

# Woonzorgvisie Zeist

Wonen, Welzijn en Zorg



**Gemeente Zeist in samenwerking met Companen**  
25 maart 2025  
Conceptversie



# Inhoudsopgave

|          |                                                                                                                                 |           |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                                                                                                                | <b>4</b>  |
| 1.1      | Achtergrond                                                                                                                     | 4         |
| 1.2      | Waarom een woonzorgvisie?                                                                                                       | 4         |
| 1.3      | Landelijke, regionale en gemeentelijke kaders                                                                                   | 4         |
| 1.4      | Een gezamenlijke visie en integraal proces                                                                                      | 8         |
| 1.5      | Leeswijzer                                                                                                                      | 8         |
| <b>2</b> | <b>Voorwoord</b>                                                                                                                | <b>9</b>  |
| <b>3</b> | <b>Samenvatting</b>                                                                                                             | <b>10</b> |
| <b>4</b> | <b>Hoofdpijnen woonzorganalyse</b>                                                                                              | <b>11</b> |
| 4.1      | Ouderen                                                                                                                         | 11        |
| 4.2      | Aandachtsgroepen                                                                                                                | 12        |
|          | Uitstroom uit instellingen (wettelijk kader)                                                                                    | 13        |
|          | Medisch noodzakelijk                                                                                                            | 13        |
|          | MO/BW: Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen                                                                               | 14        |
|          | Dakloosheid voorkomen                                                                                                           | 14        |
|          | Statushouders                                                                                                                   | 15        |
| <b>5</b> | <b>Samenvatting reflectie inwoners enquête</b>                                                                                  | <b>16</b> |
| <b>6</b> | <b>Klaar voor de toekomst: toekomstbestendige zorg en ondersteuning</b>                                                         | <b>17</b> |
| 6.1      | Speerpunt 1: Sterke sociale buurten met betrokken inwoners                                                                      | 17        |
| 6.2      | Speerpunt 2: Haalbaarheid van de zorgverlening: Voldoende ambulante begeleiding in de thuissituatie                             | 18        |
| 6.3      | Speerpunt 3: Bewustwording onder ouderen over de toekomst                                                                       | 18        |
| <b>7</b> | <b>Voldoende en passend woonaanbod voor iedereen</b>                                                                            | <b>20</b> |
| 7.1      | Speerpunt 4: Geclusterde en gemixte woonconcepten voor ouderen en aandachtsgroepen                                              | 20        |
| 7.2      | Speerpunt 5: Geschikt maken bestaande voorraad, bouwen zorggeschikte nieuwbouwwoningen en een toegankelijke openbare ruimte.    | 21        |
| 7.3      | Speerpunt 6: Flexibele woonvormen en tussenvormen voor aandachtsgroepen en speedzoekers                                         | 21        |
| <b>8</b> | <b>Vitale woon- en leefomgeving</b>                                                                                             | <b>23</b> |
| 8.1      | Speerpunt 7: Meer differentiatie in woningaanbod in wijken en buurten                                                           | 23        |
| 8.2      | Speerpunt 8: Voldoende ontmoetingsruimtes                                                                                       | 23        |
| 8.3      | Speerpunt 9: Voldoende bereikbare zorglocaties                                                                                  | 24        |
| <b>9</b> | <b>(Domeinoverstijgende) samenwerking</b>                                                                                       | <b>25</b> |
| 9.1      | Speerpunt 10: Samenwerking tussen gezondheidspartners, sociaal domein en ruimtelijk domein bij gebiedsontwikkeling en nieuwbouw | 25        |

|           |                                                                                                                                                     |           |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 9.2       | <b>Speerpunt 11: Onderlinge communicatie, samenwerking en afstemming tussen inwoners, gemeente, zorgaanbieders, welzijnspartijen en corporaties</b> | <b>25</b> |
| 9.3       | <b>Speerpunt 12: Nauwe samenwerking tussen vrijwilligers en professionals</b>                                                                       | <b>26</b> |
| <b>10</b> | <b>Bijlage 1: toewijzingen sociale huur</b>                                                                                                         | <b>27</b> |
| <b>11</b> | <b>Bijlage 2: Reflectie vanuit inwonersenquete</b>                                                                                                  | <b>28</b> |
| 11.1.1    | Respons                                                                                                                                             | 28        |
| 11.1.2    | Woonsituatie                                                                                                                                        | 28        |
| 11.1.3    | Tevredenheid woonsituatie                                                                                                                           | 29        |
| 11.1.4    | Ontmoetingen                                                                                                                                        | 30        |
| 11.1.5    | Karakter Zeist                                                                                                                                      | 32        |
| <b>12</b> | <b>Bijlage 3: Afwegingskader</b>                                                                                                                    | <b>33</b> |
| <b>13</b> | <b>Bijlage 4: Woningbouwplannen</b>                                                                                                                 | <b>41</b> |
| <b>14</b> | <b>Bijlage 5: Begrippenlijst</b>                                                                                                                    | <b>43</b> |
| <b>15</b> | <b>Bijlage 6: Vragenlijst inwonersenquête</b>                                                                                                       | <b>45</b> |
| <b>16</b> | <b>Bijlage 7: Koersnotitie</b>                                                                                                                      | <b>48</b> |
|           | Wordt toegevoegd in pdf-versie.                                                                                                                     | 48        |

# 1 Inleiding

## 1.1 Achtergrond

Met veel inwoners van de gemeente Zeist gaat het goed. Zij wonen passend en kunnen zich goed zelf redden. Een deel van onze inwoners redt het echter niet geheel alleen. Zij hebben geen echt passende woning (meer) en/of hebben regelmatig zorg en ondersteuning nodig. Dit levert uitdagingen op: Zeist kent een hoog percentage ouderen, krapte op de woningmarkt en (personeels-)tekorten in de zorg- en welzijnssector. Hierdoor ontstaan knelpunten voor diverse groepen inwoners met een gecombineerde woon- en ondersteuningsvraag. Het aandeel ouderen (65+) in de samenleving blijft toenemen, en omdat mensen steeds langer leven, neemt het aandeel 85+ers onder ouderen ook toe. Er is dus sprake van dubbele vergrijzing. Dubbele vergrijzing vergroot de toenemende behoefte aan passende huisvesting en ondersteuning voor de meer kwetsbare inwoners.

Gelukkig 'starten we niet bij nul'. Zeist heeft bijvoorbeeld verschillende woonvormen en woonleefconcepten voor senioren en andere woonzorgdoelgroepen: inleun-/aanleunwoningen en zelfstandige (huur)woningen in complexen met voorzieningen nabij. We hebben afspraken met corporaties over huisvesting van bijzondere doelgroepen (ook wel: aandachtsgroepen). Ook op het gebied van statushouders en vluchtelingen doet Zeist wat het kan. En gelukkig hebben we in Zeist een lange traditie van zorg voor elkaar, ondersteund door een netwerk van vrijwilligers, verenigingen en gemeenschapsinitiatieven. Zorg- en welzijnspartners zijn samen met inwoners bezig optimale zorg- en ondersteuning te bieden en tevens de sociale samenhang verder te versterken. 'Austerlitz Zorgt' heeft landelijke bekendheid dankzij een goed lopend initiatief van, voor en door de dorpsbewoners om ontmoeting, omzien naar elkaar, ondersteuning en zorg zelf te organiseren. De komende jaren zullen we ons gezamenlijk moeten inzetten om te bereiken dat iedereen in Zeist prettig kan wonen. Het opstellen van een visie over wonen, welzijn en zorg met realistische keuzes, actiepunten en strategieën gaat de gemeente, de inwoners van Zeist en de woon-, zorg- en welzijnspartners helpen om de huidige en toekomstige uitdagingen op het gebied van wonen, welzijn en zorg samen aan te pakken.

## 1.2 Waarom een woonzorgvisie?

Met de Woonzorgvisie willen we ambities formuleren die zich richten op het realiseren van een prettige woon- en leefomgeving voor alle inwoners in Zeist, maar in het bijzonder de kwetsbare groepen. De woonzorgvisie focust hiermee op de ouderen en de 'aandachtsgroepen' (zoals die beschreven zijn in het Nationaal programma 'Een thuis voor iedereen') die naast een specifieke en/of urgente woonbehoefte, ook een zorgvraag hebben (zie 'afbakening', p. 8). Deze woonzorgvisie vormt de basis voor een uitvoeringsprogramma waarin concrete taken worden verdeeld tussen de gemeente, zorg- en welzijnspartijen woningcorporaties en andere relevante partijen om de beschreven ambities te bereiken. Ook stellen we aan de hand van deze woonzorgvisie een afwegingskader op (zie bijlage 3), welke de gemeente meer middelen zal geven om plannen voor wonen met zorg te toetsen aan de hand van vastgestelde criteria.

## 1.3 Landelijke, regionale en gemeentelijke kaders

Bij het opstellen van een Woonzorgvisie is het van belang niet alleen rekening te houden met de problematiek waarop een antwoord nodig is, maar tevens met geldende wet- en regelgeving. Deze bepaalt mede wat kan en waar ons beleid aan moet voldoen. Hieronder benoemen we waar we rekening mee houden en wat er wel en niet in deze visie is opgenomen.

### Rijksprogramma WOZO

Gezien de complexiteit van de opgaven heeft de Rijksoverheid beleidskaders opgesteld rondom wonen, welzijn en zorg. Het [Rijksprogramma Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen \(WOZO\)](#)

geeft gemeenten richting bij wat er nodig is om ouderen in staat te stellen zo lang mogelijk zelfstandig te (blijven) wonen. Dit onder het motto: 'Zelf als het kan, thuis als het kan en digitaal als het kan'.

### **Wet versterking regie volkshuisvesting**

Daarnaast is het rijk bezig met de nieuwe wet, de 'Wet Versterking regie op volkshuisvesting', die elke gemeente zal verplichten een volkshuisvestelijk programma op te stellen. Dit volkshuisvestingsprogramma dient voort te vloeien uit de Omgevingsvisie. Gemeenten moeten met hun volkshuisvestingsprogramma inspelen op de woonbehoefte van ouderen en andere aandachtsgroepen en een verbinding maken met passende zorg en ondersteuning. Ook gaat het over het creëren van voldoende levensloopgeschikte woningen met de mogelijkheid van zorg thuis. Verder verplicht de (nog goed te keuren) wet gemeenten een urgentieverordening te maken om bij woningtoewijzing voorrang te geven aan wettelijk bepaalde urgente woningzoekenden.

### **Programma een thuis voor iedereen**

Het programma 'Een thuis voor iedereen' heeft als doel te zorgen voor: voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen, met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding. Om dit doel te realiseren maken rijk, provincies, gemeenten en woningcorporaties afspraken over het bouwen van woningen, de toewijzing van deze woningen aan aandachtsgroepen en de zorg en ondersteuning die deze groepen nodig hebben.

### **Regionale samenwerking op wonen**

In september 2024 is in de U10-regio overeenstemming bereikt over aantallen nultreden, geclusterde en zorggeschikte woningen<sup>1</sup> die iedere gemeente wil realiseren tot 2030 in het afsprakenkader ouderenhuisvesting. Daarnaast is in november 2024 ook binnen de U10-regio overeenstemming bereikt over de aantallen jaarlijks te huisvesten aandachtsgroepen in iedere gemeente in het afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen. Hiermee wordt voldaan aan de eisen van de voorgenomen Wet versterking regie volkshuisvesting, waarin regio's worden verplicht om regionale afspraken te maken over de evenwichtige verdeling van de huisvestingsopgave van wettelijk urgente woningzoekenden. Deze afspraken zullen vervolgens moeten gaan landen in de herijking van de regionale Woondeal (nieuwbouwprogrammering), de lokale woonzorgvisie (als onderdeel van het lokale volkshuisvestingsprogramma) en in een huisvestingsverordening (met urgentieregeling). Daar vindt de besluitvorming plaats.

### **Omgevingsvisie**

De omgevingsvisie van Zeist wordt komende jaren vernieuwd. Hierin komen alle ontwikkelingen in de leefomgeving samen, zoals ook wonen, leefbaarheid en gezondheid. De woonzorgvisie zal straks in lijn moeten zijn met deze nieuwe omgevingsvisie. Dit doen we door de huidige eerste Zeister Omgevingsvisie als basis te gebruiken en de woonzorgvisie 'omgevingsvisieproof' te maken. Uitgangspunten die in de woonzorgvisie worden benoemd, worden ook als input gebruikt voor de omgevingsvisie. Denk aan een toegankelijke omgeving, het stimuleren van positieve gezondheid in een beweegvriendelijke en groene openbare ruimte, aandacht voor het versterken van kwetsbare buurten en gedifferentieerde wijken. De omgevingsvisie wordt in 2025 opnieuw bijgewerkt, veranderingen in de omgevingsvisie die van invloed zijn op woonzorgbeleid zullen worden meegenomen in de halfjaarlijkse herijking van het uitvoeringsprogramma.

### **Woonvisie 2021-2025**

De Woonvisie heeft als doel om uiteen te zetten hoe de we komende jaren gaan werken aan onze ambitie: iedereen in Zeist moet zich thuis kunnen voelen en prettig kunnen wonen. In deze versie van de Woonvisie zijn aandachtsgroepen en spoedzoekers, vitale inwoners en wonen en zorg in de wijk uitgelicht. Er bestaat dus enige overlap tussen de woonvisie en de woonzorgvisie. Ze houden zich allebei bezig met de huisvestingsvraag van ouderen en andere aandachtsgroepen, die vaak gebaat

---

<sup>1</sup> Zie bijlage 3: Begrippenlijst voor definities van nultreden, geclusterde en zorggeschikte woningen



zijn bij specifieke woonoplossingen. De Woonvisie plaatst deze vraag in een bredere opgave, in zowel de nieuwbouw als bestaande woningvoorraad. In de Woonzorgvisie wordt niet alleen de woonbehoefte geformuleerd, maar ook de andere elementen die een woning daadwerkelijk leefbaar maken voor de doelgroepen. Denk hierbij aan het zorg- en welzijnsaanbod, een gezonde leefomgeving, en lokale ontmoetingscentra. De woonzorgvisie richt zich naast vraagstukken rondom de woningvoorraad ook op sociale en maatschappelijke vraagstukken die komen kijken bij volkshuisvesting en vormt daarmee een aanvulling op de Woonvisie. Met de komst van de wet versterking regie vervalt de plicht voor een woonvisie. Daarvoor in de plaats komt de plicht voor het opstellen van een volkshuisvestingsprogramma. In 2025 wordt gestart met het opstellen van dit programma. De woonzorgvisie zal onderdeel uitmaken van het volkshuisvestingsprogramma.

## Samenwerking in de zorg

Het [Integraal Zorgakkoord \(IZA\)](#) uit 2022 heeft als doel de zorg voor de toekomst goed, toegankelijk en betaalbaar te houden. Om dit te bereiken zijn afspraken gemaakt tussen het ministerie van VWS en een breed scala aan zorgpartijen, waaronder overkoepelende organisaties van ziekenhuizen, de geestelijke gezondheidszorg, het zorgkantoor, welzijnsorganisaties, de ouderenzorg en de VNG. Het IZA roept de zorgsector op om mensen met aandoeningen, ziekten of beperkingen te helpen met een gezonde leefstijl, door integraal naar hun behoeften te kijken. In het IZA is afgesproken dat regionale partijen (gemeenten, zorgkantoor en zorg- en welzijnsorganisaties) een regiobeeld opstellen of actualiseren. Het regioplan van de subregio Utrecht Zuid-Oost is in 2023 opgesteld. In dit regioplan worden een visie en ambities geformuleerd gericht op de thema's 'een sterk sociaal domein en eerstelijns', 'gezond ouder worden' en 'mentale weerbaarheid en gezondheid'.

