



RAADSINFORMATIEBRIEF Oudewater
18R.00561

Van : College van burgemeester en wethouders
Datum : 30 oktober 2018
Portefeuillehouder(s) : Wethouder J.I.M. Duindam en wethouder W.J.P. Kok
Portefeuille(s) : Ruimtelijke ordening en volkshuisvesting , WMO en ouderenzorg
Contactpersoon : C. de Heer
Tel.nr. : 8274
E-mailadres : heer.c@woerden.nl

Onderwerp:

Langer thuis wonen

Kennisnemen van:

maatregelen die genomen kunnen worden zodat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig in hun eigen woning blijven wonen

Inleiding:

De vergrijzing is een belangrijk vraagstuk in Oudewater. Het aantal 75-plussers zal fors toenemen en ook de groep van 55 tot 75 jaar wordt nog een stuk groter. Op 1 januari 2018 waren 2.044 inwoners (20 %) vijftenzestig jaar of ouder. Dit is een ontwikkeling die in heel Nederland is terug te zien. In Oudewater is dit fenomeen echter sterker dan gemiddeld aanwezig¹.

De vergrijzing leidt naar verwachting tot een toenemende behoefte aan gelijkvloerse, zorggeschikte² woningen in zowel de huur- als de koopsector. Deze behoefte ontstaat wel geleidelijk maar leidt over een langere periode echter wel tot een aanzienlijke opgave van bijna nieuw gebouwd 200 zorggeschikte woningen tot 2030. Dat is twee derde van het aantal nieuwbouwwoningen volgens de woningbehoefteraming uit de Woonvisie.³ Met alleen nieuwbouw ben je er niet en/of is niet perse noodzakelijk: ook bestaande woningen kunnen worden aangepast. Als eigenaar-bewoners tijdig maatregelen nemen om de eigen woning geschikter en veiliger te maken, worden ongelukken in huis mogelijk voorkomen. Daarmee wordt op termijn minder aanspraak gemaakt op Wmo-voorzieningen. Inwoners houden te allen tijde wel het recht op WMO-voorzieningen conform beleid, wet- en regelgeving. Met het aanpassen van de eigen woning kan ook voldaan worden aan de wens zijn om in de eigen buurt of kern te blijven wonen. Naar het aantal bestaande huizen dat moet worden verbeterd is geen onderzoek gedaan.

¹ Uit: Woonvisie Oudewater 2016-2020 'vitale stad en samenleving', p. 9.

² Zorggeschikte woningen zijn bereikbaar zonder obstakels, zoals trappen en drempels, en met het volledige woonprogramma (woonkamer, keuken, badkamer/toilet, slaapkamer) gelijkvloers en doorgankelijk met een rolstoel.

³ Uit: Woonvisie Oudewater 2016-2020 'vitale stad en samenleving', p. 11.

Motie blijverslening

Tijdens de behandeling van de woonvisie in de raadsvergadering van 30 juni 2016 is door de fracties van de Onafhankelijken en het CDA een motie ingediend over de Blijverslening. In de motie werd het college opgedragen om te komen met een voorstel aan de gemeenteraad, op welke wijze een 'Blijverslening' in de gemeente Oudewater kan worden geïntroduceerd. Daarbij is uitgesproken dat de Blijverslening een bijdrage (stimulans) kan leveren aan particuliere woningeigenaren om hun woning geschikt (levensloopbestendig) te maken zodat men langer thuis kan blijven wonen.

In de raadsinformatiebrief van 21 februari 2017 hebben wij uw raad geschreven dat dat een blijverslening als gemeentelijk instrument te weinig toevoegt aan de mogelijkheden die er voor huiseigenaren al zijn, om hun huis aan te pakken. Er zijn voldoende mogelijkheden op de reguliere financiële markt, tegen nagenoeg dezelfde voorwaarden en rente. De gemeente houdt hierbij de handen vrij en hoeft geen beslag te leggen op eigen middelen. De hoogte van het in te leggen bedrag loopt niet in de pas vinden wij, met de beperkte groep die er mee gefaciliteerd wordt (zie bijlage, 17R.00080.) Uw raad vond echter dat er wel een blijverslening moest komen. Wij hebben toegezegd met een breder pakket van maatregelen te komen als ondersteuning van langer zelfstandig wonen, waaronder mogelijk ook de blijverslening.

