

Visie op wonen, samenleving en zorg:
'Wonen mag voor niemand (een) zorg zijn'
2022-2030



Voorwoord

Voor u ligt onze visie op wonen, samenleving en zorg. Dit is het vertrekpunt voor de aanpak van woonzorgopgaven in onze gemeente. We stellen hierbij de mens centraal en richten ons op het bevorderen van een gezonde bevolking met in het bijzonder oog voor kwetsbaren. We staan aan de vooravond van een forse vergrijzing en daarbij zijn er flinke veranderingen op het gebied van wonen en zorg. Ouderen, maar ook andere inwoners uit onze gemeente die zorg of ondersteuning ontvangen, blijven langer zelfstandig thuis wonen of kunnen eerder terug naar huis. Dit zorgt ervoor dat de vraag naar passende woonruimte toeneemt. Met onze visie op wonen willen wij samen met onze partners het wonen en de leefomgeving centraal stellen en inwoners met een zorgvraag niet als cliënten benaderen. Daarom spreken we van een visie op 'wonen, samenleving en zorg'.

Wonen mag voor niemand een zorg zijn en wij willen daarbij een thuis voor iedereen. Wij staan voor een woonzorgbenadering waarbij we wonen, zorg, welzijn en ruimtelijke ontwikkeling met elkaar verbinden. Het woningaanbod moet voor iedereen genoeg passende mogelijkheden bieden. Dit willen we realiseren door in te zetten op een voldoende, aantrekkelijk en divers woonaanbod voor verschillende doelgroepen in verschillende levensfasen, verspreid over onze wijken en dorpen.

Voor langer of eerder zelfstandig thuis wonen en de inzet op een inclusieve samenleving is een sterke sociale basis van belang. Een sociaal netwerk gaat over ontmoeten, elkaar leren kennen en omzien naar elkaar. We gaan verder onderzoeken wat nodig is om de sociale basis te versterken en faciliteren ontmoetingen in de buurt. Daarbij stimuleren we ook de toegankelijkheid van in pandige voorzieningen van zorginstellingen en grootschalige geclusterde woonlocaties voor de buurt. Zo wordt 'ontmoeting' voor bewoners naar binnen gehaald,

ontmoeten (buurt)bewoners elkaar en kan iedereen gebruik maken van de aanwezige voorzieningen.

De ambities in deze visie stellen ons voor een behoorlijke uitdaging. Schaarste aan woningen, grond en gekwalificeerde zorg vragen om realistische keuzes, in combinatie met creatieve en pragmatische oplossingen. Als gemeente hebben wij niet overal directe invloed op de aanpak. De sleutel ligt vooral in een goede samenwerking tussen publiek-private partners, met de gemeente in een regisserende rol. Vanuit deze visie gaan wij vol vertrouwen samen aan de slag!



Wethouders

Inge Jongman en Roeland van der Schaaf

Inhoudsopgave

1	Inleiding	2
2	Kaders van de visie	3
3	Huisvestingsopgaven uit de woonzorganalyse	8
	Tussenwoord: Werkgroep Toegankelijk Groningen	17
4	Missie en Visie	19
	4.1 Divers, aantrekkelijk en passend woningaanbod in gemengde woonwijken	20
	4.2 Sociale basis, (informele) ondersteuning en zorg aan huis	25
	4.3 Samenwerking met ketenpartners en communicatie met inwoners	28
5	Het vervolg	30

1 Inleiding

We zien een groeiende zorgvraag van mensen die zorg nodig hebben en van mensen die (weer) zelfstandig kunnen wonen, zich thuis voelen en zo lang mogelijk regie willen houden op hun eigen leven. Dit zorgt ervoor dat de vraag naar passende woonruimte in een passende woonomgeving steeds meer toeneemt. Om hierop te kunnen inspelen heeft de gemeente Groningen deze visie op 'Wonen, samenleving en zorg' 2021 - 2030 opgesteld. Deze nota sluit aan bij de in 2020 vastgestelde Woonvisie 'Een thuis voor iedereen'.

Voorafgaand aan de visie op wonen, samenleving en zorg, is een woonzorganalyse verricht. Hiermee is inzicht verkregen in de huidige en toekomstige vraag naar en het aanbod van passende (sociale huur-) woningen en andere woonvormen voor mensen met een zorgvraag. De analyse brengt de huisvestingsopgave voor wonen met zorg voor verschillende doelgroepen in beeld en dient als basis voor deze visie op wonen, samenleving en zorg. Deze visie is een strategisch document waarin ambities zijn geformuleerd en keuzes worden geformuleerd over aanpak van de woonzorgopgaven. De woonzorganalyse is als bijlage aan deze visie toegevoegd.

Bij de totstandkoming van deze visie is samengewerkt met ketenpartners. Het gaat onder andere om de zorgaanbieders, het zorgkantoor, woningcorporaties, huurdersorganisaties, de werkgroep Toegankelijk Groningen en de Adviesgroep Sociaal Domein Groningen.

Leeswijzer

Deze visie begint met een beschrijving van de kaders. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de huisvestingsopgaven uit de woonzorganalyse. In dit hoofdstuk zijn ook onze ambities opgenomen. In de Missie / Visie (hoofdstuk 4) beschrijven we de centrale thema's. In

de daaropvolgende paragrafen worden de doelstellingen op die thema's verder uitgewerkt. Tot slot beschrijven we in hoofdstuk 5 de vervolgstappen die genomen worden naar aanleiding van deze visie.

2 Kaders van de visie

In deze visie geven wij aan wat er aanvullend nodig is om mensen met een bijzondere woonbehoefte goed te huisvesten, en welke ambities en doelen wij daarvoor willen stellen op het gebied van wonen, samenleving en zorg. Deze visie staat daarmee niet op zichzelf, maar juist in verbinding tot de huidige beleidsuitgangspunten in zowel ons fysieke- als ons maatschappelijke domein. In dit hoofdstuk schetsen wij deze sturende kaders, waarop deze visie inhaakt.

Sturende kaders vanuit het fysieke domein

Omgevingsvisie als vertrekpunt

Onze ruimtelijke uitgangspunten komen samen in onze omgevingsvisie, 'Levende Ruimte' (2021). Het is ons toekomstbeeld om te streven naar een levendige en compacte gemeente waarin wonen, onderwijs, werken en voorzieningen bij elkaar worden gebracht. Een goede, groene en gezonde leefomgeving is daarbij het speerpunt, en leefkwaliteit is het samenbindend thema voor alles wat we doen. De volgende alinea's geven de verdieping weer voor verschillende werkvelden.

Woonbeleid en wijkvernieuwing

Ons woonbeleid is gebaseerd op de woonvisie uit 2020, 'Een thuis voor iedereen'. Het uitgangspunt van ons woonbeleid is dat we een ongedeelde gemeente willen zijn, voor iedere inwoner. In de woonvisie staan daarom de volgende thema's centraal: bouwen, woonkwaliteit, samenwerking, regie, verstedelijking en aandacht voor mensen met een bijzondere woonbehoefte. Met deze thema's zijn wij al aan de slag. Er wordt hard gewerkt aan het realiseren van nieuwbouw op diverse locaties en voor verschillende doelgroepen. Via wijkvernieuwingplannen doen wij ingrepen in de bestaande voorraad om wijken gemengd, duurzaam en toekomstbestendig te maken.

Binnen de programma's voor wijkvernieuwing worden stedelijke ontwikkelplannen gekoppeld aan sociale, leefbaarheids- en veiligheidsopgaven in de wijk. Wijkbewoners, ondernemers, woningcorporaties, WIJ-teams en scholen werken hier integraal samen. Dat doen zij op een breed aantal onderdelen, zoals de aanpak van woningverbetering, armoede, groen, een veilige buurt, positief opgroeien en prettig, duurzaam en gezond wonen. Inmiddels is gestart met wijkvernieuwing in de wijken Beijum, Indische buurt / De Hoogte, De Wijert en Selwerd. Deze aanpak wordt uitgebreid naar andere wijken in de stad.

Samen met onze partners zorgen wij voor meer betaalbare woningbouw door het toevoegen van onder andere sociale- en middeldure huur, om onze woningmarkt toegankelijk te houden. De woonvisie biedt daarmee het vertrekpunt voor de reguliere woningmarkt; met deze visie op wonen, samenleving en zorg vullen wij ons bestaande gemeentelijke woonbeleid aan.

Op het gebied van wonen werkt de regio toe naar een regionaal woonruimteverdeelsysteem. Ook maakt de gemeente afspraken met regiogemeenten over het huisvesten van uitstromende mensen uit zorginstellingen in de gemeente van herkomst. Zij maken geen aanspraak op urgentie in Groningen.

Ontmoeting, werk en vervoer in de leefomgeving

Ook vanuit overige werkvelden werken wij aan de fysieke inrichting van de leefomgeving. Met onze leidraad Openbare ruimte willen wij meer ruimte bieden voor ontmoeting, voetgangers en fietsers en groen. Straten spelen immers een grote rol in het openbare leven van steden en gemeenschappen. Ze zouden ontworpen moeten worden als toegankelijke openbare ruimte die ontmoeting en contact stimuleert.



Het is de plek waar buurtbewoners een gevoel van saamhorigheid creëren, een plek die bewoners zich eigen kunnen maken.

In het verlengde hiervan, streven wij binnen het werkveld Ruimtelijke Economie naar verdere verstedelijking en verdichting. Uitgangspunt is dat iedereen zijn dagelijkse boodschappen op de fiets of lopend moet kunnen doen. Hierbij zetten we meer in op het mengen van woon-werklocaties, waaraan ook woonzorgsteunpunten in wijken toegevoegd kunnen worden. Inwoners met een beperkte mobiliteit zijn aangewezen op voorzieningen in de buurt. Een fijnmazig netwerk van detailhandel en horeca draagt daar aan bij.

In onze Mobiliteitsvisie wordt ook gekozen voor verdichten op de best bereikbare plekken, waar ook voorzieningen liggen. Inwoners met een beperkte mobiliteit zijn, naast WMO vervoer, vaak aangewezen op het openbaar vervoer. Vanuit het perspectief van toegankelijkheid is hier afstemming gewenst tussen woonruimte voor mensen met een ondersteuningsbehoefte en deze knooppunten. Dat kan door fysieke nabijheid, maar ook kan fijnmazig wijkvervoer als aanvulling dienen op het openbaar vervoer. Korte ritten vanaf een woonzorglocatie naar het dichtstbijzijnde knooppunt zijn een goedkoper, laagdrempeliger alternatief voor het WMO-vervoer. Mensen met een ondersteuningsbehoefte kunnen zich hiervoor ook inzetten als een vrijwilliger, met sociale interactie en zelfredzaamheid als bijkomend positief effect.

