



Aan: College van B&W gemeente 's-Hertogenbosch

Van: het Seniorenplatform 's-Hertogenbosch

Datum: januari 2020

Betreft: reactie op de Discussienotitie **woonvisie** 's-Hertogenbosch

Inleiding

Het Seniorenplatform heeft actief meegedacht in het participatietraject dat heeft geleid tot de discussienotitie over de woonvisie. In dat traject is met de gemeente gesproken over het woonwensenonderzoek en de uitkomsten daarvan. Ook heeft het platform bijgedragen aan de gesprekken in de verschillende "ateliers" en er is een bijdrage geleverd aan de dag van het wonen. Daarom reageert het seniorenplatform graag op de nu voorliggende discussienotitie.

Ten eerste wil het Seniorenplatform haar waardering ervoor uitspreken dat de gemeente alle belangrijke partijen heeft betrokken bij de ontwikkeling van de woonvisie. Interessant is ook het feit dat er kan worden gediscussieerd over verschillende uitgangspunten. Terecht schetst de gemeente in de inleiding van de notitie dat de keuze tussen het één en het ander in de praktijk niet zo zwart-wit zal kunnen worden uitgevoerd en dat rekening moet worden gehouden met een middenweg. Het Seniorenplatform onderschrijft dat: "Tussen droom en daad staan nu eenmaal wetten en praktische bezwaren". Graag beklemtoont het platform dat het formuleren van een ronkende woonvisie niet moet leiden tot een onuitvoerbaar beleidsstuk.

Vervolgens beklemtonen we dat we bij onze reactie welhaast vanzelfsprekend uitgaan van het perspectief van ouderen. Dat sluit de belangen van andere groepen echter niet uit. Ook ouderen hechten aan een leefbare en diverse woonomgeving voor alle burgers. Maar wil zo'n woonomgeving worden gerealiseerd, dan kan het thema wonen niet worden losgemaakt van andere thema's. Precies zoals het platform in haar beleidsopvattingen uitdraagt (zie onderstaande afbeelding). Zeker nu het overheidsbeleid erop is gericht om ouderen zo lang mogelijk in hun vertrouwde woonomgeving te laten wonen is het niet alleen van belang oog te hebben voor de woning maar ook voor de (sociale) omgeving. Dan gaat het om vragen als: hoe dichtbij is benodigde zorg? Hoe makkelijk kunnen de



winkels worden bezocht? Hoe toegankelijk is de woonomgeving? Hoe makkelijk en toegankelijk is het openbaar vervoer? Hoe eenvoudig kan mijn woning worden aangepast als het slechter met mijn gezondheid gaat?

Op geleide van deze vragen van ouderen hebben we onze reactie vormgegeven. Daarbij is gekeken naar demografische ontwikkelingen, speerpunten van het overheidsbeleid en de problemen van de woningmarkt. Over de specifieke discussiepunten die in de notitie zijn opgenomen, hebben we ons ook een mening gevormd. Omdat deze slechts indirect te maken hebben met de woonsituatie van ouderen, hebben we die weergegeven in een bijlage.

Ontwikkelingen

Actuele cijfers geven aan dat zo'n veertig procent van de ouderen de eigen gezondheid als matig tot slecht ervaart. Bijna een derde is ook echt kwetsbaar. Desondanks wil het merendeel van de ouderen in onze gemeente, in lijn met het overheidsbeleid, zo lang mogelijk in de eigen woning blijven wonen (78 %). Maar of de eigen woning daarvoor geschikt is, is de vraag. 30 % van de ouderen vindt dat de eigen woning niet geschikt is om te blijven wonen als ze zorgafhankelijk worden. Verder denkt een vijfde deel van de ouderen dat de eigen woning ook niet kan worden aangepast. Een veel grotere groep heeft daar geen zicht op. Het gaat hier om zaken waar in corporatiewoningen maar ook in koopwoningen feitelijk vaak niet goed in kan worden voorzien.