Begroting 2019

In het Coalitieprogramma 2018-2022 'Voor Oudewater, met Oudewater!' staat dat veel ouderen zo lang mogelijk zelfstandig willen blijven wonen en/of dat moeten. Pas als het echt niet meer gaat, verhuizen zij naar een zorginstelling. Dat heeft gevolgen voor de omvang en de zwaarte van de zorgbehoefte van zelfstandig wonende ouderen. Om in deze behoefte te voorzien zijn extra, kleinschalige, zorg- en welzijnsvoorzieningen nodig - staat in het coalitieprogramma - en dan bij voorkeur in de wijk. Deze ontwikkeling leidt tevens tot een groeiende vraag naar 'levensloopbestendige' woningen waar senioren zelfredzaam kunnen zijn en zo nodig (complexe) thuiszorg kan worden geboden.

In het voorstel voor de begroting van 2019 bij het thema Wonen en Leefomgeving hebben wij als inspanning opgenomen dat wij eigenaren en bewoners stimuleren maatregelen te nemen waaronder nieuwbouw, woningverbetering, doorstroming en nieuwe woonvormen. Waar nodig en gewenst, en als het binnen de gemeentelijke mogelijkheden ligt, draagt de gemeente hieraan haar steentje bij.

In deze raadsinformatiebrief leest u welke maatregelen mogelijk en realistisch zijn, om aan het gestelde maatschappelijke effect in de begroting – 'Ouderen kunnen zo lang mogelijk zelfstandig in hun eigen woning blijven wonen'- te werken. Wij beperken ons hierbij tot onze eigen rol, taken en verantwoordelijkheden.

Kernboodschap:

Langer zelfstandig thuis wonen, ook op latere leeftijd, is méér dan alleen een zorggeschikte en, als dit nodig is, een aangepaste woning. Het gaat ook om goede zorg en ondersteuning thuis door professionals, welzijnsorganisaties en mantelzorgers⁴. Deze raadsinformatiebrief richt zich op het wonen ('de stenen'): zorggeschikte woningen voor ouderen.

Een gemeente (ver)bouwt zelf geen woningen. Hiervoor zijn andere partijen aan zet zoals de woningcorporatie, projectontwikkelaars en ook de inwoners zelf. De gemeente kan wel sturen, (financieel) ondersteunen en faciliteren.

Wij hebben daar een achttal instrumenten voor, onderverdeeld in drie clusters:

A. Nieuwbouw

1. Afspraken maken met de woningcorporatie De Woningraat en projectontwikkelaars over het realiseren van zorggeschikte, gelijkvloerse woningen. Deze afspraken worden verankerd worden in prestatieafspraken (met de corporatie), ontwikkelovereenkomsten en (aanpassing van) bestemmingsplannen.

⁴ Zie ook: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2018/06/15/programma-langer-thuis>.

- B. Woningverbetering
 - 2. Afspraken maken met de woningcorporatie over het zorggeschikter maken van woningen bij groot onderhoud en renovatie. Dit wordt opgenomen in de prestatieafspraken.
 - 3. Voorlichting aan particuliere woningeigenaren over het (zorg) geschikter maken van de eigen woning.
 - 4. Subsidies en leningen (*waaronder de blijverslening*) voor aanpassingen aan de eigen woning.

- C. Doorstroming
 - 5. Lokaal maatwerk en voorrangregeling (voor mensen die een geschikte woning achterlaten)
 - 6. Verhuisadvies door verhuisadviseur.
 - 7. Huurkorting (betaalbaarheid.)

- D. Nieuwe woonvormen
 - 8. Nieuwe woonvormen tussen zelfstandig wonen en verpleeghuis in.

TOELICHTING

A. Nieuwbouw

Er zijn diverse woningtypen te ontwikkelen die zorggeschikt zijn. Het gaat dan niet alleen om appartementen maar bijvoorbeeld ook om grondgebonden woningen met een slaapkamer en badkamer op de begane grond.

