Gemeente
Amsterdam

# Uitvoeringsagenda Ouderenvesting 2024 - 2027

April 2024



# Inhoudsopgave


**1 Inleiding** 3

**2 Opgave en ambities ouderenhuisvesting en zorg** 4 - 5

**3 Productie voor ouderen geschikte woningen** 6 - 7
a) Woningaanpassing in de bestaande voorraad
b) Toewijzing nieuwe woonzorgconcepten en geclusterd wonen
c) Nieuwbouw; geclusterde woningen en zorggeschikte woningen

**4 Wonen en Zorg nabij** 8 - 9
a) Behoud verpleegzorgplekken en huizen
b) Nieuwe woonzorgconcepten
c) Lang leven Thuisflats
d) Woonzorgcirkels

**5 Maatregelen langer zelfstandig (thuis) wonen en doorstroming** 10- 11
a) Voorlichting langer zelfstandig (thuis) wonen en verhuisondersteuning
b) In beeld brengen aantrekkelijk ‘doorstroomaanbod’ voor ouderen

**6 Bestuurlijke taakverdeling en samenwerkingspartijen** 12

**7 Financiën** 13

# 1 Inleiding

Op 20 juli 2023 is de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV) vastgesteld in de gemeenteraad. In de AAV zijn diverse doelen opgenomen om te werken aan de missie van Amsterdam tot 2040 “Voldoende betaalbare en goede woningen in een ongedeelde stad.” Om deze missie te realiseren is een uitvoeringsagenda AAV opgesteld. In doel 4 van de AAV wordt aandacht besteed aan passender wonen, daarbij is onder andere aandacht voor ouderenhuisvesting. Waar in de tekst over ouderen gesproken wordt, gaat het over personen met een leeftijd hoger dan 65, tenzij anders vermeld.

De opgave voor ouderenhuisvesting is groot. Door demografische ontwikkelingen neemt het aantal ouderen dat afhankelijk is van zorg sterk toe. Daarbij komt dat de tekorten in het zorgpersoneel verder oplopen en dat een ontwikkeling is ingezet waarbij ouderen langer zelfstandig thuis moeten wonen. Deze ontwikkelingen vragen om een andere benadering in zowel het wonen als de zorg, maar het vraagt ook een maatschappelijke omslag in het denken. Het traditionele bejaardentehuis is verdwenen  en ouderen moeten meer leunen op informele zorg in de buurt. Deze opgave is alleen mogelijk als ouderen in een woning kunnen wonen, waar zorg op geleverd kan worden en als deze woningen geclusterd worden, in aanwezigheid van zorg- en welzijnsvoorzieningen. Ouderen zullen de stap moeten zetten om vroegtijdig na te denken over een woning die geschikt is om oud in te worden. Ook vraagt het om de ontwikkeling van zorgzame buurten, buurten met een sterke sociale samenhang en de bereidheid kwetsbare mensen te ondersteunen. Daarnaast moeten we de bouw- en verbouwopgave voor ouderen met ambitie oppakken.

Om meer zicht te geven op de opgave en maatregelen die komende periode op het gebied van ouderenhuisvesting uitgewerkt worden is deze uitvoeringsagenda ‘ouderenhuisvesting’ opgesteld. Deze uitvoeringsagenda is een onderdeel van de bredere uitvoeringsagenda AAV en kent een grote samenhang met andere onderwerpen hieruit. Zoals bijvoorbeeld doorstroming. Via de uitvoeringsagenda ouderenhuisvesting wordt gewerkt aan bewustwording van ouderen over hun woonsituatie. Verhuizing kan een van de opties zijn als de woning niet geschikt is om in oud te worden. Ook wordt gewerkt aan voor ouderen aantrekkelijk en geschikt aanbod. Hiermee worden ouderen verleid om tijdig een verhuisstap te zetten, waardoor ook weer woningen vrijkomen voor andere huishoudens.

# 2 Opgave en ambities ouderenhuisvesting

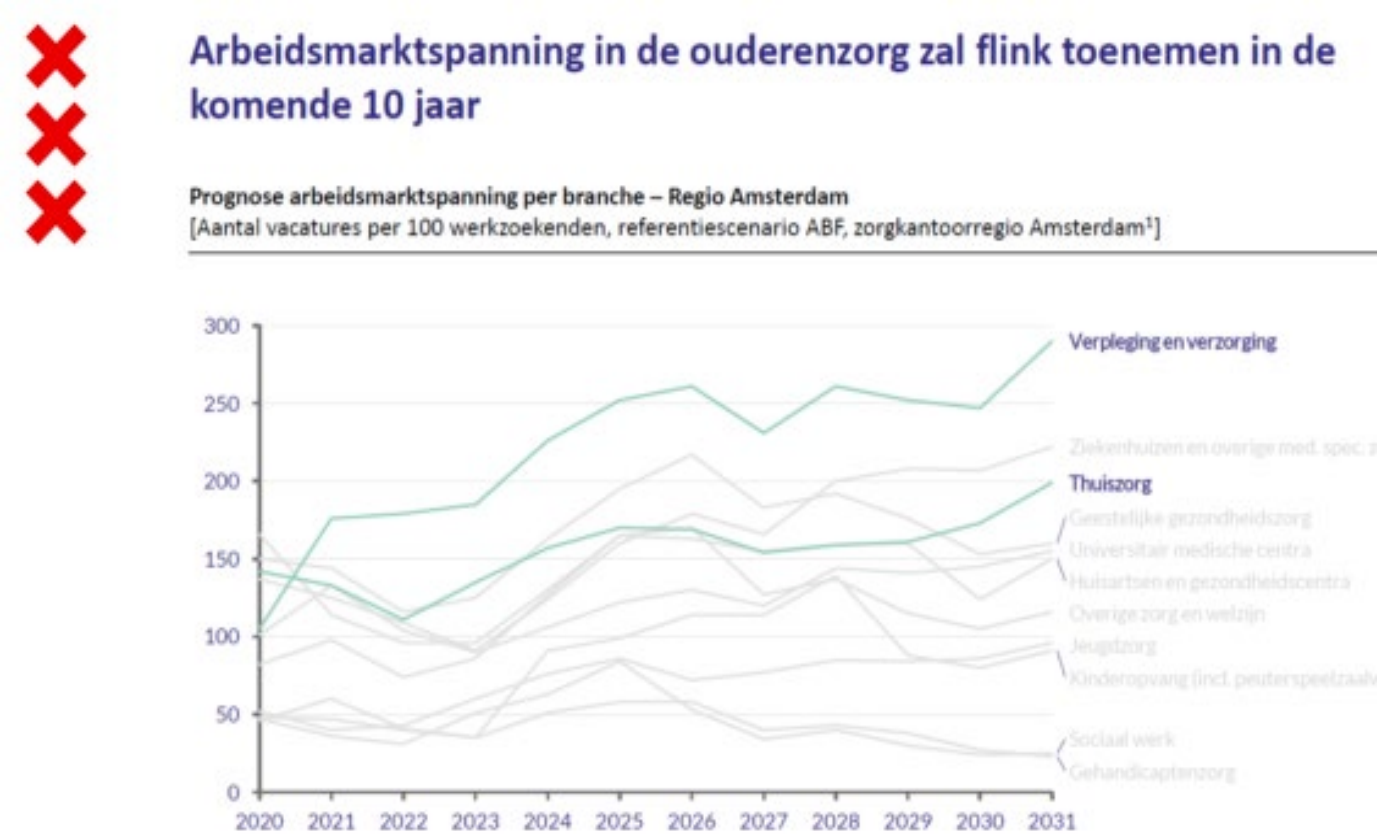
Door demografische ontwikkelingen en groeiende tekorten in het zorgpersoneel wordt de opgave voor ouderenhuisvesting komende periode steeds urgenter. Er zijn nu maatregelen nodig om te voorkomen dat komende jaren grote knelpunten ontstaan in het leveren van zorg aan ouderen. Voldoende en adequate huisvesting is hier een belangrijke randvoorwaarde voor.

