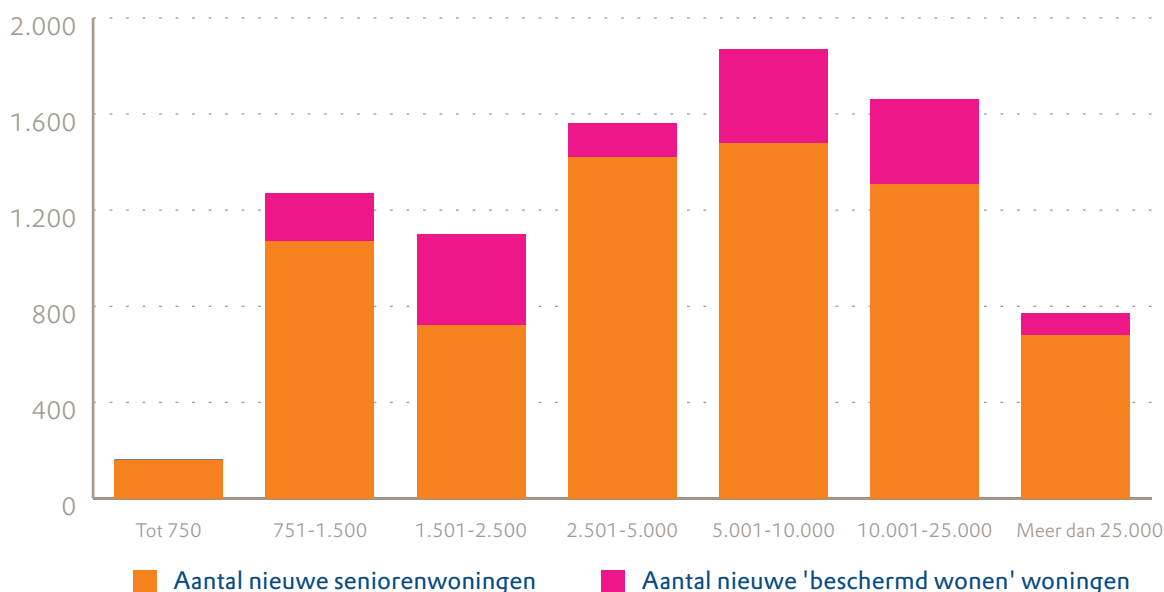


WONEN & ZORG

Corporaties zijn van plan om in 2015 bijna 7.000 seniorenwoningen te bouwen. Dit is ruim 2 procent van de bestaande voorraad zorgwoningen. Daarnaast komen er volgend jaar ongeveer 1.550 woningen bij voor mensen met een fysieke, verstandelijke of psychische beperking (beschermd wonen). Aedes hield een enquête over dit thema onder 112 corporaties, dat is bijna 30 procent van alle corporaties.



BOUWPLANNEN

Op basis van het aantal corporaties per grootteklasse zijn de resultaten uit de enquête geëxtrapoleerd voor de gehele sector. Bijna 40 procent van de corporaties is van plan om in 2015 nieuwe seniorenwoningen te bouwen, in totaal bijna 7.000 nieuwe seniorenwoningen. Een kleiner deel van de corporaties, 16 procent, is van plan om te bouwen in het kader van beschermd wonen. Het gaat dan om 1.550 woningen in Nederland, waarin mensen kunnen wonen, die door een beperking intensieve begeleiding nodig hebben.

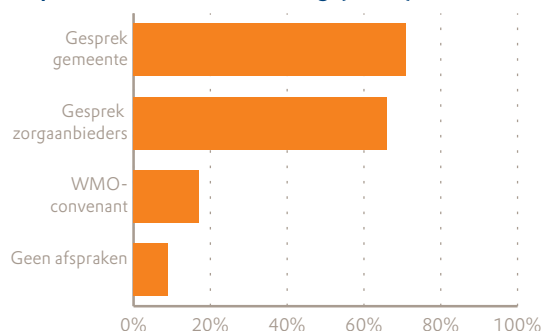
Van de voorraad zorgwoningen wordt daardoor 2 procent vervangen. Ter vergelijking: van de totale woningvoorraad van corporaties wordt gemiddeld 1 procent vervangen.

