



WOONBOND

Informatieblad 2. Wonen en zorg

April 2015

Gemeentelijk beleid wonen en zorg

Gemeentelijk beleid over wonen en zorg wordt vormgegeven in de woonvisie van een gemeente. Concrete afspraken over doelstellingen worden gemaakt in de prestatieafspraken. Prestatieafspraken over wonen en zorg gaan bijvoorbeeld over het aantal huurwoningen dat geschikt is voor ouderen en gehandicapten, de betaalbaarheid daarvan, nieuwbouw- en herstructureringsplannen. Vanaf 1 juli 2015 zijn huurdersorganisaties volwaardige partij bij het maken van gemeentelijke prestatieafspraken. Over de woonruimteverdeling worden vaak afzonderlijke afspraken gemaakt in een (gemeentelijke of regionale) huisvestingsverordening.

Steeds meer huurdersorganisaties nemen deel aan het overleg over de woonvisie, prestatieafspraken en woonruimteverdeling. De komende periode zal er dan ook nadrukkelijk aandacht moeten zijn voor de vormen waarin huurdersorganisaties overleg kunnen plegen met gemeenten en verhuurders over bovenstaande zaken.

Voorafgaand aan het overleg is het van belang om vanuit huurdersperspectief de bestaande situatie in kaart te brengen. Hoe geschikt is het huidige woningbestand in de gemeente of regio voor senioren? Welke diensten en zorg worden er geleverd? Wat is er al gedaan om het mensen mogelijk te maken om zo lang mogelijk zelfstandig te wonen? Het is wenselijk samen te werken met alle betrokken partijen op het gebied van wonen en zorg. Probeer ook andere betrokken organisaties van bewoners aan tafel te krijgen, zoals lokale organisaties van ouderen en gehandicapten, Wmo-raden en cliëntenorganisaties bij zorginstellingen. Zij beschikken over andere, aanvullende informatie en zullen ook weer andere vragen stellen. In de bijlage staan vragen die behulpzaam kunnen zijn bij de inventarisatie van de knelpunten.

Woonvisie

De gemeente legt de hoofdlijnen van het gemeentelijk huisvestingsbeleid vast in de woonvisie. De hoofdlijnen op het gebied van zorg en welzijn worden in het Wmo-beleidsplan vastgelegd. Sommige gemeenten verbinden beide met elkaar, maar meestal zijn het twee losstaande documenten die in aparte trajecten tot stand komen. Het is daarom van belang om samenhang te stimuleren. Dat betekent dat in de woonvisie aandacht is voor zorg en dat in het Wmo-beleidsplan aandacht is voor wonen.

Gezien de belangrijke rol die de politieke partijen spelen in de besluitvorming is het voor de huurdersorganisatie goed om niet alleen overleg te voeren met ambtenaren, maar ook met vertegenwoordigers van de politieke partijen, zoals de verantwoordelijke wethouder(s) en leden van de gemeenteraad. Zij nemen uiteindelijk de beslissingen. Maak hen duidelijk welk belang er op het spel staat voor de bewoners en welke wensen er leven. Spreek de partijen aan op hun verantwoordelijkheid voor een goed beleid en geef hen daarvoor de ideeën en mogelijke oplossingen.

Prestatieafspraken

Prestatieafspraken op lokaal niveau zijn een goede manier om de doelstellingen uit de gemeentelijke woonvisie om te zetten in concrete activiteiten. Hiermee wordt daadwerkelijk

resultaat bevordert. In 2014 bevatten zo'n 70% van de prestatieafspraken intenties en concrete afspraken over levensloopgeschikte woningen en wonen met zorg.

Partijen bij de prestatieafspraken zijn in ieder geval de gemeente en de verhuurders. Ook de lokale huurdersorganisatie is met de nieuwe Woningwet partij bij de prestatieafspraken. De onderwerpen met betrekking tot wonen en zorg waarover de afspraken gemaakt worden zouden in ieder geval moeten zijn:

- Voldoende aanbod van woningen die geschikt zijn voor ouderen en gehandicapten;
- Nieuwbouwprojecten en aanpassing van bestaand vastgoed;
- De betaalbaarheid van de woningen;
- Stimuleren en ondersteunen van bewonersinitiatieven;
- Goede informatievoorziening.