- 1. *Afspraken maken met de woningcorporatie De Woningraat en projectontwikkelaars.* Wij zetten ons in om op diverse ontwikkellocaties, om te beginnen de locatie Schuylenburcht van De Woningraat die zich hiervoor qua ligging uitstekend leent, woningen te laten realiseren die zorggeschikt en levensloopbestendig zijn. Hierdoor wordt ook flexibiliteit in het woningaanbod gecreeerd, zodat bij het wegvallen van de vraag naar woningen voor ouderen, deze ook door een andere doelgroep kunnen worden bewoond.

B. Woningverbetering

Het nut van aanpassingen aan de woning om deze zorggeschikt(er) en comfortabeler te maken, wordt vaak geassocieerd met oud zijn, een traplift en de rollator in de gang. Dit is echter niet het geval. Veel maatregelen zijn comfort verhogend voor iedereen. Daarbij is het van belang om de woning comfortabeler te maken voordat de fase bereikt wordt waarin maatregelen echt noodzaak geworden zijn: preventief in plaats van handelen als het al (bijna) te laat is. Als dit gecombineerd wordt met de verbouwing die toch al gepland was, hoeft het ook niets extra's te kosten. Kleine maatregelen, zoals stroeve tegels in de badkamer, een inloofdouche, geen drempels, een extra trapleuning en verlichting boven het aanrechtblad, zijn vaak al voldoende om ongemakken op latere leeftijd te vermijden. Op termijn kan dit, naast comfort en een zorggeschikte woning, ook een besparing opleveren omdat minder gebruik gemaakt wordt van middelen vanuit de Wmo.

- 2. *Afspraken met de woningcorporatie.* De Woningraat heeft aangegeven dat zij kiest voor zorggeschikte nieuwbouw en niet voor het aanpassen van de bestaande woningvoorraad. Voorstel is dan ook om te monitoren of er complexen zijn of komen die gerenoveerd worden of waar groot onderhoud gepland wordt en bij deze complexen toch te bespreken welke mogelijkheden er zijn om deze woning zorggeschikt(er) te maken.

In Oudewater woont een aanzienlijk deel van de ouderen in een particuliere eengezins koopwoning.

Het is van belang om particuliere woningeigenaren bewust te maken van het nut van, en manieren om, de eigen woning comfortabeler te maken en de woning nu al geschikter te maken om er tot op late leeftijd te kunnen blijven wonen. De gemeente kan hier een aantal instrumenten voor inzetten:

3. *Voorlichting* op het gebied van het zorggeschikt(er) maken van de eigen woning zijn diverse instrumenten beschikbaar. Zo zijn er websites⁵ waar op basis van een test een maatwerk advies voor de eigen woning te krijgen is. Een deel van deze websites is gratis. Ook zijn er websites waar een maatwerk advies per woning gegeven wordt op basis van de kenmerken van de woning én de individuele wensen van de bewoners.

De gemeente gaat een campagne opzetten om mensen meer bewust te maken van de noodzaak om, en mogelijkheden tot, het comfortabeler en zorggeschikter maken van de woning. Hierbij valt te denken aan brochures (papier en/of digitaal), bijeenkomsten en bijvoorbeeld de hiervoor beschreven websites. Onderdeel van de campagne is zeker ook te peilen waar huiseigenaren tegen aan lopen bij woningverbetering, en of het aanbieden specifieke leningen via de gemeente (zie onder maatregel 4 *subsidies en leningen*) hun financiële mogelijkheden biedt die ze zelf niet hebben, waardoor de noodzakelijke woningverbeteringen wel kunnen worden gerealiseerd.

Aandachtspunt bij de campagne is continuïteit: een eenmalige actie zal weinig effect sorteren omdat de informatie dan vooral blijft hangen bij de mensen die op dat moment al enigszins bezig zijn met het onderwerp. Vaak genoeg komt het idee van een zorggeschikter woning pas in beeld na een val in huis. Wordt er vaak genoeg over gecommuniceerd, dan zullen meer mensen er over gaan nadenken, ook als het nu nog niet noodzakelijk is. De gemeente gaat dan ook op zoek naar partners die blijvend participeren in de campagne: bijvoorbeeld de ouderenbonden, de woningcorporatie, makelaars, het Stadsteam, de thuiszorg en De Wulverhorst.

