

Programma Ouderenhuisvesting 2015-2018

Zelfstandig wonen van ouderen in Amsterdam

Wonen, juli 2015

Inhoud

Samenvatting.....	4
1 Inleiding en opgave	8
2 Wonen en zorg.....	12
3 Doelgroep en hun woonsituatie.....	14
4 Aanbod	18
5 Vraag en woonwensen	20
6 Opgave nader bezien.....	24
7 Inzet op 7 programmapunten	26
7.1 Extra woningen voor ouderen	26
7.2 Woningaanpassingen en verhuisindicatie	28
7.3 Labelen en voorrangsregels.....	29
7.4 Betaalbaarheid en huurbeleid	33
7.5 Maatwerk	34
7.6 Vrijkomend Zorgvastgoed	38
7.7 Programmateam ouderenhuisvesting	40
8 Financiën	43
Bijlage Overzicht initiatiefvoorstellen, moties en schriftelijke vragen	44

Samenvatting

Doel

Met het scheiden van wonen en zorg in het Rijksbeleid vanaf 2013 en door veranderingen van de financiering van de zorg is veel onrust en onzekerheid ontstaan over de toekomst van het wonen van ouderen. Uitgangspunt is dat men tot op hoge leeftijd zelfstandig blijft wonen en hulp en zorg aan huis wordt aangeboden.

De gemeente reageert op de dynamiek als gevolg van deze veranderingen door in dit programma de aandacht te richten op de huisvesting van ouderen. Het gaat om zelfstandig wonen nu en in de toekomst. Er blijft wel een wisselwerking tussen wonen en zorg. Zelfstandig blijven wonen is mogelijk als de zorg goed is geregeld en andersom is goede zorg erbij gebaat als ouderen in een goede en geschikte woning en woonomgeving wonen. Er ligt een gemeentelijke opgave om het ouderen mogelijk te maken in de huidige woning dan wel in een andere geschikte woning, liefst in de eigen buurt, te blijven wonen.

Het doel is om richting te geven aan de maatregelen die de gemeente Amsterdam neemt op het gebied van wonen van ouderen in Amsterdam. Alhoewel leeftijdsgrenzen voor ouderen niet statisch zijn, wordt onder ouderen verstaan bewoners van 65 jaar en ouder.

De inzet van de gemeente komt veelal tot uitdrukking bij andere partijen, zoals bij corporaties waarmee prestatieafspraken worden gemaakt of de stadsregio voor de woonruimteverdeling in Amsterdam.

Gezien de rol en positie van de gemeente, de dynamiek van de problematiek (als gevolg van veranderingen rond zorg en wonen van ouderen) en tijdspanne (denk aan de toenemende vergrijzing in de komende decennia) is in mindere mate sprake van een actieplan, maar veeleer van een programma ouderenhuisvesting met als titel: *Programma Ouderenhuisvesting 2015-2018, zelfstandig wonen van ouderen in Amsterdam*.

Dat sprake is van een programma heeft tevens te maken met het doel en met de wijze van uitvoering van maatregelen. Het programma is onder meer gebaseerd op de huidige vraag- aanbodanalyse, maar nieuwe wensen en de veranderende vraag als gevolg van de dynamiek in de samenleving behoort eveneens tot het doel. Het programma ouderenhuisvesting dient niet te worden opgevat als een statisch uitgangspunt. Ontwikkelingen worden gevolgd en daarop zal flexibel worden ingespeeld. Bij uitvoering kan zichtbaar worden waar knellende woonsituaties ontstaan, waar maatwerk gewenst en nodig is, hoe adequaat kan worden gereageerd en van welke betrokken partij nadere maatregelen worden verwacht. Voor het volgen van de effectiviteit van de voorgestelde maatregelen en het reageren op nieuwe ontwikkelingen wordt nauw samengewerkt met de betrokken partijen. Er zal een Stuurgroep Ouderenhuisvesting worden geformeerd, bestaande uit bestuurders/directies van (uitvoerende) organisaties, waaronder de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en Bestuurscommissies, onder leiding van de wethouder Wonen. De stuurgroep wordt vanuit de praktijk gevoed door direct betrokken belangenorganisaties gericht op ouderenhuisvesting in Amsterdam.

Aantal Amsterdamse ouderen stijgt

In 2015 wonen in Amsterdam 95.000 ouderen, dat is 12% van de Amsterdamse bevolking. In 2030 is de prognose dat Amsterdam 143.000 ouderen telt, 16% van de bevolking. De groep ouderen vanaf 75 jaar groeit vooral na 2020. Bij 75 jaar, zo blijkt uit onderzoek, begint bij ouderen de vraag naar zorg snel toe

te nemen. Ouderen, waaronder zeker ook de 75-plussers, willen het liefst in de huidige woning blijven wonen. De woningvoorraad moet er op toegerust zijn om de zelfstandig wonende ouderen (al dan niet met zorg aan huis) een geschikte woning te bieden.

Opgave 2015-2018

Gemiddeld genomen hebben ouderen de laagste inkomens in de stad, op jongeren na. Ouderen wonen relatief vaak in een woning die toegankelijk is en ook de betaalbaarheid van de woningen sluit over het algemeen goed aan. Ouderen hebben een lage verhuiswens en een hoge buurtbinding. De behoefte aan vormen van gemeenschappelijk wonen neemt onder oudere Amsterdammers van zowel westerse als niet-westerse herkomst toe.

In stadsdelen/gebieden waar geschiktheid én betaalbaarheid beide niet in balans zijn, is het vinden van een geschikte, betaalbare woning voor ouderen met een lager inkomen lastig. Dit probleem treedt vooral op in de vooroorlogse stad, in Centrum, Zuid, Oost en West. In deze gebieden zijn weinig geschikte betaalbare woningen en kan het aanbod aan ouderen onvoldoende worden vergroot door bestaande woningen voor ouderen te labelen. Gelijktijdig zijn Centrum, Zuid en Oost de gebieden waar het aantal ouderen de komende 15 jaar het meeste toeneemt. In West woont het hoogste aandeel ouderen met een laag inkomen. Het probleem van de keuzevrijheid en het beperkte aanbod speelt dus niet alleen nu, maar zeker ook in de nabije toekomst.

In de naoorlogse stadsdelen is een ruime voorraad aan geschikte betaalbare woningen voor ouderen. Mocht in deze gebieden in de toekomst een te krappe voorraad geschikte en betaalbare woningen ontstaan, dan kan door middel van het extra labelen van woningen een daadwerkelijk tekort worden voorkomen.

Inzet op 7 programmapunten

De voorstellen voor de inzet van de gemeente voor de huisvesting van ouderen worden ingebracht in het overleg voor de nieuwe Amsterdamse prestatieafspraken 2015 met de corporaties, of bij het regionaal overleg tot aanvulling of wijziging van de regionale Huisvestingverordening Stadsregio Amsterdam 2015. Er zijn ook voorstellen die door de gemeente zelf worden uitgevoerd.

1. Extra woningen voor ouderen

Er kunnen extra woningen voor ouderen worden gerealiseerd door in de sociale huursector, met uitzondering van studenten- en jongerenhuisvesting, 90% aanpasbaar te bouwen. Bij renovatie van woningcomplexen en bij de transformatie van leegstaand vastgoed inclusief zorgvastgoed zal de nadrukkelijke wens om de panden om te bouwen tot ouderenhuisvesting onder de aandacht worden gebracht.

2. Woningaanpassingen en verhuisindicatie

Ouderen kunnen voor kleinere woningaanpassingen, zoals een douchezitje, tot grotere aanpassingen als een traplift een aanvraag indienen voor een vergoeding vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Als de kosten van de benodigde aanpassingen van de woonruimte naar verwachting te hoog worden krijgen de bewoners een verhuisindicatie.

3. Labelen en voorrangsregels

Binnen de woonruimteverdeling wordt onderscheid gemaakt tussen urgent woningzoekenden (statushouders, medisch en sociaal urgenten, uitstroom maatschappelijke opvang e.d.) en overige woningzoekenden. De eerste groep kan met een urgentie/voorrangsverklaring zoeken naar een woning. De tweede groep kan nu nog op basis van woonduur of inschrijfduur reageren op een woning. De

woningen die gelabeld worden voor ouderen vallen in die laatste categorie. De ouderen krijgen daarmee voor de voor hen gelabelde woningen voorrang op andere woningzoekenden.

Voorgesteld wordt om vanaf 2016 geschikte woningen bij voorrang aan te blijven bieden aan ouderen en mensen met een medische indicatie. Daarbij wordt tevens voorgesteld om voor het labelen van voor ouderen geschikte woningen een gebiedsgerichte aanpak te hanteren. Daarvoor wijzen de corporaties na overleg met stadsdelen de geschikte woningen en woningcomplexen aan, waarover jaarlijks wordt gerapporteerd in het kader van de prestatieafspraken met corporaties.

Vanaf 1 juli 2015 geldt alleen inschrijfduur, waarbij een overgangsregeling geldt voor diegenen die nu woonduur hebben opgebouwd. Bewoners kunnen de opgebouwde woonduur 15 jaar lang meenemen. Dit versterkt met name de positie van ouderen (met een over het algemeen lange woonduur). In de communicatie-campagne Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam over de wijzigingen per 1 juli 2015 zal speciaal aandacht worden besteed aan ouderen.

Een aparte categorie vormen de exclusief voor ouderen gelabelde woningen, de seniorenwoningen. Voorgesteld wordt om deze uitsluitend te bestemmen voor de groep die deze woningen het hardst nodig hebben. Dat zijn bewoners van 65 jaar en ouder.

Voor het verlenen van voorrang op een sociale huurwoning aan mantelzorgers en mantelzorg-ontvangers zullen strikte en toetsbare criteria worden uitgewerkt.

4. Betaalbaarheid en huurbeleid

Naast aanbod van geschikte woningen gaat het ook om betaalbare woningen. Voorgesteld wordt om de algemene afspraak, dat corporaties ervoor zorgen dat voldoende aanbod onder de aftoppingsgrens beschikbaar komt, te preciseren. Corporaties hebben ook de zorg voor voldoende aanbod van voor ouderen geschikte woningen tot de aftoppingsgrens (€ 576,87 per maand).

5. Maatwerk

De inzet is om de regelingen 'Van Hoog naar Laag' en 'Van Groot naar Beter' meer toe te spitsen op de doelgroep ouderen. Voorgesteld wordt om de regelingen op een aantal punten aan te passen en de toepassingsmogelijkheden te verbreden. De voorstellen omvatten onder meer deelname van alle corporaties, geen huursprong voor bewoners en toepassing op het gezamenlijk bezit van corporaties en de gehele stad.

Maatwerk wordt geleverd door (een team van) corporatiemedewerkers, naast de ondersteuning van wooncoaches. Met inachtneming van de resultaten van de evaluatie medio 2015 is de inzet om de wooncoaches te continueren.

De inzet is om initiatieven van woongroepen actief te koppelen aan bouwende partijen en om een overzicht van initiatieven te verzorgen, mede in overleg met de corporaties en het Amsterdams Steunpunt Wonen.

6. Vrijkomend zorgvastgoed

De inzet is de regiefunctie van de gemeente ten aanzien van vrijkomend zorgvastgoed te versterken. Uitgangspunten zijn hierbij de spreiding in relatie tot (zwaardere)zorg, de vraag in de buurt naar ouderenwoningen en voorzieningen in de plint en het voorkómen van langdurige leegstand.

Voorgesteld wordt om bij transformatie van vrijkomend zorgvastgoed allereerst te bezien of de functie voor huisvesting van ouderen kan worden behouden, dit zoals in de volgorde van doelgroepen is aangegeven in de Nota Met Zorg Wonen, 2014.

Bij verbouw van verzorgingshuizen die eigendom zijn van corporaties wordt voorgesteld om zoveel mogelijk woningen in de sociale sector te realiseren, bij voorkeur met een huur onder de grens van de huurtoeslag / tot maximaal de aftoppingsgrens.

Bij sloop-nieuwbouw van een verzorgingscomplex is de inzet om minimaal 30% sociale huurwoningen voor ouderen terug te bouwen in gebieden met relatief weinig sociale huurwoningen, ongeacht of het een corporatie of een particuliere investeerder betreft.

7. Programmateam ouderenhuisvesting

Voor de uitvoering van dit programma ouderenhuisvesting wordt een team samengesteld. Het programmateam heeft een adviserende, ondersteunende en coördinerende rol voor het realiseren van de voorgestelde maatregelen. Er zal jaarlijkse worden gerapporteerd over de voortgang en ontwikkelingen aangaande de huisvesting van ouderen in Amsterdam.

Het programmateam stimuleert bewoners- en groepsinitiatieven uit de stad. Met maatwerk zullen gerichte oplossingen worden gezocht voor knelpunten en belemmeringen in het aanbod van geschikte woonruimte voor ouderen. Ook nieuwe ontwikkelingen, nieuwe wooninitiatieven en woonvormen zullen worden gestimuleerd en ondersteund.

Het programmateam overlegt met belangenorganisaties en besteedt aandacht aan goede communicatie aan ouderen over huisvestingsmogelijkheden, in samenwerking met partners zoals de Amsterdamse woningcorporaties en de stadsregio Amsterdam.

1 Inleiding en opgave

Belang van ouderen voor de stad

Voor Amsterdam is elke bewonersgroep van belang. De grote verscheidenheid aan voorzieningen in de stad is gebaat bij een grote verscheidenheid aan bewoners, zowel gezinnen als alleenstaanden, van allerlei nationaliteiten en van jong tot oud.

Amsterdam is van iedereen en ouder worden is de toekomst van iedereen.

In 2015 wonen in Amsterdam 95.000 ouderen (65 jaar en ouder), dat is 12% van de Amsterdamse bevolking. De komende jaren neemt het aantal flink toe. In 2030 gaat het om 143.000 ouderen, een stijging van 50%. Deze groei gaat voor een groot deel bijna gelijk op met de groei van Amsterdam, het aandeel ouderen binnen Amsterdam groeit naar 16% in 2030. Dit is het vergrijzingspercentage dat Nederland anno 2015 al heeft.

Binnen de categorie ouderen valt op dat het aantal mensen van 75 jaar en ouder in absolute aantallen fors toeneemt. In 2015 telt Amsterdam 40.000 mensen van 75 jaar of ouder en in 2020 zijn dit er 43.000. Na 2020 treedt een versnelling op, in 2030 telt Amsterdam 62.000 mensen van 75 jaar en ouder. De leeftijd van 75 jaar is belangrijk omdat vanaf deze leeftijd de zorgvraag veelal toeneemt. Het is van groot belang om er voor te zorgen dat deze ouderen een geschikte woning hebben waar de benodigde zorg geleverd kan worden.

Amsterdam staat voor de opgave om voor de ouderen van nu te beschikken over geschikte huisvesting en voorbereid te zijn op de tempoversnelling in de vergrijzing vanaf 2020. Het programma Ouderenhuisvesting 2015-2018 geeft daar invulling aan.

De gemeente Amsterdam wil zorgdragen voor de oudere bewoners in de stad. Recent heeft Amsterdam zich aangemeld voor deelname aan het door de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) ontwikkelde concept van Age Friendly City (College van B&W 10 maart 2015).

