

Richtlijn geclusterde woonvormen voor ouderen

Aanleiding en aanpak richtlijn geclusterde woonvormen

Er is in onze gemeente behoefte aan (kleinschalige) geclusterde woonvormen voor ouderen. Het gaat daarbij om verschillende woonvormen met comfort, veiligheid en/of sociale voorzieningen en bij voorkeur goede toegang tot medische zorg en nabijheid van voorzieningen.

Het huidige aanbod aan geclusterde woonvormen voor ouderen in onze gemeente is relatief eenzijdig en bestaat grotendeels uit woonconcepten zoals het 'seniorencomplex', 'verzorgd wonen' en 'serviceflats'. We zien dat de behoefte aan geclusterde woonvormen steeds meer komt te liggen in nieuwe, vaak kleinschalige woonconcepten, zoals het hofjeswonen of boerderijen die worden omgebouwd tot appartementen. Deze woonconcepten zouden variatie toevoegen aan de woningvoorraad en spelen goed in op de behoefte om samen te wonen in een landelijk woonmilieu.

Om binnen onze gemeente te komen tot deze richtlijn is afgestemd met alle disciplines binnen onze gemeente die dagelijks betrokken zijn bij wonen, zorg en welzijn. Daarbij is aansluiting gezocht bij de Handreiking Geclusterde woonvormen voor senioren van Platform31¹, de Stimuleringsregeling Zorggeschikte Woningen (SZGW)², en voorbeelden van andere gemeenten om tot een passende richting en keuze te komen voor onze gemeente.

Gebruik van deze richtlijn

We kijken als gemeente per project welke aspecten we uit deze richtlijn meenemen als een vereiste en welke niet. Het zijn geen bindende eisen voor alle ontwikkelingen van geclusterde woonvormen voor ouderen in onze gemeente. We hanteren deze richtlijn bij de ontwikkeling van bouwplannen op gemeentegrond, en bij medewerking aan een bouwplan waarvoor een afwijking van het omgevingsplan nodig is.

¹ <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/publicaties/2023/07/25/handreiking-geclusterde-woonvormen>

² <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/szgw>

Definitie geclusterde woonvormen

In de bijlage is te zien hoe de verschillende woonvormen voor ouderen zich tot elkaar verhouden. We verstaan het volgende onder geclusterde woonvormen:

- Een geclusterde woning is altijd een nultredenwoning;
- Minimaal 50% bewoond door mensen ouder dan 55 jaar;
- Toegankelijk voor mensen met en zonder Wlz-indicatie;
- Minimaal 12 woningen. In kleinere/landelijke gemeentes kan het minder zijn. In Nieuwkoop stellen we geen eisen aan het minimale aantal;
- Inpandige ontmoetingsruimte. In Nieuwkoop vinden we dat er ook ontmoetingsruimte in de buurt mag zijn.

Enige schaal van clustering is wenselijk en heeft voordelen voor ontmoeting, onderlinge hulp en waarborg van de thuiszorg. Schaalvoordelen zijn wenselijk voor de haalbaarheid van een geclusterde woonvorm, maar we willen daaraan geen minimum stellen. Er is namelijk ook maatwerk nodig en ruimte voor particulier initiatief, met name in de kleinere kernen van onze gemeente. We willen deze kernen niet uitsluiten.

Belangrijke aspecten voor geclusterd wonen voor ouderen (niet vereist)

De Handreiking Geclusterde woonvormen voor senioren van Platform31 geeft een overzicht van belangrijke aspecten voor geclusterd wonen voor ouderen. We hebben ons daar op gebaseerd. Dit zijn geen vereisten.

