

## Resultaten nulmeting Taskforce Wonen en Zorg

*Definitieve rapportage, 16 juli 2020*

Deze rapportage bevat de uitkomsten uit de nulmeting die de Taskforce Wonen en Zorg in mei 2020 heeft uitgezet onder bestuurders van alle gemeenten (wonen en zorg) en woningcorporaties, aangesloten bij Aedes<sup>1</sup>.

### Vooraf

De Taskforce Wonen en Zorg is een gezamenlijk initiatief van VNG, Aedes, ActiZ en de ministeries van VWS en BZK. Zij hebben de handen ineen geslagen, omdat zij van mening zijn dat een gezamenlijke aanpak nodig is in de realisatie van de opgaven op het gebied van wonen, welzijn, zorg en leefbaarheid. In het werkplan heeft de Taskforce de volgende ambities geformuleerd:

1. Wij willen dat eind 2020 in alle gemeenten een concrete analyse is gemaakt van de lokale opgaven op het gebied van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid voor ouderen en andere mensen met een ondersteunings- of zorgbehoefte, dat deze analyse wordt vertaald in ambities en keuzes, en wordt vastgelegd in een woonzorgvisie;
2. Wij willen dat in 2021 in alle gemeenten prestatieafspraken worden gemaakt over wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid, als basis om tot uitvoering te komen van concrete plannen;
3. Wij willen dat in de komende jaren in alle gemeenten projecten in uitvoering gebracht worden die inspelen op de opgaven op het gebied van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid.

Als gevolg van de coronacrisis verwacht de Taskforce dat realisatie van deze ambities drie tot zes maanden vertraging oploopt.

### Definities

De Taskforce hanteert de volgende definities:

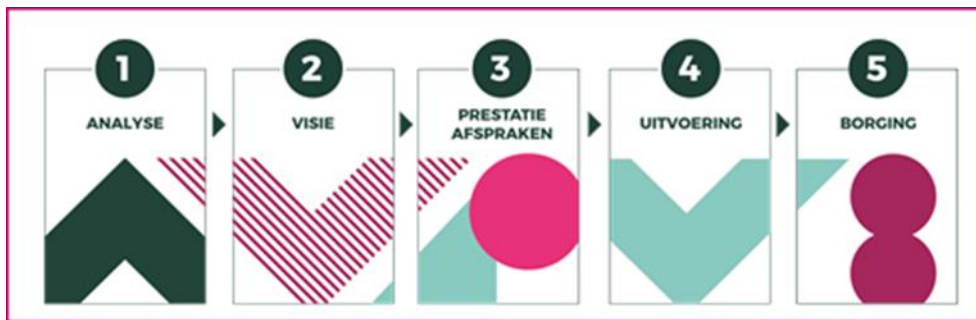
- Een **woonzorganalyse** is een document waarin op basis van onderzoek de lokale/regionale opgaven op het gebied van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid tezamen in beeld gebracht zijn. Het document geeft – kwantitatief en kwalitatief – inzicht in de huidige situatie (denk onder meer aan samenstelling woningbestand, bevolkingsopbouw, aanwezige zorg- en welzijnsvoorzieningen, inzet zorg en ondersteuning), behoeften, en trends en ontwikkelingen.
- Een **woonzorgvisie** is de strategische uitwerking van de resultaten uit de woonzorganalyse. Het is een strategisch document waarin ambities zijn geformuleerd en keuzes zijn gemaakt over aanpak van de woonzorgopgaven in de komende jaren.
- Onder **prestatieafspraken** verstaat de Taskforce het vastleggen van afspraken over de realisatie van de woonzorgopgaven, zoals vastgelegd in de woonzorgvisie.

---

<sup>1</sup> In verband met de coronacrisis heeft de Taskforce ervoor gekozen de nulmeting niet bij de zorgorganisaties, aangesloten bij ActiZ, uit te zetten.

