

Eenduidige definities en verdeling ouderenwoningen Lopik 2025

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN DE GEMEENTE LOPIK;

overwegende, dat

- het de ambitie is dat iedereen een passende woning kan vinden in gemeente Lopik, ook als de vergrijzing toeneemt;
- het college het wenselijk vindt om een gelijk speelveld te creëren voor alle woningbouwinitiatieven en daarom duidelijke kaders en begrippen te hanteren;
- het college daarmee duidelijkheid geeft aan de markt over het woningbouwprogramma, zodat grondposities realistisch ingenomen kunnen worden;
- het daarom wenselijk is om voor de woningen die (ook) voor ouderen worden gebouwd eenduidige definities en kaders voor verdeling vast te stellen;

gelet op

- De Woonzorgvisie Lopik 2024-2029;
- En het Uitvoeringsprogramma Woonzorgvisie;

besluit:

vast te stellen de Eenduidige definities en verdeling ouderenwoningen Lopik 2025.

Eenduidige definities en verdeling ouderenwoningen Lopik 2025

Aanleiding

Vanwege de vergrijzing zet gemeente Lopik in op meer woningen voor ouderenuishoudens.

De huidige woningvoorraad is ontoereikend. Daarom moet 2/3 van de nieuwbouwwoningen '(ook) geschikt voor senioren' gebouwd worden. De woonzorgvisie geeft hier een voorzet: een diversiteit aan woningen, van reguliere seniorenwoningen, via geclusterde woonvormen tot aan zorgbuurthuizen. Die laatste variant is een breed gedragen wens van het college, de samenwerkende seniorencomité's en de gemeenteraad. De definities uit deze definitieset geven invulling aan dit brede spectrum aan woningen voor ouderenuishoudens.

Als lokale overheid hebben we de verantwoordelijkheid dat de voorwaarden voor zelfstandig thuis wonen op orde zijn. Onderdeel van die voorwaarden die wij op orde moeten brengen is een geschikte eigen woning en de (directe) woonomgeving. Het besef leeft dat mensen in principe tot (bijna) aan hun dood in hun eigen huis wonen. Dat besef leidt tot de noodzaak dat woningen daarvoor geschikt moeten zijn. Mensen krijgen op een gegeven moment een fysieke beperking, rollator en/of rolstoel. Ook dan moeten zij zich in hun woning kunnen redden.

De extramuralisatie van de zorg neemt nog steeds toe.

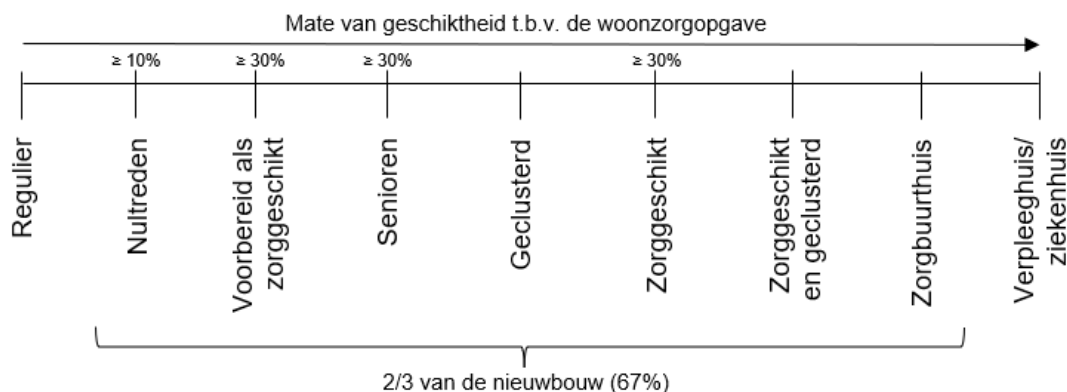
Zo zien we dat de periode dat mensen na behandeling in het ziekenhuis verblijven afneemt. Herstel vindt thuis plaats, regelmatig zelfs met zorg en monitoring op afstand. Dit betekent dat ook reguliere woningen in de basis geschikt moeten zijn om dit herstel te kunnen faciliteren. Ook al is dit herstel soms slechts tijdelijk. Een volledige woningvoorraad met zorggeschikte woningen is niet mogelijk en onnodig. Het is voldoende dat een groot deel van de voorraad 'geschikt te maken' is zonder grote bouwkundige aanpassingen. Een deel van het spectrum wordt daarom gevuld met 'voorbereid als zorggeschikte' woningen.

Clustering van ouderenwoningen is nodig om professionele zorg te kunnen blijven bieden. De professionele zorg komt steeds verder onder druk te staan. Enerzijds door een (toekomstig) groot tekort aan arbeidskrachten. Anderzijds door afnemende financieringsmogelijkheden en oplopende kosten. Thuiszorg kan blijvend geboden worden als deze zo geclusterd mogelijk afgenomen wordt. Geclusterde woonvormen, waaronder specifiek de Zorgbuurthuizen, dragen sterk bij aan deze clustering. Daarom zijn deze twee woonvormen opgenomen in het spectrum te bouwen woningen.