Amsterdam wil dat het voor ouderen gemakkelijker is om met mensen in contact te blijven die belangrijk voor hen zijn. Amsterdam helpt ouderen om gezond en actief te blijven en geeft ondersteuning aan bewoners die niet meer voor zichzelf kunnen zorgen.

Met het onderhavige programma betreffende de huisvesting van ouderen zal hierop aansluiting worden gezocht en de nodige bijdragen worden geleverd.

Verschillen binnen de stad

De komende jaren neemt de vergrijzing in alle stadsdelen toe. Per stadsdeel zijn wel grote verschillen te constateren. Met name Centrum vergrijst in hoog tempo en zal in 2030 het stadsdeel zijn met het hoogste aandeel ouderen. Het percentage ouderen stijgt in Centrum van 11% in 2015 naar 19% in 2030. Daarnaast hebben Zuid en Noord in 2030 een bovengemiddeld aandeel ouderen. In Zuidoost vindt ook een relatief grote toename plaats, maar het stadsdeel blijft jonger dan gemiddeld.

Het uitgangspunt is dat mensen ook als ze ouder worden en/of hulp en zorg nodig hebben zo lang mogelijk in hun eigen woning en na verhuizing in hun eigen buurt kunnen blijven wonen. Voor een juiste toepassing van de maatregelen in de woningvoorraad moet een gebiedsgerichte afweging worden gemaakt.

Toenemende dynamiek

De laatste jaren is een aantal ontwikkelingen van invloed geweest op de vraag naar huisvesting van oudere bewoners. De na-oorlogse generatie, die in de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw grote veranderingen in de samenleving heeft bewerkstelligd, kenmerkt de oudere van nu. Mensen houden meer zelf de regie over hun leven. Er is sprake van een veelzijdige vraag naar woningen met meer individuele verscheidenheid. Deze vraag zal zich verder ontwikkelen.

Het rijksbeleid speelt in op de toenemende vergrijzing en de wens van mensen om zelfstandig te blijven wonen. Er zijn ingrijpende veranderingen doorgevoerd in de zorg met gevolgen voor de combinatie van wonen en zorg.

Aandacht voor ouderenhuisvesting

In het regeerakkoord van het huidige kabinet in 2012 is aangekondigd versnelling aan te brengen in het proces van het scheiden van wonen en zorg. Dit heeft geleid tot veel onrust en onzekerheid over de toekomst van het wonen van ouderen.

Met de scheiding tussen wonen en zorg zal het aantal plaatsen in verzorgingshuizen worden teruggebracht. Daar komt bij dat door veranderingen in de financiering van de zorg men zich opnieuw moet oriënteren op de woonsituatie. Er wordt van uitgegaan dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen en afhankelijk van de persoonlijke vraag zelf de huishoudelijk werkzaamheden en de zorg regelen.

Met deze veranderingen komen gedachten op als: hoe en waar zou ik willen wonen als ik oud word; kan en wil ik in mijn woning blijven wonen; wil ik met anderen samen wonen; wat als ik slecht ter been word, woon ik straks niet te geïsoleerd, te eenzaam, te ver van mijn kinderen; wie zorgt er straks voor mij als ik hulp nodig heb; kan ik het ook betalen?

Voor een groot deel van de Amsterdammers zijn deze vragen nog niet aan de orde, maar voor de reeds oudere bewoners van Amsterdam zijn deze actueel.

Op dit moment zijn de nieuwe ontwikkelingen al zichtbaar. Een aantal verzorgingshuizen heeft de deuren gesloten of wordt verbouwd tot zelfstandige huisvesting voor ouderen. Het is overigens niet zo dat ouderen, die in deze verzorgingshuizen wonen, op straat komen te staan. De bewoners worden over de huisvestingsplannen geïnformeerd en samen met de bewoner wordt naar een individueel passende oplossing gezocht.

De gemeente volgt de nieuwe ontwikkelingen nauwgezet. Dat de gemeente aandacht heeft voor ouderen, blijkt onder meer uit de samenstelling van het College. Binnen de portefeuillevverdeling is een aparte wethouder voor ouderen.

De gemeente reageert op de dynamiek als gevolg van het scheiden van wonen en zorg door in dit programma de aandacht te richten op de huisvesting van ouderen. In dit programma gaat het om zelfstandig wonen van ouderen nu en in de toekomst.

Bestuurlijke context

Mede naar aanleiding van de scheiding tussen zorg en wonen in het Rijksbeleid is in 2013 de Nota Met Zorg Wonen opgesteld (in de raadscommissie Bouwen Wonen en Klimaat besproken op 8 januari 2014 en na wijziging voor kennisgeving aangeboden aan de raadscommissie van 19 februari 2014).

De afgelopen tijd heeft de Gemeenteraad initiatiefvoorstellen gedaan, moties ingediend en vragen gesteld. Vele vragen zijn beantwoord. In de bijlage is daarvan een overzicht opgenomen.

Dit programma voorziet in het nog ontbrekende overkoepelende kader. Er wordt ook ingegaan op de nog openstaande vragen van de Gemeenteraad en gedane toezeggingen aan de raadscommissie. Naar aanleiding van de motie van de raadsleden mevrouw Shahsavari-Jansen en mevrouw Van Soest heeft de Gemeenteraad op 18 juni 2014 besloten tot een Aanvalsplan ouderenhuisvesting in Amsterdam en tot het opnemen van een indicator in de begroting met betrekking tot de aantallen gerealiseerde en geschikte woningen voor ouderen.

Naar aanleiding van de bestuurlijke reactie op het initiatiefvoorstel van de heer Van der Ree, getiteld *Productiecijfer van 2.500 ouderenwoningen* (dat voor kennisgeving is aangenomen door de raadscommissie Wonen en Bouwen op 3 september 2014), heeft de heer Van der Ree aangegeven het initiatiefvoorstel aan te houden tot behandeling van het Aanvalsplan ouderenhuisvesting.

Op de vraag van de heer Van Dantzig is toegezegd de vraaganalyse in het plan op te nemen (raadscommissie Wonen en Bouwen van 4 maart 2015).

De adviezen van de Bestuurscommissies voor de te maken nieuwe Amsterdamse prestatieafspraken met de corporaties, die betrekking hebben op huisvesting van ouderen, zijn in dit programma betrokken. Voor de uitvoering van het programma worden de stadsdelen verder betrokken.

Programma ouderenhuisvesting

Het doel van dit programma is om richting te geven aan de maatregelen die de gemeente Amsterdam neemt op het gebied van wonen van ouderen in Amsterdam. Daarbij zal worden geformuleerd wat op het gebied van ouderenhuisvesting de opdracht is waar Amsterdam voor staat. Ook zal worden aangegeven op welke punten het ingezette beleid zal moeten worden geïntensiveerd.

De inzet van de gemeente komt veelal tot uitdrukking bij andere partijen, zoals bij corporaties waarmee prestatieafspraken worden gemaakt of de regio voor de woonruimteverdeling in Amsterdam.

Gezien de rol en positie van de gemeente, de dynamiek van de problematiek (als gevolg van veranderingen rond zorg en wonen van ouderen) en tijdspanne (denk aan de toenemende vergrijzing in de komende decennia) is in mindere mate sprake van een Aanvals- of actieplan, maar veeleer van een programma ouderenhuisvesting met als titel *Programma Ouderenhuisvesting 2015-2018, zelfstandig wonen van ouderen in Amsterdam*.

Dat sprake is van een programma heeft tevens te maken met het doel en met de wijze van uitvoering van maatregelen. Het programma is onder meer gebaseerd op de huidige vraag- aanbodanalyse, maar nieuwe wensen en de veranderende vraag als gevolg van de dynamiek in de samenleving behoort eveneens tot het doel. Het programma ouderenhuisvesting dient niet te worden opgevat als een statisch

uitgangspunt. Ontwikkelingen worden gevolgd en daarop zal flexibel worden ingespeeld. Bij uitvoering kan zichtbaar worden waar knellende woonsituaties ontstaan, waar maatwerk gewenst en nodig is, hoe adequaat kan worden gereageerd, van welke betrokken partij nadere maatregelen worden verwacht. Voor het volgen van de effectiviteit van de voorgestelde maatregelen en het reageren op nieuwe ontwikkelingen wordt nauw samengewerkt met de betrokken partijen. Er zal een Stuurgroep Ouderenhuisvesting worden geformeerd, bestaande uit bestuurders/directies van (uitvoerende) organisaties, waaronder de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en Bestuurscommissies, onder leiding van de wethouder Wonen. De stuurgroep wordt vanuit de praktijk gevoed door direct betrokken belangenorganisaties gericht op ouderenhuisvesting in Amsterdam.

Leeswijzer

In deze inleiding is beschreven waar de gemeente voor wat betreft het wonen van ouderen is komen te staan, nadat het Rijksbeleid in 2012 het proces heeft ingezet voor het scheiden van wonen en zorg en de veranderingen in de financiering van de zorg

In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op de scheiding tussen wonen en zorg. Er blijft een relatie tussen wonen en zorg die schematisch wordt weergegeven en kort toegelicht.

Hoofdstuk 3 tot en met 5 gaat achtereenvolgens in op de doelgroep en woonsituatie, het woningaanbod de vraag en woonwensen van ouderen.

In hoofdstuk 6 wordt de opgave ten aanzien van ouderenhuisvesting voor de komende drie jaar nader gespecificeerd.

In het daarop volgende hoofdstuk worden de maatregelen waar de gemeente op inzet op 7 programmaonderdelen toegelicht.

Het programma wordt afgesloten met hoofdstuk 8 over de financiering van het programma Ouderenhuisvesting.

Er is in het programma gebruik gemaakt van diverse onderzoeken, waaronder: Wonen in Amsterdam 2011 en 2013 (WiA), WoningNet 2006-2013, Doelgroepen toekomstig bestendig wonen Amsterdam, 2014 en de bevolkingsprognose van Bureau Onderzoek, Informatie & Statistiek (OI&S).

2 Wonen en zorg

Ouderen willen zo lang mogelijk zelfstandig wonen. Mede door de scheiding tussen wonen en zorg die vanaf 2013 is aangebracht blijven ouderen ook (langer) wonen in de woning waar ze reeds wonen én moeten ouderen zelf de huishoudelijk werkzaamheden en de zorg regelen.

Zelfstandig wonen van ouderen in Amsterdam

De opgave van het programma ouderenhuisvesting is dat ouderen zelfstandig kunnen wonen in Amsterdam. De woning en woonomgeving moet aansluiten bij de wensen van ouderen. Als dat niet lukt zullen ouderen willen of moeten verhuizen. Dan dient tijdig een geschikte woning beschikbaar te zijn. Dat vergt:

- voldoende aanbod van woonruimte die (fysiek) geschikt is, waaronder veilig, toegankelijk en betaalbaar;
- voor de toekomst, met de groei van het aantal ouderen, een vergroting van het aanbod voor ouderen geschikte woningen: aanpassingen in woningen in de bestaande woningvoorraad, transformatie van verzorgingshuizen en aanpasbare nieuwbouw. Het gaat in principe om alle sectoren van de woningmarkt.

Een deel van de ouderen kan niet zelfstandig wonen en is aangewezen op een woonsituatie waarbij wonen en zorg in combinatie worden aangeboden. Wonen en zorg zijn dan onlosmakelijk met elkaar verbonden, waardoor geen sprake meer is van zelfstandig wonen. De voorzieningen die hiervoor nodig zijn vallen onder de zorgportefeuille. Deze voorzieningen worden niet tot het programma Ouderenhuisvesting gerekend.

Relatie tussen wonen en zorg

Afhankelijk van de persoonlijke situatie hebben ouderen meer of minder extra voorzieningen nodig. Er zijn vele mogelijkheden tussen zelfstandig wonen (met meer of minder zorg) tot aan geheel verzorgd wonen in een verzorgingshuis waar wonen en zorg geheel verbonden zijn.

Bewoners kunnen behoefte hebben aan een beetje hulp en enkele aanpassingen in de woning tot meer zorg al dan niet gecombineerd met meer woningaanpassingen.

Bij zowel service en zorg als bij woningaanpassingen geeft de bewoner aan wat hij wil en nodig heeft. Het gaat om vraag-gestuurde maatregelen, gericht op de individuele wensen van de bewoner.

In onderstaande figuur zijn stappen onderscheiden voor aanpassingen in de woning. Dat geldt voor voorzieningen en zorg als ook voor de fysieke ruimte en geschiktheid van de woning. De Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) voorziet daarin.

Daarnaast kan service en zorg worden aangeboden. Het is wederom afhankelijk van de individuele situatie in welke mate deze nodig is en door wie die kan worden geboden.

Bewoners kunnen, afhankelijk van hun persoonlijke situatie, verschillende vormen van wonen en zorg combineren. Als de woningaanpassing en de geboden zorg niet voldoende blijken te zijn, zal verhuizen naar een geschikte woonsituatie uitkomst moeten bieden.



In het programma wordt een onderscheid gemaakt tussen wonen en zorg. Dit programma richt zich op de component wonen en de daarbij behorende fysieke en organisatorische maatregelen. Het leveren van de juiste zorg wordt vanuit de portefeuille Zorg geregeld.

Er is wel een wisselwerking tussen wonen en zorg. Zelfstandig wonen kan tot op hoge leeftijd als de zorg goed geregeld is. Daarbij wordt niet alleen gedacht aan professionele zorg, maar ook aan burenhulp, mantelzorg en de stadsdorpen waarvan er inmiddels al 18 in Amsterdam zijn opgericht. Andersom geldt dat goede zorg erbij gebaat is als ouderen in een goede en geschikte woning en woonomgeving wonen. Daarbij kan gedacht worden aan aangepaste voorzieningen in de woning en aan voorzieningen in de omgeving als een zorg-/welzijnscentrum waarvan gebruik kan worden gemaakt, sociale contacten in de buurt, goed bereikbare winkels, openbaar vervoer etc.

Op het gebied van wonen en zorg zijn de laatste tijd veel nieuwe initiatieven van bewoners ontstaan. Denk bijvoorbeeld aan de vele stadsdorpen die zijn ontwikkeld of in oprichting zijn. Het is niet alleen het type woning en het zorgaanbod dat maakt of ouderen zelfstandig kunnen blijven wonen, maar ook de directe woonomgeving speelt een belangrijke rol. Door als gemeente aan te sluiten op de initiatieven van bewoners wordt de inzet van alle betrokken partijen versterkt.

3 Doelgroep en hun woonsituatie

Na een korte schets van de doelgroep wordt nader ingegaan waar en hoe ouderen wonen in Amsterdam.

Definitie doelgroep

In het programma ouderenhuisvesting wordt onder ouderen verstaan bewoners van 65 en ouder. Dat neemt niet weg dat ook mensen jonger dan 65 jaar al nadenken over en soms ook anticiperen op het wonen op oudere leeftijd.

Opgemerkt wordt dat de leeftijdsgrenzen niet statisch zijn. Voor een doorkijk naar de toekomst is het goed om de omvang van generatie 55 tot 65 jarigen te beschouwen. Immers zij zijn de ouderen van straks. De leeftijdsgrens schuift wel op. De AOW-leeftijd groeit vanaf 2016 versneld naar 66 jaar in 2018 en naar 67 jaar in 2021. Vanaf 2022 wordt deze leeftijd gekoppeld aan de levensverwachting. Voor het programma ouderenhuisvesting 2015-2018 wordt de leeftijd van 65 jaar aangehouden.

