeving.

Stap 1: Startfase

Met betrokken partijen stemt u doel, verwachtingen en aanpak af van het hele traject. Zo ontstaat een spoorboekje dat helder richting geeft aan het gezamenlijk te doorlopen proces. Wie moet u hierbij betrekken?

- Eigen organisatie: collega's van andere afdelingen die in dit vraagstuk een beleidsmatige en/of uitvoerende rol hebben, maar ook uw bestuurders.
- Andere organisaties: professionele en/of vrijwillige partijen die in dit vraagstuk een beleidsmatige rol hebben en/of (onderdelen van) de uitvoering verzorgen.
- Doelgroepen: burgers/bewoners/cliëntengroepen die uiteindelijk gebruikmaken van de beoogde resultaten.

Over de startfase is al veel geschreven. Het Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg heeft een inspirerende speelfilm gemaakt over het samenwerkingsproces tussen wonen, welzijn en zorg ('Het boekje van Ellen'). Een bijbehorend werkboek helpt u bij het opstellen van een goed plan van aanpak: www.kcwz.nl/instrumenten/het_boekje_van_ellen. Het 'Spoorboekje voor maatschappelijke voorzieningen' van de VNG besteedt veel aandacht aan de startfase van het maken van een maatschappelijk voorzieningenprogramma (hoofdstuk 3 plan van aanpak en draagvlak). Die handreiking is ook informatief voor het proces dat we hier beschrijven. Zie voor websites de leeswijzer. Op www.kcwz.nl/info over verschillende typen informatie over de verschillende typen organisatie bij wonen en Wmo.

Resultaat: spoorboekje voor het te doorlopen proces, een door alle partijen gedragen plan van aanpak, inclusief planning op hoofdlijnen.

Stap 2: Opgave in beeld

In deze fase zoekt u naar relevante informatie en beleid. Denk bijvoorbeeld aan een vraag en aanbodanalyse. Hoeveel mensen in de gemeente hebben straks een specifieke woning nodig? Hoeveel van dat soort woningen zijn er nu al en waar? Zijn voorzieningen vanuit deze woningen goed bereikbaar? Deze informatie vormt een toetssteen voor het succes van bestaand beleid en de basis voor een (nieuwe) gewenste koers (Stap 3). In deze fase kan kwantitatieve informatie belangrijk zijn (aanscherping van cijfers, om welke aantallen gaat het nu eigenlijk?), ook voor de langere termijn. Voor de kortere termijn draait het vaak om kwalitatieve informatie (wat ervaren de betrokken partijen aan knelpunten? wat werkt goed in de praktijk en wat niet?). Zie verder hoofdstuk 1.)

Resultaat: inzichten op basis van (analyse van) beschikbare informatie, eventueel vastgelegd in een knoapt analysedocument.

Stap 3: Visie / koers

In deze stap bepaalt u samen wat haalbare ambities zijn en beschrijft die in een kort visiedocument. Dit maakt vaak deel uit van een bredere visie: bijvoorbeeld een woonvisie, een Wmo-beleidsvisie of een visienota wonen-welzijn-zorg. Bij het realiseren van een geschikte woningvoorraad voor alle groepen zorgvragers, kijkt u grofweg naar de volgende onderdelen:

- aanpassingen in de bestaande bouw (zie hoofdstuk 2);
- realisaties door nieuwbouw (zie hoofdstuk 2);
- sturing in matching tussen geschikte woningen en de doelgroepen (zie hoofdstuk 3)
- inrichting van de woonomgeving/openbare ruimte (hoofdstuk 4)
- realisatie van zorgvoorzieningen en diensten

Zie voor een checklist voor een woonvisie op wonen en zorg: hoofdstuk 1.4 'Vastlegging in visie' en bijlage 1.

Resultaat: ambities en gewenste ontwikkeling/koers, vastgelegd in een kort visiedocument (eventueel geïntegreerd in bredere visie).

Stap 4: Prestatieafspraken

In deze fase maakt u concrete afspraken over de uitvoering. Verschil in wederzijdse verwachtingen komen vaak nu pas naar voren, omdat partijen nu moeten bedenken wie wat gaat doen en wie dus ook zal gaan betalen. Werkbare compromissen zijn in deze fase essentieel om tot prestatieafspraken of een samenwerkingsovereenkomst te komen. Zie hoofdstuk 5.

Resultaat: zo concreet mogelijk geformuleerde afspraken over de uitvoering, bij voorkeur vastgelegd in prestatieafspraken of samenwerkingsovereenkomst.



Stap 5: Uitvoering

Op basis van de prestatieafspraken gaat u samen aan de slag. Als zaken in de uitvoering anders lopen dan verwacht, moet het bijstellen van afspraken onderling bespreekbaar zijn. Licht elkaar tijdig in en bespreek gezamenlijk een eventuele koersbijstelling en/of temporisering.

Resultaat: doelen bereiken door onderlinge afstemming en het bespreekbaar maken van koersbijstelling

Stap 6: Monitoring

Doen we wat we willen? Wat levert onze aanpak op? Wat zijn knelpunten? Regelmatig stilstaan bij deze vragen, bevordert een adequate uitvoering. Bij een periodieke monitoring verzamelt u veel cijfers, om resultaten te kwantificeren. Eenvoud is hierbij de kern. Het werkt vaak al heel goed als u gewoon periodiek en gestructureerd met elkaar in gesprek gaat over de voortgang. Beoordeel samen welke gegevens echt iets zeggen over het succes van een maatregel of afspraak. U kunt deze gegevens jaarlijks op een vast moment (laten) verzamelen. Maak onderscheid tussen output en outcome. Het effect staat voorop, niet de methode. De monitor moet zich dus op het gewenste effect richten.

Resultaat: een duidelijke toetsing van het proces, met gezamenlijk gedeeld standpunt over behaalde effecten en mogelijke bijsturing.



1. De opgave in beeld

U hebt besloten de woningvoorraad geschikter te maken voor ouderen en mensen met beperkingen. Samen met alle betrokken partijen moet u nu zicht krijgen op de opgave. Dit vraagt inzicht in vraag en aanbod en gebeurt steeds vaker op regionaal niveau. De woningmarkt is immers meestal een regionale aangelegenheid en de grenzen lopen niet samen met de gemeentegrenzen.

Het bepalen van de benodigde woningvoorraad is een complexe zaak met veel variabelen. Momenteel is 27% van de Nederlandse bevolking 55 jaar of ouder. Rond 2030 is dit circa 35%. In verschillende gemeenten loopt het aandeel 55-plussers zelfs op tot 50%. Binnen deze groep neemt ook het aandeel 75-plussers fors toe, van circa 6,5% nu tot 11% in 2030. Het is zeker dat een deel van deze groep op termijn te maken krijgt met afnemende mobiliteit en een toenemende zorgvraag. Daarnaast hebben ook andere groepen behoefte aan passende woonruimte, zoals gezinnen met een gehandicapt kind of mensen die ondersteuning nodig hebben vanuit de geestelijke gezondheidszorg. Hoewel elke corporatie en gemeente dit weet, is het in de praktijk niet eenvoudig om te bepalen wat dit betekent voor de woningvoorraad. Het gaat om de gewenste kwantiteit (hoeveel geschikte woningen heb ik nodig?) en de gewenste kwaliteit (aan welke eisen moeten deze woningen en hun woonomgeving voldoen?). Stel hiervan een gezamenlijke en gedeelde analyse op, zodat u in een later stadium draagvlak heeft voor de uit te voeren acties. Zaken als opplussen of het bouwen van levensloopgeschikte woningen kost immers geld.

De analyse kan per gemeente of woningmarktregio sterk verschillen. Lokale kennis is een vereiste om uw opgave scherp te formuleren. De huidige kwaliteit en (potentiële) geschiktheid van de woningvoorraad speelt bijvoorbeeld een rol. Maar ook de (te verwachten) leeftijdsopbouw van de bevolking. Gemeenten met één hoofdkern en meerdere kleine kernen in een krimpregio moeten keuzes maken over het wel of niet spreiden van voorzieningen. In stedelijk gebied liggen de prioriteiten bijvoorbeeld bij het vinden van mogelijkheden voor herstructurering of inbreidingslocaties om geschikte woningen nabij bestaande voorzieningen te realiseren. Ook de vraag en aanbod uit omliggende regio's is van in-

vloed. Een reden voor sommige gebieden om de opgave gezamenlijk in regionaal verband te bepalen, veelal weer met een verdieping naar de verschillende gemeenten.

Verder speelt de relatie tussen intramuraal en extramuraal aanbod een rol. Steeds meer mensen, ook met een zware zorgbehoefte, willen zo zelfstandig mogelijk wonen. Zo is een aantal initiatieven van groepswonen voor dementerenden gebaseerd op het scheiden van wonen en zorg. Houd bij het bepalen van de opgave ook rekening met deze trend.

Samen opgave bepalen in 4 stappen

In dit hoofdstuk geven we handvatten en achtergrondinformatie om de opgave te bepalen.

Vier hoofdvragen staan hierbij centraal:

1. Wat is de behoefte aan geschikte woningen, nu en straks? Zie 1.1.
2. Hoeveel geschikte woningen zijn er nu? Zie 1.2.
3. Hoeveel geschikte woningen zijn er straks? Zie 1.3.
4. Hoe vertaalt u de opgave in een visie/koers? Zie 1.4.

1.1. Wat is de behoefte aan geschikte woningen, nu en straks?

Verschillende instrumenten helpen u zicht te krijgen op de behoefte aan wonen, zorg en welzijn. Een compleet overzicht hiervan vindt u in het ondersteuningsprogramma van VWS/WWI (*Wonen+welzijn+zorg: Maak het samen!*), zie www.wwzmaakhetsamen.nl. U kunt instrumenten hier ook functioneel vergelijken. We beschrijven twee veel gebruikte methoden:

Methode 1. Normatieve behoefteberekening

Bij een normatieve berekening bepaalt u de behoefte aan geschikte woningen op basis van normgetallen. In feite maakt u een rekensom. Bijvoorbeeld: per 10.000 75-plussers zijn er ongeveer 4.000 voor senioren geschikte woningen nodig. Groeit het aantal 75-plussers naar 15.000, dan zijn er 6.000 woningen nodig. Voor verschillende doelgroepen zijn normgetallen beschikbaar. U kunt bijvoorbeeld gebruikmaken van de IWZ-normen van Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg op www.kcwz.nl en de normen die uw regionale zorgkantoor en/of de zorgaanbieder toepast. Deels gaat het hier om kengetallen voor de behoefte aan intramurale zorgplaatsen, maar ook extramurale normen worden gebruikt. Bijvoorbeeld om een beeld te schetsen van de te verwachten vraag naar thuiszorg. Een normatieve behoefteberekening biedt, op basis van een objectieve inschatting, de globale omvang van de woonbehoefte van verschillende doelgroepen voor de lange termijn. Het zegt nog niets over een opgave. Daarvoor heeft u ook antwoord nodig op de andere vragen in dit hoofdstuk.

Methode 2. Woonwensenonderzoek

Om kansrijke woonconcepten te inventariseren, wilt u weten welk type woningen, welke prijsklasse en welke voorzieningen en diensten de verschillende doelgroepen wensen. U kiest dan voor een kwalitatieve aanpak: een woonwensenonderzoek. Dit kan door middel van een enquête, een panelgesprek of interviews. Welke voorwaarden en omstandigheden vinden mensen belangrijk om zelfstandig te kunnen wonen? Welke eisen stelt dit aan woning en woonomgeving? Door woonwensenonderzoek periodiek uit te voeren, kunt u door de jaren heen vergelijken.

Prognoses

Voor de te verwachten toekomstige behoefte zijn verschillende prognoses beschikbaar. De meeste provincies hebben per gemeente een bevolkings- en huishoudensprognose opgesteld. Er zijn ook landelijke modellen. Kijk voor de ontwikkeling van verschillende leeftijdsgroepen en prognoses van uw gemeente op www.cbs.nl, www.watdoetjegemeente.nl of www.primos.datawonen.nl.



Zoek afstemming met partners

Vroegtijdige afstemming met uw partners is noodzakelijk. Het is een gemiste kans als partijen afzonderlijke inschattingen maken op basis van verschillende methoden, normen en technieken. Dit kan leiden tot onduidelijkheid over cijfers. Vroegtijdige afstemming wekt vertrouwen in de uitkomsten en geeft zicht op elkaars overwegingen. Dat zorgt voor een basis waarmee alle partijen samen tot een visie en de prestatieafspraken komen.

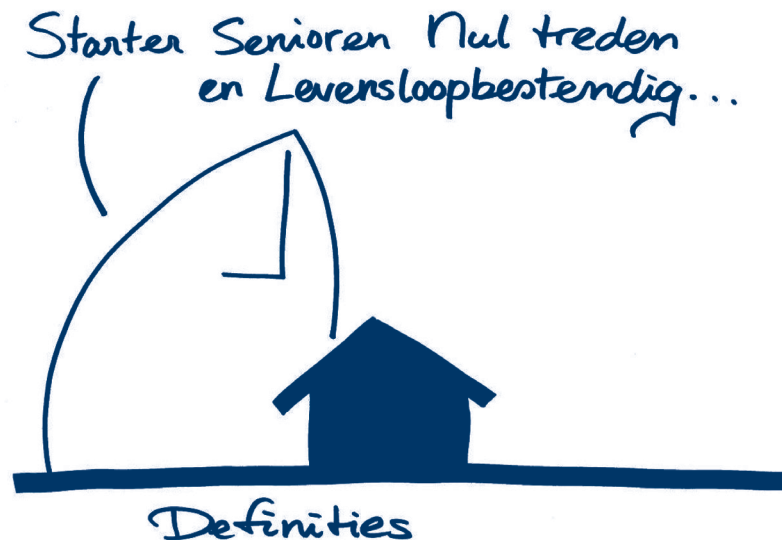
Deze handreiking beschrijft vaak het belang van samenwerking met partners. Daarmee bedoelen we vooral het samenwerken tussen gemeenten en corporaties. Maar zorgpartijen, welzijnspartijen en cliëntenorganisaties zijn minstens zo belangrijk voor het realiseren van de opgave. Afhankelijk van de fase waarin u opereert, is het dus belangrijk ook deze partijen in het proces te betrekken.

Afbakening doelgroepen

Verschillende doelgroepen hebben verschillende woonwensen. Het is belangrijk om deze tijdig te onderscheiden. Grofweg zijn er vier (hoofd)doelgroepen:

- **Ouderen/senioren.** Vaak worden hiermee de 55-plussers bedoeld. Maar op deze leeftijd is een aangepaste woning meestal nog lang niet aan de orde. Afnemende mobiliteit en zorgvraag komen vaak pas aan de orde rond de 70 jaar. Nog los van het feit dat dé senior niet bestaat, is er veel verschil tussen jongere ouderen (70-minners) en oudere ouderen (70-plussers). Ook is er verschil in leefstijl, vitaliteit, inkomen en vermogen. Deze factoren zijn allemaal van invloed op de woonbehoefte. Dit is meestal verreweg de grootste groep (zo'n 85 tot 90% van het totaal aantal zorgvragers). Ook mensen met dementie vallen in deze groep.
- **Mensen met een lichamelijke beperking.** Deze groep betreft zowel mensen met een visuele en/of auditieve beperking, als mensen met een motorische beperking. Zij kunnen zich vaak goed redden in een zelfstandige woonsituatie, eventueel aangepast aan hun beperkingen en met toegespitste hulpmiddelen. Pas wanneer zij ook een verstandelijke beperking hebben, neemt de vraag naar uitgebreidere zorg en ondersteuning toe. Het gaat hier vaak om kinderen met een handicap die binnen het eigen gezin opgroeien. Mensen met beperkingen hebben vaak zwaardere voorzieningen nodig om zelfstandig te kunnen blijven wonen dan senioren.
- **Mensen met een verstandelijke beperking.** Deze doelgroep heeft een blijvende ontwikkelingsachterstand als gevolg van een stoornis in het cognitief functioneren. Niet iedereen met een verstandelijke beperking heeft specifieke woonwensen. Vaak vraagt de combinatie met een lichamelijke handicap pas om echte aanpassingen. Mensen met een verstandelijke beperking ontvangen vaak begeleiding bij het wonen, werken en leven.

- **GGZ-cliënten.** Dit zijn mensen met psychiatrische problemen. Ook zij vormen een zeer diverse groep, van jong tot oud en met kort- en langdurende problemen (autisme, drankprobleem, schizofrenie, depressie). Hulpverlening vindt deels intramuraal plaats (GGZ-instelling), maar ook extramuraal (poliklinisch, ambulante behandeling).



Ook de 'nieuwe Nederlanders' vragen aandacht als doelgroep, vooral in stedelijke gebieden. Om geschikt wonen voor hen toegankelijk te maken, is inleving in cultuurgebonden opvattingen nodig.

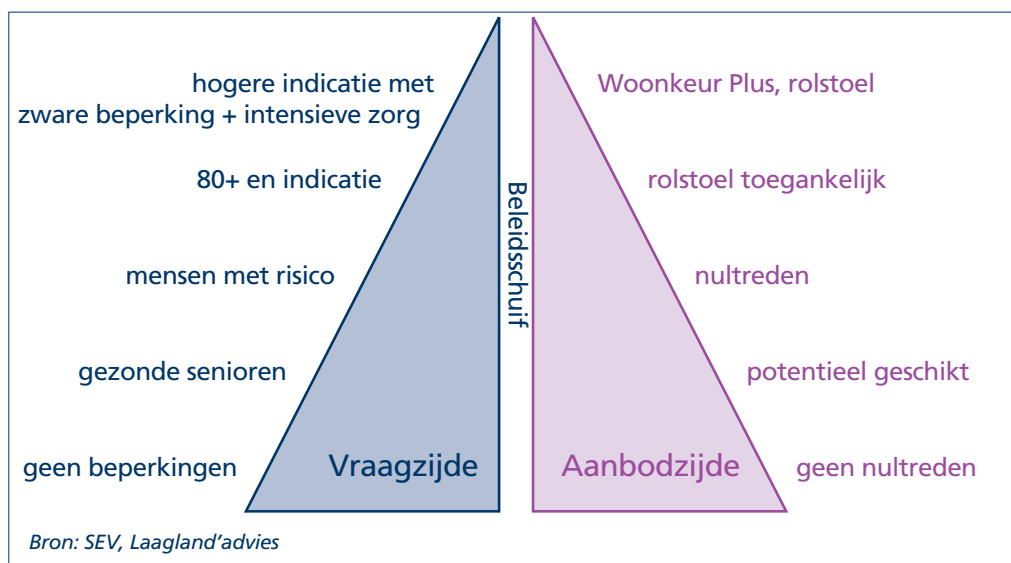
De doelgroepen, de aard van hun beperking en het gewenste type woning hebben veel overeenkomsten. In afzonderlijke situaties spelen dezelfde termen een belangrijke rol, zoals nultredenwoningen, rollatorgeschikt, rolstoelgeschikt, groepswonen, verzorgd wonen (met 24-uurszorg en beschermd wonen (vroeger vooral AWBZ-verblijf, maar nu steeds meer gescheiden wonen en zorg). Zie hoofdstuk 2.2 voor nadere toelichting.

1.2. Hoeveel geschikte woningen zijn er nu?

Om te beoordelen hoeveel geschikte woningen uw gemeente nodig heeft, moet u eerst duidelijk definiëren wat een geschikte woning is. Is dit nog niet gedaan, benoem dan gezamenlijk aan welke kwaliteiten geschikte woningen voor de verschillende doelgroepen moeten voldoen. Het Bouwbesluit geeft daarvoor al minimeisen. De aanvullende eisen uit Woonkeur (met een variant voor nieuwbouw en bestaande bouw) maken woningen geschikt voor een nog bredere doelgroep van mensen met beperkingen. Zie hoofdstuk 2.4 voor meer informatie over Woonkeur en een praktijkvoorbeeld.

(Let op: voor een geschikte woning is ook de aanwezigheid van voorzieningen en de omgeving van belang. Zie ook hoofdstuk 4 over openbare ruimte)

Bij de inventarisatie van het aantal beschikbare geschikte woningen, kunt u soms terugvallen op bestaande registraties. Zorgpartijen weten prima welk aanbod zij hebben en ook corporaties weten redelijk in hoeverre hun woningen voldoen aan de eisen van moderne zorgvragers. Toch is er vaak nog meer aanbod beschikbaar dan uit dit soort registraties blijkt. Zo zijn verschillende woningen, die niet als geschikte woning staan geregistreerd, met beperkte aanpassingen wel geschikt te maken. Laagland'Advies heeft hiervoor, in opdracht van de provincie Gelderland, ministerie van VROM en Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg, een instrument ontwikkeld: de Doorzonscan. Hiermee kunt u naast het beschikbare aanbod ook een indicatie krijgen van de woningen die geschikt te maken zijn. Deze scan vindt u ook in de Vilans Instrumentenwijzer. Zie hoofdstuk 2.1.



Opbouw gemiddelde woningvoorraad

Hierboven ziet u het Piramidemodel van SEV en Aedes (een herijking is naar verwachting in 2011 beschikbaar). Dit instrument helpt om lokaal de woningbouw- en aanpassingsopgave voor ouderen en gehandicapten te bepalen. De linkerkant van de piramide geeft de bevolking van een gebied weer, ingedeeld naar zorgzwaarte. De rechterkant toont de woningvoorraad, ingedeeld naar mate van geschiktheid.

- De brede basis (onderste deel piramide) bestaat uit inwoners met weinig beperking en woningen met obstakels.
- De smalle top (puntje piramide) bestaat uit inwoners met zware en meervoudige beperkingen en woningen die barrièrevrij en zorggeschikt zijn, gekoppeld aan de beschikbaarheid van zorg.
- Daartussen zitten categorieën die zich op een geleidende schaal tussen de uitersten bevinden, dus oplopend in zorgzwaarte (personen) of toegankelijkheid (woningen). De Piramide geeft hiermee een beeld van een logische opbouw van de woningvoorraad naar geschiktheid.

'Multidisciplinair dorpssteam bedient alle 15 kernen'

De gemeente Borsele werkt al sinds de jaren '90 intensief samen met zorgaanbieders, corporaties en cliënt-vertegenwoordigers op het gebied van wonen-zorg-welzijn.

