

Onderzoek Ouderenhuisvesting gemeente Geertruidenberg

Eindrapportage

Februari 2016

Postbus 5000
4700 KA ROOSENDAAL

www.rekenkamerwestbrabant.nl

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	De vraagstelling	1
1.2.	Uitvoering van het onderzoek	2
1.3.	Leeswijzer	3
2.	Ouderenhuisvesting; de context	4
2.1.	Demografie	4
2.2.	Wonen en zorg: het wettelijk en institutioneel kader	5
2.3.	Wonen en zorg; de private markt	7
2.4.	Seniorenwoning, wat is dat eigenlijk?	7
2.5.	Wat willen de ouderen?	8
3.	Ouderenhuisvesting: beleid in Geertruidenberg	10
3.1.	Beleidsontwikkeling	10
3.2.	Beleidsrealisatie	19
3.3.	Nieuw beleid	21
3.4.	Rol van de raad	22
4.	Conclusies en aanbevelingen	24
4.1.	De vragen	24
4.2.	Antwoord	25
4.3.	Aanbevelingen	30
5.	Reactie College op conceptrapport	34
6.	Nawoord	38
Bijlagen		
	Bijlage 1: Beoordeling op basis van normenkader	39
	Bijlage 2: Literatuur	43
	Bijlage 3: Respondenten Geertruidenberg	45

1. Inleiding

Als gevolg van demografische ontwikkelingen (vergrijzing) en veranderingen in het overheidsbeleid (extramuralisering, decentralisatie verantwoordelijkheden in het sociaal domein naar gemeenten) neemt het beleid voor ouderenhuisvesting in belang toe. Dit is voor de Rekenkamer aanleiding geweest om bij de voorbereiding van het onderzoeksprogramma 2015 het onderwerp 'Huisvesting van ouderen' voor te stellen als één van de relevante onderzoeksthema's. Vanuit de raden van de gemeenten Geertruidenberg en Roosendaal is de interesse voor dit onderwerp kenbaar gemaakt, zodat besloten is om dit onderwerp op te nemen in het onderzoeksprogramma voor 2015.

1.1. De vraagstelling

Ten behoeve van het bereiken van het inzicht in het beleid ten aanzien van ouderen op de woningmarkt, zijn de volgende onderzoeksvragen geformuleerd:

Hoofdvraag:

In hoeverre is het huisvestingsbeleid voor ouderen bij de gemeenten Geertruidenberg en Roosendaal als doeltreffend, doelmatig en actueel aan te merken? Wat kunnen de gemeenten van elkaar leren op dit beleidsdossier?

Voor het beantwoorden van de hoofdvraag hebben wij een aantal deelvragen geformuleerd. De vragen gaan in op de stappen die wij nemen in het onderzoek. Zij zijn eveneens terug te vinden in het normenkader, zoals wij dat hieronder hebben uitgewerkt. In de vragen kan bij 'de gemeente' telkens Geertruidenberg worden gelezen.

Deelvragen:

Doeltreffend

1. Heeft de gemeente een visie ten aanzien van het huisvesten van senioren? Zo ja, hoe is in die visie de doelgroep senioren omschreven?
2. In hoeverre heeft de gemeente een actueel beeld van de markt voor ouderenhuisvesting? Hoe ziet het beeld eruit (vraag – aanbod)?
3. In hoeverre heeft de gemeente een actueel beeld van de consequenties van de extramuralisering van lichte zorgbehoevenden en de overheveling van ondersteuningstaken naar de Wmo voor ouderenhuisvesting? Hoe ziet het beeld eruit?
4. Heeft de gemeente, op basis van haar visie, de actuele marktsituatie en de veranderingen in het zorg- en welzijnsbeleid uitgewerkt in concrete beleidsplannen voor ouderenhuisvesting?
5. Bevatten de beleidsplannen prestaties, zijn deze prestaties SMART geformuleerd, zijn de relevante samenwerkingspartijen benoemd en zijn hiermee afspraken gemaakt? Werden en worden beoogde prestaties gemonitord en geëvalueerd? Zo ja, vanaf wanneer wordt dit gemonitord en geëvalueerd en wat zijn de conclusies? Welke verklaringen zijn te geven voor het wel of niet bereiken van beoogde prestaties?

6. Zo nee, wat zijn hiervan de redenen? Is op basis van de beschikbare kennis en documenten toch aan te geven of beoogde prestaties worden gerealiseerd? Welke verklaringen zijn te geven voor het wel of niet bereiken van beoogde prestaties?
7. Bevatten de beleidsplannen sturingsinstrumenten die de gemeente inzet en wordt in de plannen onderbouwd op welke wijze deze kunnen bijdragen aan het verwezenlijken van beoogde prestaties? In hoeverre zijn en/of worden deze instrumenten daadwerkelijk ingezet? Monitort en evalueert de gemeente in hoeverre het gebruik van de instrumenten bijdraagt tot het bereiken van de beoogde prestaties? Zo nee, wat zijn hiervan de redenen?

Doelmatig

8. Heeft de gemeente financiële kaders gesteld voor de uitvoering van het ouderenhuisvestingsbeleid? Zo ja, hoe zien deze eruit? Heeft er een afweging plaatsgevonden tussen het nut en de noodzaak en de kosten?
9. Heeft de gemeente de beoogde prestaties gerealiseerd binnen de financiële kaders? Zo nee, wat is/zijn daarvan de reden(en)?

Informatievoorziening aan de raad

10. Is de gemeenteraad voldoende geïnformeerd over het beleid en de bereikte prestaties ten aanzien van ouderenhuisvesting?
11. Is de gemeenteraad voldoende geïnformeerd over de financiële kaders en de uitgaven ten aanzien van ouderenhuisvesting?
12. Heeft de gemeenteraad adequaat uitvoering kunnen geven aan zijn kaderstellende en controlerende taken?

Leereffecten

13. Waar liggen in de gemeente mogelijkheden tot verbetering van het ouderenhuisvestingsbeleid?
14. Waar liggen hier mogelijkheden tot verbetering van de informatievoorziening richting de gemeenteraad?
15. Wat kan Geertruidenberg van Roosendaal leren?

1.2. Uitvoering van het onderzoek

Om de onderzoeksvragen te beantwoorden, hebben we de volgende activiteiten in chronologische volgorde uitgevoerd.

- *Opstellen normenkader*

In de eerste fase van het onderzoek is op basis van de onderzoeksvragen een normenkader opgesteld, inclusief criteria om de norm aan te toetsen. Dit kader vormt de leidraad voor het beantwoorden van de onderzoeksvragen. In bijlage 1 is het kader opgenomen.

- *Documentanalyse en data-analyse*

De eerste onderzoeksactiviteiten bestonden uit het bestuderen van de relevante documenten binnen de gemeente. Het betreft onder andere de woonvisies, woononderzoeken, uitvoeringsplannen en prestatieafspraken. In de literatuurlijst zijn alle bestudeerde documenten weergegeven.

Ook zijn in deze fase raadsnotulen en documenten waarmee het college de raad informeerde bestudeerd. Wij hebben ons daarbij in belangrijke mate laten leiden door het materiaal dat op ons verzoek door de gemeente is verstrekt.

- *Interviews medewerkers gemeente en corporatie*

Via interviews met vertegenwoordigers van gemeente en betrokken organisaties, zoals woningcorporaties, is het beeld uit de documentenanalyse verdiept en verbreed. We spraken face to face met de betrokken wethouder, ambtenaren en de raadsgriffier en met een vertegenwoordiger van een ouderenbelangenstichting. Ook met een lid van de gemeenteraad is face to face gesproken. Van al deze gesprekken is een verslag ter goedkeuring voorgelegd aan de gesprekspartner. Telefonisch en via e-mail spraken we met vertegenwoordigers van de beide woningcorporaties. In bijlage 3 treft u een overzicht aan van de gesprekspartners.

Het veldwerk voor het onderzoek is uitgevoerd door bureau Regioplan.

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 schetsen we de context van het beleid inzake ouderenhuisvesting. Dat veld is volop in beweging, mede als gevolg van landelijke beleidswijzigingen, zoals de invoering van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015.

Het derde hoofdstuk bevat een reconstructie van het gemeentelijk beleid inzake ouderenhuisvesting. Aan de orde komen de ontwikkeling van de visie van de gemeente, de onderliggende onderzoeken en het daadwerkelijke beleid.

In hoofdstuk 4 vindt u het antwoord op de onderzoeksvragen. Naar aanleiding daarvan zijn tevens aanbevelingen geformuleerd voor het beleid inzake ouderenhuisvesting in de nabije toekomst.

De reactie van het College is opgenomen in hoofdstuk 5, in hoofdstuk 6 gevolgd door het Nawoord van de Rekenkamer.

2. Ouderenhuisvesting; de context

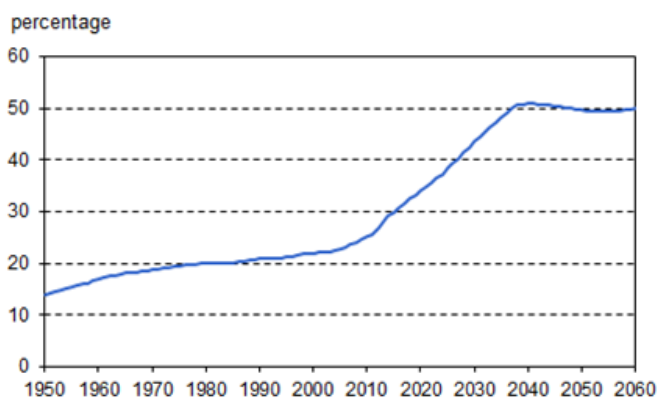
Ouderenhuisvesting is een beleidsterrein waarvoor de aandacht in de nabije toekomst zal toenemen. Een aantal ontwikkelingen is daarvoor verantwoordelijk. In de eerste plaats is dat de vergrijzing van de bevolking, waardoor simpelweg een grotere vraag naar woningen voor ouderen zal ontstaan. Naast de kwantitatieve uitbreiding zal de vraag ook in kwalitatieve zin veranderingen ondergaan. Ouderen blijken steeds fitter, hoger opgeleid en hebben zodoende steeds meer wensen ten aanzien van het wonen. De 'markt' voor ouderenhuisvesting wordt ook sterk beïnvloed door het beleid van de centrale overheid. Het bewuste beleid mensen met een (lichte) zorgvraag langer zelfstandig te laten wonen en de daarmee gepaard gaande veranderingen in het zorgaanbod, hebben grote gevolgen voor de vraag naar huisvesting.

Hieronder schetsen we deze context en zoomen daarbij kort in op de situatie in de gemeente Geertruidenberg. Op die manier bieden we de basis voor de volgende hoofdstukken waarin het beleid in die gemeente centraal staat.

2.1. Demografie

Nederland vergrijst. De komende decennia zal het aandeel 65-plussers in ons land in versnelde mate stijgen, omdat vanaf 2011 de eerste leden van de babyboomgeneratie 65 jaar oud geworden zijn. Vanaf 2025 slaat de zogenaamde dubbele vergrijzing toe. Het aandeel 80-plussers binnen de groep 65-plussers zal dan sterk toenemen. Op het hoogtepunt, 2041, zijn 4,7 miljoen Nederlanders 65 jaar of ouder, 26,5 procent van de bevolking.

Prognose grijze druk (verhouding aantal personen ouder dan 65 en de groep tussen 20 en 65 jaar):



Bron: CBS Bevolkingsstatistiek; CBS Bevolkingsprognose voor 2013-2060

In 2041 is ruim een derde van de 65-plussers 80-plusser. Na 2041 neemt het aandeel 65-plussers in de bevolking iets af, hoewel het aandeel 80-plussers nog wel blijft stijgen. Nederland telt in 2010 ruim 2,5 miljoen ouderen (65+), die wonen in 1,7 miljoen huishoudens. Daarvan is bijna de helft een eenpersoonshuishouden. Het aandeel eenpersoonshuishouden in deze groep 65-plussers neemt toe met de leeftijd. Van de groep ouder dan 95 leeft 86 procent alleen (Post et al. 2012).

Geertruidenberg kent een relatief vergrijsde bevolkingssamenstelling, met een 'grijze druk' van 30,6 procent in 2014 zo'n 3 procentpunten boven het landelijk gemiddelde.

De gemeente kent een snelle groei in vergrijzing.

2.2. Wonen en zorg: het wettelijk en institutioneel kader

Het beleidsveld 'zorg' is de afgelopen jaren in Nederland volop in beweging. In dat beleid is sterk ingezet op het langer zelfstandig blijven wonen van ouderen en overige personen met een (lichte) zorgvraag. In 2013 is begonnen met het niet langer verstrekken van indicaties voor intramurale zorg voor de lichtste zorgzwaartepakketten (ZZP). Deze groep kon daardoor in principe niet meer terecht in een verzorgingstehuis. In 2014 werd de groep uitgebreid met een volgende categorie met een iets zwaardere zorgvraag (ZZP3). Deze groepen kunnen de noodzakelijke zorg aan huis ontvangen. Tot 2015 was de AWBZ daarvoor de aangewezen regeling. Per 1 januari 2015 is die wet vervangen door de Wet langdurige zorg (Wlz).

In 2012 woonden in Nederland 39.000 ouderen met een ZZP1-3-indicatie in een verzorgingshuis. Het betreft bijvoorbeeld ouderen die tweemaal per dag verzorging nodig hebben, moeilijk in huis bewegen, behoefte hebben aan een 24-uursoproepdienst, of het betreft beginnend dementerenden (Van Triest et al. 2015).

Voor de langdurige zorg betekende het verdwijnen van de AWBZ nog meer veranderingen, namelijk:

- Overheveling van de extramurale begeleiding naar de Wmo, de verantwoordelijkheid van de gemeente.
- Overheveling van de extramurale verpleging en persoonlijke verzorging naar de Ziekteverzekeringswet en dus naar de zorgverzekeraar als verantwoordelijke uitvoerder. De poortwachter is het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ), dat de indicatie stelt.
- Verder extramuralisering van mensen met een lichtere ZZP.
- Overhevelen van de jeugdzorg naar de gemeenten.

Met het van kracht worden van de Wmo 2015 komt een aantal extra taken naar de gemeente. In het kader van dit onderzoek is van belang dat als gevolg van de extramuralisering gemeenten tevens verantwoordelijk worden voor de ondersteuning en begeleiding van een grote groep ouderen die langer zelfstandig blijft wonen. Daarvoor onderzoeken gemeenten wat de ondersteuningsbehoefte is van ouderen en thuiswonenden met een zorgvraag. In het geval 'onvoldoende zelfredzaamheid' wordt vastgesteld, biedt de gemeente maatwerkvoorzieningen aan, bijvoorbeeld maaltijd- of vervoersvoorziening of dagbesteding op maat. Ook noodzakelijk geachte aanpassingen aan de woning, zoals een traplift of een verhoogd toilet, kunnen via de gemeente (Wmo-loket) worden aangevraagd. In veel gemeenten wordt daarvoor dan wel een eigen, inkomensafhankelijke bijdrage gevraagd. Het gemeentelijk beleid in dit kader blijkt overigens te variëren tussen Nederlandse gemeenten, zo stelde de belangenorganisatie voor senioren ANBO recent vast (Kien 2015).

Voor mensen met een minder zware hulpvraag biedt de gemeente algemene voorzieningen, zoals een boodschappendienst of ontmoetingsplekken voor eenzame mensen. In het kader van de Wmo vallen het zorg dragen voor voldoende

geschikte woonruimte (levensloopgeschikt) en het toegankelijk inrichten van de woonomgeving onder de verantwoordelijkheid van de gemeente.

Op het moment van dit onderzoek zijn veel gemeenten nog op zoek naar de manier waarop zij hun nieuwe taken kunnen vormgeven. Daarbij lijkt in veel gemeenten wel meer gevraagd te worden van de hulpvragende burger en zijn omgeving. Dat lijkt op te gaan voor zowel het individuele maatwerk (de traplift) als de algemene voorzieningen zoals dagbesteding. Uit een onderzoek van NRC Handelsblad kwam naar voren dat 50 procent van de ondervraagde gemeenten meer dan 11 procent bezuinigden op dagbesteding (NRC 5 mei 2015).

