



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de fractie van PvdA
de heer H.T.H. Borgignons

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ

ONDERWERP
Beantwoording schriftelijke vragen inzake
woonbehoeften ouderen en bevordering
doorstroming woningmarkt

DATUM
29 april 2025
Verz. 06-05-2025

BIJLAGEN
3

BEHANDELD DOOR
R (Renee) Ranieri

TELEFOONNUMMER
043 35

ONZE REFERENTIE
2025.01061

E-MAILADRES
Renee.Ranieri@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE

Geachte heer Borgignons,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de schriftelijke vragen die uw fractie gesteld heeft.

Vraag 1:

1. Inzicht in woonbehoeften van ouderen

- Heeft het college al inzicht in de specifieke woonbehoeften van ouderen in Maastricht?
- Zo ja, kunt u de belangrijkste bevindingen met de gemeenteraad delen?
- Zo nee, heeft het college plannen om dit inzicht te verkrijgen, en zo ja, hoe wordt dit onderzoek vormgegeven?

Antwoord 1

Antwoord 1a:

Het afgelopen jaar is er gewerkt aan het Programma Wonen, Zorg en Welzijn (hierna: programma). Dit programma bevat een opgavebepaling en koers op drie hoofdthema's, namelijk:

- Geschikte woningen, met o.a. voor ouderen een opgave van 2.330 woningen (710 nultredenwoningen, 1.380 geclusterd en 240 zorggeschikt).*
- Een passende woon/leefomgeving die geschikt is om zelfstandig te kunnen blijven wonen. Hierbij gaan we als eerste aan de slag in 14 woonzorgzones. In deze zones is wonen voor mensen – al dan niet met een (toekomstige) zorgvraag – interessant op basis van de nabijheid van voorzieningen, openbaar vervoer en veiligheid.*
- Samenwerking: we zijn partner in het Deltaplan en daarnaast gaan we regionaal in gesprek over een eerlijkere regionale verdeling en samenwerking voor het huisvesten van doelgroepen met een urgente woonvraag.*

Om het programma (en het hierop volgende uitvoeringsprogramma) zo goed mogelijk te laten aansluiten bij de leefwereld van onze inwoners, hebben er verschillende inwonerssessies plaatsgevonden. De sessie voor ouderen heeft de volgende inzichten opgeleverd:

- Thema woningen: is de huidige woning geschikt om te blijven wonen? De meningen zijn verdeeld, maar zijn overwegend positief. Belangrijke punten zijn levensloopbestendigheid, ruimte, duurzaamheid, betaalbaarheid en een prettige woonomgeving.*



DATUM
29 april 2025

- *Thema buurt: deelnemers zijn positief over hun buurt en willen graag in hun eigen buurt blijven wonen. Belangrijke punten zijn een mix van woningen, goede groenvoorzieningen, voldoende voorzieningen, mobiliteit, een sociaal netwerk en ontmoetingsplekken.*
- *Thema verhuisplannen: de deelnemers denken na over verhuizen vanwege gezondheidsredenen. Belangrijke punten zijn groen en water in de omgeving, een goede leefkwaliteit, ruimte binnen en buiten, een sociaal netwerk, zorg dichtbij, betaalbaarheid en hulp bij het verhuizen.*
- *Thema netwerk: het netwerk begint in de straat en bestaat uit bewoners, vrienden, kennissen en professionals. Belangrijke punten zijn betrokkenheid bij beleidsontwikkeling, een sterke verbinding tussen wonen, zorg en welzijn, ontmoetingen en het doorbreken van 'hokjesdenken'.*

Het Programma Wonen, Zorg en Welzijn is vastgesteld door het college op 22 april jl. U vindt zowel het programma als het verslag van de inwonerssessie in de bijlagen.

Het idee is dat we ook gedurende het opstellen van het uitvoeringsprogramma, regelmatig verdiepende gesprekken voeren met mensen uit de verschillende doelgroepen. Verder is het goed om te weten dat er een nieuw woningbehoefteonderzoek op de planning staat voor 2025. Hoewel dit een breder onderzoek is (niet alleen gericht op de doelgroep ouderen), vormt het een aanvulling op het Programma Wonen, Zorg en Welzijn.

Antwoord 1b:

Zie antwoord 1a.

Antwoord 1c:

Zie antwoord 1a

Vraag 2:

2. Factoren die ouderen stimuleren om te verhuizen

- a) Welke factoren denkt het college dat ouderen zouden kunnen motiveren om te verhuizen naar een woning die beter aansluit bij hun behoeften?
- b) Is er al onderzoek gedaan naar de mogelijke prikkels of maatregelen die de doorstroming onder ouderen kunnen bevorderen?
- c) Wat is de visie van het college op het gebruik van financiële of andere stimulansen om ouderen te bewegen tot verhuizen

Antwoord 2

Antwoord 2a:

Onderdeel van het uitvoeringsprogramma Wonen, Zorg en Welzijn is het opstellen van een 'aanpak doorstroming op de woningmarkt'. De aanpak bevat allereerst een blik op succesvoorbeelden elders in het land. Hiervan weten we al dat er geen blauwdruk is voor gegarandeerd succes. Wel zien we dat een doorstromingsaanpak niet een kwestie is van losse maatregelen, maar een bredere, gezamenlijke aanpak door verschillende partijen. Zo blijkt uit praktijkervaringen elders, dat de inzet van bijvoorbeeld een verhuiscoach effectiever is, wanneer de coach meerdere instrumenten/ maatregelen tot zijn of haar beschikking heeft: individuele maatregelen zoals verhuisvergoedingen zouden niet goed werken zonder aanvullende maatregelen. Alle mogelijke maatregelen/instrumenten worden bekeken (onder andere op kosten per maatregel, het verwachte/bewezen effect, instrumenten die elkaar wel of niet versterken), om vervolgens een voorstel te doen voor een overkoepelende aanpak.



DATUM
29 april 2025

Vooruitlopend op de aanpak starten onze woningcorporaties in 2025 al een 'pilot doorstroom senioren'. De pilot bevat een voorrangsregeling voor huurders (55+) die wonen in een eengezinswoning van Maasvallei, Servatius of Woonpunt. De huurders worden ondersteund bij de verhuizing naar passende, levensloopbestendige woningen, die beter aansluiten bij hun huidige levensfase. Daarbij wordt er een seniorenmakelaar ingezet (samenwerking met het Deltaplan¹) en is er budget voor 50 doorstromingen.

Onderdeel van de pilot is daarnaast een onderzoek onder de senioren die op de 'wachtlister' staan met een verhuisindicatie. Dat zijn mensen die een Wmo verhuisindicatie hebben gekregen, maar nooit verhuisd zijn. Gevraagd wordt naar de redenen waarom ze wel/niet verhuizen, wat eventuele belemmeringen of redenen zijn en welk alternatief voor het woonprobleem gevonden is. De uitkomsten van een dergelijk onderzoek zijn (net als de evaluatie van de corporatiepilot) input voor het uitvoeringsprogramma Wonen en Zorg. Zie voor meer informatie het pilotplan Doorstroom Senioren in de bijlage.

In de overkoepelende aanpak wordt bekeken welke aanvullende maatregelen nodig zijn als aanvulling op de corporatieaanpak. Daarnaast wordt ook gezien hoe de doorstroming onder particuliere woningeigenaren te bevorderen, aangezien bovengenoemde pilot zich uitsluitend op huurders richt.

Antwoord 2b:

Zie antwoord 2a

Antwoord 2c:

Zie antwoord 2a

Vraag 3:

3. Samenwerking met stakeholders

- a) Heeft het college al gesprekken gevoerd met relevante stakeholders zoals woningcorporaties, projectontwikkelaars en ouderenorganisaties over het verbeteren van de doorstroming op de woningmarkt?
- b) Welke concrete stappen heeft het college gezet om deze samenwerking te versterken?
- c) Zijn er al voorstellen of initiatieven vanuit deze stakeholders die het college overweegt in de beleidsontwikkeling?

Antwoord 3

Antwoord 3a:

Er hebben diverse gesprekken plaatsgevonden met stakeholders. Het Programma Wonen, Zorg en Welzijn is vanaf de beginfase in nauwe samenwerking met de woningcorporaties, huurdersbelangenverenigingen, zorg- en welzijnspartijen en de onafhankelijke Adviesraad Sociaal opgesteld. Deze partijen – inclusief inwoners - zullen ook bij het uitvoeringsprogramma betrokken worden.

Voor de inwonerssessie wonen & zorg (zie ook antwoord 1a) werden ook alle buurtnetwerken, de Adviesraad Sociaal en organisatie ZIO (Zorg in Ontwikkeling – een eerstelijns zorgorganisatie) uitgenodigd. Bij antwoord 2a is beschreven hoe de corporaties en inwoners betrokken worden bij de corporatiepilot.

¹ Vanuit het Deltaplan wordt voor 2 jaar een seniorenmakelaar gefinancierd.



DATUM
29 april 2025

Antwoord 3b:
Zie antwoord 3a

Antwoord 3c:
Zie antwoord 3a

Vraag 4:

4. Beleidsvoorstellen en doorstroming

- a) Kan het college aangeven of er een onderzoek naar de woonbehoeften van ouderen en de stimulansen voor verhuizen kan worden uitgevoerd?
- b) Hoe zal het college de uitkomsten van z'n onderzoek vertalen naar concrete beleidsvoorstellen die de doorstroming op de woningmarkt bevorderen?
- c) Zou het college de gemeenteraad kunnen informeren over de bevindingen en mogelijke voorstellen, zoals verzocht in deze vragen en zou dat mogelijk zijn in (uiterlijk in Q1 2026)?

Antwoord 4

Antwoord 4a:

Zie het geplande onderzoek onder senioren met een Wmo verhuisindicatie bij antwoord 2a en het geplande (bredere) woningmarktonderzoek bij antwoord 1a. De uitkomsten van de onderzoeken en de evaluatieresultaten van de corporatiepilot worden meegenomen in het Uitvoeringsprogramma Wonen, Zorg en Welzijn en concreet de aanpak doorstroming op de woningmarkt. Beide worden naar verwachting begin 2026 vastgesteld, waarna uw raad hierover wordt geïnformeerd.

Ten aanzien van het uitvoeringsprogramma kan nog worden toegevoegd dat dit opgebouwd zal worden rondom de 3 hoofdthema's woningen, leefomgeving en samenwerking. Het uitvoeringsprogramma duurt 5 jaar en zal o.a. een prioritering bevatten (naar verwachting wordt gestart met laaghangend fruit en acties die de meeste impact maken). Hiervoor gebruiken we de input die u heeft gegeven tijdens de raadspresentatie Wonen, Zorg en Welzijn op 6 mei.

Antwoord 4b:
Zie antwoord 4a

Antwoord 4c:
Zie antwoord 4a

Vraag 5:

5. Monitoring en evaluatie

- a) Welke mechanismen heeft het college in gedachten om de voortgang van z'n onderzoek en de uitvoering van beleidsmaatregelen te monitoren?
- b) Is er een plan om de effectiviteit van de te nemen maatregelen op de doorstroming op de woningmarkt te evalueren?

Antwoord 5

Antwoord 5a:

Monitoring en evaluatie worden onderdeel van de aanpak doorstroming op de woningmarkt. Vanuit kennisinstituut Platform31 zijn nuttige tools hiervoor beschikbaar gesteld. Hiervoor dient o.a. aan de voorkant bepaald te worden welke monitoringsinformatie belangrijk is en het helder te zijn met welke



DATUM
29 april 2025

resultaten en effecten de betrokken partijen tevreden zijn. In een evaluatie kan het daarnaast van waarde zijn om deze resultaten te relateren aan de investeringen. Wat zijn bijvoorbeeld de totale kosten aan verhuisvergoedingen in verhouding tot de opbrengsten?

Vanuit de corporatiepilot is al een evaluatiemodel opgesteld, dat toeziet op

- *Evaluatie van werkwijze en resultaten*
- *Evaluatie hulpvragen vanuit huurders en inzet stimuleringsmaatregelen*
- *Evaluatie effect op woonruimteverdeling en WMO*

Antwoord 5B:

Zie antwoord 5a.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Johan Pas
Wethouder Wonen, Onderwijs, Arbeidsmarkt, Studentenstad en Welstand

en,

Frans Bastiaens
Wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Cultuur, Veerkrachtige Wijken en Ouderenbeleid

en,

Jeroen Hoenderkamp
Wethouder WMO, Welzijn, Sociale Zaken en Gezondheid

Schriftelijke vragen



Programma wonen, zorg en welzijn 2025-2035

Gemeente Maastricht

16 april 2025

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
1. Inleiding	4
1.1 Waaron een programma wonen, zorg en welzijn?	5
1.2 Programma is opgesteld op basis van uitgebreid proces	6
1.3 Leeswijzer	6
2. Programma in één oogopslag	8
2.1 Inzetten op drie doelen in het programma 2025-2035	9
3. Geschikte woningen	10
3.1 Wat zien we?	11
3.2 Wat zijn onze uitgangspunten?	12
3.3 Wat horen we?	13
3.4 Wat gaan we doen?	13
4. Passende woon- en leefomgeving	15
4.1 Wat zien we?	16
4.2 Wat zijn onze uitgangspunten?	17
4.3 Wat horen we?	18
4.4 Wat gaan we doen?	19
5. Samenwerken in vertrouwen	20
5.1 Wat zien we?	21
5.2 Wat zijn onze uitgangspunten?	23
5.3 Wat horen we?	23
5.4 Wat gaan we doen?	24

Voorwoord

‘Laat mij maar lekker thuis’ antwoordde een dame van midden zeventig tijdens een recent georganiseerde inwonerssessie Wonen, Zorg & Welzijn. Het is een veelgehoorde uitspraak van ouderen die vaak opzien tegen een verhuizing. Soms is het nodig, als zelfstandig wonen niet meer gaat. En soms is ‘blijven zitten waar je zit’ goed genoeg. Die avond hoorde ik dat er veel verschillen zijn in hoe inwoners naar hun huidige en toekomstige woning kijken. Sommigen hebben überhaupt geen tijd om erover na te denken, omdat ze zelf als mantelzorger zwaar belast zijn en het geheel niet overzien. Het verschilt kortom per oudere hoe men naar geschikt wonen in de toekomst kijkt. Hoe gaan we om met deze verschillende behoeften?