De woning

- Is een nultredenwoning;
- Oppervlakte: variatie aan woninggrootte bij woonvormen voor ouderen is van belang, zodat er tegemoet kan worden gekomen aan verschillende woonwensen en er bijvoorbeeld ook geschikte woningen zijn voor stellen;
- Heeft een slaapkamer en bij voorkeur ook een hobby/logeerkamer (bij een zorggeschikte woning is dit soms minder noodzakelijk, bijvoorbeeld bij dementerende ouderen);
- Heeft een eigen buitenruimte en berging;
- Heeft een gemeenschappelijke tuin;
- Is brandveilig;
- Is sociaal veilig en heeft personenalarmering;
- Heeft uitzicht en daglicht;
- Minimaal de helft van de hoofdbewoners moet 55-plus zijn.

Ontmoeten en samen leven

- Er is een inpandige gemeenschappelijke ruimte aanwezig: een huiskamer, een keuken, hobbyruimte of zaaltje. In geval van een kleinschalige woonvorm kan de ontmoetingsruimte extern zijn, maar dichtbij de woonvorm gelegen (< 400 meter);
- Er worden activiteiten georganiseerd, door bewoners zelf, of door een organisatie;
- Het omkijken naar elkaar (oogje in het zeil houden: 'zijn de gordijnen open gegaan overdag?').

Diensten en zorg

(Hoe wordt rekening gehouden met inschakelen van diensten en zorg voor nu en in de toekomst)

- Huishoudelijke hulp, begeleiding, maaltijden;
- Er is een aanbod van zorg aan huis, wijkverpleging;
- Een kantoorruimte voor de zorg;
- Ruimte voor stalling en mogelijkheden voor opladen scootmobiel.

De woonomgeving

- Aandacht voor de drempelzone als ontmoetingsplek;
- Nodigt uit tot het maken van een ommetje;
- Is toegankelijk met rollator;
- Biedt mogelijkheid tot terloopse ontmoetingen of een praatje;
- Heeft bankjes om te rusten en genieten of een praatje (op eigen terrein of in de openbare ruimte);
- Is dementievriendelijk ingericht, zie brochures van Alzheimer Nederland over Thuiswonen met dementie;
- Voorzieningen zijn in de buurt: arts, apotheek, winkels, buurthuis, OV-halte.;
- Hittebestendig door voldoende bladerdek en schaduw.

Brandveiligheid en vluchtroutes

Op dit moment zijn er geen extra brandveiligheidseisen voor geclusterde seniorencomplexen. Er zijn alleen wettelijke eisen voor stalling van scootmobielen met de komst van de nieuwe Omgevingswet 2024³. Scootmobielen mogen alleen nog maar gestald worden in een daartoe geschikte brandwerende ruimte. Niet op gangen/galerijen en andere openbare ruimtes in een gebouw.

Verder blijft in de praktijk de brandmeldinstallatie een probleem. Het is kostbaar (duur) en het vereist veel inzet van zorgpersoneel en brandweer bij brandmeldingen.

Parkeren

Voor een geclusterd ouderencomplex zijn dezelfde voorwaarden voor parkeren (fiets en auto) van toepassing als in andere nieuwbouwprojecten. Wel moet in een parkeergarage rekening gehouden worden met een ruimere uitstapmogelijkheid. Bij de voordeur van een seniorencomplex is een plek om kort te stoppen om een oudere in- en uit te laten stappen (Kiss en Ride) zeer gewenst. Het is daarbij ook handig als ouderen achter de voordeur kunnen wachten met zicht op deze plek.

³ Besluit bouwwerken en leefomgeving, Afdeling 6.2 Brandveiligheid.

Bijlage 1 Definities en begrippen

Drempelzone: de drempelzone is de plek waar bewoners een bankje of een bloempot neer kunnen zetten in een ruimte die ze zich enigszins toe kunnen eigenen. Het is een plek waar ze een stukje van hun identiteit aan de buitenwereld kunnen laten zien. Waar bewoners doordat ze daar even rommelen (bloemen water geven, kopje koffie in de zon drinken etc), op een laagdrempelige manier contact kunnen leggen met burens en passanten. Waar je, zonder moeite, onderdeel uitmaakt van de samenleving, je verbonden kan voelen.

