

## Prettig oud worden in de wijk Donderberg

### Inleiding

Michel Brauns, senior beleidsmedewerker bij Wonen Zuid.



Wonen Zuid is een corporatie met ongeveer 14.000 woningen in Limburg. De (dubbele) vergrijzing in ons werkgebied is groot; er komen meer ouderen en deze worden ook steeds ouder. Bovendien moeten als gevolg van extramuralisering ouderen steeds langer zelfstandig blijven wonen. En veel ouderen willen dat ook.

Ouder worden gaat vaak gepaard met mobiliteitsbeperkingen, waardoor men aangewezen wordt op een loophulpmiddel (wandelstok, rollator of rolstoel) of zelfs verpleegzorg. Veel corporatiewoningen zijn echter minder goed of niet bewoonbaar met een loophulpmiddel of ongeschikt om verpleegzorg te kunnen leveren. Steeds vaker hoor ik van mijn front-office collega's over de schrijnende situaties van minder mobiele ouderen in ongeschikte woningen. Er vindt veel overleg plaats tussen corporaties, gemeenten, huurdersorganisaties en (thuis)zorgleveranciers in de gemeenten waarin wij bezit hebben. Maar niemand had tot nu toe nog een beeld van de opgaves die door vergrijzing en extramuralisering op ons afkomen.

### Probleemanalyse en visie

In 2018 heeft Wonen Zuid daarom een probleemanalyse uitgevoerd om een beeld te krijgen van ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg waar we mee te maken hebben en krijgen. Dit heeft geresulteerd in een visie op wonen en zorg met een aantal ambities en doelstellingen voor de komende jaren.

Eén van de doelstellingen is het inzichtelijk maken van de opgaves aan geschikte woningen voor extramurale zorgvragers met mobiliteitsbeperkingen. Geschiktheid in termen van toe-en doorgankelijkheid van de woning. Omdat de gebondenheid aan de eigen wijk – en vaak zelfs eigen buurt – bij veel ouderen groot is hebben we samen met een adviesbureau een methodiek ontwikkeld om per wijk en buurt huidige en toekomstige opgaves tot 2030 in beeld te brengen ([www.wonenezorginbalans.nl](http://www.wonenezorginbalans.nl)).

Om de geschiktheid van aanbod inzichtelijk te maken hebben wij gekozen voor het sterrensysteem van Bouw Advies Toegankelijkheid (BAT). In overleg met BAT hebben we daar één uitbreiding op



gedaan, namelijk de categorie rollator bewoonbaar. De vraag tot 2030 hebben we bepaald middels een zelf ontwikkeld prognosemodel. Als input voor dit prognosemodel wordt onder andere gebruik gemaakt van de leeftijdsopbouw van ouderen per buurt en specifiek in corporatiebezit, de Progneff huishoudensprognoses van E,til en gegevens uit het landelijke WoON onderzoek. Ook wordt bij de voorspelling van de zorgvraag rekening gehouden met etniciteit en

inkomen/opleiding. Door confrontatie van vraag tegen aanbod ontstaat inzicht in waar en wanneer sprake is van fricities (tekorten of overschotten).

In diverse overleggen met andere corporaties werkzaam in ons werkgebied hebben we laten zien wat de methodiek kan opleveren. Dit heeft in de meeste gemeenten waarin we bezit hebben geresulteerd in een prestatieafspraken voor 2020 om deze methodiek voor alle corporaties toe te passen. Het gezamenlijk oppakken van dit vraagstuk heeft namelijk een aantal voordelen, waaronder: een gedeelde basis voor discussie, onderlinge afstemming van maatregelen om vraag en aanbod beter te matchen zodat elkaars middelen zo efficiënt mogelijk worden ingezet en input voor SMART te maken prestatieafspraken. Maatregelen kunnen zowel vraag- als aanbod gestuurd zijn. Bij vraag gestuurd kan men denken aan labeling van woningen voor bepaalde doelgroepen of het zelfs met voorrang toewijzen aan bepaalde doelgroepen. Bij aanbod gestuurd gaat het om aanpassing van bestaande woningen en nieuwbouw.

Een eerste pilot heeft Wonen Zuid uitgevoerd in de Roermondse wijk Donderberg ([www.donderbergroermond.nl](http://www.donderbergroermond.nl)), waar ook Wonen Limburg woningen heeft.

