

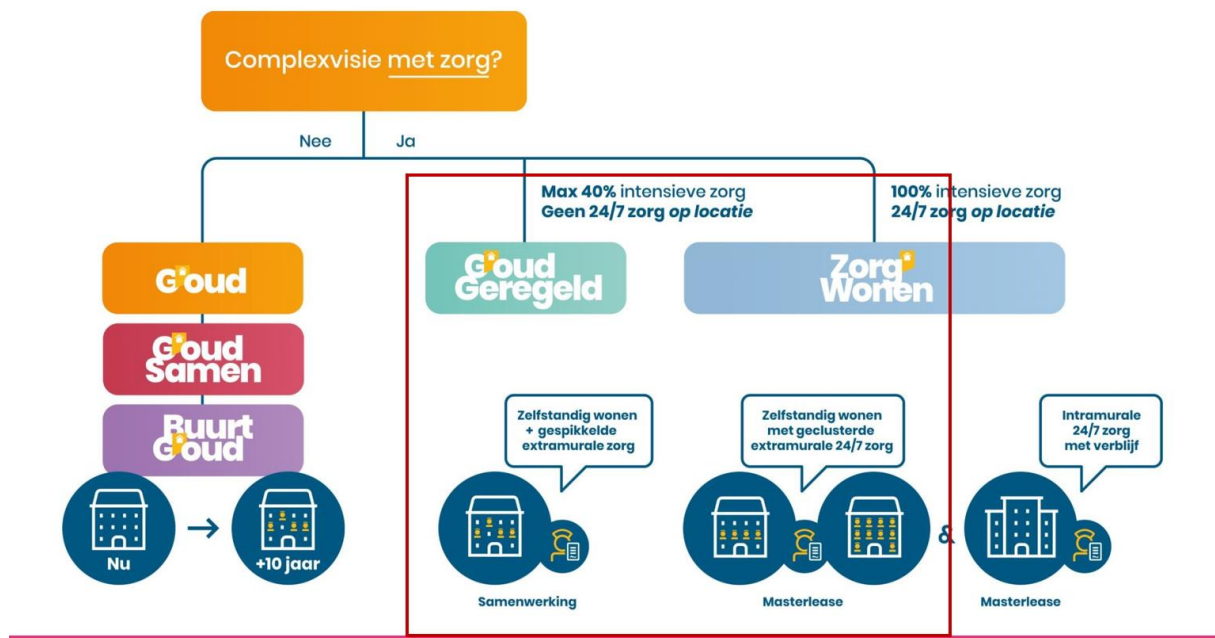
5 november 2024

Passend wonen voor ouderen met een zorgvraag

Conny Heemskerk van het Aanjaagteam Wonen Welzijn Zorg voor ouderen heet iedereen welkom. Er is een mooie combinatie van corporaties, zorgaanbieders, gemeenten, met daarbij zorgkantoor, en ministerie van VRO.

Na de bijeenkomst 'Van bod naar plot' in september buigen wij ons vandaag over de vraag: wát bouw je nu precies? Zorggeschikt of altijd geschikt voor zorg?

Suzanne van den Eijnden van Woonzorg Nederland vertelt dat ze 5 concepten hanteren, waarbij ontmoeting elke keer essentieel is. Sommige concepten faciliteren ook echt zorg (verdergaand dan reguliere thuiszorg wat in principe overal mogelijk is). Maximaal 40% wordt toegewezen aan bewoners met langdurige zorg, want de ervaring leert dat in elk complex het aantal ouderen met een zorgvraag op termijn snel toeneemt. Het blijkt ingewikkeld om een locatie ook echt 'vitaal' te houden, omdat mensen later alsnog een grotere zorgbehoefte krijgen. De vereisten van 'Passend toewijzen', als gevolg van scheiding wonen en zorg, maakt het nog lastiger: bij de toewijzing moet rekening gehouden worden met vitaliteit én inkomen.



Suzanne ziet een grote behoefte aan eenduidige, doelmatige eisen en heldere definities van wat een zorggeschikte woning is. Ook omdat de markt dan goede initiatieven kan gaan ontwikkelen, waarmee je bespaart op herontwerp en de standaardmaat uiteindelijk gemeengoed en goedkoper wordt.

