



# Langer Thuis?



Toekomstbestendig  
wonen begint vandaag!

\_PLATFORM31\_



SVn  
Stimuleringsfonds  
Volkshuisvesting



## Voorwoord

# Een slimme senior is op de toekomst voorbereid

Vanaf 1 januari 2015 zijn gemeenten verantwoordelijk voor het ondersteunen en huisvesten van een deel van de mensen die langdurig zorg nodig hebben. Een enorme uitdaging voor nu, maar ook in de toekomst. Ouderen zullen langer zelfstandig blijven wonen. Daarmee raken de terreinen van wonen, zorg en welzijn elkaar nog nadrukkelijker.

De komende 15 jaar zal het aantal ouderen verdubbelen, maar er is geen financiële ruimte om het Wmo-budget navenant te laten stijgen. Het gaat om niet geringe bedragen. Voor 2015 reserveert de gemeente Haarlem bijvoorbeeld ruim 2,4 miljoen voor woonvoorzieningen op een totale Wmo-begroting van 36,5 miljoen. Gemeenten zoeken daarom naar oplossingen en financiële instrumenten die voorkomen dat de aanvragen van Wmo-budget voor woningaanpassingen in de nabije toekomst sterk stijgen.

Het roer moet om! Als ouderen langer zelfstandig blijven wonen, welke maatregelen kunnen hen daar dan bij ondersteunen? Wat kunnen oudere bewoners zelf doen om zich voor te bereiden op eventuele lichamelijke beperkingen? Hoe stimuleert een gemeente? Maar ook niet onbelangrijk: wat leveren de inspanningen uiteindelijk op? Anticiperen op de toekomst. Daar gaat het om.

Stichting Stimuleringsfonds Nederlandse gemeenten (SVn) heeft Platform31 gevraagd dit vraagstuk vanuit verschillende invalshoeken te verkennen. We staan aan de vooravond van een grote transitie waarin nieuwe samen-

werkingsvormen en innovaties ons verder gaan helpen. Hoe denken partijen over hun rol en ontwikkelingen? Maar ook: welke projecten zijn er al en wat is hun meerwaarde?

In deze publicatie inspireren wij u met acht projecten. Ieder project heeft als doel het wonen en de woningen van senioren toekomstbestendig te maken. We hebben projecten verzameld die de diversiteit aan mogelijke oplossingen weerspiegelen. De initiatiefnemers verhalen over vallen en opstaan met woningaanpassingsprojecten, domotica of de keuze nieuwbouw of aanbouw. Deze projecten moeten winst opleveren voor de oudere zelf – in de vorm van comfort –, maar ook voor de samenleving, doordat oudere bewoners letterlijk in hun woning uit de voeten kunnen.

We hebben daarnaast zes vertegenwoordigers van lokaal bestuur, zorgverzekeraars, de wetenschap, zorgondernemingen en consumenten gevraagd hun visie te geven op de vragen: hoe kunnen toekomstige ouderen zich beter voorbereiden op de toekomst? En welke bijdrage willen zij daaraan leveren? Ten slotte laat SVn zien hoe financiële instrumenten zoals revolverende fondsen eruit kunnen gaan zien als het gaat om aanpassingen in woningen van eigenaren-bewoners.

### **Netty van Triest**

Senior projectleider Platform31

## Inhoud

### 1. Het roer moet om 4

### 2. Projecten en visies 8

#### **Aan de slag! Lekker blijven wonen 9**

Domotica - op afstand dichtbij | Hoorn

#### **Samenwerking moet rollen 12**

Marnix Norder | Aanjaagteam Langer zelfstandig wonen

#### **Coöperatieve woonvereniging WaalwijkWonen 15**

Betaalbaar huren, duurzaam en collectief | Waalwijk

#### **Maak een goede verbinding tussen koopkrachtige vraag en marktproposities voor ouderen 17**

Guus van Montfort | ActiZ

#### **Levensloopbestendig en duurzaam wonen 20**

Kleine gemeenschap in een krimpregio | Leveroy

#### **Eenzaamheid is het grootste probleem van de toekomst 23**

Peter Verleg | SIR55

#### **Lang zult u wonen 26**

Eerst in Hengelo, daarna in heel Overijssel | Hengelo

#### **Beloon preventie 29**

Diana Monissen | De Friesland Zorgverzekeraar

#### **Een mantelzorgwoning in je tuin helpt aan twee kanten 32**

Eindhoven

#### **Opbrengst van preventie moet ook bij gemeente terechtkomen 35**

Tom Horn | gemeente Haarlemmermeer

#### **Mijn huis, mijn toekomst 38**

Rheden

#### **Verleg het accent van zorg naar welbevinden 41**

Cretien van Campen | Sociaal Cultureel Planbureau

#### **Toekomstbestendig wonen in een krimpregio 44**

Zelf aan de slag | Ulrum

#### **Wonen met een plus 47**

Lochem

### 3. Financiering 50

#### **Financiering woningaanpassingen met revolverende fondsen 51**

Leeslijst 54

# 1. Het roer moet om

## Het nieuwe oud is veel ouder

“Zet mij niet achter de geraniums, want dan gaan zij dood”, zegt architect Cees Dam in een interview. Een prikkelende uitspraak van deze vertegenwoordiger van de babyboomers, de generatie die ‘forever young’ is. Een groot aantal van hen zal binnen afzienbare tijd de leeftijd van 75-plus bereiken. En de gemiddelde levensverwachting schuift elk jaar op: elke week worden we een weekend ouder. Deze dubbele vergrijzing heeft grote gevolgen voor de opbouw van onze samenleving. Volgens de CBS Bevolkingsprognose stijgt het aantal 65-plussers van 2,7 miljoen in 2012 tot 4,7 miljoen in 2041. Het CBS verwacht dat in 2040 ruim een kwart van de bevolking ouder is dan 65 jaar. Van hen is een derde deel zelfs ouder dan 80 jaar. Binnen 25 jaar zal de senior het straatbeeld domineren.

Niet alleen getalsmatig verandert er komende decennia veel. Ook de sociaal-economische kenmerken van de groep ouderen veranderen. De babyboomers hebben gemiddeld het best opgebouwde pensioen van alle voorgaande generaties ouderen, ze zijn vaker eigenaar van een woning en hebben vaak een forse overwaarde in het eigen huis. De generatie is bovendien mondig, zelfbewust en weet wat zij wil. Het is een generatie die van het leven wil genieten. Maar er is ook een ander verhaal.

Volgens het SCP zullen naar verwachting ruim 1 miljoen ouderen in 2030 ‘kwetsbaar’ zijn en kampen met gezondheidsproblemen. Ook de veel geroemde overwaarde in de woning van de babyboomer moeten we niet



overschatten, berekende Johan Conijn, buitengewoon hoogleraar woningmarkt. Als een huishouden de overwaarde op 75-jarige leeftijd verzilvert, bedraagt het extra netto inkomen onder de huidige omstandigheden gemiddeld ongeveer 250 euro per maand. Veel van de verzilverde overwaarde gaat op aan de hogere woonlasten die gemaakt worden na verkoop van de eigen woning.



## Langdurige zorg in transitie

'De langdurige zorg is in transitie', heet het mooi in beleidsjargon. Langer thuis is daarbij het uitgangspunt. Per saldo stopt het kabinet-Rutte II de financiering van het verzorgingshuis. De bekostiging van de intramurale zorg in verzorgings- en verpleeghuizen zal met een derde afnemen van 160.000 intramurale verblijfsplaatsen naar een kleine 110.000 plaatsen in 2016. Een deel van de voormalige AWBZ-financiering wordt gedecentraliseerd: gemeenten voeren AWBZ-zorg uit met extra budget en taken binnen de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo).

## Eigen haard is goud waard

Al sinds jaar en dag laten woningmarktanalyses zien dat ouderen – op de top van hun wooncarrière – niet geneigd zijn te verhuizen. Steeds meer ouderen bezitten bovendien een eigen woning zonder of met een lage hypotheeklast. Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) voorspelt dat door de groei van het aantal oudere eigenaar-bewoners (40 procent van de ouderen bezit nu een eigen woning, dat wordt 60 procent) de woningmarkt in delen van Nederland zeer ontspannen wordt. Het PBL raadt aan nu vooral behoudend te zijn met nieuwbouwproductie en in te zetten op het bestaande woningaanbod en transformatie. In 2030 komen door overlijden van ouderen 50.000 woningen per jaar vrij. Dat zijn meer woningen dan de nieuwbouwproductie van voor de economische crisis.

Door de vergrijzing ontstaat een andere vraag op de woningmarkt: een vraag naar levensloopgeschikte woningen, naar nabijheid van voorzieningen als 24 uurszorg of naar woonvormen waarbij ouderen met elkaar kunnen wonen en leven. Voor veel woningeigenaren geldt dat die vraag in de eigen woonomgeving en eigen woning moet worden ingevuld: eigen haard is goud waard.



## Woningaanpassingen leveren geld op

Jonge ouders zetten de kaarsen buiten handbereik en plaatsen traphekjes om vallen van de trap te voorkomen. Zo'n praktische blik op de woning is minder vanzelfsprekend bij het ouder worden. Veel mensen zijn bang voor lichamelijke aftakeling en weigeren eventuele toekomstige beperkingen onder ogen te zien. Vaak 'vergroeit' iemand met de bestaande situatie in de woning en is zich daarom onvoldoende bewust van het nut en de noodzaak van woningaanpassingen.

Het CBS publiceerde afgelopen september cijfers over het aantal jaren dat de gemiddelde mens met ernstige lichamelijke beperkingen zal moeten leven. Vrouwen, met een levensverwachting van 85 jaar, zullen gemiddeld 13 jaar van hun leven moeten omgaan met zware lichamelijke beperkingen. Voor mannen is het aantal jaren met zware lichamelijke beperkingen gemiddeld 8 jaar vanwege hun kortere levensverwachting. Onder zware lichamelijke beperkingen verstaat het CBS slecht horen of zien, beperkt zijn in dragen of bukken, of niet zonder rusten een afstand van 400 meter kunnen lopen. Onderzoek heeft de maatschappelijke waarde van woningaanpassingen ruimschoots bewezen. In de Effectanalyse woonservicegebieden toonde prof. George de Kam aan dat door een goede, aangepaste woning de vraag naar huishoudelijke zorg met gemiddeld een halfuur per week per huishouden afneemt. Consument en Veiligheid stelt in een onderzoek dat woningaanpassingen het aantal valpartijen in en om huis met 30 tot 40 procent terugbrengen. Een trap veilig maken of trapgebruik verminderen door een tweede toilet op de slaapverdieping te plaatsen, leidt tot een besparing van 13 tot 17 miljoen euro per jaar aan directe medische kosten. Als in seniorenwoningen alle preventieve maatregelen worden genomen, kan dat volgens Consument en Veiligheid een jaarlijkse besparing van 45 à 60 miljoen euro aan directe medische kosten opleveren. Woningaanpassingen zijn daarmee niet alleen aantrekkelijk voor de senioren zelf, vanwege het comfort en voorkomen van vallen, maar ook voor hun zorgverzekeraar en de gemeente om kosten in de toekomst te voorkomen.





Tot nu toe zijn het gemeenten die met projecten hun oudere inwoners tot preventieve woningaanpassingen proberen te bewegen. Gezien de enorme besparing die woningaanpassingen kunnen opleveren voor zorgverzekeraars door de vermindering van valongelukken binnenshuis, is hun betrokkenheid in de toekomst ook gewenst.

Als woningaanpassingen worden toegevoegd aan de preventieve maatregelen en een deel van de besparingen kan worden aangewend voor voorlichting over en het uitvoeren van aanpassingen, is het voor gemeenten, zorgondernemingen en woningcorporaties aantrekkelijk om zich structureel in te spannen om ouderen te verleiden tot woningaanpassingen. De financiële schotten tussen de domeinen 'wonen' en 'zorg' maken het echter niet eenvoudig preventieve maatregelen in het wonen gedeeltelijk te financieren: degene die nu investeert, ontvangt niet de opbrengsten van zijn inspanningen.

Voor inspiratie kunnen we putten uit voorbeelden uit Duitsland of de VS die proeftuinen organiseren gericht op het verminderen van gebroken heupen door een beweegprogramma en een poli valpreventie. De besparingen die zij realiseren mogen de proeftuinen weer gebruiken voor preventie.

## We staan nog maar aan het begin

In dit inleidende hoofdstuk hebben we een wereld aan veranderingen in de zorg en wonen geschetst. We staan nog aan het begin. De uitdaging is met de groepen om wie het gaat nu al op zoek te gaan naar nieuwe oplossingen. Niets doen is immers geen optie. De (financiële) wal zal het schip dan uiteindelijk keren. Sommige gemeenten hebben dat al heel goed begrepen. Proactief aan de slag, accepterend dat de toekomst nooit zo wordt als je hem bedacht hebt, doorzettingskracht, het delen van kennis en ervaringen zijn maar een handvol succesfactoren voor uiteindelijk een goede invulling van wonen, welzijn en zorg. Wij en SVn hopen met deze publicatie daaraan een bijdrage te leveren.



## 2. Projecten en visies







# Aan de slag! Lekker blijven wonen

Domotica - op afstand dichtbij | Hoorn

**Binnen het project 'Lekker blijven wonen' onderzoeken de gemeente Hoorn en haar partners, waaronder ook partijen uit het onderwijs en het bedrijfsleven, de technische mogelijkheden van domotica en hoe je daar daadwerkelijk woningen mee inricht.**

Doel van het project 'Lekker blijven wonen' is om met behulp van domotica te zorgen dat mensen langer zelfstandig en met een hoge kwaliteit van leven kunnen blijven wonen in hun huidige woning, door technologie en diensten te integreren. Domotica kan het comfort en de veiligheid van de bewoner verhogen. Denk bijvoorbeeld aan een digitaal 'spiekoog', dat zicht geeft op wie er voor de deur staat, of een spreek-luisterverbinding via de iPad met de wijkverpleegkundige. Het maakt toezicht (bijvoorbeeld binnen de eigen kring) en professionele zorg op afstand mogelijk. Het ontwikkelen van een goed businessmodel om de aanschaf en het abonneren op diensten voor mensen betaalbaar te maken is onderdeel van het project.

## Vertrouwd raken met techniek

'Lekker blijven wonen' zet in op preventie: ouderen leren nog voordat zij beperkingen ondervinden omgaan met online diensten. Daarom bestaat de pilot in de wijk Risdam-Zuid in eerste instantie uit bewoners in de leeftijd van 70 tot 80 jaar. Voor 80-plussers zijn namelijk vaak al andere voorzieningen getroffen, terwijl mensen onder de 70 jaar veel vaker al vertrouwd zijn met computergebruik en huistechnologie.

Het breed samengestelde projectteam van 'Lekker blijven wonen' motiveert bewoners om stapsgewijs vertrouwd te raken met digitale toepassingen voor meer veiligheid en comfort. Daarna is de vervolgstap naar zorg op afstand relatief eenvoudig gezet. De heer W. Bastiaenssens van thuiszorgorganisatie Omring stelt: "Prima initiatief. Eigen regie staat voorop. Met geringe ondersteuning voorbereid worden op de digitale toekomst om als het nodig is ook digitaal zorg in te kunnen roepen."

De focus van het project ligt bij het informeren van bewoners en zorg- en welzijnsorganisaties over het nut en de noodzaak van maatregelen om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen. Het projectteam gaat ervan uit dat mensen na een projectperiode van twee jaar voldoende op de hoogte zijn van mogelijke maatregelen. Daarnaast is de aanname dat na die twee jaar alle betrokken organisaties voorlichting over woningaanpassingen en de mogelijkheden van domotica in hun reguliere beleid hebben opgenomen.

## Breed draagvlak en betrokkenheid

Het Hoornse project wordt breed gedragen. Binnen de gemeente werken verschillende afdelingen samen: afdelingen rond wonen, Wmo en welzijn en mensen die zich bezighouden met duurzaamheid, sport (E-fit) en gezond leven. Het mbo-onderwijs is geïnteresseerd in verband met stageplaatsen en het opdoen van ervaringen in deze nieuwe aanpak. Meer dan 10 externe organisaties zijn betrokken: (thuis)zorgorganisaties, woningcorporatie, welzijnsinstellingen en ouderenraad. Alle organisaties zijn zeer betrokken: dat blijkt uit hun aanwezigheid bij alle bijeenkomsten voor een breder publiek.

Het project startte in 2013 met een kick-off. Het projectteam informeerde tijdens die bijeenkomst de aanwezige organisaties over de gevolgen van de scheiding van wonen en zorg, de vergrijzing en ontgroening, de decentralisatie van het Rijk naar gemeenten. Maar vooral ook over het feit dat veel ouderen langer zelfstandig in hun woning willen blijven wonen en daar een eigen verantwoordelijkheid in hebben.

