



<b>Onderwerp</b> Stadsdeal ouderenhuisvesting “Een fijn (t)huis voor nu en later”	
Nummer	2022/73147
Portefeuillehouder	Meijs, M.-Th.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	ECDW
Auteur	Hillege, P./Graaf, M. de
Telefoonnummer	0235115038
Email	<a href="mailto:phillege@haarlem.nl">phillege@haarlem.nl</a>
Kernboodschap	Gemeente, woningcorporaties en ouderenzorgorganisaties hebben gezamenlijk de opgaven, doelen en uitvoeringsagenda op het gebied van ouderenhuisvesting voor de komende jaren vastgesteld en verwoord in de Stadsdeal ouderenhuisvesting. Aan de hand van dit document zullen partijen de komende jaren in samenwerking met andere partners in de stad de bestaande en toekomstige woningvoorraad geschikter maken voor de groeiende groep ouderen en zorgdragen voor voldoende aanbod van wooneenheden waarbij intensieve zorg verleend kan worden.
Behandelaanbeveling voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissie ontwikkeling.  De stadsdeal ouderenhuisvesting is in het uitvoeringsprogramma van de Woonvisie 2021-2025 opgenomen naar aanleiding van een door de raad aangenomen initiatiefvoorstel “(ver)bouw aan een levensloopbestendig/vergrijzingsproof Haarlem”. In de prestatieafspraken die met de drie Haarlemse corporaties zijn gemaakt voor de periode 2022-2026 is opgenomen dat partijen de afspraken uit de stadsdeal ouderenhuisvesting uitvoeren.
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none"><li>• Woonvisie Haarlem 2021-2025 “Samen Doorbouwen aan een Duurzaam (t)huis” (2021/<a href="#">25829</a>) in raadsvergadering van 6 april 2021 vastgesteld.</li><li>• Initiatiefvoorstel van PvdA (Ver)bouw aan een levensloopbestendig / vergrijzingsproof Haarlem! (<a href="#">2020/ 998231</a>) in raadsvergadering van 22 oktober 2020 vastgesteld.</li></ul>
Besluit College d.d. 15 februari 2022	Het college van burgemeester en wethouders Besluit:

	<p>1. De afspraken over de opgaven, doelen en uitvoeringsagenda ouderenhuisvesting zoals vastgesteld in de stadsdeal ouderenhuisvesting vast te stellen.</p> <p>de secretaris, <span style="float: right;">de burgemeester,</span></p>
--	--

## 1. Inleiding

Het aantal ouderen zal de komende jaren fors groeien, en omdat we ook steeds ouder worden, wordt de gemiddelde leeftijd ook steeds hoger (dubbele vergrijzing). Het grootste gedeelte van de ouderen zal zelfstandig thuis blijven wonen, maar de groep die (intensieve) zorg aan huis nodig heeft, en niet meer zelfstandig kan wonen, maar verpleging en verzorging nodig heeft wordt de komende jaren ook groter.

Naast passende zorg zijn geschikte woningen essentieel voor het zelfstandig kunnen wonen. De komende jaren neemt de vraag naar geschikte woningen voor ouderen toe. Deze vraag is divers wat verschillende financieringsklassen, doelgroepen en woonvormen betreft. Dit vraagt om een integrale aanpak van de opgave van ouderenhuisvesting. In de woonvisie Haarlem 2021-2205: "Samen Doorbouwen een Duurzaam (t)huis" is aangekondigd dat een stadsdeal Ouderenhuisvesting zou worden opgesteld. Deze is nu gereed. De stadsdeal Ouderenhuisvesting (bijlage A) biedt een basis voor de aanpak en integrale samenwerking tussen gemeente, corporaties, zorgaanbieders. Deze partijen zijn bereid om gezamenlijk de uitdaging op te pakken, afspraken te maken over concrete inzet en resultaten, om zo de integrale opgave te realiseren. Voor realisatie is samenwerking met andere partijen ook gewenst én nodig, zoals marktpartijen, zorgkantoor, welzijn en bewoners. Deze samenwerking wordt komende jaren verder stedelijk en/of gebied specifiek gezocht.

## 2. Besluitpunten college

1. De afspraken over de opgaven, doelen en uitvoeringsagenda ouderenhuisvesting zoals vastgesteld in de stadsdeal ouderenhuisvesting vast te stellen.

