Gemeente Leusden



Op weg naar onbezorgd wonen

Woon**ZORG**visie gemeente Leusden 2025-2030

maart 2025



Opdrachtgever: gemeente Leusden
Opdrachtnemer: Companen

Voorwoord

Een veilige bestaansbasis voor al onze inwoners; dat is wat we in de gemeente Leusden graag willen bereiken. Een belangrijke voorwaarde daarvoor is een passende en betaalbare woonplek. Met zorg of ondersteuning als dit nodig is. Deze zorg staat op dit moment onder druk. Op landelijk niveau slaan politiek en zorgsector de handen in elkaar via het Integraal Zorgakkoord. Het bewustzijn groeit dat we elkaar hard nodig hebben om te borgen dat inwoners nu maar ook in de toekomst de noodzakelijke zorg en ondersteuning kunnen krijgen. Ook wij als gemeente Leusden hebben onze partners en inwoners nodig om deze groeiende opgave op te kunnen pakken.

Voor u ligt de Woonzorgvisie Leusden 2025-2030. Hierin hebben we onze visie neergelegd op de huisvesting van onze inwoners die naast woonruimte ook zorg of ondersteuning nodig hebben.

Het gaat daarbij om ouderen die vaker te maken krijgen met fysieke en mentale problemen of om mensen die een vorm van begeleiding of zorg bij het wonen nodig hebben vanwege fysieke of psychische problematiek of verstandelijke beperking. Het gaat ook om mensen die uitstromen uit maatschappelijke opvang of detentie. Deze groepen worden de komende jaren snel groter door zowel de dubbele vergrijzing als door het rijksbeleid om meer mensen met zorg in de wijk te laten wonen.

Het is beslist geen eenvoudige opgave waar we voor staan. Het aantal mensen dat zorg of ondersteuning nodig heeft, oud en jong, neemt de komende jaren toe en zal meer dan voorheen zelfstandig (moeten) blijven wonen. Ondanks de vergrijzing neemt het aantal verpleeghuisbedden de komende jaren niet toe. En door een groeiend tekort aan personeel is er (steeds) minder professionele zorg beschikbaar. Ook wordt de groep mensen die mantelzorg kan leveren kleiner en is onderlinge verbondenheid in straten en buurten minder vanzelfsprekend dan in het verleden. Juist hierom voelen we als gemeente de zorg om onze inwoners die hierdoor kwetsbaar zijn zo lang mogelijk een prettig leven te bieden.

We kiezen in onze visie voor een samenspel van verschillende perspectieven. Enerzijds omdat niet alles met één keuze is te ondervangen en anderzijds omdat het een hele diverse groep is. Op die manier kunnen we op de verschillende vragen en behoeftes inspelen. We zetten in op ‘Langer zelfstandig wonen/ weer zelfstandig wonen’, ‘Woon-zorgcirkels’ (deels als ondersteuning van langer of weer zelfstandig wonen), ‘Geclusterd wonen’ en ‘Gespreid wonen’.

Het realiseren van de visie is niet alleen een weerbarstige opgave, maar ook een opgave die we niet alleen kunnen realiseren. Gelukkig staan we hierin ook niet alleen. We hebben diverse gesprekken gevoerd voor het maken van onze visie. Onder meer met Lariks, Omthuis, diverse zorgaanbieders, wijkverenigingen, ondernemers, belangenvertegenwoordigers van de doelgroepen en inwoners. Interessante gesprekken die de verschillende dimensies, uitdagingen en opgaven inzichtelijk hebben gemaakt. We hebben ook gemerkt dat alle betrokken partijen de urgentie en noodzaak zien om met de wonen-, zorg- en welzijnsopgave samen aan de slag te gaan.

Laten we de visie dan ook vooral gebruiken om aan de slag te gaan, zodat onze inwoners die naast woonruimte ook zorg en ondersteuning nodig hebben, zo lang en prettig mogelijk in Leusden, Achterveld en Stoutenburg kunnen (blijven) wonen.

Marleen Treep
Wethouder Sociaal Domein


KLOEK

Inhoud

	Voorwoord	**3**
1	**Inleiding**	**6**
2	**Visie en beleidskeuzes**	**7**
3	**Relevant beleid**	**10**
4	**Doelgroepen Woonzorgvisie**	**13**
5	**Maatschappelijke opgaven**	**14**
5.1	Maatschappelijke opgaven voor ouderen	14
5.2	Maatschappelijke opgaven voor aandachtsgroepen	17
6	**Beleidsrichtingen**	**23**
6.1	Langer thuis wonen (voor ouderen)	23
6.2	Weer thuis wonen (voor aandachtsgroepen)	25
6.3	Woonzorgcirkels	26
6.4	Geclusterd wonen	29
6.5	Gemengd wonen	30
7	**Aandachtspunten voor beleid**	**32**
7.1	Beleidsthema's voor ouderen	32
7.2	Beleidsthema's voor aandachtsgroepen	33
8	**Verschillende beleidsrichtingen toepassen in één woningbouwprogrammering**	**35**
9	**Afkortingen en definities**	**37**
	Bijlage 1: Woonzorgcirkels Leusden	**38**
	Bijlage 2: Woonzorgcirkels Achterveld	**39**
	Bijlage 3: Woonzorgvisie: stappen, bronnen en betrokkenen	**41**

1. Inleiding

De gemeente Leusden heeft te maken met een sterke vergrijzing. Tijdens de uitbreiding in de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw vestigden zich veelal jonge gezinnen. Deze generatie vormt nu de steeds groter wordende groep ouderen. Gelukkig is een groot deel van hen zeer vitaal en staat nog midden in de samenleving. Maar naarmate mensen ouder worden, zal een deel behoefte hebben aan een aangepaste woning, al dan niet met aanvullende zorg. De meerderheid van de ouderen met een zorgvraag zal in de toekomst zelfstandig wonen. Niet alleen omdat dit vaak de wens is, maar ook vanwege het rijksbeleid.

Ook inwoners die naast een woning ook zorg of begeleiding nodig hebben, wonen vaker zelfstandig. Het gaat bijvoorbeeld om mensen met een beperking of mensen die na verblijf in een zorginstelling of opvangvoorziening uitstromen naar een reguliere woning. Veelal hebben zij behoefte aan ondersteuning en begeleiding om hun eigen leven te leiden, zich thuis te voelen in de buurt en mee te doen in de samenleving. Als we in het vervolg spreken over kwetsbare inwoners dan gaat het om de mensen die op deze punten kwetsbaar zijn.

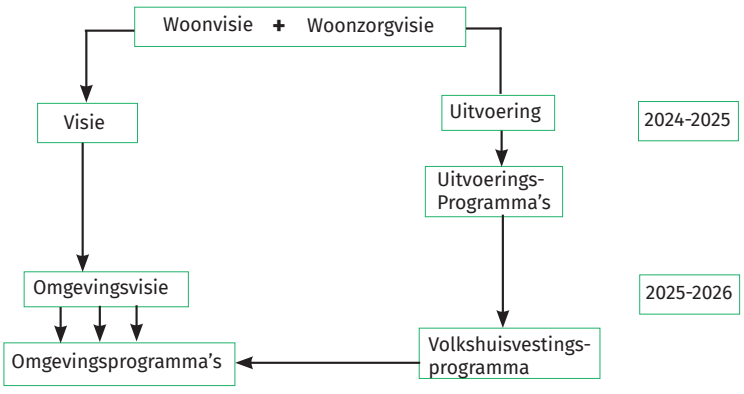
Voor deze oudere en kwetsbare inwoners heeft de gemeente Leusden een Woonzorgvisie opgesteld. De Woonzorgvisie verbindt het sociale domein met het wonen. In de Woonzorgvisie gaat het om een passende woonomgeving, begeleiding, ondersteuning, zorg en huisvesting. De opgaven rond langer en weer zelfstandig meedoen in de samenleving zijn groot. De behoefte aan zorg en ondersteuning groeit, de personeelstekorten in de zorg groeien, mantelzorgers zijn steeds zwaarder belast. Daarbij is de huidige woonplek van mensen niet altijd geschikt voor een passende en efficiënte ondersteuning als die nodig is. Minstens zo belangrijk als een passend huis is dan ook de organisatie en sociaalmaatschappelijke kant van de opgave. Wat is nodig voor een veilig en prettig thuis voor mensen die zelfstandig willen blijven wonen? Hoe geven we invulling aan de aspecten van positieve gezondheid? Hoe dragen we bij aan ontmoeting, voorkomen van vereenzaming en kunnen blijven bewegen? Wat vraagt dit van de samenwerking tussen organisaties? En hoe bouwen we aan solidariteit tussen mensen en generaties, en besef van eigen verantwoordelijkheid?

In de Woonzorgvisie zet de gemeente Leusden uiteen hoe zij de maatschappelijke opgaven voor deze doelgroepen wil aanpakken. Deze Woonzorgvisie geldt voor de periode 2025-2030, waardoor het goed aansluit bij de Woonvisie 2025-2030 en de Woondealperiode tot en met 2030. Daarnaast biedt de Woonzorgvisie een doorkijk tot 2040, omdat verschillende ontwikkelingen en oplossingen ook een kwestie van de lange termijn zijn.

Op basis van deze Woonzorgvisie zal de gemeente Leusden een uitvoeringsprogramma voor de periode 2025-2030 opstellen. In het uitvoeringsprogramma staan de concrete afspraken en acties voor de komende jaren. Daarmee streeft de gemeente Leusden ernaar om samen met maatschappelijke partners deze Woonzorgvisie in de praktijk te realiseren.

De Woonzorgvisie krijgt te zijner tijd een vertaling in de Omgevingsvisie van de gemeente. De teksten die daarvoor in aanmerking komen, zijn in groen weergegeven. Daarnaast bevat deze visie aanzetten voor het uitvoeringsprogramma. Deze gaat vertaald worden in een Volkshuisvestingsprogramma. Dit programma geeft aan op welke manier de gemeente Leusden de visie wil gaan realiseren.

RELATIE WOONVISIE, WOONZORGVISIE EN OMGEVINGSVISIE



2. Visie en beleidskeuzes

Voor ouderen en kwetsbare inwoners in de gemeente Leusden is er een passende woning en woonomgeving, waarbij zelfstandigheid en samenredzaamheid voorop staat en waar nodig ondersteuning, begeleiding en zorg beschikbaar is.

Woonzorgvisie in de gemeente Leusden

Met deze Woonzorgvisie wil de gemeente Leusden bereiken dat ouderen en aandachtsgroepen een passende woning en woonomgeving hebben. Daarbij staat zelfstandigheid en samenredzaamheid voorop, gevolgd door ondersteuning, begeleiding of zorg als dat nodig en mogelijk is. Deze Woonzorgvisie draagt voor een belangrijk deel bij aan de bestaanszekerheid van deze inwoners.

Voor deze Woonzorgvisie in de periode 2025-2030 is een doorkijk tot 2040 van belang. Dat heeft met de maatschappelijke opgaven te maken, zoals demografische ontwikkelingen op de lange termijn. Ook zullen sommige beleidsmaatregelen sneller geïmplementeerd kunnen worden dan andere. De komende jaren kan al vol ingezet worden op het realiseren van de visie, maar voor bijvoorbeeld nieuwbouw is meer tijd nodig.

Inzetten op meerdere beleidsrichtingen

Om aan de maatschappelijke opgaven voor deze doelgroepen te kunnen voldoen is het nodig om in te zetten op meerdere beleidsrichtingen. De ene oudere is immers de andere niet en kwetsbare inwoners verschillen ook van elkaar. We onderscheiden de volgende mogelijke beleidsrichtingen:

In te zetten beleidsrichtingen afhankelijk van doelgroep en context	
Langer thuis wonen	Ouderen kunnen zo goed en zo lang mogelijk zelfstandig thuis blijven wonen, met zo nodig ondersteuning en zorg.
Weer thuis wonen	Kwetsbare inwoners (aandachtsgroepen) wonen weer of voor het eerst zelfstandig in de wijk, met zo nodig begeleiding.
Woonzorgcirkels	Doelgroepen huisvesten in de nabijheid van voorzieningen om zo veel en zo lang mogelijk zelfredzaam te zijn.
Geclusterd wonen	Inwoners uit dezelfde doelgroep wonen bij elkaar op een woonlocatie met een gemeenschappelijke ontmoetingsplek.
Gemengd wonen	Verschillende doelgroepen of zorgvragers en zorgdragers wonen gemengd op een woonlocatie met een gemeenschappelijke ontmoetingsplek.

Haalbaarheid van de Woonzorgvisie
De maatschappelijke opgaven voor wonen en zorg van ouderen en aandachtsgroepen zijn groot. Door de enorme uitdaging is de haalbaarheid van deze Woonzorgvisie niet vanzelfsprekend. Het vergt een gezamenlijke inspanning vanuit de gemeente, maatschappelijke partners en inwoners. Voor het realiseren van de Woonzorgvisie in de praktijk zijn er verschillende belemmeringen:

- Ouderen blijven het liefst in hun vertrouwde omgeving, waar ze vaker een sociaal netwerk hebben. De meeste ouderen verhuizen liever niet. Maar niet alle woningen zijn geschikt om in oud te worden. Dat betekent voor een deel van de ouderen dat ze hun woning aanpassen of toch verhuizen naar een geschikte woning.

- Zelfredzaamheid is een belangrijk doel van het beleidskader Sociaal Domein. De werkwijze van woonzorgcirkels past daar het best bij. Echter:
  - Voorzieningen zijn geconcentreerd in de centra
  - Nieuwbouwlocaties liggen verder af van de voorzieningen
  - Weinig potentie voor toevoeging voor voorzieningen als een supermarkt

- Er is een tekort aan betaalbare sociale huurwoningen voor kwetsbare inwoners. Voor het succesvol zelfstandig wonen van kwetsbare inwoners is een goede match met de woning en woonomgeving van belang, evenals goede begeleiding.

Waar kiezen we voor?
Beleidskeuzes voor ouderen
De gemeente Leusden zet voor het opvangen van de vergrijzingsopgave primair in op woonzorgcirkels bij nieuwbouw en herstructurering. Door ervoor te zorgen dat zo veel mogelijk ouderen nabij voorzieningen kunnen wonen (de maximaal haalbare loopafstand is gemiddeld 500 meter enkele reis) borgen we het beste de zelfredzaamheid en zelfstandigheid van oudere inwoners van Leusden. In de bijlage zijn kaarten opgenomen met dergelijke woonzorgcirkels rond de meest essentiële voorzieningen.

