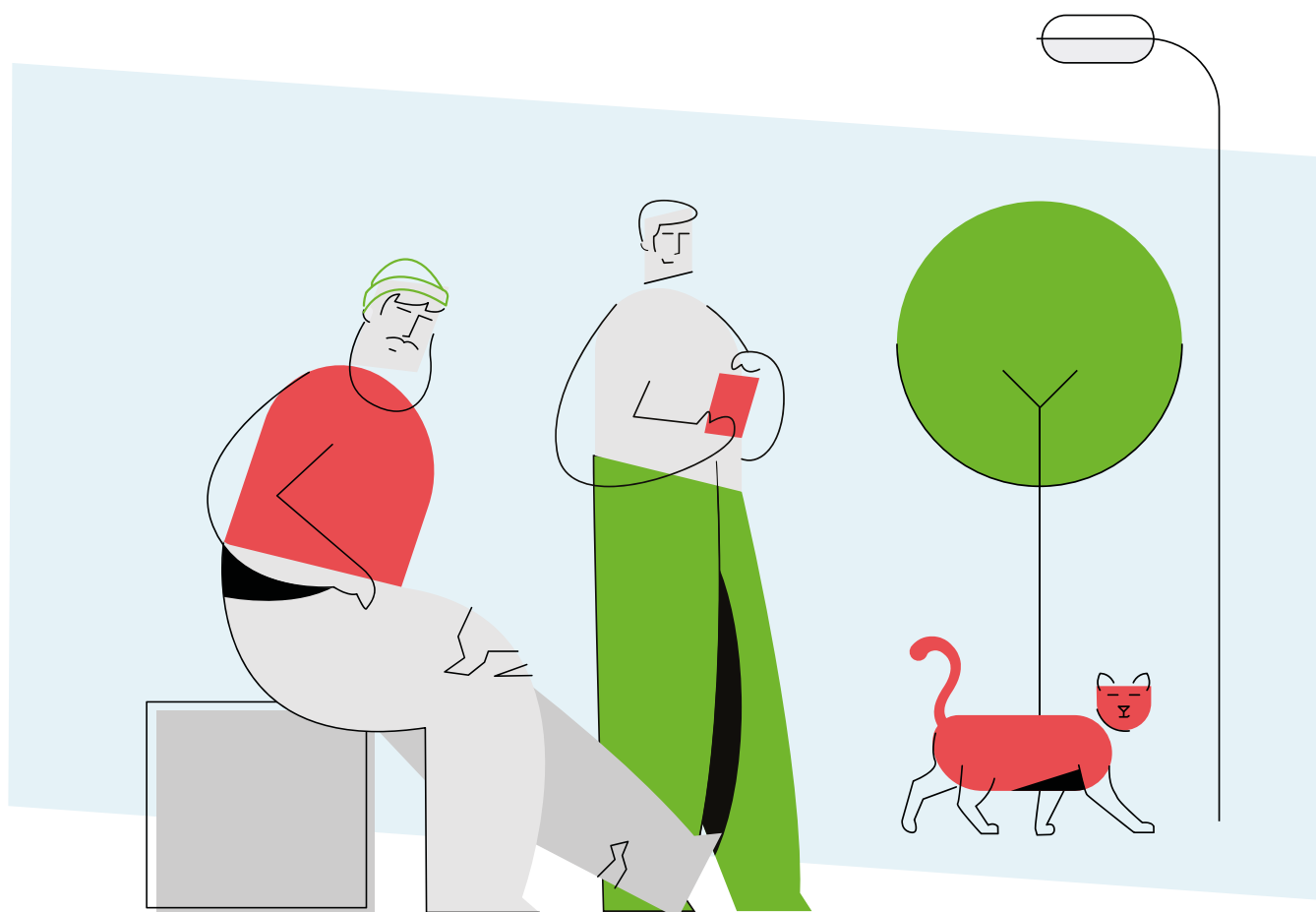


Afwegingskader initiatieven wonen, zorg & welzijn



Gemeente Hof van
Twente

5 oktober 2023

Onttrafel de trend. **Kijk vooruit.**

DATUM 5 oktober 2023

TITEL Afwegingskader initiatieven wonen, zorg & welzijn

OPDRACHTGEVER Gemeente Hof van Twente

AUTEUR(S) Tara Koster
Martin Bleijenburg

OFFERTENUMMER 1735.103

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Aanzet afwegingskader initiatieven