## 3. Beoogd resultaat

Met het vaststellen van de stadsdeal tonen betrokken partijen commitment om zorg te dragen voor voldoende passende woningen en bijpassende zorg voor de huidige en toekomstige generatie ouderen in levensloopbestendige en inclusieve wijken.

## 4. Argumenten

*1. Dit besluit is de beste manier om het beoogd resultaat te bereiken*

Met de stadsdeal zijn afspraken vastgelegd die de samenwerking tussen primair gemeente, corporaties en zorgaanbieders voor de komende jaren versterken. Woningcorporaties hebben de



taak in het voorzien in woningaanbod dat voorziet in de kwantitatieve en kwalitatieve vraag voor de doelgroep sociale huur en voor een deel middeldure huur. Deze doelgroep wordt voor een groot deel gevormd door ouderen. Zorgaanbieders leveren verpleging en verzorging in verpleeghuizen, en in ambulante vorm aan huis en exploiteren zelf zorgvastgoed. De gemeente voert de Wet Maatschappelijke Ondersteuning uit, draagt zorg voor de sociale infrastructuur, stelt kaders en maakt afspraken met partijen bij project- en gebiedsontwikkeling. Partijen zullen sowieso moeten samenwerken om het beoogde doel te bereiken. De stadsdeal vormt hiervoor een startpunt.

#### *2 Het besluit past binnen de woonvisie Haarlem 2021-2025 en programmabegroting 4.1.*

In de Woonvisie 2021-2025 zijn ouderen als een belangrijke doelgroep van beleid gemarkeerd. Daarbij is de kwantitatieve opgave voor de ouderenhuisvesting voor de komende jaren geschetst en is in het uitvoeringsprogramma opgenomen dat, in lijn met het initiatiefvoorstel “(ver)bouw aan een levensloopbestendig/ vergrijzingsproof Haarlem” een stadsdeal ouderenhuisvesting wordt voorbereid met de belangrijkste partijen. Deze stadsdeal “Een fijn (t)huis voor nu en later” is nu gereed (bijlage A). De stadsdeal sluit aan op de uitgangspunten geformuleerd in de programmabegroting 4.1. Duurzame stedelijke ontwikkeling.

#### *3. Het besluit sluit aan en geeft uitvoering aan de prioriteiten van Rijksbeleid.*

Vanuit het Rijksbeleid op het gebied van wonen wordt ouderenhuisvesting als een van de meest urgente vraagstukken gezien, gelet op de verwachte demografische ontwikkeling tot in ieder geval 2050. Op rijksniveau hebben Actiz (branchevereniging zorgorganisaties), Aedes (koepel woningcorporaties), VNG, ZN (Zorgverzekeraars Nederland) ook ambities afgesproken om aan de toekomstige vraag te voldoen<sup>1</sup>.

#### *4. De in de stadsdeal opgenomen opgave is gebaseerd op actueel onderzoek*

De aanbieders van ouderenzorg hebben op regionaal niveau de verwachte toekomstige vraag naar Verpleging en Verzorging onderzocht. Hieruit is naar voren gekomen dat in Haarlem een toekomstige vraag wordt verwacht van 400 tot 800 plaatsen tot 2040. Een deel van deze vraag kan worden ingevuld door zorg te verlenen in zelfstandige woningen, bij voorkeur in geclusterde vorm en nabij verpleegtehuis of zorgsteunpunt. Deze cijfers zijn in de woonvisie opgenomen. De raming naar zelfstandige (extramurale) woningen zoals opgenomen in de Woonvisie is gebaseerd op onderzoek uit 2016 aangevuld met recentere inzichten. Ten behoeve van deze stadsdeal heeft een actualisatie van de behoeftebepaling door onderzoeksbureau ABF op basis van het model Fortuna plaatsgevonden. Het rapport is opgenomen in bijlage 2.

