
Handreiking Ouderen en Wonen

Deze handreiking is gemaakt voor alle medewerkers die betrokken zijn bij het (laten) ontwikkelen van woonvormen voor ouderen. Ontwikkelen zien wij hier in de breedste zin van het woord, van kansen zien en wijkontwikkelingen vormgeven tot het daadwerkelijk opleveren van woningen

Tegenwoordig blijven ouderen langer zelfstandig thuis wonen, in hun eigen vertrouwde omgeving waar ze hun (professionele) zorgnetwerk hebben en ze de voorzieningen kennen. Voor veel ouderen is dit prettig, maar door het wegvallen van de verzorgingshuizen is er een gat ontstaan tussen zelfstandig (alleen) thuis wonen én opname in een verpleeghuis. Een tussenvorm ontbreekt. Hierdoor zien we de vraag naar vormen van beschut wonen voor ouderen toenemen. Het College van de gemeente Utrecht wil vernieuwende woonvormen realiseren die aan deze vraag voldoet: zelfstandig wonen in een veilige omgeving. Deze handreiking geeft informatie over wat zelfstandig wonen in een veilige omgeving betekent, wat woonwensen van ouderen zijn en waaraan gedacht moet worden wanneer er vanuit een integrale en inclusieve blik wordt gebouwd voor ouderen. Met integraal bedoelen we dat er steeds moet worden gedacht vanuit het woonperspectief van de doelgroep. Dus het gaat bijvoorbeeld niet alleen over groen, maar het gaat over groen in relatie tot de ouderen die er komen wonen. M.a.w. kijk naar ontwikkelingen ook door de bril van ouderen. Dat 'ook' zegt meteen iets over inclusiviteit: ouderen moeten volwaardig kunnen deelnemen aan de samenleving.

De handreiking is opgesteld door de afdelingen MO en Wonen.



Zelfstandig wonen in een veilige omgeving

We zien dat ouderen wel willen verhuizen naar een meer geschikte woning, het liefst binnen de eigen woonplaats en bij voorkeur ook nog binnen de eigen buurt, maar dat zij aangeven deze niet te kunnen vinden. De focus van dit informatiedocument ligt op alle ouderen. Van ouderen die nog geen of een lichte zorgvraag hebben, maar wel behoefte hebben aan een woonomgeving die past bij de verminderde fysieke mogelijkheden die ouderdom met zich meebrengt, via ouderen met een zorg en ondersteuningsvraag die thuis geboden kan worden, al dan niet in een aangepaste woning tot ouderen die volledig 24/7 van zorgafhankelijk zijn en afhankelijk zijn van een verpleeghuis.

In deze handreiking benoemen wij de aandachtspunten en vragen die gesteld kunnen worden bij de verschillende deelonderwerpen die horen bij het onderwerp 'ouderen-wonen-zorg'.

Globaal te onderscheiden groepen ouderen

Ouderen verschillen in interesses, zelfredzaamheid, culturele achtergrond, behoeften en mogelijkheden. Ouderen worden vaak gelijkgesteld met kwetsbaarheid en zorgafhankelijkheid, maar individuen verschillen sterk. Voor alle mensen geldt dat ouder worden gepaard gaat met toenemende kwetsbaarheid. Los van fysieke beperkingen die kunnen ontstaan is een overkoepelend kenmerk van ouderen dat zij *meer tijd* nodig hebben om complexe situaties te overzien en dat het tempo van handelen en bewegen daalt met het stijgen van de leeftijd. Ouderen zijn geen doelgroep maar een leeftijdscategorie. De valkuil is dat de groep vanaf 67 jaar en ouder te veel als één worden gezien waardoor beleidsmaatregelen niet meer effectief zijn. Globaal genomen kan de volgende indeling gehanteerd worden:

De groep ouderen **tussen de 67 – 75 jaar** kenmerkt zich over het algemeen¹ door een grote mate van vitaliteit en zelfstandigheid. Zij beschouwen zichzelf niet als oud en voelen zich niet aangesproken als het over ouderen gaat. De toekomst met toenemende kwetsbaarheid vanuit ouderdom houdt hen niet (vaak) bezig. Journalisten van de Trouw hebben recent de term YEP geïntroduceerd voor deze groep: Young Elderly People. Deze groep is alleen te verleiden tot het verlaten van een eengezinswoning als een reëel en aantrekkelijk woon alternatief (denk aan een ruime woning) beschikbaar is.