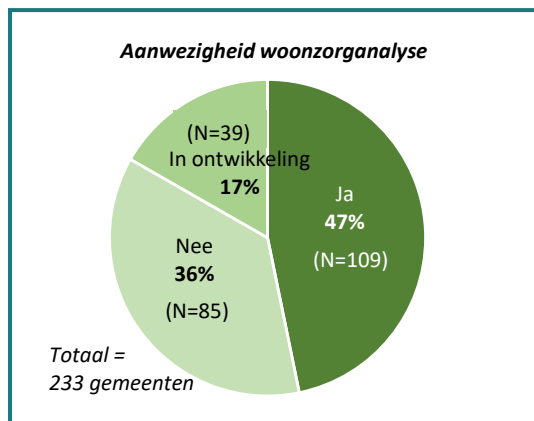
## Inhoud en respons nulmeting

Met de nulmeting brengt de Taskforce in kaart waar gemeenten samen met woningcorporaties en zorgorganisaties staan in het maken van een woonzorganalyse (stap 1), een woonzorgvisie (stap 2) en prestatieafspraken over wonen, welzijn en zorg (stap 3). Daarnaast heeft de Taskforce met de nulmeting inzicht gekregen in toonaangevende voorbeelden van woonzorginitiatieven<sup>2</sup> (stap 4). Tot slot maakt de nulmeting inzichtelijk welke knelpunten partners ervaren en welke hulpvragen zij hebben bij de realisatie van duurzame woonzorgoplossingen (stap 5).



Aan de nulmeting hebben 218 gemeenten (respons 61%) en 152 woningcorporaties (respons 55%) deelgenomen. Een uitgebreide onderzoeksverantwoording is opgenomen in de bijlage bij dit rapport.

## Woonzorganalyse

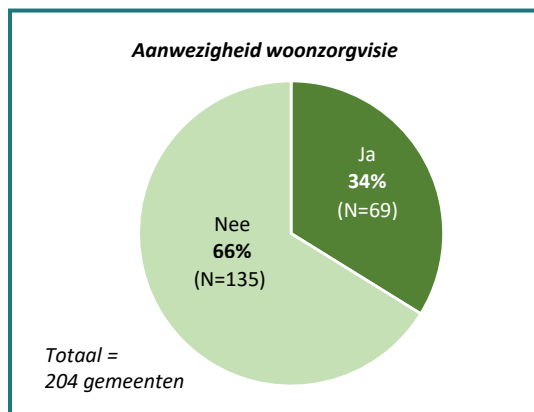


Bijna de helft van de gemeenten die hebben gereageerd op de nulmeting, beschikt over een woonzorganalyse (109 gemeenten). Eén op de zes gemeenten (39 in totaal) werkt aan de totstandkoming van zo'n analyse. Een woonzorganalyse is een document dat kwantitatief en kwalitatief inzicht geeft in de huidige situatie (demografie, zorg, ondersteuning, woningmarkt, voorzieningen), behoeften, trends en ontwikkelingen. Ruim een derde van de deelnemende gemeenten (85 in totaal) geeft aan nog geen document te hebben

waarin op basis van onderzoek de lokale/regionale opgaven op het gebied van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid tezamen in beeld gebracht zijn.

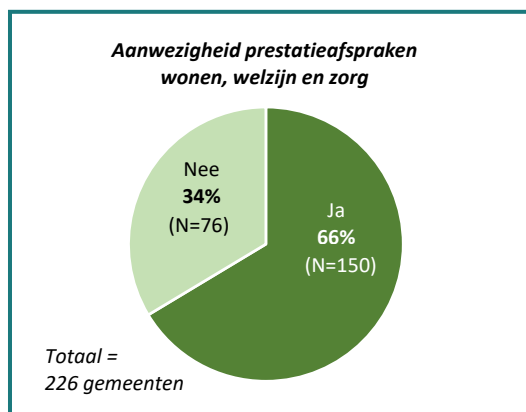
<sup>2</sup> Zie daarvoor [www.taskforcewonzorg.nl](http://www.taskforcewonzorg.nl).

