

# woonzorgvisie 2025-2030

## gemeente Cranendonck



1 oktober 2024

# inhoud

1. Inleiding
2. Beleidscontext
3. Samenvatting van de huisvestingsopgave
4. Onze visie op woonzorg
5. Onze strategie
6. De instrumenten die we inzetten
7. Ons uitvoeringsprogramma op hoofdlijnen
8. Kansen en risico's

bijlage 1 - definities en uitgangspunten

bijlage 2 - inspiratie - voorbeelden innovatieve woonvormen

# 1 Inleiding

## Waarom een woonzorgvisie?

In het Wetsvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting moeten gemeenten vanaf 2026 verplicht een regionaal afgestemde woonzorgvisie opnemen in hun volkshuisvestingsprogramma.

De woonzorgvisie geeft inzicht in de gemeentelijke ambities gerelateerd aan de woonzorgopgave en de wijze waarop ze hier invulling aan wil geven. Daarbij wordt de verbinding gelegd met en de woningbouw-programmering. Het resultaat is inzicht in de behoefte aan huisvesting van kwetsbare doelgroepen met een zorg- en ondersteuningsvraag en de wijze waarop deze wordt gerealiseerd.

Met de woonzorgvisie geeft de gemeente invulling aan de regierol die zij heeft als gevolg van haar wettelijke taken op het vlak van wonen (volkshuisvesting), omgeving en sociaal domein.

In de praktijk is deze woonzorgvisie het richtinggevend kompas om de samenwerking met alle betrokken maatschappelijke partners vorm te geven. Daarbij is de woonzorgopgave onderdeel van het volkshuisvestelijk programma van de gemeente.

## proces totstandkoming

De woonzorgvisie is opgesteld door de gemeente Cranendonck samen met stakeholders en (overleg)partners. We hebben bijeenkomsten georganiseerd met zorgaanbieders, woningcorporatie, huisartsen en de Zorgadviesraad.

Binnen de gemeente hebben we het woonzorgvisietraject gerealiseerd in afstemming met de collega's die invulling geven aan de strategische visie, de omgevingsvisie en het beleidsplan sociaal domein.

## afbakening

In de woonzorgvisie komt de huisvestingsbehoefte van de kwetsbare aandachtsgroepen met een zorg- en/of ondersteuningsvraag aan bod zijnde:

- De omvangrijke en gestaag groeiende groep ouderen;
- De groep mensen met lichamelijke en verstandelijke beperkingen;
- De complexe doelgroepen beschermd wonen en maatschappelijke opvang;
- Jeugdigen.

## leeswijzer

Als vertrekpunt (onderdeel 2) van dit visiedocument verhelderen wij de beleidscontext die relevant is voor de woonzorgvisie. We kijken daarbij naar de relatie met externe ontwikkelingen en met het gemeentelijk beleid dat ook sterk in ontwikkeling is.

In onderdeel 3 maken we de huisvestingsopgave tot 2030 van de betrokken aandachtsgroepen inzichtelijk.

In onderdeel 4 schetsen wij onze visie ten aanzien van die huisvestingsopgave. Dat doen we vanuit drie perspectieven: de bewoners, de leefomgeving en woonzorg.

Onderdeel 5 schetsen we onze strategie oftewel de wijze waarop we onze visie willen realiseren. De instrumenten die we daarbij willen inzetten, benoemen we in onderdeel 6.

In onderdeel 7 sommen we de kansen en risico's op die samenhangen met onze woonzorgvisie.

In de bijlagen verhelderen wij definities en uitgangspunten van de woonvormen en benoemen we enkele inspirerende voorbeelden van innovatieve woonvormen.

Separaat is een analysedocument beschikbaar ter onderbouwing van de uitgangspunten en aannames van dit visiedocument.

## 2 Beleidscontext

### externe ontwikkelingen

De relevante ontwikkelingen zijn:

- De langdurige trend van vergrijzing (tot minimaal 2055);
- De insteek van de overheid voor genormaliseerde extramurale concepten thuis en in geclusterde woonvormen voor de invulling van de toekomstige zorgvraag (afbouw van de instellingsgerichte zorg);
- Financiële schaarste bij de gemeenten: langjarige tendens meer doen met minder middelen;
- Schaarste aan fysieke ruimte met beperkingen voor onze woningbouw tot gevolg;
- De schaa sprong als kans om werk met werk te maken. De regio staat voor een enorme groeiopgave. De benodigde uitbreiding van de woningbouwvoorraad kan in Cranendonck mede benut worden om de woonzorgopgave te realiseren.

