

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Regiemanagers

Onderwerp:

Woonzorgvisie

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 11-10-2022
Notanummer	: 2022-571
Datum	: 11-10-2022
Programma	: 08-Meedoen
Portefeuillehouder	: Wethouder Grijzen,
Bijlage(n)	: 20220908 Advies woonzorgvisie ASDD.docx,BW-reactie ASDD woonzorgvisie zonder handtekening.docx,Woonzorgvisie_v3.pdf

Parafering

28-09-2022: Programmamanager Meedoen (Welzijn, Zorg en Sport)27-09-2022: Wethouder

Agendering

- * 28-09-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur
- * 29-09-2022: adjunct-secretaris en teammanager Concernstaf
- * 05-10-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

12-10-2022

B & W d.d.: 11-10-2022

Besluit

1. In te stemmen met de Woonzorgvisie
2. Het raadsvoorstel en het ontwerp-raadsbesluit vast te stellen en aan te bieden aan de raad
3. In te stemmen met de collegereactie op het advies van de ASDD

De nota en het besluit openbaar te maken.

Inleiding

Met de woonzorgvisie schetsen we de complexe opgave waar we als gemeente voor staan en stippelen we de routekaart uit die we als gemeente samen met partners op het gebied van wonen, welzijn en zorg voor ons zien om oplossingen te bieden. De komende jaren krijgen we te maken met een toenemende groep in onze samenleving die zorg en woonruimte nodig heeft. Zo zal de groep ouderen die in onze wijken en dorpen zelfstandig blijft wonen sterk gaan toenemen. De mogelijkheden voor professionele zorg (in verpleeghuizen en thuis) zal afnemen. Dat vraagt een groter beroep op de zelfredzaamheid van onze inwoners, maar ook van de sociale omgeving. Daarnaast zijn er steeds meer kwetsbare doelgroepen die zelfstandig willen wonen en waarvoor het mede vanwege de druk op de woningmarkt lastig is om passende huisvesting en/ of ondersteuning te vinden. De woonzorgvisie brengt samenhang in de aanpak die we vanuit de bestaande programma's in gang hebben gezet en geeft de route aan hoe we oplossingen kunnen bieden voor de grote uitdaging waar we de komende jaren voor staan.

Beoogd maatschappelijk resultaat

De woonzorgvisie brengt de opgaven en oplossingen op het gebied van wonen en zorg voor de komende jaren samen. Met de woonzorgvisie hebben we een kompas voor het behouden en versterken van een goed woon- en leefklimaat in onze wijken en dorpen in Deventer. Daarbij gaat onze specifieke aandacht uit naar de (kwetsbare) inwoners die de komende jaren een beroep doen op zorg nodig om zelfstandig te kunnen wonen.

Kader

Verbindend Kader Sociaal Domein
Omgevingswet
Beleidskaders Meedoen, Inzet op Maat, Wieg naar Werk
Regiovisie Midden-IJssel: Samen voor Sallandse Zorg

Betrokken partijen en participatie

Partners op gebied van wonen, zorg en welzijn en ASDD.

Argumenten voor en tegen

Voor:

- * De woonzorgvisie brengt samenhang en verbinding in de dossiers wonen en zorg
- * We voldoen aan landelijke wens (vanaf 2023 plicht) tot het opstellen van een woonzorgvisie
- * De woonzorgopgave is complex en vraagt om visie en routekaart

Tegen:

- * Er wordt in Deventer al veel gedaan op het gebied van wonen en zorg. Het heeft echter een meerwaarde om dit integraal op te pakken.

Financiële consequenties en dekking

Voorstellen ter dekking van een woonzorgcoördinator en wooncoach zijn opgenomen in de ontwerp-begroting 2023. Voorgesteld wordt het benodigd (structureel) budget van € 205.000 te dekken uit overschot middelen beschermd wonen en maatschappelijke opvang (€ 105.000) en vanuit de programma's 5,6,8 en 9 elk € 25.0000.

Openbaarmaking en communicatie

Voorgesteld wordt deze versie aan te bieden aan de raad en communicatie na vaststelling.

Aanpak en uitvoering

De woonzorgvisie is in concept gereed en is voor advies aangeboden aan de Adviesraad Sociaal Domein Deventer (ASDD). Tevens is het concept voor reactie



voorgelegd aan de betrokken partners op gebied van wonen, zorg en welzijn. Deze suggesties zijn verwerkt in het concept dat ter vaststelling wordt aangeboden aan de raad. Na vaststelling van de visie, wordt een routekaart opgesteld in samenspraak met de partners vanuit de insteek om de reeds in gang gezette acties te versterken en waar nodig nieuwe activiteiten in gang te zetten.

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Woonzorgvisie
Portefeuillehouder : Wethouder Grijzen,
Voorstelnummer : 2022-571
Datum B en W besluit : 11-10-2022
Team : DEV-RM

Inleiding

Met de woonzorgvisie schetsen we de complexe opgave waar we als gemeente voor staan en stippelen we de routekaart uit die we als gemeente samen met partners op het gebied van wonen, welzijn en zorg voor ons zien om oplossingen te bieden. De komende jaren krijgen we te maken met een toenemende groep in onze samenleving die zorg en woonruimte nodig heeft. Zo zal de groep ouderen die in onze wijken en dorpen zelfstandig blijft wonen sterk gaan toenemen. De mogelijkheden voor professionele zorg (in verpleeghuizen en thuis) zal afnemen. Dat vraagt een groter beroep op de zelfredzaamheid van onze inwoners, maar ook van de sociale omgeving. Daarnaast zijn er steeds meer kwetsbare doelgroepen die zelfstandig willen wonen en waarvoor het mede vanwege de druk op de woningmarkt lastig is om passende huisvesting en/ of ondersteuning te vinden. De woonzorgvisie brengt samenhang in de aanpak die we vanuit de bestaande programma's in gang hebben gezet en geeft de route aan hoe we oplossingen kunnen bieden voor de grote uitdaging waar we de komende jaren voor staan.

Raadsvoorstel

De Woonzorgvisie Deventer vast te stellen.

Kern raadsvoorstel

De Woonzorgvisie Deventer vast te stellen, welke de opgaven en de route weergeeft voor het woonzorgvraagstuk in Deventer.

Beoogd resultaat

De Woonzorgvisie Deventer vast te stellen, waarmee een basis wordt gelegd voor de koers die we vanuit de gemeente Deventer in gang zetten cq voortzetten samen met partners op gebied van wonen, zorg en welzijn voor de woonzorgopgave. Vervolgens maken we samen met partners een spoorboekje voor de (wijkgerichte) uitwerking.

Kader

Verbindend Kader Sociaal Domein
Omgevingswet
Beleidskaders Meedoen, Inzet op Maat, Wieg naar Werk
Regiovisie Midden-IJssel: Samen voor Sallandse Zorg

Argumenten ten behoeve van de raad

Voor:

- * De woonzorgvisie brengt samenhang en verbinding in de dossiers wonen en zorg
- * We voldoen aan landelijke wens (vanaf 2023 plicht) tot het opstellen van een woonzorgvisie
- * De woonzorgopgave is complex en vraagt om visie en routekaart

Tegen:

- * Er wordt in Deventer al veel gedaan op het gebied van wonen en zorg. Het heeft echter een meerwaarde om dit integraal op te pakken.

Betrokken partijen en participatie

De woonzorgvisie is in concept gereed. Deze versie is voor advies aangeboden aan de Adviesraad Sociaal Domein Deventer (ASDD). Tevens is het concept voor reactie

voorgelegd aan de betrokken partners op gebied van wonen, zorg en welzijn. Suggesties zijn verwerkt in het concept dat ter vaststelling wordt aangeboden aan de raad. Na vaststelling van de visie, wordt een routekaart opgesteld in samenspraak met de partners vanuit de insteek om de reeds in gang gezette acties te versterken en waar nodig nieuwe activiteiten in gang te zetten.

Financiële consequenties

Voorstellen ter dekking van een woonzorgcoördinator en wooncoach zijn opgenomen in de ontwerp-begroting 2023. Voorgesteld wordt het benodigd (structureel) budget van € 205.000 te dekken uit overschot middelen beschermd wonen en maatschappelijke opvang (€ 105.000) en vanuit de programma's 5,6,8 en 9 elk € 25.0000.

Betrokkenheid raad

De raad heeft een kaderstellende rol ten aanzien van de Woonzorgvisie.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,



M.A. Kossen



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Woonzorgvisie
Voorstelnummer : 2022-571
Raadstafel d.d. :
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11-10-2022, nummer 2022-571

BESLUIT

De woonzorgvisie Deventer vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van
De raad voornoemd,
de griffier, de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König



Woonzorgvisie Gemeente Deventer

OKTOBER 2022

Inhoud

Voorwoord Woonzorgvisie	3
Waarom willen we een woonzorgvisie?	4
1. De opgaven van de toekomst, feiten en cijfers	5
2. Klaar voor de toekomst? Onze visie in drie lijnen	9
Uitdaging 1	
Realiseren van voldoende passende en betaalbare huisvesting	9
Uitdaging 2	
Realiseren van passende huisvesting en ondersteuning voor specifieke doelgroepen	13
Uitdaging 3	
Leefbaarheid in wijken en dorpen behouden en bevorderen	18
Aandachtspunten voor het vervolg!	22
Samenvattend	23



Voorwoord Woonzorgvisie

Een groeiende groep senioren woont in onze wijken en dorpen. Ouderen willen graag zolang mogelijk zelfstandig blijven. Daarnaast kan de professionele zorg de vergrijzing niet bijbenen. Daardoor is het ook noodzakelijk dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Daarvoor is goede hulp en ondersteuning nodig.

Behalve ouderen, zijn er ook andere kwetsbare groepen die in onze wijken en dorpen wonen. Denk aan mensen die beschermd hebben gewoond of een tijd dakloos zijn geweest door bijvoorbeeld psychische problemen. Of kwetsbare jongeren die niet kunnen terugvallen op hun ouders.

Mede door de druk op de woningmarkt is het een grote uitdaging om enerzijds te zorgen voor voldoende huisvesting voor deze groepen en anderzijds te zorgen voor voldoende hulp en ondersteuning zodat deze groepen prettig kunnen wonen, leven en meedoen.

Nu wordt er binnen de gemeente en in samenwerking met partners zoals woningbouwcorporaties, aanbieders van zorg en ondersteuning en bewoners al heel veel gedaan. Ik ben bijzonder trots op wat er dagelijks al voor elkaar wordt gebokst in onze mooie gemeente. Maar het is niet genoeg. Ons college vindt het van belang om de huisvesting en de zorg en ondersteuning nog meer in samenhang te benaderen. Door te werken vanuit een duidelijke visie op wonen en zorg, willen we snellere en grotere stappen kunnen maken. Vandaar deze integrale woonzorgvisie.

Deze woonzorgvisie is niet het startpunt maar hopelijk wel het versnellingspunt. De opgave is complex. Op onderdelen moeten we grote stappen zetten of versnellen. Het aanbrengen van meer samenhang tussen de verschillende programma's helpt daarbij. We doen dit niet alleen maar samen met onze partners en onze inwoners die we ook hebben betrokken bij het opstellen van deze visie.

Ik geloof in de kracht van de samenleving op wijk- en dorpsniveau. De samenleving in wijken en buurten versterken we zodat iedereen hier een plek kan houden of krijgen en mee kan doen. Naar elkaar omkijken en de juiste zorg en ondersteuning organiseren, daar draait het om. Samen zorgen voor een veilige, vertrouwde woonomgeving voor iedereen.

Liesbeth Grijsen
wethouder



Waarom willen we een woonzorgvisie?

We willen dat al onze inwoners goed wonen. Daarvoor hebben we een goed beeld nodig over hun toekomstige vraag. Zo kunnen we passende woningen en voorzieningen op de juiste plekken realiseren. En dit is actueel: gemeenten, corporaties en zorgorganisaties breken zich nu al het hoofd over het vinden van geschikte woningen voor verschillende doelgroepen. Denk aan senioren, mensen die uitstromen uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang, statushouders en dak- en thuislozen. In de gemeente Deventer vinden we een separate visie op deze uitdagingen belangrijk. In deze woonzorgvisie brengen we dan ook de uitgangspunten uit het Verbindend Kader Sociaal Domein en de Omgevingswet vanuit de gemeente Deventer samen.

WELKE EFFECTEN BEOGEN WE?

De woonzorgvisie wil de werelden van zorg en wonen bij elkaar brengen. Het is een kompas voor het behouden en versterken van een fijn woon- en leefklimaat in de gemeente Deventer. Van belang zijn zowel voldoende passende woningen alsook een prettige leefomgeving. Enerzijds om alle inwoners een plek te geven waar zij zich thuis voelen en kunnen wonen en leven op een manier zoals zij willen. Anderzijds om kwaliteit van leven te verhogen en daarmee de sociale samenhang in wijken en dorpen te versterken.

Het 'zorgen voor elkaar' is een uitdaging waar we een antwoord op moeten vinden. Toenemende aantallen mensen doen een beroep op zorg, de capaciteit van ons zorgstelsel en professionals in zorg en welzijn neemt af. Tegelijkertijd sluit de visie aan bij het WOZO-programma: zelf als het kan, thuis als het kan, digitaal als het kan. Datzelfde geldt voor de samenhang met het programma 'Een thuis voor iedereen' waar een prettige woonomgeving voor alle inwoners centraal staat. Ook voor hen met een specifieke behoefte.

