



KADER 'UITVOERING WOONBELEID VANUIT HET PERSPECTIEF VAN OUDEREN IN UTRECHT' (versie 18-1-2021)

Inleiding

Door een forse stijging van hun aantal, zijn ouderen steeds belangrijker voor de (ontwikkeling van) de woningmarkt in Utrecht. Toch is het voor de gemeente niet vanzelfsprekend om woonvraagstukken mede vanuit dit perspectief te beoordelen. ACO, COSBO, Saluti en SOLGU, samenwerkend in de Werkgroep Wonen van het MNU maken zich al jaren sterk voor een kwalitatieve en kwantitatieve goede woningvoorraad voor ouderen, mét de daarbij behorende zorgvoorzieningen. Door te reageren op Omgevingsvisies, Stedenbouwkundige plannen, de Woonvisie en andere relevante beleidsdocumenten van de gemeente vraagt de Werkgroep steeds aandacht voor ouderenhuisvesting. Vaak gaat het hierbij om daadwerkelijke uitvoering van eerder vastgesteld gemeentelijk beleid en moties.

Omdat het bij de beoordeling en beïnvloeding van de gemeentelijke plannen meestal om dezelfde aandachtspunten en criteria gaat, is dit alomvattende toetsingskader opgesteld. Het is een kader om het woonbeleid en (ver)bouwplannen te toetsen op het belang van ouderenhuisvesting.

We vragen de gemeente en andere ontwikkelende partijen het kader over te nemen als hard uitgangspunt. De Werkgroep Wonen zal dit toetsingskader op relevante inspraakmomenten ten behoeve van (ver)bouwplannen in de stad inbrengen. Afhankelijk van actuele ontwikkelingen zal het steeds worden aangescherpt.

Inmiddels heeft de Raad het College van B&W in een op 3 december 2020 overgenomen motie opgedragen om een gemeentelijk toetsingskader te ontwikkelen ten behoeve van het wonen voor ouderen. De Werkgroep Wonen vraagt de gemeente om het toetsingskader integraal over te nemen. Tijdens het proces waarin het gemeentelijke toetsingskader wordt opgesteld, denkt de Werkgroep graag verder met de gemeente mee.

Samenvatting kader

Samengevat gaat het vanuit het perspectief van ouderen om:

- voldoende geschikte woningen voor ouderen en andere kwetsbare groepen (streefpercentage per wijk);
- een hoogwaardig toegankelijke openbare ruimte conform het Uitvoeringsprogramma 'Utrecht toegankelijk voor iedereen';
- realisatie van voldoende beschutte woonvormen of woonzorgcombinaties;
- winkels, voorzieningen en openbaar vervoer op haalbare loopafstand voor ouderen, zo nodig met bankjes als tussenstop;
- standaard overbruggen van de 'last mile' (overbrugging van de woning naar de ov-halte);
- stimulansen voor ouderen om door te stromen van eengezinswoningen naar geschikte en betaalbare woningen voor ouderen;
- aandacht voor brandveilige routes bij nieuwbouwplannen.

Uitvoering vastgesteld beleid en moties

Zoals gezegd komen de hiervoor genoemde punten mede voort uit eerder vastgesteld gemeentelijk beleid en aangenomen moties. Relevant bij dit toetsingskader zijn:

- [Motie 39](#): stimuleer woon-zorg initiatieven in Utrecht;
- [Motie 117](#): werken aan een leefbare en sociale vergrijsde samenleving;
- [Motie 211](#): bouwen aan levensloopbestendige wijken en toegankelijke woningen;
- Het VN-verdrag handicap in Utrecht. [Uitvoeringsprogramma 'Utrecht voor iedereen toegankelijk'](#)
- [Utrecht Standaard Toegankelijk \(UST\): toegankelijkheid voor iedereen; Woonvisie 'Utrecht in balans': meer gemengde wijken, doorstroming, een \(t\)huis voor iedereen](#)

Wij vragen de gemeente het eigen beleid op dit gebied in een integraal toetsingskader te plaatsen dat bij alle ver- en nieuwbouwplannen van woningen en openbare ruimte als een vaste leidraad is te gebruiken. Door dit kader (bijvoorbeeld) in *anterieure overeenkomsten* op te nemen, kan het ook een leidraad zijn voor andere partijen buiten de gemeente. De belangrijkste aspecten zetten we hieronder op een rijtje.