Corporatiegrootte	Seniorenwoningen	Beschermd wonen
Tot 750	160	0
751-1.500	1.070	200
1.501-2.500	720	380
2.501-5.000	1.420	140
5.001-10.000	1.480	390
10.001-25.000	1.310	350
Meer dan 25.000	680	90
Eindtotaal	6.840	1.550

AFSPRAKEN OVER WONEN EN ZORG

Ruim 90 procent van de corporaties heeft afspraken gemaakt met partners in wonen en zorg. In de meeste gevallen gaat het om afspraken met de gemeente en/of met zorgaanbieders. Bijna één op de vijf corporaties heeft een WMO-convenant afgesloten.

Afspraken over wonen en zorg (2014)



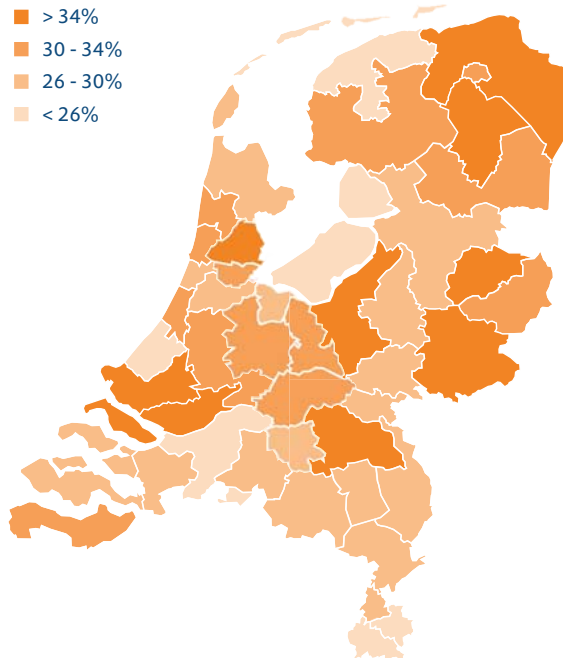
LEEGSTAND IN VERZORGINGSHUIZEN

Van de respondenten heeft 60 procent één of meer verzorgingshuizen in bezit. Van die groep geeft bijna 30 procent aan dat ze te maken heeft (of krijgt) met leegstand.

WONEN & ZORG

Ongeveer 30 procent van de woningen van corporaties zijn de zogenaamde nultreden woningen. Per regio lopen deze percentages uiteen van 20 procent (Zuid-Limburg) tot 41 procent (Noordoost-Brabant).

Percentage nultreden woningen (CFV, 2012)