Yvonne Otte, afdelingshoofd Welzijn van de gemeente: 'Samen met onze partners hebben we een model en werkwijze ontwikkeld, om mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen in de eigen woon-omgeving. Bij een complexe zorgvraag gaat een multidisciplinair dorpssteam bij de mensen langs. Samen kijken we welke mogelijkheden er zijn om binnen hun omgeving regie over eigen leven te behouden. De mogelijkheden zijn echter niet overal gelijk. De gemeente Borsele heeft 15 kernen, variërend in omvang. Niet in elke kern bestaat voldoende draagvlak voor intensieve zorgcomponenten, zoals nachtzorg. Die componenten, inclusief verpleging, zijn georganiseerd in vier hoofdkernen van de gemeente.'

Deze langdurige samenwerking is gebaseerd op vertrouwen en respect. Partijen weten wat ze aan elkaar hebben en zijn op de hoogte van elkaars mogelijkheden en beperkingen. Het vraagt een zware regierol van de gemeente. Yvonne: 'Regie voeren is meer dan een overleg organiseren en daarbij aanwezig zijn. Juist de gemeente moet de lijntjes met partijen, collectief en bilateraal, onderhouden. Je moet overal van op de hoogte zijn. De informele contacten zijn misschien nog wel belangrijker dan de formele overlegmomenten. En denk ook eens aan de afstemming in de eigen organisatie. Wij hebben daarvoor een ambtelijk én bestuurlijk driehoeksoverleg ingericht tussen de afdelingen ruimtelijke ordening, welzijn en bouwen en wonen. Interne afstemming is noodzakelijk om dit ook extern goed te organiseren.'

Meer informatie: lmotte@borsele.nl, tel. 0113 - 238383 of kijk op www.borsele.nl

Relatie tot intramurale opgave

Zelfstandig kunnen blijven wonen is niet voor iedereen weggelegd. Een deel van de zorgvraag gaat om meer intensieve zorg. Een intramurale setting kan die bieden. Intramurale en extramurale woningen zijn in feite communicerende vaten waarbij er een trend is naar verdergaande extramuralisering. Dat heeft gevolgen voor de opgave. Het is wenselijk daar afspraken over te maken met zorgaanbieders en zorgkantoor. Met normatieve rekensessies kunt u ook de behoefte aan intramurale plaatsen in kaart brengen. U heeft echter veel minder grip op de gewenste kwaliteit als bij zelfstandige woningen. Die verantwoordelijkheid ligt bij de zorgaanbieders. Zij koppelen daaraan ook, eventueel samen met de corporatie, AWBZ-normen. Ga vooral ook in gesprek met de zorgaanbieders en het zorgkantoor in uw gemeente, om een beeld te krijgen van de eventuele aanvullende behoefte aan intramurale plaatsen. Kijk hierbij over gemeentegrenzen heen. Een deel van de intramurale zorg is regionaal georganiseerd. Een buurgemeente kan vaak prima een deel van de intramurale zorgvraag opvangen. Zorgpartijen delen hun visie hierop graag met gemeente en corporaties. Omdat ook de wereld van de zorgaanbieders aan concurrentie onderhevig is, is samenspraak met alle zorgaanbieders noodzakelijk. Met hen kunt u ook afspraken maken over de realisatie van gebouw-gerelateerde zorginfrastructuur. Zo kunnen in pandige zorgsteunpunten vanuit de AWBZ worden gefinancierd of – stand alone – wijkservicepunten, die zorg op afroep kunnen leveren. Dat geldt ook voor bepaalde domotica in de woningen.

1.3. Hoeveel geschikte woningen zijn er straks?

Als u weet hoeveel geschikte woningen u in de toekomst nodig heeft en zicht heeft op het huidige aanbod, dan kunt u nagaan of bestaande bouwplannen de overige behoefte invullen. Eventuele overschotten zijn geen probleem; het gaat vrijwel altijd om woningen die ook voor andere doelgroepen bruikbaar zijn.

Alleen tekorten vragen om actie

Een overschot aan geschikte woningen is geen probleem. Maar forse tekorten vragen om actie. Loopt het aanbod achter ten aanzien van intensieve zorgvragers? Dan ligt het voor de hand met de zorgaanbieders in gesprek te gaan over het intramurale aanbod en verwachte extramuralisering daarvan. Bespreek samen of er plannen zijn voor uitbreiding. Komt u levensloopgeschikte woningen tekort, dan is het zaak om het aandeel geschikte woningen in de nieuwbouw te vergroten en met ontwikkelaars in gesprek te gaan. Zoek ook naar mogelijkheden in de bestaande woningbouw. Corporaties hebben in de woningportefeuille vaak een spanningsveld. Een woningvoorraad bestaat bijvoorbeeld vooral uit eengezinswoningen, terwijl woningzoekenden steeds vaker ouderen zijn (alleen of met z'n tweeën) met een andere woonwens. Dit vraagt om een herziening van het portfolio-beleid.

1.4. Hoe vertaalt u de opgave in een visie / koers?

Tekorten en overschotten geven een globale indicatie voor de omvang van de opgave. Ze zijn echter niet één op één te vertalen naar woningnood of leegstand. Tekorten geven hooguit aan dat straks meer mensen langer in hun eigen relatief ongeschikte woning zullen blijven wonen. Overschotten betekenen hooguit dat ook andere doelgroepen dan ouderen en zorgvragers in geschikte woningen zullen wonen.



Cijfers nuanceren en voorzien van couleur locale / regional

De becijferde tekorten en overschotten gaat u met de partners nuanceren en verdiepen. U bekijkt samen de trends en toekomstige behoeften op de lokale woningmarkt. Mogelijke indicatoren voor druk op de woningmarkt voor senioren en zorgvragers zijn:

- registratie van aantal ingeschreven 55-plus woningzoekenden bij corporaties
- aantal reacties op te huur aangeboden geschikte woningen voor senioren
- aantal reacties op woningen (huur en koop) van makelaars

Elke gemeente zal in de toekomst in beginsel een tekort aan levensloopgeschikte woningen hebben. Uw inspanning is dus altijd mede gericht op realisatie in dit segment. In de bestaande bouw (daar is nu eenmaal meer van), maar ook in nieuwbouw. Omdat deze woningen geschikt zijn voor alle soorten doelgroepen, hebt u daarvan uiteindelijk nooit teveel.

Maak eerst een zo zorgvuldig mogelijke inschatting van de te verwachten doelgroepontwikkeling (vooral kwalitatief). Bepaal vervolgens samen met uw partners hoeveel % van de woningvoorraad in 2020 in meer of mindere mate geschikt moet zijn voor senioren en zorgvragers. Realiseert u zich overigens dat senioren niet per se dezelfde aanpassingen nodig hebben als rolstoelgebruikers. Maatregelen voor mensen met beperkingen gaan soms veel minder ver dan het rolstoelgeschikt maken van een woning.

Benoem het geschikt maken van woningen waar mogelijk op straat- en complexniveau. Wat zijn aantrekkelijke woonconcepten? Kijk hierbij ook naar de woonomgeving, zoals de aanwezigheid van voorzieningen, winkels en openbaar vervoer. Mensen die minder mobiel zijn kunnen uiteraard beter uit de voeten op een inbreidingslocatie in het centrumgebied dan op een uitleglocatie aan de rand van het dorp. Wees realistisch en stem verwachtingen over het te behalen resultaat goed met uw partners af.

'Samen de opgave bepaald'

'Je moet toch weten waar je aan moet werken?', vindt Juan Seleky, zorg- en ouderenadviseur bij gemeente Breda. Dertien gemeenten hebben in 2007 op regionaal niveau vraag en aanbod in beeld gebracht van bijzondere doelgroepen (verstandelijk en lichamelijk gehandicapten en cliënten van de GGZ). Vraag en aanbod van ouderen was al bekend. De resultaten zijn in een werkconferentie met woningbouwcorporaties, zorginstellingen en consumentenorganisaties besproken.

Juan: 'We krijgen vaak aanvragen van initiatiefnemers. Dan moet je goed in beeld hebben waar in de gemeente behoefte is aan welke woon- en zorgvormen. Dus hebben we die regionale resultaten voor bijzondere doelgroepen vertaald naar de Bredase situatie, tot aan gebiedsniveau toe. De informatie hebben we geïntegreerd in onze richtinggevende gebiedsvisies: 'Geschikt Wonen voor Iedereen in ...' voor elk van de 15 Bredase woongebieden. Deze visies beoordelen per woongebied of het voldoet aan de maatstaven voor een levensloopbestendige woonwijk en waar de opgave voor de komende jaren ligt. Denk aan voldoende aangepaste woningen, goed bereikbare en toegankelijke voorzieningen, een multifunctioneel zorgkruispunt met 24-uurs zorg in de centrale zone, openbaar vervoer en veilige looproutes.'

De visies zijn opgesteld in overleg met de lokale partijen als corporaties, zorg- en welzijnsinstellingen en cliëntvertegenwoordigers. Juan: 'Om de partijen te binden, maken we gebiedsconvenanten met concrete uitvoeringsplannen, die ook de bestuurders ondertekenen. Het is geen vrijblijvende zaak. De uitvoeringsplannen die al klaar en ondertekend zijn, geven organisaties en bewoners houvast. Het wordt duidelijk wat ze op de korte en middellange termijn mogen verwachten. Het concept 'Geschikt wonen voor iedereen' is gaan leven onder veel partners. Het Bredaas Centrum Gehandicaptenbeleid en de stichting Ouderenwerk Breda zijn bijvoorbeeld bezig met een 'GWI'-website, om die uitvoeringsplannen voor iedereen nader toe te lichten. Als je dat ziet, weet je zelf ook weer waarvoor je het doet.'

Meer informatie: j.seleky@breda.nl, tel. 076 - 5293000. Of kijk op www.breda.nl/projecten/GWI

Vastlegging in visie en prestatieafspraken

Uw gezamenlijk te bepalen koers/visie vormt de basis voor het maken van prestatieafspraken. Hoofdstukken 2 t/m 5 gaan over het in kaart brengen van deze koers en de mogelijke kansen die u kunt benutten in de nieuwbouw, bestaande bouw en in matching van vraag en aanbod. Deze koers legt u uiteindelijk vast in bijvoorbeeld de woonvisie. U kunt hierbij de volgende checklist gebruiken:

- ☒ hoofddoel: naar tevredenheid wonen en leven voor alle doelgroepen
- ☒ te hanteren definities en normen
- ☒ planning/termijnen waarvoor de visie geldt
- ☒ kaders die al gelden
- ☒ thema's :
 - ☐ woningaanpassingen
 - ☐ flexibel bouwen
 - ☐ matching vraag en aanbod
 - ☐ inzet Wmo middelen voor (individuele) woningaanpassingen
 - ☐ extramuralisering
 - ☐ meergeneratiewoningen- of kangaroewoningen (zie www.usp-mc.nl)
 - ☐ domotica
 - ☐ toegankelijkheid woonomgeving
 - ☐ woonruimteverdeling
 - ☐ voorzieningen (in bestaande gebieden huidige situatie vertrekpunt)
 - ☐ onplanbare zorg (vaak knelpunt)
 - ☐ informele zorg (vrijwillige zorg en mantelzorg)

Enkele voorbeeldvisies

1. Woonzorgvisie Hilvarenbeek 2007
www.vng.nl/Praktijkvoorbeelden/RWMV/2007/woonzorgvisie_hilvarenbeek_2007.pdf
2. Koepelvisie wonen voor senioren Eindhoven 2005
www.vng.nl/Praktijkvoorbeelden/RWMV/2005/2005_koepelvisiesenioren_eindhoven.pdf
3. Geschikt wonen voor iedereen, Breda 2007
www.vng.nl/Praktijkvoorbeelden/RWMV/2007/Breda_GeschiktWonenVoorIedereen_2007.pdf
4. Visie op woonserviceontwikkeling Asten 2007
www.asten.nl/dsresource?objectid=1043&type=org

Voorbeelden zijn ook te vinden bij www.vng.nl/geschiktwonen en www.aedesnet.nl/geschiktwonen. In bijlage 2 lichten we de thema's nader toe.

Participatie

Wanneer u het beleid concreter en gebiedsgerichter invult, is het belangrijk dit in nauwe samenspraak met (vertegenwoordigers van) inwoners en cliënten te doen. Dit bevordert de betrokkenheid en dus het draagvlak voor de opgave, koers en aanpak. Burgerparticipatie is niet in deze handreiking opgenomen. Wij verwijzen u graag naar een aantal goede websites:

- www.inactiemetburgers.nl: een actieprogramma rond lokaal bestuur van de VNG. Met inspirerende voorbeelden zoals Hellendoorn in actie!
- Website van Vilans, kenniscentrum voor ouderen¹
- Website van Movisie, bureau voor kennis en advies voor maatschappelijke ontwikkeling².

'Regionale opgave helpt lokale focus scherp te krijgen'

In het BRU-gebied (Beraad Regio Utrecht) hebben 16 woningcorporaties, 7 gemeenten, provincie, een aantal zorginstellingen en doelgroepvertegenwoordigers gezamenlijk de regionale opgave voor wonen, welzijn en zorg in beeld gebracht. Henny van de Heiligenberg, directeur Provides in IJsselstein: 'Lokaal weten de meeste corporaties wel wat er speelt op het terrein van wonen, maar niet altijd op het integrale terrein van wonen, welzijn en zorg. De snelheid waarmee partijen zaken aanpakken verschilt sterk. Ook het werkgebied is anders. Zorgpartijen en sommige corporaties werken veelal regionaal, maar andere weer heel lokaal. Lokale doelstellingen worden door dit alles vaak niet gehaald. Iedereen zat daarmee. Dus hebben we besloten om het bepalen van de opgave vanuit de regio aan te vliegen. Om het overzicht te krijgen, maar ook om breed aan bewustwording van de opgave te werken. Want als je kijkt naar de vergrijzing, komt er het nodige op ons af. Het gaat niet alleen om nu, maar ook om 2025.'

Op het gebied van verzorgd en beschermd wonen zijn de verschillen per gemeente groot. Henny: 'Zeist heeft bijvoorbeeld een overschot aan wat zwaardere woonzorgvormen. Dat betekent dat mensen met een toenemende zorgvraag uit de hele regio uiteindelijk in Zeist belanden. Het leidt tot veel ontheemding in andere kernen. Verschillende gemeenten hebben dan ook de behoefte om in de eigen kernen ook kleinschalig verzorgd en beschermd wonen te realiseren, zodat mensen in hun eigen biotoop kunnen blijven'. Alle lokale prestaties belanden in een regionale monitor, die de partijen met elkaar actueel houden. 'Elke twee jaar komen we bijeen om aan de hand van die monitor en de resultaten de voortgang te bespreken en conclusies te trekken', legt Henny uit. 'Op basis daarvan actualiseren we gezamenlijk de gewenste focus en stellen we waar nodig ontwikkelingen bij. Ook wisselen we onderling veel expertise uit. Dat inspireert ook de minder vlotte partijen en je helpt elkaar verbindingen te leggen.'

Meer informatie: Henny@provides.nl, tel. 030 - 6860500

¹ Zie bijlage 3 voor de hyperlink

² Zie bijlage 3 voor de hyperlink



2. Opplussen en nieuwbouw van geschikte woningen

Nu u als corporatie en gemeente samen een beeld van de opgave heeft, staan we stil bij de kansen om de woningvoorraad meer levensloopgeschikt te maken. Die kansen zijn er legio en liggen vooral in de bestaande bouw. Met nieuwbouw alleen kunt u de behoefte aan passende huisvesting niet volledig invullen. Nieuwbouw voegt procentueel in de meest gevallen immers te weinig aan de voorraad toe om echt meters te maken. Aan de andere kant biedt nieuwbouw wel de mogelijkheid om voor beperkte kosten levensloopbestendige woningen te realiseren. Dit in tegenstelling tot de hoge kosten die aanpassing van bestaande bouw met zich meebrengt.

Onderzoek toont aan dat slechts 20% van de 45-64 jarigen verhuigeneigd is (WoON2009). Boven de 65 jaar neemt dat nog verder af tot zo'n 10% onder 75-plussers. Dit is misschien wel de belangrijkste reden om mogelijkheden in de bestaande woningvoorraad optimaal te benutten. Ook is bekend dat senioren, als zij wel verhuizen, sterk zijn georiënteerd op de huursector. Al neemt de vraag naar geschikte woningen in de koopsector ook toe, voornamelijk van jongere ouderen met een eigen koopwoning.

In dit hoofdstuk zoomen we in op de quick wins in de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw. We bieden concrete voorbeelden van corporaties en gemeenten, zowel in de huur- als koopsector.

2.1. Verschil tussen huur, koop en type eigenaren

Globaal zijn er drie segmenten die elk een eigen aanpak vragen:

Sociale huursector

Nederland kent een grote sociale huursector. In totaal beheren circa 430 corporaties 2,4 miljoen woningen. Grofweg is in elke gemeente 20-40% van de woningvoorraad in bezit van woningcorporaties. Een goede reden voor gemeenten en corporaties om samen op te trekken bij woningaanpassingen, want:

- U pakt samen een substantieel deel van de woningvoorraad aan.
- Zo komen de doelgroepen aan bod die zelf relatief weinig middelen hebben om woonwensen te vertalen naar een voor hen geschikte woning.
- Door de kennis van de corporaties, komen kansen en onmogelijkheden snel boven tafel.
- Corporaties en gemeenten voelen zich allebei verantwoordelijk voor de maatschappelijke kwaliteit van vastgoed en zijn allebei voortdurend op zoek naar mogelijkheden om het woningbezit toekomstbestendig te maken.
- De corporaties presteren op het zesde prestatieveld BBSH (wonen en zorg).
- Corporaties hebben ervaring met het realiseren van vele particuliere initiatieven (zie ook brochure Landelijk Steunpunt Wonen: Gewoon wonen met beperkingen³).
- U kunt samen afspraken maken over de toewijzing van geschikte woningen (labelen). Deze blijven dan beschikbaar voor de juiste doelgroep.
- Circa 60% klanten van sociale verhuurders in Nederland is 55 jaar of ouder (Compact 38, Aedes).

Particuliere huursector

Particuliere verhuurders zijn vaak institutionele beleggers met grootschalig eigendom of kleine eigenaren met één of enkele huizen. Ze hebben een winstoogmerk en opereren daarom fundamenteel anders dan sociale verhuurders. Wel hebben ook zij baat bij een zo hoog mogelijke toekomstwaarde van hun woningbezit, dus zijn ze bereid mee te denken over woningaanpassingen. De praktijk leert dat deze groep minder makkelijk benaderbaar is dan de sociale verhuurders in Nederland.



Koopsector

Grofweg de helft van de woningen in Nederland is eigen woningbezit. Corporaties en gemeenten hebben hierop weinig grip. Per woning heeft u te maken met een andere eigenaar, dus harde afspraken over woningaanpassingen zijn niet mogelijk. Om ook het potentieel in de koopsector te mobiliseren, is vooral goede informatie en advies nodig. Uiteindelijk heeft ook dat een maatschappelijk belang: dat alle inwoners, ongeacht huur of koop, zo lang mogelijk naar tevredenheid zelfstandig kunnen blijven wonen. Zie ook hoofdstuk 2.3 over aanpassing in bestaande koopsector.

³ Zie bijlage 3 voor de hyperlink

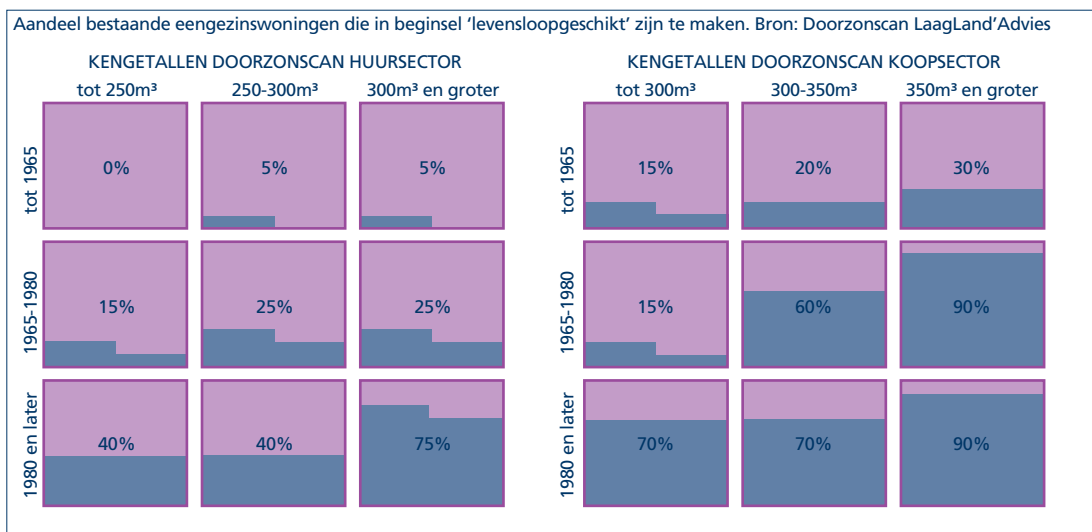
Startpunten voor realistische ambities

De mogelijkheden in de bestaande voorraad zijn van veel factoren afhankelijk, zoals bouwstijl, type woning, woonoppervlak, indeling en eigendomssituatie. Voordat u aan de slag gaat in de bestaande huursector, is het noodzakelijk een beeld te vormen van de technische en financiële mogelijkheden. Waar kunt u van uitgaan?

- **Appartementen of flats** zijn in beginsel al redelijk levensloopgeschikt. De primaire vertrekken (woonkamer, keuken, badkamer, hoofdslaapkamer en toilet) liggen al op één woonlaag op entreeniveau. En als de voordeur zonder traplopen bereikbaar is, is al aan enkele belangrijke voorwaarden voldaan. Let op: voor rolstoelgebruikers die in een flat wonen, is een ontruimingsplan vereist (bij brand mogen zij de lift niet gebruiken).
- **Eengezinswoningen** zijn ingewikkelder. Hier zijn de primaire woonvertrekken in de meeste gevallen verdeeld over twee woonlagen, verbonden door middel van een trap. In de meeste eengezinswoningen is plaatsing van een traplift mogelijk waardoor de facto een nultredenwoning ontstaat. Om een eerste beeld te krijgen van de opplusmogelijkheden van eengezinswoningen, heeft LaagLand'-Advies de Doorzonscan ontwikkeld. Een uitgebreide inventarisatie van de bouwstromen in Nederland en woninginhoud, laat zien welk aandeel van de woningen mogelijk levensloopgeschikt is te maken. Zie de figuur met kengetallen hieronder.