Voorbeelden prestatieafspraken wonen en zorg

Voldoende aanbod

De gemeente, de corporatie(s) en huurdersorganisatie(s) streven naar voldoende geschikte woningen, zodat senioren en mensen met beperkingen zelfstandig kunnen (blijven) wonen en leven. Het aanbod van toegankelijke (gelijkvloers, rollatortoegankelijk, rolstoeltoegankelijk) en levensloopgeschikte huurwoningen en zorgwoningen wordt met ... (aantal) uitgebreid.

Nieuwbouw

De komende jaren zullen er voldoende geschikte woningen nieuw gebouwd worden om aan de groeiende behoefte te voldoen. Concreet betekent dat (aantallen en projecten).

Aanpassing bestaand vastgoed

Corporaties investeren om (aantal) woningen aan te passen en levensloopgeschikt te maken. Bij renovatieprojecten wordt bij de planvorming rekening gehouden met aanpassingen om de woning geschikter te maken voor mensen met beperkingen. Als bestaand zorgvastgoed (verzorgings- en verpleeghuizen) leeg komt te staan, zullen partijen zorgvuldig kijken naar de mogelijkheden van transformatie naar (betaalbare) woonruimten voor ouderen.

Betaalbare woningen

Voor veel huurders vormen de toenemende woonlasten een groot probleem. Bij het aanbod van toegankelijke en levensloopgeschikte woningen zal rekening gehouden worden met de betaalbaarheid voor mensen met een laag inkomen. Daarbij wordt breed gekeken naar de woonlasten: naast huur zijn ook de energielasten en de servicekosten van belang.

Bewonersinitiatieven

De gemeente, de corporatie(s) en huurdersorganisatie(s) stimuleren ondersteunen actief nieuwe initiatieven van bewoners die een eigen kleinschalige woonvorm willen opzetten, zoals een woongroep voor senioren. Zij verkennen verder de mogelijkheden voor zorgcoöperaties waarbij gemeenschappelijk zorg- en/of welzijnsvoorzieningen opgezet worden die het langer zelfstandig wonen voor senioren mogelijk maken.

Informatievoorziening

Senioren zijn zelf verantwoordelijk voor hun woonsituatie. De gemeente informeert senioren actief over de (financiële) mogelijkheden voor woningaanpassingen en voor verhuizing naar een geschikte woning.

De inzet van financiële middelen door de verschillende betrokken partijen kan ook onderdeel zijn van de prestatieafspraken. Daarnaast is het goed om afspraken te maken over de wijze

waarop wordt omgegaan met wensen en verzoeken van bewoners over de inrichting van hun buurt. Bijvoorbeeld als buurtbewoners gezamenlijk een verzoek indienen voor een betere inrichting van de openbare ruimte voor rollators, met aflopende stoepen en bankjes langs een veelgebruikte wandelroute naar een winkelcentrum.

Huurdersorganisaties hebben op basis van de Overlegwet (Wet op het overleg huurders verhuurder) adviesrecht bij de inzet van de corporatie bij het maken van afspraken met de gemeente. Zij kunnen de corporatie dus adviseren welke afspraken wat hen betreft prioriteit hebben. Tevens kan een huurdersorganisatie aandacht vragen voor procesafspraken, waarbij de betrokkenheid van bewoners en hun organisaties wordt vastgelegd. Bijvoorbeeld bij wijkvernieuwingsprojecten, bij nieuwbouw, bij buurtgerichte plannen voor verbetering van de leefbaarheid en de sociale veiligheid, bij het opplussen van woningen (het geschikt en toegankelijk maken van woningen voor iedereen met beperkingen, waaronder ouderen).