Indien de thuiswonenden verpleging en verzorging nodig hebben, dan is de zorgverzekeraar de aangewezen instantie om die te financieren. Zorg via een wijkverpleegkundige maakt deel uit van het basispakket. Deze zorgaanbieders vinden de zorgvragers via de regionale zorgkantoren, de uitvoerders van de Wlz. Vragers maken bij het zorgkantoor hun vraag kenbaar nadat zij een indicatie hebben verkregen bij het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) en niet zelf al contact hebben met een zorgaanbieder. De 32 zorgkantoren worden beheerd door een afzonderlijke zorgverzekeraar.

Tot slot zal er als gevolg van de extramuralisatie een groeiende vraag zijn naar zelfstandige woonruimte voor ouderen en mensen met een zorgvraag. Een deel van deze doelgroep is aangewezen op het aanbod van de woningcorporaties.

Corporaties moeten strikte regels naleven bij de toewijzing van huurwoningen. De corporatie mag een huurder met een huishoudinkomen hoger dan € 34.911 (2015) een woning toewijzen indien er:

- recht is op verpleging en verzorging van ten minste 10 uur zorg per week gedurende ten minste een jaar (op grond van de zorgverzekering), óf
- sprake is van een indicatie voor verblijf (op grond van de Wlz), óf
- sprake is van een indicatie voor ADL¹-assistentie (op grond van de Wlz).

Het wonen-zorglandschap wordt derhalve vanaf 2015 vormgegeven door:

- Gemeenten, die de regie voeren over dit beleid, maar tevens uitvoeringsverantwoordelijkheden hebben, zoals vergunningverlening.
- Zorgaanbieders: degenen die de zorg aan de cliënten leveren.
- Zorgkantoren: de uitvoerende instanties van de Wml die vraag en aanbod met elkaar matchen en aan elkaar koppelen. Uitvoering van de Zorgkantoortaken vindt plaats door een zorgverzekeraar.
- Corporaties: voornamelijk partijen in het aanbieden van woningen voor ouderen en overige zorgbehoevenden die thuis blijven wonen. De gemeente Geertruidenberg kent WSG en Thuisvester als aanbieders van sociale huurwoningen.
- Particuliere partijen, zie hierna.

¹ Algemene dagelijkse levensverrichtingen (ADL) zijn de handelingen die mensen dagelijks in het gewone leven verrichten.

2.3. Wonen en zorg; de private markt

De afgelopen jaren is een groot aantal particuliere initiatieven die inspelen op het nieuwe zorg-wonenlandschap op de markt gekomen. In veel gevallen betreft dat zorgaanbieders die voorheen ook actief waren in het exploiteren van verzorgings- en verpleeghuizen. Als gevolg van de nieuwe wetgeving zijn zij nieuwe producten gaan aanbieden. In Geertruidenberg zijn De Riethorst Stroomland en Hoge Veer ('wonen plus') bijvoorbeeld actief met een verzorgd-wonen-aanbod.

Een aantal zorgaanbieders experimenteert samen met woningbouwcorporaties met het zogenaamde all-inclusive-wonen, waarbij voor een relatief betaalbare prijs een appartement met een dienstenpakket (schoonmaak, huismeester, maaltijden) wordt aangeboden.

Elders hebben lokale partijen elkaar gevonden in samenwerkingsverbanden die het thuis blijven wonen vergemakkelijken. In West-Brabant is dat 'Wonen met gemak'. Hierin werken vrijwilligers, ouderenbonden, lokale bedrijven, corporaties en provincie samen om woon- en gemaksdiensten aan te bieden. Vergelijkbare initiatieven zijn onder meer te vinden in de regio Noord-Veluwe ('gewoon gemak') en Enkhuizen/Heerhugowaard ('lekker blijven wonen').

2.4. Seniorenwoning, wat is dat eigenlijk?

Er bestaat geen vaste definitie van een ouderen- of seniorenwoning. Met de hierboven beschreven extramuralisering is bij de vraag naar seniorenwoningen de aandacht meer verschoven naar de beschikbaarheid van voorzieningen in de nabije omgeving en de mogelijkheid de woning geschikt te maken voor zorgarrangementen. In zijn algemeenheid hanteren gemeenten een drietal criteria om woningen te kenmerken als seniorenwoning:

1. Criteria die betrekking hebben op de woning zelf:
 - nultreden;
 - levensloopgeschikt;
 - mogelijkheden voor inzet domotica;
 - rolstoel- en rollator-toegankelijk;
 - veilig, bijvoorbeeld aandacht voor valpreventie.
2. Criteria die betrekking hebben op bereikbaarheid van woningen en voorzieningen in de buurt:
 - openbaar vervoer is voldoende toegankelijk;
 - gelegen bij voorzieningen zoals winkels, bank en dergelijke;
 - toegankelijke en veilige woonomgeving;
 - et cetera.
3. Criteria die te maken hebben met de beschikbaarheid van zorg- en welzijnsvoorzieningen:
 - voldoende aanbod ambulante zorg;
 - nabijheid zorg- en welzijnsvoorzieningen;
 - gelegen in woonservicezone.

Woningbouwverenigingen labelen in veel gevallen een deel van hun voorraad voor senioren. Daarbij hanteert men vaak een leeftijdsgrens, bijvoorbeeld 55 jaar en/of een indicatie in het kader van de Wmo.

De ministeries van BZK en VWS hanteren de term 'geschikte woning' (Post et al. 2012). Hieronder verstaan zij:

1. Verzorgd wonen.

Hiervan is sprake als een huishouden in een ouderenwoning gebruik kan maken van verpleging of verzorging in een bij de woning gelegen steunpunt, verzorgingshuis of dienstencentrum (1,8% van de totale woningvoorraad).

2. Overig geschikt wonen.

Het betreft:

- a. Woningen met diensten. Dit betreft ouderenwoningen waar huishoudens gebruik kunnen maken van diensten uit een verzorgingshuis, dienstencentrum of steunpunt, zoals huishoudelijke hulp en maaltijdverzorging (maar niet van verzorging of verpleging). Ook wooncomplexen met een huismeester, receptie, recreatieruimte, kamers waar verzorging of verpleging mogelijk is of een sociaal alarm, worden hiertoe gerekend (2,4% van de totale woningvoorraad).
- b. Overige woningen voor ouderen. Dit zijn alle woningen die speciaal bestemd zijn voor ouderen, maar waar geen zorg- of dienstverlening aangeboden wordt (2,8% van de totale woningvoorraad).
- c. Woningen met ingrijpende aanpassingen, die niet tot de categorieën 1, 2a en 2b behoren (1,7% van de totale woningvoorraad).
- d. Overige nultredenwoningen: nultredenwoningen die niet tot categorie 1, 2a-c behoren. Nultredenwoningen, zoals meergezinswoningen met lift, vormen een belangrijk bestanddeel (68%) van de overige geschikte woningen (18,1% van de totale woningvoorraad).²

Het kenniscentrum voor wonen en zorg van Aedes-Actiz hanteert de volgende definitie: 'Levensloopgeschikte woningen' is het overkoepelende begrip voor woningen die geschikt zijn of eenvoudig geschikt zijn te maken voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners.

2.5. Wat willen de ouderen?

Hierboven is de arena geschetst waarbinnen vraag en aanbod van ouderenhuisvesting zich afspelen. Wat is nu het gedrag van de doelgroep zelf? Als iets het gedrag van de groep ouderen kenmerkt, is het wel dat deze buitengewoon honkvast is. In het Woononderzoek Nederland (WoON 2012, op cit. in De Groot et al. 2013) gaf 85 procent van de 65-plussers aan beslist niet te willen verhuizen op korte termijn. Van de 85-plussers was dat zelfs 90 procent. En van die groepen woonde nog ruim 95, respectievelijk bijna 80 procent zelfstandig. Ook uit recent onderzoek (BureauVijftig 2015) komt een grote tevredenheid met de huidige woning naar voren.

De verhuisgeneigdheid is dus laag. Deze groepen hebben de wooncarrière veelal achter zich; men woont op de beste plek waar men ooit woonde en vaak ook al een groot aantal jaren. Van de 65-plussers woonde in 2012 bijna de helft in een eigen woning. Die groep is groeiende.

² In totaal is landelijk in dus circa 27% specifiek geschikt voor ouderen (WoON 2012).

De tevredenheid onder deze groepen met de woonsituatie is dan ook groot. Bovendien zijn de meesten genesteld in hun omgeving, gehecht aan woning, sociale omgeving, familie en praktische routines van alledag.

De meeste ouderen wonen ook groot, vaak te groot, nu de kinderen het huis uit zijn. In 2012 woonde 80 procent van de 55-74-jarigen ruim tot heel ruim (De Groot et al. 2013). Dat biedt tevens de mogelijkheid om wanneer dat wenselijk is, de woning aan te passen aan met de leeftijd meekomende ongemakken. Technologische vooruitgang biedt wat dat betreft ook steeds meer mogelijkheden om thuis te blijven wonen.

Een klein percentage verhuist toch. In 2011 was dat 4 procent van de 65-84-jarigen, in absolute aantallen ongeveer 125.000 verhuizingen (de Groot 2013). Van deze groep koos ruim 95 procent voor een huurwoning. Uit recent onderzoek blijkt dat de voorkeur voor een huurwoning groeit met de leeftijd (BureauVijftig 2015). Dit heeft waarschijnlijk te maken met het feit dat de huidige groep ouderen vaker een huurwoning heeft dan de wat jongere generatie. De groep toekomstige ouderen zal daarom vaker een eigen woning hebben. Als gevolg van dit 'cohorteffect' zal de vraag naar koopwoningen gaan toenemen in de toekomst.

De huurwoning waarin de oudere woont, is in vier van de vijf gevallen een sociale-huurwoning. De huidige verhuizers naar een huurwoning in de leeftijd tussen 55 en 74 jaar, kwamen in meer dan driekwart van de gevallen terecht in een voor ouderen geschikte woning. De verhuizende ouderen blijven bij voorkeur in de eigen gemeente en zelfs in de eigen buurt (55% van de verhuizende 85-plussers). De afstand waarover men verhuist, neemt af met de leeftijd van de verhuizer (Post et al. 2012). Ze gaan wel veelal kleiner wonen (driekwart van de gevallen).

Al deze bewegingen resulteren erin dat meer ouderen zelfstandig blijven wonen. Een steeds kleiner deel van de ouderen woont in een verzorgings- of verpleegtehuis of andere (zorg)instelling. Het percentage 75-plussers dat in een instelling woont, daalde van 17 procent in 1995 naar 10 procent in 2014 (CBS 2015). Het overgrote deel van de thuiswonende 65-plussers (twee derde) voelt zich niet belemmerd in de dagelijkse handelingen. Naarmate men ouder wordt, groeit de kans op beperkingen. Van de 75-plussers geeft nog maar 51 procent aan geen beperkingen te hebben. Beperkingen die zich het eerst manifesteren, zijn moeite met zwaar huishoudelijk werk en traplopen.

Uit recent onderzoek bleek dat de verslechtering van de gezondheid (of die van de partner) de belangrijkste reden is voor verhuizen (Lijzenga en van der Waals 2014). Vaak genoemde redenen zoals zorgbehoefte, eenzaamheid en of kwaliteit van de leefomgeving bleken in genoemd onderzoek van ondergeschikt belang te zijn in de overweging te gaan verhuizen.

Ook deze auteurs verwachten overigens een relatieve afname van de vraag naar specifieke woonvormen voor ouderen. Toekomstige senioren zijn hoger opgeleid, beschikken steeds meer over een eigen woning en een redelijk inkomen (pensioen), hebben minder behoefte aan collectieve zorg en voelen zich minder vaak eenzaam (Lijzenga en van der Waals 2014, p.63).

3. Ouderenhuisvesting: beleid in Geertruidenberg

3.1. Beleidsontwikkeling

Woonmonitor 2011

In 2011 is door de taakgroep Onderzoek & Statistiek (O&S) van de gemeente Oosterhout een woononderzoek uitgevoerd in Geertruidenberg. Aan 3.645 huishoudens is een uitgebreide vragenlijst toegezonden waarin zij zich konden uitspreken over hun woning, eventuele verhuisplannen en de door hen gewenste woning. De vragenlijst is door ruim 37 procent van de betrokkenen ingevuld. De resultaten zijn beschreven in de Woonmonitor 2011.

Begripsbepaling

De ouderen worden in de rapportage aangeduid als 'senioren'. Dat begrip wordt niet gedefinieerd. Eén keer wordt bij de term senioren tussen haakjes toegevoegd (55-plussers). Hieruit zou kunnen worden begrepen dat dit de grens is. Bij diverse analyses wordt de grens echter niet bij 55 jaar, maar bij 65 jaar gelegd.

In de rapportage wordt gebruik gemaakt van het begrip 'seniorenwoning'. Er is niet aangegeven aan welke kenmerken een woning moet voldoen om als seniorenwoning aangemerkt te kunnen worden.

Demografische ontwikkeling

In de Woonmonitor wordt de bevolkingsontwikkeling als volgt geschetst:

Geertruidenberg	2015	2025	2035
Bevolking totaal	21.500	21.100	21.400
65 jaar en ouder	4.100 (19%)	5.200 (25%)	6.000 (28%)

Prognose vraag naar huisvesting voor ouderen

Er wordt geen berekening gemaakt van de gevolgen die dit op lange termijn zal hebben voor de huisvesting. De prognoses in de Woonmonitor zijn niet gebaseerd op te verwachten demografische ontwikkelingen, maar op het aantal inwoners dat in de enquête heeft aangegeven in de volgende vijf jaar 'verhuiscapabel' te zijn. Uit het onderzoek bleek dat 16% van de geënquêteerden overwoog om in de komende 5 jaar te verhuizen. Daarvan was 29% 65-plusser, geëxtrapoleerd naar hele bevolking zou het gaan om ca. 400 huishoudens.

Verhuisredenen

Aan de inwoners met mogelijke verhuisplannen is gevraagd om de twee belangrijkste verhuisredenen te geven. In de rapportage wordt aangegeven dat de 65-plussers hoofdzakelijk sectorale verhuismotieven hebben, d.w.z. motieven die betrekking hebben op de woning zelf. Het gaat daarbij vooral om de wens om gelijkvloers te gaan wonen (23%), een woning gaan huren (15%) en kleiner gaan wonen (8%). Bij 75-plussers spelen naast de genoemde sectorale motieven ook zogeheten temporele verhuismotieven een rol (aan de persoon en diens levensloop gerelateerde motieven). Hierbij zijn gezondheidsredenen (15%) de belangrijkste.

Kopen of huren

Naarmate de leeftijd stijgt, groeit ook de belangstelling om te gaan huren. Van de verhuiscapabele 65-plussers woont op dat moment 34% in een koopwoning. Hiervan wil 64 procent gaan huren, terwijl 27% weer iets wil kopen. Zo'n 9% heeft nog geen voorkeur, omdat zij pas op wat langere termijn willen verhuizen.

Van de 75-plussers met een koopwoning wil 88% gaan huren en heeft 12% geen voorkeur. Van de verhuiscapabele 65-plussers die nu huren, wil nagenoeg iedereen opnieuw huren.

Gewenste woningtype

In de rapportage is (zie onderstaande tabel) een 'verhuisbalans' opgenomen waarin wordt aangegeven in welke type woning de verhuiscapabele 65-plussers op dat moment wonen, en naar welk type ze willen verhuizen.

In de rapportage wordt nog een verder onderscheid gemaakt naar de wensen van de verschillende leeftijdsgroepen: "De seniorenwoning met tuin en patiowoning zijn het meest in trek bij de 55-64 jarigen en de seniorenwoning in een appartementencomplex met name bij de 65-74 jarigen. De 75-plussers willen vooral verhuizen naar een woonzorgcomplex."