Uit de Doorzonscan blijkt dat in de huursector de meeste kansen liggen in eengezinswoningen die na 1990 zijn gebouwd. Oudere woningen in de sociale huursector zijn doorgaans veel minder makkelijk levensloopgeschikt te maken. Wel bieden woningen uit de jaren '60 en '70 door hun bredere beukmaat kansen voor aanbouwen. In de koopsector zijn veel meer eengezinswoningen levensloopgeschikt te maken.



2.2. Woningaanpassing (opplussen) in bestaande huursector

Voor het aanpassen van bestaande huurwoningen is het waardevol samen een aantal vragen te beantwoorden:

1. Wat is een levensloopgeschikte woning in de bestaande bouw?
2. Welke complexen van de corporatie komen in aanmerking voor opplussen?
3. Welke complexen bieden het meeste rendement?
4. Complexmatige of individuele aanpak?
5. Hoe gaan we om met individuele Wmo-aanvragen voor een woningaanpassing?

Naast de wooncomplexen die geschikt gemaakt kunnen worden, zijn er ook complexen waarbij dit niet kan (of alleen met zeer veel kosten). Corporaties en gemeenten kunnen vanuit de Wmo bewoners van deze complexen wijzen op hun eigen verantwoordelijkheid om bij een eventuele functiebeperking te (moeten) verhuizen naar een geschikte woning.

Vraag 1: Wat is een levensloopgeschikte woning in de bestaande bouw?

De kengetallen uit de Doorzonscan (zie hoofdstuk 2.1) geven al aan dat de mogelijkheden tot woningaanpassing per woningcomplex sterk kunnen verschillen. Het is belangrijk om dit vroegtijdig inzichtelijk te maken. Voorkom hierbij discussies over terminologie, maar zoek samen naar duidelijk toetsbare kenmerken (oppervlakte maten, breedte doorgangen, etc.). Maak samen transparant wat u precies bedoelt met opplussen. Landelijke keurmerken als Woonkeur bieden hierbij een goed houvast (zie ook hoofdstuk 2.4.).

Breed gehanteerde vierdeling in classificatie voor mate van geschiktheid

Verschillende corporaties en gemeenten werken met classificatiesystemen om de woningvoorraad in te delen naar verschillende maten van toegankelijkheid, vaak met een sterke lokale focus. In Nederland is al geruime tijd ervaring opgedaan met verschillende classificatiesystemen. Voorbeelden hiervan zijn het sterrenstelsel in Rotterdam, Tilburg en Leiden en het pictogrammenpalet in de regio Haaglanden. Meer informatie: www.kcwz.nl. Grofweg kennen deze classificatiesystemen de volgende niveaus van geschiktheid:

- Een woning is niet geschikt
- Een woning is toegankelijk met een rollator
- Een woning is toegankelijk met een rolstoel en doorgankelijk met een rollator
- Een woning is toegankelijk en doorgankelijk met rolstoel en rollator

Zorg in Woningen

Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg heeft 'Zorg in Woningen' ontwikkeld. Een handig instrument waarmee u plattegronden makkelijk digitaal kunt toetsen op de ruimte die nodig is bij de verschillende mobiliteitsniveaus van rollator tot rolstoelgebruik. Hiermee kunt u de opplusmogelijkheden in de bestaande woningvoorraad in kaart te brengen. Het instrument is ook geschikt bij nieuwbouw en biedt ontwikkelaars en architecten een toetssteen. Kijk op www.zorginwoningen.nl

'Woonkeur bestaande bouw resulteert in uiterst bruikbare en toegankelijke woningen'

De woningen in het complex Insulinde van Portaal in Nijmegen zijn de eerste, en vooralsnog enige, in Nederland, die volgens Woonkeur bestaande bouw zijn gecertificeerd. 'De noodzaak is heel hoog!', vertelt Mariëtte Welbers, adviseur strategie & vastgoed van Portaal. 'Er is een groot tekort aan rollator- en rolstoelgeschikte woningen. Dus om een stevige impuls te geven aan de aanpassing van de voorraad, besloten we dit complex op te plussen met behulp van Woonkeur. We wilden het echt goed doen, dus we gingen voor het label 'zorggeschikt'. Dat was uiteindelijk maar een paar honderd euro per woning duurder dan 'rollatordoorgankelijk' en biedt echt meer.'

Winkels en zorg- en welzijnsvoorzieningen waren hier allemaal dichtbij. Mariëtte: 'En weet je wat hier zo goed is? Er zit een zorgcomplex om de hoek dat diverse diensten aanbiedt. Samen met deze zorgleverancier en een welzijnsorganisatie zijn we het project gestart om een integraal aanbod van wonen, welzijn en zorg te realiseren.'

'We wilden deze opplusexercitie niet zomaar opdringen aan de bewoners, dus we hebben een bewonersonderzoek gedaan en iedereen gevraagd naar hun wensen en behoeftes. Ook hebben we met iedereen persoonlijk gesproken. Daardoor ging het echt leven. Een kleine helft was eerst nog aarzelend over medewerking, ook omdat mensen twee weken hun huis uit zouden moeten. Inmiddels zijn er van de 61 woningen 51 opgeknapt.'

De galerijen zijn opgehoogd om het hoogteverschil tussen galerij en woning te verkleinen. De keuken en toilet- en doucheruimtes zijn volledig rollatordoorgankelijk gemaakt en het aanrechtblad in de keuken is verlengd. Ook belangrijk is de scootmobielstalling.

Portaal is erg blij met de informele ontmoeting die is ontstaan tussen bewoners. Mariëtte: 'Dit complex had een ontmoetingsruimte waar nauwelijks meer iets gebeurde. Toen besloot de buurtbeheerder, die hier ook z'n kantoor heeft, om één dag per week een paar kannen koffie neer te zetten. Dat bleek een schot in de roos. Steeds meer bewoners lieten zich zien, legden een kaartje en praatten met elkaar. Nu maakt een redelijk vaste kern van zo'n 30 tot 40 bewoners gebruik van deze ruimte. Ze leggen ook zelf geld bij elkaar om activiteiten te organiseren.'

Meer informatie: Mariette.Welbers@portaal.nl, tel. 0318 - 89 89 89 of kijk op www.woonkeur.nl

Vraag 2: Welke complexen van de corporatie komen in aanmerking voor opplussen?

Als u een classificatiesysteem/indeling hebt gekozen, gaat u kijken welke woningen überhaupt in aanmerking komen. Aan de hand van de meetbare criteria van een classificatiesysteem, kan een corporatie de eigen voorraad redelijk snel scannen op kansen voor aanpassingen. Per complex ziet u dan:

- of een woning al min of meer aan de gestelde criteria van een classificatie voldoet (en in welke mate dus al geschikt is);
- of verbetering mogelijk zal zijn. Op basis van woningkenmerken en -plattegrond krijgt u snel een indicatie van de mogelijkheden om de woning nog beter geschikt te maken;
- wat dat mogelijk gaat kosten. Corporaties hebben vaak genoeg bouwkundige kennis om niet alleen de technische aspecten te beoordelen, maar ook direct een heldere indicatie te geven van de kosten van fysieke ingrepen;
- de nabijheid van zorg- en welzijnsvoorzieningen, vervoer, winkels etc.



Vraag 3: Welke complexen bieden het meeste rendement?

Weet u in hoeverre corporatiewoningen geschikt zijn, dan bepaalt u als corporatie en gemeente samen op complexniveau welke complexen het eerst voor opplussen in aanmerking zouden moeten komen.

Maak kosten-batenanalyse

Ook bij woningaanpassing draait het om rendement. Binnen welke complexen kunt u met de laagste kosten het meest bereiken? Een lift in een appartementencomplex plust bijvoorbeeld in één slag alle woningen behoorlijk op. Veel verschillende factoren bepalen het rendement. Een checklist voor een kosten-batenanalyse:

- technische kansen om aanpassingen door te voeren in woningen (drempels en eventuele afstapjes eruit, verbreding deuren, aanpassen sanitair, wijzigen plattegrond, wijzigen sloten/hang- en sluitwerk, bekabeling ten behoeve van domotica)
- technische kansen om aanpassingen door te voeren in complex (lift, galerijen/gangen breed genoeg voor rollator en/of rolstoel, aansluiting op stoep en achterpaden)
- hoeveelheid woningen die u in één slag kunt opplussen;
- aantallen ouderen die daar wonen en u daarmee in één keer helpt;
- omgevingsfactoren die geschiktheid sterk bepalen (nabijheid van winkels, welzijnsvoorzieningen, zorgvoorzieningen en eerstelijnszorg, ligging in woonservicezone);
- mogelijkheden voor levensduurverlenging na de investering

Hoe hoger een complex scoort op meerdere van de bovengenoemde onderdelen, hoe meer prioriteit zo'n complex verdient.

Kansen bij hoekwoningen

Ook hoekwoningen bieden vaak kansen. Oudere complexen hebben door hun kleine beukmaat vaak weinig mogelijkheden tot opplussen/uitbouwen, behalve op de hoeken. Bij het vrijkomen van een hoekwoning, kunt u deze aanpassen via aanbouw en vervolgens vrij houden voor de doelgroepen in het betreffende complex. Deze bewoners hoeven dan niet het complex uit, maar schuiven door naar een geschikte woning. Corporaties en gemeenten kunnen hierover samen afspraken maken.

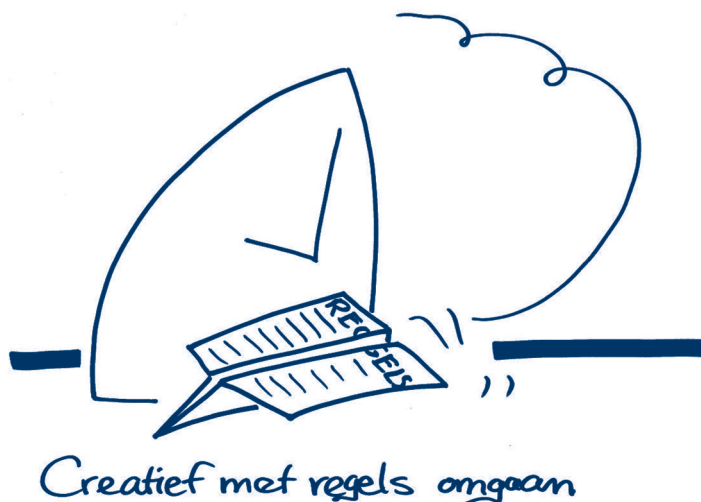
Opplusmaatregelen voor alle doelgroepen

Specifieke maatregelen met een zorgstigma (verhoogd toilet, steungrepen) zijn vaak niet de meest voor de hand liggende maatregelen om op te pakken. Het zijn juist de meer algemene toevoegingen/maatregelen die veel bijdragen aan toegankelijkheid en algemene comfortverbetering van de woning.

Dat is voor alle typen huishoudens aantrekkelijk. Voorbeelden:

- geen drempels;
- brede voordeur;
- goede aansluiting van toegangspad bij achter- of voordeur;
- geen afstap bij een balkon;
- tweede toilet op verdieping;
- inloepdouche zonder drempel (biedt veel veiligheid en comfort, dus altijd doen als de mogelijkheid bestaat om deze aan te brengen).

Het loont de moeite voor corporaties om kritisch te onderzoeken of ze deze maatregelen standaard kunnen uitvoeren bij groot- of mutatieonderhoud.



Zoek alternatieve oplossingen rond normen brandweer

Veel gemeenten en corporaties ervaren de normen van de brandweer soms als zeer bepalend en dwingend, zeker sinds de rampen in Volendam, Enschede en Schiphol. Het is bijvoorbeeld verboden om rolstoelen en scootmobielen op galerijen en gangen met standaardbreedtes te parkeren, in verband met de noodzakelijke vluchtroutes. Als u de normen strikt naleeft, kunnen mensen met een beperking eigenlijk alleen op de begane grond wonen. Veel complexen kunnen dan simpelweg niet geschikt gemaakt worden voor senioren en mensen met een beperking. Probeer flexibel te zijn en onderzoek met uw partners of er alternatieve oplossingen zijn, zonder concessies te doen aan veiligheid. Bespreek dit zeker ook de brandweer. Zij kennen soms eenvoudige alternatieven. (Zie ook het Gebruiksbesluit⁴. Brandmelding bij wonen met zorg van VROM, of kijk op www.brandveilig.com).

'Huistest inspireert tot kleine maatregelen met groot effect'

Woningcorporatie Elken is medeontwikkelaar en eigenaar van de Huistest. Dit is een internetapplicatie waarmee bewoners online inzicht kunnen krijgen in de mogelijkheden om hun woning veiliger, comfortabeler en toegankelijker te maken. Gosé Posthumus, directeur Klant en Markt: 'Ook als organisatie hebben we van de Huistest geleerd. Zo nemen we nu een aantal elementen uit de test mee in het standaard programma van eisen bij nieuwbouw en renovatie. Denk aan stroeve vloertegels, thermostatische douchemengkraan, loze leidingen voor domotica-toepassingen of verlichting bij voor én achterkant van de woning. Een ander leuk voorbeeld is dat oudbouw met kelder wordt voorzien van een vloer, zodat een ruime opbergkast ontstaat die ook beschikbaar is voor mensen die moeite hebben met traplopen. Het gaat om relatief kleine maatregelen die een groot effect hebben op comfort en veiligheid. Op alle maatregelen uit de Huistest die huurders in hun woningen willen aanbrengen, verstrekken wij 50% korting.'

Meer informatie: gose.pothusmus@elken.nl. Of kijk op www.dehuistest.nl

⁴ Zie bijlage 3 voor de hyperlink

Vraag 4: Complexmatige of individuele aanpak?

Bij plannen voor het opplussen van woningen, hebben corporaties de afgelopen jaren veel geluisterd naar de bewoners. Met name ten aanzien van binnenonderhoud heeft de huurder veel meer zeggenschap gekregen. Ook zijn de mogelijkheden om zelf in de woning te investeren aanzienlijk vergroot. Maar wanneer wordt het uitgevoerd? Wilt u drempels verwijderen, doorgangen verbreden of seniorensloten plaatsen als de huurder daar op dat moment helemaal niet op zit te wachten? Of pakt u het individueel op, dus pas als de huurder er daadwerkelijk om vraagt?

Dit spanningsveld komt terug in de afstemming met de gemeente over een gezamenlijke aanpak van het opplussen. Waar geeft u samen geld aan uit? De gemeente juicht complexmatig aanpassen van woningen vaak toe, omdat elke geïnvesteerde maatregel een mogelijke toekomstige besparing op de Wmo betekent. Maar voor de corporatie blijft de afweging van nut en noodzaak in relatie tot kosten een rol spelen (zie ook vraag 5). Om hier heldere afspraken over te maken, is het belangrijk elkaars werelden te (leren) kennen. Een paar belangrijke aandachtspunten:

- gemeenten moeten beseffen dat het complexmatig investeren in woningaanpassingen voor corporaties pas haalbaar en betaalbaar is op het moment dat de investering ook binnen de resterende exploitatieduur van de woning is af te schrijven;
- lukt dit niet, dan is het belangrijk dat het complex door de investering een flinke kwaliteitsslag maakt. Dit verhoogt de levensduur van de woning.
- bespreek als gemeente en corporatie wanneer een maatregel wordt uitgevoerd. Misschien kan dit deels bij mutatie van een huurwoning, wanneer de corporatie toch al in de woning actief is;
- bij zwaardere aanpassingen is het ook van belang dat de woningen worden gebruikt door mensen met zware beperkingen. Maak ook hierover samen afspraken. Zie ook hoofdstuk 3 over adequate matching.

Vraag 5: Hoe gaan we om met individuele Wmo-aanvragen voor een woningaanpassing?

Mensen met een beperking of zorgvraag zijn in de eerste plaats zelf verantwoordelijk voor het regelen van woningaanpassingen of het zoeken naar een passende woning. Lukt dit niet, dan kunnen zij bij de gemeente terecht voor ondersteuning. De gemeente heeft in het kader van de Wmo-compensatieplicht een zekere beleidsvrijheid om hieraan vorm te geven. Burgers betalen daarvoor een eigen bijdrage naar draagkracht.

Ter toelichting: bij de Wvg was er sprake van een zorgplicht, nu bij de Wmo van een compensatieplicht (bepaald in artikel 4, 2e lid Wmo). Tot 1 januari 2007 konden dure woningaanpassingen hoger dan € 20.420 bij het Rijk worden gedeclareerd. Beslissingen op aanvragen van ná die datum zijn in het kader van de Wmo en moeten gemeenten zelf afwegen en betalen.

Veel mensen weten niet dat de gemeente hun eerste aanspreekpunt is en wenden zich tot hun verhuurder (de corporatie). Er zijn dan twee mogelijkheden. De corporatie verwijst mensen door naar de gemeente. Deze doet de intake (en kan meteen breder naar totale situatie van de cliënt kijken) en verricht de aanpassing in overleg met de corporatie. Gemeente en corporatie kunnen hierover uitvoeringsafspraken maken (zie voorbeeld Beuningen). Of de corporatie pakt, als het kleine aanpassingen betreft, het verzoek zelf op en voert uit zonder de gemeente te informeren. Belangrijkste argument hiervoor is dat zelf uitvoeren uiteindelijk minder kost dan de benodigde administratie en communicatie met de gemeente.

Maakt u samen expliciete afspraken over de verschillende situaties. Wanneer sturen corporaties mensen door naar de gemeente? Welke aanpassingen doen corporaties zelf? Wat communiceert u met elkaar over woningaanpassingen? Hoe organiseert u de onderlinge administratie en communicatie? Zie hoofdstuk 5 voor uitwerking in prestatieafspraken.

'Strakke afspraken met de corporatie over 'wie doet wat' bij individuele woningaanpassing'

Gemeente Beuningen heeft samen met de grootste corporatie in de gemeente, Standvast, de afspraak dat zij alle kleine woningaanpassingen tot pakweg 1.000 euro gewoon uitvoert, zonder expliciete instemming van de corporatie. Nienke Gravesteijn, senior beleidsmedewerker sociale zaken, en Peter Smeenk, klantmanager Wmo van de gemeente vertellen: 'In ons gezamenlijke convenant hebben we hiervoor zo'n 200 tot 300 onderdelen benoemd. Het gaat vooral om beugels, douchezitjes, drempels, antislipvloeren en oprijplaten. Wel vaste dingen, maar geen onderdelen die echt bouwkundig ingrijpen. We vragen bij die lage bedragen ook geen offerte aan, maar kiezen direct uit drie uitvoerders waarmee wij veel samenwerken. Standvast heeft uiteraard ingestemd met deze uitvoerders. Als we voor iets speciaals een andere partij inschakelen, overleggen we dat altijd met de corporatie.'

'Voor grotere aanpassingen, zoals het verplaatsen van een muurtje of aanpassingen in de badkamer, hebben we wel overleg. Als het even kan, proberen we dit soort aanpassingen mee te pakken in een geplande woningrenovatie of groot onderhoudsbeurt. Dan delen we de kosten. De aanvraag loopt via ons, maar de uitvoering gaat altijd in samenspraak met de technische man van Standvast. De corporatie wordt uiteindelijk ook opdrachtgever.'

'Als Wmo-cliënten met een woningaanpassing verhuizen, stuurt de corporatie hen eerst naar ons toe. Wij bekijken dan samen met de cliënt de nieuwe woning en beoordelen of die geschikt is (te maken). Zo niet, of als dat heel duur wordt, dan geven wij aan dat de gemeente de noodzakelijke aanpassing in die woning niet zal realiseren. Dat is een stuk makkelijker uit te leggen vóórdat mensen verhuizen, dan daarna. Principeel vinden wij het belangrijk dat de aanvragen van bewoners via ons blijven lopen, zodat we meteen hun situatie kunnen opnemen. Is er nog meer, of iets anders, aan de hand? Liggen er aanvullende vragen onder het verzoek? In het Wmo-loket hebben we hiervoor specialisten, die de corporatie niet heeft.'

De gemeente heeft momenteel in de regio Arnhem/Nijmegen alleen met Standvast dit soort afspraken, maar wil dat graag uitbreiden naar andere corporaties. 'Het allerbelangrijkste is om korte lijnen te hebben, zodat je elkaar makkelijk bereikt', adviseren Nienke en Peter. 'Als je onderling goed communiceert en elkaar vertrouwt, is er heel veel mogelijk.'

Meer informatie: zorgwijzer@beuningen.nl, tel. 024 - 6780800. De afspraken van de gemeente Beuningen met de corporatie Standvast zijn te vinden op www.vng.nl/geschiktwonon en www.aedesnet.nl/geschiktwonon

Veel gezinswoningen aangepast voor mensen met beperking

Veel woningen die door de jaren heen op individueel verzoek zijn aangepast (via Wmo of particulier), zijn voor gezinnen waar één van de ouders een beperking kreeg of waarin een kind is geboren met een beperking. Deze gezinnen willen vaak in de wijk/buurt blijven wonen en het gaat veelal om forse bedragen. Vaak betreft het uitbreiding van de benedenverdieping met een slaapkamer en badkamer. Steeds meer bedrijven spelen op deze behoefte in en bieden slimme oplossingen.



'In één dag de noodzakelijke uitbreiding'

'Al jaren liepen we aan tegen die vaak noodzakelijke uitbreiding op de begane grond voor mensen met beperkingen', vertelt Han te Brummelstroete, kwaliteitsdeskundige woningbouw in de gemeente Tilburg. 'Verhuizen lukt om allerlei redenen niet, dus je moet wat. Maar het wordt gauw duur. Toen stuitte ik op een lokaal bouwbedrijf, dat aan- en opbouwen voor woningen maakt. Het zag er goed uit en de maatvoering was flexibel. In één dag plaatsen ze die aanbouw. 's Morgens tikken ze de achtergevel eruit. 's Middags wordt de module geplaatst en staat de hele aanbouw, met metselwerk en al, vast aan het huis. De volgende dagen vindt de binnenaafwerking plaats.'

Het functioneert optimaal bij grondgebonden woningen uit de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw. Die hebben relatief brede beukmaten en dan is zo'n aanbouw makkelijk aan te brengen. Mensen wonen vaak nog met veel plezier in dat soort woningen, maar de trap wordt soms echt een probleem. Vanaf de jaren '80 werden de beukmaten smaller, dan is het weer lastiger te realiseren.