In de praktijk is het binnen de woonzorgcirkels maar beperkt mogelijk om aanvullende nieuwbouw te realiseren: er is weinig beschikbare grond binnen de cirkels waar op gebouwd kan worden. Wel liggen er veel bestaande woningen binnen de cirkels. Daarom gaat de gemeente Leusden kijken naar een meer gerichte woningtoewijzing van woningen binnen de cirkels aan ouderen. Daarnaast kijken we waar herstructurering van bestaande woningen binnen de woonzorgcirkels kansen kan bieden voor vervangende nieuwbouw voor ouderen.

Toch zal dit niet voldoende zijn om de hele vergrijzingsopgave te borgen. Daarom zet de gemeente Leusden ook in op alternatieven:
- **Geclusterd of gemengd wonen in de nieuwbouw.** In gebieden waar woningen gebouwd kunnen worden maar die op grotere afstand van voorzieningen liggen (bijvoorbeeld het grootste deel van Tabaksteeg-Zuid) zetten we deels in op de bouw van geclusterde woon vormen, waarbij bewoners meer omzien naar elkaar en meer oog en zorg hebben voor elkaar. Inzet op gemeenschapszin kan een beroep op formele zorg uitstellen.
- **Langer thuis wonen in de huidige woning.** Een groot deel van de bestaande woningen valt immers wél binnen de woonzorgcirkels, en veel ouder wordende bewoners hebben hier hun netwerk opgebouwd. Door bestaande woningen waar nodig aan te passen en geschikt te maken voor ouderen, kunnen veel ouder wordende Leusdenaren in hun vertrouwde omgeving blijven wonen. In kwantitatief opzicht zal deze beleidskeuze voor de meeste Leusdense ouderen gaan gelden.

Beleidskeuzes voor aandachtsgroepen
Voor de kwetsbare inwoners die zelfstandig gaan wonen (**weer thuis wonen**) zet de gemeente Leusden in op optimale **spreiding over de wijken**. Daarvoor is het nodig om bij nieuwbouw voldoende sociale huurwoningen onder de eerste aftoppingsgrens toe te voegen, omdat veel kwetsbare inwoners een zeer laag inkomen hebben en afhankelijk zijn van de mogelijkheid om huurtoeslag aan te kunnen vragen.

Voor sommige van deze groepen is een vorm van beschut wonen nodig. Daarvoor zet de gemeente in op **geclusterd of gemengd wonen**.

FEEL
REAL
FITNESS!

3. Relevant beleid

Voor de Woonzorgvisie is landelijk en regionaal beleid voor ouderen en aandachtsgroepen van belang. Daarnaast sluit de Woonzorgvisie aan bij de Woonvisie en het Beleidskader Sociaal Domein van de gemeente Leusden.

Rijksprogramma's voor ouderen en aandachtsgroepen
De Woonzorgvisie geeft invulling aan de opgaven in het kader van de rijksprogramma's Een thuis voor iedereen en Wonen en zorg voor ouderen. Ook van belang zijn het actieprogramma Weer thuis en de bouwopgave voor ouderenhuisvesting.

- Het programma **Een thuis voor iedereen** heeft als doel om te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen, met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding.
- Het actieprogramma **Weer Thuis** heeft als belangrijkste doel om de uitstroom uit opvang en beschermd wonen te verbeteren.
- Het programma **Wonen en zorg voor ouderen** heeft als doel om ouderen een geschikte woning en leefomgeving te bieden en te ondersteunen. De bouwopgave voor ouderenhuisvesting bestaat uit nultredenwoningen, geclusterde woningen en zorggeschikte woningen. Op landelijk niveau is vastgesteld dat van de 900.000 nieuw te bouwen woningen er 290.000 gereserveerd dienen te worden voor de ouderenopgave. Door bureau ABF is hiervan een indicatieve doorrekening gemaakt over alle gemeenten. Voor Leusden komt die doorrekening neer op 125 zorggeschikte woningen, 190 gecluster de woningen en 370 nultredenwoningen tot en met 2030. Deze methode is echter niet zo verfijnd. Het provinciale woonzorgonderzoek heeft specifiekere gegevens opgeleverd. Deze dienen als basis voor de visie.

Landelijke zorgakkoorden
Met enkele landelijke zorgakkoorden heeft het kabinet vormgegeven aan een nieuwe benadering van gezondheid, waarbij de nadruk niet ligt op zorg (wat kan iemand niet) maar op gezondheid (wat kan iemand nog wel). Preventie is daarbij het sleutelwoord, zoals uitgewerkt is in het Integraal Zorg Akkoord (IZA), het Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA) en het programma Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen (WOZO).

- In het Integraal Zorg Akkoord (IZA) zijn afspraken gemaakt over de kwaliteit, toegankelijkheid en betaalbaarheid van de zorg in Nederland. Het is primair een zorgakkoord: partijen als ziekenhuizen, GGZ, huisartsen en VVT, zorgverzekeraars en uiteindelijk gemeenten hebben getekend en zijn - regionaal - aan zet.
- Het Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA) zet in op een gezonde bevolking in 2040 met weerbare vitale bewoners in een gezonde leefomgeving, 'de gezondste generatie jongeren ter wereld' en een sterke sociale basis.
- Het programma Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen (WOZO) is erop gericht dat de ouderenzorg ook in de toekomst past bij wat ouderen willen en wat goed georganiseerd kan worden. Het uitgangspunt is: zelf als het kan, thuis als het kan en digitaal als het kan.

De belangrijkste aanleiding voor de plannen is de toekomstbestendigheid van de zorg: bij ongewijzigd beleid wordt de zorg onbetaalbaar en er is (nu al) te weinig personeel om het werk te doen. Ook wil het kabinet de gezondheidsverschillen verkleinen: wie nu arm is in Nederland, leeft gemiddeld 25 jaar korter in goede gezondheid. IZA is het overkoepelende akkoord, GALA is de concrete uitwerking in preventiebeleid op gemeentelijk niveau, WOZO is als programma specifiek gericht op ouderen.

Regiovisie Samen in de Wijk
In 2021 is de (regio)visie 'samen in de wijk' vastgesteld. Deze visie vormt onder andere het kader voor (de regionale samenwerking) in beschermd wonen en maatschappelijke opvang. De overgang van de huidige ingekochte ondersteuning met noodzakelijk verblijf naar het nieuwe zorglandschap, we noemen dat ook wel de transformatie, vraagt inzet van de gemeente. De sociale basisinfrastructuur moet op orde zijn, er moeten voldoende passende woningen zijn en wijken moeten ondersteund worden bij de beweging naar beschermd thuis in de wijk.

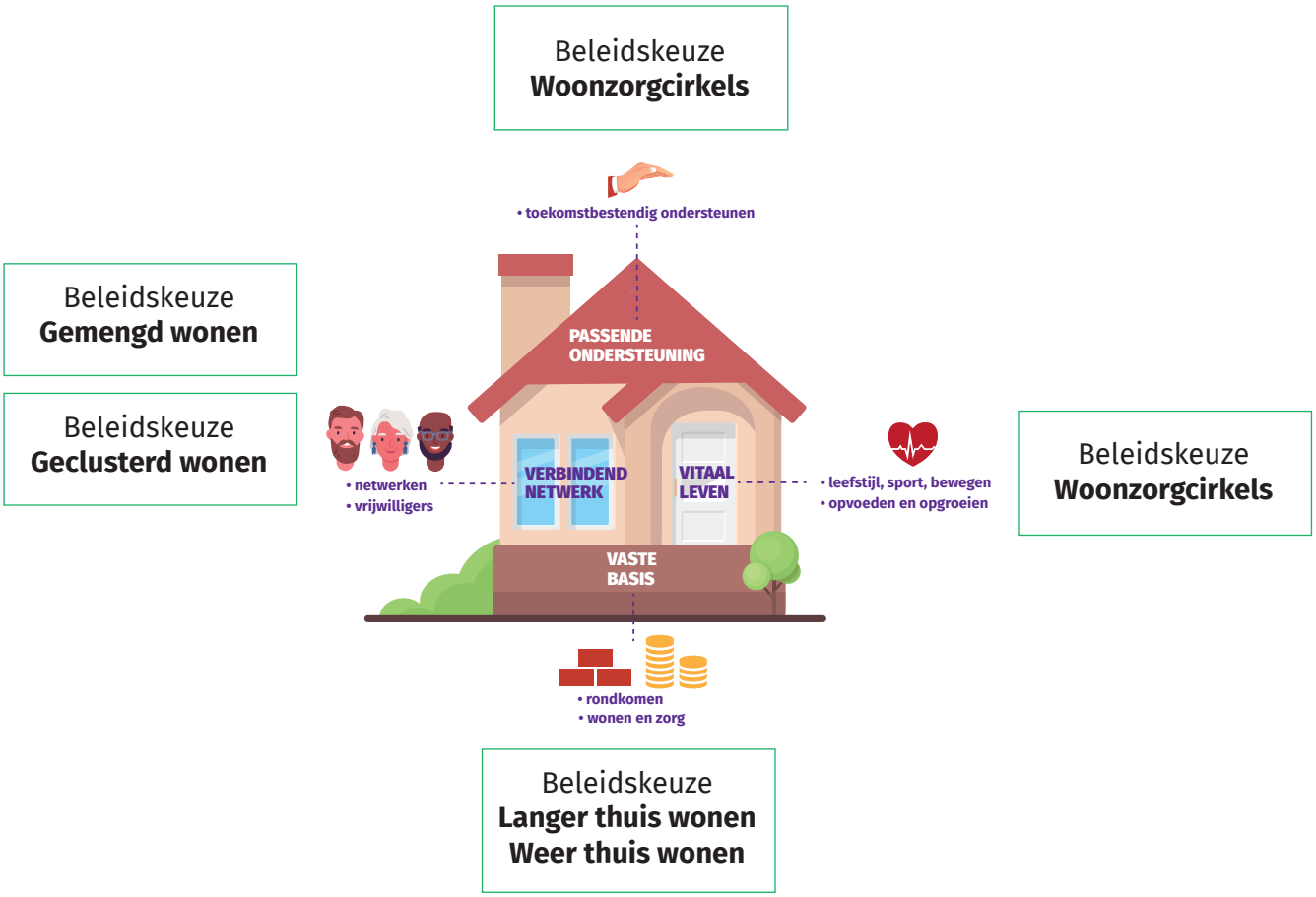
Woonvisie Leusden 2025-2030
In de Woonvisie staan de ambities en keuzes voor het wonen en de woonomgeving in de gemeente Leusden. De Woonzorgvisie ligt in het verlengde van de Woonvisie. Waar de Woonvisie meer is gericht op huisvesting in het algemeen en voor verschillende doelgroepen in Leusden, ligt de focus van de Woonzorgvisie op doelgroepen met een behoefte aan specifieke huisvesting in combinatie met ondersteuning en/of zorg.

De Woonvisie en Woonzorgvisie worden weer onderdeel van de Omgevingsvisie. In de Omgevingsvisie zet de gemeente haar visie op de fysieke leefomgeving voor de lange termijn uiteen. De concrete uitwerking van de Omgevingsvisie vindt plaats in het Volkshuisvestingsprogramma.

Beleidskader Sociaal Domein 'Thuis in Leusden'
In het Beleidskader Sociaal Domein heeft de gemeente Leusden haar visie op het (samen)leven van haar inwoners geschetst: Thuis in Leusden. Deze bestaat uit een vaste basis, waaronder een passende woonplek om een leven op te kunnen bouwen. Aanvullend op deze basis is een verbindend netwerk nodig voor een sterke samenleving. Op de fundering van een vaste basis, verbonden in een netwerk, kunnen inwoners een vitaal leven opbouwen. Een sterke fysieke en mentale gezondheid geven inwoners veerkracht. Vitaliteit en veerkracht van inwoners en van de samenleving kan problematiek voorkomen of helpen verminderen. Hierin ligt de kern van preventie.

Inwoners die de grenzen van hun mogelijkheden en netwerken bereiken, en ondersteuning of hulp nodig hebben, kunnen een beroep doen op passende ondersteuning. De gemeente biedt samen met maatschappelijk partners en aanbieders die ondersteuning en zorg.





De beleidsrichtingen voor de Woonzorgvisie sluiten aan op het beleidskader Sociaal Domein. De beleidsrichtingen langer thuis wonen en weer thuis wonen sluit aan op de **vaste basis**. Op deze basisrichting volgen drie opties. Bij twee daarvan ligt de nadruk op sociale cohesie in de samenleving, waarbij het de vraag is of een dergelijk **verbindend netwerk** eerder tot stand kan worden gebracht via geclusterde woonvormen, of juist eerder door middel van menging in de samenleving. Voor veel ouderen biedt een meer geclusterde woonvorm de beste kans op onderlinge steun en uitstel van zorgbehoefte; voor veel kwetsbare groepen is menging juist beter, omdat dit hun acceptatie en integratie bevordert. In het concept Woonzorgcirkels zitten zowel elementen van **vitaal leven** (nabijheid van voorzieningen) als elementen van **passende ondersteuning** (concentratie van zorgvraag).

4. Doelgroepen Woonzorgvisie

De Woonzorgvisie richt zich op inwoners met een behoefte aan specifieke huisvesting in combinatie met ondersteuning en/of zorg. Ouderen vormen daarbij in omvang de grootste groep. Daarnaast zijn er diverse kleinere aandachtsgroepen met uiteenlopende behoeften. Bij aandachtsgroepen gaat het om inwoners die in zekere zin kwetsbaar zijn vanwege hun specifieke behoefte aan huisvesting, ondersteuning en/of zorg. Deze groepen hebben aandacht nodig voor hun bestaanszekerheid. Vanuit het Rijk worden de volgende doelgroepen voor de huisvestingsopgave onderscheiden:

Ouderen:
• Ouderen met een (te verwachten) zorg- en ondersteuningsvraag (Wmo, Zvw en Wlz)

Aandachtsgroepen voor huisvesting met ondersteuning of zorg:
• *Mensen met sociale en/of medische urgentie:*
  - Mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking of psychische kwetsbaarheid
  - Mantelzorgverleners en -ontvangers
  - (Dreigend) dakloze mensen
  - Stoppende sekswerkers (DUUP-regeling)

• *Uitstromers uit intramurale instellingen:*
  - Maatschappelijke opvang
  - Opvang van slachtoffers van geweld in huiselijke kring en opvang van slachtoffers van mensenhandel (vrouwenopvang en mannenopvang)
  - Beschermd wonen
  - Geestelijke gezondheidszorg
  - Forensische zorg en detentie
  - Jeugdzorg

• *Statushouders*

Aandachtsgroepen met specifieke woonwensen en minder tot geen behoefte aan ondersteuning en zorg:
• *Woonwagenbewoners*
• *Studenten*
• *Arbeidsmigranten*

In deze Woonzorgvisie staan de doelgroepen voor huisvesting met ondersteuning of zorg centraal. Het betreft ouderen, mensen met een sociale en/of medische urgentie, uitstromers uit intramurale instellingen en statushouders.
Deze Woonzorgvisie gaat niet in op aandachtsgroepen met specifieke woonwensen die minder tot geen behoefte hebben aan ondersteuning en zorg. De huisvestingsopgave van deze groepen (woonwagenbewoners, studenten, arbeidsmigranten) komt in de Woonvisie aan bod. De Woonvisie houdt uiteraard ook rekening met de huisvesting van ouderen, statushouders en andere aandachtsgroepen.



