

ACTIEF
in duurzaam wonen

Thuisvester



Woonzorgvisie

juli 2022

Landelijke ontwikkelingen



Ouderen steeds langer zelfstandig thuis

In 2018 is het landelijke Pact voor de Ouderenzorg gesloten om de zorg- en woonsituatie van ouderen te verbeteren waarbij zelfredzaamheid en eigen regie centraal staan. Er is een grote diversiteit aan ouderen die op verschillende manieren willen wonen en op verschillende manieren gefaciliteerd zouden moeten worden in het langer zelfstandig thuis wonen.

Bij ouderen waar dat geen wens of mogelijkheid is, zijn optimale ondersteuning en samenredzaamheid belangrijke voorwaarden om langer thuis te kunnen blijven wonen. Deze groep zal relatief een groter deel van onze huurders uitmaken.

Bij het ontwikkelen van woonzorgconcepten moeten we rekening houden worden met toegankelijkheid, ontmoeten en bewegen, veiligheid en herkenbaarheid. Ook bij intramuraal zorgvastgoed staat wonen en het naar binnen halen van de wijk steeds meer centraal.



GGZ uitstroom beschermd wonen of reguliere ambulante begeleiding

In de GGZ leidde de 30% reductie van het aantal bedden tot een aanzienlijke uitstroom. Mensen met een relatief lichte zorgvraag krijgen alleen ambulante begeleiding. Deze kwetsbare doelgroepen zijn vaak op sociale huurwoningen aangewezen.

Zorg en begeleiding geen primaire taak van woningcorporaties

Woningcorporaties beheren 2,4 miljoen huurwoningen, waarin 4 miljoen mensen wonen. Samen ongeveer een derde van de Nederlandse woningvoorraad. De kernopgave van corporaties is het zorgen voor goed en betaalbaar wonen voor mensen die om wat voor reden dan ook een steuntje in de rug nodig hebben.

"Om mensen goed te kunnen helpen zijn er concrete afspraken nodig over de bijdrage van alle partijen: corporatie, bewoners, gemeente, zorg, welzijn en veiligheid. Wonen, zorg en welzijn horen bij elkaar, maar zorg en begeleiding van kwetsbare bewoners geen primaire taken voor corporaties zijn. Medewerkers van corporaties signaleren wel veel, maar het lukt te vaak niet om de juiste zorg voor bewoners geregeld te krijgen. Zorgvoorzieningen in wijken moeten versterkt worden, de zorg vraagt om vernieuwing. Daar dringen we op aan."

aldus Aedes, de branchevereniging van de woningcorporaties in Nederland



Rol en visie Thuisvester

Thuisvester focust zich steeds meer op wonen en zorg omdat een groot gedeelte van onze huurders uit 75-plussers bestaat. Daarnaast zijn er steeds meer huurders die een mobiliteitsbeperking hebben. Ook zijn er steeds meer huurders met een zorgvraag. Dan gaat het om ouderen, mensen met (lichte) dementie die niet meer in het verpleeghuis terecht kunnen en mensen met een (licht) verstandelijke en lichamelijke beperking of GGZ-achtergrond.

We bieden in alle kernen, zoveel als mogelijk, woonvormen die passen bij de wensen van mobiliteitsbeperkten en zorgvragers. We werken hierbij intensief samen met zorgaanbieders en welzijnsorganisaties, zodat mensen niet tussen wal en schip vallen.

Woonzorggerelateerde vraagstukken zijn bij uitstek vraagstukken die woningcorporaties, gemeenten en zorg- en welzijnsorganisatie samen op moeten pakken. Om een goede bijdrage te kunnen leveren stelden we op basis van het luisteren naar en ervaring met onze stakeholders deze eigen visie op en schetsten we kaders aan de hand van 10 statements.

Statements

Statement 1

We tonen lef waarbij wonen het vertrekpunt is.

Woonzorgvraagstukken zijn maatschappelijke vraagstukken die door partijen gezamenlijk opgepakt moeten worden. We tonen lef, nemen het voortouw als wonen het vertrekpunt is en zijn bereid iets extra's te realiseren. Bijvoorbeeld het realiseren van MOG (gemeenschapshuizen) als we op een locatie ook woningen kunnen realiseren.

Daarbij vragen we onze partners ook hun aandeel te pakken. Resultaat hiervan is wederkerigheid waarbij maatschappelijk rendement ten gunste komt van alle betrokken partijen.



Statement 2

We onderzoeken wat huurders nodig hebben.

We gaan actief op zoek naar de woon(zorg)vraag van nu en in de toekomst. Op basis daarvan (ver)bouwen we passende woningen. Hierbij houden we rekening met nieuwe ontwikkelingen en technieken zoals domotica.

