Gemeente Amsterdam



Akropolistoren in aanbouw, Zeeburgereiland Amsterdam

1 juli 2020 Amsterdam

Intentieverklaring

Zelfstandig geclusterd wonen voor ouderen in Amsterdam 2020-2025



Life van Habion, Houthavens, Amsterdam

Inhoud

Wat gaan we doen? 5

1: Bouwen 5
2: Verbouwen 5
3: Ondersteuning, gemeenschapszin en zorg 6
4: Bevorderen doorstroming 6

Hoe gaan we het doen? 7

Achtergrondinformatie en Context 8

De gemeente Amsterdam, woningcorporaties, ontwikkelaars, investeerders, beleggers, zorgpartijen en betrokken woongemeenschappen slaan de handen inéén om meer geclusterde ouderenwoningen te realiseren. Geclusterde ouderenwoningen helpen Amsterdamse ouderen prettiger en langer zelfstandig te leven. Dit is een ambitie die wij onderschrijven en waarvoor we elkaar nodig hebben. Wij hebben deze intentieverklaring opgesteld om deze ambitie waar te maken.

Onze visie:

Geclusterd wonen draagt bij aan kwaliteit van leven, het vergroten van de zelfredzaamheid, het verminderen van eenzaamheid en daardoor aan een afname van zorg en ondersteuningsbehoefte. Geclusterde woonvormen voor ouderen stellen deze ouderen in staat langer zelfstandig te wonen, in elkaars nabijheid, met omkijken naar elkaar en met meer woonplezier. Ook bevordert het de zeer gewenste doorstroming op de woningmarkt. Geclusterde woningen zijn ook geschikt voor mensen aangewezen op zorg volgens de Wet Langdurige zorg met volledig pakket thuis, modulair pakket thuis of pgb (persoonsgebonden budget) en is in die zin een goed alternatief voor intramurale 24-uurs zorg.

Onze missie:

Een snelle, gezamenlijke actie om meer geclusterde woningen voor ouderen te realiseren is noodzakelijk. Dit zien we als een opgave voor in ieder geval woningcorporaties, beleggers, investeerders, zorgaanbieders en de gemeente. Om voldoende geschikte woningen te realiseren is er behoefte aan **'bouwen** en **verbouwen'**.[1] Geclusterd wonen biedt ouderen de gemeenschapszin van een eigen buurt, als zij bijvoorbeeld **zorg** en **ondersteuning** nodig hebben. Daarnaast gaan we met het aanbieden van meer geschikte woningen een deel van de ouderen verleiden uit hun grote woning te verhuizen naar deze nieuwe woonvormen om zo de **doorstroming** op de woningmarkt te bevorderen.

1 Rapport commissie Bos: "Oud en zelfstandig in 2030, Een REIS advies" (Commissie Toekomst zorg thuiswonende ouderen) 15 januari 2020.

Aanleiding

In Amsterdam wonen in 2019 ongeveer 108.000 mensen met een leeftijd hoger dan 65. Dit aantal zal door de vergrijzing naar verwachting stijgen tot ruim 150.000 in 2030. Het aantal 75-plussers zal tussen 2019 en 2030 naar verwachting toenemen van circa 42.000 mensen naar 66.000 mensen. Een groot deel van de vergrijzing in Amsterdam komt door de groeiende groep ouderen met een migranten achtergrond. Mensen op een hogere leeftijd hebben vaker hulp en ondersteuning nodig. Ouderen komen alleen in nog aanmerking voor het verpleeghuis indien zij 24 uurs zorg nodig hebben. De meeste ouderen zullen in Amsterdam dus langer zelfstandig in hun eigen woning blijven wonen ook als beperkingen toenemen. Ouderen in Amsterdam wonen vaak in een te grote en/of ongeschikte woning om oud in te worden. Als het huis niet meer geschikt is willen ouderen het liefst verhuizen naar een woning in de buurt.

Wat verstaan wij onder 'Zelfstandig geclusterd wonen voor ouderen'?