Naast het IZA werken gemeenten en zorg- en welzijnsorganisaties ook vanuit het [Gezond en Actief Leven Akkoord \(GALA\)](#) samen aan een gezond en actief leven voor iedereen. Preventie is een belangrijk onderdeel van dit akkoord gericht op gezond opgroeien in een gezonde leefomgeving met een sterk sociaal netwerk.

Gezond en vitaal ouder worden is één van de doelen van het GALA. In Zeist is in 2023 het GALA plan 'Samen Gezonder in Zeist' vastgesteld.

## Afbakening

In deze Woonzorgvisie richten we ons op verschillende groepen inwoners met een zorg- en/of ondersteuningsbehoefte. Naast 'ouderen' sluiten we aan bij de aandachtsgroepen die het Rijk benoemt in de concepttekst van de 'Wet Versterking regie op de volkshuisvesting'.

*Tabel 1: Wettelijke aandachtsgroepen volgens de 'Wet Versterking regie op de volkshuisvesting'*

| Aandachtsgroepen volgens Wetsvoorstel regie op Volkshuisvesting                        | Aandachtsgroep voor woonbeleid | Aandachtsgroepen die urgentie moeten krijgen bij toewijzing sociale huur |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|----|
| Ouderen (65 jaar en ouder)                                                             | ja                             |                                                                          |    |
| Mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking en/of psychische kwetsbaarheid | ja                             |                                                                          |    |
| Mensen die in aanmerking komen voor verplichte urgentie                                | ja                             | Uitstromers uit MO, BW, Klinische GGZ                                    | ja |
|                                                                                        |                                | Uitstromers vrouwenopvang, slachtoffers mensenhandel                     | ja |

|                               |    |                                                                                       |    |
|-------------------------------|----|---------------------------------------------------------------------------------------|----|
|                               |    | Uitstromers uit Jeugdzorg met verblijf (accommodatie of gesloten accommodatie)        | ja |
|                               |    | Uitstromers uit (jeugd) detentie (verblijfsduur >3 mnd)                               | ja |
|                               |    | Medisch urgenten                                                                      | ja |
|                               |    | Mantelzorgers en mantelzorgontvangers                                                 | ja |
|                               |    | Uitstappende sekswerkers                                                              | ja |
| (Dreigend) dak- en thuislozen | ja |                                                                                       |    |
| Uitstromers uit pleeggezinnen | ja |                                                                                       |    |
| Arbeidsmigranten              | ja |                                                                                       |    |
| Studenten                     | ja |                                                                                       |    |
| Woonwagbewoners               | ja |                                                                                       |    |
| Statushouders                 | ja | Geen urgentie, wel taakstelling (in veel gemeenten (nu nog) ingevuld d.m.v. voorrang) |    |

Niet alle aandachtsgroepen hebben een zorg- en/of ondersteuningsvraag. Sommige aandachtsgroepen hebben voornamelijk een woonprobleem, bij anderen gaat het samen met een duidelijke zorg- en/of ondersteuningsvraag. In deze visie zullen we ons richten op de groepen met een duidelijke zorg- en/of ondersteuningsvraag.

De groepen waar we aandacht aan besteden in de Woonzorgvisie zijn:

- (Dreigend) dakloze mensen
- Mantelzorgers- en ontvangers
- Mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking of psychische kwetsbaarheid
- Ouderen
- Uitstromers uit detentie en forensische zorg
- Uitstromers uit instellingen (beschermde wonen, maatschappelijke opvang, GGZ, Jeugdzorg, vrouwenopvang)

Aandachtsgroepen die in deze visie niet behandeld zullen worden, omdat zij enkel uitdagingen op het gebied van wonen hebben, zijn arbeidsmigranten, studenten en woonwagbewoners.

Daarnaast worden statushouders niet inhoudelijk in dit stuk behandeld. De gemeente stelt een apart beleidsstuk op over vluchtelingen, en zet zich in om statushouders een plek te geven binnen de gemeente.

Zoals in de inleiding vermeld gaat deze Woonzorgvisie in op de uitdagingen op het gebied van wonen, welzijn en zorg en bevat realistische keuzes en actiepunten zodat inwoners zoveel mogelijk zelf regie kunnen blijven voeren over hun leven, samen met hun directe omgeving, en voldoende opvang of achtervang hebben wanneer zij dit niet (meer) kunnen. Deze visie sluit aan bij de Woonvisie 2021-2025 en het Beleidskader De sociale basis (2023).

## 1.4 Een gezamenlijke visie en integraal proces

De woonzorgvisie is van en voor de gemeente, de inwoners van Zeist en de woon-, zorg- en welzijnspartners. Om in deze woonzorgvisie antwoord te kunnen geven op de vraag hoe we willen omgaan met de woonzorgopgaven van ouderen en aandachtsgroepen is het van belang dat de opgaven goed in beeld zijn. Hiervoor is een woonzorganalyse voor de provincie Utrecht en alle gemeenten verricht. De woonzorganalyse biedt duidelijkheid in de ontwikkelingen en cijfers voor de periode 2024-2040. Naast de cijfers is met stakeholders en inwonersvertegenwoordigers gesproken over welke uitdagingen zij in de praktijk tegenkomen in Zeist, en voorzien voor de toekomst. Hiervoor heeft de gemeente een participatieproces opgesteld in het najaar van 2024 waarin met woon-, zorg- en welzijnspartners is gewerkt aan de prioriteitstelling binnen deze visie. De belangrijkste opgaven hebben we vervolgens nader ingevuld samen met inwoners door middel van een enquête. Deze enquête is breed uitgezet onder inwoners van Zeist en richtte zich op de woonzorgbehoeften en belangrijke aspecten uit de woonomgeving. De conceptversie is voorgelegd aan de betrokken partners voor aanscherping. De raad is meegenomen door middel van een rondetafelgesprek over de eerste koersnotitie die gold als vertrekpunt voor de woonzorgvisie.

Hoewel de gemeente een belangrijke rol heeft in het faciliteren en scheppen van de juiste randvoorwaarden voor passende woon-, zorg- en welzijnsmaatregelen, is een groot deel van de uitvoering belegd bij onze (maatschappelijke) partners. Commitment van alle partijen, waaronder de gemeente, zorgverleners, corporaties, welzijnsorganisaties, zorgaanbieders, doelgroepenorganisaties, zorgkantoor en ontwikkelaars is van groot belang voor het verwezenlijken van de vastgestelde ambities.

Met de partners hebben we de belangrijkste thema's geformuleerd waaruit de visie moet worden opgebouwd. In de komende hoofdstukken worden deze thema's omgezet in concrete ambities, doelen en maatregelen.

Er is een viertal (overkoepelende) thema's waar we in de periode 2025-2030 mee aan de slag gaan:

1. Klaar voor de toekomst: toekomstbestendige ondersteuning en zorg
2. Voldoende en passend woonaanbod voor iedereen
3. Vitale woon- en leefomgeving
4. (Domeinoverstijgende) Samenwerking

## 1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 leest u het voorwoord namens Wethouder Laura Hoogstraten. In hoofdstuk 3 vindt u de samenvatting van deze woonzorgvisie. In hoofdstuk 4 zijn de belangrijkste uitkomsten van de (regionale) woonzorganalyse uiteengezet, welke grotendeels onderliggend zijn aan de ambities in deze visie. In hoofdstuk 5 bespreken we de uitkomsten van de enquête met vragen over wonen en zorg die onder inwoners van Zeist is verspreid. Vervolgens bespreken we in hoofdstuk 6, 7, 8 en 9 de overkoepelende thema's waar we in de periode 2025-2030 mee aan de slag gaan. Respectievelijk: Klaar voor de toekomst: toekomstbestendige ondersteuning en zorg, Voldoende en passend woonaanbod voor iedereen, Vitale woon- en leefomgeving, en (Domeinoverstijgende) Samenwerking. In Bijlage 1 vindt u een overzicht van toewijzingen van Zeister corporaties aan aandachtsgroepen. In Bijlage 2 vindt u een uitgebreidere reflectie op basis van de inwonersenquête die is uitgezet. In Bijlage 3 vindt u het afwegingskader voor (potentiële) woonzorginitiatieven. In Bijlage 4 staat een overzicht van de woningbouwplannen voor aandachtsgroepen. Bijlage 5 is een begrippenlijst, Bijlage 6 is de vragenlijst van de inwoner enquête en in Bijlage 7 vindt u de beleidsscan die is uitgevoerd ter voorbereiding op het schrijven van deze visie. Het uitvoeringsprogramma dat op basis van deze visie uitgewerkt zal worden zal te vinden zijn in een apart document.



## 2 Voorwoord

In Zeist willen we dat iedereen prettig kan wonen. Want wonen is meer dan een dak boven je hoofd. Het hebben van een passende woning is een basisvoorwaarde om je leven vorm te geven en mee te kunnen doen. Een woning die past bij je inkomen, bij je levensfase en die staat in een omgeving die aansluit bij je behoeften, ook wanneer zorg en begeleiding nodig zijn. Om hier richting aan te geven, hebben we deze woonzorgvisie opgesteld.

Onze woonzorgvisie is gebaseerd op een analyse van de opgaven waar we voor staan: De vergrijzing en de schaarste op de woningmarkt zetten de mogelijkheden voor passend wonen onder druk. Dit raakt vooral kwetsbare doelgroepen, die soms in de knel komen. We hebben deze opgaven in kaart gebracht en staan klaar om samen de schouders eronder te zetten.

Maar we realiseren ons ook dat ruimte schaars is. Dit vraagt om heldere keuzes en prioriteiten. We willen deze keuzes niet alleen maken, maar samen met zorg- en welzijnsorganisaties, woningcorporaties, inwoners en andere betrokkenen. Door samen te werken kunnen we oplossingen bedenken die passen bij de behoeften van onze inwoners én toekomstbestendig en uitvoerbaar zijn.

Met deze woonzorgvisie willen we een koers uitzetten die richting geeft, inspireert en aanzet tot actie. Samen bouwen we aan een toekomst waarin iedereen in Zeist fijn kan wonen, met de zorg en ondersteuning die nodig is. We nodigen u uit om samen met ons deze visie tot leven te brengen.

Met vriendelijke groet,

Wethouder Laura Hoogstraten

### 3 Samenvatting

In de gemeente Zeist gaat het met veel inwoners goed, maar er is ook een aanzienlijke groep die aandacht nodig heeft als het gaat om wonen en zorg. Uitdagingen zijn onder andere een hoog percentage ouderen, een krappe woningmarkt en personeelstekorten in de zorg- en welzijnssector. De vergrijzing is een cruciaal punt, met een groeiend aantal ouderen (65+) en een toenemend aantal ouderen van 85+, wat de vraag naar (zorg)geschikte huisvesting en zorg voor kwetsbare inwoners verder vergroot. We beginnen hierbij niet op nul. Er zijn al diverse woonvormen en woonconcepten voor senioren en andere zorgbehoevenden. Bovendien is er in Zeist een sterke traditie van sociale zorg, ondersteund door vrijwilligers en lokale initiatieven. Het project 'Austerlitz Zorg' is hier een mooi voorbeeld van.

De Woonzorgvisie is ontwikkeld om een prettige woon- en leefomgeving te creëren voor alle inwoners, met speciale focus op kwetsbare groepen. We richten ons op ouderen en 'aandachtsgroepen' met specifieke woon- en zorgbehoeften, zoals benoemd in het Nationaal programma 'Een thuis voor iedereen'. De visie vormt de basis voor een uitvoeringsprogramma waarin de verantwoordelijkheden voor het bereiken van het gemeenschappelijke doel tussen de gemeente, zorg- en welzijnspartijen en woningcorporaties zijn verdeeld. Ook is er een afwegingskader opgesteld om plannen voor wonen met zorg tegen vastgestelde criteria te toetsen.

Om de woonzorgopgaven effectief aan te pakken, is het belangrijk dat de betrokken partijen – inwoners, welzijnspartijen, zorgverleners en woningcorporaties – een gezamenlijke visie vormen. Een woonzorganalyse voor de provincie Utrecht, de gemeente en gesprekken met stakeholders en inwoners hebben geholpen bij het in kaart brengen van de grootste uitdagingen. Een enquête onder inwoners heeft aanvullende inzichten opgeleverd in hun woonzorgbehoeften en belangrijke omgevingsaspecten. Aan de hand van deze gesprekken zijn we gezamenlijk tot de belangrijkste ambities gekomen om deze knelpunten te verhelpen.

Er zijn vier hoofddoelstellingen geformuleerd in de Woonzorgvisie:

1. Klaar voor de toekomst: Zorgen dat zorg en ondersteuning voor kwetsbare inwoners en ouderen voornamelijk thuis plaatsvindt. Dit moet hen in staat stellen langer zelfstandig en op een plezierige manier te wonen. Er wordt ingezet op een sterke sociale basis in buurten, met voldoende ambulante begeleiding en ondersteuning voor mantelzorgers, en de nadruk ligt op wat mensen kunnen in plaats van op wat ze niet kunnen.
2. Voldoende en passend woningaanbod: Zorgdragen voor een gevarieerd en aantrekkelijk woningaanbod dat is geclusterd en gemengd voor diverse doelgroepen en prijsklassen. Dit omvat zowel nieuwbouw als het benutten van de bestaande woningvoorraad
3. Vitale woon- en leefomgeving: De kernen en wijken dienen ruimtelijk zo ingericht te zijn dat ze veilige ontmoetingsplekken bieden en goede mobiliteit garanderen. Dit zorgt ervoor dat zowel mensen met als zonder zorgvraag in buurten samen wonen en elkaar ondersteunen.
4. (Domeinoverstijgende) samenwerking: De betrokken partijen moeten open en transparant samenwerken om woon-, zorg- en welzijnsvraagstukken gezamenlijk op te lossen, wat wederzijds vertrouwen vereist. Met hen stellen we komend jaar een uitvoeringsprogramma op. Deze aanpak is cruciaal voor het realiseren van de vastgestelde ambities in de gemeente Zeist, zodat iedereen prettig en adequaat kan wonen.

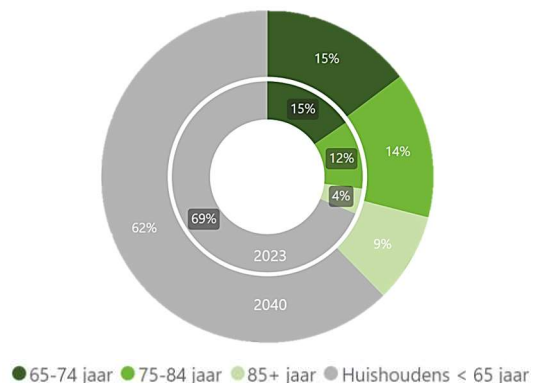
## 4 Hoofdpijnen woonzorganalyse

In 2023/2024 is er op provinciaal niveau een woonzorganalyse opgesteld. In deze analyse is per gemeente en per regio in beeld gebracht wat de huisvestingsopgave en behoeften zijn van de aandachtsgroepen zoals die in het Programma Een thuis voor iedereen zijn opgesteld. Om de huisvestingsopgave te berekenen, is gebruik gemaakt van twee verschillende prognoses. Een prognose waarin de demografische ontwikkeling de basis vormt voor de ontwikkeling (basisprognose) en een prognose waarin lokale ontwikkelingen verwerkt zijn en ingezet is op regionale spreiding op basis van inwonertal per gemeente (trendprognose). In de regio zijn vervolgens afspraken gemaakt over de verdeling van de regionale opgave.