5. Maatschappelijke opgaven

Voor de doelgroepen uit de Woonzorgvisie zijn verschillende ontwikkelingen van belang. Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de vraagstukken die spelen voor ouderen en aandachtsgroepen in de gemeente Leusden. De vraagstukken zijn gebaseerd op landelijke trends en de inbreng van lokale maatschappelijke partners. Ook is rekening gehouden met de uitkomsten van het woonwensenonderzoek dat de gemeente Leusden onder inwoners heeft gehouden. Alle cijfers over de doelgroepen en hun woningbehoefte in de gemeente Leusden zijn afkomstig uit het Woonzorgbehoefteonderzoek Provincie Utrecht dat in 2024 door Companen is uitgevoerd.

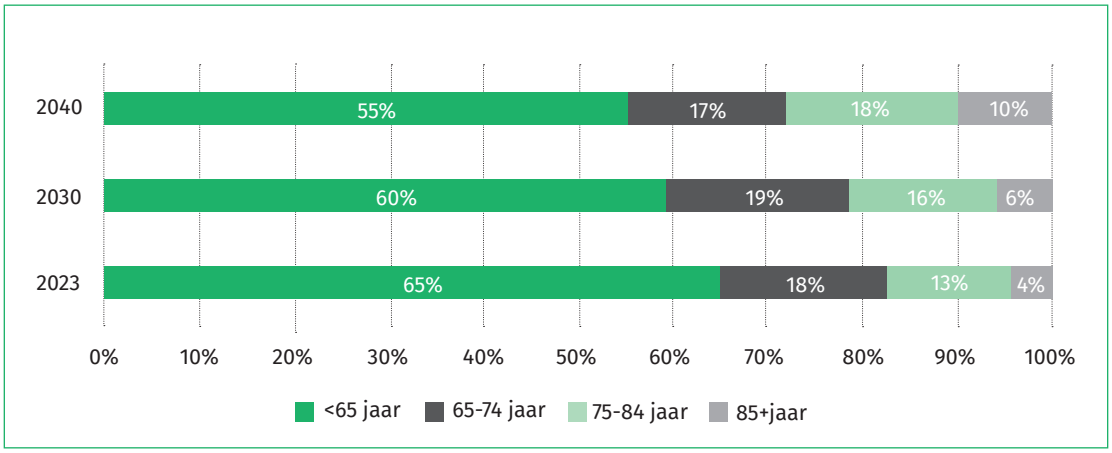
5.1 Maatschappelijke opgaven voor ouderen

Dubbele vergrijzing

De gemeente Leusden heeft te maken met een dubbele vergrijzing. Het aantal oudere inwoners neemt toe en deze ouderen bereiken ook een hogere leeftijd dan voorheen. De vergijzing uit zich sterk onder huishoudens. In 2023 zijn er bijna 4.800 huishoudens met een of meer bewoners vanaf 65 jaar. Tot 2040 komen er bijna 2.000 ouderenhuishoudens (vanaf 65 jaar) bij, waarvan bijna 1.000 tot 2030.

Het aandeel ouderenhuishoudens (vanaf 65 jaar) neemt toe van 35% in 2023 naar 45% in 2040. Deze toename komt geheel voor rekening van de 75+ huishoudens: van 17% in 2023 naar 28% in 2040. Naar verwachting groeit het aantal 75+ huishoudens van 2.300 in 2023 naar 3.100 in 2030 en 4.200 in 2040.

Figuur 1: Gemeente Leusden. Aandeel ouderenhuishoudens in 2023 en prognose in 2030 en 2040



Bron: Woonzorgbehoefteonderzoek Provincie Utrecht, Companen (2024)



Grotere zorgvraag

De sterke vergrijzing leidt tot een grotere zorgvraag in Leusden. Het aantal inwoners met dementie zal bijvoorbeeld toenemen, terwijl de zorg al onder druk staat door een tekort aan zorgpersoneel en overbelasting van huisartsen en mantelzorgers. Om de zorg haalbaar en betaalbaar te houden zal het op een andere manier georganiseerd moeten worden. De gemeente Leusden heeft hier weinig invloed op; veel besluitvorming verloopt op regionaal niveau via bijvoorbeeld het Zorgkantoor. Wel kan Leusden in haar bouw- en woonbeleid sturen in de richting van meer preventie door woonmilieus te creëren waarin mensen elkaar op een natuurlijke manier ontmoeten en kunnen ondersteunen.

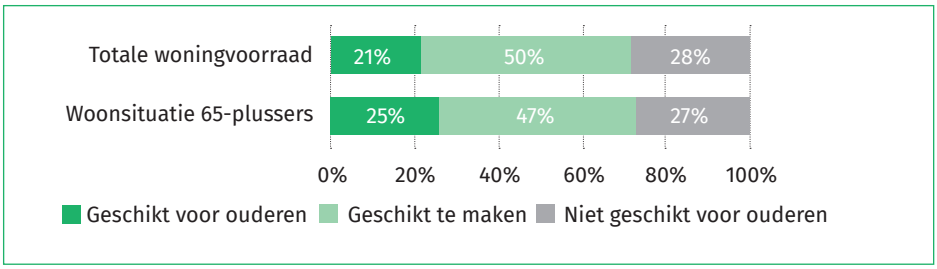
Ouderen wonen langer thuis

Ouderen blijven steeds langer thuis wonen. Enerzijds komt dit voort uit overheidsbeleid door het sluiten van verzorgingshuizen en bevriezing van het aantal plekken in verpleeghuizen. Anderzijds hebben ouderen van nu ook andere uitgangsposities met andere behoeften. Een groter deel van de huidige generatie ouderen verkeert langer in goede gezondheid, is financieel welvarend en beschikt over een ruime woning. Zij willen en kunnen langer zelfstandig thuis blijven wonen en hebben andere woonwensen dan ouderen van vroeger. Voor het ouderwetse bejaardentehuis is geen interesse meer, maar een deel van de ouderen heeft wel behoefte aan geclusterd wonen in een zelfstandige woning met een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte.

Levensloopgeschiktheid van de woningvoorraad
Van de totale woningvoorraad in de gemeente Leusden is ongeveer 21 procent geschikt om in oud te worden. Daarbij is niet alleen gekeken naar toegankelijkheid (voordeur bereikbaar zonder trappen, plus de belangrijkste ruimten – woonkamer, slaapkamer, badkamer en keuken – op dezelfde verdieping), maar ook naar zorggeschiktheid (is er in de woning voldoende ruimte voor hulpmiddelen en om de bewoner te kunnen helpen bij handelingen?). Nog eens 50 procent van de woningvoorraad is potentieel levensloopgeschikt te maken, bijvoorbeeld met een traplift en andere voorzieningen. Ruim een kwart van de woningen in de gemeente Leusden is echter niet geschikt en ook niet geschikt te maken.

Ouderen wonen al wel iets vaker in een geschikte woning. Een kwart van de 65-plussers heeft namelijk een geschikte woning (25 procent). Daarentegen woont 27 procent van de huidige ouderen in een niet-geschikte woning.

Figuur 2: Gemeente Leusden. Geschiktheid woningvoorraad en woonsituatie 65-plussers



Bron: Woonzorgbehoefteonderzoek Provincie Utrecht, Companen (2024)

Als een woning in theorie geschikt (te maken) is, betekent dit niet automatisch dat de woning ook altijd passend is en aan de behoeften voldoet van de bewoners. Ouderen kunnen bijvoorbeeld de woning en tuin als te groot ervaren.

Beperkt woningaanbod voor ouderen
Als een kwart van de Leusdense woningvoorraad niet geschikt is om in oud te worden, dan is het verstandig om het woningaanbod uit te breiden. Immers, van de toename van ongeveer 2.000 oudere huishoudens tot 2040 zou Leusden voor een kwart van hen (ongeveer 500 huishoudens) een nieuwe geschikte woning moeten kunnen bieden.

Ouderen met een verhuiswens kunnen op dit moment lang niet altijd de gewenste woning vinden binnen de gemeente Leusden. In ruimtelijk en financieel opzicht willen zij niet te veel inleveren ten opzichte van hun huidige woning. Veel ouderen willen minimaal een 3-kamerwoning met een eigen buitenruimte. Ook willen ze over het algemeen geen hogere woonlasten als ze kleiner gaan wonen. Vanwege een lange woonduur in hun huidige woning hebben ze vaak een lage huur of een lage of afbetaalde hypotheek. Daardoor vinden veel ouderen het minder acceptabel dat een volgende stap op de woonladder meer huur of hypotheek betekent, ook als ze het zich wel kunnen veroorloven.
Als het aanbod kwantitatief en kwalitatief beter aansluit, kunnen ouderen met een verhuiswens wel de stap naar een passende woning maken. De regeling ‘van groot naar fijn’ voor huurders van een woning van Omthuis kan daarbij ook helpen. Huurders kunnen hun grote woning verruilen voor een fijnere kleinere woning, waarbij de nieuwe huurprijs niet hoger is dan de huidige huurprijs en het dus betaalbaar blijft.

Eenzaamheid
De meeste ouderen willen liever niet verhuizen, tenzij het echt niet anders kan. Voor hen is het belangrijk om in hun vertrouwde omgeving te blijven, waar ze ook vaker een sociaal netwerk om zich heen hebben. Als ouderen alleenstaand zijn en een netwerk ontbreekt of valt weg, dan ligt eenzaamheid op de loer. Door eenzaamheid komen mensen vaker met problemen bij de huisarts terecht. Het welzijnswerk kan een grote rol spelen om dit op te vangen.

Een deel van de Leusdense ouderen (tussen 55 en 75 jaar) geeft in het woonwensenonderzoek aan wel te willen verhuizen. Een verhuizing naar een passende woonomgeving - waar ontmoeting centraal staat - kan ook weer sociale contacten opleveren.

Vraag naar geclusterde woningen
Onder ouderen is er een toenemende belangstelling voor geclusterd wonen. Het gaat om zelfstandige woningen met een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte, gemeenschappelijke buitenruimte en andere gedeelde voorzieningen. Deze belangstelling is ontstaan door nieuwe aansprekende concepten, zoals het 'Knarrenhof'. Ook is er een groeiend bewustzijn dat in de toekomst minder zorg beschikbaar zal zijn en mensen de onderlinge zorg meer zelf zullen moeten regelen.
De vraag naar geclusterd wonen onder ouderen is groter dan het aanbod. Ook neemt de vraag toe van 820 woningen in 2023 naar minimaal 990 in 2030 en 1.170 in 2040. Momenteel zijn er in de gemeente Leusden zo'n 300 geclusterde woningen in de particuliere voorraad. Potentieel zijn er ruim 400 sociale huurwoningen in seniorencomplexen die kunnen voldoen aan de definitie van een geclusterde woonvorm na het toevoegen van een gemeenschappelijke ruimte.

Vraag naar zorggeschikte woningen
Voor ouderen die zorg vanuit de Wlz (Wet langdurige zorg) behoeven is ook passende huisvesting nodig. Verpleeghuizen zijn er voor ouderen met de meest zware zorgvraag. De zorg voor ouderen met een minder zware zorgvraag kan geleverd worden in een woonzorgcentrum, maar ook aan huis in reguliere woningen en in geclusterde woonvormen. Hiervoor geldt dat de zorg efficiënter te organiseren is bij een concentratie van zorgbehoevende ouderen. Voor woonzorglocaties met 24-uurszorg is dan wel een minimaal aantal plaatsen vereist voor een goede bedrijfsvoering van een zorginstelling.

Vanuit het Rijk is bepaald dat het aantal plekken in verpleeghuizen niet meer uitgebreid mag worden. De zorgvraag neemt met de vergrijzing echter wel toe. Dit betekent dat meer ouderen zorg aan huis zullen ontvangen. Ook komt er een grotere vraag naar zorggeschikte woningen. Zorggeschikte woningen zijn geclusterde woningen die zijn gebouwd en ingericht om er Wlz zorg te kunnen leveren.

De vraag naar zorggeschikte woningen zal naar verwachting toenemen van 270 woningen in 2023 naar 390 tot 460 woningen in 2040. Niet elke inwoner met een Wlz indicatie heeft een zorggeschikte woning nodig. In de toekomst zullen meer inwoners met een Wlz indicatie zorg aan huis ontvangen in een reguliere woning of in een reguliere geclusterde woning. Een toename van het aantal reguliere geclusterde woningen kan dan deels de vraag naar zorggeschikte geclusterde woningen verminderen.

5.2 Maatschappelijke opgaven voor aandachtsgroepen

Geclusterd en gespikkeld wonen voor mensen met een beperking
Een belangrijke doelgroep binnen de zorgsector zijn mensen met een verstandelijke, lichamelijke of zintuiglijke beperking. Bij deze groep is er vooral behoefte aan geclusterde woonvormen, waar meerdere mensen met vergelijkbare zorgbehoeften bij elkaar kunnen wonen. Daarnaast is er een kleine vraag naar 'gespikkeld wonen', een concept waarbij mensen met zorgbehoeften verspreid tussen reguliere woningen wonen. Dit zorgt voor meer integratie in de samenleving en draagt bij aan een inclusieve woonomgeving.
In 2023 heeft de gemeente Leusden ongeveer 135 inwoners met een verstandelijke beperking (VG-Wlz indicatie), ongeveer 10 personen met een lichamelijke beperking (LG-Wlz indicatie) en minder dan 5 personen met een zintuiglijke beperking (ZG-Wlz indicatie). Deze doelgroep blijft in omvang stabiel. Alleen het aantal inwoners met een verstandelijke beperking neemt naar verwachting licht toe met 10 personen in 2040. Als er ingezet wordt op regionale spreiding van deze groep dan kan dit aantal verder toenemen. De gemeente Leusden heeft namelijk relatief minder inwoners met een VG-Wlz indicatie in

vergelijking met de regio Amersfoort en met Nederland. Naar schatting bestaat de huisvestingsbehoefte van de inwoners met een verstandelijke beperking vooral uit geclusterde woningen (125) en in beperkte mate uit gespikkelde woningen (10).