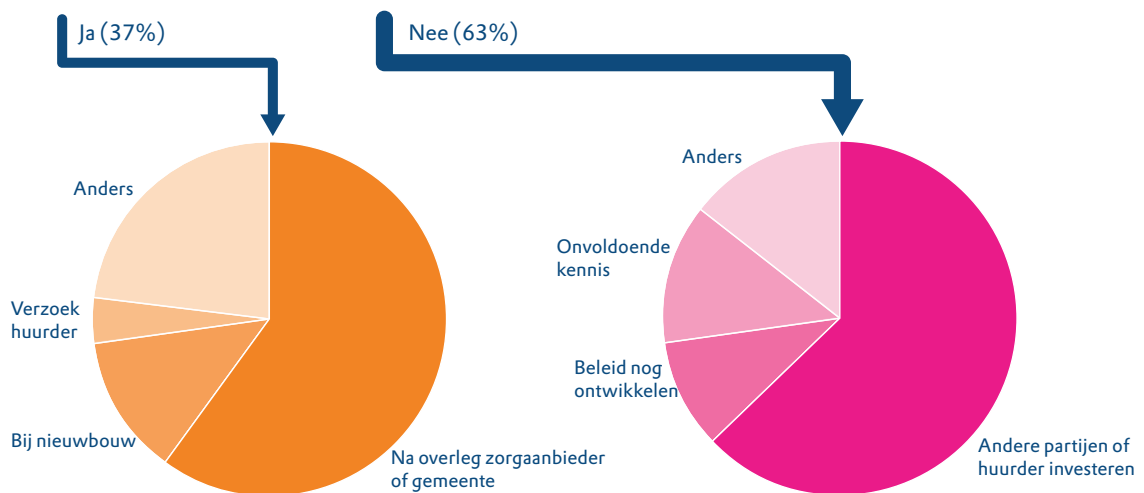
AANPAK LEEGSTAND

Aan de corporaties die te maken hebben of krijgen met leegstand, is gevraagd welke aanpak zij hanteren of overwegen.

Het sluiten van het verzorgingshuis wordt slechts in 16 procent van de gevallen genoemd. Corporaties zoeken eerder naar andere oplossingen, zoals transformatie van het gebouw. Van de corporaties die transformatie of verbouwing overwegen, geeft ruim 80 procent aan dat zij financieel niet uit komen.

Maatregel	Percentage
Huurcontract financieel aanpassen	53%
Onderverhuur toestaan	32%
Zorgservicepakket aanbieden	32%
Een andere doelgroep huisvesten	58%
Gebouw transformeren	68%
Verzorgingshuis sluiten	16%
Aanspraak maken op schadeloosstelling door het Rijk	16%

Corporatie investeren in zorgtechnologie



ZORGTECHNOLOGIE

Van de corporaties investeert ruim een derde in zorgtechnologie. Dit doen zij vaak na overleg met de zorgaanbieder of gemeente. Andere corporaties doen dit voornamelijk bij nieuwbouw.

In het geval dat corporaties niet investeren, zijn het meestal andere investeerders (gemeente of zorgaanbieders) of de huurder draagt zelf de kosten. Daarnaast is een aantal corporaties nog bezig met het ontwikkelen van beleid.

EENZAAMHEID

Bij kwetsbare, niet-mobiele bewoners ligt eenzaamheid op de loer. Ongeveer 9 op de 10 corporaties onderneemt actie tegen eenzaamheid. Samenwerking is daarbij de meest gekozen maatregel.

Maatregel	Percentage
Samenwerking met zorg- en welzijnsorganisaties	77%
Huismeesters signaleren	54%
Ontmoeting faciliteren	53%
Participatie in wijkteams	46%

WONEN & ZORG

Corporaties werken samen met gemeenten en zorginstellingen, maar financiële beperkingen en onduidelijke regelgeving maken initiatieven moeilijk. Ook in 2015 willen corporaties nog flink wat woningen opleveren voor mensen die zorg nodig hebben. Het huisvesten van deze groep is voor corporaties een belangrijke kerntaak. Om daarmee door te kunnen gaan, dringt Aedes aan op het opheffen van knelpunten zodat lange termijn investeringen mogelijk blijven en corporaties op regionaal niveau afspraken kunnen maken met gemeente, zorg en welzijn over rollen en financiën.

Door de toenemende vergrijzing en gewijzigd overheidsbeleid blijven steeds meer ouderen en mensen met een functiebeperking zelfstandig of in een beschermde woonvorm wonen. Dat vraagt om goede samenwerking tussen wonen, zorg en welzijn. De meeste corporaties bouwen vooral seniorenwoningen en nieuwe varianten van woonzorg-complexen. Voor mensen met een functiebeperking bouwen ze woonvormen die veiligheid en bescherming bieden. Een beperkt aantal corporaties is van plan om te investeren in andere woonvormen zoals kangoeroewoningen, woongroepen of een Thuishuis.