Ontmoetingsruimte biedt rust en ruimte voor informele zorg en welzijnsaanbod.

Mensen zijn in toenemende mate op zichzelf en hun eigen netwerk aangewezen. Ontmoetingsruimten, vooral in de vorm van Zorgbuurthuizen, ondersteunen en ontlasten mantelzorgers. Ook verlagen ze de drempel voor informele zorg en een breder welzijnsaanbod. Effect hiervan is dat eenzaamheid wordt tegengegaan en signalering (deels) beter kan worden vormgegeven.

Verdeling van de 2/3 aan woningen 'ook geschikt voor ouderen'



Nultredenwoning

Doel: $\geq 10\%$ van de 2/3

Definitie: Nultredenwoningen zijn zelfstandige woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn voor mensen met een beperking. Dit houdt in dat je de woningen kan bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat woonkamer, keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk). Deze woningen voldoen aan deze definitie bij oplevering van nieuwbouw of verbouw en behoeven geen grotere aanpassing meer. Bijvoorbeeld, een reguliere eengezinswoning die wordt aangepast met een traplift is geen nultredenwoning.

Voorbereid als zorggeschikte woning

Doel: $\geq 30\%$ van de 2/3

Definitie: Woningen die zijn voorbereid als zorggeschikte woning zijn zelfstandige woningen waarbij de woning extern toegankelijk is voor mensen met een beperking. Dit houdt in dat je de woningen kan bereiken zonder trap te lopen.

Het basis woonprogramma – de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer – is *voorbereid* als intern toegankelijk voor mensen met een beperking. Hierdoor is het basis woonprogramma zonder grote bouwkundige aanpassingen zonder trappen te bereiken en te gebruiken als zorggeschikte woning.

Deze woningen voldoen aan de definitie 'voorbereid als zorggeschikte woning' bij oplevering van nieuwbouw of verbouw en behoeven geen grotere aanpassing meer.

Voorbeeld 1 (onderdeel van de definitie):

Er kan gedacht worden aan een vrijstaande of 2/1 kapwoning met in- of aanpandige garage met binnendoorverbinding, waarbij de garage met minimale aanpassingen omgebouwd kan worden naar een slaapkamer met badkamer. De garage is bij oplevering geïsoleerd volgens de eisen voor woongebruik. Het kabel- en leidingwerk dient bij oplevering reeds in de muur aanwezig te zijn, maar hoeft nog niet aangesloten te zijn. De deuropeningen in het basis woonprogramma zijn breed genoeg voor elektrisch rolstoelgebruik en hebben schuifdeuren. Indien er een zorgsituatie ontstaat kunnen de bewoners op korte termijn de garage geschikt maken voor bewoning, waardoor er een zorggeschikte woning ontstaat.

Voorbeeld 2 (onderdeel van de definitie):

Een ander voorbeeld is een nultredenwoning, die bij oplevering vier kleinere slaapkamers heeft, bijvoorbeeld omdat de eerste generatie bewoners een gezin betreft. Een zorgsituatie vraagt om voldoende werkruimte rondom het bed en in de badkamer. Daar is bij oplevering van de woning rekening mee gehouden: de muur tussen twee slaapkamers bevat geen kabels en leidingen en is geen draagmuur. Deze kan hierdoor relatief eenvoudig en snel verwijderd worden. De afmeting van deze twee slaapkamers samen is geschikt als slaapkamer om zorg te verlenen. De deuropeningen in het basis woonprogramma zijn breed genoeg voor elektrisch rolstoelgebruik en hebben schuifdeuren.

Seniorenwoning

Doel: $\geq 30\%$ van de 2/3

Definitie: Een seniorenwoning is speciaal ontwikkeld voor ouderen vanaf 55 jaar, waar zij (zonder grote beperkingen en zware zorgvraag) hun hele leven kunnen blijven wonen. Het idee achter deze woningen is dat mensen op leeftijd langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Deze woningen zijn intern en extern rollator-toegankelijk en bruikbaar voor mensen met een fysieke beperking. Dit houdt in dat de ingang van de woning en alle primaire ruimtes (keuken, toilet, badkamer, slaapkamer en woonkamer) zonder traplopen toegankelijk zijn.

Daarnaast zijn seniorenwoningen ontworpen met het oog op veiligheid en gemak. Zo hebben ze geen drempels, brede deuropeningen, hulpmiddelen (zoals handgrepen in de douche en toilet) en antislipvloeren. Dit alles met het oog om vallen en letsel te verminderen. Bewoners moeten zich met een rollator goed kunnen redden, en veilige draaicirkels kunnen maken.

We toetsen het ontwerp en de opgeleverde woningen aan het Woonkeur Basis keurmerk, of vergelijkbaar. De ontwikkelaar levert op eigen initiatief voor zowel het ontwerp als de opgeleverde woningen een certificaat hiervoor aan.

