



Wonen met zorg *voor elkaar*

Inleiding

DeltaWonen wil bijdragen aan een inclusieve, genereuze samenleving: een samenleving die inzet op de participatie van iedereen. Wij geloven dat een thuis voor iedereen het fundament is voor ruimte voor geluk. Wij zien en realiseren ons dat niet ieder mens, om welke reden dan ook, zelf in zijn huisvesting kan voorzien. Daarom werken wij continu en op diverse manieren met de gemeenten Zwolle, Kampen, Oldebroek, de zorg- en welzijnsorganisaties en woningcorporaties, de politie en sociale wijkteams en de bewoners, ervaringsdeskundigen en informele zorgverleners in ons werkgebied samen om deze mensen zo goed mogelijk te helpen bij het vinden van een geschikte woning of woonvorm. In 2021 hebben we onze visie op dit onderwerp vastgelegd in het visiedocument 'Wonen met zorg voor elkaar'. Sindsdien heeft het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) de programma's 'Een thuis voor iedereen', 'Wonen en zorg voor ouderen' en het 'Actieplan Dakloosheid Eerst een Thuis' gelanceerd. Omdat deze programma's een grote maatschappelijke impact hebben, leek het ons verstandig om ruim drie jaar na de publicatie onze visie op 'Wonen met zorg voor elkaar' te actualiseren.

We kunnen concluderen dat onze visie voor het overgrote deel nog steeds standhoudt en in lijn ligt met de verschillende programma's van BZK. Zelfs het motto 'Een thuis voor iedereen', dat wij in 2021 in onze visie introduceerden, komt terug in één van de programma's van het ministerie. Deze geactualiseerde visie beschrijft onze kijk op wonen met zorg voor elkaar. Aan de hand van deze visie willen wij een breder bewustzijn creëren omtrent de ontwikkelingen in de zorg en de gevolgen voor onze wijken en buurten. Welke maatschappelijke vraagstukken komen op ons af? En wat betekent dit voor onze huurders en onze inzet op leefbare wijken?

Waarom, voor wie, hoe en wat?

In hoofdstuk 1 geven we onze visie op 'Wonen met zorg voor elkaar' (de 'waarom-vraag') in relatie tot leefbare wijken. In het tweede hoofdstuk maken we een verdieping per doelgroep (de 'voorwie-vraag'):

- mensen met een kwetsbaarheid die te maken hebben met GGZ (Geestelijke gezondheidszorg)- of LVB (Licht Verstandelijke Beperking)-problematiek;
- mensen met niet-aangeboren hersenletsel (NAH) of een aandoening in het autistisch spectrum;
- mensen met een fysieke beperking;
- dak- en thuislozen;
- senioren.

Binnen de laatstgenoemde doelgroep onderscheiden we de groep gezonde senioren die in reguliere, geschikte woningen (willen) wonen en de groep kwetsbare senioren voor wie een woonvorm het meest geschikt is. We sluiten hoofdstuk 2 af met een opsomming van de strategische doelstellingen (de 'hoe-vraag') die uit de verdieping per doelgroep volgen. Deze strategische doelstellingen vormen het uitgangspunt voor het programma 'Wonen met Zorg voor elkaar' (de 'wat-vraag').

Op diverse plekken in dit geactualiseerde visiedocument vind je cijfers uit onderzoeken. Hoewel er heel veel onderzoeken op het gebied van 'Wonen met zorg voor elkaar' zijn uitgevoerd, is het lastig om exacte cijfers te achterhalen. De meeste onderzoeken geven een schatting op landelijk niveau. De cijfers in dit document zijn dan ook ter indicatie.

Richtlijnen, beleidskaders en ontwikkelingen

In hoofdstuk 3 behandelen we de richtlijnen en beleidskaders voor het type vastgoed dat en/of de woonvorm die bij de verschillende doelgroepen past. Ook beschouwen we in dit hoofdstuk de toekomstige ontwikkelingen. De omvang van onze zorgportefeuille is vastgelegd in het strategische portefeuilleplan dat jaarlijks wordt gemonitord.

Uitgangspunt is dat wij (in principe) geen specifiek intramuraal zorgvastgoed bouwen. Wel kijken we naar de mogelijkheden om (nieuwe) woonvormen te ontwikkelen en/of te faciliteren met reguliere woningen voor zorgbehoevenden en/of groepen mensen met een kwetsbaarheid in zowel bestaand bezit als bij nieuwbouw.

Inhoudsopgave

1. Onze visie op Wonen met zorg voor elkaar	4
2. Diversiteit aan groepen	8
2.1 Mensen met GGZ- of LVB-problematiek	8
2.2 Mensen met NAH of ASS	9
2.3 Mensen met een fysieke beperking	10
2.4 Dak- en thuislozen	10
2.5 Senioren	12
2.6 Onze strategische doelen	15
3. De realisatie van onze vijf strategische doelstellingen	16
3.1 Wat zegt het portefeuilleplan	17
3.2 Woonvormen en Doelgroepen	20
3.3 Toekomstige ontwikkelingen	28
4. Legenda Leefstijlen	30
5. Bronnen	31
6. Colofon	32

Onze visie op Wonen met zorg *voor elkaar*

Zoals je in de inleiding hebt kunnen lezen, wil deltaWonen bijdragen aan een inclusieve, genereuze samenleving die inzet op de participatie van iedereen. Wij geloven dat een thuis voor iedereen het fundament is voor groei en geluk en dat iedereen een passend thuis verdient. Wij zien en realiseren ons dat niet ieder mens, om welke reden dan ook, zelf in zijn huisvesting kan voorzien. Daarom werken wij continu en op diverse manieren met de gemeenten Zwolle, Kampen, Oldebroek en de zorgorganisaties en woningcorporaties in ons werkgebied samen om deze mensen zo goed mogelijk te helpen bij het vinden van een geschikte woning of woonvorm. Ons motto luidt 'Wie je ook bent, je bent welkom!'

De uitdaging

In ons streven om iedereen een passend 'thuis' te bieden, hebben we met een grote uitdaging te maken: in de zorg is namelijk sprake van toenemende extramuralisering. Steeds vaker is het een doel om buiten de muren van een intramurale instelling (waar iemand opgenomen wordt) gelijkwaardige zorg te bieden. Deze toenemende extramuralisering heeft tot gevolg dat steeds meer mensen met een kwetsbaarheid regulier in onze samenleving wonen. De transitie van 'Beschermd Wonen' naar 'Beschermd thuis' in de GGZ en de transitie van 'Opvang' naar 'Wonen in de Maatschappelijke opvang' dragen hieraan bij. Wij zien dat een deel van deze groep mensen er niet in slaagt succesvol onderdeel te worden van de samenleving als zij geheel zelfstandig in een reguliere woning (gaan) wonen. Om hen een passend thuis te kunnen bieden, moeten zorgorganisaties in samenwerking met onder meer de gemeenten, zorgkantoren en zorgverzekeraars passende (nieuwe) zorgarrangementen ontwikkelen. Hiervoor is het soms nodig om 'out of the box' te denken, het systeemdenken los te durven laten en uit te gaan van de doelstelling dat iedereen een passend thuis verdient.

Zorgen voor balans

Bij dit streven is het belangrijk oog te houden voor de balans in de buurt, zodat alle mensen zich welkom voelen in de betreffende buurt. We moeten onze

ogen niet sluiten voor een samenleving die door alle, met name financieel gedreven wijzigingen in het zorgaanbod moeite heeft zich nog thuis te voelen in een buurt. Denk hierbij aan de continue toename van het aantal burens met een kwetsbaarheid, waardoor (een gevoel van) onbalans in de buurt kan worden ervaren. We moeten de bewoners die zich zorgen maken of zich niet meer prettig voelen, serieus nemen en het gesprek met hen aangaan. Hierdoor voorkomen we dat negatieve gevoelens onuitgesproken blijven en de mate van ongenoegen en intolerantie in een buurt toeneemt.

We zien, onder andere door passend toewijzen, steeds meer bewoners met een kwetsbaarheid en/ of lagere inkomens in onze buurten. Dit draagt bij aan de toenemende onbalans (bron: rapport 'Veerkracht in corporatiebezit – De Update'). Het vergroten van draagkracht en balans in een wijk vraagt om maatregelen die het voor mensen met midden en -hogere inkomens mogelijk en interessant maakt in de wijk te blijven of te gaan wonen. Transformeren naar of toevoegen van duurdere huurwoningen en/ of koopwoningen en de inzet op doorstroom kunnen hieraan bijdragen. Om de uitdagingen waar wij voor staan het hoofd te bieden, is een gezamenlijk, door alle betrokken partijen gedragen integrale visie op wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid in de wijken noodzakelijk.

Onze invloed als woningcorporatie

Als woningcorporatie heeft deltaWonen direct invloed op het inrichten van de ruimte en daarmee op de mogelijkheden voor mensen om ergens een thuis te ervaren. Daarnaast hebben wij hooguit indirect invloed op de houding en het gedrag van mensen. Wel kunnen we onze indirecte invloed uitbreiden als het gaat om het woongeluk van de bewoners op het gebied van welzijn en zorg. Dit doen we door niet alleen de synergie te zoeken met de gemeenten en zorg- en welzijnsorganisaties, maar juist ook met bewoners, ervaringsdeskundigen en informele zorgverleners.

Denk hierbij aan mantelzorgers en vrijwilligers. Hierbij is het van belang dat we aansluiting zoeken bij hun belevingswereld en begrijpelijk communiceren. Wij pakken daarom een proactieve rol als het gaat om de inzet van **leefstijlen** en de bewustwording met betrekking tot laaggeletterdheid. Niet alleen intern, maar ook in relatie tot onze stakeholders.

