

# Huisvestingsplan Senioren

*'Waar wonen en hulp elkaar versterken ontstaat een blijvend thuis'*



## Samenvatting

Het Huisvestingsplan Senioren maakt onderdeel uit van het Uitvoeringsplan Senioren 2018–2021 (vastgesteld door de raad in november 2018) dat gericht is op wonen, welzijn en zorg. Het speerpunt Wonen en woonomgeving behoefde nog nadere uitwerking. Companen heeft hiertoe in opdracht van de gemeente een nadere analyse van de woonbehoeften van senioren opgesteld. Hiervoor zijn gesprekken gevoerd met twee groepen inwoners. Vervolgens zijn gesprekken gevoerd met de woningcorporaties, het Zorgkantoor en zorgaanbieders en is onderzocht welke locaties benut kunnen worden voor seniorenwoningen of woonvormen voor mensen met dementie en hoe en waar we zorg, ondersteuning en ontmoeting meer nabij kunnen brengen. We richten ons in dit huisvestingsplan niet op zaken als de fysieke omgeving.

In de Alphense Woningmarktstrategie 2019–2022 (vastgesteld door de raad in juli 2019) is specifiek aandacht besteed aan senioren. In de woningmarktstrategie zijn de locaties rondom het Bospark en Klompenmaker (Noorderbrink) aangewezen als ontwikkellocaties op basis van dit vooronderzoek. Deze twee locaties maken onderdeel uit van de onorthodoxe woningbouwlocaties, waarover de gemeenteraad op 28 mei jl. heeft besloten deze in ontwikkeling te nemen.

De nadere uitwerking van de huisvestingsopgave van senioren is in lijn met en bouwt voort op het Uitvoeringsplan Senioren en de Alphense Woningmarktstrategie.

Het Huisvestingsplan Senioren sluit ook aan op de adviezen van het rapport 'Oud en zelfstandig in 2030. Een aangepast reisadvies' van de commissie Toekomst zorg thuiswonende ouderen en op wat de Taskforce Wonen en Zorg wil bereiken op het gebied van samenwerking wonen en zorg.

Er zijn vier uitgangspunten met bijbehorende maatregelen geformuleerd. De uitgangspunten zijn:

1. Realiseer meer aanbod voor senioren, met een grotere diversiteit;
2. Stimuleer doorstroming en als dat niet kan tijdige woningaanpassing;
3. Langer zelfstandig wonen vraagt meer dan geschikte woningen;
4. Monitoring.

De gemeente staat samen met haar samenwerkingspartners de komende decennia voor een grote en urgente opgave. Met het Huisvestingsplan Senioren zetten we belangrijke stappen om (toekomstige) senioren in de gemeente Alphen aan den Rijn langer en verantwoord zelfstandig te laten wonen.

## Inhoudsopgave

Samenvatting.....	1
Inleiding.....	3
Wat willen we bereiken?.....	3
Opgave.....	4
Behoeftte van senioren.....	4
Gebrek aan locaties.....	5
Gewenste kwaliteit.....	5
Waar speelt dit vraagstuk? Waar wonen de huidige senioren?.....	5
Uitgangspunten.....	7
Communicatie.....	14
Bijlagen.....	15
Bijlage 1: Motie Waardig Ouder Worden in Alphen aan den Rijn.....	15
Bijlage 2: Motie Knarrenhof.....	16
Bijlage 3: Paragraaf uit Woningmarktstrategie.....	18

## Inleiding

Het Huisvestingsplan Senioren maakt onderdeel uit van het Uitvoeringsplan Senioren 2018–2021 (vastgesteld door de raad in november 2018). Het speerpunt Wonen en woonomgeving behoefde nog nadere uitwerking. Companen heeft hiertoe in opdracht van de gemeente een nadere analyse van de woonbehoeften van senioren opgesteld. Hiervoor zijn panelgesprekken gevoerd met inwoners. Vervolgens zijn gesprekken gevoerd met de woningcorporaties, het Zorgkantoor en zorgaanbieders en is onderzocht hoe senioren zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen. We gaan in op locaties die benut kunnen worden voor seniorenwoningen of woonvormen voor mensen met dementie en tot slot hoe en waar we zorg, ondersteuning en ontmoeting nabij kunnen brengen.

## Wat willen we bereiken?

Met de inzet van het programma Blijvend Thuis willen we bereiken dat alle inwoners van Alphen aan den Rijn zo zelfstandig mogelijk kunnen wonen en meedoen in de Alphense samenleving, eventueel met begeleiding en ondersteuning. Het gaat dus bij uitstek om preventie: ervoor zorgen dat inwoners zich zo lang mogelijk én verantwoord zelfstandig thuis kunnen redden.

Op basis van gesprekken met de doelgroep en organisaties is geconstateerd dat de eerste prioriteit ligt bij de beleidsterreinen wonen, welzijn en zorg. We richten ons in dit huisvestingsplan dus niet op zaken als de fysieke omgeving. We gaan uit van een gevarieerde doelgroep en van maatwerk. Er is sprake van een andere woonbehoefte en meer ondersteuningsbehoeften.

Dit huisvestingsplan geeft antwoord op de Motie Waardig Ouder Worden in Alphen aan den Rijn (zie bijlage 1) en de Motie Knarrenhof (bijlage 2) is in lijn met en bouwt voort op het Uitvoeringsplan Senioren en de Alphense Woningmarktstrategie (bijlage 3).

Het Huisvestingsplan Senioren sluit ook aan op de adviezen van het rapport 'Oud en zelfstandig in 2030. Een aangepast reisadvies' van de commissie Toekomst zorg thuiswonende ouderen en op wat de Taskforce Wonen en Zorg wil bereiken op het gebied van samenwerking wonen en zorg.

## Opgave

### Behoefte van senioren

In de komende decennia zal het aantal senioren in Alphen aan den Rijn sterk toenemen. De vergrijzing zorgt voor een sterke groei van de vraag naar geclusterde woonvormen voor senioren; zowel voor mensen met een (zware) zorgvraag als voor mensen zonder of met een lichte zorgvraag. Wanneer we het huidige aanbod aan plekken voor zorg met verblijf in geclusterde woonvormen afzetten tegen de toekomstige vraag van senioren ontstaat het volgende beeld:

Tabel 1 Match vraag en aanbod geclusterde woonvormen (afgerond naar 10-tallen)

	Aanbod 2018: aantal plekken in geclusterde woonvormen	Vraag 2018	Vraag 2028 (bandbreedte)	Opgave tot 2028	Vraag 2038 (bandbreedte)	Opgave tot 2038
<b>Woonzorg dementie</b>	430	450	650 – 660	<b>220 – 230 tekort</b>	960 – 990	<b>530 – 560 tekort</b>
<b>Geclusterd wonen met 24/7 zorg, excl. dementiezorg</b>	330	280	340 – 360	<b>10 – 30 tekort</b>	490 – 530	<b>160–200 tekort</b>
<b>Geclusterd wonen met zorg nabij</b>	790	850	1.210 – 1.470	<b>420 – 680 tekort</b>	1.600 – 2.100	<b>810 – 1.310 tekort</b>
<b>Geclusterd wonen zonder zorg</b>	1.120	910	1.230 – 1.470	<b>160 – 400 tekort</b>	1.550 – 2.000	<b>480 – 930 tekort</b>
<b>Totaal geclusterd</b>	<b>2.670</b>		<b>3.430 – 3.960</b>		<b>4.600 – 5.620</b>	

Bron: NZa 2018, bevolkingsprognose Alphen aan den Rijn 2016, Companen.