## Woonzorgvisie



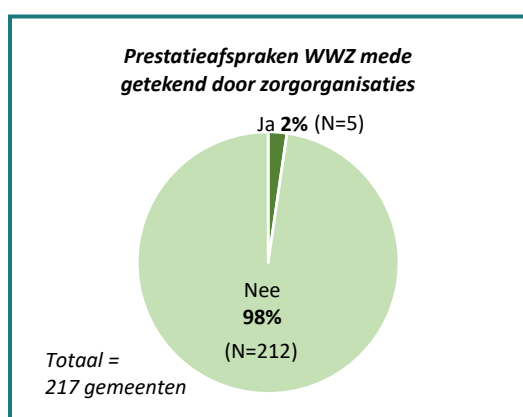
Een derde van de gemeenten die aan de nulmeting hebben meegedaan, beschikt over een woonzorgvisie (69 gemeenten). Een woonzorgvisie is een document waarin – op basis van de woonzorganalyse – ambities zijn geformuleerd en keuzes zijn gemaakt over de aanpak van de woonzorgopgaven in de komende jaren. Bijna twee op de drie gemeenten die antwoord gaven op deze vraag in de nulmeting heeft (nog) geen woonzorgvisie (135 gemeenten).

## Prestatieafspraken over wonen, welzijn en zorg



In twee derde van de gemeenten die deelnamen aan de nulmeting (150 in totaal) zijn er tussen de gemeenten en de woningcorporaties afspraken gemaakt over wonen, welzijn en zorg. We stellen vast dat in minder dan de helft van deze gemeenten aan deze prestatieafspraken een woonzorgvisie ten grondslag ligt. Een derde van gemeenten (76 in totaal) maakt (nog) geen specifieke prestatieafspraken over wonen, welzijn en zorg met de woningcorporaties.

## Prestatieafspraken over wonen, welzijn en zorg tussen gemeenten, woningcorporaties en zorgorganisaties



In vijf gemeenten (2%) tekenen zorgorganisaties mee met de prestatieafspraken die gemeenten en woningcorporaties maken over wonen, welzijn en zorg. Uit de enquêteresultaten blijkt verder dat in een aantal gemeenten één of meerdere zorgorganisaties wel als partner in een convenant over wonen, welzijn en zorg betrokken zijn bij realisatie van de opgaven. In veruit de meeste gemeenten die meededen aan de nulmeting (212 in totaal) zijn zorgorganisaties (nog) niet betrokken bij het maken van prestatieafspraken over wonen, welzijn en zorg.

## Knelpunten in de realisatie van de woonzorgopgaven

Gemeenten en woningcorporaties noemen diverse knelpunten die de realisatie van de woonzorgopgaven in de weg staan. Onderstaand een samenvatting van de genoemde knelpunten op basis van een aantal hoofdonderwerpen.

### Tekort aan passende woonzorgvormen

Het zijn vooral de gemeenten die aangeven dat er onvoldoende betaalbare en geschikte woningen voor specifieke doelgroepen zijn, met name sociale huur en (lage) middenhuur. Een aantal gemeenten geeft aan dat er sprake is van weinig sociale woningbouw. Sommigen geven aan dat er relatief veel eengezinswoningen zijn die nog in goede staat verkeren; herontwikkeling is daardoor lastig. Volgens anderen ontbreekt het aan urgentie en prioritering op landelijk, regionaal en lokaal niveau om voldoende geschikte woningen te realiseren. Een aantal woningcorporaties is van mening dat gemeenten onvoldoende het voortouw nemen om de woonzorgopgaven in beeld te brengen en aan te pakken.

*"Gebrek aan gevoel van urgentie; het gaat niet enkel om het toevoegen van (geclusterde) woningen en het bouwkundig meer geschikt maken van de voorraad. Het gaat tegelijkertijd om substitutie van middelen (van individueel naar collectief en van zorg naar preventie), om het digitaliseren van de zorg (zorg op afstand, e-health, etc.), om het gezamenlijk inzetten op zelf- en samenredzaamheid, om het ondersteunen van mantelzorg, etc."* (woningcorporatie)

### Onvoldoende inzicht in de vraag naar woonzorgvormen

Een van knelpunten die gemeenten en woningcorporaties vaak naar voren brengen, is het gebrek aan inzicht in de omvang, aard en woonzorgbehoeften van verschillende doelgroepen. Volgens diverse woningcorporaties ontbreekt dit inzicht ook bij zorgpartijen. Onduidelijk is wat precies de vraag is/wordt en welke strategische keuzes ze moeten maken. Er zijn verschillende doelgroepen en er is spanning op de woningmarkt: wie bedien je als eerste?