Han: 'Om deze aanbouw echt voor levensloopbestendig gebruik te benutten, dus als slaapkamer met natte cel en toilet, moet hij minimaal 3 meter diep zijn. Dat is jammer, want tot 2,5 meter heb je geen bouwvergunning nodig. Dat moet nu dus wel. Maar hier in Tilburg zijn we daar aan gewend en ook voor Welstand is dit inmiddels een hamerstuk.'

Meer informatie: han.te.brummelstroete@tilburg.nl, tel. 013 - 5428614.

2.3. Woningaanpassing (opplussen) in bestaande koopsector

Op het levensloopgeschikt maken in de koopsector heeft u als gemeente en corporatie veel minder grip dan op de huursector. Toch wilt u dat eigenaarsbewoners zelf nadenken over mogelijke toekomstige situaties waarin zij minder mobiel zijn en wat dat zal betekenen voor hun woonplezier in eigen huis. Mensen zijn dan beter voorbereid op eventuele zorgvraag en kunnen makkelijker in de eigen vertrouwde omgeving blijven. Het heeft ook een praktische reden: eigen investeringen van eigenaarsbewoners kan toekomstige Wmo-vragen inperken.



Lange adem...

Mensen zover krijgen dat zij zelf (tijdig) noodzakelijke woningverbeteringen aanpakken, vraagt een lange adem. Een cultuuromslag. Van een situatie waarin ze pas actie ondernemen als het te laat is (bijvoorbeeld na een val in de woning) naar een situatie waarin ze het normaal vinden om vroegtijdig voor te sorteren en het risico op vallen ook te verminderen. Feitelijk streven we naar meer eigen verantwoordelijkheid bij mensen en een overheid die samen met degenen die er zelf niet uitkomen, naar

passende oplossingen zoekt. Dit past in de filosofie van de Wmo en is uitgangspunt voor project De Kanteling, waarmee de VNG gemeenten ondersteunt bij vernieuwing in de Wmo.⁵

Wat kunt u doen?

- **Bijdragen aan bewustwording.** Een eenmalige mooie folder of informatiemap is onvoldoende. Er is een meervoudige communicatiestrategie nodig, zodat mensen op verschillende momenten en verschillende niveaus informatie krijgen. Hiervoor zijn al diverse instrumenten ontwikkeld, zoals de eerder genoemde Huistest. Ook zijn er meerdere projecten gestart om ouderen met een eigen woning bewust te maken van de noodzaak en mogelijkheden om de eigen woning beter geschikt te maken. Voorbeelden vindt u op www.vrom.nl/wonenenzorg
- **Praktisch en persoonsgebonden advies.** Het lukt niet alleen met algemene woorden, ook het aanbieden van praktisch en persoonsgebonden advies is belangrijk. Zodat mensen die 'wel iets willen met hun woning' adequaat advies krijgen. Voorbeelden uit de praktijk helpen om uw eigen strategie uit te denken (Seniorenscore, woonzorgadvies, etc.). Denk ook aan financieel advies, zoals banken die kunnen adviseren over het financieren van woningaanpassingen met de bestaande of tweede hypotheek.
- **Services klussen- en onderhoud door corporaties.** Verschillende corporaties kunnen hun technische dienst inzetten om ook in de koopwoningvoorraad klussendiensten en onderhoud te verrichten, vaak in opdracht van Verenigingen Van Eigenaren (VVE's). Door deze dienstverlening betaalbaar te houden, kan een deel van het onderhoud uit handen worden genomen. Ideaal voor mensen die er zelf steeds meer tegen op zien. Bovendien hebben goed onderhouden woningen ook een positieve uitstraling op de buurt. En dat komt de aanwezige huurvoorraad (van de corporatie) weer ten goede.
- **Financiële prikkels.** Verschillende gemeenten experimenteren met een stimulerings- of subsidieregeling om eigenaars financieel te ondersteunen om zelf in de woning aan de slag te gaan. In de praktijk kan dit wel betekenen dat de gemeente zeer welgestelde mensen subsidieert.

Een goed voorbeeld van een regeling die bewoners stimuleert de eigen woning aan te passen, vindt u op www.vertrouwdwonen.net. De website is ontstaan in samenwerking tussen de gemeenten Duiven en Westervoort en corporatie Vivare.

Zie ook de Handreiking Opplussen Oudere eigenaarsbewoners⁶, die VROM en VWS eind 2006 hebben uitgebracht.

Duitsland gaat veel verder

Net over de grens in Duitsland ondersteunen regionale woonadviesbureaus vanuit de overheid mensen bij het aanpassen van de eigen woning. Hun inzet reikt veel verder dan in Nederland: inventariseren van de opgave, in kaart brengen van de aanpassingsmogelijkheden, opereren als opdrachtgever richting bouwbedrijven namens de bewoners en ondersteunen bij het aanvragen van eventuele subsidies om de aanpassingen (deels) mee te financieren. Het bureau bestaat uit een multidisciplinair team van pedagoog tot architect en wordt gefinancierd door de deelstaat en gemeenten in een regio. De winstpunten? Tevredenheid bij bewoners over de ingreep, waardering van het advies en vooral de ondersteuning bij het onderhandelen met de aannemer.

⁵ Zie bijlage 3 voor de hyperlink

⁶ Zie bijlage 3 voor de hyperlink



2.4. (Levensloop)geschikte nieuwbouw

Naast bestaande bouw kan ook nieuwbouw bijdragen aan de behoefte aan (levensloop)geschikte woningen. Juist in de nieuwbouw is alles mogelijk. Logischerwijs zou nieuwbouw per definitie aan bepaalde eisen moeten voldoen. De kansen om levensloopgeschikte kwaliteit toe te voegen in bestaande bouw zijn immers beperkt. Toch wordt lang niet alle nieuwbouw in Nederland ook levensloopgeschikt gebouwd.

Om ontwikkelaars aan te zetten tot de realisatie van levensloopgeschikte woningen en de differentiatie hierin, is een visionair kader onontbeerlijk. De algemene teneur is helaas ten onrechte nog steeds dat levensloopgeschikt bouwen als duur en lastig wordt ervaren.

Maak kwaliteitseisen concreet en reëel

Het is belangrijk dat u als gemeente en corporatie heel expliciet maakt wat u precies aan kwaliteiten verwacht van nieuwbouwwoningen. Algemene termen als 'levensloopbestendig' worden door veel partijen anders ingevuld. Alleen definities benoemen is dus niet genoeg. Keurmerken bieden hierbij houvast. Landelijke afspraken over eenduidige terminologie liggen voor de hand; in de praktijk blijkt dit heel weerbarstig te zijn.

Benoemen dat nieuwbouw per definitie levensloopgeschikt moet zijn zonder dit concreet uit te werken (technische eisen), leidt bij ontwikkelaars al snel tot de reactie: maar dat is toch al geregeld in het Bouwbesluit? Maakt ambities daarom transparant, maar blijf daarin reëel. In sommige visies wordt een hausse aan eisen gesteld aan elke nieuwbouwwoning en woonomgeving, terwijl lang niet altijd vooraf is gekeken naar de financiële haalbaarheid van deze ambities. Het gevolg is een lange periode waarin gemeente en ontwikkelaars onderhandelen over wat wel en wat niet kan. Ambities kunnen hierdoor onder druk komen te staan, waarmee de visie een dood document wordt. U kunt dit voorkomen door in de visiefase al reëel met elkaar om tafel te gaan over financiële mogelijkheden en voor partijen acceptabele investeringen.

Het Bouwbesluit (verplichte eisen waaraan elke nieuwbouwwoning moet voldoen) garandeert op dit moment een goed bezoekbare woning, maar geen levensloopgeschikte woning. Aanvullend op het bouwbesluit bestaan verschillende labels en keurmerken die extra eisen stellen aan levensloopgeschikte woningen, dus bovenop de eisen in het Bouwbesluit. Dergelijke keurmerken maken heel concreet wat nuttige kwaliteiten zijn. Het bekendste keurmerk is het Woonkeur. Dit label werd in 2000 in het leven geroepen om alle bestaande kwaliteitsaanduidingen te stroomlijnen. Hierin werden meegenomen: de eisen vanuit het seniorenlabel, handboek voor Toegankelijkheid van de Gehandicaptenraad, politiekeurmerk Veilig Wonen en de VAC-Kwaliteitswijzer. Er zijn nog veel meer labels in omloop. Jammer, want kennis over kansrijke ingrepen blijft zo versnipperd. Daarnaast hebben ontwikkelaars en

corporaties die in meerdere gemeenten werkzaam zijn, steeds te maken met nieuwe regels en eisen. De reden waarom er zoveel labels in omloop zijn, heeft wellicht te maken met enkele eisen die bij de introductie van Woonkeur zijn gesteld en in de praktijk niet reëel bleken. Helaas hebben verschillende bouwers en corporaties hierdoor het beeld dat Woonkeur te hoge eisen stelt, rigide is in z'n uitwerking en dat dit bij nieuwbouw leidt tot hoge kosten die zich niet automatisch vertalen in meer kwaliteit. Wat men vaak niet weet, is dat Woonkeur diverse keren is bijgesteld. Enerzijds omdat bepaalde eisen ondertussen zijn opgenomen in het Bouwbesluit, anderzijds omdat sommige eisen zijn aangepast aan de praktijk. (Zie ook www.woonkeur.nl en het voorbeeld van Portaal in hoofdstuk 2, over toepassing van Woonkeur in bestaande bouw.)

Bespreekbaar maken in plaats van eisen

Belangrijk is het besef dat u niet altijd wat te eisen hebt. Als een gemeente zelf veel bouwgrond in eigendom heeft, kan zij bij de verkoop levensloopgeschikt bouwen afdwingen of bouwen onder een keurmerk (zoals bijvoorbeeld Woonkeur). Maar als het gaat om nieuwbouw door een projectontwikkelaar op eerder verworven gronden, is dit veel lastiger. Dit vraagt dan vaak ook om missiewerk van een bestuurder. Een helder verhaal over nut en noodzaak van levensloopgeschikt bouwen, gekoppeld aan een realistisch eisenpakket, blijkt dan in veel gevallen prima bespreekbaar met de betreffende ontwikkelaars.

Houd er ook rekening mee dat u bij nieuwbouw maar één kans krijgt om de woning zo te bouwen, dat deze geschikt te maken is voor rolstoelgebruik. Het Woonkeur heeft bewezen dat slechts voor zeer beperkte meerkosten de woning aanpasbaar kan worden gebouwd.

Woonkeur Nieuwbouw is er niet alleen voor senioren en zorgvragers, maar voor iedereen (jong en oud). Het is ook fijn als uw moeder in een rolstoel bij u op bezoek kan komen.

Gemeentelijke Prestatie Richtlijn

Een voorbeeld van een bruikbaar instrument is GPR-Gebouw (Gemeentelijke Prestatie Richtlijn). Hiermee kunt u binnen projecten een gewogen oordeel geven en ambities stellen voor de plannen van ontwikkelaars ten aanzien van toekomstwaarde, energie, milieugezondheid en gebruiksvriendelijkheid. Scores stellen op onderdelen een ambitieniveau vast, dat afgewogen wordt tegen het Bouwbesluit. Zie ook www.gprgebouw.nl.

Certificering voorkomt onduidelijkheid

Woonkeur is gekoppeld aan een certificering. De SWK-certificatie toetst bij elk Woonkeurproject het bestek, de tekeningen en het eindresultaat tijdens oplevering, op basis van het eisenpakket (jaarlijks geactualiseerd). Van een gecertificeerde woning is dus zwart op wit aan te tonen aan welke kwaliteiten de woning voldoet. Dit is handig, ook vanuit de Wmo bezien; een aantal voor de Wmo-doelgroepen belangrijke voorzieningen is daarmee vooraf geregeld. Dat voorkomt mogelijk toekomstige Wmo-aanvragen.

Natuurlijk lukt het bouwen volgens Woonkeur of een ander keurmerk niet altijd. Ga dan niet dogmatisch met zo'n keurmerk om. Vaak doet het heel weinig af aan de daadwerkelijke mate van geschiktheid. Het kan bijvoorbeeld gebeuren dat een locatie net te krap is of de eisen die zijn gesteld aan de breedte van achterpaden net niet worden gehaald. Woonkeur geeft in veel van dit soort gevallen wel een verklaring af dat de woning 'voldoet aan Woonkeur, op een beperkt aantal gespecificeerde eisen na'.

Passende nieuwbouw gaat verder dan de geschiktheid van de woning

In hoofdstuk 1 is aangekaart dat dé senior en dé mens met een beperking niet bestaat. Afhankelijk van leeftijd, zorgvrager, mobiliteit, inkomen en opleidingsniveau hebben zij een bepaalde leefstijl. Dit beïnvloedt de woningvraag. Dus ook onder geschikte (mogelijke gecertificeerde) woningen is het

belangrijk om aandacht te besteden aan differentiatie in woningtype, prijsstelling en uitstraling. Het vraagt ook een passende woonomgeving (zie hoofdstuk 4), aanwezigheid van voorzieningen en beschikbaarheid van diensten.

'Woonkeur in nieuwbouw bespaart ons veel denk- en rekenwerk'

'Wij werken tegenwoordig altijd met Woonkeur in de nieuwbouw', vertelt Johan Hesselink, hoofd technische zaken Vallei Wonen in Woudenberg. 'Het is gewoon makkelijk: een checklist voor alle zaken die relevant zijn voor een levensloopgeschikte woning. Vaak doen we op basis van een schetsplan een voortoets, die meteen in beeld brengt wat mogelijk is. Ook de quickscan op de website van Woonkeur werkt heel goed. Het bespaart ons veel denk- en rekenwerk. Als je ingrepen maar tijdig meeneemt in je bouwplannen, kost het vaak geen cent extra.'

'Woonkeur dogmatisch? Nee hoor, dat bepaal je zelf', vindt Johan. 'Ik neem mee wat ik reëel en haalbaar acht. Vroeger zaten er misschien nog moeizame dingen in Woonkeur. Je had bijvoorbeeld verplicht een deur tussen hoofdslaapkamer en natte cel, om de toegankelijkheid voor rolstoelers te optimaliseren. Die werd dus zelden gebruikt en zat niet-rolstoelers alleen maar in de weg. Maar Woonkeur is diverse malen aangepast, ook zeer recent. Daarbij is dit voorbeeld veranderd in 'een ruimte waar een deur moet passen'. Dan kun je er ook gewoon een kast voor zetten.' Zaken die Woonkeur voorschrijft? Johan: 'De maatvoering is de basis. Je moet bijvoorbeeld het 'matje' kwijt kunnen in de hoofdslaapkamer.' Oftewel: het bed met daaromheen circa 90 cm en de deuren moeten 90 cm breed zijn. Het kooktoestel moet aan weerszijden tenminste 30 cm werkruimte hebben. En ja, soms betekent het dat je de keuken toch tegen een andere wand plaatst dan je eerst had bedacht.'

Het gaat ook om voorzieningen als stopcontacten. Die moeten 30 cm boven de vloer zitten, maar in woonkamer, slaapkamer en hal moet er ook één op 110 cm zitten. Johan: 'Combineer je dat met de hoofdschakelaar, dan leidt het nauwelijks tot extra werk of kosten.' De woningen zijn natuurlijk drempelloos, maar de drempel naar de natte cel moet wel 18 millimeter hoog zijn. Woonkeur beveelt een afgeronde drempel aan, een soort halve maan op z'n kant (de ziekenhuisdrempel). Dan kun je er met een rolstoel toch overheen. Johan: 'Het mooie is, dat zo'n woning gewoon voor alle doelgroepen optimaal bruikbaar is. Echt niet alleen voor zorgvragers en ouderen. Dat maakt 'm heel toekomstbestendig.' Zijn laatste advies: werk met een architect die bekend is Woonkeur en het makkelijk incorporeert in de ontwerpen.'

Meer informatie: jhesselink@woonvallei.nl, tel. 033 - 2861740. Of kijk op www.woonkeur.nl (ook voor de quickscan en de pluspakketten zorg en wonen).

Natuurlijk zijn er veel vernieuwende en passende woonvormen voor allerlei groepen.

Zie www.kcwz.nl/actueel/nieuws (vele voorbeelden) of kijk op www.dewijdemantel.nl. Ook interessant is de handreiking voor programma's van eisen, over toegankelijkheid van openbare gebouwen van de gemeente Amsterdam: zie

www.vilans.nl/Site_toegankelijkheid/docs/toegankelijkheidopenbaregebouwen1.pdf

Gemeentelijke financiële inzet

Gemeenten hebben verschillende middelen om kostbare levensloopgeschikte nieuwbouw betaalbaar(der) te maken. Denk aan budgetten uit het gemeentefonds voor Wmo-voorzieningen. Of zaken als een andere grondprijsberekening of het parkeervraagstuk. Dit kan een belangrijk deel van de toekomstige vraag naar individuele Wmo-woningaanpassingen voorkomen in de betreffende complexen.



3. Adequate matching

U heeft nu de kansen voor mogelijke aanpassingen helder in kaart gebracht. Ook heeft u inzicht in de kosten die dat met zich meebrengt.

Met het levensloopgeschikt maken van woningen zijn vaak (forse) investeringen gemoeid. Gelukkig kunt u ook veel bereiken met een betere matching tussen woningen en doelgroepen. Dat kost in eerste instantie niets. Het gaat erom dat woningen die geschikt zijn voor zorgvragers en mensen met een beperking, lang niet altijd daadwerkelijk worden bewoond door deze doelgroepen. Dat noemen we mismatch. Zeker in stedelijke gebieden is de kans groot dat er meer geschikte en aangepaste woningen zijn dan u denkt.

Een betere match zorgt voor een betere doorstroming. De woningen waar zorgvragers en mensen met een beperking eerst woonden, komen dan vrij voor andere doelgroepen. Vaak gaat het om gewone eengezinswoningen, waarin dan weer gezinnen kunnen wonen (in veel steden is gebrek aan (grote) gezinswoningen). Zie bijvoorbeeld de regeling 'van groot naar beter' van de gemeente Amsterdam: www.wonen.amsterdam.nl.

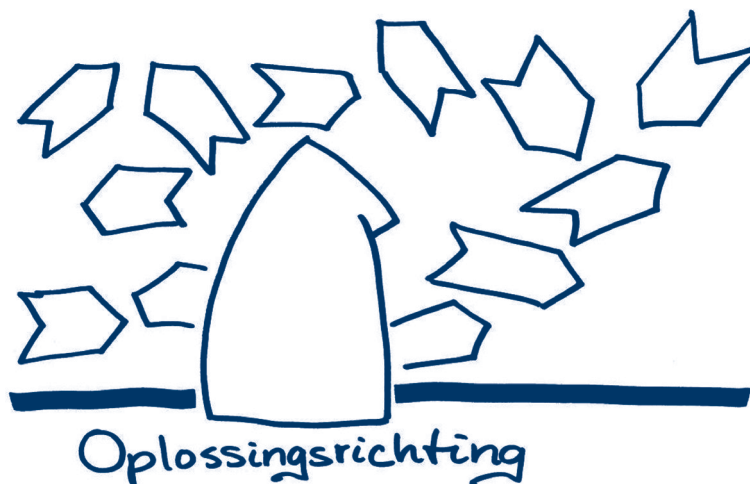
Zie ook de *Handreiking Woonruimteverdeling voor ouderen en mensen met een handicap* van De Vijfde Dimensie, in opdracht van ministerie WWF⁷

3.1. Kansen in woningtoewijzing

De Huisvestingswet biedt gemeenten het instrument van de huisvestingsverordening om te sturen op de woonruimteverdeling en de samenstelling van een evenwichtige woningvoorraad. Met een rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte tot doel. Gemeenten kunnen passendheidscriteria opstellen om huishoudens in een voor hun passende woning te huisvesten. Streef ernaar zo weinig mogelijk

⁷ Zie bijlage 3 voor de hyperlink

regels te stellen, om de keuzevrijheid van woningzoekenden zo min mogelijk te beperken. Woningtoewijzing vindt in beginsel met name plaats in het beschermde deel van de markt, de sociale huur.



Het gaat om alle huurwoningen tot aan de huurliberalisatiegrens (prijsspeil per 1 juli 2010 € 647,53). In de loop der jaren zijn verschillende methoden voor toewijzing ontwikkeld, maar de transparantie is in vrijwel alle gevallen klein. Op hoofdlijnen werkt het zo:

- Sociale huur: veelal woningcorporaties eigenaar. Toewijzing verloopt via reguliere woonruimteverdeling, die per gebied/regio kan verschillen.
- Vrije sectorhuur: een gemêleerde groep van makelaars en verhuurders is leidend. Toewijzing vindt plaats op basis van eigen criteria, vaak gebaseerd op het verkrijgen van financiële zekerheden voor de verhuurder en volgorde van aanmelding.
- Koop: in principe sprake van vrije vestiging. De gemeente kan verordening instellen die een bepaald deel van de woningvoorraad (bijvoorbeeld echt goedkope of aangepaste woningen) afschermt voor mensen die niet sociaal of economisch zijn gebonden aan de gemeente. De maximale prijsgrens van het goedkope prijssegment kan regionaal verschillen en wordt bepaald en onderbouwd in een lokale huisvestingsverordening. Deze variëren grofweg van € 140.000 tot € 180.000.

Nieuwe huisvestingswet in behandeling

De huidige huisvestingswet is in de loop der tijd erg complex geworden. Het kabinet heeft daarom een nieuw wetsvoorstel opgesteld, dat eind 2009 naar de Tweede Kamer is gestuurd. De datum van intredingstermijn is nog niet bekend. De kern van het voorstel is dat vrijheid van vestiging uitgangspunt is. Onder bepaalde voorwaarden kan een gemeente telkens enkele jaren sturen op de woonruimteverdeling. Bijvoorbeeld wanneer schaarste onrechtvaardige en onevenwichtige effecten heeft. Of als de leefbaarheid op specifieke locaties gevaar loopt door overlastsituaties. De gemeente moet aan kunnen tonen dat het noodzakelijk is om in te grijpen. Bindingseisen zijn nog maar in bepaalde situaties en in beperkte mate mogelijk. En alleen door middel van een huisvestingsverordening. Het voorstel voor de nieuwe wet biedt mogelijkheden om de match tussen aangepaste woningvoorraad en de juiste doelgroepen te verbeteren.