Ten opzichte van 2016 is er in algemeenheid sprake van een lagere geprognostiseerde behoefte aan aanvullende ouderenwoningen tot 2040 (4410 zelfstandige woningen ten opzichte van eerder geprognostiseerde ruim 6000). De verandering kan worden verklaard door een gerealiseerde groei van de woningvoorraad (met name nultredenwoningen), veranderde cijfers vanuit het landelijke

---

<sup>1</sup> Afspraken bestuurlijk overleg wonen voor ouderen, 8 april 2021

woningbehoefte-onderzoek (WoON 2018) en een nauwkeurigere selectie op de behoefte onder 65+ers. De verhouding tussen huur en koopwoningen is 42% huur en 58% koop. De doorrekening op basis van het Fortuna model laat voor de behoefte-raming voor plaatsen Verpleging en Verzorging ook een stijgende behoefte zien, in lijn met de doorrekening die door zorgkantoor en de ouderenzorgorganisaties is gemaakt. De aantallen wijken wel wat af. Voor de opgaven in de stadsdeal is uitgegaan van de eerder gemaakte doorrekening in opdracht van de ouderenzorgorganisaties (opgenomen in Bijlage 3 “Huisvestingsopgave ouderenzorg Kennemerland, maatschappelijke opgave tot 2040”, Gupta Strategists) omdat deze is gebaseerd op werkelijke bestaande plaatsen en demografische doorrekening. Een groot deel van deze opgave zal moeten worden opgevangen in woningen waarbij Verpleging en Verzorging thuis geleverd wordt. De komende jaren zal aan de hand van ontwikkelingen de behoefte-ramingen worden geactualiseerd.

In de behoefte-raming op basis van het Fortuna model is ook verkenning doorgerekend voor wonen met zorg intramuraal voor cliënten Gehandicaptenzorg (GHZ) en Geestelijke Gezondheidszorg (GGZ). De hierin opgenomen cijfers bestrijken niet het hele veld (Beschermd Wonen is niet opgenomen) en lijken niet echt aan te sluiten bij ontwikkelingen op het gebied van ambulantisering. Het is ook vooralsnog niet duidelijk wat relatie is tussen benodigde plaatsen voor behandeling (zorgverzekeringswet) en langdurig verblijf (Wet Langdurige Zorg). De cijfers kunnen een rol spelen bij behoefte-ramingen voor op deze terreinen in de toekomst, maar daarvoor zal nadere analyse nodig zijn.

#### *5. De stadsdeal benadrukt het belang van inclusieve wijken en geeft de contouren voor de uitvoeringsagenda.*

Naast het bepalen van de omvang van de fysieke woonopgave zijn in de stadsdeal de elementen benoemd die naast de woning van belang zijn om lang en zelfstandig te kunnen wonen. Het gaat hierbij om de realisatie van wijken waar het voorzieningenniveau en de inrichting van de publieke ruimte zijn afgestemd op de behoefte en wensen waarbij deze inclusieve omgeving ook voor andere leeftijds- en doelgroepen toekomstbestendig en aantrekkelijk is.

Om toe te werken naar resultaten is uitwerking nodig naar de verschillende projecten en gebieden waar kansen liggen om tot realisatie te komen. Samenwerking met andere partijen zoals de ontwikkelende partijen en welzijnsorganisaties is van belang. Onderdeel van de stadsdeal is dat dit de komende periode wordt uitgewerkt. Daarnaast is afgesproken dat er 2 x per jaar een bestuurlijk overleg zal plaatsvinden waarbij de voortgang zal worden gevolgd en zo nodig aanvullende afspraken worden gemaakt.

#### *6. Stakeholders staan positief tegenover initiatief en strekking van de stadsdeal.*

Gemeente, woningcorporaties en zorgaanbieders hebben een stadsbrede en langdurige rol en verantwoordelijkheid in het voorzien van passende woningen met bijbehorende zorg. Vanuit dit perspectief is als eerste met deze partijen de samenwerking op stadsniveau gezocht. Bij de verdere uitwerking zullen andere partijen betrokken worden. Er heeft op basis van de concept-stadsdeal een