HOE IS DE WOONZORGVISIE TOT STAND GEKOMEN?

Deze visie is tot stand gekomen door gesprekken met onze inwoners, partners en collega's. Alle verkregen data en informatie gaven ons de inzichten en besluiten zoals beschreven in de woonzorgvisie. Hieronder vindt u een korte weergave van de hulpbronnen:

- Analyse van bestaande documenten en databronnen (bijv. woonvisie, Wmo beleid, Verbindend kader Sociaal, omgevingsvisie/-wet)
- Burgerraadpleging (betrokken burgers/ervaringsdeskundigen en wijkraden).
- Raadpleging partners (woningbouwcorporaties en partners/aanbieders in sector zorg en welzijn)
- Inbreng gemeenteraad en college gemeente Deventer.

LEESWIJZER

We delen de woonzorgvisie op in een tweetal hoofdstukken:

1. **De opgaven van de toekomst, feiten en cijfers.**
2. **Klaar voor de toekomst? Onze visie in drie lijnen.**

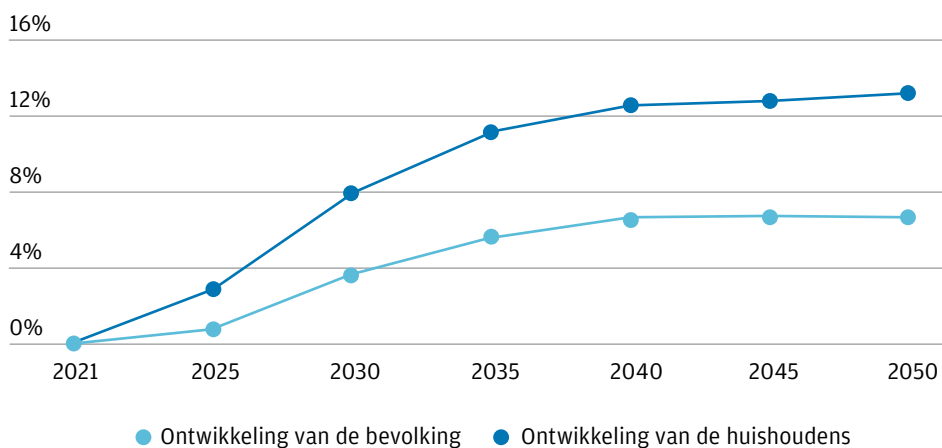
In het hele document benadrukken we de samenwerking tussen de betrokken partijen. Het gaat over de samenwerking tussen wonen en zorg, tussen inwoners en gemeente en tussen overheid en markt. De uitdagingen zijn groot, zoals te lezen is in deze visie. Door samen op te trekken en elkaar te versterken, bieden we de opgaven adequaat het hoofd. Naast onze visie geven we ook handvatten om aan de slag te gaan. Daarmee zetten we een stap van visie naar uitvoering, waarbij in de vorm van acties eerste stappen op weg naar onze ambitie benoemd staan.

1. De opgaven van de toekomst, feiten en cijfers

De komende jaren kennen grote uitdagingen op het gebied van wonen en zorg. Hieronder enkele cijfers om de vraagstukken te duiden. NB: overal waar we spreken over senioren gaat het om de groep mensen van 65 jaar en ouder.

TOENEMENDE VRAAG NAAR HUISVESTING

Het aantal inwoners neemt toe van 101.200 in 2021 naar een verwacht aantal van bijna 107.000 in 2035 (ABF Primos, 2021). Daarbij komt dat mensen in de toekomst steeds vaker alleen wonen. Deze ‘verdunning’ ontstaat grotendeels door het stijgende aantal thuiswonende senioren (alleenstaand). Dit betekent ook dat woningen van senioren minder vrij komen en dat er waarschijnlijk vaker senioren alleen in een woning wonen die wellicht niet passend is. De behoefte naar woningen zal stijgen van 47.000 woningen in 2021 naar ca. 54.000 woningen in 2035. Een stijging van 7.000 woningen. Naast de directe behoefte is er de ambitie om nog eens 4.000 extra woningen te bouwen in deze periode. In totaal heeft de gemeente Deventer dus plannen om **11.000 extra woningen** te realiseren.



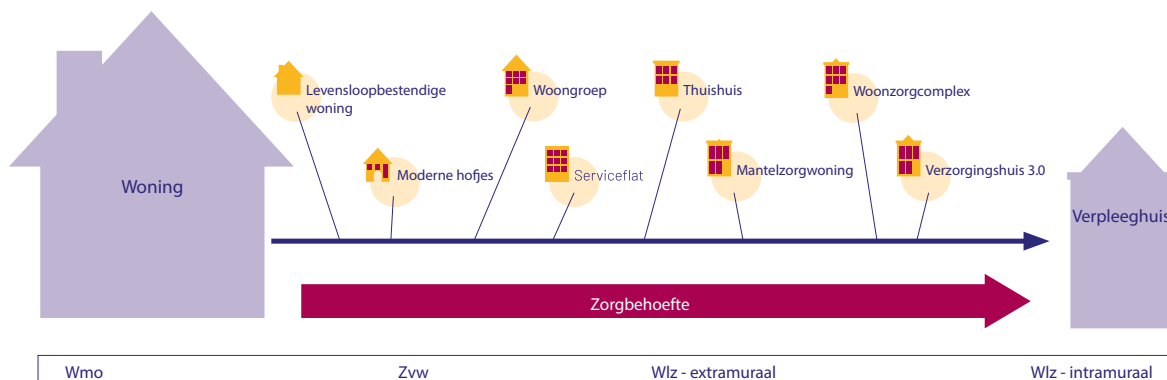
Figuur 1 | Ontwikkeling bevolking en huishoudens t.ov. 2021 Deventer (ABF - Primos)

AANTAL (ZELFSTANDIG WONENDE) SENIOREN STIJGT

De aankomende jaren vindt er een dubbele vergrijzing plaats. De groep oudere inwoners wordt steeds groter als aandeel van de totale bevolking. Daarbij komt dat mensen ook steeds ouder worden. Het aantal **oudere inwoners (80+)** neemt toe van 4.600 in 2020 naar 7200 in 2035 en 10.200 in 2050. Over de gehele periode een stijging van +121%. Daarbij is in de gehele zorgsector de beweging zichtbaar dat inwoners niet langer worden toegeleid naar zorg in een instelling, maar andersom: de zorg wordt zoveel als mogelijk georganiseerd in de eigen omgeving van de inwoner (**extramuralisering**).

Zo is de verwachting dat de capaciteit van intramurale verpleeghuiszorg gelijk blijft of mogelijk zelfs afneemt, terwijl het aantal senioren met een zorgbehoefte toeneemt. Dit vraagt om woningen die geschikt zijn voor deze doelgroep. De verwachte toename van het aantal thuiswonende senioren (65+) tussen 2020 en 2040 bedraagt ca. 7.600.

Een specifieke aandoening die de komende jaren zal toenemen is dementie. Naar verwachting zal het aantal mensen met dementie in de gemeente stijgen van 1.600 in 2020 naar 2.900 in 2040. Dit vraagt naast huisvesting (met name doorstroom naar kleinere woningen en geclusterde woningen) om een passende sociale infrastructuur om deze groeiende groep mensen zo lang mogelijk thuis te kunnen laten wonen. Noaberschap, de sociale basis en sterke mantelzorgstructuren zijn hierin belangrijk.

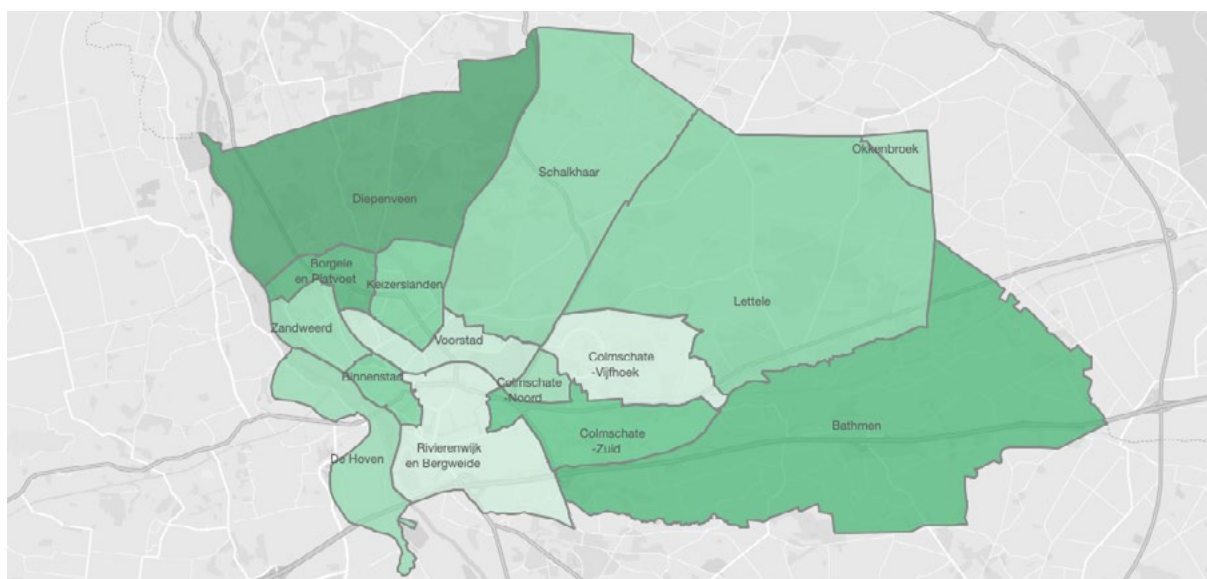


Figuur 2 | Vormen van huisvesting tussen woning en verpleeghuis

BEHOEFTE AAN BETAALBARE HUISVESTING VOOR KWETSBARE DOELGROEPEN

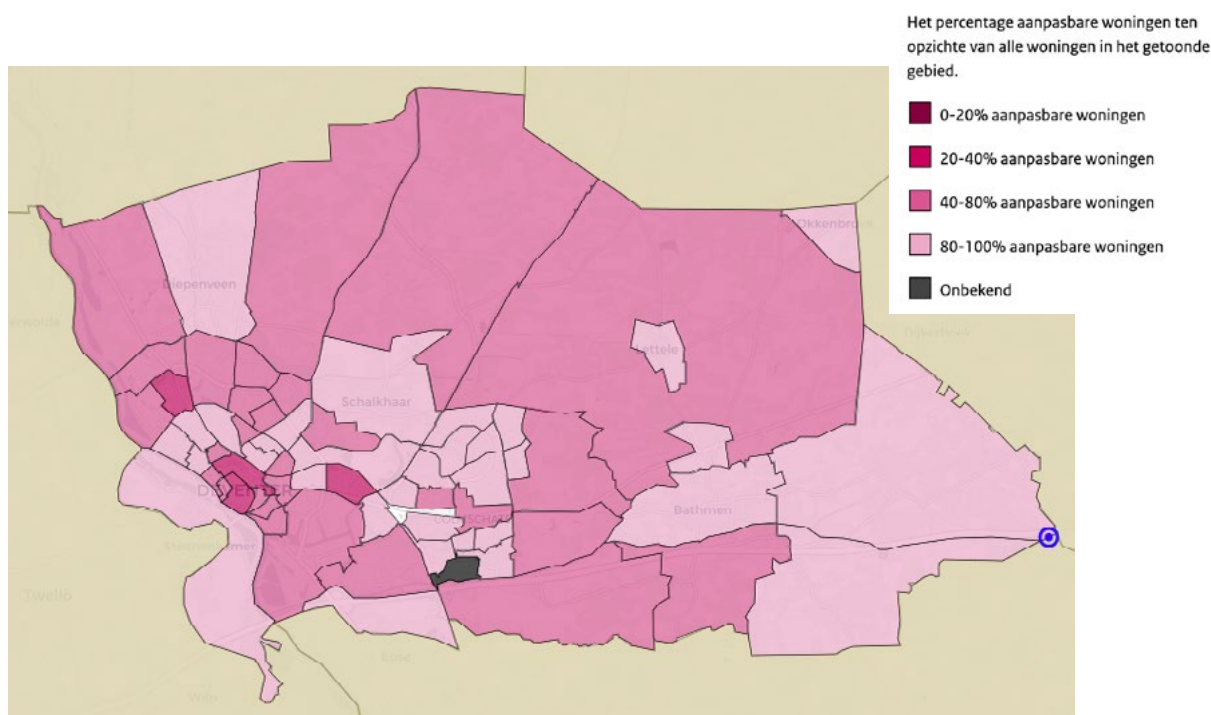
De toename van het aantal senioren is van invloed op de huisvestingsvraag. Deze groep heeft eigen, specifieke woonwensen- en behoeften, dit zal merkbaar zijn in de toekomstige vraag naar (type) woningen. Het zal ook zichtbaar zijn in het wijk-/straatbeeld en de behoefte die er is aan ondersteuning en zorg in de wijken en dorpen. In alle dorpen en wijken wordt de toename van senioren merkbaar, veel mensen zullen senioren kennen die in de eigen wijk of buurt wonen. Daarbij zullen verschillen tussen dorpen en wijken (blijven) bestaan. Maar het is van belang om hier in de vorm van integrale gebiedsvisies keuzes in te maken.