1 Aanleiding

Huisvestingsinitiatieven voor wonen met zorg dienen te worden getoetst aan de huidige en toekomstige behoefte. Dit is noodzakelijk om de initiatieven die de gemeentelijke organisatie bereiken te kunnen beoordelen op wenselijkheid en de mogelijke inzet van de gemeente. De verwachting is dat de markt zal anticiperen op de ontwikkelingen om langer thuis te wonen, wat resulteert in diverse woonzorgaanvragen die de gemeente ontvangt van zorgaanbieders, ontwikkelaars en/of ouderinitiatieven. Dit kan gaan om een verzoek om een bestaande woonvoorziening in te zetten als woonzorgaanbod, leegstaand vastgoed te transformeren naar een wonen/zorg-accommodatie of een vraag naar een geschikte locatie voor een wonen/zorgaccommodatie. Soms betreft het transformatie van een locatie. Veelal is dan een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

De gemeente Hof van Twente heeft behoefte aan objectieve, heldere en uitlegbare criteria om initiatieven die gericht zijn op mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag te kunnen beoordelen. Dit afwegingskader is bedoeld om daarin te voorzien. Uit de woonzorganalyse van de gemeente Hof van Twente blijkt dat er voor verschillende doelgroepen behoefte is aan extra woonzorgaanbod en zelfstandige woningen. Door middel van dit afwegingskader worden initiatieven niet alleen gespiegeld aan de behoefte zoals die blijkt uit de woonzorganalyse, maar ook getoetst aan de vraag in hoeverre zij bijdragen aan het verwezenlijken van de doelstellingen.

Vooraf maken we twee belangrijke opmerkingen bij (de toepassing van) dit afwegingskader:

1. Een zekere flexibiliteit in de toepassing is noodzakelijk, want de werkelijkheid is weerbarstig. Als een initiatief niet voldoet aan de basisprincipes, moet het mogelijk zijn om in gesprek te gaan om te kijken hoe een initiatief wel kan gaan voldoen aan de basisprincipes.
2. Regionale afstemming over dit afwegingskader kan van belang zijn om te bewerkstelligen dat collega-gemeenten dezelfde soort criteria gebruiken. Dat is met name belangrijk voor initiatieven die doelgroepen betreffen die niet specifiek aan Hof van Twente zijn gebonden en waarvoor regionale oplossingen gevonden moeten worden.

2 Toepassing van dit afwegingskader

Doel

Het afwegingskader fungeert als een beoordelingsinstrument van nieuwe initiatieven op het gebied van wonen met zorg en/of ondersteuning. Dit afwegingskader kan daarnaast gebruikt worden als handvat om beter het ambtelijk gesprek te voeren in de verschillende fases van ontwikkeling van een woonzorginitiatief. Dit afwegingskader is bedoeld om, naast een kwantitatieve toets (voorziet het initiatief in een behoefte zoals die tot uiting komt in de woonzorganalyse en andere analyses) ook een kwalitatieve toets te kunnen uitvoeren. Het afwegingskader biedt hierbij een transparante werkwijze. Daardoor kunnen initiatiefnemers snel worden geïnformeerd over het resultaat van de beoordeling. Of – bij voorkeur – bij indiening van hun plan al rekening houden met deze gemeentelijke toets, zodat het een meer proactieve werking heeft.

De stappen en criteria in het hoofdstuk 'toetsingscriteria' worden gebruikt als handvat in de totstandkoming van het ambtelijk advies over de ontwikkeling van een initiatief. Het ondersteunt de beoordelaar bij het onderbouwen en formuleren van het advies. Want de praktijk van het realiseren van woonzorg-initiatieven is te complex en niet te vangen in afvinklijstjes. Het afwegingskader heeft als doel om de juiste afwegingen te maken. Het uiteindelijke doel is dat inwoners langer, veilig zelfstandig wonen. Het afwegingskader heeft geen wettelijke, juridische status met betrekking tot het traject rond de wet- en regelgeving voor bestemmingsplannen, vergunning en handhaving, en in de omgevingswet.

Voorwaarde

Voorwaarde voor toepassing van het afwegingskader is het monitoren van de huisvestingsopgave voor de verschillende doelgroepen, zodat de toepassing van het kader mee-ontwikkelt met de resterende opgave op het gebied van huisvesting van mensen met een zorgvraag.