In de **groep van 75 – 85 jaar** wordt de kwetsbaarheid groter, de fysieke kracht neemt af. In deze periode wordt merkbaar dat men meer tijd nodig heeft om complexe situaties te overzien en gaat over het algemeen het tempo van handelen en bewegen omlaag. Toch is een groot deel van deze groep nog goed in staat de regie te voeren over het leven, actief te zijn in de eigen omgeving en zelfstandig te wonen. Daarbij ontstaat wel een grotere afhankelijkheid van de toegankelijkheid van de openbare ruimte, geschikte fiets- en looproutes, de nabijheid van openbaar vervoer en de nabijheid van voorzieningen. Soms ook van aangepaste woningen en vormen van zorg en ondersteuning thuis. De inrichting van de stad met aandacht voor de veranderende fysieke en mentale vermogens van ouderen is voor deze groep van belang. Dat helpt hen zo lang mogelijk actief en zelfstandig te blijven.

In de **groep van 85 jaar en ouder** zien we de meest kwetsbare ouderen. Hun leefwereld wordt kleiner en hun energieniveau lager. Aansluiting blijven houden bij de nieuwste digitale en maatschappelijke ontwikkelingen wordt moeilijker. Vaak ontstaat in deze leeftijdsgroep een grote zorgafhankelijkheid. Dat kan zijn ondersteuning via de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) of thuiszorg, via de Zorgverzekeringswet (Zvw) of een combinatie van beiden. De woning moet rollator/rolstoel bewoonbaar zijn. Regelmatig wordt de zorgafhankelijk zo groot dat verhuizing naar een verpleeghuis noodzakelijk

1. We zien bij sommige ouderen met een niet- Westerse achtergrond dat zij al op jongere leeftijd te maken krijgen met een grote fysieke kwetsbaarheid. Ook definieert een deel van deze groep zich al op jongere leeftijd als 'oudere'.

wordt via de Wet langdurige zorg (Wlz). Verwacht wordt dat vanwege de vergrijzing de vraag naar deze voorziening zal groeien voor de stad Utrecht en er meer locaties nodig zullen zijn.



Inspirerend voorbeeld: Wonen 'als God in Frankrijk', Aahof in Zwolle

Het Aahof in Zwolle is het eerst gerealiseerde bewonershof in Nederland, volgens het woonconcept Knarrenhof. Deze groep senioren willen graag zo

lang en zo leuk mogelijk zelfstandig blijven wonen en daarbij ook naar elkaar omkijken. Het Aahof telt 48 levensloopbestendige woningen, zowel

huur als koop. Het kent twee hofjes met een gemeenschappelijke binnentuin en het gemeenschapshuis het 'Hofhuys'.

Ze wonen, zeggen de bewoners van de Aahof zelf, "als God in Frankrijk".

Waarom moet worden gedacht wanneer je bouwt voor ouderen?

1. Wensen van ouderen

Er zijn heel veel verschillende ouderen: verschillen tussen leeftijdsgroepen, zorgafhankelijkheid, inkomen, sociale- en culturele achtergronden et cetera. De wensen lopen dan ook uiteen.

- In de meeste gevallen willen mensen een zelfstandige woning, waarbij ze zich tegelijkertijd onderdeel voelen van een gemeenschap en sociale contacten in de nabijheid (buren) kunnen vinden. Omkijken naar elkaar is daar een onderdeel van. Met mogelijkheden om deel te nemen aan activiteiten die passen bij de interesses en vaardigheden.
- Een deel van de ouderen wil graag in een gebouw met verschillende leeftijdsgroepen wonen. Anderen geven de voorkeur aan wonen met mensen uit dezelfde leeftijdsgroep.
- Bouwen voor verschillende inkomensgroepen is noodzakelijk. Vanuit de gedachte dat veel mensen graag in hun eigen buurt willen blijven wonen zal het woningaanbod op de inkomensverdeling van de buurt moeten aansluiten. Het mengen van meerdere inkomensgroepen (sociaal, midden, hoge huur en koop) is een mogelijkheid, maar kan per locatie verschillen.
- Een klein deel van de ouderen wil zelf een project realiseren als Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) of in een vorm van mede-opdrachtgeverschap of collectief wonen (woongroepen). Vanwege de lange doorlooptijd van dergelijke projecten biedt dit

voor weinig ouderen een echte en tijdige oplossing, maar sommigen beginnen er al vroeg mee (55-plussers), terwijl eenmaal gerealiseerde woonvormen ook de vraag van toekomstige ouderen kan bedienen.