Onder 'Zelfstandig geclusterde wonen voor ouderen' valt een brede variatie aan woonvormen, maar het gaat altijd om:

- Ruimtelijk geclusterde wooneenheden waar (overwegend) ouderen (55 +) permanent en zelfstandig wonen;
- Van minimaal vijf woningen;
- Waarbij de bewoners gebruik kunnen maken van een gemeenschappelijke ruimte in de nabijheid die gericht is op ontmoeting;
- Waar bewoners zich aan elkaar verbonden voelen in een gemeenschap, met respect voor autonomie en privacy; een gemeenschap die uitnodigt tot onderling contact, eenzaamheid tegengaat en bijdraagt aan zelfredzaamheid en zingeving;
- Waar het niet gaat om intramurale zorginstellingen (gefinancierd uit de NHC).[2]
- Er kan sprake zijn van gezamenlijk ingekochte zorg- en/of servicediensten.
- Het kan ook gaan om woningen in de nabijheid van een intramurale zorginstelling, waar de voorzieningen van de zorginstelling (deels) toegankelijk zijn voor de bewoners van de geclusterde woningen.

Amsterdamse Opgave

Amsterdamse ouderen zijn divers. Er zijn verschillen in opleiding, sociaal-economische positie, etnische achtergrond, leeftijd, zorgbehoeftes en meer. Daarom zullen de woonvormen en de mensen die in een woongemeenschap willen gaan wonen eveneens divers zijn. Uitgangspunt bij de realisatie van geclusterde ouderenwoningen in de nieuwbouw en bij transformatie, is dat deze past bij de behoefte en inkomenspositie van ouderen en bij de bevolkingsopbouw van het gebied. Er is daarbij aandacht voor de ontwikkeling van nieuwe woon(zorg)concepten en de sterke groei van het aantal migrantenouderen. De huidige praktijk laat zien dat er al veel verschillende woonconcepten mogelijk zijn, variërend van een modern seniorenhofje van vitale ouderen tot woonzorgvormen voor mensen met zware zorg ("een verzorgingshuis nieuwe stijl").

2 Normatieve huisvestingscomponent, een vergoeding van huisvestingskosten van zorginstellingen, per cliënt gekoppeld aan diens zorgprofiel.

Wat gaan we doen?

1: Bouwen

Het is onze ambitie om de komende vijf jaar in Amsterdam 2000 geclusterde ouderenwoningen in aanbouw te nemen. Deze aanbouw betreft zowel transformatie (sloop/nieuwbouw en verbouw) als bouw op nieuwe gemeentelijke locaties. Uit onderzoek blijkt dat de opgave in Amsterdam voor geclusterde ouderenwoningen voor een groot deel in de sociale huur ligt en voor een kleiner deel in de middeldure huur en vrije sector.