**Demografische ontwikkelingen en ontwikkelingen zorgpersoneel**

De vergrijzing neemt in rap tempo toe. In 2022 is het aandeel huishoudens met een leeftijd hoger dan 65 19%. Dit aandeel groeit naar verwachting tot 25% in 2040. De grootste groei, een verdubbeling, is te zien bij het aandeel 85+ers. In 2022 zijn er 11.000 85+ers in Amsterdam. Dit groeit naar ruim 25.000 85+ers in 2040. Een hogere leeftijd betekent ook een hogere zorgvraag. Van het aandeel 65-75 jarigen maakt 85% niet of nauwelijks gebruik van zorg. Bij de 90+ers is dat aandeel nog maar 27%, terwijl 28% gebruik maakt van zware zorg. De demografische ontwikkeling zorgt dus voor een sterk stijgende vraag naar ouderenzorg[1].

Tegelijkertijd neemt het personeelstekort in de (ouderen) zorg sterk toe. In 2031 wordt naar verwachting 1 op de 3 vacatures niet vervuld, zie figuur 2.1. Daarnaast daalt ook het mantelzorgpotentieel met ruim 50% tot 2031[2].

**Figuur 2.1** **Arbeidsmarktspanning in de ouderenzorg**




*Bron: regiobeeld Amsterdam, Amsterdam Vitaal en Gezond 2023*

**Geschikt wonen voor ouderen**

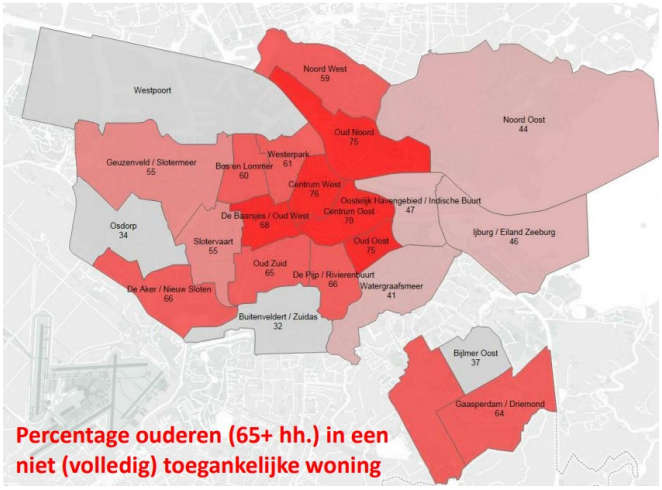
Een deel van de ouderen, die nu nog 'geschikt' woont, ontwikkelt naar verwachting komende jaren een zorgvraag. Die zorg kan niet altijd in de huidige woning geleverd worden. Uit onderzoek blijkt bovendien dat een groot deel van de ouderen zich hier niet van bewust is. 60% van de huishoudens met een leeftijd hoger dan 65, woont in een woning die niet volledig toegankelijk te maken is, en daarmee niet geschikt is voor (zwaardere) vormen van zorg. Bovendien woont bijna de helft van de 75 plussers in een woning die alleen toegankelijk is met trappen, of waarbij er trappen in huis zijn. Slechts een derde van de ouderen die in een woning woont die niet volledig toegankelijk (te maken) is, is zich hiervan bewust.

Ondanks dat ouderen vaak niet geschikt wonen, is het moeilijk hen te bewegen een verhuisstap te maken. Zij hebben al een lange wooncarrière achter de rug en hebben

1 Woonzorganalyse Amsterdam 2023
2 Regiobeeld Amsterdam, Amsterdam Vitaal en Gezond 2023

hun woonwensen voor een groter deel kunnen realiseren

**Figuur 2.2 Percentage ouderen in een niet (volledig) toegankelijke woning**




*Bron: woonzorganalyse Amsterdam 2023*

Ook zijn ze vaak tevreden met hun buurt en willen ze niet uit de vertrouwde omgeving weg. Als ouderen wel een verhuiswens hebben dan is dat vaak om in een beter geschikte woning te wonen, vanwege gezondheidsredenen of toegankelijkheid. Een groot deel van de ouderen (65%) heeft een inkomen tot de inkomensgrens voor sociale huur. Het vaakst wordt dan ook gezocht naar een sociale huurwoning. Over het algemeen zijn er meer geschikte woningen in de nieuwere gebieden. Vooral in delen van de stad met veel vooroorlogse bouw (Centrum en Oost) is er beperkt aanbod voor hen, terwijl veel ouderen in deze stadsdelen in een niet volledig toegankelijke woning wonen, zie figuur 2.2[3].