Vormen van labelen geschikte woningen in reguliere woningtoewijzing

Het ligt voor de hand om de toewijzing van geschikte woningen op te nemen in het reguliere woonruimteverdelingsysteem. Zo zien de doelgroepen het totale aanbod van geschikte woningen én creëert u transparantie in toewijzing. Dit gaat echter voorbij aan het feit dat ouderen en mensen met een beperking vaak ondersteuning nodig hebben om een passende woning te kunnen vinden. Daarom bevorderen veel gemeenten en corporaties toch het vinden van gepaste woningen voor deze doelgroepen. Ook al staat dit eigenlijk haaks op een zo'n groot mogelijke keuzevrijheid. Voorbeelden van, al toegepaste, aanvullende maatregelen:

- **Informatie in woningadvertentie.** In de woningadvertentie uitgebreide informatie opnemen over de:

- mate van geschiktheid van woning en woonomgeving
- zorg die er geleverd kan worden
- welzijn en andere voorzieningen die geleverd kunnen worden
- bestemde doelgroep

Woningzoekenden moeten zelf reageren op de advertentie, maar deze beschrijving vergroot de kans dat er ook daadwerkelijk woningzoekenden uit de doelgroep reageren. Vaak krijgen kandidaten met een AWBZ- en/of Wmo-indicatie voorrang bij de toewijzing.

- **Begeleiding bij zoeken geschikte woning.** Niet iedereen uit deze doelgroepen kan zelfstandig en actief reageren op woningadvertenties. Daarom is ondersteuning gewenst, bijvoorbeeld van een verhuisadviseur of adviseur maatwerk. Dat kan iemand zijn van een corporatie of van de gemeente (Wmo-loket). Ook instanties die ouderen ondersteunen kunnen een rol spelen (maatschappelijk werk, welzijnsorganisatie of ouderenbonden). Deze hebben dan namens hun cliënt toegang tot het systeem.

- **Criterium voor passendheid: AWBZ- en/of Wmo-indicatie.** Een veel toegepast criterium is dat woningzoekende een AWBZ- en/of Wmo-indicatie moet hebben. Corporaties, zorginstellingen en gemeente maken samen afspraken over welke indicaties recht geven op welk type woningen. Een Wmo-indicatie huishoudelijke hulp geeft bijvoorbeeld nog geen recht op voorrang tot een zorgwoning. In de meeste gevallen vragen corporaties daarvoor een AWBZ-indicatie die de mate van de beperking/zorgbehoefte aangeeft. Bijvoorbeeld een minimum aantal uren geïndiceerde zorg of een indicatie voor zorg op afroep.

Binnen de nieuwe Huisvestingswet is het niet meer mogelijk toewijzing via prestatieafspraken te regelen. De gemeente kan dit dan alleen nog doen met een huisvestingsverordening. Meer informatie is te vinden op www.vng.nl onder beleidsveld wonen dossier huisvestingswet⁸.

- **Toetsing in intakegesprek.** Een goede match ontstaat mede door een intakegesprek. Hierin toetsen corporaties, eventueel samen met de zorginstelling die het meest is betrokken bij het complex, de passendheid van de kandidaat bij de woning (en de te leveren zorg). Uit het gesprek blijkt ook of de eventueel gevraagde zorg geleverd kan worden.
- **Optiemodel: apart cluster van zorgwoningen.** In verschillende gemeenten kunnen woningzoekenden optie(s) nemen op clusters van woningen met gelijke kenmerken. Daarmee plaatsen zij zich op een wachtlijst. In dit model zijn verschillende typen woningen in clusters gelabeld, zoals 'seniorenwoningen met zorg direct in de buurt' of 'seniorenwoningen die een beschutte woonsfeer bieden'. Afhankelijk van de zorg die aan deze woningen is gekoppeld, kunnen woningzoekenden zich met hun zorgindicatie aanmelden voor een cluster van deze woningen.
- **Combinatie van zorgvrager en mantelzorger.** Soms kunnen zorgvrager en mantelzorger bij elkaar in de buurt wonen. Door dit te faciliteren, daalt de vraag naar professionele zorg en dus naar Wmo-aanvragen en eventuele woningaanpassingen. Zowel gemeente als corporatie heeft hier belang bij. Het is wel essentieel om hieraan een hard criterium te koppelen, bijvoorbeeld dat één van de twee een AWBZ-indicatie moet hebben en/of rolstoelafhankelijk moet zijn.

Niet alleen in woonruimteverdeling kunt u hiervoor ruimte maken. Ook bestemmingsplannen en structuurvisies kunnen ondersteunen dat tijdelijke bewoning in bijgebouwen of inwoning mogelijk is voor mantelzorgers. Zie bijvoorbeeld www.ru.nl/fm/kam (structuurvisies als randvoorwaardelijke instrument om woonzorgambities te helpen verwezenlijken).

Zie ook www.vng.nl/eCache/DEF/91/255

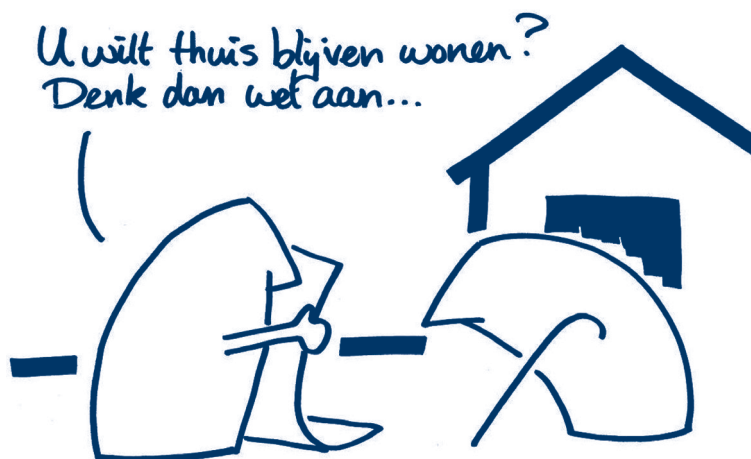
⁸ Zie bijlage 3 voor hyperlink

'Sneller matches dankzij iconen in woningadvertenties'

Enserve BV organiseert de woonruimteverdeling voor een aantal regio's in Nederland. Zij werken al ruim 10 jaar met iconen in woningadvertenties, om woningzoekenden zo snel mogelijk duidelijk te maken om wat voor woning het gaat en wat de mogelijkheden zijn. Stella Cornelissen van Enserve BV: 'De iconen hebben we heel pragmatisch ontwikkeld, samen met medewerkers van gemeenten en corporaties. We hebben bestaande plaatjes aangepast met als motto: houd het simpel. Zo ziet iedereen snel wat de mogelijkheden van de woning zijn. Ook mensen die minder tekstueel zijn ingesteld. Is een woning rolstoelgeschikt? Laat gewoon een tekeningetje van een rolstoel zien. Meer duidelijkheid voor de woningzoekenden betekent dat we sneller goed matches. Al doet dit systeem geen recht aan urgentie binnen deze doelgroep. Het zegt niets over haast en noodgevallen.'

Bij de woningtoewijzing wordt gewerkt met bestaande indicaties. Stella: 'Dat geldt voor complexen waarin de corporatie afspraken heeft met zorgaanbieders over de beschikbaarheid en mogelijke levering van zorg, ook onplanbaar. Een bewoner moet minimaal 5 uur per week verzorging, verpleging en/of begeleiding hebben. Daarvan moet een AWBZ-indicatie voor deze zorg met leveringsvoorwaarden b, c en d onderdeel uitmaken, en/of een Wmo-indicatie. Bij die Wmo-indicatie maken we geen nader onderscheid tussen typen hulp, omdat daarin geen leveringsonderscheid wordt gemaakt. Dat is arbitrair, inderdaad, maar we hebben hiervoor gekozen vanuit een pragmatische insteek. Je loopt wel een risico dat als iemand bijvoorbeeld 4 uur Wmo-hulp heeft en slechts 1 uur per week AWBZ-zorg, het draagvlak voor de zorgaanbieder ter plekke erg smal wordt, want die levert die Wmo-hulp meestal niet. Het wordt dan moeilijk het toegezegde niveau van service en dienstverlening te kunnen blijven bieden. In een nieuwbouw complex werd daarom een minimum aantal uren geïndiceerde AWBZ -zorg onder leveringsvoorwaarden b, c en d gevraagd. Verder hebben wij uit de praktijk nog geen signalen ontvangen dat deze werkwijze het de zorgaanbieders onmogelijk maakt de exploitatie rond te krijgen.'

Meer informatie: stella@enserve.nl, tel. 0481 - 365636. Zie ook www.entree.nu (veelgestelde vragen) en www.entree.nu/uploads/_site_1/pdf%20documenten/iconen.pdf.



3.2. Dure woningaanpassing Wmo. Wanneer verhuizen?

Vooraf kleinere gemeenten met weinig geschikte woningen binnen hun grenzen maken zich zorgen over de kosten voor woningaanpassingen. Grootschalige, individuele woningaanpassingen, zoals een uitbouw, kosten veel geld. Het is verstandig hiervoor een eigen bijdrage te vragen. Er zijn gemeenten die dat (nog) niet doen. Rolstoelers kunnen om die reden verhuizen naar een stad 20 kilometer verderop, omdat ze daar geen eigen bijdrage hoeven te betalen. Het is goed als meer gemeenten hierover nadenken of hier in regionaal verband afspraken over maken.

Gemeenten hebben de nodige beleidsvrijheid om te kiezen in hoeverre zij woningaanpassingen kunnen bekostigen. Langzaam ontstaat echter jurisprudentie door uitspraken van de Centrale Raad van Beroep. Gemeenten moeten in toenemende mate afgewezen woningaanpassingen alsnog verrichten. Vanuit de filosofie van de Wmo moeten gemeenten meer vanuit verschillende invalshoeken naar de

burger kijken en hen nadrukkelijk en tijdig wijzen op de eigen verantwoordelijkheid. In een bepaalde levensfase is een verhuizing soms logisch of onvermijdelijk. En zelfstandig blijven wonen hoeft niet per se in dezelfde woning te zijn. Verhuizen naar een geschikte woning (in plaats van aanpassing) is vanaf een bepaald investeringsbedrag een maatschappelijk goed te verantwoorden keuze.

Dit vraagt om heldere communicatie van gemeenten en corporaties. Samen moet u burgers duidelijk maken hoe ze zich kunnen voorbereiden op hun verander(en)de situatie. Een goed woonbeleid en voldoende geschikte woningen zal leiden tot minder aanvragen voor individuele woningaanpassingen.

Aandachtspunten bij prismaat van verhuizen

Wanneer vraagt u een bewoner om te verhuizen naar een geschikte woning, in plaats van de woning aan te passen (we noemen dit het prismaat van verhuizen)? Wat is reëel? Hoe hoog moet dan de investering voor die aanpassing zijn? En welke omstandigheden spelen daarbij een rol? Het is vaak maatwerk. Belangrijke aandachtspunten zijn:

- Voordat u een geschikte woning aan kunt bieden, moet u eerst inzicht hebben in het huidige woningaanbod in de gemeente. Vaak ontbreekt dit. (De meeste gemeenten houden hiervan geen registratie bij).
- Veel gemeenten stellen dat een geschikte woning binnen een half jaar moet worden aangeboden. Anders is het perspectief voor de betreffende cliënt niet aanvaardbaar. Dit lijkt een redelijke termijn. Het probleem in veel gemeenten, zeker in kleinere kernen, is dat zo'n woning vaak niet binnen een half jaar beschikbaar komt. Daar komt bij dat het CRvB geen termijn benoemt, maar spreekt over een 'medisch verantwoorde periode'. Dat kan dus ook korter dan een half jaar zijn.
- Houdt u rekening met sociale factoren als mantelzorg in de omgeving, andere sociale netwerken van de bewoner of schoolgaande kinderen in het gezin. Dit kan gelden als contra-indicatie voor het prismaat van verhuizen.
- Gaat het om het verlaten van een koopwoning, dan werkt de huidige woningmarkt tegen bij het tijdig verkopen van deze woning (binnen een half jaar).
- Maak een totaalafweging qua kosten. Ook bij toepassing van het prismaat van verhuizen kunnen kosten optreden voor de gemeente, bijvoorbeeld een verhuiskostenvergoeding.

Mantelzorg en inwoning

Mantelzorg helpt mensen langer zelfstandig te laten wonen en het stelt de vraag naar professionele hulp en zorg uit. Alle reden dus om mantelzorg meer te stimuleren. Die mogelijkheden zijn er. Het aan- of bijbouwen van woonruimte kan bijvoorbeeld ruimte bieden aan inwoning van zorgvragers bij kinderen (of andersom). Dit gaat echter vaak gepaard met veel kosten, die door de tijdelijkheid van de oplossing niet makkelijk zijn terug te verdienen in bijvoorbeeld de waardestijging van de woning. Er bestaan hiervoor ook losse woonunits die in een achtertuin tegen een woning aan kunnen worden geplaatst. Hiermee ontstaat extra ruimte op de begane grond voor bijvoorbeeld een slaap- en badkamer. In veel gevallen is dit een goedkopere oplossing dan uitbouw. Daarnaast kan de corporatie de units op termijn op een andere locaties opnieuw inzetten. In de loop van 2010 komt over het mogelijk maken van mantelzorg en inwoning een aparte Handreiking beschikbaar bij kenniscentrum AedesActiz. Zie ook voor wijzigingen in de wetgeving www.mantelzorgwoning.nl

Achtergrond bij prismaat van verhuizen

Onder de Wvg was het prismaat van de verhuizing door de CRvB goedgekeurd als redelijke vorm van beleid. Wel waren er enkele belangrijke randvoorwaarden:

1. een gemeente moest beoordelen wat de medisch verantwoorde termijn kon zijn om een oplossing te vinden;
2. een gemeente had een inspanningsverplichting om actief te zoeken naar een geschikte woning, net als de aanvrager van de voorziening;

3. de financiële consequenties van de verhuizing moesten binnen de Wvg-draagkracht vallen
4. er mocht geen contra-indicatie bestaan die zich verzette tegen verhuizing

Was aan deze voorwaarden voldaan, dan kon een gemeente in principe iemand vragen te verhuizen naar een geschikte woning of een woning die tegen lage(re) kosten geschikt te maken zou zijn.

Het grote verschil tussen Wmo en Wvg is dat het bij de Wmo gaat om een te bereiken resultaat dat voor de aanvrager ook als oplossing kan dienen, waarbij er individueel maatwerk geleverd dient te worden. Dit maakt het primaat van de verhuizing niet onmogelijk, maar wel een stuk lastiger. Diepgaand individueel onderzoek blijft nodig. Bijvoorbeeld of deze verhuizing in dit concrete geval wel kan gelden als een adequate oplossing. Of dat de persoonlijke wensen en behoeften zich wel verhouden tot de mogelijke verhuizing. Daarover moet u een heldere afweging maken. Zonder deze afweging zal het primaat van de verhuizing niet meer gehanteerd kunnen worden.

'Bij woningaanpassing in principe altijd verhuizen'

Wie een woningaanpassing nodig heeft, moet in eerste instantie altijd naar een passende woning verhuizen. Dat beleidsuitgangspunt hanteert de gemeente Montferland. Hoe werkt dat in de praktijk? 'Het triggert mensen om na te denken over hun eigen verantwoordelijkheid', vertelt Marita Toonen, beleidsmedewerker afdeling maatschappelijke ontwikkeling. 'Dit beroep op de eigen verantwoordelijkheid past ook binnen het gedachtegoed van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning. Het roept soms wel weerstand op, maar het bespaart de gemeente zeker ook kosten. Met name bij éénpersoonshuishoudens die niet rolstoelgebonden zijn, is het beleid goed uitvoerbaar. In de praktijk merken we, net als veel andere gemeenten, dat met name voor meerpersoonshuishoudens vaak geen passende woning op redelijke termijn beschikbaar komt. Door een beperking van vader, moeder of één van de kinderen moet vaak een heel gezin verhuizen. Als je dan ook allerlei sociale en financiële factoren meeweegt, is het in de praktijk moeilijk om een passende woning te vinden. Dat betekent dan vaak dat we toch de eigen woning aanpassen. Maar door het 'verhuizen, tenzij' als vertrekpunt te nemen, heb je als gemeente wel meer armslag.'

Meer informatie: m.toonen@montferland.info, tel. 0316 - 291557.

Mogelijke uitgangspunten bij beleidsontwikkeling

Het is zinvol als gemeenten en corporaties samen een beleid vaststellen met de volgende uitgangspunten:

- Zet een systeem op dat geschikte woningen inventariseert en vastlegt. Zo bouwt u een overzicht op van wat er beschikbaar is in de gemeente. Communiceer dit ook met de huurders, dan kunnen zij dit in hun afweging meenemen.
- Wijs binnen het urgentiesysteem bij de woonruimteverdeling het primaat van verhuizen vanuit de Wmo als een urgentiegrond aan (belangrijk bij voorkómen mismatch).
- Probeer vooruit te lopen op een vraag die komen gaat. Voor kinderen die met een handicap worden geboren, zijn de eerste jaren nog geen speciale woningaanpassingen nodig. Maar als zij ouder worden, kunnen bijvoorbeeld een gelijkvloerse slaapkamer en een aangepaste badkamer nodig zijn.
- Benoem een bovengrens voor aanpassingen in de bestaande woning; daarboven in beginsel verhuizen.
- Baken bij het toekennen van aanpassing aan de huidige woning, het recht op nieuwe aanpassingen bij verhuizing af. Dit voorkomt situaties waarbij bijvoorbeeld een traplift is ingebouwd, het gezin kort daarna naar een hoekwoning aan de overkant verhuist en dan opnieuw een verzoek voor een traplift indient.
- Vraag een eigen, inkomensafhankelijke, bijdrage.
- Bij verhuizing kunt u in het geval van huurwoningen een acceptabele termijn benoemen om een geschikte woning aan te bieden. Benoem bij koopwoningen geen termijn. De verkoop van de eigen woning is te afhankelijk van de markt om als gemeente risico mee te kunnen lopen. Als de woning niet wordt verkocht en de gemeente 'm aanpast, biedt het werken met losse units vaak goede oplossingen.

3.3. Actieve matching bij aangepaste woningen

Vaak heeft u meer aangepaste woningen in uw gemeente dan u denkt. Vóór de Wmo waren gemeenten namelijk ook al verantwoordelijk voor woningaanpassingen, toen nog vanuit de Wvg. Onder die noemer zijn in de loop der jaren veel woningen aangepast, zowel in corporatiewoningen als particuliere woningen. Veel van deze investeringen worden helaas ook weer teniet gedaan. Als zulke woningen namelijk weer beschikbaar komen op de markt, staan er vaak geen nieuwe huurders geregistreerd die deze aanpassingen ook nodig hebben. De aanpassingen worden dan uit de woning gesloopt en de woning komt weer in de vrije verhuur. Deze verspilling voorkomt u met een duidelijk overzicht van zowel het aanbod van aangepaste woningen als de vraag naar deze woningen. Zorg dus dat u aangepaste woningen opneemt in een registratiesysteem. Vermeld daarbij de aard van de aanpassingen, locatie, huurprijs, overige kenmerken van de woning en natuurlijk de verhuurder. Houd ook de vraag naar woningen bij (uit Wmo-aanvragen, aanmeldingen bij corporaties en indien mogelijk ook bij zorginstellingen). Vermeld hierbij ook de aard van de noodzakelijke aanpassingen, locatie, huurprijs en grootte van de woning.



'Hergebruik trapliften is een logisch uitgangspunt'

Het hergebruik van trapliften is een kostenbesparend beleidsuitgangspunt van alle Achterhoekse gemeenten. Esther Eising-Hoeksma, Inkoopcoördinator gemeente Aalten, Regio Achterhoek: 'Het onderhoud aan bestaande trapliften hebben we gescheiden van de levering van nieuwe trapliften. Voor het onderhoud is met drie verschillende leveranciers een contract opgesteld. Zij blijven onderhoudsplichtig op de geleverde traplift, ook na eventuele herplaatsing in een ander huishouden. Voor de levering van nieuwe trapliften is een Europese aanbesteding opgesteld. Uitgangspunt hierbij was hergebruik van de liften. Overbodige trapliften gaan naar een depot. Bij elke nieuwe aanvraag wordt eerst daaruit geput. Met name stoelen, motortjes en rechte stukken rails zijn uitstekend herbruikbaar. De betreffende leverancier zorgt dan voor plaatsing en onderhoud. We hebben dit nadrukkelijk van te voren gecommuniceerd, zodat leveranciers wisten waar ze rekening mee moesten houden. Tevens is er een flowchart opgesteld als sturingsmodel. We sturen aan op hergebruik, maar het is geen verplichting. Er kunnen omstandigheden zijn die hergebruik niet toelaten. Wij zijn erg tevreden over deze werkwijze.'

Meer informatie: inkoop@aalten.nl, tel. 0543 - 493333,

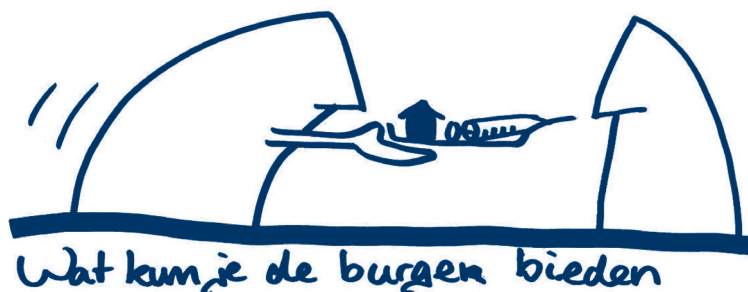
Wel / niet in de woonkrant

Om vraag en aanbod te kunnen matchen, moeten corporaties het melden als er aangepaste woningen beschikbaar komen. Dit kunt u doen door de woning eerst te adverteren in de woonkrant, met vermelding van de aanpassingen en eisen die aan de nieuwe bewoners worden gesteld. Deze aanpak is transparant. En ook niet geregistreerde woningzoekenden met beperkingen kunnen reageren. Reageert er geen passende kandidaat, dan kunt u die alsnog uit het registratiesysteem zoeken.