We gingen in gesprek met zo’n 25 inwoners, omdat we met z’n allen voor grote uitdagingen staan. Maastrichtenaren worden steeds ouder en steeds meer ouderen wonen langer zelfstandig thuis. De groep mensen met een intensieve zorgvraag wordt groter. En het arbeidspotentieel neemt fors af. We hebben de afgelopen tijd dan ook veel gesprekken gevoerd over wat er nu nodig is om tijdig voorbereid te zijn, zodat uiteindelijk iedereen krijgt wat hij of zij nodig heeft. En het liefst op de juiste plek. Overigens kiezen we in ons programma voor een brede doelgroepenbenadering: niet alleen ouderen, maar ook andere inwoners met een ondersteunings- en of/zorgvraag.

Ondanks dat Wonen&Zorg een complex en veelomvattend onderwerp is, proberen we de koers terug te brengen naar drie onderdelen: voldoende geschikte woningen, een passende woonomgeving, en samenwerking. Want wat dat laatste betreft, lijkt de opgave soms meer een organisatievraagstuk dan een woningvraagstuk.

We kennen allemaal de leus ‘in een visie kan je niet wonen’. In het Programma Wonen, Zorg & Welzijn evenmin. Toch is dit programma hard nodig. Want alleen op basis van een koers, kan je met elkaar het gesprek aangaan en elkaar opzoeken. Steeds meer beseffen partijen dat de discussie ‘wie doet wat’ voorbij is, en we ons moeten afvragen wat ons met z’n allen te doen staat. De samenwerking van alle Deltaplan partners is daar het beste voorbeeld van.

De stip op de horizon van dit programma is 2035, en dat is nog voordat de vergrijzing gaat pieken. Ik hoop dat we het tegen die tijd zo goed voor elkaar hebben, dat we ons druk moeten maken over hoe met alle (leegstaande) woonzorgoplossingen om te gaan ná 2040. En dat ik nog eens inwonerssessie mag meemaken waarin inwoners zoveel keuze hebben in woonzorgoplossingen, dat men door de bomen het bos niet meer ziet. Hebben we meteen een nieuwe opgave die ons van de straat houdt.

Tenslotte wil ik graag al onze woon-, zorg- en welzijnspartners bedanken voor alle input en betrokkenheid bij het Programma.

Johan Pas

Wethouder Wonen, Onderwijs, Arbeidsmarkt, Studentenstad en Welstand



1. Inleiding

1.1 Waarom een programma wonen, zorg en welzijn?

De toekomstige woon-, zorg- en welzijnsopgaven zijn fors in Maastricht

Er is sprake van dubbele vergrijzing in de gemeente Maastricht. Het aantal (oudere) ouderen met een (toekomstige) zorgvraag neemt snel toe, ook worden ouderen steeds ouder. Tegelijkertijd groeit ook het aantal andere kwetsbare inwoners. De vraag naar passende woonruimtes met zorg en welzijnsdiensten neemt verder toe, omdat Rijksbeleid inzet op 'Langer thuis'. Tegelijkertijd is er sprake van krapte op de woningmarkt en tekorten in de zorgsector. Fysieke en sociale aspecten zijn in deze complexe situatie daarom onlosmakelijk met elkaar verbonden. Daarmee zijn de opgaven op het gebied van wonen, zorg en welzijn nu al zichtbaar en nemen deze de aankomende jaren alleen maar verder toe, vooral als we onszelf hier onvoldoende op voorbereiden.

Positionering programma met ander beleid

Om zicht te krijgen op de opgave en hier aankomende tijd mee aan de slag te gaan, is het onderzoeksrapport 'Zicht op de Maastrichtse woonzorgopgave' opgesteld. De uitwerking van de opgave voor gemeentelijk beleid en de samenwerking met onze partners leest u in dit programma. Als de Wet versterking regie volkshuisvesting in werking treedt, dan is een verdieping op wonen en zorg noodzakelijk (lees meer over de wet in het kader hieronder). Hierbij komt de samenwerking met sociaal domein kijken waarin de drie stelselwetten Wmo, Jeugdwet en de Participatiewet worden geregeld; wetten waar wij als gemeente verantwoordelijk voor zijn. Daarnaast wordt de huidige woonvisie binnenkort herzien en gewijzigd in een volkshuisvestingsprogramma. Om hierin de koppeling met de opgaven rondom wonen, zorg en welzijn te kunnen leggen, biedt voorliggend programma handvatten. Kortom, het programma wonen, zorg en welzijn biedt een koers voor een uitvoeringsagenda welke aankomende tijd verdere invulling krijgt.

Wet versterking regie volkshuisvesting

Gemeenten hebben sinds de decentralisatie van de Jeugdwet, de Wet maatschappelijk ondersteuning en Participatiewet in 2015 een wettelijke zorgtaak. Daarnaast werkt het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) op dit moment aan de Wet versterking regie volkshuisvesting (hierna: Wvrv). Met deze wet wil het Rijk meer regie pakken op de volkshuisvesting. Dit wil het Rijk bereiken door overheden meer grip te geven op hoeveel, waar en voor wie gebouwd wordt.

Belangrijke thema's uit het wetsvoorstel zijn: snelheid, betaalbaarheid en evenwichtigheid. Om hier meer grip op te krijgen moeten gemeenten, na inwerkingtreding van de Wvrv, beschikken over:

- een volkshuisvestingsprogramma met koppeling met Wmo-beleidsplan;
- een urgentieregeling (als onderdeel van regionaal afgestemde huisvestingsverordening);
- lokale prestatieafspraken (verplicht afspraken maken met corporaties en het uitnodigen van belangrijke zorgaanbieders);
- regionale woonzorgvisies als onderdeel van gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma.

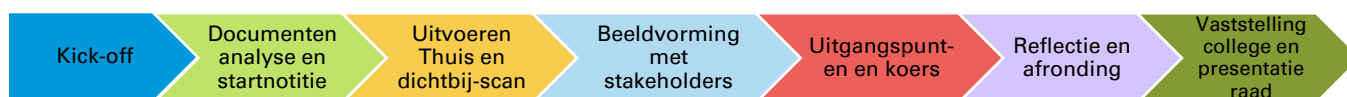


1.2 Programma is opgesteld op basis van uitgebreid proces

Betrokkenheid van velen om tot dit gedragen programma te komen

Om tot een gedragen programma wonen, zorg en welzijn te komen zijn in de periode mei 2024 tot en met februari 2025 verschillende processtappen gezet (figuur 1). Al bij de opdrachtformulering waren onze partners erbij, waaronder woningcorporaties, huurdersbelangenverenigingen, zorg- en welzijnsorganisaties en de adviesraad sociaal domein. Ook later in het proces zijn zij nadrukkelijk betrokken tijdens de ophaalsessies op 24 en 27 juni 2024. Daarnaast zijn er bewonerssessies bij Radar en SGL georganiseerd en is er op 6 februari 2025 gesproken met ouderen uit Maastricht. Gedurende het traject is de gemeenteraad nauw betrokken geweest via een RIB, een locatiebezoek aan woonzorggebouw Wij Zijn Zuiderschans in 's-Hertogenbosch en het zorgbuurthuis 't Hageltje in Oss. Tot slot is in het voorjaar van 2025 is een raadspresentatie gehouden. De processtappen waren steeds ondersteunend aan en liepen parallel met (een deel van) de onderzoekstappen die nodig waren voor het opstellen van dit programma. Gelijktijdig zijn namelijk ook het onderzoeksrapport 'Zicht op de Maastrichtse woonzorgopgave' met cijfers over wonen en zorg in de gemeente en de Thuis en dichtbij-scan opgesteld. Lees meer over de Thuis en dichtbij-scan in hoofdstuk 4.

Figuur 1: Doorlopen proces mei 2024 tot en met februari 2025



Bron: Stec Groep, 2024

Programma's onder de Omgevingswet

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is het programma het instrument voor beleidsuitwerking, het bereiken van doelen of omgevingswaarden en dient het als verdeelmodel van ontwikkelruimte. Het Programma Wonen, Zorg en Welzijn 2025-2035 Maastricht is een onverplicht programma met als doel om verbinding te leggen tussen de verschillende beleidsdomeinen binnen de gemeente Maastricht, tussen woon-, zorg- en welzijnspartners en onze inwoners. Programma's worden vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders en zijn zelfbindend. Wel hebben samenwerkende partijen aan dit programma commitment uitgesproken om met de gemeente aan de slag te gaan met de opgaven. Dit geldt ook andersom: er is commitment van de gemeente om samenwerking te zoeken met samenwerkende partijen, onder andere rondom het Deltaplan (lees hierover meer in hoofdstuk 5 'Samenwerking').

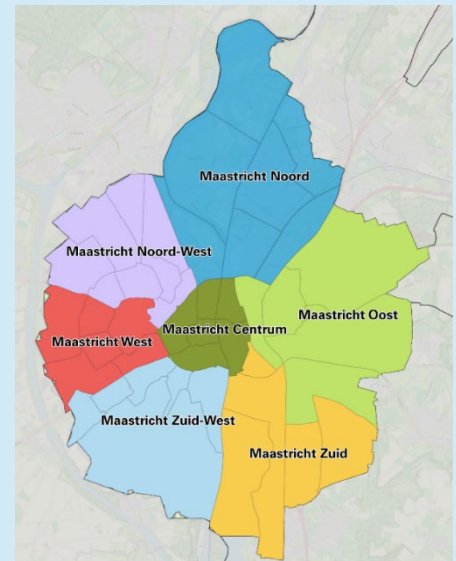
1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 geven we een overzicht van het programma in één oogopslag. Daarin staan de volgende drie thema's centraal: toewerken naar **geschikte woningen** voor iedereen (hoofdstuk 3), het creëren van een **passende woon- en leefomgeving** (hoofdstuk 4) en een vitale **samenwerking in vertrouwen** (hoofdstuk 5). Elk van deze drie thema's vormt een eigen hoofdstuk en wordt beschreven aan de hand van vier vragen die zorgen voor totstandkoming van een gedragen programma:

- wat zien we?
- wat zijn onze uitgangspunten?
- wat horen we?
- wat gaan we doen?

De kracht van Maastricht als satéprikker door de drie thema's

Maastricht is verdeeld in zeven stadsdelen met elk een eigen kleur en identiteit. Er is een grote diversiteit in bewoners en doelgroepen die de gemeente kenmerkt. Ondanks de dubbele vergrijzing in de gemeente is en blijft Maastricht een aantrekkelijke studentenstad. Daarnaast is Maastricht aangewezen als centrumgemeente van de centrumregeling Beschermd Thuis (2022) tussen de zes Maastricht-Heuvellandgemeenten. Dit houdt in dat we een gemeente zijn die in een intergemeentelijk samenwerkingsverband een functie uitvoert voor omliggende gemeenten. Verder zijn we een gemeente die bloeit en groeit, maar op sommige plekken stilstaat door de onder druk staande veerkracht in verschillende wijken. Door met dit programma als een satéprikker de drie thema's aan elkaar te verbinden, is het doel om verbondenheid te creëren *in* de stad tussen alle inwoners van Maastricht, *met* de stad die een thuis is voor al haar inwoners en *van* de stad met haar partners en de (Eu) regio (bron: Coalitieakkoord 2022-2026).



A scenic view of a city along a river. In the foreground, a stone bridge with three arches spans the water. The river reflects the sky and the buildings. In the background, a large, dark-roofed church with a prominent steeple is visible, surrounded by other buildings and trees. The sky is clear and blue. A large blue diagonal shape is overlaid on the left side of the image.

2. Programma in één oogopslag

2.1 Inzetten op drie doelen in het programma 2025-2035

Tot 2035 maken we ons als gemeente Maastricht hard voor een balans in de driehoek van welzijn, zorg en gebouwen. Dit doen we zodat onze inwoners met een (toekomstige) zorgvraag ondersteuning en hulp op maat ontvangen, passend bij de eigen situatie. Langer thuis wonen en meedoen in de samenleving wordt zo gestimuleerd, net als zelfredzaamheid en eigen regie op het leven.

In de figuur is de zilveren driehoek weergegeven, waarin welzijn, zorg en gebouwen in verbinding staan met elkaar. Onder **welzijn** verstaan we de persoonlijke aandacht op individueel niveau, zoals het sociale netwerk, maar ook de mate van leefbaarheid in de eigen omgeving. Onder **zorg** verstaan we de levering van zorg door professionals en het aanbod en netwerk waarin zij zich begeven in de gemeente. De **gebouwen** vormen het ruimtelijke aspect en hebben betrekking op het vastgoed waarin zorg geleverd wordt of waar mensen (met een zorg- en/of ondersteuningsvraag) wonen. Binnen het vraagstuk dat met de zilveren driehoek wordt gevisualiseerd zien we drie belangrijke doelen om onze ambitie te kunnen waarmaken.

- 1 Voldoende geschikte woningen
- 2 Creëren van een passende woon- en leefomgeving
- 3 Samenwerken in vertrouwen

Met de doelen en koers voor actiepunten in de volgende hoofdstukken gaan we aankomende jaren samen aan de slag om de balans tussen zorg, welzijn en gebouwen ook echt waar te maken. Tussentijds evalueren we of het programma doet wat het beoogt. Dit doen we in ieder geval na vijf jaar (in 2030), of eerder als daar door beleidswijzigingen noodzaak voor is. Om tot concrete uitvoeringsacties te komen, wordt aanvullend een uitvoeringsprogramma uitgewerkt.

Figuur 3: Programma wonen, zorg en welzijn in één oogopslag



Bron: Stec Groep, 2024

Figuur 2: De zilveren driehoek



Bron: Stec Groep, 2024



3. Geschikte woningen

Inzetten op geschikt wonen voor iedereen

Onze huidige inwoners wonen vaker langer zelfstandig thuis dan voorheen. Naast dat onze inwoners vaak de voorkeur geven aan zelfstandig wonen, is ook het landelijke beleid gericht op langer thuis. Dit geldt niet alleen voor ouderen, maar ook voor onze inwoners die extra ondersteuning nodig hebben. Zelfstandig wonen vergt niet alleen zelfredzaamheid, maar ook een geschikte woonsituatie. Eén aspect hiervan is het wonen in een geschikte woning. Het gaat om een woning waarin niet alleen zelfstandig gewoond kan worden, maar waar ook zorg ontvangen kan worden als dit (in de toekomst) nodig is.