Sturend kader vanuit het veiligheidsdomein

Onze ambities op het gebied van leefbaarheid en veiligheid zijn weergegeven in het Beleidskader Veiligheid 2021-2024. Dit kader richt zich op veilig samenleven, met aandacht voor zaken als ondermijnende criminaliteit, maatschappelijke onrust, (jeugd)overlast en personen met

onbegrepen gedrag. We zien een toenemende hulpvraag en groei van het aantal kwetsbare mensen in de wijken. Dit staat in een directe relatie met woonoverlast: een breed en complex probleem dat vele vormen aan kan nemen en de leefbaarheid onder druk zet. Enerzijds sluit de wens om iedereen een thuis te bieden aan bij de ambitie om een inclusieve gemeente te zijn, anderzijds kan dit leiden tot meer maatschappelijke onrust: bij deze kwetsbare groep is de kans op bijvoorbeeld sociaal ongewenst of onbegrepen gedrag groter. Daarom moet er voldoende aandacht zijn voor de leefbaarheid en veiligheid in de wijk. Met de ambities in deze woonzorgvisie willen we aansluiten bij de ambitie om een sluitende aanpak te realiseren voor personen met onbegrepen gedrag, jeugdoverlast en woonoverlast.

Sturende kaders vanuit het sociale domein

Onze visie op wonen, samenleving en zorg slaat verbinding tussen het fysieke, medische en het sociale domein. Vanuit het sociale domein zien wij de volgende sturende kaders.

Healthy Ageing als verbindende waarden

In de Healthy Ageing Visie wordt een hechte verbinding gelegd tussen het sociale, fysieke en economische domein. Doelstelling van Healthy Ageing is het verkleinen van gezondheidsverschillen tussen groepen inwoners en wijken door:

- gezondheid en welzijn als uitgangspunt te nemen bij de sociale, fysieke en economische ontwikkelingen;
- te investeren in de ruimtelijke en sociale randvoorwaarden voor een gezonde, aantrekkelijke leefomgeving die uitnodigt tot ontmoeting, gezonde keuzes en een actieve levensstijl;

- in te zetten op preventie en jongeren- en bewonersparticipatie, signalen tijdig op te vangen, te normaliseren en de keten van zorg en veiligheid te versterken;
- koppeling met onderwijs en onderzoek tot stand te brengen.

Inzet op de sociale basis & aanvullende zorg en ondersteuning vanuit de gemeente

Binnen het sociaal domein streven we naar een inclusieve samenleving. We willen dat iedere inwoner naar vermogen mee kan doen en er toe doet. We willen daartoe kansen bieden en doen dit door het versterken van de sociale basis, (informele) ondersteuning en zorg aan huis. Er zijn veel partijen die bijdragen aan de sociale basis, waaronder wijzelf. Dit doen wij in de sociale infrastructuur via de WIJ-teams, het vrijwilligerswerk, de mantelzorgondersteuning en de sociaal-culturele accommodaties die kansen bieden voor ontmoeting.

Voor inwoners die - aanvullend op de sociale basis - meer nodig hebben bieden wij met zorgverzekeraars en zorgkantoor (laagdrempelige) ondersteuning en zorg vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo), Jeugdwet, Zorgverzekeringswet en Wet langdurige zorg (Wlz). De gemeente is verantwoordelijk voor uitvoering van de Wmo en Jeugdwet. Binnen de Wmo is een groot deel van de ondersteuning ambulante, zoals huishoudelijke hulp, vervoer, woonvoorzieningen en begeleiding. Wij gaan uit van scheiding van wonen en zorg. De uitzondering hierop is de ondersteuning die wordt geboden op het vlak van Beschermd wonen, Maatschappelijke Opvang en Jeugdhulp met Verblijf (Jeugdwet).

Gemeentelijke transities voor meer zorg aan (t)huis

Samen met onze regiogemeenten willen we de beweging maken van 'Beschermd Wonen naar Beschermd Thuis'. Ons doel is inwoners meer

kansen te bieden om zo zoveel mogelijk thuis te wonen met ambulante begeleiding (aan huis). Met onze nieuwe inkoop van Beschermd Wonen (2023) willen we het mogelijk maken om vaker en eerder ambulante vormen van ondersteuning in te zetten. Samen met de regio hebben wij een meerjarig transformatieplan opgesteld waarin wij toewerken naar een zo evenwichtig mogelijke spreiding van woonvoorzieningen en het versterken van de kwaliteit van zorg aan huis.

Binnen de Maatschappelijke Opvang worden ook transformatiestappen gezet. Hierin staan drie speerpunten centraal. We willen een (t)huis bieden voor iedere inwoner. Om te voorkomen dat opvang noodzakelijk is, willen we meer inzet ondernemen op preventie. Mocht opvang noodzakelijk zijn, dan zien we dit als keerpunt in iemands leven op weg naar herstel. De komende jaren werken wij deze punten verder uit.

In tegenstelling tot de Wmo, kent de Jeugdwet geen scheiding tussen wonen en zorg. Het uitgangspunt binnen de bovenregionale 'visie Jeugdhulp Plus in 2030' is om jongeren zoveel mogelijk thuis te ondersteunen en als dit niet mogelijk is in situaties die de gezinssituaties zoveel mogelijk nabootst. Dit gaan we doen door het realiseren van meer kleinschalige woonvormen binnen de jeugdhulp met verblijf en verblijf te voorkomen door het toevoegen van (specialistische) ambulante begeleiding op de huidige woonplek.

Zorg vanuit het medisch domein

De ontwikkelingen in het fysieke en sociale domein staan ook in verhouding tot het medische domein. Vanuit het medische domein zien wij de volgende sturende kaders.

In het medische domein wordt (duurdere) instellingszorg afgebouwd. Dit is gerealiseerd door de afschaffing van lichte zorgzwaartepakketten in de ouderenzorg vanaf 2013, de invoering van de basis GGz in 2014 en

de doorzettende trend van de daling van het aantal ligdagen in ziekenhuizen. Daarmee wordt vanuit de Zorgverzekeringswet gestuurd op inzet van goedkope(re) eerstelijnszorg als huisartsen en ambulante zorg als wijkverpleging. Inwoners wonen daardoor langer thuis. Bijkomend effect voor gemeenten is dat het beroep op de Wmo groter wordt.

Het zorgkantoor biedt de zorg vanuit de Wet langdurige zorg niet alleen vanuit instellingen, maar geeft mensen ook de mogelijkheid zorg thuis te ontvangen. Dit kan met het zogenaamde Volledig Pakket Thuis (vpt) of Modulair Pakket Thuis (mpt). Dit komt tegemoet aan de wens van mensen om zo lang mogelijk in de vertrouwde omgeving te blijven wonen, ook als intensieve zorg nodig is. Ook hierdoor wonen inwoners langer thuis. Dit betekent een groter beroep op de ambulante ondersteuning en zorg vanuit de gemeente en zorgverzekeraars. Zolang inwoners thuis wonen zijn zij verantwoordelijk voor bepaalde ondersteuning en zorg, ongeacht of mensen een indicatie hebben voor zwaardere zorg vanuit het zorgkantoor. Zo blijven gemeenten verantwoordelijk voor de woon- en vervoersvoorzieningen vanuit de Wmo.



3 Huisvestingsopgaven uit de woonzorganalyse

Uit de woonzorganalyse zijn diverse huisvestingsopgaven naar voren gekomen voor mensen met een ondersteuningsbehoefte. Deze analyse is opgesteld door Companen in samenwerking met onze ketenpartners. Op basis van werksessies zijn diverse toekomstbeelden en scenario's opgesteld, met elk hun uitwerking op de vraagontwikkeling naar woningen en bijzondere woonvormen.

In dit hoofdstuk zetten we de belangrijkste resultaten uiteen, als vertrekpunt voor deze visie. Aansluitend geven wij weer welk toekomstbeeld of scenario wij als leidraad willen nemen voor de huisvestingsbehoefte van ouderen, mensen met een verstandelijke beperking en het Beschermd Wonen.

Huisvesting voor ouderen

Uit de woonzorganalyse komen verschillende scenario's voor de vraagontwikkeling van ouderen: 1) doorrekening van de huidige behoefte, 2) wonen in gemengde woonwijken, 3) doorstroming naar geclusterde woonvormen en 4) disruptieve verandering met zware zorg aan huis. Achter elk van deze toekomstbeelden schuilt visie over hoe er in de behoefte aan ouderenhuisvesting kan worden voorzien. Het werken met scenario's biedt ambitieruimte en daarmee flexibiliteit in de aanpak. Een vergelijking van de (toekomstige) vraag naar woonvormen en het huidige aanbod leidt tot inzicht in de huisvestingsopgave. Uit de analyse komen de volgende opgaven:

- De capaciteit aan 24-uurszorg (in de huidige vorm: verpleeghuizen) is momenteel te klein om de gehele vraag naar 24-uurszorg op te vangen. In de verschillende scenario's loopt dit tekort op, alleen bij het scenario 'disruptieve verandering' lost het tekort op en ontstaat er een overschot aan 24-uurszorg plekken.

- In de huidige situatie is het aanbod aan geclusterde woningen vrij ruim: een overschot van ongeveer 340 woningen. In alle scenario's ontstaat er een tekort aan geclusterde woonvormen. Het minimale tekort zal in 2040 uitkomen op 1.900 woningen. In het uiterste geval loopt het tekort op naar 5.150 geclusterde woonwoningen op basis van het scenario 'doorstroming naar geclusterd wonen'.

