

# HUURDERSRAAD VESTIA

[www.huurdersraadvestia.nl](http://www.huurdersraadvestia.nl) - - [info@huurdersraadvestia.nl](mailto:info@huurdersraadvestia.nl)

## **Advies Visie Wonen en Zorg**

Bijlage: speerpunten prestatieafspraken 2020 Langer en weer thuis en doorstroming

Datum: 19 augustus 2019

Opsteller: Petra van der Burg

Ontvanger: Vestia

Geachte heer Schakenbos,

We reageren hierbij graag op uw adviesaanvraag van 16 april 2019 jl. over de Visie Wonen en Zorg.

### **Inleiding**

Ten eerste zijn we tevreden over het feit dat u deze visie met uitvoeringsprogramma ter advisering aan ons voorlegt.

We zien een verbetering in uw visie ten opzichte van de Tussenrapportage die we in 2018 ontvingen en dat u ons advies deels heeft meegenomen in deze nieuwe visie. Dat het lang duurt voordat u deze visie heeft uitgewerkt, dat de inhoud kansen biedt maar nog weinig zekerheden en dat u in het proces weinig ruimte overlaat om de visie te veranderen zijn kanttekeningen. Het instellen van portefeuillesessies op de vestigingen vinden we een goede en belangrijke ontwikkeling en we kijken uit naar de resultaten.

De belangrijkste zorg van de Huurdersraad blijft dat de ambitie om alle ouderen en minder validen passend te laten wonen nog onvoldoende doorklinkt in deze visie. Vandaar dat we adviseren deze visie mede op basis van nader onderzoek en de uitkomsten uit de portefeuillesessies verder aan te scherpen.

We geven daarnaast graag in deze reactie aan hoe we tegen de onderdelen van de huidige visie aankijken. Bovendien geven wij u aanbevelingen mee om het beleid verder vorm te geven.

## **Bedienen van doelgroepen door vastgoed**

We zijn blij met het benoemen van alle ouderen als doelgroep voor deze Visie. De Huurdersraad maakt zich net als Vestia zorgen over het feit dat veel 1-sterrenwoningen door jongere bewoners worden bewoond. De Huurdersraad ziet bovendien dat een woning met slechts 1 ster voor ouderen onvoldoende bijdraagt aan zorgpreventie. Daarnaast ziet de Huurdersraad, dat het inzicht in de voorraad van 2, 3 en 4-sterrenwoningen nog onvoldoende is en dat de behoefte aan toegankelijke woningen onvoldoende in beeld is. We zijn benieuwd hoe op wijk-/stedelijk niveau voldoende behoefte- en aanbodanalyse mogelijk is. Sturen op bewoning door de juiste doelgroepen, nog afgezien van doorstromingsmaatregelen is gewenst.

Hieronder gaan we wat uitgebreider hierop in:

- *'De Rijksoverheid wil ouderen helpen in hun vertrouwde omgeving zelfstandig oud te worden, met een goede kwaliteit van leven. Dit staat in het [Programma Langer Thuis](#).'* (bron: [Rijksoverheid](#)).

Dat u als één van de doelgroepen voor langer zelfstandig thuis wonen nu in navolging van het Rijk ook algemeen de ouderen benoemt, vinden we een verbetering ten opzichte van eerdere uitgangspunten waar u overwoog alleen ouderen boven een hoge leeftijd als doelgroep voor dit beleid te benoemen.

- *'We verbeteren naar behoefte de geschiktheid van deze portefeuille [...]'* p. 19

De onuitgesproken en onbewuste behoefte aan een levensloopbestendige woning van alle huurders van 55 jaar of ouder, zodat ze veilig en gezond zelfstandig thuis kunnen blijven wonen in hun eigen huis en buurt, is groter dan waarin de verbeteringsambitie van Vestia voorziet. Dat een 1-sterrenwoning (drempelloos) voor de doelgroep een passende woning is, komt namelijk onvoldoende overeen met de werkelijkheid. *'Een van de tien personen van 65 tot en met 74 jaar heeft serieuze problemen met voortbewegen in 2001-2002. Van de ouderen vanaf 75 jaar hebben twee van de tien deze problemen.'* Bron: [CBS](#).