Met het ouder worden nemen vaak de fysieke ongemakken toe. Met name traplopen wordt voor veel ouderen een grotere opgave. Er zal specifiek aandacht worden besteed aan bewoners van 75 jaar en ouder en hun vraag naar ouderenhuisvesting.

Omvang

In Amsterdam wonen 95.000 ouderen, waarvan 55.000 van 65 tot 75 jaar en 40.000 bewoners vanaf 75 jaar. Het aandeel ouderen is 12% van de totale Amsterdamse bevolking. Dit is relatief laag vergeleken met het landelijk gemiddelde van ruim 16%.

Inkomen

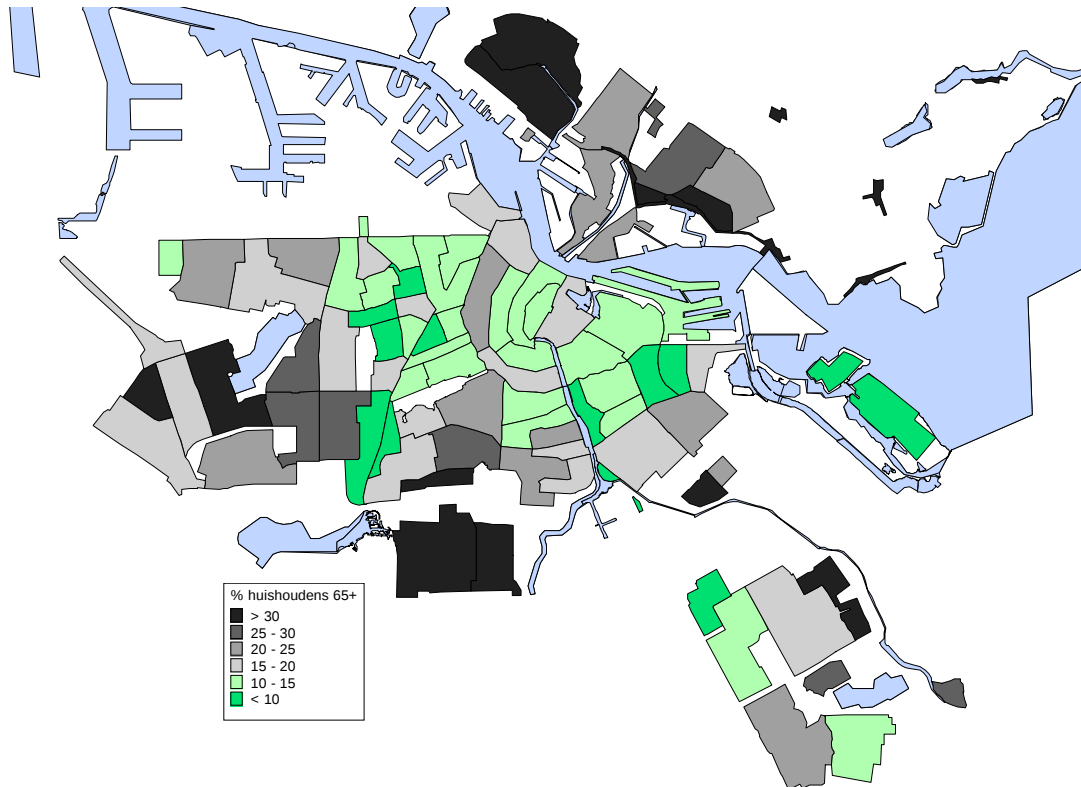
In Amsterdam heeft bijna 60% van de 65-74-jarigen een inkomen tot de EU-inkomensgrens voor sociale huurwoningen (€ 34.911 bruto, prijspeil 2015). Van de 75-plussers heeft bijna 70% een inkomen tot de EU-inkomensgrens.

Het grootste deel van de ouderen is dus bij verhuizing aangewezen op een sociale huurwoning. Ouderen met een inkomen hoger dan de EU-inkomensgrens moeten, als zij willen verhuizen, zich oriënteren op de vrije sector huurwoningen.

Waar wonen ouderen

De ouderen wonen niet evenredig gespreid over Amsterdam. In de oude tuindorpen Oostzaan, Buiksloot, Nieuwendam en Betondorp en in de recente tuinsteden Buitenveldert en Nieuw-West wonen relatief veel ouderen.

Ruimtelijke spreiding van de ouderen in Amsterdam



Verzorgingshuizen

Een deel van de ouderen woont in verzorgingshuizen. Amsterdam heeft 66 verpleeg- en verzorgingshuizen. De capaciteit in de verzorgingshuizen bedraagt ruim 7.000 plekken. Vanwege de veranderingen in de zorg is op dit moment sprake van onderbenutting van de capaciteit.

Betaalbaarheid

Ouderen bewonen woningen die qua woonlasten in het algemeen goed passen bij hun inkomen. Van de 65-plussers met een inkomen tot modaal heeft 86% een huurwoning met een huur beneden de aftoppingsgrens¹. Net als andere huishoudens worden ouderen geconfronteerd met stijgende woonlasten die slechts gedeeltelijk worden opgevangen door de huurtoeslag. Anno 2013 ziet 14% van de ouderen zich geconfronteerd met te hoge woonlasten.

¹ Het gedeelte van de huur dat boven de aftoppingsgrens uitkomt, wordt bij meerpersoonshuishoudens niet meegenomen voor het vaststellen van de huurtoeslag; ouderenhuishoudens, alleenstaanden en gehandicapten krijgen van de huur boven de aftoppingsgrens 40% vergoed. Voor één- en tweepersoonshuishoudens bedraagt de aftoppingsgrens € 576,87 en € 618,24 voor huishoudens met drie of meer personen.

Zeker bij een verhuizing zien ouderen de woonlasten vaak toenemen. Aangezien ouderen geen perspectief hebben op inkomensverbetering kan deze toename in de woonlasten niet altijd even makkelijk worden opgevangen. Een signaal dat ook is afgegeven door de bestuurscommissies in hun advies voor de te maken nieuwe prestatieafspraken met de corporaties.

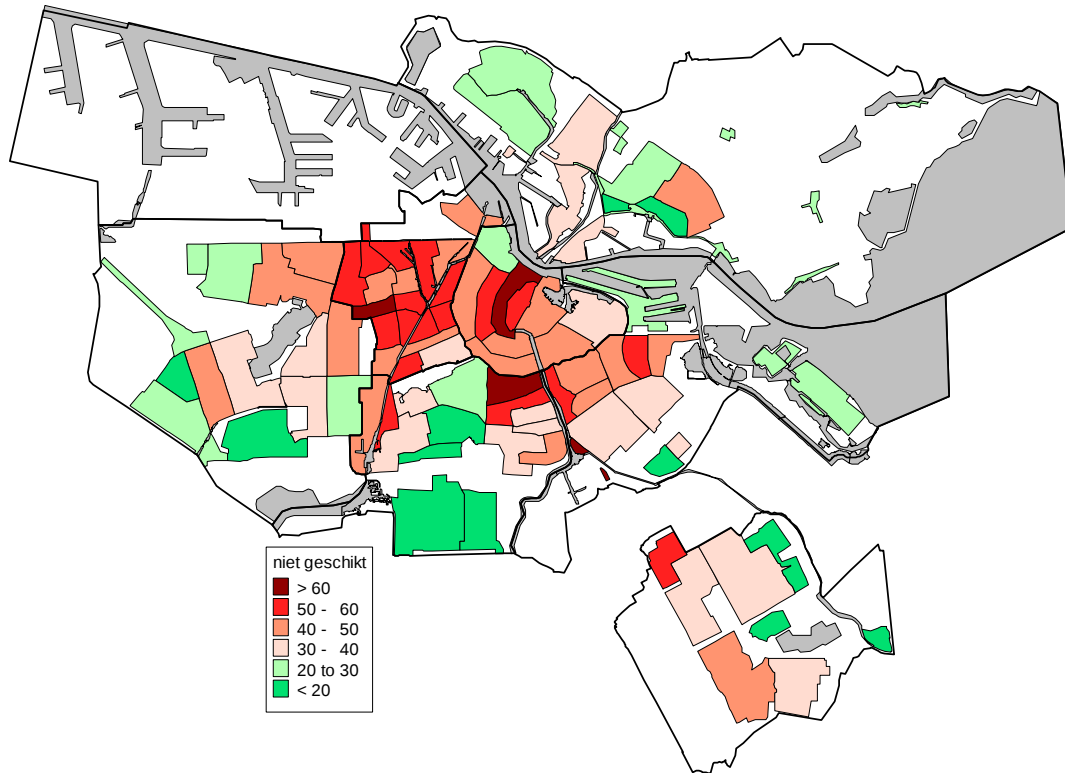
Van de ouderen met een bovenmodaal inkomen woont 42% in een koopwoning en 11% in een vrije sector huurwoning. Deze groep kan vaak meer besteden aan woonlasten en heeft daardoor meer keuzemogelijkheden.

Toegankelijkheid

Naast betaalbaarheid is toegankelijkheid van en in de woning een belangrijk gegeven voor goed wonen in relatie tot leeftijd. Moeite krijgen met traplopen is voor veel ouderen een eerste indicatie dat de woning minder geschikt wordt om in te blijven wonen. Het is dan ook de belangrijkste verhuisreden voor deze groep. Van de 65-74-jarigen heeft ruim een derde moeite met traplopen (35%), van de 75-plussers is dat bij ruim de helft het geval (52%).

Oudere huishoudens bewonen vaker een woning die zonder trappen bereikbaar is en met de woonvertrekken op dezelfde verdieping (nultredenwoning). Toch woont nog 7% van de 75-plussers die moeite hebben met trappenlopen in een woning met zowel trappen als interne niveauverschillen. In absolute aantallen is het beeld als volgt: ruim 1.000 75-plussers wonen in een woning die zowel naar de woning als binnen de woning trappen heeft, 8.000 75-plussers die slecht ter been zijn wonen in een nultredenwoning, 5.000 75-plussers die slecht ter been zijn wonen suboptimaal (in een woning met of een trap of interne niveauverschillen).

Inschatting van alle huishoudens, alle leeftijden, op beoordeling: woning geschikt om in oud te worden



Van de 75-plussers zegt twee derde dat zij de woning geschikt vindt om oud in te worden. Van de 65-74 jarigen zegt ruim de helft in een woning te wonen die geschikt is om oud in te worden. Hoe ouder hoe tevredener men zegt te zijn met de woonsituatie.

Dat kan zijn omdat men al aanpassingen aan de woning heeft laten doen of verhuisd is naar een geschikte woning. Maar er is dus ook een deel dat de woning niet geschikt vindt om oud in te worden. Over het algemeen vindt men de woningen in de vooroorlogse stad minder geschikt om oud in te worden dan in de in de naoorlogse stad. Met name in het Centrum, delen van Oost en delen van West vindt men de woningen minder geschikt.

4 Aanbod

Het totale woningaanbod voor ouderen kan op twee manieren inzichtelijk worden gemaakt. Dit kan aan de hand van de woningvoorraad en aan de hand van de beschikbaarheid van de woningen, dat wil zeggen het aanbod aan jaarlijks vrijkomende woningen voor ouderen.

Woningvoorraad geschikt voor ouderen

In Amsterdam staan ruim 400.000 woningen. Van deze woningen is een groot deel geschikt voor ouderen om in te wonen. Daarbij worden drie categorieën onderscheiden: seniorenwoningen, aanpasbaar gebouwde woningen, nultredenwoningen. Ook kunnen ouderen reageren op gewone woningen die op WoningNet worden geadverteerd. Hierbij maken ze, gezien opgebouwde woonduur, een goede kans.

Seniorenwoning

Een seniorenwoning is een woning exclusief bestemd voor ouderen, dat wil zeggen voor bewoners met een minimale leeftijdsgrens van 55 jaar, 60 jaar of 65 jaar. Deze (minimale) instroom-leeftijden per complex zijn in het verleden op verschillende wijzen tot stand gekomen, afhankelijk van het complex en de marktomstandigheden in het gebied.

Deze woningen omvatten een geheel complex of zijn, geclusterd met meerdere woningen, onderdeel van een groter complex. Een deel van de complexen heeft de mogelijkheid tot ontmoeting in gemeenschappelijke ruimten of ligt bij een diensten- of zorgcentrum. Al deze woningen zijn geschikt en bestemd voor ouderen.

Amsterdam heeft ca. 12.000 seniorenwoningen.

Aanpasbaar gebouwde woning

Een aanpasbaar gebouwde woning is een woning die zonder veel kosten aangepast kan worden voor mensen met een beperking. De woning is toegankelijk zonder trap waarbij woonkamer, keuken, toilet, badkamer en de hoofdslaapkamer op entreeniveau liggen. Daarnaast bestaan strikte voorwaarden die onder andere betrekking hebben op breedte van gangen en andere verkeersruimten in de woning.

Vanaf 1995 is aanpasbaar bouwen opgenomen in de gemeentelijke kwaliteitsrichtlijnen: de Richtlijnen Kwaliteit Woningbouw Amsterdam 1995 en momenteel de Basiskwaliteit Woningbouw (2011).

In Amsterdam zijn vanaf 1995 ca. 37.000 aanpasbare woningen gebouwd.

Nultredenwoning

Een nultredenwoning is toegankelijk zonder trap waarbij woonkamer, keuken, toilet, badkamer en de hoofdslaapkamer op entreeniveau liggen of de woning heeft intern maximaal nog één trap (eengezinswoningen, maisonnettes met voordeur op begane grond).

In Amsterdam zijn ongeveer 100.000 nultredenwoningen. Dit betreft zowel sociale huur als markthuurst en koopwoningen. Onder deze 100.000 nultredenwoningen vallen ook de aanpasbaar gebouwde woningen en de seniorenwoningen.

Woningaanbod voor ouderen

Van de beschikbare woningen voor ouderen, de jaarlijks vrijkomende woningen, is alleen inzicht in de sociale woningvoorraad, dus de woningen die door woningcorporaties via WoningNet worden aangeboden.

Dit woningaanbod bestaat uit de seniorenwoningen en gelabelde woningen waarop door ouderen met voorrang kan worden gereageerd.

Seniorenwoningen

Van de ongeveer 12.000 seniorenwoningen komt elk jaar een deel vrij beschikbaar. Dit aantal is opgelopen van 662 woningen in 2006 naar 850 woningen in 2013. Deze woningen worden exclusief aan ouderen verhuurd.

Afgezet tegen de voorraad ligt de jaarlijkse mutatie op ongeveer 6,5% (in 2013).

Gelabelde Woningen

Woningen op de begane grond, 1 hoog of ontsloten met lift kunnen worden gelabeld en met voorrang aangeboden aan ouderen vanaf 65 jaar, mensen met een medische indicatie en mensen met een verhuisindicatie op basis van de Wet maatschappelijke ondersteuning (een Wmo-verhuisindicatie).

Als een woning met een voorrangslabel niet door een voorrangskandidaat wordt geaccepteerd komen overige kandidaten aan de beurt. Woningen met dit voorrangslabel zijn dus niet exclusief gereserveerd voor ouderen. Hierdoor blijft de woningvoorraad flexibel inzetbaar en kunnen ook overige woningzoekenden aan bod komen.