De woonzorgvisie is gekoppeld aan een aantal landelijke programmalijnen (onder andere het programma Een thuis voor iedereen en het WOZO-programma) en de Woondeal.

### gemeentelijk beleid

Op veel terreinen vindt in 2024 de actualisatie en/of initiatie van het gemeentelijk beleid plaats. Het betreft de realisatie van de gemeente strategie, de omgevingsvisie, het beleidsplan sociaal domein en de woonzorgvisie. Deze laatste zal onderdeel uitmaken van het volkshuisvestingsprogramma van 2026.

De samenhang tussen al deze beleidsvelden is groot. Enerzijds zijn er de fysieke doelen zoals de groei opgave door woningbouw. Daarnaast zullen we als gemeente de zelf- en samenredzaamheid bevorderen. Belangrijk daarbij zijn de hulpnetwerken voor en door inwoners bijvoorbeeld de mantelzorgondersteuning, vrijwilligersnetwerken en het verenigingsleven.

Door onder andere de vergrijzing, de aanhoudende financiële krapte en personeelskrapte kunnen de gemeente en zorgkantoor/zorgverzekeraars niet langer de zorg- en ondersteuning op de "oude" manier blijven invullen. Dat vraagt voor alle betrokken partijen om een omslag in het denken. De gemeente kan en wil een faciliterende rol aannemen, maar de inwoners moeten leren beseffen dat ze primair zelf aan de lat staan.

# 3 Samenvatting van de huisvestingsopgave



## voor de doelgroep ouderen

Als gevolg van de dubbele vergrijzing neemt de vraag naar zorggeschikte huisvesting toe tot 2050. Aangezien de intramurale (verpleeghuis)voorzieningen niet verder uitbreiden, moet de opgave extramuraal worden ingevuld.

De huisvestingsopgave\* tot 2030 omvat **355 wooneenheden**:

- 40 zorgwoningen (beschermd wonen met 24 uren zorg nabijheid)
- 175 geclusterde wooneenheden (verzorgd wonen met zorg op afroep c.q. de moderne variant op het verzorgingshuis met de mogelijkheid tot ontmoeting)
- 140 nulredenwoningen ten behoeve van doorstroming op de woningmarkt
- nader te bepalen aantal woningaanpassingen

\* zie bijlage 1 voor definities en uitgangspunten van de woonzorgvormen

Wij kiezen mede in relatie tot ons vitale gemeenschappen beleid ervoor om de opgave zorgwoningen en geclusterde woonvormen maximaal te spreiden over de kernen van onze gemeente. Daarbij geven we de voorkeur aan innovatieve woon(zorg)initiatieven. Hiermee sluiten we ook aan op de nadrukkelijke spreidingswens van de stakeholders.

## voor de andere aandachtsgroepen

De huisvestingsopgave\* voor de aandachtsgroepen jeugd en beschermd wonen \*\* / maatschappelijke opvang tot 2030 ramen we op **30 tot 60 woningen**:

- 3 tot 5 woningen per jaar voor uitstroom uit de jeugdzorg 18+
- 2 tot 5 woningen voor housing van uitstroom uit beschermd wonen / maatschappelijke opvang voorzieningen.

Voor de aandachtsgroep met verstandelijke beperkingen wordt een toename van de zorgvraag van 40% verwacht de komende 20 jaar als gevolg van vergrijzing en meer instroom in de Wlz (Wet langdurige zorg) vanuit de jeugdzorg en Wmo. De vertaling van de huisvestingsopgave is nader te bepalen enerzijds op basis van initiatieven van zorgaanbieders (extramuralisatie) en anderzijds mogelijke ouderinitiatieven die zich mogelijk aandienen.

Voetnoot: over de opgavebepaling dient regionale afstemming plaats te vinden in het kader van de Woondeal . De fair share bepaling is daarvan onderdeel.

Voor de invulling van de opgave gaan we uit van een kerngerichte aanpak, maar specialistische voorzieningen bijvoorbeeld in het kader van jeugdopvang zullen ook in de toekomst buiten de gemeentegrenzen worden gerealiseerd.

