



1	INLEIDING.....	1
2	VRIJKOMEND (ZORG)VASTGOED	1
3	BINNENSTEDELIJKE ONTWIKKELING	4
4	RESUMÉ.....	7

1 Inleiding

Binnenstedelijke ontwikkelingen winnen aan belang. In de bestaande wijken zal voor iedereen een goed leefklimaat moeten worden gecreëerd en daar zullen kansen om nieuwe woonvormen toe te voegen moeten worden benut. De WoonZorgwijzer kan helpen ervoor te zorgen dat binnenstedelijke ontwikkelingen worden benut bij het streven naar de optimale condities voor zelfstandig wonen met beperkingen. In deze notitie werken we twee vraagstukken uit die met regelmaat de kop opsteken:

- Wat te doen met vrijkomend (zorg)vastgoed?
- Hoe ervoor te zorgen dat ook de omgeving (openbare ruimte) geschikt is voor mensen met beperkingen?

Het eerste vraagstuk is met name relevant voor zorginstellingen of andere eigenaren van (leegstand) maatschappelijk vastgoed. En ook voor gemeenten die vraag en aanbod op elkaar willen afstemmen. Het tweede vraagstuk is met name relevant voor gemeenten (de 'eigenaar' van de openbare ruimte), maar ook voor projectontwikkelaars, ontwerpers en stedenbouwkundigen. Bij beide vraagstukken kan de WoonZorgwijzer van toegevoegde waarde zijn.

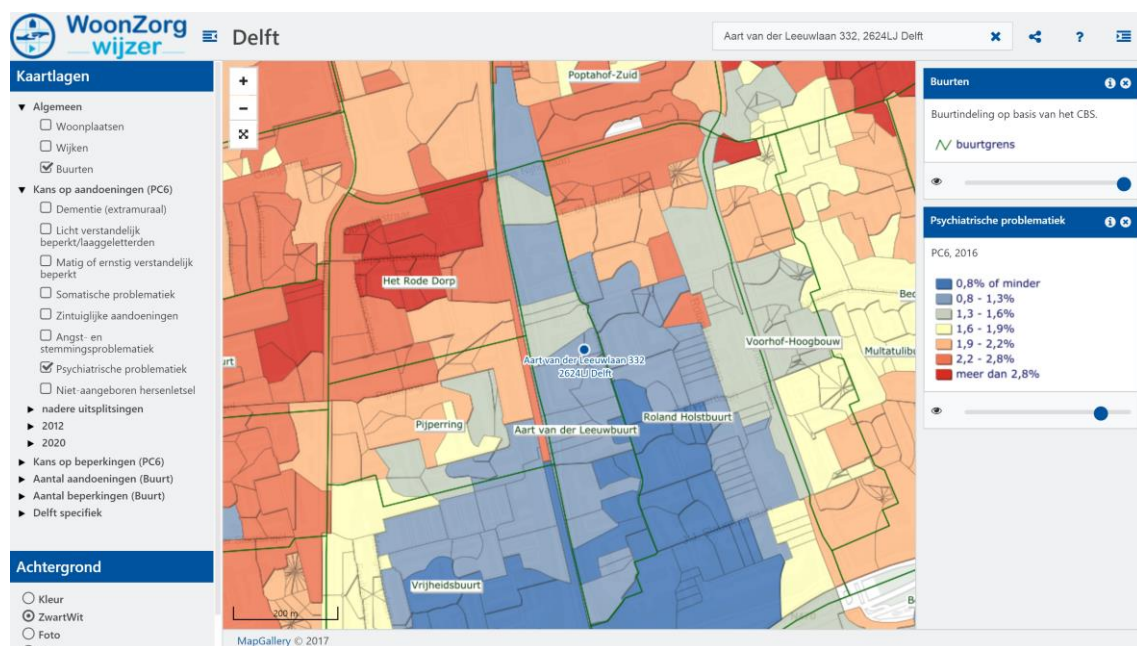
2 Vrijkomend (zorg)vastgoed

Er is in Nederland veel vastgoed in handen van zorginstellingen, woningcorporaties en overheden. Dit vastgoed heeft als overeenkomst dat het is gefinancierd met maatschappelijk gebonden kapitaal. Waar sommige sectoren kampen met leegstaand vastgoed (denk aan basisscholen en verzorgingshuizen) zoeken andere sectoren juist naar meer ruimte. Het is in maatschappelijk belang dat men elkaar weet te vinden en dat gebeurt in de praktijk ook steeds vaker. Waar dit niet (automatisch) gebeurt, kan de gemeente als bruggenbouwer fungeren.