De grootste uitbreidingsopgave is het realiseren van geclusterde woonvormen. Dit komt omdat er nu nog zeer beperkt dit soort woonvormen beschikbaar is. Het gaat daarbij om geclusterde zelfstandige woningen, waarbij in het gebouw wel gemeenschappelijke voorzieningen aanwezig zijn. Geclusterd wonen is ook belangrijk om in de toekomst in te spelen op de groeiende tekorten in de zorg en het langer zelfstandig thuis wonen mogelijk te maken. Door geclusterde ouderenwoningen aan te bieden in de buurt van zorg- en welzijnsvoorzieningen kan zorg efficiënter geleverd worden en ontstaat er voor ouderen meer mogelijkheid om deel te nemen aan sociale activiteiten. Bovendien wordt in het Rijksprogramma Wonen en Zorg ingezet op versnelde scheiding van wonen en zorg. Dat betekent dat nauwelijks nog uitbreiding van intramurale verpleegzorgcapaciteit plaatsvindt. In de toekomst moet steeds meer zware zorg geleverd worden op zogenaamde 'zelfstandige zorggeschikte woningen'.

**Opgave ouderenhuisvesting en zorg op basis van de woonzorganalyse Amsterdam**

Tot 2040 zijn verschillende vormen van ouderenhuisvesting nodig:

- Toevoeging van ruim 23.000 geclusterde woningen tot 2040 in zowel bestaande voorraad als nieuwbouw. Dit zijn woningen waarbij een gezamenlijke ontmoetingsruimte wordt gerealiseerd. Onderdeel van de 23.000 geclusterde woningen zijn ook ruim 3.000 zorggeschikte woningen. Deze zorggeschikte woningen moeten aan extra bouwkundige eisen voldoen, zoals geen drempels, ruimere draaicirkels bij deuren etc. en zijn alleen bedoeld voor mensen met een Wlz-indicatie. Ongeveer de helft van de zorggeschikte en geclusterde woningen moet gerealiseerd worden in de sociale huur.
- Toevoeging van ca. 2.500 individueel (niet geclusterde) zorggeschikte woningen tot 2040, waarvan ca. de helft in de sociale huur.
- Behoud van in totaal ca. 8.000 intramurale verpleegzorgplekken en behoud van de verpleegzorghuizen.

Belangrijke kanttekening is dat ook met grote inspanningen de komende jaren de opgave niet gehaald zal worden. De schaarste op de woningmarkt is groot en er moeten afwegingen gemaakt worden tussen de verschillende doelgroepen. Veel ouderen wonen echter al. De inzet is daarom vooral gericht op woningaanpassing en toevoeging van geclusterde woningen en zorggeschikte woningen. Geclusterd wonen draagt bij aan het langer zelfstandig thuis kunnen wonen van ouderen, door aanwezigheid van zorg- en welzijnsvoorzieningen in de buurt. Jaarlijks zijn ca. 1250 geclusterde woningen nodig en ca. 350 zorggeschikte woningen, waarvan iets meer dan de helft via geclusterde woonvormen gerealiseerd moet worden. Daar tegenover staat dat in de nieuwbouw de afgelopen jaren ca. 300 geclusterde woningen per jaar zijn opgeleverd en dat zeer beperkt realisatie van geclusterd wonen in de bestaande voorraad heeft plaatsgevonden. De opgave voor zorggeschikte woningen is nieuw en daarom zeer beperkt gerealiseerd, bijvoorbeeld via de Lang Leven Thuisflats.

Via deze uitvoeringsagenda wordt in beeld gebracht welke aanvullende maatregelen genomen worden, bovenop de inzet die er op dit moment al is op het gebied van ouderenhuisvesting. Een groot deel van deze maatregelen wordt komend jaar uitgewerkt. Begin 2025 wordt in beeld gebracht wat de verwachte opbrengst van deze maatregelen is en wordt de uitvoeringsagenda zo nodig bijgesteld. Het gaat om maatregelen:

- Om de productie van geschikte ouderenwoningen te bevorderen (3)
- Maatregelen om wonen en zorg in nabijheid te bevorderen (4) en
- Maatregelen op het gebied van voorlichting over langer zelfstandig thuis wonen en verhuisondersteuning naar passende woningen (5).

3 Wonen in Amsterdam 2021, factsheet gelukkig oud worden

# 3 Productie ouderenwoningen

Er zijn meer geschikte woningen voor ouderen nodig. Daarbij ligt de focus in de bestaande voorraad op het geschikt maken van complexen met ouderenwoningen voor langer zelfstandig thuis wonen, het (her)labelen van woningen in de bestaande voorraad voor ouderen en op nieuwbouw. In de bestaande voorraad worden woningen geschikt gemaakt via Wmo-aanpassingen. Bovendien worden geschikte woningen voor senioren gelabeld en is er in de nieuwbouw veel aandacht voor aanpasbaar bouwen en de opgave geclusterd wonen. In dit hoofdstuk wordt uitgewerkt welke aanvullende maatregelen ingezet worden (deze zijn samengevat in tabel 3.1).

**a) Woningaanpassing in de bestaande voorraad**
Veel ouderen hebben een woning, waar zij vaak naar tevredenheid wonen en niet weg willen. Als door afnemende mobiliteit of een toenemende zorgvraag aanpassingen aan de woning nodig zijn, kunnen zij een aanvraag doen op basis van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Op basis van de wet wordt vanuit de gemeente een budget beschikbaar voor individuele woningaanpassingen. Op dit moment worden jaarlijks ongeveer 3200 cliënten geholpen. Ook ouderen die woningaanpassing nodig hebben, kunnen een beroep hierop doen. Als een woning niet geschikt is te maken, of als de kosten hiervoor te hoog zijn, wordt een Wmo-verhuisindicatie afgegeven. Huishoudens met een Wmo verhuisindicatie krijgen voorrang op voor hen geschikte woningen in de sociale huur. Uitvoering van de Wmo is belegd bij de directie Zorg.

Een deel van de woningvoorraad, vooral in stadsdeel Centrum, Oost en West, is niet toegankelijk te maken, waardoor het in deze stadsdelen moeilijker is om voldoende toegankelijk aanbod voor ouderen te realiseren. In die gebieden is het een optie te verkennen welke bijdrage tussenvoorzieningen kunnen leveren aan het langer zelfstandig wonen van ouderen.