- **Ondertekenende partijen** zetten zich in om 2.000 woningen in aanbouw te hebben genomen voor geclusterde ouderenwoningen in de periode tot 2025. Dit aantal wordt hieronder toegelicht en geldt onder de voorwaarde dat er locaties zijn voor de bouw van deze geclusterde ouderenwoningen.
- **Woningcorporaties** zetten zich tot 2025 in voor de bouw van jaarlijks 250 zelfstandige geclusterde sociale ouderenwoningen. Uitgaande van vier productieve jaren leidt dit tot ten minste 1.000 woningen. Aandacht is er met name voor de laagste inkomens die kunnen huren tot de eerste aftoppingsgrens. (NB. De aantallen kunnen ook gehaald worden door het aanpassen en herlabelen van de bestaande voorraad.)
- **Ontwikkelaars, investeerders en beleggers (bijvoorbeeld i.s.m. zorgaanbieders) en/ of woningcorporaties** zetten zich in voor de bouw van jaarlijks 125 zelfstandige geclusterde ouderenwoningen in het middensegment in de periode tot 2025. Uitgaande van vier productieve jaren, leidt dit tot ten minste 500 middeldure huurwoningen.
- **Ontwikkelaars, investeerders en beleggers** zetten zich in voor de bouw van jaarlijks 125 zelfstandige geclusterde ouderenwoningen in de vrije sector in de periode tot 2025. Uitgaande van vier productieve jaren, leidt dit tot tenminste 500 dure koop of huurwoningen.
- **De gemeente** maakt een inventarisatie van locaties die geschikt zijn voor de nieuwbouw van geclusterde ouderenwoningen.
- **De gemeente** wijst een aantal locaties aan als kansrijk bij gronduitgifte voor sociale huur en een aantal als locaties voor gronduitgiftes (tenders) voor middeldure huur en vrije sector voor geclusterd wonen voor ouderen, waar een woongemeenschap wordt gestimuleerd. Deze tender gaat niet uit van de hoogste bieding; selectie van het plan vindt plaats op bijvoorbeeld kwaliteit, relatie met de buurt en/of reeds woonachtige buurtbewoners.
- **Ontwikkellocaties** zijn in de nabijheid van voorzieningen, zoals supermarkt, huisarts, apotheek, OV-halte als ook belangrijke zorginfrastructuur).[3]
- **De gemeente selecteert** bij gronduitgifte één corporatie voor het bouwen van sociale huurwoningen en houdt daarbij rekening met het voorstel van de woningcorporaties. Bij de selectie wordt rekening gehouden met welke corporatie voor die locatie middels de AFWC geadviseerd is om geclusterde woonvormen te realiseren.
- **De gemeente** zet zich in om vanuit het Actieplan Wooncoöperaties tenminste één locatie voor geclusterd wonen voor ouderen beschikbaar te stellen.

2: Verbouwen

Bij de transformatie van (zorg)vastgoed en renovatie van de bestaande woningvoorraad zijn kansen om geclusterde ouderenwoningen te realiseren, als ook bij het aanpassen en herlabelen van de bestaande sociale huurvoorraad.

- **Kansrijke locaties** voor het realiseren van geclusterd wonen voor ouderen in de bestaande bouw liggen vooral daar in wijken waar voorzieningen (met name: supermarkt, huisarts, apotheek als ook relevante zorginfrastructuur) in de nabijheid zijn evenals de mogelijkheid van ontmoeting in een buurthuis of ontmoetingsruimte.
- **De gemeente** onderzoekt welk gemeentelijk vastgoed geschikt is voor geclusterde ouderenwoningen, dan wel daarvoor geschikt gemaakt kan worden, rekening houdend met de mogelijk te wijzigen bestemming en de bestaande huurovereenkomsten.

3 De gemeentelijke brochure Ouderen wonen in de stad (2017) geeft voorbeelden waaraan een woning zou moeten voldoen om geschikt te zijn voor ouderen en wat dat van het gebouw en de directe omgeving vraagt.

- **De gemeente** realiseert op twee locaties, te weten Robert Kochplantsoen 19 en Nieuwe Uilenburgerstaat 29-59, transformatie van gemeentelijk vastgoed naar ouderenhuisvesting.
- **De gemeente, woningcorporaties en zorgaanbieders** zetten bij de transformatie van zorgvastgoed in op de realisatie van geclusterde woonvormen voor ouderen, indien aanwezig en/of gewenst met gezamenlijk aanbod van intramurale zorg.

3: Ondersteuning, gemeenschapszin en zorg

Bij de bouw of verbouw van geclusterde ouderenwoningen is aandacht voor de vorming van 'communities' (gemeenschappen) van bewoners, worden nieuwe woonzorgconcepten ontwikkeld en wordt aangesloten bij de samenwerkingsagenda van de Coalitie Ouderen Amsterdam.