Aangepaste woning vrij, maar geen passende kandidaat

In de praktijk blijkt nogal eens dat voor een vrijgekomen woning (op dat moment) geen passende kan-

didaat is. Spreek met uw partners af hoe lang een woning in zo'n geval leeg blijft, voordat de woning op de vrije markt wordt verhuurd of aanpassingen toch verwijderd. Accepteert u tijdelijke leegstand, dan moet u wel helder afspreken wie voor de kosten daarvan opdraait. U kunt de woning ook tijdelijk verhuren tot een passende kandidaat is gevonden.



3.4. Senioren verleiden

Veel mismatch bestaat mede omdat ouderen in hun woning blijven wonen, ook als ze beperkingen krijgen en er geschikte woningen beschikbaar zijn. Ouderen verhuizen niet zomaar. Het zijn kritische consumenten op de woningmarkt en dat is niet verwonderlijk. Zij hebben een heel leven hun woon-carrière opgebouwd en dat wordt bij een verhuizing op latere leeftijd afgerond met een finale stap. Het merendeel van de senioren woont vóór verhuizing in een relatief grote woning met relatief lage maandlasten (lage huurprijs door lange woonduur, hypotheek grotendeels of geheel afgelost). Een stap op de woningmarkt moet een flinke stap vooruit zijn, maar wel voor een lage prijs. Realiseert u zich dat doorstromers uit de koopsector soms geen zicht hebben op reële woonlasten. Het bieden van huurgewinning is een belangrijk instrument om de senior over de drempel te helpen. Ook kan het nuttig zijn om een woonwensenonderzoek uit te voeren. Eerder onderzoek wijst uit dat senioren belang hechten aan:

- nabijheid voorzieningen (zorg en welzijn, winkels, vervoer)
- nabijheid recreatiemogelijkheden
- nabijheid sociaal netwerk (familie, vrienden, verenigingsleven)
- kwaliteit van de woning (type, prijs, comfort)
- geringe sprong in maandlasten
- minimaal 3 kamers en 90 m² (afhankelijk waar ze vandaan komen: voorkamer, slaapkamer, logeerkamer en/of hobbykamer)
- buitenruimte (kleine tuin, balkon)
- wonen tussen (ook) jongere huishoudens
- mogelijkheid zorglevering aan huis, ook in ongeplande situaties (snelle 24-uurszorg)
- 'garantie' van meer zorgverlening in eigen woning als zorgvraag toeneemt, eventueel met doorstroommogelijkheid naar verpleeg- / zorgappartement binnen het complex
- omgeving met veiligheid, beschutting
- mogelijkheid van brengdiensten aan huis (service, gemak)

Veel organisaties hebben dergelijke checklists samengesteld. Zie bijvoorbeeld www.sir55.nl of www.cosbo-rotterdam.nl.

Gezamenlijke woonvormen

In toenemende mate kiezen senioren voor woon- en/of leefgroepen. Soms gaat het om zelfstandig wonende huishoudens met onderlinge betrokkenheid; soms om gezamenlijke bewoning van één zelfstandige woning. Corporaties en gemeenten faciliteren dit in toenemende mate. Zie bijvoorbeeld de Landelijke Vereniging van Groepswonen voor Ouderen: www.lvgo.nl, www.zonnehove.nl of de brochure 'Gewoon wonen met beperkingen...een initiatief van drie kanten!' (www.woonzelf.nl)



4. Inrichting woonomgeving / openbare ruimte

Nieuwbouw en het opplussen van woningen staan nooit op zichzelf. Naast aandacht voor de woningen, is ook de woonomgeving belangrijk. Die moet in alle situaties toegankelijk zijn voor de betreffende bewoner. Bij nieuwbouw, herstructurering en woningaanpassing. De verkeers- en sociale veiligheid en de leefbaarheid horen hier nadrukkelijk bij. In wijkservicezones worden woongebieden qua wonen, zorg, voorzieningen en openbare ruimte optimaal ingericht voor (ook) ouderen, zorgvragers en mensen met beperkingen. De openbare ruimte valt onder de gemeentelijke verantwoordelijkheid. Uitgangspunten over bijvoorbeeld het onderhoudsniveau en de kwaliteit van inrichting, horen thuis in de gemeentebrede visie (zie hoofdstuk 1 en bijlage 2). Via prestatieafspraken kunt u deze op gebiedsniveau concreet uitwerken (zie ook hoofdstuk 5).

4.1. Belangrijke thema's

Onderstaand overzicht laat zien waar een toegankelijke openbare ruimte voor alle doelgroepen aan moet voldoen.

- toegankelijke trottoirs zonder barrières (zoals winkeluitstallingen, op de stoep geparkeerde auto's, overhangende bosschages, etc.)
- voldoende op- en afritten van trottoirs voor rolstoelen / rollators
- goede verlichting op straat en goed verlichte loop- en fietsroutes ('s avonds)
- bankjes om uit te rusten op belangrijke looproutes tussen woongebieden en voorzieningen
- veilig snoeiniveau van groen (met ruimte voor sociale controle langs loop- en wandelroutes). Dit geldt ook voor particuliere tuinen.
- openbare gebouwen toegankelijk voor rolstoelen en rollators
- aanleg van voetpaden, daar waar ze ontbreken
- trottoirs sneeuwvrij houden

- relatief gladde bestrating zonder reliëf (maar niet te glad, dan glijden mensen uit bij nat weer)
- toegankelijke stadsparken: begaanbare paden en voldoende avondverlichting
- voldoende, veilige en goed verlichte oversteekplekken (vluchtheuvels, zebrapaden, verkeerslichten)
- bij aanleg van verkeerslichten: voldoende oversteektijd voor minder mobiele, speciale tegels ter herkenning voor visueel gehandicapten
- hoogwaardige kwaliteit van het onderhoud en adequaat handhaven van toegankelijkheid en veiligheid

Dit geldt voor bestaande gebieden en nieuwbouw. Breng bij herstructurering en nieuwe ontwikkeling in een vroeg planstadium toegankelijkheidseisen in.

Zie ook de brochure *Stoep en straat* van de ANBO⁹.

Schouwen met doelgroep

Mensen met fysieke beperkingen kunnen zelf het beste de knelpunten in openbaar gebied benoemen. Veel gemeenten organiseren daarom, al of niet in het kader van het wijkbeheer, buurtschouwen met bijvoorbeeld het lokale Platform Gehandicapten en/of de Wmo-adviesraad. Zo kunt u knelpunten met betrekking tot toegankelijkheid snel en doeltreffend inventariseren. Bepaal onderling de prioriteiten en maak afspraken over de aanpak. Laat alle partijen weten wat er met de resultaten van een schouw gebeurt.

‘Wandelroutes in openbare ruimte geven extra impuls’

‘De gemeente Westervoort heeft de afgelopen jaren hard gewerkt aan de ontwikkeling van woonservicezone Westervoort-Zuid. Er kwam een nieuw gezondheidscentrum en bestaande voorzieningen zoals de basisschool, de kinderopvang, het wooncentrum voor ouderen en het sociaal-cultureel centrum zijn nauw betrokken. Het resultaat is een woonservicezone met een compleet aanbod van geschikte seniorenwoningen en zorg- en welzijnsvoorzieningen, in afzonderlijke gebouwen op loopafstand van elkaar. De openbare ruimte verbindt de verschillende onderdelen op een veilige en praktische manier. Christine Andriessen, beleidsmedewerker Ruimte en Samenleving bij de gemeente Westervoort: ‘We hebben verschillende wandelroutes uitgezet. Die zijn herkenbaar vormgegeven door kleur, signalering in de vorm van stippen en passende borden en bewegwijzering. Ook is de route voorzien van een blindegeleidestrook. De looproutes nodigen ook uit tot recreatie en ontspanning. Mensen kunnen gebruik maken van verschillende fitnessapparaten langs de route en er zijn voldoende mogelijkheden om uit te rusten op één van de vele bankjes. Deze inrichting stimuleert beweging en ontmoeting en er wordt daadwerkelijk gebruik van gemaakt. Het is absoluut een succes.’

Bij de aanleg is veel aandacht besteed aan het proces. Christine: ‘De gehele route is samen met de gehandicaptenraad Westervoort ingericht. Zij hebben advies gegeven over toegankelijkheid. De route is nu ook geschikt voor mensen met een rolstoel, rollator of scootmobiel. Voor de opening organiseerde een fysiotherapeut uit het gebied een ludieke wandeldriedaagse voor senioren. De kosten zijn beperkt; in de meeste gevallen konden we aanhaken bij bestaande plannen en budgetten. Met een kleine investering hebben we er echt iets moois van gemaakt.’

Meer informatie: christine.andriessen@westervoort.nl, tel.026 - 3179911 of kijk op www.westervoort.nl

⁹ Zie bijlage 3 voor de hyperlink

4.2. Beheer openbare ruimte

Een toegankelijk openbaar gebied behoudt zijn kwaliteitsniveau door goed beheer en onderhoud. Regelmatige technische inspecties, schouwen met de doelgroepen en klachten die binnenkomen bij een meldpunt openbare ruimte, geven daarvoor continu informatie. Groot onderhoud biedt vaak gelegenheid om toegankelijkheidseisen te verwerken in de herinrichting, omdat dan een straat tóch opengebroken wordt. Net als bij nieuwe wijken is het belang deze lokale kennis in een vroeg stadium in te zetten.

Flexibel en vraaggericht beheer

Wensen en eisen voor onderhoud en beheer verschillen per plek in de wijk. Juist voor ouderen en mensen met beperkingen is het belangrijk dat er snel iets aan onveilige situaties wordt gedaan. Denk aan kuilen in de weg of losliggende tegels. Veel gemeenten hebben een meldpunt openbare ruimte, waar burgers terecht kunnen met meldingen en klachten. Het is essentieel dat mensen het gevoel hebben dat er daadwerkelijk iets met hun melding wordt gedaan. Dat betekent niet 'u vraagt, wij draaien', maar wel dat u reageert en onderzoekt wat er speelt. Op basis daarvan besluit er u iets aan te doen of (nog even) niet. Koppel dat ook terug.

Hoe sneller en flexibeler het beheer is ingericht, hoe prettiger voor bewoners. Daarmee kunt u zeer vraaggericht opereren. Waar onderhoud, herstel of aanpassing noodzakelijk is, moet u dit snel kunnen uitvoeren, los van planmatig onderhoud uit de reguliere jaarcycli. Dit vergt veel flexibiliteit van de medewerkers die zich met beheer en onderhoud bezighouden. Ook de woonomgeving leent zich uitstekend voor concretisering in prestatieafspraken. Zie ook hoofdstuk 5.

'Veel belangstelling voor rolstoelgeschikte woning, mits woonomgeving toegankelijk'

Hans van Nispen, senior projectleider huisvesting zorginstelling Cordaan: 'Vorig jaar, ik werkte toen nog voor een andere zorgorganisatie in Amsterdam, hebben we samen met een grote Amsterdamse woningcorporatie in IJburg een aantal mooie rolstoelgeschikte woningen gerealiseerd op Haveneiland Oost. Maar wat gebeurt er? De woningen zijn opgeleverd, maar veel straten en stoepen nog niet. Met als gevolg dat bewoners van deze woningen wegblijven. Logisch: het is allemaal nieuwbouw in opgespoten zand. Als je iets niet wilt met je rolstoel, is het dagelijks in een zandbak belanden. Zo ontstaat er toch een negatief imago bij corporaties en ontwikkelaars: 'Zie je wel, die rolstoelgeschikte woningen, dat is allemaal niks. Het kost veel geld en moeite, maar je raakt ze aan de straatstenen niet kwijt!'. Dat soort geluiden zijn heel hardnekkig. Dat werd nog eens gevoed door een buitengewoon tendentiekus artikel op de voorpagina van Het Parool, dat onderstreepte dat dit verspilling van middelen zou zijn. Ik zeg: niet waar! Er is absoluut belangstelling, maar dan moeten straten en voorzieningen wel toegankelijk zijn. En er moet stedelijk afstemming zijn dat deze bijzondere woningen gefaseerd worden opgeleverd in plaats van enkele tientallen tegelijk.'

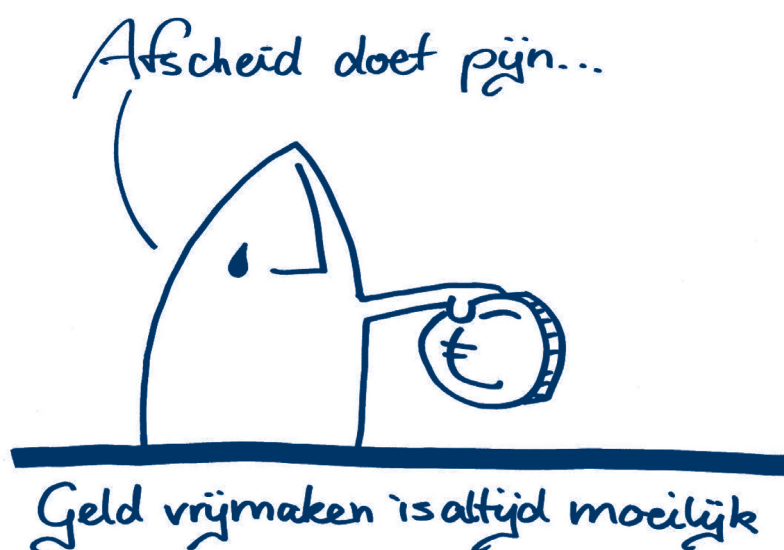
Hans, verontwaardigd: 'En als er misschien ergens zo'n soort woning teveel zou zijn, dan is dat toch nog geen probleem? Kunnen mensen met een beperking ook eindelijk eens kiezen waar ze gaan wonen, in plaats van altijd maar aangewezen te moeten zijn op die ene geschikte woning ergens in de gemeente.' De woningen in IJburg zijn inmiddels allemaal allang bewoond. Hans: 'En er is volop vraag naar. Maar een volgende keer moeten we borgen dat dit soort woningen volgordeijk én als allerlaatste onderdeel van een project wordt opgeleverd.'

Meer informatie: hvannispen@cordaan.nl, tel 020 - 4356300.



5. Prestatieafspraken rond wonen en Wmo

Nu de ambities en de gewenste koers zijn geformuleerd, is het belangrijk om te kijken naar de concrete acties om deze ook waar te maken. In dit hoofdstuk vindt u handvatten om met uw partners te bepalen wie wat doet en wanneer. Dat legt u vervolgens vast in heldere en toetsbare afspraken: de prestatieafspraken. Zie handreiking: Van Woonvisie tot Prestatieafspraken van VNG, 2007 www.vng.nl/geschiktwonen



5.1. Prestatieafspraken: een intensief traject

Idealiter leidt het vertalen van de koers in de uitvoering vanzelf tot heldere afspraken om de uitvoering te waarborgen. Toch blijkt vaak dat dit weer een ander traject is, waarbij eventuele tegenstellingen opeens heel scherp kunnen worden. Logisch, in deze fase komt het aan op investeren en risico's lopen en je daar als organisatie aan durven verbinden. Prestatieafspraken zijn dan ook vaak echte onderhandelingen, waarbij de partijen als gelijkwaardige partners en met ieder eigen belangen en agenda's om tafel zitten. U moet samen zoeken naar concrete mogelijkheden en tot compromissen komen, zonder de lange termijn uit het oog te verliezen.

Voor een soepel proces, bespreekt u:

- doel van afspraken
- looptijd van de afspraken (onderscheid tussen korte, middellange en lange termijn)
- helderheid over begripsbepalingen
- financiële uitgangspunten
- positionering van de verschillende contractpartners
- hoe om te gaan met evaluatie en monitoring
- hoe om te gaan met communicatie
- geschillenregeling (nu afspreken wat u doet bij onenigheid over de afspraken tijdens de uitvoering)

Waarover maakt u afspraken?

Een mooi traject is een 'ronde' procesgang: een gemeentebreed kader dat op geïntegreerde wijze (onderdelen van) een woonvisie en een Wmo plan verbindt en vervolgens op alle daarop relevante terreinen wordt uitgewerkt in prestatieafspraken. Wij bevelen in deze handreiking dit traject nadrukkelijk aan. Het geeft zowel gemeente als corporatie, net als zorg- en welzijnspartijen, veel houvast voor de langere termijn.

Vaak is echter de werkelijkheid weerbarstiger. Er is een woonvisie, een Wmo-beleidsplan, wellicht ook een woonprogramma. En allemaal zijn ze alweer enigszins achterhaald of sluiten ze niet goed op elkaar aan. Kortom, u vindt hierin geen stevige beleidsmatige basis voor nadere prestatieafspraken. Soms is het (nog) niet aan de orde om een nieuw gemeentebreed kader te ontwikkelen, dus moet u roeien met de riemen die u hebt. In dat geval bepaalt u als corporaties en gemeente een koers op de thema's die zich vanuit de praktijk aandienen, zoals dure woningaanpassingen of kwaliteitseisen voor levensloopgeschikte nieuwbouw. Op die onderdelen maakt u beleid en onderlinge afspraken om dat beleid te borgen. Natuurlijk bestaat daarbij het risico op een gefragmenteerde aanpak. Maar het alternatief is dat u voorlopig helemaal geen afspraken maakt. Bovendien: het voordeel van een koersbepaling op een deelgebied is dat dit doorgaans wel een overzichtelijk traject is.



5.2. Wat doet de corporatie, wat doet de gemeente?

Het verschilt per type opgave wie de regie op zich zal nemen. Bij bijvoorbeeld een gemeentebrede visie is het vaak aan de gemeente deze visie te vertalen in prestatieafspraken. Bij vertaling van een kleinschalige gebieds- of complexvisie in concrete afspraken, kan ook de corporatie het voortouw nemen. Bijvoorbeeld wanneer er veel bezit opgeplust moet worden. Hier is soms ook de zorginstelling bij betrokken. In bijlage 4 gaan we in op de noodzakelijke regierol.

In deze paragraaf benoemen we per onderdeel wat u als redelijk en algemeen aanvaard vertrekpunt kunt nemen voor nadere prestatieafspraken. Beide partijen moeten een gelijkwaardige prestatie leveren, maar elk op z'n eigen terrein. Spreekt u af dat de corporatie een bepaald niveau van kwaliteit in levensloopbestendigheid moet leveren in de woningen, dan is het redelijk om van de gemeente te verwachten dat die datzelfde niveau levert in de openbare ruimte. Prestatieafspraken moeten dat borgen. Er telt uiteindelijk maar één ding bij prestatieafspraken: u moet als gemeente en corporatie allebei het gevoel hebben dat elke partij z'n verantwoordelijkheid neemt en dat dit resulteert in een fair pakket aan afspraken. Omschrijf per afspraak:

- inhoud, doel en verwacht resultaat
- (RO-)procedures, met name bestemmingsplan en bouwvergunningenbeleid
- personele inzet
- wederzijdse investeringen
- exploitatie
- uitvoering
- communicatie
- planning (indien aan de orde uitsplitsen naar korte, middellange en lange termijn)
- benoem de quick wins en communiceer deze ten behoeve van draagvlak en enthousiasme

Afsprakenkader voor woningaanpassingen en nieuwbouw levensloopgeschikte woningen (complexmatig)

Corporaties zijn verantwoordelijk voor de woningen zelf. Bij het opplussen van woningen en bij nieuwbouw, horen er echter ook onderdelen bij het takenpakket van de gemeente. Sommige onderdelen liggen ergens in het midden. Woningen voor specifieke doelgroepen als zorgvragers vragen meer specifieke afspraken dan reguliere woningen. Alle wooncomplexen en woningen moeten uiteraard voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit en bij voorkeur aan de eisen van Woonkeur. Hiermee voldoen woningen aan een basiskwaliteit. In beginsel komt dit voor rekening van de corporatie. Aanvullend gewenste aanpassingen via de Wmo zijn in principe voor rekening van de gemeente. Denk hierbij aan het plaatsen van bijvoorbeeld douchezitjes en plafondliften. Wanneer een complex wordt ontwikkeld of wordt aangepast voor een specifieke doelgroep, ligt het voor de hand dat de eigenaar garandeert dat de doelgroep erin kan wonen. Kijk vooral naar zaken die weinig kosten door ze meteen mee te nemen, maar die duur zijn als u ze achteraf moet aanbrengen:

- drempelloos
- plaatsing van handelkranen
- voorzieningen voor domotica
- een keuken die is voorbereid op rolstoelgebruik (verstelbaar in hoogte en met 2 wegneembare kastjes in het midden)
- makkelijk bedienbare ramen
- standaard plaatsen van verhoogd toilet
- een stallingplaats voor een scootmobiel met bereikbare oplaadpunten.
- volledige toe- en doorgankelijkheid van het complex zelf in termen van gangbreedtes, draaicirkels, automatische deuren, hoogte van brievenbussen en bellen.

Houd bij de ontwikkeling van woningen en wooncomplexen tijdig rekening met bovengenoemde onderdelen. Breng meerkosten van de gewenste aanvullende voorzieningen transparant in beeld en zoek een verdeelsleutel om deze kosten samen te dragen als corporaties en gemeenten. De gemeente kan hierin haar steentje bijdragen vanuit de Wmo. Meebetalen aan aanvullende voorzieningen (die dus niet algemeen gebruikelijk zijn) voorkomt immers een deel van de toekomstige Wmo-aanvragen. Overigens kunt u bij het maken van prestatieafspraken meer onderdelen inbrengen. Denk aan investeringen in de woonomgeving (zie verderop in dit hoofdstuk) of bijdragen aan een algemene ruimte voor ontmoeting. Een exact beeld van de investeringen die voor een corporatie algemeen gebruikelijk zijn, bestaat nog niet. Hierover doen verschillende opvattingen de ronde. Houd voor de actuele ontwikkelingen de website van de Centrale Raad van Beroep in de gaten (www.crvb.nl). Hier worden de komende tijd uitspraken verwacht die meer helderheid geven.