Tabel: Huisvestingsopgave woonvormen voor ouderen per scenario (2021 – 2040)

Scenario 'gemengde woonwijken'	2021	2025	2030	2035	2040
24-uurszorg	-150	-220	-340	-560	-680
Geclusterd wonen, uitgesplitst in:	340	-190	-810	-1.410	-1.900
<i>Sociale huur</i>	1.140	890	610	250	-40
<i>Vrije sectorhuur</i>	-440	-530	-630	-720	-800
<i>Koop</i>	-360	-540	-760	-920	-1.050
Totale opgave	190	-410	-1.150	-1.970	-2.580
Scenario 'geclusterd wonen'	2021	2025	2030	2035	2040
24-uurszorg	-150	-140	-160	-240	-200
Geclusterd wonen, uitgesplitst in:	340	-840	-2.230	-3.720	-5.150
<i>Sociale huur</i>	1.140	540	-200	-1.040	-1.860
<i>Vrije sectorhuur</i>	-440	-620	-860	-1.100	-1.320
<i>Koop</i>	-360	-700	-1.160	-1.570	-1.960
Totale opgave	190	-950	-2.320	-3.830	-5.170
Scenario 'disruptieve verandering'	2021	2025	2030	2035	2040
24-uurszorg	-150	-80	-30	-10	140
Geclusterd wonen, uitgesplitst in:	340	-530	-1.550	-2.620	-3.610
<i>Sociale huur</i>	1.140	690	180	-430	-1.000
<i>Vrije sectorhuur</i>	-440	-570	-750	-920	-1.080
<i>Koop</i>	-360	-630	-970	-1.260	-1.520
Totale opgave	190	-610	-1.580	-2.630	-3.470

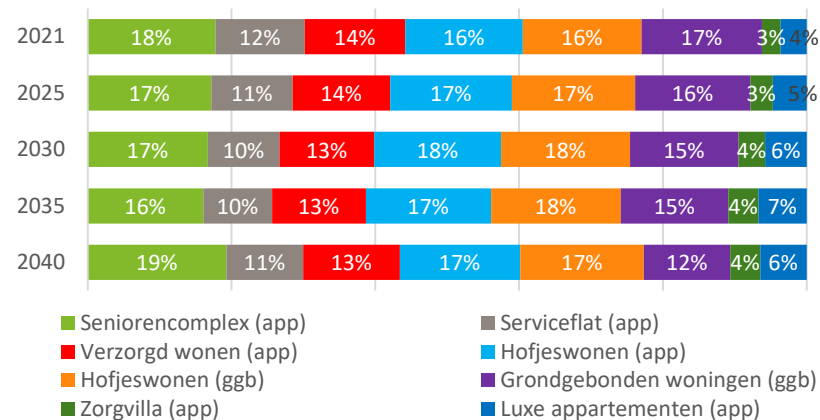
Bron: CBS-Microdata, aanbodinventarisatie, prognosemodel Companen.

Kwalitatieve opgave

De behoefte aan geclusterde woonvormen valt uiteen in prijsklassen en woonconcepten. Companen ziet hier de volgende kwalitatieve opgave:

- Het aanbod aan geclusterde woonvormen in de sociale huur is ruim vergeleken bij de vraag, en dit zal naar verwachting tot 2030 zo blijven. In de vrije huur- en koopsector bestaat nu al een tekort aan geclusterde woonvormen, dat verder zal oplopen.

Figuur: Gewenste verdeling binnen geclusterd wonen, naar woonconcept



Bron: CBS-microdata, Woonzorgweter; bewerking Companen

De behoefte aan woonruimte in een hoger prijssegment zal zich doorzetten, omdat nieuwe groepen ouderen relatief meer vermogend zijn. Zij hebben ook behoefte aan andere woonconcepten, en willen meer woonkwaliteit terugzien in hun woning en/of woonvormen. De bovenstaande figuur duidt welke variatie gewenst is in het aanbod aan geclusterde woonvormen, en hoe deze vraag zich zal ontwikkelen naar de toekomst:

- Het huidige aanbod bestaat met name uit seniorencomplexen, verzorgd wonen en serviceflats. We zien met name tekorten in het 'hofjeswonen', in zowel grondgebonden- als appartementsvorm.

Ketenpartners geven aan dat de woonbehoefte ook centraal moet staan op locaties waar 24-uurszorg wordt geboden. Dit kan worden gerealiseerd door deze woonzorgconcepten te transformeren tot 'woonleefconcepten', waarin zelfstandig wonen (in diverse prijsklassen) en ontmoeting centraal staan. Om het label van 'verpleeghuis' definitief los te laten, zullen sommige complexen getransformeerd moeten worden.

Naast de behoefte aan woonconcepten, zoeken ouderen diverse voorzieningen in en rondom hun woning. Denk daarbij aan gezamenlijke entree, de aanwezigheid van een huismeester, een ontmoetingsruimte, of de aanwezigheid van voorzieningen zoals een fysiotherapeut, thuiszorgpost of OV-halte. Sommige huidige complexen voldoen niet goed aan deze kenmerken; 84% heeft een ontmoetingsruimte in of nabij het complex. Ook is het zorgelijk dat slechts 38% van de geclusterde woningen nu voldoen aan de Woonkeur-eis van één scootmobielberging per vijf bewoners.

De uitbreidingsbehoefte aan geclusterd wonen voor ouderen is richting 2040 het hoogst in deze wijken: Noorddijk (340), Centrum (300), Helpman (285), Oud-West (255), Meerstad (250), Noordoost (240), Hoogkerk (185), Oud-Noord (175), Haren-Oost (140) en Glimmen-Onnen-Noordlaren (110). In Noordwest is het aanbod juist veel hoger dan de behoefte uit de wijk (+530). Voor het wonen op locaties met 24-uurszorg voor ouderen geldt dat de wijken Nieuw-West (185), Oud-Zuid (130) en Noordoost (120) prioriteit hebben.



Stapvoets
rijden

Onze ambitie richting de toekomst

Op basis van deze visie maken we een keuze voor welk toekomstbeeld wij als leidraad willen nemen. Ten aanzien van ouderenhuisvesting nemen wij het toekomstbeeld 'gemengd wonen' als leidraad. Dit toekomstbeeld past goed bij onze bestaande inzet op gemengde opbouw van buurten, om zo het stimuleren van samenlevingsopbouw zoveel mogelijk vorm te geven binnen de eigen woonomgeving.

In dit toekomstbeeld wonen de meeste ouderen in hun huidige woning, en passen zij deze woning waar nodig aan om een zorgvraag te accommoderen. Ouderen die meer veiligheid, gezelligheid of comfort zoeken hebben in elke wijk mogelijkheden om de stap te zetten naar geclusterd wonen. Nieuwbouw locaties voor geclusterd wonen worden zoveel mogelijk gerealiseerd nabij (zorg) voorzieningen.

We streven naar enige uitbreiding van het aantal woonlocaties waarop 24-uurszorg wordt geboden, zodat deze functie beschikbaar blijft (per buurt). We stimuleren waar mogelijk en wenselijk de transformatie van deze 'verpleeghuizen' tot woonleefconcepten met een brede functie voor de buurt.

Om ouderen vitaal te houden en zo lang mogelijk thuis te laten wonen, treffen we aanvullende maatregelen in de sociale basis met onze ketenpartners.

Huisvesting voor mensen met een lichamelijke beperking

De huidige vraag naar reguliere geschikte woningen voor mensen met een mobiliteitsbeperking bedraagt ca. 6.620 woningen. In 2040 zal deze behoefte oplopen tot ca. 7.830 woningen. Deze aantallen wegen in principe gunstig tegenover het huidige geschikte woningaanbod: 26.300 geschikte woningen. Echter worden van de geschikte woningen tweederde bewoond door jongere huishoudens zonder een beperking. Er is daarom aandacht nodig voor het toewijzen, labelen of matchen van geschikte woningen voor mensen met een mobiliteitsbeperking. Hoeveel geschikte woningen uiteindelijk benodigd zijn om in de behoefte te voorzien zal altijd een samenspel zijn van *voldoende* aanbod en *voldoende beschikbaar* aanbod. In de volgende wijken staat het aanbod getalsmatig onder druk: Haren-West, Noorddijk, Ten Boer, Ten Post, Noordoost, Hoogkerk, Haren-Oost en Meerstad.

Voor wat betreft rolstoelgeschikte woningen kan op basis van de analyse wel een tekort worden vastgesteld. Het gros van de woningen is hooguit 'rollatorgeschikt' of is aangepast voor een rolstoel zonder dat dit geregistreerd is; uit de inventarisatie onder corporaties komen 573 'rolstoelgeschikte' woningen naar voren. Bij het vergelijken van vraag en aanbod leidt dit tot een tekort aan 900 rolstoelgeschikte woningen. In de praktijk zal dit tekort minder hoog zijn, omdat sommige woningen in privaat eigendom rolstoelgeschikt zijn (gemaakt). De behoefte aan rolstoelgeschikte woningen zal echter tot 2040 ook met circa 310 woningen toenemen.

Het aantal mensen met een zware lichamelijke beperking zal tot 2040 toenemen van 250 naar 305 inwoners. Zij hebben behoefte aan intensieve zorg en wonen vaker in een geclusterde woonvorm. De behoefte aan deze woonvormen zal met 50 eenheden toenemen; vanuit de bewoners klinkt de wens om vaker in gemengde woonvormen

te wonen nabij reuring, zoals het concept 'Schots en Scheef'. In hartje Ebbingekwartier wonen mensen met een lichamelijke beperking hier zo zelfstandig als mogelijk, tussen andere bevolkingsgroepen.

Huisvesting voor mensen met een verstandelijke beperking

Voor de vraagontwikkeling van mensen met een verstandelijke beperking zijn in het onderzoek twee scenario's geschetst: 1) doorrekening van de huidige behoefte en 2) het lokaal wonen. In het tweede scenario wordt verwacht dat mensen met een verstandelijke beperking vaker in de gemeente van herkomst zullen (willen) wonen. Voor de gemeente Groningen betekent dit dat de vraag naar woonvormen voor mensen met een verstandelijke beperking zou toenemen. In beide scenario's wordt verwacht dat een groter deel van de mensen gespikkeld kan wonen: zelfstandig in nabijheid van een steunpunt. Een vergelijking van de (toekomstige) vraag naar woonvormen en huidige aanbod leidt tot inzicht in de huisvestingsopgave voor mensen met een verstandelijke beperking:

Tabel: Balans tussen vraag en aanbod aan woonvormen voor VG in twee scenario's

Demografische doorrekening	2021	2025	2030	2035	2040
Geclusterd wonen	-110	-120	-130	-140	-150
Gespikkeld wonen	-80	-120	-160	-200	-250
Totaal	-190	-240	-290	-340	-400
Scenario 'lokaal wonen'	2021	2025	2030	2035	2040
Geclusterd wonen	-110	-160	-210	-270	-320
Gespikkeld wonen	-80	-130	-180	-250	-330
Totaal	-190	-290	-390	-520	-550

Bron: Woonzorgweter, bewerking Companen

- Het aanbod dat in beeld is gebracht naar geclusterd wonen levert een tekort aan 110 plekken op. Richting de toekomst ontstaat een tekort dat zal oplopen naar 150 tot 320 plekken.