3.1 Wat zien we?

Vergrijzing Maastricht gepaard met toenemende zorgvraag

In Nederland is sprake van een dubbele vergrijzing, zo ook in Maastricht. Onze groep ouderen groeit niet alleen, onze ouderen worden ook steeds ouder. Op basis van de autonome huishoudensprognoses verwachten we in 2040 circa 3.225 extra alleenstaanden en stellen van 75 jaar of ouder ten opzichte van nu. Het aantal oudere cliënten met een Wlz-indicatie groeit tot 2040 naar verwachting met circa 900 cliënten. Het grootste deel van deze groei wordt voornamelijk veroorzaakt door ouderen met een psychogeriatrische (+460) of met een somatische aandoeningen (+410). Daar bovenop komt het aantal ouderen dat gebruik maakt van een Wmo-maatwerkvoorziening. Tot en met 2040 groeit dit aantal met circa 1.430 ouderen tot een aantal van 9.200 ouderen met een Wmo-maatwerkvoorziening.

Rijksbeleid gericht op langer thuis

De circa 900 cliënten met een Wlz-indicatie hebben in principe behoefte aan een plek in een verpleeghuis. Daarentegen is het beleid vanuit het Rijk gericht op 'langer thuis'. Dit betekent dat steeds meer mensen oud worden in een zelfstandige woning, aangezien er geen intramurale capaciteit bijkomt. Oud worden gaat gepaard met een toenemende zorgvraag en dus ontstaat er een grotere vraag naar levensloopbestendige woningen in de nabijheid van voorzieningen, ondersteuning en mantelzorg. Een deel van deze vraag kan opgevangen worden in nieuwbouw, maar een nog groter deel betreft een aanpassingsopgave in de bestaande voorraad en leefomgeving. Dit zal grotendeels vanuit de Wmo en/of eigen investeringen van onze inwoners bekostigd moeten worden. Verder is het realiseren van mantelzorgwoningen in een deel van een bestaande woning, uitbouw of een bijgebouw vanuit de bruidsschat vergunningsvrij voor gemeenten wanneer ze dit overnemen in het (tijdelijk deel van het) Omgevingsplan.¹ Minister van VRO Mona Keijzer heeft op 10 februari 2025 een tweede nota van wijziging ingediend voor het voorstel van de Wvrv. Een van de aanpassingen is het verbreden van de realisatie van mantelzorgwoningen op achtererven. Daarnaast is verbreding op de doelgroep voorgesteld: ook mogen de woningen gebruikt worden als familiewoningen (eerste graad).

¹ Artikel 22.36, Bruidsschat

3.2 Wat zijn onze uitgangspunten?

Samen werken aan geschikte woningen voor onze inwoners

Het toenemende aantal ouderen en de bijbehorende groeiende zorgvraag vraagt om aanpassingen in onze woningvoorraad. Vanuit de rijksopgave voor 290.000 extra woningen voor ouderen in nieuwbouw of in bestaande bouw is de opgave vertaald naar zo'n 2.330 woningen in de gemeente Maastricht (zie tabel 1). Het gaat om zo'n 710 nultredenwoningen, 1.380 geclusterde woningen en 240 zorggeschikte woningen. Hierbij houden we rekening met het feit dat wonen en zorg onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. We willen toe naar enerzijds het gestippeld wonen, waarbij inwoners met en zonder een fysieke beperking samenwonen onder één dak. Zo ontstaat informele zorg voor elkaar. Anderzijds streven we naar geclusterde woonvormen nabij voorzieningen, primair ingericht op de woonwensen van ouderen. Afhankelijk van de zorgvraag is een mix van doelgroepen hierin mogelijk.

Tabel 1: Rijksopgave nultreden, geclusterd en zorggeschikt

	Nederland	Provincie Limburg	Regio Zuid-Limburg	Regio Maastricht-Heuvelland	Gemeente Maastricht
Nultreden	170.000	10.300	5.100	1.525	710
Geclusterd	80.000	6.800	4.000	1.715	1.380
Zorggeschikt	40.000	3.310	1.650	655	240
Totaal	290.000	20.410	10.750	3.895	2.330

Bron: Opgave ouderenhuisvesting door Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (nu VRO), 2024

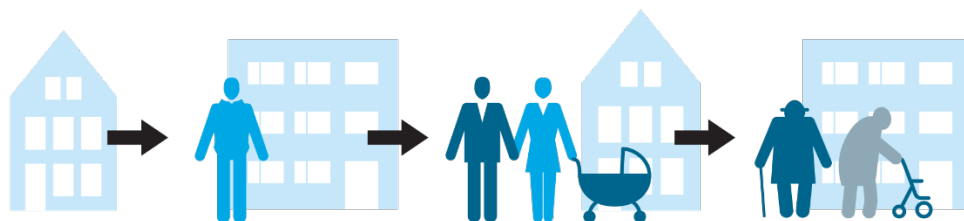
Zorgen voor geschikte huisvesting voor urgentie- en aandachtsgroepen

Voor zowel tijdelijke als permanente nieuwe inwoners in Maastricht willen we geschikte huisvesting bieden. Vanuit het woonbeleid zetten we in op voldoende huur- en koopwoningen in alle prijsklassen verdeeld over de stad. Dit is verder uitgewerkt in de Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw. Een nieuw woningmarktbehoefte onderzoek is voorzien in 2025. Uit prognoses zal moeten blijken wat de behoefte is aan middenhuur. Het beleidskader Nieuwe Stadsgezichten geeft inzicht in het brede landschap van (asiel)opvang, uitstroom van jongeren vanuit een jeugdinstelling of beschermd wonen, integratie en inburgering. Voor integratie van nieuwkomers streven we voor de toekomst naar een integrale aanpak. Maastricht heeft wettelijke taken ten aanzien van statushouders, inburgering en re-integratie. Als gemeente voeren we zowel rijksbeleid als lokaal beleid uit. We streven hiermee naar een zachte landing, bestaanszekerheid, gelijke kansen en een positieve gezondheid voor iedereen. Dit kunnen we als gemeente niet alleen en vraagt om regionale afspraken in een regionaal traject (hoofdstuk 4).

Inzetten op doorstroming (van ouderen)

Doorstroming van onze inwoners zorgt ervoor dat bestaande woningen vaker beschikbaar komen en onze woningvoorraad efficiënter kan worden benut. Als we dit op een slimme manier doen, zorgen we ervoor dat meer huishoudens in kwalitatief gewenste en voor hen geschikte woningen kunnen wonen. Om de Maastrichtse ouderen te verleiden om door te stromen is het van belang dat we levensloopbestendige producten met een goede prijs-kwaliteitverhouding aanbieden. We willen als gemeente deze doorstroombeweging graag op gang helpen. Door het creëren van een lage drempel en ervoor te zorgen dat verhuizen echt de moeite waard is, zetten we in op de doorstroming van ouderen. Om langer thuis wonen te stimuleren, voeren we de Uitvoeringsagenda Mantelzorgondersteuning uit. De komende jaren werken we onder andere aan

het vraaggericht uitbreiden van ondersteuningsmogelijkheden en respijtzorg bij Steunpunt Mantelzorg Zuid en het verder vereenvoudigen van het aanvragen van respijtzorg. Via het Steunpunt Mantelzorg Zuid ontsluiten we de laagdrempelige toegang tot ondersteuningsmogelijkheden. We gaan heldere kaders opstellen voor het realiseren van (pre-) mantelzorgwoningen, zodat informele zorg dichtbij is voor onze inwoners.



3.3 Wat horen we?

- Concepten waarin verschillende mensen samenwonen en naar elkaar omkijken zijn kansrijk. Denk aan een gebouw waar studenten en ouderen samenwonen, zoals Living-Inn in Nijmegen en het concept met buurtverbinders in Den Bosch: Wij Zijn Zuiderschans.
- Mensen hebben het vaak over ‘woningen voor ouderen’. Levensloopbestendige woningen en nultredenwoningen zijn voor meer mensen interessant, niet alleen ouderen. Denk bijvoorbeeld aan jongvolwassenen met autisme die op zoek zijn naar appartementen die prikkelarm zijn.
- Woningcorporaties zijn al hard bezig met het ontwikkelen van levensloopbestendige woningen in de sociale huursector op basis van de lokale prestatieafspraken.
- Veel ouderen in Maastricht wonen in ruime (afbetaalde koop)woningen die ook benut zouden kunnen worden voor starters of gezinnen.
- Als het gaat om verhuizen, overziet de oudere doelgroep vaak niet wat er in zijn totaliteit daarbij komt kijken. De kosten zijn bijvoorbeeld een aspect waar zij op stuiten en kan de reden zijn dat zij afzien van een verhuizing.
- Een doorstroommakelaar kan ouderen helpen om hen in het verhuisproces te ondersteunen door (potentiële) huurders op weg te helpen en te ontzorgen.



“Ik woon graag in mijn huis, maar het is echt te groot. Als ik nadenk over andere woningzoekenden en volgende generaties wringt het ergens om een klein deel van het huis aan te passen om er te kunnen blijven wonen, terwijl een groot deel leeg blijft staan. We kunnen dan beter verhuizen naar een andere woning, maar deze overstap zal voor ons wel groot worden.” – Inwoner Maastricht

3.4 Wat gaan we doen?

Hieronder vatten we onze koers voor actiepunten rondom het thema geschikt wonen beknopt samen. In een separaat uitvoeringsprogramma werken we elk actiepoint verder uit, waarbij we beschrijven wat het actiepoint inhoudt, hoe we dit gaan realiseren, met welke partners, en binnen welke tijdsperiode.

Uitgangspunten	Wat gaan we doen?
Samen werken aan geschikte woningen voor onze inwoners	<ol style="list-style-type: none"> 1 Inwoners stimuleren zelf bij te dragen aan een toekomstbestendige woningvoorraad door bijvoorbeeld het verduurzamen of toegankelijker maken van eigen woning. 2 Naast het inzichtelijk maken van een geschikte woonomgeving (zie hoofdstuk 4), onderzoeken we ook de geschiktheid van de bestaande woningvoorraad. 3 Initiatiefnemers vragen en uitdagen om nieuwbouwwoningen minimaal in BAT2 (rollatorgeschikt) te realiseren. 4 Afspraken maken met woningcorporaties en zorgorganisaties om tot de realisatie van 710 nulredenwoningen, 1.380 geclusterde woningen en 240 zorggeschikte woningen te komen. Dit leggen we vast in onze lokale prestatieafspraken. 5 We faciliteren nieuwe (samen)woonvormen aan de hand van een op te stellen afwegingskader, zoals gespikkeld en gemengd wonen en bijvoorbeeld friendscontracten en co housing. De haalbaarheid toetsen we vervolgens bij de woningcorporaties en zorgpartijen. 6 We koppelen het Wmo-beleidsplan aan het op te stellen volkshuisvestingsprogramma. 7 We streven naar continue verbetering van de 'Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw' en passen dit waar nodig aan. Doel is toewerken naar passende en betaalbare woningen met voldoende spreiding in de gemeente.
Zorgen voor passende huisvesting voor aandachtsgroepen²	<ol style="list-style-type: none"> 8 Urgentieregeling uitbreiden met de verplichte urgentiegroepen vanuit de Wet versterking regie volkshuisvesting. 9 Het opstellen van een aanpak mantelzorgwoningen. Ook onderzoeken we de mogelijke inpassing van de verbreedde reikwijdte rondom mantelzorg- en familiewoningen wanneer de Wvrv met de tweede nota van wijziging inwerking treedt.
Inzetten op doorstroming	<ol style="list-style-type: none"> 10 We starten een onderzoek doorstroming en een aparte pilot rondom doorstroming met als doel onze inwoners en woningcorporaties te steunen in de zoektocht naar een passende woning voor iedereen. 11 In lijn met het uitvoeringsprogramma Zicht Op Thuis worden met onze partners doorstroomlocaties gerealiseerd. De doorstroomlocaties bieden een tijdelijke woning aan. Bijvoorbeeld voor mensen die uitstromen uit beschermd wonen of de maatschappelijke opvang en die op de wachtlijst staan voor een reguliere woning. 12 In onze lokale prestatieafspraken werken we ook toe naar afspraken over structurele oplossingen voor het woningtekort voor aandachtsgroepen. Bijvoorbeeld door gericht woningen toe te voegen in niet-kwetsbare wijken en deze toe te wijzen aan specifieke doelgroepen.

² Afspraken rondom samenwerking (in regionaal verband), zoals de fair share-afspraken, zijn in hoofdstuk 5 beschreven.



4. Passende woon- en leefomgeving

Creëren van een passende woon- en leefomgeving

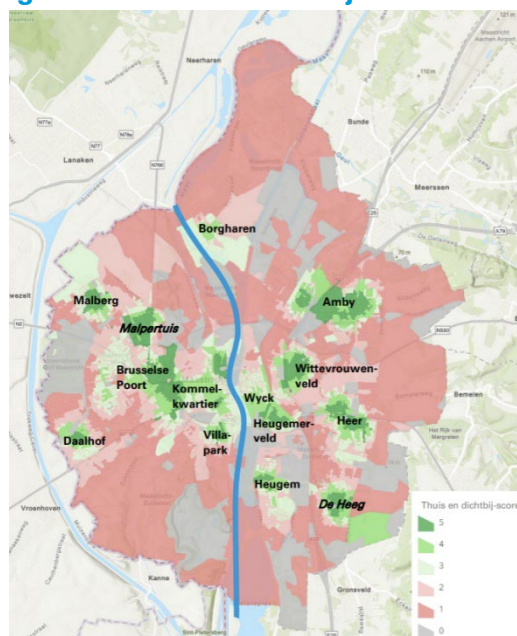
Een ander aspect van een geschikte woonsituatie betreft een passende woon- en leefomgeving. Of een buurt als woonomgeving geschikt is om daar zelfstandig te kunnen blijven wonen en als prettig ervaren wordt, hangt af van zowel fysieke, functionele, als sociale aspecten. Denk aan de inrichting van de gebouwde omgeving, de aanwezigheid en nabijheid van dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen en de sociale cohesie in de buurt of wijk.