Toename (dreigend) dak- en thuislozen
Regionaal neemt het aantal dak- en thuislozen toe. Ze kunnen zich aanmelden bij de maatschappelijke opvang, al doet niet iedereen dat. De maatschappelijke opvang in de regio vindt nu voornamelijk in de centrumgemeente Amersfoort plaats, maar zal mogelijk in de toekomst meer worden gespreid over de regiogemeenten. Preventie vervult een belangrijke rol voor deze aandachtsgroep. Het is van belang om huisuitzettingen te voorkomen.

Uitstroom vanuit intramurale zorginstellingen naar reguliere woning
Vanuit het actieprogramma Weer thuis is ingezet op een betere uitstroom vanuit intramurale zorginstellingen naar een reguliere woning. Uitstromers kunnen (weer) zelfstandig in de wijk wonen, waarbij (tijdelijke) begeleiding beschikbaar is. Goede begeleiding is van belang om acceptatie door buurtbewoners te bevorderen en eventuele overlast in de buurt te voorkomen.

Uitstroom uit jeugdhulp met verblijf naar begeleid of zelfstandig wonen
Kwetsbare jongeren kunnen tot hun 18e jaar in een jeugdzorginstelling verblijven. Wanneer verlengde jeugdzorg geïndiceerd wordt, kan dit verblijf langer duren. Na het verlaten van de jeugdzorg is het doel dat de jongeren terug gaan naar de ouderlijke woning. Als dit niet mogelijk is, dan stromen ze uit naar een zelfstandige woning of een vorm van beschermd wonen/begeleid wonen. Voor de toewijzing van een zelfstandige sociale huurwoning aan jongeren tot 23 jaar is het van belang dat de huur onder de kwaliteitskortingsgrens valt (€454,47, prijspeil 2024). Alleen dan komen jongeren in deze leeftijdsgroep in aanmerking voor huurtoeslag, waardoor de huur voor hen betaalbaar is. De woningcorporatie kan bij een hogere huurprijs eventueel een tijdelijke huurkorting toepassen tot de jongere de leeftijd van 23 jaar heeft bereikt.



Uitstroom uit Beschermd Wonen
Voor mensen met psychiatrische problematiek biedt Beschermd Wonen, op basis van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo), een mogelijke oplossing. Na een periode van verblijf in een beschermde woonomgeving, is het doel dat deze mensen weer kunnen uitstromen naar een zelfstandige woonplek. Op dit moment zijn de meeste inwoners die gebruik maken van Beschermd Wonen veelal aangewezen op locaties buiten de gemeente Leusden (Amersfoort is 'centrumgemeente'). Als echter wordt verwacht dat een cliënt in de toekomst niet zelfstandig kan wonen, wordt Beschermd Wonen vanuit de Wet Langdurige Zorg (Wlz) verstrekt, wat betekent dat de cliënt permanent in een zorglocatie verblijft.

In 2023 zijn er ongeveer 60 personen met een indicatie voor Beschermd Wonen (BW) met als herkomstgemeente Leusden. Het gaat om 20 BW - Wmo intramuraal, 4 BW - Wmo Beschermd Thuis en 35 BW - Wlz (GGZ). In de toekomst blijft dit aantal stabiel. Als regiogemeenten meer spreiding van het aanbod Beschermd Wonen willen, zal de opgave voor het aantal plekken Beschermd Wonen toenemen tot 75.

Jaarlijks zijn er ongeveer 17 personen die uitstromen uit een instelling voor Beschermd Wonen. De verwachting is dat in de toekomst minder personen intramuraal verblijven, doordat Beschermd Thuis vaker zal worden ingezet. Dan zal de uitstroom uit Beschermd Wonen dalen naar ongeveer 12 personen.

Woningbehoefte uitstromers
De meeste uitstromers uit intramurale instellingen betrekken (weer) een zelfstandige woonruimte. Voor uitstromers die niet (meteen) in staat zijn om helemaal zelfstandig te wonen is er een tussenvorm nodig. Een tussenvorm kan bijvoorbeeld kortdurend begeleid wonen (Wmo) zijn. Door eerst tijdelijk onder begeleiding te wonen is het beter mogelijk om de stap naar zelfstandig wonen te maken. Voor de gemeente Leusden geldt dat er jaarlijks 8 tot 10 uitstromers uit beschermd wonen, maatschappelijke opvang en jeugdhulp met verblijf zijn die behoefte hebben aan zo'n tussenvorm.

Jaarlijks zijn er ongeveer 16 uitstromers uit intramurale instellingen voor wie zelfstandige woonruimte nodig is. Zij komen uit beschermd wonen, maatschappelijke opvang, jeugdhulp met verblijf (inclusief alleenstaande minderjarige vreemdelingen) en forensische zorg. Met enkele uitstromers uit begeleid wonen en mogelijk ook uit de vrouwenopvang en uit detentie, kan de totale behoefte uitkomen op ongeveer 20 zelfstandige woningen.

Tabel 1. Gemeente Leusden. Totale behoefte aan tussenvormen onder uitstromers

Uitstroom naar tussenvorm	Aantal
Uitstroom beschermd wonen	4
Uitstroom maatschappelijke opvang	2
Uitstroom jeugdhulp met verblijf	3
Totaal uitstroom naar tussenvorm	**8-10**

Bron: Woonzorgbehoefteonderzoek Provincie Utrecht, Companen (2024)

Tabel 2. Gemeente Leusden. Totale behoefte aan zelfstandige woonruimte onder uitstromers

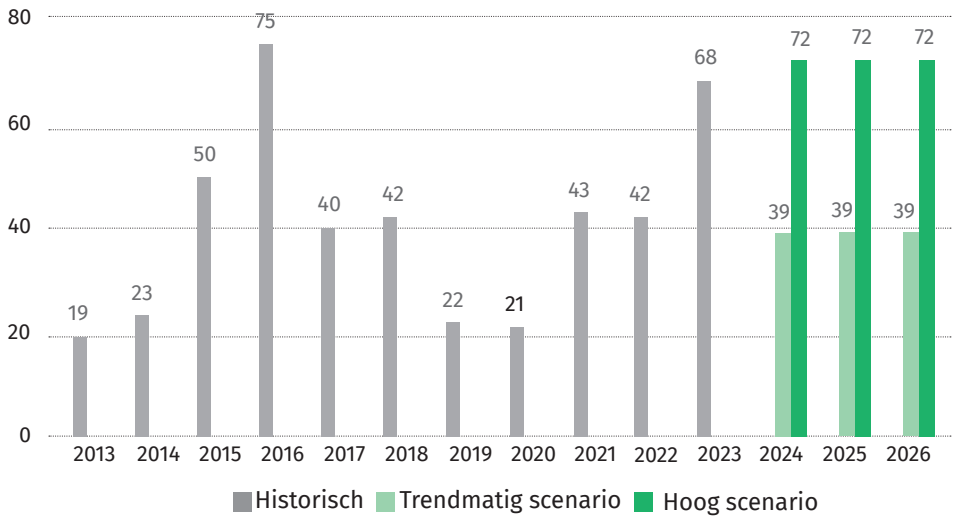
Uitstroom naar zelfstandige woonruimte	Aantal
Uitstroom beschermd wonen	6
Uitstroom maatschappelijke opvang	2
Uitstroom vrouwenopvang	
Uitstroom jeugdhulp met verblijf (waarvan AMV)	7 (1)
Uitstroom detentie	
Uitstroom forensische zorg	2
Totaal uitstroom naar zelfstandige woonruimte	**16-20**

Bron: Woonzorgbehoefteonderzoek Provincie Utrecht, Companen (2024)

Woningbehoefte statushouders

Vanuit de rijksoverheid is er voor elke gemeente een taakstelling voor de huisvesting van statushouders. Op basis van voorgaande jaren betreft het voor de gemeente Leusden gemiddeld 39 statushouders (trendscenario). Op basis van de veel hogere taakstelling in 2023 is de verwachting dat het om 72 statushouders gaat in de komende jaren (hoog scenario). Van de totale taakstelling is het aantal alleenstaande minderjarige vreemdelingen (amv) 7 in 2024. Amv'ers worden bij uitstroom meegenomen in de uitstroomcijfers jeugdzorg met verblijf (zie tabel 2).

Figuur 3: Gemeente Leusden. Terugblik en prognose taakstelling statushouders



Bron: Woonzorgbehoefteonderzoek Provincie Utrecht, Companen (2024)

Uitgaande van een gemiddelde huishoudensgrootte van 1 tot 2 personen zijn er in het trendscenario jaarlijks 20 tot 39 woningen nodig voor statushouders. In het hoge scenario gaat het om 36 tot 72 woningen in de komende jaren. In het regeerakkoord staat een voorgenomen wijziging ten aanzien van het rijksbeleid voor de huisvesting van statushouders. Statushouders ontvangen dan geen voorrang meer op sociale huurwoningen, maar komen in aanmerking voor onzelfstandige woningen (kamers) of flexwoningen. Omdat dit nog niet is omgezet in wetgeving en het ook vooralsnog onduidelijk is of en hoe dit zal gebeuren, lopen we hier in deze Woonzorgvisie niet op vooruit.

Toewijzing corporatiewoningen

Uitstromers uit intramurale instellingen behoren tot de urgente aandachtsgroepen voor toewijzing van een sociale huurwoning. Ook mensen met een sociale en/of medische urgentie komen daarvoor in aanmerking. Daarnaast is er nog een taakstelling voor het huisvesten van statushouders in sociale huurwoningen.
Om aan deze huisvestingsopgave te kunnen voldoen is het van belang dat er corporatiewoningen voor deze doelgroepen beschikbaar zijn. In 2023 zijn 108 'betaalbare' corporatiewoningen tot de eerste aftoppingsgrens van € 633,25 vrijgekomen, waarvan 22 tot de kwaliteitskortingsgrens van € 442,46 (prijspeil 1e helft 2023).
Wanneer we het aantal uitstromers naar zelfstandige woonruimte (ongeveer 20) afzetten tegen de vrijkomende corporatiewoningen per jaar (tot de eerste aftoppingsgrens), betekent dit dat jaarlijks ongeveer 18% van deze woningen benodigd zijn om deze uitstromers te huisvesten. Wanneer we naast het aantal uitstromers (ongeveer 20) ook de woningbehoefte van statushouders meenemen (36; uitgaande van het scenario hoog en een gemiddelde huishoudensgrootte van 2), dan komt dat jaarlijks neer op 50 tot 60 potentiële urgentieaanvragen. Het betekent dat jaarlijks ongeveer 50% van de vrijkomende woningen (tot de eerste aftoppingsgrens) benodigd is om uitstromers en statushouders te huisvesten. Ook zijn er nog enkele aanvragen door sociaal en medisch urgenten mogelijk, zoals (dreigend) dakloze mensen en mantelzorgontvangers- en verleners. Alles bij elkaar legt dit een forse druk op de sociale huurwoningvoorraad en benadrukt dit de noodzaak van het toevoegen van betaalbare huurwoningen.

Tabel 3. Gemeente Leusden. Aantal jaarlijkse potentiële urgentieaanvragen voor corporatiewoningen

Potentiële urgentieaanvragen	Aantal
Uitstromers uit zorginstellingen	20
Sociaal en medisch urgenten	
Statushouders	36
Totaal potentiële urgentieaanvragen	**50-60**

Bron: Woonzorgbehoefteonderzoek Provincie Utrecht, Companen (2024)



6. Beleidsrichtingen

In het voorgaande hoofdstuk is een schets gegeven van de maatschappelijke opgaven. De volgende stap in deze visie is de vertaling naar beleidsrichtingen: op welke manier willen we als gemeente Leusden de opgave aanpakken? De beleidsrichting '**langer thuis wonen**' is in kwantitatief opzicht de belangrijkste richting in de oplossing voor de huisvestingsvraag voor ouderen en '**weer thuis wonen**' voor aandachtsgroepen. Waar mogelijk zetten we in op het hanteren van '**woonzorgcirkels**' om woonzorgdoelgroepen binnen het bereik van voorzieningen te huisvesten, waardoor het zelfstandig wonen het best geborgd wordt.
We vertalen deze beleidsrichtingen als gemeente in onze woningbouwprogrammering. Hoewel deze Woonzorgvisie een doorlooptijd kent van vijf jaar, moet er bij woningbouwprogrammering langer vooruitgekeken worden, omdat de ontwikkeltijd van nieuwbouw een lange adem kent. Doordat we aan de woningvoorraad per jaar hooguit één of twee procent toevoegen, is het een soort olietanker die maar heel langzaam van koers valt te veranderen. Tijdig beginnen met bijsturen borgt een wendend steven op langere termijn. Ook stellen ruimtelijke mogelijkheden hun beperkingen: de gemeente kan vooral woningen bouwen in Tabaksteeg-Zuid en Achterveld Noordoost, maar deze gebieden liggen vrij ver van bestaande voorzieningen. In plaats van het merendeel van de plancapaciteit te richten op de vergrijzing kiest Leusden er daarom voor om primair te focussen op langer thuis wonen in de bestaande woningvoorraad (die veel dichter ligt bij voorzieningen), aangevuld met het pakken van kansen op stukjes bouwgrond die wel binnen de woonzorgcirkels liggen.

Niet alle ouderen en kwetsbare inwoners zijn hetzelfde. Afhankelijk van hun vitaliteit, zelfredzaamheid en sociaal netwerk hebben zij verschillende wensen. Niet iedereen wil of kan volledig op zichzelf wonen. Sommigen hebben behoefte aan een gemeenschappelijke woonomgeving, anderen aan een beschutte woonomgeving. Daarom is er aanvullend een alternatieve beleidskeuze nodig om aan de maatschappelijke opgaven voor woonzorgdoelgroepen te kunnen voldoen. Voor de huisvesting van deze doelgroepen is het wenselijk om ook in te zetten op '**geclusterd of gemengd wonen**'.

6.1 Langer thuis wonen (voor ouderen)

Ouderen kunnen zo goed en zo lang mogelijk zelfstandig thuis blijven wonen, met zo nodig ondersteuning en zorg.