ONTMOETING

Bij kwetsbare niet-mobiele bewoners ligt eenzaamheid al snel op de loer. Corporaties proberen dat op verschillende manieren voor te zijn. Door bijvoorbeeld 'ontmoetingsgericht' te bouwen, of een ontmoetingsruimte aan te bieden in seniorencomplexen met zelfstandige woningen. Daarnaast zien ze voor zichzelf vooral een signalerende functie. De huismeester speelt hierbij een belangrijke rol. Meer dan de helft van de corporaties ondersteunt vormen van ontmoeting of doet mee in wijkteams. Bijna alle corporaties werken hierin samen met zorg- en welzijnsorganisaties. Bijna een derde van de corporaties ondersteunt een bewonersinitiatief in wonen of zorg. Veel corporaties investeren in zorgtechnologie. Maar de kosten vormen een probleem, omdat corporaties geen aanspraak kunnen maken op een onkostenvergoeding. Gemeenten zouden daar eventueel WMO-gelden voor kunnen inzetten, maar zijn van die mogelijkheid vaak niet op de hoogte.

WIE DOET WAT

Wonen in combinatie met zorg moet zoveel mogelijk lokaal geregeld worden. Dat is een belangrijk uitgangspunt van de wijzigingen in de AWBZ uit 2013. Samenwerking is daardoor belangrijker dan ooit. Maar gemeenten en zorgorganisaties zijn nog zoekend naar hun nieuwe rol. Dat maakt het voor corporaties lastig om afspraken met ze te maken. In veel gemeenten is er ook nog onduidelijkheid over de nieuwe

huisvestingsbehoefte van ouderen en bijzondere doelgroepen. Dit gebrek aan duidelijkheid noemen veel corporaties als belangrijke reden dat investeringsplannen uitblijven. Aedes is groot voorstander van WMO-convenanten. Daarin leggen corporaties en gemeente vast wie verantwoordelijk is voor welke activiteiten en financiering in wonen met zorg.

OMVORMEN ZORGVASTGOED

Steeds meer traditionele verzorgingshuizen kampen met leegstand. Daarom overwegen veel corporaties om het huurcontract met de zorginstelling financieel aan te passen, andere doelgroepen te huisvesten en in het gebouw zelfstandige eenheden te maken of er een andere bestemming aan te geven. Corporaties verwachten echter dat dit financieel niet goed zal uitpakken. Investeren in vastgoed vraagt om lange termijn zekerheden en garanties, zo stellen ze. En het probleem is juist dat de partijen die de opgave moeten uitvoeren, die zekerheden momenteel niet hebben. Aedes bepleit daarom goede investeringscondities om aanpassen en ombouwen mogelijk te maken. Regionaal moeten corporaties samen met zorgaanbieders en gemeenten afspraken kunnen maken om op basis van vraag en aanbod onnodige sluiting van verzorgingshuizen te voorkomen. Belangrijkste voorwaarde daarvoor is langdurige duidelijkheid in regelgeving zodat partijen weten waar ze aan toe zijn. Daarbij is ook aanpassing in de huurwetgeving nodig, zodat het gemakkelijker is om bijvoorbeeld via de serviceflattoeslag, kosten van de ontmoetingsruimten door te berekenen.

Voor de gezamenlijke ontmoetingsruimten is het zaak andere financiers te vinden. Denk hierbij aan de mogelijkheid om te investeren in een restaurantfunctie. En ook een bestemmingsplan zou bijvoorbeeld geen obstakel mogen zijn voor het ombouwen van een verzorgingshuis tot een complex met zelfstandige woningen.

Via het Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg (KCWZ) ondersteunt Aedes corporaties bij het zoeken naar oplossingen voor gesignaleerde knelpunten.

Jaarlijks publiceert Aedes in pdf-vorm een aantal verdiepende rapportages over actuele thema's in de corporatiebranche. Wilt u de volgende afleveringen per mail ontvangen? Dan kunt u zich hier aanmelden.