Gecclusterde woning

Doel: In kernen zonder geclusterde woonvorm: ≥ 1 geclusterde woonvorm (indien er al externe ontmoetingsruimte beschikbaar is)
In de kernen Lopik en Benschop: ≥ 1 geclusterde woonvorm
Toepasbaar bij projecten van ≥ 70 woningen

Definitie: Geclusterde (ouderen)woningen zijn woningen die voldoen aan de definitie voor seniorenwoningen in een geclusterde woonvorm. Geclusterd betekent dat deze woonvormen ingericht zijn op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan en samenredzaamheid wordt bevorderd. Er moet daarom een ontmoetingsruimte in pandig aanwezig zijn of op loopafstand voor ouderen met een fysieke beperking (ca. 100 m). Die ruimte moet gericht zijn op ontmoeting van bewoners en eventueel buurtbewoners en op een open en transparante basis te gebruiken zijn. De schaalomvang van de clustering bedraagt minimaal 12 woningen, wat de minimale omvang is om samenredzaamheid te bevorderen. Het verdient aanbeveling dat de woningen dementievriendelijk ingericht worden.

Voorbeelden van geclusterde woonvormen kunnen onder andere hofjeswoningen, serviceflats, aanleunwoningen en seniorenflats zijn. Ook in dit type woning kan onder voorwaarden (Wlz) zorg geleverd worden.

We toetsen het ontwerp en de opgeleverde woningen aan het Woonkeur Basis keurmerk, of vergelijkbaar. De ontwikkelaar levert op eigen initiatief voor zowel het ontwerp als de opgeleverde woningen een certificaat hiervoor aan.

Zorggeschikte woning

Doel: $\geq 30\%$ van de 2/3

Definitie: Zorggeschikte woningen zijn zelfstandige seniorenwoningen waarin Wlz-zorg geleverd kan worden voor bewoners. Om alle vormen van zorg te kunnen leveren dienen deze wooneenheden rolstoelgeschikt te zijn, met voldoende ruimte om zorg te verlenen. De woningen zijn dementievriendelijk ingericht**. Woningen die vallen onder de categorie Bouw Advies Toegankelijkheid (BAT) 3 of 4 en Woonkeur 6 vallen binnen deze definitie.

We toetsen het ontwerp en de opgeleverde woningen aan deze definitie. De ontwikkelaar levert op eigen initiatief voor zowel het ontwerp als de opgeleverde woningen een certificaat of ander bewijs hiervoor aan.

**Brancheorganisaties Actiz en Aedes hebben een 'toolkit dementievriendelijk ontwerpen' ontwikkeld die hierbij gebruikt kan worden."

Zorggeschikte woning in geclusterde woonvorm

Doel: $\geq 50\%$ van de geclusterde woningen
Deze kunnen meegeteld worden als onderdeel van de 30% zorggeschikte woningen én de geclusterde woningen

Definitie: Zorggeschikte woningen in een geclusterde woonvorm zijn zorggeschikte woningen die onderdeel zijn van een geclusterde woonvorm. Hiermee wordt minimaal de helft van de woningen in de geclusterde woonvorm niet gebouwd als 'seniorenwoning', maar als zorggeschikte woning. Om alle vormen van zorg te kunnen leveren dienen naast de wooneenheden, ook de woonvorm rolstoelgeschikt te zijn, met voldoende ruimte om zorg te verlenen.

Zorgbuurthuiswoning

Doel: In kernen zonder geclusterde woonvorm: ≥ 1 zorgbuurthuis
In de kernen Lopik en Benschop met ≤ 1 geclusterde woonvorm: ≥ 1 zorgbuurthuis
Toepasbaar bij projecten van ≥ 150 woningen
Dit vervangt de doelstelling voor een geclusterde woonvorm

Definitie: Zorgbuurthuiswoningen zijn geclusterde woningen, waarvan minimaal de helft zorggeschikt is. De ontmoetingsruimte moet bij deze woonvorm, in afwijking van de geclusterde woningen, in pandig aanwezig zijn en is ook beschikbaar voor andere inwoners van de gemeente. Daarnaast is er ruimte voor collectieve voorzieningen, zoals zorg op afroep, dagbesteding, maaltijdvoorziening, fysiotherapie, huisarts, apotheek, etc. Het ontwerp van de woningen draagt bij aan een gevoel van veiligheid voor bewoners, omwonenden en andere gebruikers.

Een zorgbuurthuis staat in verbinding met de buurt en heeft een inloopfunctie. Het concept begeleidt ouderen, zowel bewoners als omwonenden, om deel te nemen aan activiteiten. Hierdoor kunnen mantelzorgers blijven zorgen en worden ze tegelijkertijd ontlast door de collectieve voorzieningen en faciliteiten die het zorgbuurthuis biedt. Ouderen worden door bewoning in een zorgbuurthuis niet gescheiden van elkaar; verhuizing naar een zorgbuurthuiswoning geldt voor het hele huishouden.

Voor de levering van zorg en activiteiten zijn afspraken gemaakt met zorg- en welzijnsorganisaties, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen formele en informele zorg.