Zoals uit bovenstaande tabel blijkt zal er op de middellange termijn aan vrijwel alle woonvormen voor senioren een tekort gaan ontstaan. In absolute aantallen is het tekort het grootst in de categorie ‘geclusterd wonen met zorg nabij’, maar ook voor dementiezorg ligt er een grote opgave.

Om te voorzien in de groeiende behoefte aan geclusterde woonvormen zal er nieuwbouw moeten plaatsvinden. Op basis van een woonwensenanalyse en gesprekken met woonzorgaanbieders gaan wij ervan uit dat van de toe te voegen geclusterde seniorenwoningen ongeveer 40% een sociale huurwoning zal moeten zijn. Het andere deel zal moeten bestaan uit woningen in de vrije sector (koop en huur).

Een belangrijk deel van de senioren woont in een reguliere woning en blijft daar tot op hoge leeftijd wonen, vaak omdat zij dat willen, soms omdat hun zorgvraag niet zwaar genoeg is om in een zorginstelling te mogen wonen. Dit is vaak de woning waar zij al jaren wonen en niet een levensloopgeschikte (senioren)woning. Op dit moment wonen ruim 11.000 65+huishoudens in de gemeente in een reguliere, niet-geclusterde woning. Over tien jaar zijn dit er ongeveer 14.000, en weer tien jaar later 16.000. Dit stelt eisen aan de woning en woonomgeving, die idealiter geschikt zijn voor senioren. Een aanzienlijk deel van de senioren woont nu in een woning die niet geschikt is. Dit zal niet in alle gevallen tot problemen leiden – sommige senioren zijn immers nog vitaal en gezond, anderen zijn

tevreden met hun woning ondanks het feit dat zij de trap niet meer op kunnen. Een risico is echter dat een oudere na een val of plotselinge achteruitgang van de gezondheid op stel en sprong moet verhuizen, en daardoor weinig keuze heeft voor een nieuwe woonplek.

### **Gebrek aan locaties**

Een belangrijk deel van de behoefte manifesteert zich in de kern Alphen aan den Rijn. Hier ontstaat een probleem, omdat er een gebrek is aan locaties voor woningbouw. De opgave om 1.000 woningen te realiseren voor senioren zal lastig haalbaar zijn. Dit geldt in het bijzonder voor geclusterd wonen met zorg nabij, waar de grootste behoefte aan ontstaat. Voor de kernen geldt dat er over het algemeen voldoende ruimte is voor woningbouw, maar het vraagt extra aandacht om voldoende seniorenwoningen te realiseren nabij de voorzieningen.

Uit gesprekken met zorgaanbieders blijkt dat binnen de bestaande locaties/vastgoed geen ruimte is voor woonvormen voor mensen met dementie.

### **Gewenste kwaliteit**

Van de jongere senioren (55–75 jaar) die willen verhuizen, zoekt iets meer dan de helft een koopwoning. Bij de groep van 75 jaar en ouder verschuift de vraag naar de huursector. Voor beide leeftijdsgroepen geldt dat de vraag naar huurappartementen voor het overgrote deel een vraag is naar *sociale* huurappartementen (met een huur onder de huurtoeslaggrens). Een ander opvallend gegeven is dat van de verhuis geneigde 55 tot 75-jarigen nog ruim de helft op zoek is naar een gezinswoning, terwijl de vraag van 75-plussers vrijwel volledig gericht is op appartementen. In alle gevallen geldt dat senioren kritisch zijn. De kwaliteit van een seniorenwoning moet echt goed zijn en lage woonlasten hebben, willen ze verhuizen.

### **Waar speelt dit vraagstuk? Waar wonen de huidige senioren?**

Het aandeel senioren verschilt per wijk en kern. Dit heeft doorgaans te maken met de levenscyclus van een wijk. Bij nieuwbouw komen er vaak jonge huishoudens wonen die ook nadat de kinderen het huis uit zijn, in de wijk blijven wonen. Met name de oudere wijken van Ridderveld zoals de Componisten- en Planetenbuurt (deels vertekend door grotere seniorencomplexen) en in en nabij het centrum van de kern Alphen aan den Rijn vallen op. Het aandeel senioren is voorts hoog in de kernen Koudekerk aan den Rijn en Hazerswoude-Dorp.

Tabel 2 Leeftijd groepen 2018- wijken (CBS)

Totaal aantal inwoners 2018: 109.682

Totaal aantal inwoners 2019: 111.003

	2018: 65-74 jarigen in %	2019: 65-74 jarigen in %	2018: 75+ in %	2019: 75+ in %	2018: totaal 65+ in %	2019: totaal 65+ in %
<b>Gemeente totaal</b>	<b>11,13</b>	<b>11,22</b>	<b>7,32</b>	<b>7,57</b>	<b>18,45</b>	<b>18,79</b>
Oudshoorn	12,25	12,23	5,76	6,07	18,01	18,30
Ridderveld	11,95	12,11	9,20	9,38	21,15	21,49
Zegersloot	13,16	13,17	5,81	6,25	18,97	19,42
Hoorn	11,00	11,13	10,18	10,00	21,18	21,13
Hoge Zijde	11,09	10,70	7,57	7,60	18,66	18,30
Lage Zijde	10,41	11,26	7,09	7,05	17,50	18,31
Steekterpolder	12,93	12,47	7,29	8,16	20,22	20,63
Kerk en Zanen	7,44	7,76	5,00	5,16	12,44	12,92
Rietveld	-	-	-	-	-	-
Benthuizen	11,19	12,21	5,65	6,04	16,84	18,25
Aarlanderveen	9,80	10,09	8,36	8,58	18,16	18,67
Boskoop	11,13	10,86	8,21	8,53	19,34	19,39
Zwammerdam	9,96	11,12	6,35	6,46	16,31	17,58
Hazerswoude-Dorp	12,63	12,18	9,07	9,34	21,70	21,52
Hazerswoude-Rijndijk	11,54	11,81	6,88	7,36	18,42	19,17
Koudekerk aan den Rijn	15,63	15,35	11,29	12,09	26,92	27,44