Het basisscenario van het Rijk is: langer thuis wonen. Het traditionele bejaardenhuis verdwijnt en voor een verpleeghuis is een steeds zwaardere indicatie nodig, waardoor de gemiddelde leeftijd van de instroom daar toeneemt en de gemiddelde verblijfduur in een verpleeghuis tegenwoordig in maanden wordt uitgedrukt in plaats van in jaren. Langer thuis wonen is de norm.

Ook getalsmatig is het duidelijk dat dit scenario domineert. Er komen in de gemeente Leusden tot 2040 bijna 2.000 ouderenhuishoudens (boven de 65 jaar) bij, waarvan bijna 1.000 tot 2030. Het in de Regionale Woondeal overeengekomen bouwprogramma voor de gemeente Leusden is 1.455 woningen (tot en met 2030). Wanneer we de vergrijzing in de vorm van nieuwbouw zouden willen opvangen, dan is daar twee derde van de gehele bouwproductie voor nodig. Dat is geen reëel scenario. Gelukkig hoeft ook niet de hele opgave in nieuwbouw opgevangen te worden. Deels kan ook ruimte gevonden worden in het beter benutten van de bestaande voorraad. Daarbij valt te denken aan het geschikt maken van bestaande woningen (bijvoorbeeld door het aanbrengen van voorzieningen als een traplift) en wooncomplexen (door het toevoegen van collectieve voorzieningen als een ontmoetingsruimte), maar ook aan het splitsen van woningen (gelijkvloers beneden, starter erboven), het

ruimhartiger omgaan met meergeneratiewonen (bijvoorbeeld pré-mantelzorgwoningen) en het bieden van meer planologische vrijheid voor de bijbouw op ruime percelen.

Veel Leusdenaren zullen dus in hun huidige woning oud worden. Daar zitten ook voordelen aan. De meeste ouderen vinden het prettig om in hun vertrouwde omgeving te blijven wonen. Uit de bewonersenquête die de gemeente Leusden heeft gehouden blijkt dat een deel van de ouderen wel een latente verhuiswens heeft. Maar over het algemeen is de gemeten verhuisgeneigdheid onder ouderen erg laag: verhuizen is veel gedoe, er is weinig geschikt aanbod, of men krijgt na verhuizing hogere woonlasten dan nu. Afhankelijk van de ligging van de huidige woning kan het voor ouderen gunstig zijn om niet te verhuizen. Veel bestaande woningen liggen dichter bij voorzieningen (winkels, openbaar vervoer, maatschappelijke centra) dan de nieuwbouwlocaties aan de rand van Leusden.

Door te blijven wonen waar men al vele jaren woont, blijft het netwerk in stand en is de kans groter dat er in de directe omgeving steun te vinden is wanneer nodig. Dit scenario vergroot de kans op mantelzorg. Steeds meer professionals in de zorg benadrukken het belang van netwerken (“liever het bed in de woonkamer dan op hoge leeftijd nog verkassen”), al moet dit netwerk ook niet te veel geromantiseerd worden (soms hebben ouderen weinig contact in hun directe buurt, of zijn er recent delen van hun netwerk weggevallen door overlijden en wordt hun netwerk langzaam kleiner).

Nadeel van het langer in de huidige woning blijven wonen is wel dat er steeds meer discrepantie komt tussen bewoners en woningkenmerken: veel kleine huishoudens (1 of 2 personen) wonen langer in grote woningen (3 of meer slaapkamers). Volkshuisvestelijk is dit niet optimaal: er wordt per persoon dan steeds meer vierkante meters wonen geconsumeerd, en er komen weinig woningen beschikbaar voor starters en jonge gezinnen om naar door te stromen. Inzetten op het stimuleren en ondersteunen van doorstroming blijft daarom wenselijk.

Ook is het belangrijk om te beseffen dat dit basisscenario geen ‘gratis scenario’ is. Het langer thuis wonen vraagt investeringen van de gemeente. Denk aan een groter beroep op de Wmo voor woningaanpassingen, aan het toegankelijk maken van de woonomgeving, het dementievriendelijk inrichten van de openbare ruimte en het toevoegen van ontmoetingsmogelijkheden. Ook valt te denken aan een ‘zorg-tussenvoorziening’ voor mensen die na een tijdelijke ziekenhuisopname niet direct terug kunnen naar hun eigen huis maar een tijdje in een aangepaste woning moeten revalideren.

De vraag is bovendien hoe geschikt die huidige woning is om in oud te worden. Leusden kent veel eengezinswoningen met trappen, en met het stijgen van de leeftijd neemt de kans op problemen met het bewegingsapparaat toe. Van de 65-plussers woont een kwart in een geschikte woning en bijna de helft in een geschikt te maken woning. Ongeveer een kwart van de 65-plussers woont in een ongeschikte woning.

Als een kwart van de Leusdense woningvoorraad niet geschikt is om in oud te worden, dan is het verstandig om het woningaanbod voor deze doelgroep uit te breiden. Immers, van de toename van ongeveer 2.000 oudere huishoudens in 2040 zou Leusden voor een kwart van hen (ongeveer 500 huishoudens) een nieuwe geschikte woning moeten kunnen bieden. Daarnaast woont op dit moment zo’n 27 procent van de huidige ouderen in een niet-geschikte woning (ongeveer 620 huishoudens vanaf 75 jaar). Ook een deel van deze groep zal bij een verslechterende gezondheid naar een nultredenwoning willen verhuizen. Voor een deel ligt deze vraag na 2030, maar het lijkt verstandig om - naast aanpassing van de bestaande voorraad - tot 2030 minimaal 250 tot 300 nieuwe woningen voor ouderen toe te voegen in de gemeente Leusden.

Voordelen ‘langer thuis wonen’
- In vertrouwde omgeving kunnen blijven
- Behoud van sociaal netwerk in de buurt

Nadelen ‘langer thuis wonen’
- Minder doorstroming op woningmarkt
- Kleine huishoudens in grote woningen
- Deel van de woningen is ongeschikt
- Woningaanpassingen nodig
- Eenzaamheid bij ontbreken sociaal netwerk



Voorwaarden 'langer thuis wonen'

- Bewustwording onder ouderen over toekomstige woonbehoefte
- Voldoende Wmo-budget voor woningaanpassing
- Toegankelijkheid woonomgeving, (dementievriendelijke) inrichting openbare ruimte
- Ontmoetingsmogelijkheden in de buurt
- Inzet van welzijnswerk voor ontmoeting en preventie
- Faciliteren van (pré-)mantelzorgwoningen

6.2 Weer thuis wonen (voor aandachtsgroepen)

Kwetsbare inwoners wonen weer of voor het eerst zelfstandig in de wijk, met zo nodig begeleiding.

Het hebben van een eigen woonplek is van onschatbare waarde. Het biedt niet alleen een dak boven het hoofd, maar ook een gevoel van eigenwaarde en de mogelijkheid om volledig deel te nemen aan de samenleving. In ons streven naar een samenleving waarin iedereen een plek heeft, richten we ons op het creëren van een omgeving waarin verschillen worden gewaardeerd en waarin iedereen zichzelf kan zijn. Dit omvat ook het streven naar huisvesting voor mensen met diverse behoeften, waaronder diegenen met speciale zorgbehoeften.
Het is belangrijk op te merken dat dit streven naar diversiteit ook effect heeft op de huidige bewoners in de wijk. Het kan betekenen dat zij moeten wennen aan het feit dat er vaker bewoners met soms wat onbegrepen gedrag in de buurt zullen wonen. Dit vraagt om begrip, tolerantie en ondersteuning van alle betrokkenen. Het bieden van een veilige en ondersteunende omgeving voor iedereen, ongeacht achtergrond of situatie, staat centraal in ons streven naar een samenleving waarin iedereen kan gedijen. Een grotere inzet van welzijnswerk kan het prettig samenleven in de wijken versterken.
Aandachtsgroepen als mensen met een beperking, uitstromers uit intramuraal wonen en statushouders hebben baat bij spreiding, omdat dit hun integratie in de samenleving kansrijker maakt. Steeds vaker wonen

kwetsbare doelgroepen 'gespikkeld' rond een steunpunt. Ook voor de leefbaarheid van buurten wordt veelal de spreiding van doelgroepen geprevaleerd boven concentratie.

Veel van de aandachtsgroepen zijn vanwege een laag inkomen aangewezen op de sociale huursector. Een aanzienlijk deel hiervan komt alleen in aanmerking voor het meest betaalbare deel van de sociale huurwoningvoorraad, de woning met een huurprijs onder de 1e aftoppingsgrens (€650,43, prijspeil 2024). De huisvestingsopgave van deze groepen vraagt een deel van de vrijkomende sociale huurwoningen. Een deel van de vraag van de kwetsbare aandachtsgroepen richt zich op woonzorgvormen en onzelfstandige woonruimten.

Voordelen 'weer thuis wonen'
- Meedoen in de samenleving

Nadelen 'weer thuis wonen'
- Niet geschikt voor alle kwetsbare inwoners (zelfstandigheid en haalbaarheid)
- Mogelijk grotere zorgvraag
- Mogelijk overlast

Voorwaarden 'weer thuis wonen'
- Goede match met woning en woonomgeving
- Voorbereiding op zelfstandig wonen
- Goede begeleiding
- Voorlichting buurtbewoners
- Samenwerking maatschappelijke partners
- Betrokkenheid vanuit de wijk (sociale infrastructuur)
- Spreiding over de wijken
- Mogelijk gespikkeld wonen (in de buurt van steunpunt)
- Mogelijk prikkelarm wonen aan buitenrand van de wijk
- Mogelijk geclusterd of gemengd wonen
- Nieuwe woonzorgconcepten voor aandachtsgroepen die niet volledig zelfstandig kunnen wonen (tussenvormen)

6.3 Woonzorgcirkels

Doelgroepen huisvesten in de nabijheid van voorzieningen om zo veel en zo lang mogelijk zelfredzaam te zijn.

Op individueel niveau is het inzetten op een zo grote en lang mogelijke zelfstandigheid en zelfredzaamheid van belang. Zelfstandigheid betekent voor jezelf kunnen zorgen, dus ook boodschappen kunnen doen, naar activiteiten kunnen gaan en de dokter kunnen bezoeken zonder hulp. Dit vraagt om nabijheid. Een deel van de ouderen wordt minder mobiel, kan minder ver lopen, rijdt wellicht geen auto meer of wordt afhankelijk van een rollator. Nabijheid kan ook van belang zijn voor kwetsbare inwoners met bijvoorbeeld een lichamelijke beperking.

Woonzorgcirkels zijn letterlijk cirkels op de kaart rond voor ouderen relevante voorzieningen als winkels, zorgpunten en ontmoetingsruimten. De cirkels hebben een maximale actieradius van 500 meter. Deze afstand is door ouderen nog (met een rollator) te overbruggen. Het uitgangspunt van de woonzorgcirkels is om de bouw van nieuwe woningen voor ouderen binnen die cirkels te concentreren. Een grotere dichtheid (meer hoogte) is aan te raden om de schaarse plekken optimaal te benutten. Ook het labelen van woningen binnen de cirkels maakt het mogelijk om deze specifiek toe te wijzen aan ouderen. Daarnaast kan het hanteren van woonzorgcirkels extra opties opleveren voor gerichte transformatie van bestaande bebouwing in deze cirkels. Dit kan ruimte creëren voor kleinschalige woonzorgvoorzieningen voor ouderen en kwetsbare inwoners.

Het eindbeeld is dat er meer ouderen in het centrum wonen, nabij bestaande voorzieningen, en juist minder in de uitleggebieden aan de randen van Leusden. Er zijn in het land voorbeelden van gemeenten die hier fors op inzetten (bijvoorbeeld Didam). Daarbij is het wel wenselijk om winkelcentra levendig te houden voor alle inwoners. Verder is het de vraag hoeveel potentiële ruimte er in Leusden is in dergelijke cirkels, omdat Leusden maar weinig resterende ruimte kent om te benutten.

Bijkomend voordeel van deze benadering is dat het efficiënter is om thuiszorg te leveren. Als ouderen meer geconcentreerd wonen hoeven zorgverleners minder heen en weer te rijden. De vraag is wel hoe zwaar dit argument weegt. De gemeente Leusden is niet vergelijkbaar met plattelandsgebieden waar dorpen ver uit elkaar liggen. Achterveld ligt in het buitengebied, maar de afstanden binnen de gemeente Leusden zijn beperkt. Maar hoe meer vraag naar zorg en welzijn zich binnen de cirkels

concentreert, hoe efficiënter instellingen hier zorg en welzijn kunnen leveren.
En ook bij deze denkrichting is de vraag of voldoende ouderen uiteindelijk bereid zijn te verhuizen naar het nieuwe aanbod. Zijn ze bereid hun tuin in te ruilen voor een betere bereikbaarheid van voorzieningen? Of gaan steeds meer ouderen in de toekomst hun boodschappen ook digitaal bestellen en thuis laten bezorgen?