Verzorgingshuizen zijn in veel gemeenten leeg komen te staan door de extramuralisering en veranderende kwaliteitseisen. De vastgoedeigenaren moeten om deze reden vaak op zoek naar een nieuwe functie. Daarbij speelt ook een maatschappelijk belang, want leegstand gaat niet zelden ten koste van de leefbaarheid. Bij de zoektocht naar een nieuwe bestemming doet men er daarnaast verstandig aan kennis te nemen van de (behoeften in de) omgeving. Hierbij kan worden gedacht aan woonvormen voor specifieke doelgroepen en/of bepaalde voorzieningen. De WoonZorgwijzer kan helpen deze behoeften in beeld te krijgen.

Als voorbeeld nemen we het verzorgingshuis Abtswoude van Pieter van Foreest te Delft. In 2017 werd daarvoor een alternatieve bestemming gezocht. Door het adres (Aart van der Leeuwlaan 332) in het zoekveld in te typen focust de WoonZorgwijzer automatisch op de betreffende locatie. Uit de tabellen van de WoonZorgwijzer blijkt de Aart van der Leeuwenbuurt een buurt met een relatief hoog (maar naar de toekomst stabiel) aantal ouderen, terwijl groepen met (licht) verstandelijke beperkingen of psychiatrische problemen ondervertegenwoordigd zijn (zie ook figuur 1). Voor wat betreft deze laatste groepen geldt dat er vaak een tekort is aan woonruimte en dat de woonruimten die er wel zijn geconcentreerd in bepaalde buurten liggen. Er liggen hier dus kansen voor een betere spreiding over de stad. Daarbij moet overigens wel worden opgemerkt dat als uitgezoomd wordt naar een hoger geografisch schaalniveau (bijvoorbeeld CBS-wijk, in dat geval behoort deze buurt tot Voorhof), de Aart van der Leeuwenbuurt in een gebied ligt waar deze groepen juist al veel voorkomen. Wil men echt iets doen aan spreiding over de stad, zouden locaties moeten worden gezocht in andere wijken (denk bijvoorbeeld aan Tanthof).

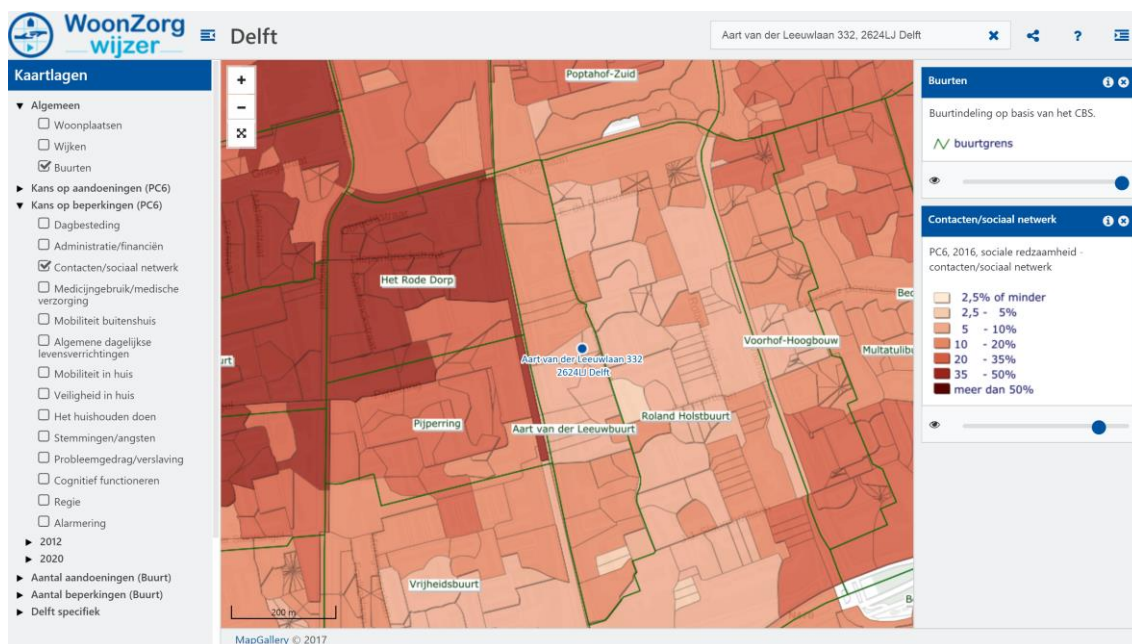
figuur 1 Het aandeel inwoners met psychiatrische beperkingen in de omgeving van Abtswoude