\* opgavebepalingen op basis van InnDev analyse met onderleggers zorgkantoor, Vektis, Woondeal en RIVM

\*\* beschermd wonen is een GGZ gerelateerde aandachtsgroep en is niet te verwarren met het woonmilieu beschermd wonen (24 uren zorg nabijheid)

## 4. Onze visie op woonzorg

### de kern van onze visie

We zetten in op het realiseren van een optimale leefkwaliteit voor de kwetsbare inwoners met een woonzorgvraag door ze een passend thuis te bieden. Om dat te realiseren stemmen we het woonzorgaanbod maximaal af op de huidige en toekomstige behoefte.

### bewonersperspectief

We bieden maximale mogelijkheden om *een thuis* te hebben dat zoveel mogelijk aansluit op de woonzorgbehoefte en (financiële) mogelijkheden.

In dit thuis voelen mensen zich veilig en comfortabel. Met de directe omgeving ervaren ze een gevoel van verbondenheid en identiteit.

Het kan een huis, appartement, woonunit in een beschermde omgeving, tiny house, mantelzorgwoning, knarrenhof of andere woonruimte zijn, maar het gaat vooral om het gevoel van vertrouwdheid en geborgenheid die men in die woonruimte ervaart.

### perspectief leefomgeving

We geven invulling aan de opgave vanuit een aanpak waarbij we sturen op de kwaliteit van de leefomgeving. Dat kan bijvoorbeeld gaan om het voorzien van groen in de woonwijken ter bestrijding van hittestress of de realisatie van dementievriendelijke looproutes.

### woon(zorg)perspectief

We stemmen het woonzorg aanbod af op de huidige en toekomstige behoefte rekening houdend met de te verwachten transformatie van het zorgstelsel. Wij willen een passend en vernieuwend woonzorgaanbod realiseren rekening houdend met kwaliteit, betaalbaarheid, spreiding, specifieke gebouwelijke kwaliteiten op locaties die geschikt zijn voor de kwetsbare doelgroepen.

Uitgaande van het normalisatieprincipe leggen we bij de realisatie van onze woonzorg ambities de verbinding met de reguliere woningmarkt. Daarbij streven we ernaar om woonzorg voor alle doelgroepen integraal onderdeel te laten zijn van de wijken en buurten met ondersteuning waar nodig.

## 5. Onze strategie?

**1.** We bouwen selectief door op ingezet landelijk, (sub)regionaal en gemeentelijk beleid. De woonzorgvisie haakt maximaal aan op de gemeentestrategie, het beleidsplan sociaal domein, het te ontwikkelen volkshuisvestingsprogramma, de Woondeal en het IZA-regioplan Eindhoven - De Kempen (IZA: Integraal Zorgakkoord).

**2.** We richten ons op de opgave voor de periode tot en met 2030 met een doorkijk naar 2040 waar mogelijk en zinvol. De concretisering van onze ambities werken we uit in een korte termijn uitvoeringsprogramma voor de periode 2025-2030.

**3.** De oplossingen voor de woonzorg opgave zoeken we eerst in de bestaande woningvoorraad en bestaande gebouwen; nieuwbouw is de second best oplossing tenzij dit kosteneffectiever is en hierdoor innovatiemogelijkheden ontstaan;

**4.** Parallel aan de oplossingen in stenen faciliteren we een andere wijze van zorgverlening en ondersteuning uitgaande van het sociaal domein adagium veerkracht en (zelf)redzaamheid. We maken de omslag van "zorgen voor naar zorgen dat" zodat onze inwoners zo lang mogelijk in hun eigen vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen in een geschikte woning met ontmoetingsmogelijkheden in de nabijheid. Vanuit IZA sluit dit aan op de vitale communities aanpak, waar mensen in een lokale context naar elkaar omkijken en als het samen niet meer lukt toegankelijke zorg en ondersteuning krijgen.

**5.** We realiseren de woonzorgopgave op kernenniveau vanuit een gemeentebrede visie. Daarbij houden we rekening met karakter en kwaliteit van de kernen en gaan we op zoek naar passende en haalbare oplossingen in dialoog met de inwoners en de maatschappelijke partners.



## 6. De instrumenten die we inzetten

Bij de invulling van de woonzorgopgave gebruiken we een breed instrumentarium om te sturen op onze doelen. Het betreft de volgende tools:

### 1. De inzet van de **juridische sturingsmiddelen**

uit de Omgevingswet en het (concept) Wetsvoorstel regie Volkshuisvesting om onder andere te sturen op betaalbaarheid. Denk hierbij ook aan huisvestingsverordeningen, urgentie- en voorrangregelingen en anterieure overeenkomsten.

2. Actieve sturing op de invulling van de huisvestingsopgave middels toepassing van **afwegingskaders (inspiratiekaders)** om nieuwe woonzorg initiatieven te sturen op basis van de criteria die wij van belang achten.