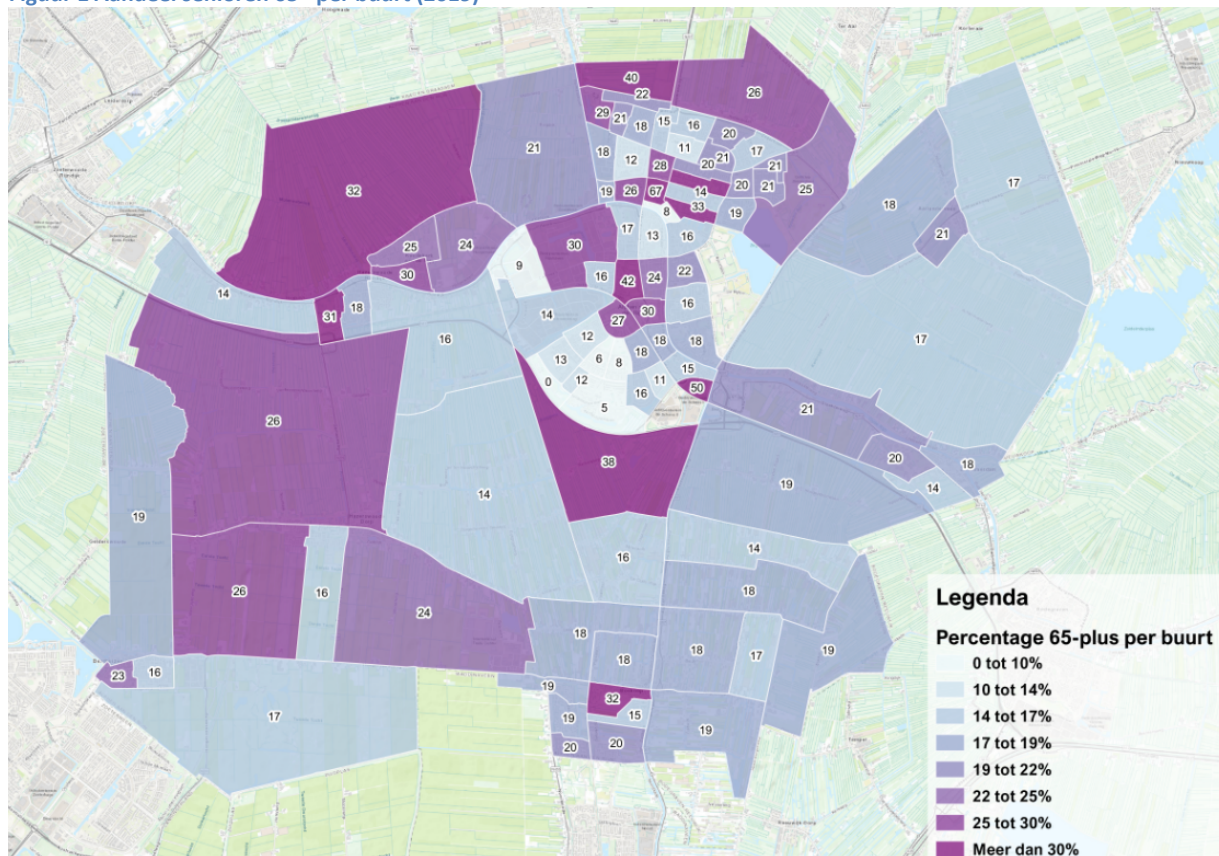
Tabel 1 Leeftijd groepen 2018 en 2019-wijken (CBS)

**Van hoogste naar laagste percentage senioren (2019)**

65-plussers	75-plussers	65-74 jarigen
1. Koudekerk a/d Rijn (27,22)	Koudekerk a/d Rijn (12,09)	Koudekerk a/d Rijn (15,35)
2. Hazerswoude-Dorp (21,52)	Hoorn (10,00)	Zegersloot (13,17)
3. Ridderveld (21,49)	Ridderveld (9,38)	Steekterpolder (12,47)
4. Hoorn (21,13)	Hazerswoude-Dorp (9,34)	Oudshoorn (12,23)
5. Steekterpolder (20,63)	Aarlanderveen (8,58)	Benthuizen (12,21)
6. Zegersloot (19,42)	Boskoop (8,53)	Hazerswoude-Dorp (12,18)
7. Boskoop (19,39)	Steekterpolder (8,16)	Ridderveld (12,11)
8. H'woude-Rijndijk (19,17)	Hoge Zijde (7,60)	H'woude-Rijndijk (11,81)
9. Gemeente totaal (18,79)	Gemeente totaal (7,57)	Lage Zijde (11,26)
10. Aarlanderveen (18,67)	H'woude-Rijndijk (7,36)	Gemeente totaal (11,22)
11. Lage Zijde (18,31)	Lage Zijde (7,05)	Hoorn (11,13)
12. Hoge Zijde (18,30)	Zwammerdam (6,46)	Zwammerdam (11,12)
13. Oudshoorn (18,30)	Zegersloot (6,25)	Boskoop (10,86)
14. Benthuizen (18,25)	Oudshoorn (6,07)	Hoge Zijde (10,70)
15. Zwammerdam (17,58)	Benthuizen (6,04)	Aarlanderveen (10,09)
16. Kerk en Zanen (12,92)	Kerk en Zanen (5,16)	Kerk en Zanen (7,76)

In bovenstaande rangschikking wordt duidelijk dat in Koudekerk aan den Rijn, Hazerswoude–Dorp, Ridderveld en Hoorn in verhouding de meeste senioren wonen, met Koudekerk aan den Rijn als absolute koploper. Kijken we naar de groep 65–74-jarigen, dan zien we andere ontwikkelingen. Kerk en Zanen heeft duidelijk het laagste percentage senioren. Dat wil niet zeggen dat hier geen aandacht voor deze doelgroep nodig is. Juist omdat er minder senioren zijn kunnen er bijvoorbeeld eenzaamheidsvraagstukken spelen. In onderstaande figuur is op detailniveau het aandeel 65-plussers per buurt weergegeven.

**Figuur 1 Aandeel senioren 65+ per buurt (2019)**



## Uitgangspunten

De groei van het aantal senioren leidt tot een forse huisvestingsopgave. Om zo goed mogelijk in de behoefte te kunnen voorzien, hanteren we een aantal uitgangspunten bij het realiseren van seniorenvastgoed. Bij ieder uitgangspunt noemen we concrete maatregelen die de gemeente en haar partners nemen.