Voordelen 'woonzorgcirkels'
- Voorzieningen in woonomgeving
- Langer zelfstandig en zelfredzaam
- In beweging blijven
- Sociale contacten, onderlinge ondersteuning
- Efficiënter leveren van zorg

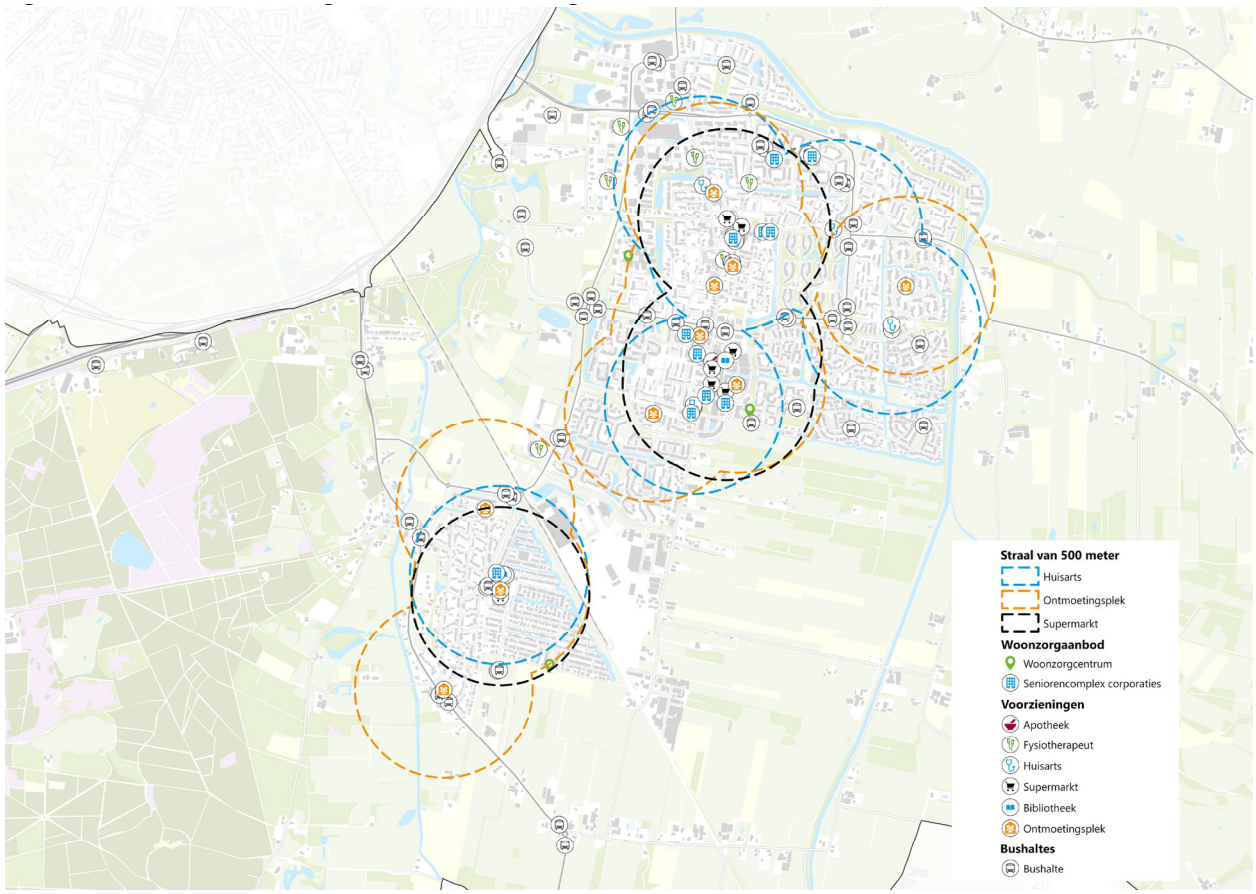
Nadelen 'woonzorgcirkels'
- Weinig bouwruimte binnen woonzorgcirkels
- Concentratie van ouderen rond voorzieningen
- Niet geschikt voor iedereen (zelfstandigheid en haalbaarheid)
- Druk op huisartsenzorg binnen woonzorgcirkel
- Kans op eenzaamheid, mogelijk geen onderlinge ondersteuning

Voorwaarden 'woonzorgcirkels'
- Inzet woonzorgcirkels bij keuzes voor de ruimtelijke omgeving: wat waar bouwen?
- Prioriteit voor ouderenwoningen of kleinschalige woon zorgvoorzieningen bij nieuwbouw en transformatie van bestaande bebouwing binnen woonzorgcirkels
- Labelen en toewijzen woningen aan ouderen of inwoners met een lichamelijke beperking
- Buiten de woonzorgcirkels: zorg in ieder geval voor een ontmoetingsplek
- Inrichting openbare ruimte: bereikbaarheid door looproutes en bankjes



Voorzieningenkaart van Leusden met woonzorgcirkels

Figuur 4: Leusden. Voorzieningenkaart met woonzorgcirkels



Bron: Companen (2024)

Op de kaart van Leusden is te zien dat grote delen van de bestaande woningvoorraad binnen cirkels van 500 meter vallen, waarbij wel opvalt dat de cirkels van de supermarkten niet overal samenvallen met de cirkels van de huisartsen. Ten noorden van het Centrum is de overlap het meest optimaal, zoals in de wijk Rozenboom.

Ook valt te zien dat de seniorencomplexen van de woningcorporaties - die potentieel geschikt zijn te maken als geclusterde woonvorm - vrijwel allemaal binnen deze cirkels liggen, zeker binnen de cirkels van de supermarkten. De uitbreidingsgebieden liggen echter hoofdzakelijk buiten de cirkels. Van het grootste uitbreidingsgebied, Tabaksteeg-Zuid, ligt maar een klein puntje (aan de noordwestelijke kant van Tabaksteeg-Zuid) binnen de 500-metercirkel van de bestaande supermarkt. Het zou er daarom voor pleiten om in dit puntje ruimte te reserveren voor enkele woongebouwen met gelijkvloerse seniorenappartementen. Buiten de cirkels is er meer ruimte voor geclusterde woningen in de vorm van hofjes. Door het gemeenschappelijke karakter van deze woonconcepten, waarbij bewoners elkaar kunnen helpen, is het minder noodzakelijk om voorzieningen op loopafstand te hebben.

Voorzieningenkaart van Achterveld met woonzorgcirkels

Figuur 5: Achterveld. Voorzieningenkaart met woonzorgcirkels



Bron: Companen (2024)

In Achterveld ligt de supermarkt aan de zuidzijde van het dorp, waardoor er enkele onbebouwde gebieden ten zuiden van Achterveld in de zwarte cirkel vallen. De geplande bouwlocaties in Achterveld liggen echter aan de noordzijde en vallen ook voornamelijk buiten deze cirkel. Het gezondheidscentrum met huisarts en apotheek ligt centraler, waardoor de blauwe cirkel dichter bij de bouwlocaties komt. De oranje cirkel rondom de ontmoetingsplekken overlapt wel deels met de bouwlocaties.

6.4 Geclusterd wonen

Inwoners uit dezelfde doelgroep wonen bij elkaar op een woonlocatie met eengemeenschappelijke ontmoetingsplek.

Met geclusterde woonvormen worden woonvormen bedoeld waarin mensen zelfstandig wonen, met eigen voorzieningen en sanitair, maar wel in een setting waarin een collectief element zit: zoals een gezamenlijke huiskamer of ontmoetingsruimte, een gezamenlijke tuin en andere gedeelde voorzieningen. Het idee van een ge-

clusterde woonvorm is dat mensen elkaar vaker tegenkomen, elkaar beter leren kennen en daardoor meer gaan 'omzien naar elkaar'. Hierdoor vergroot de kans dat men voor elkaar kan zorgen en wordt het moment dat er een beroep gedaan moet worden op formele zorg uitgesteld. Dit werkt kostenbesparend voor de maatschappij en maakt de zorg ondanks groeiende personeelstekorten langer houdbaar.

Het inzetten op doorstroming naar geclusterde woonvormen biedt een aantal voordelen. Er komen steeds meer alleenstaande ouderen die ook nog eens minder mobiel worden. Geclusterd wonen kan eraan bijdragen dat ouderen langer mee kunnen doen in de samenleving en gaat eenzaamheid tegen. De grotere nadruk op collectief wonen waarin ouderen elkaar steunen (dragende en vragende ouderen) houdt ouderen langer actief, betrokken en gewaardeerd in de samenleving.

Ook voor diverse aandachtsgroepen kan geclusterd wonen aantrekkelijk zijn: het biedt meer beschutting en veiligheid, en betere kansen op integratie in de samenleving en kunnen meedoen in de maatschappij. Vanuit gezamenlijke ruimten kan ook voor aandachtsgroepen 'gespikkelde' begeleiding worden geboden.

Het inzetten op geclusterde woonvormen betekent wel dat ouderen dan nog een keer moeten verhuizen. Zijn voldoende ouderen daartoe bereid? De verhuisgeneigdheid onder ouderen is nu laag, maar wellicht neemt die toe wanneer er aantrekkelijker woningaanbod wordt gebouwd. De vraag is daarbij wel of het aanbod echt als aantrekkelijk wordt gezien. Er is vermoedelijk onvoldoende ruimte in de uitbreidingslocaties om alle geclusterde woonvormen in de vorm van hofjes vorm te geven (dit kost veel grond per woning). Is een geclusterde woonvorm in appartementsvorm voldoende aantrekkelijk om de verhuisstap te maken?

Een andere vraag is of er onder de ouderen voldoende organisatiekracht zit om dit soort collectieve concepten te dragen, al dan niet ondersteund vanuit bijvoorbeeld welzijnswerk. Ook is het de vraag of het idee om als samenleving meer naar elkaar om te gaan zien wel realistisch is in een tijdgeest waarin er ook sprake is van individualisering en toenemende polarisatie.

Voordelen 'geclusterd wonen'
- Gemeenschappelijke voorzieningen
- Sociale veiligheid
- Sociale ontmoeting
- Bewoners kunnen elkaar helpen en ondersteunen
- Efficiënt leveren van zorg en ondersteuning

Nadelen 'geclusterd wonen'
- Verhuizen uit vertrouwde omgeving
- Meer afgescheiden leven van andere groepen in de samenleving
- Minder privacy, meer sociale controle

Voorwaarden 'geclusterd wonen'
- Aanbod van geclusterde woningen uitbreiden door:
  -nieuwbouw of transformatie
  - toevoegen ontmoetingsruimte aan seniorencomplexen van corporaties
- Minimaal 3-kamerwoningen voor ouderen
- Begeleiding voor aandachtsgroepen
- Stimuleren van ontmoeting
- Mogelijk ondersteuning vanuit welzijnswerk nodig

6.5 Gemengd wonen

Verschillende doelgroepen of zorgvragers en zorgdragers wonen gemengd op een woonlocatie met een gemeenschappelijke ontmoetingsplek.

Het is belangrijk om niet alleen in te zetten op clustering, maar ook op gemengd wonen. Niet alle ouderen willen uitsluitend tussen andere ouderen wonen, in een soort 'ouderenreservaat'. Veel mensen hechten juist aan menging van jong en oud door elkaar. Dit voelt natuurlijker, dan horen ouderen meer bij de samenleving. Ook biedt dit weer andere kansen op omzien naar elkaar en steun aan elkaar. De aanwezigheid van jongere buren maakt een concept minder kwetsbaar (stel dat een 'Knarrenhof' dubbel vergrijst en de verhouding tussen dragende en steunende ouderen in disbalans raakt?). Omgekeerd kunnen ouderen ook een rol spelen, bijvoorbeeld door op kinderen te passen. De vraag is wel of bijvoorbeeld gezinnen met jonge kinderen voldoende tijd hebben om meer naar oudere buren om te zien, of dat ze hun handen vol hebben aan hun eigen drukke leven.



Woonconcepten die in dit scenario passen zijn gemengd wonen en meergeneratiewonen. Bij gemengd wonen is er een mix van doelgroepen, zoals ouderen en studenten. Bij meergeneratiewonen is er een mix van leeftijden en huishoudens, zoals gezinnen met kinderen, alleenstaanden en ouderen. Het zorgt voor een sociaal netwerk, waarbij ouderen meer veerkracht en eigen regie houden. Voorbeelden van kleine woonconcepten zijn (pré-) mantelzorgwoningen en kangoeroewoningen, waarbij meestal verschillende generaties in een familie voor elkaar zorgdragen.

Gemengde woonvormen zijn ook relevant voor andere woonzorgdoelgroepen. Aandachtsgroepen als mensen met een beperking, uitstromers uit intramuraal wonen en statushouders kunnen baat hebben bij menging. Een gemeenschappelijke woonomgeving biedt meer onderlinge ondersteuning bij het zelfstandig wonen en maakt hun integratie in de samenleving kansrijker.

Bij gemengd wonen is het uitgangspunt dat er een goede balans moet zijn tussen zorgvragers en zorgdragers. Voor het goed functioneren van een gemengd woonconcept is een zorgvuldige selectie van de doelgroepen een belangrijke voorwaarde.

Voordelen 'gemengd wonen'
- Integratie in de samenleving
- Onderlinge hulp en ondersteuning is duurzamer geborgd dan bij een homogene groep waarin alle bewoners gelijktijdig een hoge leeftijd bereiken
- Welzijn door interactie tussen generaties en groepen

Nadelen 'gemengd wonen'
- Mogelijk botsing van leefstijlen

Voorwaarden 'gemengd wonen'
- Nieuwe woonconcepten voor gemengd wonen en meer generatiewonen
- Zorgvuldige selectie van doelgroepen bij gemengd wonen
- Balans tussen zorgvragers en zorgdragers
- Stimuleren van ontmoeting
- Mogelijk ondersteuning vanuit welzijnswerk nodig

7. Aandachtspunten voor beleid

Voor ouderen en aandachtsgroepen zijn er verschillende specifieke beleidsthema's die aandacht vragen. Deze beleidsthema's zijn relevant voor het langer en weer thuis wonen van deze doelgroepen.

7.1 Beleidsthema's voor ouderen

Woningen aanpassen
Een relatief groot deel van de woningvoorraad is nog niet geschikt voor mensen met een mobiliteitsbeperking, maar wel relatief eenvoudig geschikt te maken – bijvoorbeeld met een traplift. Goede informatievoorziening over de mogelijkheden van woningaanpassing kan inwoners stimuleren om hun woning tijdig aan te passen aan een situatie waarin zij te maken krijgen met mobiliteitsbeperkingen. In de begroting van Leusden moet er rekening mee gehouden worden dat als meer inwoners voor de kosten van woningaanpassingen een beroep gaan doen op de Wmo, dat de kosten voor de gemeente gaan oplopen. Om beter gebruik te maken van de potentie die aanwezig is in de bestaande woningvoorraad, kan er gericht gekeken worden naar mogelijkheden voor meergeneratiewoningen, (pré-)mantelzorgwoningen en woningsplitsing. Aandachtspunt hierbij is dat bestaande regels het vaak moeilijk maken om divers aanbod toe te voegen (bijvoorbeeld parkeernormen en kostendelersnorm). Door regels te versoepelen is het bijvoorbeeld mogelijk om woningsplitsing makkelijker te maken. Uiteraard is het wel van belang om randvoorwaarden te hanteren om een goed leefklimaat van de woningen te garanderen en de buurt leefbaar te houden.

Woningtoewijzing
Een deel van de 'geschikte' woningen in de gemeente Leusden (nultredenwoningen binnen de cirkels) wordt op dit moment bewoond door relatief jonge mensen waarvan verreweg de meesten geen mobiliteitsbeperkingen hebben. Als een groter deel van deze woningen zou worden toegewezen aan ouderen en mensen met een mobiliteitsbeperking, hoeven in de toekomst minder woningen te worden aangepast. Gericht labelen van woningen voor deze doelgroepen kan zorgen voor meer efficiency in het gebruik van geschikte woningen.