- Het aanbod dat in beeld is voorzien niet volledig in de te verwachten vraag naar gespikkeld wonen. De huidige vergelijking van vraag en aanbod leidt tot een tekort aan 80 plekken. Door demografische ontwikkelingen loopt dit tekort op naar 250 tot 330 plekken.

Voor het geclusterd wonen voor mensen met een verstandelijke beperking ligt de opgave op wijkniveau met name in Centrum (70), Oud-Zuid (60), Oud-Noord (55), Oosterparkwijk (40) en Meerstad (35). In Noorddijk (+50) en Haren-Oost (+45) is het aanbod hoger dan de behoefte.

Onze ambitie richting de toekomst

Op basis van deze visie maken we een keuze voor welk scenario wij als leidraad willen nemen. Omtrent het wonen voor mensen met een verstandelijke beperking, verwachten wij dat mensen met een verstandelijke beperking vaker in hun huidige gemeente willen (blijven) wonen, dichtbij hun sociale netwerk.

Voor de gemeente Groningen geldt dat dit tot een toenemende vraag naar huisvesting zal leiden. Het gaat daarbij met name om jongvolwassenen of verhuisgeneigde mensen die nu wonen in nabijgelegen gemeenten. Geleidelijk zal de vraag toenemen, maar we verwachten geen evenredige spreiding van de behoefte tussen gemeenten.

Daarom nemen wij een 'tussenvariant' tussen de demografische doorrekening en het lokaal wonen als leidraad.



← Brah
Dilgtweg

Huisvesting in het Beschermd wonen

Voor de vraagontwikkeling naar Beschermd Wonen zijn in het onderzoek drie scenario's geschetst: 1) doorrekening van de huidige behoefte, 2) hogere inzet op ambulantisering en 3) een disruptieve verandering. In de laatste twee scenario's wordt verwacht dat mensen met psychische problematiek vaker begeleiding aan huis zullen ontvangen, in plaats van in een geclusterde woonvorm. In het scenario 'ambulantisering' gaat het hierbij om 20% van alle huidige bewoners van geclusterde woonvormen; in het scenario 'disruptieve verandering' om 40%. Deze bewoners stromen niet meer in op woonlocaties of juist sneller uit. In het laatste scenario moet er veel ingezet worden op het voorkomen van huisuitzettingen, het versnellen van verblijfsduur of meer inzet van Thuis plus. Een vergelijking van de huidige en toekomstige vraag naar woonvormen leidt tot inzicht in de huisvestingsopgave voor mensen in Beschermd Wonen:

Tabel: Balans tussen vraag en aanbod aan woonvormen voor BW in drie scenario's

Demografische doorrekening	2021	2025	2030	2035	2040
Verblijf met 24-uurs toezicht	0	-5	-5	-10	-15
Verblijf met toezicht nabij en afroep	0	-5	-15	-35	-50
Arrangement Thuis Plus	0	0	-5	-5	-5
Totaal	0	-10	-25	-50	-70
Scenario 'ambulantisering'	2021	2025	2030	2035	2040
Verblijf met 24-uurs toezicht	0	5	15	15	15
Verblijf met toezicht nabij en afroep	0	30	75	85	85
Arrangement Thuis Plus	0	-40	-90	-105	-110
Totaal	0	-5	0	-5	-10
Scenario 'disruptieve verandering'	2021	2025	2030	2035	2040
Verblijf met 24-uurs toezicht	0	10	35	40	40
Verblijf met toezicht nabij en afroep	0	65	170	205	200
Arrangement Thuis Plus	0	-75	-170	-205	-210
Totaal	0	0	35	40	30

Bron: Woonzorgweter, bewerking Companen

- In de doorrekening stijgt de behoefte door demografische groei. Dit is anders voor de twee trendscenario's. Afhankelijk van het scenario, ontstaat er richting 2033 (einde zichttermijn transitie Beschermd Wonen) een overschot aan plekken op geclusterde woonvormen van 100 tot 245 plekken. Aan het zelfstandig wonen (met Thuis Plus) ontstaat juist een tekort van 110 tot 210 woningen.
- De totale behoefte aan zelfstandig wonen (met Thuis Plus) komt op basis van doorrekening uit op 170 tot 270 woningen. We verwachten dat voor een deel van deze bewoners een woning gevonden moet worden.
- In de regio valt op basis van de analyse een aanvullend beroep op zelfstandig wonen van 50 tot 95 woningen te verwachten.

Onze ambitie richting de toekomst

Voor onze inwoners organiseren wij passende ondersteuning, waar mogelijk thuis, in de eigen vertrouwde omgeving en waar nodig in een beschermde woonvorm. Daarbij streven we er naar om inwoners die in een beschermde woonvorm verblijven, zodra dit op een verantwoordelijke wijze mogelijk is, uit te laten stromen met een naadloze aansluiting tussen intramuraal en zelfstandig wonen, al dan niet met ambulante ondersteuning. We willen onze inwoners eigen regie over het wonen blijven bieden waar dat kan, om onnodige onthechting van de woonplek of het sociale netwerk voorkomen. In dit toekomstbeeld zijn meer zelfstandige (goedkope) woningen nodig als alternatief voor het wonen in een geclusterde woonvorm. Genoeg zelfstandige woonruimte is nodig voor mensen die verhuizen uit een geclusterde woonlocatie, maar ook om een verhuizing richting een geclusterde woonvorm juist te voorkomen. We realiseren ons dat niet alle inwoners die in een beschermde woonvorm verblijven in staat zijn zelfstandig te wonen. We hebben daar oog voor en bieden daar ruimte voor.

Huisvesting voor mensen die (weer) zelfstandig kunnen wonen

Jaarlijks stromen er mensen uit geclusterde woonvormen in Groningen met verschillende ondersteuningsbehoeften, waaronder:

- Circa 385 mensen uit de Maatschappelijke Opvang en Vrouwenopvang. Van deze 385 mensen hebben ca. 230 mensen behoefte aan een zelfstandige woning, waarvan 70-75% in de gemeente Groningen huisvesting zoekt.
- Circa 210 mensen uit Beschermd Wonen. Van deze 210 mensen hebben ca. 190 mensen behoefte aan een zelfstandige woning (115) of een tussenvorm (75), waarvan 75-80% in de gemeente Groningen huisvesting zoekt.
- Circa 125 mensen uit Forensische Zorg. Van deze 125 mensen hebben ca. 45 mensen behoefte aan een zelfstandige woning of een tussenvorm in de gemeente Groningen.
- Circa 110 jongeren uit een vorm van Jeugdhulp met verblijf. Van deze 110 jongeren hebben ca. 25 jongeren behoefte aan begeleid wonen ('tussenvorm') en ca. 45 jongeren behoefte aan zelfstandig wonen met hooguit ambulante begeleiding, in de gemeente Groningen.

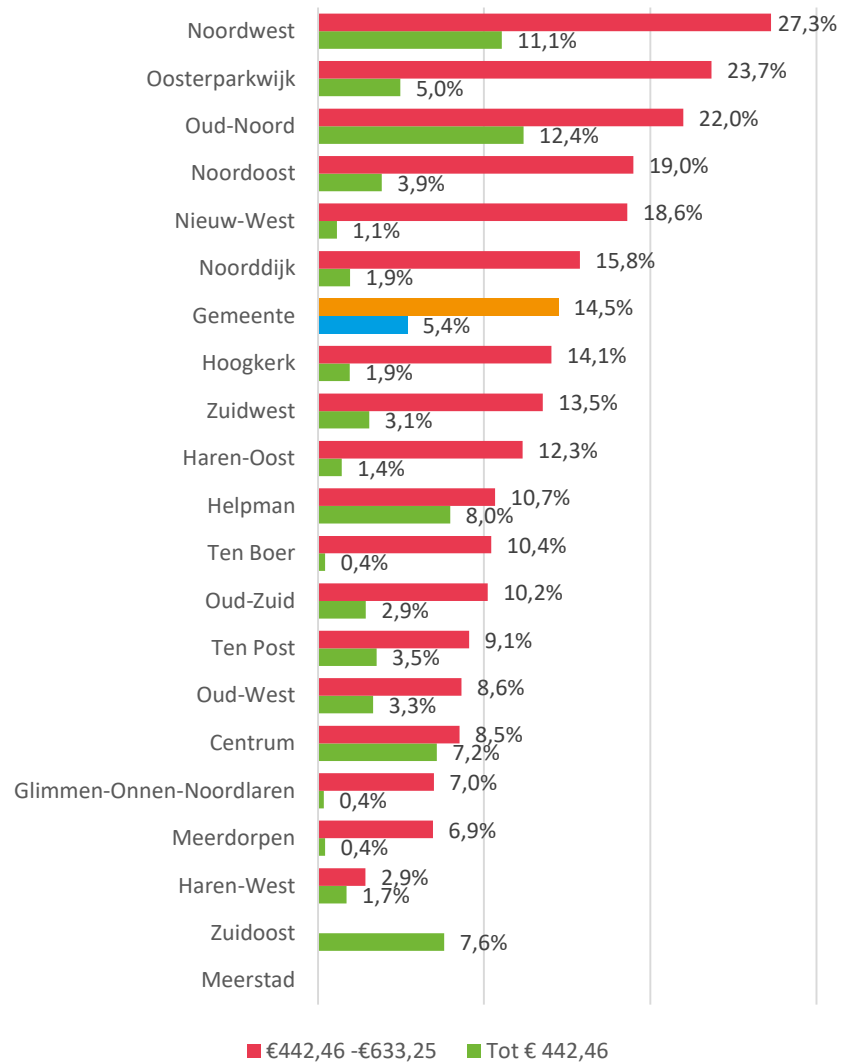
Wij ramen de totale jaarlijkse uitstroom daarmee op ca. 830 mensen. Wij schatten in dat van deze groep ca. 535 mensen hulp nodig hebben bij het vinden van vervolghuisvesting, waarvan ca. 420 tot 435 in de gemeente Groningen.

Het aantal goedkope zelfstandige huurwoningen (met een maandhuur van maximaal €633) dat op jaarbasis vrijkomt is ca. 1.760; bij Lefier komen aanvullend nog 675 kamers vrij op jaarbasis. Om alle uitstromers die behoefte hebben aan zelfstandige woonruimte te kunnen huisvesten, zou ca 28% van dit aanbod nodig zijn, en veel van het goedkope woningaanbod (met een maandhuur van maximaal €442).