Resultaat

Op basis van dit afwegingskader wordt een ambtelijk advies over het initiatief opgesteld. De mogelijke eindresultaten na het doorlopen van het afwegingskader zijn:

1. Een positief advies;
2. Een positief advies onder voorwaarden;
3. Een negatief advies.

3 Positie van dit afwegingskader

De gemeente gebruikt het afwegingskader als een hulpmiddel bij de advisering over een initiatief vanuit het perspectief van de gezichtspunten van de verschillende gemeentelijke beleidsafdelingen. Niet alleen vanuit het perspectief van het sociaal domein en het wonen, maar ook breder, zoals bijvoorbeeld de ruimtelijke ordening.

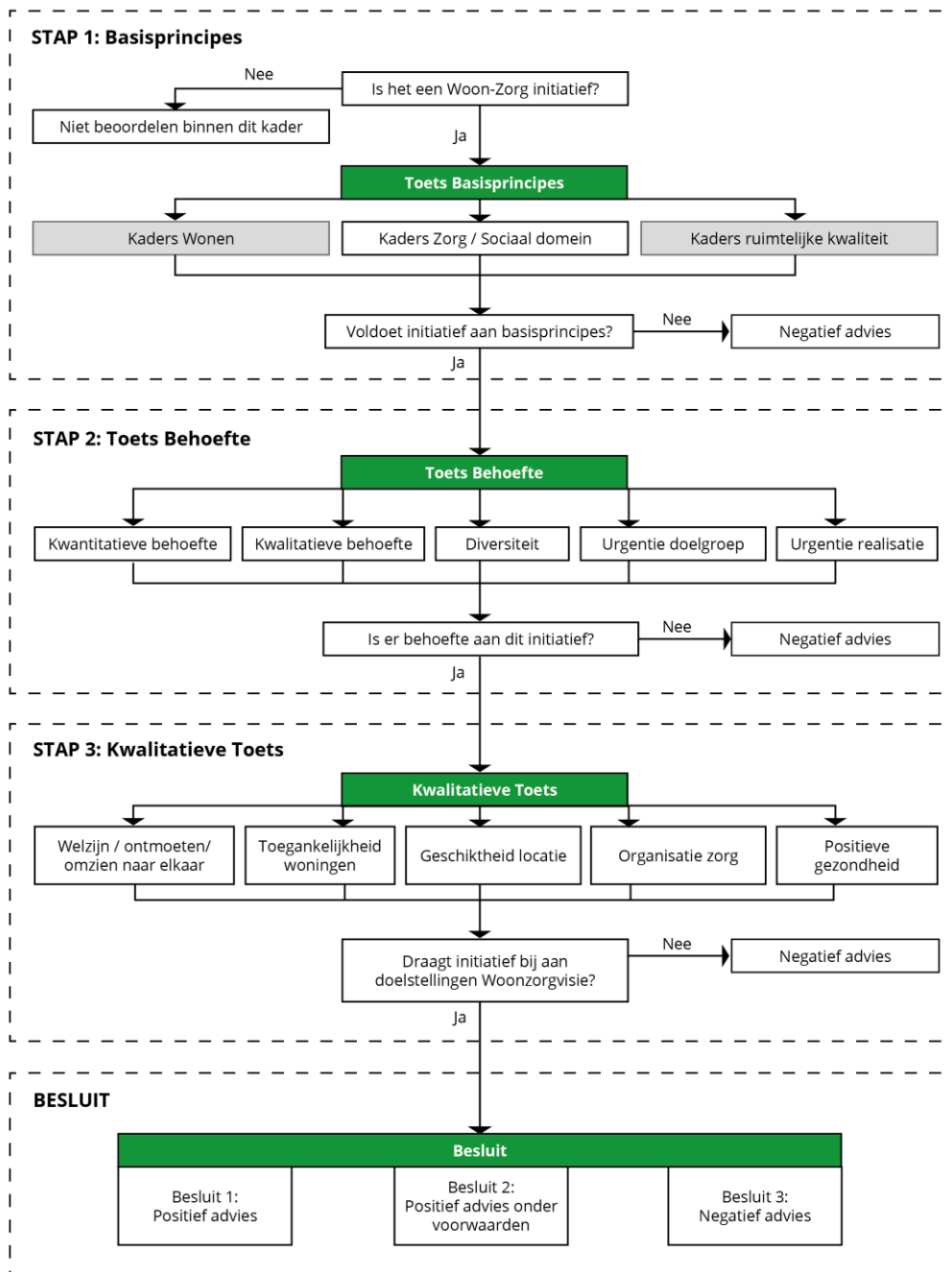
Het afwegingskader kan op verschillende momenten in de (her)ontwikkeling van bestaande of nieuwe gebieden worden ingezet. Dan kan aan de voorkant van de herontwikkeling het afwegingskader ondersteunen op het moment dat zorgaanbieders/initiatiefnemers in beeld komen.