### Integrale aanpak

De gemeente Hoorn heeft als initiatiefnemer de regie, maar het project is van alle gezamenlijke partijen die zich aan het project hebben gecommitteerd met tijd en zo mogelijk met geld. Zo laat de corporatie huurwoningen aanpassen, verzorgen installatiebedrijven aanpassingen en domoticatoepassingen, biedt het welzijnsnetwerk ondersteuning en zet in op het voorkomen van eenzaamheid en realiseren de zorginstellingen zorg op afstand. De partners hebben zich georganiseerd in vier werkgroepen:

- seniorgeschiedt wonen,
- zorg en welzijn,
- (bewoners)communicatie en
- het realiseren van een *experience centre*.

In het *experience centre*, ingericht door technische installatiebedrijven, kunnen geïnteresseerden zelf ontdekken wat de mogelijkheden zijn van woningaanpassingen en thuishetchnologie. Het *experience centre* is niet alleen bedoeld voor bewoners, maar ook voor mensen die bijvoorbeeld werken als wijkverpleegkundige, installateur, aannemer of werknemer in de bouw of vrijwilliger voor ouderen. De website lekkerblijvenwonen.nl wordt uitgebreid met het onderdeel domotica. Het is de bedoeling dat de partijen al deze zaken in het vierde kwartaal van 2014 gerealiseerd hebben.

### Domoticatoepassingen

Meer dan 100 van de 800 benaderde bewoners zijn ingegaan op de uitnodiging om mee te doen met het project. Meer dan 80 mensen hebben deel-



genomen aan een rondetafelgesprek over hun wensen. Vervolgens heeft het projectteam met 40 bewoners een verdiepingsslag gemaakt. Samen met het team hebben de bewoners naar eigen wens een keuze gemaakt uit de diverse toepassingen: beeldbellen via tablet, sociale agenda, camera bij voordeur, rook-, gas- en koolmonoxidealarmssystemen, personenalarmering via horloge, centrale bediening van apparaten en medicijnsignaal.

Nog voor het einde van 2014 besluiten waarschijnlijk zo'n 15 huishoudens met welke domoticatoepassingen zij hun woning zullen inrichten. Daarnaast wordt aan een groep van zo'n 15 huishoudens in het kader van een pilot zorg op afstand verleend. Deze mensen kunnen ook aanvullende domoticatoepassingen krijgen, als zij dat willen. Voor deelnemende eigenaar-bewoners is binnen de pilot een vergoeding beschikbaar voor domoticavoorzieningen en aanpassingen.



### Tips en opstekers

Tot nu toe voldoet het project aan de verwachtingen. Het onderwerp leeft echt onder de bewoners. Uit onderzoek blijkt dat mensen vaak denken: een probleem is pas een probleem als het zich aandient, ik kan nu nog alles zelf. Het risico hiervan is dat wanneer mensen wél zorg op afstand nodig hebben, zij nog niet met de benodigde techniek om kunnen gaan. Nu de deelnemende inwoners van tevoren op de hoogte zijn van de mogelijkheden, blijkt hiervoor veel belangstelling te bestaan. Deze aanpak vraagt om een intensieve bewonersbenadering.



Langer zelfstandig wonen brengt kosten met zich mee, die buiten de pilot (nog) niet worden vergoed. Denken vanuit preventie, om zo hoge zorgkosten te voorkomen, is nog nieuw. Waarschijnlijk komt een groot deel van de eigenaar-bewoners buiten de pilot om niet voor een vergoeding van kosten in aanmerking. Het ontwikkelen van een model dat fysieke en digitale aanpassingen betaalbaar maakt, is een uitdaging, maar zeker ook een kans.

*Dit project is een samenwerking tussen de gemeente Hoorn, Intermaris, Wilgaerden, Omring, Steunpunt zorg voor welzijn, Stichting Ouderenraad Hoorn, de Wering, stichting Netwerk, RIBW, Buurtzorg Nederland, Stichting Holland Health en diverse regionale bedrijven. Bovenregionaal werkt Hoorn in het project samen met Heerhugowaard, Edam-Volendam en Opmeer, financieel ondersteund door provincie Noord-Holland. Het project loopt tot eind 2015.*

#### Voor meer informatie

Regita van Baar

Projectleider Domotica

Gemeente Hoorn

Tel: 0229 252200

E-mail: [r.van.baar@hoorn.nl](mailto:r.van.baar@hoorn.nl)



# ‘Samenwerking moet rollen’

**Marnix Norder** | Aanjaagteam Langer zelfstandig wonen

Tobben doet hij niet, enkele zorgen heeft hij wel. Marnix Norder, sinds juni werkzaam als voorzitter

Aanjaagteam Langer Zelfstandig Wonen, is aangesteld om de lokale en de regionale samenwerking op het gebied van wonen, welzijn en zorg te stimuleren. Hij constateert dat er nog een slag te slaan is: “Het is natuurlijk niet zo dat met het afbouwen van verzorgingshuizen de behoefte van ouderen aan sociale ontmoeting en een veilige, beschutte woonvorm verdwijnt. Maar de integrale aanpak tussen gemeente, woningcorporaties en zorgaanbieder lukt nog onvoldoende om in alle regio’s een goed aanbod aan burgers voor elkaar te krijgen.”

In de Kamerbrief Transitieagenda Langer Zelfstandig Wonen van afgelopen juni beschrijft het kabinet hoe het lokale partijen wil ondersteunen bij de decentralisatie van de langdurige zorg en bij de ‘zoektocht naar een nieuw evenwicht’ in de ordening van wonen, zorg en welzijn. De ministers van BZK en VWS stellen in de Kamerbrief voor dat gemeenten en lokale partijen op regionaal niveau

afspraken maken over de randvoorwaarden voor langer zelfstandig wonen en de herstructurering van het vastgoed. Een Aanjaagteam Langer Zelfstandig Wonen, bestaande uit Marnix Norder, Ton Streppel en Wim Korsten, is in het leven geroepen om als een onafhankelijke derde de regionale samenwerking vlot te trekken. “Ik ben een oliemannetje”, zo omschrijft Marnix Norder het zelf.

## **Wat is naar uw mening nodig om langer zelfstandig wonen te ondersteunen?**

“We zien dat in de woningvoorraad op drie lijnen acties nodig zijn. De eerste groep woningen zijn ‘gewone’ woningen in de bestaande voorraad die aangepast kunnen worden, de tweede groep zijn nieuw te bouwen kleinschalige woonprojecten en de derde groep zijn de te transformeren verzorgingshuiscomplexen.

In de bestaande woningvoorraad zijn relatief lichte aanpassingen nodig. Oudere eigenaar-bewoners kunnen bijvoorbeeld hun woning aanpassen, een bed in de woonkamer zetten of een douchecabine

bijplaatsen. Je kunt zelf tal van aanpassingen verzinnen en met een handige zoon of schoonzoon uitvoeren. Ook marktpartijen kunnen je daarbij helpen, al constateer ik wel dat de markt deze vraag nog weinig heeft opgepakt. Elk vers ouderpaar wordt bedolven onder de Blijde Dozen, met handige ditjes en datjes. De eerste sexy rollator moet ik nog zien. Een comfort- en gemakshoekje bij de Praxis of de Gamma met allerlei aanpassingen en voorzieningen om je woning veilig en comfortabel te maken, zou bijvoorbeeld ook standaard moeten zijn.

Daarnaast constateer ik dat vanuit gemeenten de communicatie over woningaanpassingen beter kan. Wat kun je in de woning aanpassen? Welke aanpassing vergoedt de Wmo? Bij wie moet ik zijn? We hebben een paar keer ‘burger gespeeld’ en op websites van gemeenten zoekopdrachten ingevuld: ‘woning aanpassen’ bijvoorbeeld. Je vindt niets of je verzandt. Gemeenten moeten dat beter doen en een voorbeeld nemen aan de Belastingdienst. Zoekvragen als ‘Mag ik mijn autokosten aftrekken als....?’ worden helder beantwoord. Lokaal maatwerk via de Wmo klinkt mooi, maar er is natuur-



lijk een grote gemeenschappelijke deler. Je hoeft als gemeente niet elk wiel zelf uit te vinden. VNG zou bijvoorbeeld meer kunnen bundelen.”

De tweede groep woningen die Norder voor de toekomst ziet, zijn nieuw te bouwen woningen voor ouderen. Norder schetst het beeld van de traditionele hofjes: beschut, beschermd, kleinschalig, gemeenschappelijk maar zelfstandig wonen met onderlinge diensten. Het hofje van de 21e eeuw bundelt de belangrijkste kenmerken van het oude verzorgingshuis: sociale ontmoeting, veiligheid, comfort (maaltijden) en het ‘sharen’ van belangrijke voorzieningen. “Je zou moeten stimuleren dat ouderen een hofje zelf organiseren”, vindt Norder. “65-plussers hebben de tijd, de energie en de kracht om dit op te pakken. Dit lijkt me een interessant concept voor de markt.”

De derde groep, 1300 verzorgingshuizen, vormt naar het oordeel van Norder het grootste knelpunt op de huidige woningmarkt. Binnen 10 jaar tijd zal het traditionele verzorgingshuis verdwijnen. Voor ‘honderd tot enkele honderden’ huizen in kleinere gemeenten voorziet hij zwaar weer. “Niet alle verzorgingshuizen zijn problematisch. In grotere steden met een vraagdruk op de woningmarkt hebben verzorgingshuizen altijd een terugvaloptie, bijvoorbeeld als studentenhuysvesting of kamerverhuur. De schaalgrootte van de zorgorganisatie is vervolgens bepalend. Grote clubs kunnen kiezen om een deel van hun bezit om te bouwen tot

verpleeghuis (30 tot 40 procent van verzorgingshuizen) en in andere delen scheiden van wonen en zorg door te voeren (zo’n 800 verzorgingshuizen). Van zo’n honderd tot enkele honderden tehuizen voorzien wij als Aanjaagteam dat ze gesloopt moeten worden. Vooral op het platteland, waar het verzorgingshuis voorziet in een behoefte aan een veilige, beschutte woonomgeving, ontstaat voor een deel van de

ouderen wel degelijk een probleem. De mensen die voorheen een indicatie ZZP 1 tot 3 kregen zijn immers niet weg. Zij houden behoefte aan een goede zorgwoning, met de veilige beschutting en de sociale functie van het vroegere verzorgingshuis. Mensen die niet alleen naar buiten durven kunnen in zo’n huis nog een sociale omgeving hebben. Voor deze groep is het van belang om een deel van de verzorgingshuizen beschikbaar te



houden. Hiervoor is een goede transformatie nodig door de woningcorporatie, zorgaanbieder en de gemeente. En daar kan nog veel in gebeuren.”

### Welke knelpunten ziet u die aanjaagkracht nodig hebben?

“Je ziet dat zorgaanbieders en woningcorporaties andere takken van sport zijn: ze spreken een compleet andere taal. Bovendien zijn hun kolommen allebei in transitie. De zorgaanbieder worstelt met de marktwerking en de corporatiesector ligt onder vuur en wordt teruggedrongen naar zijn kerntaken. En dat geeft spanning. Zorgaanbieders en woningcorporaties moeten dus wat met elkaar, maar hebben tegelijkertijd zelf genoeg aan hun hoofd. Alle partijen moeten een deel van het financieel verlies nemen: de zorgpartij verliest inkomsten uit de exploitatie, de eigenaar moet afschrijven op het vastgoed. Dat hoort naar mijn mening ook bij ondernemerschap: for better and for worse. Daar moet je ook redelijk over zijn en niet piepen over de resterende boekwaarde van gebouwen.

Anders ligt het bij de exploitatie van de plint van het verzorgingshuis. Bijna alle huizen hebben veel vierkante meters in gemeenschappelijke functies die je niet gemakkelijk omzet in verhuurbare vierkante meters. De plint is wel het plusje van het verzorgingshuis ten opzichte van gewone woningen in de wijk. Als je dit dichttimmerd dan verliest het huis zijn functie als veilige en sociale

woonomgeving. In de ogen van het Aanjaagteam heeft de gemeente hierin een verantwoordelijkheid. Wij zien in feite een grote behoefte aan welzijn. Elke gemeente zal dus moeten afwegen hoeveel welzijnsinfrastructuur men in de wijk wil hebben. De afweging moet dan ook zijn of je functies kunt samenvoegen in de plint van het verzorgingshuis.”

Gemeenten spelen in de ogen van Norder een grote rol in de transformatie van zorgvastgoed, maar ook in het zoeken naar goede oplossingen voor wonen, welzijn en zorg. Norder constateert dat een integrale aanpak nog het weeskindje in het lokale debat is. Terwijl de behoefte aan welzijnsvoorzieningen van zorgbehoevende ouderen nu de volle verantwoordelijkheid is van de gemeente. “De macht om door te zetten ligt nu helemaal bij de gemeente. Bijvoorbeeld door het bestemmingsplan te wijzigen naar wonen en door de plint te exploiteren. Dat besef zal de komende jaren gaan doordringen tot de gemeenteraad. Reken maar dat zorgbehoevende ouderen hun stem laten horen.”

### Wat is er klaar als het Aanjaagteam het moede hoofd te rusten legt?

Hij moet even lachen en zegt dan serieus: “We willen tegen die tijd een beweging in gang hebben gezet naar een lokale aanpak van wonen, welzijn en zorg. Niet een sporadische witte raaf, maar de mainstream van de verzorgingshuizen is dan bezig met de transformatie. Bij het gros van de Praxissen



en Gamma's tref je aanpassingspakketten aan voor veilig en comfortabel wonen. Partijen, corporaties, zorginstellingen en gemeenten spreken elkaar aan en laten zich aanspreken op de eigen verantwoordelijkheid. Klaar zullen we niet zijn, maar de brede beweging zal rollen!”





# Coöperatieve woonvereniging WaalwijkWonen

Betaalbaar huren, duurzaam en collectief | Waalwijk

**In Waalwijk bouwen bewoners gezamenlijk huurwoningen. Verenigd in de coöperatieve vereniging WaalwijkWonen realiseren zij aan het Oranjeplein ongeveer twintig woningen: een combinatie van eengezinswoningen, appartementen en patiowoningen, geschikt voor alle leeftijden.**

Met name de middeninkomens zouden op de woningmarkt de doorstroming op gang kunnen brengen en die zo weer vlot kunnen trekken. Als je deze groep kunt verleiden te verhuizen naar nieuwbouw, dan komen óf sociale huurwoningen óf betaalbare koopwoningen vrij. Vanuit die gedachte ging de gemeente Waalwijk op zoek naar nieuwe bouwinitiatieven voor middeninkomens. Tijdens een serie bijeenkomsten informeerde de gemeente bewoners over collectief bouwen. Hieruit kwam de bewonersgroep de Pioniers voort, en later weer de coöperatieve vereniging WaalwijkWonen, die de woningen op het Oranjeplein ontwikkelt. De gemeente Waalwijk en Angela van Velden van bureau LINT ondersteunen de bewoners bij het proces.

## Haalbaarheidsonderzoek

Eerst hebben twee werkgroepen de perspectieven voor het project onderzocht. De ene werkgroep richtte zich samen met de gemeente op mogelijke locaties. De tweede werkgroep hield oriënterende gesprekken met de gemeente, woningcorporatie Casade en de Rabobank. De tweede werkgroep heeft een businessplan uitgewerkt en de financiële haalbaarheid onderzocht. Tijdens diverse bijeenkomsten hebben de bewoners de wensen en eisen voor het collectieve bouwproject, het bedrijfsplan en de financiering verder uitgewerkt.

## Financiering

De vereniging ontwikkelt de woningen en wordt er de eigenaar van. Wie lid is van de vereniging verwerft daarmee een woonrecht op een van de woningen. De leden leggen een bedrag van 10.000 euro in om een startkapitaal te vormen. Die inleg is nodig om tijdens de exploitatie van de huurwoningen over voldoende liquide middelen te beschikken. Je stort de inleg in de vorm van een renteloze lening wanneer je de huurovereenkomst aangaat. Bij het beëindigen van de huurovereenkomst krijg je je inleg weer terug.

De Rabobank is bereid onder voorwaarden (risico's zo veel mogelijk beperken) tot 60 procent van de bouw van de woningen te financieren. Als er garanties zijn, is een financiering tot 70 procent mogelijk. 100 procent financiering van een gebouw in collectief eigendom is tot nu toe niet mogelijk. De vereniging onderzoekt de mogelijkheden van financiering door beleggers. Ook de gemeente Waalwijk kan mogelijk een rol spelen bij de financiering. De gemeente gaat in gesprek met SVn over de mogelijkheden van een revolving fonds waarmee het ontbrekende deel van de financiering opgevangen kan worden. Met Casade gaat de vereniging in gesprek over achtervang bij leegstand.