Hierbij zal altijd een spanningsveld zijn tussen wensen, financiële haalbaarheid en technische mogelijkheden. Door de vraag goed inzichtelijk te hebben aan de voorzijde kunnen we een weloverwogen keuze maken.



Statement 3

We faciliteren doorstroming.

Onze woonconsulenten ouderen helpen woningzoekenden bij het doorstromen. Zij informeren hen over de mogelijkheden en kunnen met voorrang een senior laten doorstromen naar een levensloopbestendige woning. Zo kunnen we een bijdrage leveren aan een meer evenwichtigere verdeling van het woningaanbod.

We nemen onze verantwoordelijkheid bij bepaalde WMO aanpassingen. Per gemeente stemmen we af welke voorzieningen we financieren en of aanbrengeen.

Bij groot onderhoud of energetische verbeteringen vragen we bewoners of zij nog op hun plek zitten en/of wellicht kleine aanpassingen tot het langer zelfstandig wonen kunnen leiden.

Statement 4

We hebben inzicht in de toegankelijkheid van onze woningen en woongebouwen.

De komende jaren werken we aan het beter inzichtelijk maken van de toegankelijkheid van onze woningen.

Daarnaast hebben we extra aandacht voor de brandveiligheid van complexen waar veel mensen in bepaalde mate afhankelijk zijn van zorg en/of minder mobiel zijn. Die informatie gebruiken we in de besluitvorming rond het aanpassen van gebouwen, als onderlegger voor wmo-convenanten en waar mogelijk ook bij het adverteren van woningen.

We kijken niet alleen op woningniveau, maar hebben ook aandacht voor bijvoorbeeld stalling- en oplaadmogelijkheden van elektrische fietsen en scootmobiels.



Statement 5

We bouwen nieuwbouw rollatorgeschikt.

Nieuwbouw zien we als aanvulling op onze bestaande portefeuille, die voor een substantieel deel uit eengezinswoningen bestaat. De komende jaren focussen we ons bij nieuwbouw dan ook op levensloopbestendige woningen. We bouwen deze woningen standaard rollatorgeschikt. Dit zijn veelal appartementen omdat beschikbaarheid een belangrijk uitgangspunt van Thuisvester is.

Met name in de gemeenten Zundert en Rucphen bouwen we naast appartementen ook grondgebonden levensloopbestendige woningen.

In de ontwerpfase kijken we nadrukkelijk naar de toegankelijkheid en als het niet kostenverhogend is, maken we de woningen ook zoveel mogelijk rolstoelvriendelijk en waar nodig rolstoelgeschikt.



Statement 6

We stimuleren ontmoeting.

Eenzaamheid speelt een steeds grotere rol. We willen ontmoeting faciliteren omdat sociale contacten een belangrijke rol spelen bij het welbevinden. Dit kan door een gezamenlijke ruimte te creëren maar ook via kleinere gebaren/ingrepen zoals aandacht voor situering van woningen ten opzichte van elkaar of het neerzetten van een bankje op een strategische plek binnen een complex. We gaan extra aandacht besteden aan 'toevallige ontmoeting' en kijken hoe we onze bestaande gemeenschappelijke ruimtes hiervoor zo optimaal kunnen benutten. Dit pakken we zo veel mogelijk samen met bewoners op.

De Rijksoverheid heeft een subsidievoorstel in de maak waarbij € 20 miljoen beschikbaar komt voor ontmoetingsruimtes in woonvormen voor ouderen. Per project bekijken we of we hier gebruik van kunnen maken.



Statement 7

We hebben goede en passende woonoplossingen voor ouderen en mensen met een zorgvraag.

Ouderen hebben verschillende woonwensen en verschillende behoefte aan zorg en/of andere ondersteuning. Dit geldt ook voor mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking of ggz-problematiek. We kijken naar nieuwe woonvormen, andere contractvormen en andere wijzen van woonruimteverdeling. Denk daarbij aan geclusterde woonvormen voor ouderen, woongroepen voor gelijkgestemden, of gemengd wonen waar ouderen en jongeren of zorgvragers en niet-zorgvragers samenwonen. We zetten ons in om geclusterde en gemengde woonvormen te realiseren.

Daarnaast sturen we op de samenstelling van huurders in een complex door in de toewijzing gebruik te maken van het seniorenlabel. We zien dat ouderen steeds langer vitaal blijven. We kiezen er voor de 55+ leeftijdsgrens te behouden omdat dit bijdraagt aan een betere mix van vitale en minder vitale senioren binnen een complex. Daarnaast biedt dit kwetsbare 'jongere' ouderen de kans om beschutter te wonen. Mensen die uitstromen uit beschermd wonen huisvesten wij in een passende woning in een passende woonomgeving. We houden hierbij rekening met de individuele behoeften en de benodigde begeleiding.

