

**Position paper Wethouder Kurvers, portefeuille Wonen, bouwen en energietransitie  
Gemeente Rotterdam ten behoeve van  
Rondetafelgesprek VWS/BZK d.d. 30 september 2019 'Wonen en Zorg Ouderen'**

**De Rotterdamse situatie:**

Rotterdam krijgt te maken met een dubbele vergrijzing. Met een stijging van 1/3 (met 30.000 naar 129.000 in 2035) is een op de 5 Rotterdammers 65 jaar of ouder. De grootste stijging vindt plaats bij 75-plussers. Opvallend veel ouderen (50%) in Rotterdam hebben een laag inkomen. In de toekomst komen er meer hoger opgeleide ouderen met hogere inkomens. Uit onderzoek blijkt dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig willen blijven in de eigen wijk. Als ze minder vitaal worden, bestaat behoefte aan tussenvormen van wonen waarbij, met behoud van zelfstandigheid, tevens een beschermde omgeving bestaat met (zorg)voorzieningen en activiteiten nabij of vernieuwde woonconcepten zoals groepswonen. Dit beeld is onderstreept via de Rotterdamse 75+ huisbezoeken, ooit gestart door oud-wethouder De Jonge. De toename van zelfstandig wonende ouderen, die het thuis niet langer redden en ongezien dreigen te verkommeren, vraagt een andere manier van het organiseren van wonen, zorg en welzijn. En dit zonder terug te willen naar de situatie van de oude verzorgingshuizen. Het 'gat' tussen een zelfstandig thuis en een verpleegtehuis, is te groot geworden. Rotterdam is daarnaast de meest multiculturele stad van Nederland. Een groeiend aantal ouderen in Rotterdam heeft een andere culturele achtergrond (het aandeel migranten onder de ouderen stijgt van 18% nu naar 33%). Migrant ouderen willen vaker in de eigen buurt bij het eigen netwerk blijven wonen of in cultuursensitieve woon-zorgconcepten.

**De Rotterdamse woonopgave:**

Centraal in onze Woonvisie staat de noodzakelijke groei van het aantal woningen tot en met 2030 en daarmee het toewerken naar een betere balans in de Rotterdamse woningvoorraad. Niet alleen stadsbreed, maar juist ook op wijkniveau. Bij het verbeteren van de balans ligt de focus stadsbreed op het midden en hogere segment. Momenteel is ca 69% van de woningvoorraad sociaal (corporaties én particulier) en 31% middensegment of hoger. Dit matcht niet met de samenstelling van de Rotterdamse bevolking, waar steeds meer mensen een hogere opleiding en inkomen krijgen.

Met het langer thuis wonen van ouderen groeit de behoefte aan specifiek voor ouderen geschikte woningen. Die specifieke voorraad is in bepaalde delen van de stad, in het bijzonder de oude stadswijken, zeer beperkt beschikbaar. Een uitbreiding van de voorraad (via nieuwbouw en woningaanpassingen) van voor ouderen geschikte woningen is in die wijken van groot belang om te borgen dat ouderen binnen hun bestaande netwerken langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Veel ouderen wonen in de oude stadswijken waar weinig ruimte is om te bouwen. Er zijn veel kleine portiekwoningen zonder lift, bouwtechnisch nauwelijks geschikt te maken om thuis te blijven wonen op hoge leeftijd. De woningen zijn ook niet geschikt om bijvoorbeeld scootmobielen (brandveilig) te stallen. Het aantal (potentieel) geschikte woningen dat er wél is, is niet gelijk verdeeld over de stad en niet goed verdeeld over de wijken waar de meeste ouderen wonen. Verouderde verzorgingshuizen, in bezit van corporaties, zijn de afgelopen jaren vaak door vastgoedontwikkelaars getransformeerd naar woongebouwen voor bijzondere doelgroepen, omdat deze sneller en met minder investeringen geschikt te maken waren voor die doelgroepen.

Daarnaast wordt in regio Rotterdam in de periode tot 2033 een tekort verwacht van 1200 tot 1500 verpleeghuisplaatsen en is op het bestaand zorgvastgoed een kwaliteitsverbetering nodig<sup>1</sup>. Naar schatting bestaat er in regio Rotterdam een financieringsbehoefte van circa € 1 miljard in het kader van verpleeghuiszorg. Zorgaanbieders lopen aan tegen de

---

<sup>1</sup> rapport Samen Sterk 010 Vastgoed Herstructureringsopgave van het adviesbureau BDO

onmogelijkheid tot (bancaire) financiering van de noodzakelijke investeringen in vastgoed en ook woningcorporaties kennen beperkte investeringsmogelijkheden.