### **Langer thuis in de Donderberg**

Sinds een aantal jaren is in deze wijk een Wijk Ontwikkelings Plan (WOP) in uitvoering. De wijk Donderberg bestaat uit vier buurten. Belangrijke thema's van het WOP zijn onder andere wonen, welzijn en zorg. De discussie die op gemeenteniveaus speelt, speelt ook hier; met welke opgaves aan geschikte woningen als gevolg van vergrijzing en extramuralisering krijgen we de komende jaren te maken? En hoe zorgen wij ervoor dat ouderen met een mobiliteitsbeperking prettig kunnen blijven wonen in hun eigen wijk en buurt en volwaardig kunnen blijven participeren in de maatschappij?



Enkele belangrijke conclusies en aanbevelingen voor de Donderberg zijn:

- Momenteel maken naar schatting 210 huishoudens in de wijk gebruik van een loophulpmiddel of verpleegzorg thuis. De komende 10 jaar neemt dit toe tot ongeveer 460 huishoudens.
- Er is ruim voldoende aanbod van corporatiewoningen geschikt voor wandelstokgebruikers (nultreden woningen). Voor elke wandelstokgebruiker zijn er nu 18 woningen beschikbaar. In 2030 is dat weliswaar teruggelopen naar 8 woningen, maar dat is nog steeds voldoende.
- Voor rollatorgebruikers is nu nog voldoende aanbod van corporatiewoningen, maar binnen 10 jaar is sprake van evenwicht. Stuur nu al op de vraag en op kleine schaal eventueel ook op aanbod.
- Voor rolstoelgebruikers ontstaat binnen 5 jaar een tekort aan corporatiewoningen. Stuur nu op de vraag en kijk bij centraal gelegen nieuwbouwlocaties ook naar de mogelijkheden voor geschikte woningen voor deze doelgroep.
- De grootste opgave in de wijk manifesteert zich in geschikte woningen voor ontvangers van verpleegzorg thuis. Hierin is nu al een tekort en dit loopt de komende jaren verder op. Vraag is of en zo ja in welke mate deze opgave ingevuld kan en moet worden in zelfstandige woningen in de wijk (inclusie). Mensen die namelijk in dit zorgprofiel vallen (4VV) hebben de keuze uit twee leveringsvormen; zorg thuis ontvangen of zorg in een instelling ontvangen. En zorgleveranciers denken daar niet eenduidig over; sommigen vinden inclusie van deze doelgroep in de wijk goed, anderen twijfelen of deze doelgroep niet beter af is in een instelling. Naast sturing op de vraag is het in elk geval dus aan te bevelen hier op korte termijn over in discussie te gaan. Maar hier ligt dus een mogelijke kans in nieuwbouw.

## Vervolg Donderberg

De resultaten zijn besproken met de gemeente Roermond en Wonen Limburg. Beide partijen zijn verheugd dat er nu meer inzicht in opgaves is. Op korte termijn wordt bekeken welk vervolg eraan wordt gegeven. Wonen Zuid gaat er in elk geval mee aan de slag; bij twee kleinere



nieuwbouwprojecten worden rollator bewoonbare woningen gerealiseerd en bij 51 appartementen met lift wordt bekeken of deze deels rollator bewoonbaar kunnen worden gemaakt. Wonen Limburg heeft plannen om op een nieuwbouwlocatie - die vlakbij belangrijke voorzieningen voor ouderen ligt - samen met een zorgpartij een complex te realiseren, waarvan een deel van de woningen rolstoel bewoonbaar wordt en een deel geschikt voor het verlenen van verpleegzorg thuis. Met de onderzoeksresultaten blijkt nu dat hiermee ingespeeld wordt op een behoefte.

Voor de wijk Donderberg worden de kwantitatieve onderzoeksresultaten de komende maanden verrijkt door het houden van een aantal interviews met bewoners. De toe-en doorgankelijkheid van de woning voor ouderen met mobiliteitsbeperkingen is namelijk niet het enige wat nodig is om prettig in de wijk te kunnen blijven wonen. Met de interviews willen we achterhalen welke behoeften ouderen hebben ten aanzien van de woning en woonomgeving. Zodat de wijk aantrekkelijk blijft voor een breed palet aan bewoners in termen van leefstijl, draagkracht en leeftijd.