Tabel: Verhuisbalans doorstromers naar seniorenhuisvesting: woningtype

huidige situatie	gewenste situatie seniorenhuisvesting				
	patio-woning	senioren-woning met tuin	in appartementen-complex	in woonzorg-complex	aanleunwoning bij woza-centrum
vrijstaand	2%	5%			2%
twee onder één kap	2%	5%	3%	2%	5%
rij, hoek of geschakeld	5%	8%	18%	5%	7%
appartement	5%	1%	7%	3%	2%
seniorenwoning				3%	3%
overig *			6%		1%

Noot: * overig is met name bedrijfswoning

Zoals uit de tabel blijkt komen de verhuiscapabele senioren hoofdzakelijk uit grondgebonden woningen.

Aanbod

Er is niet geïnventariseerd hoeveel woningen op het moment van onderzoek geschikt waren voor de huisvesting van senioren. Wel is aan de bewoners ook gevraagd om aan te geven of ze zelf vinden dat hun woning geschikt is voor bewoning door mindervaliden. Slechts 17% geeft aan dat de woning hiervoor geschikt is, terwijl 61 procent zegt dat dit beslist niet het geval is. Het zijn vooral de seniorenwoningen (67%) en appartementen met lift (65%) die hiervoor geschikt zouden zijn. Niet of nauwelijks geschikt zijn volgens de bewoners grondgebonden woningen (slechts 10% hiervan zou geschikt zijn), patiowoningen uitgezonderd, en bovenwoningen/ appartementen zonder lift (12 % hiervan zou geschikt zijn).

Woonvisie 2012-2016

Het creëren en behouden van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat is het uitgangspunt van de woonvisie Geertruidenberg 2012-2016, 'Bouwen naar Behoeftes' (2012). In die visie is eveneens de voorspelling opgenomen dat er meer oudere huishoudens komen, die behoefte hebben aan levensloopbestendige woningen. Flexibel op de vraag inspelen is daarom het credo van de visie.

Begripsbepaling

In de Woonvisie worden de kernbegrippen als volgt gedefinieerd:

- geschikte woning: woning met alle voorzieningen (woonkamer, badkamer, toilet, keuken en minimaal één slaapkamer) bereikbaar zonder trap. Ook wel levensloopbestendige woning genoemd. De woning is door de ligging, de mogelijkheden voor begeleiding, door technologische en ICT-voorzieningen (domotica) of kleine dan wel grote aanpassingen geschikt voor bewoning door senioren, gehandicapten en mensen met een psychische beperking.
- senioren: mensen van 55 of ouder.
- seniorenwoning: levensloopbestendige woning die toegewezen wordt aan senioren.

Vraag senioren - algemeen

Er is (met uitzondering van de 75-plussers, zie hieronder) geen kwantitatieve prognose opgenomen van het aantal benodigde c.q. nog te realiseren woningen. Voor wat betreft de aard van de vraag wordt gesteld:

- "Uit de woonmonitor blijkt dat een groot deel van de 55-plussers het liefst in de huidige woning wil blijven wonen. Naar mate men ouder wordt, groeit de groep die toch liever verhuist. Van de 55-75 jarigen wil 47% liefst verhuizen naar veelal een seniorenwoning of een appartement met lift. Van de 75-plussers wil 53% het liefst verhuizen, veelal naar een aanleunwoning of een woonzorg-complex. Een groot deel van de 55-plussers wil vooral wonen in Raamsdonksveer-Centrum.
- Naarmate de leeftijd stijgt, groeit ook de belangstelling om te gaan huren. In de leeftijd tussen 55 en 64 jaar wil 47% het liefst een woning huren, van 65 tot 74 jaar is dit 83% en bij de 75-plussers is dit zelfs 96%. Van de verhuis-geneigde 65-plussers woont thans 34% in een koopwoning. Hiervan wil 64% gaan huren en 27% weer iets kopen. Deze senioren zoeken met name een dure koopwoning."

Aanbod - algemeen

Er is geen inventarisatie gemaakt van het beschikbare aanbod. Wel worden beleidsuitgangspunten/acties geformuleerd die moeten bijdragen aan toename van het aanbod c.q. het mogelijk moeten maken dat ouderen langer zelfstandig kunnen wonen:

- (verder) mogelijk maken van combinaties van mantelzorg en inwoning/wonen in een bijgebouw;
- senioren die een initiatiefgroep vormen om hun specifieke woonwens te realiseren wil de gemeente faciliteren door deze groepen in contact te brengen met ontwikkelende partijen binnen de gemeente;
- naast de eisen van het landelijk vastgestelde Bouwbesluit wordt bij nieuwbouw het realiseren van levensloopbestendige woningen als één van de aanvullende kwaliteitscriteria gesteld;

- in de prestatieafspraken zullen concrete afspraken gemaakt worden over de woningen (soort, prijs, ligging etc.) die voor senioren worden ontwikkeld in zowel de nieuwbouw als in de bestaande voorraad;
- de specifieke seniorenwoningen zullen in eerste instantie worden toegewezen aan personen van 55 jaar of ouder en/of aan personen die een beschikking hebben gekregen in het kader van de WMO.

Sociaal-maatschappelijke voorzieningen

Gestreefd wordt naar het behoud van bestaande voorzieningen in de dorpen en wijken zoals winkels, banken, postkantoor, ontmoetingsruimte, bibliotheek, huisarts, apotheek, wijkverpleegster etc. De invloed van de gemeente op dit punt is echter beperkt. Als doelstelling wordt geformuleerd: "Door de gemeente wordt de wijzigende behoefte naar het voorzieningenniveau in de gemeente in de gaten gehouden en hierop wordt het voorzieningenniveau en het accommodatiebeleid zo goed mogelijk afgestemd".

Vraag en aanbod senioren ouder dan 75 jaar

Vanwege de specifieke woonwensen van senioren ouder dan 75 jaar, worden deze in de Woonvisie apart toegelicht. Onder verwijzing naar de in 2009 door TNO uitgevoerde marktanalyse wordt aangegeven dat in Geertruidenberg het aantal 75-plussers stijgt van 1.269 in 2009 tot 2.370 in 2025. Hiervan heeft 35% behoefte aan intramurale zorg (zorg die binnen de muren van een instelling wordt verleend). De vraag neemt toe van 171 woningen in 2009 tot 283 in 2025. Uit een vergelijking met het dan bestaande aanbod blijkt dat "in 2009 de vraag naar intramurale voorzieningen op basis van fysieke en andere beperkingen voor 196% was afgedekt. Er is dus op dit moment een overcapaciteit. Door mutaties neemt de capaciteit af tot 116 % in 2015. Door een toenemende vraag zal de dekkingsgraad teruglopen tot 83% in 2025".

Voor de overige 75-plussers zal er behoefte zijn aan een combinatie van wonen en zorg. Daarbij wordt onderscheid gemaakt naar:

- Geschikt wonen: zelfstandig wonen in een nultredenwoning. Het betreft een aangepaste, levensloopbestendige woning al dan niet in de nabijheid van een zorgsteunpunt. Het is een voor zorg geschikte woning, waarbinnen zich alle primaire ruimten gelijkvloers bevinden, de voordeur zonder trapje bereikbaar is en drempels laag zijn of ontbreken. Berekend wordt dat het aantal benodigde woningen toeneemt van 185 in 2009 tot 301 in 2025;
- Verzorgd wonen: nultredenwoning, waarbij de mogelijkheid tot het verkrijgen van extramurale verzorging, verpleging, begeleiding en hotel- en welzijnsdiensten onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van het geboden arrangement. Zorg op afroep is mogelijk. In de directe fysieke nabijheid zijn zorgvoorzieningen en diensten aanwezig, al dan niet binnen het complex. De behoefte neemt volgens de berekeningen toe van 176 woningen in 2009 naar 288 in 2025.

In de rapportage is geen informatie opgenomen over het aantal woningen voor 'verzorgd wonen' en 'geschikt wonen' dat op dat moment beschikbaar is.

Afspraken met woningcorporaties

De toename van het aantal senioren zal aanleiding zijn voor een groeiende vraag naar diverse woon- en verblijfsvoorzieningen. In de Woonvisie is de algemene doelstelling opgenomen om met de corporaties prestatieafspraken te maken over soort en aantal woningen voor senioren in zowel de nieuwbouw als de bestaande bouw.

Corporaties in Geertruidenberg

In Geertruidenberg zijn twee corporaties actief, WSG en woonstichting Thuisvester.

WSG heeft West-Brabant als werkgebied met haar hoofdkantoor in Geertruidenberg. In de gemeente Geertruidenberg verhuurt (op 1-1-2015) WSG 1248 woningen, waarvan 1109 sociale huur en 139 vrije sector. Het aantal levensloopbestendige woningen bedraagt volgens opgave in 2015 557. Daarnaast beheert WSG een groot aantal intramurale eenheden (459) die in de toekomst mogelijk zelfstandig verhuurd gaan worden. WSG is een saneringscorporatie en ten tijde van het onderzoek in transitie om weer een gezonde bedrijfsvoering te verkrijgen.

Thuisvester, dat in 2011 fuseerde met de corporatie Volksbelang, is actief in vier West-Brabantse gemeenten en beheert 1713 (1-1-2015) woningen in Geertruidenberg, waarvan 1709 sociale huur. Volgens opgave in 2015 beheert men 185 woningen met seniorenlabel. De levensloopgeschiktheid van de voorraad wordt momenteel nader onderzocht.

Prestatieafspraken Thuisvester (2013) en WSG (2014)

Met de corporatie Thuisvester maakt de gemeente in 2013 afspraken voor de periode tot 2017. Met WSG betreffen de afspraken de periode 2014-2018. Omdat beide prestatieafspraken veel overeenkomsten vertonen worden beiden hier tegelijk beschreven. Indien er verschillen zijn wordt eerst de afspraak met Thuisvester, en daarna de afspraak met WSG weergegeven.

Begripsbepaling

Zowel Thuisvester als WSG: een overzicht met definities is bijgevoegd. Deze sluiten aan op de definities die door de gemeente in de Woonvisie gebruikt worden.

Vraag

Zowel Thuisvester als WSG: Er is geen kwantitatieve afspraak opgenomen over de aantallen te realiseren/aan te passen woningen. Bij beide woningcorporaties wordt geconstateerd dat:

- "op dit moment uit de concrete woningtoewijzingen blijkt dat er geen concreet knelpunt is;
- het aantal senioren (personen ouder dan 55 jaar) in de komende jaren sterk toeneemt. Er dient dan ook gemonitord te worden of het aantal woningen dat gelabeld wordt in zowel de nieuwbouw als in de bestaande voorraad voldoende is voor deze doelgroep".

Aanbod, bestaande voorraad

Thuisvester: Een groot deel van de bestaande huurwoningen van Thuisvester is geschikt voor senioren. Per 1 januari 2011 zijn ruim 200 woningen specifiek gelabeld voor senioren.

WSG: Een groot deel van de bestaande huurwoningen van Stichting WSG is geschikt voor senioren. Per 1 januari 2013 zijn ruim 700 woningen specifiek gelabeld voor senioren, inclusief de intramurale zorgwoningen.

Aanbod, nieuwbouw

Thuisvester: realiseert in haar nieuwbouwprogramma 2013-2017 geen zelfstandige woningen voor senioren. Wel wordt overleg gevoerd over de sloop en vervangende nieuwbouw van het Hoge Veer.

WSG: onderschrijft de uitgangspunten en benaderingswijze van de Woonvisie van de gemeente. Voor WSG is tot 2017 het saneringsplan richtinggevend.

Toegankelijkheid en Veiligheid

Zowel Thuisvester als WSG: Een verhoogde toegankelijkheid van woningen stelt huurders en vooral senioren in staat langer zelfstandig, in de woning te blijven wonen.

Thuisvester: "investeert in verhoging van de toegankelijkheid van diverse appartementencomplexen door het ophogen van de galerijen, plaatsen automatische deuren, verwijderen van drempels, de aanleg van hellingbanen en de vernieuwing van centrale entrees."

WSG: "Stichting WSG heeft tot 2011 geïnvesteerd in verhoging van de toegankelijkheid van diverse appartementencomplexen door het plaatsen van automatische deuren, verwijderen van drempels, de aanleg van hellingbanen en de vernieuwing van centrale entrees. Daar waar zich de komende jaren problemen voordoen treedt WSG in overleg met de gemeente om te zoeken naar een passende oplossing".

Leefbaarheid

In algemene zin spreken de partijen af om de leefbaarheid in de buurten te bevorderen. De afspraken daaromtrent hebben vooral betrekking op 'overleggen', 'onderzoeken' en 'in de gaten houden' (prestatieafspraken hoofdstuk 5).

WMO

In het kader van de uitvoering van de Wmo zijn met de beide corporaties de volgende meer of minder concrete afspraken vastgelegd:

- bij nieuwbouw- of woningverbeteringsprojecten wordt in een zo vroeg mogelijk stadium in samenwerking met de gemeente onderzocht of en in hoeverre het mogelijk is woonvoorzieningen te treffen die geschikt zijn voor gehandicapten en ouderen als toekomstige bewoners.
- daarnaast bieden Thuisvester en Stichting WSG huurders de mogelijkheid om woningaanpassingen of voorzieningen die buiten de vergoedingen van de Wmo vallen, aan te brengen tegen een redelijke huurverhoging.

Woningtoewijzing

Zowel Thuisvester als WSG:

- de specifieke seniorenwoningen zullen in eerste instantie worden toegewezen aan personen van 55 jaar of ouder en/of aan personen die een beschikking hebben gekregen in het kader van de WMO.
- de woningen die qua grootte en gebruik uitermate geschikt zijn voor de huisvesting van huishoudens met een gezinslid met een beperking, zullen in eerste instantie worden toegewezen aan personen die een beschikking hebben gekregen in het kader van de WMO.

Ontwikkeling digitaal klantcontactsysteem

Alleen Thuisvester: "Thuisvester en gemeente Geertruidenberg onderzoeken, samen met partners uit Geertruidenberg (Thebe (extra) en SWOG) de ontwikkeling van een digitaal klantcontactsysteem ten behoeve van de verbetering van dienstverlening aan de klant en effectievere inzet van mensen en middelen. Doel hiervan is mensen in staat te stellen langer zelfstandig te blijven wonen."

Monitoring afspraken

Om de voortgang van de afspraken te volgen wordt een monitor opgezet en worden de ontwikkelingen aan de raad voorgelegd.³ Over de monitor bericht het college de raad via de raadsinformatiebrief (RIB).

Over de verdere ontwikkeling van de afspraken is ook een overlegstructuur afgesproken die er als volgt uitziet:

- raadsconferentie: eenmaal per twee jaar;
- collegeoverleg met de directie van de corporaties: eenmaal per jaar;
- bestuurlijk overleg tussen gemeente en corporatie: drie tot vier keer per jaar;
- beleidsoverleg tussen gemeente en corporatie: zes keer per jaar.

WSG maakt daarnaast nog een afspraak voor periodiek overleg aangaande de sanering.

Wmo beleidsplan

In de periode waarin de prestatieafspraken vorm krijgen, bereidt de gemeente zich, samen met gemeenten in de regio, voor op de nieuwe Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo 2015). Die nieuwe Wmo kent voor gemeenten meer taken en verantwoordelijkheden. In het beleidsplan onderstreept de gemeente deze verantwoordelijkheid, maar het beleid bevindt zich in de beginfase van de beleidscyclus. De gemeentelijke visie, die uitgaat van een goede uitvoering van de Wmo, moet nog zijn vertaling krijgen in deelvisies en afspraken met relevante partijen, zoals zorgaanbieders en woningbouwcorporaties. Over het woonbeleid staat onder meer te lezen:

“De gemeente integreert in haar nieuwe woonvisie beleid gericht op de mogelijkheden van haar inwoners om zo lang mogelijk in de eigen omgeving te kunnen blijven wonen.” Benadrukt wordt ook de noodzaak van een voldoende aanbod aan levensloopbestendige woningen. Voor een uitwerking van de woonaspecten verwijst het beleidsplan naar een met alle partijen op te stellen Woonzorgvisie.