In het **figuur hieronder is het percentage senioren (65+) per wijk/dorp** zichtbaar gemaakt. Hoe donkerder de kleur van het gebied, hoe hoger het percentage senioren. Zo is zichtbaar dat met name in de dorpskernen een hoger percentage senioren woont (Bathmen, Diepenveen, Lettele). In stad Deventer bevindt de concentratie zich met name in Colmschate-Zuid en Borgele/Platvoet.



Figuur 3 | Percentage van senioren (65+) per wijk/dorp

In dit **tweede figuur** hieronder is zichtbaar in hoeverre de **woningen zijn aan te passen** om langer zelfstandig thuis wonen mogelijk te maken (tegen een maximale investering van €10.000). Er wordt duidelijk dat er behoorlijke verschillen zitten per wijk. Zoals de legenda duidelijk maakt zijn er in de donkergekleurde gebieden procentueel minder ‘aanpasbare woningen’ dan in de licht gekleurde gebieden. Zo zijn woningen in het centrum en het centrum gemiddeld genomen minder goed aan te passen dan woningen in Diepenveen of De Hoven.



Figuur 4 | Aanpasbaarheid van woningen om langer zelfstandig thuis wonen mogelijk te maken

Speciale aandacht verdienen de huishoudens waarin een 55+’er woont met een ADL-beperking (beperking op algemene dagelijkse levensverrichtingen). Van deze groep woonden er in 2019 ca. 311 huishoudens in een niet geschikte woning (CBS Microdata, 2019). De verwachting is dat dit aantal in 2035 is gestegen naar 396 huishoudens. Voor deze groep is er behoefte aan extra, geschikte woonruimten. Op dit moment woont het grootste deel van deze huishoudens in een (sociale) huurwoning, in deze sector bevindt zich dus de voornaamste opgave. Een indicator dat er behoefte is aan dergelijke kleine, levensloopbestendige woningen is de constatering dat veel 75+ huishoudens de verhuisbeweging maken naar meergezinswoningen (appartementen of flatwoningen), in plaats van eengezinswoningen.

Daarnaast hebben we in het kader van wonen met zorg te maken met andere doelgroepen. Het gaat dan met name om kwetsbare jongeren die zelfstandig wonen en door verschillende problematieken begeleiding nodig hebben bij het zelfstandig wonen (situaties waarbij er jeugdzorg is met verblijf 16-18 jaar als jongeren 16 jaar en ouder) en uitstromers vanuit beschermd wonen of maatschappelijke opvang. Voor deze groepen geldt dat ook zij in toenemende mate zelfstandig wonen in de wijk, mogelijk met begeleiding (op afstand). Dit vergroot de behoefte aan beschikbaarheid van betaalbare woningen.

Zo is het een gegeven dat mensen die uitstromen uit beschermd wonen of vanuit de maatschappelijke opvang ca. 60 personen per jaar¹ meestal alleen een uitkering hebben en alleenstaand zijn. Voor deze groep is het belangrijk dat er voldoende woningen beschikbaar zijn onder de lage aftoppingsgrens (€633,25). Voor 25% van deze groep zijn woningen nodig die vallen onder de kwaliteitskortingsgrens (€422,46), dit betreffen de jongeren tot en met 23 jaar oud. Hoe de huidige verhouding tussen koop- en huurwoningen eruitziet en hoe dit van invloed is op de woonzorgopgave wordt nader toegelicht bij uitdaging 1.

Daarbij is de verwachting dat de taakstelling voor het bieden van huisvesting in onze gemeente aan statushouders de aankomende jaren fors zal stijgen. We gaan er vanuit dat we de komende jaren gemiddeld 130 statushouders per jaar van huisvesting zullen voorzien. Dit leidt tot een verwachte behoefte aan woningen van 100 woningen. De behoefte betreft hierbij wederom met name (kleine) betaalbare sociale huur.

De uitdaging voor het vinden van passende en betaalbare huisvesting voor al deze kwetsbare doelgroepen wordt extra op scherp gezet door een oververhitte woningmarkt, waarin de doorstroming stopt.



1 **Bron:** onderzoek bureau HHM naar toekomstige behoefte aan beschermd wonen in de centrumgemeente Deventer.

2. Klaar voor de toekomst? Onze visie in drie lijnen

Het ontwikkelen van een goede woonzorgvisie resulteert voor de gemeente Deventer in drie uitdagingen. In dit hoofdstuk zoomen we hierop in. Door de Deventer visie op deze uitdagingen expliciet te maken, is de verwachting een goed antwoord te kunnen bieden op de knelpunten en opgaven die de aankomende jaren op ons af gaan komen.

1. Realiseren van voldoende passende en betaalbare huisvesting.
2. Realiseren van passende huisvesting en ondersteuning voor specifieke doelgroepen.
3. Leefbaarheid in wijken behouden en bevorderen.

Het eerste thema betreft het realiseren van voldoende passende en betaalbare huisvesting. Dit is doelgroep-overstijgend en een thema dat nauw verwant is aan de algemene woonbehoeften en -knelpunten in de gemeente. In de tweede uitdaging wordt de opgave en visie expliciet gemaakt voor enkele specifieke doelgroepen. Wat is betreffende wonen, ondersteuning en zorg voor deze inwoners van onze gemeente van belang om goed te organiseren. Ten slotte wordt er in de derde uitdaging ingegaan op het belang van, en de visie op, de samenhang en leefbaarheid in wijken en dorpen. Thema's als draagkracht, veiligheid, ontmoeten en voorzieningen staan hierbij centraal.

UITDAGING 1

Realiseren van voldoende passende en betaalbare huisvesting

WAAROM?

De opgave begint met het realiseren van voldoende passende en betaalbare huisvesting. Op basis van het woningmarktonderzoek is een woonbehoefte zichtbaar, waaraan op dit moment onvoldoende kan worden voldaan. In lijn met landelijke ontwikkelingen is er dus de noodzaak om voldoende huisvesting te kunnen bieden, door een combinatie van nieuwbouw, maar vooral ook door het optimaal benutten van bestaand vastgoed. Immers met alleen nieuwbouwen gaat het niet lukken om onze opgaven en ambitie voor de komende periode te realiseren.

Bij het realiseren van voldoende huisvesting, is het van belang om specifiek oog te hebben voor betaalbare huisvesting. Immers steeds meer zien we dat het voor mensen lastig betaalbaar is om te gaan of te blijven wonen in Deventer. Dat geldt zowel voor specifieke, kwetsbare doelgroepen als voor bijvoorbeeld starters op de woningmarkt.

WAT DOEN WE AL?

Uiteraard staat het realiseren van voldoende passende en betaalbare huisvesting hoog op de agenda. Dit komt onder meer terug in onze woonvisie. De huidige verhouding tussen huur- en koopwoningen in de gemeente is 44,5% (huur) om 55,5% (koop). Van het totaal aantal woningen hebben we in de gemeente Deventer 30% sociale huurwoningen, een verhouding die voldoet aan de beoogde 30%-norm van sociale huurwoningen per gemeente. Het is van belang te blijven anticiperen op bevolkingsontwikkelingen. We hebben daarbij oog voor de spreiding van de (sociale) huurwoningen in de gemeente. Bij het bouwen van nieuwe woningen hanteren we steeds het gemeentebrede streefpercentage van 30% sociale huurwoningen als uitgangspunt. Daarbij kijken we ook naar gemengde en inclusieve wijken waar verschillende typen woningen beschikbaar zijn. Een spreiding van huur- en koopwoningen zorgt voor een goede verdeling van draagkracht en -last in de wijken en dorpen.

	Huur corporatie (2020)
Gemeente Deventer	30%
Wijk 1 Binnenstad	29%
Wijk 2 De Hoven	12%
Wijk 3 Zandweert	30%
Wijk 4 Voorstad	33%
Wijk 5 Borgele / Platvoet	58%
Wijk 6 Keizerslanden	53%
Wijk 7 Rivierenwijk en Bergweide	30%
Wijk 8 Colmschate-Noord	17%
Wijk 9 Colmschate-Vijfhoek	12%
Wijk 10 Colmschate-Zuid	19%
Wijk 11 Diepenveen	19%
Wijk 12 Schalkhaar	19%
Wijk 13 Okkenbroek	0%
Wijk 14 Lettele	4%
Wijk 15 Bathmen	11%

Tabel 1 | Percentage huurwoningen van woningcorporatie per wijk/dorp

Er zijn plannen voor **nieuwbouw** van 11.000 woningen in de gemeente Deventer om aan de behoefte te voldoen. Nieuwbouw in de vrije huursector zal als zwaartepunt hebben huur tot ongeveer €1.000 per maand. Binnen deze voorraadgroei is er behoefte aan een aandeel van zowel sociale als vrijsector huurwoningen. Nieuwbouw in de vrije huursector zal als zwaartepunt hebben huur tot ongeveer €1.000 per maand. We gaan er vanuit dat de uitbreiding gespreid plaatsvindt over de stad. Hierdoor komt de 30%-norm in enkele wijken mogelijk dichterbij en gaat het hoge percentage in andere wijken wellicht naar beneden. Dit doen we om een betere spreiding van sociale huurwoningen binnen de gemeente Deventer te realiseren.

Naast het realiseren van nieuwbouw wordt er ingezet op de mogelijkheid om op korte termijn **flexwonen** mogelijk te maken. Onder flexwonen verstaan we doorgaans flexibele, kleine woningen die bedoeld is voor mensen die snel huisvesting nodig hebben. Bepaalde groepen inwoners hebben er baat bij om snel een start te maken aan een nieuwe wooncarrière. Voor andere groepen is het juist belangrijk dat er een vaste oplossing komt in de woonvraag.

Vanuit de bestaande samenwerking met woningcorporaties is het belangrijk om de focus op slimme, levensloopbestendige woningen te continueren. Hieronder verstaan we woningen die geschikt zijn of eenvoudig geschikt te maken zijn voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners.

WAT MOETEN WE NOG MEER DOEN?

1.1 NIEUWBOUW

Zoals op de vorige pagina te lezen wordt er in de gemeente en regio al volop ingezet op nieuwbouw, om op deze manier te voldoen aan de nijpende vraag naar woningen. Het verkennen van impulsen aan het versnellen van de nieuwbouw (zowel sociale huur als particuliere verhuur en koop) is hierin een constant punt van aandacht. Ook in de aankomende jaren ontwikkelen we mogelijke nieuwbouwprojecten zoveel als mogelijk in samenspraak met onze inwoners. Bij deze nieuwbouw is het belangrijk om oog te hebben voor de benodigde voorraad vanuit de behoeften die naar voren zijn gekomen in onze opgaven. Bij het realiseren van nieuwbouwplannen kijken we steeds naar onze ambitie om gemeentebreed 30% sociale huurwoningen beschikbaar te hebben en te houden. En daarnaast streven we naar gemengde en inclusieve wijken (met diverse typen woningen en daarmee bewoners) creëren.

1.2 CREATIEVE BLIK OP (BESTAAND) VASTGOED

Voor de komende jaren is het cruciaal om meer oog te hebben voor nieuwe doelgroepen en nieuwe concepten, om te voldoen aan de uitdagingen van passend en betaalbaar huisvesten. Hierbij is het zaak om creatief en pragmatisch naar mogelijk nieuwe concepten te kijken, zowel vanuit nieuwbouw als vanuit de transformatie van bestaand vastgoed. Samen met partners die kennis en kunde hebben op het gebied van vastgoed, denken we out of the box denken en doen we wat nodig is voor onze inwoners.

Bij nieuwbouw gaat het zowel om de samenwerking met woningbouwcorporaties als met projectontwikkelaars. Voor bestaand vastgoed gaat het om ontwikkelaars en investeerders maar ook om samenwerking met bijvoorbeeld particuliere verhuurders. Ook zorgaanbieders kunnen hierin het voortouw nemen samen met projectontwikkelaars, waarbij het dan belangrijk is om ook ons als gemeente in een vroegtijdig stadium te betrekken. Zo zorgen we er samen voor dat we concepten ontwikkelen die zo breed mogelijk toepasbaar zijn, mogelijk breder dan de scope van de betrokken zorgaanbieder.

Het is onze uitdaging om scherp te zijn op de dynamiek tussen projectontwikkelaars en de maatschappelijke doelstellingen, om vanuit de verschillende belangen het gezamenlijk belang voorop te stellen. Hierbij denken we bijvoorbeeld aan de maatschappelijke doelstelling van een evenwichtige spreiding van kwetsbare doelgroepen over de wijken en dorpen. Maar ook het aanpassen van bestemmingsplannen om bestaand vastgoed te transformeren naar een woonbestemming (eventueel voor specifiek benoemde doelgroepen) kan hierbij van belang zijn.

1.3 DOORSTROOM BEVORDEREN, SPECIFIEKE AANDACHT VOOR SENIOREN

Los van nieuwbouw is het met name belangrijk om de bestaande stenen goed te benutten. Eén van de mogelijkheden om dit te doen is het stimuleren van doorstroom. Er is een grote groep senioren (65+) die nu relatief groot woont. Zo zijn er senioren die alleen of als huishouden zonder kinderen wonen in een relatief grote eengezinswoning. Deze woningen zijn niet altijd passend voor de behoefte van de senioren (te groot).