- Oudere Nederlanders met een migratieachtergrond willen soms graag een eigen woongroep vormen, waarbij ze terugvallen op oude routines met gelijkgestemden. Het samenwonen en samenzijn gaat daarbij verder dan de wens van de meeste westerse ouderen om beschermt te wonen.



Inspirerend voorbeeld: Oranjepark in Ermelo verbindt generaties

Uiteindelijk is het de bedoeling dat op dit bosrijke terrein een volledige wijk komt met zo'n 100 huurwoningen en koopwoningen. Waar jong en oud naar elkaar omkijkt. 'Het aantal ouderen groeit hard. Er is grote behoefte aan woonvormen voor ouderen.'

Kwaliteit van wonen is één van de pijlers van het Oranjepark. 'De woningen zijn geschikt om zorg in te ontvangen. Zodat mensen zo lang mogelijk in hun huis kunnen blijven wonen. We hebben gezorgd voor een goede buitenruimte die goed toegankelijk is zodat bewoners makkelijk naar buiten kunnen.'

Bron: <https://www.zorgsaamwonen.nl/artikel/oranjepark-ermelo-verbinding-generaties>

2. Uitgangspunten bij het realiseren van vernieuwende woonvormen

- De woonvorm draagt bij aan gemeenschapsvorming. De inrichting van het gebouw en directe omgeving dient deze gemeenschappelijkheid te faciliteren en te stimuleren. Door de looproutes, gezamenlijke ruimtes, gezamenlijk onderhoud van de tuin, etc. Met als uitkomst dat verschillende varianten van gemeenschappelijk en veilig wonen ontstaan.
- Een gebouw dat open is richting de wijk, en daarmee een verbinding aangaat. Door de inrichting van de plint (een restaurant, sportschool, etc.). Maar ook door de (open) architectuur van het gebouw zelf.
- Er ontstaat een aansprekend wooncomplex. Aansprekend voor ouderen die er gaan wonen. De op te leveren woningen zijn een reëel alternatief voor ouderen die een ééngesinswoningen achter laten (de vitale ouderen). Dus minimaal 2 slaapkamers is wenselijk.

- Het gaat daarbij niet alleen om kwetsbare personen. Het uitgangspunt blijft inclusiviteit en een levendige, gemengde wijk met menging van kwetsbare ouderen en dragen/vitale (ouderen). Alleen zo kunnen stevige sociale verbindingen ontstaan en burenhulp.
- Nabijheid van voorzieningen (max 500 meter lopen): arts, apotheek, supermarkt, openbaar vervoer.
- Parkeerplek voor scootmobiel.
- In de openbare ruimte zijn er nauwelijks hoogteverschillen. Rolstoelers kunnen dus bij elke voordeur komen zonder hellingen of obstakels.

Belangrijke toetsingsvragen bij het realiseren van vernieuwende woonvormen

- Op welke groep ouderen richt het project zich? Gaat het om ouderen die verleid moeten worden hun ruime eengezinswoning te verlaten? Gaat het om ouderen met een(lichte) zorgvraag, etc. De keuze voor een doelgroep bepaalt het type woningen, maar ook de eisen aan de omgeving van de woningen.
- Zijn er mogelijkheden voor het realiseren van een wooncomplex via een CPO² of een andere collectieve vorm (bijvoorbeeld mede-opdrachtgeverschap, corporaties, ondernemers)?
- Indien er sprake is van een ontwikkelaar: zijn de toekomstige bewoners in beeld? Wat zijn de kenmerken van deze doelgroep en wat zijn de woonwensen?
- Hoe komen deze woonwensen concreet terug in de voorstellen?
- Is er een klankbordgroep uit de beoogde doelgroep die tijdens de voorbereidende plannen en bouw kan meedenken over concept en realisatie?
- Op welke wijze wordt ontmoeting (en eigenaarschap) tussen de bewoners gestimuleerd en gefaciliteerd in het gebouw zelf én in de ruimte om het gebouw heen? Zijn de stedenbouwkundige-en groennormen hierop afgestemd?
- Op welke wijze wordt ontmoeting met bewoners van alle leeftijden uit de omliggende wijk gestimuleerd en gefaciliteerd in het gebouw zelf én in de ruimte om het gebouw heen.
- Hoe wordt er een gemeenschap gecreëerd? Komen er gemeenschappelijke woonkamers, ontmoetingsplekken, tuin etc.

² Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is een vorm van sociale projectontwikkeling waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen nieuwbouwproject.

- Hoe ziet de mobiliteitsbehoefte van de doelgroep eruit? Zijn de verkeer-/parkeernormen hierop afgestemd?
- Investeert de beheerder van het gebouw in het ontstaan van actieve bewonersgroep na oplevering van het gebouw?
- Zijn de toegankelijkheidsnormen voor het gebouw en de woningen helder geformuleerd? Zie hiervoor het uitvoeringsprogramma '[Utrecht voor iedereen toegankelijk](#)'.
- Komen er in de plint ruimtes waar algemene voorzieningen gerealiseerd kunnen worden die ook voor de wijkbewoners interessant zijn (bijvoorbeeld een restaurant).



Inspirerend voorbeeld: LIFE in Amsterdam

In het hart van Houthaven verrijst LIFE: een bijzonder woongebouw met moderne appartementen voor betrokken mensen van 60+ uit Amsterdam. In totaal komen er 131 appartementen, zowel koop als sociale en vrije sector huur. In LIFE woont u omringd door gelijkgestemde Amsterdammers die naar elkaar omkijken, die elkaar in hun waarde laten, open minded en met zorg voor elkaar.

Bron: www.leveninlife.nl en www.habion.nl/projecten/life-amsterdam-houthavens/

Aandachtspunt voor op te leveren woningen ³

Belangrijke aandachtspunten in de woning zijn het slim omgaan met compacte ruimte, flexibel gebruik van ruimtes, opbergen van spullen en de mogelijkheid om te kunnen blijven bewegen door de woning.

Ruimte voor spullen

Hoe ouder je wordt hoe meer spullen je verzamelt; fotoboeken, dat oude kastje, speelgoed van de kinderen dat nu wordt gebruikt door de kleinkinderen, enzovoort. Spullen zijn in feite herinneringen en hebben een plek nodig. Dat vraagt om voldoende bergruimte in de woning.

Flexibiliteit

Kinderen zijn het huis uit. Daardoor is er in principe minder ruimte nodig. Veel ouderen zijn alleenstaand, hierdoor zal gemiddeld de woning minder groot hoeven te zijn. Ouderen brengen echter ook *meer tijd* door in hun woning omdat zij niet meer werken. Dan is wat meer ruimte juist weer fijn. *Uitzicht* op buitenruimte of ruimtelijkheid in de woning geeft ook een gevoel van ruimte. Daarnaast helpen *slimme schakelingen en dubbel gebruik van ruimtes* bij het beter benutten van een compacte woning.

Buitenruimte

Ouderen willen net als de meeste andere bewoners graag een buitenruimte bij de woning, een balkon of terras.

Ondanks dat veel ouderen *tuinonderhoud* een grote last vinden, zijn er ook ouderen die wel graag een kleine tuin willen. Er kan ook gedacht worden aan een gezamenlijke tuin of dakterras. Of aan een brede galerij die buitenruimte, woningontsluiting en ontmoetingsplek tegelijk is.

Extra kamer

Veel ouderen willen graag, als het kan, een extra kamer; bijvoorbeeld voor *logees, een mantelzorger, hobby's, opslag van spullen* of om soms apart te kunnen slapen. Een 'logeerkamer' in het woongebouw of een gezamenlijk atelier of werkplaats kan dan ook een mogelijkheid zijn.