Wij realiseren ons dat dit een knelpunt is, dat niet op te lossen is binnen de huidige woningvoorraad. Mede omdat er naast deze doelgroep ook andere inwoners zijn die een beroep op urgentie doen ten aanzien van sociale huur. Met onze partners stemmen wij af wat hierin haalbaar is. Voor jongeren (<23 jaar) kan het ook een mogelijkheid zijn om geen hele woning aan te bieden, maar hen kamers aan te bieden.

Naast betaalbaarheid, speelt ook de woonomgeving een belangrijke rol om lang zelfstandig te kunnen wonen. Een passende woonkwaliteit is afhankelijk van meerdere factoren, waaronder de problematiek waarmee mensen te maken hebben. Om de juiste woonlocatie te vinden, is een goede verdeling (en matching) van goedkope huurwoningen over de wijken gewenst. Dit stimuleert ook het gemengd wonen van groepen in een ongedeelde stad. Om tot een betere spreiding te komen streven we er naar huurwoningen toe te voegen in de wijken Helpman, Oud-Zuid, Oud-West, Centrum, Zuidoost en Meerstad.

Figuur: aandeel goedkope huurwoningen op de totale woningvoorraad, per segment



Woonzorganalyse i.r.t. woningbehoefteonderzoek

Uit het meest recente woningbehoefteonderzoek (2019) komt naar voren dat er in totaal 9.870 tot 14.980 extra woningen nodig zijn tussen 2018 en 2028 om in de lokale woningbehoefte te voorzien. In onze woonvisie gaan wij ervanuit dat er ca. 15.000 tot 20.000 woningen gebouwd zullen moeten worden tot en met 2030. De huisvestingsopgave voor geclusterde woningen voor ouderen en de gespikkelde woningen voor mensen met een verstandelijke beperking valt binnen de algehele bouwopgave van ca. 15.000 tot 20.000 woningen. Het CBS kenmerkt deze huishoudens als 'gewone' particuliere huishoudens. De huisvestingsopgave voor 24-uurszorglocaties en geclusterde woningen voor mensen met een verstandelijke beperking komt bovenop de gestelde opgave uit het woningmarktonderzoek en de woonvisie, omdat deze huishoudens door het CBS als institutionele (onzelfstandige) huishoudens worden gekenmerkt. Dit betreft echter geen groot aantal huishoudens tussen nu en 2030, en valt daarmee goed in de bandbreedte waarmee de gemeente al werkt.

Tussenwoord: Werkgroep Toegankelijk Groningen

De Werkgroep Toegankelijk Groningen (WGTG) maakt zich sterk voor een toegankelijker Groningen voor mensen met een beperking of problematiek. Deze opgave ligt in toegankelijk maken van de fysieke leefomgeving, maar óók van de sociale leefomgeving. Waar de woonbehoefte van deze inwoners soms bijzonder kan zijn, ten opzichte van wat de norm is, ligt er voor de samenleving een uitdaging om geen mens te definiëren aan een beperking, probleem of zorg. Dit tussenwoord schetst het perspectief van de werkgroep op deze visie.

De waarden van wonen

Wonen is voor mensen meer dan een huis of kamer alleen. Wonen is een thuisbasis en een ankerpunt, een veilige plek, deel van je identiteit en centrum van je leefomgeving. Al deze aspecten maken een goede en passende woonplek voor iedereen zonder uitzondering belangrijk. Je woonplek is de kleinste variant van samenleven.

Die samenleving is een **gevarieerde** samenleving. Mensen verschillen in wie ze zijn: in achtergrond, in levensfase, in omstandigheden, in (on)mogelijkheden, in leefstijl en in voorkeur. De één is gelukkig in haar eentje in een huis met een tuintje, waar de ander gelukkig woont met partner en kinderen op een flat, en de volgende wil wonen in groepsverband in een hofje. Zoveel mensen, zoveel wensen. Daar valt geen standaard van te maken.

Buitengewone burgers

Deze waarden van wonen gaan op voor alle Groningse burgers. Het hebben van een beperking en/of 'bijzondere gebruiksaanwijzing' verandert daar niets aan. Als je woonplek aan een paar extra eisen moet voldoen om goed te passen, is de realiteit dat de keuzemogelijkheden beperkter worden. Dat is de pech van het horen tot een kleine

minderheid. Het maakt echter je dromen niet minder belangrijk, alleen iets (en soms veel) lastiger te realiseren.

Dat is zeker geen reden om de beperking tot maat te maken. Ieder mens is, kan en wil zoveel meer dan dat ene aspect van het leven. Een beperking is gewoon een factor om rekening mee te houden. Dan heb je er het minste last van.

Samen wonen

Wonen doe je samen. Eigenlijk is niemand echt zelfredzaam in zijn of haar eentje. We zijn allemaal afhankelijk van elkaar, al valt het bij mensen die makkelijk in de maatschappij passen minder op. Slim gebruik maken van de verschillende kwaliteiten van iedereen, geeft daarom verreweg de beste groei- en bloeikansen voor het collectief.

Dat is meteen een sterk argument om te zorgen voor voldoende variatie in elke wijk of woongemeenschap. Een beperking of een beschadigde geschiedenis is bij uitstek geen 'in de persoon gelegen' factor. Een beperking ervaar je waar het botst met de inrichting en het oordeel van de leefomgeving. Dat bepaalt de pijn en de frustratie waar mensen moe en moedeloos van kunnen worden. En hun 'belangrijke anderen' ook.

Als we er met elkaar in slagen om de veerkracht en het aanpassingsvermogen van burgers wakker te houden, te mobiliseren en te verbinden, bereiken we een optimaal zelfredzame maatschappij. Waar iedereen van waarde en betekenis is, ongeacht ziekte of andere belemmerende factoren. Waar iedereen aan mee kan (blijven) doen.

De visie realiseren

Het is een uitdaging voor de gemeente, woningcorporaties en zorginstellingen om in samenwerking te zorgen voor woonplekken die passen in de Groningse visie op een gevarieerde samenleving. Woonplekken vanaf aangepaste woningen en studentenkamers, via ruimte voor woongroepen en 'tiny houses', tot en met fijne kamers en appartementen in woonzorgcentra. Lang leve de variatie! In een buurt waar mensen en kinderen de kans krijgen om elkaar te ontmoeten, samen te spelen en te sporten, bij te kletsen, dienst- en wederdienst uit te wisselen... is dit alles vanzelfsprekend.

Is dat een droom?

Nee, dat is bouwen aan een toekomstbestendig Groningen!

Marlieke de Jonge

Werkgroep toegankelijk Groningen





4 Missie & Visie

Als gemeente werken wij met de volgende missie aan de aanpak van de opgaven in wonen, samenleving en zorg:

“Wij willen dat iedereen een thuis heeft in Groningen. Een thuis begint bij eigen regie en voldoende keuzes in het wonen. Vanuit het huis werken we met onze ketenpartners aan een goede samenlevingsopbouw in elke buurt, om van een huis een thuis te maken.”

Deze missie staat voor onze drijfveren. Vanuit deze missie gaan wij samen met onze partners op basis van de visie een uitvoeringsprogramma uitwerken. Daarin staan wat ons betreft drie thema's centraal:

- 1. Voldoende, aantrekkelijk en divers aanbod aan woningen in gemengde woonwijken**
- 2. Sociale basis, (informele) ondersteuning en zorg aan huis**
- 3. Samenwerking met ketenpartners & communicatie met inwoners**

In de volgende hoofdstukken werken wij onze doelstellingen op deze drie thema's verder uit. We geven daarbij aan waar wij al mee aan de slag zijn, en welke stappen we aanvullend nog willen zetten om onze doelen te gaan bereiken. In samenspraak met onze ketenpartners formuleren wij per doel acties in ons uitvoeringsplan. Dit document wordt in een later stadium uitgewerkt.

4.1 Divers, aantrekkelijk en passend woningaanbod in gemengde woonwijken

Vanuit ons streven naar een ongedeelde gemeente zetten we in onze visie gemengd wonen in de wijk centraal. Dit betekent dat ook mensen met een bepaalde zorgvraag zo zelfstandig mogelijk moeten kunnen wonen in de buurten, wijken of dorpen waar ze dat willen.

Het woningaanbod in Groningen moet voor iedereen genoeg passende mogelijkheden bieden, in elke wijk of dorp. Dit betekent dat er voldoende betaalbare woningen moeten zijn, dat woning en woonomgeving voldoende kwaliteit hebben en dat we rekening houden met specifieke behoeften van onze bewoners. We willen al onze inwoners hierin voldoende keuzes bieden, naar gelang hun financiële mogelijkheden.

We zetten in op voldoende, aantrekkelijk en divers woonaanbod voor verschillende doelgroepen en levensfasen, verspreid over de buurten van de gemeente. We kijken daarbij naar mogelijkheden in nieuwbouw en in de bestaande voorraad.

Vanuit de Woonvisie maken we prestatieafspraken met de corporaties. Daarnaast werken we aan een Woonakkoord. In het Woonakkoord leggen we samen met marktpartijen en corporaties afspraken vast over het versnellen van de woningbouwproductie, het aanbod van voldoende betaalbare woningen, ruimtelijke kwaliteit, doorstroming en de ambities van een ongedeelde gemeente. Ook groen en leefkwaliteit krijgen hierin een belangrijke plek. Steeds meer partijen zijn bereid hun bijdrage hieraan te leveren.

Volgend uit de Woonvisie en de oproep van de raad is de Manifestatie “Bouw Anders” gestart. Bijzondere aandacht is gericht op starters, gezinnen en ouderen. We gaan op zoek naar nieuwe woningen en woonconcepten die diversiteit, betaalbaarheid en kwaliteit toevoegen. We willen geen appartementen meer van 55m² met 1 slaapkamer, maar goede seniorenwoningen, meergezinshuizen en gemengde woonconcepten. Hiermee willen we de doorstroming van ouderen bevorderen.

Dit is wat wij doen:

Meer gemengde bevolkingsopbouw van buurten

Wij werken aan een meer gemengde opbouw van woonwijken door mogelijkheden te zoeken voor differentiatie in de woningvoorraad. Vanuit de ambitie om 30% sociale huur toe te voegen en balans in het woningaanbod te krijgen, kijken we per wijk of het aandeel sociale huur moet toenemen, gelijk kan blijven of kan afnemen. Ook bekijken we hier of we genoeg diversiteit bieden in woningtypes, zodat we ook verschillende huishoudens aantrekken. Wij willen dat mensen die weer zelfstandig gaan wonen hiervoor voldoende mogelijkheden hebben in alle buurten. We kijken daarbij ook specifiek naar behoefte en mogelijkheden in de dorpen.

