

Nota Wonen en Zorg

Mensen voorop, schaarste verdelen en veerkracht versterken



Gemeente Arnhem
November 2022

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Doel en afbakening	5
Visie op wonen en zorg	7
De vier Arnhemse uitdagingen	11
Uitvoering en actielijnen	34
Samenvatting	35

Bijlagen

- Bijlage 1: Lijst met afkortingen, definities en begrippen
- Bijlage 2: Wetten en regels
- Bijlage 3: Wie werkten mee aan deze woonzorgvisie?
- Bijlage 4: Welke documenten gebruikten we?
- Bijlage 5: Moties en toezeggingen

Voorwoord

Mensen voorop, schaarste verdelen en veerkracht behouden

Arnhem wil een inclusieve stad zijn. Die ambitie wordt breed gedragen. Arnhemmers hebben recht op een veilig thuis in een prettige wijk en perspectief om zich te ontwikkelen. Arnhem voelt zich ervoor verantwoordelijk dat elke inwoner geschikte huisvesting heeft (of deze binnen een acceptabele termijn kan vinden) in een prettige leefomgeving met voldoende (zorg)voorzieningen. Op dit moment kunnen we dat onvoldoende waarmaken.

Wonen, zorg en omkijken naar elkaar

Wonen en zorg vormen samen een belangrijke basis van een gelukkig, gezond en productief leven. Een prettig en betaalbaar thuis is een eerste levensbehoefte. Net als zorg, als je daarvan afhankelijk bent. Om volwaardig mee te kunnen doen en om mee te kunnen tellen in de samenleving, zijn passend wonen, voldoende beschikbare zorg én omkijken naar elkaar belangrijk. Deze onderwerpen zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. We weten dat onze samenleving van samenstelling verandert. Ook de komende jaren neemt naar verwachting het aantal ouderen, mensen met verward gedrag en mensen met een zorgbehoefte toe. Daar horen bepaalde type woningen en woonvormen bij.

Het clusteren van mensen met een zorgvraag is soms wenselijk vanuit het perspectief van het verstrekken van zorg, maar soms juist niet gezien het effect op een buurt. Zo en op vele andere manieren hangen wonen en zorg met elkaar en met de buurt samen. Daarom is een visie op wonen en zorg, waarbij deze thema's in samenhang worden bekeken, van belang.

Schaarste en veerkracht bijten elkaar

De uitdagingen op het gebied van wonen en zorg anno 2022 zijn groot, complex én urgent. Groepen verdringen elkaar en concurreren om de schaarse betaalbare woningen. Uitstromen vanuit jeugdzorg, beschermd wonen en maatschappelijke opvang naar een geschikte woonplek in Arnhem is moeilijk. Nederland vergrijsst en de groep alleenstaande ouderen neemt snel toe. Eenzaamheid is een steeds groter probleem. De vraag is hoe we in de gezonde en vitale leefgemeenschappen behouden en creëren. Mensen met een zorgvraag zijn qua inkomen veelal aangewezen op een sociale huurwoning. De spreiding van sociale huurwoningen over de verschillende wijken in Arnhem is ongelijk. Kwetsbare inwoners zijn vaak aangewezen op sociale huurwoningen.



Daardoor staat de leefbaarheid in een aantal Arnhemse wijken onder druk. Door minder groepen in deze wijken te laten landen, neemt de druk op de wachtlijsten om uit te stromen juist weer toe. En vice versa. Het toevoegen van woningen en meer spreiding van sociale woningen over heel Arnhem zijn speerpunten. Door procedures, de arbeidsmarkt, bouwprijzen, een beperkt aantal locaties en stikstofproblematiek is dat complex en tijdrovend. Ook de zorg verandert. De landelijke koers is dat mensen langer zelfstandig thuis wonen in de buurt. Technische hulpmiddelen en digitale hulpverlening veranderen de manier waarop we zorg kunnen verlenen. We zien een toenemend tekort aan zorgpersoneel en mantelzorgers. Creatieve oplossingen waarbij we over de muren van de zorg kijken is noodzakelijk.

Idealisme en realisme hand in hand

Het thema Wonen en Zorg is een onderwerp dat om visie, keuzes én actie vraagt. En om de realiteitszin dat we het ook daarmee niet op korte termijn allemaal kunnen oplossen.

We zijn naast idealistisch ook realistisch. Het gaat niet lukken om onze ambities binnen een paar jaar te bereiken. Wel zien we kansen. Niet om het hele vraagstuk op korte termijn op te lossen. Wel om richtinggevende keuzes te maken, creativiteit in te zetten en de druk te verlichten. In Arnhem gaan we aan de slag met wat er wél kan.

Namens het college,

Paul Smeulders

Coördinerend wethouder thema wonen en zorg



Doel en afbakening

Visie én actielijnen

Deze Nota Wonen en Zorg is een vertrekpunt en geeft duidelijkheid over waar de gemeente de komende jaren wel en juist niet op inzet op het gebied van wonen en zorg. Het is meer dan alleen een visie. We zetten ook een stap verder. Naast een visie bevat dit document ook de Arnhemse uitdagingen en keuzes op dit gebied.

Bijzondere-, kwetsbare- of aandachts-groepen?

Mensen die afhankelijk zijn van zorg worden vaak bijzondere doelgroepen, aandachtsgroepen of kwetsbare groepen genoemd. In onze ogen zijn alle Arnhemmers bijzonder. We gebruiken daarom het woord groepen.

- Dak- en thuislozen;
- Mensen die uitstromen uit intramurale voorzieningen vanuit jeugdzorg, beschermd wonen, maatschappelijke opvang, vrouwenopvang, detentie;
- Statushouders;
- Arnhemmers die rolstoelafhankelijk zijn;
- Sociaal, medisch en mantelzorgurgenten;
- Ouderen met een zorgvraag;
- Inwoners met een sociale, psychische of lichamelijke zorgvraag.

We gaan niet in op studenten, woonwagenbewoners en arbeidsmigranten. Zij hebben een andersoortige woonvraag en geen specifieke zorgbehoefte. Zij doen ook in principe geen beroep op hetzelfde woonaanbod waar de andere groepen op aangewezen zijn. Het vraagstuk rondom de totale woonmarkt wordt in de Woonvisie opgepakt. Ook op asielzoekers en vluchtelingen gaan we niet in. De huisvesting van deze groepen wordt anders en met het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) georganiseerd.

Statushouders nemen we wel mee in deze nota. Dat doen we omdat de huisvesting van statushouders een wettelijke verplichting is, zij zijn aangewezen op dezelfde woningen als de andere groepen waar we op in gaan. Bovendien is goede begeleiding bij het integreren in de wijken essentieel.



Aansluiten op het Landelijk Programma's 'Een thuis voor iedereen' en 'Wonen Ondersteuning en Zorg voor Ouderen'

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft in 2022 op vier gebieden programma's opgesteld. Eén van die programma's is 'Een thuis voor iedereen'. Het gaat over voldoende betaalbare woningen voor alle groepen en een evenwichtige verdeling over gemeenten. De Minister van Volksgezondheid, Wetenschap en Sport presenteerde in juli 2022 het programma 'Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen'. Met dit programma wordt beoogd dat ouderen zo lang mogelijk regie op hun eigen leven kunnen houden. De landelijke norm is: zelf als het kan; thuis als het kan; digitaal als het kan. In deze nota sluiten we aan op deze landelijk programma's waarbij we natuurlijk ook de menselijke kant in het oog houden.

Samenhang visie Sociaal Domein, Woonvisie en regionale Woonzorgvisie

Iedere gemeente is verplicht een woonzorgvisie op te stellen. Met deze nota voldoet Arnhem daaraan. Arnhem heeft sinds 2021 een heldere en krachtige visie op het sociaal domein met doelen voor 2040. In 2023 wordt een nieuwe Woonvisie opgesteld. De visie op het Sociaal Domein en de Woonvisie hangen nauw samen met deze nota Wonen en Zorg. De visie op het Sociaal Domein wordt in deze nota vertaald naar het thema wonen en zorg. Voor de op te stellen Woonvisie slaan we in deze nota op het gebied van zorg en wonen al een paar piketpalen.

Arnhem is deelnemer van een koploperregio, die in 2023 als een van de eerste in Nederland start met het ontwikkelen van een regionale woonzorgvisie. In de regionale woonzorgvisie worden met de regionale partners afspraken gemaakt over de regionale verdeling van woon-zorgaanbod. Deze nota Wonen en Zorg biedt daarvoor aanknopingspunten maar laat ook ruimte voor regionale afstemming. De koplopers worden financieel en inhoudelijk ondersteund door het Rijk, kenniscentrum Platform 31 en Provincie Gelderland.

Geen tekentafel

In Arnhem geloven wij dat de stad niet ontstaat achter de tekentafel maar dat mensen de stad maken. Deze nota is niet achter de tekentafel ontstaan. Bijlage 3 geeft een overzicht van wie we spraken. Naast verhalen hebben we gebruik gemaakt van cijfers. De bronnen daarvan vermelden we.

Status en looptijd

De nota wordt door de gemeenteraad vastgesteld. Het is een meerjarig document met een tijdshorizon van vijf jaar. De visie staat voor vijf jaar. De uitvoeringsagenda werken we verder uit en passen we minimaal eens per twee jaar aan.

Visie op Wonen en Zorg

Een visie en missie geven aan hoe je naar de wereld kijkt en wat je in de toekomst wilt bereiken. Het is een ambitie die inspireert en motiveert. De werkelijkheid is weerbarstiger en minder maakbaar. Een ambitieus, richtinggevend en lonkend perspectief helpt bij het maken van keuzes en het bereiken van resultaten. Ook al is het vaak makkelijker gezegd dan gedaan.

Drie richtinggevende principes

Arnhem streeft naar een inclusieve samenleving. Een ongedeelde stad waarin iedereen een plek kan vinden. Dit betekent dat mensen met een zorgvraag zo passend mogelijk kunnen wonen in de buurten en wijken waar ze dat willen, met oog voor het goed kunnen faciliteren van de begeleidings- of zorgvraag. De visie op het Sociaal Domein geeft richting aan onze visie op Wonen en Zorg. De drie richtinggevende principes uit het Sociaal Domein zijn:

1. Iedere Arnhemmer heeft dezelfde kansen op ontwikkeling en kan het maximale uit zichzelf halen.
2. Een stabiele basis voor alle Arnhemmers waaronder een geschikte woning en een veilige leefomgeving.
3. Alle Arnhemmers kunnen in veiligheid en vrijheid leven. Verscheidenheid en acceptatie kenmerken onze stad.

Deze principes verbinden we in deze nota met ontwikkelingen rond het thema wonen en zorg. We werken het uit naar Arnhemse keuzes als het gaat om huisvesting van groepen met een begeleidings- of zorgvraag. We bieden inzicht in de woonzorgopgave en maken inzichtelijk wat nodig is om inwoners met een zorgvraag zo zelfstandig en vitaal mogelijk te laten wonen. Dat vormt een basis van waaruit de betrokken partners in gezamenlijk overleg passend aanbod creëren en verantwoorde meerjarige investeringen in wonen en zorg kunnen doen.



Missie: ons ideaal op het gebied van wonen en zorg

We streven ernaar dat elke Arnhemmer een stabiel en fijn thuis heeft. Dat iedereen woont in een geschikte en betaalbare woning in een buurt met voldoende voorzieningen passend bij diens levensfase en zorgvraag. Voor iedereen is onderdak en de begeleiding of zorg die nodig is om prettig te kunnen wonen. Vanuit regie op het eigen leven of als je door een toenemende of afnemende zorgvraag een ander (t)huis wenst, is dit binnen een acceptabele termijn te vinden. Nieuwkomers en inwoners met zorgvragen en verschillende achtergronden zijn welkom in alle Arnhemse wijken en regio-gemeenten. De veerkracht van de Arnhemse wijken en regio is groot genoeg om de vraagstukken die bij een samenleving horen samen op te vangen. Alle Arnhemmers voelen zich thuis in hun wijk en woning.

Waar knelt het in Arnhem?

De werkelijkheid is weerbarstiger en niet voor niets zijn wonen en zorg urgente en actuele thema's. Beknopt weergegeven zien we in Arnhem op het gebied van wonen en zorg onderstaande vraagstukken.

Schaarste passende woningen

Er zijn onvoldoende (passende) woningen beschikbaar om alle Arnhemmers met en zonder zorgvraag passend en betaalbaar te laten wonen. Het verdelen van vrijkomende woningen tussen alle verschillende groepen is een vraagstuk van schaarste. Groepen concurreren ongewild en soms onbewust met elkaar. Als we het percentage bewoners dat we bemiddelen verlagen ten gunste van regulier woningzoekenden, lopen wachttijden voor mensen die uitstromen uit maatschappelijke opvang en instellingen op. Andersom komen er minder woningen voor regulier woningzoekenden beschikbaar als we de wachttijden van uitstromers terugdringen door meer woningen te bemiddelen. We hebben geen eenduidig antwoord op de vraag wie de meeste voorrang krijgt bij de verdeling van de schaarste. Dat betekent niet dat we zomaar wat doen. Zaken worden goed en volgens verschillende routes afgewogen. We zien dat door de schaarste mensen en instellingen regels proberen te omzeilen om toch aan een woning te komen. De vraag is hoe we de gehanteerde methodieken beter op elkaar afstemmen en tegelijkertijd voldoende ruimte bieden voor weloverwogen maatwerk.

Stagnerende doorstroming

Doorstroming vanuit intramurale instellingen en maatschappelijke opvang naar zelfstandig wonen of wonen met begeleiding stagneert. Jongeren verblijven soms maanden langer in een instelling dan noodzakelijk is. Stromen zij wel uit, dan zijn nazorg en begeleiding bij uitstroming een aandachtspunt. We zien nu te vaak dat iemand terugvalt. Beide situaties zijn in eerste plaats onwenselijk voor de persoon zelf. Daarnaast zorgt het voor langere wachtlijsten in de zorg en hoge maatschappelijke kosten.

Aanpassen of verhuizen?

Er is een spanning tussen het aanpassen van woningen om ze geschikt te maken enerzijds, en verhuizen naar een passende woning anderzijds. Veel ouderen wonen in woningen die niet meer passend zijn bij hun levensfase of zorgvraag maar kunnen of willen niet doorstromen. Het aanpassen van woningen vanuit de Wmo kost veel (maatschappelijk) geld en is niet altijd de oplossing voor de hele zorgvraag. Bewoners met een zorgvraag onderkennen obstakels bij het aanpassen van hun woning of het vinden van een passende woning in hun vertrouwde wijk en in de nabijheid van voorzieningen. Zij ervaren te weinig zelfregie in het vormgeven van hun leven.

Van groot naar klein met minder zorgpersoneel

Er zijn in Arnhem relatief veel grootschalige instellingen terwijl landelijk beleid een beweging naar kleinschaligheid in de wijk voorstaat. Dat legt qua capaciteit en betaalbaarheid een grote druk op het leveren van zorg. Er is een tekort aan zorgpersoneel en het aantal mantelzorgers neemt af. De komende jaren lopen de tekorten naar verwachting verder op. Zonder nieuwe manieren van denken over het organiseren van zorg, het inzetten van technologie en de hulp van buurtgenoten lossen we het zorgvraagstuk niet op. We hebben nog geen integraal beeld van de toekomst van het (leegkomende) zorgvastgoed.

Veerkracht onder druk

De veerkracht van een aantal wijken staat onder druk. We constateren een groot verschil tussen wijken als het gaat om woningen en inwoners. Er is een onevenredige verdeling van sociale huurwoningen en zorgvoorzieningen over de Arnhemse wijken. De wijken Malburgen, 't Broek, Klarendal, Presikhaaf en Geitenkamp zijn aangewezen als onze minst veerkrachtige wijken. Bewoners ervaren op plekken waar armoede, werkeloosheid, verwarde mensen en criminaliteit zich concentreren vaak

grote overlast van buurtgenoten. Zij staan niet altijd open voor meer nieuwkomers in de wijk. Feit is dat mensen met allerlei soorten begeleidings- of zorgvragen vaak juist aangewezen zijn op sociale huurwoningen in die wijken. Dat levert een spanningsveld op voor zowel het individu als de wijk.