- **De gemeente, corporaties, Stichting WoonSaem en Stichting !Woon** zetten zich samen in voor het ondersteunen en faciliteren van het opzetten van woongemeenschappen voor (migranten)ouderen.
- **Woningcorporaties en zorgaanbieders** zetten zich in om bestaande seniorenwoningen geschikter te maken voor langer passend en prettig wonen van ouderen. Hiervoor gaan pandeigenaren en bewoners met elkaar een inspanning leveren om de community in deze complexen te versterken. Desgevraagd ondersteunt de gemeente hierbij.
- **De gemeente, woningcorporaties, marktpartijen en zorgaanbieders** zetten zich in voor realisatie van nieuwe woonvormen met zorg en beogen (gezien vanuit een woongemeenschap) zorg- en welzijnsdiensten als ook activiteiten in samenhang, gespreid over de stad, te organiseren en te financieren.
- **De gemeente** onderzoekt in samenwerking met het Rijk hoe de maatschappelijke voordelen van geclusterd wonen meegenomen kunnen worden in een andere financiële benadering voor de realisatie van geclusterde woonvormen.
- **Gemeente, woningcorporaties, marktpartijen, zorgpartijen en het Rijksprogramma Langer Thuis** zetten zich in gezamenlijk te zoeken naar creatieve oplossingen bij de financiering van gemeenschappelijke ruimtes en zien dat ook als hun maatschappelijke verantwoordelijkheid, waarbij rekening wordt gehouden met huurders die deze doorbelasting van de kosten in de servicekosten moeilijk of niet kunnen betalen.
- **De gemeente** faciliteert de afstemming tussen wonen en zorg binnen de Coalitie Ouderen Amsterdam, met zorg en welzijnspartijen, corporaties, AFWC, Sigra, bewonersorganisaties, zorgverzekeraars en zorgkantoor, rondom drie speerpunten: vitaliteit; keten van ondersteuningen en zorg; en wonen en zorg (zie verder bijlage met achtergrondinformatie en context).
- **De gemeente** past (m.i.v. 1 januari 2021) de Huisvestingsverordening (HVV) zodanig aan , dat, indien dat gewenst is, geclusterde ouderenwoningen kunnen worden toegewezen via coöptatie (en dit niet geregeld hoeft te worden via de experimentregeling van de HVV).
- **Gemeente, woningcorporaties en woongemeenschappen** zetten zich in voor een goede mix van bewoners om geclusterde ouderenwoningen bereikbaar te houden voor ouderen die baat hebben bij zorg en ondersteuning.

4: Bevorderen doorstroming

Veel ouderen wonen in ongeschikte of te grote woningen. Nieuw aanbod van geclusterde ouderenwoningen draagt hierdoor bij aan de doorstroming in de Amsterdamse woningvoorraad, ook ten gunste van andere doelgroepen.

- **Marktpartijen** zetten zich in om de doorstroming in de stad te bevorderen door het nieuwe aanbod van woningen primair te richten op Amsterdammers die een woning achterlaten in de bestaande voorraad.
- **De gemeente** stimuleert via de wooncoaches van Stichting !WOON in samenwerking met woningcorporaties en zorg- en welzijnspartijen dat ouderen goed geïnformeerd worden over de mogelijkheden van doorstroming naar een andere meer geschikte woning, al dan niet een geclusterde ouderenwoning.
- **De gemeente** zet naast de wooncoaches via stichting !WOON ook extra middelen in om migrantenouderen te bereiken, bijvoorbeeld via zelforganisaties of buurtorganisaties met een goed bereik onder migrantenouderen.

Hoe gaan we het doen?

Om deze opgave te realiseren werken alle partijen – gemeente, woningcorporaties, marktpartijen, zorgaanbieders, welzijn en particuliere initiatieven – eendrachtig samen. Alleen samen, met het volste commitment, kunnen wij realiseren wat nodig is. **Dat betekent dat wij:**

- Ondertekenende partijen garanderen, ieder van uit eigen verantwoordelijkheden en taakstelling, een maximale inspanning om de ambities van deze intentieverklaring te realiseren en stellen capaciteit beschikbaar om deze ambities verder vorm te geven en uit te werken;
- De voortgang van de overeengekomen inzet en het oplossen van knelpunten en belemmerende regelgeving wordt vanuit een gemeentelijke stuurgroep met betrokken partijen gemonitord en aangejaagd;
- Ondertekenende partijen bespreken op uitnodiging van de wethouder Bouwen en Wonen minimaal een keer per jaar de voortgang en maken waar nodig aanvullende afspraken;
- Ondertekenende partijen zijn zich ervan bewust dat deelname aan deze intentieverklaring niet leidt tot het kunnen leggen van een claim bij de gemeente op het verkrijgen van grondpositie;
- Geleerde lessen over nieuwe woonvormen worden gedeeld en meegenomen bij de start van nieuwe projecten. De gemeente neemt de regie bij het opzetten van een kennisnetwerk om kennisdeling in de stad te waarborgen.