In de prestatieafspraken maken we hier met corporaties afspraken over en onder andere in de wijkvernieuwing geven we hier concreet uitvoering aan. Daarbij maken we tevens afspraken over het toevoegen van middeldure huur. Voor zover mogelijk maken we ook met ontwikkelaars afspraken over het toevoegen van sociale- en middeldure huur. In de woonruimteverdeling wordt gezocht naar mogelijkheden om een betere spreiding mogelijk te maken van kwetsbare groepen over de gemeente. We kijken samen met de corporaties of sommige

woningen tegen een lagere streefhuur kunnen worden aangeboden, ter bevordering van de uitstroom uit geclusterde woonlocaties.

Vanwege de grote woningnood in de gemeente zetten we in op de realisatie van 500 – 1000 flexwoningen. Met deze woningen willen we een tijdelijk passend woningaanbod realiseren voor een diverse groep van spoedzoekers.

De ambitie is om meer gemengde woonvormen te realiseren zoals de al gerealiseerde hub in Haren. We werken uit welke groepen goed in een gemengd woonconcept passen, zoals het mengen van ouderen met jongeren en studenten. We kijken of bewoners onderling een positieve bijdrage kunnen leveren aan het woonleefconcept. Tot slot willen we mensen die anders willen wonen meer ruimte geven. Hiervoor geven we uitvoering aan de motie 'Wooncoöperaties – ik weet hoe dat moet'. Door het oprichten van een Steunpunt willen we de behoefte in de gemeente Groningen in eerste instantie peilen en van daaruit verder werken in het faciliteren van groepen die wooncoöperatieve woonwensen hebben. Dit kan ook in de vorm van 'hofjeswonen, waarbij bewoners een bepaalde mate van zorg aan elkaar verlenen.

Nieuwe geclusterde woonconcepten toevoegen in diverse prijsklassen met flexibele bouw en inzetbaarheid

Richting 2030 is uitbreiding van het geclusterd woningaanbod gewenst om in de behoefte te voorzien van ouderen, mensen met een verstandelijke beperking en mensen die een tussenstap willen maken op hun weg naar zelfstandig wonen. Wij streven ernaar om genoeg geclusterd woningaanbod te hebben per buurt, zodat inwoners mogelijkheden hebben om in de eigen buurt te blijven wonen.

De huidige geclusterde woonlocaties zijn echter vaak nog te eenzijdig in hun verschijning, en voorzien niet goed in de uiteenlopende woonwensen. We stimuleren wooninitiatieven die een waardevolle toevoeging bieden aan het aanbod in Groningen, bijvoorbeeld hofjeswonen, woonboerderijen, en gemengde woonvormen. Daarbij streven we naar zoveel mogelijk menging en variatie in prijsklassen als mogelijk is. Samen met initiatiefnemers, ontwikkelaars en corporaties moeten we hier evenwicht zien te vinden tussen de betaalbaarheid, woonwensen en financiële haalbaarheid. Bij voorkeur maken we het mogelijk dat hier ook zware zorg geboden kan worden.

Daarbij moet sprake zijn van een aantoonbare en gerichte inzet op sociale cohesie, binnen de woonvorm en met de omliggende buurt. We trekken lessen uit goede voorbeelden van gemengde woonprojecten uit andere gemeenten.

Goed voorbeeld van gemengd wonen in de wijk

In het Ebbingekwartier ligt "Schots & Scheef". Deze woonvorm is het resultaat van een zoektocht om mensen met een (zware) lichamelijke beperking, op hun uitdrukkelijke wens, de mogelijkheid te bieden om ook in de binnenstad van Groningen zelfstandig te wonen. Schots & Scheef is een uniek en eigenzinnig woonproject geworden, dat mede dankzij de corporatie Nijestee en de gemeente tot stand is gekomen. Het biedt 17 aangepaste huurwoningen waar zorg opgeroepen kan worden vanuit een centrale zorgpost. De bewoners houden de regie op hun eigen leven en kunnen zo zelfstandig mogelijk wonen en leven zoals zij graag willen.



Goede voorbeelden van geclusterd wonen voor ouderen

We kennen in Groningen al een aantal initiatieven met betrekking tot geclusterd wonen voor ouderen waarbij langer zelfstandig wonen en stimulering van ontmoeting thema's zijn. Voorbeelden hiervan zijn de Beukenhorst in Selwerd (foto boven), Ebbingehof in het Ebbingekwartier (foto midden) en Woonlandschap de Leyhoeve in Europapark (foto onder).

De Beukenhorst

De Beukenhorst ligt in de wijk Selwerd. Hier worden 60 appartementen aangeboden voor ouderen met een sociale huurprijs, waarvan 20 appartementen bestemd zijn voor bewoners met een zorgindicatie. Het complex heeft een kenmerkende vormgeving en identiteit en maakt slim gebruik van het zorg- en voorzieningenaanbod van Zinn in het naastgelegen Zorgcentrum De Es. De aanwezige voorzieningen in dit zorgcentrum, zoals onder anderen een buurtrestaurant, apotheek, huisartsen, kapper, fysio en fitness, zijn immers toegankelijk voor alle wijkbewoners. Het centrum is daarmee een plek voor ontmoeting voor alle bewoners uit de wijk. Naast het stimuleren van ontmoeting binnen het complex, is ook aandacht besteed aan ontmoeting in de openbare ruimte rondom de Beukenhorst en het zorgcentrum De Es. Dit heeft geresulteerd in de aanleg van het Park de Es.

Het Ebbingehof

Het Ebbingehof is ontstaan vanuit een bewonersinitiatief. Deze groep bewoners zochten een geclusterde woonvorm, waar 'noaberschap' centraal staat maar waar wel zelfstandig gewoond wordt. De initiatiefnemers hebben zich met hun idee gemeld bij de gemeente en de gemeente heeft dit initiatief omarmd. In gezamenlijkheid is gezocht naar mogelijke locaties waarop dit gerealiseerd zou kunnen worden. De initiatiefnemers zijn in contact gebracht met de ontwikkelaar van het gebied, met als uiteindelijk resultaat de ontwikkeling van een moderne betrokken woongemeenschap bestaande uit 40 huurappartementen die variëren in grootte en prijs. Zij delen daarbij een gemeenschappelijke ruimte, tuin en dakterras. Het is een plek waar mensen bij elkaar komen die op dezelfde manier oud willen worden en dezelfde interesses delen. Samenleven staat centraal in Ebbingehof.

In Meerstad wordt een gelijkaardig concept ontwikkeld, Seniorenhof Meerstad. Bureau Meerstad en de projectontwikkelaar werken samen met potentiële toekomstige bewoners aan de uitwerking van een woonconcept voor ouderen waarin wonen met zorg centraal staat.

De Leyhoeve

Woonlandschap de Leyhoeve biedt comfortabel wonen voor de meer financieel krachtige 55-plussers, die zelfstandig willen wonen en/of een zorgvraag hebben. Het complex kent luxere appartementen en zorgsuites en komt daarmee tegemoet aan ouderen die een hoge woon- en leefkwaliteit wensen. Het complex kent veel faciliteiten en is gesitueerd dichtbij overige voorzieningen.



Transformeren van woonzorginstellingen naar (multifunctionele) woonleefconcepten in de buurt

Onze partners in de zorg geven aan met hun vastgoed een beweging te willen maken van 'zorg centraal' naar 'wonen centraal'. Ook op woonlocaties waar 24-uurszorg geboden wordt, zoals verpleeghuizen, zal wonen centraal staan. Dat houdt in dat op woonlocaties van verpleeghuizen meer zelfstandige woonruimte wordt geboden en mensen een eigen voordeur hebben met bijbehorende privacy. Zorg komt in alle gevallen aan huis langs. Wanneer deze 'woonleefconcepten' door onze zorgpartners worden ontwikkeld, zullen we gemengde bewoning aanmoedigen. Dit houdt in dat in het woonaanbod (flexibel) gevarieerd wordt in prijsklassen. Ook kunnen hier mensen met een verschillende zorgvraag wonen.

Meer beschikbare (rolstoel)geschikte woningen in elke buurt

In de prestatieafspraken hebben we afspraken met de corporaties gemaakt over het aantal levensloopbestendige woningen dat zij gaan toevoegen. Als gemeente dragen we zorg voor een voldoende volume aan (rolstoel)geschikte woningen, in zowel geclusterde woonvormen als reguliere woonsituaties. In het laatste geval willen we ook een redelijke spreiding zien over de buurten. In nieuwe geclusterde woonvormen moet een deel van de appartementen rolstoelgeschikt zijn. Ook willen we efficiënter omgaan met (vergaand) aangepaste woningen, en deze woning bij voorkeur weer inzetten (hergebruiken) voor iemand met eenzelfde woonvraag. Bij het verwijderen van trapliften en dergelijke gaan we uit van hergebruik.

Samen met de corporaties wisselen we informatie uit over de geschiktheid van corporatiewoningen, en zorgen we ervoor dat de woning bij mutatie als rolstoelgeschikte woning wordt aangeboden. Deze informatie kan inzichtelijk gemaakt worden voor professionals in

een dashboard. Aandachtspunt daarbij is de wijze waarop we in de toekomst de woningaanpassingen gaan registreren en hoe wij deze op een efficiënte wijze toewijzen aan de specifieke doelgroep.

In het verlengde van de geschiktheidsopgave, gaan we samen met vastgoedeigenaren aan de slag om meer bergingsruimte voor scootmobiel of aangepaste fietsen te realiseren nabij geclusterde woonvormen. Daarbij kan het een mogelijkheid zijn om een woning om te zetten tot berging of de parkeernorm te verlagen in ruil voor ruimte voor scootmobiel en aangepaste fietsen.

Werken aan een meer toegankelijke woonomgeving

Een goed ingerichte leefomgeving kan de mentale en fysieke gezondheid positief beïnvloeden. We vragen de wijkcomités, Werkgroep Toegankelijk Groningen en maatschappelijke organisaties welke maatregelen er nodig zijn in de openbare en gebouwde omgeving voor het verbeteren van de toegankelijkheid en de leefbaarheid. Denk hierbij aan rustplekken, doorgangsroutes en herkenningspunten, maar ook aan nabijheid van voorzieningen, recreatie, vervoer en ontmoetingsplekken voor mensen met een beperkte mobiliteit.