Samenwerking moet beter

We werken in Arnhem nog onvoldoende samen op het gebied van wonen en zorg. Zorg en begeleiding wordt vaak nog te verkokerd aangeboden en soms zijn er voor een gezin te veel hulpverleners. Het lukt nog onvoldoende om zorgvragen integraal het hoofd te bieden. Er zijn zeker mooie voorbeelden van goede samenwerkingen met mooie resultaten. Wat Arnhem mist is een structurele samenwerkingsvorm waarbij alle betrokken partijen gezamenlijk kijken naar de maatschappelijke vraagstukken en hoe we die gezamenlijk verder kunnen brengen.

We werken nog te weinig samen met de regio Arnhem heeft van oudsher -net als een aantal andere gemeenten in de regio- een regiofunctie als het gaat om de opvang van bepaalde groepen in intramurale woonvoorzieningen. Daardoor is ook de uitstroom van deze mensen naar woningen in Arnhemse wijken hoger. Er is (nog) geen regionale visie op het thema wonen en zorg al zijn de eerste stappen om die te gaan opstellen wel gezet.

Gebiedsgericht, preventief en maatwerk

Het spreekt voor zich dat we de Arnhemse knelpunten gaan aanpakken om dichterbij ons ideaalbeeld te komen. De visie op het Sociaal Domein schetst drie principes hoe we in Arnhem zaken aanpakken: Gebiedsgericht, Preventief en Maatwerk.

1. Gebiedsgericht (samen)werken aan een inclusieve samenleving

Arnhem staat voor het versterken van wijken en het vergroten van de verscheidenheid en veerkracht van wijken. Dat lukt alleen als we intensief samenwerken met samenwerkingspartners. Er is daarbij oog voor de verschillen tussen de wijken en voor nieuwe én huidige bewoners.

In onze visie is investeren in wijken met het oog op voldoende draagkracht en ondersteuning ten behoeve van een inclusieve samenleving de basis. We zetten in op inclusieve wijken en buurten zodat alle Arnhemmers zo gezond en actief mogelijk ouder worden in hun eigen omgeving. We streven naar mogelijkheden om binnen de wijk door te stromen naar betaalbare, passende woningen. Dat geldt ook voor senioren, mensen met een anders werkend lichaam en mensen met psychische kwetsbaarheid. In Arnhem vinden we dat er bij de instroom van nieuwe bewoners in buurten oog moet zijn voor de nieuwe bewoner én voor de huidige bewoners. Onze focus ligt op verminderen van de druk op de kwetsbare wijken en voorkomen dat de veerkracht afneemt. In iedere wijk is daarvoor iets anders nodig. We streven naar een goede verdeling van beschermd wonen, zorgvoorzieningen, woningen en groepen over alle Arnhemse wijken. Dat doen we samen met alle partijen die in de wijk een rol spelen op het gebied van wonen en zorg. We zijn ervan overtuigd dat zonder een brede en goede samenwerking, we onze ambities niet bereiken.



2. Preventief werken om erger te voorkomen

Arnhem zet in op preventie door versnelling van de woon- en zorgambities om inwoners een goede plek te bieden én om erger te voorkomen.

We zetten liefst zo snel mogelijk en zo licht mogelijke zorg in als dat helpt om erger in de toekomst te voorkomen. Daarom hebben kinderen, jongeren, jongvolwassenen en nieuwkomers onze extra aandacht. Als zij een goed thuis vinden als basis en begeleid worden om hun leven goed op te bouwen, is de kans dat dit lukt groter. Ook op andere gebieden proberen we door tijdig ingrijpen erger te voorkomen. Dat doen we in samenwerking met zorg- en welzijnspartijen en het bieden van de benodigde wonen- en zorgaanpassingen. Dit betekent dat we alles wat te lang duurt proberen te versnellen. Denk daarbij aan woningaanpassingen, beschikbaarheid van rolstoelgeschikte woningen, woonvormen die het mogelijk maken een tussenstap te maken, juiste zorg, doorstroming et cetera. Uiteindelijk zijn de passende woning op de juiste plek, in combinatie met de juiste begeleiding en zorg, het antwoord om te voorkomen dat situaties verergeren. Na uitstroming uit een instelling houden we vinger aan de pols om terugval te voorkomen. Financieel gezien vraagt dit aan de voorkant wellicht een grotere investering van de gemeente en partners. Onze visie is dat dit zich zowel in financieel als maatschappelijk rendement indirect en/of op langere termijn ruimschoots terugbetaalt.

3. Maatwerk en de menselijke maat zijn ons uitgangspunt.

In Arnhem is de menselijke maat het uitgangspunt en behandelen we ongelijke situaties ongelijk als dat nodig is om tot een oplossing te komen. Iedere professional die Arnhemmers met een zorgvraag ondersteunt doet dat gelijkwaardig, oplossingsgericht en biedt maatwerk als dat nodig is.

Niet iedereen heeft dezelfde kansen en behoeften. Gezondheid, vermogens, startsituatie en omgeving spelen een belangrijke rol. Onze visie is dat we mensen gelijk behandelen tenzij er een reden is dat niet te doen. Dat betekent dat we ongelijke situaties ongelijk (durven te) behandelen als de situatie daarom vraagt. Als het nodig is passen we de regels aan. 'We' dat zijn we in dit

geval samen: netwerken, buurtgenoten, woningcorporaties, gemeente, politie, welzijns- en zorgpartijen. We zetten in wat nodig is en gebruiken elkaars kennis en kunde. In onze visie is uitgaan van zelfregie als dat kan erg belangrijk. Zorg nodig hebben mag niet betekenen dat je je voortdurend afhankelijk voelt van de keuzes van anderen. Innovatieve (zorg)oplossingen en aangepaste woningen kunnen bijdragen aan zelfregie en onafhankelijkheid. Alleen vanuit een zekere onafhankelijkheid en zonder onnodige betutteling of begrenzing, kun je binnen je eigen grenzen zelfredzaam zijn. Natuurlijk kan dat niet altijd en is soms zorg of begeleiding juist voorwaarde om goed te kunnen functioneren. In Arnhem vinden we dat een beperking meedoen niet onnodig mag beperken en dat je ondersteuning moet krijgen als dat nodig is.

Vier Arnhemse uitdagingen

We zien vanuit het verschil tussen ons ideaalbeeld en waar het knelt vier Arnhemse uitdagingen:

1. Toevoegen meer beschikbare, betaalbare, passende woningen
2. Bestaande koop- en huurwoningen beter benutten
3. Schaarste van betaalbare, geschikte woningen verdelen
4. Gevarieerde wijken met voldoende veerkracht

1. Toevoegen meer beschikbare en betaalbare passende woningen

Iedereen heeft recht op een prettig en betaalbaar thuis. Ongeacht of je zelfstandig, met of zonder begeleiding of in een woonvoorziening woont. Ook tijdige door- en uitstroommogelijkheden naar zelfstandige woonruimte vanuit onder andere Jeugdzorg, Maatschappelijke Opvang, asielopvang en Wet langdurige zorg moet mogelijk zijn. Soms met en soms zonder begeleiding of zorg. Om dit te bereiken is het noodzakelijk dat we in Arnhem het (passende) woningaanbod vergroten door nieuwe woningen of woonvormen toe te voegen. We vergroten het aandeel collectieve en geclusterde woonvormen, woonvormen voor mensen waarvoor wonen in een wijk minder geschikt is en flexwoningen voor degenen die met spoed tijdelijk een woonplek zoeken. Bij nieuwbouw, transformatie en herstructurering hebben we aandacht (en stellen we waar mogelijk eisen) voor de woonbehoefte van verschillende groepen en aanpasbaarheid van woningen. Om dat goed te doen zetten we de kennis van ervaringsdeskundigen in.

2. Bestaande koop- en huurwoningen beter benutten

Je huis is je thuis. Als je woning niet meer passend is bij je zorgbehoefte of levensfase moet er iets gebeuren. De bestaande voorraad biedt kansen voor meer passende en betaalbare woningen. Dat gaat om het aanpassen van woningen, woningsplitsing, huurprijsbeleid et cetera. Voor bewoners zijn soms woningaanpassingen een oplossing. Soms is verhuizen naar een andere woning een betere optie. Wij geloven in de zelfregie van bewoners maar ook dat zij daarin soms een zetje of hulp nodig hebben. In Arnhem laten we de keuze bij inwoners zelf maar informeren we mensen wel over hoe ze kunnen verhuizen, wat voordelen daarvan zijn en hoe we belemmeringen kunnen oplossen. We denken daarbij bijvoorbeeld aan voorrang naar een appartement in de buurt, een verhuispremie of hulp bij het verhuizen zelf.

Zo sturen we zowel op doorstromen (van ouderen) naar een passende woning als het vrijspelen van passende woningen voor anderen. Onze visie is dat dit niet vanzelf gaat maar inwoners wel verleid kunnen worden om de verhuisstap te maken. Daarvoor is een 'verleidingspakket' nodig dat aansluit op het wegnemen van de drempels om te verhuizen. Zo sturen we erop dat mensen op een passende plek wonen en besparen we maatschappelijke kosten voor zorg of woningaanpassingen.

3. Schaarste van betaalbare, geschikte woningen verdelen

In de huidige krappe woningmarkt is het een dilemma hoe we vrijkomende of nieuwe woningen verdelen. Meer woningen bemiddelen ten gunste van bepaalde groepen betekent minder voor regulier woningzoekenden. We zoeken naar een balans tussen voldoende uitstroommogelijkheden en voldoende kansen voor regulier woningzoekenden. Zonder het hernieuwen van de huidige verdelingssystemen die we toepassen en uitspraken en afspraken over hoe we de schaarste verdelen, ontstaat willekeur of voorrang voor wie het hardste roept of de beste contacten heeft. Vanuit onze visie dat je ongelijke situaties ongelijk moet behandelen vinden we dat we keuzes moeten maken wie voor gaat. Daarin maken we keuzes tussen groepen maar ook binnen groepen kunnen we onderscheid maken. Bijvoorbeeld omdat beoordeeld wordt dat de ene persoon wel prima binnen een bepaalde buurtdynamiek kan functioneren en dat voor een ander een minder goede match is. Dat is maatwerk. Onze insteek op preventie en erger voorkomen geeft richting aan wie voorgaat. Onze langetermijnvisie is dat keuzes maken niet meer nodig moet zijn omdat er voldoende passende woningen zijn voor iedereen. Dat is een zaak van lange adem, maar iedere stap die daaraan bijdraagt, zetten we.

4. Gevarieerde wijken met voldoende veerkracht

Arnhem gaat voor een toekomstbestendige, evenwichtige opbouw van de stad Arnhem. We geloven daarbij in een koppeling van fysieke ontwikkelingen aan sociale opgaven. We zien onder ogen dat dit een beweging is die meerdere decennia beslaat. Dat moet ons niet weerhouden de kansen die zich nu voordoen te benutten. De veerkracht van een aantal wijken is onvoldoende of staat onder druk. Door te sturen op wie we huisvesten in deze wijken en aandacht te hebben voor zorg- en welzijnsaanbod en de fysieke leefomgeving, kunnen we de veerkracht beïnvloeden. We kiezen bewust wie we in laten stromen in de wijken waar veerkracht een aandachtspunt is. Ook benutten we kansen om in veerkrachtige wijken sociale woningen toe te voegen of groepen te huisvesten. Dat kunnen we alleen in samenwerking met alle betrokken partijen. We realiseren ons dat we door bepaalde wijken te ontzien het aantal woningen dat vrijkomt om uit te stromen vanuit bijvoorbeeld instellingen kleiner wordt. Soms kan instromen in dat geval toch als er voldoende aandacht is voor ondersteuning en begeleiding of extra voorzieningen in de buurt.

We zoeken naar een acceptabel evenwicht. Samen met de regiogemeenten maken we een regionale woonzorgvisie en gaan we in gesprek over het regionale verdelingsvraagstuk. Dit kan gaan om spreiding van bepaalde groepen of juist gespecialiseerd zorgaanbod op een bepaalde plek. De inzet is een afgestemde verdeling zodat we samen de wachttijden voor uitstroom verkorten en een goede regionale verdeling van wonen en zorg bewerkstelligen.

In de volgende hoofdstukken lichten we deze uitdagingen toe en benoemen we Arnhemse keuzes.





Uitdaging 1

Toevoegen meer beschikbare, betaalbare en passende woningen

“Als aan de voorkant goed wordt nagedacht over hoe verschillende groepen samenleven en partijen een rol spelen, ontstaan er zulke mooie dingen! Elderburen is daarvan een prachtig voorbeeld.”

Ervaringen bewoners

Alle bewoners die we consulteerden voor de totstandkoming van deze nota vinden de schaarste aan betaalbare en passende woningen als het belangrijkste speerpunt. Vrijwel alle partijen die we spraken noemden een gemis aan tussenvormen. Soms om stapjes te kunnen zetten vanuit beschermd wonen naar zelfstandig wonen. Soms om stappen te kunnen zetten vanuit zelfstandig wonen naar wonen met meer begeleiding en zorg in de buurt. De behoefte van bewoners is dat het gemakkelijker wordt gemaakt om zelf regie te voeren op de manier van wonen en zorg. Er zijn ook inwoners met een zware zorgvraag die te jong zijn voor een verpleeghuis. Zij vallen vaak tussen wal en schip. Een kleinschalige woonvorm toegespitst op leeftijd of levensfase wordt gemist.

Uitdaging 1: Hoe realiseren we zo snel mogelijk meer betaalbare en passende woningen en benutten we kansen van nieuwbouw, transformatie en herstructurering? Hoe hebben we aan de voorkant al aandacht voor specifieke woonbehoeften en benutten we de kennis van ervaringsdeskundigen? We willen groepen clusteren en mixen en de voordelen van beide benutten.

Arnhemse keuzes

1. **Arnhem zet in op het zo snel mogelijk realiseren van meer beschikbare, betaalbare en passende woningen op een passende woonplek.** Dat doen we door nieuwbouw waar dat kan te versnellen.
2. **Arnhem geeft alleen ruimte aan nieuwe projecten als er ook ruimte wordt geboden aan groepen met specifieke woonwensen tenzij dat niet wenselijk of haalbaar is.** Daar waar de gemeente Arnhem invloed heeft op de programmering van projecten, geeft zij pas ruimte aan ontwikkelingen wanneer is

opgenomen hoe bijzondere groepen een plek krijgen of is onderbouwd waarom dat niet wenselijk of onhaalbaar is.

3. **Arnhem maakt ruimte voor flexwoningen, collectieve wooninitiatieven en bijzondere woonvormen.** We denken breder dan alleen het toevoegen van reguliere woningen. Ook andere woonvormen bieden kansen. Dat gaat niet altijd sneller maar vergroot wel de diversiteit.
4. **Ervaringsdeskundigheid geven we een plek in het ontwikkelen van nieuwe projecten.** We hechten waarde aan de adviezen en tips van ervaringsdeskundigen en geven ervaringsdeskundigheid een plek bij het uitwerken van projectplannen.

Arnhem nu en in de toekomst

Er zijn lange wachtlijsten voor woningen. Het realiseren van meer beschikbare, betaalbare woningen is top-prioriteit maar zal niet binnen een paar jaar de schaarste oplossen. We zoomen in deze uitdaging in op het toevoegen van passende woningen. Het versneld toevoegen van woningen is in Arnhem een van de top-prioriteiten en krijgt op andere plekken aandacht zoals binnen de Woonvisie en regiodeal.

