



# De inhoud van prestatieafspraken wonen- zorg

Een eerste verkenning

Den Haag, december 2016

## **Uitgave**

Platform31

Den Haag, december 2016

Auteurs: Henk Nouws en Linda Sanders, De Vijfde Dimensie

Opdrachtgever: Platform31 en Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen en Zorg, Programma Langer thuis

[www.platform31.nl/wonenenzorg](http://www.platform31.nl/wonenenzorg)

Postbus 30833, 2500 GV Den Haag

[www.platform31.nl](http://www.platform31.nl)

# Inhoudsopgave

<b>Samenvatting</b>	<b>5</b>
<b>Inleiding</b>	<b>6</b>
<b>1 Kwantiteit</b>	<b>9</b>
<b>2 Kwaliteit van de woningen</b>	<b>12</b>
<b>3 Ruimtelijke samenhang</b>	<b>14</b>
<b>4 Integrale benadering, verbinding met andere domeinen</b>	<b>17</b>
<b>5 Proces</b>	<b>20</b>
<b>6 Expertbijeenkomsten</b>	<b>22</b>
6.1 Inhoud prestatieafspraken wonen-zorg	22
6.2 Beleidsontwikkeling en prestatieafspraken	23
6.3 Het proces om te komen tot prestatieafspraken	23
<b>Bijlage 1 Onderzochte prestatieafspraken</b>	<b>24</b>
<b>Bijlage 2 Deelnemers expertbijeenkomsten</b>	<b>25</b>



# Samenvatting

Gemeenten, corporaties en huurders zijn volop bezig met het maken van prestatieafspraken. Met het benoemen van de vier Rijksprioriteiten is ook het thema wonen en zorg in de prestatieafspraken hoger op de agenda gekomen. Veel gemeenten en corporaties werken al samen aan een samenhangend aanbod voor wonen, welzijn en zorg. Maar waar maak je afspraken over met elkaar, hoe (SMART) doe je dit en hoe verhouden de prestatieafspraken zich tot een bredere visie en beleid op wonen, welzijn, zorg?

Deze verkenning geeft een weergave van de inhoud die koplopers geven aan het thema wonen en zorg. Voor het maken van deze verkenning zijn de prestatieafspraken van veertien gemeenten of regio's geanalyseerd en geordend aan de hand van 5 onderwerpen: 1. Kwantiteit van de woningvoorraad, 2. Kwaliteit van de woningen, 3. Ruimtelijke samenhang en 4. Integrale benadering, verbinding met andere domeinen en 5. Proces.

## **Langer thuis: een samenhangend aanbod**

Vanuit het kennis- en experimentenprogramma Langer thuis van het ministerie van BZK en VWS ontwikkelen Platform31 en het Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg een handreiking voor het maken van prestatieafspraken over wonen en zorg. In de verkenning is op een rij gezet wat onder koplopers in de huidige prestatieafspraken is opgenomen. Ook worden succesfactoren, dilemma's en aandachtspunten uitgelicht. Aan de hand hiervan wordt in een reeks bijeenkomsten met gemeenten en corporaties gesproken over de inhoud van deze afspraken, de kwantiteit en kwaliteit van de woningvoorraad, de samenhang met het sociaal domein en de nabijheid van voorzieningen, de visie op wonen en zorg en de proces-inrichting. De inzet van de expertsessies zijn dilemma's, inspirerende aanpakken en voorstellen voor verbetering.

5

Zowel de inhoud uit deze verkenning als die uit de expertbijeenkomsten leiden tot het maken van een handreiking die in februari 2017 gepubliceerd wordt. Deze verschijnt aan het begin van het jaar, zodat de samenwerkingspartijen er hun voordeel mee kunnen doen in de nieuwe afsprakencyclus voor een samenhangend aanbod op wonen en zorg.

# Inleiding

Voor woningcorporaties en gemeenten ging afgelopen jaar veel aandacht naar de uitvoering van de nieuwe woningwet. Bij het maken van prestatieafspraken kwamen de huurdersorganisaties nu op meer plaatsen aan tafel. De kamerbrief prioriteiten Volkshuisvesting benoemt ook wonen en zorg als onderwerp in de prestatieafspraken. Platform31 en KCWZ hebben aan De Vijfde dimensie gevraagd in kaart te brengen op welke plaatsen partijen al vergevorderd zijn in de uitwerking van prestatieafspraken wonen-zorg. Met deze groep 'Koplopers' wordt in enkele sessies de thema's verder verdiept en uitgewerkt.

## **Nut en betekenis van prestatieafspraken wonen-zorg**

Het maken van prestatieafspraken is een wettelijke verplichting van gemeenten en woningcorporaties in het kader van de Woningwet. Het gaat over volkshuisvestelijke zaken. Waarom wordt dan toch die aandacht voor de verbinding tussen het woon- en het sociale domein gestimuleerd door de minister? Met de veranderingen in de zorg, waardoor mensen langer zelfstandig moeten blijven wonen, is er meer dan ooit behoefte aan geschikte woningen in een woonomgeving die ook ontmoeting, ondersteuning en sociale contacten biedt. Dat geldt niet alleen voor de doelgroep senioren, hoewel dat de grootste groep is, maar geldt evenzeer voor mensen met een verstandelijke beperking en mensen uit de psychiatrie en beschermd wonen. Er is ook winst te boeken met een integrale benadering van wonen en zorg. In de eerste plaats voor de genoemde doelgroepen; voor de meeste mensen geldt dat behoud van autonomie en zelfredzaamheid een groot goed is. Onder optimale omstandigheden (lees: een geschikte woning in een passende woonomgeving waar mensen naar elkaar omkijken) kunnen mensen langer voor zichzelf zorgen en blijven zelfredzaam. Maar ook voor betrokken organisaties, gemeenten, woningcorporaties en zorgorganisaties liggen voordelen in het verschiep; levensvatbare wijkvoorzieningen omdat goed gekeken is wat nodig is in de wijk, minder beroep op maatwerkvoorzieningen omdat de algemene voorzieningen voor veel inwoners toereikend zijn, en samenwerking tussen organisaties houdt de lijnen kort en de noodzakelijke acties effectief.

6

## **Koplopers**

In sommige gemeenten is al een jarenlange samenwerking gaande om de wijken meer in te richten op groepen zorgvragers. Dan lag er al voorwerk. Evengoed speelt ook daar de vraag wat er in de prestatieafspraken wordt vastgelegd en hoe het proces om te komen tot deze afspraken wordt vormgegeven. Op andere plekken was die traditie er minder maar is er nu alle aanleiding om meer verbinding te leggen tussen de volkshuisvesting en de ontwikkelingen in zorg en welzijn. Overigens zijn er volop plaatsen waar betaalbaarheid en huisvesting van statushouders bij de huidige prestatieafspraken zoveel aandacht vragen dat wonen en zorg onderbelicht blijft.