Samenwerken aan een inclusieve samenleving

Door de krachten met gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties, politie, sociale wijkteams, bewoners, ervaringsdeskundigen en informele zorgverleners te bundelen, kunnen we bijdragen aan een inclusieve en genereuze samenleving. Hierbij ontwikkelen we geen specifiek intramuraal zorgvastgoed, maar bieden we wel (nieuwe) woonvormen met reguliere woningen die passen bij de woonbehoefte van verschillende groepen mensen met een kwetsbaarheid of zorgvraag.

Waar voel je je thuis?

Wij vinden het belangrijk om te vragen waar iemand zich het meest thuis voelt. Voor de één is dit midden in een samenleving, voor de ander iets meer beschut en een derde persoon voelt zich het meest thuis aan de rand van de samenleving. De ene groep voelt zich thuis in een buurt waar men naar elkaar omkijkt en de ander is liever iets meer op zichzelf.

Zorggeschikte woningen

We zien een aanzienlijke toename van het aantal ouderen in de komende jaren, wat gepaard gaat met een verdubbeling van de zorgvraag. Als we de zorg in Nederland op dezelfde manier blijven verlenen als nu, zou één op de vier werkenden in Nederland

in de zorgsector moeten werken, wat niet realistisch is. Het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport heeft bovendien aangegeven (in 2022) dat, ondanks de toenemende zorgvraag, het aantal verpleeghuisbedden niet zal worden uitgebreid.

Het resulterende tekort van 40.000 plekken moet worden opgevangen door middel van de ontwikkeling van zorggeschikte woningen. Deze woningen omvatten een combinatie van reguliere nultredenwoningen en ontmoetingsruimtes en zijn geschikt voor het leveren van Wlz-zorg aan huis op basis van VPT (Volledig Pakket Thuis), MPT (Modulair Pakket Thuis) of PGB (Persoonsgebonden Budget). Vijftig procent van deze woningen moet worden ontwikkeld binnen de sociale huursector.

Onze voorkeur gaat uit naar het integreren van deze woningen in complexen of buurten met 'jongere' bewoners. De aanwezigheid van ontmoetingsruimtes is van cruciaal belang om ervoor te zorgen dat burens elkaar leren kennen en een solide basis vormen van waaruit zij bereid zijn zich als 'goede burens' in te zetten. Deze vorm van community-care is essentieel om ervoor te zorgen dat de zorgvraag van ouderen afneemt of wordt uitgesteld.

Voor 'goede buur'-projecten is het essentieel dat deze worden gefaciliteerd door een welzijnsorganisatie. Zij kunnen samen met bewoners verkennen hoe zij de gemeenschap vorm en inhoud willen geven, bij voorkeur door actieve participatie van de bewoners zelf. Hiervoor realiseren wij, samen met partners in de wijk, buurtkamers en huizen van de wijk

Voor de groep bewoners die er belang aan hecht om zijn of haar burens te kennen en/of samen vorm te geven aan hun leefomgeving, is het belangrijk dat er mogelijkheden zijn om elkaar (kleinschalig) te ontmoeten. In de meeste gevallen volstaat het beschikbaar stellen van een woning of de verbouwing van een garage tot gemeenschappelijke 'buurtkamer'. Op zo'n plek kunnen bewoners zelf activiteiten organiseren, eventueel met ondersteuning van vrijwilligers of welzijnsorganisaties.

Acceptatie in de buurt

Daar waar mensen met een kwetsbaarheid regulier wonen met begeleiding, is niet alleen de één-op-één relatie van de begeleider en zijn/haar cliënt belangrijk. Oog en aandacht voor de directe leefomgeving (buren) van de cliënt is ook van groot belang om succesvol te 'landen' en voor acceptatie in een buurt.

Inclusiviteit vraagt om een 'genereuze stad'

Het woord 'inclusief' geeft aan dat de samenleving grenzen heeft: je kan er ook 'buiten' vallen, oftewel 'exclusief' wonen. Architect en onderzoeker Maartje ter Veen spreekt in het opiniestuk 'De Inclusieve Stad – Nomen is omen' over een genereuze stad. Een genereuze stad vraagt volgens haar 'het beste van ons'. Het is een plek waar ruimte is voor confrontatie en een plek waar we vol verwondering kijken naar het bijzondere gedrag van een ander en onszelf. Mooi aan het woord 'genereus' is dat dit over de houding en het gedrag van mensen gaat. In tegenstelling tot 'inclusief', dat over het ruimtelijk aspect gaat. Inclusief of genereus, uiteindelijk gaat het erom dat je welkom bent, wie je ook bent! En dat dit gedragen wordt door de mensen in onze samenleving.

Begeleiders van mensen met een kwetsbaarheid geven geregeld aan dat zij in verband met de privacyregels geen informatie kunnen delen. Het recht op privacy is natuurlijk voor ons allen een groot goed. Het uiteindelijke doel dat mensen met een kwetsbaarheid op een succesvolle wijze onderdeel gaan uitmaken van een buurt, vraagt daarom om een vorm tussen het onlosmakelijke recht op privacy en het verzoek hen te mogen kennen.

Huisvesting van groepen met een kwetsbaarheid

Voor senioren hebben wij passende zelfstandige woonruimte voor (bijna) elke fase van hun leven. Hierdoor kunnen wij inzetten op doorstroom van onze oudere inwoners. Onze verhuiscoaches kunnen hier een proactieve bijdrage aan leveren. Sommige bewoners met een kwetsbaarheid hebben ondersteuning nodig op een of meerdere leefgebieden, zoals wonen, werk, relatie en sociale weerbaarheid, financiën en (geestelijke) gezondheid.

Als woningcorporatie kunnen wij mensen ondersteunen op het gebied van wonen. Voor expertise op de andere leefgebieden zoeken wij de synergie met organisaties die hier kennis van hebben.

Het draagvlak voor de huisvesting van senioren met een kwetsbaarheid is groot, maar een dergelijk draagvlak is niet vanzelfsprekend voor mensen met een verstandelijke beperking of problematiek op het gebied van de geestelijke gezondheidszorg. Bijna iedereen heeft wel familie die bejaard is en beseft daardoor dat je zelf ook ooit in deze levensfase komt. Dat is een van de redenen waardoor het voor senioren met een kwetsbaarheid makkelijker is om inclusief te kunnen wonen.

Voor de groep mensen met GGZ- (Geestelijke gezondheidszorg) of LVB- (licht verstandelijke beperking) problematiek ligt dit anders. De gemiddelde buurtbewoner kent geen mensen in zijn of haar directe omgeving met deze problematiek. Dit maakt dat burens niet goed weten hoe te reageren of hoe om te gaan met hun buurman of buurvrouw wanneer deze een keer gedrag vertoont dat afwijkend is van wat zij gewend zijn of verwachten.

Het is belangrijk dat wij naar deze buurtbewoners luisteren en hun zorgen serieus nemen. Draagvlak ontstaat namelijk niet vanzelf. Het informeren over deze burens met een kwetsbaarheid kan bijdragen aan begrip, maar is alleen niet voldoende. Op informele wijze met elkaar kennismaken kan ertoe bijdragen dat de mogelijke zorg of angst voor het onbekende wordt verminderd of weggenomen. Hierbij kan iedereen zelf bepalen wat hij/zij wil delen, waardoor er ook geen issue is met betrekking tot de privacywetgeving. Daarnaast is het van groot belang dat burens weten wat zij zelf kunnen doen en wie zij kunnen benaderen als zich onverwachte situaties voordoen.



Samenredzaamheid

Waar de overheid stuurt op zelfredzaamheid van haar inwoners, geloven wij dat we juist moeten inzetten op 'samenredzaamheid', aangezien dit bijdraagt aan de sociale cohesie in een buurt. De term zelfredzaamheid is meer ingeburgerd en gaat uit van de mogelijkheden van het individu om voor zichzelf te zorgen. In het rapport 'Weten is nog geen doen' van de Wetenschappelijke Raad voor de Regering (WRR) uit 2017 wordt onderbouwd waarom dit voor grote groepen mensen niet haalbaar is.

Wij geloven dat het ervaren van geluk door onze bewoners mede wordt bepaald door het gevoel ergens bij te horen en onderdeel uit te kunnen maken van de samenleving. Daarom zetten wij in op samenredzaamheid, waarbij we (het belang van) de buurt en niet het individu centraal stellen. Ieder individu kan zijn of haar bijdrage leveren aan het belang van zijn of haar buurt. Inzetten op **leefstijlen** draagt hieraan bij, omdat er dan een basis is van gelijke waarden en normen en wijze van leven. Hierdoor wordt het gevoel ergens bij te horen versterkt en dragen we bij aan de sociale cohesie in een buurt.

Krachten bundelen

Kortom, een inclusieve, genereuze samenleving ontstaat niet vanzelf. Hiervoor hebben we allereerst de bewoners zelf nodig. Zij weten het beste wat nodig is om zich thuis te voelen in een wijk of buurt, samen met andere buurtbewoners. Wij kunnen instrumenten inzetten die hieraan bijdragen. Denk aan huur- en doorstroombeleid, woonruimteverdeling, inrichting van ruimtes in woongebouwen en het faciliteren van 'ontmoeting' en community-care. Daarnaast spelen onze partners een grote rol vanuit hun verantwoordelijkheid en expertise bij het tot stand brengen van een fijne wijk of buurt. Door de krachten te bundelen, kunnen we zorgen voor een inclusieve en genereuze samenleving. Ons gezamenlijke motto is en blijft: 'Wie je ook bent, je bent welkom!'

Diversiteit aan groepen

In dit hoofdstuk gaan we dieper in op de verschillende doelgroepen. Per groep schetsen we de uitdagingen op het gebied van wonen.