4 Overzicht stappen van het afwegingskader

Bij het beoordelen van initiatieven die zijn gericht op mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag doorloopt de gemeente de volgende stappen:

Overzicht stappen van het afwegingskader

Bij het beoordelen van marktinitiatieven die zijn gericht op mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag doorloopt de gemeente de volgende stappen:



5 Toetsingscriteria

Stap 1: Toets aan kaders

Vanuit het Sociaal Domein wordt onder meer getoetst op de volgende kaders:

- Woon-, zorg- en welzijnsvisie Hof van Twente
- Beleidsregels Wmo

Vanuit de afdelingen Wonen en Ruimtelijke ordening wordt getoetst op de volgende kaders:

- Woonvisie Hof van Twente 2021 – 2025
- Regionale afspraken over woningbouw voor aandachtsgroepen
- Omgevingsvisie Hof van Twente

Getoetst wordt of het initiatief aansluit bij de gemeentelijke uitgangspunten van het sociaal domein en op het gebied van wonen, welzijn en zorg.

Resultaat van de toets

Positief: Past het initiatief binnen de beleidskaders, dan wordt stap 2 getoetst.

Negatief: Past het initiatief niet binnen de beleidskaders? Dan wordt negatief geadviseerd ten aanzien van het initiatief. Aan de indiener wordt aangegeven waarom negatief wordt geadviseerd. De indiener wordt de gelegenheid geboden een aangepast plan in te dienen. Door middel van overleg met de initiatiefnemer wordt geprobeerd het initiatief om te buigen naar initiatief dat wel kan bijdragen aan de gemeentelijke behoeften.

Stap 2: Behoeftetoets

Met deze stap toetst de gemeente in hoeverre een initiatief bijdraagt aan de realisatie van de ambitie 'voldoende, aantrekkelijk en divers woningaanbod'. In welke mate draagt het initiatief bij aan de behoefte aan woonzorgwoningen/plekken in de gemeente? Deze opgave (het verschil tussen de toekomstige vraag en het huidige aanbod) is beschreven in de woonzorganalyse (2023).

Kwantitatieve behoefte

Het betreft de toets op hoe het initiatief bijdraagt aan de kwantitatieve behoefte aan woningen voor een specifieke doelgroep op een specifieke plek, nu en in de toekomst. Waarom deze doelgroep? Waarom hier? Hoe ontwikkelt de kwantitatieve behoefte zich en hoe speelt dit initiatief hier op in?

- Kwantiteit algemeen: Hoeveel woningen of plekken worden gerealiseerd in dit plan?
- Kwantitatieve behoefte in gemeente: Is er binnen de gemeente een tekort aan woningen voor de doelgroep waar het initiatief zich op richt?
- Kwantitatieve behoefte in specifieke wijk: Is er *in deze wijk of kern(cluster)* een groot verschil tussen vraag en aanbod voor deze doelgroep (en dus behoefte aan een dergelijk initiatief)?

Kwalitatieve behoefte

Het betreft de toets op hoe het initiatief bijdraagt aan de kwalitatieve behoefte van zorgdoelgroepen in Hof van Twente.

- Kwaliteit algemeen: Wat voor soort woningen worden er gerealiseerd in dit plan? (Intramurale plekken, geschikt maken bestaande woningen, geclusterde woonvormen, e.d.).

Diversiteit

Het betreft de toets op hoe het initiatief bijdraagt aan het vergroten van de diversiteit van het woningaanbod in de gemeente en wijken.