Zonder de pretentie om elke koploper op het terrein van wonen en zorg in het vizier te hebben, is een redelijk overzicht van gemeenten en woningcorporaties die al flinke stappen hebben gezet op dit terrein. Naast de thema's en instrumenten die benoemd zijn en ingezet worden, gaat het vooral om de wijze waarop de domeinen met elkaar verbonden worden en hoe dit concreet gemaakt wordt. De koplopers zijn op een aantal karakteristieken vergeleken:

Woningcorporatie/ gemeente	Geschiedheid woningvoorraad	Doorstroming en opvang	Woonvormen	Ruimtelijke samenhang	Transformatie zorgvastgoed	Goedkope woningen	Woonruimteverdeling	Woningaanpassingen	Ruimtelijke ordening	Sociale wijkteams	Sociaal beheer	Eigen regie	Kennis, visie, onderzoek
Zwolle / met drie woningcorporaties	+	+	-	+	+	+	+	+	+	+	+	-	+
Leeuwarden / twee woningcorporaties	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Breda / met drie woningcorporaties	+	+	-	+	+	-	+	+	+	+	+	-	+
Beverwijk / Pre Wonen	+	+	+	-	+	-	+	+	-	-	+	-	+
Zoetermeer / Vidomes	+	+	-	+	-	+	+	+	-	-	+	+	+
Krimpen a/d IJssel / Quawonen	+	+	-	+	-	-	+	-	-	+	+	+	+
Hoeksche Waard / HW Wonen	+	-	+	+	-	-	-	+	+	-	-	+	+
Hengelo / Welbions	+	-	-	+	-	-	+	+	+	+	-	+	+
Coevorden / Woonservice	+	+	+	+	-	-	-	+	+	+	-	+	+
Halderberge / Bernardus	-	+	-	+	-	-	+	-	-	+	-	-	-
Den Haag / Staedion	-	+	+	-	+	+	+	+	-	+	-	-	+
Doetinchem / Sité Wonen	+	+	-	-	-	-	-	-	-	-	+	-	-
Wonen Limburg													
Drechtsteden	-	+	-	+	-	-	+	+	-	+	-	-	+
Amsterdam													

Tabel: Analyse prestatieafspraken, augustus 2016

Wonen en zorg is slechts een verzamelterm voor vele thema's en verbindingen die in de prestatieafspraken een plek kunnen krijgen. Op hoofdlijnen zijn 4 thema's te onderscheiden:

1. De kwantiteit van de woningen (hoeveel woningen van welke soort zijn nodig in welke wijken of kernen, welke doelgroepen worden daarvoor onderscheiden, hoe is gevonden welke aantallen nodig zijn, hoe wordt omgegaan met huur, koop en particuliere voorraad)
2. De kwaliteit van de woningen (hoe druk je de kwaliteit uit, welke norm of normen zijn daarbij gehanteerd)
3. Het voorzieningenniveau in de wijken (de ruimtelijke samenhang tussen woningen, woonomgeving, wijkinfrastructuur)
4. Verbinding met andere domeinen (welke sociale aspecten, begeleiding etc is opgenomen)

Deze thema's kunnen elk uitgesplitst worden in een aantal onderwerpen, die in deze verkenning uiteengezet wordt.



# 1 Kwantiteit

De kwantiteit van de woningvoorraad is een thema dat in veel prestatieafspraken voorkomt, maar in gradaties van concreetheid. Om afspraken te maken over welke aantallen woningen van welk type er nodig zijn, is onderzoek nodig om de vraag in beeld te hebben en de omvang van de huidige samenstelling van de woningvoorraad. Minstens zo belangrijk is overeenstemming over wat verstaan wordt onder bijvoorbeeld nultredenwoningen, geschikte woningen of beschutte woonvormen. Daarnaast vermeldt bijvoorbeeld Coevorden dat het ook essentieel is om overeenstemming te hebben over de demografische ontwikkeling.

## Enkele bevindingen:

**Onderzoek** naar vraag en aanbod komt vaak voor in de prestatieafspraken. Soms is vastgelegd dat dit onderzoek elke 2 of 3 jaar herhaald wordt.

- In Drechtsteden is door een werkgroep twee jaar lang onderzoek gedaan naar de intramurale en extramurale zorgvraag en beschikbare aanbod, de toegankelijkheid van de woningvoorraad, de decentrale zorg en de leefbaarheid van de wijken met het voorzieningenniveau. Op basis daarvan is gekozen om niet veel aandacht aan seniorenhuisvesting te geven, want er is voldoende beschikbaarheid van toegankelijke woningen.
- In Leeuwarden is een woonzorgkaart gemaakt in het GIS-systeem van de gemeente. De door de samenwerkingspartners (inclusief zorg) ingebrachte data kunnen worden geraadpleegd op gemeentelijk, wijk-, buurt-, dorps-, straat- en complexniveau. Op deze wijze is inzichtelijk welke voorzieningen en woonzorgvastgoed per gebied aanwezig is, in relatie tot de mate van vergrijzing per gebied. Er zijn meer dan 20 functies onderscheiden, variërend van verzorgd wonen, tot nachtopvang, beschermd wonen maar ook gezondheidscentrum en dagopvang.
- In meerdere plaatsen, o.a. Beverwijk is gewenst onderzoek opgenomen in de komende jaren concrete afspraken te kunnen maken. O.a. over woonconcepten, kwaliteitseisen woningen, vraag en aanbod naar inkomen, differentiatie aanbod zorgwoningen, stimuleringsprogramma particulier woningbezit. Tevens is vastgelegd dat partijen samenwerken aan marktonderzoek senioren en zorgwoningen.

9

De verschillen in het benoemen van verschillende **woningtypen** zijn aanmerkelijk. Zowel het soort woningen dat wordt onderscheiden, als de uitwerking van de verschillende typen. Zo komen we tegen dat diverse gemeenten werken met het sterrenstelsel. Dat wordt o.a. in Beverwijk en Zwolle gehanteerd. Hengelo heeft het over toegankelijke woningen en maakt onderscheid tussen geschikte woningen, nultreden, verzorgd wonen, beschermd wonen en Wmo-geschikte woningen. In de bijlage zijn concrete definities gegeven. Leeuwarden maakt een indeling in 4 categorieën: thuis blijven wonen, geclusterd wonen, begeleid wonen en intramuraal wonen en heeft voor deze categorieën de vraag en het aanbod in kaart gebracht.

## Diverse doelgroepen.

Zeker niet in elke gemeente is wonen en zorg in beeld voor andere doelgroepen dan senioren. Soms is dat een bewuste keuze, omdat senioren de grootste groep vormen en er daar nog veel voor moet gebeuren (bijv. Coevorden). In andere situaties is niet helemaal duidelijk of dit een echte keuze is. Daarentegen zijn er ook gebieden waar senioren weinig aandacht krijgen, omdat er geen tekorten zijn, of afgelopen jaren er al veel aandacht aan senioren is besteed (bijv. Drechtsteden, Breda). Behalve

senioren wordt de doelgroep voor beschermd wonen veel genoemd. Dit is deels ingegeven vanuit de nieuwe taak van gemeenten voor deze categorie, deels ook omdat corporaties altijd al een taak hadden voor dak- en thuislozen, laatste kans opvang en dergelijke. Daarnaast willen corporaties graag afspraken maken over begeleiding voor deze groep, om het woongenot van anderen in de buurt te kunnen garanderen. Overige doelgroepen zoals mensen met een verstandelijke beperking komen veel minder voor in de prestatieafspraken.

- Sité wonen stelt 20% van de vrijkomende woningen beschikbaar voor bijzondere doelgroepen en maakt hierover concrete afspraken.
- In Den Haag werkt men in het kader van de prestatieafspraken aan een raamovereenkomst gemeente, woningcorporaties en zorgaanbieders over de inzet van sociale wijkzorgteams bij begeleid wonen en de organisatie van de woningtoewijzing voor deze groep.