Goede en periodieke monitoring van vraag en aanbod in huisvesting in samenwerking met ketenpartners

In de woonzorganalyse zijn vraag en aanbod in beeld gebracht. Wij zullen de ontwikkelingen in aanbod blijven monitoren, en dit blijven toetsen aan de verwachte vraagontwikkeling. Deze monitor stellen we beschikbaar aan onze ketenpartners, en vullen we met informatie over geschikt, geclusterd en 24-uurszorgaanbod. Voor de vraagontwikkeling maken we gebruik van de verwachte opgave op kernniveau, om aan te sluiten bij een zo passend mogelijk aanbod per kern. Daarnaast zoeken we aansluiting bij registratiegegevens van het zorgkantoor en de

corporaties als het gaat om het aantal Wlz-indicaties en het aantal mensen met een urgentieverklaring.

Maatwerkopties voor mensen die om specifiek woningaanbod vragen

Binnen de gemeente wonen mensen die vragen om een bijzondere woonsituatie. Het kan gaan om mensen met behoefte aan Skaeve Huse, jongeren met intensieve problematiek en hoge kans op recidive en bijvoorbeeld stadsnomaden. Maar het kan ook gaan om mensen die om uiteenlopende redenen behoefte hebben aan een maatwerkoplossing buiten de gebaande paden. Voor deze groepen willen wij zoals al in de Woonvisie staat meer ruimte gaan bieden.

In de woonzorganalyse zijn vraag en aanbod in beeld gebracht. Wij zullen de ontwikkelingen in aanbod blijven monitoren, en dit blijven toetsen aan de verwachte vraagontwikkeling. Deze monitor stellen we beschikbaar aan onze ketenpartners, en vullen we met informatie over geschikt, geclusterd en 24-uurszorgaanbod. Voor de vraagontwikkeling maken we gebruik van de verwachte opgave op kernniveau, om aan te sluiten bij een zo passend mogelijk aanbod per kern. Daarnaast zoeken we aansluiting bij registratiegegevens van het zorgkantoor en de corporaties als het gaat om het aantal Wlz-indicaties en het aantal mensen met een urgentieverklaring.



4.2 Sociale basis, (informele) ondersteuning en zorg aan huis

Om een thuis te bieden aan al onze inwoners is een stevige sociale basis een belangrijk fundament. Voor de bewoners die dat nodig hebben is daar bovenop passende ondersteuning en zorg nodig.

We helpen onze inwoners om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen zijn en zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen, met hulp van hun sociale netwerk en waar nodig met zorg en/of begeleiding op maat. Onze inwoners wonen in een omgeving waar men naar elkaar omkijkt (cohesie), die toegankelijke voorzieningen biedt en waar men zich veilig voelt.

Dit is wat wij doen:

Verhoogde inzet op versterking sociale basis met een gebiedsgerichte aanpak

De sociale basis bestaat uit de mogelijkheden die inwoners hebben om te participeren in sociale relaties op een manier die hen goed doet. Deze mogelijkheden die iemand heeft, bepalen hoe sterk zijn of haar sociale basis is. Het hebben van een sociale basis is belangrijk, omdat de relaties daarbinnen ervoor zorgen dat je iets hebt om op terug te vallen.

We gaan samen met inwoners, (maatschappelijke) organisaties en professionals uit het dorp of de wijk (dus gebiedsgericht) in gesprek om vast te stellen wat nodig is voor een sterke sociale basis. We gebruiken daarbij het concept van Positieve Gezondheid en onze wijkkompassen. Alhoewel deze gesprekken nog niet zijn afgerond, zien we als rode draad dat men het stimuleren van ontmoeting en het omzien naar elkaar belangrijk vindt. Onze ketenpartners geven mee dat bewoners bekend

moeten zijn met alle mogelijkheden die er zijn. Dit zullen we meenemen bij de verkenningen per dorp of wijk.

Het is van belang dat inwoners weten waar zij terecht kunnen met hun signalen en ondersteuningsvragen. Hierin voorzien de WIJ-teams in de wijken. Ook in de toekomst moeten we blijvend werken aan de bekendheid van de WIJ-teams, inclusief de mogelijkheid voor het afgeven van signalen van (over)belasting van mantelzorgers en kwetsbaarheid van medebewoners (als eenzaamheid, psychische problemen en dementie). Voor overlast kunnen inwoners terecht bij het meldpunt overlast & zorg. Het meldpunt werkt samen met de politie, woningcorporaties, buurtbemiddeling, WIJ Groningen, hulpverleningsinstanties en overige instanties. Woonoverlast is een complex en breed vraagstuk. Dit gaat van geluidsoverlast, tot illegale verhuur, tot onbegrepen gedrag van personen of drugshandel. We verkennen de mogelijkheden om steviger in te zetten op al deze verschijningen van woonoverlast.

In stand houden van actieve participatie in de buurt

We doen een groot beroep op vrijwilligers om welzijnsvoorzieningen te bemannen of om informele zorg te bieden aan familie, vrienden of burens. Richting de toekomst wordt de vijver aan vrijwilligers ook ouder en misschien geringer. Dit vraagt om gerichte ondersteuning van het vrijwilligersnetwerk per buurt, en het hebben van oog en waardering voor hun inzet. Samen met onze partners zien wij het belang van het vrijwilligerswerk en de mantelzorgondersteuning. Hierin zullen wij blijven investeren.

Stimuleren van ontmoeting in buurtcentra en openbare ruimte

Mensen met een sterker sociaal netwerk doen minder snel een beroep op formele ondersteuning en zorg en geven hun gezondheid een hogere

waardering. Zij staan er niet snel 'alleen voor'. Dit willen wij stimuleren. Een sociaal netwerk gaat over ontmoeten, elkaar leren kennen en omzien naar elkaar. Als gemeente willen we dit zoveel mogelijk faciliteren. Daarbij willen we de toegankelijkheid van voorzieningen in wijken en dorpen voor alle bewoners stimuleren. Dit kan door de verbreding van de inzet van voorzieningen van zorginstellingen en geclusterde woonlocaties (bijv. woonleefconcepten) of maatschappelijke organisaties als kerken en verenigingen. Bij deze organisaties is al veel kennis aanwezig over de bestaande en gewenste (sociale) netwerken, omdat zij natuurlijke groepen vormen waar mensen samenkomen. Zo wordt 'reuring' voor bewoners naar binnen gehaald en heeft de wijk of het dorp extra mogelijkheden. Inzet van landelijke en provinciale subsidies zijn daarbij mogelijk. Ook sport- en culturele voorzieningen zijn locaties waarop inwoners elkaar kunnen treffen. Naast deze voorzieningen kan ontmoeting ook vormgegeven worden in de openbare ruimte, rondom bestaande voorzieningen zoals winkels, horeca of de supermarkt, of halteplaatsen waar bewoners langskomen (zoals Michi-Noeki in de Oosterparkwijk). Het stimuleren van ontmoeting is in lijn met de huidige beleidsuitgangspunten binnen ons fysieke domein.

Inzet voortzetten op preventie

Trend is dat inwoners langer thuis wonen, al dan niet met ondersteuning en zorg aan huis. We spelen hierop in door in te zetten op preventie; waaronder het verstevigen van de sociale basis. We gaan door met de samenwerking met andere partijen in preventiecoalities. Op provinciaal niveau hebben we met alle overige Groningse gemeenten en een aantal grote organisaties als de RUG, ziekenhuizen, Hanzehogeschool, GGD en zorgverzekeraar Menzis het Preventie Overleg Groningen (POG) ingericht voor onder andere afstemming en het starten van initiatieven.

Op dit moment werken we al samen met partners via het Lokaal Preventieakkoord Groningen. Met dit akkoord willen we een veilige en gezonde leefomgeving voor de Groningers realiseren. Daarbij ligt de focus op het bevorderen van gezond en positief opgroeien en meer gezonde levensjaren. In dit akkoord wordt verbinding gemaakt met sport, armoede en worden de bestaande preventiecoalities Rookvrije Generatie, Kansrijke Start, Jongeren op Gezond Gewicht en de Voedselagenda versterkt. Bijzonder is dat we in Groningen samen met alle andere Groningse gemeenten, zorgverzekeraar Menzis en aanbieders preventieve activiteiten uitvoeren voor psychisch kwetsbare mensen. Doel is psychische problemen te voorkomen of een goed verloop ervan en minder terugstroom en recidive. We zijn daarin voorloper in het land. Om incidenten met personen met onbegrepen gedrag te voorkomen, investeren we ook in de Persoonsgerichte Aanpak vanuit zorg- en veiligheidsketen. Dit om het aantal ernstige incidenten terug te brengen, te voorkomen of goed te beheersen.

Effectief en efficiënt organiseren van ondersteuning

Naast preventie blijven we inspelen op de toenemende druk op de ondersteuning door deze zo effectief en efficiënt mogelijk te organiseren. Dit is een enorme opgave vanwege de toenemende vergrijzing, de doorzettende trend dat steeds meer mensen alleen wonen en de afname van het aantal mantelzorgers. Hierdoor groeit de groep die ondersteuning en zorg nodig heeft in combinatie met geringere mogelijkheden vanuit het sociale netwerk. Daar bovenop speelt de krapte op de arbeidsmarkt.

Zo hebben we als gemeente voor de begeleiding aanbieders per gebied geselecteerd die de opdracht hebben samen te werken met partners in hun gebied. Daarnaast is hun opdracht gebruik te maken van alle mogelijkheden in hun gebied waaronder bewonersinitiatieven. Ook de

huishoudelijke hulp gaan we gebiedsgericht organiseren. Tegelijkertijd zullen we een nieuwe voorziening organiseren en financieren; de herstelgerichte hulp. Door deze hulp zijn inwoners langer zelfredzaam en daardoor pas op een later moment aangewezen op zwaardere ondersteuning.

Stimulering van integratie in de wijk door betere ketensamenwerking

Voor een zo goed mogelijke integratie in de wijk van de uitstromers uit ondersteuning en zorg met verblijf ligt er een opgave om te werken aan een betere ketensamenwerking tussen zorginstellingen en woningcorporaties. Daarnaast investeren we in een effectieve verbinding tussen zorg en veiligheid in de wijken.