## Verwachte oplevering: eind 2015

Dertig mensen schreven zich vooraf in, door schriftelijk te verklaren lid te willen worden van de coöperatieve woningvereniging WaalwijkWonen u.a.. Inmiddels is op 19 november 2013 de vereniging formeel opgericht. Er zijn 22

leden; dat zijn meer leden dan de twintig geplande woningen. Daarnaast vormen nog 80 huishoudens een achterban voor het project: mensen die wellicht lid zullen worden wanneer er meer duidelijkheid is over woningen, planning en financiering.

Inmiddels heeft de gemeente de voorkeurslocatie Oranjeplein gereserveerd en heeft de vereniging een architect gekozen. De vereniging verwacht dat de woningen eind 2015 worden opgeleverd, afhankelijk van de bouwmethode, de doorlooptijd van procedures (zoals bestemmingsplan) en de financiering.

### Iedereen is welkom

Iedereen kan lid worden, maar de huidige groep bestaat voornamelijk uit 55-plussers en enkele gezinnen, deels met een eigen woning. De meeste deelnemers willen niet alleen betaalbaar huren, maar ook samen als groep wonen. In een woning die geschikt is voor de rest van het leven. De vereniging bestaat uit huishoudens met een middeninkomen (boven 34.400 euro). Zij kiezen er nadrukkelijk voor om te gaan huren, maar kunnen vanwege hun inkomen niet of nauwelijks terecht in de sociale huursector. In de vrije sector is voor middeninkomens weinig aanbod en de huur is vaak te hoog. De vereniging streeft naar een huurprijs van 750 tot 900 euro per maand. De te bouwen woningen moeten geschikt zijn voor alle leeftijden. De meeste leden wonen nu in een te grote woning. Door te verhuizen kunnen zij een beter passende woning met meer comfort betrekken. De leden van de vereniging praten regelmatig over 'later', over wanneer informeel zorgen voor elkaar en gezamenlijk zorg inkopen belangrijk kunnen worden. Alle woningen zijn geschikt voor senioren en hebben een volledig woonprogramma op de begane grond.

Gemeente Waalwijk en Casade vinden dat zij een maatschappelijke verantwoordelijkheid hebben ten opzichte van huishoudens in de middeninkomensgroep die willen huren. Casade ondersteunt het initiatief daarom graag door desgewenst expertise te delen. De gemeente Waalwijk zoekt naar middelen

om de woningmarkt in beweging te krijgen en denkt met collectief particulier opdrachtgeverschap voor huurders een oplossing te bieden voor middeninkomensgroepen die geen alternatieven hebben.

### Tips en opstokers

Het fenomeen coöperatie is nog niet breed bekend onder de mensen.

Besteed daarom aan het begin van het traject om een wooncoöperatie op te richten veel aandacht aan informatie en organisatie.

Het succes van een coöperatie is afhankelijk van de mensen zelf; elke coöperatie heeft voldoende mensen nodig die ook actief willen zijn. De leden van WaalwijkWonen zijn zeer betrokken.

Zeker met wat ondersteuning zijn mensen heel goed in staat om intensief na te denken over hun eigen woning en de mogelijkheden van de woning op termijn. Zij zijn ook bereid na te denken over 'degene die na mij de woning huurt': dat levert universeel bruikbare woningen op.

#### Voor meer informatie

Ir. A.H. (Angela) van Velden

t. 06 50411181

[info@lintwoonenwelzijn.nl](mailto:info@lintwoonenwelzijn.nl)

[www.lintwoonenwelzijn.nl](http://www.lintwoonenwelzijn.nl)





# ‘Maak een goede verbinding tussen koopkrachtige vraag en marktproposities voor ouderen’

**Guus van Montfort** | ActiZ

Het kabinet bezuinigt 2,8 miljard op de langdurige zorg. Daar zou je onder gebukt kunnen gaan, als voorzitter van ActiZ, de belangenbehartiger van ruim 400 organisaties in de verpleging, verzorging en de thuiszorg. Maar integendeel! Guus van Montfort is een optimistisch man, die bovenal kansen ziet voor de zorgondernemers die hij vertegenwoordigt, maar ook voor andere ondernemers in het midden- en kleinbedrijf.

“We hadden in 2010 twee scenario’s om te reageren op de kabinetsplannen met de zorg; we konden massaal met bussen naar het Malieveld trekken om daar te roepen ‘Schande, schande, schande! Dit is een ramp voor het land!’ Scenario 2 was: we accepteren de niet door ons bedachte, politiek-financiële opgave en we gaan praten over de voorwaarden waaronder wij in staat zijn onze visie op ouderenzorg uit te voeren. Onze leden kiezen voor dat laatste scenario. We willen loskomen van ons oude adagium van zorg, zorg en nog eens zorg. We

stellen een paradigmaverschuiving voor, met een wezenlijk andere kijk op zorg en ouderen. Die omwenteling in denken over de zorg hebben we opgeschreven in ons visiedocument: ‘Naar autonomie, verbondenheid en een gezond leven’. De titel zegt al veel. Meer aandacht voor preventie en gebruik van sociale-steunsystemen, minder automatisatie in de zorgvraag en dus ook veel minder benodigde medewerkers.”

## **Dat lijkt wel heel sterk op snijden in het eigen vlees. Was dat niet heel erg voor de troepen uit?**

“Ik kom nog wel eens een enkele bestuurder tegen die ik uitleg dat wij door deze visie consequent door te voeren, onszelf uit de comfortzone halen van de generieke bekostiging. Dat de redenering ‘ik wil mevrouw Janssen uit de Dorpsstraat 23 in Emmen wel helpen met haar eigen vraag, als die maar past in mijn aanbod’ niet meer geldt. Maar

dit zijn uitzonderingen. De leden van ActiZ hebben de visie aangenomen en vastgesteld met een ‘Noord-Koreaanse’ stemuitslag.

We hebben dus massaal gekozen om ouderen in staat te stellen meer zelf te beslissen, meer eigen verantwoordelijkheid te nemen, meer zelf te regelen en te bepalen, of in beleidstermen uitgedrukt: we hebben gekozen voor cliëntvolgende bekostiging van de zorg. En scheiden van wonen en zorg. Van daaruit zijn we het gesprek aangegaan met staatssecretaris Van Rijn. En nu constateren we: Van Rijn heeft onze visie overgenomen! We zijn gaan polderen over de voorwaarden. We hebben allerlei akkoorden gesloten en een aantal dingen bereikt: er is geen knip gemaakt tussen verzorging en verpleging. Die verbinding en samenhang was voor ons erg belangrijk. Ook de cliëntvolgende bekostiging wordt nu ter hand genomen en dat past helemaal in onze ActiZ-visie. We moeten niet meer met de smalle blik van zorg naar onze klanten kijken.”

## Hoe gaat de samenwerking met de corporaties?

“De samenwerking met de corporatiesector is moeizaam en lastig. Aedes-leden mogen, kunnen en durven niks meer door de discussie over de kerntaken en door het intern en extern toezicht. Daar hebben we veel last van. De oplossingen in de ouderenzorg liggen in een bredere aanpak. Een integrale klantbenadering waarbij de klant niet steeds naar een ander moet. Want mevrouw Janssen in Emmen heeft voor een prettig leven niet alleen zorg nodig, maar ook goed wonen, gezellige activiteiten, ontmoeting, groen, beweging, een cursus, zinvolle bezigheden. Dat moet je gaan bieden in de toekomst. Corporaties kunnen nu niet ondernemen. Daardoor kopen onze leden nu zelfs vastgoed terug! Ik zie op korte termijn ook nog wel wat punten waar een oplossing voor moet komen, bijvoorbeeld de verrekening van de extra vierkante meter uit de plint in de huurprijs of: wie borgt de financiering van het vastgoed van zorgondernemers dat zij verhuren?”

Van Montfort beklemtoont de rol die gemeenten zouden moeten oppakken: “Denk met ons mee over de rol en functie die onze leden in de wijk hebben. Niet alleen vanuit zorg. Denk ook na over ruimtelijke ordening, over locaties, hun buurtfunctie, bestemmingen en wonen en welzijn. Integraal, met alle wethouders.”





### Waar ziet u kansen voor zorgondernemers?

“Ik verwacht dat het cliëntvolgend budget binnen de Wet langdurige zorg en de Wet maatschappelijke ondersteuning gemeengoed gaat worden. Als dat ingevoerd wordt, zul je zien dat instellingen heel snel veranderen. Een voorbeeld: Vivium, een grote zorgondernemer in ‘t Gooi, doet mee aan een experiment rond eigen regie, cliëntvolgend budget en scheiden van wonen en zorg: mensen met een stevige zorgindicatie gaan hier ineens huur betalen en zelf beslissen over de besteding van het zorgbudget. Een bewoner van een zorgappartement is nu huurder en zegt: ‘Die lelijke gele muren wil ik graag blauw hebben’. Schoonzoon koopt verf en rollers en gaat aan de slag. Man van de technische dienst van het complex zegt: ‘Ho, ho, onze muren zijn altijd geel!’ Mevrouw zegt: ‘Ik woon hier en ik betaal netjes mijn huur. Ik bepaal zelf de kleur van mijn muren.’ En ze verwijst de opzichter naar de locatie-manager, die haar volkomen gelijk geeft. Door het cliëntvolgend budget zal de omslag naar denken vanuit de klant heel snel vorm krijgen. Zorgorganisaties die deze slag niet maken, gaan business verliezen. En wat zie je bij Vivium gebeuren? Mensen gaan weer zelf koken, in kleine groepjes. Het medicijngebruik is drastisch afgenomen. Geweldig! En we kunnen straks toe met minder medewerkers, die we elders hard nodig zullen hebben. Die verdergaande scheiding van wonen en zorg is dus een kans, gaat er ook gewoon komen en dat is voor ActiZ en haar leden een wenkend perspectief.”

Volgens Guus van Montfort is het binnen tien jaar afgelopen met het verzorgingshuis oude stijl, misschien nog wel eerder. Hij ziet een goede toekomst voor zorgondernemers die hun aanbod verbreden. Namens ActiZ maakt hij deel uit van het hoofdbestuur van de brancheorganisatie MKB-Nederland en nam hij het initiatief tot de oprichting van de Doe-tank. Met als doel in vijf jaar tijd 100.000 woningen te bouwen of aan te passen voor de ‘nieuwe oudere’. Met allerlei sectoren die willen samenwerken aan investeringen in de ouderenzorg. “Als je het vraagstuk van ouderen breder trekt dan zorg, dan ziet heel MKB-Nederland handel.”

Van Montfort snapt dat wel: “De ouderen van de komende vijftien jaar zijn koopkrachtiger dan die van de afgelopen vijftien jaar. Voor ouderen van nu is het pensioen het vakantiegeld boven op de AOW. Voor de komende generaties ouderen is de AOW het vakantiegeld boven op het pensioen. Wat we moeten doen is koopkracht combineren met vraag.”

### En wat gebeurt er met de ouderen die weinig koopkracht hebben?

“Deze zijn echt aangewezen op de gemeente. Ik voorspel dat de Wmo binnen vijf jaar een inkomens- of armenwet is. Wij als zorgaanbieders hebben de portemonnee niet. Het is ook niet onze taak om als vangnet te dienen. Dat is de rol van de gemeente.”

### Hoe kunnen ouderen zich op de toekomst voorbereiden?

“Bewustwording van ouderen staat nog in de kinderschoenen. Denken over comfort, gemak en langer zelfstandig blijven wonen en met die bril naar de eigen woning kijken, dat doen veel ouderen nog niet. Ze realiseren zich onvoldoende wat zij nodig hebben. We kennen Prénatal, maar geen ‘Postnatal’ voor een ouder echtpaar van 70 dat besluit: hier willen we nog minstens 20 jaar blijven wonen. Wat hebben we dan nodig? Wat helpt? Waar kunnen we uit kiezen? Maar dat aanbod gaat er wel komen. Daar is de Doe-tank mee bezig. Wij maken de verbindingen tussen een koopkrachtige vraag en aantrekkelijke proposities voor ouderen. Er is al zoveel ontwikkeld om langer thuis wonen gemakkelijk te maken. Alleen vraag en aanbod weten elkaar nog niet te vinden. Commerciële bedrijven zullen binnen no-time websites gaan maken gericht op senioren, de Gamma heeft er al een. Er zijn heel veel producten en diensten die ouderen nodig hebben of zouden willen gebruiken, het wordt nu alleen niet gepresenteerd door de ogen van ouderen en hun vraag.”



# Levensloopbestendig en duurzaam wonen

## Kleine gemeenschap in een krimpregio | Leveroy

**In Leveroy hebben bewoners werkgroep DuurzaamWonenLeveroy opgericht. De werkgroep licht bewoners van 50 jaar en ouder voor over het belang van het nemen van maatregelen die je woning levensloopbestendig en duurzaam maken. Na een huisbezoek en een quickscan krijgen bewoners een adviesrapport met aanbevelingen specifiek voor hun situatie.**

Leveroy is een dorp met ruim 1000 inwoners en een sterke sociale cohesie. Het is een van de kernen van de gemeente Nederweert in Midden-Limburg met bijna 17.000 inwoners. Een kleine gemeenschap met heel veel verenigingen voor alle leeftijden en een ons-kent-onsmentaliteit. Leveroy heeft een basisschool. Maar een supermarkt is er niet. Wel een bakker en een winkel met vooral cadeauartikelen en een dierenspecialzaak. Verder is er een gemeenschapshuis en zijn er horecagelegenheden. En een vaste busverbinding met omliggende dorpen die in de avond overgaat op een belbus.

### Noodzaak woningaanpassingen

Ook in Leveroy dreigt ontgroening en vergrijzing. Ouderen overwegen om hun woning te verkopen. Zij zouden willen verhuizen naar een dorp met alle voorzieningen op loopafstand. Maar dat kan niet. Verkoop in de huidige woningmarkt lukt niet. Voor een huurwoning komen de meeste ouderen niet in aanmerking vanwege de inkomensgrenzen. Door de economische crisis komen ontmoetingsplekken zoals het gemeenschapshuis onder druk te staan. De geplande nieuwbouw voor zorgbehoevende ouderen en senioren

in de goedkope huursector gaat niet door. De woningcorporaties en zorginstelling willen deze investeringen hier niet meer doen.

Weinig ouderen staan stil bij de noodzaak om de eigen woning levensloopbestendig en duurzaam te maken of ze kennen de mogelijkheden niet.

Gelukkig is er nog geen structurele leegstand in Leveroy. De mensen zijn nog zo zelfstandig en zelfredzaam dat zij in hun woning kunnen blijven wonen.

Kortom, zij hebben nog de tijd om na te denken en bewuste keuzes te maken.

### Oprichting werkgroep

De gemeenschapsraad informeerde in 2013 de inwoners van het dorp over de volgende kwesties:

- verzorgingshuizen zullen verdwijnen;
- reken er niet op dat je in een huurwoning terecht kunt;
- alleen met een heel hoge zorgvraag kun je nog naar een verpleeghuis;
- reken er wel op dat je in je eigen huis oud zult worden;
- energiebesparende maatregelen zijn nodig om woonlasten te drukken en de woning courant te houden.

Daaruit werd duidelijk: met name oudere inwoners van Leveroy moeten over deze nieuwe werkelijkheid gaan nadenken. En zich afvragen wat dat betekent voor hun huidige woonsituatie. Vier enthousiaste vrijwilligsters pakten de handschoenen op en vormden de werkgroep DuurzaamWonenLeveroy, een zelfstandig onderdeel van de Gemeenschapsraad Leveroy. Gemeente Nederweert bood hun ondersteuning door een medewerker van Vorkmeer, de welzijnsorganisatie.



### **Voorlichten over nabije toekomst**

De werkgroep wil inwoners van 50 jaar en ouder in Leveroy ervan bewust maken dat het voor hun nabije toekomst van belang is om hun woning levensloopbestendig en duurzaam te maken. Sommige mensen zullen naar aanleiding van de voorlichtingscampagne hun woning gaan aanpassen. Anderen zullen daarvan afzien. Bijvoorbeeld omdat hun woning alleen tegen hoge kosten geschikt is te maken. Of omdat het vanwege de ligging van de woning niet interessant is om die levensloopbestendig te maken. Maar ook in dat geval is het doel van de werkgroep bereikt: mensen hebben nagedacht over levensloopbestendig en duurzaam wonen. Deze kennis zullen zij meenemen bij een volgende stap, zoals het zoeken naar een andere, passende, woning.