Anders denken

Zelfstandig wonen met zorg vraagt om een omslag in ons denken. Met de huidige vraagstukken die voor ons liggen, zoals overlast en eenzaamheid, is er volgens Rijksbouwmeester Francesco Veenstra een nieuw leidend principe nodig. Lang is vastgehouden aan de dominante positie van de auto als leidend principe binnen de inrichting van ons land, maar voor een inclusieve samenleving is het belangrijk om de meest kwetsbaren als uitgangspunt te nemen (Bron: 'Overlast voorkomen in de wijk' van Platform31 en Aedes, 2019).

2.1 Mensen met GGZ- of LVB-problematiek

Deze doelgroep kunnen we opsplitsen in twee groepen: 1. Mensen uit de geestelijke gezondheidszorg (GGZ) met een psychische kwetsbaarheid, waarvan sommigen ernstig verward zijn en 2. Sociaal kwetsbare mensen met beperkte cognitieve vaardigheden en een licht verstandelijke beperking (LVB).

Beide groepen mensen hebben gemeen dat zij in meer of mindere mate kwetsbaar zijn. Deze groepen mensen met een kwetsbaarheid wonen voor een groot gedeelte in onze buurten en complexen. In een steeds complexer wordende samenleving ervaren zij vaak moeilijkheden op een of meerdere leefgebieden, zoals wonen, werk, relatie en sociale weerbaarheid, financiën en (geestelijke) gezondheid. Als woningcorporatie nemen wij onze verantwoordelijkheid voor het leefgebied wonen, maar we hebben ook te maken met de gevolgen van mogelijke moeilijkheden in de andere leefgebieden. Daarom vinden wij het belangrijk om proactief de verbinding te zoeken met zorg- en welzijnsorganisaties, gemeenten, politie

Afname beschermd wonen

De afname van bedden in intramurale behandelinstellingen leidt tot een toenemende vraag naar Beschermd Wonen (BW). Er vindt tegelijkertijd een transitie plaats van 'Beschermd Wonen' naar 'Beschermd Thuis' waarbij 50% van de Beschermd wonen plekken in de centrumgemeente Zwolle verdwijnen. Dit leidt ertoe dat er een druk naar beneden ontstaat, aangezien een groot aantal mensen niet meer terecht kan in een Beschermd Wonen-omgeving. Hierdoor ontstaat een toename van mensen met een psychische kwetsbaarheid- of LVB- problematiek in onze buurten en complexen.

Voor een deel van hen is zelfstandig regulier wonen (nog) net een stap te ver. Maar omdat er voor deze groep op dit moment nog niet voldoende tussenvormen van wonen bestaan, moeten zij vaak wel regulier gaan wonen. De druk die dit voor deze mensen en hun leefomgeving meebrengt, is groot en vraagt om meer nieuwe woonvormen. Het is voor mensen met een psychische kwetsbaarheid- of LVB-problematiek belangrijk dat ze onderdeel uit kunnen blijven maken van de samenleving. Deze woonvormen dragen bij aan een goede balans in de buurten en complexen en de daarmee gepaard gaande acceptatie.

Ook kan deelname aan de samenleving voorkomen dat iemand die regulier woont een terugval of episode krijgt. Om ervoor te zorgen dat deze mensen in hun eigen woning kunnen blijven wonen, is het belangrijk dat ondersteuning indien nodig flexibel kan worden op- en afgeschaald. In sommige gevallen is het onwenselijk dat iemand op dat moment in zijn of haar woning blijft wonen. In de eerste plaats voor de persoon zelf, maar ook voor de burens voor wie een dergelijk incident grote impact kan hebben. Het is dan ook belangrijk dat er een plek is waar iemand (eventueel eerst tijdelijk) goed kan worden opgevangen. Het is zeer onwenselijk als hij/zij in een politiecel moet verblijven, omdat er geen andere (crisis) plek beschikbaar is. De gemeente draagt hier samen met de zorgorganisaties zorg voor.

Voor jongeren die jonger dan 23 jaar zijn (en die niet studeren) is er nog een extra hindernis, omdat zij zijn aangewezen op een huurwoning met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens van €477,20 (prijsspeil 2025). Voor hen is er relatief weinig aanbod. Nadat 18-jarigen de jeugdzorg hebben moeten verlaten, is juist voor hen een eigen thuis een primaire levensbehoefte. Het blijkt dat een gedeelte van deze jongeren een zorgindicatie krijgt, waarbij eigenlijk het gebrek aan huisvesting het probleem is en niet de zorg- of ondersteuningsbehoefte. Daarnaast zien we dat een gedeelte van de kwetsbare groep jongeren met een zorg- en/of ondersteuningsvraag vatbaar is om door een 'cowboy-zorgorganisatie' binnengehaald te worden. Dit gebeurt met een aanbod van een mooie woning, maar niet altijd met de benodigde juiste ondersteuning of zorg.

2.2 Mensen met NAH of ASS

Deze groep betreft mensen met niet-aangeboren hersenletsel (NAH) en mensen met een stoornis in het autistisch spectrum (ASS) die zijn aangewezen op de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo).

Voor deze groep mensen met een kwetsbaarheid neemt de vraag naar prikkelarme woonruimte toe. Gemeenten hebben vanuit de Wmo een verplichting om mensen met niet-aangeboren hersenletsel, die prikkelarm moeten wonen, te huisvesten. Een plek waar zij zich terug kunnen trekken en de prikkels kunnen buitensluiten, levert voor hen een essentiële bijdrage aan hun woongeluk. Het aanbod van woningen dat hieraan voldoet, is schaars. Dit kan ertoe leiden dat mensen in hun huidige woning overprikeld raken. Dit is voor de betrokkene zeer vervelend en kan zich uiten in gedrag dat door de omgeving als overlast wordt ervaren.

Dergelijke situaties vragen regelmatig om inzet van onze collega's in de Gebiedsteams*. Als mensen te vaak overlast veroorzaken, wordt wonen in de buurt problematisch en kan dit leiden tot huisuitzetting en dus tot opname of opvang. Dit brengt hoge maatschappelijke kosten met zich mee, terwijl een aanpassing van de huidige woning (indien mogelijk)

of de verhuizing naar een prikkels-reducerende woning om een eenmalige investering vraagt.

Samen met belanghebbende instellingen en organisaties (zoals gemeenten en zorgorganisaties) zoeken we naar oplossingen voor deze mensen.

* een gebiedsteam is een lokaal werkend team dat verantwoordelijk is voor alle huur- en wijkgerelateerde zaken in een bepaald geografisch gebied



2.3 Mensen met een fysieke beperking

Voor mensen met een fysieke beperking heeft deltaWonen bestaande aangepaste woningen. In de Wmo-convenanten die wij met de gemeenten Zwolle, Kampen en Oldebroek hebben gesloten, is geregeld dat bij mutatie de woningen aan de gemeenten worden aangeboden. De betreffende gemeente zoekt vervolgens een kandidaat die behoefte heeft aan de aanpassingen die in de woning zijn gerealiseerd.

De drie gemeenten in ons werkgebied hebben de verplichting om passende woonruimte aan te bieden en indien nodig realiseren zij (andere) benodigde aanpassingen. Het komt voor dat mensen zo graag in hun eigen woning willen blijven wonen, dat ze accepteren dat de woning na de mogelijke aanpassingen alsnog niet volledig geschikt is voor hen. Deze woningen zijn na mutatie vaak niet opnieuw in te zetten als aangepaste Wmo-woning.

DeltaWonen werkt vraaggericht als het gaat om het toevoegen van Wmo-woningen. Op het moment dat er iemand op de wachtlijst staat, gaan wij samen met de andere corporaties op zoek naar (mogelijk) passende woonruimte. Zijn er op het moment van realisatie van nieuwbouw mogelijkheden om een woning aangepast te bouwen, dan stemmen we dit af met de betreffende gemeente.

2.4 Dak- en thuislozen

Het aantal dak- en thuislozen neemt sterk toe. (Het CBS geeft aan dat er in Nederland in 2023 een stijging van 15% t.o.v. een jaar eerder is.) Met name dakloosheid onder jongeren is een enorm probleem.

DeltaWonen wil dak- en thuisloosheid zoveel mogelijk voorkomen. Wij geloven dat een dak boven iemands hoofd een primaire levensbehoefte is, die de basis vormt om verder te groeien. Daarom zet deltaWonen proactief en in een vroeg stadium in op huurders bij wie wij zien dat zij in financiële problemen dreigen te komen, zodat uitzetting kan worden voorkomen.

Persoonlijk contact is voor ons belangrijk om het verhaal van de financiële situatie te begrijpen. Wij treden actief naar buiten toe, door huurders thuis te bezoeken, op kantoor uit te nodigen en door bijvoorbeeld telefonisch contact. Een goede samenwerking met sociale wijkteams, deurwaarder, bewindvoerders, gemeenten en teams Leefbaarheid is nodig om maatwerk toe te passen met als doel de financiële zelfredzaamheid voor onze huurders te vergroten. Daarnaast adviseren wij huurders over financiële regelingen binnen de verschillende gemeenten waarin wij actief zijn.

Om te voorkomen dat (vaak kwetsbare) huurders moeten worden uitgezet omdat zij overlast veroorzaken, werken wij met Gebiedsteams. Hierdoor staan we dicht bij onze huurders en kennen wij hen en zij ons. Daar waar duidelijke afspraken nodig zijn om de overlast te beëindigen,

maken wij die met huurders en burens. Daar waar huurders door persoonlijke problemen overlast veroorzaken, werken wij samen met zorgorganisaties, de betreffende gemeente, de politie en sociale wijkteams, waarbij alle betrokken partijen vanuit hun verantwoordelijkheid bijdragen aan de beëindiging van overlast.