**b) (her)labelen geschikte ouderenwoningen in de corporatiesector**
Er zijn op dit moment verschillende labels voor senioren/ 65+, die gebruikt worden om sociale huurwoningen aan te bieden op WoningNet. In het totale aanbod worden relatief veel woningen met voorrang gelabeld voor senioren. In de praktijk blijkt dat de woningen met voorkeurslabel niet altijd volledig toegankelijk of gelijkvloers zijn, doordat er een trap in zit. Bovendien is deze voorrang niet exclusief voor senioren, waardoor deze woningen ook aan andere groepen toegewezen worden. Mogelijkheid is te verkennen of in een aantal stadsdelen met weinig 0-treden woningen meer begane grond woningen gelabeld kunnen worden voor senioren. Daarnaast zijn de afgelopen jaren diverse seniorencomplexen ontlabeld. Veel woningen met voorrang voor senioren worden individueel aangeboden, terwijl er juist meer behoefte is aan clustering. Daarom wordt samen met de corporaties verkend welke complexen, met ook voldoende welzijns- en zorgvoorzieningen in de buurt, geschikt zijn (te maken) om met voorrang aan te bieden aan senioren.

**c) Nieuwbouw**
De nieuwbouw wordt in Amsterdam gestuurd via gebiedsgericht programmeren. Dit betekent dat per gebied de opgave en kansen per doelgroep in beeld gebracht worden. Daarmee is het werken met streefgetallen losgelaten. Toch zijn er een aantal maatregelen om te sturen op de opgave voor ouderenhuisvesting en zorg. Hierbij ligt de focus op aanpasbaar bouwen, het realiseren van geclusterde woningen en zorggeschikte woningen in de nieuwbouw. Kanttekening is dat sturing slechts voor een deel mogelijk is. De bouwproductie is afhankelijk van de investeringsbereidheid van marktpartijen en woningbouwcorporaties. Bovendien geldt voor alle locaties dat er steeds een afweging gemaakt moet worden tussen de vraag vanuit verschillende doelgroepen.

Uitgangspunt voor de nieuwbouw van corporatiewoningen in Amsterdam is dat 90% van alle woningen, exclusief jongeren en studentenwoningen, aanpasbaar gebouwd wordt. Via de intentieverklaring zelfstandig geclusterd wonen voor ouderen in Amsterdam 2020-2025, hebben ook een aantal marktpartijen zich aan deze doelstelling gecommitteerd.

**Nieuwbouw geclusterde woningen**
Via de werkwijze gebiedsgericht programmeren worden de kansen per doelgroep in beeld gebracht. Het gaat daarbij om doelgroepen die behoefte hebben aan een woning, waar extra (of andere) bouwkundige eisen aan gesteld worden. Geclusterd wonen voor ouderen is één van de aandachtspunten in het gebiedsgericht programmeren. Voor ouderen geldt vooral dat zij op zoek zijn naar een passende woning in eigen buurt. In het geval van geclusterd wonen gaat het om het realiseren van een ontmoetingsruimte en een aantal woningen bij elkaar in het pand. Deze extra eisen maken dat het een financiële uitdaging is deze woningen te realiseren in het sociale en middensegment huur. Via gebiedsgericht programmeren wordt in beeld gebracht welke kansen er zijn voor geclusterd wonen en wordt de haalbaarheid in kaart gebracht.

Op dit moment is er nog geen zicht op de reëel te verwachten productie geclusterd wonen in de stad. In 2024 wordt gewerkt aan het in kaart brengen van geschikte locaties voor geclusterde ouderenhuisvesting op basis van de gebiedsprofielen. Dit gaat zowel om gemeentelijke locaties als transformatielocaties, of locaties waar de corporaties een positie hebben. Begin 2024 wordt gestart met een analyse kansrijke locaties voor geclusterde

ouderenwoningen in Zuidoost. Daarna wordt dit ook voor de andere gebieden in Amsterdam in kaart gebracht. Over de voortgang van de bouwproductie van geclusterde ouderenwoningen wordt gerapporteerd via de voortgangsrapportage woningbouwplan 2022-2028. Bij locaties die moeizaam lopen vindt extra inzet plaats om deze vlot te trekken.
Daarnaast wordt via de al eerder genoemde intentieverklaring geclusterd wonen het gesprek gevoerd met corporaties, marktpartijen, zorgaanbieders en bewonersvertegenwoordigers over wat nodig is om geclusterde woningen te realiseren. Hiermee committeren we deze partijen op de opgave. In de huidige intentieovereenkomst is vastgelegd dat partijen streven naar het realiseren van 500 geclusterde nieuwbouwwoningen op jaarbasis. In 2024 wordt de intentieovereenkomst geclusterd wonen vernieuwd.

**Haalbaarheid zorggeschikte woningen verkennen**
De zorg moet in de toekomst geleverd worden op zelfstandige, zorggeschikte woningen. Dit zijn woningen waar mensen met een Wlz-indicatie verpleging ontvangen in de ”thuissituatie”. Deze woningen moeten voldoen aan extra bouwkundige eisen, waardoor de financiële haalbaarheid onder druk staat. Het Rijk heeft een stimuleringsregeling beschikbaar gesteld. In de eerste helft van 2024 wordt samen met de corporaties en zorgaanbieders verkend of dit voldoende is om de zorggeschikte woningen in de sociale huur te kunnen realiseren. Dit gesprek vindt onder andere plaats in het kader van de Woondeal. De woondeal is een set van afspraken tussen het Rijk en de Metropoolregio Amsterdam over de te realiseren nieuwbouwproductie. Daarnaast wordt via de G4 een impactanalyse opgesteld waarin de investeringsopgave op (geclusterde) woonzorgvormen inzichtelijk wordt gemaakt en een inschatting wordt gemaakt van de verwachte Wmo-groei in de G4 in de periode 2025-2035 als gevolg van het scheiden wonen en zorg. Deze analyse vormt ook input voor het gesprek met het Rijk over de haalbaarheid van het realiseren van zorggeschikte woningen.