### **Van checklist naar adviesrapport**

De werkgroep stuurde brieven, zette enquêtes uit en organiseerde informatieavonden waar de deelnemers in gesprek konden gaan met deskundigen. Dit waren medewerkers van bijvoorbeeld VAC-punt Wonen, Land van Horne als zorgleverancier, een seniorenadviseur, maar ook iemand van de Rabobank. In de informatiemap zat ook een checklist die de bewoners hielp na te denken over het levensloopbestendig en duurzaam maken van hun woning. Bij het invullen van deze lijst konden mensen onder andere aangeven of zij graag bezoek wilden van een deskundige om verder te praten over de situatie bij hen thuis. De werkgroep plande alle aangevraagde huisbezoeken in. Tijdens de huisbezoeken vulde een professional samen met de bewoners nog eens de quickscan in en maakte naar aanleiding daarvan een adviesrapport. Vervolgens bezochten vrijwilligers de bewoners om het adviesrapport te bespreken. Daarbij vergeleken ze de quickscan die de bewoners zelf hadden ingevuld met het adviesrapport van de professional. Eind september 2014 zijn er tien huisbezoeken afgelegd. De werkgroep is erg benieuwd wat bewoners gaan doen met het advies. Afhankelijk van de animo bij eigenaar-bewoners om woningaanpassingen uit te laten voeren, kan de werkgroep vervolgens bepalen hoe zij het kleine subsidiebudget voor woningaanpassingen kan inzetten. De Rabobank heeft toegezegd dat mensen voor de financiering van



woningaanpassingen, indien mogelijk, een gunstige financiering op maat kunnen afsluiten. De mogelijkheden van de bank lijken echter beperkt. Het is uiteindelijk aan de huiseigenaar om al dan niet actie te ondernemen.

### Tips en opstokers

Het verwachtingenmanagement had over en weer beter gekund. De werkgroepleden vonden dat (onder andere) de gemeente in de loop van het proces meer van hen vroeg dan vooraf was aangegeven. Zij gaven aan dat wanneer er onverwacht werk bijkwam, zij bepaalde taken niet konden afronden binnen de afgesproken tijd. Dit leverde frustratie op en werkte demotiverend. Gemeenten, welzijnsinstellingen en andere professionele organisaties die burgerinitiatieven ondersteunen moeten steeds het evenwicht zien te vinden: ondersteunen en faciliteren we voldoende? Of laten we ze zwemmen? Dreigen we het initiatief over te nemen? Of geven we genoeg ruimte aan vrijwilligers om hun eigen stempel te drukken? Dat kan een wankel evenwicht zijn. Onderzoek hoe je vrijwilligers in staat kunt stellen het werk waarvoor ze zich willen inzetten goed te doen en vol te houden. En hoe je zorgt dat je ze niet overvraagt of aan hun lot overlaat? Hier geldt vooral: blijf met elkaar in gesprek.

#### Voor meer informatie

Tabitha Penninkhof

T. 06-14114809

E. [t.penninkhof@hetnet.nl](mailto:t.penninkhof@hetnet.nl)







# ‘Eenzaamheid is het grootste probleem van de toekomst’

Peter Verleg | SIR55

SIR55 (Stichting Initiatief en Realisatie 55-plus) is eind jaren '80 ontstaan vanuit ouderen met de behoefte om zelf te bepalen hoe zij wonen. SIR55 begon in een tijd dat er grote tekorten waren aan passende woningen voor medioren en senioren en de woningmarkt nog een aanbiedersmarkt was. Nieuwe woningen verkochten als zoete broodjes en de inbreng van de toekomstige koper was beperkt. Daarin wilden de initiatiefnemers van SIR55 verandering brengen: geen inspraak meer, maar samenspraak. We spreken met de voorzitter, Peter Verleg, een bevlogen medior, gepokt en gemazeld als bestuurder in het hoger onderwijs.

**Je zou verwachten dat er inmiddels een gespreid bedje klaarstaat voor bouwinitiatieven van particulieren. Heeft de crisis SIR55 de wind mee gegeven?**

“De crisis van 2008 leidde inderdaad tot een omslag in denken en doen. De noodzaak van werkelijke vraagsturing en inspelen op lokale wensen begint

door te dringen bij bouwers en projectontwikkelaars. We hebben bij onze bouwprojecten nu meer last van de ‘twijfeloudere’ en vraaguitval bij senioren. De verkoop van de eigen woning lukt niet meer. Of tegen een veel lagere prijs. Bovendien zie je dat ouderen door de veranderingen in de langdurige zorg onzeker zijn over de toekomst. Mensen weten niet meer waar ze aan toe zijn. En dat maakt dat senioren liever even afwachten.”

**Wat moet een slimme senior doen om voorbereid te zijn op de toekomst?**

“Allereerst: de senior bestaat niet. Ook wij vertegenwoordigen een nichegroep. De doelgroep van SIR bestaat uit medioren (55-70) en senioren (70-plus) met middeninkomens (modaal tot tweemaal modaal) met een eigen huis, vaak te groot, niet erg veilig, met kamers die leegstaan en niet gebruikt worden. Met een soms forse tuin waarvan het onderhoud steeds meer energie en moeite kost. Deze mensen willen anders wonen, maar vinden niet wat zij zoeken in het traditionele aanbod van

voornamelijk appartementen uitgevoerd in standaardmaterialen. SIR brengt deze mensen bij elkaar.”

**Waarin wijken SIR-woningen af van het ‘gewone’ aanbod?**

“De meeste SIR-deelnemers hebben de voorkeur voor alles gelijkvloers, maar grondgebonden, dus geen appartement. Vloeroppervlakte is groter (160 tot 200 m<sup>2</sup>), het zijn vaak patiwoningen met badkamer, slaapkamer, woonkamer en keuken op de begane grond, een beschutte kleine tuin. De slaapkamer is ruim (25 m<sup>2</sup> of groter), de tweede slaapkamer ook. De woonkamer heeft verschillende hoeken of geledingen, zodat je elkaar niet meteen stoort als je met verschillende dingen bezig bent. Met een kaveloppervlakte van ongeveer 250 m<sup>2</sup> lukt het, dankzij de schaalvoordelen van de projecten van ongeveer tien woningen, om met deze ruimtelijke kwaliteiten te bouwen voor 300.000 tot 350.000 euro.”

## Gedachtengoed van SIR55 uitdragen en borgen

SIR55 is inmiddels een erkend specialist in collectief particulier opdrachtgeverschap (cpo). Via voorlichtingsavonden, georganiseerd door lokale SIR-vrijwilligers, ontstaat vaak een initiatiefgroep van 8 tot 10 deelnemers. Zij gaan met elkaar een deelnemersovereenkomst aan en zijn als individu risicodragend. Ze vormen een bouwplangroep. Deze groep neemt de verantwoordelijkheid voor de verkaveling, de keuze van de architect, de bouw, de woningkeuze, de afwerking en de onderlinge afspraken over ontmoeten, groepsvorming, mantelzorg enzovoort. Toekomstige bewoners zijn van A tot Z en in samenspraak betrokken. Dit doen ze onder professionele begeleiding van een projectleider van SIR.

Veel SIR-trajecten vergen een lange adem. Ideaal is om in maximaal drie jaar tijd van start naar verhuizing te gaan. Dat kan, als de gemeente goed meewerkt.

## Wat kan een gemeente doen om bouwplannen van SIR-deelnemers vooruit te helpen?

“We lopen vaak tegen twee problemen aan: traagheid in procedures en te hoge grondprijzen. Niet alleen de oudere moet overwaarde en emotionele winst afschrijven, ook de gemeente zou de moed moeten hebben de grondprijzen zo'n 20 tot 30 procent af te boeken. Verder hebben door stroperige procedures sommige plannen van start tot

oplevering een doorlooptijd 7 tot 10 jaar. Dat vraagt een lange adem als je rond de 70 bent. Ook van jongere deelnemers trouwens. Mensen haken dan af. Om SIR-initiatieven te ondersteunen zouden gemeenten hun besluitvormingstrajecten moeten versnellen. Bestemmingsplannen aanpassen kost nu erg veel tijd en geld. Regelmatig zijn bestemmingsplannen weinig flexibel in wat er mogelijk gebouwd kan worden. Als gemeente kun je ook

sneller grond toewijzen. Verkaveling zouden gemeenten ook over kunnen laten aan de SIR-initiatiefgroep. Waarom moet iemand 500 m<sup>2</sup> afnemen als hij aan 250 voldoende heeft? Gemeenten hebben verder vaak een consumentonvriendelijk beleid inzake de beeld- en kwaliteitseisen die zij stellen aan de woningen (welstand en dergelijke) en die vaak onnodig kostenverhogend zijn. De cultuur van de regelgeving is onvriendelijk voor de woon-



consument. Het is gemakkelijk eisen te stellen als je zelf de kosten niet hoeft te dragen, zoals het ook gemakkelijk geld uitgeven is als dat geld niet van jou is. Het debat over welstandcommissies en over de toevalligheid en willekeur die ontstaan doordat de eisen afhangen van passanten die in een commissie zitten, staat nog in de kinderschoenen.”

### **Uitdaging voor de toekomst?**

Peter Verleg voorziet dat de geschiktheid van de woningvoorraad en de aanpassing daarvan grote problemen gaat opleveren. Ook SIR55 beraadt zich op woningaanpassingen. Hij benadrukt dat in krimpgebieden eigenaar-bewoners geen kant uit kunnen.

“Ik denk dat eenzaamheid hét onderwerp van de toekomst wordt. Kijk, zo’n SIR-initiatiefgroep bouwt niet alleen met elkaar aan de stenen, maar creëert ook met elkaar sociale samenhang. Een groep die aan de ene kant elkaar vrijlaat, maar aan de andere kant elkaar wat hand-en-spandiensten biedt. Zo’n nabij netwerk is natuurlijk ontzettend belangrijk voor wanneer je partner overlijdt. Gemeenten zouden senioren beter kunnen informeren over wat er gebeurt met de AWBZ en de Wmo. Dan wordt ook duidelijk wat je van de gemeente nog kunt verwachten en wat niet. Ook je eigen verantwoordelijkheid wordt daarmee duidelijk. Een goed, eigen sociaal netwerk is naar mijn mening essentieel. Tegelijkertijd blijven we een land van opa’s en oma’s die dicht bij hun kinderen

willen wonen. Ik heb zelf een paar jaar geleden met mijn vrouw de discussie gehad of we zouden verhuizen naar Amsterdam. Leek mij wel leuk, wat dichterbij de kinderen en bovendien een leuke stad.

Mijn vrouw heeft mij ervan overtuigd dat we beter in Asten kunnen blijven wonen. Kort daarop hebben we de begane grond uitgebouwd, een aanbouw die op termijn plaats biedt aan een slaapkamer en een badkamer. Voorlopig gebruik ik deze ruimte als werkkamer”, besluit hij lachend.

Peter Verleg beklemtoont dat senioren stil moeten staan bij hoe belangrijk het is om geworteld te zijn in de lokale samenleving. Vrienden, burens, bekenden, mantelzorg, clubjes waaraan je deelneemt, dat moet je allemaal weer opbouwen als je naar een ander deel van het land verhuist. Zijn nieuwste initiatief zoemt in Asten inmiddels rond: Peter Verleg wil daar, in zijn eigen woonplaats, een SIR-initiatiefgroep starten...

*SIR55 brengt ouderen bijeen die veelal een mooi eigen huis hebben, jaren geleden gekocht, en nu op zoek gaan naar een woning die beter past bij hun wensen van nu en straks. SIR55 heeft inmiddels 4.000 leden, 150 vrijwilligers, 200 lopende initiatieven en 100 gerealiseerde projecten, verspreid over het land met ruim 800 woningen, en een klein bureau met adviseurs.*





# Lang zult u wonen

Eerst in Hengelo, daarna in heel Overijssel | Hengelo

**'Lang zult u wonen' is de bewustwordingscampagne waarmee de gemeente Hengelo sinds 2010 haar burgers benadert. Het doel: de Hengeloërs bewust maken van de mogelijkheden om de toegankelijkheid en het comfort van hun huis te verbeteren. Het project is gestart in Hengelo, waarna 22 gemeenten in Overijssel het project met steun van de provincie hebben vervolgd.**

"In een huis dat veiliger en comfortabeler is, woont u met meer plezier en kunt u langer in uw vertrouwde omgeving blijven wonen." Dat vertelde gemeente Hengelo in 2010 aan huurders en huiseigenaren, met name 'jongere ouderen'. Jaarlijks overlijden veel ouderen ten gevolge van valincidenten in en om hun huis: in 2011 stierven zo 2.165 mensen van 65 jaar en ouder. De gemeente streeft naar verbetering van bestaande woningen plus een hoger comfort- en veiligheidsniveau in nieuwbouw, en daarmee naar een reductie van het aantal valongelukken.

De gemeente bracht Lang zult u wonen onder de aandacht via lokale media, diverse communicatiemiddelen en een tentoonstelling waaraan lokale installateurs en bouwers hun bijdrage leverden. Bezoekers konden allerlei aanpassingsmogelijkheden bekijken en ook zelf 'uitproberen'.

## Aanpassingen in huur- en koopwoningen

Naast voorlichting biedt de gemeente binnen Lang zult u wonen ook concrete ondersteuning. Zo heeft woningcorporatie Welbions in 2012 en 2013 in de

wijk Hasseler Es 90 woningen laten aanpassen, zodat deze meer comfort bieden en beter toegankelijk zijn. Daarnaast richtte de gemeente een stimuleringsmaatregel voor woningverbetering in. Huiseigenaren van 65 jaar of ouder konden een bijdrage van maximaal 1.000 euro per woning aanvragen. In de openingsweek ging verantwoordelijk wethouder Janneke Oude Alink letterlijk de markt op om tekst en uitleg bij de maatregel te geven. Het resultaat was ernaar: binnen de kortste keren hadden zich meer dan 250 huiseigenaren aangemeld en moest het bordje 'Wegens succes gesloten' worden opgehangen.

Elke aanvraag is getoetst tijdens een huisbezoek door de woonadviseur van de gemeente en zeven vrijwilligers van de VAC Hengelo (Volkshuisvestingsadviescommissie Hengelo). Deze huisbezoeken kregen een positieve waardering, mede omdat de vrijwilligers vaak al direct met tips kwamen ("Hadden we helemaal niet aan gedacht!").

De stimuleringsmaatregel leidde tot veel woningverbeteringen en leverde aangenaam veel publiciteit op. Daarom gaat de stimuleringsmaatregel vanaf 25 oktober 2014 op herhaling. Het budget voor de eerste stimuleringsregeling bedroeg 100.000 euro. Dit bedrag werd voor driekwart gefinancierd uit een provinciale subsidie voor de ontwikkeling van woonservicegebieden en voor de rest uit Wmo-gelden.

### Lang zult u wonen in Overijssel

Hans Engelbertink, projectleider Lang zult u wonen in Hengelo, stelt onomwonden: "Ons Lang zult u wonen-beleid zorgt de laatste jaren al gauw voor zo'n 25 procent besparing op de Wmo-lasten." Vanwege het succes in Hengelo is het project met steun van de provincie voortgezet: maar liefst 22 van de 25 gemeenten in Overijssel doen nu mee. De doelgroepen zijn uitgebreid: de campagne wil nu ook het bedrijfsleven bewust maken van de aanwezige businesskansen. Ondernemers – van aannemer, installateur, badkamerspecialzaak en ergotherapeut tot hovenier – kunnen inspelen op particuliere vragen naar woningaanpassingen en hulpmiddelen. De bedoeling is dat Lang zult u wonen zich in 2015 zal ontwikkelen tot een platform waar bewoners een keus kunnen maken uit een keur aan ondernemers die 'Lang zult u wonen-proof' zijn. De Kamer van Koophandel en brancheorganisaties als Bouwend Nederland en UNETO-VNI zijn hierbij betrokken.

Het creëren van bewustwording vraagt om een lange adem. In de eerste fase van het Overijsselse project (2013-2015) is de basis neergezet: de campagne ging vooral over fysieke beperkingen als gevolg van het ouder worden. Vanaf volgend jaar (2015-2017) wordt dementie als onderwerp toegevoegd. De partners en corporaties zullen samen verkennen wat Lang zult u wonen voor huurders kan betekenen. Daarnaast wordt Overijssel-breed een Lang zult u wonen-vrijwilligersnetwerk opgezet in nauwe samenwerking met de Overijsselse ouderenbonden en vrouwenorganisaties. Ten slotte is het de bedoeling om vanaf 2015 gemeenten van buiten de provincie Overijssel aan te laten haken, om zo de Overijsselse kennis en ervaring te delen en de campagne continuïteit te geven.