In enkele gevallen heeft alle inzet niet het gewenste resultaat en kunnen we niet voorkomen dat iemand moet worden uitgezet. In zo'n geval is De Herberg het opvanghuis voor dak- en thuislozen in ons werkgebied.

Ondanks dat de meeste bewoners van De Herberg overdag in het opvanghuis mogen verblijven, gaan zij overdag veelal de straat op. Vooral in de buurten rondom De Herberg zijn er klachten van omwonenden, zowel bij de politie als bij onze medewerkers van het Gebiedsteam. Doordat het aantal mensen met een kwetsbaarheid in de buurt toeneemt, lijkt de tolerantie af te nemen en maken bewoners zich zorgen.

Belang van kleinschalige opvang

De Herberg heeft een centrale regionale functie. Dak- en thuislozen uit de regio komen naar dit opvanghuis in Zwolle. Wij zien dat er op het moment van uitstroom vaak een wens is om in Zwolle te blijven wonen. Om te voorkomen dat de druk van uitstroom hoofdzakelijk in Zwolle moet worden opgevangen, worden er afspraken met de gemeenten en corporaties in de regio gemaakt over de terugkeer van hun inwoners.

Kleinschalige opvang in de regio zou niet alleen kunnen bijdragen aan de spreiding van de dak- en thuislozen, maar zorgt er ook voor dat zij niet weggehaald worden uit de omgeving waar zij familie en andere sociale en/of economische netwerken hebben. Ook vanuit het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) wordt dit belang erkend. In de voorgestelde nieuwe 'Wet versterking regie volkshuisvesting' (verwachte ingangsdatum 2026) staat dat er regionale afspraken moeten komen voor een goede verdeling (fair share) van aandachtsgroepen, waaronder de dak- en thuislozen.

Het model 'Housing First'

Een groot gedeelte van de bewoners van opvanghuis De Herberg kan uitstromen naar reguliere woningen, al dan niet met ambulante begeleiding. 'Housing First' is een model waarbij mensen vanuit De Herberg onder begeleiding uitstromen naar een woning die als thuisbasis dient. Van daaruit worden andere trajecten zoals werk, financiën en zorg opgezet. Bij deze methode gaan we ervan uit dat een uitstroomer direct een contract op eigen naam krijgt, tenzij... Dit omdat wij geloven dat de garantie van een eigen woning bijdraagt aan een sneller herstel. Wij stellen al meerdere jaren woningen beschikbaar voor Housing First en zien dat dit model werkt. Voor een klein deel van deze groep kwetsbare bewoners is regulier wonen te veel gevraagd. Dit is een kleine groep van circa tien tot vijftien mensen in de stad Zwolle, die gebaat is bij een woonomgeving aan de rand van een wijk/stad met kleine woonegelegenheden en dagelijkse professionele begeleiding. Hiervoor zijn in Zwolle specifieke woningen geplaatst en is er een 'Friends-woning' (een reguliere woning waar een groepje 'vrienden' samenwoont) voor een groepje mannen dat structureel (weer) in De Herberg verbleef.

Economisch daklozen

Daarnaast is er een groep economische daklozen: mensen die door schulden hun huis zijn kwijtgeraakt. Samen met de groep mensen (geregeld ook met een baan) die bijvoorbeeld na een scheiding tijdelijk bij verschillende familieleden en vrienden inwonen, vormen deze economische daklozen de zogenaamde 'bankhoppers'. In 2023 waren dit er in de regio circa 100. Het beeld is dat zij, door langere tijd van huis naar huis te hopen en de stress die dit met zich meebrengt, problemen krijgen. Dit kan uiteindelijk leiden tot een verblijf in opvanghuis De Herberg.

Door deze groep in een vroegtijdig stadium (tijdelijke) huisvesting te bieden, voorkomen wij een verergering van hun situatie en een verblijf in De Herberg met de daarbij behorende kosten. Vanuit de tijdelijke huisvesting kunnen zij, met ondersteuning, zelf (verplicht) reguliere woonruimte zoeken. Het gaat hier om (economische) daklozen zonder GGZ-problematiek en/of verslavingsproblematiek. Daarnaast zijn we gestart met een 'Parentshouse', waar een ouder die in een complexe scheiding ligt, tijdelijk een kamer kan huren.



2.5 Senioren

Het aantal senioren neemt de komende jaren sterk toe. In deze paragraaf verdiepen we ons in de woonwensen van en aandachtspunten voor senioren.

Technologische innovatie

Het ministerie van VWS heeft als moto: zelf als het kan, thuis als het kan en digitaal als het kan. Hierbij gaat het over het bevorderen van de zelf-redzaamheid van ouderen door onder andere de inzet van nieuwe technologieën.

Gezonde ouderen willen ook graag zelfstandig blijven wonen. In de toekomst zorgen domotica (huis-automatisering) en robotisering ervoor dat dit (technisch gezien) langer en beter haalbaar is. De woonbehoefte verandert door deze technische mogelijkheden..

Het komende decennium zal de Nederlandse bevolking verder verouderen. Het aandeel 75-plussers zal stijgen van 8% nu naar bijna 12% in 2030. In 2030 zullen er ruim 2 miljoen 75-plussers zijn, zo'n 600.000 meer dan nu. De groep 85-plussers, die relatief veel zorg nodig heeft, zal toenemen van circa 380.000 mensen nu, tot bijna 540.000 mensen in 2030.

Doorstroom van senioren

Op dit moment wonen er veel senioren in grotere eengezinswoningen. Wij hebben te maken met een toenemende schaarste van woningen en willen de grote eengezinswoningen graag inzetten voor gezinnen. Daarnaast hebben we te maken met het feit dat er op termijn niet voldoende zorgpersoneel is. Daarom is het van groot belang dat senioren in een passende woning met ontmoetingsruimte (kunnen gaan) wonen waar community-care gefaciliteerd wordt. Wij moeten ervoor zorgen dat we voldoende kwalitatief passend aanbod hebben in woningen en woonvormen, zodat senioren eerder geneigd zijn om uit hun eengezinswoning te gaan verhuizen.

Senioren geven aan dat voor hen drie aspecten belangrijk zijn, te weten: 1. Veiligheid, 2. Wonen met gelijkgestemden en 3. De nabijheid van voorzieningen. Het is daarom niet voldoende om uitsluitend kwantitatieve woonruimte toe te voegen die geschikt is voor senioren.

Het blijkt lastig om senioren te laten doorstromen. De redenen hiervoor zijn moeilijk te duiden, omdat er vaak argumenten worden gegeven die uiteindelijk niet de werkelijke issues lijken weer te geven. Benoemd wordt bijvoorbeeld dat de huurverhoging, die een verhuizing vaak met zich

meebrengt, drempels opwerpt. In de praktijk kunnen wij vaak aantonen dat weliswaar de huur misschien omhooggaat, maar dat de woonlasten niet heel erg stijgen doordat de bewoner meer huurtoeslag krijgt en minder kwijt is aan nutsvoorzieningen in een woning met een duurzamer energielabel.

Wij zetten vol in op doorstroom. Daarom hebben we laten onderzoeken welk type woningen wij met name moeten toevoegen aan onze portefeuille, zodat we deze doorstroom verder kunnen bevorderen. Uit het onderzoek bleek dat ons portefeuilleplan adequaat is als het gaat om het bevorderen van doorstroom. In het algemeen is het toevoegen van driekamerappartementen en vierkamer-eengezinswoningen doorstroom bevorderend.

Ook werken wij met een team **verhuiscoaches**. Deze enthousiaste collega's gaan zowel proactief als reactief met bewoners in gesprek over hun woonwensen en woonbehoeftes vandaag en morgen.

Woonwensen onderzoeken

Wij vinden het van belang dat zowel gezinnen (die nu niet in een eengezinswoning kunnen wonen) als senioren een woning hebben die passend is bij hun levensfase. Voor de senioren gaan wij daarom onderzoeken welke zaken kunnen bijdragen aan het vergemakkelijken van een verhuizing. Daarvoor nemen we deel aan de enquête van het project 'Vitaal en Veilig Thuis' van WIJZ. Bij dit project worden inwoners van Zwolle van 70 jaar en ouder thuis bezocht en bevraged over vele zaken, waaronder hun toekomstige woonwensen.

Eenzame ouderen

Eenzaamheid is een groot probleem onder, vooral alleenstaande, ouderen. Binnen deze groep kwetsbare ouderen is er een behoefte om ergens te wonen in een community setting, waar er aandacht is voor elkaar. Ook voor deze doelgroep is de mogelijkheid om elkaar (kleinschalig) te ontmoeten heel belangrijk.

Er zijn verschillende mogelijkheden om woonplekken met aandacht voor elkaar te faciliteren. Wij zien het als onze opdracht om een dergelijke woonvorm met zelfstandige woningen fysiek te realiseren, in ons bestaand bezit dan wel door nieuwbouw. Vervolgens zoeken wij de verbinding met professionele en/ of vrijwilligersorganisaties om de bewoners te ondersteunen bij het vormgeven van de betreffende community.

Samen met onze eigen ervaringen laten de ervaringen elders in het land zien dat een professionele kartrekker een voorwaarde is voor succesvolle communities. Een dergelijke woonvorm kunnen wij ook ontwikkelen vanuit een initiatief van een groep mensen die met elkaar een community willen vormen vanuit een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Wij staan open voor deze initiatieven en onderzoeken samen met de initiatiefnemers wat de eventuele mogelijkheden zijn. Zo hebben we in Zwolle woonvormen van MMWZ (mens en milieuvriendelijk wonen), Centraal Wonen, Knarrenhof en binnenkort de Groene Buren in Kampen. Allen voortkomend uit een CPO-aanvraag.