**Tabel 3.1: Aanvullende maatregelen productie ouderenwoningen in 2024 en 2025**

| Maatregel | 2024 | 2025 e.v. |
|---|---|---|
| **Bestaande voorraad** | In overleg met pilot logeerhuizen verkennen mogelijkheden voor uitbreiding door Zorg | |
| **Labeling/ toewijzing** | Gesprek corporaties over effectievere inzet labels voor ouderenhuisvesting (o.a. begane grond woningen) en herlabelen complexen | Afspraken met corporaties over inzet labels |
| **Nieuwbouw** | Q2: In beeld brengen kansen nieuwbouw geclusterde woningen Zuidoost<br>Q4: Beeld kansen geclusterde woningen nieuwbouw totaal | |
| | Extra inzet op locaties om de ontwikkeling van ouderenhuisvesting vlot te trekken | |
| | Q2: beeld haalbaarheid zorggeschikte woningen en gesprek met corporaties<br>Q4: Impactanalyse G4 en inzet lobby Rijk | |
| **Productie algemeen** | | Q1: raadsinformatiebrief verwachte realisatie geclusterde woningen bestaande voorraad en nieuwbouw |

# 4 Wonen en Zorg nabij

Belangrijke randvoorwaarde om ouderen langer zelfstandig te laten wonen, de ouderenzorg betaalbaar te houden, eenzaamheid te bestrijden en in te spelen op de personeelstekorten in de zorg is het organiseren van wonen, zorg en welzijn in nabijheid. Daarvoor worden verschillende concepten gerealiseerd, variërend van het behouden van de huidige verpleegzorghuizen en plekken, tot het realiseren van nieuwe woonzorgconcepten, zoals Lang Leven Thuisflats en woonzorgcirkels. Ontwikkeling van een aantal van deze concepten is al gestart. Dit wordt doorgezet in de periode 2024-2027. Alle aanvullende maatregelen zijn terug te vinden in tabel 4.1.

**a) Behoud en vernieuwing intramurale verpleegzorg-plekken en huizen**

In Amsterdam zijn er 60 verpleeghuizen met ca. 8.000 plekken voor intramurale verpleeg- en verzorging op basis van de Wet langdurige zorg (Wlz). Vanuit de gemeente voeren we het gesprek met zorgaanbieders en het zorgkantoor over wat nodig is voor behoud van de verpleeghuisplekken. Er is een grote renovatieopgave, omdat veel van de verpleeghuizen verouderd zijn. Daarbij spelen drie grote knelpunten, namelijk het zoeken naar tijdelijke wissellocaties, de verduurzaming en de financiering. De financiering vanuit het Rijk is ontoereikend voor deze opgave.

Het zorgkantoor is onder andere verantwoordelijk voor voldoende intra- of extramurale Wlz-plekken in Amsterdam. Om dat te realiseren werken we aan behoud van de bestaande verpleeghuizen en plekken. Vanuit de gemeente faciliteren we in deze opgave door het aanbieden van wissellocaties en het gesprek met het Rijk over de financiering. Via de aanpak routekaart Zorghuisvesting zijn we in 2023 gezamenlijk met het zorgkantoor, corporaties en zorgaanbieders een verkenning gestart naar de plannen voor behoud en transformatie van de bestaande 60 verpleeghuizen in de stad en te bekijken waar verdichting met (zorggeschikte) geclusterde woningen voor ouderen mogelijk is. In aanvulling daarop maken we in 2024 afspraken met het zorgkantoor, zorgaanbieders en corporaties over tien locaties, waar in combinatie met de vernieuwing en transformatie van het verpleeghuis kansen zijn om extra geclusterde en zorggeschikte ouderenwoningen te realiseren. Voor deze locaties wordt een kansenkaart uitgewerkt.

**b) Nieuwe woonzorgconcepten**

Om langer zelfstandig thuis wonen mogelijk te maken in de bestaande voorraad en in de nieuwbouw wordt gewerkt aan het realiseren van nieuwe woonzorgconcepten. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar woonzorgconcepten voor ouderen, maar ook voor kwetsbare groepen. Doel van de woonzorgconcepten is het weer zelfstandig thuis wonen van kwetsbare groepen en het langer zelfstandig wonen voor ouderen te bevorderen. Om dit mogelijk te maken moeten wonen, zorg en welzijn (ontmoeting) in nabijheid gerealiseerd worden. Dit vraagt om een nieuwe manier van organiseren, bijvoorbeeld in de toewijzing, maar ook in de organisatie van ouderenondersteuning en -zorg en de inzet van de sociale basis. Ook speelt dat de verschillende vormen van financiering van zorg slimmer gecombineerd moeten worden. In 2024 wordt hiervoor een aantal pilots gestart. In de aanpak wordt uitgewerkt hoe de gemeente de bestaande initiatieven kan faciliteren, stimuleren en zo nodig initiëren. Voorbeelden van deze nieuwe woonzorgconcepten zijn Lang Leven Thuisflats en een gebiedsgerichte aanpak als wonen in woonzorgcirkels.

Binnen de aanpak nieuwe woonzorgconcepten wordt een kader ontwikkeld voor toewijzing. Bij nieuwe woonzorgconcepten kan het bijvoorbeeld belangrijk zijn om te zorgen voor een mix aan ‘vragers en dragers’, of juist een mix aan verschillende groepen, zoals het combineren van jongeren en ouderen. Omdat ouderen vaak een sterke voorkeur hebben om in hun eigen buurt te blijven, wordt ingezet op buurtgerichte voorrang bij nieuwe woonzorgconcepten. Aandachtspunt daarbij is de positie van ouderen uit sloopwoningen. Daarbij wordt rekening gehouden met de positie van ouderen uit stadsdelen met relatief weinig aanbod. Stadsdeelvoorrang mag niet tot gevolg hebben dat hun kansen hierdoor te veel benadeeld worden. Ook het duurzaam en structureel financieren van de woonzorgconcepten wordt verder verkend. In de Lang Leven thuisflats wordt gestart met een pilot om in beeld te brengen hoe langjarige financiering geregeld kan worden, maar ook wordt gekeken naar initiatieven in andere gemeenten, zoals de werkwijze bij de thuisplusflats in Rotterdam.