Aard van de overeenkomst

Deze overeenkomst is opgesteld als intentieverklaring en legt het fundament voor verdere toekomstige samenwerking tussen de ondertekenende partijen. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling van partijen om in deze intentieverklaring onderling juridisch afdwingbare afspraken vast te leggen.

Duur van de overeenkomst

De overeenkomst heeft een aanvankelijke looptijd van twee jaar vanaf datum ondertekening.
Daarna kunnen partijen bij het jaarlijks bestuurlijk overleg gezamenlijk besluiten tot verlenging met telkens één jaar, tot uiterlijk 2025.

Overeengekomen te Amsterdam, d.d. _____ - _____ - _____

Ondertekenende partij Naam _____ Handtekening _____

Achtergrondinformatie en Context

- In het Amsterdamse Programmaplan ouderenhuisvesting 2019-2022 staat de urgentie van de opgave voor ouderenhuisvesting aangegeven. Het klassieke verzorgingshuis is verdwenen. Ouderen blijven langer thuis wonen. Veel woningen in de stad zijn niet geschikt om oud in te worden. De positie van ouderen op de Amsterdamse woningmarkt vraagt om extra aandacht, zowel voor geschiktere huisvesting voor individuele (kwetsbare) ouderen als voor ouderen die in een soort van clustering van woningen willen wonen met gelijkgestemden.
- Uit prognoses van het Zorgkantoor blijkt dat tot 2035 een behoefte aanwezig zal zijn van ten minste 2.000 Wet langdurige zorg (Wlz)-plekken voor ouderen (verpleeg- en verzorging). Dat betekent dat de capaciteit van verpleeghuisplekken moet worden uitgebreid. Dat zal echter niet voldoende mogelijk zijn. Kansen liggen er bij geclusterde woonvormen. Deze nieuwe woonvormen kunnen een alternatief zijn voor de intramurale verpleeghuisplekken: mensen ontvangen de zware zorg in hun eigen huis (extramuraal) en gaan niet naar een verpleeghuis, dan wel pas in hun laatste levensfase (verpleeghuis als "last resort").
- De gemeente Amsterdam werkt met partijen aan het opstellen van een Coalitie Ouderen Amsterdam. Deze Stadsbrede Coalitie Ouderen bestaat uit vertegenwoordigers van zorg, welzijn, woningcorporaties, Sigra, AFWC, gemeente, zorgverzekeraar en zorgkantoor. De coalitie heeft een samenwerkingsagenda opgesteld rondom drie speerpunten, namelijk: 1. vitaliteit, 2. keten van ondersteuningen en zorg, en 3. wonen en zorg. De intentieverklaring geclusterde ouderenwoningen sluit aan bij deze samenwerkingsagenda.
- In het Actieplan Wooncoöperaties zet de gemeente in op het realiseren van nieuwe wooncoöperaties. Ook voor ouderen biedt dit plan kansen om in een wooncoöperatie te wonen.
- De gemeentelijke brochure Ouderen wonen in de stad (2017) geeft voorbeelden waaraan een woning zou moeten voldoen om geschikt te zijn voor ouderen en wat dat van het gebouw en de directe omgeving vraagt.
- De gemeentelijke notitie Wonen en zorg, het juridisch planologisch regime bij intramurale en extramurale zorg (vastgesteld door MT van de directie Ruimte &Duurzaamheid in 2019)is breed inzetbaar bij de discussie over zelfstandig wonen met zorg versus intramuraal wonen. In de notitie staan stroomschema's uitgewerkt die helpen om maatwerk te leveren.
- Ook landelijk wordt de noodzaak aangegeven in het advies van de commissie Bos "Oud en zelfstandig in 2030, Een REIS advies" (Commissie Toekomst zorg thuiswonende ouderen), 15 januari 2020. De commissie geeft drie aanbevelingen: Ga bouwen, nieuwe woonvormen; Ga digitaal en Werk samen. De aanbeveling Ga (ver)bouwen! wordt als volgt omschreven: "De fysieke woonomgeving is voor ouderen cruciaal om zelfstandig te kunnen (blijven) wonen en zo min mogelijk afhankelijk te worden van zorg. Nieuwe woonvormen, tussen het aloude eigen huis en het verpleeghuis in, kunnen een oplossing bieden. Op dit moment wordt er echter voor ouderen veel te weinig gebouwd en verbouwd. Met als gevolg niet alleen een ontoereikend woningaanbod voor ouderen, maar ook een belemmering van de doorstroming op de woningmarkt"
- De gemeente heeft een lijst opgesteld met potentiële locaties voor geclusterde ouderenwoningen. Deze lijst is opgesteld om concrete locaties in beeld te krijgen en zo spoedig mogelijk een start te kunnen maken met de realisatie van de intenties in deze verklaring.