### 1. Realiseer meer aanbod voor senioren, met een grotere diversiteit

- a. We stimuleren doorstroming van senioren naar een woning die geschikt is om zelfstandig oud te worden (op fysiek en sociaal vlak en qua beschikbaarheid van voorzieningen en zorg). Langer thuis wonen betekent niet blijven wonen in het huis waar je altijd gewoond hebt.
- b. Als uitgangspunt voor de realisatie van seniorenhuisvesting, hanteren wij de opgave zoals hiervoor geschetst (en in het rapport 'Huisvestingsopgave wonen en zorg senioren').

- c. Er ontstaat in de komende jaren een toenemende spanning in alle typen geclusterd wonen voor senioren. De tekorten zullen opgevuld moeten worden met nieuw aanbod dat aansluit bij de kwalitatieve vraag. Dat betekent dat er een mix nodig is van sociale huur, vrije sector huur en koopappartementen. Omdat de verhuisgeneigdheid is gestegen van zelfredzame senioren die gericht zijn op koop en vrije sector huur, gaan wij uit van 40% sociale huur, 20% vrije sector huur en 40% koop voor de nieuw toe te voegen appartementen.
- d. Bij het maken van plannen voor nieuwbouw gaat het niet alleen om de 'geschiktheid' van de woningen zelf (in termen van toe- en doorgankelijkheid), maar ook om de 'geschiktheid' van de locatie. Senioren wonen bij voorkeur dichtbij voorzieningen als winkels en een gezondheidscentrum en ook de nabijheid van een plek om andere mensen te ontmoeten is essentieel.
- e. We streven een grotere diversiteit in geclusterde woonvormen na dan er nu is, met 'vernieuwende woonconcepten'. Te denken valt aan 'hofjeswonen', zowel voor mensen mét als zonder zorgvraag. Het gaat hierbij niet per definitie om grondgebonden woningen rondom een binnenplaats, maar ook om (kleinschalige) appartementencomplexen die door hun vorm uitnodigen tot gemeenschapsleven en zorg voor elkaar. Dit kan ook gaan om complexen met een mix voor jong en oud of bijzondere groepen. Zo spelen we in op wensen van senioren, waarbij de ene persoon in een specifiek seniorencomplex wil wonen en de andere juist niet. Overigens kan geclusterd wonen ook plaatsvinden op het niveau van een dorp of wijk en hoeft het hier niet altijd te gaan om geclusterd wonen in een complex.
- f. Het onderscheid tussen 'intramurale' en 'extramurale' zorg wordt steeds minder relevant met de opkomst van woonzorgcomplexen waar senioren met verschillende typen zorgfinanciering kunnen wonen. Bij de ontwikkeling van nieuwe woonconcepten sluiten we hierop aan. Dat betekent dat een woonzorgcomplex flexibel genoeg moet zijn om een mix te kunnen huisvesten van zorgvragers en niet-zorgvragers, een mix van mensen met somatische dan wel psychogeriatrische klachten en in een vorm waar de zorg naar believen kan worden op- en afgeschaald. De financiering hierbij is echter een zeer complex vraagstuk. De gemeente hanteert als randvoorwaarde bij de ontwikkeling van een nieuw woonconcept het scheiden van wonen en zorg.
- g. Op korte termijn worden weinig extra verpleeghuisplaatsen voor mensen met dementie gefinancierd. Dit komt doordat de regio volgens het Zorgkantoor relatief gezond is en er theoretisch in principe voldoende plaatsen zijn. Hier gaat naar verwachting op termijn beweging in komen als gevolg van demografische druk. Om tijdig in de behoefte te voorzien streeft de gemeente de realisatie van plaatsen voor mensen met dementie na. Idealiter bestaat dit uit complexen met (clusters van) ongeveer 20 eenheden met een woonkamer. We werken in eerste instantie met organisaties die zelf een specialist ouderengeneeskunde inzetten, zodat de zorg niet rust op de huisarts. Huisartsen geven aan deze complexe zorg niet te kunnen bieden. Ten tweede kijken we goed naar de kwaliteit van de zorg die geboden gaat worden omdat dit bij nieuwe, kleine organisaties niet altijd op orde is.
- h. Bij nieuwe initiatieven sturen we aan op de realisatie van seniorenwoningen, mits de locatie en overige randvoorwaarden zich daarvoor lenen.
- i. We brengen per kern in kaart waar kansen voor seniorenhuisvesting liggen. Dit zal in de kleine kernen niet overal even dicht bij voorzieningen mogelijk zijn.

### Maatregelen

- De gemeente en haar partners benoemen locaties die geschikt zijn voor seniorenhuisvesting. Op deze locaties hanteren we de volgende strategie:
  - De ruimte die er is voor woningbouw, benutten we primair voor seniorenhuisvesting.
  - We onderzoeken met corporaties of huurwoningen die nu niet specifiek voor senioren zijn gelabeld, maar wel geschikt zijn voor de doelgroep (zowel wat betreft type woningen als de omgeving), specifiek bestemd kunnen worden. We maken het mogelijk dat dit ook voor woningen in het middensegment mogelijk wordt (nu kan dit alleen voor sociale huurwoningen).
- De gemeente reserveert de locaties rondom het Bospark en Klompenmaker (Noorderbrink), welke onderdeel uitmaken van de onorthodoxe woningbouwlocaties, voor de bouw van seniorenwoningen, die ook geschikt zijn voor mensen met een zwaardere zorgvraag. Hier zijn al veel voorzieningen aanwezig, die zo beter benut worden. Ook kan 'geleund' worden op de zorg die in de bestaande seniorencomplexen geleverd wordt. We voeren een haalbaarheidsstudie uit, met ondersteuning van het RVO, naar het ontwikkelen van een woonzorgcomplex.
- We onderzoeken met onze partners op concrete locaties de kansen voor vernieuwende woonzorgconcepten, zoals 'hofjeswonen'. Hierbij verkennen we wat de 'magic mix' van verschillende doelgroepen kan zijn. Ook verkennen we de mogelijkheden van een complex waar senioren op dezelfde plek kunnen blijven wonen, ongeacht hun zorgbehoefte. In de kernen is meer ruimte beschikbaar voor particuliere initiatieven (waarbij grond in particulier bezit is) voor hofjeswonen. In het geval een initiatiefnemer zonder eigen grond zich meldt proberen we partijen/initiatieven met elkaar te verbinden (eventueel m.b.v. de gebiedsadviseurs).
- De gemeente zoekt locaties voor de realisatie van wooncomplexen voor dementiezorg, verkent de haalbaarheid met woonzorgaanbieders en maakt met hen afspraken over realisatie. De gemeente stuurt erop aan dat in iedere kern een locatie/voldoende plaatsen voor wonen met 24-uurszorg voor senioren is, zodat we aansluiten op de behoefte van de inwoners. In de kernen Aarlanderveen en Zwammerdam sturen we hier niet actief op aan, aangezien de omvang van deze kernen te gering is (zie tabel 3 en tabel 4). Bij initiatieven van buitenaf in deze kernen staan we daar wel positief tegenover. Bij nieuwe initiatieven voor dementiezorg hanteren we een ondergrens van ongeveer 16 plaatsen.