Demografische gegevens; toetsing vraag en aanbod

Hoeveel woningen er voor senioren nodig zijn per wijk of ontwikkellocatie, wordt bepaald door de cijfers. De bevolkingsprognose 2019 van de gemeente laat zien dat de groep 65+ met maar liefst 68%, van 36.500 in 2019 groeit naar 61.550 in 2040 (een relatieve groei van 3%). Zij nemen dus als groep een steeds grotere plaats in onze samenleving in. Hiervan groeit het aantal oudere senioren (75+) het snelst.

De vraag naar seniorenwoningen neemt in Utrecht de komende jaren dus navenant toe. Deze toename zal zich moeten vertalen in een groter aanbod van geschikte woningen, verspreid over de Utrechtse wijken. Afhankelijk van de situatie per wijk of (ver)nieuwbouwplan is het belangrijk om een streefpercentage vast te stellen.

Het is noodzakelijk dat de gemeente de demografische gegevens koppelt aan de woningvoorraad voor diverse groepen, waaronder ouderen.

Huur- of koopwoning, doorstroming; planning van het juiste aanbod

De groep senioren is zeer divers en ook hun wensen zijn dus verschillend. De meesten van hen blijven gewoon thuis wonen en een levensloopgeschikte woning maakt dat voor hen ook mogelijk. Veel ouderen willen niet alleen met leeftijdsgenoten wonen, maar stellen gemengd wonen met burens van verschillende leeftijden op prijs. Doorstroming van ouderen uit grotere eengezinswoningen is belangrijk voor de woningmarkt, maar er is nu al een tekort aan geschikte en betaalbare woningen. De gemeente kan doorstroming stimuleren door aantrekkelijke alternatieven te realiseren. We verwijzen hierbij naar raadsmotie 418 over het '*Huisvesten van diverse doelgroepen in stad en regio*', (21 november 2019). Een grote groep ouderen woont in een eigen woning. Voor de jongere ouderen zijn geschikte koopappartementen interessant. Met name de oudere ouderen willen verhuizen naar een huurwoning, vaak in de

middel-dure huur. Daarnaast is een deel van de ouderen aangewezen op een betaalbare sociale huurwoning. Hierbij zijn ouderen met een migratieachtergrond sterk vertegenwoordigd. Het inkomen van deze groep ouderen is (zeer) laag; zij waren in het verleden niet in staat om eigen vermogen op te bouwen. Het betreft dan met name oudere migranten. Ook deze groep neemt in aantal toe en hun financiële situatie is veelal slecht. Andere ouderen willen niet alleen maar wonen met ouderen maar liever in een mix van verschillende leeftijden. Bij een juiste leeftijdsopbouw wordt ook de kans op mantelzorg door burens vergroot.

Bij nieuwbouwplannen voor ouderen is ons advies om uit te gaan van grofweg de volgende verdeling: 2/3 appartementen in de categorie koop en middel dure huur en 1/3 in de sociale huur. We merken hierbij op dat ouderen best willen verhuizen, als het financiële verschil tussen de oude en nieuwe woning niet te groot is. Goede ondersteuning van de verhuisadviseur evenals het betrekken van eventuele mantelzorgers, helpen daarbij.

Hoe groot het aanbod moet zijn, zal per wijk of ontwikkellocatie verschillen, afhankelijk van de samenstelling van de bevolking. Ook hier moeten streefcijfers leidend zijn. Voor de stedelijke opgave kan het 'Convenant studentenwoningen' (2020) als voorbeeld dienen.