- Biedt het initiatief iets wat er nog niet (of onvoldoende) is in Hof van Twente? (denk aan variatie in prijsklasse, doelgroepen, woonconcept)
- Biedt het initiatief iets wat er nog niet (of onvoldoende) is in deze *wijk of kern(cluster)*? (denk aan variatie in prijsklasse, doelgroepen, woonconcept)

Urgentie doelgroep

Het betreft de toets op hoe het initiatief voorziet in het oplossen van een acuut probleem.

Verhelpt het een urgent probleem (bijv. wachtlijst of (dreigende) dakloosheid)?

- Op welke doelgroep(en) richt het initiatief zich?
- Is er binnen deze doelgroep sprake van een acute huisvestingsbehoefte?

Urgentie realisatie

Het betreft de toets op de snelheid waarmee het initiatief gerealiseerd kan worden.

- Kan dit plan snel gerealiseerd worden?

Resultaat van de toets

Positief: Past het initiatief binnen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woonvoorzieningen, dan wordt stap 3 getoetst.

Negatief: Past het initiatief niet bij de behoeften die er binnen de gemeente zijn? Dan wordt negatief geadviseerd ten aanzien van het initiatief. Aan de indiener wordt aangegeven waarom het advies negatief is. De indiener wordt de gelegenheid geboden een aangepast plan in te dienen. Door middel van overleg met de initiatiefnemer wordt geprobeerd het initiatief om te buigen naar een initiatief dat wel kan bijdragen aan de gemeentelijke behoeften.

Stap 3: Kwalitatieve toets

In deze stap wordt de vraag beantwoord in hoeverre het initiatief bijdraagt aan de doelen en ambities uit de woon-, zorg- en welzijnsvisie. Het gaat om de toetsing aan concrete criteria. Hierbij wordt niet alleen gekeken naar de kwaliteit van de woningen. Maar ook naar de (nabijheid van) zorg, voorzieningen, de buitenruimte en de omgeving.

Welzijn / ontmoeten / omzien naar elkaar

Het betreft de toets op hoe het initiatief bijdraagt aan het bevorderen van ontmoeten en omzien naar elkaar: tussen de toekomstige bewoners onderling en met de (directe) omgeving/wijk.

- Bevordert het initiatief het ontmoeten en omzien naar elkaar van bewoners onderling?
Bijvoorbeeld:
 - Is er een ontmoetingsruimte voor bewoners?
 - Nodigt het ontwerp van het gebouw en de omgeving uit tot ontmoeten en omzien naar elkaar?
 - Kiezen bewoners er bewust voor om te willen omzien naar elkaar op het moment dat ze er komen wonen (wederkerigheid)?
- Bevordert het initiatief het ontmoeten en omzien naar elkaar tussen de bewoners en bewoners van de omliggende wijk?
Bijvoorbeeld:
 - Worden bewoners uit de wijk actief benaderd om te participeren in activiteiten (als deelnemer of vrijwilliger)?

- Wordt gedacht vanuit het principe van wederkerigheid met de wijk (iedere bewoner heeft iemand anders ook iets te geven)?
- Is de eventuele ontmoetingsruimte ook bedoeld voor mensen uit de buurt?
- Is de eventuele tuin openbaar toegankelijk of gesloten?
- Wordt er dagbesteding en/of logeeropvang geboden voor mensen in de wijk?
- Heeft het woonzorginitiatief een andere buurtfunctie? Of kunnen ruimten gezamenlijk gebruikt worden?

Toegankelijkheid van de woningen

Het betreft de toets op hoe de mate van toegankelijkheid van de woningen aansluit bij de behoeften van de doelgroep van het initiatief.

- Voldoet het ontwerp aan het basisniveau van toegankelijkheid, zodat het eventueel ook inzetbaar is voor andere doelgroepen? Hanteer hiervoor Woonkeur module 1.
- Voldoet het ontwerp aan de toegankelijkheidsbehoefte van de doelgroep? Gebruik - afhankelijk van de doelgroep - de passende modules van Woonkeur (1-5).
 - Hiervoor wordt getoetst of is nagedacht over:
 - Deurbreedte en drempelloosheid;
 - Toegankelijkheid vanuit buiten; bewoner moet zonder treden binnen kunnen komen;
 - Voldoende ruimte voor draaicirkel rollator/rolstoel; schuifdeur i.p.v. draaideur, 'steunpunten' in de algemene ruimte/gangen (looproute);
 - Voldoende liften i.v.m. brandveiligheid;
 - Berging groot genoeg voor scootmobiel (met oplaadmogelijkheid) / driewiel fiets;
 - Parkeergelegenheid in nabije omgeving (maximaal 100 meter);
 - Ruimte om voor de deur bewoner af te zetten (in- en uitstaptelek);
 - Bestrating in directe omgeving (geen gladde tegels, geen grind etc.);
 - Aanpasbaar bouwen vraagt ook: geen leidingen in muur in badkamer die weggehaald moet kunnen worden i.v.m. draaicirkel rolstoel, stevige muur i.v.m. later bevestigen beugels/douchestoel, etc.