Privé - collectief

Hoe groot een woning moet zijn, is ook afhankelijk van de beschikbaarheid van gemeenschappelijke ruimtes. Er moet sprake zijn van een *balans* tussen ruimte in de woning en ruimte die gedeeld wordt met medebewoners. Er is behoefte aan verschillende oplossingen met meer en minder gemeenschappelijke ruimte. Een *kleine woning* in combinatie met een *grote gemeenschappelijk* ruimte stimuleert ontmoeting en helpt mee om eenzaamheid te voorkomen

³ Uit de brochure Ouderen worden in de stad, Gemeente Amsterdam

Afwegingskader (kleinschalige) woonzorgvoorzieningen (Wlz)

Regelmatig worden wij benaderd door met name kleinschalige woonvoorzieningen met de vraag of er een locatie in Utrecht beschikbaar is waar zij een -meestal kleinschalige) woonzorgvoorziening kunnen openen. Het gaat hierbij om zowel non-profit partijen als (semi-) commerciële partijen.

Omdat het hier om zorg gaat die onder de Wet langdurige zorg (Wlz) valt en dus niet tot het gemeentelijk domein behoort, hebben wij deze partijen tot voorkort verwezen naar de markt en het reguliere tenderproces voor woningbouw. Echter er zijn nu al de wachtlijsten voor deze voorziening die wachtlijsten groeien in de stad. Bovendien is de verwachting van het zorgkantoor dat de vraag naar deze voorziening met ruimt 40% tot 50% zal groeien in 2040. Hierdoor ontstaat voor de gemeente de noodzaak om ook het realiseren van Wlz-voorziening voor ouderen mee te nemen in de afweging rond ontwikkellocaties. Om zo het belang van kwetsbare en zorgafhankelijke ouderen mee te wegen. Het kan daarbij gaan om renovatie, uitbreiding of nieuwe locaties.

Onderstaande vragen zijn bedoeld als een hulpmiddel om tot een keuze te komen of een locatie geschikt is als Wlz-locatie.

1. Welke locaties zijn geschikt en beschikbaar voor Wlz voorzieningen (verpleeghuis)?
2. Is een potentiële locatie geschikt voor een groter complex of voor een kleinschalige woonzorgvoorziening?
3. Zijn er al gelijksoortige voorzieningen in de wijk?
4. Gaat het om een uitbreiding van een bestaande aanbieder in de wijk en biedt een dergelijke uitbreiding mogelijkheden tot kwaliteitsverbetering en schaalvoordeel?
5. Wat is de sociaaleconomische status (SES) van de wijk? Sluit de geïnteresseerde aanbieder aan bij dit SES-profiel van de wijk?
 - Voorziening gericht op zorgafhankelijke ouderen uit alle inkomensgroepen (grote aanbieders locaties, geen bovenwettelijke toeslagen)
 - Voorzieningen gericht op zorgafhankelijke ouderen met een laag inkomen via kleine aanbieder (Dagelijks Leven, geen bovenwettelijke toeslagen)
 - Voorziening gericht op zorgafhankelijke ouderen met een midden of hoger inkomen via een kleine aanbieder (Gastenhuis)
 - Voorziening gericht zorgafhankelijke ouderen met een hoog inkomen via een kleine aanbieder (Wonen met September).
6. Is de organisatie bereid om verbinding te zoeken met de wijk? Op welke wijze?
7. Is de organisatie bereid om van betekenis te zijn voor de zelfstandig wonende ouderen, bijvoorbeeld door mee-eettafels aan te bieden?

Op **stedelijk niveau en het tactisch** overleg met Zilveren Kruis (zorgkantoor Utrecht) dient bewaakt te worden:

8. Hoe ziet de stedelijke spreiding eruit van grote en kleine voorzieningen?
9. Wordt zowel de doelgroep psychogeriatricie als de doelgroep somatiek voldoende bediend?

Bestaande grote aanbieders van ouderenzorg zijn: Careyn, AxionContinu, De Rijnhoven, Vecht en IJssel. Dit zijn tevens strategische partners van Meedoen naar Vermogen.