**Particuliere voorraad.** De aantallen die nodig zijn, is mede afhankelijk van de samenstelling van de woningvoorraad naar koop, sociale huur, particuliere huur. Niet elke set van prestatieafspraken besteedt aandacht aan de koopsector of particuliere sector. Een terughoudend verkoopbeleid wordt meermaals genoemd, meestal in relatie tot statushouders. Toch zijn wel mooie voorbeelden te vinden:

- In Drechtsteden is verwoord dat aangezien lang niet iedereen met een laag inkomen in een corporatiewoning woont (bijvoorbeeld gepensioneerd met een afbetaalde koopwoning). Daarom kan de verhouding voorraad–doelgroep minder dan 1 op 1 zijn.
- In diverse gemeenten (o.a. Hengelo, Krimpen) wordt gesproken over stimulansen om bewoners (niet alleen huurders) te attenderen op maatregelen om hun woning toekomstbestendig te maken.
- In Beverwijk is gesproken over de gewenste omvang van de huurwoningen in het lagere segment van de vrije sector (711-900 euro).
- Het verkoopbeleid van Qua Wonen in Krimpen richt zich op mensen met een inkomen tot 50.000. Daarbij wordt ook gebruik gemaakt van Verkoop naar Wens.

10

**Concrete aantallen** komen op het thema Kwantiteit wonen-zorg redelijk vaak voor. Zijn er geen concrete aantallen genoemd, dan is dat vaak omdat er eerst meer onderzoek nodig is naar de vraag en het aanbod.

- In Zwolle is afgesproken dat er 100 woningen extra komen in de semi-permanente schil. Dit zijn woningen (bijvoorbeeld leegstand in verband met sloop of verbouwde kantoorlocaties) die onder meer bestemd zijn voor uitstroom uit beschermd wonen.
- In Krimpen is bijv. verwoord dat minimaal het huidige aantal van 1661 toegankelijke en levensloopbestendige sociale huurwoningen gehandhaafd blijft.
- In Halderberge is benoemd dat 250 woningen volgens het politiekeurmerk veilig wonen worden gecertificeerd.
- In de Hoeksche Waard is volgens de Herziening Monitor Investeren in de toekomst (ABF) behoefte aan 400 eenheden verzorgd wonen en 800 overig geschikt. In de regionale woonvisie zijn deze aantallen iets naar beneden bijgesteld, naar 200 en 700, waarvan 2/3 in de huur (400-450 in sociale huur) en 1/3 in de koop. Vastgelegd is dat HW Wonen in 2020 555 woningen geschikt voor senioren zal hebben gerealiseerd (concreet benoemd in appartementen, zorgplaatsen e.d.).

**Woningtoewijzing.** Op veel plaatsen worden afspraken gemaakt hoe geschikte woningen terecht komen bij de juiste doelgroepen. Er is evenwel een grote diversiteit in de mate van concreetheid. Soms zijn onder deze noemer alleen afspraken gemaakt over passend toewijzen, maar ook komt het voor dat woningtoewijzing wordt benut als instrument om ervoor te waken dat bepaalde wijken een overconcentratie aan lastige doelgroepen te verwerken krijgen.

- In Drechtsteden is afgesproken dat de toewijzing van woningen voor bijzondere doelgroepen wordt geregeld via de dienst gezondheid en jeugd. In Hengelo wordt dat bij de wijkteams neergelegd.
- In Coevorden staat vermeld dat gemaakte afspraken in het kader van de Wmo blijven gehandhaafd. De gemeente heeft drie maanden de tijd om een kandidaat voor een aangepaste woning te vinden en betaalt in die periode ook de huurdering. Is er na 3 maanden geen kandidaat dan zijn corporaties vrij om de woning aan een eigen kandidaat toe te wijzen en worden aanpassingen indien nodig verwijderd.
- Beverwijk schrijft: 'bij de toewijzing van zorgwoningen en seniorenwoningen geven we voorrang aan mensen met een indicatie, dan wel 65+'. Daarnaast wil Pré wonen eengezinswoningen vrijmaken door senioren te stimuleren te verhuizen naar een appartement.
- In Krimpen wil men juist ontlabellen bij diverse wooncomplexen, ter bevordering van zelfstandig wonen, levendigheid en voorkomen leegstand.
- In Halderberge is vastgelegd dat in 2016 nieuw beleid gemaakt wordt voor het toepassen van voorrang en uitzonderingsregels zoals urgentie bij medische noodzaak of mantelzorgverplichting.
- Ook Den Haag is nog niet heel concreet maar heeft de ambitie verwoord om ook aanleunwoningen en zorgwoningen meer passend te verdelen.
- In Zoetermeer is afgesproken dat woningcorporaties kwetsbare mensen binnen drie maanden moet huisvesten. Doen zich problemen voor rond het gedrag van huurders, dan kan er snel kortdurende begeleiding worden ingezet vanuit de gemeente zonder indicatie vooraf of er kan een spoedprocedure worden opgestart om snel begeleiding in te kunnen zetten als maatwerkvoorziening.

## 2 Kwaliteit van de woningen

**Aantallen op zich zeggen nog niet zoveel. Het gaat er vooral om dat duidelijk is welke kwaliteit gewenst is. Aspecten van de kwaliteit van woningen zijn onder meer: het fysieke uitrustingsniveau van de woningen, markttechnische aspecten, bijzondere woonvormen, nabijheid van voorzieningen en de kwaliteit van de woonomgeving. Deze elementen komen onderstaand aan bod.**

### **Uitrustingsniveau van de woningen.**

Zie ook hetgeen hierboven vermeld staat over sterrenstelsel e.d. Meestal is in de bijlage van de prestatieafspraken een definitielijst opgenomen waarin verwoord is welke karakteristieken een woning moet hebben om in een bepaalde categorie te vallen. Bijna nergens is overigens uitgewerkt hoe de woningen volgens de definities worden gescoord. Het kan zijn dat dit niet in de prestatieafspraken is opgenomen omdat dit al geregeld is bij de regionale woningverdeelssystemen waar met symbooltjes gewerkt wordt.

- In Hengelo zijn de volgende afspraken gemaakt voor renovatie en nieuwbouw: 'Bij renovatie realiseert Welbions minimaal toegankelijkheidsniveau 'bezoekbaar' als dit haalbaar is binnen de functionele, economische en technische mogelijkheden. Bij nieuwbouw realiseert Welbions minimaal het niveau bezoekbaar en in de directe nabijheid van zorgsteunpunten (circa 200 mtr) minimaal het niveau Wmo-geschikt, mits financieel haalbaar.
- In Beverwijk is vastgelegd dat nieuwbouwappartementen met tenminste 3 sterren worden gerealiseerd en dat over nieuwbouw eengezinswoningen en de bestaande voorraad in 2016 nieuwe afspraken worden gemaakt.
- In de Hoeksche Waard zal fors geïnvesteerd worden in de bestaande voorraad via een opplusprogramma om langer zelfstandig wonen mogelijk te maken. Aantallen en type maatregelen zijn concreet vastgelegd.

12

**Markttechnische aspecten.** Het komt regelmatig voor dat er ooit complexen seniorenwoningen zijn gerealiseerd, die echter inmiddels niet of nauwelijks meer voldoen. Slechts op een enkele plek is hiervoor specifiek aandacht.