Tekort aan woningen met specifieke aanpassingen
Soms zijn er specifieke behoeften zoals een prikkelarme woning, een woning nabij voorzieningen of specifieke aanpassingen zoals bijvoorbeeld een aangepaste badkamer, verlaagd aanrecht, ruimte voor een tillift, extra toilet of ruimte waar een 24 uur begeleider kan verblijven. Voor bewoners met een rollator of rolstoel is het belangrijk dat er voldoende bewegingsmogelijkheden zijn in hun huis maar ook dat andere woningen voor hen toegankelijk zijn. Dat geldt voor zowel koop- als huurwoningen. Er wordt door de groep die gebruik maakt van een rolstoel aangegeven dat er te weinig rolstoeltoegankelijke/geschikte woningen beschikbaar zijn. De aanbiedende partijen herkennen dit niet omdat er soms geen reactie komt op woningaanbod. We kennen dus niet de precieze mismatch.

Recent is door de gemeente Arnhem een onderzoek uitgezet om meer inzicht te krijgen in behoefte en aanbod van rolstoeltoegankelijke woningen en eventuele beperkingen bij het verkrijgen van een dergelijke woning. Wat we al weten is dat behoefte aan aangepaste woningen de komende jaren verder groeit. Daarom maken we bij nieuwe projecten afspraken over toe te voegen levensloopgeschikte, geclusterde of andere woonvormen die geschikt zijn voor Arnhemmers met verschillende woon- en zorgbehoeften.

Tussenvormen wonen en zorg

Er wordt door bewoners en zorgpartijen genoemd dat het ontbreekt aan tussenvormen waar mensen wel zelfstandig kunnen wonen maar voldoende zorg dichtbij is, zoals de vroegere bejaardenhuizen of het wonen in hofjes. We zien ook een steeds nijpender wordend tekort aan zorgpersoneel. Andere oplossingen zijn daarom nodig om ervoor te zorgen dat ouderen zelfstandig kunnen blijven wonen of dat zorg efficiënter geleverd kan worden.

We zien in Arnhem kansen zoals gemengd wonen met studenten, woonvormen waar kinderen of mantelzorgers samen maar toch apart kunnen wonen en het combineren van verschillende groepen. Arnhemse zorgpartijen staan open voor het aanbieden van zorg buiten de deuren van hun instelling. Vanuit het perspectief van zorgpartijen is het een voordeel als de mensen aan wie zij ondersteuning bieden in de buurt wonen van de zorginstelling of bij elkaar in de buurt wonen. Daarbij denken we aan geclusterde woningen zoals appartementen met een ontmoetingsruimte of wonen in hofjes in verschillende vormen. Met samenwerkingspartijen werken we verder uit hoe dat concreet vorm krijgt.

Meer aandacht voor specifieke woonbehoeften en ervaringsdeskundigen

In Arnhem zijn verschillende herstructurerings-, transformatie- en nieuwbouwprojecten. Er ontstaan mooie nieuwe plekken in de stad en bestaande plekken zien we veranderen. Bij het maken van plannen voor een project is het nog geen standaardvraag of en hoe er plaats ingepast wordt voor specifieke woonbehoeften. Ook worden zorg- en welzijnspartijen en ervaringsdeskundigen lang niet altijd betrokken bij hoe de toekomstige wijk eruit moet komen te zien en moet functioneren. We zien daardoor nieuwe woningen en wijken ontstaan waarin niet alle inwoners een plek kunnen hebben.

In de toekomst doen we dat in Arnhem anders. We betrekken ervaringsdeskundigen aan de voorkant bij projecten. Arnhemmers die vanuit eigen ervaringen met specifieke woon- of zorgvragen praten, zijn misschien nog wel meer dan andere burgers bereid om mee te denken over hoe we Arnhem zo inrichten dat iedereen volwaardig, gelijkwaardig en zelfstandig zijn of haar leven kan leiden in Arnhem. Vanuit hun ervaringen hebben ze een praktische kijk op oplossingen. Ze vinden het soms lastig om te abstract mee te denken. Belangenplatforms kunnen dat wel. En zodra het concreter wordt en gaat over hoe een wijk of een woning wel of niet moet worden ingericht kunnen ervaringsdeskundigen waardevolle inbreng leveren. Het geeft voldoening als ze zien dat er in de praktijk iets met hun inbreng wordt gedaan.

Specifieke eisen nieuwbouw

Het huidige Bouwbesluit geeft geen wettelijk kader voor het toegankelijk bouwen van woningen en Arnhem heeft daar zelf ook geen eisen voor opgesteld. Zo zijn er recent in Arnhem bijvoorbeeld veel woningen met drie trapredes voor de voordeur gebouwd. Bij voorbaat dus ontoegankelijk voor een grote groep Arnhemmers om te wonen of op bezoek te gaan. Regelmatig krijgen we vragen wat de minimale eisen zijn voor woonvormen voor ouderen. Volstaat een woning van 27m², moet iedere woning een keuken, is 2 liften in gestapelde gebouwen wenselijk, wat is er nodig voor scootmobielen, hoe besteden we extra aandacht aan veiligheid et cetera. Allemaal terechte vragen waar we op dit moment geen (eensluidend) antwoord op hebben.

In de Woonvisie, die we in 2023 opstellen, nemen we uitspraken op over (een percentage) levensloopgeschikt bouwen bij nieuwbouwprojecten. In beleid werken we vervolgens uit wat we daaronder verstaan. Kanttekening is dat levensloopgeschikt bouwen vaak meerkosten met zich meebrengt en de realiseerbaarheid van projecten met de huidige bouwkosten onder druk kan zetten. In de regiodeal maken we afspraken over het versnellen van de toevoegingsopgave. Het toevoegen van woningen biedt kansen om ook rolstoelgeschikte, levensloopgeschikte of prikkelarme woningen toe te voegen. Met de partners van het stadsakkoord maken we kwalitatieve en kwantitatieve afspraken over hoe we de ambities uit de nota Wonen en Zorg kunnen waarmaken. In het stadsakkoord zijn verschillende marktpartijen, gemeente en woningcorporaties verenigd.

Flexwonen, collectieve- en andere woonvormen

De minister van Wonen stimuleert de ontwikkeling van flexwonen. In 2022 zijn daar met woningcorporaties, de Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Woonbond afspraken over gemaakt in de Nationale Prestatieafspraken. Flexwonen zorgt voor snelle woonoplossingen en ontwikkelt zich naast het reguliere huren en kopen tot een opkomend nieuw onderdeel van de woningmarkt. Flexwoningen zijn kleine woningen die verplaatsbaar, stapelbaar, schakelbaar of splitsbaar zijn. Daarnaast heeft één van de volgende aspecten een tijdelijk karakter: de woning zelf, de bewoning (door het gebruik van tijdelijke huurcontracten) of de locatie.

Flexwonen biedt kansen voor Arnhem om verschillende groepen waar de vraag fluctueert te huisvesten. Of om mensen die een spoedvraag hebben te huisvesten totdat ze doorstromen naar een vaste plek. Ook zien we dit als tijdelijke oplossing voor bewoners die niet goed in een reguliere wijk kunnen wonen omdat ze overlast veroorzaken. In Arnhem wordt de mogelijkheid van 150 flexwoningen op het Merwedeterrein onderzocht. We zien ook andere woonvormen die kansen bieden voor een deel van de oplossing voor het woningtekort. We denken aan collectieve woonvormen, Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, Woonvormen voor mensen die door hun leefgewoonten niet goed in de wijk kunnen wonen en geclusterde woonvormen. Diversiteit van woonvormen kan bijdragen aan andere doelen zoals de veerkracht in wijken. We bieden in Arnhem waar mogelijk ruimte en ondersteuning voor deze woonvormen.

Creatief denken over locaties

Geschikte locaties zijn onontbeerlijk voor nieuwe woningen en woonvormen. Er moet daarbij niet alleen gedacht worden aan lege plekken, maar ook aan hergebruik of herontwikkeling van bestaande locaties. Een grote instellingslocatie is in de toekomst misschien wel een kans voor een combinatie van wonen voor verschillende groepen.

De huidige bouwontwikkelingen in het kader van de Woondeal bieden in Arnhem kansen om met nieuwbouw een vliegwiel op gang te brengen. Samenwerking met bouwende partijen, zowel de woningcorporaties als de commerciële partijen, bieden kansen om geclusterd en/of levensloopgeschikt te bouwen voor kleine huishoudens, waardoor de zelf- en samenredzaamheid van mensen zo groot mogelijk wordt gemaakt.

Ook biedt dit kansen om specifieke woonvormen toe te voegen. Maatschappelijke voorzieningen (openbaar vervoer, zorg, sport, cultuur, groen etc.) zijn onderdeel van gebiedsgerichte programmering. We zien in veel gevallen dat hiervoor aandacht is bij ontwikkelingen. Aandacht voor de toegankelijkheid voor iedereen in het openbaar gebied verdient extra aandacht. Hier wordt in Arnhem vanuit het Verenigde Naties Verdrag Handicap en team inclusie aandacht aan besteed.

Cijfers

Ongeveer 40% van alle woningen in Arnhem is een sociale huurwoning van een corporatie. In totaal zijn dat ongeveer 28.000 sociale huurwoningen waarvan er in 2021 1.596 opnieuw werden verhuurd. Daarvan werden 1.489 woningen verhuurd door de drie grote woningcorporaties die in Arnhem actief zijn: Portaal, Vivare en Volkshuisvesting Arnhem. 270 van de in 2021 vrijkomende woningen waren door hun huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens beschikbaar voor jongeren onder de 23 jaar met behoud van recht op huurtoeslag. Het grootste aantal woningen heeft een huurprijs tussen de € 442,43 en € 633,25. Deze woningen zijn beschikbaar voor 1 en 2 persoonshuishoudens met een inkomen dat past binnen toewijzingsregels. Het gros van de mensen met een woonzorgvraag zoekt in deze huurcategorieën. (zie bijlage 1 voor toelichting op de huurcategorieën)

Arnhem 2021	Verhuringen
1. t/m kwaliteitskortingsgrens	270
2. tussen kwaliteitskortingsgrens en 1e aftoppingsgrens	1011
3. tussen 1e en 2e aftoppingsgrens	144
4. tussen 2e aftoppingsgrens en huurtoeslaggrens	171
Eindtotaal	1596

Bron: Entree

In onderstaande tabel zien we de verwachte ontwikkeling van de verschillende groepen in Arnhem. Zoals verwacht is er een toenemende vraag naar plaatsen voor ouderen. De vraag naar 24-uurszorg stijgt fors voor zowel voor 65-plussers met een lichamelijke als psychogeriatrische vraag. Het aantal plaatsen 24-uurszorg voor 65-plussers stijgt naar verwachting tussen 2020 en 2025 met ongeveer 90 plaatsen. Tot aan 2030 komt daar nog een verwachte stijging van ongeveer 190 plaatsen bij. Ook daarna blijft de vraag volgens de prognose sterk stijgen. Bij inwoners met een verstandelijke beperking verwachten we een toenemende vraag naar geclusterd wonen. De vraag naar geclusterd en extramuraal wonen van inwoners met een lichamelijke beperking blijft naar verwachting stabiel. Opvallend is de mogelijke afname van Beschermd Wonen.

In Arnhem wonen verschillende groepen met een mobiliteitsbeperking. Dat zijn voornamelijk ouderen maar ook jonge mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking. In totaal is de vraag in Arnhem naar woningen geschikt voor mensen met een mobiliteitsbeperking volgens het onderzoek circa 8.170 woningen. De verwachting is dat dit zal toenemen naar 12.560 woningen in 2040. Tot aan 2025 gaat het om een verwachte toename van ongeveer 200 woningen per jaar. Na 2025 tot 2030 is de voorspelling van de gemiddelde toename 280 per jaar. Tabel 2.2 laat de aantallen per categorie zien. We hebben niet in beeld hoeveel van de huidige woningen voldoen aan deze eisen.

Figuur 2.1: Vraagontwikkeling van kwetsbare groepen (2020-2040)

Woonvormen	2020	2025	2030	2040
65+: 24-uurszorg PG	580	640	740 - 750	1.070 - 1.100
65+: 24-uurszorg SOM	560	590	670 - 680	990 - 1.020
65+: Geclusterd wonen	2.790	3.160 - 3.390	3.680 - 4.210	4.540 - 5.870
65+: Regulier wonen	13.370	14.800 - 15.020	17.040 - 17.550	19.810 - 21.060
VG (Wlz): Geclusterd wonen	750	720 - 750	690 - 750	690 - 790
VG (Wlz): Extramuraal wonen	80	130 - 140	180 - 190	190 - 210
LG (Wlz): Geclusterd wonen	250	245 - 265	240 - 285	230 - 305
LG (Wlz): Extramuraal wonen	55	55 - 60	55 - 65	50 - 65
Beschermd wonen	560	495 - 565	390 - 575	340 - 575
Klinische zorg (Wlz): GGZ-B	30	30	30	30

Bron: Entree

Figuur 2.2: Vraag naar 'geschikte' woningen onder kwetsbare groepen (2020-2040)

Geschiktheidsklasse	2020	2025	2030	2040
Bedgeschikt	10	10	10	10
Rolstoelgeschikt	1.600	1.790	2.075	2.490
Levensloopgeschikt	2.935	3.235	3.680	4.300
Levensloopgeschikt light	3.625	4.080	4.770	5.760
Totaal	8.170	9.115	10.535	12.560

Bron: Companen doelgroepenonderzoek



Uitdaging 2

De bestaande voorraad beter benutten

“Ouderen laten zich (terecht) niet dwingen om te verhuizen uit hun vertrouwde woning. Maar we kunnen ze misschien wel verleiden. Dat kan met financiële prikkels of door met hen en hun kinderen aan de keukentafel in gesprek te gaan over hoe en waar ze oud willen worden.”

Ervaringen bewoners

Verhuizen is spannend en veel ouderen zien er enorm tegenop. Soms zoveel dat de nadelen van de woning waar ze wonen voor lief worden genomen. Ouderen die met begeleiding van een verhuiscoach zijn verhuisd, raden anderen aan om eens een keukentafel gesprek aan te vragen met een verhuiscoach. Alle voor- en nadelen en eventuele obstakels in het verhuisproces worden in een dergelijk gesprek besproken. Geprobeerd wordt de nadelen op te lossen of kleiner te maken. Uiteindelijk is het aan de persoon zelf of wordt gekozen te verhuizen.

Informatie over het aanpassen van woningen is volgens inwoners niet altijd vindbaar. Eisen, protocollen en financiën kunnen in de weg zitten. Mensen die aanpassingen aanvragen hebben soms het idee dat instanties hen vooral als kostenpost zien. Omdat vaak jaarlijks een nieuwe indicatie nodig is, ook als je chronisch ziek bent of controle of aanpassingen nog wel nodig zijn, ontstaat het gevoel afhankelijk te zijn en vanuit wantrouwen te worden bejegend. Alsof men misbruik zou maken van de ziekte en omstandigheden.

Uitdaging 2: Hoe passen we de bestaande woningen aan zodat er meer woningen passend zijn voor mensen met een zorgvraag? Dat gaat om betaalbaarheid, fysieke aanpassingen en het kunnen ontvangen van de juiste zorg. Hoe bevorderen we doorstroming (van ouderen) naar voor hen geschikte woningen? Hoe laten we mensen die geen aangepaste woningen nodig hebben doorstromen en mensen die een woning nodig hebben er gemakkelijk een vinden?

Arnhemse keuzes

1. **Arnhem vergroot het aandeel betaalbare, passende woningen.** Door onder andere het toevoegen van flexwoningen, verantwoord woningen splitsen, onzelfstandige huur en afspraken met woningcorporaties over het aandeel woningen onder bepaalde huurgrenzen sturen we op het voldoende beschikbare betaalbare woningen.
2. **Arnhem zet in op het passend maken van bestaande woningen.** We zetten vanuit de Wmo in op het passend maken van woningen daar waar dat voor de bewoner een geschikte en haalbare optie is. We spreken vastgoedeigenaren aan op het aanpassen van hun vastgoed.
3. **Arnhem maakt het met financiële prikkels en andere maatregelen voor oudere bewoners aantrekkelijker om door te stromen naar een geschikte woning** (en daarmee een woning voor een ander huishouden vrij te spelen). We dwingen niet maar maken mensen er wel van bewust als ze niet passend wonen. Door gesprekken maar ook door het wegnemen van de drempels die hen tegenhouden om te verhuizen, brengen we woonbewegingen op gang. Dit geldt voor koop- en huurwoningen.
4. **Arnhem geeft bewoners die in een (rolstoel) aangepaste woning wonen maar deze niet (meer) nodig hebben voorrang als zij willen verhuizen.** We laten de keuze bij de bewoner(s) en duwen niet. Wel proberen we hen als ze daarvoor open staan te helpen om te verhuizen. We denken daarbij bijvoorbeeld aan vergoedingen, verhuishulp of voorrang bij het krijgen van een woning waar zij graag willen wonen.