4. *Subsidies en leningen*. Er zijn diverse SVn⁶-leningen die de gemeente in kan zetten. Bij dit fonds heeft de gemeente ook de startersleningen ondergebracht. De twee leningen die specifiek bedoeld zijn voor langer zelfstandig wonen zijn de blijverslening en de verzilverlening.

De gemeente kan geld reserveren voor een van de fondsen van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn). Vanuit deze fondsen worden leningen/hypotheken verstrekt. Specifiek voor het zorggeschikter maken van woningen zijn de blijverslening en de verzilverlening beschikbaar. Ook de stimuleringslening en de maatwerklening kunnen hier eventueel voor ingezet worden. In onderstaand schema zijn de diverse leningen/fondsen van SVn omschreven. De kosten voor de gemeente zijn met name het niet kunnen beschikken over het bedrag dat gereserveerd wordt voor de te verstrekken lening en de beheerkosten door SVn. Bij tien leningen van € 25.000 is dit respectievelijk € 250.000 en € 12.500 (als alles is uitgeleend, en per jaar.) In de begrotingsvoorstellen van 2019 zijn hiervoor geen gelden opgenomen. Als blijkt dat voor woningaanpassing om inwoners langer zelfstandig te laten blijven wonen, het belangrijk is leningen te kunnen verstrekken, dan zal het college alsnog komen met een voorstel waarin de voors en tegens worden uiteengezet van het verstrekken van gemeentelijke middelen aan inwoners voor dit doel.

⁵ Voorbeelden van websites met informatie over langer zelfstandig thuis wonen: <https://www.mijnhuisopmaat.nl> en <http://www.ouderen-thuis.nl>

⁶ Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) is een financiële partner van gemeenten, andere overheden en marktpartijen in volkshuisvesting. De SVn beheert voor deze partijen verschillende fondsen van waaruit onder andere leningen aan particuliere woningeigenaren verstrekt worden voor het verduurzamen en verbeteren van de eigen woning.

Type lening	Omschrijving	Doel	Doelgroep
<i>Blijvers</i>	Woning-verbetering	Langer zelfstandig thuis wonen, verbetering bestaande woningvoorraad: zorggeschikt(er)	particuliere woningeigenaren, ouderen
<i>Verzilver</i>	Woning-verbetering	Verbetering bestaande woningvoorraad, zorggeschikt(er)	particuliere woningeigenaren, ouderen
<i>Stimulerings</i>	Onderhoud, renovatie en restauratie	Verbetering verouderde woningvoorraad, mogelijk duurzamer en zorggeschikt(er)	particuliere woningeigenaren in verouderde woningen
<i>Maatwerk</i>	Noodzakelijke woning-verbetering	Verbetering verouderde woningvoorraad, mogelijk duurzamer en zorggeschikt(er)	particuliere woningeigenaren in verouderde woningen

- Blijverslening

Met de blijverslening hebben woningeigenaren de mogelijkheid om aanpassingen aan hun woning te financieren met een lening tegen gunstige voorwaarden zodat men langer zelfstandig in de eigen woning kan blijven wonen. Banken zijn niet altijd bereid om mensen op leeftijd een lening te geven, ook als de maandelijkse aflossing wel betaald kan worden. Dat laatste is trouwens ook voorwaarde bij een blijverslening.

- Verzilverlening

De verzilverlening is eigenlijk een omgekeerde hypotheek. Door de hypotheek (gedeeltelijk) af te lossen, wordt mogelijk overwaarde opgebouwd. Deze overwaarde wordt gebruikt om de woning aan te passen om comfortabel en veilig te kunnen blijven wonen.

Voor de Verzilverlening wordt geen rente en aflossing betaald omdat de rente jaarlijks bij de schuldrest opgeteld wordt. Aan het einde van de looptijd, bij verkoop van de woning of overlijden van de langstlevende schuldenaar moet de lening afgelost worden. Bij verstrekking bedraagt de Verzilverlening niet meer dan 80% van de WOZ-waarde of de getaxeerde marktwaarde van het onderpand.

C. Doorstroommaatregelen

Doorstroming is een instrument om woningen in de bestaande voorraad beter in te zetten voor de doelgroep waar deze woning het meest geschikt, betaalbaar en gewenst voor is. Voor senioren kan het interessant, of noodzakelijk, zijn om door te stromen naar een zorggeschikter woning.