Het is urgent dat de gemeente zorgt voor voldoende geschikte en betaalbare huur- en koopwoningen voor ouderen. Het gaat hierbij zowel om nieuwbouw als om bestaande bouw. Het vergroten van het aanbod van geschikte en aantrekkelijke woningen geeft ook een belangrijke impuls aan doorstroming. Dit maakt woonruimte vrij voor o.a. starters. Voorwaarden voor doorstroming zijn een (ongeveer) gelijkblijvende huur en begeleiding door de Verhuisadviseur.

Realisatie woonzorgcombinaties en alternatieve woonvormen

Er is een integrale benadering van wonen en zorg nodig. Het maatschappelijk resultaat van investeren in wonen en zorg voor ouderen is een kleinere zorgvraag, lagere kosten en een hogere kwaliteit van leven.

Er is een groeiende groep ouderen die niet meer zelfstandig kan wonen, maar ook niet toe is aan een verpleeghuis. Deze groep is geholpen met een woonzorgcombinatie á la het verdwenen verzorgingshuis, maar dan in een modern jasje. Daarnaast zoeken steeds meer ouderen naar woonvormen met sociale contacten, gezamenlijke activiteiten en zo nodig lichte zorg voor elkaar, om te genieten van een gezellige oude dag en zo lang mogelijk zelfstandig wonen. Denk bijvoorbeeld aan hofjes of appartementsgebouwen met gemeenschappelijke ruimte en voorzieningen. Bij voorkeur zou elk woongebouw over een gemeenschappelijke ruime moeten beschikken, waarvan de functie door de bewoners gezamenlijk vorm wordt gegeven. Het gaat dan niet alleen om seniorencomplexen maar ook om woonvormen waarbij verschillende leeftijdsgroepen wonen. In Rotterdam worden dat 'vitale woongemeenschappen' genoemd.

Vooral bij migrantenouderen is de behoefte aan een gemeenschappelijke woonvorm urgent en actueel. Het is de hoogste tijd dat de gemeente en andere ontwikkelende partijen starten met het bouwen van deze tussenvormen. Hoe groot dit aanbod moet zijn, zal per wijk of ontwikkellocatie verschillen, afhankelijk van de samenstelling van de bevolking. Ook hier moeten streefcijfers uitkomst bieden.

Het is noodzakelijk dat de gemeente alternatieve woonvormen voor ouderen waar mogelijk en nodig meeneemt in plannen van bouwende partijen in de stad.

Samenhang tussen Wonen, Zorg en Welzijn in de buurt

Belangrijk voor ouderen is dat er voldoende voorzieningen (voor zorg en welzijn) in de buurt van hun woning zijn. Afhankelijk van de behoefte aan ondersteuning gaat het om verschillende voorzieningen: huisarts, gezondheidscentrum, ondersteuning van mantelzorgers en intramurale zorg. Maar ouderen hebben niet alleen zorg nodig. Ook en vooral gaat het om sociale contacten, zinvol bezig zijn en informatie dichtbij huis kunnen krijgen. Dit vraagt om de aanwezigheid van onder andere een buurt- of wijkcentrum, een sociaal makelaar en een informatieloket (zie wijk Oost). Voorzieningen die zich overigens niet alleen op ouderen richten. Het is van belang dat deze voorzieningen integraal tot stand komen, in de vorm van een soort 'woonservicezone'. Hierbij gaat het om een deel van een wijk waarin diverse woonvormen voor ouderen (van levensloopbestendige woningen tot en met een woonzorgcentrum) en voorzieningen, zoals een gezondheidscentrum, winkels, en een buurtcentrum op loopafstand bereikbaar zijn.¹

Het is noodzakelijk dat de gemeente woonservicezones mogelijk maakt.