In 2013 zijn ruim 1.000 woningen gelabeld aangeboden. Hiervan is ca.70% geaccepteerd door de doelgroep. De overige woningen zijn verhuurd aan reguliere huurders.

Trends in het aanbod

Het totale aanbod aan sociale huurwoningen in Woningnet is de afgelopen jaren gedaald. Het aandeel van de vrijgekomen woningen gericht op ouderen is echter vrijwel gelijk gebleven.

Vanaf invoering in 2006 van de gerichte labeling van woningen die met voorrang worden toegewezen is de acceptatiegraad door de doelgroep (65-plussers/medische indicatie/Wmo-verhuisindicatie) gestegen (in 2013). De acceptatiegraad van de totale doelgroep ligt in 2013 voor geheel Amsterdam op 70%.

In Nieuw-West en Centrum ligt de acceptatiegraad van de met voorrang geadverteerde woningen hoog: 95% respectievelijk 85% van deze woningen wordt door de doelgroep geaccepteerd. In Zuidoost stijgt de acceptatiegraad, maar blijft nog steeds wel onder het gemiddelde. De overige stadsdelen bewegen zich rond het stedelijk gemiddelde.

5 Vraag en woonwensen

Voor de kwantitatieve en de kwalitatieve huisvestingsopgave van ouderen is het cruciaal om in beeld te brengen hoe de ouderenpopulatie zich de komende jaren ontwikkelt. Hoeveel ouderen komen er tussen nu en de komende 15-20 jaar bij, hoe zien hun mogelijkheden en woonwensen eruit?

Vergrijzing in Amsterdam

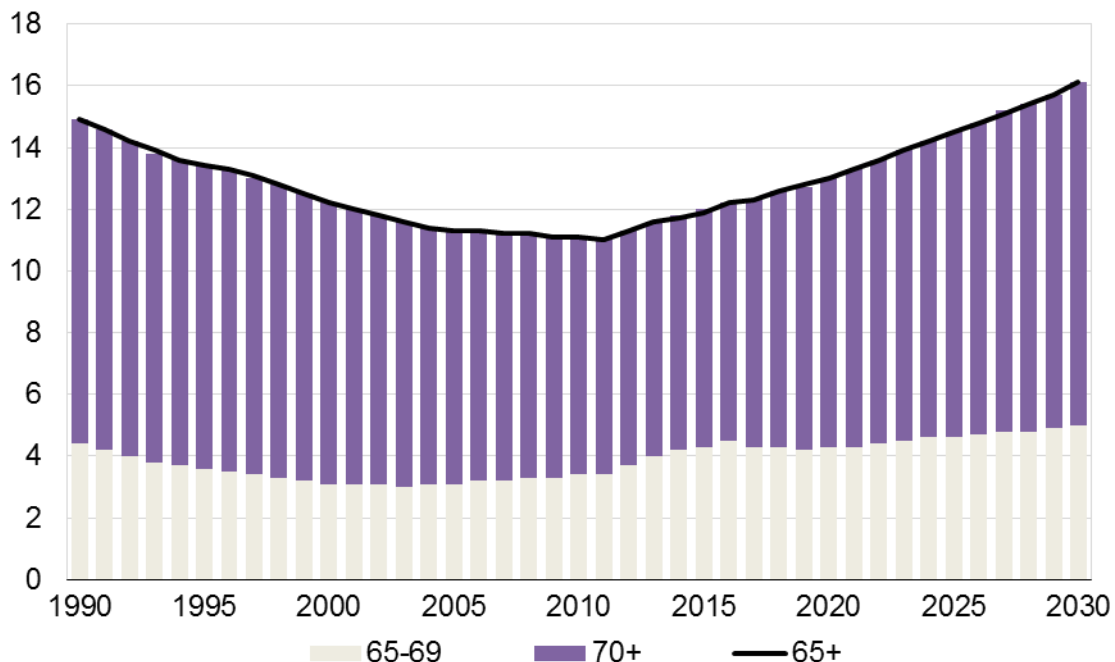
Amsterdam vergrijst minder snel dan Nederland als geheel. Amsterdam bereikt in 2030 het aandeel ouderen dat Nederland anno 2014 heeft. Nationaal gezien blijft Amsterdam dus een 'jonge stad'. De verwachting is dat in 2030 16% van de Amsterdamse bevolking ouder is dan 65 jaar, terwijl in Nederland het aandeel ouderen in 2030 24% bedraagt.

De groei van het aantal ouderen (met name 75-plussers) houdt tot 2035 aan en zwakt daarna af. De verwachting is dat vanaf 2045 de groei van het aantal ouderen voorbij is.

De stad vergrijst tot 2030 wel in een lager tempo dan Nederland, maar het aandeel en zeker het aantal ouderen zal de komende jaren nadrukkelijk toenemen. Het aandeel ouderen ten opzichte van de gehele bevolking neemt in Amsterdam toe van 12% in 2015 naar 16% in 2030. Het aantal ouderen neemt toe van 95.000 naar 143.000. De groep ouderen met een leeftijd van 65 tot 75 jaar groeit van 55.000 naar 81.000, het aandeel 75-plussers neemt toe van 40.000 naar 62.000. Vanaf de leeftijd van 75 jaar neemt, zo blijkt uit onderzoek, de zorgvraag snel toe en is een geschikte woning (extra) belangrijk.

Een ontwikkeling die binnen de vergrijzing aandacht verdient is de toename van het aandeel niet-westerse Amsterdammers binnen de doelgroep. In 2014 is het aandeel 65-74-jarigen nog 20%, in 2030 is 32% van de 65-74 jarigen van niet-westerse herkomst. Van de 75-plussers is in 2030 ruim een op de vijf van niet-westerse herkomst. Niet-westerse Amsterdammers hebben op oudere leeftijd vaak specifieke woonwensen. Gezien de groei van deze groep zal hierop moeten worden ingespeeld.

Ontwikkeling van de bevolking van 65 jaar en ouder tussen 1990 en 2030 in Amsterdam



Ontwikkeling in de stad

De vergrijzing zal in alle stadsdelen optreden, waarbij wel grote verschillen zijn te constateren. Met name stadsdeel Centrum vergrijst in bijzonder hoog tempo richting 2030 en zal in 2030 het stadsdeel zijn met het hoogste aandeel ouderen. In stadsdeel Centrum stijgt het aandeel ouderen van 11% in 2015 naar 19% in 2030. Daarnaast kennen Zuid en Noord een bovengemiddeld aandeel ouderen in 2030. In Zuidoost vindt ook een grote relatieve toename plaats maar het stadsdeel blijft jonger dan gemiddeld.

Verhuis- en woonwensen

Over het algemeen willen ouderen bij voorkeur niet verhuizen. Dit geldt nu en ook voor de toekomst. Uit landelijk onderzoek blijkt dat de meeste ouderen zelfstandig willen blijven wonen, ook als de zorg toeneemt. Het hogere aandeel eigenwoningbezit onder de toekomstige ouderen draagt hier ook aan bij.

Ook in Amsterdam kan worden geconstateerd dat de wens om te verhuizen afneemt naarmate mensen ouder worden. Van de ouderen in de leeftijd van 65 tot 75 jaar geeft 64% aan geen verhuiscwensen te hebben; 16% van deze groep wil wel binnen twee jaar verhuizen. Van de 75-plussers wil 72% niet verhuizen, 10% geeft aan wel binnen twee jaar te willen verhuizen. De verhuiscwens onder de Amsterdamse ouderen is dus laag.

Van de ouderen die wel willen verhuizen willen veel ouderen het liefst in de eigen buurt blijven wonen. Afhankelijkheid van hun netwerk in de buurt maakt ouderen sterk buurtgebonden. Dit geldt in het bijzonder voor ouderen van niet-westerse herkomst.

Ouderen in Zuid en in iets mindere mate ouderen in Oost willen in hun eigen buurt blijven wonen, in Noord hebben ouderen bij voorkeur een woning in hun eigen stadsdeel. Ouderen in het Centrum, West en Nieuw-West willen ook wel naar een ander stadsdeel verhuizen.

Als ouderen verhuizen willen ze graag naar een zelfstandige woning in de buurt van voorzieningen, dichtbij een zorgcentrum, of in een seniorenwoning of aanleunwoning. Deze meeste ouderen willen een woning van 60 tot 80 m².

Van de 65-74 jarigen heeft een kwart een voorkeur voor een specifieke ouderenwoning. Van de 75-plussers wil de helft het liefst verhuizen naar zo'n specifieke ouderenwoning. Dat geldt met name voor alleenstaande ouderen. Bij een hogere leeftijd is de behoefte om te wonen in een omgeving met meerdere ouderen van groter belang.

Onder ouderen, ongeacht hun herkomst, (westers, niet westers) leeft bij een deel de behoefte om meer gemeenschappelijk te wonen. In de al gerealiseerde woongroepen voor ouderen is sprake van een mix van leeftijden, de bewoners variëren in leeftijd van 50 tot over de 80 jaar.

Samengevat

Amsterdam is een relatief jonge stad maar in absolute aantallen tellen de ouderen flink mee. Gemiddeld genomen hebben ouderen de laagste inkomens in de stad, op de jongeren na. Ouderen wonen relatief vaak in een woning die toegankelijk is en ook de betaalbaarheid van de woningen sluit over het algemeen goed aan. Ouderen hebben een lage verhuishwens en een hoge buurtbinding. De behoefte onder oudere Amsterdammers van westerse en niet-westerse afkomst voor vormen van gemeenschappelijk wonen neemt toe.

6 Opgave nader bezien

Wat zijn nu – de voorgaande hoofdstukken samengevat – de belangrijkste feiten, trends en ontwikkelingen die de beleidsopgave voor de komende jaren bepalen?

De demografische cijfers maken duidelijk dat ook Amsterdam de komende jaren met vergrijzing te maken krijgt. Weliswaar zal Amsterdam niet zo ‘grijs’ worden als overig Nederland, er is in de periode 2015-2030 wel degelijk sprake van een absolute toename van het aantal Amsterdammers met een leeftijd boven de 65 jaar (+ 48.000). Binnen deze groep stijgt ook het aantal 75-plussers, vooral na 2020, snel (+ 22.000). Bij 75 jaar begint gemiddeld bij ouderen de vraag naar zorg toe te nemen.

Er wordt veel onderzoek gedaan naar de woonwensen van ouderen. Steeds blijkt dat, als aan ouderen wordt gevraagd hoe ze in de toekomst willen wonen, men het liefst in de huidige woning wil blijven wonen. Ook Amsterdamse ouderen geven dit antwoord (Onderzoek ‘Wonen in Amsterdam’). Veel Amsterdamse ouderen menen dat hun huidige woning daartoe geschikt is. Maar er is ook een flinke groep Amsterdamse ouderen die aangeeft dat de huidige woning niet geschikt is om oud in te worden. Zo zijn er ruim 1.000 75-plussers die slecht ter been zijn en in een woning wonen met én een trap naar de woning én een trap binnen de woning. Door de vergrijzing zal deze groep groeien. Voor deze ouderen zal een oplossing moeten worden gevonden.

De afgelopen jaren ontwikkelen ouderen steeds vaker een eigen visie op de wijze waarop ze willen wonen. De interesse voor het wonen in verzorgingshuizen daalt, het aantal initiatieven voor andere woonvormen stijgt. Zo telt Amsterdam inmiddels 44 woongroepen en 18 stadsdorpen. Met de generatie ouderen die nu en komende jaren de leeftijd van 65 jaar bereikt, de babyboomers, zal de diversiteit aan woonvormen verder toenemen. Voor de gemeente ligt hier een taak om op in te spelen en ouderen goed te faciliteren.

Over de stad als geheel bezien beschikt Amsterdam over voldoende geschikte en betaalbare woningen voor ouderen. Maar als wordt ingezoomd op de afzonderlijke stadsdelen wordt zichtbaar dat geschiktheid en betaalbaarheid per stadsdeel, en vaak ook per gebied binnen een stadsdeel, kunnen verschillen.

Geschiktheid

Wat betreft geschiktheid zijn woningen in stadsdelen met veel naoorlogse bebouwing (bijvoorbeeld Nieuw-West en Zuidoost) vaak goed toegankelijk. Ook in gebieden met een groot aandeel woningen gebouwd na 1995 (bijvoorbeeld IJburg) dan wel gebieden waar ruimte is voor toevoeging van aanpasbare woningen door nieuwbouwproductie (Zuidas en in de toekomst Houthavens) biedt de woningvoorraad voldoende mogelijkheden voor ouderen om geschikte woningen te vinden. Het zijn vooral de stadsdelen in de vooroorlogse stad (Centrum, Zuid, West en Oost), waar de opgave ligt om meer geschikte woningen voor ouderen te creëren. Dat kan door middel van het aanpassen van

bestaande woningen, maar ook waar mogelijk door het bouwen van nieuwe voor ouderen geschikte woningen in verschillende prijsklassen.

Betaalbaarheid

Een geschikte, goed toegankelijke woning is voor alle mensen die ouder worden en zelfstandig willen (blijven) wonen van belang. De woning moeten echter ook binnen het budget passen, dus betaalbaar zijn. Voor ouderen met meer financiële middelen (door inkomen, pensioen en/of vermogensvorming) moet het aanbod van geschikte woningen in de (middel)dure huur en koop de komende jaren worden vergroot.

Het zijn vooral de laagste inkomensgroepen onder de ouderen die weinig keuzevrijheid op de woningmarkt hebben. Zoals eerder aangegeven: bijna 60% van de 65-74-jarige Amsterdammers heeft een inkomen tot de inkomensgrens voor sociale huurwoningen. Zij zijn en blijven in de toekomst aangewezen op een sociale huurwoning. Mogelijk daalt het percentage van 60% in de toekomst, maar op dit moment en voor de komende 10 tot 15 jaar is de verwachting dat de groep lage inkomens aanzienlijk blijft.

Geschiktheid én betaalbaarheid

In stadsdelen/gebieden waar geschiktheid én betaalbaarheid beide niet in balans zijn, is het probleem om een woning te vinden voor ouderen met een lager inkomen het grootst. Dit probleem treedt vooral op in de vooroorlogse gebieden (Centrum, Zuid, Oost en West). In deze gebieden zijn te weinig geschikte betaalbare woningen en kan het aanbod aan ouderen onvoldoende worden vergroot door bestaande woningen voor ouderen te labelen. Gelijktijdig zijn Centrum, Zuid en Oost de gebieden waar het aantal ouderen de komende 15 jaar het meeste toeneemt, terwijl in West het hoogste aandeel ouderen met een laag inkomen woont. Het probleem van de keuzevrijheid en het beperkte aanbod speelt dus niet alleen nu maar zeker ook nog in de nabije toekomst.

In de naoorlogse stadsdelen is een ruime voorraad aan geschikte betaalbare woningen voor ouderen. Mocht er in deze gebieden in de toekomst op enig moment toch van deze woningen een te krappe voorraad dreigen, dan kan door middel van extra labelen van woningen een daadwerkelijk tekort worden voorkomen.