Het voorspelde aantal mensen met beperkingen op de verschillende levensdomeinen ligt in de Aart van der Leeuwenbuurt beneden het stedelijk gemiddelde. In de aangrenzende buurten Pijperring en Het Rode Dorp geldt dat er relatief veel mensen zijn die moeite hebben bij het vinden van een zinvolle dagbesteding of het onderhouden van een sociaal netwerk (zie ook figuur 2). Onbekend is of er in deze buurten voldoende aanbod is (dat is iets wat nader uitgezocht zal moeten worden; de WoonZorgwijzer biedt alleen inzicht in de vraag), zo niet dan kan in het voormalige verzorgingshuis mogelijk ruimte worden gevonden. Ook hier geldt overigens weer

een kanttekening. Als men specifieke voorzieningen (voor bijvoorbeeld de GGZ-groep) realiseert daar waar deze groep met name woont, bestaat het gevaar dat de concentratie van deze groep wordt versterkt. De voorzieningen kunnen immers weer meer van deze groep aantrekken. Het blijft dus zaak hier in beleid verstandig mee om te gaan.

figuur 2 Het aandeel inwoners met aandoeningen die leiden tot beperkingen in het onderhouden en aangaan van sociale contacten in de omgeving van Abtswoude



Bovenstaand type analyses op basis van de WoonZorgwijzer kan helpen bij het vinden van een maatschappelijk relevante invulling van bestaand vastgoed. In het geval van de Abtswoude is uiteindelijk gekozen voor een samenwerking met SHS en PerspeKtief. In het voormalige verzorgingshuis worden 141 wooneenheden gerealiseerd: 108 kamers en studio's voor Nederlandse en internationale studenten en 33 studio-appartementen voor cliënten van Stichting PerspeKtief. Met dat laatste wordt invulling gegeven aan de ambitie om de groepen uit de Maatschappelijke opvang en GGZ meer te spreiden over de stad. Daarnaast worden er gezamenlijk activiteiten ontplooid, waaronder een stampotavond waarbij de studenten koken voor medebewoners in het complex en de ouderen in de aangrenzende aanleunwoningen. Daarmee wordt tevens gewerkt aan inclusie van mensen met beperkingen.

Kortom: in Abtswoude heeft men een bestemming gevonden waarmee niet alleen het vastgoed weer gevuld is, maar waarmee daadwerkelijk ook is bijgedragen aan de voorliggende maatschappelijke opgaven. De WZ-wijzer kan bijdragen aan de onderbouwing van dit soort waardevolle initiatieven. Wil men het beleid rondom vrijkomend maatschappelijk vastgoed verder uit-

werken, dan is het verstandig om naast de kaartlagen uit de WoonZorgwijzer een kaart te maken met daarop het maatschappelijk vastgoed (al dan niet leegstaand). Dan kan door de combinatie van kaartlagen worden bekeken hoe dit vastgoed optimaal kan worden ingezet bij het realiseren van de doelstellingen op het terrein van wonen met zorg.