**Bijzondere woonvormen.** In de prestatieafspraken kunnen opmerkingen gemaakt worden over bijzondere woonvormen. Bijzonder, omdat er sprake is van anders wonen (geclusterd, kleinschalig, intramuraal wonen), dan wel bijzonder omdat initiatieven van burgercollectieven of private ondernemers worden ondersteund.

- In Drechtsteden is aandacht voor voldoende, gevarieerde en gespreid aangeboden woonvormen voor mensen met een beperking die niet zelfstandig kunnen wonen. 'Dit is het domein van instellingen maar ook van particulier initiatief en burgerinitiatief.'
- Gemeenten en woningcorporaties monitoren de beschikbaarheid van beschut wonen.
- In Leeuwarden is in kaart gebracht hoeveel mensen met een zorgbehoefte, begeleid wonen in een cluster nodig hebben, dan wel intramuraal wonen. Bij cluster wonen is vermeld dat weliswaar het aanbod van de ggz bekend is, maar dat er ook steeds meer andere aanbieders zijn, wiens aanbod ze niet goed in kaart hebben.
- Zoetermeer heeft in 2014 de behoefte aan bijzondere woonvormen laten onderzoeken. En Den Haag wil experimenteren met tussenvormen wonen-zorg.

**Woningaanpassingen:** Afspraken over woningaanpassingen variëren van afspraken om verhuizing te bevorderen, voorkeur voor individueel maatwerk of juist collectieve woningaanpassingen. Ook afspraken over betaling van woningaanpassing komen voor.

- In Zoetermeer worden mensen die vanwege fysieke beperkingen een dure woningaanpassing nodig hebben, gestimuleerd te verhuizen naar een meer passende woning. Verder is een duidelijke voorkeur voor individuele woningaanpassing uitgesproken en vastgelegd.
- Breda heeft woningaanpassingen door corporaties al goed geregeld en geeft nu aandacht aan eigenaar-bewoners. Verder worden de afspraken uit het 'Convenant verantwoordelijkheidsverdeling aanpassingen woonvoorzieningen' voortgezet.
- In Hoeksche Waard is precies benoemd welke maatregelen worden uitgevoerd om ouderen seniorencomplexen op te plussen. Het gaat dan om zaken als automatische deuropeners, drempelverlagingen, postzakken aan de voordeur en rookmelders. Tevens is vastgelegd dat HW wonen de kosten draagt van rollatorgeschikt maken en eventuele aanpassingen aan keuken en badkamer, bij complexgewijze aanpak van gelijkvloerse woningen.

## 3 Ruimtelijke samenhang

In een wijkgerichte aanpak kunnen huisvesting en zorg elkaar versterken. Een goede woning, omgeving, voorzieningen en samenwerking tussen partijen zijn randvoorwaarden voor het langer zelfstandig kunnen blijven wonen van kwetsbare en zorgafhankelijke groepen. Dat maakt het interessant te bezien wat partijen met elkaar hebben afgesproken, op welke onderdelen en hoe ze dat concreet maken. Onderdelen die hierin worden benoemd zijn: wijkgerichte aanpak, wijkinfrastructuur, maatschappelijk vastgoed en maatschappelijke opvang.

**Wijkgerichte aanpak.** In veel gemeenten wordt al gewerkt met een wijkgerichte aanpak, soms alleen op het gebied van schoon, heel en veilig. Andere gemeenten kennen al een traditie van woonservicegebieden. Voor elke gemeente is het interessant om op het niveau van een wijk, kern of dorp te kijken naar hetgeen er nodig is om mensen zelfstandig te laten wonen. De wijze waarop daarover afspraken gemaakt worden in prestatieafspraken is heel divers.

- Nog niet heel concreet maar een mooie kapstok is de formulering uit Breda: ‘Onder regie van de gemeente wordt in 2015 het GWI (geschikt wonen voor iedereen) geactualiseerd. Hiertoe wordt een werkgroep geformeerd bestaande uit zorginstellingen, corporaties en de gemeente. Aspecten die hierbij aan bod komen, zijn: vraag/aanbod woonzorgwoningen, de geschiktheid van de woningvoorraad (per gebied), een basisniveau aan voorzieningen en diensten (per gebied), de mogelijke herbestemming van woonzorgcentra, het definiëren van een basisniveau levensloopgeschikte woning op hoger niveau voor nieuwe domotica-toepassingen, openbare ruimte en digitale infrastructuur om slimme zorg mogelijk te maken. Hiervoor worden gebiedsbeschrijvingen gemaakt.’
- In Zwolle en Leeuwarden is wijkgericht werken nog sterk gericht op leefbaarheid en wijkvernieuwing maar zijn er algemene aanknopingspunten om ook het sociale domein hierbij te betrekken. Verder zijn in deze twee gemeenten per wijk inzichten over het voorzieningenniveau en/of waar de toegankelijke woningen zich bevinden. In Doetinchem wordt nog veelal in algemene termen gesproken over de sociale samenhang in wijken.
- In diverse gemeenten is aandacht voor een goede spreiding van kwetsbare groepen over buurt en complexniveau om de leefbaarheid te bewaken. Dat speelt o.a. in Zoetermeer, Zwolle, Coevorden.
- Halderberge heeft opgenomen dat er voor alle 18 kernen een kernvisie wordt opgesteld. De behoefte per kern is bepalend voor het leefbaarheidsbeleid.
- Ook Hoeksche Waard kiest voor gebiedsgericht ondernemen. Er wordt een verkenner aangesteld voor meer inzicht in leefbaarheid en vitaliteit. Per dorp wordt ook op basis van de demografische en de inkomensontwikkeling een inschatting gemaakt van de vraag.
- Een mooi, concreter verwoorde ambitie spreekt uit de prestatieafspraken in Coevorden: ‘In de periode tot 2025 is een vruchtbare samenwerking ontstaan tussen gemeente, woningcorporaties en zorgorganisaties. Deze partijen hebben een gezamenlijke integrale zorgvisie en –structuur opgesteld voor alle dorpen en kernen. De middelzware en zware vormen van zorg zijn in 2025 geconcentreerd in de kernen ...’

**Wijkinfrastructuur.** Een wijkgerichte aanpak op wonen, zorg en welzijn moet nog verder groeien, getuige voorgaande voorbeelden. Het voorzieningenniveau in wijken en kernen, is echter op veel plaatsen al concreter verwoord. Soms heeft het betrekking op de toegankelijkheid van het openbaar gebied, vaker valt onder deze noemer iets te zeggen over het voorzieningenniveau in wijken dat men nodig acht om zelfstandig wonen mogelijk te maken of te houden.

- Zoals eerder al is aangegeven, heeft Leeuwarden per wijk een compleet inzicht van voorzieningen en woningen in verschillende categorieën.
- Zwolle is ook ver gevorderd in zo'n systeem; Daar zijn alle welzijnsdiensten (dagactiviteiten) in kaart gebracht, naast het sterrensysteem van de woningen per wijk.
- Op een ander niveau is in Krimpen aangegeven dat huurders en buurtbewoners elkaar ontmoeten en activiteiten kunnen ondernemen in 7 kleinschalige ontmoetingsruimten van Qua Wonen.
- Zoetermeer heeft een beleid rond inloopcentra. Zij werkt samen met partners bij het vaststellen van de locaties hiervoor. Vervolgens overleggen gemeente, corporaties en zorgorganisaties over de mogelijkheden voor geclusterde woonvormen in de nabijheid van de inloopcentra.
- Hengelo en Breda hebben aandacht voor de toegankelijkheid van de openbare ruimte en gebouwen. Citaat uit Hengelo: 'De gemeente hanteert voor de (her)inrichting van de openbare ruimte, openbare gebouwen en gemeentelijke gebouwen het toegankelijkheidsniveau rolstoelgeschikt.'