Binnen de groep ouderen is er een grote toename van het aandeel niet-westerse Amsterdammers. Een groot deel van hen heeft een laag inkomen en woont in de goedkopere sociale huurvoorraad in woningen die niet goed toegankelijk zijn als je ouder wordt.

7 Inzet op 7 programmapunten

Op 7 programmaonderdelen worden maatregelen voorgesteld met betrekking tot huisvesting van ouderen in Amsterdam. Daarbij is aangesloten bij de wensen en zorgen die door de Gemeenteraad bij verschillende besprekingen met betrekking tot de huisvesting van ouderen zijn genoemd. Tevens zijn de adviezen van de Bestuurscommissies in het kader van de ophanden zijnde nieuwe Amsterdamse prestatieafspraken 2015 hierbij betrokken.

Maatregelen zijn soms meer generiek van aard, zoals betaalbaarheid en huurbeleid, of meer specifiek gericht op bepaalde segmenten van de woningmarkt, zoals de bestaande woningvoorraad, transformatie/verbouw verzorgingshuizen, transformatie van overig vastgoed en nieuwbouw. Het kan gaan om het toespitsen en veranderen van regelgeving, het leveren van maatwerk of om prioritering in de bestaande woningvoorraad of nieuwbouw. De voorstellen voor de te nemen maatregelen worden in min of meer willekeurige volgorde gepresenteerd; er spreekt geen volgorde van belangrijkheid uit.

De voorstellen met betrekking tot ouderenhuisvesting betreffen veelal de inzet van de gemeente voor uitvoering door andere partijen. Een aantal maatregelen komt tot uitdrukking bij uitvoering door corporaties. De inzet voor ouderenhuisvesting wordt meegenomen in het overleg voor de nieuwe Amsterdamse prestatieafspraken 2015. In de marktsector zal de inzet van de gemeente, voor zover deze niet afdwingbaar is, betrokken worden in nader overleg met marktpartijen. Er worden ook voorstellen gedaan met betrekking tot de woonruimteverdeling. Dat kan leiden tot aanvulling of wijziging van de regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam. Deze wordt op 1 juli 2015 vastgesteld zodat geen rechtvacuüm ontstaat. Maar na die datum kunnen aanvullingen of wijzigingen worden aangebracht naar aanleiding van onder meer de in deze notitie opgenomen voorstellen.

De maatregelen (voorstellen of de inzet) zijn aan het begin van elk programmaonderdeel kort samengevat.

7.1 Extra woningen voor ouderen

Nieuwbouw

De inzet is om in de sociale huursector, met uitzondering van studenten- en jongerenhuisvesting, 90% aanpasbaar te bouwen.

Met de groei van de bevolking van Amsterdam zullen per jaar minimaal 5.000 nieuwe woningen worden gebouwd. Het Collegeakkoord *Amsterdam is van iedereen* zegt daarover het volgende:

"Er komen fors meer woningen bij in de stad. Binnen de sociale sector komen er minimaal 500 woningen per jaar bij. Deze woningen worden in eerste instantie voor ouderen gebouwd, omdat deze groep na een

verhuizing vaak een aantrekkelijke woning in Amsterdam achterlaat. Op die manier profiteren meerdere huishoudens van het bijbouwen van één extra woning.”

Voor sociale woningen geldt de afspraak dat 80% van de woningen in de nieuwbouw voldoet aan de basiskwaliteit voor aanpasbaarheid. Aanpasbaar nieuw gebouwde woningen zijn éénlaagse woningen die zonder trap bereikbaar zijn. Het gaat om nultredenwoningen, zonder drempels binnen de woning, bredere deuren e.d., die gemakkelijk zijn aan te passen voor bewoners met extra beperkingen. In de praktijk blijkt de afspraak van 80% meer dan gehaald te worden.

Het streven is om in de sociale huur 90% aanpasbaar te bouwen. Het gaat om toekomstbestendig bouwen. Woningen die nu gebouwd worden bieden de mogelijkheid om, als bewoners ouder worden, in dezelfde woning te blijven wonen. Van aanpasbaar bouwen worden studenten- en jongerenhuisvesting uitgezonderd vanwege het specifieke karakter van deze woningen.

Of ouderen ook in aanmerking komen voor de nieuwe sociale huurwoningen, houdt verband met het systeem van woonruimteverdeling en de exclusiviteits- en voorrangspositie van ouderen daarin. In paragraaf 7.3 wordt nader ingegaan op labelen en voorrang voor ouderen.

In de marktsector is aanpasbaar bouwen niet af te dwingen. Over het algemeen hebben marktpartijen duurzaamheid (waartoe levensbestendige woningen gerekend kunnen worden) hoog in het vaandel. In de marktsector wordt bijna de helft van de woningen aanpasbaar gebouwd. In overleg met marktpartijen zal de gemeente de wens voor aanpasbaar bouwen onder de aandacht brengen en hen stimuleren in de middeldure huur en koopsector toekomstbestendig te bouwen.

Renovatie en transformatie

Naast nieuwbouw zal renovatie van bestaande woningbouwcomplexen en transformatie van leegstaande (kantoor)gebouwen extra woonruimte kunnen bieden aan ouderen. De bestuurscommissie Nieuw-West adviseert om de kansen bij renovatie van bestaande woningbouwcomplexen te benutten. “Bij renovatie kan ervoor gekozen worden een deel van de sociale huurwoningen om te zetten in ouderenhuisvesting”.

Verder liggen er kansen bij leegkomend zorgvastgoed, waarop in paragraaf 7.6. nader wordt ingegaan. Ook ander leegkomend vastgoed is geschikt te maken voor bewoning door ouderen. Een voorbeeld is het project Molenwerf aan de Haarlemmerweg, waar in een leeggekomen voormalig kantoorgebouw Syntrus Achmea Real Estate 180 woningen in de middeldure huur heeft gebouwd, ook geschikt voor bewoning door ouderen.

7.2 Woningaanpassingen en verhuisindicatie

Woningaanpassingen

In de Verordening maatschappelijke ondersteuning 2015 is bepaald dat iedere Amsterdammer, waaronder ook een oudere Amsterdammer, woningaanpassingen kan aanvragen als hij of zij, door beperkingen problemen ondervindt in zijn of haar woning. Bij elke melding wordt samen met de Amsterdammer gekeken welke oplossingen men zelf kan realiseren. Als daarmee de problemen niet of niet volledig zijn opgelost kan vervolgens een aanvraag worden gedaan voor aanpassingen aan de woning vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Per aanvrager wordt gekeken wat de Amsterdammer nodig heeft en wat de goedkoopst adequate oplossing is van het woonprobleem. De woningaanpassing in het kader van de Wmo is een open einde regeling.

De aanpassingen in het kader van de Wmo variëren van kleine aanpassingen: douchezitjes plaatsen of drempels verwijderen tot grotere aanpassingen: het plaatsen van hellingbanen, trapliften, aanpassingen in de badkamer, toilet of keuken.

In de Wmo 2015 is vastgelegd dat het college dan wel de Amsterdammer met beperkingen bevoegd is om zonder toestemming van de eigenaar woningaanpassingen aan te (laten) brengen. Het college is wel verplicht de eigenaar van de woning te horen voordat de woningaanpassingen worden aangebracht.

Voor kleine woonruimteaanpassingen geldt geen eigen bijdrage in de kosten.

Voor de maatwerkvoorziening woonruimteaanpassingen geldt een inkomensafhankelijke eigen bijdrage in de kosten. De bijdrage wordt individueel bepaald en is afhankelijk van het inkomen en vermogen, de samenstelling van het huishouden, de leeftijd en de kosten van de voorziening(en).

De gemeente Amsterdam hanteert voor de kosten van een woonruimteaanpassing een maximum vergoeding bedrag van € 6.100. Dit maximum bedrag (primaatgrens) is zodanig vastgesteld dat de veel voorkomende combinaties van genoemde aanpassingen tot en met het aanpassingen in douche en toilet en het aanbrengen van een traplift mogelijk zijn.

Soms gaat het om zeer ingrijpende en dure woningaanpassingen. Voor een efficiëntere inzet van de Wmo middelen en hergebruik te stimuleren wordt voorgesteld om deze woningen te labelen voor ouderen. Dit komt verder aan de orde bij het voorstel met betrekking tot labelen in paragraaf 7.3.

Verhuisindicatie

Als de kosten van de benodigde woonruimteaanpassingen naar verwachting hoger zijn dan € 6.100,- geldt in beginsel het primaat van verhuizen. De bewoners krijgen dan een verhuisindicatie.

Ouderen kunnen in aanmerking komen voor een verhuiskostenvergoeding vanuit de Wmo van € 2.347,-.

Bij de afwegingen voor woonruimteaanpassingen wordt de inzet van maatwerk gecontinueerd.

Voor elke aanvraag voor aanpassingen wordt een individuele afweging gemaakt waarbij de situatie van de aanvrager en zijn woonsituatie leidend zijn.

Amsterdam heeft geregeld dat afgeweken kan worden van het primaat van verhuizen indien een verhuizing zal leiden tot een aanmerkelijk verschraving van het leven, bijvoorbeeld door het verlies van sociale netwerken van degene met de beperking. Als het sociale netwerk in de buurt een essentiële bijdrage levert aan het langer zelfstandig wonen in de dezelfde woning, kan dit een aanleiding zijn om van het primaat van verhuizen af te wijken.

Aanpassingen in koopwoningen

Voorgesteld wordt om, zodra de blijverslening voor bewoners van koopwoningen landelijk verder is ontwikkeld, te onderzoeken of deze tot een bruikbare regeling gemaakt kan worden voor Amsterdam.

Omdat voor woningeigenaren verhuizen ingrijpender is dan voor huurders krijgt een eigenaar met beperkingen vanuit de Wmo, indien de kosten van woonruimteaanpassingen hoger zijn dan € 6.100,-, de keuze tussen maximaal dit bedrag en een tegemoetkoming in de verhuiskosten.

Om bewoners van koopwoningen te stimuleren hun huis levensloopbestendig te maken, werkt het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) momenteel aan de zogenaamde blijverslening.

Door middel van een goedkope lening bij de gemeente, waarbij het koophuis als onderpand dient, komt voor de oudere bewoner geld beschikbaar om de woning aan te passen. Bij verkoop kan het bedrag terugbetaald worden. Het gaat dus om een revolving fund.

Zodra de blijverslening verder is ontwikkeld, wordt gezien of deze ontwikkeld kan worden tot een bruikbare regeling voor Amsterdam.

7.3 Labelen en voorrangsregels

Voordat de positie van ouderen aan de orde komt, wordt nader ingegaan op de positie van de verschillende doelgroepen in de woonruimteverdeling.

Binnen de woonruimteverdeling wordt onderscheid gemaakt tussen urgent woningzoekenden (statushouders, medisch en sociaal urgenten, uitstroom maatschappelijke opvang e.d.) en overige woningzoekenden. De eerste groep kan met een urgentie/voorrangsverklaring zoeken naar een woning (soms gaat het daarbij om specifiek voor een categorie urgenten bedoelde woningen). De tweede groep kan nu nog op basis van woonduur of inschrijfduur reageren op een woning. Vanaf 1 juli 2015 geldt alleen inschrijfduur, waarbij een overgangsregeling geldt voor diegenen die nu woonduur hebben opgebouwd. De woningen die gelabeld worden voor ouderen vallen in die laatste categorie. De ouderen krijgen daarmee voor de voor hen gelabelde woningen voorrang op andere woningzoekenden. Een aparte categorie vormen de exclusief gelabelde woningen. Die zijn uitsluitend voor ouderen bestemd. Anderen komen daarvoor niet in aanmerking.

De verhouding tussen beide delen van het woningaanbod liggen niet vast. Bespreekpunt met de corporaties en huurdersorganisaties is of voor de toekomst wel een bepaalde verhouding tussen de woningmarksegmenten wordt overeen gekomen.

Woonduur

Voorgesteld wordt om in de communicatie-campagne over de veranderingen in de regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam per 1 juli 2015, speciaal aandacht te besteden aan voorlichting van ouderen. Ouderen worden daarbij gewezen op de mogelijkheid om de opgebouwde woonduur 15 jaar lang mee te nemen.

Vrijkomende woningen van corporaties, aangeboden via Woningnet, worden toegewezen aan kandidaten met de langste inschrijfduur of woonduur.

Met de Huisvestingswet 2014 wordt - teneinde meer (regionale) vestigingsvrijheid te creëren in sociale huursector - het criterium woonduur in de gemeente afgeschaft. De inschrijfduur bij WoningNet wordt bepalend.

Voor de nieuwe regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam, die per 1 juli 2015 wordt vastgesteld, wordt een ruime overgangsregeling van 15 jaar ingesteld. Bewoners die zich voor 1 juli 2015 inschrijven bij WoningNet kunnen hun opgebouwde woonduur 15 jaar lang meenemen. Deze wordt opgeteld bij de inschrijfduur. Aangezien ouderen in Amsterdam vaak over een lange woonduur beschikken (lang op hetzelfde adres gewoond), hebben ouderen een relatief sterke positie op de woningmarkt van sociale huurwoningen en kunnen nog geruime tijd hun goede uitgangspositie op de woningmarkt behouden.

Rondom deze veranderingen zal in samenwerking met de Stadsregio Amsterdam een communicatie-campagne starten. Vanwege de bijzondere woonruimtepositie dient speciale aandacht te worden gegeven aan ouderen (zie pag. 40 voor specifieke maatregelen).

Exclusief voor ouderen

De inzet is om seniorenwoningen exclusief te bestemmen voor bewoners van 65 jaar en ouder.

Seniorenwoningen zijn specifieke woningen voor ouderen geclusterd in een complex met meerdere seniorenwoningen bij elkaar. Een deel van de seniorenwoningen bevindt zich in complexen waar gelegenheid is tot ontmoeting in gemeenschappelijke ruimten, of waar sprake is van de nabijheid van een dienstencentrum met allerlei voorzieningen.

Seniorenwoningen zijn exclusief bestemd voor ouderen. Voor seniorenwoningen in complexen geldt een minimale leeftijd. Afhankelijk van het complex kunnen corporaties kiezen voor een minimale leeftijdsgrens van 55, 60 of 65 jaar.

Over het algemeen zijn bewoners jonger dan 65 jaar niet de meest aangewezenen voor de specifieke seniorenwoningen. Oudere bewoners hebben deze woningen harder nodig. Seniorenwoningen dienen te worden toegewezen aan de groep die daarop het meest zijn aangewezen, dus aan bewoners van 65 jaar en ouder of huishoudens met tenminste één bewoner van minimaal 65 jaar.

Voorrang

Voorgesteld wordt om vanaf 2016 geschikte woningen bij voorrang aan te blijven bieden aan ouderen en mensen met een medische indicatie. Daarvoor wijzen de corporaties na overleg met

stadsdelen de geschikte woningen en woningcomplexen aan (labelen). Voorgesteld wordt om woningen met uitgebreide woonruimteaanpassingen en woningen met trapliften daarbij te betrekken. Over het aanwijzen van de woning(complexen) en de toewijzing daarvan aan ouderen wordt jaarlijks, in het kader van de nieuwe Amsterdamse prestatieafspraken gerapporteerd.

Een deel van de woningen op de begane grond, op 1 hoog of ontsloten met lift worden gelabeld en met voorrang aangeboden aan ouderen vanaf 65 jaar, mensen met een medische indicatie en mensen met een Wmo-verhuisindicatie.