Arnhem nu en in de toekomst

Naast nieuwbouw is er aandacht nodig voor andere manieren om bestaande koop- en huurwoningen passend en betaalbaar te maken voor mensen met een zorgbehoefte. De inzet is dat meer bewoners een woning vinden die past bij hun levensfase en hun zorgbehoefte. Met alleen toevoegen van nieuwe woningen redden we dat in aantal en in tijd bij lange na niet. Niet alleen het tekort aan geschikte woningen is het probleem. We zien ook regelmatig een mismatch tussen woning en bewoner.

Noodzaak transformeren van bestaande woningen

In Arnhem staan we aan de lat om veel bestaande koop- en huurwoningen te transformeren. Een voordeel is dat dat soms sneller gaat dan woningen bouwen. Er ligt dus ook een kans. We zien mogelijkheden om woningen aan te passen, creatieve oplossingen te bedenken of doorstroming te bevorderen. Bestaande woningen beter of slimmer benutten kan door creatieve oplossingen of het aanpassen van regels. Denk daarbij bijvoorbeeld aan woningen splitsen (al dan niet in onzelfstandige eenheden), regels over onderhuur en airb&b, aanpassen kostendelersnorm et cetera. De gemeente Arnhem zoekt daarin naar gerichte interventies om meer voordelen te creëren en meer inwoners te huisvesten in de bestaande woningen. Bijvoorbeeld in het experiment met het tijdelijk niet toepassen van de kostendelersnorm. We benutten kansen van vrijkomend gemeentelijk vastgoed en zorgvastgoed, voeren actief grondbeleid en zijn als dat nodig is bereid strategische aankopen te doen of (mee) te investeren.

Woningen aanpassen

Er wonen steeds meer ouderen in woningen die eigenlijk voor hen niet langer geschikt zijn om zelfstandig in te wonen. Soms is het aanpassen van een woning dan een oplossing. Als iemand gedurende zijn leven afhankelijk wordt van zorgaanpassingen kunnen woningen in veel gevallen met Wmo aanpassingen geschikt worden gemaakt. Wmo is een wettelijke taak van de gemeente. Inwoners met een koophuis of mensen die verhuizen naar een koophuis in Arnhem, bijvoorbeeld in verband met werk van een partner of dichter in de buurt van mantelzorg, en aanpassingen in hun huis nodig hebben, kunnen een beroep doen op de Wmo. Natuurlijk willen we het liefst dat mensen een adequate woning kopen of als zij voldoende vermogend zijn deze zelf aanpassen.

Aangepaste woningen zijn echter vaak niet beschikbaar of betaalbaar. Bij bestaande koopappartementen is het de Vereniging van Eigenaren (VvE) die zorgt voor een onderhoudsbegroting en bij grote ingrepen de keuze maakt of zij het appartementencomplex levensloopgeschikt maken. Dit zijn vaak kostbare ingrepen waarvoor de VvE vaak niet alle handen op elkaar krijgt.

De gemeente Arnhem wil VvE's bewust maken en stimuleren deze stap wel te zetten. Dat kan door goede voorbeelden te delen en voorlichting te geven over mogelijke subsidies. De gemeente neemt niet de kosten voor bijvoorbeeld het plaatsen van liften bij galerijflats op zich maar stimuleert eigenaren wel om dat zelf te doen.

Ook bij huurwoningen is ons uitgangspunt dat verhuurders de woningen goed onderhouden en aanpassen op de huidige woonbehoeften. Bij woningcorporaties is dat over het algemeen goed op orde. Bij commerciële en particuliere verhuurders zien we soms dat de onderhoudsstaat slecht is en er weinig geïnvesteerd wordt in het toekomstgericht maken van woningen. Het is dan een dilemma of het wel of niet gewenst is om vanuit de Wmo (maatschappelijk geld) bijvoorbeeld een sterk verouderde badkamer aan te passen.

Bij het transformeren van huidige woningen en complexen zijn onderwerpen zoals brandveiligheid, voldoende plek voor scootmobiel, toegankelijkheid voor elektrische rolstoelen en 1 of 2 liften van belang. We werken dat verder uit in beleid.

Beter verhuizen?

Soms is verhuizen een betere optie dan het aanpassen van een woning. Dat kan ook te maken hebben met buurt. Bijvoorbeeld als er hoogteverschillen zijn of geen voorzieningen in de buurt zijn. Er zijn (voor ouderen) veel redenen die een verhuizing tegenhouden. Ze zien op tegen het gedoe, moeten meer huur betalen na een verhuizing of willen niet weg uit hun vertrouwde huis of wijk. Juist als mensen nog vitaal zijn is verhuizen minder ingrijpend. Bovendien heeft het voordelen als er vitale mensen tussen meer zorgbehoevende mensen wonen.

De woonwensen van ouderen worden sterk bepaald door de zorgvraag. Als de zorg niet meer thuis geboden kan worden, verhuizen ouderen soms naar een verpleeghuis.

De grootste groep ouderen die zorg nodig heeft komt hiervoor echter nog niet in aanmerking doordat criteria steeds strenger zijn geworden. Zij ontvangen zorg thuis.

In Arnhem zetten we in op het stimuleren van verhuizen naar een geschiktere woning of naar een geclusterde woning voor hen voor wie dat passend is. Ook gecombineerde woonvormen van zorgwoningen en reguliere woningen waarbij gebruik gemaakt kan worden van zorgfaciliteiten is een wens. Kenniscentrum Platform 31 maakte onderstaand schema over doorstroming van ouderen.

Vanuit deze 5 interventiecategorieën stellen we met samenwerkingspartners en verhuiscoach een verleidingspakket op om doorstroming te bevorderen.

Vrijspelen en vergroten aantal aangepaste woningen

Mensen die een kind of partner hadden die was aangewezen op woningaanpassingen, blijven na het overlijden of verhuizen van hun familielid veelal in de aangepaste woning wonen. Zelf zijn ze niet afhankelijk van de aanpassingen maar verhuizen heeft vaak grote impact.

In Arnhem kunnen en willen we inwoners niet dwingen om te verhuizen. Als zij daar wel voor open staan maar iets weerhoudt hen de stap te zetten, zijn er mogelijkheden om hen te stimuleren de stap naar een andere woning te maken. Bijvoorbeeld door hen voorrang te geven voor woningen waar zij nóg liever zouden wonen, hulp bij de verhuizing, een verhuisvergoeding et cetera. De mens staat hierbij voorop, we forceren niet en we laten de keuze bij bewoners zelf. Tegelijkertijd zien we de voordelen als er een aangepaste woning vrij komt voor iemand die dat nodig heeft. Op basis van het onderzoek naar het tekort aan rolstoelwoningen maakt de gemeente Arnhem samen met partners een actieplan om het aantal rolstoelwoningen te vergroten.

Interventiecategorie	Doel	Instrumenten
1. Passend aanbod 	Verleiden tot verhuizen naar een plek om prettig oud te worden	Sturen op voldoende geschikte woningen, door onderzoek naar vraag, aanbod en discrepantie.
2. Op weg helpen 	Bewustwording, luisteren en informeren	Bewustwording en informeren door voorlichtingscampagnes, gesprekken, internetpagina's en informatiefolders. Daarmee bewust maken van situatie en bekend maken met mogelijkheden, verdeelsysteem, zoeken en aanbod.
3. Ontzorgen 	Begeleiden en uit handen nemen	Begeleiden en uit handen nemen door persoonlijke gesprekken, helpen met inschrijving, attenderen en reageren op geschikt aanbod, verhuizing bespreken en stappen overzichtelijk maken, bemiddelen en doorverwijzen.
4. Prijsprikkel 	Financiën geen belemmering laten zijn	Huurprijsbehoud, verhuiskostenvergoeding, aanpassen huurprijs naar inkomen.
5. Voorrang 	Minder lang wachten op een woning	Kleine uitzonderingen op regels, zoals leeftijds-criterium, inkomen en reactietermijn.

Doorstromen uit gezinswoningen

Veel alleenstaande senioren wonen in grote gezinswoningen. Die woningen passen vaak niet (meer) bij hun leefstijl en woonsituatie. Op de huidige Arnhemse woningmarkt is 52% van de woningen een eengezinswoning, terwijl slechts 24% van de huishoudens uit gezinnen met kinderen bestaat.

Ook hier zien we in Arnhem kansen om door het stimuleren van doorstroming woningen vrij te spelen.

Ook zorginstellingen veranderen en verhuizen

Er zijn ontwikkelingen gaande van grote naar kleinere woonvormen en van onzelfstandig wonen naar zelfstandig wonen. Dit betekent dat een deel van huidige zorgvastgoed niet meer voldoet en contracten worden opgezegd. Dat is een risico voor vastgoedeigenaren. Transformatie is vaak kostbaar.

In Arnhem willen we voorkomen dat de nieuwbouw een vervangende vraag wordt, zorgpartijen gaan "shoppen" bij vastgoedeigenaren en er leegstaande gebouwen achterblijven. Hier ligt ook een kans om dit vastgoed anders te benutten. We gaan hierover in gesprek met de betreffende partijen.

Cijfers

Volgens het onderzoek van Companen krijgt de stad Arnhem te maken met een sterke stijging van het aantal ouderen. In 2020 zijn er 25.000 65-plussers in 2040 zal dit aantal naar verwachting zijn opgelopen naar ongeveer 40.000. In 2020 waren er 17.000 ouderen huishoudens (65+). Dat aantal groeit in de prognose naar circa 27.500 in 2040. Dat is een groei van 10.500 huishoudens (+60%).

Dit is uitgesplitst in het type woningen waarin ouderen naar verwachting (willen) wonen. Dit betreft zowel koopwoningen, sociale huurwoningen en vrije sector huur. Tot 2030 wordt de toename van geclusterd wonen voor ouderen als volgt geraamd:

- Sociale huur +500 tot +850 woningen
- Particuliere huur +100 tot +150 woningen
- Koop +200 tot +350 woningen

Figuur 3.1: Vraagprognoses woonvormen voor ouderen (2020-2040); huishoudens; afgerond op 10-tallen)

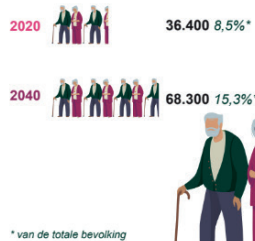
Regulier wonen	2020	2025	2030	2035	2040
Regulier wonen	13.370	14.800-15.020	17.040-17.550	18.790-19.650	19.810-21.060
Geclusterd wonen	2.790	3.160-3.390	3.680-4.210	4.180-5.080	4.540-5.870
24-uurszorg SOM	560	590	670-680	850-870	990-1.020
24-uurszorg PG	580	640	740 - 750	920-950	1.070-1.100
Totaal	17.310	19.410	22.670	25.640	27.720

Bron: Woonzorgweter Companen, bevolkings- en huishoudens-prognose Gelderland (scenario hoog)

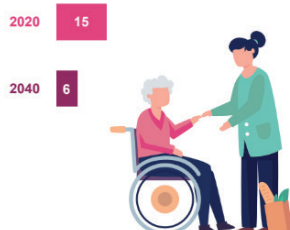
Hoe ziet de woonzorgopgave eruit in ARNHEM?



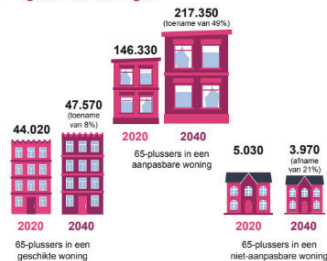
Het aantal 75-plussers groeit.¹



Het aantal potentiële mantelzorgers per hulpbehoevende persoon daalt.²



65-plussers wonen minder vaak in geschikte woningen.³



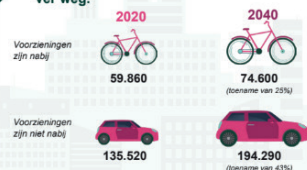
De arbeidsmarkt voor zorgpersoneel is gespannen.⁴



Het aantal mensen met dementie groeit.⁵



Voor veel 65-plussers zijn voorzieningen ver weg.⁶



De vraag naar verpleeghuiszorg stijgt.⁷



Bronnen:

1. Bron: IAB Research, Pinos bevolkingsprognose. Cijfers representeren het weringsmarktgebied Arnhem.
2. Bron: PBL, Regionale ontwikkelingen in het aantal potentiële helpers van ouderen tussen 1975-2040 (2018). Cijfers representeren de COROP-regio Arnhem-Nijmegen.
3. Bron: ANBOASZ, Investeringsopgave Langer Thuis Wonen (2019). Cijfers representeren de zorgkantooregio Arnhem.
4. Bron: UWV, Spanningsindicatie, 2e kwartaal 2020. Cijfers representeren de arbeidsmarktregio Midden-Gelderland.
5. Bron: Alzheimer Nederland, prognose mensen met dementie per gemeente 2020-2050 (2020). Cijfers representeren de zorgkantooregio Arnhem.
6. Bron: ANBOASZ, Investeringsopgave Langer Thuis Wonen (2019). Cijfers representeren de zorgkantooregio Arnhem.
7. Bron: TKO, Prognose capaciteitsontwikkeling verpleeghuiszorg (2019) en Prognose capaciteitsontwikkeling verpleeghuiszorg fase II (2020). Cijfers representeren de zorgkantooregio Arnhem. Vraag op basis van het (geprognoseerde) aantal verzorgende Wlz-indicaties. Aanbod op basis van de VVA-VV10-capaciteit in 2018.



Uitdaging 3

Schaarste van betaalbare, geschikte woningen verdelen

“Ik snap niet dat ik klaar ben met mijn behandeling maar toch in deze instelling moet blijven. Eerst moest ik op een lange wachtlijst omdat hier geen plaats was. Nu kan ik hier niet weg omdat er geen woonruimte is waar ik naartoe kan!”

Ervaringen bewoners

Het voelt voor regulier woningzoekenden niet altijd eerlijk dat zij achter in de rij moeten aansluiten na urgenten, statushouders en maatwerk omdat zij zelf ook al zo lang zoeken.

Het toewijzingssysteem werkt volgens inwoners met een beperking voor hen niet goed. Er wordt geen wachtlijst bijgehouden van mensen die op zoek zijn naar een aangepaste woning. Dit alles kost inwoners veel energie en tijd.

Wensen zijn niet altijd realistisch. Jongeren die uitstromen vanuit jeugdzorg met verblijf hebben soms te hoge verwachtingen. Zij wensen een studio of tweekamer-appartement (omdat ze soms ook zonder huur te betalen in een studio van jeugdzorg hebben gewoond) terwijl leeftijdsgenoten genoeg (moeten) nemen met een onzelfstandige woning/studentenkamer. Qua verwachtingen zien we ook het andere uiterste. Sommige inwoners zijn tevreden met een Spartaanse woonruimte als het maar van henzelf is. Door de schaarste zien we dat mensen met steeds minder genoeg (moeten) nemen.

Uitdaging 3: : Hoe verkorten we de wachttijden voor mensen die uitstromen uit instellingen of maatschappelijke opvang en mensen die wachten op een aangepaste woning? Hoe verdelen we de schaarse, betaalbare en passende woonruimte in Arnhem en realiseren we tegelijkertijd de fluctuerende taakstelling van het huisvesten van statushouders? Welke groepen gaan voor op regulier woningzoekenden? Hoe bereiken we de doelstelling om het aantal (jongere) daklozen naar 0 terug te brengen? En hoe zorgen we voor maatschappelijk draagvlak voor deze keuzes?