Bewustwording
Het is niet meer vanzelfsprekend dat er voor alle ouderen uitgebreide zorg of een woonzorgplek beschikbaar is. Voor ouderen betekent dit dat ze moeten nadenken over hoe zij willen wonen. Mogelijk moeten ze hun woning aanpassen of verhuizen naar een meer passende woning of woonomgeving. Het kan een financiële investering of hogere woonlasten betekenen om prettig te kunnen wonen in de toekomst. Bewustwording is nodig om vroegtijdig stappen te kunnen ondernemen.

Sociaal netwerk
Om eenzaamheid te voorkomen is een sociaal netwerk essentieel. Sociale contacten zijn goed voor het algemeen welbevinden. Het omzien naar elkaar en elkaar helpen draagt eraan bij dat ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen en vraagt minder professionele inzet. Voor sommige ouderen betekent dit in hun vertrouwde omgeving blijven, voor anderen kan verhuizen naar een nieuwe woonomgeving gericht op ontmoeting beter zijn. Het welzijnswerk kan hier ook een belangrijke rol in vervullen, zowel in bestaande als nieuwe wijken.

Zorgtechnologie
Ook technologie kan helpen om het werk van zorgpersoneel te verlichten. Daarnaast kan zorgtechnologie ervoor zorgen dat ouderen comfortabeler en veiliger kunnen wonen, en daarmee ook een verhuizing kunnen uitstellen. Via een tablet kunnen ouderen hun boodschappen bestellen, maar ook videobellen met een zorgverlener. Hoewel technologie soms als 'koud' wordt ervaren, kunnen goede toepassingen een grote bijdrage leveren aan de kwaliteit van leven van ouderen en andere mensen met een zorgvraag. De gemeente Leusden zal programma's ondersteunen die gericht zijn op het versterken van digitale vaardigheden bij ouderen.

Inrichting openbare ruimte
De groei van het aantal ouderen dat zelfstandig thuis woont stelt eisen aan de woonomgeving. Het gaat daarbij om zowel toegankelijkheid van de openbare ruimte (het wegnemen van letterlijke en figuurlijke drempels) als om de spreiding van voorzieningen. Een omgeving die uitnodigt tot ontmoeten en bewegen draagt bij aan een vitale samenleving waarin mensen elkaar kennen en naar elkaar omzien.
Omdat de nieuwbouw in de gemeente Leusden vooral buiten het bereik van voorzieningen zal plaatsvinden, is het belangrijk om te kijken naar manieren waarop mensen met een beperkte mobiliteit de voorzieningen zoals winkels toch kunnen bereiken. Goed openbaar vervoer verdient de voorkeur, vanuit het oogpunt van 'meedoen' en het versterken van zelfredzaamheid. Maar er zijn ook andere vormen van mobiliteitsbevordering mogelijk, zoals door vrijwilligers bemenste haal- en brengvoorzieningen (zoals bijvoorbeeld het bestaande Automaatje).

Mantelzorg mogelijk maken
Terwijl het aantal potentiële mantelzorgers daalt, stijgt tegelijkertijd het aantal mensen met een zorgvraag. Het idee dat alleen de familie de mantelzorg op zich neemt, is niet reëel. Er moet meer gestuurd worden op bewustwording dat niet alleen de familie, maar de bredere samenleving meer gaat omkijken naar elkaar. De huidige praktijk laat zien dat veel mantelzorgers te laat aan de bel trekken om ondersteuning, bijvoorbeeld omdat zij niet weten wat er allemaal mogelijk is en waar ze kunnen aankloppen. Ook wanneer het de wens van de mantelzorgontvanger is om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen, kan de mantelzorger zich schuldig voelen om de zorg over te dragen aan een ander – en dus overbelast raken omdat de zorg te zwaar is. Daarom is het essentieel om te blijven investeren in ondersteuning van mantelzorgers (advies, respijtzorg, logeerzorg). Daarnaast is het van belang aandacht te hebben voor een mogelijke tweedeling die ontstaat wanneer mensen straks wel of niet mantelzorg om zich heen hebben.

7.2 Beleidsthema's voor aandachtsgroepen

Betaalbare woningen voor uitstromers
Veel uitstromers en andere aandachtsgroepen zijn alleenstaanden met een zeer laag inkomen. Voor deze groep is het sturen op 30 procent sociale huur niet voldoende. Zij hebben enkel baat bij woningen onder de eerste aftoppingsgrens (€ 650,43 prijspeil 2024) om het betaalbaar te houden. Het is daarom belangrijk om te borgen dat een deel van de nieuwbouw van sociale woningen in bijvoorbeeld Tabaksteeg-Zuid bestaat uit woningen onder de eerste aftoppingsgrens, zodat deze nieuwbouwwijk straks een bijdrage kan leveren aan een betere spreiding van aandachtsgroepen over de hele gemeente. Ook kunnen er, bijvoorbeeld in prestatieafspraken, nadere afspraken gemaakt worden met woningcorporatie Omthuis over een optimale spreiding van woningen in deze prijsklasse binnen de bestaande woningvoorraad. Daarbij kan het meerhurenbeleid van Omthuis worden ingezet, zodat er meer betaalbare woningen bijkomen in verschillende buurten en wijken.

Verdeling uitstromers over regiogemeenten
De meeste regionale intramurale zorginstellingen bevinden zich in de centrumgemeente Amersfoort. Op basis van regionale afspraken worden in de lokale huisvestingsverordeningen urgentieregelingen opgenomen voor een eerlijke verdeling (faire share) van uitstromers over de regiogemeenten. Waar eerder de centrumgemeente voor woonruimte moest zorgen, zijn nu alle regiogemeenten medeverantwoordelijk voor de huisvesting van uitstromers. Voormalige inwoners van de gemeente Leusden kunnen daardoor ook weer terugkeren naar hun oorspronkelijke woonplaats. De verdelingsafspraken (bijvoorbeeld naar woonplaatsbeginsel of inwonertal) zullen ertoe leiden dat de gemeente Leusden waarschijnlijk meer uitstromers gaat huisvesten dan voorheen. Gemeenten kunnen ook een regionale uitruil doen. Het betekent een keuze voor welke gemeente een bepaalde aandachtsgroep huisvest en daarvoor de nodige ondersteuning of zorg organiseert. Dit kan zowel gaan om

uitstromers als over de spreiding van intramurale voorzieningen over de regiogemeenten.

Samenwerking maatschappelijke partners
Voor een goede uitstroom uit intramurale zorginstellingen naar zelfstandig wonen is samenwerking tussen maatschappelijke partners van belang. Het begint met kennisdelen, duidelijke werkafspraken en overleg tussen gemeente, woningcorporatie en zorginstellingen. Daarnaast is het goed om de lokale infrastructuur in de wijk (zoals eerstelijnszorg, wijkbeheerder, buurthuis en wijkvereniging) te betrekken. In dit kader is de pilot met de wijk-GGD'er van toepassing, waar ook een preventieve werking vanuit gaat.

Stimuleren van ontmoeting
Het begint ermee dat inwoners elkaar kennen, elkaar ontmoeten en weten waar ze een ander mee kunnen helpen. Belangrijk hierbij zijn mogelijkheden voor ontmoetingen nabij de woning, zoals buurthuizen/-kamers. Opbouwwerk kan bijdragen aan gemeenschapsvorming. De inzet van welzijnswerkers en jongerenwerkers die verbinding onderling, en verbinding met de buurt mogelijk maken. Projecten voor 'gemengd wonen', waarbij mensen met en zonder zorgvraag bij elkaar wonen, bieden kansen om het omzien naar elkaar te versterken. Wederkerigheid is hierin het fundament. Bij nieuwbouw moet aan de voorkant al nagedacht worden over het stimuleren van ontmoeting. Samenwerking tussen organisaties als ontwikkelaars en welzijnspartijen is hierbij essentieel, bijvoorbeeld om afspraken te maken over het toevoegen van een ontmoetingsruimte in een nieuwbouwcomplex.

Zachte landing in de wijk
Om de overgang naar zelfstandig wonen in de wijk goed te maken is goede voorbereiding en begeleiding van uitstromers essentieel. Daarnaast is voorlichting van buurtbewoners belangrijk om acceptatie in de buurt te vergroten. De match met de woning en woonomgeving is van groot belang. Anders kan het tot een grotere zorgvraag en overlast leiden en meer druk zetten op de huisarts en wijkagent.

Woonconcepten voor kwetsbare doelgroepen
Voor sommige kwetsbare doelgroepen is het nodig om woonconcepten te ontwikkelen. Helemaal zelfstandig wonen is namelijk niet voor iedereen haalbaar. Begeleid en beschermd wonen is gericht op leren en doorstromen en daarmee tijdelijk. Het ontbreekt aan een beschutte tussenvorm voor permanente bewoning. Ook zijn er kwetsbare inwoners die ouder worden. Met hun specifieke zorgbehoefte kunnen zij niet terecht in de reguliere ouderenzorg.



8. Verschillende beleidsrichtingen toepassen in één woningbouwprogrammering

Wanneer we de verschillende beleidsrichtingen ruimtelijk combineren, dan krijgen we voor de Leusdense situatie een meer logische combinatie in één woningbouwprogrammering. Samenvattend kent die de volgende elementen:

- Bestaande woningvoorraad: de meeste ouderen zullen langer thuis blijven wonen in hun huidige woning. Zo'n driekwart van de bestaande woningen is daar geschikt voor of met aanpassingen geschikt voor te maken. In de eigen woning blijven is voor veel ouderen ook de eerste voorkeur en houdt bestaande netwerken in stand. De bestaande voorraad ligt bovendien gunstiger ten opzichte van voorzieningen dan de nieuwbouwlocaties. Nadeel van deze benadering is wel dat de doorstroming niet groot is en er daardoor een mismatch bestaat van veel kleine huishoudens in grote woningen. Toch kiest de gemeente Leusden ervoor het langer thuis wonen te ondersteunen. Dit omdat er voor passende nieuwbouw onvoldoende plek is en deze plekken ook vaak te ver van voorzieningen liggen.

- Daar waar in de bestaande woningvoorraad kwalitatieve vraagstukken zijn (woningen die niet meer aan de vraag voldoen), kan met herstructurering ruimte worden gevonden voor het toevoegen van nultredenwoningen voor ouderen op korte afstand van bestaande voorzieningen.

- De gemeente Leusden moet niettemin toch minimaal een kwart van de vergrijzing opvangen in nieuwbouw, terwijl momenteel ook ruim een kwart van de huidige ouderen in een niet-geschikte woning woont. Dit vraagt om de toevoeging van 250 tot 300 ouderenwoningen tot en met 2030 en nog minimaal zoveel in de periode tot 2040. Daarbij kan een deel worden ingezet in de vorm van geclusterde woonvormen: in 'hofjes' of in appartementengebouwen met gezamenlijke voorzieningen. In dergelijke geclusterde woonvormen kunnen mensen meer naar elkaar omzien en kan het beroep op formele zorg lager uitvallen of in ieder geval worden uitgesteld. Omdat er in de bestaande sociale huurvoorraad voldoende ruimte lijkt te zijn om via het bijplaatsen van ontmoetingsruimten te komen tot extra geclusterde woonvormen, is het belangrijk om de geclusterde woonvormen in de nieuwbouw vooral te richten op de koopsector.

- Ruimtelijk kan er gekeken worden naar de bestaande voorzieningen, zoals winkels en huisartsen. Door nieuwbouw voor ouderen vooral te concentreren binnen woonzorgcirkels rond deze voorzieningen vergroten we de kans op zelfstandigheid op hogere leeftijd. Wanneer we kijken naar de kaart van het grootste uitbreidingsgebied Tabaksteeg-Zuid, dan ligt de noordwestelijke zone hiervan het dichtst bij de bestaande voorzieningen. Het zou voor de hand liggen om daarom in het noordwesten van Tabaksteeg-Zuid zelfstandige seniorenappartementen te realiseren, nabij de voorziengen. Meer naar het zuiden (te ver van de voorzieningen) kan dan ruimte gevonden voor enkele hofjes van geclusterde woningen, omdat in een dergelijk woonconcept de nadruk minder ligt op zelfstandig de winkel kunnen bereiken en meer op elkaar ondersteunen (de ene buur heeft nog wel een auto, de andere buur is handig met digitaal bestellen, etc). Bij deze hofjes zou de nadruk moeten liggen op koop, omdat er in de toekomst met name een grotere vraag zal ontstaan naar geclusterde koopvormen.

Voor Achterveld Noordoost geldt in mindere mate hetzelfde, al ligt dit dichter bij de cirkels. Ook hier lijkt het logisch om appartementen te realiseren zo dicht moge-

lijk aan de kant van het bestaande dorp, en hofjes meer naar de rand van het dorp.

- Voor bijzondere aandachtsgroepen is vooral betaalbaarheid van belang. Het is daarom nodig om in de nieuwe wijken voldoende woningen toe te voegen met een huur onder de 1e aftoppingsgrens. Op die manier kunnen deze groepen ook in nieuwe wijken een plek vinden en vindt er minder concentratie van uitstroom en urgenten plaats in de bestaande wijken. Voor de 30 procent sociale huur in Tabaksteeg-Zuid ligt een invulling specifiek gericht op ouderen niet zo voor de hand (er is voldoende potentie in de bestaande sociale voorraad, die bovendien gunstiger ligt ten opzichte van voorzieningen). Het toevoegen van kleine woningen onder de eerste aftoppingsgrens heeft daarentegen des te meer prioriteit in Tabaksteeg-Zuid en Achterveld Noordoost, om op die manier optimaal bij te dragen aan een betere spreiding van bijzondere aandachtsgroepen over het hele grondgebied van de gemeente Leusden.



9. Afkortingen en definities

Amv - alleenstaande minderjarige vreemdeling
BW - Beschermd Wonen
GGZ - Geestelijke Gezondheidszorg
GHZ - Gehandicaptenzorg
VG/LG/ZG - verstandelijk/lichamelijk/zintuiglijk gehandicapt
Wlz - Wet langdurige zorg
Wmo - Wet maatschappelijke ondersteuning
Zvw - Zorgverzekeringswet

Nultredenwoning
Nultredenwoningen zijn zelfstandige woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn. Dit houdt in dat de woningen bereikbaar zijn zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat woonkamer, keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer bereikbaar zijn zonder trappen (intern toegankelijk). Deze woningen zijn toegankelijk bij oplevering van nieuwbouw of verbouw en behoeven geen grotere aanpassing meer. Bijvoorbeeld, een reguliere eengezinswoning die wordt aangepast met een traplift is geen nultredenwoning.