### Pakket met doelgerichte middelen

De gemeente Hengelo en de 21 andere Overijsselse gemeenten maken in hun lokale campagnes gebruik van een basispakket aan communicatiemiddelen, dat ze kunnen uitbreiden met extra opties. Het basispakket biedt:



- gebruik van merk, motto en speciaal voor de campagne gemaakt foto-materiaal;
- eigen pagina's op de website [www.langzultuwonen.nl](http://www.langzultuwonen.nl) die veel nieuws en informatie bevat, zoals een productideeënboek en een 3D voorbeeldhuis;
- brochures, waaronder een brochure met desgewenst eigen gemeentepagina's en logo;
- een maandelijkse nieuwsbrief voor stakeholders en burgers;
- Lang zult u wonen-artikelen om free publicity te genereren via huis-aan-huisbladen en andere bladen;
- de achtdelige tv-serie voor uitzending door lokale media, gebruik van de hiervan afgeleide YouTube-filmpjes voor eigen media;
- toegang tot en meeliften met Lang zult u wonen op het Lang zult u wonen-YouTube-kanaal, de speciale Facebook-fanpage en Twitter.

Het optiepakket biedt keuze uit:

- inzet van de reizende tentoonstelling;
- organisatie van een Lang zult u wonen-markt;
- opzetten van een lokaal vrijwilligersnetwerk;
- productie van gemeentelijke filmitems;
- inregelen van de Lang zult u wonen-stimuleringsregeling.

### Initiatief, partners en organisatie

Lang zult u wonen is opgezet in het kader van het Europese project Wonen in Beweging, dat midden 2012 is afgerond. Gemeente Hengelo en woningcorporatie Welbions waren projectpartners van Wonen in Beweging.

De initiatiefnemers van Lang zult u wonen zijn de provincie Overijssel en 22 Overijsselse gemeenten. Door gezamenlijk de ontwikkelkosten te dragen, konden de partners kosten besparen en kwamen kostbare zaken zoals de tv-serie binnen bereik. Onderlinge kennisdeling maakt dat niet iedere gemeente het wiel opnieuw hoeft uit te vinden.

### Tips en opstekers

Het is wenselijk dat meer gemeenten buiten Overijssel deelnemen. Dit levert meer bewustwording, continuïteit en een efficiëntere inzet van publieke middelen op. Daarbij is het van belang dat ook een stimuleringsregeling zoals in Hengelo op meer plaatsen wordt opengesteld. Een financiële prikkel draagt bij aan de bewustwording én zet mensen aan tot actie. Burgers worden aangesproken op hun eigen verantwoordelijkheid en krijgen een duwtje in de rug. Een goed voorbeeld van de kanteling van de Wmo in de praktijk.

Veel ouderen blijken bereid zelf in hun woning te investeren. Zij hebben veelal overwaarde op hun woning. Er zijn betrouwbare financiële producten nodig die het mogelijk maken de overwaarde uit de woning te verzilveren om zo de aanpassingen te financieren. Hier ligt een opgave voor de banken en andere financiële dienstverleners. Denk bijvoorbeeld aan de term 'opeethypotheek' die de banken gebruiken; die is niet erg uitnodigend.

#### Voor meer informatie

Maria Walters

Lang zult u wonen

[Maria@langzultuwonen.nl](mailto:Maria@langzultuwonen.nl)

06 467 657 91





# ‘Beloon preventie’

**Diana Monissen** | De Friesland Zorgverzekeraar

Staatssecretaris Van Rijn bepleit in zijn transitieagenda ‘Langer Zelfstandig wonen’ van zomer 2014 een andere rolverdeling. Gemeenten krijgen in toenemende mate de rol van regisseur. Van Rijn dringt erop aan dat zorgaanbieders, woningcorporaties en zorgkantoren meer dan voorheen met elkaar en met gemeenten overleggen hoe ze vraag en aanbod op het terrein van wonen en zorg op elkaar kunnen laten aansluiten. Zorgverzekeraar De Friesland vervult de functie van zorgkantoor in de regio Friesland. Hoe kun je als zorgverzekeraar met gemeenten samenwerken? En hen ondersteunen om ouderen in staat te stellen zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen en zelfredzaam te zijn? We vragen het Diana Monissen, bestuursvoorzitter van De Friesland Zorgverzekeraar. Ze is, op één na, de machtigste vrouw in de zorg volgens de Opzij-verkiezing van de 100 Machtigste Vrouwen. “Toch krijg ik niks voor elkaar in m’n eentje”, erkent Diana Monissen ruiterlijk. “Ik heb overal anderen bij nodig. Dat is mijn adagium: je kunt het alleen maar samendoen.

Wij – dat zijn wij als zorgverzekeraar en als zorgkantoor De Friesland en Vereniging van Friese gemeenten – zijn in 2013 na gaan denken over de overheveling van de langdurige zorg van de AWBZ naar de WLZ. Dat heette toen nog niet zo, maar de richting was al wel duidelijk. We hebben een convenant getekend met de gemeente Leeuwarden, waarin wij de intentie uitspraken om bij de overheveling van de AWBZ-zorg de zorg absoluut dichterbij de burger te brengen en dat wij welzijn en preventie veel hoger op de agenda plaatsen. Dat convenant heeft de nodige publiciteit opgeleverd, waarop een groot aantal gemeenten aanhaakte. Daaruit is het programma Sociaal-Medische Eerste Lijn voortgevloeid, waarin wij met Zorgbelang Fryslân, de verenigde patiënten- en cliëntenverenigingen en de Friese huisartsen samen optrekken om ervoor te zorgen dat mensen straks bij één loket terecht kunnen. We hebben in een gezamenlijke visie vastgelegd wat dat dan betekent, dat ene loket, en onder welke voorwaarden en criteria het gaat functioneren. Er blijft natuurlijk beleidsruimte voor elke gemeente, maar die gezamenlijke visie bepaalt wel de koers.

We hebben afgesproken dat gemeente Leeuwarden de centrumgemeente is. Leeuwarden doet met ons alle inkoop voor alle gemeenten in Friesland voor de jeugdzorg, de ouderenzorg en de wijkverpleging. Voor wijkverpleging komt straks vanuit de Zorgverzekeringwet een bedrag per regio. We hebben ervoor gekozen dat bedrag voor wijkverpleging niet over de 24 gemeenten van Friesland te versnipperen. We kijken op basis van zorggebruik. Met elkaar hebben we bepaald waar wijkverpleging gaat komen en hoeveel. Ongeveer tien gemeenten krijgen volgend jaar geld voor wijkverpleging nieuwe stijl. Dat zullen we monitoren: hoe werkt dat? Deze afspraken vind ik een mooi voorbeeld van op en top samenwerking.

We zijn nog bezig met het opstellen van een witte-vlekkenplan. We verzamelen data over de ruimte die vrijkomt in de verzorgings- en verpleeghuizen. We hebben met de provincie afgesproken een witte-vlekkenkaart te maken over de transformatieopgave: waar komt ruimte vrij en welke plannen kun je maken om die ruimte te transformeren naar een ander gebruik? Dat kunnen wij

niet alleen, dat kunnen gemeenten of woningcorporaties niet alleen, dat kunnen zorgaanbieders niet alleen en dat kan de provincie niet alleen. Dus daarin zoeken we heel nadrukkelijk de samenwerking.”

### Voorziet u sluitingen in het Friese van verzorgings- en verpleeghuizen?

“Ja, ik denk het wel. Ook de intramurale zorg kan thuis gebeuren en zal veel meer deel uit moeten gaan maken van de samenleving.

In Friesland hebben we afgesproken het aantal tweedelijnsziekenhuisvoorzieningen verder te concentreren om optimale kwaliteit te kunnen blijven bieden. Dat betekent dat mensen mogelijk verder van ziekenhuizen komen te wonen. En dat proberen we te compenseren door de voor- en de nazorg dicht bij huis te organiseren, in zogenoemde ‘anderhalfde’-lijnszorg.

Zo’n anderhalfdelijnscentrum moet je je als volgt voorstellen. Daar tref je een huisartsencentrum aan met een kleine OK voor operaties en met huisartsenbedden waar een oudere zieke dame of heer een aantal dagen opgevangen kan worden. Hij of zij hoeft dus niet naar een verderop gelegen ziekenhuis. Zo gaan huisartsen een deel van de zorg die nu nog in ziekenhuizen plaatsvindt overnemen, dicht bij de patiënten thuis.

In Sûnenz zijn allerlei diensten, activiteiten en voorzieningen samengebracht op een gezondheids-



plein, een winkelplein, een horecaplein en een vitaliteitsplein. De bestuurder van ZuidOostZorg die het centrum beheert, heeft iedereen naar binnen gehaald en bevraagd: ‘Hoe moet dit centrum er gaan uitzien, willen ouderen die thuis wonen hier iets aan hebben?’ Er is gekeken hoe de medische

eerste lijn eruit moet zien, hoe de sociale component vormgegeven moest worden. Maar ook: welke domoticatoepassingen zijn er mogelijk en gewenst in de appartementen in het centrum, zodat ook ouderen die wat vergeetachtig worden of steun nodig hebben zelf kunnen zorgen dat ze langer





zelfstandig blijven wonen. We willen in Friesland zes van deze centra. In oktober gaat de aanbesteding de deur uit.”

**Welke rol zou je als verzekeraar kunnen spelen bij woningaanpassingen? Elke gebroken heup die je kunt voorkomen door preventieve woningaanpassingen scheelt al snel duizenden euro's aan zorgkosten.**

Diana Monissen: “Ik vind dat we daar met elkaar een rol in hebben. Zorgverzekeraar De Friesland is niet alleen met gemeenten, maar ook met een aantal bouwondernemers aan het bekijken wat dat dan is, toekomstbestendig bouwen. Of je langer zelfstandig kunt wonen wordt bepaald door de geschiktheid van de woning, maar ook door de mogelijkheid veilig en plezierig naar buiten te gaan en door de voorzieningen in de buurt. Het gaat dus om cocreatie: benut kennis en ervaring van gebruikers, bouwers, ontwerpers en dienstverleners optimaal.

Het lukt ons nog niet structureel te werken aan preventie. Voor preventie is weinig financiële grondslag. De regels van de NZa laten geen ruimte. Dat vind ik nog steeds een omissie. Je doet iets aan de voorkant om hoge maatschappelijke kosten aan de achterkant te voorkomen. In de zorg betalen we voor verrichtingen, dat is een foute prikkel. We zouden eigenlijk ook moeten betalen voor het voorkomen van behandelingen.”

**Hoe zou dat praktisch kunnen?**

“We denken na over contractinnovatie. Je zou kunnen betalen, niet per individu en per verrichting, maar per groep en voor de keten: in die keten zitten dan preventie, de huisarts, de farmacie en het ziekenhuis. Dat vergt een omkering in het denken. Je zou moeten gaan betalen voor betere gezondheidsuitkomsten voor mensen, voor een betere houdbaarheid, en betalen voor – laten we het noemen ‘de verlenging van de houdbaarheid van mensen’. Daar werk ik aan, samen met anderen.”





# Een mantelzorgwoning in je tuin helpt aan twee kanten

Eindhoven

**Zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen is voor veel ouderen een belangrijke wens. Een ingrijpende gebeurtenis – vaak een ziekte – maakt dat van de ene op de andere dag 24 uur per dag mantelzorg nodig is. Een verplaatsbare, tijdelijke en zelfstandige mantelzorgwoning kan de oplossing zijn. Een tijdelijke woning huisvest degene die zorg nodig heeft in de voor- of achtertuin van de mantelzorgers. In de tijdelijke woning zijn een keuken, een badkamer en domotica aanwezig. Het mes snijdt aan twee kanten: de zorgbehoevende woont beschermd en zelfstandig, voor de mantelzorgers valt de reistijd weg en geeft de nabijheid rust.**

De mantelzorgwoning is een redelijk nieuw fenomeen in Nederland, maar de ontwikkeling van het product is al een aantal jaren gaande. Er zijn volop kansen: in Nederland zijn zo'n twee miljoen tuinen groot genoeg voor tijdelijke mantelzorgwoningen.

Een van de voorlopers is het bedrijf PasAan. Dit bedrijf heeft inmiddels tientallen woningen geplaatst en kent de ins en outs van regelgeving.

## Voor wie?

De voornaamste redenen om een mantelzorgwoning te plaatsen zijn:

- belang hechten aan het zorgen voor familie;
- iets terug willen doen voor ouders;
- weerstand tegen opname in een zorginstelling.

Bij vrijwel alle geplaatste mantelzorgwoningen gaat het om woningen voor senioren. Een derde van hen heeft een sociale zorgindicatie, zoals dreigende eenzaamheid. De overige woningen worden geplaatst omdat iemand een (progressieve) ziekte krijgt. Denk aan reuma, hersenbloedingen (CVA), dementie, artrose, obesitas, een gebroken heup enzovoort. De helft van de mantelzorgwoningen wordt bewoond door één persoon, de andere helft door een echtpaar.





Foto: PasAan, thuis wonen met zorg

De helft van de senioren met een mantelzorgwoning verkoopt zijn huis aan de kinderen en gaat zelf in de tuin wonen. Zo blijft hun sociale netwerk intact, terwijl wel een van de kinderen met het gezin heel dichtbij komt wonen. De andere senioren verhuizen juist richting hun kinderen en gaan daar in een mantelzorgwoning wonen. De mantelzorgwoningen staan zowel in stedelijke gebieden als op het platteland.

### Maatschappelijke kansen

Rigo heeft in 2010 onafhankelijk onderzoek gedaan onder gebruikers van mantelzorgwoningen van PasAan. Zowel de mensen die zorg nodig hebben als hun mantelzorgers zijn zeer tevreden. Mantelzorgers geven aan dat zij de aanwezigheid van een mantelzorgwoning als ontlastend ervaren: je bent nabij, maar hebt privacy over en weer, je hebt veel minder reis- en regeltijd en je kunt beter samenwerken met de thuiszorg. De bewoners noemen als voordelen dat de (klein)kinderen gezelligheid brengen en hen actief houden. Ook zijn zij tevreden over de kwaliteit van de mantelzorgwoning: de inrichting voelt niet stigmatiserend. De woning biedt een goede voorbereiding op de

zorg die ze in de toekomst nodig hebben.

De mantelzorgwoning past bij de wens om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Daarnaast sluit het concept goed aan bij het overheidsbeleid om mensen meer naar elkaar te laten omzien binnen hun eigen sociale netwerken. De rijksoverheid voorspelt grote tekorten aan voor senioren geschikte woningen. Mantelzorgwoningen kunnen snel in tuinen en op erven worden geplaatst. Dankzij de verplaatsbaarheid en flexibiliteit zijn bij mantelzorgwoningen bepaalde knelpunten die rond de bouw van seniorencomplexen en zorginstellingen spelen, niet aan de orde.

### Knelpunten

De afgelopen jaren heeft PasAan met duizenden families contact gehad over de realisatie van mantelzorgwoningen. Toch staan er 'slechts' tientallen. Dit heeft twee hoofdredenen:

1. Mensen die een mantelzorgwoning wilden plaatsen, kregen in de regel tegenwerking van hun gemeente bij de aanvraag van bouwvergunningen. Bureaucratie en hoge kosten maakten dat families afhaakten en noodgedwongen toch zijn gaan kijken naar opname in zorginstellingen. Vanaf 1 november 2014 wordt de plaatsing van mantelzorgwoningen in de regel vergunningvrij. De nieuwe regeling is in de Staatscourant gepubliceerd.
2. Betrokken families financieren de mantelzorgwoning volledig zelf. Zij kopen de mantelzorgwoning en betalen alle plaatsingskosten. Na gebruik verkopen zij de mantelzorgwoning met bemiddeling van PasAan en samenwerkende makelaars weer. Dit vraagt van betrokken families dat zij kunnen en willen investeren.

### Tips en opstekers

PasAan merkt dat de vraag naar het huren van mantelzorgwoningen fors toeneemt. Maar momenteel kun je alleen via leaseachtige constructies een mantelzorgwoning huren. Dat betekent forse kosten voor de gebruikers, waardoor de mantelzorgwoning voor de lage inkomens slecht betaalbaar is. Woningbouwverenigingen zouden hier een rol in kunnen spelen.



Meerdere woningbouwverenigingen hebben al belangstelling voor grootschaliger inzet van mantelzorgwoningen getoond. Maar er zijn nog knelpunten. Bijvoorbeeld de kosten van plaatsing en verplaatsing van de mantelzorgwoning zouden door een andere partij moeten worden gedragen. Een bijdrage uit de Wet langdurige zorg lijkt het meest voor de hand te liggen.

Voor de onderliggende businesscase moeten nog een aantal vraagstukken worden opgelost: volgens PasAan kun je binnen de Wet langdurige zorg (Wlz) 90 miljoen per jaar besparen wanneer er drieduizend mensen in een mantelzorgwoning gaan wonen. Onafhankelijk onderzoek van Rigo naar de ervaringen met mantelzorgwoningen uit 2010 laat zien dat destijds één mantelzorgwoning leidde tot een besparing van 30.000 euro per jaar aan (rijks)overheidsmiddelen.