Huisvestingsverordening en woonruimteverdeling

De Huisvestingswet biedt gemeenten mogelijkheden om regels op te stellen over de verdeling van goedkope woonruimte. Specifiek voor ouderen geschikte woningen kunnen daar ook onder vallen. Er geldt echter geen verplichting om regels op te stellen. In krimpgebieden bijvoorbeeld, waar voldoende woningen aanwezig zijn, ligt het ook niet voor de hand. Maar in gebieden waar schaarste is, kunnen gemeenten bepalen hoe woonruimte wordt toegewezen aan specifieke doelgroepen en dit in een gemeentelijke verordening vastleggen. Bij schaarste kan een gemeente in een huisvestingsverordening categorieën woningen benoemen die specifiek voor senioren geschikt zijn en deze vervolgens bij voorrang toewijzen aan woningzoekenden die tot deze groep behoren. Gemeenten kunnen ook een urgentieregeling opnemen in de huisvestingsverordening. Een urgentieregeling stelt duidelijke regels over wie urgent is en voorkomt willekeur. Als gemeenten daarvoor kiezen moeten in ieder geval ook woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen opgenomen worden als urgentiecategorie.

Met de nieuwe Huisvestingswet krijgen huurdersorganisaties er een nieuwe bevoegdheid bij. De gemeente moet namelijk ook met hen overleggen bij het maken van een huisvestingsverordening. Huurdersorganisaties moeten hier dus ook op voorbereid zijn.

Vragen

Hoe worden we als huurdersorganisatie overlegpartner van de gemeente?

Huurdersorganisaties zijn in veel gevallen nog geen gesprekspartner van de gemeente. De bevoegdheden uit de Huisvestingswet en de Woningwet vormen een mooie aanleiding om in gesprek te komen met de gemeente over allerlei woonzaken.

Als er een gemeentelijke huurdersorganisatie of een platform van meerdere huurdersorganisaties bestaat kan het overleg daar vanuit plaats vinden. Als er nog geen gemeentelijke huurdersorganisatie of samenwerkingsverband bestaat moet er iets georganiseerd worden. Waarschijnlijk zijn er al wel contacten met andere huurdersorganisaties in de gemeente. Dan is dat het uitgangspunt om gezamenlijk te kijken op welke manier de huurdersvertegenwoordiging vorm kan krijgen.

Het is verstandig om het onderwerp wonen en zorg ook contacten te leggen met de Wmo-adviesraad en lokale ouderen- en gehandicaptenorganisaties. Zij kunnen meedenken over de knelpunten en oplossingen bij het aanbod van betaalbare geschikte woningen voor mensen met beperkingen in de gemeente.

**Hoe kunnen we het overleg met de gemeente het beste opbouwen?**

Probeer te zorgen voor een vaste overlegrelatie met de gemeente. Het is van belang om goede contacten te onderhouden met de verantwoordelijke wethouder(s), de gemeenteraad en de ambtenaren.

Via de ambtenaren kunt u goed worden geïnformeerd over ontwikkelingen, cijfers en rapporten. Heeft u als huurdersorganisatie nog geen contact met de wethouder Wonen? Organiseer dan een kennismakingsgesprek met hem of haar. Verder kunt u gemeenteraadsleden informeren over uw standpunten door in te spreken bij vergaderingen.

Onze huurderorganisatie is actief in meerdere gemeenten. Worden we nu overlegpartij van al die gemeenten?

Om invloed uit te kunnen oefenen is het belangrijk om met alle gemeenten in het werkgebied te overleggen. Dat is aan de ene kant een goede mogelijkheid om de belangen van huurders beter te behartigen, maar aan de andere kant kost het ook veel tijd. Bovendien is daarvoor extra expertise nodig. Bouw de eigen deskundigheid op door het volgen van opleidingen en trainingen. En schakel externe ondersteuning in (bijvoorbeeld een adviseur van het Woonbond Kennis- en Adviescentrum) om te helpen bij het overlegtraject en bij de voorbereiding op de inhoud.

Meer info:

Woonbond-brochure over Prestatieafspraken (in voorbereiding, verschijnt voorjaar 2015)

Woonbond-brochure 'Woonruimteverdeling volgens de Huisvestingswet 2014'. Te bestellen in de webwinkel.