Wonen met zorg voor elkaar

Op dit moment staan in Nederland 21.058 senioren op de wachtlijst voor een verpleeghuisplek (bron: Zorgverzekeraars Nederland, april 2024). Deze zeer kwetsbare ouderen wonen nu meestal tot aan het moment van opname in hun eigen huis. Dit brengt risico's met zich mee voor de betrokkene en de directe omgeving. Het legt bovendien een zware zorgverantwoordelijkheid bij familie (als die aanwezig is). De ambulante zorgpartij heeft niet altijd voldoende personeel en de kans op vereenzaming wordt vergroot.

Wij ontwikkelen geen specifiek intramuraal zorgvastgoed meer. Maar het is heel goed mogelijk om beschutte woonvormen te ontwikkelen in bestaand of nieuw bezit met reguliere appartementen, waar aan deze groep ouderen zorg kan worden geleverd.

In het Rijksprogramma Wonen en Zorg voor Ouderen staat de opgave om huisvesting voor ouderen te realiseren beschreven, om er zo voor te zorgen dat ouderen zo lang mogelijk prettig en gezond thuis kunnen blijven wonen. Dit programma sluit aan bij onze visie. Er ligt een grote opgave om nultredenwoningen, geclusterde woningen en zorggeschikte woningen toe te voegen. Deze opgave wordt in de regionale woondeals vastgelegd en zijn daarmee niet vrijblijvend.

Mensen met lager opleidingsniveau (basisonderwijs + vmbo) leven zes jaar korter en vijftien jaar minder in goede gezondheid in vergelijking met mensen met een hbo- of universitaire opleiding.

Wij zien dat in onze bestaande (reguliere) seniorencomplexen met mogelijkheid tot zorg de zorgorganisatie in de afgelopen jaren een terugtrekkende beweging heeft gemaakt. Er is geen 24-uurszorg meer aanwezig in het pand. Zorg wordt op oproep vanuit een andere locatie geleverd. Welzijnsactiviteiten worden minder en zaken die het zo belangrijke veiligheidsgevoel van bewoners vergroten, zoals een continue bezetting van de receptie, verdwijnen. Kijkend naar de opgave, gaan wij de woongebouwen die naar aard al geschikt zijn voor het verlenen van zorg, inzetten als woonlocatie voor ouderen met een (meer) intensieve zorgvraag.

In de praktijk betekent dit dat wij inmiddels in gesprek zijn met zorg- en welzijnspartijen om in de bestaande woonzorgcentra Havezate, Fermate, Weteringstaete en Keersluis gezamenlijk passende woonruimte en/of community-care te introduceren.

Daarnaast liggen er plannen om zowel in Zwolle als Kampen in te ontwikkelen nieuwbouw geclusterde en zorggeschikte woningen toe te voegen. Hier trekken we ook samen op met de gemeente en zorg- en welzijnsorganisaties.

Beleidsopgaven

Naast onze visie om bij te dragen aan het woon- en leefgeluk van onze huurders, hebben wij de taak om bij te dragen aan toekomstbestendige woongemeenschappen. Dit komt voort uit diverse beleidsopgaven, zoals het WOZO-programma van het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS), de programma's 'Een thuis voor iedereen' en 'Wonen en zorg voor ouderen' van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), de woonzorgvisie van de provincie Overijssel, het 'IZA Regioplan' van de regio IJssel-Vecht en vanuit de gemeente Zwolle.

De toenemende vergrijzing van de bevolking in de komende jaren zal leiden tot een aanzienlijke toename van het aantal ouderen met een zorgvraag. We kampen echter met een tekort aan zorgpersoneel om aan deze toenemende vraag te voldoen. Daarom is het essentieel om nieuwe manieren van denken en handelen te omarmen, om er zo voor te zorgen dat onze ouderen op een aangename en verantwoorde wijze oud kunnen worden.

Community-care

Een van de oplossingen is het creëren van zorgzame woongemeenschappen waar ouderen samen kunnen wonen en leven. Deze communities verminderen eventuele eenzaamheid en bevorderen het omzien naar elkaar, wat preventief kan werken en de professionele zorgvraag kan uitstellen of zelfs voorkomen. Dit concept, bekend als community-care, vereist een goede balans tussen bewoners met en zonder zorgvraag.

Door te investeren in deze flexibele en gemengde woonvormen, kunnen we ervoor zorgen dat ouderen op een waardige manier oud kunnen worden, met minder afhankelijkheid van professionele zorg en meer ondersteuning vanuit de gemeenschap. Dit is niet alleen een oplossing voor de zorgcrisis, maar draagt ook bij aan een sociale en verbonden samenleving.

De realisatie van zorgzame woongemeenschappen vraagt om intensieve samenwerking tussen wonen, zorg, welzijn en gemeente. Door met alle samenwerkingspartners aan tafel te zitten, leer je elkaar kennen, elkaars taal te spreken en elkaar te begrijpen. Dit leidt tot vertrouwen en een fundament om mooie samenwerkingen te realiseren.

2.6 Onze strategische doelen

Wie je ook bent, je bent welkom!

Op basis van onze visie 'Wonen met zorg voor *elkaar*' hebben we vijf strategische doelstellingen geformuleerd:



Strategisch doel 1

Wij dragen proactief bij aan het realiseren van een genereuze samenleving.



Strategisch doel 2

Wij werken samen met anderen aan het woongeluk van onze huurders.



Strategisch doel 3

Wij acteren proactief in het voorkomen van huisuitzetting.



Strategisch doel 4

Wij faciliteren (kleinschalig) ontmoeten.



Strategisch doel 5

Wij realiseren (gemengde) woonvormen die passen bij de behoefte van verschillende groepen met een kwetsbaarheid

Deze vijf strategische doelstellingen vormen het uitgangspunt voor het programma 'Wonen met Zorg voor *elkaar*'.

De realisatie van onze vijf strategische doelstellingen

In dit hoofdstuk gaan we dieper in op de verschillende doelgroepen die we onderscheiden in het domein 'Wonen en zorg', waarbij we per doelgroep de uitdagingen schetsen.

Het is onze ambitie om in de periode tot 2030 minimaal 1 nieuwe woonvorm per jaar te ontwikkelen. Exacte cijfers zijn moeilijk te verzamelen, maar het is duidelijk dat de vraag naar vernieuwende woonvormen voor wonen met aandacht en/of zorg groot is. Zo is in de prestatieafspraken tussen de gemeente Zwolle en de woningcorporaties opgenomen dat er per jaar voor 40 mensen met een psychische kwetsbaarheid een aantal nieuwe woonvormen wordt ontwikkeld.

Bij de ontwikkeling van deze vernieuwende woonvormen gaan wij, afhankelijk van locatie, aan de slag met kleinschalige geclusterde woonvormen voor de verschillende doelgroepen. In 2020 hebben we vanuit deze ambitie 5 nieuwe woonvormen gerealiseerd: **Community 4.2**, Wonen met Toekomst, Community de Tippe, Intergenerationeel jongerenproject Havezate en de community de Oversteek.



3.1 Wat zegt het portefeuilleplan?

In ons portefeuilleplan (2023) hebben we de volgende strategische uitgangspunten opgenomen:

1. Aandachtsgroepen

Binnen deltaWonen hanteren we verschillende manieren voor het segmenteren en benaderen van onze (potentiële) klanten. Ten eerste op basis van socio-demografische kenmerken. Op hoge inkomens richten we ons niet of nauwelijks. Middeninkomens willen we wel bedienen. Een andere manier van segmenteren van klanten is op basis van leefstijl. In onze processen hanteren we de leefstijlindeling volgens DISC.

Tot slot onderscheiden we aandachtsgroepen. Een actueel onderwerp waar in het Rijksprogramma een 'Een thuis voor iedereen' uitgebreid op wordt ingegaan. Het programma heeft als doel te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen, met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding. De volgende aandachtsgroepen worden benoemd:

Aandachtsgroepen

- (Dreigend) dak- en thuisloze mensen
- Sociaal en/of medisch urgenten
- Uitstromers intramurale voorziening
- Arbeidsmigranten
- Woonwagengebwoners
- Studenten
- Statushouders (via taakstelling)

Urgente groepen

- Mantelzorgverleners en -ontvangers
- Ernstig chronisch zieken
- Dakloze mensen met een opvangvoorziening
- Uitstromers uit instellingen
- Detentie > 3 maanden
- Stoppende sekswerkers

Het is belangrijk dat we ons blijven verdiepen in de belevingswereld van huurders en dat we leefstijlen koppelen aan gewenste kenmerken van de woning en het woonmilieu. Dit geldt zowel voor de bestaande woningvoorraad als bij nieuwbouw. In de volgende paragraaf van deze visie op 'Wonen met zorg voor elkaar' gaan we dieper in op deze specifieke wensen.

2. Senioren

Senioren in ons werkgebied hebben verschillende woonwensen. Senioren in Zwolle hebben bijvoorbeeld vooral behoefte aan een toegankelijke woning. Dit vertaalt zich in de vraag naar appartementen. In de praktijk zien we dat Zwolse senioren nultreden- eengezinswoningen (primaire vertrekken op begane grond) ook aantrekkelijk vinden. De senioren in Kampen en vooral die in Oldebroek hebben een voorkeur voor een grondgebonden woning met slaap- en sanitaire vertrekken op de begane grond.

Met het oog op de vraag en het aanbod van de door senioren gewenste en passende woningen, geven we in het portefeuilleplan aan dat wij in 2030 het aandeel patiowoningen sterk willen verhogen.

Daarnaast willen wij het aandeel ruime appartementen sterk verhogen. Speciaal

aandachtspunt hierbij is de toegankelijkheid van scootmobielen (o.a. toegang tot de berging). Het bouwbesluit regelt al veel, maar zeker niet alles. In principe dienen appartementen met een lift toegankelijk te zijn voor alle doelgroepen, dus ook voor ouderen met een scootmobiel. Ook op dit punt geven we in het vervolg van deze visie een meer specifieke richting mee voor de woningen voor senioren.