Hoe dan ook, terwijl het merendeel van de ouderen dus thuis wil blijven wonen, is het voor een groot deel van deze groep onzeker of dat wel zal kunnen. Dat betekent in feite straks verhuizen. Maar zal dat mogelijk zijn? Als het gaat om ouderen die nu al willen verhuizen, zo'n 22 %, is het gelet op de tekorten op de woningmarkt, zeker dat aan die vraag niet gemakkelijk kan worden voldaan. Naar de toekomst toe zal dat probleem alleen maar groter worden. Rond 2030 telt de gemeente naar verwachting zo'n 35.000 ouderen (een stijging van 29% in vergelijking met de actuele situatie). Ruim een vijfde van de totale bevolking. De toename van met name de ouderen boven de 75 jaar zal daarbij veel groter zijn dan van de rest van de bevolking. Sommige wijken zullen enorm vergrijsd zijn. De vraag is of en hoe we daarop zijn voorbereid. Het antwoord daarop is betrekkelijk simpel: amper.

Een verstopte woningmarkt

Ondanks alle inzet, is de woningmarkt nog steeds verstopt. De druk vooral ten aanzien van de vraag naar kleinere betaalbare woningen is groot. Dat heeft ook effecten voor ouderen. 59 % van de ouderen, zelfs 69 % van de alleenstaanden onder hen, zou graag zou willen huren. Maar klassieke bewegingen waarbij ouderen hun grotere eengezinswoningen inruilen voor kleinere huurappartementen in de buurt van voorzieningen, zijn met uitzondering van enkele welgestelden, niet goed meer mogelijk.

Mede gelet op de grote vraag naar starterswoningen en huisvesting voor jongeren en studenten, zijn er weinig kansen voor ouderen om door te stromen naar kleinere (huur)woningen. Ook de doorstroming naar zorgvoorzieningen is momenteel complex. De sluiting van verzorgingshuizen en de hogere indicatiestelling voor verpleeghuizen bemoeilijkt de toegang. Mensen blijven mede daardoor – ook al spoort dat ogenschijnlijk met het overheidsbeleid – vaak langer dan gewenst en goed voor hen is, thuis wonen. En dat in woningen die daarvoor vaak niet geschikt zijn.

Daarbij komt dat de ondersteuning thuis vanuit de WMO of de WLZ vaak tekortschiet. Met duidelijke effecten voor mantelzorgers. In die zin is er ook sprake van een stevig tekort aan respijtzorg dat maar moeilijk kan worden opgevangen. Degenen die dat zouden moeten doen, behoren vaak al zelf tot de doelgroep van de (jongere) ouderen. Een en ander leidt tot nieuwe vormen van scheef wonen: (alleenstaande) ouderen die langer dan gewenst blijven wonen in niet aangepaste eengezinswoningen in omgevingen zonder de nodige zorgvoorzieningen. Met niet alleen negatieve effecten voor henzelf,

maar ook voor anderen. In die zin verbaast het niet dat vooral dertigers de gemeente verlaten om elders te gaan wonen.

Aandachtspunten

Uitgaande van de beleidsontwikkelingen en de knelpunten op de woningmarkt heeft het Seniorenplatform een aantal aandachtspunten vastgesteld:

