



Datum : maart 2016

Betreft: Toewijzingsbeleid seniorenwoningen in de regionale Huisvestingsverordening,
hfst. 3.5 *Nultreden en Beschut wonen*

Geachte lezer,

Hierbij willen wij u een notitie aanbieden betreffende het toewijzingsbeleid van z.g. seniorenwoningen in de huisvestingsverordening, voor zover er überhaupt nog sprake is van seniorenwoningen. Senioren dreigen steeds verder klem komen te zitten in het toewijzingsbeleid waarover wij ons grote zorgen maken.

Samen met de Lokaal Samenwerkende Bond voor Ouderen in Alkmaar zouden wij graag zien dat het Seniorenlabel opnieuw wordt ingevoerd en het betreffende hoofdstuk in de huisvestingsverordening wordt herschreven.

En dat dit onderwerp wordt meegenomen in de prestatieafspraken.

Nu dat de Verzorgingshuizen wegvallen en senioren steeds langer thuis moeten blijven wonen, valt er een groot gat tussen thuis en het verpleeghuis. Hoe gaan we dat opvangen in een tijd dat de groep senioren nog nooit zo groot was. De Verzorgingshuizen en zorgwoningen boden sociale gezamenlijkheid en veiligheid. Hoe bieden we dit onze senioren in de toekomst? En wat bieden we tegen vereenzaming?

Met vriendelijke groet,
Regionaal Platform Woonconsumenten NK

Jebby Lawant,
Secretaris

rpw-99@outlook.com



Wat voorheen Zorgwoningen (met of zonder zorgteam), Beschut- en beschermde woonvormen werd genoemd, heet nu in de nieuwe Huisvestingsverordening Nultredenwoningen en Beschutte woonvormen. Dit voor zover het over woningen gaat die met name geschikt zijn voor ouderen, hierna te noemen Senioren.

De beschermde woonvormen laten we hier buiten beschouwing omdat deze een andere indicatie vereisen, n.l. begeleiding en bedoeld zijn voor m.n. (ex-) ggz cliënten.

De oude **Zorgwoningen**lijst van SVNK, d.d. juni 2013 werd tot voor kort nog steeds gebruikt, alhoewel deze wettelijk al achterhaald was. Zo waren woningen met zorgteam bestemd voor bewoners met intensieve zorg deze label al kwijt. Dit gold ook al voor de complexen met het label seniorenwoningen, deze worden nu ook door jongeren bewoond.

De nieuwe lijst (december 2015) spreekt nu alleen van **Beschutte woningen** waaronder alle nog overgebleven voormalige Zorgwoningen, Beschutte woningen en Seniorenwoningen vallen. In totaal zijn dat er 2580, de 26 woningen van Mooiland aan het Europaplein buiten beschouwing latende.

Van deze 2580 woningen hebben er 1775 geen bijzonderheden vermeld. Hieronder vallen alle beschutte woningen van Woonwaard en KennemerWonen, t.w. 1654.

Alle andere corporaties samen melden 685 beschutte woningen met een bijbehorende leeftijdscategorie van hun totaal aan woningen van 926.

Zie bijlage 1.

Wij zien nu dat bij toewijzing van deze nieuwe categorie Beschutte woningen bij voorkeur en/of voorrang wordt toegewezen aan (zorg) indicatiehouders en senioren, maar dat uiteindelijk een ieder kan reageren en ook op basis van inschrijfduur kans maakt de woning toegewezen te krijgen. Zo kan een jongere een voorheen benoemde "Zorgwoning" jarenlang bezet houden. Voor senioren biedt dit toewijzingsbeleid geen zekerheid en geen veiligheid. Termen als "Geen voorrang urgenten" en "Niet geschikt voor jongeren en mensen met kinderen" worden veelal geheel vrijblijvend gebruikt. Zij geven senioren niet de zekerheid dat zij in het betreffende complex in rust met andere senioren zullen wonen.

In september 2015 is er gekeken naar de advertentieteksten die zo al door SVNK worden gebruikt. Hiervan drie voorbeelden in bijlage 2.

- Fideliestraat, Alkmaar. Minimaal 18 jr, zorgindicatie ja. Voorrangsregels t/m 75 jaar en ouder, daarna overige kandidaten. Dus uiteindelijk voor iedereen. Senioren die in een seniorencomplex willen wonen zullen hier niet op reageren. Er wordt geen zekerheid geboden.
- Carel Willinkstraat, Heerhugowaard. Minimaal 65 jaar, zorgindicatie ja. Voorrangsregels t/m 65 jaar of ouder. Overige kandidaten zijn niet passend. Deze advertentie is een goed voorbeeld van hoe het zou moeten zijn. Voor senioren is dit aantrekkelijk, hier wordt een leeftijdscategorie genoemd.