Vanuit de doelgroep ouderen wordt gewezen op het tamelijk algemene karakter van de nota. “Het zou ook over Zutphen kunnen gaan” aldus de vertegenwoordiger van de ouderenbelangen in de gemeente.

Woonzorgvisie

In 2015 stellen gemeente, zorginstellingen en corporaties die specifiek op de categorie seniorenwoning gerichte visie op, de ‘Woonzorgvisie Geertruidenberg’ (2015).

In deze visie hanteert de gemeente het onderscheid tussen ‘Verzorgd wonen’ en ‘Overige geschikt wonen’, zoals in hoofdstuk 2 is beschreven. De nota is vooral een nadere uitwerking van de vraag naar en het aanbod van specifieke typen woningen. De kwantitatieve onderbouwing daarvan is geleverd door onderzoeken van ABFresearch en CIZ.⁴

³ Monitor Activiteitenkalender prestatieafspraken met resp. Thuisvester en WSG.

⁴ CIZ marktrapportage Geertruidenberg juli 2013 en januari 2014. ABF (2012). *De toekomstige ontwikkeling van bevolking, huishoudens en woonbehoefte*.

Verzorgd wonen

In een aantal stappen wordt een raming gemaakt van het aantal plaatsen dat nodig is voor verzorgd wonen.

- als eerste stap wordt geconstateerd dat aan 255 inwoners in 2013 door het Centrum Indicatiestelling Zorg een indicatie hadden gekregen voor zorg zonder verblijf (dus extramuraal). Op grond van algemene, landelijke trends wordt berekend dat dit toeneemt van 300 in 2013 tot 442 inwoners in 2030;
- bij 44% van deze groep is er daarbij ook een indicatie voor begeleiding, verpleging of behandeling; aangenomen wordt dat dit deel van de groep geschikte kandidaten zijn voor verzorgd wonen;
- een deel van de inwoners die voorheen in aanmerking zouden zijn gekomen voor intramurale zorg (ZZP 1-3, 25% van ZZP 4) zullen ingevolge het nieuwe beleid die zorg voortaan thuis ontvangen. Daarvoor zijn in 2013 al 35 extra plaatsen nodig, in 2030 zal dit naar verwachting zijn toegenomen tot 105.

Berekend wordt dat de vraag toeneemt van 167 woningen in 2013 tot 300 in 2030.

Verzorgd wonen	2013	2020	2025	2030
Vraag	167	256	277	300
Aanbod	175	197	197	197
Overschot/tekort	8	-59	-80	-103

Bron: Woonzorgvisie Geertruidenberg 2015 tabel 2.2.

Het aanbod bestaat uit aanleunwoningen (appartementen) bij zorgsteunpunten Het Hoge Veer, Rivierzicht en Mauritsstaete. Via een tekort van bijna 60 woningen in 2020 loopt het tekort aan woningen voor 65-plussers met een zorgindicatie op naar ruim 100 in 2030. De nota spreekt de verwachting uit dat ook een deel van de 85-plussers zonder zorgindicatie een beroep zal gaan doen op verzorgd wonen. Daarmee loopt het tekort nog verder op tot circa 120 woningen in 2030.

Overige geschikt wonen

Er worden twee benaderingen gevolgd om de vraag te berekenen. In de eerste berekening is gebruik gemaakt van landelijke gegevens over de mate waarin met het voortschrijden van de leeftijd het aandeel van de mensen toeneemt dat wordt geconfronteerd met een matige of zware fysieke beperking. In de leeftijdsgroep 65 tot 74 jaar is dat 33%, bij mensen ouder dan 85 is dat toegenomen tot 76%. Op grond hiervan wordt berekend dat de vraag toeneemt van 1.626 in 2013 tot 2.642 geschikte woningen in 2030.

In de tweede benadering wordt als uitgangspunt bij de berekening genomen dat volgens landelijke gegevens bijna 2/3 deel van de 65+ huishoudens in een 'geschikte woning' woont. Toegepast op de ontwikkeling van het aantal 65+ huishoudens in Geertruidenberg wordt dan berekend dat de vraag toeneemt van 1.520 in 2013 tot 2.260 geschikte woningen in 2030.

Voor wat betreft het beschikbare aanbod wordt in het rapport geconstateerd dat uit verschillende bronnen blijkt dat 12% van het totale woningbezit geschikt is voor senioren:

- dat blijkt uit de gegevens van Thuisvester en WSG;
- in het in 2011 uitgevoerde woningmarktonderzoek gaf 12% van de respondenten aan dat hun woning geschikt is voor bewoning door mindervaliden;
- het percentage sluit aan bij landelijke cijfers van Ipsos Facto.

Daarbij wordt opgemerkt "dat de laatste jaren in Geertruidenberg extra is geïnvesteerd in zorggeschikte woningen. Het huidige aanbod van zorg geschikte woningen in 2013 in de gemeente Geertruidenberg zal momenteel weer hoger liggen (inschatting is ca. 16%)." Op grond hiervan wordt berekend dat er in 2013 ca. 1.500 geschikte woningen zijn.

Overig geschikt wonen	2013	2020	2025	2030
Totaal aantal 65+ huishoudens ⁵	2.328	2.959	3.183	3.479
Aantal in geschikte woning ⁶ = potentiële vraag	1.536	1.953	2.100	2.296
Aanbod ⁷	1500			
Overschot/tekort	-36			

Bron: Woonzorgvisie Geertruidenberg 2015, bewerking tabel 2.4.

In 2013 is derhalve al een tekort geconstateerd. Indien de voorraad van geschikte woningen niet wordt opgeschoefd, zal er volgens de Visie een steviger tekort gaan optreden in de toekomst. Het oplossen daarvan zal vooral moeten plaatsvinden via het aanpassen van bestaande bouw. Overigens zal de potentiële vraag naar alle waarschijnlijkheid sterker toenemen als gevolg van de 'dubbele vergrijzing' die zich in de komende jaren zal manifesteren. Een groter deel dan de gehanteerde twee derde van de doelgroep zal dan vraag gaan uitoefenen.

Sociaal-maatschappelijke voorzieningen

In de Woonzorgvisie is geen beleid opgenomen met betrekking tot de vraag of en welke sociaal-maatschappelijke voorzieningen nodig zijn ten behoeve van de huisvesting van ouderen, en hoe daarin wordt voorzien.

De opgave

In de Woonzorgvisie is het vastgestelde tekort aan woningen voor ouderen met en zonder zorgvraag direct omgezet in een raming van de opgave voor de toekomst. Het gaat daarbij om een tekort van tientallen verzorgd-wonen-eenheden en honderden eenheden geschikt wonen. Rekening houdend met de huidige inkomens en vermogens(verdeling) van de ouderen in de gemeente en hun preferenties, blijkt er vooral behoefte aan:

- goedkope koopwoningen;
- middeldure en dure huurwoningen.

Volgens dezelfde analyse blijkt de categorie goedkopere huurwoningen, ook geschikt voor senioren, vooralsnog volop voorradig in de gemeente. Vanuit de gemeente wordt in de reactie in ambtelijk wederhoor daarbij wel opgemerkt "dat daarbij wel aandachtspunt is dat er voldoende doorstroming is. Als iedereen blijft zitten waar hij zit kan er wel degelijk een probleem ontstaan aan de sociale huurwoning kant".

⁵ Bron CBS Statline.

⁶ In 2012 woonde twee derde van de 65-plussers in een geschikte woning (WoON 2012).

⁷ Schatting mede op basis gegevens prestatieafspraken: 16 procent van de voorraad.

3.2. Beleidsrealisatie

Realisatie Woonvisie 2004-2009

In de rapportage Woonvisie 2012-2016 is een evaluatie opgenomen van de voorgaande Woonvisie 2004-2009. Uit de rapportage blijkt dat in die Woonvisie drie ambities waren geformuleerd die betrekking hebben op, of een relatie hebben met de huisvesting van ouderen.

30% nieuwbouwwoningen geschikt voor seniorenhuisvesting

De ambitie was dat 30% van de nieuwbouw geschikt zou zijn voor seniorenhuisvesting. Uit de evaluatie blijkt dat dit gelukt is: "In totaal zijn dus 306 woningen voor senioren gerealiseerd. Dit is 38% van het totaal aantal opgeleverde woningen".

1% van alle woningen geschikt voor huishoudens met lichamelijk gehandicapt gezinslid.

Daarnaast was het streven dat 1% van alle woningen geschikt zou zijn voor huishoudens met een lichamelijk gehandicapt gezinslid. Gesteld wordt: "Een groot aantal van de gerealiseerde appartementen is geschikt voor lichamelijk gehandicapten. In ieder geval zijn de volgende woningen geschikt:

- Rivierzicht-Zuid Raamsdonksveer: 109 appartementen
- Vijfhoevenlaan Raamsdonksveer: 12 appartementen
- Achter de Hoeven Raamsdonksveer: 12 appartementen
- Het Block Raamsdonksveer: 12 patiowoningen.

Daarnaast wordt bij grondgebonden woningen rekening gehouden met eventuele lichamelijke handicaps door alle aanbouwen te laten voldoen aan de normen voor woonruimte zoals hoogte en isolatie. Hierdoor is eventuele ombouw van deze ruimte in de toekomst veel eenvoudiger. Daarnaast zijn 3 rugzakwoningen opgeleverd aan de Anemoonlaan in Raamsdonksveer. Dat zijn woningen waarbij een kleinere woning tegen een grotere aangebouwd wordt. De kleinere woning is bedoeld voor iemand die afhankelijk is van de zorg van iemand anders. Die kan dan in het grotere huis intrekken, zodat de twee partijen dicht bij elkaar wonen. Verder zijn in de Kloosterhoeve 57 wooneenheden gerealiseerd voor Huntington patiënten".

Streven naar realiseren van minimaal 1 woonzorgzone per kern.

De ambitie was om minimaal 1 woonzorgzone per kern te realiseren. Uit de evaluatie: "Een woonzorgzone is een samenhangend geheel van woon-, zorg- en welzijnsvoorzieningen in een wijk. Er zijn geen woonzorgzones gerealiseerd. Op dit moment worden andere concepten voor zorgvoorzieningen ontwikkeld in nieuw beleid in ontwikkeling".

Enquête onder bewoners nieuwbouwwoningen

In de evaluatie wordt ook vermeld dat eerder, in oktober 2010, een enquête is gehouden onder bewoners van alle woningen die na 1 januari 2005 waren opgeleverd. Geconstateerd wordt: "In de woningen die in de looptijd van de woonvisie 2004-2009 zijn gerealiseerd, heeft ca. 75% van de bewoners een binding met onze gemeente. Slechts 10% was een starter en 17% een senior. Deze doelgroepen hebben in vrij beperkte aantallen kunnen profiteren van de nieuwbouwwoningen."

Realisatie Woonvisie 2012-2016

In de jaarverslagen over 2012, 2013 en 2014 is geen informatie opgenomen over de ontwikkeling van vraag naar en aanbod van huisvesting van ouderen.

In juni 2014 c.q. juli 2015 heeft Thuisvester de eerste en tweede 'Monitoring Activiteitenkalender Prestatieafspraken Thuisvester-Geertruidenberg' over resp. 2013 en 2014 uitgebracht. Uit de monitoren blijkt dat:

- het aantal huurwoningen voor 'senioren/levensloopbestendig en/of met ingrijpende WMO-aanpassing' is afgenomen van 230 in 2012 tot 185 in 2014 (in reactie in ambtelijk wederhoor is aangegeven dat het aantal is aangepast als gevolg van verbeterde registratie);
- in 2014 van de 91 nieuwe woningverhuren er 13 zijn toegewezen aan 55+ers (in de monitor over 2013 is hierover geen informatie opgenomen);
- het digitaal klantcontactstelsel IRIS in verdere ontwikkeling is aan de hand van de ervaringen uit enkele pilots.

In juli 2015 is de 'Monitoring prestatieafspraken WSG-Geertruidenberg 2014' uitgebracht. Uit deze monitor blijkt dat:

- het aantal intramuraal eenheden in verband met opzegging van De Veste is afgenomen van 477 tot 459;
- het aantal specifieke woningen "voor senioren en/of levensloopbestendig en/of met ingrijpende WMO-aanpassingen" is afgenomen van 230 in 2012 tot 185 in 2014;
- van de 114 nieuwe woningverhuren er 76 waren toegewezen aan senioren 55+, waarvan 43 aan senioren 65+.

Omdat vooraf geen meetbare en tijdgebonden afspraken waren opgenomen kan niet worden vastgesteld hoe deze voortgang zich verhoudt tot de prestatieafspraken.

Voorgenomen realisatie Woonzorgvisie

In de Woonzorgvisie spreken de partijen af om voor de uitvoering tot een meerjarig afsprakenkader te komen. Via die afspraken streeft men ernaar om gezamenlijk te kunnen voorzien in de behoefte aan woonruimte en voorzieningen. Dit proces is begin 2015 gestart. De stappen die de gemeente daarvoor zet, zijn de volgende:

- Er is een nieuw woononderzoek (Woononderzoek 2015) in voorbereiding. Dit is een representatief onderzoek waarbij de inwoners van de gemeente gevraagd worden naar hun woonbehoefte. Hierin zijn gerichte vragen opgenomen die een nadere specificatie leveren van de in de Woonzorgvisie genoemde behoeften aan wonen, zorg en welzijn. De resultaten worden verwacht in januari 2016. Zij bieden mogelijk ook een vorm van 'sociale kaart' waarvan de behoeften onder ouderen valt af te lezen, zoals die wordt bepleit door de vertegenwoordiger van de ouderen/welzijnsorganisatie.
- Vervolgens komt er een brede raadsconferentie met alle betrokken partijen waarin de resultaten van het woononderzoek worden besproken. Op basis van dit woononderzoek en de raadsconferentie zal aansluitend de Woonvisie worden opgesteld. In de Woonvisie zullen de conclusies van de Woonzorgvisie worden opgenomen.
- Vervolgens worden de resultaten opgenomen in de nieuwe Prestatieafspraken met de twee lokale corporaties.
- Er is, aldus gesprekspartners, ook sprake van voortschrijdend inzicht. Ten

opzichte van de Woonzorgvisie wil de gemeente meer koppeling aanbrengen tussen wonen–zorg–welzijn en bereikbaarheid en toegankelijkheid van de ‘buitenruimte’. Er is in die zin behoefte aan een integrale gebiedsvisie. Die visie is voorzien voor 2016.

- In de Kadernota 2016 zal ook een integrale kijk op wonen–zorg–leefomgeving worden opgenomen. Ook wordt hiervoor dan een budget gereserveerd.
- Tot slot komt er een nieuwe medewerker, die zich onder meer bezig zal gaan houden met het accommodatiebeleid. Dat is een van de aandachtspunten die voortkomen uit de Woonzorgvisie.

Het vervolg op de Woonzorgvisie, waarin schijnbaar harde tekorten zijn vastgesteld, is dus vooral gericht op het nog beter inzicht krijgen in de behoefte aan woningen voor ouderen en mensen met een zorgvraag. Nog even ‘pas op de plaats’ dus, wat ook mogelijk is omdat er zich in de praktijk nog geen knelpunten manifesteren in de huisvesting van ouderen, aldus geïnterviewden bij de gemeente.

3.3. Nieuw beleid

Wat kan de gemeente?

Het bovenstaande is een duidelijke illustratie van de rol die de gemeente zichzelf toebedeelt en zoals die is verwoord in de Structuurvisie 2030 (uit december 2013): “Wij nemen vooral de rol van moderator op ons: degene die partijen bijeenbrengt die uit zichzelf niet bijeenkomen, met het oogmerk mogelijk te maken wat elk van de partijen alleen niet mogelijk kan maken”. Bij het nieuwe beleid, dat overigens in belangrijke mate nog vorm moet krijgen, zal de gemeente vooral andere partijen faciliteren om de opgaven te realiseren.