Tabel 3 aantal plekken dementiezorg per kern

Kern	Dementiezorg
Aarlanderveen	–
Alphen aan den Rijn	305
Benthuizen	–
Boskoop	39
Hazerswoude–Dorp	31
Hazerswoude–Rijndijk	16
Koudekerk aan den Rijn	36
Zwammerdam	–
Totaal	427

Tabel 4 Prognose behoefte woonzorg dementie naar kern (op basis van aantal inwoners)

	2023	2028	2033	2038
<b>Gemeente</b>	520 – 550	650 – 670	800 – 840	960 – 990
<b>Aarlanderveen</b>	5	7	8	10
<b>Alphen aan den Rijn</b>	350 – 360	430 – 440	530 – 550	630 – 650
<b>Benthuizen</b>	15 – 20	20	25	30
<b>Boskoop</b>	75 – 80	90 – 95	110 – 115	130 – 140
<b>Hazerswoude–Dorp</b>	25 – 30	35	40 – 45	50
<b>Hazerswoude–Rijndijk</b>	25 – 30	35	40 – 45	50
<b>Koudekerk aan den Rijn</b>	20	25	30 – 35	40
<b>Zwammerdam</b>	10	15	15 – 20	20

- Een specifieke vorm van zorgaanbod die van belang is voor langer zelfstandig wonen, betreft de plekken voor tijdelijke opvang en crisisopvang van senioren (eerstelijnsverblijf, zorghotel, etc.). Locatie Noorderbrink is door ActiVite na de oplevering van verpleeghuis Rijnzate volledig ingezet voor eerstelijnsverblijf. We monitoren of dit aantal plekken voldoende is. Zorgaanbieders zijn vaak aarzelend om eerstelijnsverblijf te bieden, aangezien het risico voor leegstand bij hen ligt. De gemeente bekijkt met zorgaanbieders en Zorg en Zekerheid (de prominentste zorgverzekeraar) hoe flexibeler gebruik gemaakt kan worden van bestaande plekken voor tijdelijk verblijf, vanuit verschillende financieringsbronnen.
- Via het Afwegingskader voor woningbouwontwikkeling stuurt de gemeente erop aan dat woningen levensloopgeschikt gebouwd worden.

## 2. Stimuleer doorstroming en als dat niet kan tijdige woningaanpassing

Een groeiend deel van de senioren bezit een koopwoning. Het geschikt maken van de eigen woning is de eigen verantwoordelijkheid van de woningeigenaar. Idealiter stromen senioren in een eengezinswoning door naar een passend appartement, zodat de eengezinswoningen vrijkomen en effectief ingezet kunnen worden voor gezinnen<sup>1</sup>. Niet iedere senior wil verhuizen of kan een passend alternatief vinden. Het is wenselijk dat deze groep tijdig de woning geschikt maakt voor bewoning op latere leeftijd. Op basis van het woningmarktonderzoek definiëren we een wensprogramma voor seniorenwoningen. Vaak is het vrijkomende aanbod onvoldoende aantrekkelijk dan wel geschikt waardoor senioren niet willen verhuizen.

Een deel van de bestaande corporatievoorraad zal geschikt gemaakt moeten worden voor senioren, voor zover dat nu niet het geval is. Bijna een derde van de 65-plussers in Alphen aan den Rijn woont in een corporatiewoning. Hoewel de toekomstige generatie senioren gemiddeld welvarender is dan de huidige, zorgt de vergrijzing ervoor dat de groep senioren in een corporatiewoning in absolute aantallen aanzienlijk zal blijven. De stijging van het aandeel voor senioren geschikte woningen binnen de corporatievoorraad moet idealiter gelijke tred houden met de stijging van het aantal senioren in een corporatiewoning. Omdat de behoefte voornamelijk appartementen betreft én deze woonvorm passender is bij de huishoudensamenstelling, krijgen appartementen bij het geschikt maken van woningen

<sup>1</sup> De behoefte aan eengezinswoningen is groot en in de huidige plancapaciteit is nauwelijks ruimte om eengezinswoningen te realiseren. Doorstroming uit eengezinswoningen helpt om de spanning in dit segment te verkleinen.

voorrang boven eengezinswoningen. Bij nieuwbouw van huurwoningen wordt over het algemeen al rekening gehouden met aanpasbaarheid voor senioren.

### *Maatregelen*

- De corporaties zetten doorstroommaatregelen in waarmee ze senioren stimuleren om naar een seniorenwoning te verhuizen. Bijkomend voordeel is dat de vrijkomende woningen voor andere woningzoekenden benut kunnen worden. Woonforte is half 2020 gestart met het project Passend (t)huis waarbij gelijkvloerse woningen zijn aangewezen waar mensen die een eengezinswoning achterlaten voorrang op krijgen met aantrekkelijke voorwaarden.
- Senioren kunnen via Participe om een woningaanpassing vanuit de Wmo vragen. Indien de woning niet levensloopgeschikt te maken is of de kosten boven het primaat van verhuizen uitkomen wordt een verhuisadvies gegeven.
- De gemeente werkt in samenwerking met de corporaties een publiekscampagne uit om tijdige doorstroming dan wel woningaanpassing te stimuleren.
- Corporaties brengen in kaart waar en in welke mate woningen levensloopgeschikt(er) gemaakt kunnen worden en stemt de inzet af met de gemeente en eigen huurdersorganisatie.
- De gemeente neemt samen met Habeko Wonen en St. Dorpsoverleg Koudekerk aan den Rijn deel aan het 'Innovatieprogramma Langer thuis – Inclusieve wijk' van Platform 31. Met dit project willen we een strategie ontwikkelen hoe de gemeente samen met de corporatie tot een gezamenlijke aanpak, besluitvorming en uitvoering komen om de woningvoorraad te verduurzamen, zodat inwoners langer zelfstandig kunnen blijven wonen.
- De gemeente maakt gebruik van TOOS (Technologiehuisje voor Ouderen Om de hoek verkrijgbaar en Slim) om senioren kennis te laten maken met technologische mogelijkheden. Daarnaast zetten we Mijn Huis Op Maat in, een informatief platform over een leven lang veilig en comfortabel wonen.
- De gemeente organiseert (afhankelijk van de ontwikkeling van de coronacrisis) samen met Woonforte en St. Overleg Samenwerkende Ouderenorganisaties (OSO) in 2021<sup>2</sup> een bijeenkomst waar doorstroming en de behoefte inventarisatie aan woonvormen voor senioren centraal staan (zie bijlage 2).