Afsprakenkader bij woningaanpassingen op basis van individuele Wmo-aanvragen

Individuele Wmo-aanvragen voor woningaanpassing zijn de verantwoordelijkheid van de gemeente. Corporaties zullen dus mensen die zich bij hen melden, doorverwijzen naar de gemeente. Een reëel afsprakenkader is dan:

- gemeente doet de intake (meestal in / via Wmo-loket)
- gemeente verricht aanpassingen zelf tot een bepaald bedrag en werkt daarin samen met uitvoerders waarmee de corporatie heeft ingestemd
- bij hogere bedragen overlegt de gemeente met de corporatie. Kosten zijn in beginsel voor de gemeente, tenzij de aanpassing bijdraagt aan duurzame woningverbetering
- gemeente en corporatie zoeken samen naar mogelijke aansluiting van de gewenste woningaanpassing bij renovatie / groot onderhoud. Lukt dit, dan betalen zij bijvoorbeeld elk de helft.
- gemeente en corporatie maken afspraken over de benodigde administratie en onderlinge communicatie

Corporaties kunnen aanvragen ook zelf oppakken. Een reëel afsprakenkader is dan:

- relatief kleine aanpassingen betaalt de corporatie
- gemeente gaat in ruil daarvoor ruimhartig om met de gemeentelijke bijdragen aan complexmatige woningaanpassingen. Dit voorkomt toekomstige Wmo-aanvragen. Het is belangrijk dit onderdeel wel goed te kwantificeren. Benoem maximale aantallen complexen/woningen, maximale investeringsbedragen per complex/woning en mogelijk per onderdeel wat algemeen gebruikelijk is.
- grotere aanpassingen betaalt de gemeente
- in geval van aanpassing corporatiewoning n.a.v. individuele Wmo-aanvraag: kosten voor onderdelen die duurzaam bijdragen aan verbetering van de woning deels door gemeente en deels door corporatie te betalen
- gemeente en corporatie maken afspraken communicatie met betreffende cliënten.

Afsprakenkader bij stimuleren aanpassingen in de koopvoorraad

Vaak wordt het stimuleren van aanpassingen in de koop gezien als primaire verantwoordelijkheid van de gemeente. Zij zorgt dan voor:

- het bieden van deskundigheid en advies aan bewoners over mogelijkheden om in hun woning aanpassingen te verrichten
- voorlichting en informatie naar eigenaarsbewoners
- gelijkheden om in hun woning aanpassingen te verrichten
- eventuele financiële prikkels

Gemeenten en corporaties kunnen echter, in samenhang met afspraken over andere onderdelen, kijken naar de mogelijkheid om gezamenlijk vorm te geven aan dergelijke onderdelen. In dat geval kan een breder pakket aan eventuele taken en diensten onderwerp zijn van nadere afspraken. Denk bijvoorbeeld aan klussen- en onderhoudsdiensten bij eigenaarsbewoners voor een betaalbare prijs.

Afsprakenkader bij beheer en inrichting woonomgeving

Inrichting en beheer van de openbare ruimte zijn de primaire verantwoordelijkheid van de gemeente. De corporatie is verantwoordelijk voor de woonomgeving direct gelieerd aan het vastgoed, zoals achterpaden. Over eventuele extra's in de woonomgeving moet u ook afspraken maken. Zoals:

- onderhoudsniveau (laag of hoog niveau)
- mate van vraaggerichtheid onderhoud (flexibiliteit)
- inrichting en ontwerp
- inrichtingselementen
- uitruilmogelijkheden bij beheer en inrichting woonomgeving (pragmatisch zijn en verkavelen, om te voorkomen dat verschillende eigenaren kleine stukjes openbaar gebied naast elkaar beheren)

Aanpak van de woonomgeving geldt absoluut niet alleen bij nieuwbouw. Ook bij woningaanpassing in de bestaande bouw, hoort aanpak van de woonomgeving bij de prestatieafspraken.

Basis voor afspraken bij woningtoewijzing voor in de huisvestingsverordening

Er mogen geen prestatieafspraken of privaatrechtelijke afspraken meer worden gemaakt over woningtoewijzing, wanneer de nieuwe huisvestingswet wordt vastgesteld. Dat kan alleen nog in een huisvestingsverordening.

Met de woningtoewijzing zijn niet direct hoge investeringen gemoeid. Dat maakt het maken van afspraken makkelijker. Onderdelen om te bespreken:

- informatie in woningadvertentie
- begeleiding bij zoeken geschikte woning
- instellen criteria voor passendheid (bijvoorbeeld. AWBZ- en/of Wmo-indicatie)
- toetsing in intakegesprek
- instellen optiemodel
- bepalen of en hoe ruimte te geven aan combinaties van zorgvragers en mantelzorgers

Afsprakenkader primaat van verhuizen en actieve matching

Onderwerpen om te bespreken:

- Inrichten / opzetten registratie van geschikte en aangepaste woningen in de gemeente
- Inrichting beleid bij woningaanpassingen
 - hoe omgaan met stimuleren verhuizen naar passende woning
 - te hanteren drempelbedragen
 - te hanteren eigen bijdragen
- Systematiek bij aanbieden aangepaste woning in geval van verhuizen. Hoe kunt u snel een aangepaste woning aanbieden? Een registratie van dergelijke woningen geeft hierin snel inzicht.

- Het tijdelijk verhuren als er geen passende kandidaat voorhanden is. Een jaar is bijvoorbeeld een redelijke termijn om een geschikte kandidaat te vinden.

Basis voor afsprakenkader monitoring

Spreek ook af hoe u als gemeente en corporatie samen gaat monitoren. Daarmee houdt u inzichtelijk of gemaakte afspraken daadwerkelijk worden nagekomen en of u de beoogde effecten behaalt. Op basis van deze uitkomsten stelt u eventuele afspraken en/of beleid bij en definieert u vervolgacties. Let op het verschil tussen output en outcome, zoals ook beschreven staat in toelichting leeswijzer en processtappen, stap 6.

Voorbeelden

Dit soort afspraken moeten vaak nog concreet uitgewerkt worden. Tot nu toe is het meestal nog bij het formuleren van intenties gebleven. Enkele voorbeelden van prestatieafspraken of documenten waarin dit soort afspraken enigszins zijn uitgewerkt, zijn:

- 1 Prestatieafspraken Goes 2010 (zie onder meer hoofdstuk 3)
- 2 Prestatieafspraken Delft
www.gemeentedelft.info/wonen
- 3 Convenant Uithoorn 2009
www.vocgemeenten.nl/Praktijkvoorbeelden/RWMV/2009/convenantwwzuithoorn_2009.pdf
- 4 Convenant Amsterdam 2008 (zie onder meer artikel 7, labeling, lid 1,2,3,6 op pagina 5)
- 5 Prestatieafspraken Leerdam 2010-2014, (zie onder meer hoofdstuk 8, pagina 34, 35)
- 6 Prestatieafspraken Eindhoven 2010 e.v. (voorbeeld van korte en lange termijn afspraken in raam-overeenkomst)

Alle voorbeelden zijn te vinden op de website van de VNG: www.vng.nl/geschiktwonen en de website van Aedes www.aedesnet.nl/geschiktwonen

Zie bijlage 1 voor een checklist van de prestatieafspraken. Zie ook de handreiking 'Van woonvisie tot Prestatieafspraken', www.vng.nl/geschiktwonen.

‘Gemeente moet afstand nemen om resultaat te bereiken’

De gemeente Peel en Maas heeft de afgelopen jaren afstand genomen van het WWZ-beleid. Dit klinkt vreemd, maar het heeft geleid tot heldere uitvoeringsafspraken. Ron Genders, programmaregisseur ‘Leven in het Dorp’ in gemeente Peel en Maas legt uit: ‘We hebben een lang traject achter de rug. Begin 2001 is een eerste visie op WWZ gemaakt. Dit werd een basisdocument om ambities en doelen te delen met alle partners op het brede terrein van WWZ. In 2003 leidde dit tot een eerste convenant met uitvoeringsafspraken. In 2008 is de beleidsnota geactualiseerd en in 2010 zijn vernieuwde uitvoeringsafspraken gemaakt met 36 betrokken partijen. Bijzonder aan onze samenwerking is dat wij als gemeente afstand hebben genomen. Wij zijn gelijkwaardige partner in een driehoeksverhouding van regisseurs (gemeente én zorgkantoor), aanbieders (alle aanbieders op het gebied van WWZ) en kernteams (dorpsvertegenwoordiging). Het WWZ-beleid wordt nu gedragen door alle partners in deze driehoek. Nieuwe initiatieven kunnen van alle partijen komen. We informeren elkaar hierover en toetsen samen of de plannen aansluiten bij de gezamenlijke ambities. Is dat niet het geval, dan ligt de bal bij de initiatiefnemer om de handen op elkaar te krijgen. Bijzonder is ook de rol van het zorgkantoor, dat zich achter de beleidsdoelstellingen schaaft. Omdat de belangrijkste financiers op het gebied van WWZ zijn vertegenwoordigd, kunnen we budgetten en mogelijkheden slim op elkaar aansluiten. We hebben ervoor gekozen dat de financiering volgt op beleid. Dus eerst kijken wat we willen en wat nodig is. Daarna samen op zoek naar mogelijkheden om dit te financieren.’

Ron Genders is als programmaregisseur zeer tevreden met de werkwijze: ‘Natuurlijk was het wennen om elkaar gelijkwaardig tegemoet te treden, maar partijen zijn in de loop van de tijd naar elkaar toegegroeid. Er is commitment vanuit de dorpen én de aanbieders. Onze nieuwe uitvoeringsafspraken zijn een duidelijke afspiegeling van deze succesvolle aanpak.’

Meer informatie: ron.genders@peelenmaas.nl, tel. 077 - 3279630. Of kijk op www.peelenmaas.nl

Bijlagen



1 Checklist prestatieafspraken wonen en Wmo

Algemeen

Benoem en leg gezamenlijk vast:

- doel van afspraken
- looptijd van de afspraken (onderscheid tussen korte, middellange en lange termijn)
- helderheid over begripsbepalingen
- financiële uitgangspunten
- positionering van de verschillende contractpartners
- benoemen hoe om te gaan met evaluatie en monitoring
- geschillenregeling (nu afspreken wat u doet als u het straks tijdens de uitvoering oneens wordt over de uitleg van de afspraken)

Per beleidsthema

Benoem in elke afspraak onderstaande onderdelen zo helder en concreet mogelijk:

- inhoud, doel en verwacht resultaat
- (RO-)procedures
- personele inzet
- wederzijdse investeringen
- exploitatie
- uitvoering
- communicatie
- planning (indien aan de orde uitsplitsen naar korte, middellange en lange termijn)

Beleidsthema's

Relevante thema's als u prestatieafspraken maakt op het terrein van levensloopgeschikte voorraad (voor zover behandeld in deze handreiking):

- Basis voor afsprakenkader bij woningaanpassingen op basis van individuele Wmo-aanvragen
 - in beginsel individuele Wmo-aanvragen woningaanpassing verantwoordelijkheid gemeente
 - bij hogere bedragen overlegt gemeente met corporatie. Kosten voor gemeente, tenzij aanpassing bijdraagt aan duurzame woningverbetering
 - bij aansluiting gewenste woningaanpassing op renovatie / groot onderhoud > nadere afspraken (bijvoorbeeld beide de helft betalen)
 - nadere onderlinge afspraken over benodigde administratie en communicatie
 - Next best: als bewoners zich wenden tot corporatie die dit om pragmatische redenen zelf wil oppakken:
 - relatief kleine aanpassingen door woningcorporatie
 - gemeente ruimhartig omgaan met gemeentelijke bijdragen aan projectmatige woningaanpassingen. Kwantificeer dit onderdeel goed (maximale aantallen projecten/woningen, investeringsbedragen per project/woning)
 - gemeente betaalt grotere aanpassingen
- Basis voor afsprakenkader bij stimuleren aanpassingen in de koopvoorraad
 - voorlichting en informatie naar eigenaar bewoners
 - het bieden van deskundigheid en advies aan bewoners over mogelijkheden om in hun woning aanpassingen te verrichten
 - het eventueel inrichten van financiële prikkels
 - klussen- en onderhoudsdiensten aanbieden bij eigenaarbewoners voor een betaalbare prijs
 - de manier waarop een en ander georganiseerd zou kunnen worden
- Basis voor afsprakenkader bij beheer en inrichting woonomgeving (let op: bij nieuwbouw maar zeker ook bij bestaande bouw)
 - onderhoudsniveau (laag of hoog niveau)
 - mate van vraaggerichtheid onderhoud (flexibiliteit)
 - inrichting en ontwerp
 - inrichtingselementen
 - uitruilmogelijkheden bij beheer en inrichting woonomgeving (pragmatisch zijn en verkavelen om te voorkomen dat verschillende eigenaren kleine stukjes openbaar gebied naast elkaar beheren)
- Basis voor afsprakenkader primaat van verhuizen en actieve matching
 - Inrichten / opzetten registratie van geschikte en aangepaste woningen in de gemeente
 - Inrichting beleid bij woningaanpassingen
 - hoe omgaan met stimuleren verhuizen naar passende woning
 - te hanteren drempelbedragen
 - te hanteren eigen bijdragen
 - Systematiek bij aanbieden aangepaste woning in geval van verhuizen. Hoe organiseert u dat er snel een aangepaste woning kan worden aangeboden? Registratie van dergelijke woningen geeft snel inzicht.
 - Oplossingen wanneer geen passende kandidaat voor handen is (tijdelijke leegstand, tijdelijke verhuur van bijvoorbeeld 1 jaar om in die tijd kandidaat te vinden).



2 Extra thema's in een gezamenlijke visievorming

Hoofdstuk 1 bespreekt kort de relevante thema's bij het opstellen van een integrale en breed gedragen visie op het terrein van wonen, welzijn en zorg. Dat kan de Wmo-beleidsnota zijn of de Woonvisie, maar dergelijke thema's worden ook vaak uitgewerkt in een separaat document.

Deze handreiking behandelt die thema's voor zover ze betrekking hebben op het wonen, maar een dergelijke visie kent nog andere relevante thema's. Die behandelen we hier kort. We eindigen met een checklist met mogelijke voorzieningen van een woonservicegebied.

Het hoofddoel: naar tevredenheid wonen en leven voor alle doelgroepen

Een combinatie van woningen, goed ingerichte openbare ruimte, welzijns- en zorgvoorzieningen, winkels en vervoer, die resulteert in een prettig leefgebied voor alle bewoners, met én zonder zorgvraag. Dat is vaak de essentie van een gemeentebrede visie in (vergrijzende) wijken. Dit is een integrale opgave. Het gaat niet om separaat woon-, welzijns- en veiligheidsbeleid. Belangrijk is te kijken naar huidige en toekomstige bewoners van een gebied en daar samen met betrokken aanbieders heel vraaggericht de woningen, woonomgeving en voorzieningen op afstemmen. In de praktijk betekent dit dat services aan huis, activiteiten, bijbehorende accommodaties en woningen voor alle doelgroepen in orde zijn. Dat is voor iedereen prettig en daar kan iedereen prettig wonen. De term woonzorgzone wordt steeds vaker vervangen door woonservicewijk.

Dit hoofddoel omvat de volgende thema's:

- Zelfstandige woningen waarin je makkelijk zorg kunt leveren
Heel belangrijk is natuurlijk het kunnen bieden van voldoende aanpasbare en aangepaste woningen. Hoe dichterbij (wijk)steunpunten, hoe meer de woningen daadwerkelijk gebouwd/aangepast zijn (of zouden moeten worden) om zorg aan huis en rollator- en rolstoelgebruik mogelijk te maken. De nabijheid van voorzieningen is daarbij een heel belangrijke voorwaarde. In sommige

onzelfstandige woonvormen (intramuraal wonen en beschermd wonen) is 24-uurszorg en toezicht in pandig aanwezig. Vanuit deze zorgsteunpunten kunt u vaak snelle onplanbare zorgverlening in de omgeving organiseren. Deze beschutte vormen van wonen met zorg op afroep, noemen we verzorgd wonen. Er is vaak grote behoefte aan zelfstandige woningen in de directe nabijheid van zorgsteunpunten, maar ook daar verder vandaan.

In een brede visie bepalen corporaties, gemeenten en zorginstellingen waar in de gemeente de zwaartepunten van woningontwikkeling komen te liggen, wie daarvoor dan verantwoordelijk is en welke globale fasering daarbij past.

Zie hoofdstukken 4 en 5 voor uitwerking hiervan.



- Woningaanpassingen

Corporaties en gemeenten hebben ieder hun eigen verantwoordelijkheden bij woningaanpassingen. Corporaties moeten vanuit hun volkshuisvestelijke taak hun woningen zo adequaat en levensloopbestendig mogelijk bouwen en inrichten. Gemeenten krijgen, zeker in sterk vergrijzende gemeenten, via de Wmo steeds meer individuele verzoeken om woningen aan te passen. Soms zijn dit kleine aanpassingen (verhoogd toilet, steunbeugels in de douche), soms uitgebreidere aanpassingen (traplift, uitbouw begane grond). De uitgebreidere aanpassingen zijn kostbaar en u kunt veel geld besparen door die op voorhand (tijdens bouw of renovatie) mee te nemen. Maak goede afspraken over wie wat betaalt.

Daarnaast zijn er aanpassingen in de algemene ruimtes, zoals een galerij in een flat die breed genoeg is om de draai naar de eigen woning te maken. In bestaande bouw zijn dat soort aanpassingen lang niet altijd mogelijk. Dan moet iemand een andere woning aangeboden krijgen (primaat van verhuizing). In nieuwbouw zijn hiervoor uiteraard goede mogelijkheden. Het Bouwbesluit voorziet hierin niet, Woonkeur wel.

In een brede visie schetsen gemeenten, corporaties en mogelijk ook zorginstellingen een kader, om in de uitvoering van al dit soort vraagstukken onderlinge afspraken te kunnen maken. Zie hoofdstuk 4 en 5 voor de uitwerking hiervan.

- Beschermd wonen (intramuraal)

Door extramuralisering en vermaatschappelijking van de zorg, woont een steeds kleiner percentage ouderen en mensen met een beperking in een intramurale voorziening. Hiermee bedoelen we een verzorgingshuis, verpleeghuis of een instelling voor gehandicapten. Deze trend zet zich voort. Maar let op: deze groep zorgvragers groeit, dus een kleiner percentage wil niet zeggen dat de komende jaren de behoefte aan intramuraal wonen in absolute zin ook afneemt. Integendeel. Vooral het aan-

tal zwaardere zorgvragers (psychogeriatric, somatiek) stijgt de komende jaren fors en de absolute behoefte aan beschermd c.q. intramuraal wonen zal toenemen.

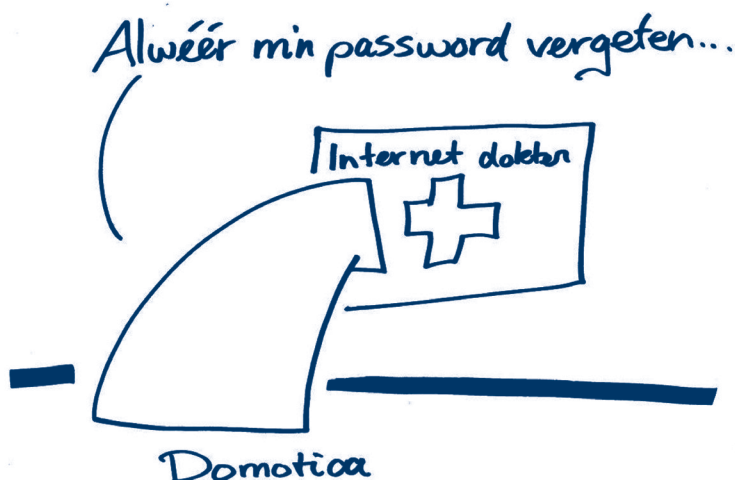
Veel zorgcomplexen verouderd, maar in exploitatie niet afgeschreven

Soms voldoet een gebouw van intramurale zorgcomplexen niet meer aan de huidige eisen, maar is in de exploitatie nog lang niet afgeschreven. Oftewel: er zit nog een grote boekwaarde op het gebouw. Zonder aanpassingen bestaat het risico dat het aanbod niet aansluit bij allerlei actuele eisen, waardoor cliënten wegblijven en zorgplaatsen dus onbezet blijven. Aan de andere kant is renoveren of transitie financieel een extra lastige opgave als er nog een boekwaarde op drukt. Het gevolg van deze ontwikkeling is dat eigenaren van de intramurale zorggebouwen minder makkelijk overgaan tot afspraken voor het ontwikkelen van vastgoed, ook niet voor intramurale zorg.

Dankzij de nieuwe regelgeving van de AWBZ zijn zorginstellingen zelf verantwoordelijk voor de kapitaallasten van hun vastgoed. Het rijk financiert niet meer apart de kosten van de gebouwen, maar deze maken onderdeel uit van de zorgtarieven. Dat betekent dat de zorgproductie de vergoeding van de kosten van de gebouwen moet dekken. Leegstand wordt niet meer vergoed. Voor zorginstellingen is dit een grote overgang. Ze moeten goed zicht hebben op de (toekomstige) vraag naar zorg. Tevens moeten ze concurrerend opereren om de gevraagde zorg te mogen leveren. De nieuwe situatie maakt dat zorginstellingen zich bezinnen op hun strategisch vastgoedbeleid en bestaande plannen soms heroverwegen. Gemeenten kunnen de verantwoordelijkheid van de zorginstellingen niet overnemen. Wel hebben ze een verantwoordelijkheid naar hun burgers om voldoende intramurale capaciteit te realiseren.

U kunt erop rekenen dat van alle inwoners boven de 75 jaar ongeveer 5% een vorm van beschermd wonen nodig zal hebben. Verzorgd en beschermd wonen zullen naar verwachting steeds meer in elkaar overvloeien. Ook zullen beide vormen steeds meer op de gewone woningmarkt worden gerealiseerd.

Gemeenten, corporaties en zorginstellingen (en het zorgkantoor) moeten intramurale en extramurale woonarrangementen goed op elkaar afstemmen. Een bruikbaar handvat hiervoor zijn normatieve berekeningen. Woon- en zorgpartijen moeten die wel nader nuanceren en inkleuren.



- Domotica en woontechnologie

Voor de kostenverdeling van woontechnologie bestaat geen duidelijke regel. Het ligt voor de hand dat een corporatie de (fysieke) basis voor de woontechnologie realiseert, bij bouw of verbouw. Ook kan een corporatie door koppeling van deurvideo en toegangssystemen het basissysteem tegen geringe meerkosten aanleggen. Kortom, met beperkte investeringen zijn veel zaken eenvoudig mogelijk. Andere voorzieningen, bijvoorbeeld persoonsalarmering en zorg op afstand, kunt u dan

via het reguliere kanaal bij de zorgverzekeraars (of soms de gemeente) regelen. Het kan zijn dat een gemeente hierop beleid voert en een (stimulerings)subsidie verstrekt.