Om ouderen te stimuleren om te verhuizen en of te ondersteunen bij een verhuizing, zijn de volgende doorstroommaatregelen in te zetten.

5. *Lokaal maatwerk en voorrangstelling.* Binnen de regionale huisvestingsverordening is lokaal maatwerk mogelijk. Zorggeschikte woningen worden met voorrang toegewezen worden aan Oudewaterenaren vanaf 65 jaar. Wordt als voorwaarde meegenomen dat men een sociale (ééngzins)huurwoning achterlaat, dan komen er dus ook weer extra sociale huurwoningen vrij in Oudewater.

De gemeente kan woningcorporaties vragen haar woningen in de buurt van zorgcentra alleen te verhuren aan huurders die zorg nodig hebben, en doordat ze in de buurt van een zorgcentrum langer thuis kunnen blijven wonen door gebruik te maken van de faciliteiten van het zorgcentrum. Op dit moment ligt er een verzoek van De Wulverhorst aan de gemeente hiervoor dit mogelijk te maken.

6. *Verhuisadvies door verhuisadviseur.* Er zijn mensen voor wie de stap om te verhuizen ook belemmerd wordt door de vele zaken die rondom een verhuizing geregeld moeten worden. Het kan dan gaan om het vinden van een geschikte woning of bijvoorbeeld om het regelen van de verhuizing, het aankleden en inrichten van het huis en het regelen van nutsvoorzieningen. Advies en ondersteuning kunnen dan een van de instrumenten zijn om mensen te ontzorgen. Dit kunnen ook vrijwilligers zijn. Samen met De Woningraat onderzoeken we in 2019 de inzet van een verhuisadviseur (in relatie met maatregel 3 voorlichting).

7. *Huurkorting*. Soms betekent een verhuizing ook hogere woonlasten. Het gaat dan niet om woonlasten die niet betaald kunnen worden maar ook om gewinning. Woningcorporaties kunnen hierop inspelen en de nieuwe huur hierop aanpassen, bijvoorbeeld maximaal € 50 hoger dan de huidige huur. In het overleg met De Woningraat over de prestatieafspraken voor 2019 brengen wij dit aan de orde.

D. Nieuwe woonvormen voor ouderen

8. In Nederland zijn er nu meer dan 250 woongroepen voor ouderen. In deze woongroepen wonen ouderen die zelf besluiten om met leeftijdsgenoten samen te leven.

Nieuwe woonvormen blijken interessant te zijn voor ouderen die niet in een verpleeghuis kunnen wonen maar wel op zoek zijn naar een beschutte woonvorm of een vorm van samen wonen en leven. In een woongroep bijvoorbeeld wonen mensen bij elkaar, soms in zelfstandige appartementen, soms met gemeenschappelijke voorzieningen zoals een woonkamer en keuken (samen koken en eten). Ook bij zelfstandige woningen zijn er vaak gemeenschappelijke ruimten. Deze ruimten zijn onder meer bedoeld voor ontmoeting, informeel samenzijn of activiteiten. Er zijn verschillen vormen van woonvoorzieningen, van een verbouwde boerderij tot nieuwbouwprojecten. Passend binnen wet- en regelgeving zullen wij actief meewerken aan de realisatie van initiatieven van inwoners.

Financiën:

Voor de berekening van de kosten van de blijverslening verwijzen wij uw raad naar de raadsinformatiebrief van 21 februari 2017 (17R.00080.) De genoemde activiteiten passen qua inzet van uren binnen de begrotingsvoorstellen voor 2019. Subsidies en leningen zijn niet meegenomen in de begrotingsvoorstellen voor 2019.

Vervolg:

- Uitvoeren van de voorstellen die in de begroting 2019 worden vastgesteld.
- Deze raadsinformatiebrief gaat vooral over 'stenen.' Over de zorg en ondersteuning aan ouderen wordt uw raad op een later tijdstip geïnformeerd. Het spreekt vanzelf dat we 'de zorg' en 'de stenen' met elkaar verbinden.

Bijlagen:

Raadsinformatiebrief van 21 februari 2017 (17R.00080) over de blijverslening.

Het college van burgemeester en wethouders,

De wnd. secretaris

ir. W.J. Tempel

De loco-burgemeester

J.H.M. Duindam