### **3. Langer zelfstandig wonen vraagt meer dan geschikte woningen**

- a. De groei van de groep zelfstandig wonende senioren vraagt naast aanpassingen in de woningvoorraad ook om aanpassingen in de woonomgeving: toegankelijke stoepen, voldoende bankjes met leuningen, een overzichtelijke openbare ruimte, maar ook voldoende plekken voor ontmoeting en sociale contacten in de directe omgeving. Uit de gesprekken met de doelgroep en zorgorganisaties blijkt dat de eerste prioriteit ligt bij de beleidsterreinen wonen, welzijn en zorg. We richten ons daarom in dit plan niet op de fysieke omgeving. In de Omgevingsvisie krijgt de fysieke omgeving een plek in de integrale opgave 'Samen sterker', waarbij ruimte voor lokaal initiatief, ontmoetingsplekken en gezonde, sociale en recreatieve voorzieningen centraal staan.

---

<sup>2</sup> De bijeenkomst stond gepland in april 2020, maar kon niet doorgaan vanwege de Coronacrisis.

- b. Omdat het lastig gaat worden om voldoende wooncomplexen met zorg en ontmoeting nabij te creëren, is het zaak om zorg, ondersteuning en ontmoeting nabij te brengen in buurten waar relatief veel senioren wonen. Zo kunnen senioren vanuit een reguliere woning zorg ontvangen en kunnen zij naar een ontmoetingsplek. Voordeel is dat zorg, ondersteuning en ontmoeting op een goede en efficiënte manier georganiseerd kunnen worden. Aandachtspunt is dat de exploitatie van degelijke ‘steunpunten’ kwetsbaar is, waarin corporaties doorgaans niet willen investeren. Het heeft de voorkeur dat meerdere partijen deze in gebruik nemen. Het vraagt om ondernemerschap, slim combineren van functies, goede samenwerking met en tussen aanbieders en bereidheid om te investeren. Onderzoek van het SCP3 laat zien dat een substantieel deel van de mensen met een Wmo-voorziening (dit zijn overwegend senioren) in Nederland zeer eenzaam is; in 2017 gold dit voor 20%. Het gaat hierbij vooral om emotionele eenzaamheid (het ontbreken van een intieme relatie of vertrouwenspersoon). Wonen in een geclusterde woonvorm, met leeftijdsgenoten of leefstijlgenoten, zal hierop niet voor iedereen het antwoord zijn, maar de onderzoeksresultaten roepen op zijn minst de vraag op of verhuizen naar een dergelijke woonvorm niet gestimuleerd moet worden.
- c. Mantelzorgers spelen een belangrijke rol voor thuiswonende senioren. Dit is niet zelden zwaar om vol te houden. Mantelzorgers geven vaak aan dat zij behoefte hebben aan een ‘buddy’ die hen helpt bij praktische zaken zoals financiën en het regelen van zorg. Ondersteuning wordt geregeld via ‘casemanagement dementie’ vanuit de zorgverzekeringswet en/of via mantelzorgondersteuning vanuit Tom in de buurt. Het toevoegen van meer geclusterde woonvormen kan ook bijdragen aan het ontlasten van de mantelzorgers.
- d. De gemeente heeft een taak in het beschermen van de bevolking tegen hitte en de negatieve gevolgen van hitte. Aanhoudende hitte kan leiden tot serieuze gezondheidsklachten. Senioren (vooral 75-plussers) vormen de grootste risicogroep voor hitte-gerelateerde gezondheidsklachten. Tijdens een hitteperiode kan de combinatie van hitte en eenzaamheid voor deze groep gevaarlijk worden. Een lokaal hitteplan heeft als doel het voorkomen, beperken en aanpakken van hitte gerelateerde gezondheids- en welzijnsproblemen, ziekte en sterfte, en het bevorderen van zelfredzaamheid en samenredzaamheid. Tijdens een hitteperiode is het van belang dat niet alleen de professionele zorgaanbieders, maar ook de informele zorgverleners (zoals familieleden, vrienden en buurtbewoners) extra letten op, en waar nodig zorg bieden aan, kwetsbare en niet zelfredzame mensen in hun omgeving. Een lokaal hitteplan kan instellingen, zorgverleners en vrijwilligers tijdig attenderen op een periode van aanhoudende hitte en praktische handreikingen bieden. Zo kunnen zij op tijd maatregelen nemen om goede zorg te verlenen aan mensen met een kwetsbare gezondheid en de gezondheidsrisico’s van aanhoudende hitte helpen beheersen.
- e. Door het stijgend risico op lichamelijke beperkingen en/of cognitieve achteruitgang lopen senioren een hogere kans om slachtoffer te worden bij brand. Het risico op en bij een incident wordt vrijwel altijd veroorzaakt door menselijk handelen. Het beïnvloeden van het menselijk gedrag is dan ook het belangrijkste om de veiligheid ook in de toekomst op een aanvaardbaar niveau te houden. De praktijk leert dat naleving en verantwoordelijkheid voelen en nemen, juist de zwakke schakels zijn. Niet iedereen is

---

<sup>3</sup> Sociaal en Cultureel Planbureau, Overall rapportage Sociaal Domein 2017 (december 2018)

daarnaast in staat om zichzelf te redden wanneer zij te maken krijgen met een crisissituatie. Deze groep mensen kan aangeduid worden als ‘verminderd zelfredzaam’. Verminderd zelfredzamen kunnen tijdens een crisissituatie niet zelf voor hun eigen ‘veiligheid’ zorgen en zijn (deels) afhankelijk van hulp van anderen. De woonsituatie van mensen kan invloed hebben op de mate van verminderde zelfredzaamheid. Als men verminderd zelfredzaam is, maar woonachtig in een wijk of gebouw tussen zelfredzame mensen, dan zal dat minder problematisch zijn, dan wanneer men in een wijk of gebouw woont en de buren ook bijna of allemaal verminderd zelfredzaam zijn. Hier moet rekening mee worden gehouden bij nieuwbouw en huisvesting. Ook bij bestaande bouw moeten gekeken worden hoe we hierop kunnen inspelen.