3 Binnenstedelijke ontwikkeling

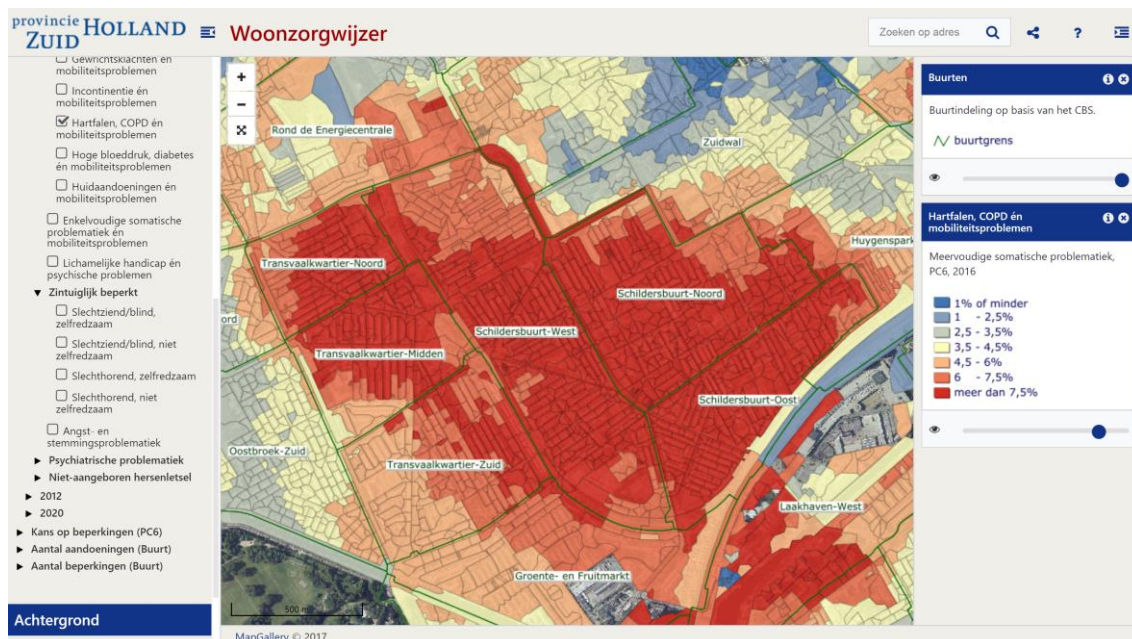
Soms gaat de herbestemming van zorgvastgoed samen met grootschalige herontwikkeling. Dat is bijvoorbeeld het geval als er niet alleen een complex maar een compleet instellingenterrein een andere functie moet krijgen. Daarnaast geldt dat ook los van de problematiek van leegstaand zorgvastgoed, de nadruk in het beleid steeds meer komt te liggen op nieuwe ontwikkelingen binnen de bestaande bebouwde kom.

Bij dergelijke inbreidingslocaties moet uiteraard goed marktonderzoek worden verricht zodat in een behoefte wordt voorzien (en geen nieuwe leegstand wordt gecreëerd). Daarnaast is het vaak de bedoeling dat ook de omgeving profiteert van de investeringen (onder de noemer gentrificatie). Dit bijvoorbeeld doordat de waarde van het vastgoed in de omgeving stijgt en/of er ook daar meer wordt geïnvesteerd.