### 4.1 Ouderen

In het regionale Afsprakenkader Ouderenhuisvesting U10 zijn regionale afspraken gemaakt over de invulling van de ouderenhuisvestingsopgave. Er is voor gekozen om aan de hand van de basisprognose invulling te geven aan de opgave. De gemeenten zijn er uiteraard vrij in om middels lokaal beleid in te zetten op meer ouderenwoningen dan dat er op basis van de bevolkingsontwikkeling nodig worden geacht. Het basisscenario is de minimale opgave. De gemeente Zeist zet (minimaal) in op het uitbreiden van het aanbod aan ouderenhuisvesting volgens de verwachte groei op basis van de bevolkingsontwikkeling van de gemeente.

Kijkend naar de bevolkingsontwikkeling van Zeist, zal het aandeel 65+ huishoudens sterk toenemen. De hardste stijging zal onder 85+ huishoudens plaatsvinden, deze groep zal meer dan verdubbelen: van 4% (1.297) in 2023 naar 9% (2.926) in 2040. Deze vergrijzing legt druk op de zorgsector en vereist aanpassingen in het woning- en voorzieningenaanbod. Zo is er te zien dat er met de groei van het aantal ouderen, ook een groei in de vraag naar geclusterde woonvormen, nultreden woningen en zorggeschikte woningen ontstaat.



Bron: Woonzorganalyse gemeente Zeist, Companen 2024.

Tussen nu en 2040 is de vraag van ouderen naar geclusterde woningen het grootst, en deze vraag stijgt ook het hardst in dezelfde periode. De huidige vraag (peildatum 1-1-2023) ligt rond de 1.940 geclusterde woningen. Het huidige aanbod (peildatum Q4 2023) aan geclusterde woningen ligt rond de 1.590. Er zijn dus onvoldoende geclusterde woningen om in de vraag (1.940) te voorzien (-350). Daarnaast stijgt de vraag naar dit type woningen met zo'n 630 woningen tot 2040. Om in 2040 aan de behoefte aan geclusterde woningen voor ouderen te voldoen, zijn in totaal rond de 980 geclusterde woningen extra nodig. In de periode tot 2030, zijn dit er rond de 650.

| Basisscenario                 | 2023  | 2030 (Opgave) | 2040 (Opgave) |
|-------------------------------|-------|---------------|---------------|
| Nultreden (in regulier wonen) | 1.010 | 1.240 (+ 230) | 1.565 (+ 555) |
| Geclusterd wonen              | 1.940 | 2.240 (+ 300) | 2.570 (+ 630) |
| - Sociale huur                | 620   | 710 (+ 90)    | 820 (+ 200)   |
| - Vrije sector huur           | 450   | 520 (+ 70)    | 610 (+ 160)   |
| - Koop                        | 870   | 1.010 (+ 140) | 1.150 (+ 280) |
| Zorggeschikt                  | 820   | 940 (+ 120)   | 1.150 (+ 330) |

Bron: Woonzorganalyse gemeente Zeist, Companen 2024

De meeste ouderen zijn op zoek naar een geclusterde koopwoning. Kijkend naar het huidige aanbod, zijn er in de koopsector, vergeleken met de sociale huursector en de vrije sector huur, juist de minste geclusterde woningen. De ver(nieuw)bouwopgave aan geclusterde ouderenwoningen bevindt zich dan ook grotendeels in de koopsector. In de sociale huursector lijkt sprake te zijn van een minimale tot

geen opgave. Dit is getalsmatig zo, maar in de praktijk zal goed moeten worden gekeken naar de kwaliteit, geschiktheid en locatie van deze woningen. Verouderd aanbod of aanbod op locaties ver van voorzieningen kunnen voor ouderen niet langer geschikt zijn. Het kan daarom nodig zijn om nieuwe sociale huurwoningen bij te moeten bouwen op een andere locatie, met name geschikte sociale huurwoningen, zodat ouderen hier kunnen wonen. De oude sociale huurwoningen kunnen vervolgens door andere doelgroepen worden bewoond.

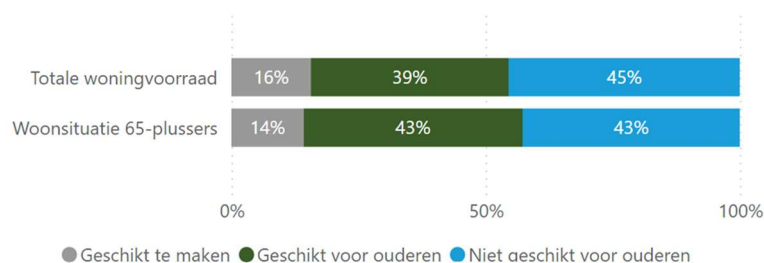
| Woonvorm           | Huidig aanbod | Marktsegment      | Huidig aanbod |
|--------------------|---------------|-------------------|---------------|
| Gecultiseerd wonen | 1,590         | Koop              | 365           |
| Zorggeschikt       | 1,114         | Sociale huur      | 805           |
|                    |               | Vrije sector huur | 420           |

Bron: Woonzorganalyse gemeente Zeist, Companen 2024.

In het regionale Afsprakenkader ouderenhuisvesting is afgesproken dat de opgave van geclusterde woningen en zorggeschikte woningen in de volgende prijsklassen is uitgesplitst: sociale huur 50% en overig 50%. Gemeenten hanteren daarbij de geldende afspraken uit de nationale prestatieafspraken tussen het Rijk, de woningcorporaties (via de koepel Aedes), de Woonbond en VNG die in 2023 zijn gesloten. Deze uitsplitsing geldt voor alle gemeenten in U10. De opgave moet worden afgestemd met corporaties en waar nodig met zorgkantoor en zorgaanbieders. Dat 50% van de opgave aan geclusterde en zorggeschikte woningen buiten de sociale sector vallen, betekent dat de markt verantwoordelijk is voor de helft van de opgave. Hierbij geldt ook dat een aanzienlijk deel landt in de categorie middenhuur. De concretisering van deze invulling wordt een cruciale focus in de komende periode en wordt met de relevante marktpartijen verder uitgewerkt aan U10 realisatietafel Woondeal. Voor Zeist is het belangrijk om hierbij aan te sluiten bij de lokale woonvraag van senioren en op basis hiervan de opgave te bepalen. Zo zijn er ook kansen om voor het deel sociale huur, het aanpassen van bestaande woningen te onderzoeken. De gemeente gaat hiervoor in gesprek met de corporaties en samen leggen we afspraken hierover vast in de prestatieafspraken.

Momenteel is 39% van de woningvoorraad (rollator)geschikt voor mensen met een mobiliteitsbeperking. Daarnaast zijn er nog kansen om meer woningen levensloopgeschikt te maken, want zo'n 16% van de woningvoorraad is aanpasbaar. Kijkend naar de woonsituatie van ouderen, dan woont zo'n 43% momenteel in een geschikte woning. Door aanpassingen aan de bestaande voorraad kan dit aandeel stijgen tot 57%. Om nog meer geschikte woningen in Zeist te realiseren speelt nieuwbouw een essentiële rol (met name in de koopsector).

Geschikt woningaanbod en woonsituatie 65-plussers in bestaande woningvoorraad



Bron: Woonzorganalyse gemeente Zeist, Companen 2024.

## 4.2 Aandachtsgroepen

Er zijn in de samenleving mensen die zich in een kwetsbare situatie bevinden. Een deel van deze mensen heeft zorg en/of ondersteuning nodig om passend te kunnen wonen. Zij verdienen daarom extra aandacht. Er zijn binnen de regio afspraken gemaakt over de huisvestingsopgave voor aandachtsgroepen (wettelijke urgentie categorieën). Hieronder vallen inwoners die uitstromen uit de

MO/ BW, jeugdzorg met verblijf, uitstroom vrouwenopvang, uitstroom detentie, uitstroom forensische BW en zorg, uitstroom uitstappende sekswerkers en mantelzorgers.

In het regionale afsprakenkader is besloten om voor deze aandachtsgroepen (in tegenstelling tot voor ouderen) voor een invulling van de huisvestingsopgave op basis van inwonertal van de gemeentes te gaan. Op basis van het aantal inwoners worden er voor Zeist vervolgens aantallen vastgelegd. Dit is het aantal woningen dat beschikbaar gesteld moeten worden aan deze groepen.

De urgente aandachtsgroepen (o.a. medisch urgenten en mantelzorgers) en statushouders (vooralnog) krijgen een woning met urgentie toegewezen.

### **Uitstroom uit instellingen (wettelijk kader)**

De opgave op basis van inwonertal voor de huisvesting van personen die uitstromen uit instellingen, komt uit op 50 personen op jaarbasis voor Zeist (zie regionaal afsprakenkader U10). Wanneer de jaarlijkse opgave aan sociale huurwoningen voor uitstromers wordt afgezet tegen het vrijkomende sociale huuraanbod per jaar, dan is ongeveer 9% van de vrijkomende sociale huurwoningen nodig om hen te huisvesten.

In de praktijk blijkt dat dit aantal niet wordt gehaald omdat er onvoldoende woningen worden aangeboden voor uitstroom. Reden hiervoor is vooral dat er te weinig woningen zijn die aansluiten bij de specifieke woningbehoefte van deze doelgroep: een kleine woning voor een eenpersoonshuishouden en graag in een rustige omgeving.

### **Jeugdzorg**

Een specifieke doelgroep binnen de groep 'uitstroom uit instellingen', zijn de 18-plussers die uitstromen uit de jeugdzorg en alleenstaande minderjarige vluchtelingen die 18 jaar worden. Deze jongeren hebben, omdat ze 18 worden, vaak geen recht meer op jeugdzorg met verblijf. Voor hen is een eigen woonplek (eventueel met begeleiding) belangrijk. Zij zoeken geen grote woning en kunnen ook op bijvoorbeeld in een kamer terecht.

Voor deze hele doelgroep geldt dat ze voornamelijk een kleine zelfstandige woning nodig hebben. Deze woningen komen onvoldoende in Zeist beschikbaar.

We hebben voor deze jongeren 'doorstroomlocaties' beschikbaar. Plekken waar jongeren een tijdje kunnen wonen om hun leven op de rit te krijgen. Ze delen een woning met elkaar en krijgen begeleiding in het zelfstandig wonen. Uiteindelijk zullen ze, al dan niet met een urgentie of via bemiddeling, moeten doorstromen naar een definitieve woning.

### **Medisch noodzakelijk**

Mensen die vanwege een medische reden (geestelijke, lichamelijke of zintuigelijke beperking of andere ernstige chronische problematiek) niet meer in hun huidige woning kunnen blijven wonen en een sociale huurwoning nodig hebben, hebben straks volgens de Wet versterking regie recht op urgentie. Deze groep kan ook behoefte hebben aan wonen in een woonvorm op een zorginstellingslocatie. Dit zijn veelal personen die een Wlz-indicatie hebben voor het verkrijgen van zorg vanwege hun beperking.

In Zeist wonen 855 personen met een Wlz-indicatie voor een verstandelijke beperking, 25 personen met een lichamelijke beperking (Wlz) en 70 personen met een zintuigelijke beperking (Wlz) (CIZ-databank, 2024). Zeist heeft vanwege een aantal zorginstellingslocaties bovengemiddeld veel huisvesting voor voornamelijk personen met een verstandelijke beperking. Personen met een Wlz-indicatie voor een beperking wonen vaak in een (intramurale) woonvorm.



Er wonen in Zeist ook personen die een Wmo-indicatie hebben voor hun beperking. De woonbehoefte van deze personen is afhankelijk van de aard en ernst van hun beperking. Er is maatwerk nodig om aan deze mensen passende woningen en woonconcepten aan te kunnen bieden.

Personen die een woning zoeken vanwege hun mantelzorgsituatie maken ook aanspraak op urgentie. Deze behoefte is echter locatiegebonden en kan daarom niet over gemeenten worden verdeeld. In de hele regio gaat het om ongeveer 15 aanvragen op jaarbasis, dus dit zal voor Zeist gaan om een enkeling per jaar.

### **MO/BW: Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen**

Er wonen ook mensen nu in een instelling voor maatschappelijk opvang of beschermd wonen. Vanwege hun kwetsbare situatie is een plek bij een MO/BW instelling noodzakelijk. Bij initiatieven hiervoor richten we ons op de 'huisvesting eerst' gedachte. Een woning brengt rust en zekerheid, waardoor het voor mensen makkelijker is om vervolgens te werken aan het op de rit krijgen van andere zaken (werk, scholing hulpverlening, etc.). Uiteindelijk zal een deel van deze doelgroep vervolgens uitstromen naar een zelfstandige woning (al dan niet met begeleiding).

### **Dakloosheid voorkomen**

Personen die vanwege sociale redenen dreigen dakloos te raken, behoren niet tot de wettelijke urgentiegroepen volgens de beoogde Wet versterking regie op de volkshuisvesting. Gezien het onwenselijk is dat inwoners dakloos raken, staan gemeenten er vrij in om met lokaal beleid personen in bepaalde schrijnende situaties wel urgentie te verlenen. De concrete voorwaarden waaraan moet worden voldaan voor het verkrijgen van urgentie staan in de huisvestingsverordening van Zeist.

In de praktijk zijn er, mede door de enorme druk op de woningmarkt, mensen die geen woning kunnen vinden en daarom thuisloos zijn. Zij verblijven bijvoorbeeld bij vrienden of familie op de bank, in vakantiehuisjes of andere tijdelijke oplossingen. Dit zijn bijvoorbeeld mensen wiens relatie uit is gegaan, jongeren die het huis verlaten vanwege moeilijkheden, mensen die hun huur niet meer kunnen betalen, etc. De groep is divers en zeker niet allemaal hulpbehoevend of zonder een baan. Het gaat ook om mensen die door omstandigheden hun woning zijn kwijtgeraakt en ook met het inkomen dat ze hebben, geen woning kunnen vinden. Evident is er voor hen een groot risico om écht dakloos te worden. Daarbij komt dat het zonder woonadres uiterst moeilijk is om bijvoorbeeld een uitkering uit te vragen of te solliciteren op een baan.

De oplossing voor hen is dat een woning een belangrijke voorwaarde is om hun leven weer op de rit te kunnen zetten. Deze basis is essentieel. Hun situatie is echter niet zo levensbedreigend dat ze recht hebben op urgentie. Echter, wanneer deze groep letterlijk op straat komt, zouden ze via de maatschappelijke opvang wel recht hebben op urgentie. Alleen deze 'route' is uiteraard onwenselijk en kent grote risico's op grote problemen, zoals schulden, verslaving, etc. Preventie en het voorkomen van dakloosheid is daarom van groot belang, om ergere problemen te voorkomen.

Hiervoor is regionaal de beleidsnota regionale aanpak dakloosheid U16 vastgesteld. De aantallen zijn onbekend, dit wordt in 2026 verder onderzocht (ETHOS light telling).