4.1 Wat zien we?

Dertien gebieden met een hoge Thuis en dichtbij-score

Om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te kunnen wonen is de geschiktheid van zowel de woning als de woonomgeving een belangrijke voorwaarde. Voor woningen geldt dat deze geschikt en aanpasbaar moeten zijn. Voor de woonomgeving betekent dit nabijheid tot dagelijkse voorzieningen, eerstelijns gezondheidszorg, openbaar vervoer en mogelijkheden voor ontmoeting en activiteiten. Op basis van de beleidsarme Thuis en dichtbij-scan is de geschiktheid van de woonomgeving in Maastricht op stadsdeelniveau in beeld gebracht (over de zeven stadsdelen lees je meer op de volgende pagina). We zien dertien gebieden met een hoge score. In de groene gebieden is wonen voor mensen – al dan niet met een (toekomstige) zorgvraag – interessant op basis van de nabijheid van de voorzieningen (dagelijks, niet dagelijks en zorg & welzijn), het openbaar vervoer en de veiligheid. Dezelfde gebieden zijn bij de maatschappelijke organisaties van het Deltaplan ook in beeld (lees meer over het Deltaplan op pagina 19).

Figuur 4: Thuis en dichtbij-scan



Bron: Stec Groep, 2024

Maastricht heeft haar eigen gebiedsprofielen

De gemeente Maastricht kent twaalf gebiedsprofielen (bron: Omgevingsvisie Maastricht, 2040). Elk profiel beschrijft een integraal toekomstbeeld voor het gebied, met aandacht voor onder andere het gewenste woonmilieu, de sociale en economische dynamiek en de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast worden er opgaven en instrumenten benoemd om het gewenste toekomstbeeld vorm te geven aan de hand van de algemene en gebiedsspecifieke principes. De beleidsregels 'Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw' en 'Uitvoeringsregels woningsplitsing, woningomzetting en kleinschalige herbestemming' vormen hiervoor de kaders.

4.2 Wat zijn onze uitgangspunten?

Maastricht als stad van verbinding, veerkracht en zelfredzaamheid

Onder een veerkrachtige wijk verstaan we een inclusieve wijk met daarin voldoende voorzieningen en een goede sociale cohesie. We vinden een samenleving belangrijk waar verschillende elementen en huishoudens samenkomen. Dat maakt Maastricht de stad van de verbinding. Hierbij sluiten we aan bij het bestaande Programma Veerkrachtige Wijken. Om een passende leef- en woonomgeving te creëren voor onze oudere inwoners, focussen we ons op de gebieden die groen kleuren in de Thuis en dichtbij scan. In deze gebieden is zorg dicht(er)bij en borgen we ontmoeting, groen, toegankelijkheid en veiligheid binnen de grenzen van onze mogelijkheden. Deze gebieden zijn niet alleen aantrekkelijk voor ouderen, maar ook voor aandachtsgroepen, inwoners die minder mobiel zijn of in een kwetsbare sociaaleconomische situatie leven. Nabijheid tot voorzieningen heeft namelijk direct een positief effect op de (ervaren) gezondheid en het dichten van de gezondheidskloof (bron: PBL, 2023 'Gezondheidsachterstanden')

Programma Wonen en zorg voor ouderen

Het rijksprogramma Wonen en zorg voor ouderen gaat in op het informeren, ontzorgen en bevorderen van doorstroming. Het doel is het toevoegen van 290.000 geschikte woningen voor ouderen tot 2030. Hierbij dient de leefomgeving geschikt te zijn om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen. Binnen het programma wordt onder meer gewerkt aan vitaal ouder worden, verbetering van de basiszorg, passende Wlz-zorg en innovatie. Dit vanuit een zienswijze op de ouderenzorg waarbij het uitgangspunt geldt: 'zelf als het kan, thuis als het kan en digitaal als het kan'.

Verder versterken van de zeven stadsdelen

Onze zeven stadsdelen met elk een eigen karakter brengen eigen opgaven met zich mee. Dit vraagt om beleid dat toegespitst is op het eigen stadsdeel. Met het aanwijzen van een stadsdeelregisseur per gebied willen we bereikbaar zijn, het vertrouwen vergroten en de lokale kennis gebruiken voor organisatiebrede opgaven en de externe oriëntatie verbeteren. We richten ons op het samen leggen van de puzzel. Naast de gebiedsregisseurs zetten we ook breder in op de vitaliteit van de stadsdelen door gebiedsprogramma's op maat uit te werken. Deze gebiedsprogramma's en stadsdeeltafels zorgen ervoor dat we écht het verschil kunnen maken. We werken gebiedsgericht en staan dicht bij de leefwereld van onze inwoners. Dat vraagt om lef, samenwerking en soms het loslaten van vertrouwde werkwijzen en zekerheden.



4.3 Wat horen we?

- Veerkrachtige wijken zijn wijken met een sterk sociaal netwerk en voldoende voorzieningen in de buurt. Voorzieningen op loopafstand is ook belangrijk. Door de individualisering en toenemende eenzaamheid moeten we voorkomen dat de sociale cohesie afvlakt. Juist in Maastricht staan we voor elkaar klaar. Trajekt en Envida hebben samen een initiatief opgezet om de sociale cohesie te ondersteunen: het sociaal restaurant in hoeskamer Hestia in Daalhof. Elke maand zijn de buurtbewoners van Daalhof welkom om hier te komen eten, want samen eten is gezelliger dan alleen.
- Je netwerk begint in de straat met daaromheen een netwerk van bewoners, vrienden en kennissen. Om deze netwerken te versterken is ontmoeting belangrijk. Pas dan krijg je oren en ogen voor elkaar.
- Vele ouderen geven aan dat de buurt belangrijker is dan de woning. Zij willen graag in de huidige buurt blijven wonen. Dit hoeft niet per se dezelfde woning te zijn. Een mix van woningen in een buurt is dan ook belangrijk, zodat doorstroming in eigen buurt mogelijk is.
- Een mix van verschillende mensen en typen huishoudens maakt wijken en buurten sterker. Een voorbeeld is de Sorbonnelaan waar de mix te zien is in één complex. De Sorbonnelaan biedt een veilige plek om (tijdelijk) te wonen, eten en slapen voor een mix aan mensen. Het is een groot complex waar (internationale) jongeren/studenten wonen. Daarnaast zijn er studio's voor kleinschalige opvang voor beschermd wonen voor jongeren en mensen die in een acute situatie terechtgekomen zijn zoals statushouders.
- Een buurtsteunpunt is de toekomst voor zelfstandig wonen voor ouderen. De opgaven vragen om creatieve oplossingen en goede samenwerkingen. Niet alleen tussen de verschillende partijen, maar ook de signaalfunctie vanuit buurtbewoners helpt om kwetsbare ouderen te verbinden aan de juiste organisaties. Denken om en met elkaar is hard nodig. Een voorbeeld is het project 'Ouderen langer thuis in de wijk Amby' waarin het Amby Netwerk (AN) een wijkgericht-ouderenzorgplan (WOZP) wil ontwikkelen waarin de samenwerking met de (toekomstige) oudere wijkbewoner centraal staat.
- Dit jaar is door Thuiszorg Groot Limburg de dagbesteding Hei Neve geopend. Met Hei Neve wordt leegstaand vastgoed in de woonbuurt goed benut. De dagbesteding is elke dag geopend voor in eerste instantie mensen met een Wlz-indicatie, maar tegen een kleine betaling zijn de overige buurtbewoners ook welkom een hapje mee te eten.



“We hebben met een paar burens afgesproken dat als de rolluiken om 10 uur 's ochtends nog niet open zijn, we even bij elkaar kijken of het wel goed gaat. Hetzelfde doen we bij een lange radiostilte in de groepsapp” – Inwoner Maastricht

4.4 Wat gaan we doen?

Hieronder vatten we onze koers voor actiepunten rondom het thema geschikt wonen beknopt samen. In een separaat uitvoeringsprogramma werken we elk actiepunt verder uit, waarbij we beschrijven wat het actiepunt inhoudt, hoe we dit gaan realiseren, met welke partners, en binnen welke tijdsperiode.

Uitgangspunten	Wat gaan we doen?
Maastricht als stad van verbinding, veerkracht en zelfredzaamheid	<p>13 We dagen inwoners uit een bijdrage te leveren aan de gemeenschap door het belang van zorgen voor elkaar, vrijwilligerswerk en mantelzorg of breed te uiten in onze marketing. Om mensen op te trommelen organiseren we een wedstrijd, denk aan: wie organiseert de leukste buurtbarbecue?</p> <p>14 In de inrichting van de openbare ruimte zoveel mogelijk rekening houden met plekken die uitnodigen tot ontmoeten. Ook bijdragen aan voldoende groen en toegankelijkheid. We gaan als eerst aan de slag met de gebieden die een hoge Thuis en dichtbij-score hebben. We voegen daar Nazareth en Limmel als toekomstige woonzorgzones aan toe.</p> <p>15 Waar mogelijk realiseren we samen met onze partners woningen nabij voorzieningen voor ouderen en mensen met een kwetsbare sociaaleconomische status.</p> <p>16 We inventariseren samen met onze partners wonen, welzijn en zorg hoe we voorzieningen voor dagactiviteiten en ontmoeting white label kunnen maken. Het doel is een gezamenlijk en dekkend netwerk van deze voorzieningen.</p> <p>17 Het onderzoeken van de mogelijkheden om leegstaand maatschappelijk vastgoed te benutten voor woonzorgdoeleinden. Denk aan tijdelijke bewoning voor aandachtsgroepen, ontmoetingsruimte of een wijkpoli.</p> <p>18 Met initiatiefnemers gaan we in gesprek over de externe veiligheid in planontwikkelingen. Aandacht voor externe veiligheid is belangrijk voor hooggevoelige doelgroepen nabij verstoringslocaties.</p>
Verder versterken van de zeven stadsdelen	<p>19 Toewerken naar een langjarig gebiedsprogramma door de gebiedsgerichte aanpak op stadsdeelniveau waarbij we aansluiting zoeken bij programma's zoals Veerkrachtige Wijken, Pluswijken en ons eigen gebiedsgericht beleid.</p> <p>20 Stadsdeelmonitors opstellen en bijhouden waarin we beschikbare data bundelen, delen en analyseren.</p> <p>21 Regelmatig communiceren over belangrijke informatie en het delen van successen met onze inwoners en partners. Deze successen plaatsen we op onze website en in onze nieuwsbrieven.</p> <p>22 We zorgen voor voldoende spreiding van kwetsbare inwoners in onze gemeente (en regionaal). Zo werken we toe naar een passende verhouding tussen vragers en dragers. Dit doen we via het verdeelsysteem en een coördinatiepunt in samenwerking met onze woon- en zorgpartners.</p>

A photograph of modern residential buildings with a blue overlay on the left side. The buildings are multi-story with white and light blue facades, gabled roofs, and large windows. The sky is clear blue with some light clouds. The text '5. Samenwerken in vertrouwen' is overlaid in white on the bottom left.

5. Samenwerken in vertrouwen

Samenwerken in vertrouwen

Het thema samenwerking betreft een overstijgend uitgangspunt dat raakt aan de twee voorgaande thema's. Door het creëren van een vitale, vertrouwde samenwerking tussen ons als gemeente, de woningcorporaties en de zorg- en welzijn partners kunnen we stappen zetten op het gebied van een passende en fijne woonomgeving voor onze inwoners. Het realiseren van dergelijke woonomgevingen vraagt ons al gemeente dat we elkaar intern weten te vinden, maar dat we ook onze partners en inwoners weten te vinden.

5.1 Wat zien we?

Rijksprogramma's gericht op wonen, zorg en welzijn

Om met de verschillende opgaven rondom dubbele vergrijzing en het Rijksbeleid 'Langer thuis' om te gaan, zijn er verschillende Rijksprogramma's en nationale zorgakkoorden gesloten op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Denk aan GALA, IZA en het programma 'Wonen en zorg voor ouderen'. In het programma 'Wonen en zorg voor ouderen' is vastgelegd dat er tot en met 2030 290.000 extra woningen voor ouderen moeten komen, waarvan 170.000 nulredenwoningen, 80.000 geclusterde woonvormen en 40.000 zorggeschikte woningen (lees hierover meer in hoofdstuk 3). Naast passende woningen is de woon- en leefomgeving even belangrijk. Ook deze moet aansluiten bij onze inwoners en het zo lang mogelijk zelfstandig wonen bevorderen.

In het programma 'Een thuis voor iedereen' is daarnaast vastgelegd dat er voldoende betaalbare woningen moeten komen voor aandachtsgroepen³. Dit zijn kwetsbare inwoners die moeilijk een passende woning kunnen vinden (zie hoofdstuk 3). Een evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen over gemeenten in Maastricht-Heuvelland en breder in Zuid-Limburg is nodig om de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding te kunnen bieden en voor balans tussen vragers en dragers in de regio.

Integraal Zorg Akkoord (IZA)

Het Integraal Zorg Akkoord is gericht op de transformatie in zorg en welzijn. Het doel is om deze voor alle Nederlanders toegankelijk, kwalitatief goed en betaalbaar te houden. Het uitgangspunt is: passende zorg en ondersteuning, samen met de patiënt, op de juiste plek en met de nadruk op (positieve) gezondheid. Het Rijk, landelijke patiëntenverenigingen, gemeenten, zorgverzekeraars, huisartsen en zorginstellingen maakten voor de komende jaren afspraken om dit mogelijk te maken. Momenteel is de VNG uit het IZA-verband gestapt. Gezien de dynamiek is het belangrijk ontwikkelingen te monitoren voor de impact hiervan op onze gemeente.