**Maatschappelijk vastgoed.** Wijkinfrastructuur kan een ruime overlap hebben met maatschappelijk vastgoed. Toch zijn er over maatschappelijk vastgoed soms aparte afspraken gemaakt. Dat geldt zeker in gebieden waar corporaties tot dusver actief waren met maatschappelijk vastgoed, maar met de huidige regels toch scherper moeten oordelen of ze nog iets kunnen of mogen betekenen.

- In Beverwijk is vastgelegd dat 'corporaties het bestaande zorgvastgoed en ontmoetingsplekken in stand houden'. Daarbij is wel aangetekend dat zij de gemeente vragen om medewerking, geld en menskracht hierbij.
- In Leeuwarden is vastgelegd dat wanneer een corporatie het voornemen heeft maatschappelijk vastgoed af te stoten, deze corporatie in een vroegtijdig stadium de huurders, gemeente en andere corporaties erbij betreft om de mogelijke effecten op het aanbod en/of toegankelijkheid van voorzieningen in de wijk, te bespreken.
- Zwolle benoemt dat bij het realiseren van maatschappelijk vastgoed en terughoudende rol van de woningcorporaties aan de orde is. In uitzonderingssituaties kan hiervan afgeweken worden.

15

**Maatschappelijke opvang en beschermd wonen.** Maatschappelijke opvang en beschermd wonen komen in veel afspraken terug. Vanouds hadden corporaties al aandacht voor de doelgroep dak- en thuislozen, mensen die vanwege hun persoonlijke omstandigheden makkelijk overlast voor anderen veroorzaken of anderen die aangewezen zijn op bijzondere woonvormen of maatschappelijke opvang. De verantwoordelijkheid van gemeenten voor beschermd wonen en de doorstroming, maakt dat dit een actueel thema is.

- Zoetermeer heeft vastgelegd dat er in de periode 2016-2019 40-80 extra plekken voor volwassenen-GGZ gerealiseerd worden en 25-50 extra plekken voor volwassenen VG. Corporaties en gemeente organiseren een gezamenlijk bestuurlijk overleg om door te praten over de problematiek van de huisvesting van mensen die zorg nodig hebben (en soms overlast geven) en de begeleiding van de zorg van deze mensen. In Zoetermeer bestaat ook al jaren een goede samenwerking tussen gemeente en corporaties voor de crisisopvang.
- Amsterdam beschrijft in de "samenwerkingsafspraken", opgesteld met de federatie van woningcorporaties en de huurdersvereniging, hoe zij de rol zien van woningcorporaties voor kwetsbare doelgroepen. Aangekondigd wordt dat hier apart een programma voor zal worden opgesteld waarin de opgave is uitgewerkt en voorstellen voor oplossingen worden gedaan. Later in 2015 is die notitie inderdaad verschenen. Hierin wordt de opgave concreet beschreven: over welke doelgroepen hebben we het, wat is er nodig om hen goed te helpen, welke woningen zijn daar voor nodig, hoeveel. Deze notitie heeft de functie van een woonvisie, maar dan voor een specifiek doel en

een specifieke doelgroep. Een groot deel van de taken ligt bij de gemeente zelf, maar als het om de concrete woningen gaat, leggen ze deze neer bij de woningcorporaties.

- In Drechtsteden is een regionale afspraak gemaakt over bijzondere doelgroepen waaronder bijv. dak- en thuislozen vallen, (ex-)psychiatrische patiënten of jongeren met gedragsproblemen. Daarvoor is een regionaal overlegtafel (inclusief zorgpartijen) ingesteld waar ook concrete casussen worden besproken. ‘Gemeenten en corporaties maken rondom de begeleiding en huisvesting van bijzondere doelgroepen, inclusief de statushouders en doelgroepen buiten de voorrangsregeling, duidelijke afspraken hoe en in welke mate de (geclusterde) huisvesting wordt vormgegeven en met welke begeleiding deze wordt georganiseerd en op welke manier huisvestings- en zorgproblematiek na het betrekken van een woning voorkomen wordt, dan wel effectief wordt beëindigd of gecontinueerd.’
- In Doetinchem is een laatste kans beleid geformuleerd om te voorkomen dat mensen dakloos worden. Verwoord is dat ‘gemeente en Sité dragen een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de laatste kans contracten waar een multi-probleem speelt’.
- Breda heeft meerdere afspraken gemaakt om huisuitzetting en schuldenproblematiek te voorkomen. Corporaties dragen gezamenlijk 2 ton bij voor preventieve schuldhulpverlening. Verder is opgenomen dat de gemeente een visie opstelt over maatschappelijke opvang, vrouwenopvang en beschermd wonen, waarbij de corporaties worden betrokken.
- Den Bosch heeft als centrumgemeente een beleid uitgestippeld om te komen van beschermd wonen naar beschut wonen. In het geval van beschut wonen is sprake van het scheiden van wonen en zorg. Bij woningcorporaties wordt de taak gelegd om cliënten snel aan woonruimte te helpen en dit is smart opgenomen in de prestatieafspraken. De gemeente maakt de corporaties mede verantwoordelijk voor het doen slagen van de omslag van beschermd wonen naar beschut wonen. NB: als centrumgemeente maakt Den Bosch beleid voor een regio, maar de daarbij passende prestatieafspraken hebben alleen betrekking op het eigen grondgebied.
- Zwolle heeft twee zaken in dit verband geregeld. Er wordt gewerkt met een semipermanente schil, waarvoor tijdelijke huurcontracten gelden voor urgent woningzoekenden. Deze is mede bedoeld voor uitstroom uit beschermde woonvormen. Er is een concrete verdeling welke corporatie hoeveel wooneenheden voor deze categorie gaat realiseren in 2016 en 2017.
- Verder functioneert in Zwolle de Herberg als regionale opvanglocatie. De drie Zwolse corporaties participeren daarin (dragen bij aan de huisvestingsexploitatie). In 2019 moet er een nieuwe toekomstvisie voor deze locatie liggen, die past bij de bescheidener rol die corporaties bij deze voorziening mogen hebben. Daarnaast worden regionale afspraken gemaakt over beperking van de instroom en bevordering van de uitstroom.



## 4 Integrale benadering, verbinding met andere domeinen

**Op welke wijze leggen gemeenten en corporaties de verbinding tussen wonen en het sociale domein vast? De link wordt in algemene teksten vaak wel gelegd en het is interessant hoe dit verder concreet gemaakt wordt. Onderwerpen die hierbij aan de orde kunnen komen, zijn: wijkteams, sociaal beheer, transformatie van zorgvastgoed en dergelijke.**

**Verbinding.** Er wordt op verschillende wijze verbinding gelegd, getuige onderstaande bloemlezing. Soms wordt dit op een deelterrein heel concreet gemaakt door af te spreken dat er één informatiepunt of één toegang komt voor wonen, welzijn, zorg (bijv. Beverwijk) en schuldhulpverlening (Hengelo). De wijze waarop de verbinding gelegd wordt, komt ook aan de orde in het proces.