Tot slot geeft het portefeuilleplan als richting mee dat er tot en met 2030 circa 260 geclusterde woningen dienen te worden gebouwd en circa 130 zorggeschikte woningen. Deze maken onderdeel uit van het totale nieuwbouwprogramma van tenminste circa 1.850 sociale huurwoningen tot en met 2030.

3. Woongerelateerd zorgvastgoed (ZOG)

Een verzoek voor de ontwikkeling van nieuw intramuraal zorgvastgoed overwegen we als de alternatieve aanwendbaarheid van het vastgoed goed is. Ook moeten er acceptabele kosten gemoeid zijn met het geschikt maken voor bewoning van o.a. de ruimtes zonder woonfunctie. Daarnaast moet de zorgpartij bereid zijn om een langdurig huurcontract aan te gaan. Wij vinden dat zorgpartijen c.q. marktpartijen de eerst aangewezenen zijn om de eventuele nieuwe vraag op te pakken, tenzij uit een marktanalyse kan worden onderbouwd dat toevoeging door ons noodzakelijk is

Bestaand woongerelateerd zorgvastgoed rekenen we tot onze corebusiness en willen we door-exploiteren, tenzij we financieel en maatschappelijk kunnen onderbouwen dat een andere strategie is vereist, zoals verkoop of herontwikkeling. We hanteren de lijn van 'geen nieuwbouw van zorgvastgoed', tenzij het gaat om reguliere woningen en/of uit een marktanalyse kan worden onderbouwd dat toevoeging noodzakelijk is. Kortom: Het credo bij woongerelateerd zorgvastgoed luidt 'behouden, tenzij...' en 'geen nieuwbouw van zorgvastgoed, tenzij...'

Kwetsbare mensen

met GGZ- of LVB-problematiek

Wij zien met name bij de groep kwetsbare mensen met GGZ- of LVB-problematiek dat er vraag is naar kleinere (meer overzichtelijke) woningen.

Verdiepende richting voor woonvormen voor wonen en zorgdoelgroepen

Vanuit de richting die het portefeuilleplan (hier wordt ook belang nieuwe woonvormen met community building onderstreept) aangeeft én de visie die in de eerdere delen van dit document is beschreven, geven we hierna onze verdieping op de woonvormen voor verschillende doelgroepen. Zoals in de inleiding al is aangegeven, kunnen we met deze woonvormen in de wijkstrategieën verder aan de slag om invulling te geven aan bijzondere woonvormen in het bezit van deltaWonen.



Transitie van Beschermd Wonen naar Beschermd

Thuis: gevolgen voor vastgoed

De overgang van Beschermd Wonen naar Beschermd Thuis verandert de manier waarop woonkosten voor cliënten worden geregeld. Waar woonkosten voorheen onderdeel waren van de zorgfinanciering, huren cliënten in het nieuwe model zelfstandig een woning en ontvangen zij ambulante zorg, vaak van een aanbieder naar keuze.

Momenteel huren zorgorganisaties vastgoed van ons voor Beschermd- en Begeleid Wonen. Door het afbouwen van Begeleid Wonen en de halvering van Beschermd Wonen verandert de functie van dit vastgoed. Zorgorganisaties vragen daarom om aanpassingen, zodat het geschikt wordt voor zelfstandig wonen.

Voorbeeld: een zorgorganisatie huurt 6 aaneengeschakelde woningen voor 12 cliënten. In de nieuwe situatie moeten deze cliënten ieder een eigen huurcontract krijgen. De organisatie vraagt of de woningen kunnen worden omgebouwd tot zelfstandige appartementen.

Bij deze transitie spelen belangrijke overwegingen:

- Corporaties moeten bepalen of ze willen investeren in de verbouwing van vastgoed.
- Clustering van mensen met een ondersteuningsvraag kan invloed hebben op de leefbaarheid in de buurt.
- Als verhuurder worden corporaties verantwoordelijk voor o.a. overlastmeldingen.

Een mogelijke oplossing is het ontwikkelen van een woonvormconcept met gemeenschappelijke ruimtes, in samenwerking met de gemeente, zorg en welzijn. Hier kunnen mensen met een ondersteuningsvraag samenleven met 'maatjes', is ondersteuning geborgd en wordt welzijn gefaciliteerd.

Opgave ouderenhuisvesting (portefeuillestrategie dW)

Gemeenten	Nultreden-woningen	Geclusterde woningen	Zorggeschikte woningen	Totaal ouderenhuisvesting
Kampen	158	78	39	117 (excl. O-treden)
Oldebroek	44	26	13	39
Zwolle	194	156	78	234



3.2 Woonvormen en Doelgroepen

Woonvormen

Doelgroepen

	Passend wonen senioren	Wonen met aandacht (gelijk gestemden)	Wonen met aandacht (gemixt)	Wonen met zorg	Tijdelijk wonen	Wonen in stilte	Wonen met aanpassingen
Senioren	A	B	B	C			
Kwetsbare mensen met GGZ of LVB-problematiek		D	D			E	
WMO (mensen met niet aangeboren hersenletsel en mensen met een stoornis in het autistisch spectrum)						E	
WMO (mensen met een fysieke beperking)							F
Economisch Dak- en thuislozen (bankhoppers)					G		

A. Passend wonen

Reguliere woningen die passend zijn voor senioren die nog (voldoende) gezond zijn en geheel zelfstandig kunnen en willen wonen.

Randvoorwaarden

- Reguliere woningen (nultredenwoning);
- Veiligheid;
- In de buurt (op rollator-afstand) van voorzieningen (winkels, medische faciliteiten, openbaar vervoer);
- Mogelijkheid voor stalen en veilig opladen van scootmobiel/elektrische fiets.

Mogelijke woningen

- Patiowoningen met slaapkamer en badkamer op de begane grond met een kleine buitenruimte en/of een binnentuin waardoor ongedwongen ontmoeten gefaciliteerd wordt;
- Appartementen met lift;
- Huidige aanleunwoningen (zonder zorgverplichting) kunnen geschikt zijn/ worden.

Woonruimte-verdeelsysteem

- Doorstroom; voorrang voor senioren die een (sociale) huurwoning achterlaten.



Leefstijlen

Onder senioren komen alle leefstijlen voor, maar de 'limegroene leefstijl' is het meest vertegenwoordigd. Afhankelijk van zijn of haar leefstijl, maakt de senior een keuze voor het type woning en locatie.

B. Wonen met aandacht (senioren)

Een woonvorm met een cluster van reguliere woningen (bestaande of nieuwbouw), geschikt voor senioren met een wens of behoefte tot zelfstandig wonen met aandacht voor elkaar. Afhankelijk van de persoonlijke voorkeur kan dit een gemengd cluster zijn of een specifiek seniorencluster, waarbij de clusterbewoners elkaar aandacht schenken. In een gemengd cluster wonen ook reguliere bewoners die voor dit concept kiezen. Een professional faciliteert/begeleidt dit woonconcept. Daarnaast kunnen bewoners, net als in al onze woningen, ambulante begeleiding en/of (ver)zorg(ing) krijgen van professionals, mantelzorgers of vrijwilligers. Deze clusters hebben gemeen dat zij beschikken over een gezamenlijke ontmoetingsruimte.

Randvoorwaarden

- Groep van geclusterde woningen;
- Gemixt met andere leeftijdsgroepen;
- Reguliere woningen (senior-geschikt);
- In de buurt van voorzieningen;
- In de buurt van openbaar vervoer;
- Gezamenlijke ontmoetingsruimte;
- Professionele begeleiding bij het woon- / leefconcept (indien het geen CPO betreft);
- Mogelijkheid voor het stallen en veilig opladen van scootmobiel/elektrische fiets.

Mogelijke woningen

Het Knarrenhof in Zwolle is een voorbeeld van een CPO met uitgangspunten passend bij de woonvorm 'wonen met aandacht'. Dit is een specifiek senioreninitiatief (niet gemengd). Soortgelijke woonvormen zouden gerealiseerd kunnen worden in nieuwbouw en door transitie van een bestaand appartementengebouw, of een aantal etages van een bestaand appartementengebouw. Ook zijn er mogelijkheden in de bestaande bouw van onze aanleunwoningen in bijvoorbeeld Fermate, Havezate, Rivierenhof, Weteringstaete, Margaretha, Weidebeek, Turfhorst en Veldheem. In de Havezate en Fermate zijn we inmiddels gestart met twee projectgroepen.



Woonruimte-verdeelsysteem

- Bewoners die bewust kiezen voor het woon- / leefconcept (afwijkende toewijzing via intake).

Leefstijlen

Onder senioren komen alle leefstijlen voor, maar de 'limegroene leefstijl' is het meest vertegenwoordigd.

C. Wonen met zorg

Cluster van reguliere woningen (bestaande of nieuwbouw), geschikt voor senioren met een noodzaak voor (ver) zorg(ing) door professionals (zorggeschikte woningen). Het gaat om senioren die óf op de wachtlijst voor een verpleeghuiszorg staan, óf een indicatie voor intensievere zorg hebben (minimaal Wlz VV4) en niet meer op een voor hen en/of hun omgeving veilige manier in hun huidige woning kunnen wonen. Met deze woonvorm bedoelen we niet zorgvastgoed in de zin van gehele complexen met allerlei voorzieningen (intramurale setting) maar een community-care.