Als op een woning met een voorranglabel geen voorrangskandidaat reageert, komen overige kandidaten aan de beurt. Woningen met dit voorranglabel zijn dus niet uitsluitend gereserveerd voor ouderen.

In het kader van vereenvoudiging van de woonruimteverdeling is in de Huisvestingsverordening 2012 besloten om het voorranglabel voor ouderen af te schaffen. De datum waarop dit voorranglabel vervalt is 1 januari 2016 (Gemeenteraad d.d. 11 juli 2012).

Tevens worden vanaf 2012 worden niet meer *alle* woningen op de begane grond, op 1 hoog of ontsloten met lift gelabeld voor ouderen en mensen met een indicatie, maar daarvoor worden de meest geschikte woningen aangewezen.

Bestuurscommissie West adviseert om het aanbod en de beschikbaarheid van ouderenwoningen (per wijk) in kaart te brengen. In stadsdelen met in principe voldoende woningen voor ouderen maakt men zich zorgen, zoals de bestuurscommissie van Nieuw-West formuleert, over het toenemend toewijzen van woningen in gebieden met veel zorgvoorzieningen aan mensen die niet tot de doelgroep behoren.

Om ouderen een goede kans te bieden op een geschikte woning is het voorstel om de voorrangsregel voor ouderen en mensen met een medische indicatie vanaf 2016 te continueren. De werkwijze vanaf 2012, waarbij corporaties geschikte woningen en woningcomplexen aanwijzen (labelen), wordt aangescherpt. Corporaties wijzen aan na overleg met stadsdelen. Stadsdelen hebben de mogelijkheid de opgestelde gebiedsagenda's daarbij te betrekken.

Om gebiedsgericht te labelen (en de voorrangsregel dus niet te betrekken op alle woningen op de begane grond, op 1 hoog of met lift ontsloten en labelen), is gebaseerd op de volgende overwegingen.

- Met gebiedsgericht labelen kan over de stad als geheel gezien maatwerk worden geleverd.
- Met het aanwijzen van woningen en woningcomplexen kan meer richting gegeven worden aan het labelen van voor ouderen geschikte en gewenste woningen. Met het aanwijzen van woningen wordt het aanbod aan voor ouderen geschikte woningen duidelijker in kaart gebracht.
- De doelgroep ouderen blijkt niet alle met voorrang gelabelde woningen geschikt te vinden; 70% van de met voorrang aangeboden woningen wordt door de doelgroep geaccepteerd. Een deel van als geschikt gedefinieerde woningen blijkt dus toch niet geschikt te zijn. Voorkomen van overmaat in het aanbod (dat in eerste instantie te beperkt wordt aangeboden) leidt tot het voorkomen van extra kosten als gevolg van een langere leegstandsduur.
- Verwacht wordt dat minder verwarring, onduidelijkheid en discussie ontstaat over al dan niet correcte toewijzing bij verhuur van gelabelde woningen die niet door de doelgroep wordt geaccepteerd.

- Het komt de inzichtelijkheid en transparantie ten goede als woningen die met voorrang worden aangeboden ook daadwerkelijk geschikt zijn voor ouderen (duidelijker adverteren in Woningnet: bijvoorbeeld woningen met zorg in de buurt).
- Voor het aanwijzen van geschikte woningen kan naast het bestaande criterium woningen op de begane grond, op 1 hoog of ontsloten met lift worden gedacht aan criteria als ligging in de buurt, nabijheid van voorzieningen inclusief openbaar vervoer en voorzieningen in verzorgingshuizen en huurniveau onder de grens van de huurtoeslag en passendheid.
- Nieuw te bouwen sociale huurwoningen, uitgezonderd jongeren- en studentenwoningen, zijn met de inzet van 90% aanpasbaar bouwen geschikt voor ouderen. Met gebiedsgericht aanwijzen van woningen en woningcomplexen voor ouderen kan in delen van de stad ingespeeld worden op de specifieke vraag-aanbodverhouding.
Er kunnen overwegingen zijn om in bepaalde delen van de stad naast een voorrangslabelf zelfs een exclusief label toe te kennen aan (nieuwbouw) woningen. In de vooroorlogse stad kunnen veel woningen worden aangewezen en in de naoorlogse stad minder tot geen. Bijvoorbeeld in gebieden met een grote vraag naar geschikte ouderenwoningen en een beperkt aanbod, zoals in Centrum, Zuid en West.
Mocht na oplevering de vraag van ouderen naar deze woningen onvoldoende zijn, dan kan het exclusief label er afgehaald worden.

Over het aanwijzen van de woning(complexen) en de toewijzing daarvan aan ouderen wordt jaarlijks, in het kader van de nieuwe Amsterdamse prestatieafspraken, gerapporteerd.

Mantelzorg als urgentiecategorie

De inzet is om in de regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam per 1 juli 2015 strikte en toetsbare criteria uit te werken voor het verlenen van voorrang op een sociale huurwoning aan mantelzorgers en mantelzorgontvangers.

Voor ouderen die mantelzorg nodig hebben is het van belang dat mantelzorger en oudere zo dicht mogelijk bij elkaar in de buurt wonen.

In de Huisvestingswet 2014 is vastgelegd dat mantelzorg een grond is voor een urgentie. Met deze urgentie kan een mantelzorgverlener of een mantelzorgontvanger voorrang krijgen op sociale huurwoning. Dit moet worden uitgewerkt in de regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam, die op 1 juli 2015 in werking treedt.

Amsterdam is met de andere gemeenten en corporaties in overleg over de criteria waarop de urgentie aanvragen van mantelzorgers en mantelzorgontvangers kunnen worden beoordeeld.

De inzet van Amsterdam is om strikte en toetsbare criteria voor de duur en intensiteit van de mantelzorgrelatie te formuleren en daarop de mantelzorgurgentie te baseren.

Overige woonruimte voor ouderen

In de stad is al een aantal succesvolle initiatieven van woongroepen voor ouderen. De verwachting is dat de belangstelling hiervoor de komende jaren toeneemt. Onder meer door het benutten van vrijkomend zorgvastgoed voor deze groepen kan op de vraag naar wooninitiatieven voor ouderen worden

ingespeeld. Daarbij kan het gewenst zijn dat de groep ouderen niet alleen bestaat uit mensen vanaf 65 jaar, maar samen woont met bewoners jonger dan 65 jaar. Ook kan worden afgeweken ten aanzien van de inkomenseisen.

Ouderen met een rolstoelindicatie komen in aanmerking voor rolstoelwoningen.

Samenvattend

De woningvoorraad voor ouderen wordt deels met voorrang en deels exclusief aangeboden aan ouderen. Dit zijn sociale woningen die via WoningNet worden aangeboden. Daarnaast worden ook andere woningen aangeboden en toegewezen aan ouderen. Voor mantelzorgers komt per 1 juli 2015 ook een voorrangsregeling.

Bij nieuwe toewijzingen aan ouderen gaat het om de volgende voorrangs- en exclusiviteitsregels.

- Gelabelde woningen in de sociale sector (begane grond, op 1 hoog of met lift) worden bij voorrang toegewezen aan ouderen vanaf 65 jaar, mensen met een medische indicatie en met een Wmo-verhuisindicatie.
- Deze voorrangsregel wordt niet afgeschaft, maar ook vanaf 2016 gecontinueerd.
- Specifieke seniorenwoningen worden alleen toegewezen aan ouderen vanaf 65 jaar (en niet meer aan bewoners jonger dan 65 jaar).
- In groepswoningen of woongroepen voor ouderen kan de samenstelling gemengd zijn naar leeftijd (ook jonger dan 65 jaar) en naar inkomen.
- Voor ouderen verbouwde verzorgingshuizen worden toegewezen aan ouderen vanaf 65 jaar.
- Verpleeghuizen zijn alleen bestemd voor bewoners in combinatie met (zwaardere) zorg, veelal ouderen.
- Rolstoelwoningen zijn bestemd voor mensen met een rolstoelindicatie.
- Huur- en koopwoningen in het duurdere segment zijn vaak duurzaam gebouwd en daarom veelal geschikt voor ouderen.
- Mantelzorgers komen per 1 juli 2015 in aanmerking voor een urgentieverklaring.

7.4 Betaalbaarheid en huurbeleid

De inzet is om de algemene afspraak, dat corporaties ervoor zorgen dat voldoende aanbod onder de aftoppingsgrens beschikbaar komt, te preciseren. Naast de algemene afspraak hebben corporaties ook de zorg voor voldoende aanbod van voor ouderen geschikte woningen tot de aftoppingsgrens.

Betaalbaarheid is voor veel bewoners en ook voor ouderen een probleem.

Bestuurscommissie Oost gaat op deze, meer algemene, problematiek als volgt in. "Het stadsdeel heeft nog een fors aantal sociale huurwoningen, maar deze woningen worden gemiddeld genomen wel steeds duurder. Met name ouderen zijn door het ontstaan van fysieke ongemakken soms acuut aangewezen op het beschikbare aanbod. Dat leidt vaak direct tot een hoge huur met een huursprong en huurharmonisatie als gevolg"

Niet alle ouderen zijn aangewezen op de sociale sector, maar een groot deel wel. Van de ouderen heeft 60% een inkomen beneden de EU-grens van € 34.000. Van de 75-plussers heeft bijna 70% een relatief laag inkomen.

Vanaf 2016 moeten corporaties volgens de Woningwet bij nieuwe verhuringen aan huishoudens die huurtoeslag krijgen, aan 95% van deze huishoudens een woning met een huur onder de aftoppingsgrens verhuren². Dit is de zogenaamde passendheidsnorm. Daarbij wil de gemeente door middel van afspraken met de corporaties ervoor zorgen dat voldoende aanbod onder de aftoppingsgrens beschikbaar komt, zodat deze eis er niet toe leidt dat mensen die recht op huurtoeslag krijgen extra lang op een woning moeten wachten.

Wat in dit verband onder voldoende wordt verstaan, wordt met het volgende toegelicht.

Stel er zijn 1.000 woningzoekenden die in aanmerking komen voor huurtoeslag.

Daarvoor zijn 950 woningen nodig met een huur onder de aftoppingsgrens.

Gesteld, het aanbod is 600 woningen met een huur tot de aftoppingsgrens.

Voldoende aanbod betekent dat 350 extra corporatiewoningen beschikbaar moeten komen met een huur onder de aftoppingsgrens.

Dit geldt in zijn algemeenheid voor alle bewoners met een inkomen onder de € 34.000. In het bijzonder dient dat ook voor de categorie ouderen te gelden. De passendheidsnorm is dus niet afdoende. In het kader van de nieuwe Amsterdamse afspraken met de corporaties is de inzet dat bewoners en specifiek de categorie ouderen daadwerkelijk gebruik kunnen maken van passend aanbod.

7.5 Maatwerk

Regelingen

De inzet is om in de nieuwe afspraken met de corporaties de regelingen 'Van Hoog naar Laag' en 'Van Groot naar Beter' meer toe te spitsen op de doelgroep ouderen. De voorstellen tot aanpassingen omvatten deelname van alle corporaties, geen huursprong voor bewoners, geen koppeling aan huurhoogte en verhuurbepalingen van de achtergelaten woning, toepassing op het gezamenlijk bezit van corporaties en de gehele stad. Verder wordt voorgesteld om maatwerk te laten leveren door (een team van) corporatiemedewerkers, naast de ondersteuning van wooncoaches.

Verhuizen is voor oudere bewoners een zeer ingrijpend proces. Met maatwerk kan ondersteuning worden geboden, waardoor verhuizen gemakkelijker kan verlopen.

Daarbij kan gebruik gemaakt worden van de regelingen 'Van Hoog naar Laag' en 'Van Groot naar Beter'. Om de effectiviteit van de regelingen te verhogen wordt voorgesteld de regelingen op een aantal punten aan te passen en de toepassingsmogelijkheden te verbreden. Er wordt voortgeborduurd op de inspanningsverplichtingen die in Nadere afspraken bouwen aan de Stad II (januari 2014) zijn overeengekomen. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de kritiek van ouderen(belangenorganisaties) en de adviezen van stadsdelen op dit punt, waaronder Centrum, Noord, Oost en Zuid.

² Voor één- en tweepersoons-huishoudens bedraagt de aftoppingsgrens € 576,87

Ouderen die graag verhuizen van een bovenwoning (hoger dan de eerste verdieping en geen lift) naar een geschikte benedenwoning (op begane grond, eerste verdieping of met lift) kunnen gebruik maken van de regeling 'Van Hoog naar Laag'.

Ouderen die in een woning wonen met tenminste vijf kamers kunnen met gebruikmaking van de regeling 'Van Groot naar Beter' verhuizen naar een meer geschikte woning. Voor het eventueel opknappen en inrichten van de nieuwe woning en de verhuiskosten wordt, afhankelijk van de grootte van de woning die verlaten wordt, een bijdrage in de kosten geleverd met een maximum van € 4.000 tot € 6.000.

Het blijkt dat de regelingen 'Van Hoog naar Laag' en 'Van Groot naar Beter' niet op grote schaal benut worden. Dit kan onbekendheid zijn, maar er zijn ook belemmeringen waardoor bewoners er geen gebruik maken. Ter vergroting van de effectiviteit wordt voorgesteld de regelingen op een aantal punten aan te passen en de toepassingsmogelijkheden te verbreden.

Ter verhoging van de effectiviteit wordt ingezet op nieuwe afspraken over de regelingen 'Van Hoog naar Laag' en 'Van Groot naar Beter' op de volgende punten.

- Alle corporaties nemen deel aan beide regelingen.
De regeling worden niet meer beperkt tot de vier corporaties die tot nu toe aan de regeling 'Van Hoog naar Laag' deelnemen.
- Bewoners ondervinden geen huursprong.
Bewoners betalen na verhuizing maximaal de huur die het huishouden voor de achtergelaten woning heeft betaald. Het is aan de corporatie om te bepalen in welk segment de woning komt die de oudere achterlaat. Daarbij kan ook gedacht worden om een eventueel te koop staande woning aan een oudere aan te bieden om vervolgens de leegkomende woning te verkopen.
- De koppeling aan huurhoogte en verhuurbepalingen van de achtergelaten woningen wordt losgelaten.
In de regeling 'Van Groot naar Beter' is voor verhuur van de achtergelaten grote woning de omvang van het huishouden en de maximale huurhoogte bepaald. Deze koppeling legt beperkingen op aan de mogelijkheid van de oudere om met behulp van deze regeling naar een geschikte woning te verhuizen. Het wordt aan de corporaties overgelaten de door ouderen achtergelaten woningen passend te verhuren.
- De regelingen worden toegepast in het gezamenlijk woningbezit van de corporaties.
Het komt de flexibiliteit ten goede als verhuisd kan worden naar een geschikte woning in bezit van een andere corporatie. De inzet beperkt zich niet meer tot het eigen bezit van de corporatie van wie de bewoner huurt.
- De regelingen gelden in de gehele stad.
Omdat ouderen bij verhuizing graag in de eigen buurt willen blijven wonen, zou een buurtgrens geen beperkingen moeten opleggen. Momenteel gaat het om een verhuizing naar een woning in dezelfde buurt als de huidige woning. Het begrip 'dezelfde buurt' is verwarrend. Een in de buurt gelegen woning kan toch in een andere buurt liggen. Omdat het voorstel is de regeling niet-corporatie gebonden te maken, kan deze beperking worden opgeheven. Zo kan tevens de wens gehonoreerd worden als de voorkeur uitgaat naar een geschikte woning in een geheel andere buurt, bijvoorbeeld vanwege nabijheid van familie en (toekomstige) mantelzorg.