Volgens **Johan Thijssen van Co-Act** zijn er 2 problemen in ouderenhuisvesting: eenzaamheid en fysieke toegankelijkheid. Hij is mede-auteur van het [boekje Bouw geen zorgwoningen](#) en pleit ervoor om álle nieuwe woningen geschikt te maken voor het grootste deel van de mensen dat ooit een rollator en/of rolstoel moet gaan gebruiken. Simpele voorzieningen die wanneer je ze direct bij de

bouw treft bijna niets extra kosten en zeker niet de ooit door KPMG berekende 30% groter en duurder! In 2040 blijft de behoefte aan toegankelijke huisvesting onverminderd groot, en ook het VN-verdrag voor de rechten van mensen met een handicap maakt inclusief bouwen voor iedereen in feite een no-brainer. In Haarlem start een pilot met dit concept.

Ook **David Zuilhof van de Rabobank MRA**, namens de samenwerkende partijen (gemeente, ontwikkelaars, woningcorporaties, e.a.) in Haarlemmermeer, pleit voor toekomstbestendige woningen die voor jong en oud geschikt zijn. Partijen zijn samen in gesprek om tot een Programma van Eisen te komen, met lagere meerkosten dan de vereisten voor zorggeschikt wonen. Volgens hem wegen de beperkte extra beginkosten op tegen de maatschappelijke opbrengst van langer zelfstandig wonen.

De plenaire discussie trapt af met **Niek Pot van het ministerie van VRO**. Hij geeft aan dat het bouwbesluit nu alleen nog wonen en verpleeghuis kent, maar dat er nu allerlei vormen tussenin ontstaan. Het BBL (Besluit Bouwwerken Leefomgeving) gaat hier definities voor geven. Dit wordt een soort ondergrens, daarboven kun je variëren. Dit komt binnenkort ter consultatie, reageer daar vooral op!

Maar de leefomgeving en de bijbehorende samenwerking tussen partijen is lastig in definities vast te leggen. Wat is zorggeschikt, ook in de bestaande voorraad; stel vooral de vraag aan de zorgaanbieder wat nodig is om zwaardere zorg te leveren op de woning. De Stimuleringsregeling Zorggeschikte Woningen (SZGW) is heel succesvol, veel aangevraagd voor de bouw van behoorlijk wat woningen. In het voorjaar wordt hij opnieuw opengesteld. En goed om te weten: de Realisatiestimulans die eraan komt kent ook een extra plus voor zorggeschikte woningen.

Meerdere deelnemers constateren dat de discussie over meerkosten kan leiden tot vertraging in realisatie. De vraag ligt voor welke partij de meerkosten voor woonzorgconcepten en de samenwerking rond welzijn en zorg moet bekostigen. De realisatie, huur en beheer van ontmoetingsruimte bespaart immers weer op de kosten voor de WMO. Dat geldt ook bij op het opplussen van bestaande bouw waar een ontmoetingsruimte of de aanstelling van een community manager. Hoe financiert Woonzorg Nederland bijvoorbeeld de extra inzet op bewonersconsulenten? Suzanne legt uit dat Woonzorg NI door hoge mutatiegraad de huren dicht bij de streefhuur kan houden, waardoor de kosten voor een bewonersconsulent nét uit kunnen.

Conny constateert dat behoefte is aan een structurele financiering vanuit zorg. Kan het Zorgkantoor daar niets in betekenen? **Patrick van Meijel van Zilveren Kruis** geeft aan: vooralsnog niet structureel, dat mag niet, maar wellicht valt er straks iets te regelen met de Wet DomeinOverstijgend Samenwerken. In principe zou de partij die erbij 'wint' dit moeten terug investeren.

De drie belangrijkste adviezen van de middag:

- Bouw alle nieuwbouwappartementen vanaf het begin toekomstbestendig en makkelijk aanpasbaar als de zorgvraag toeneemt, dat bevordert inclusiviteit, en bespaart verhuizen en dure aanpassingen achteraf.
- Elke situatie vraagt een eigen maatwerk aanpak, maar werk vanuit een beperkt aantal woonzorgconcepten en zorg voor standaardisering.
- Laat de discussie over meerkosten geen obstakel zijn bij realisatie van complexen. Zorg met elkaar voor regionale spelregels voor de financiering van ontmoetingsruimtes, beheer van zorggeschikte woningen en zaken als community building.