Het is op jongere leeftijd niet te voorspellen wie met deze mobiliteitsproblemen te maken krijgt en wie niet. Daarom is het streven naar voldoende aanbod van minimaal 2-sterrenwoningen (rollator toegankelijk) nodig, bij voorkeur om alle ouderen in te laten wonen, zodat ze niet op een moment moeten verhuizen naar een passende woning, als ze hier voor hun gevoel al te oud voor zijn. We pleiten voor een ambitie en vooral een praktische vertaling in beleid en uitvoering die beter aansluit op de behoeften van alle oudere huurders.

- We missen in de visie ook informatie over de behoefte aan 2, 3 en 4-sterrenwoningen en de match met de bewoners van de huidige en toekomstige woningen, en de manier waarop Vestia aan die behoefte en match gaat werken.

We missen hiervan vooral de 2-sterrenwoningen in de leefbaarheidsspiegel, het monitorinstrument, om de behoefte en voorraad aan de hand van de cijfers te kunnen bespreken. We adviseren dit in de toekomst aan te passen.

- Vanzelfsprekend is het aantal sterren, met hierbij een beknopte uitleg belangrijk onderdeel in de woonkrantadvertenties. Ook zien we voor ons dat voor woningen met 2 of meer sterren belangstellenden onder de 55 jaar zonder fysieke beperking pas in tweede instantie in aanmerking komen bij het toewijzen, indien dit mogelijk is binnen de plaatselijke huisvestingsverordeningen.
- De Huurdersraad twijfelt aan de toereikendheid van de huidige voorraad (17.000 gelijkvloerse woningen, 1-ster), de passendheid ervan zoals hierboven al aangegeven en maakt zich zorgen over het feit dat dat vraagstuk op wijk-/stedelijk niveau zou moeten worden beantwoord. We wachten de resultaten af.

### **Samenwerking met gemeente**

- De samenwerking met de gemeenten wordt afgesproken in de prestatieafspraken. Het maken van deze afspraken is hét moment voor concrete, meetbare afspraken over wat er van de gemeente verwacht wordt en wat Vestia gaat doen. We willen hier samen met Vestia aan de hand van de uitkomsten van de gesprekken op de vestigingen voor 2020 afspraken over maken, aanvullend op de biedingen door Vestia op de woonvisies van de gemeenten.
- We benadrukken dat de begeleiding van en de zorg voor kwetsbare bewoners essentieel is in de integrale samenwerking tussen de diverse partijen.

### **Signalerende rol Vestia**

Onderbelicht in de visie en het uitvoeringsprogramma is de signalerende rol van Vestiamedewerkers in de behoeften van ouderen en zorgbehoevenden en de manier waarop dat wordt vormgegeven. Het gaat hier bijvoorbeeld om signalen voor het doorleiden naar de afdeling WMO voor voorzieningen, maar ook signaleren van misbruik, eenzaamheid of verwaarlozing. We zien die rol graag uitgewerkt in het beleid terug.

### **Nieuwbouw**

De kansen van nieuwbouw benutten voor het verbeteren van de *'match vraag en aanbod van specifieke groepen'* (p.19) ontbreekt nog in deze visie. Juist bij nieuwbouw liggen er kansen bij deze match, niet alleen voor de nieuwe huurder, maar ook voor de huurders in de verhuisstroom (doorstroomketen), die hiermee op gang wordt gebracht. We verwachten van u een aanpak waarin nieuwbouw wordt uitgenut om langer zelfstandig thuis wonen voor meer mensen optimaal te maken.