Geclusterde woonvorm
Geclusterde (ouderen)woningen zijn woningen die voldoen aan de definitie voor nultredenwoningen in een geclusterde woonvorm. Geclusterd betekent dat deze woonvormen ingericht zijn op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan en samenredzaamheid wordt bevorderd. Er moet daarom een ontmoetingsruimte inpandig aanwezig zijn of op loopafstand voor ouderen (bv. ca. 100 m). Die ruimte moet gericht zijn op ontmoeting van bewoners en eventueel buurtbewoners en op een open en transparante basis te gebruiken zijn. Landelijk wordt bij clustering uitgegaan van een schaal van minimaal 12 woningen. Het verdient aanbeveling dat de woningen dementievriendelijk ingericht worden. Voorbeelden van geclusterde woonvormen kunnen onder andere hofjeswoningen, serviceflats, aanleunwoningen en seniorenflats zijn. Ook in dit type woning kan onder voorwaarden (Wlz) zorg geleverd worden.

Zorggeschikte woning
Zorggeschikte woningen zijn zelfstandige nultredenwoningen waarin Wlz zorg geleverd kan worden aan bewoners en die onderdeel zijn van een geclusterde woonvorm (zie definitie nultredenwoningen en geclusterde woningen). Om alle vormen van zorg te kunnen leveren dienen deze wooneenheden en de woonvorm rolstoelgeschikt te zijn, met voldoende ruimte om zorg te verlenen. De woningen zijn dementievriendelijk ingericht. Woningen die vallen onder de categorie Bouw Advies Toegankelijkheid (BAT) 3 of 4 en Woonkeur 6 vallen binnen deze definitie.

Levensloopgeschikte woning
Woning die geschikt is voor bewoning in alle levensfasen. Bewoners kunnen er zo lang mogelijk blijven wonen, ook als hun levensomstandigheden veranderen door bijvoorbeeld ouderdom, ziekte of handicap. Het is een woning die toegankelijk is zonder trappen te lopen, waarin alle primaire functies (badkamer, toilet, keuken, woonkamer en een slaapkamer) bereikbaar zijn zonder trappen te hoeven lopen en waarin voorzieningen zijn getroffen om de woning veilig en comfortabel te maken voor mensen met een lichte functiebeperking.

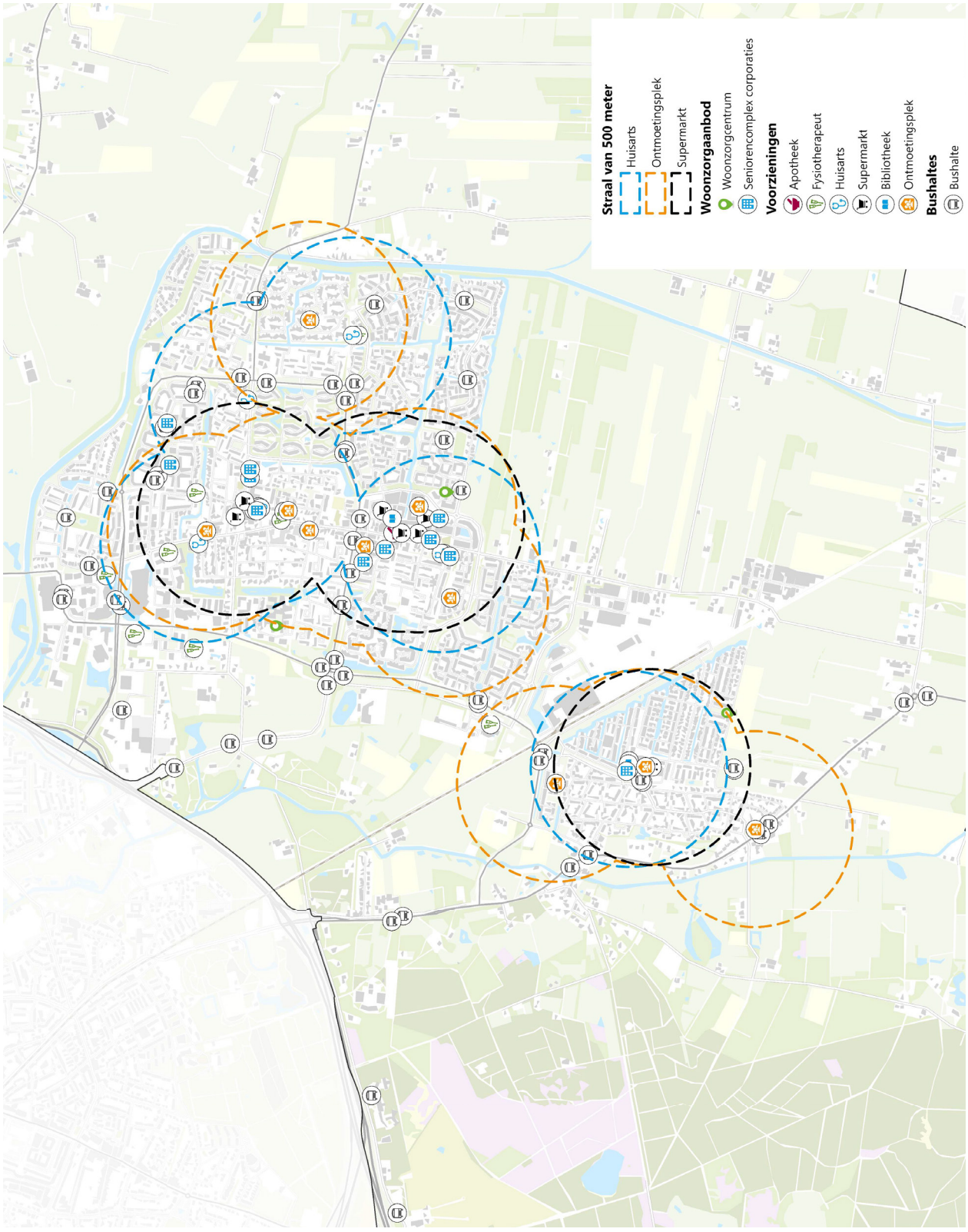
Potentieel levensloopgeschikte woning
Woning die met relatief eenvoudige ingrepen geschikt te maken is voor bewoning in alle levensfasen.

Geclusterd en gespikkeld wonen (voor doelgroepen als mensen met een verstandelijke beperking)
- Geclusterd wonen is begeleid of beschermd wonen in een (on)zelfstandige woonruimte, met andere cliënten in hetzelfde complex en met een ontmoetingsruimte in de directe omgeving. De woningen zijn geschikt voor bewoners met een zwaardere zorgvraag.
- Gespikkeld wonen houdt in dat iemand zelfstandig woont, in de nabijheid van een steunpunt waarvandaan ondersteuning en zorg kan worden geleverd.

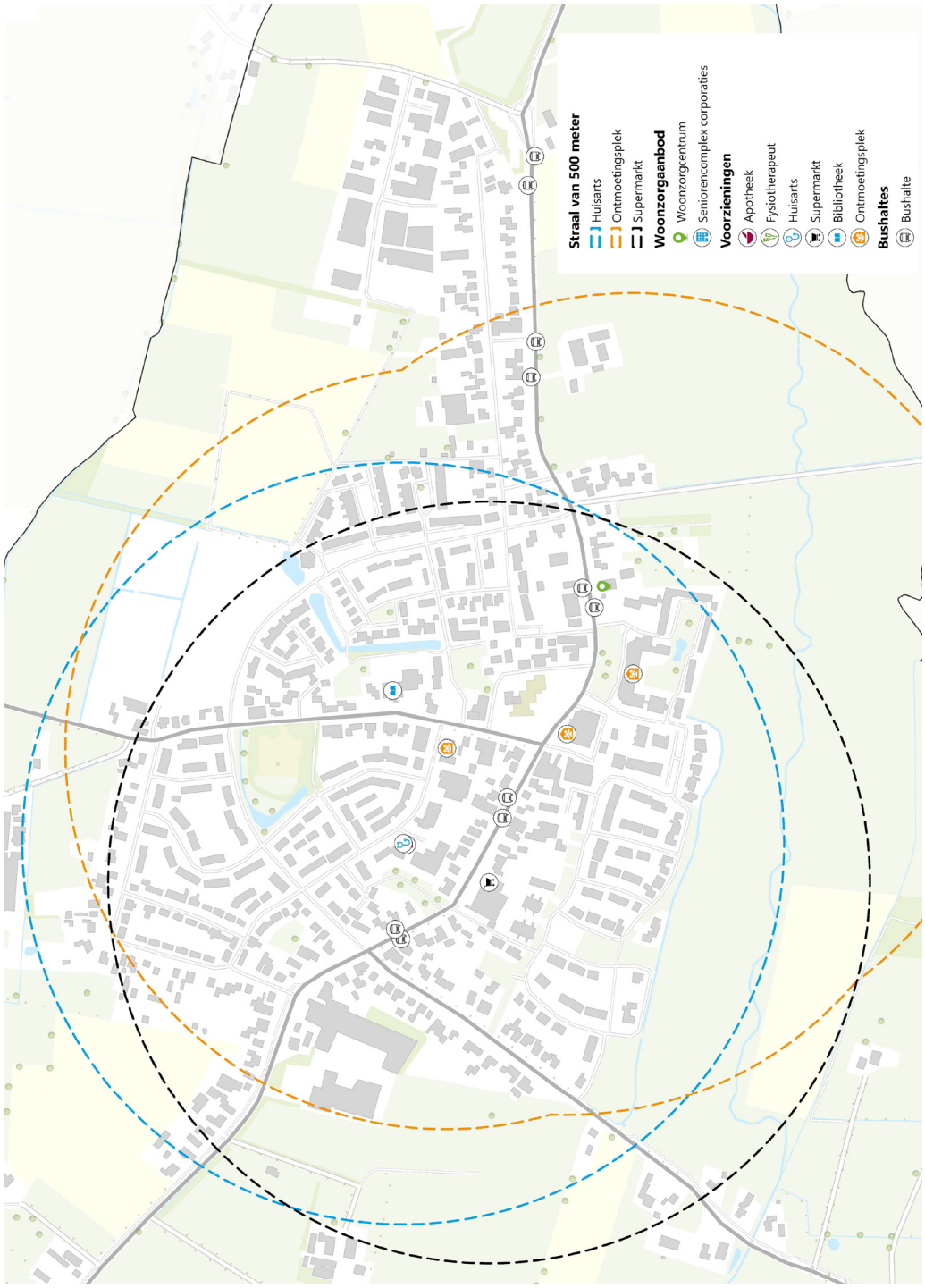
Beschermd thuis
Deze vorm van beschermd wonen wordt ingezet in de eigen woning, waarbij de bescherming wordt geregeld via telefonische dienstverlening. Dit betekent dat de cliënt zelf in staat moet zijn om zijn hulpvraag te stellen. Het gaat om inwoners met een psychische of psychosociale problemen die zich zonder deze bescherming niet kunnen handhaven in de samenleving.

Onbezorgd wonen: hieronder verstaan we:
- Er zijn voldoende woningen beschikbaar voor de inwoners van de gemeente;
- Er zijn voldoende passende woningen waar het gaat om type woning, koop of huur en prijsklasse;
- Er zijn voldoende woningen (eventueel na aanpassing) die aansluiten bij de levensfase van de inwoners;
- Inwoners voelen zich thuis in hun woonomgeving: ze kennen de buurtbewoners en voelen zich er veilig; men kijkt naar elkaar om of woont samen in geclusterde woningen;
- Inwoners wonen in een woonomgeving die uitnodigt om te bewegen en elkaar te ontmoeten, die duurzaam, gezond en prettig is;
- Inwoners krijgen zorg of ondersteuning wanneer daar behoefte aan is. Dit kan zowel professionele hulp zijn als mantelzorg van familie, buren of lokale organisaties.

Bijlage 1: Woonzorgcirkels Leusden



Bijlage 2: Woonzorgcirkels Achterveld



Bijlage 3: Woonzorgvisie: stappen, bronnen en betrokkenen

Fasen in het opstellen van de Woonzorgvisie

1. Woningmarkt en trends en ontwikkelingen in beeld (juni 2023 tot augustus 2024)
   Verschillende bronnen zijn gebruikt om een beeld te krijgen van de huidige en toekomstige Leusdense woningmarkt:

2. Opstellen concept Woonzorgvisie en inspraak (juli-november 2024)
   Op basis van al deze informatie is in de periode juli- september het concept voor de Woonzorgvisie opgesteld. Deze is aan het college voorgelegd om vrij te geven voor inspraak. De inspraak heeft plaatsgevonden in de periode oktober-november.

3. Opstellen uitvoeringsprogramma (oktober 2024- mei 2025)
   Parallel aan de inspraak- en vaststellingsprocedure is het uitvoeringsprogramma voor de Woonzorgvisie opgesteld. Hiervoor zijn intern en extern gesprekken gevoerd met relevante partijen.

4. Opstellen van de definitieve Woonzorgvisie en vaststelling door de raad (december 2024-maart 2025)
   Op basis van de inspraak is in december-januari de definitieve versie opgesteld en voor besluitvorming voor gelegd aan college en raad. Deze is voorzien in de periode januari-maart 2025. Het college stelt het conceptuitvoeringsprogramma vast. Voor definitieve vaststelling vraagt het college de raad om een zienswijze op het uitvoeringsprogramma.

Gebruikte bronnen

- Woningmarktonderzoek Leusden (juni 2023- februari 2024) opgesteld door Companen. Betreft bronnenonderzoek en toetsing in gesprekken met stakeholders.
- Online enquête via sociale media voor verdieping van het woningmarktonderzoek (maart-april).
- Provinciaal onderzoek naar de woonzorgbehoefte ouderen en overige aandachtsgroepen (juni 2024).
- Diverse andere bronnen zoals CBS, Woningnet[1], publicaties.
- Consultatie van diverse interne en externe betrokkenen over (deel-)thema's.

Gesprekspartners (incl. gesprekspartners Woonzorgvisie):

- Woningcorporatie Omthuis
- Enkele lokale makelaars
- HLVE
- Lariks
- Werkgevers (w.o. zorg en onderwijs)
- Wijkpolitie en buurtbemiddeling
- Inwoners tijdens inloopavonden 7 mei en 16 september
- Diverse vertegenwoordigers van inwoners (SOL, Duwgroep, DAVA)
- Participatieraad
- Diverse aanbieders van zorg
- Enkele wijkverenigingen

1. Woningnet, regionale inschrijving- en woonruimteverdelingssysteem van de corporaties.