Geschiktheid locatie en omgeving

Het betreft de toets op in hoeverre de locatie en ligging passend is voor het huisvesten van de doelgroep van het initiatief.

- Ligging ten opzichte van voorzieningen: Wat is de afstand tot voorzieningen?
 - Beoordeel positief wanneer maatschappelijke en (para)medische voorzieningen zich binnen een afstand van 500 meter van de entree van het initiatief bevinden.
 - Een groter aantal voorzieningen binnen een afstand van 500 meter zorgt voor een positiever advies
 - Denk bij de toets aan voorzieningen aan:
 - Ontmoetingsruimte
 - Supermarkt
 - Huisarts
 - Openbaar vervoer
 - Paramedische voorzieningen (fysio, ergotherapeut)
 - Apotheek
- Ligging in de omgeving: Past de omgeving van de locatie bij de doelgroep van het initiatief?
 - Het is positief wanneer de volgende omgevingskenmerken aanwezig zijn:
 - De aanwezigheid / nabijheid van groen of een park;

- De omgeving nodigt uit om een ommetje te maken;
- Is de locatie geschikt voor de doelgroep, wanneer gekeken wordt naar de hoeveelheid 'prikkel's' in de omgeving?
- Is de locatie geschikt voor de doelgroep, wanneer gekeken wordt naar de afstand tot de voor de doelgroep meest relevante voorzieningen?
- o Is er nagedacht over eventuele risico's voor de wijk/buurt/kern door het huisvesten van deze doelgroep? Hoe gaat de initiatiefnemer hiermee om?
- o Is de locatie geschikt voor de doelgroep / geschikt te maken voor de doelgroep, wanneer gekeken wordt naar toegankelijkheid van de openbare ruimte? Zijn hier aanpassingen voor nodig? Zo ja: is het haalbaar en wenselijk voor de gemeente om deze aanpassingen te realiseren (o.a. i.v.m. benodigde budgetten)? Bijvoorbeeld: oversteekplekken, instelling stoplichten, vluchtheuvels, hoogte stoepen, etc.

Organisatie van de zorg

Het betreft de toets op hoe de organisatie van zorg en ondersteuning in het initiatief vorm krijgt.

- Past de zorg en ondersteuning bij de doelgroep van het initiatief? Mogelijke vragen zijn:
 - o Is er een zorgpartij verbonden aan het initiatief en is deze gecontracteerd (professionele zorg voor ADL-zorg, begeleiding en medische zorg)?
 - o Bij Wlz-zorg: zijn er afspraken met zorgkantoor?
 - o Bij VPT/MPT/pgb: is er een huisarts betrokken bij het initiatief? Is er nagedacht over de organisatie van zorg in de nachtelijke uren?
 - o Wordt in het initiatief een verbinding gemaakt tussen formele en informele zorg (bijvoorbeeld t.b.v. ADL-zorg)?
 - o Ontvangt men zorg tijdelijk of permanent?

Positieve gezondheid

Het betreft de toets op of en op welke manier de bijdrage van het initiatief aan positieve gezondheid in het plan is beschreven.

- Wordt binnen het initiatief de positieve gezondheidsbenadering toegepast?
 - o Wordt de eigen kracht van de bewoners, hun netwerk en informele zorg gestimuleerd?
 - o Is in het ontwerp van het gebouw aandacht voor een 'herstelgerichte omgeving'? Op welke manier?
 - o Is in het ontwerp van de buitenruimte aandacht voor een 'herstelgerichte omgeving'? Op welke manier?

Eindresultaat toets na doorlopen 3 stappen:

De mogelijke eindresultaten na het doorlopen van het afwegingskader zijn:

- o Een positief advies;
- o Een positief advies onder voorwaarden;
- o Een negatief advies.