Inspirerend voorbeeld: Dame in Utrecht

De Dame is een begrip in Zuilen. Het pand staat middenin de wijk en is een dorpje op zich. Het gebouw van donkerrood baksteen heeft een tuin op het dakterras en aan de buitenkant balkonnetjes van waar de bewoners de wijk in kunnen kijken. Beneden in de plint van het pand bevindt zich de ontmoetingsruimte van De Dame en vanaf januari 2016 ook de buurtfitness. Alle ouderen uit de wijk zijn welkom!

Bron: www.dedamezuilen.nl

Toewijzingsbeleid

Bij bestaande woonvormen voor ouderen dienen zich twee vragen aan:

1. Hoe houd je de gemeenschap van ouderen vitaal? Hoe voorkom je dat er te veel erg kwetsbare bewoners in het complex wonen waardoor de draagkracht te klein wordt om een gemeenschap in stand te houden?
2. Hoe zorg je dat de doelgroep, waarvoor het complex gebouwd is, ook daadwerkelijk daar kan gaan wonen?
3. Hoe interesseer, stimuleer en faciliteer je de doelgroep om te verhuizen?

Als het sociale woningbouw betreft raakt de uitkomst op deze vragen aan ons huidige toewijzingsproces (via Woningnet).

Aandachtpunten zijn:

- Het zoek- en toewijzingsproces is voor sommige ouderen té digitaal ingericht.
- Binnen het toewijzingsproces is voor sommige ouderen de termijn om keuzes te maken te kort: ze hebben niet voldoende tijd om een weloverwogen keuze te maken. Hierdoor lukt het ouderen niet altijd zich in te schrijven voor een complex waar ze wel willen wonen.
- Het toewijzingssysteem gaat uit van gunning van de woning aan de persoon met de langste inschrijfduur. Kenmerken die relevant zijn voor het in standhouden van een vitale gemeenschap spelen dan geen rol. Er kan alleen op worden geselecteerd als het een woongroep is.
- Ouderen met een koophuis en een laag inkomen, mogen hun vermogen niet inzetten om een deel van de huur te betalen. Daardoor kunnen zij zich niet inschrijven voor een woning met een hogere huur dan die past bij het inkomen.
- Woningen die ooit specifiek bedoeld zijn voor senioren (55-plussers) kunnen door wetwijziging niet meer exclusief aan deze groep worden toegewezen. Met het 65+-label hebben 65-plussers bij deze woningen wel voorrang. Als er geen 65-plussers reageren gaat de woning naar een niet-65+'er, waardoor er verschillende doelgroepen door elkaar gaan wonen in een complex dat bedoeld is voor ouderen.
- Ook op woningen die niet specifiek bedoeld zijn voor ouderen, maar wel voor hen geschikt, kunnen een 65-plus-label krijgen, waardoor ouderen daar voorrang hebben bij de toewijzing.
- Het ontbreekt nog aan eenduidige definities voor geschiktheid van woningen voor ouderen. Voor nieuwbouw en renovatie dient te worden uitgegaan van het Uitvoeringsprogramma Utrecht voor iedereen toegankelijk.
- Gemeente en woningcorporaties onderzoeken hoe het zoek-, toewijzings- en verhuisproces voor ouderen effectiever en meer gericht op de leefwereld van de ouderen in te richten.

Daarnaast speelt nog mee dat het hele verhuisingsproces (opleveren oude woning, inpakken, inrichten nieuwe woning) voor sommige ouderen te zwaar is. Er zijn nog onvoldoende betrouwbare aanbieders in de markt die hierbij ondersteunen bieden.

Tot slot

MO en Wonen hopen dat dit document inzicht heeft gegeven in waarmee rekening gehouden dient te worden wanneer er gebouwd wordt voor ouderen. Daarnaast denken wij graag mee bij de concrete ontwikkelingen. De primaire lijn loopt hierbij via de gebiedsadvisering. Ook krijgen wij graag suggesties voor verbetering. Deze handreiking is een dynamisch document dat aangepast kan worden op nieuwe



ontwikkelingen en ervaring uit de praktijk. Schroom daarom niet om ons, in een zo vroeg mogelijk stadium te betrekken. Dit kan door te mailen naar Gerda Houtman (g.houtman@utrecht.nl) en/of Martin Bluijs (m.bluijs@utrecht.nl) en/of Pieter Buisman (pieter.buisman1@utrecht.nl).