- Het overheidsbeleid is gefocust op langer thuiswonen. Wil langer thuiswonen een vanzelfsprekendheid worden, dan is het noodzakelijk de zorg eromheen adequaat te regelen. Ook de gemeente heeft hierin een opgave: dat vraagt om te beginnen om een visie op *wonen met zorg*. En om een *gemeentelijk plan* om ouderen te ondersteunen bij hun woonvragen. Bijvoorbeeld met behulp van een *wooncoach* en het aanbod om een *woonscan* te houden, zoals dat in Nuland en Vinkel gebeurt. Om zo'n plan adequaat vorm te kunnen geven is het vervolgens noodzakelijk goed in kaart te brengen *hoe het staat met de precieze behoeften van ouderen* en de *ontwikkelingen te monitoren*.
- Zoals het er nu uitziet, zijn er te weinig geschikte huur- en koopwoningen voor ouderen. Woningcorporaties bouwen minder dan waar behoefte aan is. In verhouding tot koopappartementen is er vaak gebrek aan bouwruimte voor de sociale woningbouw.
- Veel huurders zijn op leeftijd. Het is niet altijd mogelijk voor corporaties om bestaande woningen levensloopbestendig te maken. Ouderen in een koopwoning hebben meer mogelijkheden maar vaak ontbreken ook voor hen mogelijkheden om hun woning levensloopbestendig te maken. Dit verhoudt zich spanningsvol met het overheidsstreven om ouderen, zo lang als mogelijk en wenselijk is, thuis te laten wonen.
- Doorstroming van ouderen in een te groot huis naar een goed alternatief gebeurt te weinig. Met als gevolg dat er nieuwe vormen van scheefwonen ontstaan, waarbij ouderen langer dan voor hun welzijn en gezondheid goed is, genoodzaakt zijn om thuis te blijven wonen. Dat is niet alleen schadelijk voor de betreffende ouderen en hun mantelzorgers, maar ook voor andere groepen op de woningmarkt.
- Er moet voldoende aandacht blijven voor de middengroepen. Zij komen veelal niet in aanmerking voor sociale huurwoningen en kunnen duurdere voorzieningen vaak niet betalen. Zo vallen zij tussen de wal en het schip. Maar ook de echt kansarmen behoeven aandacht. Ouderen met weinig opleiding en weinig middelen tot hun beschikking zijn vaak niet in staat om voor zichzelf op te komen en worden daarbij soms vergeten.
- Hoewel geen oplossing voor het vraagstuk in brede zin, dienen initiatieven van ouderen om te komen tot nieuwe collectieve vormen van wonen en zorg, wel gefaciliteerd te worden.
- Ook de ontwikkeling van initiatieven vanuit zorg verlenende instellingen en corporaties verdient de aandacht. Met name als het gaat om de toegang tot zorgvoorzieningen en de ontwikkeling van steunsystemen in de nabijheid van de thuiswonende ouderen, kan de samenwerking tussen verschillende partijen op het gebied van wonen, zorg en welzijn niet worden gemist.

Conclusie

Voor een grote groep ouderen in 's-Hertogenbosch is de woon- en leefsituatie momenteel nog op orde. Maar het is geenszins een vanzelfsprekendheid dat dat zo blijft. We worden almaar ouder, de zorgvraag, zowel thuis als buiten de deur zal toenemen. De druk op de mantelzorg stijgt naar onverantwoorde hoogte. Er zijn te weinig doorstroommogelijkheden naar kleinere woningen in de buurt van voorzieningen. Het overheidsstreven om ouderen langer thuis te laten wonen verdient waardering, maar brengt grote risico's met zich mee met name als er geen aansluitende zorgvoorzieningen in de naaste omgeving zijn. Bovendien ontbreken alternatieve woon/zorgmogelijkheden wanneer de nood echt aan de man komt. Het is fijn dat de gemeente een woonvisie

opstelt, maar er moet voor worden gewaakt dat geen grote discrepantie ontstaat tussen beleidsvoornemens en de haalbaarheid daarvan.

Als het gaat om het wonen van/voor ouderen is het Seniorenplatform van mening dat de gemeente:

1. daadwerkelijk de regie dient te nemen;
2. de ontwikkelingen in kaart dient te brengen;
3. partijen bij elkaar dient te brengen
4. en rekening houdend met lokale verschillen tussen wijken, initiatieven dient te ontplooiën in de sfeer van de bouw van meer geschikte ouderenwoningen, nieuwe vormen van wonen en zorg én gerichte vormen van voorlichting en ondersteuning in de wijk.