In Zeist kennen we de regeling 'doorbraak'. Een methode waarbij bij complexe casussen meer 'out-of-the-box' kan worden gedacht en ingegrepen, ook als dit niet voldoet aan bestaande regeling. In dit kader is er een jaarlijks contingent aan doorbraakwoningen: als een woning nodig is om een doorbraak te forceren in een complexe casus, dan wordt deze in overleg met de corporatie beschikbaar gesteld. Jaarlijks zijn hier 5 woningen voor beschikbaar.

## **Statushouders**

Daarnaast heeft Zeist een taakstelling voor statushouders van rond de 150 statushouders per jaar (woonzorganalyse 2024). Op basis van een gemiddelde huishoudgrootte van 2 personen (uitgangspunt in U10 regionaal afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen), komt dit neer op rond de 75 huishoudens. Als bij de huisvestingsopgave van uitstromers ook de huisvestingsopgave voor statushouders wordt opgeteld, dan is 23% van het vrijkomende sociale huuraanbod nodig.

## 5 Samenvatting reflectie inwoners enquête

Om beter inzicht te krijgen in de woonsituatie, woontevredenheid, kernwaarden van de omgeving en verbeterpunten op het gebied van wonen en zorg richting de toekomst van onze Gemeente, heeft de gemeente een enquête verspreid onder inwoners. Hieronder staat een korte samenvatting van de uitkomsten van deze enquête. Een uitgebreidere reflectie is te vinden in Bijlage 2.

De vragenlijst is ingevuld door 207 inwoners, voornamelijk oudere volwassenen, met een gemiddelde leeftijd van 66 jaar. De meeste respondenten wonen in een rijwoning of twee-onder-een-kap woning, vaak zonder thuiswonende kinderen. Slechts een klein deel ontvangt (mantel)zorg aan huis. Opvallend is dat het percentage 65-minners dat een vorm van (mantel)zorg of ondersteuning aan huis ontvangt (17%) hoger is dan het percentage 65-plussers dat een vorm van (mantel)zorg of ondersteuning aan huis ontvangt (12%). In totaal gaat het om 29 van de 207 respondenten.

Leven met een lichamelijke beperking en (mantel)zorg ontvangen gaat makkelijker in een toegankelijke woning. Van de 207 respondenten woont 17% in een toegankelijke woning, wat bijdraagt aan hun zelfstandigheid.

De meerderheid (71%) is tevreden met hun woonsituatie, al wordt er ontevredenheid gemeld, vaak door mensen met niet-toegankelijke woningen. Voor een aanzienlijk aandeel speelt de wens om kleiner of toegankelijker te wonen een rol.

Respondenten voelen zich over het algemeen veilig en thuis in Zeist. De ontmoetingsplaatsen voor inwoners variëren van supermarkten tot sportclubs en vrijwilligerswerk. De gemeente wordt gewaardeerd om haar rustige, groene karakter, al noemen sommige respondenten uitdagingen zoals verkeersveiligheid en toenemende drukte. Daarnaast is er ruimte voor verbetering in onderlinge cohesie, zorgvoorzieningen, en toegankelijkheid van openbare ruimten.

Voor de toekomst zien inwoners prioriteiten in meer betaalbare senioren- en jongerenwoningen, verbetering van zorg aan huis, en ontmoetingsplekken. Ze benadrukken behoud van groen en een betere organisatie van zorg en mobiliteit.

## 6 Klaar voor de toekomst: toekomstbestendige zorg en ondersteuning

### Ambitie

Zorg en ondersteuning worden voor een groot deel 'thuis' geleverd. We maken het mogelijk dat ouderen en kwetsbare inwoners op een prettige manier langer en zelfstandig thuis kunnen wonen. Dit doen we door te zorgen voor een sterke sociale basis in alle buurten. Er is voldoende ambulante begeleiding in de thuissituatie en voldoende ondersteuning voor mantelzorgers. We leggen het accent niet op 'ziekte', maar op mensen zelf: wat kan wél. We bevorderen de eigen regie en veerkracht van onze inwoners. Ouderen zijn tijdig op de hoogte van mogelijkheden rondom verhuizen en woningaanpassingen om geschikt te wonen voor de toekomst, en worden zij hierin ondersteund wanneer nodig.

### 6.1 Speerpunt 1: Sterke sociale buurten met betrokken inwoners

Langer en weer zelfstandig wonen is een behoefte van veel mensen en het helpt om langer vitaal te blijven. De herinrichting van het wonen, welzijn en zorglandschap is nodig om zorg te kunnen blijven garanderen voor mensen met een (toekomstige) zorg- of ondersteuningsvraag.

Een sterke sociale basis in iedere kern of wijk, dat is ons streven. Een sterke sociale basis bestaat uit twee delen: fysiek aanwezige infrastructuur, zoals de voorzieningen, instanties, gebouwen en inrichting van de wijk. Het andere deel is het menselijke en informele deel waarin mensen met elkaar samen de gemeenschap vormen. Het gaat dan om de invulling van de sociale basisinfrastructuur door inwoners, professionals, gemeente, zelfstandig ondernemers en bestuurders.

Niet alleen de meer professionele onderdelen in de sociale basis gaan we versterken, maar juist het naar elkaar omkijken door inwoners onderling willen we stimuleren. Community building (ook wel samenlevingsopbouw) werkt preventief, het maakt dat mensen eigenaarschap ervaren over wat er in de buurt speelt en wie er bijvoorbeeld extra zorg nodig heeft. Doordat wij dit versterken ziet men niet alleen een lastig iemand, maar ook iemand die het lastig heeft. Inwoners zijn zich bewust van mogelijk 'ander gedrag' en zien naar elkaar om. Zeist wil ook een dementievriendelijke en "agefriendly" gemeente zijn. Het realiseren van gemixte kernen en wijken – waar jong en oud, 'zorgvragers' en 'zorgdragers' elkaar ontmoeten en naar elkaar omzien, draagt bij aan het welzijn en de gezondheid van kwetsbare en zorgvragende inwoners. Deze samenredzaamheid zorgt ervoor dat de zorgvraag richting professionals afneemt.

De inzet op community building zal per wijk of kern worden aangevlogen. Wijk- en dorpsverenigingen spelen hierbij een belangrijke rol. Het is cruciaal om voldoende ontmoetingsmogelijkheden te hebben in de wijk, en voldoende stimulering om deze mogelijkheden aan te grijpen. De wijk Vollenhove is in het bijzonder een focusgebied voor het versterken van de sociale basis in het kader van Vollenhove Vooruit. We geven extra aandacht aan de buurten waar meer kwetsbare inwoners wonen en de leefbaarheid kwetsbaar is. Hierbij zeggen we: soms moet je ongelijk investeren voor gelijke kansen.

Samen met inwoners, maatschappelijke partners en zorgaanbieders investeren we in samenwerkingsverbanden en projecten als 'Austerlitz zorgt', 'Meedoen in Zeist' en het Alzheimercafé. Versterking van het sociale netwerk is een wezenlijk onderdeel van deze initiatieven. Het is van belang dat mensen in alle wijken mogelijkheden hebben om een sterke sociale basis op te bouwen. Ook stimuleren we de werkwijze van voorzorgcirkels, waarbij buurtinwoners samen afstemmen wat ze

voor elkaar zouden kunnen betekenen op het gebied van hand- en spandiensten en hiermee de drempel verlagen om elkaar om hulp te vragen. We onderzoeken de mogelijkheden voor Zeist en welke partijen hier een rol in kunnen vervullen.

## **6.2      Speerpunt 2: Haalbaarheid van de zorgverlening: Voldoende ambulante begeleiding in de thuissituatie**

Het aantal kwetsbare mensen dat zelfstandig woont met ambulante begeleiding – zoals uitstromers uit instellingen – zal toenemen. De gemeente en haar zorgpartners zorgen voor voldoende aanbod aan ambulante begeleiding voor kwetsbare mensen die dat nodig hebben. Naast het vervullen van de zorg- of ondersteuningsrol is het in de begeleiding van belang om aandacht te hebben voor het vinden van werk of dagbesteding, het leggen van contacten in de buurt en het op orde brengen van de financiën.

Kwetsbare mensen met behoefte aan ambulante begeleiding wonen bij voorkeur verspreid in kernen en wijken om te zorgen voor een prettige balans tussen dragende en vragende inwoners. Om beter zicht te krijgen op de toekomstige opgaven is het van belang om in kaart te brengen waar huidige en toekomstige zorgvragers wonen. Door de spreiding of concentratie van de woonplekken in beeld te hebben, kan richting gegeven worden aan de inzet van zowel vrijwilligers als aan professionele instellingen. Er zijn in Zeist veel verschillende zorgpartijen werkzaam, zij werken allen verspreid over de gemeente. Hierdoor zijn er veel partijen actief in meerdere gebieden. Wij streven naar gebiedsafspraken tussen betrokken partijen om zo gericht en efficiënt mogelijke ondersteuning en zorg te kunnen bieden en voor alle wijken en kernen dekkende ambulante zorg te kunnen garanderen. Dat geldt zowel voor bestaande als nieuwe situaties.

## **6.3      Speerpunt 3: Bewustwording onder ouderen over de toekomst**

Veel ouderen kiezen er pas laat voor om te verhuizen naar een geschikte, al dan niet geclusterde woning. Dit zorgt soms voor onwenselijke woonsituaties. Wij vinden doorstroming van ouderen naar meer geschikte woningen een belangrijk onderdeel van ons beleid. Om doorstroming te bevorderen is het nodig om oudere inwoners bewust te maken van de woonmogelijkheden die zij hebben. Wees op tijd op je (zorg) toekomst voorbereid: stroom op tijd door naar een geschikte woning. Dit voorkomt gedwongen verhuizingen of dure woningaanpassingen voor oudere inwoners en zorgt tegelijkertijd voor het vrijspelen van woningen voor starters, gezinnen of mensen met een laag inkomen. Als ouderen verhuizen brengen ze een hele verhuisketen op gang. Gezinnen met jonge kinderen kunnen gebruikmaken van de vrijgekomen woningen, en laten op hun beurt weer een passende woning voor een starter achter. Een voorwaarde voor de succesvolle stimulering van doorstroming is dat er voldoende passend aanbod is (denk met name aan gelijkvloerse woningen met minimaal twee, en liefst drie kamers).

De gemeente heeft als onderdeel van regio Utrecht een Groot-naar-beter-regeling, welke inhoudt dat huishoudens die van een grote corporatiewoning met minimaal vier slaapkamers verhuizen naar een kleine corporatiewoning met maximaal drie slaapkamers voorrang en een eenmalige subsidie kunnen krijgen. Daarnaast geeft de gemeente via maatwerk af en toe voorrang bij bepaalde nieuwbouwwoningen aan inwoners uit de omliggende buurt of wijk, om doorstroom te stimuleren. Hier zit soms ook een korting op de nieuwe huurprijs aan verbonden.

We zetten in op bewustwording onder ouderen over de keuzes omtrent langer zelfstandig thuis wonen, ook als verhuizing naar een andere woning of kern geen goede optie is. Denk hierbij aan kennis over de mogelijkheden voor (het financieren van) particuliere woningaanpassingen, de inzet van kleine technologische oplossingen en het beschikbare welzijnsaanbod. In Zeist is er een vrijwillige ouderenadviseur actief. Dit is een getrainde vrijwilliger die ouderen helpt om lokaal de weg te vinden

bij een hulpvraag. Dit kan een vraag zijn op het gebied van wonen, maar ook bijvoorbeeld financiële vragen, vragen over activiteiten en voorzieningen in de gemeente, of gewoon een vraag om sociaal contact. In Zeist zijn er ook wegwijscafé's, waar mensen terecht kunnen met allerlei praktische vragen.

Dit jaar start in de gemeente in samenwerking met de Zeister corporaties de pilot Wooncoaches ouderen. Deze wooncoach gaat thuis op bezoek bij ouderen in Zeist om het gesprek aan te gaan over de huidige woonsituatie en de toekomstige woonsituatie. Een Wooncoach Ouderen helpt met het in kaart brengen van mogelijkheden om toch te verhuizen of om (eventueel met aanpassingen) in de huidige woning te blijven wonen. De Wooncoach ouderen kan door informatie, advies en begeleiding aan te bieden ouderen helpen bij het zoeken naar wat voor hen passend is. Deze pilot heeft als doel om ouderen (65+) in Zeist te ondersteunen bij het langer thuis wonen en het vinden van een passende woning, en is onderdeel van een bredere strategie om de woningmarkt beter af te stemmen op de ouder wordende bevolking. Doel van de Wooncoach voor ouderen is ook om ouderen in Zeist vroegtijdig aan het denken te zetten over de passendheid van hun toekomstige woonsituatie. Niet alleen professionals zijn hier verantwoordelijk voor, maar de bredere samenleving: we moeten elkaar erop voorbereiden wat er op ons afkomt en hier tijdig op anticiperen. Door ouderen te activeren om tijdig over hun toekomst na te denken, houden zij zelf de regie.



# 7 Voldoende en passend woonaanbod voor iedereen

## Ambitie

We zetten in op voldoende en aantrekkelijk geclusterd en gemixt woningaanbod voor verschillende (doel)groepen en in diverse prijsklassen. We kijken daarbij naar mogelijkheden in nieuwbouw, maar ook expliciet naar de mogelijkheden in de bestaande voorraad.

### 7.1 Speerpunt 4: Geclusterde en gemixte woonconcepten voor ouderen en aandachtsgroepen

De meeste ouderen wonen in hun eigen woning en hebben de wens dat ook in de toekomst te blijven doen. Maar als geheel zelfstandig wonen niet meer lukt kan een geclusterde woning uitkomst bieden. Ook uit voorzorg, vanwege een behoefte aan sociaal contact of comfort kunnen ouderen kiezen voor geclusterd wonen. In een geclusterde woonvorm wonen mensen zelfstandig maar toch samen. Met gedeelde voorzieningen als een huiskamer en ontmoetingsruimte, liefst in het complex of anders op korte afstand in de buurt. Een geclusterde woonvorm kan eenzaamheid tegengaan en een grotere zelfredzaamheid bevorderen. De stap naar zwaardere zorg kan hierdoor worden uitgesteld of worden voorkomen. Het huidige kabinetsbeleid is erop gericht dat er geen verpleeghuisplekken meer bijkomen, waardoor meer ouderen met een zorgvraag in de toekomst in geclusterde woonconcepten wonen. Er is voor ouderen die doorstromen vanuit hun eigen woning naar een geclusterde woning vaak behoefte aan een woning van een klein tot gemiddeld formaat, in het goedkope tot middeldure segment. Geclusterde woonvormen kunnen zowel volledig voor ouderen zijn, maar ook gemixt geclusterd wonen is een kansrijk concept (waar ook de Algemene Seniorenvereniging Zeist voor pleit). Daarbij wonen vragende en dragende bewoners samen.