**c) Lang Leven Thuisflats**

Lang Leven Thuisflats is een initiatief om in de bestaande woningvoorraad van corporaties geclusterde woningen te realiseren. Met kleine bouwkundige aanpassingen aan bestaande ouderenwoningen worden deze geschikt gemaakt om langer zelfstandig te wonen. Ook krijgt een zorgaanbieder de mogelijkheid om via intermediaire verhuur een aantal woningen in het complex te verhuren. Door de inzet om een zorgaanbieder een basis afname van het zorgaanbod te garanderen, kan de zorg efficiënter georganiseerd worden. Om het langer zelfstandig thuis wonen van ouderen te faciliteren wordt ook gewerkt aan een breed welzijnsaanbod. Doel is eenzaamheid tegen te gaan en onderlinge zorg en betrokkenheid tussen bewoners te organiseren. Vanuit de gemeente faciliteren we dit initiatief van andere partijen en sluiten we aan daar waar ontwikkelingen al gaande zijn. Bijvoorbeeld door geld voor extra activiteiten en ondersteuning ten opzichte van Wmo en Wlz te organiseren of een projectleider beschikbaar te stellen. Ook onderzoeken we hoe we met beleid deze

initiatieven kunnen faciliteren. Bijvoorbeeld door regels voor woningtoewijzing aan te passen, te werken met buurtgerichte voorrang, of de sociale basis in te zetten ter ondersteuning van de welzijnsactiviteiten in de Lang Leven Thuisflats. In de AAV is de ambitie neergezet om tot 2027 minimaal tien Lang Leven Thuisflats te realiseren. Inmiddels zijn er voor elf locaties al concrete plannen. Het gaat daarbij om zo'n 1600 woningen in totaal. In april 2024 wordt een 'huwelijksmarkt' georganiseerd om te verkennen of dit aantal opgehoogd kan worden naar twintig flats. Voor de verschillende flats die aangedragen zijn voor deze huwelijksmarkt wordt onderzocht hoe deze initiatieven tot ontwikkeling gebracht kunnen worden.

**d) Woonzorgcirkels**

Niet alle ouderen met een zorgvraag willen geclusterd wonen. Daarom is de ambitie om tot 2027 ook minimaal 6 woonzorgcirkels voor ouderen te realiseren. Een woonzorgcirkel houdt in dat rond een 24-uurs zorgvoorziening, zoals bijvoorbeeld een verpleeghuis of Lang Leven Thuisflat (LLTF), woningen gerealiseerd worden die geschikt zijn voor ouderen en zorg. Het kan daarbij om geclusterde woonvormen gaan, maar ook om individuele woningen, waar dan de zorg vanuit de kern efficiënt geleverd kan worden. Het organiseren van welzijn en ontmoeting is een randvoorwaarde voor het realiseren van een woonzorgcirkel. Als gemeente hebben we een faciliterende rol. We stimuleren de ontwikkeling door geld beschikbaar te stellen voor projectleiders die in kaart brengen wat nodig is en daarmee vervolgens aan de slag gaan. Eind 2023 zijn, in de masterplangebieden, de eerste drie pilots met woonzorgcirkels voor ouderen van start gegaan. In 2024 wordt in deze pilots voor woonzorgcirkels voor ouderen verder uitgewerkt wat succesfactoren zijn. Op basis van de ervaringen wordt het aantal woonzorgcirkels uitgebreid, tot zes woonzorgcirkels. Voor de volgende woonzorgcirkels maken we een keuze maken uit buurten waar al veel ouderen wonen, een 24-uurszorglocatie is en waar al een aantal voorzieningen (zoals ontmoetingsruimten) zijn. In eerste instantie gaat het om zes woonzorgcirkels. Afhankelijk van de resultaten van de pilots en de financiering, kunnen dit er meer worden.

**Tabel 4.1 Aanvullende maatregelen wonen en zorg nabij**

| Maatregel | 2024 | 2025 e.v. |
|---|---|---|
| **Behoud en vernieuwing verpleegzorgplekken en huizen** | Q2: actueel beeld opgave verpleegzorgplekken en huizen en lijst met tien mogelijke ontwikkellocaties | Uitwerken en faciliteren geselecteerde locaties |
| **Impactanalyse scheiden wonen en zorg ouderen door G4 olv gemeente Rotterdam** | Vaststellen van de opdracht in Q1 2023<br>Opdrachtverlening in Q1 2024<br>Uitvoering in Q1 en Q2 2024<br>Oplevering rapportage in Q3 2024 | |
| **Nieuwe woonzorgconcepten** | Q1: masterclass toewijzen Lang Leven Thuisflats (LLTF) | Kader gereed toewijzing nieuwe woonzorgconcepten (incl. LLTF en andere vormen geclusterd toewijzen) |
| | Q1: pilot domeinoverstijgend financieren Osdorperhof (LLTF)<br>Q4: Kader voor duurzame financiering woonzorgconcepten | |
| | Ondersteuning bestaande initiatieven en overzicht van locaties in de stad waar initiatief op woonzorgconcepten nodig is | |
| **Lang Leven thuisflats** | Gezamenlijk verkennen van uitbreiding aantal locaties naar 20 locaties voor Lang Leven Thuisflats, inclusief ondersteuning initiatieven | Starten ontwikkeling 20 thuisflats |
| **Woonzorgcirkels** | Opstarten opzet woonzorgcirkels in Noord, Zuidoost en Nieuw-West | Realisatie van minimaal 6 woonzorgcirkels |

# 5 Maatregelen langer zelfstandig (thuis) wonen en doorstroming ouderen

Op basis van de AAV wordt gewerkt aan een brede aanpak doorstroming. Dat loopt via een apart traject en daar wordt in deze uitvoeringsagenda niet op ingegaan. De uitvoeringsagenda ouderenhuisvesting levert op twee punten wel een belangrijke bijdrage aan de aanpak doorstroming. Ten eerste door de inzet op voor ouderen geschikte en aantrekkelijke woonvormen. Ten tweede door voorlichting en bewustwording over of de huidige woonsituatie geschikt is. Daarbij wordt ook voorlichting gegeven over alternatieven en mogelijkheden voor verhuisondersteuning. Daarnaast wordt in de uitvoering gebruik gemaakt van de resultaten van de onderzoeken die in het kader van de aanpak doorstroming uitgewerkt worden en levert ouderenhuisvesting hier input voor. Zo blijkt bijvoorbeeld uit de praktijk dat het hebben van te veel spullen voor ouderen een obstakel is om te verhuizen. In de uitwerking van de verhuisservice, onder de aanpak doorstroming, kan hierop ingespeeld worden. Hieronder wordt verder ingegaan op de voorlichting.

**a) Voorlichting langer zelfstandig (thuis) wonen en verhuisondersteuning**

In verschillende stadsdelen worden op dit moment informatiemarkten georganiseerd om ouderen voorlichting te geven over langer zelfstandig thuis wonen. Vanuit de centrale stad wordt ondersteuning geboden bij het organiseren, maar er is inzet nodig vanuit de stadsdelen om deze informatiemarkten te laten plaatsvinden. Deze capaciteit is op dit moment niet altijd beschikbaar.