Advies

Om deze beweging te versterken adviseert het Seniorenplatform een Regiegroep Wonen te formeren. Een en ander geheel in lijn van de voorstellen in het programma "Langer thuis" van het ministerie van VWS om een ondersteuningsteam te formeren en met een eerder initiatief van het Seniorenplatform van twee jaar geleden toen met een dergelijke regiegroep werd gestart. Het Seniorenplatform vraagt de gemeente de regie te nemen en dit initiatief, waarbij corporaties, gemeente, Huurdersplatform, welzijn bij elkaar hebben gezeten, door te zetten en uit te breiden met andere belangrijke partners waaronder de zorg. Het Seniorenplatform adviseert om in dit kader (half)jaarlijks een overleg te organiseren en daar de gemeentelijke ontwikkelingen met elkaar te bespreken. Daarbij zouden onder meer de volgende actiepunten op de agenda dienen te staan:

- Het in kaart brengen van vraag en aanbod van woningen voor ouderen.
- Het op alle mogelijke manieren stimuleren van de bouw van meer geschikte woningen voor ouderen.
- Het ontwikkelen van nieuwe vormen van wonen en zorg voor ouderen.
- Het verbeteren van de voorlichting over de toewijzing van ouderenwoningen.
- Het ontwikkelen van meer respijtzorg voor ouderen.

Tot slot adviseert het Seniorenplatform in de woonvisie een doelstelling op te nemen in de zin van het realiseren van (voldoende) keuzemogelijkheden voor mensen die op zoek zijn naar een (andere) woonruimte. Hoewel dit doel moeilijk te realiseren zal zijn, biedt het toch een stip op de horizon en een ijkpunt bij verdere activiteiten in het kader van de woonvisie.

Bijlagen:

1. Aandachtspunten en kerngegevens met betrekking tot de woonsituatie van ouderen
2. Reactie van het Seniorenplatform op de afzonderlijke beslispunten uit de discussienotitie over de woonvisie

BIJLAGE 1:

Gegevens met betrekking tot woonsituatie van ouderen in 's-Hertogenbosch

- In 2030 zijn er 5000 ouderen >75 jaar meer dan nu, en 3000 ouderen tussen 65 en 75 meer dan nu in Den Bosch
- Toename aantal ouderen > 75 jaar en tussen 65 en 75 is relatief veel groter dan toename totale bevolking
- 29% van de ouderen is kwetsbaar (lichamelijk, sociaal of psychisch)
- 39% van de 65-plussers ervaart de eigen gezondheid als matig tot zeer slecht.
- Van alleenstaande ouderen woont 39% in koopwoning en 61 % in huurwoning
- 69% van de alleenstaande ouderen wil graag huren, 59% van de 65-plussers
- 74 % daarvan wil enkel gestapeld wonen
- 22% daarvan wil misschien of zeker verhuizen
- 30% van de 65-plussers vindt hun woning niet geschikt als ze zorgbehoevend worden, terwijl 31 % het niet weet
- 20% van de 65-plussers vindt zijn/haar woning niet makkelijk aan te passen terwijl 42% dat niet weet.
- 30% van de 65-plussers wil vanwege gezondheid en behoefte aan zorg verhuizen, 16 % wil vanwege hun woning verhuizen en 9 % om financiële redenen.
- Hoewel 78% van de 65-plussers liefst zo lang mogelijk in de eigen woning wil blijven wonen, wil 22% dit dus niet.

Knelpunten

- Te weinig geschikte huur- en koopwoningen voor ouderen
- Er is geen overzicht van vraag naar en aanbod van woningen voor ouderen
- Er zijn te weinig respijt mogelijkheden voor ouderen
- Er is te weinig aanbod van alternatieve woonzorgvormen voor ouderen
- Ouderen hebben geen alternatief bij noodzaak van verhuizen
- De voorlichting over de toewijzing van ouderenwoningen is slecht of ontbreekt

Wat doet de landelijke overheid:

Binnen het programma "Langer Thuis" biedt de overheid de volgende steun aan de gemeenten:

- Gemeenten kunnen hulp krijgen om vraag en aanbod van woningen voor ouderen in kaart te brengen. En om een visie te ontwikkelen op wonen met zorg.
- De overheid stimuleert de [bouw van meer geschikte woningen](#). Ook wordt het mogelijk om nieuwe woonvormen te bedenken.
- Gemeenten moeten een lokaal plan om ouderen te helpen geschikt te wonen ontwikkelen. Gemeenten kunnen bijvoorbeeld een wooncoach aanstellen.
- De [stimuleringsregeling Wonen en Zorg](#) bevordert de ontwikkeling van nieuwe vormen van wonen en zorg voor ouderen.
- Begin 2019 is het [Innovatieprogramma Langer Thuis – Inclusieve wijk](#) gestart. Met dit programma krijgen gemeenten een beter beeld welke voorzieningen kwetsbare mensen nodig hebben in hun wijk. Het programma geeft informatie hoe men wijken geschikt en inclusief maakt voor het langer thuis wonen van alle inwoners, dus ook kwetsbare groepen.