Partijen werken samen om nieuwe geclusterde woningen toe te voegen, bij voorkeur op locaties met belangrijke voorzieningen in de buurt (zoals ontmoetingsruimte, zorgsteunpunt en supermarkt). Dit kan zowel via nieuwbouw als het transformeren van bestaande woningen of panden naar geclusterde woningen. Voor het geclusterde aanbod is, gelet op de omvang en diversiteit van ouderen, een mix van eigendomsvormen (koop, sociale huur en particuliere huur) en woonvormen nodig: van meergeneratie woonvormen tot hofjes. In voorkomende gevallen vraagt dit om aanpassing van de regels van het Omgevingsplan (vroeger: bestemmingsplannen). De gemeente heeft een positieve grondhouding in deze aanvragen, vanuit de visie dat deze woonvormen nodig zijn. De uiteindelijke afweging hangt ook af van onder andere de ruimtelijke inpassing en zal daarom per project of aanvraag bekeken worden.

Mensen met een beperking (verstandelijk en lichamelijk) of psychosociale problematiek (GGZ) kunnen, willen en moeten zelfstandig gaan wonen. Bij geclusterde woonvormen denken we daarom breder dan alleen aan de groep ouderen. Er kan een mix gemaakt worden met jongeren of uitstromers uit instellingen. Er ontstaat dan een gecombineerde woonvorm van mensen met en zonder zorgvraag, zogenoemde woonleefconcepten. Door de ontwikkeling van woonleefconcepten waarin een divers pallet aan bewoners met verschillende achtergronden terecht kan en communitybuilding expliciet wordt bevorderd, zorgen we voor voldoende draagkracht in de wijk. Daarnaast maken geclusterde woonconcepten het makkelijker om zorg te leveren aan veel bewoners. In het uitvoeringsprogramma onderzoeken we welke gebieden de meeste potentie hebben om woonleefconcepten te realiseren. Het project Seysterveste van de Tussenvoorziening en Woongroen is hier een mooi voorbeeld van, evenals het momenteel in ontwikkeling zijnde Eikenstein met NabijWonen, Abrona en Kwintes. In nieuwe ontwikkelingen en op kansrijke inbreidingslocaties in buurten en wijken verliezen wij niet uit het

oog dat echte verandering bewerkstelligd wordt op het niveau van de portiek, de galerij en het buurtje waar mensen al wonen of gaan wonen.

## **7.2      Speerpunt 5: Geschikt maken bestaande voorraad, bouwen zorggeschikte nieuwbouwwoningen en een toegankelijke openbare ruimte.**

Een cruciaal doel voor een toekomstbestendige woonzorgomgeving is het bevorderen van flexibele en duurzame nultredenwoningen- en complexen. Hiermee richten we ons niet alleen op ouderen maar erkennen we dat deze woningen ook multi-inzetbaar zijn voor diverse doelgroepen, zoals gehandicapten. De focus ligt op het creëren van woningen die niet alleen levensloopgeschikt zijn, maar ook flexibel aanpasbaar om te voldoen aan veranderende behoeften. Het concept van nultredenwoningen, beschikbaar voor zowel huurders als kopers, bevordert een langer zelfstandig verblijf van ouderen en mensen met een beperking in hun vertrouwde buurt. Woningaanpassingen zorgen ervoor dat ouderen op een veilige manier langer thuis kunnen blijven wonen. Denk bijvoorbeeld aan drempels weghalen, een traplift, handgrepen aan de muur en in bad of een speciale wastafel. Steeds vaker wordt ook digitale ondersteuning gestimuleerd zodat mensen langer regie over hun eigen leven kunnen houden. Bij de inzet van technologie kan gedacht worden aan valdetectie, elektronische toegang tot een woning, automatische medicijndispensers, beeldbellen en thuismonitoring. De toepassing van technologie kan in het bijzonder ook een belangrijke rol spelen bij het creëren van een fijne en veilige woonervaring voor ouderen met dementie. Niet alleen in de woningen is toegankelijkheid belangrijk, ook complexen en de omgeving dienen toegankelijk te zijn voor ouderen en mensen met een beperking. Denk aan automatische deuropeners, drempelloze toegang, brede deuropening, stallingsmogelijkheden voor scootmobielen en elektrische fietsen. Dit geldt ook voor eventuele uitpandige ontmoetingsruimtes. In de openbare ruimte gaat het met name om brede en goed onderhouden trottoirs, voldoende en goed te bereiken OV-haltes en verkeersveiligheid. We onderzoeken in hoeverre de gemeente eisen kan stellen aan nieuwbouw en renovatie op het gebied van toegankelijkheid. Daarnaast wil de gemeente lokaal beleid formuleren over de mogelijkheden voor het realiseren van (pre-)mantelzorgwoningen. In het uitvoeringsprogramma wordt dit verder uitgewerkt.

## **7.3      Speerpunt 6: Flexibele woonvormen en tussenvormen voor aandachtsgroepen en spoedzoekers**

Voor mensen die uitstromen uit een vorm van opvang, beschermd wonen of een zorginstelling, is het belangrijk dat zij een eigen woning kunnen betrekken, om hun leven verder op te kunnen bouwen. Om te voorkomen dat deze mensen onnodig lang moeten wachten op een woning om uit te kunnen stromen, is voldoende aanbod belangrijk. Voor deze uitstromers zijn zowel zelfstandige woningen nodig, als tussenvormen (tussen beschermd wonen en zelfstandig wonen in).

Naast uitstromers, zijn er personen die vanwege persoonlijke omstandigheden met spoed een woning nodig hebben. Dit zijn bijvoorbeeld ouders die door een echtscheiding dakloos dreigen te raken, mensen die huiselijk geweld meemaken of mensen die mantelzorg moeten verlenen in Zeist terwijl zij ver weg wonen. Deze mensen komen soms in aanmerking voor een urgentieverklaring via de huisvestingsverordening van de gemeente.

In het afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen zijn regionale afspraken gemaakt over het huisvesten van al deze mensen, die met ingang van de Wet versterking regie volkshuisvesting 'wettelijke urgentie' hebben.

Afgesproken is om als richtlijn te hanteren dat op regionaal niveau tenminste 30% van de beschikbare sociale huurwoningen wordt toegewezen aan wettelijke urgente aandachtsgroepen. De gemeenten

krijgen een opgave op basis van inwonertal, en kunnen onderling bepalen wie meer of minder voor welke groep in zal zetten.

Een manier om snel extra aanbod te creëren, is door het transformeren van bestaand vastgoed, maar ook door het bouwen van flexwoningen.

Voor de uitstroom uit jeugdzorg is een specifiek aanbod nodig, zoals een kamer of studio. We werken hierin samen met o.a. kamers met aandacht en daarnaast gaan we onderzoeken of een vorm van kamertraining mogelijk is. Hierbij zijn sommige oplossingen (zoals Kamers met Aandacht en onder de pannen) doorstroomlocaties. Gezien de lange wachtlijsten, is uitstroom uit deze voorziening alsnog iets wat georganiseerd moet worden.

Momenteel heeft de gemeente Zeist qua aantallen voldoende woningen beschikbaar voor aandachtsgroepen, op basis van 30% van al het vrijkomende aanbod in de sociale huur. In de praktijk blijkt het echter lastig om de jaarlijkse afspraken te halen. Zo is er sprake van lange wachtlijsten, en is het vrijkomende aanbod vaak geconcentreerd in een klein aantal buurten, waar al veel kwetsbare inwoners wonen. Dit maakt dat niet alle vrijkomende woningen geschikt zijn voor de huisvesting van aandachtsgroepen. Ook zoeken we vaak woningen voor eenpersoonshuishoudens (zoals studio's) en die zijn er te weinig.

Hierbij komt dat de groep 'dreigend' daklozen geen recht heeft op urgentie, omdat ze vaak nog als 'zelfredzaam' worden gezien. In kader van preventie is woonruimte voor hen essentieel.

Daarnaast is de druk op de woningmarkt voor reguliere woningzoekenden hoog, en wordt deze nog hoger wanneer vrijkomende woningen aan aandachtsgroepen worden toegewezen.

Voor de komende jaren zijn er aanvullende harde plannen in de gemeente, waarbij sociale huur zal worden toegevoegd aan de woningvoorraad. Het is van belang dat toekomstige plannen inspelen op de behoefte van de aandachtsgroepen, met een afwisselend palet aan woonvormen en tussenvormen, verspreid over (en vooral in minder kwetsbare) wijken, en in afwisselende omgevingen.

In het bijgevoegde afwegingskader zijn criteria opgesteld voor toekomstige woningbouwplannen in de gemeente, waarbij we rekening houden met de afspraken in het afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen, de prestatieafspraken en de regionale Woondeal.

## 8 Vitale woon- en leefomgeving

### Ambitie

We zorgen dat de wijken en kernen ruimtelijk zo optimaal mogelijk zijn ingericht op veilige ontmoeting en goede mobiliteit, zodat inwoners met en zonder zorgvraag er kunnen wonen. In onze kernen leven jong en oud samen, kennen en helpen inwoners elkaar, krijgen zorgbehoevenden en mantelzorgers de ondersteuning die zij nodig hebben en zijn voorzieningen toegankelijk en beschikbaar. Iedereen kan meedoen.

### 8.1 Speerpunt 7: Meer differentiatie in woningaanbod in wijken en buurten

Door voldoende betaalbare appartementen en gezinswoningen in het goedkope en middeldure segment te realiseren, wordt de gemeente aantrekkelijker voor (startende) jongeren en gezinnen. Zij zorgen ervoor dat de gemeente vitaal blijft, en kunnen bijdragen aan het ondersteunen van ouderen en andere zorgvragende inwoners. Voldoende differentiatie in het woningaanbod per buurt voorkomt dat de verschillen tussen buurten in de gemeente nog groter worden, en draagt bij aan krachtige en sterke buurten.

Een goede spreiding is uitgangspunt. Ons doel is dat in de gemeente Zeist sprake is van veerkrachtige wijken. In veerkrachtige wijken worden zorgvragen beter opgevangen. Verschillende zorgvragen en verschillende doelgroepen, kunnen dan beter landen in de verschillende wijken in de gemeente Zeist.

Ondanks dat jongeren en volwassenen een deel van de zorg- en ondersteuningsvraag van oudere buurtbewoners kunnen opvangen door vrijwilligerswerk en mantelzorgtaken op zich te nemen, blijft het van essentieel belang om voldoende zorgpersoneel binnen de gemeente werkzaam te hebben. Het toevoegen van betaalbaar aanbod zal daaraan bijdragen. Een snellere manier om meer zorgpersoneel aan te trekken, is door woonruimtes aan te bieden die specifiek voor zorgpersoneel zijn bedoeld. Een goed voorbeeld hiervan is woonzorgcentrum Heerewegen van Warande. De twee bovenste verdiepingen van het complex worden niet meer gebruikt voor cliënten en dus is er plek voor personeel om te wonen. Vooral personeel in opleiding heeft belangstelling, omdat het voor hen vaak lastig is om een (betaalbare) woonruimte te vinden. Door gebruik te maken van leegstaande (delen van) woonzorgcomplexen en/of het realiseren van kleinschalige wooncomplexen in de buurt van zorgvoorzieningen, maakt Zeist zichzelf een aantrekkelijke gemeente voor zorgpersoneel vanwege het aanbod van een baan mét woning.

Naast woningen voor starters en zorgpersoneel, zijn woonvormen in de wijk essentieel om iedereen volwaardig deel te kunnen laten nemen aan de samenleving. Woningen voor mensen met een beperking, jongerenwoningen en zorggeschikte woningen in de wijk bevorderen een inclusievere samenleving, waarin mensen met diverse achtergronden actief deelnemen aan het dagelijks leven in hun eigen buurt of wijk.

### 8.2 Speerpunt 8: Voldoende ontmoetingsruimtes

Met de ontwikkeling dat mensen langer en (weer) zelfstandig wonen, zullen mensen de mogelijkheid moeten hebben om elkaar te ontmoeten. We zorgen ervoor dat in elke kern en wijk de mogelijkheid tot ontmoeting er is in de openbare ruimte en/of ontmoetingsruimten: want naar elkaar omkijken faciliteert je door elkaar te ontmoeten. We zetten hierbij zowel in op formele ontmoeting (bijvoorbeeld buurthuiskamers) als informele ontmoeting (leefgalerij, vluchtige ontmoetingsplekken in de wijk). Zowel georganiseerde activiteiten als inloopmomenten, en zowel kleinschalige als grootschalige

ontmoeting bieden voor zo veel mogelijk mensen de juiste omstandigheden. Voor de jongere generatie heeft daarnaast de mogelijkheid tot online ontmoeten potentie. We zorgen ervoor dat ontmoetingsmogelijkheden en manieren om daar te komen toegankelijk zijn voor mensen met een beperking. Ook het inkomen van inwoners kan een rol spelen bij het al dan niet deel kunnen nemen aan activiteiten of het kunnen bereiken van ontmoetingsruimten. We houden hier rekening mee. Groen- en speelvoorzieningen spelen een belangrijke rol als het gaat om ontmoeting tussen jong en oud in de openbare ruimte. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen in uitbreidingslocaties denken we aan de voorkant al na over het faciliteren van ontmoeting. Zoals een gemengde woonwijk met verschillende (doel)groepen en projectontwikkelaars meegeven om bij de ontwikkeling van een complex ook een ontmoetingsruimte toe te voegen. Daarnaast onderzoeken we hoe we bestaande ontmoetingsruimten (multifunctionele accommodaties, dorpshuizen, woonzorginstelling) kunnen versterken. En, afhankelijk van de lokale behoefte, of we ontmoetingsruimten in bestaande gebouwen kunnen toevoegen. Bijvoorbeeld wanneer er ongebruikte ruimtes in gebouwen zijn of veel ouderen in een complex wonen.

### **8.3      Speerpunt 9: Voldoende bereikbare zorglocaties**

Geclusterde woningen voor mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag staan vaak op korte afstand van voorzieningen (denk aan winkels, ontmoetingsplekken etc.) en een locatie waar intensieve 24-uurszorg geleverd wordt. Dit noemen we een woonservicegebied. Met het oog op efficiënt zorg en ondersteuning bieden, gaan we de komende jaren inzetten op het benoemen van woonservicegebieden Zeist. Niet alleen voor senioren, maar ook andere doelgroepen die zorg of ondersteuning nodig hebben kunnen hier een plek vinden. We gaan onderzoeken welke gebieden zich het beste lenen voor een woonservicegebied (op korte afstand van bestaande 24-uurszorglocaties en voorzieningen) en hoe de realisatie van zo'n gebied het beste uitgewerkt kan worden. Een concretere aanpak zal worden beschreven in het uitvoeringsprogramma.

Het realiseren van woonservicegebieden op korte afstand van bestaande 24-uurszorglocaties betekent dat woonservicegebieden niet overal in Zeist mogelijk zijn en dat sommige mensen zullen moeten verhuizen vanuit hun vertrouwde woonomgeving om in (de buurt van) een woonservicegebied te kunnen wonen. Het implementeren van woonservicegebieden heeft gevolgen voor woningcorporaties en de toewijzing van woningen binnen deze gebieden. Woningcorporaties dienen actief betrokken te zijn en mogen meebeslissen bij de ontwikkeling van de woonservicegebieden en ervoor te zorgen dat de woningen geschikt zijn voor diverse zorgbehoeften. Daarnaast zoeken we naar verbinding tussen het sociale en het marktsegment, omdat ook veel mensen niet bij een woningcorporatie huren. Het vaststellen van percentages zorgvragers binnen deze zones vereist samenwerking tussen woningcorporaties, zorgaanbieders en lokale overheden. Hierbij is het essentieel om een evenwichtige verdeling te realiseren, rekening houdend met diverse doelgroepen en lokale behoeften, om een inclusieve leefomgeving te creëren.