Arnhemse keuzes

1. **In Arnhem kiezen we bewust wie welke woning krijgt.** Schaarste betekent keuzes maken. Dat is niet eenvoudig omdat je altijd mensen te kort doet en het ingewikkeld is te kiezen wie voorgaat op een ander en voor wie welke wijk de juiste plek is. Toch doen we dat omdat niet kiezen in onze ogen kwalijker is.
2. **Jongeren onder de 27 jaar bieden we een (t)huis.** Voor dakloze jongeren onder de 27 jaar vinden we altijd een (tijdelijke) woonoplossing. Vanzelfsprekend bieden we ook voor oudere daklozen opvangmogelijkheden zodat zij niet op straat hoeven slapen en mogelijkheden om hun leven weer op te bouwen.
3. **In Arnhem gaan mensen zonder eigen (t)huis voor op anderen die een woning zoeken. Daklozen en jongeren vanuit instellingen hebben daarbij prioriteit.** Dat betekent dat als we zien dat het nodig is in overleg met onze partners flexibel omgaan met de woningen die we bemiddelen naar bepaalde groepen. We maken geen onderscheid tussen de verschillende groepen op basis van criteria zoals kosten, meest schrijnende situatie etc. In principe lossen we iedere situatie op, linksom of rechtsom. Als we toch een keuze moeten maken, gaat de situatie waarvan de maatschappelijke effecten als hoogst worden ingeschat voor.
4. **Arnhem huisvest jaarlijks de wettelijke taakstelling statushouders.** We vinden dat statushouders een eigen plek verdienen en plaatsen hen het liefst direct op een vaste plek verspreid over de wijken zodat ze daar een eigen leven op kunnen bouwen. De gemeente voert regie om met het COA af te stemmen over de samenstelling van de taakstelling. Nareizigers voor gezinshereniging zijn, tenzij er landelijk andere afspraken worden gemaakt, van harte welkom in Arnhem en tellen mee in de taakstelling.

Arnhem nu en in de toekomst

In onze visie streven we ernaar dat iedereen een (t)huis heeft. Daarmee bedoelen we dat niemand op straat hoeft te leven en niemand in een instelling of opvanglocatie verblijft die de zorg of ondersteuning daar niet meer nodig heeft. Je hebt wel een thuis als je ergens kan wonen maar liever elders zou wonen. Bijvoorbeeld als je langer dan je wilt bij je ouders woont omdat je geen eigen woning kunt vinden of als je door wilt stromen omdat je huis door gezinsuitbreiding te klein wordt.

De realiteit is dat er op dit moment een groot tekort aan woningen is. Zolang er schaarste is, is het extra van belang hoe we de schaarse woningen verdelen en gaan mensen zonder (t)huis in Arnhem voor.

Uitstroom stagneert

Mensen verblijven vaak langer in een instelling dan nodig is omdat er geen passende woning beschikbaar is. Het tekort aan woningen voor bewoners met een zorgvraag is in de eerste plaats natuurlijk niet goed voor de ontwikkeling van deze inwoners zelf. Het zorgt er ook voor dat de wachtlijsten voor mensen die een behandeling nodig hebben oploopt. Daarnaast is onnodig verblijf in een instelling ook een zeer kostbare zaak. Dit kost tussen de € 50.000 en € 80.000 per persoon per jaar.

Verschillende verdeelsystemen

In de regionale huisvestingsverordening zijn afspraken gemaakt over hoe vrijkomende sociale huurwoningen mogen worden verhuurd. In de gemeente Arnhem kennen we verschillende systemen van toewijzing naast het reguliere woningtoewijzingssysteem: urgentie, convenantroute, doorbraakmethode en de huisvesting van statushouders. In de praktijk zien we dat mensen aankloppen bij verschillende routes.

In Arnhem zien we de voordelen van de toewijzingsroutes maar ook de nadelen. Er zijn altijd mensen die tussen wal en schip vallen en daarom houden we ook via de doorbraakmethode altijd ruimte voor maatwerk om ook in hele bijzondere situaties toch een oplossing te bieden.

Urgentie

Of iemand in aanmerking komt voor urgentie wordt bepaald door de urgentiecommissie. Met een urgentieverklaring komt men met voorrang in aanmerking voor

vrijkomende sociale huurwoningen. Er zijn verschillende soorten urgenties. In de huisvestingsverordening is vastgelegd welke dit zijn en in welke volgorde zij voorrang hebben bij het verkrijgen van een woning. In de huidige huisvestingsverordening is vastgelegd dat maximaal 30% van de via het aanbodmodel verhuurde woningen naar urgent woningzoekenden mag gaan.

In onze regio is in 2022 de huisvestingsverordening geëvalueerd. Op basis van de evaluatie en de huidige praktijk wordt in 2023 een nieuwe huisvestingsverordening opgesteld.

Convenantroute en doorbraakmethode

Woningcorporaties mogen jaarlijks maximaal 20% van het totale vrijkomende woningaanbod afwijkend bemiddelen. Het huisvesten van urgent woningzoekenden en statushouders valt daar niet onder, de convenantroute en doorbraakmethode wel. Deze 20% is in de eerste plaats ten behoeve van de huisvesting van groepen met een specifieke woonvraag. Hierbij gaat het bijvoorbeeld over de uitstroom uit maatschappelijke opvang of andere instellingen. Daarnaast kan het gaan om specifieke beleids- en toewijzingsexperimenten.

In Arnhem worden door het Stedelijk Verhuur Overleg alle vragen voor huisvesting via de convenantroute behandeld. Er wordt zorgvuldig afgewogen en toegedeeld voor huisvesting. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar de beperking of achtergrond en wat voor woning er nodig is. Er wordt ook ingeschat hoe iemand zich wel of niet kan voegen in een wijk, welke zorg en hulpverlening er in de buurt is en wat goed is voor de individuele persoon. Door de schaarste zien we dat er veel druk ontstaat om voldoende woningen te kunnen aanbieden. We zijn in gesprek met partners over hoe we dit kunnen verbeteren. Er is een wetsvoorstel 'Versterking regie volkshuisvesting Gemeenten' in de maak. Doelstelling van het Rijk is deze per 1 januari 2024 te laten ingaan. Dit wetsvoorstel legt vast dat gemeenten met urgentie woningen toewijzen aan groepen mensen die niet zelfredzaam (op de woningmarkt) zijn en zich zonder huisvesting in een onhoudbare of onwenselijke situatie bevinden. Deze groepen zullen in het wetsvoorstel categoriaal worden gedefinieerd en in een ministeriële regeling nader worden uitgewerkt.

Gemeenten houden daarbij de vrijheid om andere groepen toe te voegen aan hun verordening. Als de

wet is aangenomen, passen we onze toewijzingsregels zonodig aan.

Labels

In de huisvestingsverordening is opgenomen dat levensloopgeschikte woonruimten door de woningcorporaties als zodanig kunnen worden gelabeld en met voorrang worden verhuurd aan woningzoekenden die hiervoor een verhuisindicatie hebben. Rolstoelgeschikte woonruimten worden door de woningcorporaties als zodanig gelabeld en in eerste instantie verhuurd aan woningzoekenden die hiervoor een verhuisindicatie hebben. Als die niet reageren wordt de woning verhuurd aan een regulier woningzoekende.

In Arnhem is een groot aantal woningen gelabeld voor 55-plussers. Daarmee wordt beoogd dat mensen tijdig verhuizen naar een geschikte woning. Een mooi streven maar tegelijkertijd sluit het de weg voor veel andere woningzoekenden af en beperkt dit het aantal woningen dat met voorrang aan andere groepen kan worden toegewezen. Met de corporaties zijn we in gesprek over het label 55+.

Huisvesting statushouders

Het huisvesten van statushouders is een wettelijke taakstelling. De huisvesting van statushouders valt niet onder bovengenoemde categorieën. Ieder half jaar krijgen we van het Rijk een taakstelling voor het huisvesten van statushouders. Dit aantal fluctueert sterk. Voor de eerste helft van 2023 hebben we een hogere taakstelling dan de afgelopen jaren. Dit legt extra druk op de woningmarkt.

In Arnhem halen we tot nu toe de taakstelling. Het is voor Arnhem geen discussiepunt dat we deze mensen een woning en een thuis bieden. We zijn wel in gesprek over hoe de impact hiervan op regulier woningzoekenden beperkt kan blijven.

Jongeren

Door het JongerenNetwerk is met een grote groep jongeren gesproken over hun ervaringen rondom het thema wonen en zorg. Voor jongeren is het vaak niet duidelijk welke opties zij hebben als zij (uitstromen vanuit jeugdzorg als zij) 18 worden. De stap naar zelfstandig wonen wordt als groot ervaren. Loten is voor jongeren vaak de enige optie om aan een zelfstandige huurwoning te komen. Hun eisen zijn daarbij niet hoog. Een kamer of studio is voldoende.

De hoogte van de huur is wel van belang mede vanuit de angst om schulden te maken. Liefst wonen jongeren dicht bij school of werk en openbaar vervoer. Wonen in het centrum is geen voorwaarde maar ze willen wel binnen een half uur in het centrum kunnen zijn. Jongeren willen heel graag betrokken worden bij vraagstukken hoe zij goed de stap naar zelfstandigheid kunnen maken. Nu wordt er in hun beleving vaak over en niet met hen gepraat en voelen ze zich soms aan hun lot overgelaten. Jongeren zien dat er de laatste jaren positieve ontwikkelingen zijn. Ze merken dat het thema (jeugd)zorg aandacht krijgt en worden graag betrokken.

In de toekomst willen we samen met jongeren een aantal van de door hen genoemde suggesties invoeren. We denken aan meer makkelijk vindbare en duidelijke informatie over doorstroming en begeleiding, automatisch inschrijven als woningzoekende als je 18 wordt, woontrainingen of een keer per 2 maanden begeleiding. Jongeren geven aan dat het goed zou zijn als er een jaar na uitstromen een check up wordt gedaan of er misschien toch begeleiding nodig is. Dat bespreken we met welzijns- en zorgpartijen.

Daklozen

Er is in Nederland een normatieve en juridische basis voor het recht op huisvesting. Dakloosheid is daarmee een kwestie van mensenrechten. Arnhem kent een wisselend aantal daklozen. De groep daklozen wordt steeds diverser en dat vraagt om meer maatwerk, juist ook ten aanzien van preventie.

We sluiten aan bij de 6 actielijnen uit het in december 2022 gepresenteerde 'Nationaal Actieplan Dakloosheid Eerst een Thuis': versterken bestaanszekerheid, preventie, wonen eerst, integraal werken, geen beleid zonder ervaringskennis en een inclusieve aanpak. We zetten ons actief in om dakloze jongeren niet op straat te laten slapen maar een (t)huis te bieden. Ook voor volwassenen is het uitgangspunt dat zij niet onvrijwillig op straat leven. We hebben in de stad meerdere plekken waar daklozen terecht kunnen voor een dak, eten of douche. We zetten in op toegroeien naar zelfstandig wonen en ontwikkelen samen met zorgpartijen projecten om (jonge) daklozen toe te leiden naar een thuis. Daarin zoeken we juist de mix met andere groepen en bewoners. In het coalitieakkoord is opgenomen dat iedereen in Arnhem recht heeft op een thuis. We zien kansen in het principe waarbij daklozen eerst woonruimte aangeboden krijgen zodat zij gemakkelijker weer grip

op hun leven krijgen. We kijken ook naar andere mogelijkheden en voorbeelden die in andere steden worden toegepast.

Complexe en onwenselijke situaties

Voor gezinnen waar een van de gezinsleden zorg nodig heeft is de situatie complex. Ouders of kinderen moeten soms (verplicht) verhuizen als er sprake is van een hogere of lagere zorgindicatie. Dit geeft een sterk gevoel van onzekerheid. Er zijn (ouder)initiatieven voor kinderen met een lichamelijke, sociale of psychische beperking maar die komen lang niet altijd (snel genoeg) van de grond. Het kind moet dan soms verhuizen naar een plek ver van het gezin. Hierdoor kunnen ouders geen actieve rol blijven spelen in het dagelijks leven van hun kind. Ook andersom, als een van de ouders zorg nodig heeft zien we onwenselijke situaties. Als een ouder moet verhuizen omwille van zorg, mogen kinderen niet altijd meeverhuizen. De stress over waar kinderen dan moeten wonen of hoe zij zich financieel redden, weerhoudt mensen dan soms van het ontvangen van de juiste zorg.

Al deze situaties zijn anders en vragen een andere oplossing. In Arnhem behandelen we ongelijke situaties ongelijk en proberen we met maatwerk oplossingen te vinden. Daar hebben we de creativiteit en welwillendheid van alle samenwerkingspartners nodig.

Cijfers

Uitstroom instellingen en maatschappelijke opvang

Jaarlijks stromen in Arnhem 355 tot 370 mensen vanuit beschermd wonen, opvangvoorzieningen en jeugd-instellingen. Zij hebben met name behoefte aan (zeer) goedkope zelfstandige woonruimte.

Onderstaand worden de verschillende groepen uitgesplitst.

Figuur 2.3: Gemeente Arnhem. Verwachte jaarlijkse uitstroom van kwetsbare groepen richting woningmarkt, naar herkomst

Herkomst uitstromers	Verwachte uitstroom per jaar
Beschermd wonen	190
Jeugdhulp-met-verblijf*	105-115
- waarvan doorstroom naar geclusterd begeleid wonen	20-30
- waarvan doorstroom naar zelfstandig wonen	75-95
Alleenstaande minderjarige vreemdelingen	5-10
Opvangvoorzieningen MO/VO	55

*(excl. doorstromers naar BW en Wlz)

Bron: Companen

Een relevante ontwikkeling volgens het Companen onderzoek is de openstelling van de Wlz voor mensen met een psychiatrische aandoening.

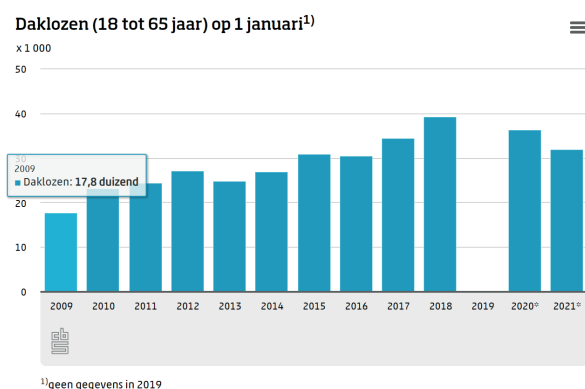
Bij de cijfers van beschermd wonen-cliënten gaat het om zowel Wmo als Wlz-GGZ gefinancierde cliënten. Een deel van de voormalig Wmo beschermd wonen-cliënten valt sinds 01-01-2021 onder de Wlz omdat zij langdurig ondersteuning nodig hebben. Echter is de woon- en zorgvraag van deze doelgroep onder dit nieuwe financieringsregime niet wezenlijk veranderd. De cliënten hebben immers nog steeds behoefte aan een beschermde woonplek. Vanwege de soortgelijke woonvraag, nemen wij de gehele groep beschermd wonen mee, dus inclusief de mensen die zorg vanuit de Wlz-GGZ ontvangen.

Aantallen statushouders

In bovenstaande aantallen zijn geen statushouders opgenomen. De taakstelling van het aantal te huisvesten statushouders is de afgelopen jaren gestegen. In 2020 was de landelijke taakstelling 12.000 (Arnhem 110). In 2021 was de landelijke taakstelling 24.500 (Arnhem 225). In 2022 werd de taakstelling tussentijds verhoogd van 23.500 naar 30.000 (Arnhem 275). Recent is de taakstelling voor de eerste helft voor 2023 afgegeven door het Rijk. Deze is opnieuw fors hoger: 21.200 (195 voor Arnhem in het eerste half jaar). Hoeveel woningen voor statushouders nodig zijn is niet precies te zeggen omdat er door gezinshereniging of door het plaatsen van meerdere statushouders op 1 adres maar 1 woning nodig is. Voor het goed integreren van statushouders in de wijk is de begeleiding van Vluchtelingenwerk van wezenlijk belang.