Deze vorm van uitnodigingsplanologie gaat uit van verleiden, van overtuigen, van initiatieven faciliteren. Dat geldt ook voor particulieren, ook hen kun je verleiden en steunen, bijvoorbeeld met voorlichting of een product als de ‘blijverslening’.⁸ Voor particulieren die een individuele woningaanpassing (maatwerk in de Wmo) aanvragen, wordt in 2015 geen eigen bijdrage gevraagd. Het zogenaamde primaat van verhuizen, wat betekent dat boven een bepaald bedrag aan aanpassingen verhuizen prevaleert, gaat in bij aanpassingen die meer dan 7000 euro kosten. Hiermee voert Geertruidenberg volgens de gesproken medewerkers een relatief ruimhartig beleid.⁹ Niet zeker is overigens of dat beleid wordt gehandhaafd.

De corporaties worden via de prestatieafspraken verleid een bijdrage te leveren aan de gemeentelijke doelen. Maar, zo stelde wethouder Van Oort in de openbare discussieraad van 6 en 10 november 2014: “Wat doe je als afspraken niet worden gerealiseerd, dat is lastig. Je hebt in feite als gemeente geen concrete sancties die je kunt opleggen richting een corporatie, behalve dan dat je een wederzijdse afhankelijkheid hebt van elkaar”.

⁸ Idee van het Landelijk Aanjaagteam Langer Zelfstandig Wonen. Uit te voeren via Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten.

⁹ In veel gemeenten ligt dit bedrag lager, bijvoorbeeld 6100 euro in Amsterdam, 4500 euro in Capelle aan den IJssel en 3000 in Breda. In veel gemeenten is dat bedrag echter nog hoger vastgesteld, zoals 15.000 euro in Katwijk, Landsmeer en Werkendam. Hoe ruimhartig de regeling van Geertruidenberg is, is daarom moeilijk vast te stellen.

Veel minder ligt de nadruk dus op sturing door de gemeente. Het actieve grondbeleid, een effectief instrument van gemeenten in het begin van deze eeuw, lijkt in de gemeente door de crisis uitgedoofd. Het huidige grondbeleid is faciliterend.¹⁰ De gemeente kan wel kaders stellen aan ontwikkelingen door onder meer de bestemmingsplannen (maak bijvoorbeeld mantelzorgwoningen mogelijk), vergunningenbeleid en de provinciale afspraken Bouwen binnen Strakke Contouren (geldend tot 2020). De in de Structuurvisie en Woonvisie aangewezen mogelijke woningbouwlocaties kunnen zo geborgd worden.

Een instrument dat de gemeente voor de uitvoering van plannen wel inzet, is dat van de woningbouwprogrammering. Na jaren met uitgebreide bouwplannen is die programmering nu overigens ook beperkt te noemen. Wethouder van Oort noemt het ook: 'een stapje terug'.

Vooralsnog kent op het moment van onderzoek (voorjaar 2015) de gemeente een plancapaciteit van 122 nultredenwoningen in de periode tot 2018. Deze zijn als volgt verdeeld over type en mate van concreetheid in de plannen:

Planning 2014-2018	Plan capaciteit hard ¹¹	Plan capaciteit zacht
Koop goedkoop	0	0
Koop middelduur	0	11
Koop duur	1	7
Huur goedkoop	0	0
Huur middelduur	6	84
Huur duur	0	13
Totaal	7	115

Bron: Gemeente Geertruidenberg: Overzicht woningbouwcapaciteit 1-1-2015

Voor de periode na 2019 staan nog eens 50 nultredenwoningen in de planning (zacht).

3.4. Rol van de raad

De raad

Vanuit de gemeenteraad, die door de geïnterviewden als doorgaans kritisch en actief wordt omschreven, is de afgelopen jaren geen actieve bemoeienis met het thema ouderenhuisvesting geweest. De prestatieafspraken, die geen concrete doelen voor het wonen door ouderen bevatten, zijn wel aan de orde geweest in de raad. Die afspraken werden in de raad onder meer gekenmerkt als 'slap stuk'¹², maar de raad had geen specifieke opmerkingen over ouderenhuisvesting. Om te voorkomen dat de volgende prestatieafspraken wederom een 'slap stuk' zouden vormen, stelde een raadslid voor om vanuit de raad kaders aan te geven voor die nieuwe afspraken. Die afspraken staan op de rol voor 2016. Volgens een van de geïnterviewden heerst er binnen de raad weinig vertrouwen in de mogelijkheden van de corporaties om afspraken na te komen.

¹⁰ De vigerende nota grondbeleid van de gemeente dateert overigens uit 2008 (!).

¹¹ Harde plan capaciteit onherroepelijke en vastgestelde plannen. Zachte capaciteit bevindt zich in het stadium van planologische voorbereiding of in de ontwerpfasen.

¹² Raad 6 en 10 november 2014.

De Woonzorgvisie is in maart 2015 vastgesteld door het college en aan de raad toegezonden. Vanuit de raad is niet verzocht om verdere bespreking, ondanks de in de visie voorspelde grote tekorten voor levensloopbestendige woningen. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat ouderenhuisvesting in de gemeenteraad niet veel aandacht krijgt. In relatie met de plannen van de zorgcomplexen van het Hoge Veer en Riethorst-Stromenland (Venestraat) is het thema aan de orde geweest.

In de komende periode zal de raad zich gaan buigen over de vraag wat voor soort gemeente Geertruidenberg wil zijn. De raad gaat de regie voeren over een onderzoek ten behoeve van een op te stellen Visie Geertruidenberg 2025. Dit traject is gestart op instigatie van de provincie. Het moet ertoe leiden dat de gemeente zichzelf duidelijker positioneert.

4. Conclusies en aanbevelingen

4.1 De vragen

In dit hoofdstuk beantwoorden we de onderzoeksvragen voor zover die betrekking hebben op de situatie in Geertruidenberg. Deze vragen luiden:

Hoofdvraag: *In hoeverre is het huisvestingsbeleid voor ouderen bij de gemeenten Geertruidenberg en Roosendaal als doeltreffend, doelmatig en actueel aan te merken? Wat kunnen de gemeenten van elkaar leren op dit beleidsdossier?*

Om de hoofdvraag te kunnen beantwoorden is deze uitgewerkt in de volgende deelvragen:

Visie

1. Heeft de gemeente Geertruidenberg een visie ten aanzien van het huisvesten van senioren? Zo ja, hoe is in die visie de doelgroep senioren omschreven?

Inzicht in vraag en aanbod

2. In hoeverre heeft de gemeente Geertruidenberg een actueel beeld van de markt voor ouderenhuisvesting? Hoe ziet het beeld eruit (vraag – aanbod)?
3. In hoeverre heeft de gemeente Geertruidenberg een actueel beeld van de consequenties van de extramuralisering van lichte zorgbehoevenden en de overheveling van ondersteuningstaken naar de Wmo voor ouderenhuisvesting? Hoe ziet het beeld eruit?

Doeltreffendheid en doelmatigheid

4. Heeft de gemeente Geertruidenberg op basis van haar visie, de actuele marktsituatie en de veranderingen in het zorg- en welzijnsbeleid uitgewerkt in concrete beleidsplannen voor ouderenhuisvesting?
5. Bevatten de beleidsplannen prestaties, zijn deze prestaties SMART geformuleerd en zijn de relevante samenwerkingspartijen benoemd en zijn hiermee afspraken gemaakt? Werden en worden beoogde prestaties gemonitord en geëvalueerd? Zo ja, vanaf wanneer wordt dit gemonitord en geëvalueerd en wat zijn de conclusies? Welke verklaringen zijn te geven voor het wel of niet bereiken van beoogde prestaties?
6. Zo nee, wat zijn hiervan de redenen? Is op basis van de beschikbare kennis en documenten toch aan te geven of beoogde prestaties worden gerealiseerd? Welke verklaringen zijn te geven voor het wel of niet bereiken van beoogde prestaties?
7. Bevatten de beleidsplannen sturingsinstrumenten die de gemeente inzet en wordt in de plannen onderbouwd op welke wijze deze kunnen bijdragen aan het verwezenlijken van beoogde prestaties? In hoeverre zijn en/of worden deze instrumenten daadwerkelijk ingezet? Monitort en evalueert de gemeente in hoeverre het gebruik van de instrumenten bijdraagt aan het bereiken van de beoogde prestaties? Zo nee, wat zijn hiervan de redenen?
8. Heeft de gemeente Geertruidenberg financiële kaders gesteld voor de uitvoering van het ouderenhuisvestingsbeleid? Zo ja, hoe zien deze eruit? Heeft er een afweging plaatsgevonden tussen het nut en de noodzaak en de kosten?
9. Heeft de gemeente Geertruidenberg de beoogde prestaties gerealiseerd binnen de financiële kaders? Zo nee, wat is/zijn daarvan de reden(en)?

Informatievoorziening aan de raad

10. Is de gemeenteraad Geertruidenberg voldoende geïnformeerd over het beleid en bereikte prestaties ten aanzien van ouderenhuisvesting?
11. Is de gemeenteraad Geertruidenberg voldoende geïnformeerd over de financiële kaders en de uitgaven ten aanzien van ouderenhuisvesting?
12. Heeft de gemeenteraad Geertruidenberg adequaat uitvoering kunnen geven aan zijn kaderstellende en controlerende taken?

Leereffecten

13. Waar liggen in de gemeente Geertruidenberg mogelijkheden tot verbetering van het ouderenhuisvestingsbeleid?
14. Waar liggen hier mogelijkheden tot verbetering van de informatievoorziening richting de gemeenteraad?
15. Wat kan Geertruidenberg leren van Roosendaal op dit beleidsdossier?

4.2. Antwoord

In deze paragraaf wordt het antwoord op de deelvragen gegeven. De beantwoording heeft met name betrekking op de periode 2011-2014. De gemeente heeft in 2015 de nieuwe Woonzorgvisie vastgesteld. Om de conclusies en met name de aanbevelingen in perspectief te plaatsen wordt bij de beantwoording ook ingegaan op het daarin voorgenomen beleid.

Visie

Woonvisie 2012-2016

Het uitgangspunt in de Woonvisie 2012-2016 is "bouwen naar behoefte, met de nadruk op kwaliteit en op een duurzaam gedifferentieerde woningvoorraad met aandacht voor starters, senioren en collectief particulier opdrachtgeverschap".

Die aandacht voor senioren wordt ingegeven door de constatering dat "door de toenemende vergrijzing de senioren een steeds groter aandeel vormen van de totale bevolking. Dit betreft voor een groot deel vitale ouderen die zo lang mogelijk in hun eigen huis kunnen en willen blijven wonen. Met behulp van fysieke aanpassingen zoals bijv. een traplift en domotica (technologische hulp- en communicatiemiddelen) kunnen woningen geschikt gemaakt worden voor deze doelgroep".

Ook uit de woonmonitor blijkt dat een groot deel van de 55-plussers het liefst in de huidige woning wil blijven wonen. Daarbij wordt wel geconstateerd dat naar mate men ouder wordt, de groep groeit die toch liever verhuist.

Door levensloopbestendige woningen te realiseren, die ook aantrekkelijk zijn voor andere doelgroepen, kan flexibel op de vraag worden ingespeeld. Daartoe zullen "in de prestatieafspraken concrete afspraken worden gemaakt over de woningen (soort, prijs, ligging) die voor senioren worden ontwikkeld in zowel de nieuwbouw als in de bestaande voorraad". En in meer algemene zin zal de gemeente bij realisatie van nieuwbouw kwaliteitseisen opnemen met betrekking tot de mate waarin een woning levensloopbestendig is. Daarbij wordt aangegeven dat deze door de gemeente wel kunnen worden gewenst, maar niet dwingend kunnen worden opgelegd.

Bij de prestatieafspraken met woningcorporaties zal worden opgenomen dat "de specifieke seniorenwoningen in eerste instantie zullen worden toegewezen aan personen van 55 jaar of ouder en/of aan personen die een beschikking hebben gekregen in het kader van de WMO".

Daarbij wordt onderkend dat ook de locatie van voorzieningen van belang is: "Gestreefd wordt voor het behoud van bestaande voorzieningen in de dorpen en wijken zoals winkels, banken, postkantoor, ontmoetingsruimte, bibliotheek, huisarts, apotheek, wijkverpleegster etc." Daarbij wordt wel opgemerkt dat de invloed van de gemeente op dit punt beperkt is, en daarnaast ook de behoefte van senioren wijzigt. Door de gemeente wordt daarom het voornemen uitgesproken om "de wijzigende behoefte naar het voorzieningenniveau in de gemeente in de gaten te houden en het voorzieningenniveau en het accommodatiebeleid zo goed mogelijk hierop af te stemmen. Hierdoor wordt bijgedragen aan de sociale samenhang, de mogelijkheid voor mensen om zo lang als gewenst zelfstandig te wonen en wordt vereenzaming voorkomen."

Woonzorgvisie 2015, ontwikkeling nieuwe Woonvisie

Bouwen naar behoefte is ook het credo van het huidige college. Concrete knelpunten in behoeften aan ouderenhuisvesting doen zich in de praktijk niet voor. Daar waar een vraag geconstateerd wordt, dient die te worden ingevuld door de partijen in het veld van wonen en zorg. Met hen is daarom ook in 2015 een Woonzorgvisie opgesteld. Tot een vertaling in concreet beleid op het terrein levensloopbestendig wonen heeft de Woonzorgvisie nog niet geleid. De gemeente wil de gegevens over de vraag naar voor ouderen geschikte woningen eerst verder uitdiepen via een nieuw woononderzoek. Daarna, in 2016, wordt een nieuwe visie opgesteld. Die visie gaat nadrukkelijk een integraal karakter krijgen. Naast wonen en zorg zal daarin aandacht zijn voor het aanbod van welzijn en voor de woon- en leefomgeving. Er zal derhalve sprake zijn van een brede kijk op het thema ouderen en wonen. Vanuit die visie gaat de gemeente vervolgens afspraken maken met de relevante partijen, in het bijzonder met de beide actieve woningbouwverenigingen om tot daadwerkelijke uitvoering te komen.

Inzicht in vraag en aanbod

Woonmonitor 2011, Woonvisie 2012-2016

Binnen de gemeente Geertruidenberg is reeds lang aandacht voor de huisvesting van de groep oudere inwoners. Door middel van onderzoek (2011) heeft de gemeente een beeld verkregen van de aard en de omvang van de vraag naar woningen die geschikt zijn voor senioren. De prognoses in de Woonmonitor zijn gebaseerd op het aantal 65+ers dat in de enquête heeft aangegeven in de volgende vijf jaar 'verhuisgeneigd' te zijn. Omgerekend naar de hele bevolking zou het om ca. 400 huishoudens gaan. Uit de enquête blijkt dat deze huishoudens hoofdzakelijk uit grondgebonden woningen komen. Voor wat betreft de aard van de vraag verandert de voorkeur met het toenemen van de leeftijd. De seniorenwoning met tuin en patiowoning zijn het meest in trek bij de 55-64-jarigen, en de seniorenwoning in een appartementencomplex met name bij de 65-74 jarigen. De 75+ers willen vooral verhuizen naar een woonzorgcomplex.

Uit de enquête blijkt verder dat nagenoeg alle verhuisgeneigde inwoners die in een huurwoning wonen, ook daarna willen blijven huren. Daarnaast geeft ook een groot deel (64%) van de inwoners die op dat moment in een koopwoning wonen aan dat ook zij bij verhuizing de voorkeur geven aan een huurwoning.

In de Woonmonitor is geen inventarisatie opgenomen van het op dat moment beschikbare aanbod van voor ouderen geschikte woningen. In de enquête is wel gevraagd of de bewoners zelf vinden dat hun woning geschikt zou zijn voor bewoning door mindervalide. Slechts 17% geeft aan dat hun woning hiervoor

geschikt zou zijn, terwijl 67% aangeeft dat dit beslist niet het geval is. Met name de grondgebonden woningen (slechts 10% geschikt) en bovenwoningen/appartementen zonder lift (slechts 12% geschikt) worden niet of nauwelijks geschikt bevonden voor bewoning door mindervaliden.