## 9 (Domeinoverstijgende) samenwerking

### Ambitie

De opgaven op het gebied van wonen, welzijn en zorg moeten samen opgepakt worden door de inwoners(organisaties), gemeente, zorgpartijen, zorgkantoor, welzijnsorganisaties en woningcorporaties. Dit vraagt wederzijds vertrouwen, zodat partijen open en transparant met elkaar durven te communiceren over hun mogelijkheden en ambities. Wij zetten inwoners zo veel mogelijk zelf aan het roer voor hun behoefte aan wonen, welzijn en zorg, en faciliteren dat door een goede netwerksamenleving.

### 9.1 **Speerpunt 10: Samenwerking tussen gezondheidspartners, sociaal domein en ruimtelijk domein bij gebiedsontwikkeling en nieuwbouw**

Samenwerking tussen gezondheidspartners, het sociaal domein en het ruimtelijk domein is cruciaal voor succesvolle gebiedsontwikkeling en nieuwbouw. Deze samenwerking zorgt ervoor dat verschillende perspectieven en expertises samenkomen, wat leidt tot meer innovatieve, creatieve, geïntegreerde en duurzame ideeën. Dit versterkt niet alleen de kwaliteit van de projecten, maar helpt ook bij het creëren van veerkrachtige gemeenschappen die kunnen inspelen op toekomstige uitdagingen. We stellen hierbij de behoefte van onze inwoners centraal en werken samen aan buurten waar positieve gezondheid wordt gestimuleerd. Dit kan bijvoorbeeld zijn het ruimte geven aan ontmoeting, maar ook het stimuleren van sporten en bewegen.

Binnen het ambtelijk apparaat is een directere verbinding tussen collega's binnen het sociale domein en collega's binnen het ruimtelijke domein erg waardevol om samen aan gebiedsontwikkeling te kunnen bijdragen. Deze verbinding wordt door de gemeente ook onderzocht om een integraal advies uit te kunnen brengen over toekomstige woningbouwprojecten en de implementatie van welzijn en zorg binnen die projecten vanuit het nieuw opgestelde afwegingskader wonen-welzijn-zorg (zie Bijlage 3). Hoe er precies domeinoverstijgend samengewerkt zal gaan worden binnen de gemeente, en hoe we daar gezondheidspartners bij kunnen betrekken, stellen we vast in het uitvoeringsprogramma.

### 9.2 **Speerpunt 11: Onderlinge communicatie, samenwerking en afstemming tussen inwoners, gemeente, zorgaanbieders, welzijnspartijen en corporaties**

Om de opgaven voor Zeist de komende jaren aan te pakken is intensieve samenwerking tussen alle partijen nodig. Om daadwerkelijk tot uitvoering te komen is een meer gestructureerde programmatische aanpak nodig tussen inwoners, zorgpartijen, zorgkantoor, de gemeente, welzijnsorganisaties, woningcorporaties en commerciële bouw- en vastgoedpartijen. We gaan in overleg met partijen over de samenwerking. We leggen dit vast in prestatieafspraken. We begrijpen dat dit geld en capaciteit kost en deze is niet altijd voorhanden. In dat geval stellen we met elkaar prioriteiten en kijken naar wat wel kan. We stellen gezamenlijk een overlegstructuur op, waarin wordt besproken welke stappen we samennemen om de opgaven voor elkaar te krijgen en wat we nodig hebben (van elkaar). We stemmen af waar professionals (zoals wijkteams) met hun opgehaalde input terecht kunnen zodat dit op bestuurlijk niveau opgepakt kan worden. Naast een programmatische aanpak kan de samenwerking tussen partijen in meer informele zin ook betrekking hebben op de informatie-uitwisseling (bijvoorbeeld over inspirerende voorbeelden). Een efficiënte manier om met elkaar samen te komen voor informatie-uitwisseling en prestatieafspraken, is door de al bestaande

gesprekstafels en bestuurstafel wonen-welzijn-zorg uit te breiden, en aan te vullen met additionele partijen, zoals bewonersvertegenwoordiging en huisartsen.

Een ander communicatieaspect wat we willen onderzoeken is een integrale toegang voor alle inwoners tot zorg, ondersteuning en advies via één loket. Dit idee wint in Nederlandse gemeenten steeds meer terrein. Inwoners, instellingen en bedrijven kunnen daar terecht met al hun vragen over opvoeding, hulp, zorg en (financiële en maatschappelijke) ondersteuning. Wij willen nagaan in hoeverre een dergelijke toegang ook in Zeist gestalte moet krijgen.

### **9.3      Speerpunt 12: Nauwe samenwerking tussen vrijwilligers en professionals**

Met het inzetten van inwoners via wijkverenigingen en dorpsraden wil de gemeente inwoners met een initiatief of vraag beter te kunnen ondersteunen. Buurtbewoners zijn ook de ogen en oren om (vroegtijdig) signalen op te pikken en mogelijke problemen te voorkomen. In ons ideaalbeeld werken alle partijen zoals schuldhulpverlening, woningcorporaties, welzijnsinstellingen, inwoners en sleutelfiguren uit de wijk gecoördineerd samen in een gebiedsgerichte aanpak.

Samenwerking tussen vrijwilligers en professionals kan er ook toe leiden dat plannen waar de brede samenleving van profiteert vaker worden gerealiseerd. Bijvoorbeeld als het gaat om differentiatie in het woningaanbod: waar corporaties de woningen kunnen bouwen en beheren, kunnen zorg- en welzijnspartijen en inwoners zich richten op het in kaart brengen van de gewenste kwalitatieve eigenschappen van de woningen en de woonomgeving. Hierdoor wordt het aanbod beter afgestemd op de vraag, en ontstaat er meer balans in vragende en dragende inwoners binnen en tussen buurten.

We stimuleren en faciliteren als gemeente graag meer inwonersinitiatieven. Een mooi voorbeeld van inzet van vrijwilligers, met samenwerking met de gemeente waar nodig, is Austerlitz Zorgt. Austerlitz Zorgt is een landelijk voorbeeld geworden voor burgerinitiatieven op het gebied van zorg en welzijn. Zorg- en welzijnstaken die doorgaans de verantwoordelijkheid van de gemeente zijn, worden in Austerlitz georganiseerd door, voor en met eigen inwoners van het dorp. Met uitzondering van het driekoppige dorpssteam dat namens de gemeente de Wmo uitvoert, berust het initiatief volledig op de inzet van onbetaalde vrijwilligers. De zorgcoördinator van Austerlitz Zorgt (onderdeel van het dorpssteam), regelt de inzet van professionele zorgverleners wanneer dat nodig is. Zo werken vrijwilligers en professionals samen aan het gemeenschappelijke doel: het mogelijk maken dat alle Austerlitzers met een zorgvraag zo lang mogelijk in het dorp kunnen blijven wonen.



# 10 Bijlage 1: toewijzingen sociale huur

Tabel: toewijzing aan aandachtsgroepen in 2023 door Zeister woningcorporaties

| Regeling                                       | Doelgroep                      | Aantal |
|------------------------------------------------|--------------------------------|--------|
| Totaal verhuurde sociale huurwoningen          |                                | 530    |
| Bijzondere toewijzing (geen aandachtsgroepen): |                                |        |
| Lokaal maatwerk                                | Woningruil                     | 9      |
| Van Groot naar Beter                           | Doorstromers / senioren        | 23     |
| Overig                                         | (o.a. Vollenhove, kernbinding) | 65     |
| Loting                                         |                                | 21     |
| Urgenties                                      | Sloop, renovatie               | 0      |
| Bijzondere toewijzing: aan aandachtsgroepen:   |                                |        |
| Urgenties (via WoningNet)                      | Urgenten (medisch, sociaal)    | 14     |
|                                                | Hardheidsclausule              | 3      |
| Statushouders                                  | Statushouders                  | 33     |
| Beter Wonen                                    | Uitstroom instellingen         | 16*    |
| Doorbraak                                      | Dreigend daklozen              | 3      |
| Laatste kans                                   | Dreigend daklozen              | 1      |
|                                                |                                |        |
| Totaal aandachtsgroepen                        |                                | 70     |
| % verhuringen naar<br>aandachtsgroepen         |                                | 13%    |

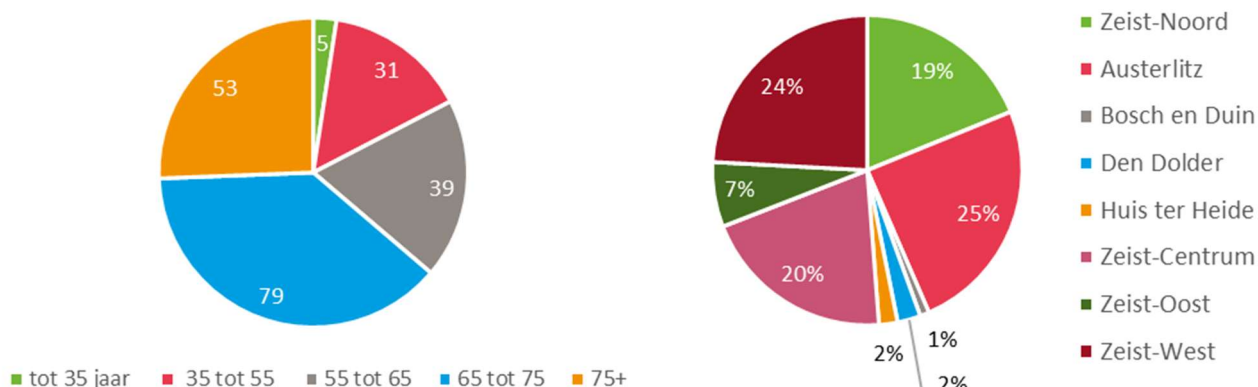
\*in 2023 zijn dit minder woningen dan in de jaren ervoor en erna. Kijkend naar de afgelopen jaren, gaat het om ongeveer 30 woningen per jaar.

# 11 Bijlage 2: Reflectie vanuit inwonersenquête

Om beter inzicht te krijgen in de woonsituatie, woontevredenheid, kernwaarden van de omgeving en verbeterpunten op het gebied van wonen en zorg richting de toekomst van onze Gemeente, heeft de gemeente een enquête verspreid onder inwoners. Hieronder staan de uitkomsten van deze enquête samengevat.

## 11.1 Respons

De vragenlijst is ingevuld door 207 inwoners in de leeftijden van 27 tot 90 jaar. Relatief veel ouderen hebben de vragenlijst ingevuld, de gemiddelde leeftijd van alle respondenten is 66 jaar. Respondenten zijn verspreid over voornamelijk Zeist-Noord, Austerlitz, Zeist-West en Zeist-Centrum.



## 11.2 Woonsituatie

De meeste respondenten wonen in een rijwoning (39%) of in een twee-onder-een-kap (25%). Het woningtype van ouderen wijkt weinig af van dat van 65-minners, maar verschilt op een paar typen. Ouderen wonen wat vaker in een rijwoning en gelijkvloerse woning, 65-minners wonen wat vaker in een vrijstaande woning en een appartement zonder lift. De meeste respondenten wonen samen zonder thuiswonende kinderen (53%) of alleen (29%).

| Woningtype                  | Iedereen | Ouderen | 65- 'ers |
|-----------------------------|----------|---------|----------|
| Rijwoning                   | 39%      | 41%     | 35%      |
| Twee-onder-een-kapwoning    | 25%      | 24%     | 25%      |
| Appartement met lift        | 16%      | 17%     | 16%      |
| Vrijstaande woning          | 10%      | 8%      | 13%      |
| Een bungalow of patiowoning | 3%       | 4%      | 1%       |
| Appartement zonder lift     | 4%       | 2%      | 8%       |
| Anders (meestal hoekwoning) | 4%       | 5%      | 1%       |

Een grote meerderheid van de respondenten ontvangt op dit moment geen (mantel)zorg of ondersteuning aan huis (86%). Opvallend is dat het percentage 65-minners dat een vorm van (mantel)zorg of ondersteuning aan huis ontvangt hoger is (17%) dan het percentage 65-plussers dat een vorm van (mantel)zorg of ondersteuning aan huis ontvangt (12%). In totaal gaat het om 29 van de 207 respondenten.

Zorg of ondersteuning aan huis is in veel gevallen makkelijker te realiseren in een toegankelijke woning (gelijkvloers en drempelloos). In totaal wonen 36 van 207 mensen (17%) in een toegankelijke woning. Dit zijn vooral ouderen. Veel ouderen die in een toegankelijke woning wonen krijgen momenteel (nog) geen zorg of ondersteuning aan huis. Het feit dat zij in een toegankelijke woning wonen kan natuurlijk ook bijdragen aan het feit dat zij langer zelfstandig in huis kunnen wonen. De meest genoemde toegankelijkheidsmaatregelen die van toepassing zijn in de eigen woning zijn een gelijkvloerse plattegrond, afwezigheid van drempels, brede doorgangen en een (trap)lift.

| Bewoning toegankelijke woningen               | 65+ | 65- | Totaal |
|-----------------------------------------------|-----|-----|--------|
| Krijgt (mantel)zorg of ondersteuning aan huis | 8   | 5   | 13     |
| Geen (mantel)zorg of ondersteuning aan huis   | 21  | 2   | 23     |
| Totaal                                        | 29  | 7   | 36     |

### 11.3 Tevredenheid woonsituatie

In de tabel hieronder is de tevredenheid over de woonsituatie te zien per woonzorg/ondersteuningssituatie. Personen die aangaven zorg aan huis te ontvangen zijn bijna allen tevreden over hun woonsituatie en wonen ook al in toegankelijke woningen. Personen die ondersteuning aan huis ontvangen zijn ook grotendeels tevreden over hun woonsituatie, en hier lijkt minder samenhang tussen de tevredenheid en de toegankelijkheid van de woning te bestaan. Ondersteuning aan huis heeft ook in veel gevallen niet te maken met een lichamelijke hulpvraag. Personen die mantelzorg aan huis ontvangen en ontevreden zijn over hun woonsituatie wonen vaak in een niet-toegankelijke woning. Daarnaast zijn er ook enkele personen die zonder toegankelijke woning alsnog tevreden zijn over hun woonsituatie. Ook hier geldt dat mantelzorg niet altijd een hulpvraag betreft die ook een toegankelijke woning vereist.