Het is daarom zaak om met name oudere inwoners te laten doorstromen naar passende, levensloopbestendige woningen, waarin met zoveel mogelijk eigen regie langer thuis gewoond kan worden. Daarbij is het belangrijk om oog te hebben voor de wensen van senioren om doorstroom te bevorderen. Het is namelijk bekend dat senioren meer bereid zijn om te verhuizen wanneer de woning zich bevindt in of **nabij de wijk waar zij nu wonen**. Goede voorzieningen en/of mogelijkheid om te verplaatsen naar voorzieningen (mobiliteit) vormen hierbij ook belangrijke speerpunten. Om doorstroming te bevorderen, zoeken we ook naar manieren om financiële belemmeringen zoveel mogelijk weg te nemen.

Er zijn verschillende groepen senioren met eigen woonbehoeftes:

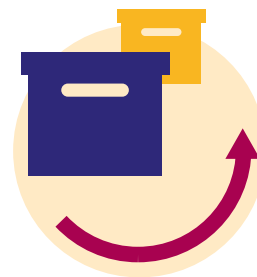
- Zo zijn er senioren met een koopwoning die zelf in staat zijn om te verhuizen, mits er voldoende passende woningen voor hen zijn. Te denken valt aan appartementen of kleine woningen in bijvoorbeeld hofjes in hun eigen wijk.
- Mensen met een relatief beperkte beurs die wonen in een koopwoning, die niet volledig geschikt is voor levenslang blijven wonen, maar die met enkele aanpassingen wel geschikt te maken is. Denk bijvoorbeeld aan verbouwen waardoor bad- en slaapkamer op begane grond mogelijk zijn.
- En er is de groep die huurt van de corporatie en die door de corporatie gestimuleerd kan worden tot passend wonen.



Ouderen zijn bereid extra geld uit te trekken voor een aangepaste woonvorm.



Meerderheid staat open voor meer gemeenschappelijk wonen.



Bereidheid van ouderen om te verhuizen neemt toe.



Behoefte aan veiligheid, ontmoeting en voorzieningen.



Behoefte aan woonvormen tussen thuis en verpleeghuis.



Behoefte aan diversiteit en (cultuur) specifieke woonvormen.

Figuur 5 | Woonwensen van senioren (bron: ING, ANBO, PBL)

HOE GAAN WE DIT DOEN?

- **We maken afspraken met ontwikkelaars** over spreiding en diversiteit van woningaanbod. We streven in onze gemeente naar inclusieve wijken en dorpen. Dit doen we onder meer door een streefpercentage te hanteren van 30% aan sociale huurwoningen per dorp/wijk. Hierbij realiseren we ons dat dit niet in alle dorpen/wijken passend is, in die gevallen wijken we beargumenteerd af van het streefpercentage. Daarbij houden we zo veel als mogelijk rekening met een mix van woningen binnen een wijk om te voorkomen dat we over een aantal jaren eenzelfde scheve verdeling tussen buurten (binnen wijken en dorpen) zien. Ook voor de doelgroep die behoefte heeft aan huur in het middensegment besteden we aandacht om te zorgen dat juist voor senioren doorstroom mogelijk wordt.
- **We maken afspraken met de woningbouwcorporaties** over het vergroten van de verhuisbereidheid van huurders. Woningbouwcorporaties zien namelijk dat mensen vooral willen blijven wonen in de huidige woning en dat verhuisbereidheid minimaal is. Dat maakt dat de corporaties inspanningen op dit onderdeel als weinig effectief zien. In de prestatieafspraken geven we hier nader invulling aan. Een denkrichting is het proactief aanrijken van alternatieve woonopties voor scheefhuurders.
- **We creëren woningruimte** door creatief gebruik te maken van bestaand vastgoed zoals kantoren en winkelpanden maar ook onderzoeken we mogelijkheden van woningdelen (zie ook uitdaging 2 voor woningdelen bij specifieke doelgroepen).

UITDAGING 2

Realiseren van passende huisvesting en ondersteuning voor specifieke doelgroepen

WAAROM?

Waar in de vorige uitdaging de nadruk lag op passende en betaalbare huisvesting, ligt bij deze uitdaging de focus vooral op het creëren van geschikte huisvestingsmogelijkheden voor specifieke doelgroepen. Om deze uitdaging te duiden zoomen we in op een drietal groepen, namelijk senioren, uitstroom beschermd wonen/ maatschappelijke opvang en jongeren.

WAT DOEN WE AL?

Als gemeente doen we verschillende dingen om de passendheid van huisvesting te vergroten. Als het gaat om passendheid valt enerzijds te denken aan de aanpassing van woningen (fysieke passendheid) en anderzijds om het toeleiden naar woningen (financieel en beschikbaarheid van woningen).

De gemeente vergoedt bepaalde woningaanpassingen vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Het gaat hierbij zowel om kleine aanpassingen (handgrepen in de badkamer en het weghalen van drempels in de woning) als grotere aanpassingen (verbouwingen in badkamers of keukens wanneer inwoners ernstige fysieke beperkingen hebben waardoor zij anders niet kunnen blijven wonen). Woningaanpassingen zorgen ervoor dat inwoners langer thuis kunnen blijven wonen. De gemeente vraagt een eigen bijdrage voor het doen van deze aanpassingen. Niet elke aanpassing wordt vergoed. We hanteren het stappenplan van de Centrale Raad van Beroep.

Voor specifieke doelgroepen is er bijzondere bemiddeling. Mensen die dringend behoefte hebben aan een sociale huurwoning maar hierop lang moeten wachten of niet in aanmerking komen, kunnen toch in aanmerking komen om daarmee doorstroom vanuit zorginstellingen te bevorderen. Dit hebben we afgesproken met woningbouwcorporaties.

De afgelopen jaren is bijzondere bemiddeling een belangrijk instrument geweest om deze specifieke doelgroepen snel te kunnen helpen. Bijzondere bemiddeling bestaat naast de urgentieregeling van woningbouwcorporaties. De urgentieregeling betreft mensen die met spoed een woning nodig hebben. Het optimaal en doeltreffend inzetten van bijzondere bemiddeling vraagt om aandacht. Het aantal woningen dat ingezet wordt voor bijzondere bemiddeling blijft achter bij de afgesproken aantallen.



Samen met woningbouwcorporaties en particuliere huurders houden we in beeld welke zorgaanbieders met verblijf zich (willen) vestigen in onze gemeente. Door hierover samen te overleggen, zorgen we ervoor dat aanbieders zich niet zomaar in onze gemeente vestigen dan wel dat we passende woningen hiervoor beschikbaar stellen.

Een specifieke groep betreft de statushouders die in de gemeente Deventer (gaan) wonen. Hier hebben wij en onze partners nadrukkelijk aandacht voor, zowel voor wonen (huisvesting) als voor participatie. Idealiter spreiden we deze doelgroep over de stad, wijken en dorpen om zo participatie en integratie te bevorderen.

WAT MOETEN WE NOG MEER DOEN?

2.1 KEUZES MAKEN OMTRENT WONINGAANPASSINGEN

De verwachting is dat het beroep op woningaanpassingen vanuit de Wmo de komende jaren toeneemt. Het aantal senioren dat thuis blijft wonen neemt toe, hun zorgbehoefte waarschijnlijk ook. Een toenemend beroep op de Wmo voor de aanpassingen van woningen vraagt om een duidelijke visie. De budgetten voor Wmo stijgen naar verwachting niet verder, dat leidt tot een spagaat tussen wat vanuit publieke middelen en vanuit eigen middelen betaald moet worden. Dit vraagt om keuzes.

2.2 GEBRUIK VAN BIJZONDERE BEMIDDELING OPTIMALISEREN

Bijzondere bemiddeling is bedoeld om mensen die uitstromen uit een zorginstelling of die dreigen dakloos te worden, snel te kunnen huisvesten met passende vormen van begeleiding. Het feit dat er door een onafhankelijke partij (het bijzonder zorgteam) wordt gewerkt aan de begeleiding en toets of de betreffende burger zelfstandig kan wonen is belangrijk.

In de praktijk blijkt er bij zorgaanbieders een hobbel te bestaan om gebruik te maken van bijzondere bemiddeling. Zorgaanbieders vinden zichzelf geen verhuurder en bij het concept van bijzondere bemiddeling worden zij hiertoe wel gedwongen. De woning komt immers op naam van de zorgaanbieder te staan en wordt na een afgesproken periode 'omgeklapt' naar de huurder zelf. Daarmee ligt er een risico op niet betalen van huur bij de zorgaanbieders.

Om de uitstroom uit zorginstellingen te vergroten, is het van groot belang om goede afspraken te maken over bijzondere bemiddeling. Zo kan deze constructie meer worden toegepast. Het is daarnaast zinvol om te verkennen of de groep aanbieders die hiervan gebruik maakt verbreding behoeft.

2.3 BETERE AANSLUITING TUSSEN WONEN BIJ EEN ZORGINSTELLING EN THUIS WONEN (UITSTROOM BEVORDEREN, PRETTIG WONEN IN DE WIJK)

Inwoners ervaren een drempel bij de doorstroom van wonen bij een zorgaanbieder naar zelfstandig wonen. Er is een relatief groot gat tussen 24/7 zorg en volledig zelfstandig wonen in de wijk. Het continueren van begeleiding voor een afgebakende periode en met dezelfde contactpersoon, helpt om mensen succesvol zelfstandig te laten wonen. Ook aan betere beschikbaarheid van informatie over zelfstandig wonen is behoefte. Er is dus zeker in de eerste fase na de uitstroom behoefte aan (de beschikbaarheid van) ambulante begeleiding en de aanwezigheid van 24/7 bereikbaarheid. De behoefte aan intensiviteit en vorm van begeleiding wordt per cliënt op maat afgestemd.

2.4 ONTWIKKELING VAN NIEUWE CONCEPTEN VOOR KWETSBARE DOELGROEPEN, UITSTROOM BESCHERMD WONEN/MAATSCHAPPELIJKE OPVANG

Naast de inzet van bijzondere bemiddeling, is het goed na te denken over nieuwe vormen van wonen.

We zetten als gemeente in op het onderzoeken van de volgende concepten:

■ Housing First

Waarbij iemand die dakloos is een huis inclusief begeleiding krijgt in plaats van naar de reguliere opvang gaat. Housing First kunnen we zien als het verlengde van Bijzondere Bemiddeling. Belangrijke randvoorwaarde hierbij is dat er voldoende woningen beschikbaar zijn voor de toepassing van dit concept. De gemeente moet hiervoor investeren in langdurige intensieve begeleiding voor deze doelgroep. Dit levert uiteindelijk een besparing in opvangkosten op. Ook draagt Housing First bij aan succesvol zelfstandig wonen en kwaliteit van leven van de betreffende inwoners. In de regio zijn we het concept van Housing First aan het verkennen, eind 2022 verwachten we een advies.

■ Wonen bij particulieren

Een vorm van wonen die mogelijk relevant is voor met name (economisch) daklozen die geen woning kunnen vinden. Deze vorm is ook interessant voor jongeren die met enige aandacht toch zelfstandig kunnen wonen. Concepten als **Onder de Pannen en Kamers met Aandacht** richten zich op specifieke doelgroepen. Het mes snijdt aan twee kanten: zonder het toevoegen van extra woningen is er een oplossing voor woonvraagstukken van andere inwoners. Bovendien is er een stuk sociale aanspraak tussen de persoon die zijn/haar woning beschikbaar stelt en de gehuisveste. Ook woningbouwcorporaties experimenteren met woningdelen (meerdere huurders die gezamenlijk een eengezinswoning huren) voor jongeren om daarmee meer mogelijkheden te bieden aan woningzoekenden in de krappe woningmarkt. We vinden het belangrijk om hierbij oog te hebben voor de voor- en nadelen van dit woningdelen.

2.5 ONTWIKKELING VAN NIEUWE CONCEPTEN VOOR KWETSBARE DOELGROEPEN, KWETSBARE JEUGDIGEN/JONGEREN

Eerder in dit stuk benoemden we kamers met aandacht, waarbij we huisvesting voor kwetsbare jongeren op een alternatieve manier invullen. Ook onderzoeken we of het concept van woningdelen een oplossing kan zijn (voor een kortere periode) om jongeren makkelijker te huisvesten. Ook andere concepten waarbij (kwetsbare) jongeren samen in een complex wonen met reguliere jongeren (bijvoorbeeld studentenhuisvesting), bieden kansen voor zoel extra huisvesting als het beroep op 'zorgen voor elkaar' (zie ook uitdaging 3) handen en voeten te geven.

In Deventer hebben we als uitgangspunt: het normale leven versterken. Wanneer jeugdigen om wat voor redenen dan ook niet in het eigen gezin kunnen opgroeien, laten we hen wel graag in Deventer opgroeien en wonen. Met ouders in de nabijheid. Als jeugdigen niet bij hun eigen ouders kunnen opgroeien, zijn er verschillende mogelijkheden zoals een pleeggezin, gezinshuis, behandelgroep of leefgroep.