- Doetinchem heeft een regionale woonagenda 2015-2025 gemaakt met de gemeente, woningcorporaties en maatschappelijke organisaties. Verwoord is de erkenning dat er een toenemende vraag zal zijn naar sociale huurwoningen als gevolg van het scheiden van wonen en zorg.
- Hengelo benoemt toekomstbestendig wonen; dat is toegankelijk, betaalbaar en duurzaam. Men wil vitale wijken; wijken waar ook bewoners die ondersteuning nodig hebben, zelfstandig in de wijk kunnen wonen.
- In Midden Limburg zijn nog geen prestatieafspraken nieuwe stijl afgesloten. Wel is er veel beweging te bespeuren. Zo nemen gemeenten, woningcorporaties en zorgaanbieders deel aan een traject om te komen tot een gezamenlijke woonzorgvisie. Verwacht mag worden dat toekomstige prestatieafspraken dit beleid op een aantal aspecten kunnen aanscherpen en concretiseren.
- Breda werkt al enige jaren onder de naam ‘geschikt wonen voor iedereen’ aan de ontwikkeling van woonservicezones en het aanpassen/opplussen van de bestaande woningvoorraad, gericht op het langer zelfstandig thuis kunnen wonen. De integrale samenwerking op het gebied van wonen, zorg en welzijn wordt vanaf 2015 een wettelijke verantwoordelijkheid van de gemeente. Breda schrijft: ‘als gevolg van de verandering in wetgeving en financiering is het nodig ook de ruimtelijke vertaling van het Wmo-beleid te actualiseren’. Er is een prognose opgesteld voor de sectoren verpleging en verzorging, GGZ, nultredenwoningen en dergelijke. Gemeente en corporaties gaan gezamenlijk de vervolgstappen benoemen.
- Amsterdam kondigt in de prestatieafspraken aan een apart programma op te stellen voor de ouderenhuisvesting. De woningcorporaties en huurders hebben meegepraat bij de totstandkoming van dit programma. Het programma bestrijkt een breed terrein: de kwantiteit, de kwaliteit, hoe om te gaan met woonruimteverdeling, de betaalbaarheid, maar bijvoorbeeld ook wat te doen met vrijkomend zorgvastgoed.
- Leeuwarden is van de onderzochte casussen, het meest concreet in de verbinding. Niet alleen hebben ze op het niveau van wijken en kernen alle voorzieningen op wonen, welzijn en zorg in kaart gebracht, er wordt ook gewerkt met een woonzorgquote. Vastgelegd is dat de woonzorgquote (het geheel aan kosten van huur, energie, lokale lasten en zorgkosten) mag niet meer dan 40% van het inkomen uitmaken.

**Wijkteams.** Medewerkers van woningcorporaties zitten meestal niet direct in de sociale wijkteams. Zij zijn wel vaak betrokken in tweede instantie (indien er een huisvestingsprobleem moet worden opgelost).

Vaker nog worden corporaties genoemd als doorgever van signalen van vereenzaming of andere problemen.

- In Krimpen is afgesproken dat signalen van sociaal isolement in het woningbezit van Qua Wonen ter sprake komen in de daarvoor bestemde overleggen. Medewerkers van Qua Wonen zijn getraind in het signaleren van gevallen van vereenzaming, verwaarlozing e.d. Medewerkers zijn ook op de hoogte van de werkwijze van de sociale teams en loket.
- Ook Breda vermeldt dat woonconsulenten met Wmo-medewerkers contact zullen leggen.
- Drechtsteden is 'n voorbeeld waar opgenomen is dat corporaties problemen achter de voordeur signaleren en doorgeven aan de sociale wijkteams.

**Sociaal beheer.** Onder deze noemer kunnen diverse zaken geschaard worden. Een variant hierop is ook de betrokkenheid van bewoners/huurders zelf.

- Doetinchem start een pilot om door middel van samenwerking tussen gemeente, woningcorporaties en bewoners verbetering te krijgen in de fysieke of sociale leefomgeving.
- In Leeuwarden worden bewonersinitiatieven, gericht op het overnemen van gemeentelijke taken, waar mogelijk gefaciliteerd.
- Coevorden heeft de ambitie dat in de verschillende kernen in het buitengebied, de zelfredzaamheid binnen de lokale gemeenschappen verder tot bloei is gekomen. 'Men heeft het heft in eigen hand en de sociale structuur is sterk. Men zoekt elkaar op als er wat moet gebeuren. De lokale gemeenschap neemt zelf initiatieven om de leefbaarheid goed te houden'.
- In Krimpen a/d IJssel is mooi verwoord dat het moment waarop er in de wijk wordt ingegrepen vanwege een vastgoedstrategie of herbestravingsplan, tevens een goed moment is om buurtparticipatie te bevorderen en tevens een moment is om te bezien of er problematiek 'achter de voordeur' speelt en af te spreken wat daarmee te doen.
- Ook Zoetermeer heeft een interessante afspraak: Er is een beleid van vrij inzetbare voorzieningen. Zo kan er tot 50 uur individuele begeleiding ingezet worden, zonder indicatie.

18

**Transformatie zorgvastgoed.** Zeker niet overal wordt in de prestatieafspraken iets opgenomen over de ontwikkelingen in het zorgvastgoed en de effecten daarvoor op het voorzieningenniveau in de wijken en de samenstelling van de woningvoorraad. Er zijn enkele mooie voorbeelden te vinden:

- Coevorden is al eerder aangehaald met hun plan om de middelzware en zware vormen van zorg te concentreren in bepaalde kernen. Vervolgens bouwen ze daarop door: 'deze geconcentreerde zorg is de uitvalsbasis voor de lichtere zorg in de kleine kernen. Daarnaast is in 2025 zichtbaar dat de zorgvoorzieningen worden gedeeld met andere typen maatschappelijke voorzieningen. Dat uit zich in gezamenlijke huisvesting, maar ook in gecombineerde dienstverlening'. Deze ambitie is nader ingevuld door het plan van aanpak wonen en zorg. Daarin worden gesprekken met zorgorganisaties en zorgkantoor aangekondigd. Als het niet lukt om met zorgorganisaties tot gezamenlijke afspraken te komen, dan pakken de gemeente en de corporaties dat samen op.
- Ook Den Haag heeft dit onderwerp nadrukkelijk opgepakt: Partijen spannen zich in om grootschalige leegstand van zorgvastgoed te voorkomen. Partijen verkennen mogelijke knelpunten ten aanzien van eventueel verdwijnende sociale functies (bijv. ontmoetingsruimten) van zorgvastgoed in bezit van woningcorporaties. En: 'gemeente wil eigenaren van zorgvastgoed stimuleren tijdig voor te sorteren op eventuele exploitatieproblemen'.
- Beverwijk heeft ook vastgelegd dat de corporaties het bestaande zorgvastgoed en ontmoetingsplekken in stand houden.
- Breda heeft in haar plan om tot actualisatie van het GWI-beleid te komen, ook de mogelijke herbesteding van (een gedeelte van) woonzorgcentra opgenomen.

- Zwolle tenslotte, heeft een apart plan gemaakt om scheiden van wonen en zorg goed te begeleiden, het plan WWZ038. Enkele van de daarin opgenomen maatregelen zijn ook in de prestatieafspraken opgenomen. Op basis van onderzoek blijkt er komende jaren een overschot aan zorgwoningen in zorgcomplexen van zo'n 500 woningen. Er is evenwel nog wel een kwaliteitsslag te maken. Afsproken is dat de strategieën die de verschillende partijen hebben voor dit vastgoed, op elkaar worden afgestemd. Het gaat hierbij om circa 100 panden in de gemeente.