Toegankelijkheid woningen en woonomgeving

In een levensloopbestendige wijk zijn alle woningen 'bezoekbaar' en een groot aantal 'woonbaar' voor mensen met een beperking. In zo'n wijk kunnen bewoners wanneer zij ouder worden of zich functiebeperkingen voordoet, blijven wonen in hun eigen woning of naar een geschikte woning in dezelfde wijk verhuizen. Wat dit inhoudt is omschreven in het document *Utrecht Standaard Toegankelijk* (UST), vastgesteld door de gemeente in 2017. Het naleven van de UST voorkomt het steeds moeten onderhandelen met ontwikkelaars en corporaties over eisen voor toegankelijkheid. Bovendien zijn er geen meerkosten, als er meteen aangepast gebouwd wordt. Zie [Utrecht voor iedereen toegankelijk](#)

Zorg ervoor dat het document '[Woningen voor iedereen](#)' met een programma van Eisen voor 'bezoekbaar' en levensloopbestendig bouwen, opgesteld door de Werkgroep Wonen van MNU, standaard wordt opgenomen in ieder (ver)nieuwbouwplan.

¹ Zie voor meer informatie over de woonservicezone o.a. het werkboek "Aha!, voor doortastende beleidsmedewerker wonen-welzijn-zorg" van Greeven & Van der Ven Advies, Utrecht 2010.

Levensloopbestendige wijken

Levensloopbestendigheid geldt voor de gehele woonomgeving, denk aan voetpaden, parken, openbare gebouwen, winkels, zorgvoorzieningen enzovoort. Het spreekt voor zich dat de openbare ruimte toegankelijk moet zijn voor senioren, maar ook voor mensen met een functiebeperking, ouders met een kinderwagen enz. Dit betekent dat:

- er voldoende parkeerruimte in de buurt is voor bewoners die aangewezen zijn op een auto, bijvoorbeeld mantelzorgers (voor boodschappen en bezoek ziekenhuis) en mensen die in een rolstoel zitten;
- het openbaar vervoer toereikend en op loopafstand bereikbaar is;
- wegen en trottoirs obstakelvrij en veilig zijn;
- er groene ruimte in de buurt is om te wandelen, te bewegen en elkaar te ontmoeten; denk hierbij ook aan bankjes;
- er voldoende stallingsruimte en oplaadpunten zijn voor scootmobielen, elektrische fietsen en auto's.
- er een variatie van woningtypen is afgestemd op de te verwachten bevolkingsofbouw van de wijk.

De gemeente moet de ontwikkeling van levensloopbestendige wijken in de hele stad stimuleren. Dit kan door er zorg voor te dragen dat het Programma van Eisen voor bezoekbaar en levensloopbestendig bouwen voor alle bouwlocaties onderdeel is van het toetsingskader voor de bouw.

Actieve regierol

Evident is dat de gemeente (mede) afhankelijk is van derden om zorg te dragen voor de uitvoering van dit toetsingskader, Immers, de gemeente bouwt niet zelf en organiseert niet de zorg in de stad. Dat zijn andere partijen, zoals projectontwikkelaars, woningcorporaties en zorginstellingen. Maar de gemeente heeft wel voor een belangrijk deel de regie in handen in de vorm van stedelijke programma's van eisen, vergunningen, prestatieafspraken, convenanten met andere bouwende partijen enzovoorts.

De gemeente kan en moet haar regierol actief oppakken ter wille van de uitvoering van dit toetsingskader.

Overige thema's

Naast genoemde onderwerpen zijn er nog meer aspecten die met goed wonen van ouderen te maken hebben. Het gaat bijvoorbeeld om veiligheid in en om het huis. Zoals een goede verlichting, deuren die vanzelf opengaan en maatregelen om vallen – een veel voorkomend probleem op oudere leeftijd – te voorkomen. Ook brandveilige routes in seniorencomplexen horen daarbij en het beschikbaar zijn van mogelijkheden om afval seniorvriendelijk zelf te kunnen wegbrengen.

Slotbepaling

Dit toetsingskader is geen uitputtend document, maar bedoeld als handvat om te bepalen wat er voor de huisvesting van senioren minimaal nodig en wenselijk is. In gesprekken en onderhandelingen met de gemeente, woningcorporaties en andere bouwende partijen zal het kader verder aangescherpt worden.