3. Het maken van **prestatieafspraken nieuwe stijl** door de productie afspraken tussen zorgaanbieders en zorgkantoor/zorgverzekeraars hieraan te koppelen voor de woonzorg huisvesting.

4. De handvatten en subsidies die beschikbaar worden gesteld vanuit de **Woondeal** voor de realisatie van huisvesting voor de doelgroep kwetsbare ouderen alsook de andere aandachts- en urgentiegroepen.

5. **Samenwerking** als basis voor de gedragen invulling van de opgave met participatie en initiatievorming van de inwoners en de actieve betrokkenheid van de maatschappelijke partners.

# 7. Ons uitvoeringsprogramma op hoofdlijnen

**speerpunt 1** - Realisatie van de huisvestingsopgave **in de bestaande woningvoorraad** op basis van haalbare combinaties van:

- de gewenste woon(zorg)concepten
- de instroom van zorgvragers op basis van mutaties
- de bereikbaarheid van voorzieningen en de mogelijkheid tot ontmoeting passend bij het schaalniveau en zelforganiserend vermogen van de kernen

**speerpunt 2** -verkenning/conceptualiseren op wijkniveau van de mogelijkheden van **nieuwbouw** in de kernen gerelateerd aan de kanskaart van de woningbouwprogrammering. Wij gaan daarbij actief op zoek naar vernieuwende woon(zorg)concepten, we willen CPO initiatieven (Collectief Particulier Eigenaarschap) faciliteren en inspireren met gerealiseerde projecten elders.

**speerpunt 3** - de aanpak van **doorstroming** van senioren en woonzorgvragers in combinatie met het voorkomen van ongewenst zorgscheefwonen

**speerpunt 4** - verschaffen van inzicht in de ontwikkeling van de (intramurale) Wlz voorzieningen in relatie tot extramurale planvorming en vertaling in een gezamenlijk woonzorg huisvestingsplan op gemeenteniveau.

**speerpunt 5** - voorzien in de realisatie van nieuw **instrumentarium** om de doelstellingen te realiseren o.a.

- gecombineerde prestatie en productieafspraken
- inspiratie/-afwegingskader voor nieuwe initiatieven
- verkennen noodzaak/wenselijkheid urgentieregeling, huisvestingsverordening
- samenwerkingsafspraken
- invoegen nieuwe elementen in de woonconvenant

**speerpunt 6 monitoring en evaluatie** van resultaten.

**speerpunt 7** - de realisatie van een projectstructuur om samen met de maatschappelijke partners het uitvoeringsprogramma te realiseren.

## 8. Risico's en kansen

### kansen

1. We hebben inzicht in de woonzorgopgave en realiseren onze ambities gestroomlijnd en in afstemming met het actueel gemeentelijk, regionaal en landelijke beleid op vlak van wonen, zorg en ondersteuning.
2. Door de koppeling van fysieke opgaven aan de sociale infrastructuur ontstaat een unieke kans om het kerngericht beleid vernieuwend en op maat van de behoefte in te vullen middels de realisatie van innovatieve woonzorgconcepten (zie de inspirerende voorbeelden in bijlage 2).
3. De woonzorgopgave kunnen we in de integrale woningmarktontwikkeling verankeren bijvoorbeeld op vlak van doorstroming in de woningmarkt en het opheffen van de woonschotten tussen doelgroepen door de realisatie van gemengde woonvormen. De woningbouwopgave die uit de schaa sprong voortkomt, is een kans om werk met werk te maken.

### risico's

1. Onzekerheden over de verdere ontwikkeling van zorg en ondersteuning die tot terughoudendheid in de markt leiden.
2. Het achterblijven van de woningbouwproductie de komende jaren, waardoor oplossingen voor complexe zorg en ondersteuning in de thuissituatie moeten worden gezocht.
3. Het achterblijven van de inzet van technologie voor zorg op afstand in combinatie met toenemende personeelsschaarste waardoor de zorg thuis en kleinschalige zorg in de kernen verder onder druk kan komen te staan.
4. De gemeenten blijven alsnog verstoken van IZA-transformatiegelden blijkt in de praktijk. Naast de structurele financiële schaarste speelt de "ravijnjaar problematiek" waardoor mogelijk bijkomende knelpunten ontstaan.
5. De complexiteit van woonzorg materie in relatie tot de vele parallelontwikkelingen kan tot stagnatie leiden.