De rijksoverheid zou de huur van mantelzorgwoningen onder de huursubsidiegrens mogelijk kunnen maken, door bijvoorbeeld een toegelaten instelling in het leven te roepen die mantelzorgwoningen in eigendom heeft, op afroep plaatst, verhuurt en beheert. Rijk, gemeenten en zorgverzekeraars zouden daarover tot overeenstemming moeten komen.

#### Voor meer informatie

Ruud Dirkse,  
directeur PasAan  
M: 06-22304833  
E: ruud@pasaan.nl  
www.pasaan.nl



Foto: PasAan, thuis wonen met zorg





# ‘Opbrengst van preventie moet ook bij gemeente terechtkomen’

**Tom Horn** | gemeente Haarlemmermeer

Zijn portefeuille weer-spiegelt de gewenste integrale aanpak van de gemeente Haarlemmermeer. Tom Horn is wethouder zorg, welzijn en wonen voor een omvangrijk gebied: 26 kernen op 18.500 hectare. Horn beschouwt zichzelf niet als voorloper in de integrale aanpak, maar hij heeft wel een duidelijk beeld van toekomstige stappen. “Naast geschikt en betaalbaar wonen, is het van belang dat we samenhang brengen tussen voorzieningen voor een aantal levensdomeinen.” Hierin ziet hij als wethouder nog een grote taak voor zichzelf weggelegd.

“De gemeente Haarlemmermeer is een typische groeikern in de polder, met wijken die op de teken-tafel werden gemaakt: veel eengezinswoningen en relatief hoge huren. Mijn grootste zorg is dat we straks een enorme mismatch hebben tussen ouderen en woningen, maar hun geen alternatief kunnen bieden. We moeten daarom hard aan de slag. De woningvoorraad aanpakken en nieuw bouwen. Daarbij vraag ik extra aandacht voor de

onderkant van de markt: sociale huur en lage middenhuur. Want ik merk dat die plannen slecht van de grond komen.”

Als PvdA-wethouder vindt hij zich op over het landelijk gevoerde beleid voor de woningcorporaties. “Wij zorgen als gemeente voor afstemming in het sociaal beleid. Daardoor kan ik voor burgers een goede toegang tot zorg en welzijn organiseren. Om hetzelfde te kunnen doen in de socialewoningvoorraad heb ik erg weinig ruimte. Geschikt wonen is een belangrijke randvoorwaarde. Maar de gemeente heeft steeds minder te zeggen over het wonen. Ik kan daardoor niet garanderen dat mensen de juiste woning krijgen.

Volgens het ministerie van BZK heeft 35 procent van de huurders een te hoog inkomen voor een sociale huurwoning. Maar – is mijn constatering – een te laag inkomen voor koop of vrijesectorhuur. Mijn probleem is: hoe kan ik macrobeleid met microbeleid lokaal verbinden? A: ik kan bewoners er niet zomaar uitzetten en B: waar zouden ze naartoe moeten?

Betaalbaar wonen, zeker hier in de polder met veel grondgebonden woningen, is een probleem. De randvoorwaarden zijn landelijk niet op orde. Corporaties mogen niet meer bouwen voor en verhuren aan de middeninkomens, terwijl het segment met huren tussen de 600 en 900 euro niet door de markt wordt opgepakt. De landelijke macrosturing legt de nadruk op het financieel afkomen van corporaties en helemaal aan het eind komen de sociale, maatschappelijke doelen. Daar heb ik veel last van.

Naast goed wonen, is de samenhang tussen voorzieningen van belang. Als gemeente wil ik met lokale partijen woonservicegebieden realiseren, gebieden waarin je goed kunt wonen, en ook bijvoorbeeld dagbesteding, ontmoeting, maaltijden en nabijheid van zorg hebt. Zo’n woonservicegebied kan in elke kern van Haarlemmermeer anders zijn georganiseerd. Per kern moet je kijken wat mogelijk is. Je kunt een woonservicegebied rondom bestaande intramurale complexen organiseren, maar een school als middelpunt is ook mogelijk. De inzet van

alle professionele partijen in het woonservicegebied is een versterking van en een aanvulling op bestaande sociale netwerken.

Binnenkort praten we hierover met lokale partijen. Niet alleen de gemeente dient een maatschappelijke prestatie te leveren, maar ook de woningcorporatie en de zorgaanbieder. Eenieder neemt hierin

zijn eigen verantwoordelijkheid. Uiteraard mag je dan van ons als gemeente verwachten dat wij het gebiedsgerichte werken faciliteren en dit terug laten komen in de Wmo-aanbesteding. Of bijvoorbeeld dat wij onze welzijnsvoorzieningen een plek geven in het woonzorgcentrum dat het hart van het woonservicegebied vormt.”

Tom Horn haalt het voorbeeld aan van afgelopen jaar, toen Haarlemmermeer landelijk nieuws was door het protest tegen de voorgenomen sluiting van een verzorgingshuis in Zwanenburg. “Als zo’n zorgcentrum wegvalt, ligt er niet een-twee-drie een alternatief. De gemeente wilde het zorgcentrum overeind houden. Door een woonservicegebied te ontwikkelen maken we de levensvatbaarheid van zo’n complex ook weer groter. We zijn met alle partijen en inwoners om tafel gaan zitten. Samen hebben we een grote verantwoordelijkheid en we hebben allemaal baat bij de leefbaarheid van het dorp. Wat kun je overeind houden?”

### **Wat doet een slimme senior in Haarlemmermeer om zich voor te bereiden op de toekomst?**

“De decentralisatie van de langdurige zorg is een grote verandering voor mensen. Net als indertijd bij de invoering van de Wmo, zie je dat alleen degene die er rechtstreeks mee te maken heeft, zich bewust is van wat er gaande is. Ik vind het de taak van de gemeente om met burgers in gesprek te gaan, ze bewust te maken van het feit dat ze niet meer kunnen rekenen op een plaats in een verzorgingshuis en dat ze zelf de toekomst ter hand moeten nemen. Bij veel senioren is dat besef nog onvoldoende ingedaald. Kun je blijven wonen als je eventueel lichamelijke beperkingen krijgt? Wat kun je aanpassen? Misschien ook omdat er een taboe rust op het onderwerp. Wie zegt tegen een



70-jarige: je komt op een leeftijd met eventuele gebreken, denk hierover na? Ouderen moeten voor zichzelf keuzes maken. Dat hoeft niet te betekenen dat ze verhuizen. Je kunt ook een zijkamer verbouwen tot slaap- en badkamer. Het kan ook simpel. Maar je moet niet wachten tot het te laat is. Als gemeente denken we nu na over hoe we ouderen kunnen ondersteunen die hun woning willen aanpassen. Een lening tegen een lage rente is een idee, maar een subsidie kan ook.

Het zou mooi zijn als senioren zelf een rijtje of een hofje willen bouwen. Met elkaar een nieuwe woonvorm ontwikkelen. Dat zou ik graag als gemeente ondersteunen met een aantrekkelijke grondprijs, een kleinere verkaveling, in co-creatie met de eindgebruikers. Voor ons betekent dit ook een omslag in denken en doen. Vroeger waren we gewend om vanaf de tekentafel een hele Vinex-wijk te ontwikkelen. Nu moedigen we mensen aan om kleinschalig zelf aan de slag te gaan.”

Preventief werken komt meermalen in het gesprek terug. Tom Horn stelt dat veel winst te halen is door vroegtijdig problemen te onderkennen. Met enige trots meldt hij dat het college van burgemeester en wethouders in het collegeprogramma als ambitie heeft geformuleerd Haarlemmermeer tot de meest zorgzame gemeente van Nederland te laten uitgroeien. “Afgelopen jaren hebben we in Haarlemmermeer hard gewerkt aan een goede en laagdrempelige toegang tot de zorg. Wij hebben ervoor gekozen om de Wmo-indicering over te

laten aan de wijkverpleegkundige in nauwe samenwerking met de huisarts. Hieruit is bijvoorbeeld ook voortgekomen dat de huisarts recepten uitschrijft voor welzijn: huisartsen verwijzen ouderen die vanuit eenzaamheid op consult komen naar bijvoorbeeld dagbesteding. Ik denk dat we door deze vroege signalering veel zware zorgvraag vermijden of uitstellen. Datzelfde geldt ook voor woningaanpassing. Daar profiteert de gemeente

echter niet van, omdat de opbrengst aan de kant van de zorgverzekeraar ligt. Ik zou graag om die reden in de toekomst meer samenwerking met de verzekeraar willen. Wie investeert zou wel wat terug mogen zien en wie profiteert zou wel wat terug mogen doen.”







Rheden

# Mijn huis, mijn toekomst

**De gemeente Rheden zet een structureel bewustwordings- en uitvoeringsprogramma op rond comfortabel en veilig langer zelfstandig blijven wonen. Het project 'Mijn huis, mijn toekomst' bestaat onder andere uit een bewustwordingscampagne met een stimuleringsregeling. Goed toegeruste en zeer gemotiveerde vrijwillige consulenten, huisbezoekers en ouderenadviseurs, die een brede kennis hebben van de lokale situatie en het lokale netwerk, vormen de basis van het programma.**

De gemeente Rheden wil graag dat haar inwoners langer veilig en comfortabel thuis blijven wonen én de stappen zetten om dat voor elkaar te krijgen. Langer thuis wonen verlaagt de kosten van zowel de gezondheidszorg als de kosten voor individuele woningaanpassingen (Wmo). Maar bovenal wil de gemeente als overheid afscheid nemen van het opgeheven vingertje, zodat mensen weer zelf kunnen bepalen wat ze willen en hoe ze dat doen. Daarom heet het project Mijn huis, mijn toekomst en niet Uw huis, uw toekomst. "Meestal moet je bij de gemeente door een hele molen van vragen en regeltjes en toestanden. Het is wel fijn dat ik nu helemaal zelf mag weten wat ik in mijn huis aanpas en hoe ik het ga doen. Wordt er toch nog een beetje goed nagedacht bij de gemeente", aldus een inwoner in een spontane reactie op de eenvoudige stimuleringsregeling, tijdens een voorlichtingsbijeenkomst in Velp-Zuid.

Rheden heeft circa 44.000 inwoners, verspreid over drie grotere en vier kleinere kernen, op zijn langst over een afstand van 20 kilometer. Het project Mijn

huis, mijn toekomst richt zich op mensen van 55 jaar en ouder, zowel huurders als eigenaren van koopwoningen. De leeftijdsgrens ligt zo laag omdat de gemeente Rheden met name de bewustwording bij jongere senioren, mensen tussen de 55 en 70 jaar, wil stimuleren.

Wethouder Vugts van Rheden: "We willen allemaal graag oud worden en dat willen we natuurlijk ook allemaal zo gezond mogelijk en het liefst in ons eigen vertrouwde huis. Pas als je er goed bij stilstaat, bedenk je voor jezelf wat er in je huis eigenlijk allemaal potentieel onveilig is. We proberen in Rheden om het onze inwoners wat makkelijker te maken door in alle kernen bijeenkomsten te organiseren, huisbezoeken af te leggen en een stimuleringsregeling te hanteren. We doen dit samen met onze lokale partners op het gebied van wonen, welzijn en zorg, maar vooral met een enthousiaste groep vrijwillige voorlichters die wat mij betreft een extra applaus verdienen."

## Voorlichten én ondersteunen

Het project bestaat onder andere uit een bewustwordingscampagne en een laagdrempelige stimuleringsregeling voor het maken van woningaanpassingen: per maatregel een vaste gemeentelijke bijdrage, met een maximum van 650 euro per huishouden.

Mijn huis, mijn toekomst startte in 2010. Eind 2015 hoopt de gemeente de pilotfase af te ronden (onder het motto 'doe maar rustig aan want dat gaat het snelst').

De basis van het project ligt in de Doorzonscan uit 2008. Met die scan is onderzocht welke bestaande woningen geschikt (te maken) zijn voor ouderen. Daarna heeft de gemeente het project in kleine stappen, en op basis van opgedane ervaringen, verder uitgebouwd met:

- een geriscoop-onderzoek (vraagaming naar geschikte woningen) in 2010;
- opplussen in Dieren in 2011 en 2012;
- thuishetchnologie in Laag-Soeren in 2013;
- opplussen en thuishetchnologie in Velp-Noord en in Velp-Zuid in 2014;
- pilot Wonen met Dementie bij 10 huishoudens in 2014.

“Mag ik alvast zo’n handige checklist meenemen? Dan bekijk ik zelf wel wat ik aan ga schaffen, kan ik er even rustig over nadenken.” Met een campagne biedt de gemeente duidelijke informatie, ondersteuning en advies over thuishetchnologie, bouwkundige woningaanpassingen, de kosten daarvan en de aanschaf. Binnen de campagne heeft Rheden een aantal communicatiemiddelen ontwikkeld:

- een aantrekkelijke folder met antwoordkaart,
- een uitnodigende brief op naam aan alle 55-plussers,
- een lokale informatiemarkt met bedrijven die producten kunnen laten zien,
- een huisbezoek door voorlichters (zelf senior) met een overzichtelijke checklist met een vaste richtprijs,
- een lijst met leveranciers en (lokale) aannemers.

### Voldoen aanpassingen aan de verwachtingen?

Tot nu toe zijn er in totaal 399 huisbezoeken afgelegd in Dieren, Laag-Soeren en Velp-Noord, zijn in 179 huizen aanpassingen gedaan en is voor circa 204.000 euro geïnvesteerd in met name doucheruimtes en toiletten. Ook trapaanpassingen zijn populair. Bewoners dragen zelf twee derde van de kosten, de gemeente betaalt een derde deel tot een maximum van 650 euro per huishouden. In Velp-Zuid hebben senioren inmiddels (stand september 2014) ruim 170 huisbezoeken van vrijwillige voorlichters aangevraagd.

De gemeente heeft geen klachten of negatieve reacties gehad van burgers



die gebruik hebben gemaakt van de stimuleringsmaatregel. Burgers zijn met name blij verrast dat er geen eisen worden gesteld aan hun inkomen of aan hun keuzes, en dat het meedoen zo makkelijk is. “Wat vind ik dat nou leuk, ik heb nog nooit iets van de gemeente gehad, dit is echt een cadeautje.”



### Kosten

Een beleidsmedewerker met een brede taakomschrijving op het gebied van wonen en welzijn steekt uren in het project. Daarnaast is in de pilot- en ontwikkelfase ongeveer 16 uur per week administratieve ondersteuning nodig. Dit komt neer op circa 20.000 euro. Op jaarbasis wordt gemiddeld voor 30.000 euro extern ingehuurd, waarvan de provincie Gelderland 25.000 euro financiert. De ouderenadviseur van de welzijnsstichting begeleidt bewoners binnen een algemene opdracht. Inclusief de stimuleringsbijdrage van ongeveer 35.000 euro schat gemeente Rheden deze bijkomende kosten op ongeveer 50.000 euro op jaarbasis.

Gemeente Rheden verwacht door voorlichting en stimulering van woningaanpassingen nu op termijn op uitgaven voor de Wmo te kunnen besparen. De kost gaat voor de baat uit.

### Tips en opstokers

Gemeente Rheden ziet als faalfactoren: te veel sturen op uiterlijkheden, op quick wins, op alleen internet-based aanbod.

Leg de aanpak niet te snel in beleidsregels en verordeningen vast. Geef de aanpak tijd en ruimte om zich te bewijzen, voordat je hem ter beoordeling voorlegt aan het bestuur. Marjolein Huijskes, beleidsadviseur Maatschappelijke Ondersteuning van de gemeente: "De angst voor het falen is ook een faalfactor, werkelijke innovatie lukt alleen als er ruimte is voor experimenteren en het maken van fouten is toegestaan".

Een goed ontwikkeld informeel en vrijwilligersnetwerk is een noodzakelijke voorwaarde voor succes, zo is de ervaring in gemeente Rheden. "Je moet altijd goed blijven luisteren naar de mensen en de vrijwilligers, hun de ruimte en het vertrouwen geven, en het aanbod afstemmen op de vraag. Kies voor een persoonlijke aanpak, leg het accent op comfort, gemak en veiligheid, houd de stimuleringsregeling laagdrempelig en gemakkelijk, maak altijd ruimte voor uitzonderingen en creativiteit en beloon de eigen inbreng van burgers", aldus Marjolein Huijskes.

