

# Zijn woningcorporaties klaar voor de vergijzing?

YVONNE WITTER

*Afgelopen jaren is veel veranderd op het vlak van wonen en zorg. De rol van woningcorporaties verandert daardoor. Zorg wordt lokaal geregeld, mensen moeten de woning en de zorg vaker los van elkaar organiseren. Zij wonen langer zelfstandig of opnieuw weer thuis in de wijk. Het aantal huurders met een zorgvraag groeit. Hoe gaan corporaties om met de groei van het aantal kwetsbare huurders? Hoe geven zij invulling aan hun veranderende rol?*

Woningcorporaties beheren 2,4 miljoen huurwoningen, waarin 4 miljoen mensen wonen. Die huizen zijn samen ongeveer een derde van de Nederlandse woningvoorraad. Huurders worden steeds ouder. Bij sommige corporaties is de helft van de huurders al 55 jaar en ouder. Ruim driekwart van de hurende 65-plussers woont in een sociale huurwoning.

## Meer dan stenen

Corporaties zorgen in de eerste plaats voor de 'stenen': betaalbare huisvesting voor mensen die een laag inkomen hebben of om een andere reden aanspraak maken op een sociale huurwoning, zoals studenten, jongeren, senioren, daklozen, arbeidsmigranten, vergunninghouders en ex-gedetineerden. Maar corporaties doen meer dan dat. Ze zijn een belangrijke verbinder tussen hun samenwerkingspartners zoals de gemeente, huurdersverenigingen en zorgorganisaties. En steeds vaker ook de welzijnsorganisaties, particuliere initiatiefnemers, werkbedrijven, onderwijs en sportverenigingen. Samen zorgen ze voor

nieuwe woonvormen, nieuwe invullingen van een traditioneel verzorgingshuis of voor de nodige aanpassingen of ontmoetingsruimten in woningen en wijken. Zij signaleren, want medewerkers van corporaties zoals bewonersconsulenten, wijkconsulenten of huismeesters komen achter de voordeur en vormen de ogen en oren van de wijk. Corporaties kunnen daarnaast een aanjaagfunctie hebben door projecten te initiëren en partijen bij elkaar te brengen.

## De Vernieuwingsagenda

Aedes vereniging van woningcorporaties is in 2017 gestart met de Vernieuwingsagenda om corporaties voldoende voor te bereiden op toekomstige vragen uit de samenleving en in te spelen op de dynamische ontwikkelingen die in de samenleving plaatsvinden. De zes thema's die vijf jaar centraal staan in de Vernieuwingsagenda zijn: (1) Verduurzaming, (2) Betaalbaar wonen en bouwen, (3) Leefbare wijken en buurten, (4) Verbetering van bedrijfsvoering, (5) Digitalisering en informatievoorziening en (6) Wonen met zorg. Op

deze zes thema's is Aedes met haar leden en met partners aan de slag gegaan om versneld te vernieuwen. Voor het thema 'wonen met zorg' is het afgelopen jaar gewerkt aan actuele onderwerpen die duidelijk maken waar de opgave voor corporaties ligt: het zorgen voor betaalbare huisvesting voor kwetsbare burgers zodat zij comfortabel en prettig in de wijk kunnen wonen. De volgende onderwerpen zijn door leden van Aedes binnen het thema wonen met zorg van de Vernieuwingsagenda vastgesteld: (1) woonvormen voor mensen met dementie; (2) het aanpassen van de bestaande woningvoorraad; (3) bouwen aan sociale netwerken; (4) het huisvesten van kwetsbare huurders; (5) brandveilig langer thuis wonen.

### Woonvormen dementie

Corporaties krijgen steeds meer te maken met huurders met dementie. Zij bereiden zich op diverse manieren voor. Sommige corporaties passen woningen aan voor mensen met dementie, geven voorlichting aan corporatiemedewerkers, of zorgen voor kleinschalige woonvoorzieningen. Wat betreft het onderwerp '*woonvormen voor mensen met dementie*', willen corporatie Talis en ZZG Zorggroep, beide actief in Gelderland, samen een woonvorm starten voor mensen met dementie waarbij familieleden zelf aan het roer staan; zij regelen de dagelijkse gang van zaken en kopen zelf de zorg in. Een locatie is er al. Ook in Amsterdam is er een initiatief gestart door betrokkenen bij het Odense huis; zij willen een Odense Thuis starten. De initiatiefnemers zijn op zoek naar een locatie en praten momenteel met verschillende corporaties.