Specifiek voor jeugdigen tussen de 6 en 12 jaar is er behoefte aan passende woonvoorzieningen. Deze jeugdigen willen we zoveel mogelijk regulier in een laten wijk wonen, met bijvoorbeeld een gezinsouder. Voor de ontwikkeling van concepten als gezinshuizen of leefgroepen is het nodig om goede afspraken te maken met de woningbouwcorporaties, om zo passende locaties te vinden. Dit onderdeel kan worden meegenomen in een de integrale gebiedsvisie (onderdeel 3.1) en/of het totale aanbod van wonen en zorg (zie hieronder).

2.6 WOONCOACH INZETTEN

Op het moment dat huisvesting beschikbaar is, is het voor sommige inwoners nog steeds lastig om de stap naar zelfstandig (blijven) wonen te zetten. Een wooncoach kan hierin behulpzaam zijn. Een wooncoach geeft informatie, adviseert over bijvoorbeeld financiële (on)mogelijkheden van een verhuizing. Ook kan een wooncoach aanspreekpunt zijn voor inwoners en burens. Een wooncoach lijkt op een cliëntondersteuner, maar dan met specifieke expertise. In de gemeente Voorst en Zwolle zijn positieve ervaringen met een wooncoach voor kwetsbare inwoners. De gemeente Rheden werkt met een wooncoach specifiek voor senioren.

2.7 SAMENWERKING ZOEKEN MET 'WERK EN INKOMEN'

Waar we hierboven inzetten op het ontwikkelen van nieuwe woonconcepten en het organiseren van doorstroom naar zelfstandig wonen, is het ook raadzaam om te investeren in het op peil krijgen van inkomen van degenen die huisvesting zoeken. Met name voor jongeren is zelfstandig wonen vaak lastig, omdat hun inkomen beperkt is en het aanbod aan studio's/kleine woningen anderzijds ook minimaal is.

Bovendien wordt bij jongeren vaak een beroep gedaan op ouders om bij te springen als het inkomen niet voldoende is. Dat is voor sommige jongeren een grote drempel, zeker als de relatie tussen jongere en ouders verstoord is. In dat geval zou het mogelijk moeten zijn om meer maatwerk te leveren en bijvoorbeeld (tijdelijk) het inkomen van jongeren te verhogen. Zo maken we wonen mogelijk en voorkomen daarmee op langere termijn dakloosheid met alle gevolgen van dien (bijv. schooluitval/ niet kunnen werken /psychische problemen) te kunnen voorkomen.

De kostendelersnorm wordt per 1 januari 2023 gewijzigd. Dit zorgt ervoor dat, als er sprake is van een inwonend kind van 21 tot 27 jaar, de uitkering niet wordt verlaagd van de volwassene. Op dit moment is het mogelijk om op basis van 'bijzondere omstandigheden' af te zien van het toepassen van de kostendelersnorm. Het opvangen van een jongere die dakloos is, valt daaronder. Op deze manier wordt het mogelijk voor een volwassene met een uitkering, om een jongvolwassene een kamer te verhuren, met behoud van uitkering.

2.8 INZICHT IN EN REGIE OVER VERSCHILLENDE CONCEPTEN VAN WONEN

Zoals blijkt uit deze woonzorgvisie zijn er veel verschillende vormen van wonen voor verschillende doelgroepen mogelijk en is het wenselijk om ook een aantal nieuwe concepten te ontwikkelen. Om goed zicht te houden op welke vormen van wonen er zijn, voor welke doelgroepen deze geschikt zijn en welke behoeften er zijn stellen we een 'woonzorgcoördinator' bij de gemeente. Dat vergroot de samenhang tussen wonen en zorg op het gebied van het beleid binnen de gemeente. De afstemming met woningbouwcorporaties en/of particuliere partijen (ontwikkelaars) wordt door een coördinator beter gestroomlijnd omdat niet ieder voor zich (vanuit elk beleidsterrein) zich meldt, maar doordat er samenhang ontstaat. Bovendien kan een woonzorgcoördinator de regie nemen op de verschillende ontwikkelingen uit de woonzorgvisie en kan zij partijen uit het veld van zorg en wonen aan elkaar verbinden (match-functie).

2.9 BEHOUD VAN VOLDOENDE VOORZIENINGEN VOOR DOELGROEPEN DIE NIET ZELFSTANDIG KUNNEN WONEN

Naast de ontwikkeling van woonconcepten, ondersteuning voor inwoners die zelfstandig wonen en de noodzaak tot passende huisvesting is het van belang om te blijven zorgen voor voldoende voorzieningen voor groepen mensen die niet zelfstandig kunnen wonen. Juist door het aanbieden van intramurale voorzieningen voor zware doelgroepen, ontstaat rust in wijken en dorpen. De uitspattingen blijven zo relatief beperkt.

Voor doelgroepen die nergens gehuisvest kunnen worden, is te overwegen om samen met het zorgkantoor te zoeken naar een beperkt aantal 'maatwerkoningen' waar mensen 'onaangepast' kunnen wonen. Door deze doelgroepen juist ruimte te geven aan de rand van de samenleving, ontstaat in dorpen en wijken rust voor andere kwetsbare groepen. Ook bij de doelgroep die gebruik maakt van 'onaangepast wonen' ontstaat zo rust om hun leven te leven zoals dat voor hen passend is.

2.10 PARTICULIERE VERHUURDERS AANSPREKEN, GOED VERHUURDERSCHAP

We horen nog te vaak van inwoners dat zij wonen bij een particuliere verhuurder die een zeer hoge borg vraagt of die bij een verhuizing 'onvoldoende meewerkt'. Het is belangrijk om te verkennen op welke manier de gemeente hierin een waardevolle bijdrage kan leveren, om verhuizen voor deze kwetsbare groepen te vergemakkelijken. Ook landelijk, vanuit het rijk, wordt er gekeken hoe hier betere afspraken over te maken zijn met particuliere verhuurders.

Waar we in deze woonzorgvisie nauw samenwerking zoeken met de woningbouwcorporaties en waar we afspraken kunnen en willen maken met projectontwikkelaars op het gebied van nieuwbouw, zien we ook uitdagingen voor de toekomst om te investeren in de relatie met particuliere verhuurders die in onze gemeente actief zijn. Door middel van bijvoorbeeld een keurmerk voor verhuurders of een loket voor inwoners waar zij zich kunnen melden met signalen over verhuurders, kunnen we onze inwoners steunen (zo nodig met maatwerk rondom inkomen, zie ook punt 6 uit hoofdstuk 2) en verhuurders aanspreken op de verantwoordelijkheid die ook zij hebben in het kader van voldoende betaalbare huisvesting.

HOE GAAN WE DIT DOEN?

- **We nemen als gemeente regie** in het structureel inbedden van de samenwerking tussen zorg en wonen. Dat wil zeggen: tussen de wereld van ondersteuning, welzijn en zorg en de wereld van woningbouwcorporaties en -ontwikkelaars. De noodzaak is helder en er is de wil om samen te werken. Een basis voor de structurele, versterkte samenwerking is gelegd in de vorm van het platform Wonen, Welzijn en Zorg (deelnemers hierin zijn betrokkenen vanuit organisaties/initiatieven rond wonen, welzijn en zorg). Hierop nemen we door middel van de woonzorgcoördinator meer regie.
- **We stellen een woonzorgcoördinator aan.** Deze coördinator bundelt de behoefte vanuit verschillende doelgroepen (vanuit de gemeente) en zorgaanbieders en bespreekt dit met de woningbouwcorporaties.
- **We onderzoeken de beleidsmogelijkheden rond de afweging van het vergoeden van woningaanpassingen (Wmo).** We nemen de opties om een bovengrens te stellen aan kosten van woningaanpassingen en de inzet van een verhuisvergoeding, mee in de afweging. Het is hierbij van belang om goed te onderzoeken wat juridisch gezien de (on)mogelijkheden zijn.
- **We geven in samenspraak tussen de collega's van wonen en zorg nader inhoud aan begrippen** door met woningbouwcorporaties een concrete invulling te geven aan begrippen als 'levensloopbestendige woningen'. We maken specifiek en meetbaar wat er wordt bedoeld met de verschillende relevante begrippen. Hierin nemen we leidende definities (bijv. vanuit de beslisboom 'Langer zelfstandig thuis wonen' van Aedes) als eerste uitgangspunt.
- **We maken nieuwe afspraken over bijzondere bemiddeling** in de gemeente Deventer, om de regeling te optimaliseren. Zo geven we de regeling doelgerichter en effectiever vorm. De vraag is voor welke doelgroep(en) bijzondere bemiddeling het meeste effectief is en welke rol woningbouwcorporatie en zorgaanbieder hebben ten opzichte van elkaar en van de huurder.
- **We starten met de inzet van een wooncoach.** De wooncoach richt zich op het bevorderen van verhuizingen en op succesvolle nieuwe matches van specifieke doelgroepen in een wijk, ten behoeve van doorstroming. In samenspraak met corporaties brengen we focus aan en maken we hierover afspraken. Dit leggen we vast in de prestatieafspraken.
- **We stellen vast** dat we beschikbaarheid creëren voor het huisvesten van minimaal 130 'nieuwe' statushouders per jaar. Daarbij gaan we er vanuit dat dit leidt tot ongeveer 100 woningen op jaarbasis. Indien de vraag lager uitvalt, benutten we deze beschikbare woonruimte voor het huisvesten van overige kwetsbare doelgroepen. In de prestatieafspraken wordt bovenstaande nader uitgewerkt.
- **We ontwikkelen een checklist** voor zelfstandig wonen voor cliënten die uitstromen uit beschermd wonen of maatschappelijke opvang. De checklist geeft handvatten voor wat er allemaal geregeld moet worden bij de overstap en waar er ondersteuning beschikbaar is. Dit helpt cliënten om gemakkelijker zelfstandig te wonen en partijen die ondersteuning bieden (wonen en zorg gescheiden) ook bij het goed invullen van hun rol en verwachtingen naar andere betrokken partijen.

- **We maken afspraken rondom werk en inkomen** om wonen voor kwetsbare groepen toegankelijker te maken. De aangepaste regeling rond de kostendelersnorm, per 1 januari 2023, draagt hier al aan bij.
- **We maken afspraken met het zorgkantoor** over de beschikbaarheid van intramurale voorzieningen voor specifieke doelgroepen (bijvoorbeeld Wlz-GGZ, combinatie LVB en GGZ, voldoende verpleeghuisplekken). Zo blijven er voor inwoners met een intensieve zorgvraag voldoende mogelijkheden bestaan om in Deventer te blijven wonen. Verhuizen naar een intramurale voorziening kan druk in wijken en dorpen wegnemen. De omvang van de groep in de wijk groeit makkelijker als de zwaarte enigszins beperkt blijft.
- **We maken afspraken met particuliere verhuurders over goed verhuurderschap.** Met grote particuliere verhuurders maken we afspraken in navolging van prestatieafspraken over de huisvesting van kwetsbare doelgroepen. We maken bijvoorbeeld afspraken over de hoogte van borg, over het aantal maanden huur dat vooraf betaald moet worden en over het melden van overlast. Zo kan er al in een vroegtijdig stadium ondersteuning ingezet kan worden om escalatie en/of overlast te voorkomen.
- **We bieden kennis aan onze inwoners en werken aan bewustwording** over wat de verschillende ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg van onze inwoners gaat vragen. Denk aan het voorbereiden op het aanschaffen van hulpmiddelen, het betrekken van een geschikte woning, maar ook wat het inhoudt om mantelzorger of 'noaber' te zijn voor (kwetsbare) inwoners in de omgeving.

UITDAGING 3

Leefbaarheid in wijken en dorpen behouden en bevorderen

WAAROM?

In bovenstaande punten ging het om de hoeveelheid woningen, type woningen en betaalbaarheid daarvan, daarbij ligt de focus vooral op het individu dat een woning zoekt. Daarnaast is ook de samenhang in en samenstelling van een wijk van groot belang. Hoe zorgen we ervoor dat een buurt echt een buurt is en dat mensen niet alleen op zichzelf wonen, maar juist ook omzien naar elkaar? We zien een verschil tussen buurten en wijken in de stad Deventer onderling maar ook in relatie tot de dorpen die ook tot onze gemeente behoren en waar veelal de gemeenschapszin groter is.

WAT DOEN WE AL?

We zetten in op een samenleving waarin iedereen mee kan doen. We hebben bijvoorbeeld het programma Meedoen als belangrijke anker voor ons Wmo-beleid.

Onlangs stelden we het beleidskader 'Goede voorzieningen in de buurt ('22-'30) vast. Daarin beschrijven we dat we algemene voorzieningen als wijkcentra, buurthuizen maar bijvoorbeeld ook accommodaties als speeltuinen graag behouden in wijken en dorpen te behouden. Ze vergroten de leefbaarheid. Sterke wijken en dorpen vragen om een goede sociale infrastructuur. Deze vastgestelde visie geeft ons als gemeente de ruimte, maar ook de opdracht om duurzaam te investeren in dit type voorzieningen.