In de Woonmonitor wordt geconstateerd dat het aantal 65+ers zal toenemen van ca. 3.200 in 2010 tot ca. 6.000 in 2035. De prognoses in de Woonmonitor hebben echter slechts betrekking op de verhuisgeneigdheid in de volgende vijf jaar, zodat niet duidelijk wordt tot welke consequenties de vergrijzing op langere termijn zal gaan leiden.

In de Woonvisie 2012-2016 zijn met gebruikmaking van kengetallen nog aanvullende berekeningen gemaakt voor de te verwachten vraag op langere termijn van senioren van 75 jaar en ouder. Op basis daarvan wordt geconstateerd dat er bij de intramurale zorg op dat moment een overcapaciteit is, maar dat dit op langere termijn zal omslaan in een tekort.

Voor wat betreft de extramurale zorg wordt berekend dat het benodigd aantal woningen voor 'verzorgd wonen' en 'geschikt wonen' zal toenemen. In de Woonvisie is echter geen berekening opgenomen van het aantal beschikbare woningen, zodat niet duidelijk wordt of en in hoeverre er sprake is van een tekort. In de Woonvisie zijn hiervoor ook geen beleidsmaatregelen voorzien.

Woonzorgvisie 2015

In maart 2015 is in samenwerking tussen de gemeente, de woningcorporaties Thuisvester en WSG, en de zorgaanbieders De Riethorst Stroomland en Het Hoge Veer de Woonzorgvisie Geertruidenberg opgesteld. Hierin zijn analyses gemaakt van zowel de intramurale als extramurale woonopgave. Met het oog op de verantwoordelijkheden van de gemeente zijn met name de analyses van de extramurale opgave relevant.

Als gevolg van de extramuralisering is voor de lichtere zorgklassen geen plaatsing meer mogelijk in een instelling. Dat leidt tot een toename van de behoefte aan 'verzorgd wonen': een situatie waarin een huishouden in een ouderenhuis woont en gebruik kan maken van verpleging of verzorging vanuit een nabij gelegen zorgsteunpunt. Op basis van het aantal inwoners met een CIZ-indicatie en met gebruikmaking van landelijke kengetallen wordt berekend dat vraag en aanbod op dat moment in evenwicht zijn, maar in de periode tot 2030 zonder nadere maatregelen een tekort zal ontstaan van ca. 120 woningen.

Daarnaast zijn ook berekeningen gemaakt van de vraag naar 'overige geschikte huisvesting voor ouderen'. Dit is een verzamelnaam voor woningen die gemeen hebben dat ze 'meer geschikt zijn voor de doelgroep dan gebruikelijke woningen'. Hieronder worden zowel nultredenwoningen zonder verdere ondersteuning begrepen als woningen waar inwoners gebruik kunnen maken van diensten zoals huishoudelijke hulp, maaltijdverzorging, recreatieruimte, etc. Om de vraag te berekenen worden met gebruikmaking van kengetallen een tweetal benaderingen gevolgd, resulterend in een toename van de vraag van:

- benadering 1: 1.600 woningen in 2013 tot ruim 2.600 in 2030;
- benadering 2: 1.500 woningen in 2013 tot ruim 2.200 in 2030.

Uitgaande van een eveneens op basis van kengetallen berekend aanbod van 1.500 woningen leidt dit een tekort in 2030 van 700 tot 1.100 woningen.

In de daarna volgende paragrafen worden op basis van de aangegeven woonwensen, bestaande voorraad en financiële mogelijkheden berekeningen gemaakt van de gewenste ontwikkeling. Conclusie van die analyses is dat er in Geertruidenberg een vraag is naar goedkope koopwoningen en (middel)dure huurwoningen.

Doeltreffendheid en doelmatigheid

Beleidsrealisatie Woonvisie 2012-2016

In 2013 resp. 2014 komen de prestatieafspraken met Thuisvester en WSG tot stand. Door beide corporaties wordt daarbij aangegeven dat een groot deel van de huurwoningen al geschikt is voor senioren, en er op dat moment bij de woningtoewijzing geen knelpunten geconstateerd worden. Bij afwezigheid van een 'harde' vraag wordt er van afgezien om, zoals in de Woonvisie was voorgenomen, tot concrete afspraken te komen over de woningen (soort, prijs, ligging) die voor senioren zullen worden ontwikkeld.

Wel zijn afspraken opgenomen die er toe moeten leiden dat op daarvoor in aanmerking komende momenten aanpassingen in de bestaande woningvoorraad zullen worden gerealiseerd, en de daarvoor geschikte woningen ook in eerste instantie zullen worden toegewezen aan senioren en mensen met beperkingen. Er wordt niet in nieuwbouw van seniorenwoningen voorzien.

Omdat het niet tot meetbare en tijdgebonden afspraken is gekomen kan niet worden vastgesteld of en in hoeverre het beleid op dit punt als doeltreffend en doelmatig is aan te merken.

Woonzorgvisie 2015

In 2015 is in samenwerking tussen gemeente, woningcorporaties en zorgaanbieders de Woonzorgvisie 2015 opgesteld. Deze is nog niet geconcretiseerd in beleidsmaatregelen en afspraken. Dit vindt nog nadere uitwerking via het in 2016 uit te voeren woononderzoek en de daarna vast te stellen Woonvisie. De Rekenkamer kan op dit punt dan uiteraard ook nog niet tot een conclusie komen over de doeltreffendheid en doelmatigheid.

Voorzieningenniveau

In de Woonvisie 2012-2016 was (zie hiervoor) het voornemen uitgesproken om de wijzigende behoefte naar het voorzieningenniveau in de gemeente in de gaten te houden en het voorzieningenniveau en het accommodatiebeleid zo goed mogelijk hierop af te stemmen. Uit het onderzoek is niet gebleken dat aan dit voornemen invulling is gegeven.

In de prestatieafspraken met Thuisvester en WSG is opgenomen dat de gemeente en de corporaties "zich samen zullen inspannen om een aantrekkelijke woonomgeving, en leefbare buurten en wijken te behouden, respectievelijk te realiseren". Die afspraken zijn niet specifiek gericht op de woonsituatie van ouderen, en ook overigens zo algemeen van aard dat niet kan worden vastgesteld of in hoeverre deze bijdragen aan het in stand houden van het voor ouderen benodigde voorzieningenniveau.

Omdat het niet tot concretisering c.q. meetbare en tijdgebonden afspraken is gekomen kan niet worden vastgesteld of en in hoeverre het beleid op dit punt als doeltreffend en doelmatig is aan te merken.

Financiële kaders

Voor het thema ouderenhuisvesting is geen sprake van financiële kaders.

Raad

Het thema ouderenhuisvesting is als zodanig geen thema dat in de raad veel aandacht krijgt. De Woonzorgvisie, waarin toch grote tekorten aan levensloopbestendige woningen zijn voorspeld, is niet behandeld in de raad. In de afgelopen tijd is wel aandacht geweest voor de herstructurering van grote zorg-complexen in de gemeente en voor de problemen van corporatie WSG. In het kader van het woonbeleid ontvangen jongeren en starters als groepen meer aandacht.

De raad is goed (volledig, tijdig) geïnformeerd over (voornemens voor) het beleid ten aanzien van ouderenhuisvesting. De raad zag tijdens de behandeling van de prestatieafspraken geen aanleiding om via het aangeven van duidelijker kaders meer invloed uit te oefenen op het brede wonen-beleid.

Beantwoording hoofdvraag

Bij de totstandkoming van de Woonvisie 2012-2016 heeft de gemeente Geertruidenberg onderkend dat in verband met de vergrijzing extra aandacht nodig is voor de huisvesting van senioren, maar heeft dat nog niet geconcretiseerd in een strategische visie op de ontwikkelingen op langere termijn.

Op de korte termijn bezien ontbrak daarvoor ook de maatschappelijke urgentie. Door de corporaties was in de voorafgaande periode al een deel van het aanbod aangepast, en ook anderszins zijn binnen de pilot 'Bouwen binnen strakke contouren' appartementen beschikbaar gekomen die geschikt zijn voor huisvesting van senioren. Daarbij is een algemene, landelijke trend dat de vraag naar levensloopgeschikte woningen niet recht evenredig groeit met de toename van het aantal ouderen. In het onderzoek naar hetzelfde thema in de gemeente Roosendaal werden hiervoor als mogelijke oorzaken aangegeven:

- "senioren die in een koopwoning wonen, krijgen in deze tijd moeilijker hun woning verkocht en verhuizen minder gauw naar een seniorenwoning;
- voor zowel seniore huurders als kopers geldt dat zij na een verhuizing naar een seniorenwoning vaak meer geld kwijt zijn aan woonlasten dan voorheen;
- senioren van nu zijn over het algemeen tot op hoge leeftijd gezond en ervaren nog geen beperkingen, waardoor er geen noodzaak is om te verhuizen. Zij hebben ook minder behoefte om alleen tussen mensen van hun eigen leeftijd te wonen."

Alhoewel dit in het onderzoek in Geertruidenberg niet zo expliciet is benoemd, ligt het in de rede dat deze ontwikkelingen ook in Geertruidenberg doorwerking hebben.

Bij het ontbreken van een 'harde vraag' zijn in de prestatieafspraken met de woningcorporaties geen harde afspraken opgenomen over de aantallen aan te passen woningen, maar is volstaan met afspraken die er op neerkomen dat geen nieuwbouw voor senioren wordt voorzien maar op daarvoor geschikte momenten wel aanpassingen in bestaande woningvoorraad gerealiseerd worden. Aangezien zich anno 2015 geen ernstige knelpunten voordoen kan gesteld worden dat althans tot dit moment het doel – voldoende passende huisvesting – daarmee is bereikt.

De vraag is wel of het beleid daarmee ook op langere termijn voldoende effectief zal zijn. Zoals ook in de Woonzorgvisie wordt aangegeven blijkt uit onderzoek op landelijk niveau dat in de leeftijdsgroep van 55 tot 65 jaar het aantal mensen met beperkingen nog relatief beperkt is. Dit neemt toe in de leeftijdsgroep van 65 tot 75 jaar, en in sterke mate bij inwoners ouder dan 75 jaar. Dat is van belang omdat de 'babyboomgeneratie' nu wel het stadium van vergrijzing heeft bereikt (er is een

toename van het aantal 55+ers), maar de fase van dubbele vergrijzing nog volgt (de toename van het aantal inwoners dat ouder is dan 75 jaar). Daarbij merkt de Rekenkamer op dat in de Woonmonitor van 2011 een belangrijk deel van de geënquêteerden heeft aangegeven dat hun huidige woning niet geschikt is voor bewoning door mindervaliden.

De kernvraag voor het toekomstig beleid is in welke mate en hoedanigheid de vraag zich in de komende periode als gevolg van (met name: de dubbele) vergrijzing en extramuralisering zal ontwikkelen, en hoe tijdig in die vraag kan worden voorzien.

4.3. Aanbevelingen

Visie

Uit de Woonzorgvisie blijkt dat gemeente, woningcorporaties en zorgaanbieders bereid zijn om samen de schouders te zetten onder het nieuwe beleid. De Rekenkamer adviseert om bij de verdere ontwikkeling daar uitdrukkelijk ook de inwoners bij te betrekken.

In het afgelopen decennium is een ontwikkeling opgetreden waarbij in toenemende mate wordt uitgegaan van de eigen verantwoordelijkheid van de inwoners. Waar voorheen de overheid nog relatief ruim voorzag in de financiering van intramurale voorzieningen is dat nu nog slechts mogelijk bij zeer vergaande beperkingen. Inwoners worden geacht door een combinatie van huisvesting, leefomgeving, zorg en voorzieningen zo lang en zo goed mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen. Een aandachtspunt is wel in hoeverre dat tot de verantwoordelijkheden van de inwoners kan worden gerekend c.q. wat de verantwoordelijkheden van gemeente, woningcorporaties, zorgverzekeraars en zorgaanbieders zijn. Een aandachtspunt is ook of alle betrokkenen daarover dezelfde opvatting hebben, en verantwoordelijkheden op elkaar zijn afgestemd en gecommuniceerd.

- Geadviseerd wordt de verantwoordelijkheden met betrekking tot de huisvesting van ouderen duidelijk vast te leggen, op elkaar af te stemmen en met inwoners te communiceren.

Doelgroep

In de beleidsdocumenten wordt de doelgroep 'Senioren' in meest ruime zin opgevat als alle 55+ers. Bij de verdere uitwerking worden in de diverse documenten deelanalyses gemaakt waarbij onderscheid wordt gemaakt naar leeftijdscohorten. Uit die deelanalyses blijkt ook dat het nuttig is om tot zo'n onderscheid te komen. Niet zozeer overigens omdat de leeftijd als zodanig van belang is, maar omdat met de leeftijd veelal ook de beperkingen toenemen en er derhalve ook andere woonwensen zijn. De groep 55+ers is te algemeen en te divers om als één doelgroep aan te merken.

Er is daarnaast ook een verschil in woonsituatie. Een deel van de ouderen woont nu al in een woning die levensloopbestendig is, of relatief eenvoudig aan te passen is. Voor een ander deel geldt echter dat er sprake is van een zodanige aard van de woning en/of ligging dat bij het optreden van verdergaande beperkingen de woning niet meer voor bewoning geschikt is.

- Geadviseerd wordt om de doelgroep nader te definiëren en te specificeren naar leeftijdsgroepen en huidige woonsituatie. Geadviseerd wordt om in het bijzonder aandacht te geven aan inwoners van meer gevorderde leeftijd die nu woonachtig zijn in een nog niet aangepaste en ook niet aanpasbare woning.

Definitie en ordening

Om tot inzicht in vraag en aanbod te komen is gewenst dat er overeenstemming bestaat over wat onder een voor ouderen geschikte woning wordt verstaan, en daarbij rekening wordt gehouden met verschillen in de mate waarin voor zelfstandige bewoning zorg en ondersteuning nodig is. Geconstateerd wordt dat in beleidsdocumenten in hoofdlijnen wordt aangesloten op de begripsbepaling zoals die door de ministeries van BZK en VWS wordt gehanteerd. Een aandachtspunt is wel dat bij toepassing geen gebruik wordt gemaakt van het ook bij die begripsbepaling behorende onderscheid in typen woningen. Zo wordt in de Woonzorgvisie 2015 een samengevatte berekening gemaakt van de groep 'overige geschikte woningen'. Die groep is echter naar zijn aard (zie par. 2.4) zeer heterogeen. Door in de berekeningen uit te gaan van één verzamelbegrip wordt geen onderscheid gemaakt naar de mate waarin woningen zijn aangepast en de mate waarin huishoudens gebruik kunnen maken van allerhande diensten zoals huishoudelijke hulp, maaltijdverzorging, recreatieruimte, etc.

- Geadviseerd wordt om bij de begripsbepaling gebruik te maken van de ordening van de verschillende woningtypen zoals die door de ministeries van BZK en VWS wordt gehanteerd (zie par. 2.4). De begripsbepaling maakt het mogelijk om tot een gedifferentieerd inzicht te komen in de aard van de benodigde woningen. Een aansluiting op landelijk gehanteerde begrippen en ordening maakt het ook mogelijk om bij beleidsvorming en prognoses gebruik te maken van ervaringen van anderen.

Prognose van de vraag

Uit het onderzoek blijkt dat het lastig is om tot betrouwbare prognoses te komen. Zowel het overheidsbeleid als de woonwensen van inwoners zijn zo ingrijpend gewijzigd dat extrapolatie op basis van ervaringsgegevens niet mogelijk is.