### Voor meer informatie

Marjolein Huijskes  
Beleidsadviseur Maatschappelijke Zaken  
Gemeente Rheden  
(026) 49 76 529





# ‘Verleg het accent van zorg naar welbevinden’

Cretien van Campen | Sociaal Cultureel Planbureau

Oud is niet synoniem aan zorgvragend. Dat is het belangrijkste inzicht uit een onderzoek in de afgelopen tien jaar onder 65-plussers. Cretien van Campen, onderzoeker bij het Sociaal Cultureel Planbureau, valt bijna uit zijn rol van zorgvuldig en voorzichtig formulerende onderzoeker als hij benadrukt dat er een clichébeeld bestaat over ouderen. “We moeten ons beeld dat alle ouderen hulp nodig hebben en veel geld kosten, drastisch bijstellen. Drie van de vier ouderen redden zich prima en zijn vitaal. Een kwart van de ouderen is kwetsbaar. Zij hebben te maken met meerdere instanties, waardoor het overzicht op hun situatie vaak slecht is. Daar ligt de komende jaren de uitdaging voor een gemeente: hoe krijg je zicht op kwetsbare ouderen? Hoe voorkom je een toenemende kwetsbaarheid en daarmee een grote zorgvraag?”

In het SCP-rapport ‘Met zorg ouder worden’ wordt verslag gedaan van longitudinaal onderzoek naar zorgpatronen onder 65-plussers. Deze patronen

kunnen laten zien welke factoren van zorggebruik te beïnvloeden zijn. En met die inzichten kunnen gemeenten en aanbieders van zorg- en welzijnsdiensten helpen voorkomen dat ouderen voortijdig een beroep moeten doen op zwaardere zorg en ondersteuning.

Cretien van Campen licht toe: “We zien dat de vraag die ouderen hebben naar diensten en voorzieningen in vijf vraagpatronen of segmenten te verdelen is. Hun hulpvraag is heel gevarieerd. Wie ze inschakelen ook; of ze hun hulp zelf regelen of hun netwerk gebruiken. Dat is natuurlijk lastig als de gemeente tijdig wil signaleren. Het Wmo-loket kanaliseert al vraag en behoefte, maar die vroege signalering en een goede afstemming tussen gemeente, wijkteam, huisarts en wijkverpleegkundige worden essentieel bij de komende veranderingen in Wmo en Zvw.

Hulpbronnen van ouderen zijn van grote invloed op toekomstig zorggebruik. Heb je een goed inkomen en een goede opleiding, een goed sociaal

netwerk dat bereid is je te helpen en ben je in staat je eigen zaakjes te regelen? Ben je voorbereid op eventuele toekomstige lichamelijke beperkingen door een veilige woonomgeving en een geschikte woning? In het onderzoek stellen we vast dat beschikbaarheid van deze hulpbronnen een voor-speller is voor het zorggebruik.”

## Wat zou je adviseren aan gemeenten vanuit deze inzichten?

“Haal het denken over ouder worden uit het zorgcircuit. Focus op welbevinden en kwaliteit van leven, zo kijken ouderen zelf immers ook. Ze zijn meer dan hun ziekte of beperking. Belangrijk is ook om de problematiek van eenzaamheid uit de zorghoek te halen. Het CIZ heeft nooit voor eenzaamheid geïndiceerd, juist omdat het geen zorg- of medisch vraagstuk is, maar een sociaal vraagstuk. Begin bij wat mensen zelf willen. En dan niet alleen in materiële termen van ‘ik wil een traplift of een scootmobiel’, maar meer in termen van kwaliteit van leven: ‘Ik wil nog blijven vissen.

Ik wil mijn loopje naar de supermarkt, het buurthuis of die oude vriend drie straten verderop blijven doen. Ik wil mijn kinderen kunnen blijven zien.”

**Dat is toch de bedoeling achter de kanteling in de Wmo en de zogenaamde keukentafelgesprekken, om te achterhalen wat mensen zelf nog kunnen organiseren en waar hun mogelijkheden tekortschieten?**

**Niet meteen met het verstrekkingenboek aan tafel en vinkjes zetten?**

Cretien van Campen: “Dat klopt in theorie, maar de praktijk is weerbarstiger, het kost veel tijd en een andere houding om deze keukentafelgesprekken volledig te richten op de kwaliteit van leven en niet te vervallen in een lijstje met verstrekkingen. Onderzoek van mijn collega's laat zien dat het nogal uitmaakt wie het huisbezoek doet en het gesprek voert: is het een zorgverlener die met de zorgbril kijkt, of is het een ouderenadviseur die meer vanuit welzijn en welbevinden kijkt? De termen waarin zij het keukentafelgesprek voeren, bepalen mede wat de uitkomst is. Als je vraagt naar een traplift, krijg je als antwoord een traplift. In zo'n gesprek ben je in feite op zoek naar wat de veerkracht van een oudere kan versterken. Als je in staat bent om het welbevinden van ouderen te versterken, heeft dat als mooi effect dat het de zorgconsumptie vermindert.”

Cretien van Campen heeft nog een advies aan gemeenten: wees alert op de kantelmomenten. Ingrijpende levensgebeurtenissen zoals het overlijden van de partner, een verhuizing of een ziekenhuisopname blijken kantelpunten te zijn die leiden

naar het gebruik van zwaardere zorg. Gemeenten zouden scherper kunnen zijn op deze momenten en met lokale partners afspraken maken over signalering en opvolging.





### Wie kan die signalering oppakken?

“Dat kan de klusjesman zijn, of een vrijwillige ouderenaadviseur of een mantelzorger. Dat maakt niet uit. Het gaat erom dat signalen van groeiende kwetsbaarheid worden opgepikt en doorgegeven aan iemand die er vervolgens mee aan de slag gaat. Er bestaan huisartsregistratiesystemen die een signaal afgeven als een cliënt of patiënt bijvoorbeeld drie ziekenhuisbezoeken in een jaar aflegt, of meer dan x medicijnen krijgt voorgeschreven. Deze signalen geven aan dat er sprake is van toenemende kwetsbaarheid. Er zijn goede voorbeelden in verschillende steden zoals Utrecht en Nijmegen waar de praktijkondersteuner van de huisarts deze vroege signalering bewaakt. Probleem is dat deze methode tijd van de huisartsenpraktijk en dus geld kost en de ondersteuningssubsidie na de pilotfase verdwijnt. Er is nog te weinig een regulier geborgd systeem.”

### Wat zou u vanuit uw kennis en ervaring als onderzoeker 'ouderen en welbevinden' aan gemeenten adviseren over ouderen en wonen?

Voorlichting aan individuele ouderen acht Van Campen niet zo zinvol. Het lijkt hem beter als gemeenten bijeenkomsten organiseren waarbij jongere ouderen uitgedaagd worden samen met anderen na te denken over hun eigen toekomst in hun woning en in de buurt. “Het gaat erom dat je de bewustwording stimuleert: hoe wil jij hier

straks wonen? In een soort SunCity, met enkel ouderen en gelijkgestemden? Of gemixt en gemengd, met kinderen, gezinnen en ouderen door elkaar? Hoe moet de buurt eruitzien, welke voorzieningen willen we niet missen? Wat dragen we zelf bij? Wat doen we samen, wat ieder voor zich? Groepsgesprekken zetten mensen aan tot denken en zorgen ervoor dat zij hun eigen regie gaan voeren, maar je brengt ook de buurt bij elkaar.”

### Wat ziet u als belangrijkste vraagstuk van en voor ouderen in de toekomst?

“Eenzaamheid. 30 procent van de 55-plussers en de helft van alle alleenstaande 85-plussers zegt eenzaam te zijn. Dat is een groot maatschappelijk probleem en het wordt alleen maar groter.” Cretien van Campen werkt vanuit het SCP mee aan de Week tegen Eenzaamheid. Hij geeft een mooi voorbeeld van de bijdrage die kunstenaars kunnen leveren aan de bestrijding van eenzaamheid. “In het Amsterdamse project ‘Het kabinet van de dames’ brengen oudere buurt dames en een kunstenaar de geschiedenis van hun buurt in beeld. Met geuren, beelden en oude voorwerpen die je mag aanraken, met een zintuiglijke benadering, kortom. De dames vertellen hun verhalen bij de voorwerpen en de beelden, voor wie ze horen wil. Dat blijkt een prima manier om mensen met elkaar in contact te brengen en op deze manier, via de band en niet rechtstreeks, eenzaamheid aan te pakken. Noem het vooral geen eenzaamheidsbe-

strijding want dan doet niemand mee. Kunst kan die opgewekte schwingung maken.”







# Toekomstbestendig wonen in een krimpregio

## Zelf aan de slag | Ulrum

**Bewoners van Ulrum hebben het initiatief genomen zelf aan de slag te gaan om van Ulrum een toekomstbestendig dorp te maken. Onderdeel van het experiment is het aanpassen van de woning om zelfstandig te kunnen blijven wonen.**

De gemeente De Marne in de provincie Groningen heeft iets meer dan 10.000 inwoners, verspreid over maar liefst 21 dorpen. De Marne is een van de dunstbevolkte gemeenten van Nederland. Ulrum is een van deze 21 kernen: het telt 1.350 inwoners en 663 woningen, waarvan ongeveer twee derde koop en een derde huur. Nieuwbouw vindt niet of nauwelijks nog plaats. Het draagvlak onder voorzieningen brokkelt af. Vanwege de krimpende bevolking concentreert de gemeente openbare functies in andere, grotere kernen.

### DEEL&Ulrum

Onder de vlag DEEL&Ulrum (spreek uit: delen Ollerom) onderzoeken bewoners, gemeente, provincie en de woonstichting samen en in samenwerking met vele andere partijen en deskundigen de mogelijkheden om van Ulrum een toekomstbestendig dorp te maken dat is afgestemd op de behoeften en wensen van de bewoners. Nu eens niet door van buitenaf naar de leefomgeving te kijken of door te praten in termen als participatie en faciliteren, maar van binnenuit. Door samen aan het dorp te werken en in het dorp aan de slag te gaan met de mensen die daar wonen, werken en leven. Uitzonderlijk is dat de bewoners door de andere partijen, de gemeente (gemeente De Marne), provincie Groningen, Woonstichting Wierden en Borgen en vele anderen worden ondersteund.

DEEL&Ulrum is een experiment. Ondersteund door een bont gezelschap van deskundigen, professionals en ervaringsdeskundigen werken inwoners van Ulrum zelf met concrete panden en locaties, aan gezamenlijk geformuleerde doelen: functieverandering, opplussen en ruilverkaveling. Al doende ontwikkelen zij de inhoud van hun aanpak; ze bekijken ter plekke waar de kansen liggen. Deze aanpak maakt het mogelijk om op verschillende schaalniveaus te kijken hoe de inwoners van Ulrum – en daarmee ook die van andere dorpen – op lokaal niveau een prettige, leefbare omgeving kunnen creëren en houden. Het project gaat uit van de krachten van Ulrum, speelt in op bij de regio passende kansen en gaat samen met partijen en programma's binnen en buiten Groningen.

### Opplussen concreet gemaakt en verbonden met duurzaamheid

Na de sloop van het verzorgingshuis maakten mensen zich zorgen over prettig oud worden in het dorp. Hoe kunnen dorpsbewoners voor elkaar zorgen, zodat mensen zo lang mogelijk in het dorp kunnen blijven wonen? Het antwoord op die vraag kwam van bewoners die in 2013 het project Dörps-Zörg startten. Dertig vrijwilligers gingen met vragenlijsten langs de deuren en voerden keukentafelgesprekken met bewoners. Die vormden het uitgangspunt van het plan dat bewoners samen met deskundigen ontwikkelden om hun woning toekomstbestendig te maken. Via een lokale subsidieregeling kunnen bewoners nu 40 procent van de kosten van verbouwing van de woning als cofinanciering aanvragen. Tenminste, als de verbouwing wordt uitgevoerd via de recent opgerichte coöperatie van Ulrumse bedrijven. De

regeling is ingegaan op 1 september 2014. De eerste aanvragen zijn binnengekomen. Omdat de meeste werkzaamheden voor de opplusacties worden verricht door lokale vrijwilligers en ondernemers zijn de proceskosten bijna nihil.

### Een soepele regeling

De kracht van de regeling zit onder andere in het proces: inwoners gaan, op dorpsniveau, een dialoog aan met elkaar. Daarnaast pakken zij zowel de sociale kant als de fysieke kant gezamenlijk op. De regeling is bovendien een experiment en deels maatwerk: niet alles is vooraf vastgelegd. Mensen blijven steeds met elkaar in gesprek over wat er wel en niet onder de regeling valt. Een voorbeeld: door de vele bomen in de straat moeten de goten steeds leeg worden gemaakt. Dat is voor ouderen een struikelblok. Enkele bewoners wilden daarom iets aan de goten veranderen, zodat die niet meer zo vaak hoefden te worden schoongemaakt. Deze aanpassingen vallen niet binnen de regeling. Maar de plaatselijke klussendienst die via DörpsZörg is opgezet, kan dat wél doen.

De bewoners stemmen hun activiteiten af met het Wmo-loket van gemeente De Marne. Steeds met als doel: hoe kunnen we als samenwerkingspartners zo goed mogelijk zorgen dat bewoners zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Woonstichting Wierden en Borgen doet mee om ook voor huurders opplusmogelijkheden te ontwikkelen.

De opplusregeling is onderdeel van een groter experiment. Binnen dat experiment heeft het dorp Ulrum een subsidie van 1,5 miljoen euro van de provincie Groningen gekregen om samen met andere partijen de leefbaarheid in het dorp vorm te geven. De opplusregeling wordt vanuit dit budget gefinancierd.

### Niet dichtgeregeld

De regeling blinkt uit in eenvoud. Stichting Ulrum 2034 beslist over de subsidieaanvragen. De maatregelen die in aanmerking komen staan op een eenvoudige lijst:



- slaapkamer beneden realiseren;
- badkamer beneden realiseren;
- drempels verwijderen;
- bediening bovenramen;
- extra trapleuning of beugel;
- wandbeugels;
- antislipvloeren;
- toilet op juiste hoogte;
- woning rolstoeltoegankelijk maken;
- ondersteunende domotica.

Veertig procent van de gemaakte verbouwkosten komt in aanmerking voor subsidie, met een maximum van 25.000 euro. De werkzaamheden moeten worden uitgevoerd door een coöperatief samenwerkingsverband van lokale bedrijven. De lokale werkgelegenheid krijgt hiermee een ondersteuning. De regeling is begrensd tot woningen met een maximale WOZ-waarde van 200.000 euro.



Voor het verduurzamen van de woning is er een identieke regeling, met een of meer van de volgende maatregelen:

- zonnepanelen;
- zonneboiler;
- warmtepomp;
- ventilatie;
- isolatie;
- dubbel glas;
- groendak;
- waterbesparende maatregelen;
- EPA-advies (energielabel).

### Tips en opstekers

Houd het simpel. Werk van binnenuit, vanuit wensen en ideeën van de bewoners zelf. Blijf flexibel met het oog op het doel.

#### Voor meer informatie

Petra de Braal, projectleider

tel: 06-15340211

e-mail: [kasus.nu@gmail.com](mailto:kasus.nu@gmail.com)





Lochem

# Wonen met een plus

**In Lochem werken lokale partijen als gemeente, woningcorporaties, zorg- en welzijnsinstellingen, vertegenwoordigers van ouderen en de ambtenaren van welzijn en wonen intensief samen aan een plan om Lochem voor te bereiden op de vergrijzing en ontgroening. Gemeente Lochem is daarin koploper: al in 2002 was er in Lochem en Gorssel een goed draaiend zorgnetwerk actief.**

De provincie Gelderland benoemde Lochem als voorbeeldgemeente bij de uitvoering van het gezamenlijk opgestelde Masterplan Wonen, Welzijn en Zorg. In dat masterplan stond opplussen van de woningvoorraad prominent op de agenda. De beperkte nieuwbouw die er kwam, moest in ieder geval levensloopbestendig zijn.

Lochem heeft inmiddels veel ervaring opgedaan met het voorlichten en stimuleren van ouderen om hun huur- of koopwoning te laten aanpassen. Stichting Welzijn Lochem en de gemeente Lochem trekken daarin gezamenlijk de kar. Corporaties en zorg- en welzijnsinstellingen zijn eveneens actief betrokken.

## Wonen met een plus

Het project Wonen met een plus draait om bewustwording over woningaanpassingen voor senioren, maar ook om thuishetchnologie en duurzaamheidsmaatregelen. Daarnaast zoeken de partners binnen een deelproject naar extra mogelijkheden en praktijktoepassingen om mensen met dementie langer thuis te kunnen laten wonen. En zo hun mantelzorgers wat lucht te bieden.

Stichting Welzijn Lochem heeft met haar partners via folders, kranten en huis-aan-huisbladen aandacht gevraagd voor Wonen met een plus. Ook zetten zij de Gelderse Huistest in: een digitale test waarmee ouderen hun woning beoordelen op veiligheid en comfort. Tijdens het doen van de test krijgen zij een idee van de aanpassingsmogelijkheden. Vrijwilligers van Stichting Welzijn Lochem kunnen helpen bij het invullen van deze test. Tot nu toe zijn ongeveer 100 huistesten gedaan. Ongeveer eenderde hiervan is door vrijwilligers afgenomen, andere testen zijn via internet gedaan.