We zien verbindingen met ons gezondheidsbeleid en de omgevingsvisie. Binnen de gemeente Deventer zijn gezondheid en een gezonde samenleving centrale thema's in de omgevingsvisie. Vanuit de omgevingsvisie en ons gezondheidsbeleid richten we ons op het bevorderen van een gezonde leefstijl. Dit doen we onder andere door betekenisvol (vrijwilligers) werk te stimuleren, goede sociale contacten te bevorderen, en door het belang te benadrukken van veerkracht en zelfmanagement, sport en bewegen, sociale veiligheid en prettig wonen.

Vanaf 1 januari 2022 werken we met Voor elkaar teams (VET) die in iedere wijk actief zijn. Deze teams zijn laagdrempelig toegankelijk en hebben een rol bij het behouden, stimuleren en opbouwen van buurtnetwerken. Inwoners kunnen met allerlei vragen bij de VET teams terecht. De VET teams zijn daarmee de oren en ogen van de buurt.

We gaan gebiedsgericht ontwikkelen in vier wijken. Vanuit de gebiedsgerichte visie kijken we naar wonen (ruimtelijke ordening), infrastructuur en ondersteuning (voorzieningen in de wijk). Door dit integrale perspectief komen we tot nieuwe vormen van wonen en zorg. We maken zo bovendien inwoners meer eigenaar van de ontwikkelingen die in hun wijk plaatsvinden.

We hebben meer actieve deelname van inwoners nodig om de opgaven die op ons af komen te kunnen beantwoorden. Een rol hierin zien we ook weggelegd voor Platform Informele Zorg. Dit platform bestaat uit 15 organisaties die zich bezighouden met vrijwillige zorg/hulpverlening. Het streven is om deze zorg en ondersteuning zo goed als mogelijk te organiseren in de wijken en dorpen. Met behulp van het platform wordt het goed mogelijk om de verbinding te maken tussen formele en informele vormen van zorg en ondersteuning. Dit is hard nodig om de leefbaarheid op pijl te houden in de wijken en dorpen.

WAT MOETEN WE NOG MEER DOEN?

3.1 VANUIT INTEGRALITEIT EEN GOEDE VISIE OP WIJKEN EN DORPEN ONTWIKKELEN

Om meer integraal beleid te maken op het gebied van wonen en zorg, moeten we kijken naar vitale wijken en dorpen. Dus als we bijvoorbeeld een nieuwbouwproject of sloop-/nieuwbouw (herbouw) doen, kijken we behalve naar wonen ook naar sociale infrastructuur: hoe betrekken we inwoners, hoe zorgen we voor participatie?

Daarbij hebben we oog voor spreiding van voorzieningen en inclusieve wijken en dorpen. Het is daarom van belang om bij zowel nieuwbouw als revitalisering van wijken en dorpen aandacht te hebben voor een goede mix van koop en huurwoningen. Ook belangrijk is om te voorkomen dat concentraties van doelgroepen zich in bepaalde wijken en dorpen vestigen.

Zo hebben we eerder in dit document (uitdaging 1) gesteld dat we het streefpercentage van 30% hanteren aangaande het percentage van sociale huurwoningen per wijk/dorp. Dit draagt bij aan overige doelstellingen van de gemeente, zoals het bevorderen van integratie en sociale cohesie. Er is veel geschikte data en informatie beschikbaar om te kunnen sturen op de bovenstaande punten, zowel externe bronnen als binnen de gemeentelijke organisatie (o.a. Kennis & Verkenning).

Naast aandacht voor woningen en type woningen in een wijk geldt dat ook aandacht voor de toegankelijkheid belangrijk is. Denk aan hoge stoepen en grote drempels. Bij herinrichting van wijken en dorpen is het van belang om hiermee rekening te houden. Ook de aanwezigheid van zorg (huisarts, apotheek, 24-uurszorg) is een belangrijke factor. Gezien de toename van mensen met dementie in de thuissituatie zijn 'dementievriendelijke wijken' belangrijk. Het gaat hierbij om oriëntatie, herkenbaarheid en veiligheid. Bathmen zet hierin waardevolle stappen ('Dementievriendelijk Bathmen').

Het doel van de integrale dorp- en wijkvisies is een goede aansluiting bij de eigen dynamiek in de wijk of het dorp. Vanuit een integraal perspectief op wonen, vitaliteit, welzijn en zorg ontwikkelen we een wijk-/dorpspecifieke visie en aanpak. Zo zetten we vervolgens de goede stappen.

Belangrijk is om aandacht te hebben voor het verschil in dynamiek en opgaven tussen Deventer stad en de dorpen. De dorpen, die ook onderling van elkaar verschillen in 'cultuur' en schaalgrootte, kennen op verschillende punten andere opgaven, kwetsbaarheden en uitdagingen dan in de stad Deventer. Daarbij zijn bepaalde krachten (bijv. het noaberschap) in dorpen meer aanwezig. In de context van de dorpen is het omzien naar elkaar al meer ingebed, maar ook hierin is het van belang om dit te behouden en waar nodig te versterken. Dit is mogelijk door bijvoorbeeld het aansluiten/stimuleren van inwonersinitiatieven.

3.2 NIEUWE VORMEN VAN WONEN ONTWIKKELEN WAARBIJ 'OMZIEN NAAR ELKAAR' CENTRAAL STAAT

In het vorige hoofdstuk hebben we ingezoomd op de ontwikkeling van nieuwe concepten van wonen, waarbij meer woningen voor kwetsbare inwoners ontstaan. Het is belangrijk om te zoeken naar woonconcepten waarin 'omzien naar elkaar' en sociale samenhang naar voren komt. Voorbeelden hiervan zijn hofjes voor senioren en collectief particulier opdrachtgeverschap. Ook bijvoorbeeld 'magic mix', waarbij vragers en dragers gezamenlijk in een complex wonen en aandacht hebben voor elkaar. Met verschillende van deze initiatieven wordt in Deventer al geëxperimenteerd, het is zaak om dit goed te monitoren.

3.3 MEER REGIE OP VOORZIENINGEN, SCHAARSE MIDDELEN OPTIMAAL INZETTEN

We schreven al dat er meer inzicht en regie gewenst is op het gebied van woonvoorzieningen. Daarnaast is het belangrijk om ook samen met aanbieders van zorg en ondersteuning te kijken wat er in iedere wijk gebeurt en welke overlap daartussen bestaat. Nu bieden soms meerdere aanbieders dichtbij elkaar eenzelfde programma aan voor inwoners uit de wijk, maar richten zij zich bijvoorbeeld op een net andere doelgroep. Door meer samenwerking op te zoeken en waar mogelijk te werken over doelgroepen heen, kunnen met minder of gelijkblijvende inspanningen meer mensen worden geholpen. Dat is nodig gezien de uitdagingen van de toekomst. De gemeente neemt hierin een regierol, maar de bereidheid tot samenwerking moet ook echt komen van aanbieders van zorg en ondersteuning.

3.4 STIMULEREN VAN DRAAGVLAK BIJ BURGERS EN INZETTEN OP PREVENTIE

Een draagkrachtige wijk en langer zelfstandig wonen vragen om draagvlak bij burgers en professionals die in een wijk werken. Communicatie over veranderingen in de samenleving en de noodzaak voor inwoners om zelf regie te nemen is van groot belang!

De gemeente kan hierin faciliteren door bijvoorbeeld actief aan de slag te gaan met communicatie (wijkgericht door middel van VET-teams). Daarnaast kunnen we preventie stimuleren door bijvoorbeeld burgerinitiatieven te stimuleren en/of preventief aanbod van zorgaanbieders te financieren. Dit komt ook al naar voren in ons huidige Wmo-beleid. Participatie en enthousiasme vanuit inwoners is cruciaal om de (bestaande en nog te komen) opgaven het hoofd te bieden. Op dit moment worden er al heel veel mooie initiatieven ontwikkeld door inwoners in onze gemeente (bijv. dementievriendelijk Bathmen); dit gaan we stimuleren en versterken.

3.5 AANDACHT VOOR DESTIGMATISERING EN ACCEPTATIE

Alle hierboven geschetste ontwikkelingen leiden ertoe dat er mogelijk meer kwetsbare mensen wonen in de wijk. Dat betekent dat steeds meer mensen met 'anders dan anders' gedrag wonen. Dat vraagt iets van een buurt maar ook van aanbieders van zorg en ondersteuning. De gemeente kan samen met zorgaanbieders inzetten op communicatie in brede zin (destigmatisering). Daarnaast is het belangrijk dat ook zorgaanbieders aanspreekbaar zijn, bijvoorbeeld via VET-teams die als ogen en oren van een wijk fungeren. Wanneer inwoners het idee hebben dat zij hun signalen gehoord en serieus genomen worden, ontstaat steeds meer begrip en acceptatie in een wijk. Hierin is mogelijk ook een rol weggelegd voor buurthuizen en ontmoetingscentra.

3.6 SAMENWERKING TUSSEN INFORMELE EN FORMELE (BEROEPSMATIGE) ONDERSTEUNING STIMULEREN

Bij onze uitdagingen hebben we gezien dat het potentieel aan professionals afneemt. Er is krapte op de arbeidsmarkt en ook het aantal mantelzorgers neemt de komende jaren af. Dat vraagt om andere oplossingen, bijvoorbeeld op het gebied van technologie. Maar ook samenwerking tussen formele en informele zorg is belangrijk. Het ondersteunen van vrijwilligers (informele zorg) met professionele deskundigheid is van belang om vrijwilligers te behouden.

HOE GAAN WE DIT DOEN?

- **We creëren integrale visies op wijken en dorpen**, in relatie tot wonen, vitaliteit, welzijn en zorg. We nemen hierin de regie. Het duurzaam verstevigen van de samenwerking tussen wonen en zorg in de wijken en dorpen is daarbij het belangrijkste speerpunt. Deze opgave betreft samenwerking tussen en met de partners. Daarnaast gaat het ook over de interne samenwerking in de gemeentelijke organisatie. In deze opdracht heeft wederom de ‘woonzorgcoördinator’ een belangrijke rol.
- **We faciliteren woonconcepten** waarbij het omzien naar elkaar en sociale samenhang inherent is aan het type woonvorm. Deze typen woonvormen zijn goed denkbaar voor zowel specifieke kwetsbare doelgroepen, als juist ook in het gemixt wonen. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan mantelzorgwoningen.
- **We gaan experimenteren** met het ‘hofjes-concept’ voor senioren en met het woonconcept ‘Magic Mix’. Hierbij brengen we in kaart of dit type initiatieven zorgen voor minder beroep op Wmo en dus het verwachte effect zichtbaar is.
- **We gaan aan de slag met burgerparticipatie** door actief inwoners te betrekken bij initiatieven rond wonen en zorg en burgerinitiatieven te stimuleren. We noemen hierbij de initiatievencoach van de provincie als te verkennen richting om deze ambitie te ontplooiën.
- **We zorgen voor heldere communicatie en campagne omtrent destigmatisering/inclusiviteit** Zo dragen we bij aan de acceptatie en een zachte landing van kwetsbare doelgroepen in de wijk. We zorgen ervoor dat VET-teams toegankelijk en aanspreekbaar zijn. Ook de wooncoach vervult een belangrijke rol bij het zelfstandig (gaan) wonen van kwetsbare inwoners. Met name bij inwoners die potentieel overlast veroorzaken kan een wooncoach helpen om in gesprek met de buurt te gaan/blijven. De wooncoach maakt ‘anders dan anders’ gedrag bespreekbaar en daarmee meer geaccepteerd. Ook de herstelacademie van Vriendendiensten kan een rol spelen door het thema destigmatisering op een ludieke wijze in wijken, dorpen en buurten onder de aandacht te brengen. Vanuit de gemeente ondersteunen we dit initiatief en zullen we samen met hen en de wooncoach zoeken naar mogelijkheden om hierin duurzaam op te investeren.
- **We versterken de samenwerking tussen informele en formele zorg en ondersteuning voor onze inwoners.** Dit doen we al door initiatieven/vormen als het Platform Informele Zorg vanuit Deventer Doet te faciliteren, stimuleren en te blijven versterken. Hier is het Wmo-beleid al op gericht, de aankomende jaren blijven we hierin investeren.
- **We ontwikkelen een kader voor het verbeteren van toegankelijkheid** (leefomgeving) van wijken/dorpen en openbare ruimten. Te denken valt aan een soort checklist met elementen die belangrijk zijn bij het aanpassen van wijken, dorpen en buurten. Als dit kader gereed is doen we een quick-scan per wijk, waarbij we de score op de checklist in relatie tot de doelgroep die in een specifieke wijk of dorp woont afzetten. Op basis daarvan maken we afwegingen in welke wijken/dorpen aanpassingen gewenst zijn om toegankelijkheid te vergroten en daarmee een bijdrage te leveren aan participatie en zelfredzaamheid van inwoners.



Aandachtspunten voor het vervolg!

De uitdagingen en visie zoals in deze woonzorgvisie beschreven vragen om het constant in verbinding staan met onze partners en inwoners. Niet alleen tijdens het schrijven van de woonzorgvisie, maar zeker ook in de uitwerking naar het spoorboekje en het vervolgproces. De voorliggende, precaire uitdagingen vragen met klem om urgentie en samenwerking.

Tijdens de sessies met onze partners (onder meer woningcorporaties, welzijnsorganisaties en zorgaanbieders) was deze urgentie merkbaar en deelden we kritische noten met elkaar. Dat er veel winst te behalen is in de dynamiek tussen de werelden van overheid, zorg en woningcorporaties werd hierin duidelijk. De opmerkingen en vragen vanuit deze sessies zijn grotendeels verwerkt in deze visie.