## 5 Proces

Wonen en zorg is een van de vier thema's die minister Blok heeft genoemd waaraan aandacht gegeven zou moeten worden in de prestatieafspraken. De prestatieafspraken die voor dit overzicht bekeken zijn, variëren van zo vroeg als 2013-2017 (convenant Hengelo met tweejaarlijkse nadere afspraken), tot actuele afspraken gemaakt voor 2016, maar ook meerjarenafspraken die zich uitstrekken tot 2025 (Drechtsteden). Desondanks zijn in al deze voorbeelden afspraken opgenomen over wonen-zorg. Zoals Zwolle aangeeft: we hebben eerst onze eigen prioriteiten gesteld bij het maken van de prestatieafspraken en vervolgens de prioriteiten van Blok er naast gelegd.

De afspraken voor 2016 moesten in een heel strak tijdschema worden opgesteld. Gelukkig bestond er al op veel plaatsen een overlegstructuur waarin deze tot stand konden komen. En hoewel de huurdersorganisaties voorheen niet overal aan tafel zaten, bleek het in veel gevallen mogelijk om hen een gelijkwaardige rol te geven die erin resulteerde dat ze mee konden tekenen.

### Zorgorganisaties

Betrokkenheid van zorgorganisaties, laat staan zorgconsumenten, is een veel lastiger verhaal. In sommige gemeenten is een duidelijke keuze gemaakt dat prestatieafspraken het instrument is om enkel afspraken tussen gemeente en corporaties te maken. Afspraken en contacten met de zorg worden in andere overlegverbanden geregeld. Redelijk vaak wordt genoemd dat de gemeente de regie heeft en vanuit die rol de zorgorganisaties moet betrekken.

Er zijn ook gemeenten waar het nog vooral puzzelen is, hoe de zorg erbij betrokken moet worden. Wie dan, en het zijn er zoveel en willen ze wel?

En er is een categorie waar al langer brede overlegverbanden en/of convenanten zijn tussen gemeente, zorg en woningcorporaties. Dan is het meer de vraag wat daarvan wordt opgenomen in de prestatieafspraken. Hoeksche Waard heeft al sinds 2011 een Pact van mijn Hart, samen met zorg en welzijnsorganisaties. Dat is een concreet programma met diverse maatregelen die nu volop in uitvoering zijn. Er is een actualisatie daarvan opgenomen in de prestatieafspraken. Hier zijn de zorg- en welzijnspartijen voor geconsulteerd.

**Zorgconsumenten** zijn eigenlijk nergens in beeld. Slechts op een indirecte wijze, als de Wmo-adviesraad geconsulteerd is, zou sprake van kunnen zijn dat wensen en visie van zorgconsumenten een plek hebben gekregen in de voorbereidingen.

Belangrijk is de constatering die door meerdere partners is gedaan, dat de positie van **zorgorganisaties** ook een andere is. Zorgaanbieders moeten jaarlijks contracten afsluiten met zorgverzekeraars, zorgkantoren en gemeenten op basis van aanbestedingsrondes. Woningcorporaties hoeven niet jaarlijks hun woningen te contracteren, uiteraard. Het is daarom ook niet altijd makkelijk om afspraken te maken met zorgorganisaties. Zij hebben vanwege de bekostigingssystematiek een kortere horizon, zijn veel afhankelijker van zorgverzekeraars, zorgkantoren en gemeenten, en worden geacht met elkaar te concurreren op basis van prijs en kwaliteit. En hoewel de wens regelmatig aanwezig is om ook het zorgkantoor aan tafel te krijgen, lukt dat eigenlijk alleen in Leeuwarden, al zijn er geluiden dat gemeenten en zorgkantoren elkaar de laatste tijd makkelijker weten te vinden.

**Inrichting van het proces.** Prestatieafspraken zijn feitelijk een momentopname.

Sommige zaken kunnen alleen concreet worden opgenomen, als er al jaren voorbereiding aan vooraf zijn gegaan. Het in kaart brengen van alle voorzieningen zoals Leeuwarden en Zwolle hebben gedaan, vergt keuzes over wijkindelingen, definities, type voorzieningen, zelfs nog voordat ze feitelijk geïnterpreteerd worden. Een afspraak over het in stand houden van een bepaalde (wijk)voorziening, kan alleen maar in het document van de prestatieafspraken worden opgenomen, als gemeente en corporaties voldoende beeld hebben bij de consequenties van zo'n keuze. Dan kan er wel de wens bestaan om tot meer concrete afspraken te komen, maar laat de werkelijkheid zich niet zo makkelijk vangen. Onder andere Hengelo en Coevorden noemen de wens naar meer concrete afspraken in het vervolg.

Sommige zaken worden niet opgenomen in de lopende prestatieafspraken, omdat ze op een eerder moment of in andere documenten al geregeld zijn. Zeker in die gemeenten die naast de prestatieafspraken andere convenanten hebben waarin – veelal samen met zorgorganisaties – al het nodige over wonen en zorg is opgenomen, voelen niet de wens of noodzaak om deze afspraken te herhalen in de prestatieafspraken. Dan kunnen de afspraken zelf beperkt lijken op dit terrein, maar is men eigenlijk al veel verder. Dat speelt onder meer bij Hoeksche Waard waar in het Pact uit 2011 al veel is geregeld en men nu volop bezig is met de uitvoering.

- Zwolle heeft een plan WWZ038 over scheiden wonen-zorg. Een deel van de afspraken hieruit, zijn herhaald in de prestatieafspraken.
- Ook Leeuwarden heeft een actieplan wonen-zorg, afgesloten ook met zorgorganisaties. In de prestatieafspraken wordt hiernaar verwezen.
- Breda heeft convenanten voor Wmo-beleid. In de prestatieafspraken wordt vermeld wat hierin geactualiseerd moet worden.

21

Een ander aspect dat hierbij niet onvermeld mag blijven, is de plaats van prestatieafspraken in het beleidsproces. Waar we zojuist zagen dat er onderwerpen niét in de afspraken staan, omdat het al de gewoonste zaak van de wereld is, zijn er ook plaatsen waar de verplichting van de prestatieafspraken juist aanleiding zijn om nieuw beleid te formuleren. Dan blijkt bij het maken van de afspraken dat er nog nader onderzoek nodig is, of wordt een ambitie uitgesproken die nog nader uitgewerkt moet worden en pas in volgende jaren in de prestatieafspraken kan worden opgenomen. Dat speelt onder meer in Hoeksche Waard maar ook Drechtsteden. Ook het feit dat corporaties op grond van de nieuwe Woningwet minder mogen oppakken onder de noemer van leefbaarheid, is aanleiding om nieuw beleid te maken en posities ten opzichte van elkaar te herijken. Onder andere in Zwolle wordt dat genoemd.