Het scheiden van wonen en zorg, doorgevoerde marktwerking, verplichte aanbestedingen, het accent op het belang van maatwerk en keuzevrijheid heeft geleid tot versnippering in het zorgaanbod. Een veelheid van organisaties levert zorg door de hele stad, hetgeen, met name in grote steden als Rotterdam, de efficiency van de zorg niet ten goede komt. Partijen (gemeente, woningcorporaties, zorgverzekeraars en zorgkantoren) zijn vanuit verschillende wettelijke kaders en financieringsstromen verantwoordelijk. Dit bemoeilijkt investeringen en de ontwikkeling van innovatieve woonconcepten. De opbrengst van investeringen in het sociaal domein om langer vitaal en zelfstandig te wonen worden (namelijk vitaal oud worden en uitstel van medische kosten /verpleeghuisopname) komt niet terug bij partijen die hierin investeren (corporatie/gemeente)

### De Rotterdamse aanpak:

Via de samenwerkingsagenda Rotterdam Ouder en Wijzer maken bijna 100 organisaties zich sterk om van Rotterdam een senior-vriendelijke stad te maken. De ambitie is dat iedere Rotterdammer in zijn eigen wijk goed oud kan worden. Samen met corporaties, marktpartijen en zorg- en welzijnsorganisaties werken we als gemeente aan:

1. Het toevoegen van voor ouderen geschikte, betaalbare sociale en midden-huur woningen via aanpassing van de bestaande voorraad en via nieuwbouw met een ambitieniveau van een 2-sterrenwoning (rollator toe- en doorgankelijk).
2. Behoud van bestaand zorgvastgoed (verpleeghuizen) en transformaties van oude verzorgingshuizen naar zelfstandige wooneenheden voor ouderen. Voor zover in bezit van corporaties zal dit nadrukkelijk onderdeel zijn van de prestatieafspraken.
3. Het creëren van 5-6 locaties zogenaamde 'ouderenhubs' waarin via een wijkgerichte aanpak wonen, welzijn en zorg rond een centrale ouderenvoorziening efficiënt wordt georganiseerd. Daarbinnen worden ook nieuwe woonconcepten ontwikkeld; 'tussenvoorzieningen' van wonen en zorg die het gat moeten dichten tussen zelfstandig thuis wonen en het verpleegtehuis. Overleg hierover vindt plaats met corporaties en zorgaanbieders m.b.t. hun plannen met de zorglocaties.
4. Vitale woongemeenschappen met aandacht voor het op peil houden en verbeteren van veiligheid.
5. Toegankelijke buitenruimte.

### De Rotterdamse vraag/oproep

Hoe gaan we grote stappen vooruitzetten in de woonuitdagingen van de groeiende groep ouderen met vaak lage inkomens en verschillende leefstijlen? Dat lukt alleen door intensieve en nieuwe vormen van samenwerking tussen partijen over de grenzen van de eigen organisatie, wettelijke domeinen en financieringsstromen heen. De uitdaging is te veelzijdig om vanuit één domein of door één betrokken partij opgelost te worden.

De investeringsruimte van Rotterdamse corporaties is vergeleken met corporaties in den lande gemiddeld zeer beperkt. Dit betekent dat de kwalitatieve en kwantitatieve opgave t.a.v. ouderenhuisvesting onder druk staan. Daarbij concurreert het geschikt maken van woningen met duurzaamheidsopgaven. Wij hopen dat de nieuwe heffingskorting, gericht op woningen tot de aftoppingsgrens, in Rotterdam kan bijdragen aan een impuls ten aanzien van de nieuwbouw van voor ouderen geschikte woningen.

Investeringen in domotica/E-health komen te traag op gang. De huidige Stimuleringsregeling E-Health Thuis (SET) van VWS/BZK is een stap in de goede richting maar door de strikte voorwaarden biedt deze regeling nog onvoldoende prikkels om snel een écht grote stap voorwaarts te maken. Ook de stimuleringsregeling wonen en zorg is (te) strikt geformuleerd waardoor innovatieve projecten niet of nauwelijks van de grond kunnen komen.

In nieuwe woonzorgconcepten tussen zelfstandig wonen en verpleeghuizen in, kunnen ouderen, ook met lage inkomens en verschillende leefstijlen, gezamenlijk heel lang zelfstandig wonen, wordt er op hen gelet en wordt zorg en welzijn waar nodig efficiënt georganiseerd. Verpleeghuiszorg wordt uitgesteld of voorkomen. Dat heeft een gunstige invloed op het welbevinden van ouderen én op de kostenbeheersing van de vergrijzing.

Ook pleiten wij voor een landelijke campagne om ouderen bewust te maken op tijd na te denken over de vraag of de woning geschikt is om tot op hoge leeftijd te bewonen. In de ouderenhubs en in het realiseren van nieuwe woonzorgconcepten tussen zelfstandig wonen en het verpleeghuis in experimenteert Rotterdam de komende jaren richting een nieuw model van samenwerking.

Wij vragen VWS en BZK om met ons mee te denken over nieuwe organisatievormen en financieringsvormen van integrale wonen-welzijn-zorgconcepten. Samen moeten we constructies bedenken die het voor álle partijen, dus ook voor investeerders en ontwikkelaars aantrekkelijk maakt om integrale wonen-welzijn-zorgconcepten te realiseren voor de brede doelgroep. Die concepten moeten we nú ontwikkelen en invoeren. Straks is het te laat.