Aantallen Daklozen

Onderstaande cijfers van het CBS laten zien dat de landelijke groei van het aantal daklozen na 2018 is omgeslagen naar een daling.



Bron: Centraal Bureau voor Statistiek

In Arnhem hebben we vanaf 2020 betrouwbare gegevens over het aantal daklozen.

Doelgroep	2020	2021	2022
Volwassenen	198	122	149
Gezinnen	27	21	26
Jongeren < 26 jaar	93	64	49
Totaal	318	207	224

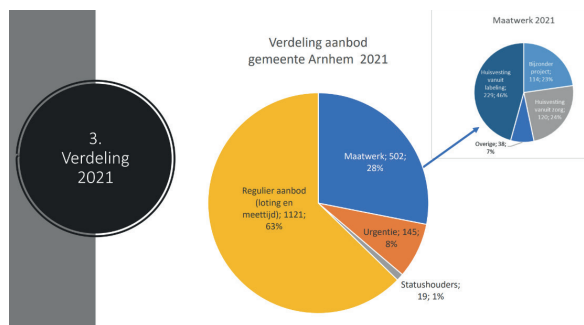
Het aantal jongere daklozen, die door de Geestelijke Gezondheidsdienst zijn beoordeeld en recht op opvang hebben, was in 2020 93. In 2021 waren dat er 64 en in 2022 tot eind oktober 49. Het lijkt erop dat in 2022 het aantal dakloze gezinnen hoger uitkomt dan voorgaande jaren.

In 2020 en 2021 had corona een grote invloed. Tijdens gehele en gedeeltelijke lockdowns, avondklok et cetera was het een verplichting van de overheid dat ook niet-rechthebbenden (zoals dakloze arbeidsmigranten) werden opgevangen. Ook notoire zorgmijders waren in Coronatijd eerder geneigd wel beroep op de opvang te doen. Dat verklaart de fluctuerende cijfers.

Het kabinet presenteerde halverwege 2022 in een brief aan de Tweede Kamer de nieuwe plannen voor de aanpak tegen dakloosheid. Huisvesting wordt de kern van de vernieuwde aanpak "Wonen eerst". Daarnaast gaat er een grotere samenhang komen tussen de financiële problematiek en de dakloosheid. Bijzonder aan de nieuwe aanpak is dat ervaringsdeskundigen een belangrijke rol spelen. Ook komt er structureel € 65 miljoen euro per jaar extra beschikbaar. De definitieve plannen worden eind 2022 gepresenteerd aan de Tweede Kamer. Het is gericht op preventie van geldzorgen, armoede en schulden. Ook is in het coalitieakkoord afgesproken dat de kostendelersnorm gewijzigd wordt en jongeren tot 27 jaar niet meetellen als kostendeler voor de uitkering van huisgenoten.

Verdeling corporatiewoningen

De diagrammen zijn van de drie grote woningcorporaties in Arnhem (Portaal, Vivare en Volkshuisvesting). Ze laten zien welk percentage van de vrijkomende woningen naar welke groepen gaat. In de meeste andere gevallen zijn Arnhemmers met een zorgvraag aangewezen op een woning onder de eerste aftoppingsgrens (€ 633,25 prijspeil 2022). Opvallend (en zorgelijk) is het als we de cijfers opsplitsen. Van de vrijkomende woningen onder de eerste aftoppingsgrens (€ 633,25 prijspeil 2022) gaat in de prognose voor 2022 bijna 75% naar statushouders, urgenten of maatwerk. Dat in het maatwerk ook een groot deel bestaat uit woningen die gelabeld zijn voor 55-plussers geeft een vertekend beeld. Feit blijft dat er maar weinig woningen in deze huurklasse overblijven voor regulier woningzoekenden jonger dan 55 jaar. In de huurcategorie tot aan de kwaliteitskortingsgrens (€ 442,46 prijspeil 2022) zal dit beeld nog sterker zijn. Jongeren onder de 23 jaar krijgen alleen huursubsidie in een woning met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens (€ 442,46 prijspeil 2022). De uitstroom van jongeren uit instellingen stagneert vaak door het wachten op het vrijkomen van een woning in deze prijs categorie.



Bron: Woningcorporaties

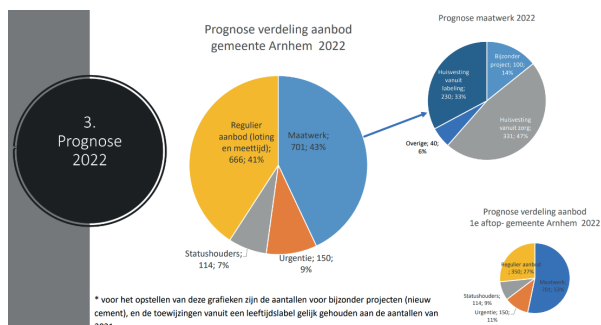
Draagvlak voorrang groepen

In Arnhem is er over het algemeen veel draagvlak voor het opnemen van nieuwkomers. Onderstaand is ingezoomd op woningzoekenden die zelf actief zoeken naar een woning in Arnhem. Deze groep is grotendeels geen voorstander van voorrang voor bepaalde groepen.

Onderstaande tabel laat zien dat er nog het meeste begrip is voor scheidende ouders met kinderen (49%). Voorrang voor mensen die zorg nodig hebben scoort 36%. Er zijn weinig voorstanders van voorrang voor statushouders (12%).

27 jaar

Het is verschillend waar men qua leeftijd de grens legt als je over jongeren spreekt. Zowel de Vereniging Nederlandse Gemeenten als het Nederlands Jeugd-instituut noemen tegenwoordig 16-27 vaak als groep.



Wij sluiten daarbij aan. Zij leggen dat als volgt uit: *"In het verleden werd vooral gefocust op de overgang naar de wettelijke volwassenheid. Tegenwoordig zien we dat overgang zich over een langere periode voordoet. Daarom spreken we niet meer in termen van '18-/18+' maar van '16-27' of 'overgang naar volwassenheid'. Tussen de 16 en 27 jaar doorlopen jongeren de fase van adolescentie. In deze levensfase zijn hun lichaam en hersenen nog volop in ontwikkeling en verandert de hormoonhuishouding."*

Welke groepen vindt u dat er voorrang mogen krijgen op een woning (meerdere antwoorden mogelijk)?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Mensen met een verbroken relatie die kinderen hebben	400		49%
Mensen die lichamelijke beperkingen hebben	312		38%
Mensen die zorg / begeleiding nodig hebben	294		36%
Dak- en thuislozen	281		34%
Mensen die in de tijdelijke opvang zitten (bijvoorbeeld Blijf-van-mijn-lif huis)	271		33%
Senioren die een huurwoning van een corporatie in de regio achterlaten (zodat die weer vrijkomt voor een ander)	251		31%
Andere mensen, namelijk	244		30%
Mensen die mantelzorg krijgen of geven	179		22%
Viuchtelingen met een status	124		15%
Weet ik niet	98		12%

Bron: Entree jaarcijfers 2021



Uitdaging 4

Gevarieerde wijken met voldoende veerkracht

“Ik heb autisme en voel me gevangen in mijn gehorige huis met zeer luidruchtige burens. Het lukt me maar niet om te verhuizen naar een woning met minder prikkels omdat ik geen urgentie krijg. Dit heeft effect op mijn hele welzijn waardoor ik een groter beroep op zorg doe, minder werk en me soms depressief voel. Ik zou zo graag in een geluidsarme woning wonen met mensen die, net als ik, weinig prikkels verdragen. Dat zou ook heel goed buiten Arnhem kunnen of misschien zelfs voor mij wel beter. Mijn woning is dan weer beschikbaar voor anderen.”

Ervaringen bewoners

Er wordt veel overlast ervaren van mensen die om welke reden ook minder aangepast gedrag vertonen. Op het moment dat er meer mensen met een zorgvraag in de wijk (komen) wonen, zou er volgens bewoners ook meer aandacht moeten zijn voor de omgeving en de leefbaarheid van de wijk. Hoewel we vanuit het gebiedsgericht denken uitstromers uit instellingen of maatschappelijke opvang graag meer spreiden over wijken, is dat vanuit hun eigen perspectief soms andersom. Zij voelen zich juist vaak het meeste thuis in de buurten met gelijkgestemden waar meer reuring is.

Uitdaging 4: Er zit spanning op de doelstellingen rond het behouden/versterken van de veerkracht van wijken en het huisvesten van groepen. Wat betekent dat voor de aanpak? Hoe zorgen we ervoor dat groepen evenredig verdeeld worden over de hele stad en niet alleen in de wijken waar dit altijd al gebeurt? Hoe besteden we aandacht aan de buurtgenoten die al wonen in de wijken? Hoe kunnen zij open omgaan met bijzondere nieuwkomers zodat deze zich welkom voelen en alle wijken in Arnhem voldoende veerkrachtig blijven? Hoe ontwikkelen we samen met de regio een visie op wonen en zorg en maken we afspraken over het huisvesten van en woonvormen voor inwoners met een zorgvraag in de regio.

Arnhemse keuzes

1. **Arnhem stuurt op een evenwichtigere verdeling van sociale huurwoningen en huisvesting van groepen over alle Arnhemse wijken.** Dit vraagt om een langjarige koers met gerichte sturing. Landelijk beleid biedt gemeenten ruimte om meer invloed uit te oefenen. Arnhem dwingt ontwikkelaars binnen de mogelijkheden om een deel sociale huur, aangepaste woningen en middenhuur op te nemen in hun plannen en brengt woningcorporaties daarbij in positie. De gemeente verwerft gericht gebouwen om groepen meer te kunnen spreiden in de stad.
2. **Arnhem ontziet de wijken die het minst veerkrachtig zijn door bewust te bemiddelen tussen woning en nieuwe bewoner.** In de minst veerkrachtige wijken huisvesten we zo min mogelijk nieuwe bewoners met minder aangepast gedrag. We huisvesten ook gericht bewoners die de veerkracht van wijken kunnen versterken.
3. **In iedere Arnhemse wijk willen we een (geclusterde) woonvorm waar ouderen en andere groepen en inwoners goed met elkaar wonen en de zorg ontvangen die zij nodig hebben.** We bieden ruimte om een tussenstap maken op weg naar of vanuit zelfstandig wonen. We breiden het aanbod van geclusterde woningen met zorgvoorzieningen in de buurt uit. Er is geen blauwdruk voor geclusterd wonen. Het kan gaan om hofjes maar ook om appartementen met een ontmoetingsruimte.
4. **Arnhem verwacht als het gaat om inclusiviteit een positieve bijdrage van alle burgers die daartoe in staat zijn.** We hebben alle Arnhemse burgers in alle Arnhemse wijken hard nodig om ervoor te zorgen dat al onze ouderen en kwetsbare stads- en dorpsgenoten goed en prettig kunnen wonen in hun wijk. Wij verwachten van alle Arnhemmers dat zij naar elkaar omkijken en een (klein) steentje bijdragen aan onze ongedeelde, inclusieve stad.
5. **Arnhem heeft oog voor alle inwoners in wijken waar de veerkracht onder druk staat.** Samen met zorg- en welzijnspartijen, politie, bewoners en

verhuurders proberen we de leefbaarheid in de wijken op peil te houden.

6. Arnhem heeft de voorkeur voor een regionale aanpak als het gaat om de opvang en huisvesting van groepen met specifieke woon- en zorgvragen.

Zowel vanuit het perspectief van bewoners als het perspectief van veerkrachtige wijken is het belangrijk om samen met de regiogemeenten een visie te vormen. We verbinden ons met de diverse regionale initiatieven zoals De Taskforce Wonen en Zorg, koploperregio en de Groene Metropool.

Arnhem nu en in de toekomst

De mix van bewoners heeft invloed op de wijk. Er zijn bewoners die positief bijdragen aan de leefbaarheid en er zijn bewoners die de veerkracht van de wijk onder druk zetten. En alles daar tussenin. Het verschilt per situatie hoe groot de impact van nieuwe bewoners in de wijk is. Tegen de komst van mensen met een psychische kwetsbaarheid en ex-gedetineerden is vaak meer weerstand dan tegen mensen met een verstandelijk beperking of ouderen. Maar in individuele gevallen kan dat heel anders uitpakken dan verwacht. Soms kunnen mensen met een zorgvraag of beperking juist ook veel bijdragen aan de cohesie in de wijk. Grote concentratie van bepaalde groepen pakt vaak negatief uit.

In Arnhem geloven we niet dat de wereld maakbaar is maar wel dat we bij kunnen sturen. We maken daarom bewuste keuzes en zetten het bemiddelen van woningen voor mensen met een begeleidings- of zorgvraag gericht in. Kansengelijkheid is daarbij een belangrijk aandachtspunt.

Meer invloed gemeente om te sturen op diversiteit

In de Woondeal is het streven naar een evenwichtiger wijkopbouw uitgesproken. Het bezit van de Arnhemse woningcorporaties concentreert zich in bepaalde wijken. Met name in wijken met meer huurwoningen, goedkopere koopwoningen en waar woningen snel muteren, is de druk op de leefbaarheid groot. De wijken Malburgen, 't Broek, Klarendal, Presikhaaf West en Geitenkamp zijn aangewezen als Arnhems minst veerkrachtige wijken. In andere wijken van Arnhem -met name de wijken met veel koophuizen, duurdere huur en minder doorstroming- zien we weinig diversiteit van bewoners.

Met de Arnhem Oost aanpak zetten we een integrale aanpak in om de neerwaartse spiraal tegen te gaan.

Hoewel sturen op meer differentiëren moeilijk is en een langere inzet vergt, zetten we daar wel op in. Vanuit nieuw landelijk beleid krijgen gemeenten meer invloed. Door in de Woonvisie op te nemen hoe Arnhem in de toekomst vorm moet krijgen, dwingen we ontwikkelaars een deel sociaal en voor specifieke woonvragen op te nemen in ontwikkelplannen. In wijken met weinig sociale woningen zijn vaak weinig grondposities van de gemeente of de woningcorporaties. We zoeken daar naar andere kansen om toch stap voor stap verder te differentiëren. Bijvoorbeeld door actief vastgoed of locaties te verwerven die geschikt zijn voor het huisvesten van bepaalde groepen.

Van instellingsterrein naar wijken

Een deel van de Arnhemmers woont in instellingen. De intramurale huisvesting van bewoners vindt in steeds mindere mate plaats op de zogenaamde "instellingsterreinen". Dit mede onder druk vanuit het Rijk om grote instellingen te sluiten, opnameduur te verkorten en kwetsbare mensen te integreren in de samenleving. Ook voor deze groep is het zo normaal mogelijk wonen in de wijk belangrijk en is het gewenst dat ze onderdeel zijn van de inclusieve samenleving. Ook de gesloten jeugdzorg verandert de komende jaren en moet op termijn helemaal verdwijnen.

In Arnhem komen in de toekomst meer kleinschalige woonvormen, die een huiselijker sfeer hebben dan de grotere instellingen. We spelen in op de toenemende vraag naar geclusterd (hofjes) wonen. We bieden ruimte aan collectieve woonvormen in de wijken en tussenvormen tussen zorg thuis en een verpleeghuis voor verschillende groepen. We hebben ook onze zorgen over een te verregaande extramuralisering. Niet voor iedereen is een buurt een betere plek dan een instellingsterrein. En de opvangmogelijkheden van de wijk zijn vanuit veerkracht perspectief ook niet oneindig. De beweging van extramuralisering kan niet zonder voldoende zorg- en welzijnsaanbod in de buurt. We doen deze transitie daarom in nauwe samenwerking met de zorg- en welzijnspartners. We zetten daarbij in op zowel het creëren van nieuwe concepten in de wijk als het geven van nieuwe functies aan het vrijkomend vastgoed. Dat zijn uitdagingen die we samen met partners proactief moeten oppakken. Bovendien is het van belang om tijdig met verschillende samenwerkingspartners een visie te vormen op de huidige instellingsterreinen.