BIJLAGE 2:

Reactie van het Seniorenplatform op de afzonderlijke beslispunten uit de discussienotitie

	Reactie seniorenplatform
	<p>Algemene reactie: in de discussienota zijn diverse gezichtspunten nogal scherp tegenover elkaar gezet. Terwijl dat gelet op de inzet van de nota (discussie) begrijpelijk is, geldt ook hier dat de waarheid meer in het midden moet worden gezocht. Daarbij dient de gemeente zoveel mogelijk een sturende rol te nemen.</p>
Uit de discussienota	Specifieke reacties:
1.1 Hoe zorgen we als gemeente voor leefbare en gedifferentieerde buurten? a) Door in te zetten op ontwikkelingen (zowel in nieuwbouw als in bestaande voorraad) die aansluiten bij de bestaande kenmerken van de buurt en vooral aan te sluiten bij de woonwensen van de huidige bewoners. b) Door in te zetten op ontwikkelingen (zowel in nieuwbouw als in bestaande voorraad) die de buurt meer divers maken, dus 'iets anders dan wat er al is' met oog voor nieuwe bewoners.	<p>Het Seniorenplatform heeft de voorkeur voor optie B, maar met inachtneming van A.</p> <p>Wijken, dorpen en buurten kunnen niet rigoures "op de kop gezet" worden door verandering. Maar voor een duurzame en gezonde samenleving is een heterogene samenstelling in de wijken, dorpen en buurten te prefereren.</p>
1.2 Op welk schaalniveau moet de woonvisie sturen? 1. a) In de woonvisie moeten we sturen op regionaal en/of stadsniveau. 2. b) In de woonvisie moeten we sturen op wijk- en/of buurtniveau.	<p>Het Seniorenplatform heeft een sterke voorkeur voor optie B</p> <p>De wijken, dorpen en buurten verschillen sterk van elkaar en hebben "op maat" aandacht nodig.</p>
2. Hoe kunnen we de bestaande woningvoorraad toekomstbestendig maken? a) De gemeente moet faciliteren: zo maximaal mogelijk de ruimte bieden aan inwoners, corporaties en marktpartijen om de woningvoorraad te verbeteren en/of te transformeren. Dat betekent vrijheid bieden en regels loslaten. b) De gemeente pakt een sturende rol en neemt het initiatief om verbeteringen in gang te zetten. De trekkende rol om deze transformatie op gang te krijgen ligt dus vooral bij de	<p>Het Seniorenplatform heeft een voorkeur voor optie B, maar ook hier met inachtneming van optie A.</p> <p>Het platform vindt dat de gemeente, daar waar dat nodig is de regie neemt. Maar daar waar er beloftevolle initiatieven getoond worden kan de gemeente daarvoor openstaan en zich meewerkend opstellen</p>