- Corporaties zetten (bij voorkeur een team van) medewerkers in gericht op uitvoering van beide regelingen.
Met maatwerk kan niet alleen meer, maar ook een beter resultaat behaald worden. Bij corporaties is al in een vroeg stadium bekend welke woningen vrijkomen en welke woningen geschikt zijn voor ouderen. Het inzetten van medewerkers bij corporaties dient de onderlinge communicatie (aanspreekpunt over en weer). Met inzet van de regelingen kan actief worden gehandeld.

Wellicht dat voor beide regelingen ook in de private huursector belangstelling is. De regelingen zullen daarom bij de deelnemers van het Amsterdams Volkshuisvestingsoverleg Particuliere sector onder de aandacht worden gebracht en de belangstelling zal worden gepeild.

Woongroepen en eigen initiatief

Voorgesteld wordt voor de uitvoering van initiatieven voor woongroepen maatwerk te leveren. De gemeente zal actief de koppeling leggen tussen woongroepen en de bouwende partijen, waarbij het naast corporaties ook andere partijen kunnen bijdragen aan het accommoderen van wooninitiatieven.

De gemeente verzorgt, mede in overleg met de corporaties, een overzicht van de initiatieven voor woongroepen in huurwoningen.

In de woningproductie kan het gaan om complexen met zelfstandige woningen die geheel voor ouderen worden gebouwd of om mix met andere bewonersgroepen. Men kan in meer of mindere mate bij en door elkaar wonen. Een speciale vorm van met elkaar wonen is een woongroep. Dit is een van de woonvormen waarbij ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

De behoefte om in een woongroep te wonen leeft zowel onder een deel van de Amsterdamse ouderen als onder de Amsterdamse ouderen van niet-westerse herkomst. Er zijn momenteel tenminste 44 woongroepen van ouderen, waarvan 9 woongroepen met bewoners van niet-westerse herkomst. Vervut de meeste groepen zijn aangewezen op de sociale huursector (onder de aftoppingsgrens), maar er zijn ook initiatieven voor een woongroep met woningen in een mix van sociale en middeldure huur.

De wens om in een woongroep te wonen hoeft niet perse in nieuwbouwprojecten te worden gerealiseerd. Daarvoor liggen tevens kansen bij verbouw van leegkomend zorgvastgoed en overig vastgoed.

Woongroepen verdienen nadrukkelijk de aandacht. Woongroepen ontstaan vanuit eigen initiatief. De gemeente en het Amsterdams Steunpunt Wonen zijn met een aantal initiatiefnemers van woongroepen van ouderen en wooninitiatieven van mensen met een beperking in gesprek. De behoefte leeft onder ouderen ongeacht herkomst, inkomen of gebied in Amsterdam. Groepen die zich melden hebben eigen wensen qua locatie, pand, kosten en maximale huurprijzen.

Het opzetten van een zelfstandige gegroepeerde woonvorm voor ouderen vraagt, mede door de dynamiek in de ontwikkeling daarvan, veel aan organisatie en samenwerking. Sommige woongroepen kunnen zelf de organisatie regelen, het programma van eisen formuleren en contacten leggen met een ontwikkelaar. Maar de meeste groepen, met name initiatiefgroepen van ouderen van niet-westerse

herkomst, hebben ondersteuning nodig in de stappen die nodig zijn om tot een voldragen plan te komen.

Daarop is maar één antwoord mogelijk: maatwerk in de aanpak. Dit maatwerk omvat de volgende punten.

- Initiatiefnemers kunnen bij het uitwerken van een plan voor collectief wonen ondersteuning krijgen van het Amsterdams Steunpunt Wonen (ASW). Ook individueel geïnteresseerden die aansluiting zoeken bij een groep kunnen zich bij het ASW melden.
- Kenniscentrum Woonsaem is gericht op het wonen van ouderen van niet-westerse herkomst, doet aan kennisoverdracht en biedt begeleiding en ondersteuning bij wooninitiatieven.
- In de huidige situatie melden wooninitiatieven zich over het algemeen bij een corporatie. Toeval speelt een belangrijke rol in het tot stand komen van een match: welke groep komt op het juiste moment bij de juiste corporatie binnen. Om maatwerk in de huisvesting te kunnen leveren zullen initiatiefgroepen in een vroeg stadium bekend moeten zijn bij eigenaren van panden en bij initiatiefnemers van woningbouw, de investeerder, ontwikkelaar en beheerder. Ten behoeve van een beter inzicht in de vraag naar woonruimte en de kansen voor realisatie zal vanuit de gemeente actief de koppeling worden gelegd tussen woongroepen en de bouwende partijen, waarbij naast corporaties ook andere partijen kunnen bijdragen aan het accommoderen van wooninitiatieven.
- De gemeente verzorgt, mede in overleg met de corporaties, een overzicht van de initiatieven voor woongroepen in huurwoningen.
- Voor toewijzing van sociale huurwoningen aan woongroepen zal in de woonruimteverdeling maatwerk worden geboden.

Wooncoaches

De inzet is erop gericht de wooncoaches te continueren, met inachtneming van de resultaten van de evaluatie medio 2015.

In een samenwerkingsproject tussen de Huurdersvereniging Amsterdam, het Amsterdams Steunpunt Wonen en de Wijksteunpunten Wonen in de stadsdelen Centrum, Oost, Zuid en West is begin 2015 een pilot gestart met de inzet van wooncoaches.

Wooncoaches geven ouderen advies op maat om in de eigen woning te blijven wonen of om te verhuizen. De wooncoaches informeren ouderen over de mogelijkheden van de regelingen voor aanpassing in het kader van de Wmo respectievelijk de regelingen 'Van Hoog naar Laag' en 'Van Groot naar Beter'.

De wooncoaches zijn vrijwilligers die worden opgeleid door het ASW. De wooncoaches gaan op aanvraag/verzoek van een oudere op huisbezoek, verwijzen door waar nodig en rapporteren over hun bevindingen. De signalen worden verzameld en doorgegeven aan betrokken partijen.

De pilot loopt tot 1 juli 2015 en in het najaar zal de evaluatie beschikbaar zijn. De inzet is om de wooncoaches te continueren. Op basis van de evaluatie zal eventueel inhoudelijk worden bijgestuurd.

7.6 Vrijkomend Zorgvastgoed

Regie gemeente

Voorgesteld wordt voor de regiefunctie van de gemeente ten aanzien van zorgvastgoed uitgangspunten te hanteren voor de spreiding in relatie tot (zwaardere)zorg, de vraag in de buurt naar ouderenwoningen en voorzieningen in de plint en het voorkomen van langdurige leegstand.

In reactie op het regeerakkoord van het huidige kabinet in 2012, waarin een versnelling in het proces van het scheiden van wonen en zorg werd aangekondigd, is veel onrust ontstaan. Signalen dat vele verpleeg- en verzorgingshuizen zouden moeten sluiten hebben geleid tot onzekerheid over de toekomst van het wonen van ouderen.

De gemeente heeft in het najaar van 2012 aan koepel van zorgaanbieders in Amsterdam, de Stichting Samenwerkende Instellingen Gezondheidszorg Regio Amsterdam (Sigra) gevraagd aan te geven welke verzorgings- en verpleeghuizen de komende jaren zouden gaan sluiten. Uiteindelijk bleek de Sigra zo'n lijst niet te kunnen leveren. De afwegingscriteria en de koers moesten nog worden bepaald. Het was de vraag of het om sluiting moest gaan of om doorexplotatie met zelfstandig wonen, al of niet na ingrijpende verbouw. Daarbij was ook de onderlinge concurrentiepositie in het geding. Ook na consultatie van de zorgaanbieders door de gemeente, in samenspraak met het zorgkantoor Achmea dat verantwoordelijk is voor de inkoop van de intramurale zorg in de regio Amsterdam, blijkt een overzicht van te sluiten zorginstellingen niet leverbaar (zomer 2013). Het gaat om gevoelige informatie, niet in de laatste plaats voor bewoners van de verzorgingshuizen, die het zorgkantoor en de zorgaanbieders op hun eigen moment naar buiten willen brengen.

Inmiddels hebben de verschillende partijen drie overzichten in onderzoek. De resultaten hiervan worden rond de zomer 2015 verwacht. Opgemerkt wordt dat niet alle informatie daaruit openbaar zal worden.

- Achmea stelt een regioplan op over het volume en de spreiding van de intramurale capaciteit per stadsdeel.
- De gemeente heeft opdracht gegeven aan bureau Veldacademie voor een inventarisatie van het zorgvastgoed naar locatie met gegevens als geleverde zorg naar zorgzwaarte, type huisvesting (mate van zelfstandigheid) en karakteristiek van de omgeving (voorzieningen).
- De gemeente maakt een overzicht van het zorgvastgoed naar eigenaar (corporatie, particuliere eigenaar en zorgaanbieder), grondpositie en bestemmingsplan.

Op grond hiervan zal in het najaar een beeld ontstaan van de toekomst van het zorgvastgoed.

In overleg met de betrokken partijen wil de gemeente hierop meer regie voeren, zowel vanuit de afdeling Zorg als vanuit de afdeling Wonen.

Het voorgaande kan geen statisch beeld opleveren, er zullen op de korte en lange termijn veranderingen optreden, waarvan niet op voorhand is te zeggen hoe ontwikkelingen zullen verlopen en elkaar beïnvloeden. Ook in die ontwikkelingen wil de gemeente regie voeren.

In Zuidoost bestaat sinds 2012 een overleg tussen stadsdeel, zorgaanbieders, eigenaren van zorgvastgoed (corporaties en eveneens zorgaanbieders) en de afdeling Wonen als toehoorder. In Zuidoost is het zorgvastgoed in kaart gebracht, zoals de Veldacademie dat voor de gehele stad doet.

De ervaring leert dat onderlinge afstemming vanwege uiteenlopende belangen weerbarstig kan zijn. Heldere uitgangspunten kunnen het proces van afweging van belangen ten goede komen.

Voor de regiefunctie van de gemeente ten aanzien van zorgvastgoed geldt als uitgangspunt dat:

- een goede spreiding blijft bestaan van de zorgcomplexen voor ouderen die in de buurt willen blijven wonen en zwaardere zorg nodig hebben;
- een goede spreiding blijft bestaan van tot zelfstandig wonen verbouwd zorgvastgoed in relatie tot de vraag in de buurt naar ouderenwoningen;
- een goede spreiding blijft bestaan van zorg- en wooncomplexen met voorzieningen in de plint, waar oudere bewoners in de buurt gebruik van willen maken, zoals een restaurant voor ouderen, kapper, fysio;
- leegkomende verzorgingshuizen snel worden aangepakt, langdurige leegstand van (zorg) vastgoed wordt voorkomen.

Verbouw en transformatie

Voorgesteld wordt om voor transformatie van vrijkomend zorgvastgoed allereerst te bezien of de functie voor huisvesting van ouderen kan worden behouden, zoals in de volgorde van doelgroepen is aangegeven in de Nota Met Zorg Wonen, 2014.

Voorgesteld wordt dat om voor zelfstandige woningen voor ouderen in verbouwde verzorgingshuizen van corporaties zo veel mogelijk woningen in de sociale sector te realiseren, bij voorkeur met een huur onder de grens van de huurtoeslag / tot maximaal de aftoppingsgrens.

Voorgesteld wordt om bij sloop-nieuwbouw van een verzorgingscomplex minimaal 30% sociale huurwoningen voor ouderen terug te bouwen in gebieden met relatief weinig sociale huurwoningen, ongeacht of het een corporatie of een particuliere investeerder betreft.

Het is wenselijk dat verzorgingshuizen, die de functie van intramurale zorg verliezen, hun functie van ouderenhuisvesting behouden.

In de Nota Met Zorg Wonen 2014 is de voorkeur voor de volgorde voor transformatie van vrijkomend zorgvastgoed aangegeven:

1. bestemmen voor (zwaardere) zorg;
2. ombouwen naar zelfstandige ouderenwoningen;
3. ombouwen ten behoeve van uitstroom van mensen in de maatschappelijke opvang;
4. ombouwen naar wonen voor jongeren en eventueel studenten;
5. slopen en in de nieuwbouw de volgorde realiseren zoals hiervoor aangegeven.

Over het algemeen is de gemeente bij transformatie van zorgvastgoed betrokken. Er worden uiteenlopende, meer of minder ingrijpende bouwtechnische aanpassingen uitgevoerd, waarvoor veelal de medewerking van de gemeente nodig is. Bijvoorbeeld voor verandering van het bestemmingsplan (van maatschappelijke functie naar wonen), de behandeling van de omgevingsvergunning, huisnummerbesluiten, verzelfstandiging van aansluitingen zoals gas, water en elektra.

Bij verbouw van verzorgingshuizen liggen er ook kansen om woongroepen te huisvesten. De dynamiek in woongroepen kan er echter toe leiden dat de woongroep niet stabiel blijft. Wellicht dat zelfstandig bij elkaar wonen nieuwe mogelijkheden biedt vanwege een grotere mate van onafhankelijkheid en vrije keuze voor het aangaan van contacten.

Bestuurscommissie Zuid adviseert bij transformatie van zorgvastgoed goedkope huurwoningen te behouden. In het overleg met partijen zal de gemeente inzetten op betaalbare huren. De inzet is om voor zelfstandige woningen voor ouderen in verbouwde verzorgingshuizen van corporaties zo veel mogelijk woningen in de sociale sector te realiseren, bij voorkeur met een huur onder de grens van de huurtoeslag / tot maximaal de aftoppingsgrens. De mate waarin is afhankelijk van de locatie en de vraag van ouderen op die locatie. Veelal gaat het om een gebouw waarvan het casco is afgeschreven. Om een sociale huur te bereiken zal de investering voor de verbouw en transformatie uiteraard hierop moeten worden afgestemd.

Aan particuliere eigenaren van verzorgingshuizen, inclusief zorgaanbieders, zal deze inzet als gewenst uitgangspunt bij verbouw en transformatie worden vermeld. Dat particuliere eigenaren de verbouwde woningen kunnen aanbieden met een sociale huur blijkt uit het verbouwingsplan voor ouderenhuisvesting van het complex op de hoek Amsteldijk-Ceintuurbaan van Cocon BV, Het Amstelhuis. Hier worden 120 woningen met een sociale huur voor ouderen vanaf 70 jaar gerealiseerd.

Bij sloop-nieuwbouw van een verzorgingscomplex wordt erop ingezet dat in gebieden met relatief weinig sociale huurwoningen minimaal 30% sociale huurwoningen voor ouderen wordt teruggebouwd, ongeacht of het een corporatie of een particuliere investeerder betreft.