- Geadviseerd wordt om tot twee typen prognoses te komen:
 - een prognose op lange termijn waarbij op basis van (eventueel aan landelijk onderzoek te ontleen) kengetallen in hoofdlijnen inzicht wordt verkregen in de te verwachten ontwikkelingen, zodat daarop in hoofdlijnen beleid kan worden ontwikkeld;
 - een inherent nadeel van zulke lange termijnprognoses is dat deze zoveel onzekerheden kennen dat ze niet bruikbaar zijn als basis voor investeringsbeslissingen. Geadviseerd wordt dan ook om door het uitvoeren van gericht marktonderzoek inzicht te krijgen in de ontwikkelingen op korte termijn, en op basis daarvan met maatschappelijke partners tot concrete realisatie te komen.

Inzicht in aanbod

In de Woonzorgvisie is een inventarisatie opgenomen van het aantal woningen dat beschikbaar is voor 'verzorgd wonen'. Voor de hiervoor genoemde verzamelgroep 'overige geschikte woningen' is met gebruikmaking van zeer globale kengetallen tot een theoretisch beschikbaar aantal woningen gekomen.

- Wanneer via het Woononderzoek 2015 informatie over de vraagzijde wordt vergaard, verdient het aanbeveling tevens een actueel beeld te krijgen van het feitelijk aanbod.

Daarbij merkt de Rekenkamer op dat een deel van de woningen weliswaar als 'geschikt' is aan te merken, maar bewoond wordt door inwoners uit jongere generaties en daardoor pas na eventuele verhuizing voor huisvesting van ouderen beschikbaar komen.¹³

- Geadviseerd wordt om te komen tot inventarisatie van het aantal beschikbare woningen en hierbij aan te sluiten op de hiervoor genoemde definitie en ordening van het begrip 'geschikte woning'. Geadviseerd wordt daarbij ook te betrekken in welke (delen van) wijken deze woningen gelegen zijn en in welke mate deze beschikbaar zijn of komen voor de huisvesting van ouderen.

Prestatieafspraken sociale huursector

Het verdient aanbeveling bij de volgende afspraken met de woningbouwcorporaties expliciet aandacht te besteden aan de groep ouderen en het thema wonen-zorg, zoals ook in de Herzieningswet 2015 wordt aangegeven. Dat kan door het stellen van kaders, maar ook door ouderen een stem te geven in het tot stand komen van de afspraken. Bovendien dienen de afspraken het niveau van 'intenties' te overstijgen en zijn concrete, meetbare afspraken gewenst.

- Geadviseerd wordt om in prestatieafspraken met woningcorporaties meetbare en tijdgebonden afspraken op te nemen met betrekking tot de huisvesting van ouderen.

Vrije sector

Alhoewel de woningcorporaties een belangrijke rol vervullen in de sociale huursector is een deel van de betrokken inwoners nu woonachtig in een eigen koopwoning, en zullen deze voor toekomstige bewoning opnieuw een woning moeten kopen of (hetgeen in de Woonmonitor overwegend als voorkeur wordt aangegeven) verhuizen naar een huurwoning buiten de sociale huursector. Een belangrijk deel van de ontwikkelingen zal zich derhalve binnen 'de markt' voordoen. De huisvesting van ouderen staat daarbij niet op zich, maar kan een stimulans geven tot verdere ontwikkelingen in de verhuisketen. Door het bieden van mogelijkheden tot verhuizen, ontstaat daarbij mogelijk ook ruimte voor starters op de gemeentelijke woningmarkt.

Om deze processen goed te laten verlopen is het belangrijk om gezamenlijk beleid te ontwikkelen met de relevante stakeholders in de gemeente Geertruidenberg. Overleg met alle (markt)partijen is daarvan een begin. Het is belangrijk om te weten wat alle partijen van plan zijn in de seniorenmarkt, zodat er op termijn geen tekort of overschot aan geschikte woningen ontstaat.

- Geadviseerd wordt om ook de ontwikkeling van levensloopbestendige woningen in de vrije sector te monitoren, stimuleren en faciliteren.

Voorzieningenniveau

Uit het onderzoek komt naar voren dat de gemeente het belang van een goed voorzieningenniveau onderkent. Aan het voornemen om de behoefte naar het voorzieningenniveau in de gemeente in de gaten te houden en het voorzieningenniveau en accommodatiebeleid daarop aan te passen is tot dusver echter nog geen invulling gegeven. Wel is aangegeven dat in de nieuw op te stellen woonvisie naast

¹³ Zo blijkt uit de evaluatie van de Woonvisie 2004-2009 (zie paragraaf 4.2) dat 38% van het totaal aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen geschikt was voor senioren, maar slechts 17% van het totaal werd bewoond door senioren.

wonen en zorg aandacht zal zijn voor het aanbod van welzijn en voor de woon- en leefomgeving.

- Geadviseerd wordt om in de nieuw op te stellen Woonvisie concreet aan te geven welke voorzieningen op het gebied van zorg, welzijn en woon- en leefomgeving van essentieel belang zijn om ouderen in staat te stellen zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen, en in overleg te treden met andere betrokken organisaties om waar mogelijk hier ook in te voorzien.

Gemeenteraad

In de gemeenteraad is tot dusver beperkte aandacht geweest voor het thema ouderenhuisvesting. In de raadsvergadering over de Woonagenda heeft de raad aangegeven betrokken te willen zijn bij de huisvesting van ouderen.

- Geadviseerd wordt om in het kader van zowel de kaderstellende, controlerende als vertegenwoordigende rol meer aandacht te geven aan de vraag of de gemeentelijke woningvoorraad voldoende geschikt is om tegemoet te komen aan de vraag van de vergrijzende bevolking in Geertruidenberg.

Leereffecten uit onderzoek in de gemeente Roosendaal

De gemeente Roosendaal heeft zich voorgenomen om een consortium te stimuleren dat levensloopgeschikte woningen en concepten van wonen-zorg gaat aanbieden. Hiervoor zijn lokale marktpartijen belangrijke partners.

- Geadviseerd wordt om kennis te nemen van het initiatief in de gemeente Roosendaal en in overleg met lokale aanbieders tot een op de situatie in Geertruidenberg toegesneden aanpak te komen.

5. Reactie College op conceptrapport

Op 15 december 2015 heeft de Rekenkamer het conceptrapport aangeboden voor bestuurlijk hoor en wederhoor. Het College heeft hierop gereageerd bij brief van 25 januari 2016. De inhoud van deze brief is onderstaand integraal verwoord.

Geachte heer De Schipper,

Wij danken u voor de conceptrapportage met betrekking tot het onderzoek naar het onderwerp "Huisvesting ouderen" en de mogelijkheid die ons biedt voor het geven van een reactie op de onderzoeksbevindingen, conclusies en aanbevelingen in het kader van het bestuurlijk hoor en wederhoor.

Algemene reactie

In eerste instantie spreekt het college haar waardering uit voor de gedetailleerdheid van de bevindingen. De rapportage bevat voldoende bouwstenen voor de verdere kwalitatieve doorontwikkeling van het onderwerp "Huisvesting ouderen".

De Rekenkamer stelt terecht vast dat veel gemeenten nog op zoek zijn naar de manier waarop zij hun nieuwe taken op dit vlak kunnen vormgeven. Het wettelijk en institutioneel kader (Extramuralisering, scheiden wonen/zorg, de WMO 2015, de WLZ etc.) is immers recent ingrijpend veranderd.

In Geertruidenberg hebben wij een en ander voortvarend opgepakt. In het voorjaar van 2015 hebben wij met zorgaanbieders en corporaties reeds een eerste Woonzorgvisie op- en vastgesteld.

Alvorens concreet in te gaan op de aanbevelingen in het rapport van de Rekenkamer, lijkt het College wenselijk om kort een beeld te schetsen van de actuele stand van zaken, met name waar het gaat om de uitwerking van de in 2015 vastgestelde Woonzorgvisie.

De Rekenkamer gaat kort in op de voorgenomen realisatie van de Woonzorgvisie, maar relevant is om te vermelden dat het College inmiddels een voorzet heeft gemaakt voor een "aanvliegroute en plan van aanpak Gebiedsgericht werken aan Wonen, Zorg en Welzijn gemeente Geertruidenberg (advies d.d. 6-10-2015)". Deze voorzet kan beschouwd worden als een aanzet om vorm en inhoud te geven aan de Woonzorgvisie, zoals deze in het voorjaar van 2015 is vastgesteld.

In deze voorzet gaat het College in op de mate van urgentie van deze gebiedsgerichte en integrale aanpak van wonen, zorg en welzijn, in verband met het langer zelfstandig blijven wonen van allerlei kwetsbare groepen (i.v.m. de snelle afbouw van intramurale capaciteit door het rijk). Tevens wordt in de voorzet ingegaan op de ambitie, onze rolopvatting, de beschikbare instrumenten, concrete aandachtspunten in de gebiedsgerichte analyse, de organisatie van het proces en de tijdsplanning.

Deze voorzet bespreken wij momenteel met een aantal partners in het veld. Zo is deze inmiddels voorgelegd aan de Seniorenraad, de WMO-raad en de Stuurgroep Woonzorgvisie. Daarnaast hebben wij de voorzet ter sprake gebracht op de onlangs door ons georganiseerde Lokale Bijeenkomst Zorg en Welzijn d.d. 12-11-2015.

De reacties uit het veld worden momenteel verwerkt, waarna het (zo nodig aangepaste) advies met een programma-opdracht door het College zal worden vastgesteld.

Onderstaand gaan we nader in op de door u gemaakte aanbevelingen.

Aanbevelingen

Aanbeveling 1

Geadviseerd wordt de verantwoordelijkheden met betrekking tot de huisvesting van ouderen duidelijk vast te leggen, op elkaar af te stemmen en met inwoners te communiceren.

Het College onderkent nadrukkelijk de noodzaak hiertoe. In de hierboven aangehaalde voorzet wordt door het College, onder de paragraaf -rolopvatting /sturing-, reeds ingegaan op taken en verantwoordelijkheden van verschillende partijen (de gemeente neemt de regiefunctie). Daarnaast zijn wij in het kader van de gebiedsgerichte aanpak van plan om inwoners nadrukkelijk te betrekken via de voorgestelde overlegtafels (zie onder -verdere uitwerking-). Binnen deze gebiedsgerichte aanpak is ook opgesloten dat met allerlei organisaties in het maatschappelijk middenveld (Corporaties, SWOG, Prisma etc.) wordt samengewerkt en specifieke afspraken worden gemaakt.

Aanbeveling 2

Geadviseerd wordt om de doelgroep nader te definiëren en te specificeren naar leeftijdsgroepen en huidige woonsituatie. Geadviseerd wordt om in het bijzonder aandacht te geven aan inwoners van meer gevorderde leeftijd die nu woonachtig zijn in een nog niet aangepaste en ook niet aanpasbare woning.

Het College onderkent de noodzaak om de doelgroep nader te specificeren naar leeftijdsgroepen. In de diverse beleidsdocumenten is inmiddels onderscheid gemaakt naar leeftijdscohorten. Met de opstelling van de nieuwe woonvisie 2017-2021 zal de doelgroep nader worden gedefinieerd en gespecificeerd naar leeftijdsgroepen. In het woononderzoek dat begin februari 2016 gereed wordt verwacht, zal tevens inzicht worden verkregen in de huidige woonsituatie in relatie tot de specifieke woonwensen van deze doelgroep.

Aanbeveling 3

Geadviseerd wordt om bij de begripsbepaling gebruik te maken van de ordening van de verschillende woningtypen, zoals die door de ministeries van BZK en VWS wordt gehanteerd.

Op dit moment wordt in de beleidsdocumenten aangesloten bij de begripsbepaling zoals die door de ministeries van BZK en VWS wordt gehanteerd. Het aangegeven aandachtspunt om de "overige geschikte woningen" verder te specificeren naar woningtype zal worden meegenomen en besproken met de verdere uitwerking.

Aanbeveling 4

Geadviseerd wordt om tot twee typen prognoses te komen met betrekking tot de woonwensen.

Op dit moment loopt het woononderzoek waar inwoners van de gemeente steekproefsgewijs hun concrete woonwensen kenbaar hebben kunnen maken en waar specifiek is gevraagd naar de woonwensen van senioren. Hieruit volgt een korte termijn prognose naar de woonwensen. Hiernaast zal bij de uitwerking van de woonvisie in ieder geval de provinciale woningbehoefteprognose worden meegenomen waarin per gemeente een lange termijn prognose is opgesteld voor de te verwachten ontwikkelingen.

Aanbeveling 5

Wanneer via het Woononderzoek 2016 informatie over de vraagzijde wordt vergaard, verdient het aanbeveling tevens een actueel beeld te krijgen van het feitelijke aanbod. Geadviseerd wordt om te komen tot inventarisatie van het aantal beschikbare woningen, in welke (delen van) wijken deze woningen gelegen zijn en in welke mate deze beschikbaar zijn of komen voor de huisvesting van ouderen.

De geschikte huurwoningen van de corporaties zijn bekend. De geschikte koopwoningen zijn veel minder duidelijk in beeld. Het woononderzoek geeft inzicht waar de mensen nu wonen naar levensloopbestendigheid en of de woning aanpasbaar is. Het advies om te komen tot een inventarisatie van het aantal beschikbare woningen per wijk zal worden meegenomen bij de verdere uitwerking van de nota "Gebiedsgericht werken aan Wonen, Zorg en Welzijn gemeente Geertruidenberg". Aanbeveling 6

Geadviseerd wordt om in prestatieafspraken met woningcorporaties meetbare en tijdsgebonden afspraken op te nemen met betrekking tot de huisvesting van ouderen.

Bij de jaarlijkse monitoring van de prestatieafspraken wordt bijgehouden hoeveel huurwoningen geschikt zijn voor de huisvesting van ouderen. In de nieuw op te stellen prestatieafspraken met woningcorporaties wordt specifiek aandacht besteed aan de huisvesting van ouderen waarbij de uitwerking van de opgave uit de woonzorgvisie op dit moment leidend is. Indien bij de uitwerking van de nota "Gebiedsgericht werken aan Wonen, Zorg en Welzijn gemeente Geertruidenberg" wordt gekomen tot concrete aantallen, kunnen deze in de volgende jaarschijf van de prestatieafspraken worden meegenomen.

Aanbeveling 7

Geadviseerd wordt om ook de ontwikkeling van levensloopbestendige woningen in de vrije sector te monitoren, stimuleren en faciliteren.

Zoals het College reeds heeft gesteld in de boven aangehaalde voorzet, zijn er doorgaans maar beperkte mogelijkheden voor nieuwbouw. De uitdaging zal zijn om de bestaande woningvoorraad zo goed mogelijk geschikt te maken. Voor wat betreft de huurwoningen kan dat middels het maken van prestatieafspraken met de corporaties. Met betrekking tot de eigenaar-bewoners wijst het College in de voorzet op een nieuwe stimuleringsregeling voor het opplussen van het particulier woningbezit (blijverslening Svn). Het is uiteindelijk aan de gemeenteraad om te bepalen met welke instrumenten hij de vrije sector probeert te stimuleren en te faciliteren.

Aanbeveling 8

Geadviseerd wordt om in de nieuw op te stellen Woonvisie concreet aan te geven welke voorzieningen op het gebied van zorg, welzijn, woon- en leefomgeving van essentieel belang zijn ouderen in staat te stellen langer zelfstandig te wonen én in overleg te treden met andere betrokken organisaties om waar mogelijk hier ook in te voorzien.

Zoals wij hebben verwoord bij de gebiedsgerichte aanpak wordt per kern in eerste aanleg een analyse gemaakt. In deze analyse komt tot uiting welke concrete behoeften er liggen op de onderscheiden terreinen van wonen, zorg/welzijn en buitenruimte.

Vervolgens kan worden gezien welke specifieke maatregelen (en dat kan per kern verschillen) er nodig zijn en wie wat gaat doen. Dit wordt verwoord in een plan van aanpak.

Aanbeveling 9

Aan de gemeenteraad wordt geadviseerd om in dit kader meer aandacht te schenken aan zowel zijn kader stellende, controlerende als volk vertegenwoordigende rol.

Dit advies is aan de gemeenteraad gericht.