Inzet is met de voorlichting meer ouderen te bereiken en ook meer aandacht te hebben voor de doelgroep die nog niet voldoende in beeld is. Het kan gaan om ouderen die op dit moment al beperkt zijn in hun zelfstandigheid, doordat zij in een ongeschikte woning wonen, of ouderen met een taalbarrière of met diverse culturele achtergronden. In 2024 wordt gezamenlijk met betrokken partijen, zoals stadsdelen, buurtteams, corporaties en stichting !Woon een aanpak uitgewerkt, waarbij ingespeeld wordt op de verschillende soorten behoeften die er zijn. Zo is voor ouderen in koopwoningen andere informatie relevant dan voor ouderen in een (sociale) huurwoning. Dit wordt meegenomen in de uitwerking van de aanpak.

In 2024 wordt in stadsdeel Oost en Zuidoost gestart met pilots, om in beeld te brengen wat nodig is voor de realisatie van deze aanpak. In Oost wordt gestart met de train de trainer methodiek, waarbij mensen uit de verschillende etnische en culturele netwerken een actieve rol krijgen in de voorlichting. Bij de pilots wordt ook gekeken naar welke ondersteuning aanvullend aan het geven van voorlichting nodig is. Denk bijvoorbeeld aan een verhuisservice, of ondersteuning bij het inzichtelijk maken van de financiële gevolgen van verhuizing.  Er wordt gemonitord in hoeverre deze pilots succesvol zijn en welke capaciteitsinzet, o.a. vanuit de stadsdelen nodig is om dit te realiseren. Dat is de basis om vervolgens vanaf 2025 afspraken te maken met de verschillende partijen, om in de hele stad een groter bereik van voorlichting over langer zelfstandig (thuis) wonen te organiseren.

**b) In beeld brengen passend doorstroomaanbod voor ouderen**

Ouderen zijn vaak minder verhuis geneigd. Zij wonen al en vertrekken vaak liever niet uit de ‘vertrouwde’ omgeving. Ook stellen zij kwalitatief vaak hogere eisen aan woningen dan bijvoorbeeld jongeren. Het voor ouderen geschikte aanbod blijkt in de praktijk soms lastig om ook daadwerkelijk aan hen te verkopen of te verhuren. Het proces om tot een keuze te komen om te verhuizen duurt vaak langer, daarom is gerichte en tijdige benadering van ouderen hard nodig. Inzet is om:

- Het nieuwbouwaanbod zo te richten dat het aantrekkelijk is voor doorstroming uit de buurt. In 2024 wordt via de aanpak doorstroming een onderzoek opgeleverd dat dit in beeld moet brengen.
- Het uitwerken van een voorstel om de verhuisregelingen voor sociale huur toegankelijker en aantrekkelijker te maken. Daarbij de mogelijkheid te verkennen dit eerst gebiedsgericht te testen.
- De mogelijkheden te verkennen om meer bereik onder eigenaren van koopwoningen te organiseren door aan te sluiten bij het isolatieoffensief. In het isolatie-offensief worden eigenaren van koopwoningen via een wijkgerichte aanpak benaderd voor verduurzamingsmaatregelen. Op het moment dat het gesprek met oudere eigenaar-bewoners plaatsvindt kan gekeken worden of er een verhuisbehoefte is, of een zorgvraag, die men wil oplossen door een woningaanpassing uit te voeren. De bewoner kan dan gericht geïnformeerd worden over de mogelijkheden.
- Er wordt samen met stichting !WOON gewerkt aan een platform (Matchpoint) waar het aanbod voor ouderen transparant en makkelijk vindbaar voor ouderen in beeld wordt gebracht. In 2024 start de pilotfase.
- Ouderen vroegtijdig betrekken in de planvorming, zodat zij ook kunnen meepraten over een geschikte plattegrond en aandacht vragen voor gerichte en tijdige informatie aan de doelgroep vanuit verhuurders. Via het overleg met de marktpartijen (o.a. via de intentieverklaring geclusterd wonen), wordt hier extra aandacht voor gevraagd.
- Buurtgerichte voorrang voor ouderen, zodat zij in de vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen. Ook wordt verkend of dit ingezet kan worden voor ouderen die actief meegedacht hebben met de nieuwbouw van ouderenwoningen in de eigen buurt. Deze uitwerking wordt opgepakt via de uitwerking van toewijzing van nieuwe woonzorgconcepten.

**Tabel 5.1** **Aanvullende maatregelen voorlichting langer zelfstandig (thuis) wonen en doorstroming**

| Maatregel | 2024 | 2025 e.v. |
|---|---|---|
| **Voorlichting langer zelfstandig (thuis) wonen** | Q1: Uitwerken aanpak voorlichting, in afstemming met betrokken partijen | |
| | Q2: Start met pilots in Oost en Zuidoost en in beeld brengen succesvolle maatregelen en benodigde capaciteit | Uitbreiden succesvolle initiatieven naar hele stad |
| **Onder de aandacht brengen (doorstroom) aanbod ouderenwoningen** | Start pilot matchpoint | Evaluatie en vervolginzet pilot matchpoint bepalen |
| | Verhuisregelingen verbeteren | Doorvoeren wijzigingen in WoningNet |
| | Gesprek met corporaties en marktpartijen over ouderen betrekken bij planvorming en gerichte en tijdige marketing nieuwbouwaanbod | |
| | Verkennen mogelijkheden gerichte benadering ouderen in koopwoningen, via aansluiting bij het isolatie-offensief | |

# 6 Bestuurlijke taakverdeling en samenwerkingspartijen

Ouderenhuisvesting is een grote opgave met een gedeelde bestuurlijke inbreng. In de bestuurlijke aftrap van de AAV is afgesproken dat de wethouder Zorg bestuurlijk trekker is van de uitvoeringsagenda ouderenhuisvesting. Een deel van de maatregelen wordt echter geleverd door de andere wethouders. Zo is de brede aanpak doorstroming belegd bij de wethouder Volkshuisvesting en valt de nieuwbouwprogrammering binnen de portefeuille Woningbouw.  De uitvoeringsagenda is een gezamenlijk agenda vanuit de portefeuilles Zorg, Woningbouw en Volkshuisvesting.