*"Initiatieven zijn er legio, maar hoe prioriteer je deze?"* (gemeente)

*"Afweging maken welke woningen voor wie zijn bestemd. Dit speelt met name voor de groepen die buiten het woonruimteverdeelsysteem vallen. Het woningtekort is dermate groot, dat als er geen gemeentelijke afspraken zijn over hoeveel woningen te realiseren voor geclusterde woonzorgconcepten, het lastig is om deze ook te realiseren."* (woningcorporatie)

Er zijn veel woningcorporaties die een gemeentelijke visie missen op wonen en zorg. Ook gemeenten zelf vinden dit een knelpunt. Volgens een woningcorporatie kijken gemeenten op dit moment vooral naar kwantiteit en hebben ze nog te weinig visie op kwaliteit en type woningen. Ook de verbinding tussen het fysieke en het sociale domein binnen gemeenten komt dikwijls als een knelpunt naar voren. Het afstemmen van de woningvoorraad op toekomstige zorgbehoeften is niet vanzelfsprekend. Volgens een gemeente beginnen de hoge kosten binnen het sociaal domein bij wonen, maar wordt dit door de afdeling wonen zelf niet onderkend. Andersom wordt aangegeven dat binnen het sociaal domein sprake is van hoge werkdruk en er onvoldoende tijd en geld is om goed mee te denken en mee te werken.

Gebrek aan kennis, ambtelijke capaciteit en/of financiële middelen binnen het sociaal domein belemmeren veel gemeenten om de woonzorgopgaven gericht aan te pakken.

### Samenwerken is noodzakelijk, maar ook ingewikkeld

Het samenbrengen van woningcorporaties en zorgpartijen en komen tot een gezamenlijke visie voor de toekomst ervaren verschillende gemeenten als een ingewikkeld vraagstuk. Veel woningcorporaties verwachten van gemeenten dat zij regie voeren, zowel op inhoud als in het proces, maar zien dat dit nog maar beperkt wordt opgepakt. Vooral de veelheid aan zorg- en welzijnsorganisaties bezorgt de woningcorporaties hoofdbrekens. De versnippering van het zorglandschap, de uiteenlopende belangen en de verschillen in tijdshorizon tussen de woningcorporaties en de zorgorganisaties ervaren zij als complicerend voor een daadkrachtige samenwerking.

*"Zorgpartijen functioneren redelijk solistisch. Als corporatie moeten wij met alle partijen individueel om de tafel om bijvoorbeeld inzicht te krijgen in de ontwikkeling van de vraag. Er is geen centraal aanspreekpunt."  
(woningcorporatie)*

### Er zijn te weinig locaties beschikbaar

Veelvuldig wordt de beperkte beschikbaarheid van locaties genoemd om tot (nieuwe) woonzorgvormen te komen. Betrokkenen ervaren een spanningsveld tussen hogere opbrengsten bij nieuwbouw versus de realisatie van sociale-maatschappelijke doelen. Daarbij komt dat er dikwijls nauwelijks mogelijkheden zijn tot uitbreiding. Locaties liggen bij voorkeur in het centrum en bij voorzieningen; die locaties zijn echter schaars en hebben vaak een hogere grondprijs. Ook het feit dat veel gemeenten zelf nauwelijks een grondpositie hebben en daardoor afhankelijk zijn van andere (commerciële) partijen, belemmert de realisatie van passende woonzorgconcepten.