Aanbeveling 10

Geadviseerd wordt in overleg met lokale aanbieders tot een op de situatie in Geertruidenberg toegesneden aanpak te komen.

In de voorzet is naar de mening van het College afdoende verwoord (middels de gebiedsgerichte aanpak per kern) hoe wij tot een op maat en "bottom-up" aanpak willen komen op dit vlak.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Geertruidenberg,
de secretaris de burgemeester

R.C.J. Nagtzaam

drs. W. van Hees

6. Nawoord

De Rekenkamer heeft met instemming kennis genomen van de reactie van het College.

Bijlage 1: Beoordeling op basis van normenkader

Norm 1: De gemeente heeft een expliciete en consistente visie op het gemeentelijk woningbeleid en dat van doelgroep ouderen op de woningmarkt in het bijzonder.

Criterium: Beleid is neergelegd in plannen (bijv. Woonvisie).

Na een aantal jaren met uitgebreide bouwplannen, heerst op het bouwfront rust. Bouwen naar behoefte is het adagium en niet voor niets de titel van de woonvisie Geertruidenberg 2012–2016 (2012). De gemeente baseert haar beleid ten aanzien van (ouderen)-huisvesting op die woonvisie, het coalitieakkoord en de recent opgestelde Woonzorgvisie (2015). Voor 2015 staat een nieuw woononderzoek op de rol, waarna een integrale visie op wonen–zorg–welzijn is voorzien voor 2016. In die visie zal aandacht zijn voor zowel wonen, zorg en welzijn als van de toegankelijkheid en bereikbaarheid van de leefomgeving.

Norm 2: Het beleid is actueel.

Criterium: De plannen worden ten minste elke vier jaar geactualiseerd en aangepast n.a.v. nieuwe wetgeving/marktontwikkelingen.

De Woonzorgvisie dateert van voorjaar 2015 en bevat ramingen met behulp van cijfers niet ouder dan 2012. In 2014 is de woningbouwcapaciteit vastgesteld.

De Woonzorgvisie bouwt voort op het Beleidsplan Wmo, ook uit 2015, een nota waarin de gemeente haar beleid ten aanzien van haar nieuwe taken en verantwoordelijkheden weergeeft. Dat beleidsplan past op haar beurt in een serie nota's die met de regiogemeenten zijn opgesteld in het traject naar de Wmo 2015.

In 2016 vindt een actualisering van het beleid plaats.

Norm 3: De gemeente heeft actueel inzicht in de aard, omvang, ontwikkeling en knelpunten ten aanzien van de vraag naar ouderenhuisvesting, waaronder die uit de particuliere sector.

Criterium: De gemeente meet periodiek de woningbehoefte.¹⁴

In 2011 is een woononderzoek uitgevoerd. Op basis van het aantal 65+ers dat in de enquête aangaf in de volgende vijf jaar verhuisgeneigd te zijn werd berekend dat ca. 400 huishoudens overwoog om in die periode te verhuizen. Er werd geen prognose opgesteld voor de ontwikkeling van de vraag na die vijf jaar.

Om inzicht te krijgen in de ontwikkeling van de vraag op langere termijn zijn in de Woonvisie 2012-2016 en in de Woonzorgvisie van 2015 berekeningen gemaakt op basis van kengetallen. Voor 2015 is een nieuw woononderzoek gepland waarmee de vraag nog specifiek in beeld gebracht gaat worden.

De gemeente beschikt over de recente informatie over het aanbod geschikte woningen van de twee actieve corporaties, hun plannen voor de komende jaren en over bestaande bouwplannen voor nultredenwoningen. In de Woonzorgvisie is ook een inventarisatie opgenomen van het beschikbare aanbod voor intramuraal verblijf en voor verzorgd wonen (ouderenwoningen waarbij men gebruik kan maken van verpleging of verzorging vanuit een nabijgelegen zorgsteunpunt).

¹⁴ Gemeente houdt 'vinger aan de pols' van de markt.

Uit de confrontatie van vraag en aanbod komt een mogelijk tekort in de nabije toekomst naar voren. Een tekort dat zich vooralsnog niet manifesteert in de praktijk.

Norm 4: De gemeentelijke woonvisie op strategisch niveau werkt door op concreet beleidsniveau.

criterium: De beleidsplannen zijn uitgewerkt in uitvoeringsplannen.

De in 2015 opgestelde Woonzorgvisie bevat concrete opgaven voor beleid. Door de ontwikkeling van een nieuwe woonvisie, voorzien voor 2016, is nog sprake van voorbereiding van beleid. Concrete doorwerking op het dossier ouderenhuisvesting is er nog niet.

Norm 5: De gemeente heeft een expliciete en consistente visie op de invulling van haar regierol bij de uitvoering van het wonen-zorgbeleid, in het bijzonder dat ten aanzien van ouderen.

criterium: Taken, fasering en ambities liggen vast in afspraken met relevante partijen (corporatie, zorgaanbieders), ontwikkelaars en, voor zover van toepassing, zorgverzekeraars.

Na de vaststelling van de Woonzorgvisie ligt het in de bedoeling om tot een afsprakenkader te komen met de betrokken partijen. Om deze gerichter te kunnen maken, heeft de gemeente ervoor gekozen eerst nog een nieuw woononderzoek uit te voeren. Dat onderzoek moet input geven voor nieuwe Woonvisie waarna er met de woonpartners prestatieafspraken gemaakt gaan worden.

De gemeente ziet haar rol vooral als moderator, degene die partijen bijeenbrengt. Dat beeld overheerst ook in het gemeentelijk Wmo-beleidsplan.

Norm 6: De gemeente heeft een systeem van periodieke monitoring en evaluatie om de prestaties te kunnen meten.

criterium: Er bestaat een monitoringssysteem.

Via de Activiteitenkalender en monitoring worden de prestatieafspraken met de twee corporaties gevolgd. Hierin zijn echter geen meetbare afspraken opgenomen specifiek ten aanzien van ouderenhuisvesting.

Norm 7: Partijen hebben SMART en actueel geformuleerde prestatieafspraken gemaakt met betrekking tot woningen voor ouderen.

criterium: Eenduidige, meetbare en tijdgebonden afspraken.

Op basis van de Woonvisie 2012-2016 zijn in 2013 resp. 2014 prestatieafspraken gemaakt met Thuisvester en WSG. Door beide corporaties is daarbij aangegeven dat een groot deel van de huurwoningen al geschikt is voor senioren, en er op dat moment bij de woningtoewijzing geen knelpunten geconstateerd worden. Bij afwezigheid van een 'harde' vraag wordt er van afgezien om, zoals in de Woonvisie was voorgenomen, tot concrete afspraken te komen over de woningen (soort, prijs, ligging) die voor senioren zullen worden ontwikkeld.

Wel zijn afspraken opgenomen die er toe moeten leiden dat op daarvoor in aanmerking komende momenten aanpassingen in de bestaande woningvoorraad zullen worden gerealiseerd, en de daarvoor geschikte woningen ook in eerste instantie zullen worden toegewezen aan senioren en mensen met beperkingen. Er wordt niet in nieuwbouw van seniorenwoningen voorzien.

De afspraken zijn specifiek, realistisch en acceptabel, maar niet meetbaar en tijdgebonden.

Norm 8: Bij de woningcorporaties en zorginstellingen is draagvlak voor het gemeentelijke beleid en de uitvoering daarvan met betrekking tot ouderen.

Criterium: Beleid is uitgewerkt in (prestatie)afspraken.

Beide corporaties onderschrijven qua intentie de noodzaak van aandacht voor de huisvesting van senioren binnen de gemeente. Die zorg is tevens in de prestatieafspraken neergelegd. Geen van de corporaties heeft zich daarbij gecommitteerd aan aantallen te realiseren woningen.

Door de gemeente, zorginstellingen en corporaties is een gezamenlijke visie opgesteld die het begin moet vormen van gericht en integraal beleid op het terrein van wonen, welzijn en zorg.

Norm 9: Partijen komen hun afspraken met betrekking tot woningen voor ouderen na.

Criterium: Nakomen van de afspraken ligt op schema.

De afspraken met betrekking tot het aanpassen van bestaande voorraad en over leefbaarheid in de buurt zijn niet meetbaar en tijdgebonden (SMART) geformuleerd en derhalve niet te toetsen.

Norm 10: De gemeente heeft beschreven en onderbouwd welke sturingsinstrumenten zij inzet.

Criterium: Beleidsplannen bevatten sturingsinstrumenten. De gemeente zet effectieve sturingsinstrumenten in.

In de Woonvisie 2012-2016 werd aangegeven dat bij de realisatie van nieuwbouwwoningen naast de landelijk vastgelegd kwaliteitseisen (Bouwbesluit) door de gemeente verdere kwaliteitseisen kunnen worden gewenst. Daarbij werd de mate waarin een woning levensloopbestendig is als één van de belangrijke kwaliteitscriteria genoemd. Deze kwaliteitseisen kunnen echter niet dwingend worden opgelegd.

Daarnaast wordt aangegeven dat "in de prestatieafspraken concrete afspraken gemaakt zullen worden over de woningen die voor senioren worden ontwikkeld in zowel de nieuwbouw als in de bestaande voorraad (maar dat is, zie hiervoor, niet gebeurd).

In de Structuurvisie 2030 (december 2013) wordt als uitgangspunt genomen dat de gemeente vooral de rol van moderator op zich neemt: "degene die partijen bijeenbrengt die uit zichzelf niet bijeenkomen, met het oogmerk mogelijk te maken wat elk van de partijen alleen niet mogelijk kan maken". Bij het nieuwe beleid, dat overigens in belangrijke mate nog vorm moet krijgen, zal de gemeente vooral andere partijen faciliteren om de opgaven te realiseren.

Norm 11: De gemeente heeft een systeem van periodieke monitoring en evaluatie om de effecten van de sturingsinstrumenten te kunnen meten.

Criterium: Er bestaat een actief gebruikt monitoringssysteem.

Er zijn (zie hiervoor) afspraken gemaakt over het monitoren van de prestatieafspraken met woningcorporaties. Er vindt geen monitoring plaats van het effect van de sturingsinstrumenten als zodanig.

Norm 12: De gemeente heeft financiële kaders gesteld voor het bereiken van de beoogde prestaties.

Criterium: De plannen zijn voorzien van een financiële onderbouwing en prestaties zijn gerealiseerd binnen de gestelde financiële kaders

Vooralsnog zijn de prestaties niet concreet vastgelegd. Financiële kaders zijn daarom daarbij niet nodig. Voor 2016 is wel voorzien in een budget ter uitvoering van de op te stellen integrale visie.

Norm 13: De informatiepositie van de gemeenteraad op onderhavig thema is toereikend.

criterium: Het college verstrekt tijdig en volledig informatie over de prestaties en de financiële kaders.

In de afgelopen periode waren er niet veel momenten waarop de raad geïnformeerd zou moeten worden over het thema ouderenhuisvesting. Op die momenten dat het nodig was, is de gemeenteraad tijdig, juist en volledig ingelicht, onder meer via raadsinformatiebrieven, de activiteitenkalender (monitor) en diverse overleggen.

Norm 14: De gemeenteraad heeft inhoud gegeven aan zijn kaderstellende, controlerende en volksvertegenwoordigende rol.

criterium: Raadsleden hebben voldoende mogelijkheden om kaders te stellen en te controleren en maken daar ook actief gebruik van.

Ouderenhuisvesting is nauwelijks een thema dat door de raad is behandeld. De meest recente Woonzorgvisie heeft de raad ontvangen. Zij heeft daar geen reactie op gegeven. De prestatieafspraken zijn wel besproken in de raad, maar daar heeft de raad geen noodzaak gezien tot het aandringen op duidelijke kaders.

Bijlage 2: Literatuur

ABF Research (2013), *De toekomstige ontwikkeling van bevolking, huishoudens en woningbehoefte*. Delft.

BureauVijftig (2015), *Woonmonitor 2015*. Utrecht.

Centraal Bureau voor de Statistiek (2015), *Beperkingen in dagelijkse handelingen bij ouderen*. Den Haag.

Gemeente Geertruidenberg (2012), *Woonvisie 2012-2016 Bouwen naar Behoefte*. Geertruidenberg.

Gemeente Geertruidenberg (2013), *Structuurvisie Geertruidenberg* (delen A en B). Geertruidenberg.

Gemeente Geertruidenberg (2014), *Jaarverslag 2013*. Geertruidenberg.

Gemeente Geertruidenberg (2014), *Coalitie-overeenkomst 2014-2018. Uitnodiging voor de toekomst*. Geertruidenberg.

Gemeente Geertruidenberg (2015), *Beleidsplan WMO*. Geertruidenberg.

Gemeente Geertruidenberg, Thuisvester (2011), *Woononderzoek (Woonmonitor) Geertruidenberg*. Geertruidenberg.

Gemeente Geertruidenberg, Thuisvester (2011), *Woononderzoek (Leefbaarheid- en Veiligheidsmonitor) Geertruidenberg*. Geertruidenberg.

Gemeente Geertruidenberg, Thuisvester (2013), *Prestatieafspraken 2013-2017*. Geertruidenberg.

Gemeente Geertruidenberg, WSG (2014), *Prestatieafspraken 2014-2018*. Geertruidenberg.

Gemeente Geertruidenberg, St. WSG, St. Thuisvester, De Riethorst Stromenland en het Hoge Veer (2015), *Woonzorgvisie Geertruidenberg*. Geertruidenberg.

Gemeente Geertruidenberg (2015), *Vragenlijst Woonderzoek 2015* (concept). Geertruidenberg.

Groot, C. de, F. van Dam en F. Daalhuizen (2013), *Vergrijzing en woningmarkt*. Planbureau voor de leefomgeving Den Haag.

Ipso Facto (2012), *Landelijk onderzoek ouderenhuisvesting*. Gouda.

KIEN (2015), *Onderzoek gemeentebeleid woningaanpassingen Anbo*. Groningen/Haarlem.

Lijzenga, J. en T. van der Waals (2014), *Woonvoorkeuren specifieke woonvormen voor ouderen: een verhaal met veel gezichten*. Ministerie van BZK/Companen.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2014), *Transitieagenda langer zelfstandig wonen*. Brief aan tweede kamer 4 juni 2014.

Nederlandse Zorgautoriteit (NZa) (2014), *Continuïteit van de langdurige zorg*. Onderzoek naar de mogelijke effecten van de maatregel langer thuis wonen op de continuïteit van intramurale zorg. Monitor en beleidsbrief.

Post, H., C. Poulus. J. van Galen en W. van Staalduinen (2012), *Wonen, zorggebruik en verhuisgedrag van ouderen. Een kwantitatieve analyse*. TNO 2012 R10797. Soesterberg.

Provincie Noord-Brabant (2008), *Bevolkings- en behoefteprognose Noord-Brabant*, actualisering 2008 en 2014.

Rekenkamer West-Brabant (2010), *Prestatieafspraken vergeleken; prestatieafspraken in West-Brabant tussen gemeenten en woningcorporaties*. Koepelnotitie. Roosendaal.

Triest, N. van en A. Duivenvoorden (2015), *All-Inclusive wonen als alternatief voor verzorgingshuis*. In: *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting*, nr. 1 maart, p.38-43.

Bijlage 3: Respondenten Geertruidenberg

Face to face:

Dhr. B. van Helvoirt, beleidsmedewerker cluster Beleid
Mw. M. van der Lee, beleidsmedewerkster Volkshuisvesting
Mw. K. Millenaar, griffier gemeenteraad Geertruidenberg
Dhr. K. van Oort, Wethouder Geertruidenberg
Dhr. M. Keller, St. Welzijn Ouderen Geertruidenberg

Telefonisch of via e-mail:

Mw. S. van der Dool, Manager Klant & Wonen WSG
Mw. K. Baartmans, accountmanager zorgvastgoed WSG
Dhr. H. Giesbergen hoofd Wonen Thuisvester
Dhr. M. Brouwer, Strategisch Voorraadbeleid Thuisvester