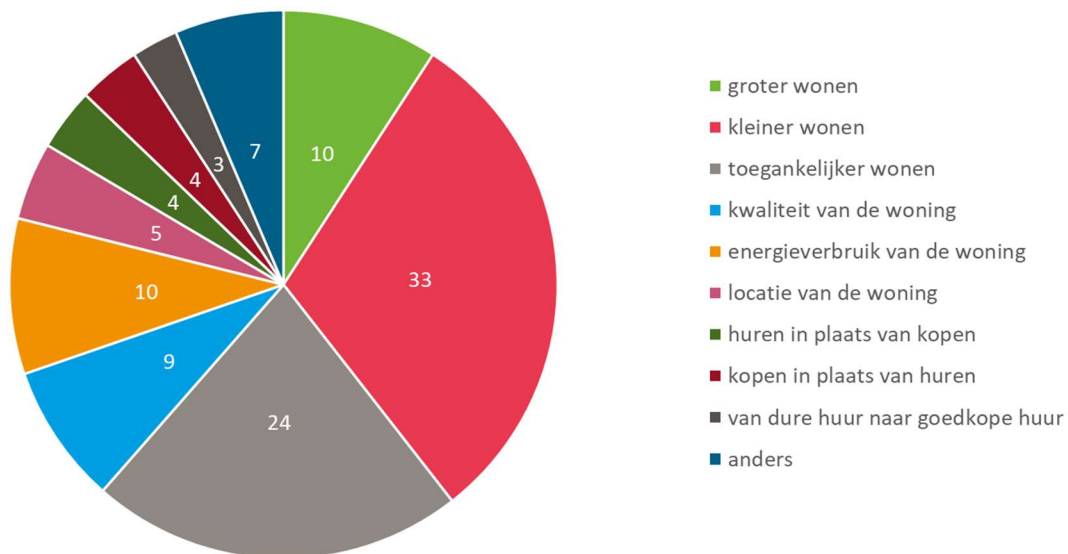
| Sluit uw woning voldoende aan bij uw woonbehoefte? | Zorg aan huis | Ondersteuning aan huis | Mantelzorg aan huis |
|----------------------------------------------------|---------------|------------------------|---------------------|
| Ja, helemaal wel                                   | 3             | 5                      | 2                   |
| - toegankelijk                                     | 3             | 4                      | 2                   |
| - niet toegankelijk                                | 0             | 1                      | 0                   |
| Voldoende                                          | 3             | 11                     | 4                   |
| - toegankelijk                                     | 3             | 5                      | 2                   |
| - niet toegankelijk                                | 0             | 6                      | 2                   |
| Onvoldoende                                        | 1             | 4                      | 6                   |
| - toegankelijk                                     | 0             | 1                      | 1                   |
| - niet toegankelijk                                | 1             | 3                      | 5                   |
| Helemaal niet                                      | 0             | 1                      | 2                   |
| - toegankelijk                                     | 0             | 0                      | 0                   |
| - niet toegankelijk                                | 0             | 1                      | 2                   |
| Totaal                                             | 7             | 21                     | 14                  |

*\*Het aantal antwoorden is hoger dan de 29 individuele personen die (mantel)zorg/ondersteuning ontvangen aan huis, omdat 10 van hen hebben aangegeven meerdere vormen van (mantel)zorg/ondersteuning te ontvangen. Zij tellen bij elke vorm los mee.*

Ontevredenheid over de woonsituatie van mensen met (mantel)zorg- of ondersteuning is niet alleen gebaseerd op toegankelijkheid van de woning, ook kleiner willen wonen en groter willen wonen worden als redenen genoemd. Kleiner willen wonen werd vaak genoemd in combinatie met toegankelijker willen wonen.

Daarnaast gaven 19 respondenten die geen (mantel)zorg- of ondersteuning ontvangen aan ontevreden te zijn over hun woonsituatie vanwege (onder andere) ontoereikende toegankelijkheid van de woning.

Hieronder is een uitgebreider overzicht te zien van redenen waarom mensen (ook zonder zorg of ondersteuning) ontevreden zijn over hun huidige woonsituatie:

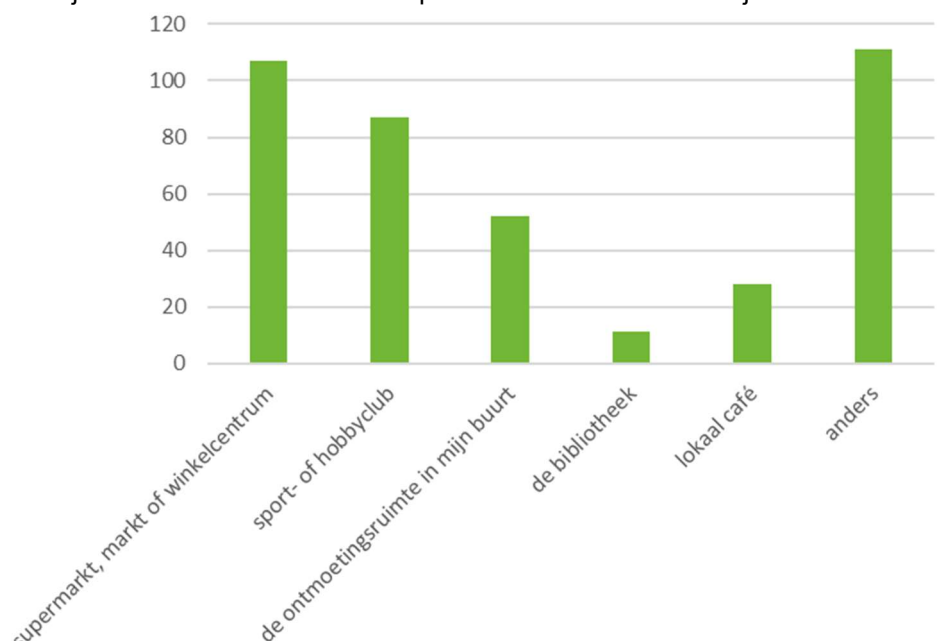


*\*niet iedereen heeft een reden opgegeven voor hun ontevredenheid. Daarnaast konden mensen meerdere redenen aangeven voor hun ontevredenheid. De aantallen in bovenstaande figuur komen dus niet exact overeen met aantal personen.*

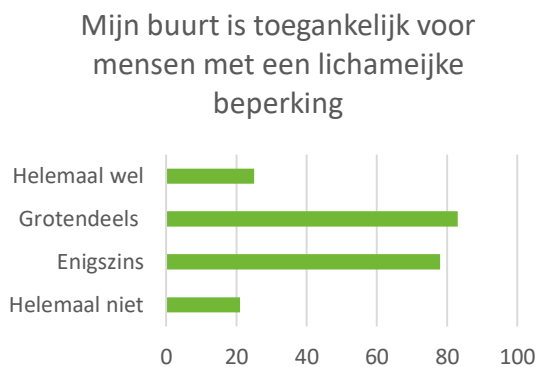
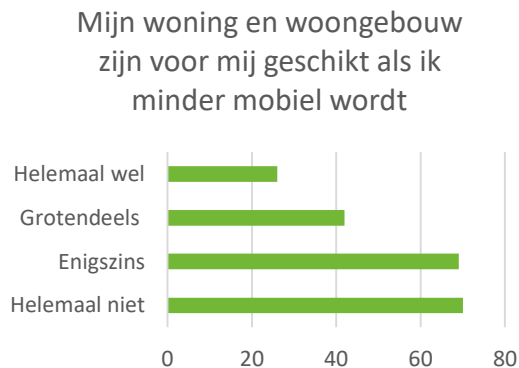
Het grootste deel van de mensen is wel tevreden over hun woonsituatie (71%). Om dieper in te gaan om welke aspecten wel en niet bevalen aan de woonsituatie, hebben we de respondenten gevraagd op enkele stellingen te reageren. Stellingen over onderlinge steun en hulp werden grotendeels beantwoord met 'enigszins'. Er is dus ruimte voor verbetering van de onderlinge cohesie. Ook de geschiktheid van de woningen voor het ontvangen van zorg, de toegankelijkheid van de openbare ruimte en het gevoel van voorbereid zijn op de toekomst met betrekking tot wonen en zorg worden wisselend ingevuld, met ook een aanzienlijk deel dat hier helemaal niet positief over is. Waar wel bijna alle respondenten het over eens zijn is dat zij zich veilig voelen en zich thuis voelen in Zeist. Op de volgende pagina staan de resultaten per stelling weergegeven.

## 11.4 Ontmoetingen

Op de vraag waar de respondenten zoal andere inwoners van Zeist ontmoeten, werden de antwoorden hiernaast gegeven. De meeste mensen ontmoeten elkaar in de supermarkt/winkelcentrum of op de markt. Ook veel mensen ontmoeten elkaar op de hobby/sportclub. Daarnaast gaven



veel mensen aan elkaar op andere plekken dan de voorgestelde opties te ontmoeten. De vaakst genoemde antwoorden waren bij elkaar thuis, in het bos, op straat/in de buurt, bij vrijwilligerswerk, bij ASZ activiteiten, in het dorpshuis en in de kerk.



## 11.5 Karakter Zeist

### **Zeist wordt gewaardeerd om haar rustige, groene en gezellige karakter.**

Deze termen worden het meest genoemd wanneer respondenten hun dorp of buurt omschrijven in drie woorden. Ook woorden als prettig, betrokken en bereikbaar worden veel genoemd.

Daartegenover zijn er ook enkele respondenten die zich wat kritischer uiten. Zij noemen onder andere verkeersonveiligheid, toenemende drukte en overlast en saaiheid.

Wanneer respondenten gevraagd wordt wat voor hen het belangrijkste aan hun woonomgeving is, dan zijn de aanwezigheid van groen en voorzieningen veruit de meest gekozen prioriteiten.

| <b>Belangrijkste waarde woonomgeving</b>                  | <b>Auster-litz</b> | <b>Bosch en Duin</b> | <b>Den Dolder</b> | <b>Huis ter Heide</b> | <b>Zeist-Centrum</b> | <b>Zeist-Noord</b> | <b>Zeist-Oost</b> | <b>Zeist-West</b> | <b>Totaal</b> |
|-----------------------------------------------------------|--------------------|----------------------|-------------------|-----------------------|----------------------|--------------------|-------------------|-------------------|---------------|
| <b>Afstand tot werk</b>                                   |                    |                      | 1                 |                       |                      | 1                  |                   |                   | <b>2</b>      |
| <b>De sfeer</b>                                           | 8                  |                      |                   | 2                     | 2                    | 4                  |                   | 11                | <b>27</b>     |
| <b>Groen/natuur</b>                                       | 27                 | 2                    | 1                 | 2                     | 10                   | 9                  | 10                | 12                | <b>73</b>     |
| <b>In de buurt van sociale netwerk (familie/vrienden)</b> | 10                 |                      | 1                 |                       | 4                    | 10                 | 1                 | 10                | <b>36</b>     |
| <b>Voorzieningen (winkels/school/ontmoetingsplekken)</b>  | 4                  |                      | 2                 |                       | 25                   | 15                 | 3                 | 17                | <b>66</b>     |
| <b>Totaal</b>                                             | <b>49</b>          | <b>2</b>             | <b>5</b>          | <b>4</b>              | <b>41</b>            | <b>39</b>          | <b>14</b>         | <b>50</b>         | <b>204</b>    |

Graag zouden inwoners dus het rustige en ruime karakter van de stad en omliggende dorpen behouden, maar daarnaast verwachten zij ook bruising en onderling contact. Zij hechten veel waarde aan het groen en daarom zal bouwen van nieuwe woningen zo min mogelijk ten koste van de aanwezige natuur moeten gaan.

### **Meer aandacht voor betaalbare (senioren) woningen en jongerenwoningen, ontmoeten en toegankelijkheid.**

Respondenten kregen de vraag waar zij opgaves zien voor Zeist voor de komende jaren. Hierover waren de respondenten het grotendeels eens; er moet meer aandacht worden besteed aan woningen voor ouderen, ook wel levensloopbestendige woningen genoemd. Daarbij is betaalbaarheid een vereiste, maar ook nabijheid van voorzieningen en toegankelijkheid van de woning. Ook een mogelijkheid voor zorg aan huis of in de buurt is een veelgenoemd antwoord, waarbij ook wordt aangegeven dat de organisatie van de zorg beter kan. Aanbod voor ouderen is gewenst in allerlei vormen en maten. Zowel ouderenwoningen met en zonder tuin, klein of toch nog ruim, in complexen en in hofjes, geclusterd en gemixt met jongeren. Naast behoefte aan specifieke ouderenwoningen is er behoefte aan meer sociale huurwoningen waar jongeren, alleenstaanden, gezinnen en ouderen in zouden kunnen wonen, en specifieke jongerenwoningen op kleine schaal.

Niet alleen op het gebied van woningaanbod kan Zeist verbeteren, ook wordt er genoemd dat de omgeving meer ontmoetingsplekken (voor jong én oud) kan gebruiken en dat het openbaar vervoer, verkeersveiligheid en toegankelijke mobiliteit en openbare ruimte aandacht nodig hebben.

# 12 Bijlage 3: Afwegingskader

## Aanleiding

Uit de woonzorganalyse van de gemeente Zeist blijkt dat er voor verschillende doelgroepen behoefte is aan extra woonzorgaanbod en zelfstandige woningen. De verwachting is dat de markt gaat anticiperen op de ontwikkelingen om langer thuis te wonen, wat resulteert in diverse woonzorg-aanvragen die de gemeente ontvangt van zorgaanbieders, ontwikkelaars en/of particuliere initiatieven. Dit kan gaan om verschillende soorten aanvragen<sup>2</sup>, zoals 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 of transformatie van een locatie voor een wonen/zorgaccommodatie.

De gemeente Zeist heeft behoefte aan objectieve, heldere en uitlegbare criteria die erop gericht zijn om initiatieven met betrekking tot het ontwikkelen van woonzorginitiatieven te kunnen beoordelen. Dit afwegingskader is bedoeld om daarin te voorzien. Door middel van dit afwegingskader worden initiatieven niet alleen gespiegeld aan het bestemmings-/omgevingsplan, maar ook aan de behoefte zoals die blijkt uit de woonzorganalyse en aan de vraag in hoeverre zij bijdragen aan het verwezenlijken van de doelstellingen.

Omdat de opgave voor woonzorgaanbod groot is, en er niet volledig berust kan worden de anticipatie van de markt om hierin te voorzien, wil de gemeente dit kader ook inzetten om andere (niet-woonzorg) initiatieven te toetsen op hun potentie om bij te dragen aan de woonzorgopgave. Daarnaast kan dit kader ook gebruikt worden om te toetsen of woonzorginitiatieven die een omgevingsplanwijziging (naar een niet-woonzorginitiatief) aanvragen daar toestemming voor zullen krijgen.

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 mogelijk wel kan gaan voldoen aan de basisprincipes.
2. Regionale afstemming kan van belang zijn voor initiatieven die doelgroepen betreffen die niet specifiek aan Zeist zijn gebonden en waarvoor regionale oplossingen gevonden moeten worden. Het betreft dan projecten met een bovenregionale functie, die passend zijn in Zeist.

## 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 aanvraag of uitbreiding van een initiatief. Het

---

<sup>2</sup> Aanvragen die bij de gemeente terechtkomen passen veelal niet in het bestemmings-/omgevingsplan. In deze gevallen kan het omgevingsplan gewijzigd worden of kan een vergunning verleend worden om af te wijken van het omgevingsplan.



ondersteunt de beoordelaar (uit het Ruimtelijk domein) 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 met een zorg- of ondersteuningsvraag langer, veilig zelfstandig wonen. Het afwegingskader heeft geen wettelijke, juridische status met betrekking tot het traject rond de wet- en regelgeving voor bestemmingsplannen/het omgevingsplan, 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. Medewerkers van de afdeling Sociaal Domein zijn verantwoordelijk voor het in kaart brengen van de cijfermatige behoefte aan woonvormen van aandachtsgroepen per kern, en het bewaken van de tussenstand op basis van bouwplannen. Ook zijn zij verantwoordelijk voor het verwerken van lokale, regionale en landelijke trends en beleidswijzigingen in dit afwegingskader.