*"Als gemeente ervaren wij een dilemma in het geven van ruimte aan de markt (lees: ontwikkelaars) en het sturen op het juiste aanbod voor de juiste mensen op de juiste plek. Wat kun je als gemeente sturen en wat niet, en welke instrumenten heb je daarvoor?" (gemeente)*

*"Het is niet mogelijk om voor iedereen de juiste woning te bouwen. Dus hoe worden de meeste mensen veilig oud in hun eigen woning? Hoe kunnen we ze daarbij ondersteunen?" (gemeente)*

Een aantal woningcorporaties benadrukt daarnaast de toenemende druk op de leefbaarheid in buurten en complexen door kwetsbare doelgroepen bij elkaar te huisvesten. Wel wordt aangegeven dat clustering vanuit een zorgperspectief wel efficiënt is.

### Complexe financierbaarheid van woningen met zorg

Een ander knelpunt is het gebrek aan voldoende financiële armslag om innovatieve zorgconcepten te kunnen ontwikkelen en implementeren. Gemeenten en woningcorporaties geven aan dat er een discrepantie is tussen de gewenste kleinschaligheid en de betaalbaarheid van kleinschalige wooninitiatieven.

Woonzorgcomplexen met sociale huur zijn lastig rendabel te maken vanwege hogere bouwkosten en beperkte mogelijkheden om dit door te vertalen in de huur.

*"Het is moeilijk om out-of-the box te denken en kansen te zien in plaats van belemmeringen in de financieringsmogelijkheden om mee te doen met nieuwe initiatieven." (woningcorporatie)*

Volgens een gemeente is de behoefte aan 'reguliere' seniorgeschikte woningen en andere woningen zo groot dat de koppeling met investeringen in zorgvoorzieningen voor ontwikkelaars meestal niet interessant is. Het transformeren van bestaand vastgoed naar levensloopbestendige woningen is een complex vraagstuk.

*"De financiering van wonen met zorg is ingedeeld in hokjes, terwijl je in de praktijk meer naar woonvormen wilt die breed inzetbaar zijn voor verschillende personen met een verschillende zorgvraag". (gemeente)*

Ook het financieel rond krijgen van collectieve ontmoetingsruimtes en voorzieningen in geclusterde woonvormen wordt als knelpunt genoemd.

### **Reflectie Taskforce**

De uitkomsten uit de nulmeting laten zien dat er de komende jaren nog veel werk moet worden verzet om te komen tot goede woonzorgvisies op basis waarvan voldoende geschikte woonzorgvormen voor ouderen en andere kwetsbare groepen kunnen worden gerealiseerd. Dit begint bij urgentie op het vraagstuk zelf. Het in samenhang bekijken van de lokale/regionale demografische, woningmarkt- en zorgvraagontwikkelingen is essentieel om de opgave scherp te krijgen en daarmee ook de urgentie onder ogen te zien. Aan de hand van deze analyse moeten keuzes gemaakt worden. Verschillende doelgroepen concurreren immers om dezelfde schaarse ruimte. Juist daarom is het opstellen van een woonzorgvisie zo belangrijk. Het geeft richting en maakt duidelijk welke partners (publiek en privaat) nodig zijn om tot uitvoering en realisatie te komen.

Het is de ambitie van de Taskforce dat eind 2020<sup>3</sup> in alle gemeenten een woonzorganalyse beschikbaar is en is vertaald in ambities en keuzes, vastgelegd in een woonzorgvisie. De Taskforce constateert dat in veel gemeenten dit proces nog onvoldoende op gang gekomen is. De Taskforce en het netwerk van ambassadeurs zet alles in het werk om gemeenten, woningcorporaties en zorgorganisaties bewust te maken van de noodzaak en het belang om de woonzorgopgave in beeld te brengen en samen aan de slag te gaan.

De Taskforce jaagt niet alleen aan, maar biedt partners ook concrete hulp bij het maken van een woonzorganalyse en -visie:

- We benaderen gemeenten en woningcorporaties die hebben meegedaan aan de nulmeting en die een hulpvraag hebben geformuleerd. We stellen samen vast hoe we het beste de hulpvraag kunnen beantwoorden.