³ In het voorstel van de Wet versterking regie vallen onder aandachtsgroepen: mantelzorgverleners en -ontvangers, mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking of psychische aandoening, uitstromers uit intramurale zorginstellingen (maatschappelijke opvang, opvang van slachtoffers van geweld in huiselijke kring/ «vrouwenopvang», opvang van slachtoffers van mensenhandel, beschermd wonen, instellingen voor klinische geestelijke gezondheidszorg en forensische zorg, instellingen voor jeugdhulp), woningzoekenden na (jeugd)detentie, (dreigend) dakloze mensen, stoppende sekswerkers, statushouders, arbeidsmigranten, studenten en woonwagenbewoners.

Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA)

Integraal samenwerken vanuit gezondheidszorg, sociaal domein en fysieke inrichting is nodig om de gezondheid van inwoners te bewaken, beschermen en bevorderen. Het Gezond en Actief Leven Akkoord (begin 2023 opgesteld door het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport, gemeenten, GGD'en en zorgverzekeraars) is gericht op een integrale lokale en regionale aanpak op het gebied van preventie, gezondheid en sociale basis. Het doel is een gezonde generatie in 2040 met weerbare en gezonde mensen die kunnen opgroeien, leven, werken en wonen in een gezonde leefomgeving (positieve gezondheid), waarin sprake is van een sterke sociale basis.

Regionale samenwerking is een vereiste om opgaven aan te kunnen pakken

Op dit moment is het beleid op het gebied van wonen, zorg en welzijn grotendeels een lokale verantwoordelijkheid. De gemeenten binnen Maastricht-Heuvelland stellen zelf de lokale woonzorgvisie op. Wel worden deze visies regionaal afgestemd. De afgelopen jaren is echter gebleken dat de optelsom van lokale woon- en woonzorgvisies geen oplossing biedt voor de huisvestingsvraagstukken van al onze kwetsbare inwoners. Er zijn een aantal specifieke opgaven en wensen die vragen om een meer regionale samenwerking. Deze doelgroepen zijn al gespecificeerd door het Rijk en aangewezen als aandachtsgroepen en urgentiecategorieën.

Er is regionale afstemming nodig om tot een goede verdeling van woonzorgaanbod voor deze inwoners te komen, evenals het realiseren van specialistisch aanbod. Regionaal stellen we daarom een urgentieverordening op. Andere regionale samenwerkingen vinden plaats op het gebied van Housing en Beschermd Thuis. Daarnaast is kennisdeling en innovatie van groots belang, zowel tussen regiogemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties als woningcorporaties. Het is nu meer dan ooit nodig om naar elkaar toe te trekken, samen te werken en elkaar te ondersteunen. Woningcorporaties en zorg- en welzijnsorganisaties hebben hiervoor al krachten gebundeld in het Deltaplan wonen (zie het kader op de volgende pagina).

Samen sterk met het Deltaplan 2025-2028



In het 'Deltaplan wonen, welzijn en (minder) zorg in de buurt' hebben woningcorporaties en zorg- en welzijnsorganisaties zich verenigd om de komende jaren de zorg toekomstbestendig, toegankelijk en betaalbaar te houden. De organisaties voor ouderenzorg (Sevagram, Envida, Thuiszorg Groot Liburg, Vitala+), welzijnswerk (Trajekt), de huisartsen (ZIO), Steunpunt Mantelzorg Zuid en de woningcorporaties (Wonen Limburg, Servatius, Maasvallei, Krijtland Wonen, Wonen Meerssen) slaan samen met LEVANTOgroep en Radar de handen ineen om het verschil te maken. Hierbij zijn partners aangesloten, waaronder zorgkantoren CZ en VGZ, Universiteit van Maastricht, GGD Zuid Limburg en regiogemeenten, waaronder gemeente Maastricht.

Zeven kerninterventies staan centraal in het Deltaplan:

1. Stimuleren van geclusterde en betaalbare woningen voor ouderen;
2. Versterken van maatschappelijke steunsystemen;
3. Versterken vangnetvoorzieningen;
4. Van zorgen voor naar zorgen dat;
5. Informaliseren van de arbeidsmarkt;

6. Inzet van slimme technologie;
7. Ontschotten van systemen en structuren.

Een van de resultaten is het in ontwikkeling brengen en operationeel maken van 30 woonzorgzones in Maastricht en het Heuvelland, allemaal met een kernteam en zorginfrastructuur. Dit heeft als doel om in deze gebieden wonen, welzijn en zorg voor ouderen samen te brengen en beter op elkaar te laten aansluiten.

5.2 Wat zijn onze uitgangspunten?

Organisaties binnen wonen, zorg en welzijn vinden elkaar beter en eerder

Met het Deltaplan hebben zorg- en welzijnsorganisaties de handen ineengeslagen en werken ze nauw samen met de woningcorporaties. Als gemeente Maastricht zijn we trots op deze samenwerking. We zijn dankbaar voor de instelling van deze coalitiepartijen en haar partners om te werken aan een toekomstbestendig woonzorglandschap. Hier werken we dan ook graag aan mee. Waar dat kan – binnen het bereik dat we als gemeente hebben – stimuleren we de punten en werken we aan een gezamenlijk verhaal. Resultaten bereik je alleen maar samen, zo is onze overtuiging. Daarvoor zien we kansen voor koppeling tussen de gebieden met een hoge Thuis en dichtbij-score (zie ook paragraaf 4.1) en de aangewezen woonzorgzones. Alle woonzorgzones uit het Deltaplan vormen al gebieden met een hoge Thuis en dichtbij-score. Als gemeente stimuleren we initiatieven in of nabij deze gebieden. Bij initiatieven buiten deze zones wordt het gesprek gevoerd met de initiatiefnemer. We streven naar een basisniveau wat betreft de sociale basisinfrastructuur binnen de invloedsferen van de gemeente. Daarnaast willen we als partner betrokken zijn en blijven bij het tot uitvoer brengen van de resultaten uit het Deltaplan. Daarvoor voeren we terugkerende woonzorgoverleggen.

Rekening houden met zorg- en ondersteuningsstromen die over gemeentegrenzen gaan

Wonen en zorg gaat over gemeentegrenzen heen. Als voormalig centrumgemeente faciliteren we relatief meer doelgroepen dan omliggende regiogemeenten in Maastricht-Heuvelland. Gezien de schaal en omvang van de gemeente Maastricht is dit ook logisch. Ook de aanwezigheid van de Maastricht University en het Maastricht Universitair Medisch Centrum maken specialistische zorg mogelijk voor onze inwoners en voor mensen uit de buurt. Tegelijkertijd is het belangrijk dat inwoners met een specialistische zorgvraag niet alleen in de gemeente Maastricht terecht kunnen, maar ook breder in de regio, vooral als ze hier vandaan komen. In samenwerking met de provincie Limburg maken we als gemeente Maastricht daarom afspraken met onze regiogemeenten. Samen dragen we de opgave om voldoende woningen voor mensen die in een kwetsbare fase van hun leven zitten te realiseren.



5.3 Wat horen we?

- Om ambities te verzilveren moeten we als inwoners, zorg- en welzijnsorganisaties, woningcorporaties en de gemeente samenwerken. Het eerlijke gesprek voeren is daarvoor nodig.
- Toewerken naar de leefwereld van mensen: er moeten geen nieuwe systeemwerelden opgetuigd worden in het zorglandschap dat al ingewikkeld is.
- In een wereld van individualisering, overbelaste mantelzorgers en tekorten aan personeel in de zorg wordt digitalisering (zoals domotica) steeds belangrijker.

- Zorg- en ondersteuningsorganisaties vinden en kennen elkaar al. Toch kan dit altijd beter. Samenwerken draagt bij aan het wegnemen van drempels, bijvoorbeeld rondom financiering of belemmerende kaders.
- Een gedegen data-analyse van de opgave moet actueel zijn. Alleen zo blijven we op de hoogte van ontwikkelingen en spelen we gericht in op trends.
- De kracht van het geven van aandacht voor het individu is het leveren van maatwerk. Niemand is immers hetzelfde of heeft dezelfde behoeften.



“Naast een netwerk van professionals om ons heen hebben deze professionals een netwerk onderling. De verbinding tussen wonen, zorg en welzijn moet veel sterker worden.” – Inwoner Maastricht

5.4 Wat gaan we doen?

Hieronder vatten we onze koers voor actiepunten rondom het thema geschikt wonen beknopt samen. In een separaat uitvoeringsprogramma werken we elk actiepunt verder uit, waarbij we beschrijven wat het actiepunt inhoudt, hoe we dit gaan realiseren, met welke partners, en binnen welke tijdsperiode.

Uitgangspunten	Wat gaan we doen?
Organisaties binnen wonen, zorg en welzijn vinden elkaar beter en eerder	23 Tijdens een terugkerend overleg in gesprek blijven met elkaar. Dit doen we als partner in het Deltaplan met woonpartners en zorg- en welzijnsorganisaties. Doel is het behouden, versterken en verbeteren van de bestaande samenwerkingsstructuur waarbinnen we samen werken aan de opgaven op het gebied van wonen en zorg. Onderdeel daarvan is dat wij zorgpartijen uitnodigen bij het maken van de lokale prestatieafspraken. 24 Actief bijdragen aan een campagne voeren met als doel verpleegkundige specialisten aan te trekken en op te leiden. 25 Bewonersinitiatieven stimuleren in de zorg, zoals zorgcoöperaties en vitale mantelzorgnetwerken.
Rekening houden met zorg- en ondersteuningsstromen die over gemeentegrenzen gaan	26 Regionaal in gesprek gaan over een eerlijkere regionale verdeling en samenwerking voor het huisvesten van aandachtsgroepen. 27 Waar nodig stemmen we het Wmo-beleidsplan regionaal af. 28 Monitoringssystemen, zoals de stadsdeelmonitors, voeden we met informatie van GGD Zuid Limburg.

Colofon

Datum: 16 april 2025

Projectnummer: 24.090

Opdrachtgever: Gemeente Maastricht

Opdrachtnemer: Stec groep

Adviseurs: Luuk Lentferink, Arlinde Dul en Zoë Wolff

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl

Programma Wonen&Zorg

Inwonerssessie 6 februari 2025

Verslag



Gemeente Maastricht

“Ontmoeten, verbinden en zorgen voor elkaar”

Programma Wonen&Zorg

Het aantal ouderen met zorgvragen groeit snel. Ook het aantal kwetsbare inwoners neemt toe. Daarom is er meer vraag naar woningen met zorg en welzijnsdiensten. De overheid wil dat mensen langer thuis blijven wonen. Dit maakt de situatie complex, omdat fysieke en sociale aspecten samenhangen. De uitdagingen op het gebied van wonen, zorg en welzijn zijn nu al zichtbaar en nemen de komende jaren alleen maar toe. Daarom stelt Maastricht samen met al haar partners een programma Wonen&Zorg op. Om dit programma goed af te stemmen op de inwoners, organiseren we verschillende bewonersbijeenkomsten.

Thematafels

Tijdens de bijeenkomsten praten de aanwezigen in twee rondes over 4 thema's: buurt, verhuisplannen, woning en netwerk. We beginnen met een toelichting op de naam van het programma. Er wordt gevraagd om aandacht te besteden aan welzijn, omdat welzijn de basis is voor zorg. Zorg betekent niet alleen professionele zorg, maar ook zorgen voor elkaar.

Een korte indruk van wat er is besproken aan de thematafels:

Buurt: Deelnemers zijn positief over hun buurt en willen graag in hun eigen buurt blijven wonen. Belangrijke punten zijn een mix van woningen, goede groenvoorzieningen, voldoende voorzieningen, mobiliteit, een sociaal netwerk, en ontmoetingsplekken.

Verhuisplannen: Deelnemers denken na over verhuizen vanwege gezondheidsredenen. Belangrijke punten zijn groen en water in de omgeving, ruimte binnen en buiten, een sociaal netwerk, zorg dichtbij, betaalbaarheid, hulp bij het verhuizen, en goede leefkwaliteit.

Woning: De meningen over de huidige woning zijn verdeeld, maar neigen naar positief. Belangrijke punten zijn levensloopbestendigheid, ruimte, duurzaamheid, betaalbaarheid, en een prettige woonomgeving.

Netwerk: Het netwerk begint in de straat en bestaat uit bewoners, vrienden, kennissen en professionals. Belangrijke punten zijn betrokkenheid bij beleidsontwikkeling, sterke verbinding tussen wonen, zorg en welzijn, ontmoetingen, en het doorbreken van hokjesdenken.

Thematafel 1 - Buurt

Iedereen is positief over zijn buurt. Het is belangrijk om in je eigen buurt te kunnen blijven wonen, ook al is het niet in dezelfde woning. Belangrijke punten voor een fijne woonomgeving:

- Mix van woningen in de buurt (waaronder levensloopbestendig), zodat doorstroming in de eigen buurt mogelijk is.
- Groenvoorziening: dichtbij een parkje/natuur ook om de hond uit te laten, te zitten en te sporten. Sportmogelijkheden als beweegtoestellen voor alle leeftijden.

- Goede groenvoorziening bevordert ontmoeting. Goed onderhoud is noodzakelijk.
- Voorzieningen in de buurt (winkels voor de dagelijkse dingen, brievenbus, huisarts, apotheek)
 - Mobiliteit: voldoende vervoersvoorzieningen (openbaar vervoer), maar ook goed verlichte trottoirs en dat de toegankelijkheid geschikt is voor blinden, rolstoel / rollator etc. en verkeersdrempels zodat er meer veiligheid op straat is.
 - Een netwerk / fijne sociale omgeving (incl. verenigingen en huiskamer) zodat je elkaar kunt helpen.
Afspraken met burens over check of het goed gaat met iemand als bijvoorbeeld de rolluiken niet open zijn of er lang radiostilte is in een groepsapp.
 - Differentiatie in leeftijden bewoners ('niet alleen met fossielen' ☺, aldus de senioren).
 - Positieve campagnes over doorstroombmogelijkheden voor senioren (naar zorggeschikte woningen)
 - In straten met veel studentenwoningen is sociale binding moeilijker. Het gaat niet over overlast, maar als je ouder wordt, dan is het belangrijk dat je op elkaar kunt letten. Het lukt niet om de studenten te betrekken bij buurtactiviteiten (bijv. buurtbarbecue).
 - Ontmoetingsplekken waar jong en oud elkaar tegen kan komen. Niet persé buiten, ook ontmoetingsplekken binnen. Ontmoeten vanuit kracht en wederkerigheid. Niet vanuit eenzaamheidsbestrijding.