- Louise Henriettestraat, Alkmaar. Minimaal 55 jaar, zorgindicatie ja. Voorrangregels t/m 55 jaar of ouder. Overige kandidaten zijn niet passend. Ook hier is sprake van duidelijkheid en een leeftijdscategorie.

In het algemeen kan gesteld worden dat het aanbod grote onduidelijkheid vertoont. De meeste van deze woningen worden als reguliere woningen aangeboden met vermelding van voorrangregels en de volgorde hierin, maar kunnen uiteindelijk aan iedereen, vaak vanaf 18 jaar worden toegewezen.

In januari 2016 is nogmaals gekeken naar advertentieteksten. Twee voorbeelden in bijlage 3.

- Maasstraat, Alkmaar. Geen minimale leeftijd, zorgindicatie ja. Voorrang "Zorg" (deze term is toch afgeschaft?) woningen: 1) zorgindicatie Huishoudelijke Verzorging (dit is geen zorgindicatie. 2) huisvesting indicatie enz. (heet WMO huisvesting indicatie). 3) ... Wijkverpleegkundige (indicaties zijn van CIZ of WMO). Aan wie wordt deze woning nog meer toegewezen? Aan iedereen? Deze advertentie is een wirwar van onduidelijkheden. Een voorbeeld van hoe het niet moet.
- Dillenburgerstraat, Alkmaar. Geen minimale leeftijd, zorgindicatie ja. Voorrangregels t/m 75 jaar of ouder, overige kandidaten niet passend. Prachtige en duidelijke advertentie.

Opmerkelijk is dat in deze voorbeelden wel degelijk leeftijdsgrenzen en leeftijdscategorieën worden aangegeven terwijl steeds gezegd wordt dat dit niet meer mag en dat er ook niet gesproken mag worden van Seniorenwoningen. Een klein, random onderzoek in oktober 2015 toont aan dat deze benaming elders in het land wel degelijk wordt gehanteerd. En zo ook de leeftijdsgrens van 55+. Jonge senioren zijn zeer welkom in seniorencomplexen! Zie bijlage 4.

Er is nu een situatie ontstaan waarbij senioren nauwelijks de mogelijkheid hebben om binnen de sociale huursector er voor te kiezen in een complex te wonen met leeftijdsgenoten / gelijkgezinden in een omgeving met voorzieningen om langer zelfstandig te wonen en zelfredzaam te zijn. Om zich veilig te voelen en minder eenzaam. Hierbij behoort ook de zekerheid te weten dat dit zo blijft!

Hoewel in de Huisvestingverordening staat dat deze woningen van grote waarde zijn en dat de regio er bij gebaat is ze te beschermen voor de juiste woningzoekenden, ziet de praktijk er echter anders uit.

Het concept Nultredenwoningen functioneert goed in deze regio en in deze tijd van schaarste. Deze woningen zijn geschikt voor bijna alle doelgroepen en dus snel en makkelijk toewijsbaar. Helaas is menig voormalig 55+ complex hierin ten onder gegaan. En hoewel de bewoning intussen voor een deel veranderd is, zijn vele 55+-ers hierin nog woonachtig. Zij zijn gekomen omdat zij in een homogene senioren groep wilden wonen. Zij zochten veiligheid in een besloten complex. En aanspraak. Zij wilden kleiner en gelijkvloers wonen, zonder de



zorg voor een tuin. Er was sprake van doorstroming; eengezinswoningen kwamen beschikbaar! Helaas was deze belofte niet hard en de rust die ze dachten gevonden te hebben verdween. En een alternatief is er ook niet meer, gezien het boven genoemde toewijzingsbeleid. Voor senioren zijn deze complexen nu niet meer aantrekkelijk en doorstroming stagneert; men blijft zitten waar men zit. Ook dit zou teruggedraaid kunnen en moeten worden. Niet alle seniorenwoningen van de lijst van 2004 hoeven teruggedraaid te worden, maar neem in het terugdraaien wel de 55+ complexen mee. Geef senioren weer de mogelijkheid om samen met leeftijdgenoten te kunnen wonen, niet enkel op zorg, maar op behoefte of leefwijze.

Na navraag bij voormalige 55+ complexen en ouderenwoningen in verschillende locaties en wijken blijkt dat 99,5% van de oudere bewoners de regeling graag teruggedraaid ziet.

In de nieuwe Woningwet krijgt de gemeente de regie over de sociale huursector, zij stuurt de corporaties aan. De coalitie van de gemeente Alkmaar heeft afgesproken om de gelabelde seniorenwoningen weer terug te krijgen. De te maken Prestatieafspraken met lokale corporaties zijn hiervoor een goede gelegenheid. Voor alle regionale gemeenten.