---

<sup>3</sup> Door de coronacrisis zal realisatie van deze ambitie worden vertraagd, naar verwachting drie tot zes maanden.

- We zetten het Ondersteuningsteam Wonen en Zorg (OWZ) in om gemeenten en lokale partners verder te helpen. Gemeenten, woningcorporaties en zorgorganisaties kunnen zich rechtstreeks wenden tot het OWZ<sup>4</sup>, maar kunnen ook contact opnemen met de Taskforce zelf.
- Op de website van de Taskforce staan diverse handreikingen en tools die helpen om de woonzorganalyse te maken. We adviseren partijen om hiervan gebruik te maken. Daarnaast verkennen we de mogelijkheden om op korte termijn een leerwerkprogramma te ontwikkelen om gemeenten samen te laten optrekken in de totstandkoming van zo'n analyse.
- De uitkomsten van deze nulmeting staan 'op kaart' op de website van de Taskforce. Onze oproep is om deze kaarten te gebruiken om andere gemeenten op te zoeken en van elkaar te leren. Onze ambitie is dat de kaarten steeds meer ingekleurd worden. Daarom nodigen we gemeenten en woningcorporaties die niet gereageerd hebben op de nulmeting uit om alsnog de vragenlijst in te vullen, zodat wij de kaart kunnen bijwerken en ook hun hulpvragen scherp krijgen.
- Samen met de zorgkantoren en Zorgverzekeraars Nederland faciliteren we dat in de komende maanden in alle regio's het gesprek tot stand komt tussen gemeenten en de zorgkantoren. Doel is om een koppeling te maken tussen de regioplannen van de zorgkantoren en de woonzorganalyse en -visie van gemeenten, om vervolgens gedeelde opgaven en dilemma's te identificeren.

De nulmeting geeft ook redenen tot optimisme. Er zijn immers al verschillende gemeenten waar een woonzorganalyse en/of -visie is gemaakt. Wij hebben partners gevraagd om deze analyses en visies met de Taskforce te delen. Wij maken daarvan geen beoordeling, maar ontwikkelen op basis hiervan wel een raamwerk wat er in woonzorganalyses wordt opgenomen en welke overwegingen ten grondslag liggen aan de woonzorgvisies. Ook de prestatieafspraken die gemeenten, woningcorporaties en – in een paar gemeenten – ook de zorgorganisaties hebben opgesteld, benutten we om anderen te inspireren. Op deze manieren zorgen we ervoor dat de drempels om zelf aan de slag te gaan, zo laag mogelijk worden.

Ook in het *proces* om tot nieuwe woonzorgvormen (transformatie of nieuwbouw) te komen, zitten diverse haken en ogen. Dat lezen we niet alleen terug in de uitkomsten uit de nulmeting, maar vangen we langs veel verschillende kanalen op. Kortgezegd gaat het over knelpunten die te maken hebben met meerpartijensamenwerking, beschikbaarheid van en sturing op locaties, en financierbaarheid van woonzorgvarianten. Ook hier wil de Taskforce een rol van betekenis spelen om vooruitgang te boeken.

- De Taskforce en de ambassadeurs gaan actief het land in om de aanpak van de woonzorgopgaven aan te jagen en het bestuurlijke gesprek tussen de partners op gang te brengen. De Taskforce mag nu al rekenen op zo'n 20 ambassadeurs en dit netwerk breiden we de komende maanden verder uit.
- We noemen ook hier de rol die het Ondersteuningsteam Wonen en Zorg kan spelen in het adviseren over en als kwartiermaker optreden in de bevordering van samenwerking tussen lokale/regionale partners.

---

<sup>4</sup> <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/owz>.

- De Taskforce organiseert dit najaar een aantal werksessies om met een brede groep van betrokkenen en creatieve denkers tot oplossingen te komen voor een aantal specifieke knelpunten. Denk bijvoorbeeld aan de sturingsmogelijkheden voor gemeenten op beschikbaarheid van locaties voor wonen met zorg, en het sluitend krijgen van de businesscase voor nieuwe woonzorgvormen.