### Splitsen van woningen

Bij het thema '*aanpassen van de bestaande woningvoorraad*' aan demografische ontwikkeling gaat het om het transformeren van naoorlogse rijtjeshuizen en voormalige zorgwoningen aan de actuele behoefte aan kleinere, betaalbare woningen voor diverse doelgroepen. In het kader van de Vernieuwingsagenda zet Aedes mogelijkheden op een rij. Eén van de manieren om de woningvoorraad aan te passen is het

splitsen van eengezinswoningen. Corporatie Bergopwaarts uit Deurne heeft van drie doorzonwoningen zes woningen gemaakt voor kleine huishoudens. De onderste verdieping is uitgebouwd met twee slaapkamers tot een seniorenwoning van 80 m<sup>2</sup>. De bovenverdieping is opengewerkt tot een hoge lichte starterswoning van 55 m<sup>2</sup> met een aparte slaapkamer en dakterras.

### Sociale netwerken

Bij het thema '*bouwen aan sociale netwerken in de buurt*' brengt Aedes in kaart welke mogelijkheden er zijn voor corporaties om bij te dragen aan het voorkomen van eenzaamheid.

Een netwerk is een voorwaarde om zelfstandig te kunnen blijven wonen. Corporaties kunnen samen met onder meer gemeenten en zorgorganisaties sociale netwerken versterken. 'Wederkerigheid' is daarbij de kern. Er bestaan al een paar goede voorbeelden, zoals buurtcirkel. Buurtcirkel is een groep van negen tot twaalf deelnemers die bij elkaar in de buurt wonen. Zij ondersteunen elkaar vanuit hun eigen talenten, met hulp van een vrijwilliger uit de wijk en een professionele coach. Corporatie Wonen Limburg heeft het project geïnitieerd in Venray. Een ander voorbeeld is het Samen Thuis woonproject van corporatie Goed Wonen in Gemert of het Thuishuis. In deze projecten wonen een aantal ouderen die hun netwerk willen uitbreiden samen in een woning. Zij delen de keuken en de gemeenschappelijke ruimte maar hebben verder hun eigen appartement.

Steeds meer mensen met psychiatrische problemen wonen zelfstandig in de wijk. Bij het thema '*huisvesten van kwetsbare huurders*' staat samenwerking centraal. In praktijkleerkringen werken corporaties met hun partners het onderwerp procesregie uit en schetsen welke randvoorwaarden er vanuit een wijk nodig zijn.

Bij het thema '*brandveiligheid*' werken de brandweer, Aedes en ActiZ (organisatie van zorgondernemers) samen met corporaties aan een digitale quickscan die corporaties inzicht biedt in de brandveiligheid van hun woningen.

## Volop vernieuwing

Ook los van de Vernieuwingsagenda vindt er volop innovatie plaats waarbij corporaties een verbindende, signalerende óf aanjagende rol vervullen. Corporaties zijn bijvoorbeeld bezig met het uitbreiden van het woonaanbod. Er is meer variatie nodig in het aanbod omdat steeds meer mensen langer thuis wonen. Door de sluiting van verzorgingshuizen is er behoefte aan woonvormen die bescherming en geborgenheid bieden. De Rotterdamse corporatie SOR speelt hierop in door mee te doen aan De Zorgbutler, een initiatief van De Drie Notenbomen, ontwikkelaar van Thomashuizen, Herbergier en Thomas Op Kamers. De Zorgbutler richt zich op ouderen die zelfstandig willen of kunnen wonen, maar een zekere zorgvraag hebben. Bewoners hebben volledige eigen regie in een eigen appartement, met zorg 24/7 binnen handbereik. Bovendien stimuleren gemeenschappelijke leefruimten een fijne contact met de burens.