Ondertekening Intentieverklaring zelfstandig geclusterd wonen voor ouderen in Amsterdam 2020-2025

Overeengekomen te Amsterdam, 1 juli 2020

Ondertekenende partij: **Gemeente Amsterdam**
Naam: Laurens Ivens (wethouder Bouwen en Wonen)

Ondertekenende partij: **Woonzorg Nederland**
Naam: drs. C.B. van Boven MPA (bestuurder)

Ondertekenende partij: **Eigen Haard**
Naam: W.S.R. Hogenboom (directeur Wonen)

Ondertekenende partij: **Stadgenoot**
Naam: D. Buckers (adviseur Klant & Woning)

Ondertekenende partij: **Rochdale**
Naam: H. Klok (roerganger Kwetsbare doelgroepen)

Ondertekenende partij: **Habion**
Naam: C. Sijtsma (transformatiemanager)

Ondertekenende partij: **Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties**
Naam: J. Breemer (beleidsadviseur)

Ondertekenende partij: **Ben Sajet Centrum**
Naam: Drs.E.W.C.M. Damen MSM (bestuurder)

Ondertekenende partij: **Zilveren Kruis**
Naam: F. Muller (Regiocoördinator Zorginkoop)

Ondertekenende partij: **Sigra**
Naam: S. Schalkwijk (directeur)

Ondertekenende partij: **Amsta**
Naam: V.G.Th. van Rijswijk MBA(bestuurder)

Ondertekening Intentieverklaring zelfstandig geclusterd wonen voor ouderen in Amsterdam 2020-2025

Ondertekenende partij: **Amstelring**
Naam: P. Stenger (bestuurder)

Ondertekenende partij: **Zorggroep Amsterdam-Oost**
Naam: J. van Wijk (bestuurder)

Ondertekenende partij: **Cordaan**
Naam: S. Keulemans (directeur Huisvesting)

Ondertekenende partij: **Syntrus Achmea**
Naam: N. Maarsen (directeur Vastgoedbeleggingen)

Ondertekenende partij: **Blauwhoed**
Naam: E. Bouwman (directeur Wonen)

Ondertekenende partij: **Amvest**
Naam: H.M.A. Aarts (CEO)

Ondertekenende partij: **Bouwinvest**
Naam: E. Drenth (directeur zorginvesteringen)

Ondertekenende partij: **AM**
Naam: P. Heuvelink (directeur AM Noordwest)

Ondertekenende partij: **!WOON**
Naam: J. van Loon (directeur)

Ondertekenende partij: **Stichting WoonSaem**
Naam: H. Moeskops (bestuurder)

Ondertekenende partij: **PHV de Makroon**
Naam: drs. J. Blans (voorzitter)

Ondertekenende partij: **Vereniging Akropolis**
Naam: R. Bakker (voorzitter)