Randvoorwaarden

- Tussen zelfstandig en verpleeghuis in;
- Geclusterd beschut; het fysieke pand en de inrichting moeten bijdragen aan de veiligheid van bewoners en bijvoorbeeld 'dwalen' voorkomen (dementievriendelijk);
- Reguliere woningen (zorggeschikt);
- Gezamenlijke ontmoetingsruimte;
- Mogelijkheid voor stallen en veilig opladen scootmobiel;
- Samenwerking met een zorgorganisatie (en bij nieuwbouw zorgkantoor).

Mogelijke woningen

Deze woonvorm hebben we nog niet, maar wordt op dit moment ontwikkeld bij een nieuwbouwproject in Kampen en bij de transformatie van woonzorgcentrum De Havezate in Zwolle.

Woonruimte-verdeelsysteem

- Bestemd voor mensen met een zorgindicatie (nader te specificeren welke indicatie);
- Bemiddeling via kandidatenlijst zorgorganisatie.



Leefstijlen

Onder senioren komen alle leefstijlen voor, maar de 'limegroene leefstijl' is het meest vertegenwoordigd.

D. Wonen met aandacht (mensen met een kwetsbaarheid)

Cluster van reguliere woningen (bestaande of nieuwbouw), geschikt voor mensen vanuit GGZ (Geclusterd Beschermd Thuis) of LVB met een wens of behoefte tot wonen met aandacht voor elkaar. De clusterbewoners schenken deze aandacht aan elkaar. Voor deze groep geldt dat zij ambulante begeleiding krijgen van professionals. Afhankelijk van de wens en behoefte van de persoon kan dit cluster gemengd zijn (zie ook B) of een kleinschalig cluster met gelijkgestemden als overgangswoonruimte van het intramuraal wonen naar extramuraal wonen. In een gemengd cluster wonen ook reguliere bewoners die voor dit concept kiezen (Maatjes-project, Goede buurproject). Deze clusters hebben gemeen dat zij beschikken over een gezamenlijke ontmoetingsruimte van waaruit de community- building vorm kan krijgen. Hierbij is het noodzakelijk dat dit door een welzijnsorganisatie wordt gefaciliteerd. Deze doelgroep vraagt om een kleine, overzichtelijke woning. Daarnaast is er ook een groep mensen jonger dan 23 jaar (met ingang van 1-1-2026 wordt dit 21 jaar), die afhankelijk is van een huur onder de €477,20 (prijsspeil 2025).

Randvoorwaarden

- In de buurt van voorzieningen;
- In de buurt van openbaar vervoer;
- Gezamenlijke ontmoetingsruimte;
- Professionele begeleiding bij het woonconcept;
- Ambulante ondersteuning van professionals voor de bewoners met een kwetsbaarheid;
- Samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente, zorg, welzijn en corporatie.

Woonruimte-verdeelsysteem

- Bemiddeling via SWT en/of zorgorganisatie;
- Meewoners die bewust kiezen voor het woonconcept (afwijkende toewijzing via intake en motivering);
- Contract op naam van de bewoner.

Mogelijke woningen

Project Community 4.2, Wonen met Toekomst, community de Tippe en de community de Oversteek.



Leefstijlen

Bij deze doelgroep komen **alle leefstijlen** voor.

E. Wonen in stilte

Gespikkelde (niet geclusterde) reguliere woningen met extra aandacht voor geluidsisolatie. Met name voor mensen met niet-aangeboren hersenletsel (NAH) en mensen met een stoornis in het autistisch spectrum (ASS). Ook is er vraag naar dergelijke woonruimte door sommige kwetsbare mensen met GGZ- of LVB-problematiek. De meeste aanvragen voor deze woonvorm komen van alleenstaanden en soms ook van gezinnen waarbij een kind een aandoening in bijvoorbeeld het autistisch spectrum heeft.

Randvoorwaarden

- Goede geluidsisolatie;
- (Ook) kleinere woningen;
- Niet in de drukste wijken van de stad;
- Huur (veelal) onder de eerste aftoppingsgrens.

Woonruimte-verdeelsysteem

Bemiddeling.

Mogelijke woningen

- Nieuwbouw heeft de minste aanpassingen, omdat deze woningen vanuit het bouwbesluit veel beter zijn geïsoleerd dan oudere woningen. Bij nieuwbouw denken we aan een eengezinswoning op de hoek of een duplex op de hoek.
- Bij bestaande bouw kan tijdens grootschalige modernisering bij een hoekwoning extra geluidwerende isolatie worden aangebracht.



Leefstijlen

Mensen met een aandoening in het autistisch spectrum hebben vaker een **limegroene** en **aquablauwe** leefstijl.

F. Wonen met aanpassingen

Gespikkelde woningen met mogelijkheid/ruimte om aanpassingen door te voeren. Afhankelijk van de behoefte kan dit een ruime bestaande woning zijn die met aanpassingen door de gemeente (Wmo-) geschikt kan worden gemaakt. Of een nieuwbouwwoning die tijdens de bouw aangepast wordt aan de behoefte (meerkosten voor rekening van Wmo).

Randvoorwaarden

→ Ruime woningen, geschikt (te maken) voor mensen met (een) fysieke beperking(en).

Mogelijke woningen

→ Alle woningen die voldoen aan de randvoorwaarde.

Woonruimte-verdeelsysteem

→ Bemiddeling op basis van wachtlijst Wmo.



Leefstijlen

Mensen met een fysieke beperking kunnen **alle leefstijlen** hebben.

G. Nieuwe start, tijdelijk wonen

Woningen voor economische dak- en thuislozen zonder GGZ- en/of verslavingsproblematiek. Dit kunnen zowel geclusterde woningen als gespikkelde woningen zijn.

Randvoorwaarden

- Tijdelijke huurovereenkomst;
- Verplichting wekelijks te reageren in de spoedmodule;
- (Ambulante) begeleiding door zorg bij zoeken woonruimte;
- Mogelijkheid om eventueel kinderen in de eigen woning of in een gemeenschappelijke woonkamer te kunnen ontvangen.

Mogelijke woningen

Naast alle reguliere woningen ook semi-permanente en te slopen woningen (mits een jaar beschikbaar).

Woonruimte-verdeelsysteem

- Indicatie via Centrale Toegang (CT);
- Bemiddeling.



Leefstijlen

Economische dak- en thuislozen kunnen **alle leefstijlen** hebben.

3.3 Toekomstige ontwikkelingen

Bij paragraaf 3.2 hebben we nauwkeurig uitgewerkt wat we belangrijk vinden voor de woonvormen voor de verschillende groepen. Als vervolg op deze verdieping kijken we in deze paragraaf vooruit: welke ontwikkelingen vragen om een reactie vanuit onze portefeuillestrategie en onze wijkstrategieën? Wat zijn onze leidende principes voor communityvorming? Hoe creëren we plekken voor ontmoeting en gemengde woonbuurten en woongebouwen? Hoe kunnen we samenredzaamheid stimuleren en woonvormen en communities ontwikkelen? En wat is de beste manier om samenwerking met professionals en inwoners in de buurt te faciliteren?

Leidende principes voor communityvorming

- Kleinschalig (maximaal 50 woningen);
- Creëer plekken voor ontmoeten;
- Maak gemengde complexen waar bewoners bewust kiezen voor de community en zich als 'goede buur' willen inzetten;
- Stimuleer de samenredzaamheid van de bewoners van een community;
- Faciliteer de community vorming professioneel;
- Stimuleer een actieve samenwerking tussen de dagelijks betrokken partijen.

Senioren

De toename van het aantal senioren zorgt ervoor dat de vraag naar passend wonen voor senioren gaat toenemen. Op dit moment (2024) is in Zwolle 31% van onze woningen theoretisch geschikt voor senioren. In kampen is dit 43% en in Oldebroek 19%. Met 'theoretisch geschikt' bedoelen wij gelijkvloerse woningen op de begane grond of gelijkvloerse woningen in woongebouwen met een lift. Of senioren deze woningen ook als passend beschouwen, is van meer factoren afhankelijk, zoals de locatie (dichtbij voorzieningen) en de kwaliteit van de woningen.

De vraag naar passende seniorenwoningen (nultredenwoningen,) zal sterk toenemen. Hierbij verwachten wij dat dit met name een kwalitatieve vraag zal zijn, waarbij ook de locatie (dichtbij voorzieningen) een belangrijke rol speelt.

Voor de meer kwetsbare ouderen verwachten wij een (toenemende) vraag naar verschillende type geclusterde woonvormen (geclusterde nultredenwoningen). Mensen met een lager opleidingsniveau (basisonderwijs + vmbo) leven in vergelijking met mensen met een hbo- of universitaire opleiding gemiddeld zes jaar korter en vijftien jaar minder in goede gezondheid. Dit betekent dat onze huurders in de primaire doelgroep eerder en langer een bepaalde zorgvraag (zullen) hebben. Daardoor zal de vraag naar woonvormen met bijvoorbeeld

aanwezige zorg of zorg in de nabijheid toenemen (zorggeschikte woning). Door eenzaamheid en de behoefte aan sociale contacten zal de vraag naar woonvormen met reguliere woningen met de mogelijkheid van ontmoeten en/of samenwonen toenemen.

De vraag naar deze woonvormen denken wij voor een deel in ons bestaande vastgoed te kunnen realiseren, maar ook nieuw te ontwikkelen (regulier) vastgoed sluiten wij niet uit. Met name de opgave rondom zorggeschikte woningen is meestal makkelijker in nieuwbouw te realiseren. Indien realisatie in ons bestaande vastgoed plaatsvindt, zal dit in sommige gevallen vragen om aanpassingen aan dat vastgoed.

In ons portefeuilleplan geven we aan dat we senioren vooral willen bedienen met ruime appartementen met lift en patiowoningen. Dit type woningen willen we dan ook in aantal laten toenemen. Tevens doen we in het portefeuilleplan uitspraken over het gewenste aantal geclusterde en zorgwoningen. In de wensportefeuille in ons portefeuilleplan staan uitspraken over de ontwikkeling van reguliere woningen die dus deels ook verhuurd worden aan senioren.