# bijlage 1 - definities en uitgangspunten woonzorgconcepten

onplanbare zorg	beschikbaar netwerk	woonzorg aanbod	omschrijving
24 uren toezicht nodig	bepikt tot geen netwerk	beschermd wonen (BW) *	<ul style="list-style-type: none"> <li>• het betreft intramuraal (behandel) aanbod én geclusterde extramurale woonvormen met 24 uren nabije zorg en toezicht met permanente en intensieve zorg bijvoorbeeld intramurale locaties van Land van Horne en Lunet en extramuraal Huize te Gaste.</li> <li>• qua definitie komt het extramuraal aanbod BW overeen met zorggeschikte woningen / verpleegzorgplekken in WOZO/Woondeal.</li> <li>• voor andere aandachtsgroepen betreft het opvangvoorzieningen en/of specialistisch aanbod dat regionaal wordt ingevuld.</li> </ul>
		verzorgd wonen (VW)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• extramurale woonvormen met georganiseerde bereikbare 24 uren zorg op afroep.</li> <li>• betreft zowel indicaties Wet langdurige zorg, wijkverpleging en Wmo</li> <li>• bijvoorbeeld aanleunwoningen voor ouderen en begeleid wonen zonder nachtwacht.</li> <li>• qua definitie komt dit aanbod overeen met geclusterde woonvormen in WOZO/Woondeal.</li> <li>• voor andere aandachtsgroepen gaat het om groepswoningen waarbij zelfstandigheid voorop staat.</li> </ul>
zelfstandig / weinig onplanbare zorg	voldoende netwerk	geschikt wonen (GW)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nultredenwoningen waar zorg niet georganiseerd aanwezig is, maar waar de woning wel geschikt is om zorg te ontvangen en/of te organiseren.</li> <li>• betreft ook aangepaste eengezins woningen met een traplift.</li> <li>• qua definitie komt dit aanbod overeen met nultredenwoningen in de Woondeal.</li> <li>• voor doelgroepen met beperkingen, jeugd en housing is het uberhaupt belangrijk om betaalbare woningen te hebben en zijn toegankelijkheid en toegankelijkheid minder van belang.</li> </ul>

\* let op voor begripsverwarring: de term "beschermd wonen" betreft enerzijds het woonzorgconcept voor de meest kwetsbare doelgroepen zoals bovenstaand beschreven. Daarnaast is het ook de benaming voor de aandachtsgroep met psychische of psychosociale problemen die door omstandigheden (tijdelijk) niet zelfstandig kunnen wonen en die niet in staat zijn zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving.

# bijlage 2 - inspiratie - voorbeelden innovatieve woonvormen

## Het Genietschap

Ontmoeten, omzien naar elkaar en meedoen in Hofje het Genietschap in Weert.

11 sociale huurwoningen gerealiseerd door Wonen Limburg waarvan een woning is ingericht als gemeenschappelijke ruimte. Senioren van 60 tot 90 jaar oud.



Innovatief:

- bewoners van meet af aan betrokken
- kleinschalig hofjeswoning initiatief
- focus op gemeenschappelijkheid met positief effect op de mogelijkheid om langer thuis te wonen en verminderde eenzaamheid.
- gezamenlijk groenonderhoud ook van de openbare groenstrook.

## Zonnetij

Een uniek woonconcept met een magische mix van zorgvragers en vitale bewoners in Aarle-Rixtel

98 appartementen die een fijne woonplek bieden voor ouderen met en zonder zorg.



Innovatief:

- magische mix benadering waar iedereen elkaar ziet en naar elkaar omziet.
- focus op veelheid, diversiteit in gezamenlijke activiteiten.
- wooncomplex met een speciale buurtkamer ook voor alle inwoners van het dorp.

## Sam&ZO

Een wooncomplex in de Sittardse wijk Vrangendael waar iedereen welkom is.



Innovatief:

- is ontstaan vanuit een ouderinitiatief
  - gaat uit van "wederkerigheid"
- Bij SAM&ZO wonen mensen met en zonder zorgbehoefte samen in één woonconcept. Zelfstandig wonen, maar dan heel sociaal. Want wie je ook bent, je doet mee. Je zet je talenten in om iets voor je medebewoners te betekenen. Bewoners, burens en professionele partners doen mee om het wonen, leven en zorgen prettig te maken. Zo draagt iedereen bij aan elkaars ontwikkeling en die van de wijk. Hoe ze dat doen, bepalen ze samen.