Met de versoepeling van de coronamaatregelen start de Taskforce vanaf september zijn najaarsoffensief. Het is onze wens dat de uitkomsten van de nulmeting en de hulp die wij als Taskforce bieden, voldoende aanleiding zijn voor gemeenten, woningcorporaties, zorgorganisaties en andere partners (inwoners, zorgkantoren, financiers en andere marktpartijen) om de woonzorgopgaven daadwerkelijk in beeld te brengen om de passende keuzes te maken en samen te investeren in geschikte huisvesting voor de huidige en toekomstige generatie ouderen en andere kwetsbare doelgroepen.



## Bijlage: Onderzoeksverantwoording

De nulmeting is uitgezet onder bestuurders (wonen en zorg) van alle 355 gemeenten, en onder 274 woningcorporaties die zijn aangesloten bij Aedes. De VNG en Aedes hebben de nulmeting aan de betrokken bestuurders verzonden. De nulmeting is digitaal afgenomen.

Respons	Gemeenten	Woningcorporaties
Aantal verzonden enquêtes	355	274
Aantal respondenten	218	152
Netto responspercentage	61%	55%

In de terugkoppeling van de resultaten is steeds uitgegaan van het totale netto respons (gemeenten en woningcorporaties samen).

De digitale enquête omvatte de volgende vragen:

1. In welke gemeenten is een woonzorganalyse?
2. In welke gemeenten is een woonzorgvisie?
3. In welke gemeenten worden prestatieafspraken gemaakt met de woningcorporaties over wonen, welzijn en zorg?
4. In welke gemeenten hebben ook zorgorganisaties de prestatieafspraken over wonen, welzijn en zorg meegetekend?
5. Wat zijn aansprekende voorbeelden van initiatieven op het gebied van wonen en zorg?
6. Welke knelpunten worden ervaren in het realiseren van de woonzorgopgaven?
7. Welke hulpvragen zijn er aan de Taskforce Wonen en Zorg?

Het startpunt van de analyse lag bij de antwoorden die de gemeenten hebben gegeven. Vervolgens is gekeken naar de aanvullingen daarop vanuit de woningcorporaties. Waar sprake was van non-respons van een gemeente terwijl één of meerdere woningcorporaties aangaven dat in die betreffende gemeente wel een woonzorganalyse, -visie en/of prestatieafspraken aanwezig zijn, zijn deze in de totaalstelling meegenomen (zie onderstaande tabel).

	Gemeenten	Woningcorporaties (aanvulling)	Totaal
Aanwezigheid woonzorganalyse	109	34	*
Aanwezigheid woonzorgvisie	55	14	69
Prestatieafspraken over wonen, welzijn en zorg	111	39	150
Prestatieafspraken over wonen, welzijn en zorg met ondertekening vanuit zorgorganisaties	5	0	5

*\* De vraagstelling over de aanwezigheid van een woonzorganalyse wijkt tussen de gemeenten en de woningcorporaties af. Aan gemeenten is gevraagd of er een woonzorganalyse is gemaakt. Aan de woningcorporaties is gevraagd in welke gemeenten zij betrokken zijn (geweest) bij het maken van een woonzorganalyse. Aangezien uit de antwoorden van de woningcorporaties niet met zekerheid is af te leiden of de woonzorganalyse er ook daadwerkelijk is, is ervoor gekozen om deze respons te categoriseren als "in ontwikkeling". Een klein aantal gemeenten heeft daarnaast zelf aangegeven dat de woonzorganalyse op dit moment gemaakt wordt.*

De analyse laat daarnaast in een aantal gevallen verschillen in antwoorden zien tussen gemeenten en woningcorporaties. Waar een aantal gemeenten aangeeft dat er geen woonzorganalyse, -visie en/of prestatieafspraken zijn, geven één of meerdere woningcorporaties aan dat die er wel zijn. Hierop vindt nog nader onderzoek plaats. In de presentatie van de resultaten is in deze gevallen vooralsnog uitgegaan van de beantwoording van de gemeente.