- Logeervoorziening(respijtzorg) in de eigen buurt, zodat iemand af en toe de zorg kan overdragen aan een professional. Zeker met noodsituaties. Fijn als je dan niet zo ver hoeft te rijden.
- Nadeel parkeren en parkeervergunning: we hebben nu een bepaald systeem met een bezoekersapp, men realiseert zich niet de impact als je laag inkomen hebt en parkeerkosten moet betalen. Vrijblijvende bezoeken kunnen niet meer. Kan ook nadeel voor voorzieningen zijn.

Thema 2 - Verhuisplannen

Aan de tafel is één iemand onlangs verhuisd vanwege gezondheidsredenen. De anderen verwachten niet binnen vijf jaar te verhuizen, maar wel daarna.

De volgende vragen zijn aan de tafel besproken:

Wat hebben jullie in de toekomst nodig om te verhuizen?

Wat zou het aantrekkelijk maken om te verhuizen?

- Omgeving met groen (en water) waar je burens kunt ontmoeten. Groen en water zijn belangrijk om hittestress te vermijden
- Ruimte binnen en buiten – buitenruimte wordt steeds belangrijker (beweegtuint, binnenplein, gemeenschappelijke tuin)
- Sociaal aspect: ontmoetingsplek dichtbij, sociaal netwerk
- Zorg dichtbij en woning levensloopbestendig of zorggeschikt (inloopdouche, traplift, zorg dichtbij)

- Betaalbaar – een nieuwe huurwoning brengt altijd een huursprong met zich mee. De woning is niet altijd duurzamer. Als hij wel duurzamer is, is dat geen garantie dat je minder kwijt bent aan gas/water/licht. De financiële sprong is niet altijd te doen voor mensen of houdt ze tegen om te verhuizen.
- Betaalbaar – het verhuizen zelf en eventueel klussers om de nieuwe woning klaar te maken.
- Hulp bij het verhuizen – dat mensen niet opgelicht worden als ze hulp nodig hebben
- Samen kunnen koken / eten
- Leefkwaliteit (is voor iedereen anders: kan rust zijn, maar ook midden in het centrum)
- Eigen woning (niet delen)
- Woning delen
- Openbaar vervoer naar het centrum
- Voorzieningen (winkels, huisarts, apotheek, wijkservicepunt etc.) nabij
- Beweegmogelijkheden (beweegtuinten, groen in de omgeving)
- Voorlichting en begeleiding voor mensen die nu nog niet weten waar ze later tegenaan kunnen lopen

Thema 3 - Woning

Is de huidige woning geschikt om fijn te blijven wonen? De meningen zijn verdeeld, maar neigen naar positief.

- Een woning moet levensloopbestendig zijn: traplift, geen drempels, geschikte douche.
- Ruimtelijk zowel binnen als buitenshuis. Liever niet kleiner gaan wonen. Comfort is belangrijk.
- Duurzaam om in de toekomst comfortabel te blijven wonen.

- Betaalbaarheid van de woning.

Wat is voor jou de ideale woning voor de toekomst?

- Woonomgeving: prettige buurt met bushalte, veel leeftijdsgenoten, goede voorzieningen.
- Levensloopbestendig (gelijkvloers of traplift). Maar trap lopen is ook goed voor je om in beweging te blijven!
- Woonvorm: te grote woning, te grote tuin – moeilijk te onderhouden. Aan de andere kant vinden mensen de ruime woning ook fijn, zodat de kleinkinderen kunnen komen.
- Liever verhuizen dan je ruime gezinswoning levensloopbestendig maken. Daarmee komt je woning ook beschikbaar voor een jong gezin.

Wat maakt een woning geschikt om ook in de toekomst fijn te blijven wonen?

- Comfort
- Ruimte (oppervlakte)
- Levensloopbestendigheid
- Duurzaamheid
- Aanpasbaarheid
- Netwerk in de buurt
- Openbaar Vervoer dichtbij

Thema 4 - Netwerk

Het netwerk begint in de straat. Daarnaast heb je je netwerk van bewoners, vrienden en kennissen. Ook is er een netwerk van professionals om je heen en van professionals onderling. Burgers moeten meer betrokken zijn bij het maken van beleid. De verbinding tussen wonen, zorg en welzijn moet sterker worden. Hoe kunnen we het hokjes denken doorbreken? Het gaat om ons allemaal. Om het netwerk te

versterken, zijn ontmoetingen belangrijk. Zo krijg je ogen en oren voor elkaar. Hoe kunnen we mensen die zich eenzaam voelen stimuleren om naar een plek te gaan waar ze anderen kunnen ontmoeten? We hebben een doorlopend proces nodig: praktijk, inwoners samen, beleid samen maken en samen uitvoeren.

We bespraken de vragen: Wat betekent het woord netwerk voor jou? En hoe kan het netwerk jou helpen, maar ook hoe kan jij het netwerk steunen?

- Eigen buurt, eigen straat waar je woont
- Samenwerking van diverse partijen die samenwerken naar een gezamenlijk doel
- Je hebt sociale netwerken, familienetwerken maar ook professionele netwerken. Deze overlappen elkaar soms als een web van een spin. Een netwerk is niet iets stars, maar juist flexibel = 3D gelaagd.
- De 3 verschillende netwerken hebben elk hun eigen rol en verantwoordelijkheden. Van je buurman kun je niet hetzelfde verwachten als van een organisatie.
- Clubs, scholen, sport zijn ook netwerken
- Inwoners en professionele organisaties vormen samen een netwerk
- Die diverse netwerken zouden meer met elkaar verbonden mogen worden ipv regulier apart houden
- We denken nog te veel in aparte thema's (hokjes) ipv wat is de woon, zorg, welzijn-vraag. Wat is de behoefte?
- Sommige inwoners werken nu bewust al aan een netwerk tbv toekomstige fase waarin ze denken deze nodig te kunnen hebben. Anderen zijn daar minder bewust mee bezig
- Je moet een 'drive' hebben om er voor elkaar te willen zijn, om elkaar te willen helpen
- Het gaat niet altijd om wederkerigheid, het gaat niet altijd om ervoor betaald te worden, maar meer om bereidheid om er voor elkaar te zijn, zorgen voor elkaar
- Behoeftte aan een Buurthuis of dergelijke op loopafstand of nog beter, in een pand ruimte beschikbaar om samen te komen met een kopje thee en of diverse activiteiten. Vooral voor slecht ter been en als het weer slecht is en je niet naar buiten wilt/ kunt. Kan je dan toch sociale contacten opdoen. Er even uit zijn.
- Behoeftte aan een huiskamer gevoel. Netwerk is ook ontmoeten fysiek.
- Zo'n plek is ook sociale controle. Meneer/ mevrouw hebben we nu al een paar dagen niet gezien. Misschien iemand langs gaan om te kijken of het wel goed gaat?
- Sommige netwerken / huiskamers werken ook concurrerend van elkaar. Dat is jammer. Werken vanuit respect voor elkaar is belangrijk. Immers we gaan allemaal voor het zelfde doel.
- Nog te vaak Top Down gewerkt (beleid, grote organisaties,

belangen, geld, macht) ipv Bottum Up (vanuit inwoners zelf initiatieven mogelijk maken, plannen ondersteunen, minder regelgeving).

- Netwerk is belangrijk om eenzaamheid te bestrijden. Zingeving stimuleren voor alle leeftijden, niet alleen ouderen.
- Denk vanuit “schenk en ontvang” ipv wederkerigheid
- Sociale cohesie
- Denk meer andersom i.p.v. Top Down bij aanpak wonen, zorg en welzijn.
- Geen dikke plannen, minder kletsen en meer vertrouwen, flexibel en ad hoc meer oppakken.
- Beleid zou moeten faciliteren, niet bepalen.

Vervolgens kwam de vraag aan bod: Hoe bereik je mensen die weinig tot geen netwerk hebben om ze te helpen?

- Niet iedereen wil naar een Huiskamer/ Dagbesteding toe omdat ze niet het gevoel hebben daar gelijkgestemden te vinden
- Drempelverlagend werken. Begin met wekelijks een uurtje op bezoek te gaan en langzaam toe te werken naar een bezoek aan een activiteit/ huiskamer. Begeleid de persoon en ga ook mee. Totdat de behoefte bij de persoon ontstaat om er zelf naar toe te willen gaan, ook als begeleiding een keer niet kan. Geldt niet voor iedereen, maar deze wijze werkt bij sommige mensen wel.

- Sociaal contact kan ook door iemand te begeleiden naar bv podoloog of een andere afspraak. Nu wordt vaak op laatste moment afgezegd omdat begeleider ziek is of er überhaupt geen begeleider beschikbaar was.
- Er is behoefte aan een locatie waar gelijkgestemden elkaar kunnen vinden. Bv door diverse activiteiten op verschillende thema's aan te bieden i.p.v. kopje koffie en een gesprek.
- Verenigingen verdwijnen door minder leden en bezuinigingen. Dat is een gemis omdat van oudsher gelijkgestemden zich daar konden treffen
- Vroeger was er in elke wijk een jeugdclub vanuit Trajekt. Dat zorgde voor verbondenheid en een samen gevoel wat ervoor zorgde dat op latere leeftijd dit gemakkelijker werd opgepakt als de behoefte er naar was.
- Investeer weer in de jeugd, dat stimuleert verenigingen en helpt ouderen ook aan een locatie en aan een netwerk
- Soms heb je wel een sociaal netwerk, maar geen goed vervoersnetwerk. OV wordt steeds duurder, bussen rijden minder vaak en loopafstand wordt groter door minder haltes. Hoe kun je vervoersnetwerk stimuleren?
- Je wereld wordt groter als je reist, maar je wereld wordt ook kleiner als je minder gaat reizen. Dat laatste geldt bij ouderen vaak.
- Veel mantelzorgers hebben het niet gemakkelijk. Vaak werkt men, heeft een eigen gezin, is

mantelverzorger en loopt tegen bureaucratie van organisaties op.

- Digitale wereld. Hoe blijf je digitaal vaardig? Moet alles digitaal of kan het ook anders?
- Er is in essentie behoefte aan 'echt' contact, aan elkaar in de ogen kijken. Behoeftte aan zingeving samen met anderen.

Vervolg

We verwachten dat het Programma Wonen&Zorg in mei klaar is. Daarna beginnen we met het maken van een meerjarig uitvoeringsprogramma. Rond de zomer ontvangt u een uitnodiging om hierover met ons mee te praten. Tot dan!



Pilotplan Doorstroom Senioren



Besluitvorming BOWW

De werkgroep doorstroming senioren vraagt de bestuurders om de volgende besluiten te nemen:

1. Start voorrangregeling voor huurders 55+ die wonen in een gezinswoning van Maasvallei, Servatius of Woonpunt. Ingangsdatum voorrangregeling Q2 2025 looptijd van de pilot 12 maanden evaluatie begin 2026.
2. Ureninzet voor een doorstroommakelaar van 1 fte over de 3 corporaties.
3. Financiering gereedschapskist van €60.000,- voor 50 doorstromingen.
4. Evaluatiedoelen Q2 2026

De uitwerking van deze punten leest u in het onderstaande pilotplan.

Inleiding

In het kader van het Transformatieplan 2024-2026 (Deltaplan) is het onze ambitie om de zorg toekomstbestendig te maken. Een cruciaal onderdeel hiervan is het verbeteren van de woonomstandigheden. Bij de evaluatie van de Woonruimteverdeling 2022 is als een van de aanbevelingen ter verbetering van de woonruimteverdeling genoemd 'de mogelijke introductie van (voorrangs)regelingen gericht op doorstroming'. Aanvullend geven rapporten vanuit Aedes en Platform 31 ook aan dat er een combinatie van prikkelingen in een zogenoemde gereedschapskist hiermee kan helpen. Daarom willen de deelnemende woningcorporaties (Servatius, Woonpunt en Maasvallei) anticiperen op deze behoefte door een voorrangsregeling in te voeren. Door het beperkte bezit van Wonen Limburg hebben wij deze nu niet in het pilotplan betrokken.

Deze regeling stelt ouderen in staat om langdurig en duurzaam te wonen in levensloopbestendige woningen, met zorg in nabijheid en het juiste voorzieningenniveau (hierin zit de link naar het Deltaplan). Dit geldt voor zowel woningzoekenden die op dit moment al beschikken over een zorgindicatie en woningzoekenden die uit eigen beweging al (preventief) een stap willen maken naar een levensloopbestendige woning. Dit laatste biedt de mogelijkheid om preventief in te spelen op toekomstige zorgbehoeften. De woningen die de ouderen achterlaten (vaak eengezinswoningen) komen dan weer beschikbaar voor overige doelgroepen waardoor een verhuisketen op gang komt.

Daarnaast zien we dat woningzoekenden tegenwoordig veel moeite hebben om geschikte woonruimte te vinden¹. Dit geldt voor verschillende groepen, zoals starters die voor het eerst willen huren, jonge gezinnen die hun toekomst willen opbouwen, of mensen die vanwege omstandigheden behoefte hebben aan betaalbare huisvesting. Ook neemt de druk vanuit bijzondere doelgroepen, zoals statushouders, vervolghuisvesting maatschappelijke opvang en GGZ toe.

Het project 'Doorstroming Senioren' is specifiek gericht op het verbeteren van de woonkwaliteit van senioren en een groot bijkomend voordeel is het vrijkomen van eengezinswoningen, zodat de bestaande woningvoorraad efficiënter benut worden van de deelnemende woningbouwcorporaties. Dit gebeurt door senioren te ondersteunen bij de verhuizing naar passende, levensloopbestendige woningen. Hierdoor kunnen senioren verhuizen uit eengezinswoningen naar woningen die beter aansluiten bij hun huidige levensfase, terwijl de vrijgekomen woningen beschikbaar komen voor andere woningzoekenden. Dit pilotplan beschrijft de stappen, keuzes en middelen die nodig zijn om dit project succesvol te realiseren.