Ten behoeve van de verdere uitwerking en implementatie van de visie nemen we hier enkele belangrijke noten op. Deze punten gelden als extra aandachtspunten en kritische succesfactoren, voortgekomen uit de verbinding met onze partners:

- Zoek de verbinding in kennis en kunde: 'Waarom maken organisaties bepaalde keuzes? Welke afwegingen zitten daarachter?'. In dat kader geven woningcorporaties aan dat zij geholpen zijn door meer zicht te hebben op de verschillende opgaven in de zorg. De woonzorgvisie geeft hier een overzicht van, maar er is behoefte aan meer diepgang, meer cijfers en vooral; meer dialoog met de organisaties die hierin werkzaam zijn. Vice versa geven ook zorgaanbieders dat aan op grond van een aantal eerste kengetallen die door woningbouwcorporaties zijn geschetst.

Belangrijke kanttekening hierbij is wel dat praten over cijfers belangrijk is om begrip te krijgen voor elkaars uitgangspunten. Maar dat het in beeld krijgen van exacte cijfers geen doel op zich moet worden. Het risico bestaat dan dat er te veel en lang wordt gepraat over details die slechts beperkte invloed hebben op de keuzes die gemaakt moeten worden.

- De visielijnen uit de woonzorgvisie worden onderschreven door de partners. Het knelt echter bij de vraag: 'hoe rollen we deze visielijnen uit en vliegen we deze nog ambitieuzer met elkaar aan? Hoe houden we de energie erin?'. Vanuit het recente verleden is duidelijk dat de wil er is om dit samen op te pakken, het ontbreekt soms aan doorzettingskracht/-macht. In de visie hebben we daarom opgenomen graag te willen werken met een woonzorgcoördinator. Een gemeentelijke functie die bijdraagt aan de interne (ambtelijke) ontkokering en bovenal consequent de werelden van wonen en zorg in de gemeente Deventer samenbrengt.

Een kritische factor, zo wordt opgemerkt, is hierbij om deze gesprekken en samenwerking op 'alle niveaus' tot stand te laten komen. Op het niveau van de professionals, maar de voornaamste groeirimte bevindt zich op het bestuurlijk niveau. Dit gegeven maakt dat de functie van woonzorgcoördinator een functie moet zijn met een stevig mandaat en bestuurlijke doorzettingskracht. Daarnaast dient het gesprek / de verbinding tussen partners en gemeente ook op bestuurlijk niveau meer tot stand te komen. De urgentie is helder, de gezamenlijke opgaven in de werelden van wonen en zorg vragen om actie en verbinding tussen bestuurders. Belangrijk is dat de woonzorgcoördinator mandaat heeft en in staat is om snel initiatieven van de grond te krijgen en daarmee het succes van de verbinding tussen wonen en zorg duidelijk maakt!

Samenvattend

De opgave is complex, al is er al veel in gang gezet. Het Verbindend Kader Sociaal Domein en de Omgevingswet zijn de kapstok voor onze programma's waarin wonen en zorg aan bod komen. Op een aantal onderdelen is het van belang om een grotere stap voorwaarts te zetten of te versnellen. In deze woonzorgvisie reiken we daar verschillende elementen voor aan. Soms op het gebied van wonen, soms op het gebied van zorg. Maar veel vaker in de samenhang daartussen. Zo stellen we voor om meer gebiedsgericht te ontwikkelen. De uitgangspunten die we in deze visie benoemen op het gebied van de te ontwikkelen woningen en de nieuwe zorgconcepten krijgen hierin een plek.

EEN SPOORBOEKJE OM VERDER TE CONCRETISEREN

In deze visie hebben we de belangrijke uitgangspunten benoemd. Een nadere uitwerking is belangrijk om meer richting te geven en resultaten te bepalen. Dit willen we doen in de vorm van een spoorboekje. Onderdeel daarvan is in elk geval het maken van prestatie-afspraken met woningbouwcorporaties. Ook voegen we afspraken over wonen en zorg met onze aanbieders in de Wmo en Jeugdwet toe. Een spoorboekje helpt ons om samen met onze partners daadwerkelijk aan de slag te gaan. Van woorden naar daden

VERBINDEN VAN WONEN ZORG VRAAGT CONTINUE AANDACHT! GEBRUIK BESTAANDE PLATFORMS MAAR INVESTEER OOK EXTRA

In de woonzorgvisie brengen we de ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg samen. De totstandkoming van dit visiedocument leidde tot een start van interessante en waardevolle gesprekken tussen vertegenwoordigers van wonen, zorg en het sociale domein en met onze partners.

Met platforms als Wonen, Welzijn en Zorg en platform Informele Zorg maar ook 'Salland United' en 'Samen voor Sallandse Zorg' hebben we in onze gemeente al goede structuren staan om het thema 'woonzorgvisie' verder handen en voeten te geven. In het spoorboekje vullen we verder in hoe we de samenwerking met deze netwerken komende periode invullen op het gebied van wonen en zorg.

We vinden het belangrijk afspraken te maken over de plek(ken) waar we bestuurlijk met elkaar spreken over de woonzorgvisie en de acties die nodig zijn om de uitgangspunten te realiseren. Veel overleggen zijn op managementniveau, belangrijk om uitvoering te geven aan de acties. Maar op bestuurlijk niveau moeten we investeren om daadwerkelijk knopen door te hakken en soms keuzes te maken die pijn kunnen doen.

Met het aanstellen van een coördinator woon-zorg blijven we daadwerkelijk verbinden en aanjagen. Daarbij kan een wooncoach op individueel casusniveau deze verbinding maken en ook de omgeving van een soms kwetsbare inwoner helpen om toch succesvol zelfstandig te wonen in onze dorpen en wijken. In de begroting van 2023 reserveren we hier budget voor. Mogelijk geldt dit ook voor andere onderwerpen die binnen bestaande programma's extra aandacht en budget vragen. Dit wordt duidelijk als we nadere invulling geven aan het spoorboekje. Met het opstellen hiervan starten we in het najaar van 2022.





PRODUCTIE

Communicatie gemeente Deventer
Vormgeving AMGdesign, Deventer

Datum oktober 2022



Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Deventer
Grote Kerkhof 1
7400 CG Deventer

Onderwerp: Reactie op concept woonzorgvisie

Behandeld namens de ASDD door:
mw. C. Koster, cluster GGZ
mw. G. Schepers, cluster ouderen

Deventer, 9 september 2022

Geacht College,

Dank voor het toesturen van de conceptversie woonzorgvisie. Hierbij onze vragen, opmerkingen, e.d. erover. Wij vinden het goed dat er een visie ontwikkeld wordt om 'de werelden van zorg en wonen bij elkaar te brengen'. De 3 lijnen van de visie onderschrijven we.

De benoeming van de diverse doelgroepen -met de daaraan gekoppelde problematiek- spreekt ons aan, als ook de samenwerkingen tussen betrokken partijen. We achten het noodzakelijk dat er veel aandacht besteed gaat worden aan de huisvesting van - en zorg voor de steeds toenemende groep ouderen, die, mede als gevolg van de overheidsmaatregelen langer zelfstandig moeten blijven wonen. Daardoor groeit ook de behoefte aan aangepaste woningen. Faciliteiten en bekendheid kunnen doorstroming bevorderen en aantrekkelijker maken.

Graag verwijzen we u naar het door de ASDD gestuurde advies aan het college van B&W d.d. 11 april 2019 inzake Huisvesting en doorstroming ouderen (bijgevoegd met bijlage).

Realiseren van betaalbare sociale huurwoningen is prima, maar we vragen ook aandacht voor de groepen met iets hogere inkomens (de zogenaamde middeninkomens), die tussen wal en schip dreigen te vallen.

Belangrijk is ook rekening te houden met de gewijzigde wensen van burgers en alternatieve woonvormen (denk hierbij aan bijvoorbeeld een knarrenhof en andere initiatieven).

Belangrijke vragen zijn echter:

- 11.000 extra passende, betaalbare woningen erbij in 2035, is dat realistisch haalbaar?
- Is de benodigde zorg en ondersteuning wel beschikbaar? (Gezien de toenemende aantallen mensen die een beroep doen op zorg en daarnaast de afnemende capaciteit van ons zorgstelsel en professionals in zorg en welzijn.)

N.a.v. hoofdstuk 1. De opgaven van de toekomst, feiten en cijfers

- (blz.3) *Het aantal oudere inwoners (80+) neemt toe van 4.600 in 2020 naar 7200 in 2035 (+56%) en 10.200 in 2050 (+121%). De verwachte toename van het aantal thuiswonende ouderen (65+) tussen 2020 en 2040 bedraagt ca. 7.600.*

Hoe wordt gepoogd de aan de groeiende vraag naar zorg en ondersteuning te kunnen voldoen? (behalve woning aanpassen en doorstroming stimuleren, noaberschap en mantelzorg)

- (blz.5) *Het gaat dan met name om kwetsbare jongeren (...). En uitstromers vanuit beschermd wonen of maatschappelijke opvang (verwachte aantallen betreffen ca. 60 personen die uitstromen in gemeente Deventer per jaar). Voor deze groepen geldt dat ook zij in toenemende mate zelfstandig wonen in de wijk, mogelijk met begeleiding (op afstand). Gerelateerd aan deze groeiende groep is de behoefte aan beschikbaarheid van betaalbare woningen.*

- (blz.6) *Daarbij is de verwachting dat de taakstelling voor het bieden van huisvesting in onze gemeente aan statushouders de aankomende jaren fors zal stijgen. ...We gaan er daarmee vanuit dat we de komende jaren gemiddeld 130 statushouders per jaar van huisvesting dienen te voorzien. Dit leidt tot een verwachte behoefte aan woningen van 100 woningen. De behoefte betreft hierbij wederom met name (kleine) betaalbare sociale huur.*

De uitdaging voor het vinden van passende en betaalbare huisvesting voor al deze kwetsbare doelgroepen wordt extra op scherp gezet door een oververhitte woningmarkt, waarin de doorstroming stopt.

Al met al zijn er ook voor de komende jaren best aardige aantallen goedkope woningen nodig – en dan zijn er nog de (nog) niet kwetsbare -, niet jongere -, niet oudere -, woningzoekende gemeente-inwoners met een laag inkomen. Hoe wordt daar in de komende jaren aan voldaan?

N.a.v. hoofdstuk 2. Klaar voor de toekomst? Onze visie in drie lijnen

Uitdaging 1: realiseren van voldoende passende en betaalbare huisvesting

- (blz.8) *Belangrijk is om, betreffende het ontwikkelen van sociale huurwoningen, te blijven anticiperen op bevolkingsontwikkelingen. Het is belangrijk om daarbij oog te hebben voor de spreiding van de (sociale)huurwoningen in de gemeente. Als we in een bepaalde wijk of dorp woningen weghalen om daarmee de draagkracht in een gebied te vergroten is nieuwbouw elders van belang om in elk geval onze voorraad op peil te houden.*

- *Er zijn namelijk plannen voor nieuwbouw van 7.000 woningen in de gemeente Deventer om aan de behoefte te voldoen. ... Binnen deze voorraadgroei is er behoefte aan een aandeel van 20% sociale huurwoningen (1.400).*

Betekent dit dat er (sociale) huur woningen gesloopt gaan worden in bepaalde buurten? Komen er 'onder de streep' dan wel genoeg betaalbare woningen bij?

Uitdaging 2: realiseren van passende huisvesting en ondersteuning voor specifieke doelgroepen.

- (blz. 12) *Niet elke aanpassing wordt door de gemeente vergoed. Hierbij werken we volgens het stappenplan van de Centrale Raad van Beroep.*

Welke betreft dit?

- (Blz. 13 /2.3) *In de doorstroom van wonen bij een zorgaanbieder naar zelfstandig wonen wordt door inwoners een grote drempel ervaren.*

Graag nader uitwerken hoe de aansluiting tussen wonen bij een zorginstelling en thuis wonen beter kan. Deze problematiek wordt vergroot door verminderde opnamemogelijkheden en als gevolg daarvan een stijging van het particuliere aanbod. Helaas is dat voor velen niet te betalen. Hoe houden we voldoende betaalbare voorzieningen?

- (blz.14) *We zetten als gemeente in op het onderzoeken van de volgende concepten: Wonen bij particulieren. Een vorm van wonen die mogelijk relevant kan zijn voor met name (economisch) daklozen die geen woning kunnen vinden, net als voor jongeren die met enige aandacht toch zelfstandig kunnen wonen.*

Dit is toch gewoon kamers verhuren? Er zijn buurten waar de gemeente dit amper toestaat. Niks mis met op kamers wonen – beter dan geen dak boven je hoofd of om te leren omgaan met zelfstandigheid - maar het blijft een tijdelijke eerste stap. Na enige tijd zal degene toch de tweede stap naar een eigen plekje willen maken.

Wie gaat die kwetsbare jongeren 'enige aandacht' geven? Is een particulier die zijn woning beschikbaar stelt daar wel geschikt voor?