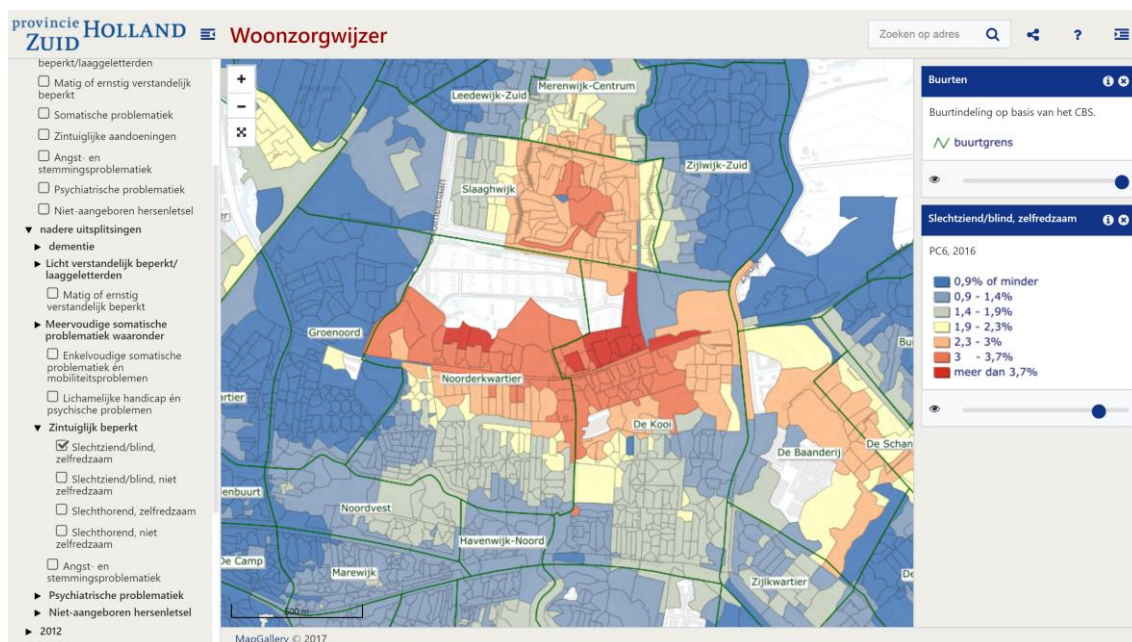
Een element dat nog relatief weinig aandacht krijgt, is dat men met de binnenstedelijke ontwikkelingen ook daadwerkelijk iets kan doen voor de omgeving/buurt. Dit niet alleen door het toevoegen van nieuwe woonvormen of (maatschappelijke of private) voorzieningen, maar ook door het aanpassen van de inrichting van de openbare ruimte. Daar kunnen afhankelijk van de populatie namelijk net wat andere eisen aan worden gesteld. Idealiter is de openbare ruimte (conform het door Nederland geratificeerde VN-verdrag Handicap) overal geschikt voor alle groepen, maar vanwege de schaarse middelen moeten vaak prioriteiten worden gesteld. De WoonZorgwijzer kan helpen prioritaire gebieden te identificeren.

Zo is bijvoorbeeld bekend dat mensen met hartfalen of longziekten als COPD veel last kunnen hebben van de hitte. Met het creëren van schaduwplekken met bankjes om uit te rusten en eventueel een fontein kan daarop worden ingespeeld. Je denkt er niet automatisch aan bij de Schilderswijk in Den Haag (zie ook figuur 3), maar juist daar heeft een relatief groot deel van de inwoners met dit type aandoeningen te maken. De WoonZorgwijzer kan ervoor zorgen dat klimaat als thema wordt meegenomen bij de wijkenaanpak. Ook op dit vlak geldt dat meerwaarde kan worden bereikt indien de WoonZorgwijzer wordt gecombineerd met andere bronnen. Als de kaartlagen met voor hitte kwetsbare groepen worden gelegd naast zogenoemde 'hittekaarten' kunnen gebieden worden gesignaleerd waar de nood het hoogst is.

figuur 3 Het aandeel inwoners met meervoudige somatische problematiek, waaronder hartfalen en COPD



figuur 4 Het aandeel inwoners die kampen met blind- of slechthooftheid (maar nog wel zelfredzaam zijn)