¹ Zo is de zoekduur naar sociale huurwoningen in Maastricht de afgelopen 7 jaar verviervoudigd

1. Probleemstelling

- De mutatiegraad van woningen (van een huurder naar een andere huurder) lijkt op basis van recente gegevens fors af te nemen doordat huurders langer in hun woning blijven. Oorzaken liggen, o.a., bij de stijgende kosten voor het kopen van een woning de hogere huurprijzen in combinatie met de regels van passend toewijzen. Ook het aantal actief woningzoekenden is in de afgelopen jaren flink toegenomen. In 2020 waren dit er 7088 t.o.v. 2024 waren dit er 11534. In Maastricht is de gemiddelde zoekduur op een sociale huurwoning nu *26 maanden (peildatum 20 januari 2025)*;
- Ouderen blijven wonen in hun eengezinswoning, ondanks dat hun huishoudsamenstelling is veranderd;
- (Potentieel) woningzoekenden zijn onbekend met hun mogelijkheden voor een eventuele verhuizing naar een passende levensloopbestendige woning én onbekend met het woonruimte verdeelsysteem. Dat bleek ook uit de evaluatie van de Woonruimteverdeling.

2. Doelstellingen

- **Verhuisdoelstelling senioren:** Senioren (55+) de mogelijkheid bieden om gebruik te maken van een voorrangsregeling met als doel een levensloopbestendige woning te bemachtigen en preventief te werken rondom mogelijk toekomstige zorgbehoefte; . Gezamenlijk hebben de corporaties ruim 5300 geschikte woningen met een BAT 1 score of hoger.
- **Ondersteuning senioren:** Het ondersteunen van senioren (70+) bij het verhuizen naar een woning die beter past bij hun huidige en toekomstige zorgbehoeften;
- **Optimalisatie woningvoorraad:** Vrijgekomen gezinswoningen beter benutten door deze beschikbaar te stellen voor huishoudens die daar meer behoefte aan hebben, zoals jonge gezinnen of woningzoekenden met urgentie, om een zo goed mogelijke bezettingsgraad te realiseren.



3. Projectstrategie

Alle senioren krijgen voorrang bij de toewijzing van levensloopbestendige woningen. Deze voorrang richt zich specifiek op huurders van 55 jaar en ouder die al minimaal drie jaar in een eengezinswoning van de deelnemende woningcorporaties wonen. Hiervoor dienen deze huurders ingeschreven te staan bij Thuis in Limburg, waarbij de voorrangsregeling automatisch wordt gekoppeld aan hun account.

De specifieke aantallen hiervan zijn:

<i>Leeftijd</i>	<i>Servatius</i>	<i>Woonpunt</i>	<i>Maasvallei</i>
55+	1277	1012	244
70+	879	722	226

Deze regeling houdt in dat zij voorrang krijgen bij het reageren op advertenties voor levensloopbestendige woningen, die speciaal in het kader van het doorstroomproject worden aangeboden. Dit zorgt ervoor dat senioren sneller krijgen tot passende woningen.

De vrijkomende eengezinswoningen zullen verdeeld worden over alle doelgroepen zoals dit nu ook gaat binnen de woonruimteverdeling, waaronder, maar niet uitsluitend reguliere woningzoekenden, statushouders, (sociaal) urgenten, kandidaten housing, etc.

Specifiek voor de 70+ huurders, aanvullend aan de voorrangsregeling, bieden de woningbouwcorporaties ondersteuning aan bij huurders/woningzoekenden die door verschillende redenen niet op eigen initiatief de mogelijkheid hebben om te reageren op een advertentie. Denk hierbij bij aan praktische ondersteuning, zoals:

- Inschrijving bij Thuis in Limburg;
- Benodigde stukken in orde brengen en aanvullen bij Thuis in Limburg;
- Uitleg geven over hoe reageren op adverteren werkt, maar ook de link leggen met maatschappelijk werk en/of een alternatieve ondersteuningsvorm;
- Aanbieden van schriftelijke uitleg over Thuis in Limburg en woningadvertenties;
- Specifiek voor huurders die 70+ met medische noodzaak voor verhuizing hebben: Indien deze huurders een actieve WMO-verhuisindicatie hebben zullen de woningcorporaties maximum 2 aanbiedingen doen voor een passende woonruimte die voldoet aan de eisen die door de WMO zijn gesteld (m.u.v. specifieke woonaanpassingen) binnen BAT 1+ én met in acht nemen van de woonwens van de senior; Indien een huurder geen actieve WMO-verhuisindicatie heeft kan de woningcorporaties met toestemming van de huurder, een aanvraag indienen bij de Gemeente Maastricht, afdeling WMO, ter toetsing van de medische noodzaak. Na het verkrijgen van de WMO-verhuisindicatie voert de woningcorporatie een intakegesprek om vervolgens eveneens maximum twee aanbiedingen te doen voor

een passende woning. Dit kan op een later moment samenvallen met de regievoering van Loket Housing (Coördinatiepunt Wonen en Zorg).

- Indien blijkt dat een huurder zonder medische noodzaak meer praktische ondersteuning nodig heeft om een verhuizing te realiseren dan de binnen deze pilot geboden ondersteuning. En deze niet binnen zijn eigen netwerk kan organiseren, kunnen de woningcorporaties met toestemming van de huurder, een aanvraag indienen bij de Gemeente Maastricht, afdeling WMO, ter toetsing van de ondersteuningsvraag en kan ook hiervoor door de gemeente een WMO-indicatie worden afgegeven.

Tot slot hebben de woningcorporaties aangegeven om in gezamenlijkheid te kijken naar passende woonruimte met oog op wijkvoorkeuren en elkaars woningbezit.

3.1 Randvoorwaarden en financiële middelen.

De gereedschapskist (zie ook Deltaplan) waarmee gewerkt wordt om doorstroom te bevorderen kan verschillen van de ene woningzoekende naar de andere. De woningcorporaties zijn het er in beginsel over eens dat er niet op grote schaal huurkorting- of gewenning en/of verhuiskostenvergoedingen worden ingezet. De financiële inspanning vanuit de corporaties eindigt in principe bij het voorkomen van dubbele huurlasten en soepel opstellen bij opleveren van huidige woning.

Daarom stellen wij voor om per doorstroming een vrij te besteden bedrag van maximaal €1.200,- per woning beschikbaar te stellen. Dit bedrag kan worden ingezet voor onder andere leegstandserving en praktische ondersteuning van de doorstromer. Bij 50 mutaties (uitgaande van 1.700 woningen, een doorstroompercentage van 10%, en gemiddeld één derde van de woningen waarbij dit nodig is), zou dit neerkomen op een totaalbedrag van €60.000,-. Door per mutatie de besteding bij te houden, kunnen we tijdens de evaluatie inzicht krijgen in welke middelen het meest worden gebruikt. De woningcorporatie die de woning vrijmaakt, stelt dit bedrag beschikbaar om de doorstroming te ondersteunen.

Deze financiële middelen worden opgebracht door de deelnemende corporaties en zullen (deels) gebruikt worden voor huurderiving, maar ook voor eventuele ondersteuning voor de doorstromer om een verhuizing mogelijk te maken. Denk hierbij aan verhuisondersteuning. Deze middelen worden niet gebruikt voor huurgewenning, woningaanpassingen die onder een WMO-voorziening vallen en dient tevens niet als verhuisvergoeding.

De aangewezen corporatiemedewerker heeft het mandaat om binnen de kaders van de doorstroomregeling dit budget in te zetten naar de noodzaak van de doorstromer. Bij een verhuizing van corporatie A naar corporatie B zullen de corporaties onderling afstemmen. In andere gemeenten waarbij 'Doorstroom ouderen' reeds is geïmplementeerd (bv: Tilburg) krijgen de 'seniorenmakelaars' een totaalbudget per jaar. Zij houden gezamenlijk bij welke keuzes zijn gemaakt en hoeveel dit gekost heeft. Zo krijgt de medewerker ook de vrijheid om hierin keuzes te maken.

- (Prijs) afspraken maken met een verhuisbedrijf;
- Klussenhulp.

De woningcorporaties zijn van mening dat de gereedschapskist in samenspraak met elkaar en de Gemeente Maastricht, toegepast moet kunnen worden via maatwerk.

Inzet Seniorenmakelaar: Het actief opvolgen van brieven die na ruim 1800 huurders (70+) worden gestuurd en het afleggen van een of meerdere huisbezoeken bij huurders die interesse tonen in doorstroming kan niet worden uitgevoerd binnen de bestaande formatie ruimte van de corporaties. Hier hebben wij gekeken naar bijvoorbeeld Tilburg welke qua grootte bezit hebben. In Tilburg is er per deelnemende corporatie 20-24 uur beschikbaar gesteld voor het project doorstroming. Om opvolging te geven aan de verstuurd brieven, het persoonlijke gesprek aan te gaan en het project te coördineren willen we in deze pilotperiode een gezamenlijke seniorenmakelaar inzetten (1 fte.). We verwachten dat er een reactiepercentage van ongeveer 10 tot 20% gaat komen.

Het gezamenlijk bezit van de corporatie zullen we bundelen in een brochure op wijkniveau zodat er makkelijker georiënteerd kan worden. Verder worden dan ook de woonzorgzones in gemarkeerd worden vanuit het Deltaplan. De afdeling communicatie van Servatius heeft hiervoor een offerte gevraagd.

Voor een brochure op papier zullen de kosten voor 50 stuks zullen ongeveer op 450 euro uitkomen. Daarnaast willen we dit vooral als digitale brochure inzetten zodat we dit ook verder kunnen aanvullen met een link naar filmpjes, FAQ etc. Dit is excl. de kosten voor actualiseren van foto's.

De taken van een seniorenmakelaar zal zijn:

- **Persoonlijke begeleiding:** Het voeren van gesprekken met senioren die interesse hebben in doorstroming naar een passende woning. Hierbij wordt aandacht besteed aan hun woonwensen, behoeften en eventuele belemmeringen. Deze gesprekken zullen in de vorm van huisbezoeken worden gevoerd.
- **Informatieverstrekking:** Het uitleggen van het aanbod van beschikbare (senioren)woningen en het begeleiden in het proces van verhuizing ondersteunend met een brochure met het gezamenlijk bezit en de financiële kaders van de gereedschapskist. De seniorenmakelaar is zich bewust van de voordelen van het

doorstromen richting woon-zorgzones (Deltaplan) en draagt dit ook uit richting de doorstromer.

- **Praktische ondersteuning:** Hulp bieden bij de organisatie van de verhuizing, zoals het inschakelen van verhuisdiensten.
- **Samenwerking met partners:** Actief samenwerken met de corporaties, gemeente, zorgverleners en andere relevante instanties om een integrale aanpak te realiseren en eventuele aanvullende ondersteuning te regelen.
- **Registratie en monitoring:** Bijhouden van de resultaten en ervaringen van doorstromingstrajecten, zodat deze informatie kan worden gebruikt voor toekomstige evaluaties en verbeteringen.
- **Coördinatie toewijzingen huurders met WMO-verhuisindicatie die we rechtstreeks willen bemiddelen.**

De taken van een corporatie zal zijn:

- **Doorverwijzing naar de seniorenmakelaar:** Bij binnenkomende vragen de huurder doorzetten naar de seniorenmakelaar voor een kennismakingsgesprek.
- **Mutatie woningen:** Bij mutatie de woningen adverteren in Thuis in Limburg onder met voorrangscriteria 'doorstroming'. Ook het reguliere vervolg op het mutatieproces blijft bij de corporatie.
- **Direct bemiddelen:** Bij noodverhuizers met een medische noodzaak.
- **Gesprekken met de seniorenmakelaar:** Periodiek (eenmaal per twee weken) overleg over binnenkomende doorstroomverzoeken.
- **Regie over gereedschapskist:** Financiële verantwoording blijft bij de corporatie.
- **Afstemming tussen corporaties:** Bij verhuizingen van corporatie A naar corporatie B.

3.2. Samenvattend

- Woningvoorraad op orde in Thuis in Limburg zodat de voorrang goed geregistreerd kan worden.
- Voldoende financiële en personele middelen voor uitvoer werkzaamheden door corporaties
- Ondersteuning vanuit partners voor samenwerking in praktische oplossingen
- Financiële prikkels t.b.v. de doorstroming (gereedschapskist)

4. Bepalingen

4.1 Doelgroep bepaling

- Huurder van een van de deelnemende woningbouwcorporaties (en daarbij terugkomt in het woningbestand op Thuis in Limburg);
- Huurder is minimaal 55 jaar (actieve benadering vanaf 70+);
- Huurder huurt een eengezinswoning met minstens 2 slaapkamers;
- Er zijn geen inwonende kinderen en geen huurachterstand groter dan 1 maand;
- Woning wordt alleen toegewezen volgens de geldende wetgeving (o.a. passend toewijzen);
- Voor huurders met medische noodzaak tot verhuizing met een WMO-verhuisindicatie hanteren we het bemiddelingsmodel. Deze toewijzingen gaan niet via het aanbodmodel. Hiermee wordt de toekomstige werkwijze uitbreiding Loket Housing gevolgd. Huurder die in aanmerking komen voor bemiddeling krijgen maximaal 2 woningen aangeboden daar de woonwensen bekend zijn;
- Huurder moeten een inschrijving hebben bij Thuis in Limburg.

Binnen het project 'doorstroom ouderen' maken we een onderscheid in de 70+ huurders en de 55+ tot 70-jarige huurders.

- **70+ jaar:** Deze huurders worden actief benaderd d.m.v. een gezamenlijke brief vanuit alle woningbouwcorporaties om hen op de hoogte te brengen van de nieuwe voorrangsregeling, maar ook het aanbod voor ondersteuning. Dit geldt ook voor de huurders die momenteel niet ingeschreven staan in Thuis in Limburg met het verzoek om dit wel te doen. Mocht dit niet mogelijk zijn, bieden wij praktische ondersteuning hierbij (zie Projectstrategie).
- **55 – 70 jaar:** Deze huurder krijgen automatisch de voorrangsregeling gekoppeld aan hen Thuis in Limburg account. Deze huurders kunnen op eigen initiatief gebruik maken van de voorrangsregeling en behouden hierbij zelf de regie over hun verhuishwens, maar genieten niet in beginsel van de extra geboden ondersteuning. Dit is wel mogelijk indien dit specifiek wordt verzocht.