Het belang van (anders organiseren van) zorg en welzijn

Het krijgen van de juiste hulp en ondersteuning is minstens net zo belangrijk als een geschikte woning. Voldoende zorgaanbod, een huisarts in de nabijheid en laagdrempelig aanbod van welzijn in de buurt zijn voorwaarden om de veerkracht in de wijk te behouden of bevorderen. Het toenemende personeelstekort in de zorg doet een extra beroep op de onderlinge band tussen mensen en het slim organiseren van zorg. We kunnen de zorg in de toekomst niet blijven organiseren zoals we dat nu doen. Simpelweg omdat de verhouding tussen zorgbehoevenden en beschikbaar zorgpersoneel verandert en mensen langer thuis en in de buurt wonen.

We gaan in Arnhem anders denken en organiseren. 'Collectief en geclusterd wonen' is een van de speerpunten. De inzet van technologie en e-health (digitale zorg op afstand) maakt dat thuis wonen vaak langer mogelijk is met behoud van privacy en zelfregie. Mensen verhuizen daardoor later naar bijvoorbeeld geclusterd wonen en ook later naar een 24-uurs instelling. Een kanttekening hierbij is dat het afnemende aantal mantelzorgers juist weer voor een omgekeerde beweging kan zorgen. Niet alles kan door buurtgenoten onderling worden opgepakt. Ook zorg en welzijn kunnen niet alles oplossen. Wat Arnhem volgens sommige geïnterviewden nodig heeft is maatschappelijk werkers die 24 uur per dag bereikbaar zijn. Professionals die ook 's nachts op pad gaan als dat nodig is en op de randen van de regels de dingen regelen in buurten. We zien de positieve effecten van de sociale conciërges die we in Arnhem op sommige plaatsen inzetten. Dat vermindert overlast en is goed voor de veerkracht in de wijk.

Collectieve en geclusterde woonvormen

Mensen met autisme, niet aangeboren hersenletsel, licht verstandelijke beperking en chronische vermoeidheid zoeken vaak een prikkelarme woning en buurt. Zij willen deel uitmaken van het gewone leven. Een goed huis in fijne buurt waar een steunstructuur is zoals een goed netwerk, maar ook passende hulp dichtbij en toegankelijk, zoals psychische zorg en werk of dagbesteding.

We ontwikkelen in Arnhem diverse collectieve en geclusterde woonvormen waarbij mensen (met of zonder zorgvraag) samen wonen, naar elkaar omkijken en voorzieningen delen. Mooie voorbeelden zijn woonvormen voor meergeneratie-wonen waar bewoners elkaar op verschillende vlakken ondersteunen.

We stimuleren collectieven woonvormen die een maatschappelijke bijdrage leveren aan de buurt. We zijn trots op een woonvorm zoals Elderburen. Daar zien we dat de kracht van buurtgenoten, vrijwilligers en zorg wordt gebundeld. Samen met de gebiedsteams, woningcorporaties en zorgpartners ontwikkelen we stapsgewijs in iedere wijk een woonzorgconcept waarin verschillende groepen kunnen wonen en participeren. Ook ouderinitiatieven of woonvormen die worden ontwikkeld door woningcorporaties of ontwikkelaars met een gemeenschappelijke ruimte of focus op prikkelarm wonen kunnen rekenen op ondersteuning.

Community vorming gaat niet vanzelf dit moet actief ondersteund en georganiseerd worden. Samen met inwoners en (zorg)professionals stellen we gebiedsgericht vast wat nodig is voor een sterke sociale basis. Ontmoeting en omzien naar elkaar vinden we belangrijk. Buurthuizen spelen hierin een belangrijke rol. Ook voorzieningen in zorginstellingen en geclusterde woonlocaties toegankelijk maken voor overige inwoners in de wijk draagt bij. Hiermee halen we de wijk als het ware naar binnen bij zorginstellingen en brengen we de zorg buiten de muren van de instelling. Zo bieden we inwoners van de wijk extra voorzieningen. We stimuleren ontmoetingen in de openbare ruimte, rondom bestaande voorzieningen of plaatsen waar veel bewoners langskomen. Een combinatie van een goede fysieke en sociale omgeving draagt bij aan maatschappelijke verbinding en sociale cohesie. Dat mensen elkaar kennen, (h)erkennen, elkaar opzoeken en bezoeken zorgt ook dat problemen zoals eenzaamheid worden tegengegaan. We benutten kansen om bewoners te ontmoeten als we bijvoorbeeld woningen verduurzamen. In de prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties is afgesproken dat we drie maanden na verduurzaming van een woning een check-up doen.

De wijk past niet iedereen

Niet alle bewoners van Arnhem voelen zich onderdeel van de samenleving en sommige inwoners voelen zich gestigmatiseerd. Dit geldt vooral voor inwoners met een psychische kwetsbaarheid, justitieel verleden of verslavingsachtergrond met een woonstijl die niet samengaat met de meeste andere inwoners. Als zij in een wijk wonen, gaat dat vaak mis. Mede daardoor voelen nieuwe bewoners zich niet altijd thuis in deze wijken. De omgevingswet (geplande ingang juli 2023) biedt meer ruimte aan bewoners voor invloed.

In Arnhem onderkennen we dat er Arnhemmers zijn die gebaat zijn bij een kleinschalige woonvorm waarbij ruimte is voor de manier waarop zij leven. Dat is op meer afgelegen plekken waar wijkgenoten geen overlast ervaren. Er zijn te weinig van deze woonplekken in en om Arnhem.

Regionale transformatie en koploperregio

De komende jaren wordt gewerkt aan het transformeren van Beschermd Wonen (wonen in een instelling) naar een Beschermd Thuis. Cliënten moeten zoveel mogelijk in hun eigen wijk en bij voorkeur ambulant geholpen worden. Tot 2024 ontvangt de gemeente Arnhem als centrumgemeente nog alle middelen voor de uitvoering van beschermd wonen in de regio Centraal-Gelderland. Vanaf 2024 worden de financiële middelen gedurende een ingroeipad van 10 jaar herverdeeld van centrumgemeenten naar alle gemeenten in de regio. Elke gemeente ontvangt dan middelen voor de eigen inwoners die nieuw instromen in beschermd wonen. Met de invoering van het nieuwe financiële verdeelmodel zal ook het woonplaatsbeginsel worden ingevoerd. Dit houdt in dat niet langer elke gemeente waar een inwoner van Nederland zich aanmeldt verantwoordelijk is voor de kosten van beschermd wonen, maar de gemeente waar de inwoner vandaan komt (herkomstgemeente). In onze regio ligt in deze transformatie een grote opgave omdat de beschermd wonenvoorzieningen nu onevenredig verspreid zijn over de regio. Een groot deel van de mensen komt in Arnhem in beschermd wonen en stroomt daar ook uit. Voor daklozen en andere mensen in de maatschappelijke opvang geldt dat zij vaak al langer op drift zijn en er geen herkomstgemeente meer aan te wijzen is. Gemeenten in de regio zouden bijvoorbeeld op basis van solidariteit uitstromers uit de maatschappelijke opvang samen moeten huisvesten vanuit het perspectief wat goed is voor de persoon in kwestie.

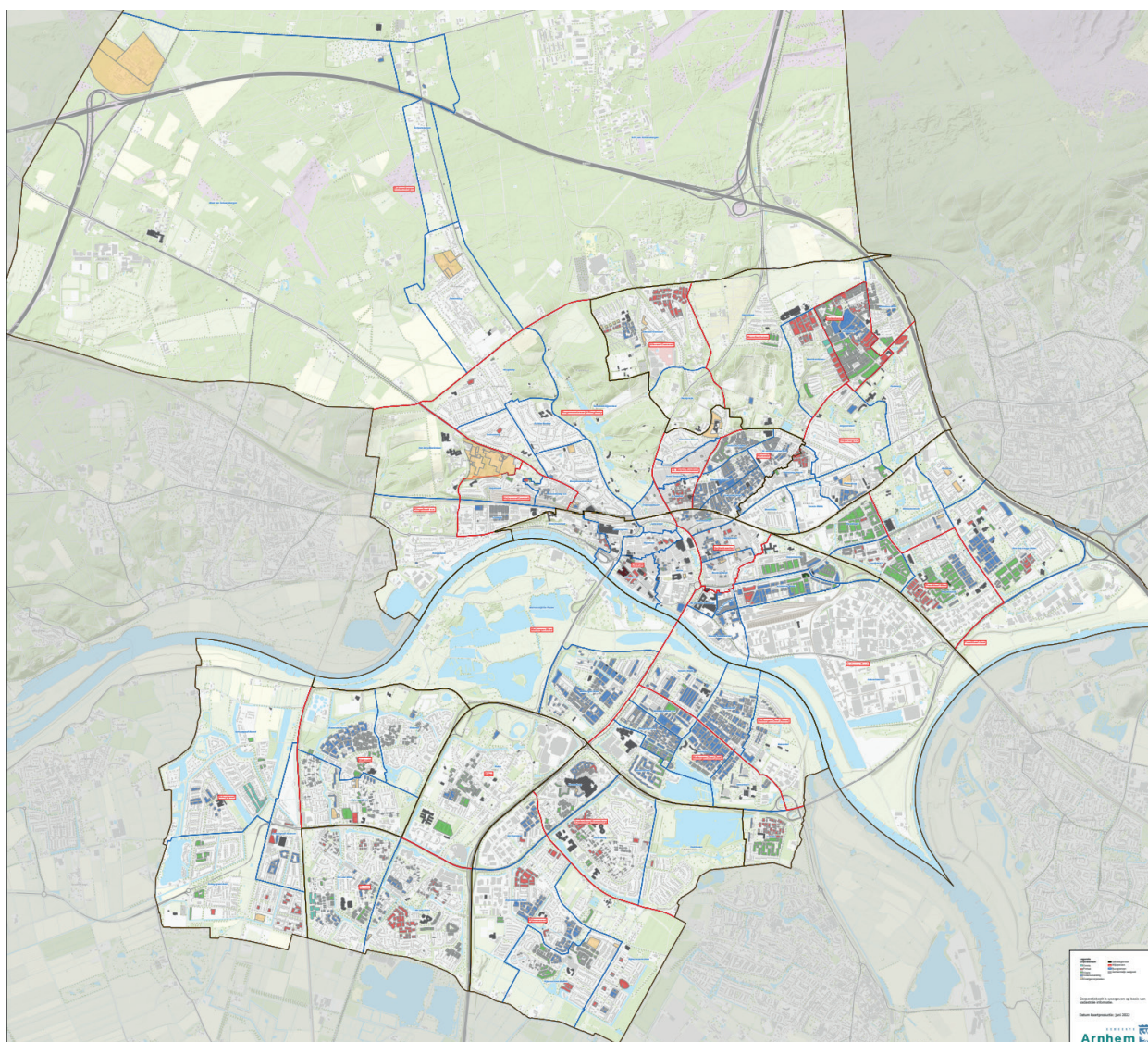
Medio 2022 is afgesproken dat regio Arnhem als koploperregio deelneemt aan het opstellen van een regionale woon-zorgvisie. Daarmee wordt gestart in 2023. Het Rijk, Provincie en kenniscentrum Platform 31 bieden daarbij ondersteuning. Het doel is om in overleg met de omliggende gemeenten tot goede afspraken te komen over de opvang van groepen. Dat kan gaan over initiatieven voor vestiging van (nieuwe) instellingen en over de uitstroom van mensen uit instellingen.

Ook zien we de meerwaarde van het gezamenlijk in beeld brengen van de huidige zorginstellingen per gemeente en het vormen van een gezamenlijke visie hoe we dat in de toekomst het liefst zouden zien. Het is belangrijk om hier samen met omliggende gemeenten visie op te ontwikkelen en afspraken over te maken. Die kunnen we daarna vertalen naar hoe we in Arnhem vervolgens de verdeling van het zorgaanbod willen verdelen over de wijken. We nemen daarop inhoudelijk nog geen voorschot in deze nota Wonen en Zorg.

Het zorgkantoor speelt een belangrijke rol. Zij sluiten contracten met aanbieders van langdurige zorg. Het zorgkantoor zorgt ervoor dat iedere regio op ieder zorgvlak voldoende aanbod heeft en speelt dus een belangrijke rol in de verdeling van het zorgaanbod op regionaal niveau. Wat niet helpt is dat er verschillende indelingen zijn als we kijken naar de regio. De Woningmarktregio is anders dan de veiligheidsregio en weer anders dan de Wmo-regio. De gemeenten met wie we de regionale woon-zorgvisie opstellen moet nog worden vastgesteld.

Cijfers

Onderstaand kaartje laat zien hoe de verdeling van sociale woningen in Arnhem is verdeeld. De lichtgrijze vlakjes zijn koopwoningen, de donkergrijze en gekleurde vlakjes zijn de sociale huurwoningen van de woningcorporaties in Arnhem. Wat opvalt is dat de sociale huurwoningen sterk geconcentreerd zijn in een aantal wijken. In andere wijken zijn niet of nauwelijks sociale woningen. Bewoners van sociale woningen zijn zeker niet per definitie slecht voor de veerkracht van de wijk of overlastveroorzakers. Wel is het zo dat de meeste overlastveroorzakers in sociale woningen wonen.



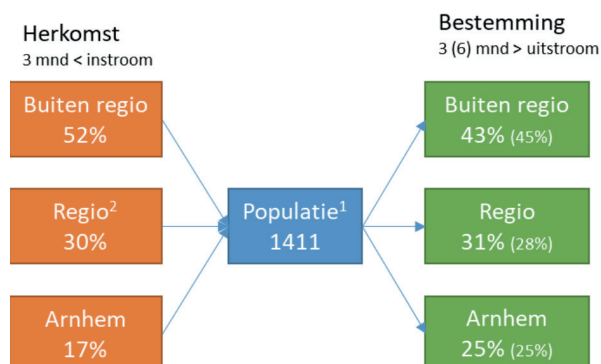
Arnhem heeft van oudsher, net als een aantal andere gemeenten in de regio, een regiofunctie als het gaat om de opvang van bepaalde groepen in intramurale woonvoorzieningen. In de cijfers zien we daardoor dat het percentage voor de meeste groepen in Arnhem hoger is dan het gemiddelde in de regio en in Nederland. Vanuit de regiogemeenten komen mensen naar instellingen in Arnhem. In een aantal gevallen zien we dat mensen die uitstromen uit deze instellingen in Arnhem woonruimte zoeken. De meeste mensen met onderstaande indicaties wonen in instellingen.

Groep	Arnhem indicaties per 1.000 inwoners	Regionaal indicaties per 1.000 inwoners	Landelijk indicaties per 1.000 inwoners
Wlz. Verstandelijk beperkt	8,8	7,1	6,4
Wlz. Lichamelijk beperkt	1,9	1,3	0,9
Beschermd wonen	3,5	2,4	2,05

Bron: Companen

De verwachting van onderzoeksbureau Companen is dat door landelijk beleid en verschuivende financiering de verschillen tussen Arnhem, de regio en de landelijke cijfers langzaam gelijk zullen trekken. Dat betekent dat de vraag van al deze groepen in Arnhem de komende jaren geleidelijk afneemt omdat gemeenten daar afspraken over gaan maken.

Onderstaand schema laat zien waar jongeren in de jeugdhulp vandaan komen en waar zij uitstroonden. We zien dat in Arnhem de uitstroom 8% hoger ligt dan de instroom.



Bron: HHM onderzoek in- en uitstroom jeugdhulp met verblijf
Midden Gelderland, maart 2022

In Arnhem bestaat volgens het Companenonderzoek de behoefte aan minimaal 50 extra geclusterde woonvormen in elke wijk. Zij zien dat als kans voor meer doorstroming binnen de eigen wijk waardoor het netwerk in stand blijft en mensen passend wonen en de juiste zorg of begeleiding kunnen ontvangen. Voor 24-uurszorg is de behoefte niet per wijk uit te splitsen en is het ook niet erg als dat meer centraal wordt aangeboden.