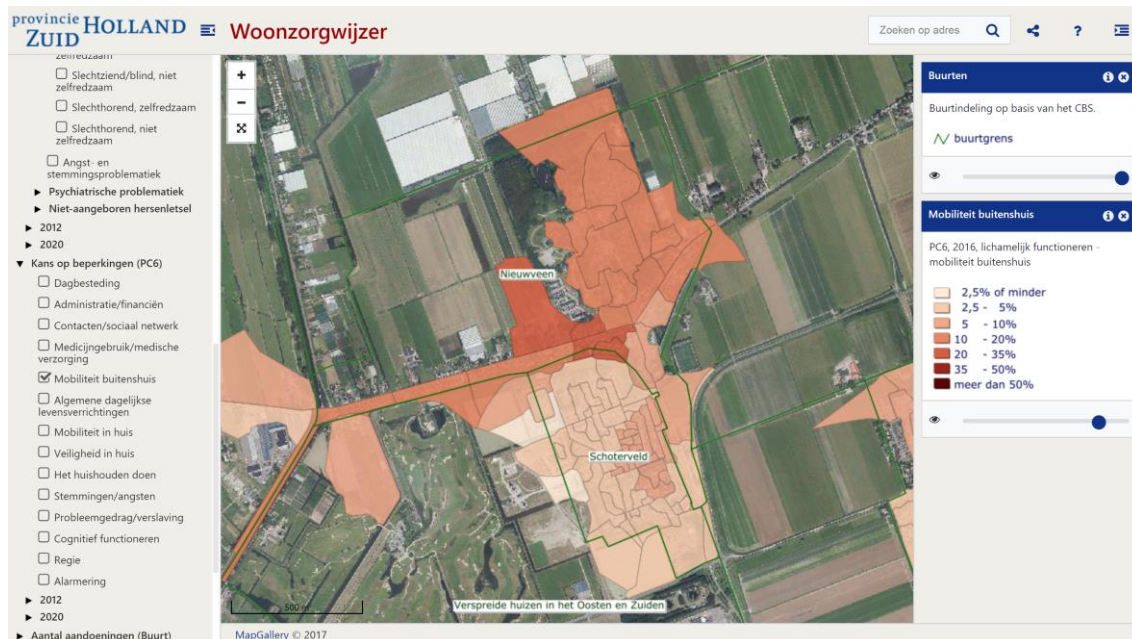


Een meer voor de hand liggend voorbeeld, zijn mogelijk blinden en slechtazienden. Willen zij zich goed door een buurt kunnen bewegen, dat vergt dit uiteraard een en ander van de woonomgeving. Idealiter zijn alle buurten voor deze groepen optimaal toegankelijk, maar in de praktijk is dat niet zo en men moet ergens beginnen met het verbeteren van de toegankelijkheid. Dat kan dan het beste in gebieden waar relatief veel mensen met de aandoening kampen, zoals delen van de buurten Slaaghwijk, Noorderkwartier en De Kooi in Leiden (zie ook figuur 4). Als ook de looproutes naar belangrijke voorzieningen (letterlijk) in kaart worden gebracht, kan nog meer focus worden aangebracht.

Voorgaande voorbeelden zijn allen gelegen in stedelijke gebieden, maar ook buiten de steden wonen personen met beperkingen. Deze komen met de WoonZorgwijzer ook in beeld. Zo wonen er in de wijk Nieuwveen in de gemeente Nieuwkoop relatief veel mensen met aandoeningen die leiden tot een beperkte mobiliteit buitenshuis (zie ook figuur 5). In deze wijk is het dus zinvol om te bekijken of er hier en daar geen bankje kan worden geplaatst, om even uit te rusten. Ook kunnen eventuele obstakels als drempels en hoge stoepranden aangepakt worden en/of haltes voor (speciaal) openbaar vervoer worden gerealiseerd. Of deze er zijn is overigens niet bekend in de WoonZorgwijzer; de WoonZorgwijzer beperkt zich puur tot de vraagzijde. Meerwaarde wordt bereikt door bijvoorbeeld een kaartlaag met OV-haltes op te stellen en deze naast de kaartlagen uit de WoonZorgwijzer te leggen.

De verschillende voorbeelden laten zien dat de WoonZorgwijzer kan helpen een specifiek plan van eisen op te stellen voor de inrichting van de openbare ruimte bij binnenstedelijke ontwikkelingen.

figuur 5 het aandeel inwoners met aandoeningen die leiden tot een beperkte mobiliteit buitenshuis



4 Resumé

De WoonZorgwijzer heeft een (in potentie belangrijke) toegevoegde waarde bij binnenstedelijke ontwikkelingen. Deze waarde kent verschillende gedaanten:

- Het – bij de zoektocht naar nieuwe functies - signaleren van kansen om in te spelen op behoeften van inwoners uit omliggende buurten;
- Het signaleren van kansen om ongewenste concentraties van zorggroepen te doorbreken en meer spreiding te bewerkstelligen;
- Ervoor zorgen dat de projecten – gericht op aanpassingen van de openbare ruimte - bijdragen aan het creëren van de juiste condities voor zelfstandig wonen.

De WoonZorgwijzer biedt op geen van deze punten pasklare antwoorden, maar biedt wel een stevige houvast bij de beleids- en gedachtevorming.