## 6 Expertbijeenkomsten

Op basis van deze verkenning komen in de drie najaar bijeenkomsten met gemeenten en corporaties de volgende onderwerpen centraal te staan:

1. Inhoud van prestatieafspraken wonen-zorg
2. Beleidsontwikkeling wonen-zorg en prestatieafspraken
3. Proces om te komen tot prestatieafspraken wonen-zorg

Het belang van samenhangend beleid wonen-zorg en de kansen die prestatieafspraken bieden voor beleid wonen-zorg

- Behoeftte van burgers
- Wonen en zorg kan je niet los zien
- Prioriteit volkshuisvestingsbeleid Rijk
- Gemeentelijk domein
- SMART sturen van de prestaties van corporaties in het belang van wonen-zorg
- Kapstok voor samenwerking
- Op gang brengen beleidsontwikkeling

### 6.1 Inhoud prestatieafspraken wonen-zorg

22

Inhoud van prestatieafspraken wonen-zorg  
(Operationeel niveau)

Thema's, welke onderwerpen wonen-zorg lenen zich hier voor? Vier hoofdthema's:

1. Kwantiteit van de woningvoorraad
2. Kwaliteit
3. Ruimtelijke samenhang
4. Integrale benadering, verbinding met andere domeinen

Daarin aandacht voor

Onderwerpen:

- Geschiktheid woningvoorraad (fysiek en markttechnisch)
- Doorstroming, extramuraliseren (Beschermd Wonen)
- Woonvormen voor mensen met een beperking
- Voorzieningenniveau op buurt- en dorpsniveau (huisvesting, infrastructuur)
- Transformatie van zorgvastgoed

En instrumenten:

- Betaalbaarheid
- Woonruimteverdeling
- Woningaanpassingen
- Ruimtelijke ordening
- Sociale wijkteams
- Sociaal beheer, leefbaarheid
- Burgerinitiatieven, coöperaties, eigen regie
- Marktonderzoek, visieontwikkeling

## 6.2 Beleidsontwikkeling en prestatieafspraken

(Strategisch niveau)

- Prestatieafspraken als aanjager van beleid wonen-zorg
- Prestatieafspraken om bestaand beleid wonen-zorg SMART te maken
- Lokaal versus regionaal
- Evaluatie en monitoring

## 6.3 Het proces om te komen tot prestatieafspraken

(Tactisch niveau)

- Hoe betrek je er zorgaanbieders en zorgconsumenten bij
- Hoe sluiten de prestatieafspraken aan bij de beleidscyclus van gemeente en woningcorporaties
- Hoe stem je bestaand beleid wonen-zorg af met prestatieafspraken
- Afstemming binnen de gemeente (afdeling/wethouder huisvesting en sociaal domein)
- Verdeling opdracht tussen corporaties
- Tijdpad

# Bijlage 1 Onderzochte prestatieafspraken

Overzicht van de nader onderzochte prestatieafspraken:

Amsterdam; 2015-2019. Gemeente, federatie en huurderskoepel.  
Beverwijk en Heemskerk; 2016. gemeenten, Pre Wonen, WoonopMaat en huurdersorganisaties  
Breda; 2015-2018, gemeente, Allee Wonen, Laurentius, Wonen Breburg en gezamenlijke huurderskoepels.  
Coevorden; 2014-2018. Gemeente, Domesta en Woonservice.  
Den Haag; 2015-2019. Gemeente, Haag Wonen, Staedion, en Vestia.  
Doetinchem; 2016. Gemeente, Sité Wonen en huurdersorganisatie.  
Halderberge; 2016. Gemeente, Bernardus Wonen en huurdersorganisatie.  
Hengelo; Convenant 2014-2017, prestatieafspraken 2015-2016. Gemeente, Welbions en huurdersorganisatie.  
Hoeksche Waard; 2016. Regio Hoeksche Waard, HW Wonen en huurdersorganisatie  
Krimpen e/d IJssel; 2015-2018. Gemeente, Qua Wonen en huurdersorganisatie  
Leeuwarden; 2016, gemeente, Elkien, WoonFriesland en huurdersorganisaties  
Wonen Limburg; geen prestatieafspraken, wel gesproken.  
Zoetermeer; 2016-2019, gemeente, Vidomes, De Goede Woning en Vestia  
Zwolle; 2016-2019, gemeente, Delta Wonen, Openbaar Belang, SWZ en de drie huurdersorganisaties.



## Bijlage 2 Deelnemers expertbijeenkomsten

Betrokkenen en/of deelnemers aan de expertbijeenkomsten

Martin Bleijenburg	DeltaWonen
Berenda de Paus	Gemeente Zwolle
Annemarie Bakker	SWZ
Mathilde Grootjans	SWZ
Remco Deelstra	Gemeente Leeuwarden
Henk Heikema van der Kloet Elkien	
Anneke Creemers	Laurentius
Ties Teeuwen	Laurentius
Guido Wijgergangs	Gemeente Breda
Marion Rijnart	Gemeente Breda
Carin Turi	Wonen Breburg
Fera Oldenziel	Woonservice
Kirsten Klasen	Gemeente Coevorden
Marieke van den Berg	Gemeente Hengelo
Carola Butink	Welbions
Robert Olde Heuvel	Welbions
Janine Verhoef	Woon Twente
Wim van den Engel	Gemeente Dordrecht
Mirella Vesely	Stichting Trivire
Ben Pluimer	HW Wonen
Arjen van Brakel	HW Wonen
Paul de Bruijn	HW Wonen
Carline Qualm	HW Wonen
Roel Esseboom	SOHW
Joost Ridderhof	SOHW
Maurice van Noordenne	gemeente Oud-beijerland
Lieke Roos	Sité Wonen
Joost Meilof	Gemeente Doetinchem
Esther van der Knaap	Pré Wonen
Rene Peek	Gemeente Beverwijk
Ineke Scheerman	Gemeente Beverwijk
Sandy van Marrewijk	Vidomes
Sophie van besouw	Gemeente Zoetermeer
Susan Geomini	Wonen Limburg
Tom Houben	Wonen Limburg
Pascalie Jansen	Wonen Limburg
Pauline van Dijk	Staedion
Willem ten Voorde	Gemeente Utrecht
Rita Schoen	Qua wonen

Leonie de Groot	Qua Wonen
Ton versteeg	Gemeente Krimpen aan den IJssel
Jeroen de Leede	VNG
Pascale van Empel	De Sleutels
Prescillia van Noort	Ministerie van BZK
Iris Westerterp	Gemeente amsterdam
William Smit	Parteon
Wouter Rohde	zelfstandig adviseur en Corpoevenista
Ivar Schoppema	Gemeente Oss
Marion Boogers	Gemeente Apeldoorn
Sanneke Shuverink	Gemeente Almelo
Onitcha Ramautarsing	Aedes
Carina Hooiveld	Gemeente Amsterdam
Kirsten Simhoffer	Gemeente Amsterdam
Erik Schellekens	zelfstandig adviseur
Paul van Grieken	Rigo
Netty Van Triest	Platform31
Annemiek Lucas	Platform31
Linda Sanders	De Vijfde Dimensie
Henk Nouws	De Vijfde Dimensie
Rogier Goes	KCWZ
Annette Duivenvoorden	Platform31

### **Wonen en zorg**

Het scheiden van wonen en zorg en de hervormingsagenda van de langdurige zorg hebben stevige gevolgen voor de zorg- en woningmarkt. Hoe kunnen kwetsbare groepen zich thuis in de buurt voelen met hulp, service en gezelligheid binnen handbereik? En hoe kunnen professionals hen daarbij ondersteunen? Platform31 biedt met samenwerkingspartners inspiratie met tal van studies, onderzoeken, experimenten, kennisdossiers en handreikingen. In het online dossier vindt u een thematisch overzicht van de belangrijkste (lopende) projecten. Zie [www.platform31.nl/wonenenzorg](http://www.platform31.nl/wonenenzorg)