- (blz. 16 / 2.9) *Voor doelgroepen die nergens gehuisvest kunnen worden is het te overwegen om samen met het zorgkantoor te zoeken naar een beperkt aantal 'maatwerkoningen' waar mensen 'onaangepast' kunnen wonen.*

Over welke zware doelgroep en 'onaangepast' gedrag gaat het hier?

Gaat het hier over 'onaangepast wonen' in een intramurale voorziening?

- (blz. 16-17 / 2.3) *Om goed zicht te houden op welke vormen van wonen er zijn, voor welke doelgroepen deze geschikt zijn en welke behoeften er zijn, stellen we een 'woonzorgcoördinator' bij de gemeente. Dat vergroot de samenhang tussen wonen en zorg op het gebied van het beleid binnen de gemeente.*

Het aanstellen van woonzorgcoördinatoren vinden we een goede zaak. Hoeveel gaan dat er worden en zijn die beschikbaar voor alle burgers?

De gemeente Amsterdam heeft door een verruimd aanbod voor de huisvesting van asielzoekers het bij het Rijk voor elkaar gekregen dat de gemeente een extra contingent van 2.500 flexwoningen heeft toegewezen gekregen. Dit voor te realiseren huisvesting van specifieke doelgroepen, inclusief starters". Is dit ook een tegenprestatie die de gemeente Deventer zou kunnen vragen van het Rijk?

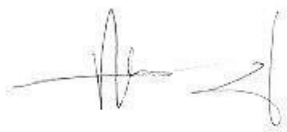
Uitdaging 3: Leefbaarheid in wijken en dorpen behouden en bevorderen

(blz. 19) We hebben een viertal wijken benoemd waarin we gebiedsgericht willen ontwikkelen.

Welke zijn dat ?

We kijken met belangstelling uit naar de nadere uitwerking en de financiële onderbouwing van dit uitvoeringsplan.

Met vriendelijke groet,



A. Mittendorp
voorzitter



Th. Oorthuis
secretaris

Grote Kerkhof 1
Postbus 5000
7400 GC Deventer

14 0570 5219
telefoon

Adviesraad Sociaal Domein Deventer
t.a.v. Mw. Mittendorp end hr. Oorthuis

direct telefoonnummer

gemeente@deventer.nl
e-mail

DEV-
kenmerk

uw referentie

27 september 2022
datum

Michaela van
Oostveen
contactpersoon

Uw advies op de concept Woonzorgvisie
onderwerp

Geachte mevrouw Mittendorp en meneer Oorthuis,

Wij danken u hartelijk voor uw advies van 9 september jl. en de door uw adviesraad getoonde meedenkkraft op de (conceptversie van de) woonzorgvisie. In uw advies heeft u een aantal vragen gesteld, welke wij per onderdeel hieronder zullen beantwoorden.

Algemene opmerkingen

U geeft in uw advies aan dat het ontwikkelen van de woonzorgvisie door u als positief wordt gezien, om hiermee 'de werelden van zorg en wonen bij elkaar te brengen'. Daarbij benadrukt u dat de benoeming van de diverse doelgroepen en (het stimuleren van) de samenwerkingen tussen de diverse partijen u aanspreekt. Wij zijn blij om deze positieve reactie te vernemen.

Daarnaast verwijst u naar het door de ASDD gestuurde advies aan het college van B&W (d.d. 11 april 2019, inzake Huisvesting en doorstroming ouderen). Ook vraagt u aandacht voor én de groep (lage) middeninkomens (net niet in aanmerking komend voor sociale huurwoningen) én voor gewijzigde wensen van burgers in relatie tot woonvormen. Wij nemen deze suggesties graag mee in de concretisering van acties uit de woonzorgvisie (de zogenaamde ontwikkeling van het spoorboekje).

In uw advies staan een aantal kanttekeningen die gaan over de reikwijdte en de gewenste situatie. Het college hecht er waarde aan te benadrukken dat de gemeente zich in wil zetten voor sterke buurten, waarbij de participatie en inzet van inwoners leidend is. Buurtvoorzieningen zijn, net als bijvoorbeeld vrijwilligerswerk en mantelzorg, een onderdeel van de sociale infrastructuur. Om te komen tot de gewenste goede voorzieningen in de buurt is het nodig dat de "basis op orde" is.

Daarnaast wordt de samenwerking tussen de buurtvoorzieningen en andere partijen, waaronder de gemeente zelf maar ook zorgpartijen, gestimuleerd. Dat vraagt maatwerk, waarbij sprake kan en zal zijn van diversiteit in aanpak en uitvoering van de sociale infrastructuur in de wijken en dorpen in Deventer. De behoefte van inwoners, wijken/buurtten staat daarbij centraal.

Naast de 27 buurtvoorzieningen die in het verkennend beleidsonderzoek "naar een goede beleidsvoorziening in de buurt" van april 2021 staan genoemd zijn er ook op stedelijk- en wijkniveau veel voorzieningen te benoemen. Er wordt dus uitgegaan van een brede interpretatie van invulling van een buurtvoorziening; dat zou ook een sportvereniging, een kinderboerderij, trapveldje, bankjes in parken of in een andere vorm kunnen zijn. Het kader gaat dus niet uit van een beperkt aantal buurtvoorzieningen, namelijk die met een gebouw en een juridische structuur van verenigingen. Uiteraard worden ook dwarsverbanden gelegd met nieuwe sport- en vrijwilligersbeleid daar waar de beleidsontwikkelingen elkaar raken.

Hoofdstuk 1 - vragen/opmerkingen

U stelt de vraag of het ontwikkelen van 11.000 extra passende, betaalbare woningen in 2035 als realistisch/haalbaar wordt gezien. Het getal 11.000 betreft de nieuwbouw van 7.000 woningen voor de groei van onze bevolking en 4.000 woningen in het kader van onze ambitie om als gemeente te groeien. Wij hebben hierbij uiteraard geen invloed op externe factoren (bijv. wet- en regelgeving, marktdynamieken, etc.). Of het aantal realistisch is, zal dus gaandeweg het proces moeten blijken. We spannen ons in om deze ambitie werkelijkheid te maken.

U stelt de vraag of de benodigde zorg en ondersteuning (in de toekomst) wel voldoende beschikbaar gaat zijn. Uw constatering dat het hier in de aankomende jaren zal gaan knellen – om de door u genoemde redenen - is een terechte. Om deze reden is het belangrijk om de aankomende jaren als gemeente en samenleving onder meer in te zetten op vitaliteit van inwoners, samenwerking/verbinding, technologische innovaties en burgerkracht. In de visie is op verschillende plekken aandacht gevraagd voor en/of invulling gegeven aan dergelijke maatregelen. Deze onderwerpen zullen we ook in de concretisering samen met partners onder de aandacht (blijven) brengen, net zoals we dat op andere plekken/ overleggen in de regio zullen doen.

U stelt de vraag hoe wordt gepoogd om aan de groeiende vraag naar zorg en ondersteuning te kunnen voldoen. Hierbij noemt u zelf al het passend maken van woningen, het stimuleren van doorstroming en belang van mantelzorg en noaberschap. Daarnaast zien we hierin een rol – conform het vorige punt – samenwerking/verbinding tussen gemeente, partners (onderling) en inwoners. Ook technologie zal een belangrijkere rol van betekenis gaan spelen. Als gemeente zullen we deze onderwerpen waar mogelijk stimuleren en op de agenda zetten bij overleggen met onze partners.

U stelt de vraag hoe er de aankomende jaren voldaan kan worden aan de woonvraag van de genoemde doelgroepen alsook aan de behoefte van andere inwoners met een laag inkomen in de gemeente. Hiervoor beschrijven we in de visie verschillende maatregelen: nieuwbouw, een creatieve blik op (bestaand) vastgoed en het bevorderen van doorstroming. Ook het ontwikkelen van nieuwe woonconcepten (bijv. hofjeswoningen) en het zoeken van samenwerking met 'werk en inkomen' dragen bij aan deze opgave.

Hoofdstuk 2 - vragen/opmerkingen

Uitdaging 1

U stelt de vraag of er (sociale) huurwoningen gesloopt gaan worden in bepaalde buurten om zo aan de doelstellingen rond sociale huurwoningen te voldoen. Deze aanname is onjuist. We zijn niet van plan woningen te gaan slopen. Uitgangspunt is om bij nieuwbouw te streven naar 30% sociale huurwoningen gemeentebreed met daarbij zo veel mogelijk gemengd wonen en inclusieve wijken. Concreet betekent dat, dat we streven naar verschillende typen woningen in een wijk.

U stelt de vraag welk stappenplan het betreft, gerelateerd aan het onderdeel in de woonzorgvisie waarin wordt verwezen naar het stappenplan van de Centrale Raad van Beroep. Het stappenplan van de Centrale Raad van Beroep geeft de gemeentes een heldere richtlijn hoe een melding van behoefte aan maatschappelijke ondersteuning behandeld moet worden. Dit stappenplan is online te vinden via: <https://www.akd.be/nl/insights/het-wmo-stappenplan-bij-een-melding-van-behoefte-aan-maatschappelijke-ondersteuning->

U doet de suggestie om in de woonzorgvisie nader uit te werken hoe de aansluiting tussen wonen bij een zorginstelling en thuis wonen beter kan. Hierbij geeft u aan dat deze problematiek wordt vergroot door verminderde opnamemogelijkheden en als gevolg daarvan een stijging van het (dure) particuliere aanbod. In de woonzorgvisie wordt met deze passage gedoeld op de verminderde opnamemogelijkheden voor kwetsbare burgers die in BW/MO verblijven. Voor hen is steeds minder vaak een (tijdelijke) opnameplek beschikbaar, waardoor zij in hun eigen woning in de wijk/buurt blijven wonen. Voor de uitstroom van de doelgroep uit een zorginstelling is een vloeiende overgang naar zelfstandig wonen belangrijk, maar ook als het in de wijk (even) niet meer gaat is soepel overschakelen naar meer zorg, met zo nodig een tijdelijke opname gewenst.

U stelt een vraag inzake het 'wonen bij particulieren'. U vraagt wie deze kwetsbare jongeren 'enige aandacht' dient te geven en of een particulier (die zijn woning beschikbaar stelt) daar wel geschikt voor is. Het wonen bij particulieren is inderdaad, zoals ook uit uw zorgen naar voren komt, niet altijd passend. Er dient hierbij een oog te zijn voor de passendheid en de zorg-/ondersteuningsbehoefte van de persoon. Hierbij dient de afweging centraal te staan of het voldoende passend is voor de persoon in kwestie. Aanvullende ondersteuning/zorg door een partij uit de Wmo en/of het welzijnswerk is hierbij een optie.

U stelt een vraag in relatie tot het mogelijk ontwikkelen van een beperkt aantal 'maatwerkvoorzieningen', waar mensen 'onaangepast' kunnen wonen. U stelt de vraag over welke doelgroep en welk gedrag het hier gaat en of het hierbij een intramurale voorziening betreft. In maatwerkwoonwoningen wonen mensen die niet in een gewone woonwijk of binnen een andere vorm van begeleid wonen kunnen leven vanwege hun vaak onaangepaste gedrag. Zij hebben een eigen plek om te wonen nodig, idealiter een plek waar de samenleving geen of beperkt overlast ervaart van deze groep mensen. Vaak blijven deze mensen nu nog onnodig lang in de maatschappelijke opvang of in woonwijken wat zorgt voor een hoge ervaren overlast.

U geeft aan het ontwikkelen van de functie van woonzorgcoördinator een goede ontwikkeling te vinden. Daarbij stelt u de vraag hoeveel woonzorgcoördinatoren er komen en of zij beschikbaar zijn voor alle burgers. Wij zijn blij dat u de ontwikkeling van een dergelijke functie toejuicht. Daarbij is goed om een aantal kanttekeningen te maken. De functie van de woonzorgcoördinator zal, volgens de visie, één professional zijn die verbindingen zal gaan maken tussen de werelden van wonen en die van zorg. Daarbij gaat het om het ontwikkelen/stimuleren van samenwerking en verbinding tussen de domeinen. Ook interne/gemeentelijke ontcoeking en het bewaken van de voortgang rond woonzorginitiatieven en -ontwikkelingen behoort tot het taakgebied van de functie. De functie zal (in eerste instantie) niet 'beschikbaar' zijn voor inwoners. Wel zien we een belangrijke rol voor burgers in het participeren rond deze thema's, waarbij de woonzorgcoördinator als verbindende schakel kan fungeren. Voor burgers zien wij een rol als wooncoach weggelegd, deze is ook opgenomen in de woonzorgvisie.

U stelt de vraag in hoeverre het een mogelijkheid is om een extra contingent van flexwoningen toegewezen te krijgen vanuit het rijk. Dit in relatie tot de toewijzing in de gemeente Amsterdam, als tegenprestatie voor het huisvesten van asielzoekers. Dit onderwerp zal het college de komende periode verkennen.

Op uw vraag om welke vier wijken het gaat als wordt gesproken over gebiedsontwikkeling, kunnen we u melden dat het gaat om de wijken Oranjekwartier, Deltabuurt, het Rode Dorp en het Ludgeruskwartier.

We hopen dat we in deze brief voldoende antwoord hebben kunnen geven op uw vragen en aandachtspunten. Mocht u vragen hebben naar aanleiding van deze brief, dan gaan we hierover graag met u in overleg.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,

M.A. Kossen

R.C. König