### **Uitkomsten portefeuillesessies**

- We vinden het fijn dat het is toegezegd en belangrijk om de uitkomsten van de portefeuillesessies op de vestigingen te krijgen en te bespreken. We zien die sessies als een eerste stap om te komen tot passende maatregelen.
- We zien de portefeuillesessies ook als een nulmeting die vervolgens elk jaar herhaald moet worden.
- We zijn enthousiast over een monitoringsinstrument. Belangrijk is om de beschikbare monitor 'leefbaarheidsspiegel' ook te kunnen delen (met weglating van tot personen herleidbare data) met gemeente en Huurdersraad om samen te gebruiken in de dialoog voor de prestatieafspraken en in brede zin over doorstroming, langer en weer thuis en leefbaarheid.

Graag zien we als uitkomsten uit de portefeuillesessies de ruwe informatie, waarbij nog niet gekeken is wat financieel mogelijk is, maar naar wat echt nodig of wenselijk is.

De Huurdersraad wil af van het op grote schaal inzetten van maatwerk<sup>1</sup> en pleit voor het verankeren in beleid van de belangrijkste oplossingen van de knelpunten uit de portefeuillesessies en de zaken die in dit advies en al eerder over dit onderwerp door de Huurdersraad zijn geadviseerd. Het is tijd dat dit wordt overgenomen en uitgevoerd.

### **Prestatieafspraken**

De Huurdersraad heeft de speerpunten voor de prestatieafspraken 2020 bij het Vestia-bestuur aangegeven. Die punten op het gebied van langer en weer thuis en doorstroming willen we samen met de uitkomsten van de portefeuillesessies verwerkt zien in de prestatieafspraken en in later beleid en aanscherpingen van de visie. U vindt dat deel van de speerpunten in de bijlage.

### **Maatwerkgemeenten en overig Nederland**

Vestia geeft aan dezelfde dienstverlening waar te maken voor de zogeheten maatwerkgemeenten en overig Nederland, als de dienstverlening in de kerngemeenten. De informatievoorziening over wat er valt onder normale dienstverlening op het gebied van wonen en zorg en wat niet, is hierbij gewenst. Als door een gering aantal woningen in een gemeente een bepaalde dienst door Vestia niet geboden kan worden, dan moet duidelijk zijn hoe die bewoners wel geholpen kunnen worden en door wie.

### **Doorstroming**

Het onderwerp langer en weer thuis kan niet zonder werkend doorstromingsbeleid. Zonder goede aanpak om de doorstroming te bevorderen zullen meer bewoners dan nodig in een woning wonen die onvoldoende op hun behoefte is afgestemd. We zijn uitgenodigd bij brainstormen over doorstromingsmaatregelen aanwezig te zijn. We vragen dit als een opstart te zien om hiervoor nog dit jaar beleid te ontwikkelen en goede prestatieafspraken voor 2020 te maken, om de beschikbaarheid van de voorraad te vergroten. Zie ook onze speerpunten in de bijlage.

We wensen u veel succes met de verdere inzet op de belangrijke thema's beschikbaarheid, langer en weer zelfstandig thuis wonen, leefbaarheid en doorstroming die alle met het onderwerp Wonen en Zorg verbonden zijn.

Met vriendelijke groet,



Cees van der Harst  
Voorzitter Huurdersraad Vestia

---

<sup>1</sup> \*) *De Huurdersraad vindt dat maatwerk zonder beleid erachter willekeur in de hand roept en de huurder in het duister laat tasten over wat de mogelijkheden zijn. We dringen aan op beleidskaders zodat wat nu nog maatwerk wordt genoemd als normale beleidsuitvoering kan worden gedaan. Als sommige zaken dan nog buiten de kaders vallen, kan er altijd zeer incidenteel écht maatwerk worden toegepast.*