<p>gemeente, die daar ook middelen en tijd voor vrij maakt.</p>	
<p>3. Hoe zorgen we voor blijvend betaalbare woonlasten?</p> <p>a) De gemeente moet vooral kader stellend zijn met haar instrumentarium (bijvoorbeeld met sturing op huurprijzen) om zo de betaalbaarheid van de woonlasten blijvend te borgen bij projecten met corporaties, marktpartijen en overige initiatiefnemers.</p> <p>b) De gemeente moet actief bijdragen aan blijvend betaalbare woonlasten, door het leveren van een (financiële) bijdrage in projecten met corporaties, marktpartijen en overige initiatiefnemers.</p>	<p>Het Seniorenplatform heeft een voorkeur voor optie B</p> <p>Er is, ook onder ouderen, een grote groep mensen met een laag inkomen. Zij moeten actief beschermd worden tegen te hoge woonlasten. Dit alleen aan de markt over laten brengt risico's met zich mee</p>
<p>4. Hoe zorgen we voor een betere match tussen woningvraag en de beschikbaarheid van woningen?</p> <p>a) In de woonvisie moet vooral aandacht zijn voor voldoende woningen, (nieuwbouw en bestaand) die flexibel zijn qua woonproduct en voor meerdere doelgroepen toegankelijk zijn.</p> <p>b) In de woonvisie moet vooral aandacht zijn om heel gericht passende woningen te hebben en die toe te wijzen aan specifieke doelgroepen, bijvoorbeeld aan spoedzoekers, senioren, starters, lage middeninkomens, sociale doelgroep of scheefwoners.</p>	<p>Het Seniorenplatform heeft een sterke voorkeur voor optie B</p> <p>In een toekomst waarin wonen en zorg dichterbij elkaar komen, waarin ouderen vanuit hun huis blijvend gebruik kunnen maken van de faciliteiten in de wijk, moet specifieke aandacht zijn voor ouderen.</p>
<p>5. Hoe willen we inzetten op nieuwe collectieven en zelfbouw?</p> <p>a) De gemeente moet veel meer dan nu ruimte bieden aan CPO-initiatieven, kavels voor zelfbouw en andere bijzondere woonvormen. Keuzevrijheid en vraaggerichtheid zorgen voor meer kwaliteit en hebben een streep voor op de meer grootschalige projectmatige bouw van corporaties en marktpartijen.</p>	<p>Het Seniorenplatform heeft hier voorkeur voor een én – én aanpak.</p> <p>Er zijn niet veel mensen die in staat zijn om, met inachtneming van alle wet- en regelgeving dergelijke woonprojecten van de grond kunnen krijgen, maar daar waar ze dat wel kunnen moeten ze er ook de ruimte voor krijgen. En dat geldt dan ook voor ouderen.</p>

<p>b) De gemeente moet vooral inzetten op voldoende en betaalbare woningen en zorgen voor woningproductie op grotere schaal. Bijzondere woonvormen moeten (beperkt) ruimte krijgen, want het is vooral een nichemarkt.</p>	
<p>6.1 In welke mate willen we inspelen op de huidige grote druk op de woningmarkt en de grotere behoefte aan stedelijk wonen?</p> <p>a) De woningbouwprogrammering moet zich vooral richten op bouwen voor de vraag van nu. Denk daarbij aan (stedelijke) gezinswoningen, kleine woningen, betaalbare woningen, en stedelijk wonen.</p> <p>b) De woningbouwprogrammering moet zich vooral richten op de vraag van de toekomst. We weten namelijk dat er (door vergrijzing) veel ééngezinswoningen gaan vrijkomen en dat de woningmarkt mogelijk weer meer gaat ontspannen.</p> <p>6.2 Voor welke huishoudens bouwen we?</p> <p>a) We gaan uit van een behoudende prognose, we bouwen voor de natuurlijke groei en huishoudensverdunding.</p> <p>b) We bouwen om de druk op de woningmarkt te verlichten en houden rekening met de trek naar de stad en bouwen ook voor de gezinnen en huishoudens die graag in 's- Hertogenbosch zouden willen (blijven) wonen, maar nu naar andere gemeenten uitwijken.</p> <p>c) We bouwen om de woningmarkt te verlichten en proberen tevens meer huishoudens naar onze gemeente te trekken, door meer woningen in aantrekkelijke woonmilieus te realiseren.</p>	<p>Het Seniorenplatform stelt zich, samen met de woningcorporaties, de vraag:</p> <p>In welk soort stad willen we over dertig jaar wonen? Op dit moment gaat er binnen de gemeente een laagdrempelig onderzoek in de wijken, dorpen en buurten over hoe de bewoners de toekomst van 's-Hertogenbosch zien.</p> <p>Is er voldoende perspectief voor de jeugd om ook in de toekomst in onze stad te blijven wonen.</p> <p>Hoe dan ook zijn we van mening dat er meer (betaalbare) woningen in Den Bosch gebouwd moeten worden.</p>