Na een aantal Bijeenkomsten Toewijzingscriteria Zorgwoningen in januari en februari 2013, waaraan de regionale gemeenten maar ook maatschappelijke organisaties deelnamen, is een Nota aan burgemeester en wethouders ontstaan, concept 6 maart 2013, waarin een voorstel tot verandering van toewijzing werd voorgesteld voor de zorgwoningen in de toen bestaande Huisvestingsverordening. Dit voorstel heeft B&W nooit bereikt, daar Woonwaard dit blokkeerde. Vervolgens zou Woonwaard in de loop van de zomer met een eigen voorstel komen. Dit is nooit gebeurd. In 2014 zijn toen de gesprekken begonnen over de Huisvestingsverordening 2015. Het voorstel van 2013 was een goed voorstel. Het zou zo overgenomen kunnen worden met het label Seniorenwoningen. Nu de verzorgingshuizen zijn opgeheven zal er veel meer behoefte en belangstelling komen voor beschutte woonvormen en 55+ complexen, maar dan moeten die wel worden toegewezen aan de doelgroep! Er is een te groot gat tussen thuis en verpleeghuis. Senioren zijn een specifieke groep, geen reguliere woningzoekenden.

Momenteel zijn er wel allerlei nieuwe regels opgesteld, maar ook nog steeds discussies gaande. Er is veel onzekerheid en de toewijzingscriteria die worden gegeven bij het woningaanbod op de SVNK site zijn verwarrend en niet eenduidig genoeg in de formulering. Een al omvattende beschrijving als "seniorenwoning" zou veel duidelijkheid geven.

Een seniorenwoning is vanaf 65 jaar (of liever nog vanaf 55 jaar) en is voor een ieder vanaf die leeftijd. Mensen binnen de leeftijdsgroep met een WMO indicatie en/of een CIZ indicatie, maar ook urgenten binnen de leeftijdsgroep kunnen voorrang krijgen. De leeftijdsgrens is bepalend en absoluut. Anderen zijn niet passend. Pas dan kan een doorstroming vanuit de eengezinswoningen weer op gang komen.

Doelgroepen die onder een specifieke toewijzing vallen, zoals deze genoemd worden in de Huisvestingsverordening 4.8 doorstroming uit instellingen: onder de specifieke toewijzing



van de onder 3.2 genoemde regeling vallen ook ex-gedetineerden en ggz-cliënten, komen niet in aanmerking voor seniorenwoningen.

De Woonbond geeft de volgende informatie in: Woonruimteverdeling volgens de Huisvestingswet 2014:

2.2 Passendheidscriteria bepalen voor welke woningen een huishouden in aanmerking komt. Woningtypen worden gelabeld voor een bepaalde groep mensen, zoals voor ouderen, om te zorgen dat deze specifieke typen woningen ook werkelijk worden toegewezen aan de doelgroepen waarvoor ze zijn bedoeld.

4.6 Toewijzing op leeftijd is wel toegestaan bij bijvoorbeeld seniorenwoningen, waarbij de woning door ligging nabij voorzieningen specifiek geschikt is voor de groep ouderen.

En in: Lokale prestatieafspraken:

De Staat van de volkshuisvesting is inmiddels vastgesteld. Maar in de periode 2015 t/m 2018 moeten een aantal zaken met voorrang aan de orde komen, w.o. het realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting.

De drie partijen moeten dus ook in overleg gaan om prestatieafspraken te formuleren over wonen met zorg en ouderenhuisvesting.

Een gemeente behoeft senioren complexen om het langer zelfstandig wonen te faciliteren.

Uit de regionale, gemeentelijke Werkgroep Wonen

Vergadering 18-3-2014, bijlage 5b, alinea Woonruimteverdeling

Daar wonen en zorg van elkaar gescheiden zijn rijst de vraag of vrijkomende woningen in verzorgingshuizen en/of geclusterde woonvormen kunnen worden toegewezen door de zorgorganisatie zelf of vallen deze onder de woonruimteverdeling? Het Regionaal Platform Woonconsumenten heeft zich uitgesproken vóór toewijzing volgens de huisvestingswet, er vanuit gaande dat deze specifieke woningen alleen specifiek zullen worden toegewezen aan ouderen. Hierover is nu onzekerheid.

Vergadering 18-8-2015, bijlage 7

“w.o. Statushouders onderbrengen in vrijkomende zorgcomplexen, verzorgingshuizen, aanleunwoningen”.

Dit lijkt ons geen goede zaak. Behoudt deze huizen en woningen voor senioren, inclusief eventuele 55+ statushouders.

Bijlagen:

- 1 Beschutte woningen SVNK
- 2 SVNK advertenties september 2015
- 3 SVNK advertenties januari 2016
- 4 Lijst Seniorenwoningen elders in NL