Een informatiemarkt en bijeenkomsten voor specifieke doelgroepen, zoals leden van de ouderenbonden, mantelzorgers en professionals verbreedden het bereik. De markten en bijeenkomsten leverden ambassadeurs op, die weer anderen warm kunnen maken.

## Bukken, tillen en opstaan

Lokale ondernemers zoals een bouwmarkt en een installateur zijn bij het project betrokken. Zij hebben allerlei materialen op het gebied van langer thuis wonen in een aparte hoek in hun winkel of showroom opgesteld. Zo heeft de lokale Praxis folders uitgebracht onder de pakkende titel 'bukken, tillen en opstaan', waarin voor iedere ruimte in huis praktische tips staan die veiligheid, gemak en comfort verhogen. Installateur en bouwmarkt geven aan dat er goed verkocht wordt, met name materiaal voor eenvoudige aanpassingen. Toch is het moeilijk te zeggen hoeveel woningaanpassingen naar aanleiding van het project zijn gedaan. In een eerdere oppluspilot in de kern

Eefde verleende gemeente Lochem een stimuleringsbijdrage van maximaal 2.000 euro per huishouden. Die aanpassingen werden geregistreerd. Gemeente Lochem is nu echter van oordeel dat mensen zelf verantwoordelijk zijn voor woningaanpassingen en die ook zelf moeten betalen. Daardoor zijn lang niet alle aanpassingen die mensen doen bij de gemeente bekend.

### Wonen met een plus voor dementie

Wonen met een plus voor mensen met dementie is een deelproject van Wonen met een plus. Het is ontwikkeld door Spectrum partner met Elan, in samenwerking met Ideon Dementie Professionals, woningcorporatie IJsseldal Wonen, Stichting Welzijn Lochem en het dementienetwerk Zutphen en omstreken.

Deze partners zijn doordrongen van de grote opgave. Het aantal mensen met dementie dat thuis woont en moet wonen zal enorm groeien. Daarom heeft IJsseldal Wonen het initiatief genomen om vijf huurwoningen op maat aan te passen voor mensen met beginnende dementie. Binnen het project zijn verschillende middelen ontwikkeld, waaronder een stappenplan voor het proces, een checklist met aanvullende maatregelen, informatiemateriaal en trainingen voor vrijwilligers en professionals en een woonadvies. De komende tijd worden de ervaringen uit het deelproject toegepast in de gehele gemeente Lochem, zowel bij huurders als bij mensen met een eigen woning.

### Houd het simpel

Aan het project nemen vijf mensen met beginnende geheugenproblemen deel. Zij en hun mantelzorger krijgen bezoek aan huis van een vrijwillige voorlichter en een deskundige op het gebied van dementie. Samen met de bewoners lopen zij de woning door en geven zij per ruimte direct tips en adviezen. Deze worden na afloop in een schriftelijk woonadvies uitgewerkt en toegestuurd. Bij het doorlopen van de woning kijkt de voorlichter onder andere naar de volgende punten:



- verlichting. Algemene stelregel, verdubbel het verlichtingsniveau in de woning,
- zorg dat het toilet goed te vinden is,
- zorg voor contrast zodat lichtknoppen en objecten goed te vinden zijn,
- zorg voor contrast in douche en toilet,
- de inrichting moet gemakkelijk en duidelijk en overzichtelijk zijn.

Het woonadvies is gericht op vertrouwdheid en herkenbaarheid. Mensen met beginnende dementie doen steeds meer op hun intuïtie. Besteed daarom veel aandacht aan de indeling en inrichting van de woning. Geen grote verbouwingen of ingrepen. Houd het simpel. Een mooi voorbeeld vertelt Andrea Kuijpers, projectleider van Spectrum partner met Elan: “Bij een mevrouw met beginnende dementie adviseerde de voorlichter om een grotere TV te kopen voor de dame. Zij zag het kennelijk niet meer goed. Er



stond een loep voor haar TV, maar dat hielp niet. Dan belde mevrouw maar naar haar dochter om iets om handen te hebben. Na aanschaf van de grotere TV had de dame in kwestie weer wat afleiding en de dochter werd niet meer voortdurend gebeld. Zo simpel kan het zijn als je goed waarneemt”.

### Tips en opstekers

Karin Nijkamp lokale projectleider van Stichting Welzijn Lochem: “Als projectleider heb ik ervaren dat creativiteit en flexibiliteit belangrijke eigenschappen voor uitvoerenden en hun organisaties zijn. Bij Wonen met een Plus voor dementie hebben we geleerd om snel te handelen. Het betreft een kwetsbare doelgroep mensen, die niet kunnen wachten op lange procedures. Er moet commitment zijn tussen organisaties waardoor de opzichter van de woningstichting bijvoorbeeld instructie van de vrijwillig woonadviseur wil en kan ontvangen. Wonen met een Plus is een project van de lange adem, de kracht van herhaling is belangrijk. De Lochemse burger wordt zich meer en meer bewust van zijn eigen verantwoordelijkheid voor de geschiktheid van zijn woning, en hij weet dat het belangrijk is om qua wonen anders naar de toekomst te kijken”.

#### Voor meer informatie

Karin Nijkamp

Beleidsmedewerker Stichting Welzijn Lochem

Tel: (0573) 29 70 00

E-mail: [k.nijkamp@welzijnlochem.nl](mailto:k.nijkamp@welzijnlochem.nl)

Andrea Kuijpers

Adviseur Spectrum partner met elan

Tel: (06) 15 95 55 14

E-mail: [a.kuijpers@spectrumelan.nl](mailto:a.kuijpers@spectrumelan.nl)



# 3. Financiering





# Financiering woningaanpassingen met revolverende fondsen

De kwaliteit van de woningvoorraad is van belang om in de nabije toekomst de zorg slimmer en goedkoper te kunnen organiseren. Daar is iedereen het over eens. Zeven op de tien 75-plussers wil immers het liefst in de eigen woning blijven wonen. Maar wat als die woning daarvoor niet direct geschikt is? Hoe kunnen eigenaren worden verleid tot het uitvoeren van de gewenste woningaanpassingen nog voordat zich een zorgvraag aandient? Welke financieringsinstrumenten kan een gemeente inzetten om te voorkomen dat de kosten voor woningaanpassingen snel stijgen en te veel gaan drukken op het gemeentelijk Wmo-budget?

## SVn en revolverende fondsen

Voor gemeenten die woningaanpassingen willen financieren kan volgens SVn een revolverend fonds een oplossing bieden.

'Met dezelfde middelen meer doen' is de basisgedachte van ieder revolverend fonds. In plaats van het geven van subsidies worden bij een revolverend fonds leningen verstrekt. Op de leningen wordt rente en aflossing betaald. De gelden die jaarlijks terugvloeien kunnen weer opnieuw worden ingezet. Zo blijft het gemeentelijk vermogen in stand. Een revolverend fonds voor woningaanpassingen is voor gemeenten zowel bij grote als bij middelgrote investeringen te

overwegen. Vroegtijdige en preventieve aanpassingen aan woningen leveren op termijn profijt op aan gemeenten en zorgverzekeraars. In de toekomst zal daarvoor bovendien minder een beroep worden gedaan op de gemeentelijke Wmo-regeling en de zorg.

## Voorbeeld hypothecair financieringsarrangement

Om eigenaren te stimuleren tot woningaanpassingen is vaak een financieringsarrangement nodig. Uit een revolverend fonds kunnen laagrentende leningen worden verstrekt. Laagrentende leningen zijn aantrekkelijk, maar vaak ook nodig. Bij oudere woningeigenaren zit het vermogen weliswaar vaak in de stenen, maar is er lang niet altijd sprake van een hoog maandelijks besteedbaar inkomen. Met een laagrentende lening kan de gemeente maatwerk toepassen.

### Voorbeeld 1: meer verbouwen voor meer comfort

Een ouder echtpaar (78 en 80 jaar) woont 25 jaar in een vrijstaande koopwoning uit 1925. De hypothecaire restschuld is nog 26.000 euro en de WOZ-waarde bedraagt 269.000 euro. Hun inkomen bedraagt per maand netto 1.260 euro inclusief vakantietoeslag uit de AOW en 200 euro pensioen.

De slaapkamers liggen op de bovenverdieping, toilet en douche zijn beneden gesitueerd. De vrouw is steeds moeilijker ter been. Traplopen wordt problematisch, maar is nog niet onoverkomelijk. De kans dat ze een keer komt te vallen is echter reëel. Familie woont dichtbij en het echtpaar wil niet verhuizen. Als het echtpaar straks zorg nodig heeft en een beroep doet op een woningaanpassing via de Wmo, liggen het aanbrengen van een traplift en het maken van een toilet

op de bovenverdieping het meest voor de hand. Op de benedenverdieping is echter ook voldoende ruimte om via een ingrijpende verbouwing een slaapkamer te realiseren en douche en toilet aan te passen. Die verbouwing kost 35.000 euro. Voor het echtpaar een oplossing die hun veel wooncomfort geeft voor de rest van hun leven, maar die naast de rompslomp van de verbouwing ook een forse investering vraagt.

### Mogelijke oplossing 1

Gemeente X heeft een revolverend fonds voor woningaanpassingen. De gemeente biedt het echtpaar aan om de verbouwing hypotheclair te financieren met een stimuleringslening tegen een rentepercentage van 2 procent gedurende 30 jaar vast. De maandelijkse lasten voor het echtpaar zijn ongeveer 130 euro. De maandelijkse rente en aflossing worden door de gemeente weer ingezet voor nieuwe leningen. Zodra het echtpaar is overleden of alsnog verhuist wordt de lening afgelost en kan het leningbedrag elders opnieuw worden ingezet. De gemeente voorkomt zo dat een beroep op het Wmo-budget voor woningaanpassing wordt gedaan. Het risico dat de vrouw of man in huis komt te vallen en bijvoorbeeld een heup breekt (ziekenhuis- en zorgkosten) is enorm gereduceerd.

### Mogelijke oplossing 2

Het echtpaar uit dit voorbeeld heeft zo'n hoge leeftijd en zoveel overwaarde op de woning dat de gemeente bereid is om op de lening geen rente en aflossing te vragen, maar de schuld met het maandelijks bedrag aan rente en aflossing cumulatief op te laten lopen. Het oudere echtpaar houdt dan hetzelfde besteedbare inkomen. Mocht het echtpaar bijvoorbeeld na 7 jaar overlijden of verhuizen dan moet ruim 40.000 euro aan de gemeente worden afgelost.

## Voorbeeld consumptief financieren

Bij grotere investeringen, en zeker bij woningen met een flinke overwaarde, ligt het voor de hand een hypotheculaire financiering af te sluiten. Bij verkoop van de woning is terugbetaling dan vrijwel gegarandeerd. Bij kleinere verbouwingen en investeringen ligt het verstrekken van een financiering via een onderhandse akte met een kortere looptijd veel meer voor de hand.

### Voorbeeld 2: te oud voor een lening

Een gemeente wil dat ouderen van 65 jaar en ouder in de sterk vergrijsde wijk X 'voorsorteren' op de toekomst. Aan de woningen zelf hoeft niets te gebeuren, maar met een domoticasysteem zijn de huizen en ouderen echt op de toekomst voorbereid. De gemeente heeft afspraken gemaakt met een installatiebedrijf over de toepassing van een hypermodern domoticasysteem in woningen dat onder andere zorg op afstand biedt. Met het systeem sluit je via een iPad of ander tablet de gordijnen automatisch en bedien je verlichting op afstand. De mantelzorger weet op afstand welke boodschappen moeten worden gedaan, de verwarming, bewegingsmelders, beveiliging enzovoort zijn ook ingeregeld. Het totaalpakket kost tussen de 5.000 en 8.000 euro. Gemeente en zorgaanbieders zijn erg enthousiast en richten een revolverend fonds op. Ook ouderen zien de voordelen en doen graag mee. Banken verstrekken echter in principe geen consumptief krediet aan ouderen boven de 67 jaar. Een hypotheculaire financiering is omslachtig.

### Mogelijke oplossing

De gemeente besluit uit een revolverend fonds leningen aan ouderen in wijk X te verstrekken tegen een gunstig tarief (1 tot 2 procent) en met een looptijd tussen de 10 en 15 jaar. Uiteraard moet het inkomen voldoende zijn om de lening aan te gaan. De maandelijkse annuïteit bedraagt hierdoor maar enkele tientjes, afhankelijk van looptijd en rente. De proef in wijk X is een succes. De gemeente gebruikt de rente en aflossing van de leningen van de pioniers in wijk X om in een andere wijk een vergelijkbaar project te starten.



## Beleidsafwegingen maken

De voorbeelden hierboven geven aan dat een revolverend fonds voor woning-aanpassing gemeenten verschillende aantrekkelijke mogelijkheden biedt. Het ontwikkelen van een dergelijk financieel arrangement voor senioren vraagt – naast alle wettelijke voorschriften bij financieringen – de nodige beleidsafwegingen, zoals:

- > Welke doelgroepen wil ik bedienen (leeftijd huishouden, woningwaarde) en hoe definieer ik preventieve maatregelen bij woningaanpassing?
- > Verstrek ik een lening onderhands of hypotheclair?
- > Aan welke voorzieningen wil ik bijdragen en aan welke niet?
- > Zijn er ook andere belanghebbende partijen die kunnen bijdragen aan een revolverend fonds?
- > Hoe 'ontzorg' ik de oudere niet alleen financieel maar ook bij een verbouwing?

Een goed gemeentelijk financieringsinstrument heeft genoeg knoppen om aan te kunnen draaien en daarmee eigen lokaal beleid te bepalen. SVn nodigt gemeenten uit om daarover met haar verder na te denken.

*Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) is een maatschappelijke onderneming zonder winstoogmerk. De doelstelling van SVn is het verbeteren van de kwaliteit van de volkshuisvesting en de gebouwde omgeving in brede zin. SVn geeft invulling aan haar doelstelling door op verzoek van – en in samenspraak met – deelnemers en partners financiële arrangementen en instrumentaria (inclusief fondsmanagement) aan te bieden en te ontwikkelen. Dat doet ze waar haar deelnemers en partners 'de markt' niet in staat achten een maatschappelijk volkshuisvestings of woonvraagstuk op te pakken of in beweging te zetten. SVn beheert inmiddels voor gemeenten (ruim 350), provincies (9), rijk en woningcorporaties (24) een of meerdere revolverende fondsen.*

### Voor meer informatie

Pim Beertema

Senior relatiemanager SVn

Tel: (033) 253 9401 of (06) 51244225

e-mail: p.beertema@SVn.nl

## Leeslijst

CBS, (2014) *Langer leven, maar meer jaren met lichte lichamelijke beperkingen*, webmagazine: CBS

Conijn, J. e.a., (2014) *Verzilveren van overwaarde, De mogelijkheden van het woningbezit in de bekostiging van wonen, zorg en pensioen*, Amsterdam: ASRE

Daalhuizen, F. Jong, A. de, (2014) *De Nederlandse bevolking in beeld, verleden, heden, toekomst*, Den Haag: PBL

Dijkgraaf, M., Panneman, M., (2011) *Kosten besparen door Woningaanpassingen*, Amsterdam: Consument en veiligheid

Faessen, W., Gaalen F. van, (2014) *Herziening Monitor Investeren voor de Toekomst*, Delft: ABF Research

Kam, G. de e.a., (2012) *Kwetsbaar en zelfstandig, Een onderzoek naar de effecten van woonservicegebieden* Nijmegen: Radboud Universiteit

Kampen, C. van (red), (2011) *Kwetsbare ouderen, landelijk beeld van de groeiende groep ouderen met meervoudige gezondheidsproblemen*, Den Haag: SCP

Gerwen, O-J. van e.a., (2014) *Balans voor de leefomgeving*, Den Haag: PBL

*Interdepartementaal Beleidsonderzoek Inkomen en vermogen van ouderen, analyse en beleidsopties*, (Commissie Don) (2013) Den Haag: Ministerie van Financiën

SEV, (2012) *Het Piramidemodel, Vraag en aanbod aangepaste woningen*, Rotterdam: SEV ism Aedes

Preventieconferentie 2014.



## Colofon

### Uitgave en productie

Platform31

[www.platform31.nl](http://www.platform31.nl)

### Auteurs

Netty van Triest, Platform31

Eric Schellekens, Schellekens Advies

### Eindredactie

Ilse Crooy, Griffel & Bok Communicatiecoöperatie

### Beeldredactie

Natasje van der Veer, Platform31

Marieke Jonker-Verkaart, Platform31

### Fotografie

Alex Schröder

### Vormgeving

Gé grafische vormgeving

Den Haag,

oktober 2014