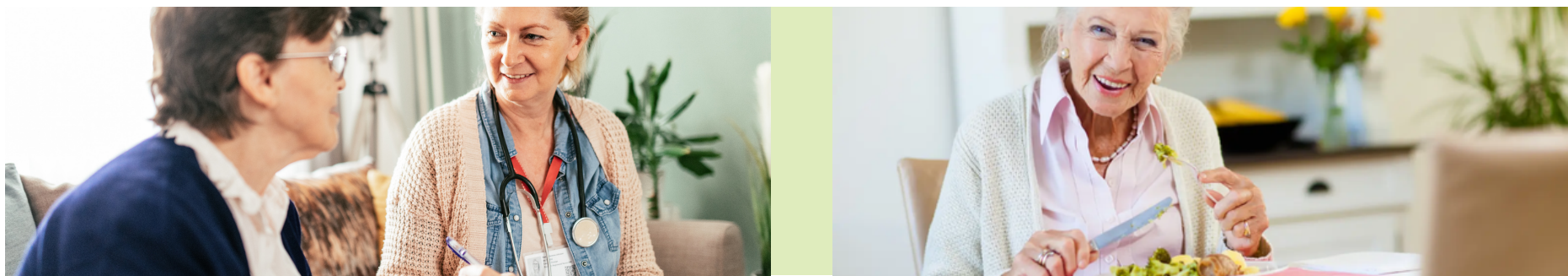
Statement 8

We richten ons op het wonen. Voor ondersteuning zoeken we de samenwerking met andere partijen.

We blijven ons primair richten op het verhuren en onderhouden van zelfstandige woningen.

We bieden geen ondersteunende diensten aan als maaltijdservice, activiteiten etc. In samenwerking met zorg- en/of welzijnsorganisaties kunnen we er wel voor zorgen dat diensten worden aangeboden en kunnen we daarbij actief doorverwijzen naar partners.

We zien het als onze (mede)verantwoordelijkheid om een prettige leefomgeving te creëren. Dit regelen we samen met onze partners maar in bepaalde gevallen vraagt dit ook om zelf de regie te pakken.



Statement 9

We denken als we gevraagd worden mee over de ontwikkeling van intramurale complexen en hebben daarbij aandacht voor alternatieve aanwendbaarheid.

Circa 9% van onze huurinkomsten komt uit de verhuur van intramuraal zorgvastgoed. De komende jaren verwachten we geen grootschalige vraag naar nieuwe intramurale complexen. We zijn geen initiatiefnemer maar willen bij nieuwe initiatieven onderzoeken welke bijdrage we kunnen leveren.

Uit het oogpunt van risicobeheersing, kijken we dan in de ontwerpfase al naar de alternatieve aanwendbaarheid. Gemeenschappelijke ruimtes worden zoveel mogelijk beperkt en/of zo ingericht dat ze later getransformeerd kunnen worden naar reguliere woningen. Dit vraagt creativiteit en flexibiliteit van alle betrokken partijen.



Statement 10

We bekijken kleinschalige initiatieven zorgvuldig.

Regelmatig worden we benaderd door organisaties of initiatiefnemers die een initiatief of droom hebben. Voorbeelden zijn woningen voor mensen met dementie of een ouderinitiatief. We staan hier zeker open voor. De ervaring is dat dit complexe trajecten zijn.

Om initiatieven zorgvuldig te kunnen beoordelen hebben we binnen Thuisvester een aparte werkgroep. Zij beoordelen of het initiatief bij ons past en doen een eerste inschatting van de haalbaarheid. Als zij het een kansrijk initiatief vinden wordt de haalbaarheid verder onderzocht.



Thuisvester

ACTIEF
in duurzaam wonen

Deze woonzorgvisie is een uitwerking van de kaders portefeuillestrategie 2020-2030 waarin onze visie ten aanzien van woonzorgvastgoed beknopt is weergegeven. Dit is een actuele, integrale visie op het hele spectrum van wonen en zorg waar Thuisvester mee te maken krijgt: van langer zelfstandig thuis wonen tot specifiek zorgvastgoed.

Deze visie focust zich op de rol die Thuisvester voor zichzelf ziet bij de aanpak van dergelijke vraagstukken. Het is een overkoepelende visie, waar verschillende beleidsuitwerkingen en projecten aan opgehangen kunnen worden. Naar externe stakeholders vormt het de basis voor samenwerkingen op het gebied van wonen en zorg.

De visie bestaat uit een beknopt overzicht van actuele ontwikkelingen en aandachtspunten op het gebied van wonen en zorg. Daarnaast wordt ingegaan op de rol van Thuisvester aan de hand van tien statemens.