Uitvoering en actielijnen

Een visie en nota krijgen pas waarde als het wordt omgezet naar daden en resultaten. Een veelomvattende en complexe ambitie in combinatie met een lange tijdshorizon kan mismoedigheid tot gevolg hebben. Om dat te voorkomen zijn verankering, regie, capaciteit, samenwerking en afspraken nodig. Kleine en grote stappen en successen moeten worden gevierd. Deze nota Wonen en Zorg is een basis om te werken aan concrete acties om de groeiende groep ouderen, mensen die uitstromen uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang, statushouders en dak- en thuislozen, voldoende te faciliteren in hun woon- en zorgbehoeften. Als gemeente Arnhem werken we graag samen met onze partners aan een gezamenlijke aanpak. Dat doen we door de lokale woonzorgopgave ambities te vertalen naar concrete afspraken over wonen, welzijn en zorg.

Steverige verankering in de gemeentelijke organisatie

Het thema Wonen en Zorg ligt op het snijvlak van het fysieke en sociale domein met verschillende partners en viel daardoor regelmatig tussen wal en schip. Om het in de toekomst goed te verankeren is een heldere organisatorische inbedding en bemensing van belang. In 2023 wordt het thema Wonen en Zorg voor een deel ondergebracht bij het Arnhemse stadsprogramma 'Huisvesting bijzondere doelgroepen'. Vanuit het stadsprogramma wordt regie gevoerd op een groot deel van de Arnhemse keuzes in deze visie. De nota Wonen en Zorg raakt diverse thema's die vallen onder de portefeuilles van verschillende wethouders. Dit wordt in een uitvoeringsagenda opgenomen. Paul Smeulders is coördinerend wethouder op het thema Wonen en Zorg.

Samen met partners

Het waarmaken van de ambities en actielijnen is onmogelijk zonder goede en intensieve samenwerking met zorg- en welzijnspartijen, zorgkantoor, marktpartijen, woningcorporaties, belangengroepen en anderen. De insteek is om de Arnhemse keuzes samen met partners verder uit te werken en zo te komen tot concrete afspraken en samenwerkingsvormen hoe we de komende jaren de ambities ten aanzien van wonen en zorg verwezenlijken. We zetten daartoe een samenwerkingsplatform op met betrokken partijen. We denken daarbij aan zorg- en welzijnspartijen, marktpartijen, zorgkantoor en woningcorporaties. We realiseren ons dat er de komende jaren door de actualiteit en vanuit de perspectieven van samenwerkingspartners ook nieuwe uitdagingen ontstaan. De insteek is om ook die gezamenlijk op te pakken.

Financieringsstructuur

Dat er kosten zijn verbonden aan het uitvoeren van de ambities is helder. Onze visie is dat dit zich zowel in financieel als maatschappelijk rendement indirect en/of op langere termijn ruimschoots terugbetaalt. Sterker nog: niets doen op dit thema betekent in de toekomst alleen maar hogere kosten. Het (deels) realiseren van de benoemde ambities levert ook een besparing op. Bijvoorbeeld als we erin slagen om mensen eerder te laten uitstromen uit maatschappelijke opvang en instellingen en het aantal daklozen vermindert. Kosten en besparingen vallen niet altijd bij dezelfde partij. Het is daarom van belang dat we samen met de anderen partijen ook over onze eigen portemonnee heen kijken. Soms kan de gemeente wellicht ergens financieel aan bijdragen om een businesscase rond te krijgen en zo op een ander vlak (meer) besparen. In eerste instantie zetten we bestaande budgetten (anders) in voor het realiseren van de acties uit de nota Wonen en Zorg. Als er op een onderwerp of project extra budget nodig is, komen we met een separaat voorstel. Deze nota heeft dus geen directe financiële consequenties.

Tijdshorizon en prioritering

De tijdshorizon van de nota Wonen en Zorg is 5 jaar (tot 2028). Sommige actielijnen zullen dan gerealiseerd zijn. Van andere actielijnen weten we nu al dat er (veel) meer dan 5 jaar nodig is om het gewenste resultaat te behalen. We monitoren de voortgang en tweejaarlijks maken we een pas op de plaats. Dan kijken we achterom wat we hebben behaald, bepalen we opnieuw waar we staan en welke stappen prioriteit hebben om de komende 2 jaar te zetten.

Samenvatting

In Arnhem streven we naar een inclusieve samenleving. Een ongedeelde stad waarin iedereen een plek kan vinden. Dit betekent dat mensen met een zorgvraag zo zelfstandig mogelijk kunnen wonen in de buurten en wijken waar ze dat willen. Arnhem heeft sinds 2021 een krachtige visie op het Sociaal Domein. Die visie geeft richting aan onze visie op Wonen en Zorg. De drie richtinggevendende principes uit het Sociaal Domein zijn:

1. Iedere Arnhemmer heeft dezelfde kansen op ontwikkeling en kan het maximale uit zichzelf halen.
2. Een stabiele basis voor alle Arnhemmers waaronder een geschikte woning en een veilige leefomgeving.
3. Alle Arnhemmers kunnen in veiligheid en vrijheid leven en verscheidenheid en acceptatie kenmerken onze stad.

Dat leidt tot de volgende missie over Wonen en Zorg:

We streven ernaar dat elke Arnhemmer een stabiel en fijn thuis heeft. Dat iedereen woont in een geschikte en betaalbare woning in een buurt met voldoende voorzieningen passend bij zijn of haar levensfase en zorgvraag. Voor iedereen is onderdak en de begeleiding of zorg die nodig is om prettig te kunnen wonen. Vanuit regie op het eigen leven of als je door een toenemende of afnemende zorgvraag een ander (t)huis wenst, is dit binnen een acceptabele termijn te vinden. Nieuwkomers en inwoners met zorgvragen en verschillende achtergronden zijn welkom in alle Arnhemse wijken en regiogemeenten. De veerkracht van de wijken is groot genoeg om de vraagstukken die bij een samenleving horen op te vangen. Alle Arnhemmers voelen zich thuis in hun wijk en woning.

In deze nota zijn de vier uitdagingen benoemd met daarbij de Arnhemse keuzes om ons ideaalbeeld te bereiken.

Uitdaging 1

Toevoegen meer beschikbare, betaalbare, passende woningen

Visie

Iedereen heeft recht op een prettig en betaalbaar thuis. Ongeacht of je zelfstandig, met of zonder begeleiding of in een woonvoorziening woont. Ook door- en uitstroommogelijkheden naar eigen woonruimte vanuit onder andere Jeugdzorg, Maatschappelijke Opvang, asielopvang en Wet langdurige zorg moet mogelijk zijn. Soms met en soms zonder begeleiding of zorg. Om dit te bereiken is het noodzakelijk dat we in Arnhem het (passende) woningaanbod vergroten door nieuwe woningen of woonvormen toe te voegen. We vergroten het aandeel collectieve en geclusterde woonvormen (waaronder hofjes), woonvormen voor mensen waarvoor wonen in een wijk minder geschikt is en flexwoningen voor hen die met spoed tijdelijk een woonplek zoeken. Bij nieuwbouw, transformatie en herstructurering hebben we aandacht (en stellen we waar mogelijk eisen) voor de woonbehoefte van verschillende groepen en aanpasbaarheid van woningen. Om dat goed te doen zetten we de kennis van ervaringsdeskundigen in.

Uitdaging 1

Hoe realiseren we zo snel mogelijk meer betaalbare en passende woningen en benutten we kansen van nieuwbouw, transformatie en herstructurering? Hoe hebben we aan de voorkant aandacht voor specifieke woonbehoeften en benutten we de kennis van ervaringsdeskundigen? Hoe clusteren en mixen we groepen?

Arnhemse keuzes

1. Arnhem zet in op het zo snel mogelijk realiseren van meer beschikbare, betaalbare en passende woningen op een passende woonplek.
2. Arnhem maakt ruimte voor flexwoningen, collectieve wooninitiatieven en bijzondere woonvormen.
3. Arnhem geeft alleen ruimte aan nieuwe projecten als er ruimte wordt geboden aan groepen met specifieke woonwensen tenzij er is geconcludeerd dat dat niet wenselijk of haalbaar is.
4. Ervaringsdeskundigheid geven we een plek in het ontwikkelen van nieuwe projecten.

Uitdaging 2

De bestaande voorraad beter benutten

Visie

Je huis is je thuis. Als je woning niet meer passend is bij je zorgbehoefte of levensfase moet er iets gebeuren. De bestaande voorraad biedt kansen voor meer passende en betaalbare woningen. Dat gaat om het aanpassen van woningen, woningsplitsing, huurprijsbeleid et cetera. Voor bewoners zijn soms woningaanpassingen een oplossing. Soms is verhuizen naar een andere woning een betere optie. Wij geloven in de zelfregie van bewoners maar ook dat zij daarin soms een zetje of hulp nodig hebben. In Arnhem laten we de keuze bij inwoners zelf maar informeren we mensen wel over hoe ze kunnen verhuizen, wat voordelen daarvan zijn en hoe we belemmeringen kunnen oplossen. Denk daarbij bijvoorbeeld aan voorrang naar een appartement in de buurt, een verhuispremie of hulp bij het verhuizen zelf. Zo sturen we zowel op doorstromen (van ouderen) naar een passende woning als het vrijspelen van passende woningen voor anderen. Onze visie is dat dit niet vanzelf gaat maar inwoners wel verleid kunnen worden om de verhuistap te maken.

Daarvoor is een 'verleidingspakket' nodig dat aansluit op het wegnemen van de drempels om te verhuizen. Zo sturen we erop dat mensen op een passende plek wonen en besparen we maatschappelijke kosten voor zorg of woningaanpassingen.

Uitdaging 2:

Hoe passen we de bestaande woningen aan zodat er meer woningen passend zijn voor mensen met een zorgvraag? Hoe bevorderen we doorstroming (van ouderen) naar voor hen geschikte woningen? Hoe bieden we mensen die aangepaste woningen zonder dat zij die nodig hebben de kans door te stromen als zij daarvoor open staan?

Arnhemse keuzes

1. Arnhem vergroot het aandeel betaalbare, passende woningen.
2. Arnhem zet in op het passend maken van bestaande woningen.
3. Arnhem maakt het met financiële prikkels en andere maatregelen voor (oudere) bewoners aantrekkelijker om door te stromen naar een geschikte woning.
4. Arnhem geeft bewoners die in (rolstoel)aangepaste woningen wonen maar deze niet (meer) nodig hebben voorrang als zij willen verhuizen.



Uitdaging 3

Schaarste van betaalbare, geschikte woningen verdelen

Visie

In de huidige krappe woningmarkt is het een dilemma hoe we vrijkomende of nieuwe woningen verdelen. Meer woningen bemiddelen naar bepaalde groepen betekent minder woningen voor regulier woningzoekenden. We zoeken naar een balans tussen voldoende uitstroommogelijkheden en voldoende kansen voor regulier woningzoekenden. Zonder het hernieuwen van de huidige verdelingssystemen en uitspraken en afspraken over hoe we de schaarste verdelen, ontstaat willekeur of voorrang voor wie het hardste roept of de beste contacten heeft. Vanuit onze visie dat je ongelijke situaties ongelijk moet behandelen vinden we dat we keuzes moeten maken wie voor gaat. Daarin maken we keuzes tussen groepen en binnen groepen. Bijvoorbeeld omdat beoordeeld wordt dat de ene persoon wel prima binnen een bepaalde buurtdynamiek kan functioneren en dat voor een ander een minder goede match is. Dat is maatwerk. Onze insteek op preventie en erger voorkomen geeft richting aan hoe we bemiddelen. Onze lange termijnvisie is dat keuzes maken niet meer nodig moet zijn omdat er voldoende passende, betaalbare woningen zijn voor iedereen. Dat is een zaak van lange adem maar iedere stap die daaraan bijdraagt zetten we.

Uitdaging 3:

Hoe verkorten we de wachttijden voor mensen die uitstromen uit instellingen of maatschappelijke opvang en mensen die wachten op een aangepaste woning in de buurt van zorg of begeleiding? Hoe verdelen we de schaarse, betaalbare en passende woonruimte in Arnhem en realiseren we tegelijkertijd de fluctuerende taakstelling van het huisvesten van statushouders? Welke groepen gaan voor op regulier woningzoekenden? Hoe bereiken we de doelstelling om het aantal (jongere) daklozen tot 0 terug te brengen? En hoe zorgen we voor maatschappelijk draagvlak voor deze keuzes?

Arnhemse keuzes

1. In Arnhem gaan mensen zonder eigen (t)huis voor op anderen die een woning zoeken. Daklozen en jongeren vanuit instellingen hebben daarbij prioriteit.
2. Jongeren onder de 27 jaar bieden we een (t)huis.
3. Arnhem huisvest jaarlijks de wettelijke taakstelling statushouders.

Uitdaging 4

Gevarieerde wijken met voldoende veerkracht

Visie

Arnhem werkt aan een toekomstbestendige, evenwichtige opbouw van de stad Arnhem. We geloven daarbij in een koppeling van fysieke ontwikkelingen aan sociale opgaven. We zien onder ogen dat dit een beweging is die meerdere decennia beslaat. Dat weerhoudt ons niet kansen die zich nu voordoen te benutten. De veerkracht van een aantal wijken staat onder druk. Door op verschillende manieren te sturen op wie we huisvesten in deze wijken en aandacht te hebben voor zorg- en welzijnsaanbod en de fysieke leefomgeving, kunnen we de veerkracht beïnvloeden. We kiezen bewust wie we in laten stromen in de wijk. Als het nodig is passen we regels aan om dit te bewerkstelligen. Dat kunnen we alleen in samenspel met alle betrokken partijen. We realiseren ons dat we door bepaalde wijken te ontzien het aantal woningen dat vrijkomt om uit te stromen vanuit instellingen kleiner wordt. Soms kan instromen wel als er voldoende aandacht is voor ondersteuning en begeleiding of extra voorzieningen in de buurt. We zoeken naar een acceptabel evenwicht. Samen met de regiogemeenten maken we een regionale woon-zorgvisie en gaan we in gesprek over het regionale woon-zorgverdelingsvraagstuk. Dit kan gaan om spreiding van bepaalde groepen of juist gespecialiseerd zorgaanbod op een bepaalde plek. De inzet is een afgestemde verdeling zodat we samen de wachttijden voor uitstroom verkorten en een goede regionale verdeling van wonen en zorg bewerkstelligen.

Uitdaging 4:

Er zit spanning op de doelstellingen rond het behouden/ versterken van de veerkracht van wijken en het huisvesten van groepen. Hoe zorgen we ervoor dat groepen evenrediger verdeeld worden over de hele stad en niet alleen in de wijken waar dit altijd al gebeurt? Hoe besteden we aandacht aan de buurtgenoten die al in de wijken wonen? Hoe gaan zij open om met nieuwkomers zodat deze zich welkom voelen? Hoe maken we met de regio een visie en afspraken over inwoners met een zorgvraag in de regio?

Arnhemse keuzes

1. Arnhem stuurt op een evenwichtigere verdeling van sociale huurwoningen en huisvesting van groepen over alle Arnhemse wijken.
2. Arnhem ontziet de wijken die het minst veerkrachtig zijn door bewust te bemiddelen tussen woning en nieuwe bewoner.
3. In iedere Arnhemse wijk willen we een (geclusterde) woonvorm waar ouderen en andere groepen en inwoners goed met elkaar wonen en de zorg ontvangen die zij nodig hebben.
4. Arnhem verwacht als het gaat om inclusiviteit een positieve bijdrage van alle burgers die daartoe in staat zijn.
5. Arnhem heeft oog voor alle inwoners in wijken waar de veerkracht onder druk staat.
6. Arnhem heeft de voorkeur voor een regionale aanpak als het gaat om de opvang en huisvesting van groepen met specifieke woon- en zorgvragen.

Vormgeving Robert Wijdeveld,
Grafische Studio – De Connectie
Fotografie Rinus Baak
Tekst Dieuwertje Roos en Sandra van Zaal,
Vannimwegen Advies