### *Maatregelen*

- In samenwerking met onze zorg- en welzijnspartners onderzoekt de gemeente hoe zorg, ondersteuning en ontmoeting ‘nabij’ kan worden gebracht op locaties waar veel senioren wonen. Hiertoe brengt de gemeente samen met zorgorganisaties in kaart waar ‘steunpunten’ gerealiseerd kunnen worden. We geven prioriteit aan locaties waar veel senioren wonen of veel seniorenwoningen gerealiseerd kunnen gaan worden en waar bestaande voorzieningen zijn.
- Om mantelzorgers in staat te stellen hun zorgtaken ook gedurende langere tijd vol te houden, is de gemeente in overleg met zorgorganisaties en -verzekeraars om te onderzoeken hoe het aanbod van respijtzorg/mantelzorgondersteuning verbeterd kan worden. Daarnaast wordt in de contractering voor 2022 een aantal voorwaarden vastgelegd waaraan mantelzorgondersteuning moet voldoen. Dit varieert van systeemgerichte ondersteuning waarbij naast de cliënt ook het hele systeem van de cliënt betrokken wordt tot het bieden van voldoende en adequate respijtvoorzieningen.
- De gemeente helpt ernstige eenzaamheid voorkomen. Hiertoe voeren we een meerspoerenbeleid:
  - We stimuleren (met de corporaties) doorstroming naar een senioren geschikte woning;
  - We zijn – óók in de kleine kernen – alert op signalen van eenzaamheid en verminderde zelfredzaamheid. Zie hiervoor het Uitvoeringsplan Senioren;
  - We realiseren vormen van geclusterd wonen.
- De gemeente informeert inwoners over hitte en geeft advies over wat men tijdens hitte kan doen voor zichzelf en anderen. Via een afvaardiging van het Netwerk Eenzaamheid betrekken we professionele- en vrijwilligersorganisaties om tijdens hitte extra letten op eenzame senioren. Mogelijk breiden we deze voorlichting aan organisaties in de loop der jaren uit. De focus ligt in eerste instantie op het centrum van Alphen aan den Rijn, omdat hier sprake is van de meeste hittestress. Veel organisaties binnen het Netwerk Eenzaamheid zijn al werkzaam in een groter werkgebied, dus we beperken ons niet tot het centrum alleen. Door de coronacrisis starten we hiermee in 2021 in plaats van in 2020.
- Bij nieuwbouwprojecten houden wij bewust rekening met de doelgroep in het kader van brandveiligheid. Wij adviseren bij nieuwe initiatieven voor seniorenwoningen zwaardere eisen toe te passen dan opgenomen in het Bouwbesluit. In het projectplan ‘Aanpak woongebouwen’ (2020), opgesteld door Veiligheidsregio Midden Holland,

Brandweer Midden Holland en de gemeente, is bepaald op welke manier we inspelen op de brandveiligheid bij bestaande bouw.

- Samen met GHOR, Bureau Gemeentelijke Crisis gaat de Veiligheidsregio onderzoeken welke activiteiten op basis van de conclusies uit het rapport 'Verminderd zelfredzamen ten tijde van crisis en rampen: de overheid een zorg' ontwikkeld moeten en kunnen worden ten behoeve van verminderd zelfredzamen. De gemeente houdt contact met de Veiligheidsregio om te bezien wat wij gezamenlijk hierin kunnen betekenen wat betreft de uitvoering van de ontwikkelde activiteiten.

#### **4. Monitoring**

De prognose laat zien binnen welke bandbreedtes de woonvraag van senioren zich in de komende jaren kan ontwikkelen. Er zijn verschillende scenario's uitgewerkt op basis van de input die aanbieders hebben geleverd in een werksessie. De hervorming langdurige zorg is van betrekkelijk recente datum; dat maakt het moeilijk om met grote zekerheid uitspraken te doen over de vraag naar verschillende vormen van wonen met zorg op de lange termijn.

##### *Maatregelen*

- Om steeds beter grip te krijgen op de werkelijke ontwikkeling van de vraag en de maatschappelijke trends die daar invloed op uitoefenen (zoals een kortere ligduur in verpleeghuizen of wijzigingen in overheidsbeleid), organiseren we periodiek (minimaal eens per vier jaar) werksessies met aanbieders en andere belanghebbenden om te toetsen in hoeverre eerdere aannames nog kunnen worden gehandhaafd en in welke mate daarop moet worden genuanceerd.
- Naar aanleiding van de geactualiseerde vraagprognose kan telkens de match met het beschikbare aanbod worden getoetst.
- Blijvende aandacht voor het betrekken van inwoners is de komende jaren nodig.

##### **Communicatie**

De communicatie richting inwoners gaat onder andere via de publiekscampagne die gericht is op senioren, waarbij vooral zo concreet mogelijk gecommuniceerd wordt wat er wanneer gaat gebeuren. Een onderdeel hiervan is de krant 'Kwiek in de gemeente Alphen aan den Rijn' die ieder jaar wordt uitgebracht. Daarnaast wordt een nieuwsbericht gepubliceerd op alle gemeentelijke kanalen.

## Bijlagen

### Bijlage 1: Motie Waardig Ouder Worden in Alphen aan den Rijn

De raad van de gemeente Alphen aan den Rijn in vergadering bijeen op 12 juli 2018, constaterende dat:

- Het coalitieakkoord 'Groene Stad met Lef!, met kracht in buurten en dorpen' door het college is uitgewerkt in het 'Uitvoeringsprogramma 2018–2022 Groene stad met lef!';
- Deze uitwerking op 28 juni 2018 is gestart met 4 Bouwrondes t.w.: Wonen: toekomstbestendige en vitale buurten / Duurzaamheid: samen aan de slag met lef / Veranderende samenleving: merkbaar beter / Economie: kansen voor groene groei;
- Het college voornemens is om een stevig fundament te leggen onder de samenwerking en zij oproept om onze schouders er onder te zetten en zodoende te komen tot 'Bouw mee aan de toekomst van Alphen aan den Rijn';
- De 4 Bouwrondes via uitvoering en nader onderzoek in de periode 2018–2022 vragen om inkleuring van de toekomst waarbij o.a. de uitdagingen van Ouderen / senioren in Alphen aan den Rijn goed geadresseerd moeten worden;
- De ChristenUnie Alphen aan den Rijn op 12 maart 2018 een actieplan Waardig Ouder worden heeft ondertekend met de nadrukkelijke uitnodiging om hier samen (dus ook met andere partijen) werk van te maken omdat Ouderen / senioren er toe doen in onze maatschappij.

overwegende dat:

- Ouderen / senioren ongeacht hun leeftijd waardevolle inwoners zijn van Alphen aan den Rijn en iedereen in onze gemeente waardig ouder moet kunnen worden;
- De betrokkenheid van Ouderen / senioren ook na een periode van betaald werk nodig is in onze maatschappij omdat er behoefte is aan het delen van kennis en ervaring.

draagt het college op:

- bij het opstellen van het Uitvoeringsprogramma senioren (zie pagina 33 van het Uitvoeringsprogramma 2018–2022 Groene stad met lef!) in 2018 te beginnen met een proces van beginspraak (bijvoorbeeld met een start in de vorm van een themadag) om samen met Ouderen / senioren en bij hen betrokken organisaties (ouderenbonden, zorg- en welzijnsorganisaties) concreet te maken wat voor hen en de maatschappij belangrijk is.
- onderstaande punten in bovengenoemd proces als thema's nader uit te werken:
  1. Een lokale aanpak van eenzaamheid;
  2. Alphen aan den Rijn en haar kernen als dementievriendelijke gemeente;
  3. Aantrekkelijk vrijwilligerswerk;
  4. Goede ondersteuning voor mantelzorgers;
  5. Een lokaal ouderenwoonakkoord;
  6. Zorg op maat;
  7. Betaalbaar sporten en bewegen.