Aandachtsgroepen

Het is de verwachting dat het aantal mensen dat uitstroomt uit het Beschermd Wonen (BW) de komende tien jaar stabiel blijft. Dit betekent dat het niet nodig is om onze woningvoorraad extra uit te breiden. De kwetsbaarheid van de uitstromers neemt echter wel toe. Daardoor is het voor een deel van hen niet passend om zelfstandig regulier te (gaan) wonen. Deze groep vraagt om meer beschutte woonvormen. Op dit moment is het moeilijk te voorspellen hoe groot die vraag wordt.

Wij gaan verder met het jaarlijks realiseren van minimaal één nieuwe, kleinschalige woonvorm (community). Het gaat hier om reguliere woningen in ons bestaand bezit en/of nieuwbouw. Om de verbinding tussen bewoners te versterken zorgen wij ervoor dat er een gezamenlijke ruimte is waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Dit wordt professioneel ondersteund door een welzijnsorganisatie.

De uitstroom uit de maatschappelijke opvang (MO) is mede afhankelijk van het aantal plekken in de maatschappelijke opvang. Op dit moment lopen er onderzoeken naar en gesprekken over de doorontwikkeling van de regionale maatschappelijke opvang in de centrumgemeente Zwolle. Wij verwachten dat het aantal plekken in de MO zal afnemen. Daarnaast is het de verwachting dat er meer uitstroming zal plaatsvinden naar de gemeente van herkomst. Ook zijn er positieve ervaringen opgedaan met Housing First-projecten (zie paragraaf 2.4).

De verwachting is dat deze methodiek meer zal worden ingezet voor het (regulier) huisvesten van bewoners uit de maatschappelijke opvang.

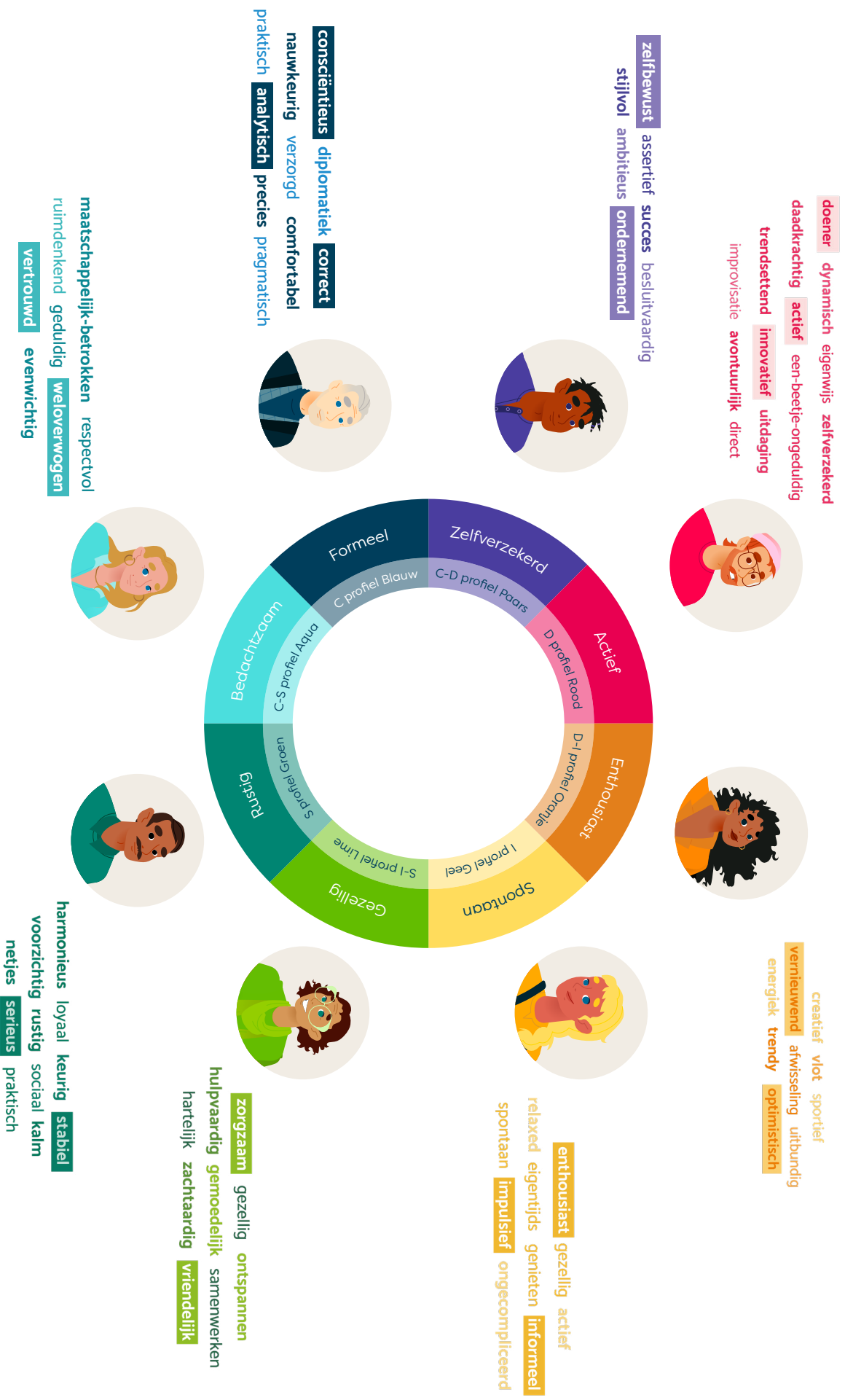
Verder verwachten we dat er (meer) vraag komt naar beschutte woonvormen voor jongeren die uit de jeugdzorg of uit het Beschermd Wonen uitstromen. Ook voor een deel van deze jongeren is zelfstandig regulier wonen nog niet passend. Voor deze groep jongeren is een kleine, overzichtelijke wooneenheid in de buurt van voorzieningen en openbaar vervoer met een huur onder €477,20 (prijsspeil 2025) het meest passend. Het is de verwachting dat er vraag naar beschutte woonvormen voor een deel van de jongeren komt. Voor jongeren die uitstromen, is er over het algemeen een tekort aan reguliere woonruimte met een voor jongeren passende huur.

Met betrekking tot de opgaves rondom 'Wonen en zorg' zijn wij onderdeel van verschillende samenwerkingsverbanden. Wij merken dat het nog steeds zoeken is naar een manier waarop de verschillende tafels regie kunnen en moeten voeren binnen het domein. Eén van de middelen waar wij op inzetten om de samenwerking te verbeteren is de ontwikkeling van een Huis van de Wijk. Dit is een plek waar buurtbewoners elkaar kunnen ontmoeten, waar professionals de verbinding met elkaar maken en waar buurtbewoners en professionals elkaar kunnen vinden.

Samenwerkingsverbanden waar deltaWonen aan deelneemt:

- WWZ038 in Zwolle en Kampen;
- Prestatieafspraken (Zwolle, Kampen, Oldebroek);
- Werkgroep HBD (huisvesting bijzondere doelgroepen) Kampen;
- Werkgroep bijzondere woonvormen in Zwolle;
- Corporatieoverleg N-Veluwe;
- Wonen en zorg in het Concilium Zwolle; hierin worden wij vertegenwoordigd door SWZ;
- Kernteam Wonen en Zorg van de gemeente Zwolle; hierin worden wij vertegenwoordigd door SWZ;
- Naast deze samenwerkingsvormen zijn we op projectniveau samenwerkingsverbanden aangegaan met verschillende zorginstanties en/of gemeenten.
- Koplopersgroep en werktafels woonzorgvisie provincie West-Overijssel;
- Iza-tafel IJssel-Vecht; coalitie vitaal ouder worden;
- Overlegtafel Geclusterd wonen Beschermd Thuis gemeente Zwolle;
- Werktafel WWZ-senioren gemeente Zwolle.
- Stimuleer een actieve samenwerking tussen de dagelijks betrokken partijen.

Legenda Leefstijlen



Bronnen

Geraadpleegde documenten:

- Update 'Veerkracht in corporatiebezit' (Aedes - 2020);
- Reisadvies 'Oud en zelfstandig in 2030' (Commissie Toekomst zorg thuiswonende ouderen - Rijksoverheid - 2020);
- Weten is nog geen doen (Wetenschappelijke Raad voor de Regering - 2017);
- Koersdocument 'Groeï en Geluk' (deltaWonen - 2019);
- Verkenning deltaWonen persona's (DiscVision - 2019);
- Beperking of 'gewoon anders'? (Platform31 - 2020);
- Overlast voorkomen in de wijk (Platform31 en Aedes - 2019);
- Achtergronddocument bij 'Het aantal mensen met een licht verstandelijke beperking: een schatting' (SCP- 2019);
- Gezonde levensverwachting; onderwijsniveau. (CBS. Statline 2017);
- Centraal Bureau voor de Statistiek. Gezonde levensverwachting; onderwijsniveau. Statline 2017);
- Programma 'Een thuis voor iedereen' (ministerie van BZK - 2022);
- Programma 'Nationaal actieplan dakloosheid' (ministerie BZK - 2022);
- Programma 'Wonen en zorg voor ouderen' (ministerie van BZK - 2022);
- IZA regioplan IJsselvecht (2023);
- Regionale woonzorgvisie Provincie West-Overijssel (2024).



Colofon

De visie op '**Wonen met zorg voor elkaar**' is opgesteld door Petra Stuitje, programmamanager bij deltaWonen. Meer weten? Neem dan contact op met Petra Stuitje via het telefoonnummer **038- 851 02 00** of mail naar info@deltawonen.nl.