7.7 Programmteam ouderenhuisvesting

Organisatie en samenwerking

Voor de uitvoering van het programma wordt een team samengesteld onder leiding van een programmamanager. Het programmteam heeft een adviserende, ondersteunende en coördinerende rol voor het realiseren van de voorgestelde maatregelen. Vanuit het programmteam wordt de regiefunctie vervuld. Het programmteam is ook de intermediair binnen de gemeente (inclusief stadsdelen) en tussen gemeente, bewoners en betrokken partijen. Er zal jaarlijkse worden gerapporteerd over de voortgang en ontwikkelingen aangaande de huisvesting van ouderen in Amsterdam.

Het is tevens het doel om nieuwe ontwikkelingen te volgen en te stimuleren. Er zal worden aangesloten bij (nieuwe) wooninitiatieven en nieuwe woonvormen van bewoners en woongroepen. Met deze bewoners zal actieve samenwerking worden gezocht en er zal ondersteuning worden geboden.

Naast bilateraal overleg zal een regulier overleg worden ingesteld met de belangenorganisaties van ouderen, corporaties, stadsdelen en overige bij de uitvoering van het programma betrokken partijen.

Met het rijk zal de samenwerking gericht zijn op het toespitsen van beleid en regelgeving op de huisvesting van ouderen.

Naast bewoners en woongroepen gaat het voor overleg en samenwerking om onder meer de volgende partijen.

Organisaties van en voor ouderen in Amsterdam

- Stedelijke Wmo-Adviesraad Amsterdam
- ANBO, afdeling Amsterdam
- Ouderen Adviesraden (Netwerk Stedelijk Ouderen Adviesraad en de Ouderen Adviesraden op gebiedsniveau hebben signaal- en adviesfunctie richting gemeente)
- Platform Wooninitiatieven Amsterdam
- Huurdersvereniging Amsterdam (stedelijke gesprekspartner namens huurders over woonbeleid)
- Amsterdams Steunpunt Wonen (adviseert bewoners en bewonersgroepen waaronder ouderen)
- WoonSaem Kenniscentrum Gemeenschappelijk Wonen Oudere Migranten (ondersteunt en adviseert ouderen van niet-westerse herkomst)

Woningcorporaties en andere marktpartijen

- Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties
- Corporaties die woningen ontwikkelen en beheren in Amsterdam
- Particuliere investeerders die woningen bouwen en/of beheren in Amsterdam

Zorgorganisaties

- Samenwerkende Instellingen Gezondheidszorg Regio Amsterdam (Siga)
- Zorgaanbieders actief in Amsterdam, zoals Cordaan, Amstelring, Evean, Amsta, Puur Zuid (deze zijn soms eigenaar van een aantal verzorgingshuizen en/of zorgleverancier aan bewoners)

Bestuurscommissies

Rijk

- Aanjaagteam Langer zelfstandig wonen van BZK

Leveren van maatwerk

Met maatwerk zullen gerichte oplossingen worden gezocht voor knelpunten en belemmeringen in het aanbod van geschikte woonruimte voor ouderen. Dit betreft zowel individuele bewoners als initiatieven voor woongroepen. In diverse van de hiervoor genoemde programmapunten is maatwerk nader omschreven.

Bij uitvoering van het programma zullen ook nieuwe onderwerpen aan de orde kunnen komen die maatwerk vergen. Daarop voorsortierend dient het bijplaatsen van liften zich aan.

Bijplaatsen van liften is een van de mogelijkheden om woningbouwcomplexen geschikt te maken voor ouderen en in de voorgaande programmapunten nog niet genoemd. Verwacht wordt dat hiervoor met

name kansen liggen voor de vooroorlogse stad, bij woningbouwcomplexen uit de stadvernieuwing van de vorige eeuw.

Voor het bijplaatsen van liften kunnen voorstellen worden ontwikkeld op initiatief van bewoners. Corporaties kunnen plannen aandragen en stadsdelen kunnen nader inventariseren in overleg met bewoners en eigenaren. Het hoeft niet perse te gaan om corporatiewoningen, ook bij particuliere huurwoningen kunnen zich mogelijkheden voordoen om liften bij te plaatsen.

Voor bewoners zal het toevoegen van een lift leiden tot een huurverhoging om (een deel van) de investering en het regulier onderhoud te bekostigen. Eigenaren kunnen een deel van hun onderhoudsreserve inzetten voor de bouw van de liften. In principe moet het plan financieel haalbaar zijn.

Aan de hand van een aantal initiatieven, waarover in Centrum, Oost en West wordt gesproken, zal nader worden gezien of met een financiële bijdrage het bijplaatsen van liften kan worden gestimuleerd. Bij de stadsvernieuwingsnieuwbouw gaat het veelal om corporatiebezit, zodat wellicht aanspraak gemaakt kan worden op het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting. Het bijplaatsen van liften is een van de onderwerpen waar het programmateam zich op richt.

Communicatie

Op de website van Amsterdam wordt aandacht besteed aan ouderenhuisvesting: [Amsterdam.nl/gezondheid,zorg en welzijn/langer zelfstandig](http://Amsterdam.nl/gezondheid,zorg%20en%20welzijn/langer%20zelfstandig)

Deze site zal worden geactualiseerd, mede naar aanleiding van dit programma. Nieuwe ontwikkelingen zullen daarop worden gepubliceerd.

Communicatie aan ouderen zal met name worden ingezet daar waar maatwerk wordt geleverd en bij verandering van regelgeving.

In het bijzonder wordt, in samenwerking met de Stadsregio Amsterdam, een communicatie-campagne uitgevoerd gericht op behoud van woonduur. Deze campagne vindt plaats in het kader van de Huisvestingsverordening die per 1 juli 2015 wordt vastgesteld. Daarin zal speciaal aandacht worden gegeven aan ouderen.

Concrete onderdelen van de campagne zijn:

- informatie en uitleg over veranderingen in het gemeenteblad Amsterdam (huis-aan-huis verspreid);
- informatie op de regionale televisiezender en in het openbaar vervoer (Stadsregio Amsterdam);
- campagne op gemeentelijke billboards, posters en digitale media;
- inzet van intermediairs zoals wijksteunpunten wonen en ouderenorganisaties;
- corporaties informeren de huurders via hun eigen media en via WoningNet.

8 Financiën

In het Actieplan Woningbouw 2014-2018 zijn middelen gereserveerd voor specifieke woon- en woningbouwprogramma's. Binnen het voor kwetsbare groepen beschikbare budget van € 16 miljoen wordt voor de programmaorganisatie ouderenhuisvesting uitgegaan van een budget van € 0,8 miljoen voor vier jaren, gebaseerd op € 200.000 per jaar voor programmamanagement (€ 150.000), onderzoek (€ 25.000) en communicatie (€ 25.000).

	2015	2016	2017	2018	Totaal
Programmamanagement	€ 150.000	€ 150.000	€ 150.000	€ 150.000	€ 600.000
Onderzoek	€ 25.000	€ 25.000	€ 25.000	€ 25.000	€ 100.000
Communicatie	€ 25.000	€ 25.000	€ 25.000	€ 25.000	€ 100.000
Totaal	€ 200.000	€ 200.000	€ 200.000	€ 200.000	€ 800.000

In de begroting wordt 90% aanpasbaar bouwen van het aantal nieuwe sociale huurwoningen exclusief jongeren- en studentenwoningen als indicator opgenomen. Bij uitvoering van het programma zullen, indien mogelijk, aanvullende indicatoren worden benoemd die de te leveren prestaties objectief aantonen.

Budget transformatie zorgvastgoed

In 2013 hebben gemeente en corporaties de mogelijkheden verkend om zorgpanden te transformeren naar zelfstandige huisvesting voor ouderen en andere groepen.

Er is € 8 miljoen beschikbaar ten behoeve van transformatie van voormalige verzorgingshuizen tot ouderenhuisvesting en jongerenhuisvesting (gelijkelijk verdeeld), ten laste van het budget Erfpachtdeel Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (Gemeenteraad nr. 173/641 en het aangenomen Amendement 713 beide van 11 september 2013).

In de eerste aanvraagronde is een subsidie toegekend voor de transformatie van De Boeg tot 68 sociale seniorenwoningen van Stadgenoot (Gemeenteraad nr. 32.90.3A.15 d.d. 11 maart 2015).

Inmiddels is een tweede uitvraagronde richting corporaties gegaan. Als daartoe aanleiding is kan aan het budget van € 8 miljoen (prijspeil 2013) nog € 4 miljoen worden toegevoegd (conform toelichting raadsvoordracht d.d. 11 september 2013). In de besluitvorming over de gemeentebegroting 2016 zal de ophoging binnen het Stimuleringsfonds naar € 12 miljoen, waarvan minimaal € 4 miljoen bestemd is voor ouderenhuisvesting, worden meegenomen.

Bijlage Overzicht initiatiefvoorstellen, moties en schriftelijke vragen

Overzicht van initiatiefvoorstellen, moties en schriftelijke vragen van de gemeenteraad over ouderen, wonen en zorg, die zijn ingediend en beantwoord in de periode van maart 2013 tot maart 2015.

- **Initiatiefvoorstel dhr. Van Drooge en mevr. Shahsavari-Jansen (beiden CDA) getiteld: 'Ouderen in de buurt'.**

Ingediend op 18 maart 2013. Startpunt is dat ouderen steeds langer zelfstandig wonen. Met de voorstellen geformuleerd in dit initiatiefvoorstel beoogt de CDA fractie om ouderen beter te ondersteunen, meer mogelijkheden te bieden om langer in hun eigen woning te blijven wonen en - als ouderen moeten of willen verhuizen - om in een geschikte woning in de eigen buurt terecht te kunnen.

Bestuurlijke reactie van het College is besproken in de commissie BWK van 19 juni 2013.

- **Initiatiefvoorstel dhr. Mulder en dhr. Poorter (PvdA) getiteld: 'Lege zorggebouwen benut'.**
Ingediend 1 oktober 2013. Voorgesteld wordt dat de gemeente meewerkt aan hergebruik van lege of leegkomende zorggebouwen ten behoeve van de ruimtevraag, onder andere van collectieven. Het tweede voorstel is om een borgstelling analoog aan het broedplaatsenbeleid in het leven te roepen waar collectieven gebruik van kunnen maken bij lege zorggebouwen.

Bestuurlijke reactie van het College: ter kennisneming in commissie BWK van 8 januari 2014.

- **Initiatiefvoorstel mevr. Shahsavari-Jansen en dhr. Van Drooge (beiden CDA), getiteld: 'Behoud Prinsengrachtziekenhuis voor ouderenhuisvesting'.**

Ingediend op 18-september2013. Voorstel is om het Prinsengrachtziekenhuis te bestemmen voor ouderenhuisvesting en dit te financieren uit het Stimuleringsfonds.

Bestuurlijke reactie van College is besproken in commissie BWK van 8 januari 2014.

- **Initiatiefvoorstel dhr. Van Ree (VVD) getiteld: 'Productiecijfer van 2.5000 ouderenwoningen.**
Ingediend 26 februari 2014. Een productiedoelstelling van 2.500 ouderenwoningen voor de periode 2014-2018. Het nieuwe College legt eenmaal per jaar een voortgangsrapportage aan de raad voor waarin de behaalde resultaten besproken worden. Er worden 4 sporen voorgesteld waarlangs dit productiecijfer gerealiseerd kan worden: nieuwbouw, ombouw leegstaande verzorgingshuizen, transformatie leegstaande kantoren/leegstaand vastgoed, labelen van bestaande sociale huurwoningen voor ouderen.

Het College heeft dit meegenomen in de ambitie door in de collegeperiode 2014-2018 in te zetten op realisatie van ouderenwoningen. Dit is besproken en voor kennisgeving aangenomen in de commissie WB van 3 september 2014.

- **Schriftelijke vragen van mevr. Moorman en dhr. Poorter (beiden PvdA) inzake gedwongen verhuizingen en transformatie verzorgingstehuizen**

Ingediend op 10 april 2014. Gevraagd wordt naar de leegstand van verzorgingshuizen en de financierbaarheid van de corporaties voor de ombouw naar sociale huurwoningen.

Het College heeft de vragen begin juni 2014 beantwoord.

- **Motie 455**

Ingediend op 25 juni 2014. Bij motie 455 van mevr. Shahsavari (CDA) en mevr. Van Soest (PvdO) inzake het Coalitieakkoord 2014-2018 heeft de Gemeenteraad het College van B&W opgedragen om "Aanvalsplan ouderenhuisvesting in Amsterdam" op te stellen om zo volledig mogelijk te voorzien in de vraag naar woningen voor chronisch zieken, gehandicapten en ouderen; een indicator in de jaarrekening en begroting op te nemen met betrekking tot de aantallen gerealiseerde en geschikte woningen voor ouderen, gehandicapten en psychiatrisch patiënten.

In antwoord op de motie is in de commissie WB van september 2014 aangegeven dat dit wordt meegenomen in het Programma Ouderenhuisvesting dat in mei 2015 aan de commissie WB wordt voorgelegd.

- **Initiatiefvoorstel dhr. Poorter (PvdA), mevr. Roosma (GL), mevr. Shahsavari-Jansen (CDA), mevr. Van Soest (PvdO) getiteld: 'Een Amsterdamse aanpak voor de ouderenzorg'**

Ingediend op 8 september 2014. Het voorstel draagt het College op om het verbeteren van ouderenzorg en het oplossen van de leegstandsproblematiek tot inzet van collegebeleid te maken, hierbij een stappenplan in het voorstel als uitgangspunt te nemen en de bijbehorende financiële middelen ter beschikking te stellen.

Bestuurlijke reactie van het is besproken in de commissie Zorg van 20 november 2014.

- **Initiatiefvoorstel van mevr. Alberts (SP) getiteld: "Meer keuze in woningen voor mensen met een beperking"**

Ingediend op 17 september 2014. Voorgesteld wordt het College op te dragen om toegankelijke woningen en beschermde woonvormen te creëren bij de omvorming van leegstaande kantoren en hierbij ook te kijken naar andere leegstaande dan wel leeg komende panden, zoals die van AWBZ-instellingen; partijen die zelf een wooninitiatief opzetten te ondersteunen; hiervoor een plan op te stellen en dat voor te leggen aan de raad.

Bestuurlijke reactie van het is behandeld in de commissie WB van 25 maart 2015.

- **Schriftelijke vragen van mevr. Shavsavari-Jansen (CDA) inzake het verhuren van ouderenwoningen aan mensen die niet oud zijn.**

Ingediend op 17 september 2014. De vragen betreffen de toewijzing van ouderenwoningen. Er zijn signalen dat ouderenwoningen door woningbouwcorporaties worden verhuurd buiten de doelgroep ouderen. Het gaat bijvoorbeeld om woningen op de begane grond, met lift, zonder treden of drempels, met bredere gangen en speciale veiligheidsmaatregelen, zelfs ook in een complex van ouderenwoningen.

Het College heeft de vragen eind november 2014 beantwoord.

- **Actualiteit mevr. Van Soest (PvdO) inzake het labelen en toewijzen van woningen aan ouderen.**

Mondeling ingediend op 4 februari 2015. De vragen betreffen de vraag om duidelijkheid over labelen, hoe corporaties daarmee omgaan, de cijfers over de behoefte aan gelabelde woningen en over de woonaanpassingen vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning.

Wethouder Ivens heeft deze vragen op 4 maart 2015 beantwoord.