Bovendien zijn we als gemeente bij de uitvoering van de agenda ouderenhuisvesting afhankelijk van externe partijen. Er wordt in de uitvoering daarom ook nauw samengewerkt met andere partijen, zoals woningcorporaties, marktpartijen, zorgaanbieders, het zorgkantoor en stichting !WOON. In deze uitvoeringsagenda zijn de ambities uit de AAV op het gebied van ouderenhuisvesting vertaald in concrete maatregelen. Deze maatregelen betreffen de inzet van de gemeente. Bij de uitvoering gaan we het gesprek aan met onze samenwerkingspartners. De samenwerking met de stadsdelen is hierbij belangrijk. Om het gesprek met stadsdelen over de uitvoeringsagenda te organiseren wordt een portefeuillehoudersoverleg ouderen georganiseerd. In onderstaand schema is op hoofdlijnen een overzicht opgenomen van de samenwerkingspartijen per thema (zie tabel 6.1).

**Tabel 6.1 Overzicht samenwerkingspartijen per thema**

| Thema | Samenwerkingspartijen | Interne afstemming |
|---|---|---|
| **Bouwproductie** | Stadsdelen, corporaties, zorgaanbieders, zorgkantoor, marktpartijen. O.a. overleg via stuurgroep intentieverklaring geclusterd wonen. Programmering via Plaberum | Grond en Ontwikkeling (trekt bouwproductie en zorgt voor investeringsbesluit en programmering gebiedsontwikkeling) |
| **Wonen en zorg nabij** | Zorgkantoor, zorgaanbieders, corporaties, marktpartijen, stadsdelen. Afstemming o.a. via Amsterdam Vitaal en Gezond, coalitie groei van de stad en coalitie ouderen | Maatschappelijke voorzieningen (programmering zorg en welzijnsaanbod in de nieuwbouw), sociale basis (welzijnsvoorzieningen), ouderenzorg (inkoop zorg bij gemengde ouderencomplexen) |
| **Voorlichting langer zelfstandig thuis & doorstroming** | Stadsdelen, buurtteams, stichting !WOON, corporaties, zelforganisaties, zorgaanbieders. Afstemming via stuurgroep doorstroming | Stadsdelen, buurtteams, OJZD en GGD |

# 7 Financiën

De huidige activiteiten van het team ouderenhuisvesting worden gefinancierd uit het regulier programmabudget ouderenhuisvesting. Verwachting is dat het regulier programmabudget in 2024 benut wordt. Voor het uitwerken van de activiteiten uit de uitvoeringsagenda worden de extra middelen die in het kader van de AAV begroot zijn, gebruikt, voor zover deze niet gefinancierd kunnen worden uit het regulier programmabudget.

In onderstaande tabel (7.1) zijn het programmabudget en de extra middelen die in het kader van de AAV begroot zijn, in beeld gebracht, voor zover deze extra middelen betrekking hebben op ouderenhuisvesting.

**Tabel 7.1 Programmabudget ouderenhuisvesting en extra middelen AAV**

| Maatregel | 2024 | 2025 | 2026 |
|---|---|---|---|
| **Regulier budget ouderenhuisvesting** | €300.000 | €300.000 | €300.000 |
| **Regulier budget verhuisregelingen** | €500.000 | €500.000 | €500.000 |
| **Totaal regulier programmabudget + budget verhuisregelingen** | €800.000 | €800.000 | €800.000 |
| **Evalueren en uitbreiden verhuisregelingen doorstroming (AAV)** | €25.000 | €500.000* | €500.000* |
| **Lang Leven Thuisflats (AAV)** | €50.000 | €50.000 | €50.000 |
| **Woonzorgcirkels (AAV)** | €500.000 | €1.000.000 | €1.000.000 |
| **Totaal extra middelen AAV** | €575.000 | €1.550.000 | €1.550.000 |

De extra middelen uit de AAV worden als volgt ingezet:

- Evalueren en uitbreiden verhuisregelingen doorstroming (AAV): in 2024 worden de verhuisregelingen geëvalueerd. De onderzoekskosten worden gedekt uit het extra budget dat voor 2024 beschikbaar is gesteld. Daarbij wordt ook onderzocht hoe het gebruik van de verhuisregelingen verbeterd kan worden, met als doel meer doorstroming te organiseren. Inzet van de middelen die vanaf 2025 voor de verhuisregelingen beschikbaar komen is afhankelijk van de resultaten van de evaluatie. Opties die onderzocht worden zijn onder andere het vergroten van de doelgroep en het verhogen van de verhuiskostenvergoeding.

*Inzet van het extra budget voor de verhuisregelingen op basis van de AAV is afhankelijk van de resultaten van de evaluatie van deze verhuisregelingen en daaruit volgende voorstellen voor verbetering van de verhuisregelingen.

- De middelen voor Lang Leven Thuisflats en woonzorgcirkels worden in 2024 ingezet voor het starten van een drietal pilots voor woonzorgcirkels voor ouderen. De middelen voor woonzorgcirkels kunnen worden ingezet voor de doelgroepen ouderen, maar ook kwetsbare groepen. Daarom wordt in 2024 in gezamenlijkheid met het programma huisvesting kwetsbare groepen een projectleider ingehuurd en een voorstel ontwikkeld voor de inzet van deze middelen vanaf 2025. Het kan daarbij bijvoorbeeld gaan over de financiering van een ontmoetingsruimte of programmering. De middelen op basis van de AAV worden alleen benut als de reguliere begroting niet toereikend is.
- In de AAV zijn ook middelen gereserveerd voor verhuisondersteuning, onder andere voor ouderen. De inzet van deze middelen wordt verder uitgewerkt in de aanpak doorstroming. Daarom zijn deze middelen niet opgenomen in bovenstaande tabel.

Komende jaren zijn er voldoende middelen om met de uitwerking van de genoemde maatregelen te starten. In het kader van de uitvoeringsagenda worden diverse acties verder uitgewerkt. Het gaat dan bijvoorbeeld om het starten van extra pilots voor woonzorgcirkels of Lang Leven Thuisflats. Maar ook bijvoorbeeld om een bijdrage om het Matchpoint mogelijk te maken. Zo nodig wordt op dat moment in overleg met betrokken partijen een voorstel voor aanvullende financiering ingediend. Vanuit de directie zorg wordt een voorstel ingediend om via de voorjaarsnota 2024 extra middelen beschikbaar te krijgen voor de Lang Leven Thuisflats en woonzorgcirkels.

**Colofon**

Gemeente Amsterdam,
Afdeling Wonen
Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam
**www.amsterdam.nl/wonen**

Auteur: Team Ouderenhuisvesting
**http://www.amsterdam.nl/ouderenhuisvesting**