Meer informatie over prestatieafspraken en huisvestingsverordening op de website van de Vereniging Nederlandse Gemeenten www.vng.nl

Ondersteuning door het Woonbond Kennis- en Adviescentrum (opleiding en training, advies, onderzoek), kijk op www.wka-centrum.nl

Bijlage: Vragen voor de inventarisatie en analyse wonen en zorg

- Hoeveel senioren wonen er in de gemeente? Welke ontwikkeling is daarin te verwachten?
- In welke inkomensklassen bevinden de oudere huishoudens zich? Hoeveel zijn huurder en hoeveel eigenaar-bewoner?
- Hoeveel van de woningen zijn geschikt voor senioren (traploos, drempelloos, aanpasbaar gebouwd)?
- Hoeveel daarvan vallen onder de kernvoorraad en zijn betaalbaar voor mensen met lage inkomens?
- Hoeveel en wat voor type woningen zijn beslist niet geschikt voor senioren en wat zou er aan moeten gebeuren om dat te veranderen?
- Wat is er in het onderhoudsbeleid van de diverse verhuurders opgenomen over de kwaliteitsverbetering van de woningen? Wordt er geïnvesteerd om het (langer) zelfstandig wonen van ouderen te bevorderen?
- Is er een actueel Wmo-beleidsplan? Wordt hierin een verbinding tussen wonen en zorg gelegd? Hoe wordt het beleidsplan vertaald in de praktijk?
- Is er een Wmo-raad? Wie nemen deel in deze raad? Welke adviezen heeft de Wmo-raad uitgebracht? Zijn deze overgenomen?
- Is er een Wmo-loket en hoe functioneert dat? Welke vragen en aanvragen komen daar binnen en hoeveel zijn dat? Welke organisaties werken samen in en achter het loket?
- Welke diensten worden er geleverd binnen servicepakketten bij seniorencomplexen?
- Welke zorginstellingen leveren zorg aan huis en hoe is die georganiseerd? Wie kunnen er een beroep op doen?
- Welke diensten leveren welzijnsinstellingen en wie kunnen er een beroep op doen?
- In welke projecten in de gemeente wordt een combinatie van wonen en zorg aangeboden? Hoeveel belangstelling is daarvoor?
- Zijn er (plannen voor) woonservicegebieden en woonzorgzones?
- Welke behoefte aan zorg en diensten is er bekend? Wat zou nog onderzocht moeten worden?
- Is er op enige wijze aandacht van verhuurders, gemeente en welzijnsinstellingen voor de woonomgeving en de leefbaarheid? Worden er op dit terrein acties ondernomen die het zelfstandig wonen van ouderen bevorderen?
- Welke wijkvernieuwings- en herstructureringsprojecten lopen er of zijn binnenkort te verwachten?
- Welke rol speelt wonen en zorg in deze projecten, als onderdeel van de toekomstplannen?
- Welke nieuwbouwplannen zijn er in de gemeente? Welke gebieden worden verder ontwikkeld? Zijn daarbij locaties die gunstig zijn voor woonzorgcomplexen of seniorenhuisvesting, in verband met de nabijheid van voorzieningen?
- Werken verhuurders samen met zorg- of welzijnsinstellingen? Hoe verloopt die samenwerking en wat levert het de huurders op?
- Stelt de gemeente specifieke eisen aan nieuwbouw waar het gaat om het zorgvriendelijke karakter van de buurt, of de kwaliteit van de woningen?
- Wordt in de woonruimteverdeling rekening gehouden met de geschiktheid van woningen voor senioren?
- Hoeveel aanvragen worden er jaarlijks ingediend voor woningaanpassingen en wat zijn de eventuele knelpunten daarbij?
- Welke werkwijze past de gemeente toe als er een procedure voor woningaanpassing (Wmo) loopt?
- Hoe wordt in de gemeente omgegaan met vrijkomende aangepaste woningen?



Bovenstaande vragen kunt u uiteraard aanvullen met vragen die er binnen uw eigen huurdersorganisatie leven en bij de andere organisaties van ouderen en cliënten. Ook de andere partijen zullen eigen vragen toevoegen.