## Bijlage

Uit: Speerpunten prestatieafspraken 2020 Huurdersraad Vestia

### Langer en weer thuis en doorstroming

- De onderdelen langer thuis en doorstroming:
  - a. zijn niet langer 'n.v.t.' voor de maatwerk- en buitengebieden. Deze gebieden worden gelijk behandeld op deze onderwerpen.  
(Uitleg: In het beleid moet duidelijk staan wat wel en wat niet mogelijk is voor deze gebieden. Dit gaat dan om investeringsprojecten. Daarnaast kan door grootstedelijke problematiek extra maatwerk voor de kerngemeenten nodig zijn, maar dit kan ook gelden voor specifieke problemen in andere gemeenten.)
  - b. vallen niet (uitsluitend) onder het kopje 'leefbaarheid' maar zijn nodig voor de beschikbaarheid voor de doelgroep(en) en worden dan ook in templates e.d. voortaan op het onderwerp beschikbaarheid voor de doelgroep(en) ingedeeld.
- Beschermen kwetsbare buurten en kwetsbare complexen, door:
  - a. Weigeren bewoners te huisvesten die met de eventuele begeleiding niet in staat zijn de leefregels van Vestia/het complex te volgen.
  - b. Duidelijkheid en afspraken over wanneer een complex gezien wordt als kwetsbaar en wanneer een kritische grens wordt overschreden, of werken met een percentage. Hierin zoeken naar een rol voor bewoners. Bijvoorbeeld: max. percentage ernstige overlast dossiers in een complex of hogere inkomenseis (PA Rotterdam 2019)
  - c. Afspraak nodig (ook buiten Haaglanden) dat urgente zelfzoekenden uit instellingen niet zonder begeleiding zomaar willekeurig in een complex komen te wonen. De woningcorporatie dient actief te sturen op spreiding en het ontzien van de meest kwetsbare complexen/portieken. (Indien niet te bewerkstelligen in PA dan punt gezamenlijk door de drie partijen aankaarten bij de regio's).
  - d. Bij kwetsbare complexen en op bewonersinitiatief aandacht voor verbeteren van de instroom en een betere match tussen bewoners. Dit door bewoners aan te trekken die bijvoorbeeld geïnteresseerd zijn in tuinieren, deelname aan bewonerscommissie en/of bewonersactiviteiten etc. in de advertenties en overige woonruimtebemiddeling. Hierbij (als extra drempel) een kennismakingsmiddag verplicht stellen. Hierin speelt de bewonerscommissie een belangrijke rol.
- Scootmobielen: per gemeente verschillende aanpak nodig. Die moet worden bepaald in overleg tussen woningcorporatie(s) en WMO.  
Concreet: wachtperiode maximaal vier weken tot geschikte eventueel tijdelijke stallingsplek met stroom op max. 50m. van voordeur woning. Binnen maximaal 3 maanden definitieve geschikte overdekte plek.
- Verleiden tot doorstromen: Concept-uitvoeringsprogramma Wonen met zorg "Ook bevorderen we de doorstroming naar geschikte woningen"; voor alle regio's een aanpak afspreken om verhuizen naar een passender woning aantrekkelijker te maken. Maatwerk bij doorstromingsbeleid, verleiden van de huurder om te verhuizen door minimaal ouderen of huurders die in een 'te grote' woning wonen:
  - a. zonder huurverhoging naar een passende woning laten doorstromen. Concreet beleid voor afspreken voor alle gemeenten, bij voorkeur samen met de andere woningcorporaties.
  - b. voorrang bij verhuur, ook van vrije sector huurwoningen van Vestia. Concreet beleid voor afspreken voor alle gemeenten.

- c. ontwikkelen van aantrekkelijke woonvormen voor ouderen zoals (gemengd) zelfstandig groepswonen (hiermee samen hangt ook verleiden op leefstijl en kennismaking potentiële huurders met bewonerscommissie) en door labelen seniorencomplexen.
- d. bij mutatie van aangepaste woningen met (WMO-) voorzieningen (zoals traplift, drempelloos etc.) de woning eerst aanbieden aan woningzoekenden die deze voorzieningen nodig hebben.