En gaat over tot de orde van de dag,

De ChristenUnie fractie, Michel du Chatinier; SGP-fractie, Hans van Kuijk; SP-fractie, Harre van der Nat; RijnGouweLokaal, Ank de Groot; VVD, Anouk Noordermeer

## Bijlage 2: Motie Knarrenhof

De gemeenteraad van Alphen aan den Rijn in vergadering bijeen op 31 oktober 2019,  
Constaterende dat:

- met de vergrijzing van de samenleving in zicht er een toenemende vraag naar zelfstandige woningen voor ouderen zal ontstaan. De samenleving verandert en de woonwensen ook. Bij gebrek aan een passende woning blijven senioren vaak in hun grote woning wonen, waardoor doorstroming in de woningmarkt –mede– stagneert. Door het creëren van meer zelfstandige woningen voor senioren wordt doorstroming bevorderd, hetgeen gunstig is voor alle bevolkingsgroepen.
- met het scheiden van zorg en wonen een tehuis voor de meeste ouderen niet meer aan de orde is. Het beleid is er immers op gericht om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Mantelzorg zou een oplossing kunnen bieden voor hen die hulp nodig hebben, maar in de praktijk kan slechts een minderheid van de ouderen terugvallen op familie of goede kennissen die dit op zich willen nemen.
- Er een goed draaiende knarrenhof staat in de gemeente Zwolle. Dertig procent zijn huur- en zeventig procent koopwoningen. Komend jaar worden knarrenhoven gerealiseerd in Groningen, Zutphen, Zeewolde, Hardenberg en Gouda.

Overwegende dat:

- veel fitte senioren zich heden ten dage afvragen: “hoe kan ik zelfstandig blijven wonen, maar toch terugvallen op de hulp van een ander als dat nodig is”? Het antwoord op deze vraag kan wellicht gevonden worden in de ontwikkeling van een eigentijdse woonvorm voor senioren in onze gemeente: een knarrenhof.
- wonen in een eigentijdse woonvorm voor senioren voor iedereen toegankelijk zou moeten zijn, ook voor hen met een kleine beurs. We beogen daarom een gemengde vorm van huren koopwoningen.

Draagt het college op

- om o.a. samen met woningcorporaties Woonforte en Habeko en andere daarvoor in aanmerking komende marktpartijen en stakeholders een informatiebijeenkomst te organiseren waarmee beoogd wordt kennis te vergaren en uit te wisselen en eventuele belangstelling en behoefte onder Alphenaren te peilen naar de realisatie van een knarrenhof in de gemeente Alphen aan den Rijn.
- deze bijeenkomst uiterlijk in het 1e kwartaal van 2020 te organiseren;
- om eventuele Initiatieven naar mogelijkheden voor de realisatie van een knarrenhof op (een) daarvoor geschikte locatie(s) te faciliteren, waaronder het ondersteunen van een plan van aanpak bij gebleken voldoende belangstelling;
- de raad periodiek te betrekken bij en te informeren over de uitvoering van het plan van aanpak.

En gaat over tot de orde van de dag.

Toelichting:

Onder een knarrenhof verstaan we een aantal woningen bij elkaar waar zelfstandig wonende ouderen veilig wonen en elkaar af en toe helpen als het nodig is. Ze vormen een vrijblijvende

gemeenschap waar men van elkaars kunde en kennis kan profiteren. Daarnaast kan men gezamenlijk zorg inkopen of huishoudelijke hulp. Bewoners van zo'n woonvorm hebben aandacht voor elkaar, kijken naar elkaar om maar houden hun privacy. Deze woonvorm vermindert de eenzaamheid onder senioren. De bewoners beslissen samen wat wel en niet in gezamenlijkheid gebeurt. Privacy, veilig wonen, aandacht voor elkaar en de helpende hand bieden zonder verplichting; deze elementen vormen de basis.

PvdA-fractie  
Henk Goes

CDA-fractie  
Helma van der Louw

GroenLinks-fractie  
Rene Driesen

VVD-fractie  
Anouk Noordermeer

WKB-fractie  
Peter Bontekoe

CU-fractie  
Michel du Chatinier

SP-fractie  
Iris van de Kolk

### Bijlage 3: Paragraaf uit Woningmarktstrategie

*Omdat de gevolgen van vergrijzing vragen om voldoende woningen voor ouderen, maar tegelijkertijd de ruimte voor de bouw van seniorenwoningen (met zorg) beperkt is,*

#### **Vergroot de gemeente de voorraad seniorenwoningen op plekken die daarvoor geschikt zijn**

##### Maatregelen:

1. We reserveren de locaties rondom het Bospark en Klompenmaker (Noorderbrink) voor de bouw van seniorenwoningen, ook met een zwaardere zorgvraag. Hier zijn al veel voorzieningen aanwezig, die zo beter benut worden. Ook kan "geleund" worden op de zorg die in de bestaande seniorencomplexen geleverd wordt.
2. We zorgen dat in iedere kern een locatie voor wonen met 24-uurszorg voor senioren is.
3. We zorgen dat zorg nabij wordt gebracht op locaties waar veel senioren wonen. Zo kunnen senioren vanuit een reguliere woning zorg ontvangen en kunnen naar een ontmoetingsfunctie.
4. We stimuleren doorstroming maar accepteren het als senioren niet willen verhuizen. We stoppen met de "blijvend thuis"-lening. We ondersteunen corporaties in het stimuleren van de doorstroming van senioren naar een geschikte woning, om zodoende huurwoningen vrij te spelen.
5. Via het afwegingskader woningbouw zorgen we ervoor dat woningen levensloopgeschikt gebouwd worden. We monitoren per kern of er voldoende seniorgeschikte woningen gerealiseerd worden en passen plannen aan als dit niet het geval is.