4.2 Voorrangbepaling




- Iedere huurder van een woningbouwcorporatie die een eengezinswoning van een woningbouwcorporatie leeg achterlaat, ontvangt automatisch een voorrang doorstroom (ongeacht leeftijd);
- Woningen worden geadverteerd op voorrangsregels doorstroom (zie ook woningbepaling);
- Woningzoekenden kunnen met deze voorrang reageren op de geadverteerde woningen.

4.3 Woningbepaling

- Minstens een BAT 1(+) woning: Wandelstok bewoonbaar en/of rollator bewoonbaar;

BAT-score	Bewoonbaar voor	Servatius	Woonpunt	Maasvallei
1	Wandelstok gebruiker	2419	372	901
2	Rollator gebruiker	280	24	378
3	Rolstoel gebruiker	50	808	0
4	Zorggeschikt	0	16	103

- Maximaal 30% van de beschikbare BAT 1+ woningen wordt ingezet specifiek voor seniorendoorstroming; de overige 70% wordt via de huidige manier verdeeld en blijven beschikbaar voor senioren met een zorgvraag die geen gezinswoning achterlaten. Hiermee wordt voorkomen dat de markt op slot gaat voor woningzoekenden die geen gezinswoning van een corporatie achterlaten.
- Inschrijfduur is leidend in het bepalen van de positie bij toewijzing;
- Slechts 30% van de doorstroom-geschikte, levensloopbestendige woningen worden geadverteerd onder de noemer 'doorstroom' (incl. directe bemiddeling).
- WMO-voorrangsregeling² en herstructureringsvoorrang (verplichte verhuizing door renovatie/sloop) blijven exclusief van toepassing bij de overige 70% van de vrijgekomen woonruimtes;

			
Voorrang	<i>Herstructurering</i>	<i>Herstructurering</i>	<i>Doorstroom</i>
	<i>WMO</i>	<i>WMO</i>	<i>Herstructurering</i>
	<i>Regulier woningzoekenden</i>	<i>Regulier woningzoekenden</i>	<i>WMO</i>
			<i>Regulier woningzoekenden</i>
	<i>70%</i>		<i>30%</i>

- Indien een woning niet via doorstroming wordt toegewezen, wordt de woning verhuurd aan een kandidaat zonder voorrangsregeling die gereageerd heeft op de advertentie of de woningbouwcorporatie kiest ervoor om de woning alsnog te adverteren op de overige voorrangsregelingen.

² Deze regeling gaat als gevolg van de nog in werking te treden Wet versterking regie volkshuisvesting (WVRV) wijzigen. De WVRV gaat gemeenten verplichten de zogenaamde 'medisch urgenten' met voorrang te huisvesten. Dan is niet alleen de leeftijd bepalend.

4.5 Relatie ander(e) project(en)

Dit project is onderdeel van en verbonden met andere projecten, waaronder:

Deltaplan: Begin 2024 is het Deltaplan gemaakt. Dit plan is getekend door 16 partijen actief in Maastricht-Heuvelland en richt zich o.a. op 18 gebieden om een woonzorgzone te realiseren. Hierin gaan we ons hard maken voor 700 zorggeschikte woningen.

Ook wordt de rol van de seniorenmakelaar hierin benadrukt en wordt er gedurende 2 jaar, financiering gegeven voor 2 FTE over het hele gebied om hierin een boost te geven. In het Deltaplan is dit formeel ondergebracht bij het onderdeel "Voorkomen of uitstellen zorg en ondersteuning in Zvw en Wmo (o.a. in woonzorgzones). Inzetten op bewustwording en voorbereiden op toekomst (verhuizen naar woonzorgzone)". Zie bijlage 1.

Dat is dan de inzet van alle corporaties samen die hiervoor vooral op een andere manier moeten gaan samenwerken én natuurlijk in gesprek moeten gaan met huurders. Daarnaast zal er in een (digitale) brochure met bezit van de corporaties de woonzorgzones uitgelicht worden en de voordelen benoemen om hiernaar te verhuizen.

Er is gesproken dat het wachtlijstbeheer van Envida via Thuis in Limburg gaat lopen. Dit is nog een onzekere factor. De mogelijkheid bestaat ook dat als dit gaat gebeuren via Thuis in Limburg dat er in deze regeling ook woningzoekende vallen die tevens via de doorstroomregeling in aanmerking komen. Daarnaast moeten we er ook rekening mee gaan houden dat een eventuele voorrangregeling aansluit bij de volgorde van voorrangregeling.

- **Loket Housing (Coördinatiepunt Wonen en Zorg):** Met de uitbreiding van loket housing naar meer doelgroepen waaronder de medisch urgenten treedt er een eerder voorgenomen regeling in werking om medisch urgenten met een WMO-verhuisadvies te begeleiden in de verhuizing naar een zorggeschikte woning. Met als doel de wachtlijsten voor deze doelgroep te verkorten en ervoor te zorgen dat er een zo'n goed mogelijke match wordt gemaakt tussen beschikbare woning en zorgbehoefte van de woningzoekende. Om bij te dragen aan deze doelstellingen sluiten we binnen deze pilot aan bij deze uitgangspunten en zullen wij doorstromers met een medische noodzaak tot verhuizing direct bemiddelen naar een woning die aansluit bij de zorgbehoefte en de woonwensen van de kandidaat.

5. Verder(e) (te maken) afspraken

5.1 Afspraken met Gemeente

- Financiële ondersteuning voor verhuiskosten, mogelijk via WMO of andere middelen. Bijzondere bijstand ter compensatie bij de eerste maand huur, zoals nu al geldt bij producten Housing van Loket Housing?
- Gemeente en corporaties profiteren van een efficiëntere woningvoorraad, wat tevens bijdraagt aan lagere WMO-kosten. Gemeente gaat intern het gesprek aan m.b.t. het toetsingskader voor medische verhuizingen bij doorstroom, waarbij sociale aspecten worden meegenomen (netwerk, voorkomen van woningaanpassingskosten, etc.);
- Bij medische klachten zou de WMO / coördinatiepunt een bemiddelende rol kunnen hebben in woningtoewijzing (regie) bij niet directe bemiddeling.

5.2 Communicatie huurders en woningzoekenden

Het project wordt actief gecommuniceerd naar 70+ woningzoekenden door middel van een informatiebrief vanuit een gezamenlijke aanpak binnen de deelnemende woningbouwcorporaties, het verspreiden van deze informatie aan derden (MEE, Trajekt, ...) en een eenduidige uitleg van deze voorraangsregeling op de websites van de corporaties. Gezien de hoeveel 70+ huurders die in aanmerking komen, kiezen de woningcorporaties ervoor om wijkgericht aan de slag te gaan met de communicatie en het benaderen van deze doelgroep.

De 55+ woningzoekenden kan de informatie terugvinden op de websites van de woningcorporaties, maar kan ook op eigen initiatief contact opnemen indien er verdere vragen zijn. Op en later stadium kunnen de woningcorporaties besluiten ook de 55+ huurders die in aanmerking komen voor doorstroom actief te benaderen. Hierbij beginnen de corporaties met huurders vanaf 65+ en zo terugwerkend naar 55+.

Gemeente WMO gaat de bewoners met WMO-verhuisindicatie actief benaderen om hen te wijzen op de mogelijkheid van doorstroom en warm overdragen aan de betreffende woningcorporatie.

Op advies van Gemeente Maastricht nemen we mee om ook op alternatieve wijze huurders met een niet-westerse achtergrond te bereiken, zoals ook de informatie over de doorstroming van ouderen door te zetten aan (bijvoorbeeld) belangenverenigingen, de sociale teams, maar ook het bereik verder te vergroten door plekken waar niet-westerse huurders samenkomen mee te nemen in de communicatie. Denk hierbij aan gebedshuizen.

5.3 Hoe omgaan met risico's?

- Thuis in Limburg kan niet zowel een voorrangregeling op leeftijd en achterlatende EGW maken. Indien een jongere huurders (bijv. een 40-jarig) een gezinswoning achterlaten, kan dit leiden tot bijvangst van niet-senioren.
 - o Dit wordt opgelost door duidelijk in de advertentie te vermelden voor welke woningen leeftijdsrestricties gelden.
- Bereiken van ouderen kan moeizaam zijn.
 - o Samenwerking aangaan met ouderenondersteuning (Stichting MEE, thuiszorg, Stichting Trajekt, ...). Daarnaast bestaat de kans dat er senioren zijn die niet de mogelijkheid hebben om zelfstandig de verhuizing te regelen.
- Een eenduidige benadering rondom het reserveren van woningen voor deze nieuwe voorrangregeling, maar ook hoe om te gaan met maatwerk en ondersteuning, is belangrijk.
 - o Een tweewekelijks overleg tussen de woningbouwcorporaties om de woonruimteverdeling en doorstromers te bespreken zal (in het begin) noodzakelijk zijn.
- Om de voorrangregeling goed in te regelen, dient de woningvoorraad bij Thuis in Limburg op orde te zijn. Dat wil zeggen dat de woningen dusdanig geormerkt zijn dat zij passen binnen de doorstroomregeling.
 - o Hier ligt een rol in bij iedere woningbouwcorporatie en zijn reeds stappen in gezet voor een correcte woningvoorraad bij Thuis in Limburg. Dit zal tweemaal per jaar op peil gehouden worden.



6. Evaluatie(doelen)

Deze pilot wordt aangegaan voor de periode van een jaar en zal de gedurende de looptijd periodiek worden geëvalueerd worden. Maandelijks zal de werkgroep bij elkaar komen om praktische zaken af te stemmen en ervaringen uit te wisselen. Daarnaast zullen er 2 evaluatiemomenten worden gepland om resultaten te meten, de werkwijze te evalueren en effecten op gehele woonruimteverdeling te meten. Deze evaluatiemomenten moeten resulteren in een advies richting de bestuurders over of en onder welke voorwaarden de pilot kan worden vervolgd of kan worden omgezet in een structurele werkwijze. Indien de pilot volgens planning start in Q1 2025 zal de eerste formele evaluatie plaatsvinden in november 2025. De eindevaluatie zal plaatsvinden in Q1 2026.

De evaluatie zal plaatsvinden op de volgende 3 categorieën:

1. Werkwijze en resultaten

- Aantal doorstromers afgezet tegen het aantal beschikbare woningen, geadverteerde woningen, en de doelgroep.
- Effecten op leegstand corporaties
- Aantal succesvolle bemiddelingen
- Aantal doorstromers via aanbodmodel
- Uren inzet corporaties
- Aantal reacties op de brieven
- Aantal reacties op de geadverteerde woningen
- Doorlooptijd

2. Hulpvragen vanuit de huurders + inzet stimuleringsmaatregelen

- Op welke manier is er gebruik gemaakt van extra stimuleringsmaatregelen (gereedschapskist)
- Wat zijn de totale kosten hiervan en gemiddeld per doorstroming
- Welke hulpvragen komen het meest voor
- Kunnen deze hulpvragen worden beantwoord binnen het bestaande pakket van maatregelen?

3. Effecten op woonruimteverdeling en WMO

- Is er een effect zichtbaar in het aantal actieve WMO-verhuisindicaties?
- Stijgt de bezettingsgraad van EGW naar aanleiding van deze pilot?
- Wordt de zoekduur voor regulier woningzoekenden voor EGW en 55+ woningen beïnvloed?

Risico's en oplossingen

- Thuis in Limburg kan niet zowel een voorrangsregeling op leeftijd en achterlatende EGW maken. Indien een jongere huurders (bijv. een 40-jarig) een gezinswoning achterlaten, kan dit leiden tot bijvangst van niet-senioren. Dit wordt opgelost door duidelijk in de advertentie te vermelden voor welke woningen leeftijdsrestricties gelden.
- Bereiken van ouderen kan moeizaam zijn. Samenwerking aangaan met ouderenondersteuning (Stichting MEE, thuiszorg, Stichting Trajekt, ...). Daarnaast bestaat de kans dat er senioren zijn die niet de mogelijkheid hebben om zelfstandig de verhuizing te regelen.
- Een eenduidige benadering rondom het reserveren van woningen voor deze nieuwe voorrangsregeling, maar ook hoe om te gaan met maatwerk en ondersteuning, is belangrijk. Een tweewekelijks overleg tussen de woningbouwcorporaties om de woonruimteverdeling en doorstromers te bespreken zal (in het begin) noodzakelijk zijn.
- Om de voorrangsregeling goed in te regelen, dient de woningvoorraad bij Thuis in Limburg op orde te zijn. Dat wil zeggen dat de woningen dusdanig geormerkt zijn dat zij passen binnen de doorstroomregeling. Hier ligt een rol in bij iedere woningbouwcorporatie.

Bijlage 1

Begroting transformatieplan Wonen, welzijn en (minder) zorg in de buurt

(A) Efficiëntere inzet wijkverpleging (Zvw) in woonzorgzones	Activiteit	Totaalbedrag
A.1. Zorg in woonzorgzones efficiënt organiseren	A.1.1. Ontwikkelen locaties: vergroten toegankelijkheid gebouwen (aanpassingen in openbare ruimte / buitenruimte)	€ 12.000.000
A.2. Generieke woningtoegang	A.1.2. Professionaliseren toewijzing zorggeschikte woningen (Funda voor de zorgwoningen)	€ 50.000
A.3. Wijkpoli's	A.1.3. Inzet seniorenwoningmakelaar (bevorderen doorstroom)	€ 250.000
	A.1.4. Scholing (verhuur)medewerkers corporaties over ouderenzorg	€ 110.000
	A.1.5. Ontmoetingsruimte als onderdeel woonzorgzone	€ 4.500.000
	A.1.6. Opbouw sociale basis: gebiedsregisseur	€ 900.000
	A.1.7. Wijkanalyse	€ 150.000