4.3 Samenwerking met ketenpartners en communicatie met inwoners

Om de gestelde doelen te bereiken is meer intensieve samenwerking tussen alle ketenpartners gewenst waarbij de gemeente een regisserende rol ten aanzien van het proces heeft. In vervolg op deze visie werken we een uitvoeringsprogramma uit. Ook hiervoor gaan wij in gesprek met ketenpartners.

Samen met onze ketenpartners werken wij aan gemengde woonwijken en samenlevingsopbouw. In gezamenlijkheid gaan we aan de slag met de opgaven, terwijl we oog houden voor initiatieven vanuit burgers en onze inwoners betrekken bij plannen.

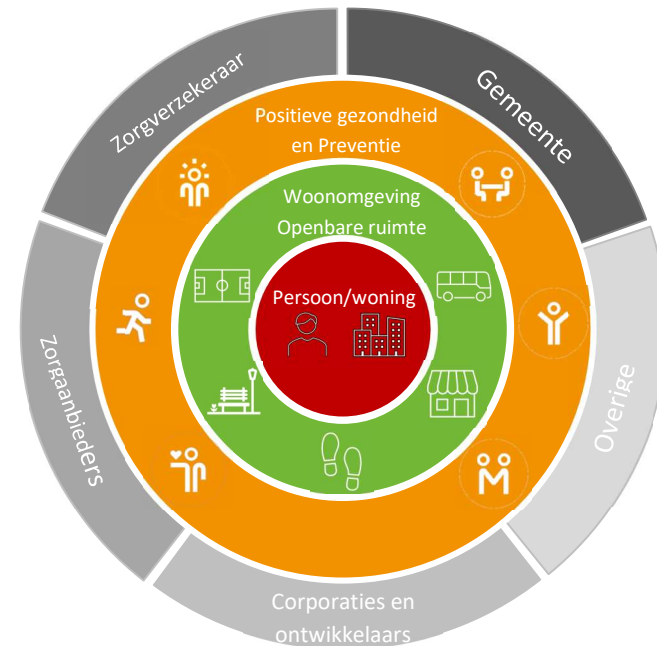
Dit is wat wij doen:

Aanpak van de opgaven in structurele samenwerking met ketenpartners

De opgaven die we signaleren raken de uitvoering van het werk bij alle partners. Geen van de betrokken partijen kan op zichzelf de gestelde opgaven goed aanpakken. Gezamenlijk staan wij aan de lat om de opgaven voortvarend aan te pakken. Ten behoeve daarvan willen we met onze ketenpartners samen werken aan de totstandkoming van een uitvoeringsplan. Wij willen toewerken naar een cultuur waarin het vanzelfsprekend is dat partners elkaar opzoeken, met elkaar sparren en vragen stellen. We wisselen voortgang uit die we boeken op de aanpak en delen goede voorbeelden.

Bij wijkvernieuwingsplannen werken we nauw samen met de betrokken partijen in de wijk op deze beleidsterreinen. Hoe wij onze verdere samenwerking vormgeven spreken we nader met onze ketenpartners af bij het opstellen van het uitvoeringsplan.

Onderstaand figuur illustreert hoe onze burger en zijn woonvraag centraal staat en hoe we met onze ketenpartners in meer of mindere mate van invloed zijn hierop.



Betere en efficiënte matching van woningen aan mensen met een bijzondere woonbehoefte, in stad en ommeland

We willen werken aan het verbeteren van het matchen van woningen aan mensen met een ondersteuningsbehoefte die eisen stelt aan de woning. We werken met de regio toe naar een uniform woonruimteverdeelsysteem. We onderzoeken daarbij mogelijkheden om concentraties van mensen met een ondersteuningsbehoefte te

voorkomen, en mensen zoveel mogelijk te huisvesten in een woonomgeving naar hun voorkeur.

Doorstroom vergroten door ouderen bewust te maken over keuzes en obstakels voor verhuizingen in beeld brengen

Het bevorderen van doorstroom is geen doel op zich, maar we willen ouderen uit gezondheidsoverwegingen wel bewegen om in een geschikte woning te wonen. Bij een aanvraag tot een woningaanpassing brengen we ook de mogelijkheden tot een verhuizing in beeld, om ouderen te informeren over de mogelijkheden in het wonen. We verkennen met de corporaties de mogelijkheden voor de inzet van instrumenten die het ouderen gemakkelijker maken te verhuizen naar een geschikte woning. Met een bewustwordingscampagne willen we ouderen verder informeren over de keuzes die zij hebben, en we gebruiken hiervoor de kanalen van het voorveld (huisartsen, wijkverpleegkundigen, ergotherapie etc).

Informatie over wonen, zorg en welzijn per buurt beschikbaar stellen

We willen onze inwoners meer inzicht verschaffen in de mogelijkheden op wonen, samenleven en zorg. Samen met onze partners willen we daartoe informatie beschikbaar stellen over het aanbod aan voorzieningen, zorg en wonen (op hoofdlijnen), het liefst per buurt. We maken samen met onze ketenpartners afspraken op welke wijze we buurtbewoners betrekken bij nieuwe bijzondere huisvestingsinitiatieven en hoe we draagvlak versterken. Hierbij maken wij waar mogelijk gebruik van bestaande structuren in de buurt.

Kaders opstellen voor een nieuw regionaal woonlandschap voor MOBW, begeleid wonen en jeugdhulp met verblijf

Het woonlandschap voor Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen is landelijk in transitie. De wijzigingen in deze domeinen zijn van invloed op elkaar, maar ook op het benodigde vastgoed. We willen samen met onze ketenpartners en regiogemeenten werken aan een nieuw woonlandschap, waarbij we kritisch kijken welke woonlocaties en zelfstandige woningen er waar nodig zijn om iedereen te huisvesten. Daarbij betrekken we nadrukkelijk de zorgaanbieders, omdat zij goed zicht hebben op de woonwensen van de mensen die zij begeleiden.

5 Het vervolg

Huisvestingsopgaven voor het vervolg

Samenvattend zijn onderstaande opgaven leidend voor het bouw- en transformatieprogramma tot 2040. Wij streven daarbij naar een zo passend mogelijk aanbod aan huisvesting per wijk, waarbij nieuwbouw zoveel mogelijk in de nabijheid van (zorg)voorzieningen wordt gerealiseerd. De tabel hieronder is ons streven, in lijn met onze gekozen ambities. Een negatief getal staat voor een tekort aan woonruimte, waar een positief getal staat voor ontspanning op dit type vastgoed. Onderstaande tabel biedt een gemeentelijk perspectief: per wijk ligt de opgave anders, en kan er ook behoefte zijn aan meer rollatorgeschikte woningen.

Tabel: Huisvestingsopgave woonvormen en woningen, in lijn met gekozen ambities

Woonvormen per groep	Opgave tot 2030	Opgave tot 2040
Ouderen		
24-uurszorg	-340	-680
Geclusterd wonen, uitgesplitst in:	-810	-1.900
<i>Sociale huur</i>	600	-30
<i>Particuliere huur</i>	-630	-800
<i>Koop</i>	-760	-1.050
Mensen met een verstandelijke beperking		
Geclusterd wonen	-170	-235
Gespikkeld wonen	-170	-290
Mensen met een lichamelijke beperking		
Geclusterd wonen	-25	-50
Rolstoelgeschikte woningen	-900	-1.210
Uitstroom uit MOBW en jeugdhulp met verblijf	Jaarlijkse opgave	
Zelfstandig wonen & tussenvormen	420 tot 435	

Naast bovengenoemde kwantitatieve opgaven zien we ook een kwalitatieve opgave. Het bestaande aanbod aan geclusterd wonen voor ouderen voorziet niet altijd in de woonwensen, is gedateerd of beslaat met name sociale huur. Wij zien dan ook een opgave om ook woningen in een hoger prijssegment aan te kunnen bieden. In verschijningsvorm willen wij meer geclusterde woonvormen in hofjesvorm toevoegen, conform de behoefte (ca. 35% van het totaal), en in beperkte mate ook zorgvilla's (ca. 5%) of luxe appartementen (ca. 5%). We zien goede voorbeelden in projecten zoals de Leyhoeve, het Ebbingehof en het Seniorenhof Meerstad.

Tot slot, zien wij ook een opgave om specifieke woonvormen te realiseren; voor mensen met een zware lichamelijke beperking, voor ouderen met een audiovisuele beperking en voor jongeren in gemengde woonvormen.

Uitwerking opgaven binnen een uitvoeringsprogramma

Deze visie op wonen, samenleving en zorg geeft aan 'wat' wij als gemeente willen gaan doen. Voor de uitwerking van onze ambities en om onze gestelde doelstellingen te behalen, is een planmatige werkwijze nodig in samenwerking met onze ketenpartners. Samen met onze partners maken wij afspraken over onze verdere samenwerking, en werken wij de aanpak van de opgaven verder uit. Hiervoor worden werksessies georganiseerd met de betrokken partners, die op hun beurt hebben aangegeven graag samen invulling aan de uitvoering te willen geven.

De uitwerking wordt vastgelegd in een uitvoeringsprogramma, dat als aanvulling dient op deze visie. In het uitvoeringsprogramma formuleren we een concrete aanpak van de opgaven, met acties die specifiek, meetbaar, acceptabel, realistisch en tijdgebonden (SMART) zijn. Het

gaat hierbij om acties op het gebied van wonen, maar ook op het gebied van samenleven, welzijn en zorg.

Het uitvoeringsprogramma nemen we vervolgens mee in de actualisatie van het ambitiekader en in de jaarlijkse prestatieafspraken met de corporaties. We bekijken echter óók de mogelijkheden om met andere partners, zoals zorgaanbieders, WIJ en zorgkantoor, prestatieafspraken te maken op wonen, samenleving en zorg. Hierbij kunnen ook ontwikkelaars betrokken worden omdat zij (vaak in opdracht van corporaties en zorgpartijen) zich bezig houden met het ontwikkelen van nieuwe (geclusterde) woningen en woonvormen. Het maken van brede prestatieafspraken past in de integrale benadering van deze visie, en geeft gehoor aan de oproep van de landelijke Taskforce Wonen en Zorg.

Bij de uitwerking van de opgaven kijken we wat we kunnen oplossen in onze nieuwbouwplannen voor de ontwikkelzones zoals Stadshavens, Suikerzijde en Meerstad, in de wijkvernieuwing en door verdichting in de bestaande stad. Op wijkniveau kijken we waar we verbijzonderingen kunnen maken. Het gaat daarbij om 'communicerende vaten': uitvoering op het gebied van wonen, samenleving en zorg moet in directe verbinding staan met deze plannen en aanpak.