consultatie plaatsgevonden met een aantal consumentenvertegenwoordigers (participatieraad, Katholieke Bond voor ouderen (KBO), huurdersorganisaties), met partijen die woningen in de marktsector ontwikkelen of verhuren en het zorgkantoor Kennemerland van Zilveren Kruis. De consumentenorganisaties steunen de uitgangspunten van de stadsdeal en zijn blij dat de betrokken partijen samenwerken. Ze ondersteunen de inclusieve, levensloopbestendige wijken. Daarnaast hebben ze een aantal aandachtspunten meegegeven die gericht zijn op deze totstandkoming van de inclusieve wijken en hoe dit in de bouwopgave past. Marktpartijen geven over het algemeen aan het initiatief te ondersteunen en willen graag hun betrokkenheid bij het doel en onderwerp tot uiting brengen. Voor deze partijen wordt waarschijnlijk de mogelijkheid geboden om een adhesieverklaring met de doelen van de stadsdeal te ondertekenen. Naast de bouw van woningen die geschikt zijn voor ouderen, benadrukken ze dat de openbare ruimte ook gericht moet zijn op ontmoeting en het langer thuis wonen. De totstandkoming van de stadsdeal sluit aan bij regionale samenwerkingsagenda die Zorgkantoor met gemeenten is opgesteld en het hierin opgenomen thema wonen en zorg. Het zorgkantoor pleit voor een regionaal vervolg.

#### *7. Financiën*

Uit het ondertekenen van de stadsdeal vloeien geen directe financiële consequenties. Afgesproken is om in gezamenlijkheid de uitvoeringsagenda verder vorm te geven en in te vullen. De werkzaamheden en het eventueel hiervoor in te zetten budget vallen binnen capaciteit van de afdeling ECDW en MO en de woonvisie.

### **5. Risico's en kanttekeningen**

#### *1. Realisatie van de opgaven vraagt nadere uitwerking en samenwerking op project- en gebiedsniveau met betrokken partijen*

De gevraagde inzet op bestaande woningen en de realisatie van nieuwe woningen en zorglocaties zullen gestalte krijgen in de buurten en wijken van de stadsdelen, ontwikkelzones en bij overige projecten. De mogelijkheden en kansen die hier binnen de al lopende ontwikkelingen en bestaande voorzieningenstructuur bestaan, zullen nader in beeld gebracht moeten worden. Daarbij zou er sprake kunnen zijn van andere belangen (bv gewenste snelheid, andere doelgroepen, etc), en is samenwerking met andere partijen noodzakelijk.

Bij veel van de woningbouwontwikkelingen zijn kleinere huishoudens al de doelgroep van corporaties en marktpartijen. Daarbij zal en kan er nadrukkelijker naar randvoorwaarden voor langer zelfstandig wonen en voor het voorzien in Verpleging en Verzorging Thuis worden gekeken, dit hoeft geen beperking te zijn in het (tempo in) gebiedsontwikkeling te vormen.

#### *2. Realisatie van ouderenhuisvesting en bijbehorende voorzieningen door marktpartijen is voornamelijk op basis van samenwerking, niet op basis van afdwingbaarheid.*

De gemeente heeft spelregels vastgesteld voor woningbouw waarin verdeling van de woningbouwcategorieën is opgenomen, en eisen zijn gesteld aan minimale oppervlaktes,

huurhoogte, huurstijging en woonruimteverdeling. De verdeling naar doelgroepen waaronder ouderen is niet in deze spelregels opgenomen. Met corporaties en zorgorganisaties zijn via de stadsdeal afspraken gemaakt, met marktpartijen wordt meer gebieds- of zonegericht samengewerkt, waarbij ook aan het aanbod voor ouderenhuisvesting wordt en zal worden gewerkt. Het is echter mogelijk dat marktpartijen een ander beeld of doelstelling hebben. Het is mogelijk dat, om de gewenste doelstellingen te bereiken, er andere instrumenten ingezet moeten worden waarbij de gemeente hardere randvoorwaarden stelt.

## **6. Uitvoering**

Voor de uitwerking en uitvoering van de stadsdeal Ouderenhuisvesting stellen gemeente, corporaties en zorgaanbieders, en zo mogelijk andere belanghebbende partijen, in 2022 een uitvoeringsagenda van de Stadsdeal op voor de komende 5 jaar en actualiseren deze jaarlijks na een korte evaluatie.

## **7. Bijlagen**

- A. "Een fijn (thuis) voor nu en later", Stadsdeal ouderenhuisvesting Haarlem
- B. "Verkenning wonen met zorg 2021-2040 Regio Zuid-Kennemerland/IJmond", bureau ABF Research, januari 2022
- C. "Huisvestingsopgave ouderenzorg Kennemerland, maatschappelijke opgave tot 2040", Gupta Strategists, december 2020