## Seniorenconsulenten en belevingswoningen

Corporaties zijn ook bezig met het informeren van hun oudere huurders over de mogelijkheden voor langer thuis wonen. Diverse corporaties hebben wooncoaches of seniorenconsulenten in dienst die met de oudere huurder meekijken naar andere woningen of woningaanpassingen. Corporatie Casade, actief in Noord-Brabant, werkt met een seniorenconsulent, die het mandaat heeft om na een huisbezoek te beslissen wat er nodig is qua aanpassingen en meteen signaleert of er sprake is van eenzaamheid, verwaarlozing of dementie. Sité in Doetinchem informeert huurders onder andere via een belevingswoning. Dat is een modelwoning waaraan ouderen, familieleden, vrijwilligers en professionals een bezoek kunnen brengen en kunnen zien welke aanpassingen en technologische vernieuwingen allemaal mogelijk zijn.

## Woonzorgwijzer

Het zorgen voor goede huisvesting voor kwetsbare huurders is een lokale opgave, omdat gemeenten van elkaar verschillen en om-

dat gemeenten meer taken hebben gekregen. Zeeuws-Vlaanderen, Oost-Groningen en Limburg zijn de meest vergrijzende regio's die ook nog in bevolkingsaantal krimpen. Om aanbod te ontwikkelen dat aansluit bij de lokale behoefte is het nodig om te weten wat de behoefte is en wie de bewoners zijn. De WoonZorgwijzer is een nieuw instrument dat hierbij kan helpen. Met het instrument kunnen gemeenten op een laag geografisch schaalniveau inzicht krijgen waar mensen met een bepaalde aandoening wonen en welke beperkingen zij mogelijk ervaren. Het instrument laat omvang en spreiding van zorgdoelgroepen zien, combinaties van doelgroepen in een gebied en combinaties van beperkingen in een gebied. Het is met hulp van corporaties en gemeenten getest in Zuid-Holland en is succesvol gebleken.

## Kansen en grenzen

Corporaties hebben in de loop der jaren een bredere rol gekregen. Toch zijn er grote verschillen. De ene corporatie pakt meer rollen dan de ander. De ene corporatie ziet haar taak breder dan de ander. Corporaties hebben hun taken wel zien inperken door de Woningwet die sinds 1 juli 2015 van kracht is. Corporaties moeten zich meer richten op hun kerntaak. Het huisvesten van mensen met lage inkomens. De grenzen voor wie ze kunnen werken zijn strakker geworden. Passend toewijzen moet er voor zorgen dat mensen wonen in een huurwoning die past bij hun inkomensniveau. Als het gaat om ouderen zijn die regels soms te strak omdat ouderen op grond van andere argumenten hun keus willen en moeten maken. Soms is hun inkomen laag maar vermogen wel groter en willen ze graag een wat hogere huur betalen omdat de woning goed bij hun wensen en behoeften past. Andersom zijn zorggeschikte woningen soms duurder doordat meer voorzieningen al ingebouwd zijn en hebben ook mensen met een laag inkomen daar best extra geld voor over. Door de strakke regelgeving ervaren corporaties dat ze niet het gewenste maatwerk kunnen leveren. In de Woningwet staat ook dat gemeenten, corporaties en huurders prestatieafspraken moeten maken over

wonen en zorg. Dat is hét moment om samenhang in visie en samenhang tussen acties van partijen te bereiken. En dat is hard nodig! Corporaties vervullen een belangrijke rol in wijken en buurten. Samenwerking met anderen, zoals gemeenten zorg- en welzijnsorganisaties, bewoners en nieuwe 'vrienden', zoals werk, sport en onderwijs is nodig om het groeiend aantal oudere huurders comfortabel en prettig te laten wonen.

### Meer informatie

Zie: <https://www.kcwz.nl/thema/woonvariates/wonen-met-zorg-13-woningcorporaties-over-de-praktijk>

### Over de auteur

*Yvonne Witter* is socioloog en sociaal-gerontoloog en werkzaam als adviseur bij het Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg. Verder is zij bestuurslid bij stichting Art Age en actief lid bij ENIEC, Europees netwerk intercultureliserende van de ouderenzorg.

## GEDICHT

---

### KRUIM

Wat heel is, kunnen wij niet zien, het is  
te groot, het past ons niet en niet  
in onze hoofden

maar wat aan mootjes, haksel is, verkiezeld,  
kruim, gepureerd, verstoven of ontbonden -

al het verdeelde zit voorgoed in ons.

*Eva Gerlach*

Uit: *Het gedicht gebeurt nu: 1979-2009* (2010). Amsterdam: De Arbeiderspers.