Voor corporaties is het belangrijk te werken vanuit een visie op woontechnologie, die gericht is op een goede basis en toekomstige uitbreiding. Kernbegrippen zijn: open systemen, koppelbaarheid, modulaire uitbreidingsmogelijkheden en eenvoud; plug & play. Techniek maakt inmiddels veel mogelijk. Stichting Expertel werkt samen met diverse partners aan een heldere handreiking hierover. Kijk op www.expertel.org/voorbereiding-nieuwbouw-en-renovatie. Deze generieke beschrijving kunt u eenvoudig op maat maken voor een individueel project.

- Voorzieningen (in bestaande gebieden is huidige situatie vertrekpunt)

Voor een adequate voorzieningenstructuur in bestaande gebieden, is vaak de bestaande situatie het vertrekpunt. Denk bijvoorbeeld aan een MFA, brede school, zorgcentrum en/of intramurale voorziening, gezondheidscentrum of bestaande complexen ouderenwoningen. Dit soort steunpunten biedt functies en activiteiten die u weer kunt combineren met andere accommodaties in de omgeving. Ze ondersteunen elkaar dan en bieden samen een compleet aanbod van zorg- en welzijnsdiensten. Voorzieningenontwikkeling/aanpassing hoeft dus lang niet altijd fysiek te zijn. Met samenwerking en het koppelen van functies is er meestal veel te winnen. Benoem samen wie waarvoor verantwoordelijk is en welke globale fasering daarbij past.

- Onplanbare zorg vaak knelpunt

Thuiszorgorganisaties kunnen geplande zorg overal in 24 uur leveren. Elk huishouden in Nederland kan op afspraak AWBZ-zorg thuis krijgen. Dit is dan ook zelden een knelpunt. De onplanbare zorg (buiten kantooruren / 's nachts) is vaak wel een probleem. Zeker in gemeenten met veel buitengebied is het moeilijk om bij noodoproepen snel ter plekke te zijn. Hiervoor is samenwerking tussen verschillende zorgleverende instanties nodig. Daar ligt ook de primaire verantwoordelijkheid. Of dit goed is geregeld, gaat ook de gemeente aan. Het gaat om het welzijn van haar burgers. Er is echter geen juridisch kader waarmee gemeenten zorginstellingen kunnen dwingen. Vanuit de Wmo kunt u hierover wel in gesprek gaan met zorgaanbieders. U kunt het bijvoorbeeld opnemen in de aanbesteding van de hulp (en budget tegenover zetten). Ook kunt u als gemeente afspraken maken met de (AWBZ) zorgkantoren, die verantwoordelijk zijn voor de contractering van thuiszorgaanbieders. In een brede visie schetsen gemeente en zorgorganisaties hoe zij onplanbare zorg willen/kunnen organiseren. Een goed voorbeeld vormt zorgkantoor regio Noord- en Midden Limburg; hier is onplanbare zorg in de hele regio gegarandeerd.

- Informele zorg minstens even belangrijk

Er zijn twee groepen informele zorg:

- Mantelzorg. Dit is zorg door familie, burens of bekenden (altijd voortvloeiend uit een persoonlijke relatie). Zeker in kleine kernen komt dit veel voor. Daar is een sterke sociale cohesie en zijn minder zorgvoorzieningen in de buurt. Een mantelzorger kiest zelden bewust voor zorgverlening, maar voelt zich daartoe vaak emotioneel verplicht of door omstandigheden gedwongen.
- Vrijwilligerszorg. Niet-professionals (vanuit een georganiseerd verband) doen dit werk vaak met de bedoeling de mantelzorgers tijdelijk te ontlasten. Zij kiezen hier meestal wel zelf bewust voor.

De vraag naar zorg en ondersteuning blijft stijgen. Dit komt mede door de vergrijzing en doordat mensen langer thuis blijven wonen. De financiers willen deze groei beheersen. Anders wordt de zorg onbetaalbaar. Dit vergroot de druk op de mantelzorger, terwijl de bereidheid deze zorg te verlenen juist afneemt. Een adequate ondersteuning van de mantelzorgers en vrijwilligers is dus nodig. Zorg dat u in een brede visie alle informele zorg als 'extra en aanvullend' op de professionele zorg beschouwt. En faciliteer en ondersteun deze vervolgens zo goed mogelijk. Niet alleen vanuit de Wmo, maar ook door de financiers en aanbieders vanuit de Awbz en Zvw. Naast de gemeente is

ook de 1e lijnszorg hierbij een actor. Zie ook www.wvzmaakhetsamen.nl/126534/def/home_/prestatieveld_4_goed_voor_elkaar/basisfuncties/overzicht_basisfuncties/

- Dubbeltje aan welzijn voorkomt euro aan zorg

Meer en meer ontstaat het inzicht dat welzijn van preventief belang is voor eventuele zorgvraag. Als mensen zich prettig voelen, zullen ze minder snel lichamelijke of geestelijke klachten krijgen. Tal van onderzoeken bevestigen dit. Niet voor niets is het credo: 'Een dubbeltje welzijn kan een euro aan zorg voorkomen.' Het lijkt eenvoudig, maar dat is het toch niet. Een aantal gemeenten heeft op welzijn de afgelopen jaren juist bezuinigd. Hoewel het inzicht dat welzijn belangrijk is inderdaad toeneemt, zijn geldstromen niet zomaar bijgesteld. Het gaat om:

- haaldiensten (voor activiteiten of service, zoals bewegen van ouderen, sociaal restaurant, ontmoeting, etc.)
- brengdiensten (zoals maaltijdservice, kapper / pedicure, klussendienst, administratieve hulp, etc.)
- cliëntondersteuning (ouderadviseur, maatschappelijk werk, informatie/Wmo-loket, etc.)

In een brede visie moeten gemeente, zorginstellingen en welzijnsorganisaties gezamenlijk bepalen welke welzijnsontwikkeling nodig is welke partijen daarbij een rol spelen. Denk ook aan de verschillende financieringsstromen.

- Vraaggericht aanbod... hoe organiseer je dat?

'Stem het aanbod van diensten en voorzieningen zoveel mogelijk af op de vraag en behoefte van gebruikers en cliënten.' Dat is altijd makkelijk gezegd. Maar hoe doe je dat? Voor woningen en zorg kunnen prognoses helpen. Afhankelijk van het aantal ouderen en zorgvragers weet je bij benadering wat de woning- en zorgbehoefte zal zijn. Voor welzijn gaat dat niet op. En het bevragen van inwoners over hun wensen is niet altijd zinvol. Mensen die nu nog vitaal zijn, kunnen moeilijk aangeven waaraan ze behoefte hebben als ze straks ouder / zorgafhankelijker zijn. Die situatie kunnen ze zich gewoon niet voorstellen en dat is logisch. Te vaak zien we dat grootschalige onderzoeken die vraag proberen te achterhalen. U komt vaak al een heel eind door goed contact met uw klantgroepen. Regulier en periodiek overleg tussen aanbieders en klanten- en patiëntenvertegenwoordigers is nuttig. Aanbieders moeten vooral zorgen voor een gestructureerde vertaling van alle input en signalen uit de organisatie. In een brede visie geven alle partijen aan wat ze van elkaar (mogen) verwachten.

- Toegankelijke inrichting woonomgeving

Een integraal toegankelijke openbare ruimte (inrichting van de woonomgeving) is een belangrijke voorwaarde voor de maatschappelijke participatie van alle mensen. Hier kunnen ook mensen met een rollator, rolstoel of scootmobiel goed uit de voeten en zij voelen zich er veilig. Een woning, hoe aangepast ook, is dus feitelijk pas geschikt als hij deel uitmaakt van een toegankelijke woon- en leefomgeving. Ook moeten accommodaties voor voorzieningen bereikbaar zijn. Denk bij een veilige en toegankelijke inrichting van de openbare ruimte aan:

- toegankelijke en barrièrevrije verkeersroutes, zoals stoepen en fietspaden (geen overhangende bosschages/scheve stoeptegels)
- voldoende op- en afritten van stoepen voor rolstoelen / rollators
- veilige oversteekplekken (vluchtheuvels, zebrapaden, verkeerslichten)
- goed verlichte routes ('s avonds)
- bankjes op belangrijke looproutes
- snoeiniveau groen zodanig dat er sociale controle langs hoofd loop- en wandelroutes ontstaat;
- openbare gebouwen toegankelijk voor rolstoelen en rollators
- bereikbaar en bruikbaar openbaar vervoer
- geschikte parkeergelegenheid

In een visie bepaalt u gezamenlijk wat nodig is in de beoogde ontwikkelgebieden, zowel bestaande als nieuwe gebieden. De gemeente geeft aan welke serviceniveaus van inrichting en onderhoud hierbij horen, en is hiervoor in beginsel verantwoordelijk.

Zie ook hoofdstuk 5 voor uitwerking hiervan.

- **Flexibiliteit belangrijk**

Flexibiliteit in woningen en voorzieningen is belangrijk, zodat u in de toekomst soepel op veranderende vraag kunt reageren. Omdat doelgroepen zich in aard en omvang nu eenmaal (snel) ontwikkelen, zal er een steeds wisselend woon-, welzijn- en zorgaanbod nodig zijn (zowel kwaliteit als kwantiteit). Houdt u rekening met fysieke randvoorwaarden. Gebouwen moeten zo worden ingericht, dat variabel gebruik mogelijk is. En denk aan organisatorische randvoorwaarden. Organisaties die adequaat samenwerken, kunnen hun diensten- en activiteitenaanbod onderling goed afstemmen bij veranderende vraag. In een brede visie formuleert u gezamenlijk deze benodigde flexibiliteit.

Checklist voorzieningen woonservicegebied

Wat is er minimaal nodig aan functies en voorzieningen om een gebied geschikt te maken voor ook ouderen en zorgvragers? Dit wisselt natuurlijk per gebied. Toch biedt een standaard checklist hierbij houvast. (let op: louter indicatief, nooit normatief)

Welzijn

Ontmoeten (haaldienst)
Dagopvang / groepsactiviteiten (haaldienst)
Geheugentraining / valpreventie (haaldienst)
Maaltijden (thuis / restaurant) (breng en haal)
Vervoer (brengdienst)
Informatie, voorlichting, advies, cliëntondersteuning (breng en haal)
Klussendienst (brengdienst)
Boodschappendienst (brengdienst)
Huisbezoek (preventief / activerend) (brengdienst)
Telefooncirkel (brengdienst)
Thuisadministratie (brengdienst)
Bibliotheek aan huis (brengdienst)
Pedicure / kapper aan huis (brengdienst)

Wonen

Passende woningen (sterrensysteem)
Personenalarmering met zorgopvolging
Beschermd wonen (zorgwoning)
Wonen in een intramurale instelling
Geclusterde woonvormen (bijvoorbeeld: focus)

Zorg

Nachtverpleging en – verzorging op afspraak
Dagverpleging en – verzorging op afspraak
Dagbehandeling / dagverzorging
Onplanbare zorg op afroep (ook in avond/nacht)
7 x 24-uurs onplanbare zorg (in pandig)



3 Handige links voor Wonen en Wmo en links waarnaar wordt verwezen vanuit de tekst

- www.aedesnet.nl/geschiktwonen
- www.vng.nl/geschiktwonen
- www.kcwz.nl
Aedes - Actiz kenniscentrum Wonen-Zorg, het informatiepunt voor kennis op het terrein van wonen, welzijn en zorg
- www.vrom.nl/pagina.html?id=21820
dossier wonen en zorg met o.a. het actieplan 'beter (t)huis in de buurt' van VROM en VWS
- www.vrom.nl/pagina.html?id=36517
dossier leefomgeving met o.a. een verwijzing naar de Leefbaarometer (www.leefbaarometer.nl)
- www.invoeringwmo.nl
- www.thuisineigenbuurt.nl
project van de gemeente Westervoort om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen laten wonen
- www.domotica.nl
platform over domotica met een aantal publicaties over dit onderwerp

- www.opplussen.nl
kenniscentrum opplussen, opgericht door Nederlandse fabrikanten en toeleveranciers in de bouw-
branche. Het is een uitvoering van de wens van het ministerie VROM om het verbeteren van wonin-
gen actief te bevorderen.
- www.sev.nl/experimenten/expitem.asp?id_experiment_open=3440&zoek=true&zoek_string
Een flexibele laagdrempelige vorm van gemeenschappelijk wonen voor ouderen, waarbij zij bijvoor-
beeld gezamenlijk zorgdiensten inkopen. Ze wonen niet in een aaneengesloten gemeenschappelijk
woonproject, maar verspreid over een complex en moeten elkaar dus bewust opzoeken.
- www.minvws.nl/dossiers/wmo/default.asp
dossier over de Wmo met o.a. wat is het, wanneer komt iemand in aanmerking, rechten en plichten.
- www.minvws.nl/dossiers/wonen-en-zorg/default.asp
dossier wonen en zorg
- www.vng.nl
beleidsvelden ruimte, wonen, milieu en mobiliteit en sociale zaken, integratie en zorg
- www.huistest.nl
test voor particulieren om te bepalen welke preventieve woningaanpassingen zij nodig hebben
- www.vilans.nl
kenniscentrum voor ouderen met o.a. onder het kopje vergrijzingsvraagstuk informatie over het
ouderenbeleid (o.a. NL en Europese Unie), participatie en wonen.
- www.expertisecentrummantelzorg.nl
site over o.a. de praktische kant van mantelzorg
- www.sev.nl/experimenten/expov.asp?prog_id
2 experimenten met woonservicezones in o.a. Prinsenbeek en De Bilt
- www.woonkeur-bb.nl
site over WoonKeur Bestaande Bouw. Soort beoordeling van bestaande woningen over hoe
gebruikszeker, zorggeschikt, comfortabel en levensloopbestendig een woning is.
- www.woonkeur.nl
woonkeur geeft een beoordeling van woningen op mate van zorggeschiktheid
- www.dewijdemantel.nl
site over een woonvorm waar gehandicapte kinderen met hun ouders wonen
- www.wonen.amsterdam.nl
informatie over wonen in Amsterdam, onder meer de regeling van 'groot naar beter' van de
gemeente Amsterdam.

- www.ru.nl/fm/kam
informatie over hoe structuurvisies als randvoorwaardelijke instrument kunnen dienen om woonzorgambities te verwezenlijken
- www.sir55.nl
site met o.a. woonwensen van ouderen
- www.cosbo-rotterdam.nl
site met o.a. woonwensen van ouderen
- www.lvgo.nl
site van de landelijke vereniging groepswonen voor ouderen
- www.zonnehove.nl
site over o.a. nieuwbouw van levensloopbestendige appartementen in Oostvoorne
- www.companen.nl
site van Companen met daarop o.a. de handreiking van het VNG 'van woonvisie tot prestatieafspraken'
- www.wwzmaakhetsamen.nl
site van Movisie met daarop kennis en advies voor maatschappelijke ontwikkeling
- www.cbs.nl
site met statistische gegevens over allerlei onderwerpen, ook wonen- en zorggerelateerd
- www.watdoetjegemeente.nl
site over wat de gemeente voor de burger kan betekenen
- www.primos.datawonen.nl
site met bevolkingsprognoses
- www.zorginwoningen.nl
een online programma voor het ruimtelijk ontwerpen van zorgwoningen
- www.gprgebouw.nl
site over de gemeentelijke prestatie richtlijn (GPR). Dit instrument biedt de mogelijkheid om binnen projecten een gewogen oordeel te geven op / ambities te stellen voor woningbouwplannen van ontwikkelaars ten aanzien van toekomstwaarde, energie, milieugezondheid en gebruiksvriendelijkheid.
- www.vrom.nl/pagina.html?id=2706&sp=2&dn=w1330
site met ervaringen van vele corporaties bij realisatie van particuliere initiatieven
- www.woonzelf.nl
Landelijk Steunpunt Wonen
- www.vrom.nl/wonenenzorg
site met voorbeelden van projecten die zijn gestart om ouderen met een eigen woning bewust te maken van de noodzaak en mogelijkheden om de eigen woning beter geschikt te maken.

- www.vrom.nl/get.asp?file=docs/publicaties/6424.pdf&dn=6424&b=vrom
Handreiking Opplussen Oudere eigenaarbewoners van VROM en VWS (eind 2006)
- www.kcwz.nl/dossiers/regelgeving_wonen/handreiking_voor_een_goede_woonruimteverdeling of
www.vrom.nl/pagina.htm?id=21823
Handreiking Woonruimteverdeling voor ouderen en mensen met een handicap
- www.anbo.nl/subtopic.asp?TID=2&SID=183
brochure Stoep en straat van de ANBO
- www.borsele.nl
- www.breda.nl/projecten/GWI
- www.breda.nl/index.php?simaction=content&mediumid=1&onderdeel=bri&stukid=54452
- www.vng.nl/Praktijkvoorbeelden/RWMV/2007/woonzorgvisie_hilvarenbeek_2007.pdf
- www.vng.nl/Praktijkvoorbeelden/RWMV/2005/2005_koepelvisiesenioren_eindhoven.pdf
- www.vng.nl/Praktijkvoorbeelden/RWMV/2008/convenant_amsterdam_2008.pdf
- www.vng.nl/smartsite.dws?ch=,DEF%2F&id=57620.
- www.asten.nl/dsresource?objectid=1043&type=org
- www.inactiemetburgers.nl
- www.kcwz.nl/dossiers/regelgeving_wonen/handreiking_voor_een_goede_woonruimteverdeling
- www.vilans.nl/Site_toegankelijkheid/docs/toegankelijkheidopenbaregebouwen1.pdf
- www.vrom.nl/pagina.html?id=2706&sp=2&dn=8376
- www.brandveilig.com
- www.vrom.nl/pagina.html?id=21820 (info wonen en zorg)
- www.dehuistest.nl
- www.Blijvendthuis.nl
- www.peelenmaas.nl
- www.goes.nl/document.php?fileid=29753&m=2&f=9576c46581fe3ec93687603239912634&attachment=1&a=517
- www.vocgemeenten.nl/smartsite.dws?ch=,DEF%2F%5C&id=76660&downloaditem=89830

- www.westervoort.nl
- www.woonzelf.nl
- www.rechtspraak.nl
- www.crvb.nl
- www.entree.nu
- www.entree.nu/uploads/_site_1/pdf%20documenten/iconen.pdf

Links waarnaar wordt verwezen vanuit de tekst

- www.vilans.nl/smartsite.dws?id=41188
website van Vilans, kenniscentrum voor ouderen.
- www.wvzmaakhetsamen.nl/115470/def/home_/ouderenparticipatie
website van Movisie, bureau voor kennis en advies voor maatschappelijke ontwikkeling.
- www.vrom.nl/pagina.html?id=2706&sp=2&dn=w1330
Brochure Landelijk Steunpunt Wonen: Gewoon wonen met beperkingen
- www.vrom.nl/pagina.html?id=2706&sp=2&dn=8376
Brandmelding bij wonen met zorg van VROM
- www.vng.nl/geschiktwonen en www.aedesnet.nl/geschiktwonen
De afspraken van de gemeente Beuningen met de corporatie Standvast zijn te vinden op de website
- www.vng.nl/socialezaken, integratie en zorg/maatschappelijke ondersteuning
Zie voor de Kanteling van de VNG
- www.vrom.nl/get.asp?file=docs/publicaties/6424.pdf&dn=6424&b=vrom
Zie ook de Handreiking Opplussen Oudere eigenaarbewoners, die VROM en VWS eind 2006 hebben uitgebracht
- www.anbo.nl/subtopic.asp?TID=2&SID=183
Zie ook de brochure Stoep en straat van de ANBO



4 Wie neemt de regie?

De verbinding tussen wonen en Wmo vraagt nadrukkelijk om regie. De gemeente is, mede omdat zij een overkoepelende functie heeft, bij uitstek de partij om alle plannen en initiatieven vanuit alle partijen op elkaar af te stemmen. In het kader van de Wmo kan de gemeente ook de regie voeren op het terrein van wonen, welzijn en zorg. Mede door het uitwerken van transparant en redelijk woon- en Wmo-beleid. Soms is het logisch als het trekkerschap / projectleiderschap bij anderen ligt. Belangrijk is wel dat daarover afspraken zijn gemaakt.

Kwaliteit projectleider

Erg belangrijk is de kwaliteit van de direct betrokken medewerkers en bestuurders vanuit organisaties. Die persoonlijke kwaliteiten zijn soms belangrijker voor goede regievoering dan inhoudelijke deskundigheid. Toch is momenteel meestal die inhoudelijke deskundigheid bepalend voor waar de regie wordt neergelegd. Een goede regievoerder/projectleider, is iemand die:

- in staat is te bepalen wie er een plek in het proces moet krijgen (medewerkers en bestuurders);
- vertrouwen geniet bij alle betrokken partijen;
- snel overzicht heeft over beoogde ontwikkeling en procesverloop;
- voldoende kennis, ervaring en/of talent voor projectbegeleiding heeft;
- continu kan/wil sleuren aan het project;
- in staat is mensen actief op te zoeken en te bellen (niet achter het bureau blijft zitten of opnieuw tot drie cijfers achter de komma alles doorrekent);
- in staat is constructief te luisteren naar ervaringen en ideeën;
- obstakels onderkent;
- flexibel is en soepel kan inspelen op veranderende omstandigheden;
- lef heeft;
- breed overzicht heeft over het maatschappelijke speelveld van wonen en zorg;
- de verschillende talen van de diverse organisaties spreekt (op hoofdlijnen kennis heeft van achter-

- gronden, belangen, taken en bevoegdheden van de diverse betrokken partijen);
- mensen en partijen aan elkaar en aan een proces weet te binden (bruggenbouwer);
- genoeg tijd heeft om hier werk van te maken.



Regie: zelf doen of uitbesteden?

In de praktijk wordt van te veel mensen verwacht dat ze projecten en processen trekken, terwijl ze daarvoor eigenlijk niet gekwalificeerd zijn. Te vaak ook wordt iemand puur op inhoudelijke kennis geselecteerd, in plaats van op persoonlijke kwaliteiten. Terwijl het vaak belangrijker is dat iemand adequaat een project leidt, dan dat iemand heel deskundig is. Die kennis kunnen andere partijen immers ook inbrengen. Het uitbesteden van regie of procesmanagement aan een externe partij is een goede keuze als de betrokken organisaties geen persoon met die kwaliteiten kunnen leveren. Of wanneer er slechte verhoudingen tussen partijen bestaan. Een externe kan dan verbindend optreden.

Proces

Inhoud

Instrumenten