### **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. Geen positief advies.

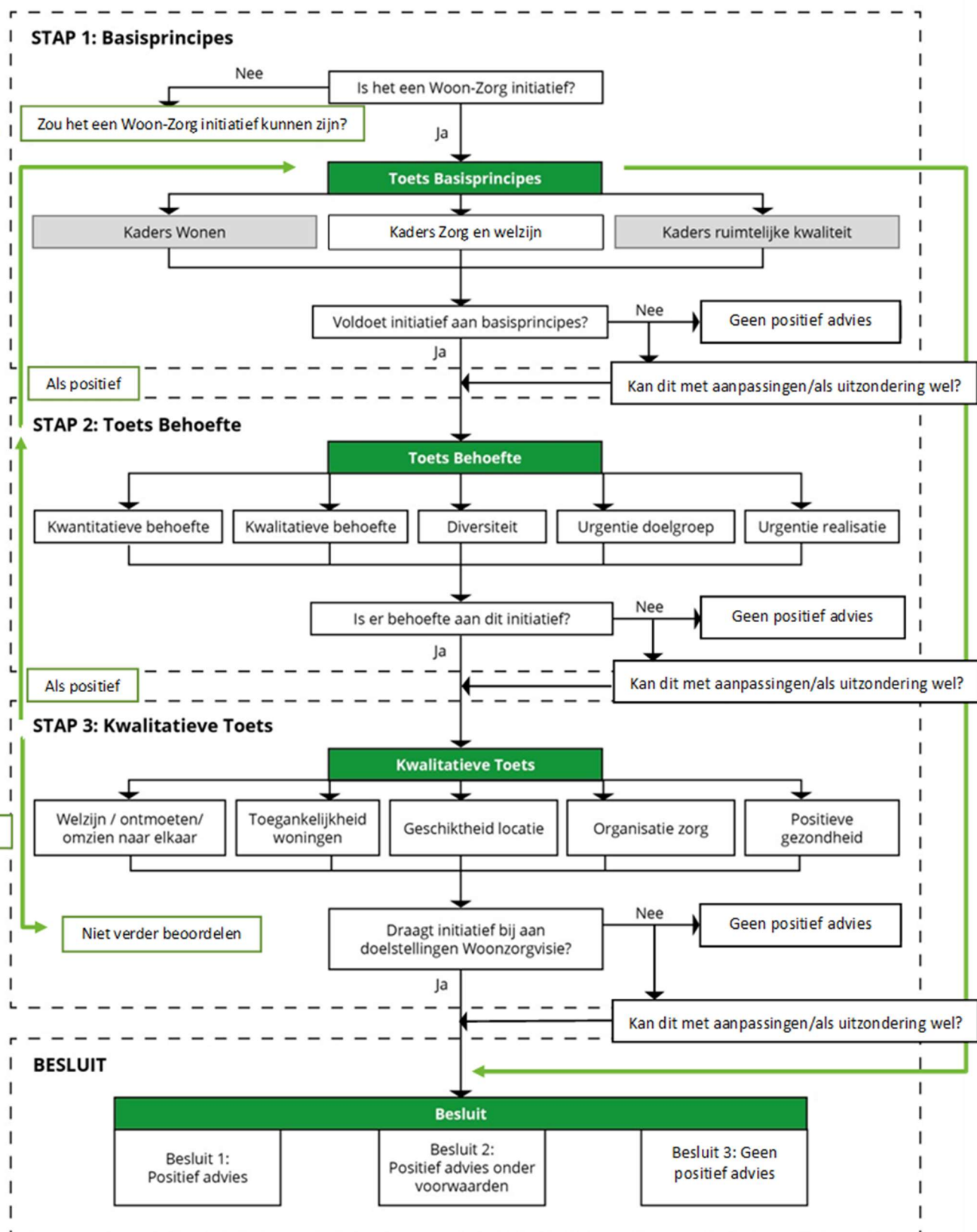
### **Positie van dit afwegingskader**

De gemeente Zeist gebruikt het afwegingskader als een hulpmiddel bij de advisering over een initiatief vanuit het perspectief van de verschillende gemeentelijke beleidsafdelingen: vanuit de afdeling Wonen, de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en de afdeling Sociaal Domein.

De gemeente wil dit kader reactief en proactief inzetten. Dat wil zeggen dat het kader niet alleen wordt doorgelopen wanneer initiatieven voor wonen met zorg of aandachtsgroepen bij de gemeente in beeld komen, maar ook aan de voorkant bij ontwikkelaars wordt voorgelegd, bij projecten die niet gericht zijn op wonen met zorg of aandachtsgroepen. Er wordt dan geadviseerd het afwegingskader te doorlopen en na te denken over of het project van betekenis kan zijn voor de doelstellingen van de gemeente uit de woonzorgvisie. Mocht er niet worden gebouwd voor aandachtsgroepen die woonruimte of woonvormen nodig hebben, dan zal expliciet aangegeven moeten worden waarom hier niet aan bijgedragen wordt.

## Overzicht stappen van het afwegingskader

Bij het beoordelen van initiatieven doorloopt de gemeente Zeist de volgende stappen:



## Toetsingscriteria

### Stap 1: Toets aan kaders

Getoetst wordt of het initiatief aansluit bij de gemeentelijke uitgangspunten op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Om dit vast te stellen wordt het initiatief getoetst aan kaders uit de volgende documenten:

- Woonvisie Zeist
- Woonzorganalyse Zeist
- Woonzorgvisie Zeist
- Huisvestingsverordening
- Omgevingsvisie Zeist
- Omgevingsplan Zeist
- Besluit bouwwerken leefomgeving
- Beleidskader de sociale basis
- Beleidskader gezondheid, sport en bewegen
- Agenda Meedoen
- Regionaal uitvoeringsprogramma MOBW
- Uitvoeringsprogramma Dakloosheid regio U16/Zeist
- Beleidskader bestaanszekerheid
- Regionale afspraken over woningbouw voor aandachtsgroepen

Daarnaast worden op moment van schrijven een aantal documenten geschreven, welke na vaststelling ook kaders kunnen bevatten voor de afweging van (woonzorg)initiatieven. Dit zijn documenten over:

- Jeugdbeleid
- Vluchtelingenbeleid
- Visie sociaal domein

Belangrijk om te vermelden is dat toetsing aan deze stukken niet inhoudt dat alle stukken in detail doorgenomen worden voor elk initiatief. Er wordt voornamelijk berust op de expertise van ervaren adviseurs die elkaar vanuit verschillende domeinen aanvullen.

Landelijk en regionaal beleid is veelal verwerkt in lokale stukken, maar trends op landelijk, regionaal of lokaal niveau zijn niet altijd verwerkt in lokale stukken. Dit is afhankelijk van het moment van ontstaan van de trends. Ook hierom is het belangrijk om op de expertise van adviseurs van het ruimtelijk en sociaal domein te berusten.

### Resultaat van de toets

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

Niet positief: Past het initiatief niet binnen de beleidskaders? Dan wordt niet positief geadviseerd ten aanzien van het initiatief. Aan de indiener wordt aangegeven waarom niet positief 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.

In geval dat een initiatief geen woonzorginitiatief is, maar hier na toetsing van stap 3 en stap 2 wel potentie voor blijkt, wordt in deze stap getoetst of een eventuele wijziging van het woningbouwplan naar een woonzorgplan binnen de bestaande kaders te realiseren is.

### Stap 2: Behoeftetoets

Met deze stap toetst de gemeente in hoeverre een initiatief bijdraagt aan de realisatie van de ambitie 'voldoende en passend woonaanbod'. 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 per aandachtsgroep) is beschreven in de woonzorgvisie en is gebaseerd op de

lokale en regionale woonzorganalyse cijfers voor Zeist (2023/2024). Bij dit onderdeel van de toetsing wordt vanuit verschillende benaderingen bekeken of het plan voorziet in de opgave. Ook kan bekeken worden of het initiatief bijdraagt aan het voorzien in de behoefte op regioniveau. Waar kan Zeist een rol spelen voor de regio, waar wil Zeist voor staan? Welke initiatieven zouden juist beter in een andere gemeente gerealiseerd kunnen worden? Belangrijk hierbij is dat de vraag/aanbod balans op regioniveau duidelijk in beeld is. Als basis hiervoor kan de regionale woonzorganalyse (2024) genomen worden.

### **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 hierop in?

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

### **Kwalitatieve behoefte**

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

- 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 kernen.

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

### **Urgentie doelgroep (Aandachtsgroepen)**

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

- Op welke doelgroep(en) richt het initiatief zich?
- Wat is de woonbehoefte van de aandachtsgroep? Is er binnen deze doelgroep sprake van een langdurig tekort aan aanbod?
- Valt de doelgroep onder de verplichte urgentiecategorieën in de huisvestingsverordening?

### **Urgentie realisatie**

Het betreft de toets op de snelheid waarmee het initiatief gerealiseerd kan worden. Dit is een factor die extra kan pleiten voor de realisatie van een initiatief, vooral in geval van hoge urgentie voor huisvesting voor een bepaalde doelgroep.

- 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.

Niet positief: Past het initiatief niet bij de behoeften die er binnen de gemeente zijn? Dan wordt niet positief geadviseerd ten aanzien van het initiatief. Aan de indiener wordt aangegeven waarom het advies niet positief 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 woonzorgvisie. 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. Belangrijk om hierbij te vermelden is dat niet aan alle criteria hoeft te worden voldaan voor een positief advies. Minimale eisen die gelden zijn afhankelijk van de beoogde doelgroep en het bijbehorende gemeentelijke en landelijke beleid. Het betreft daarnaast maatwerk, en geen afvinklijst.

#### **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.

- 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? Gebruik als richtlijnen hiervoor bijvoorbeeld Woonkeur module 1. In geval dat een initiatief in een voorzieningsrijke omgeving ligt weegt deze toets extra zwaar.
- Voldoet het ontwerp aan de toegankelijkheidsbehoefte van de doelgroep? Gebruik als richtlijnen hiervoor- afhankelijk van de doelgroep – bijvoorbeeld 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 uitstapplek);
- 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. draaierrolstoel, 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 als:
    - Ontmoetingsruimte
    - Supermarkt
    - Huisarts
    - Openbaar vervoer
    - Paramedische voorzieningen (fysio, ergotherapeut)
    - Apotheek
    - Religieus gebouw
    - Sportclub
    - Onderwijsinstelling
    - Park, water, bos of andere ontspanning buiten
    - Winkels
- 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' in de omgeving?
    - Is de locatie geschikt voor de doelgroep, wanneer gekeken wordt naar de afstand tot de voor de doelgroep *meest* relevante voorzieningen?
  - Is de doelgroep geschikt voor de omgeving?
    - Is er nagedacht over eventuele risico's op het gebied van overlast en veiligheid voor de wijk/buurt/kern door het huisvesten van deze doelgroep? Hoe gaat de initiatiefnemer hiermee om?
  - 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.
  - Zijn er andere ontwikkelingen in de nabije omgeving bekend die van invloed zijn op het initiatief?

## Organisatie van 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:
  - Is er een zorgpartij verbonden aan het initiatief en is deze gecontracteerd (professionele zorg voor ADL<sup>3</sup>-zorg, begeleiding en medische zorg)?
  - Bij Wlz<sup>4</sup>-zorg: zijn er afspraken met zorgkantoor?
  - Bij VPT<sup>5</sup>/MPT<sup>6</sup>/pgb<sup>5</sup>: is er een huisarts betrokken bij het initiatief? Is er nagedacht over de organisatie van zorg in de nachtelijke uren?
  - Wordt in het initiatief een verbinding gemaakt tussen formele en informele zorg (bijvoorbeeld t.b.v. ADL-zorg)?
  - Ontvangt men zorg tijdelijk of permanent?

## Positieve gezondheid

Het betreft de toets 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?
  - Wordt de eigen kracht van de bewoners, hun netwerk en informele zorg gestimuleerd?
  - Is in het ontwerp van het gebouw aandacht voor een 'herstelgerichte omgeving'<sup>7</sup>? Op welke manier?
  - 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:

- Een positief advies;
- Een positief advies onder voorwaarden;
- Geen positief advies.

---

3 Algemene Dagelijkse Levensverrichtingen, zoals traplopen of uit bed komen.

4 Wet langdurige zorg.

5 Volledig Pakket Thuis. Verstrekkingvorm Zorg in Natura: een totale verstrekking die thuis geleverd kan worden.

6 Modulair Pakket Thuis. Verstrekkingvorm Zorg in Natura: een deelverstrekking die kan worden gecombineerd met het PGB. <sup>5</sup> Persoonsgebonden budget. Een verstrekkingvorm in de Wet langdurige zorg en Wmo waarbij de cliënt of diens vertegenwoordiger het budget beheert.

7 Een omgeving die gericht is op het stimuleren van meedoen en dagelijks functioneren



# 13 Bijlage 4: Woningbouwplannen

Tabel: Behoefte en nieuwbouwplannen per aandachtsgroep

| Aandachts-<br>groep                                | Kwalitatieve<br>vraag                                                                                            | Huidig<br>aanbod/<br>regeling                                                | Plannen in<br>voorbereiding                                                                                                       | Extra oplossing<br>noodzakelijk                                                                                                         |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (Dreigend)<br>dakloze mensen                       | Woning, divers.<br>Regulier                                                                                      | Deels via<br>urgentie, groot<br>deel komt<br>hiervoor niet in<br>aanmerking. | Project<br>Vondellaan 61<br>(22 woningen).                                                                                        | Ja.                                                                                                                                     |
| Mantelzorgers-<br>en ontvangers                    | Woning in de<br>buurt van familie/<br>mantelzorg.<br>Soms<br>toegankelijk<br>(ontvangers)<br><br>Mantelzorgunits | Urgentie, is<br>geregeld.                                                    | Nee.                                                                                                                              | Nee, geen aparte<br>woningen.<br><br>Optie is het<br>opstellen van<br>regels voor (pre)<br>mantelzorg-<br>woningen.                     |
| Mensen met<br>lichamelijke<br>beperking            | Toegankelijke<br>woning                                                                                          | Urgentie én<br>toewijzing via<br>WMO                                         |                                                                                                                                   | Ja, op kleine<br>schaal. Voorstel:<br>WMO-woningen<br>opnemen in<br>projecten met<br>sociale<br>huurwoningen<br>nabij<br>voorzieningen. |
| Mensen met<br>verstandelijke<br>beperking          | Woonvormen,<br>instellingen                                                                                      | Aanbod<br>zorginstellingen<br>voor Zeist<br>voldoende                        | Ja, in plannen<br>Eikenstein (10<br>woningen<br>Abrona)                                                                           | Nee                                                                                                                                     |
| Mensen met<br>zintuigelijke<br>beperking           | Nabij<br>voorzieningen.                                                                                          |                                                                              |                                                                                                                                   | Nee                                                                                                                                     |
| Mensen met<br>psychische<br>kwetsbaarheid          | Divers,<br>intramuraal en<br>extramuraal                                                                         | Intramuraal<br>voldoende,<br>begeleid<br>wonen in de<br>wijk nog niet.       | Ja, in plannen<br>Eikenstein (10<br>woningen<br>Kwintes) + 15<br>met 24 uren<br>zorg.<br>Kerckebosch<br>(Kwintes): 24<br>woningen | Ja, in<br>tussenvorm en<br>gemixt met<br>reguliere<br>woningen.                                                                         |
| Uitstromers uit<br>detentie en<br>forensische zorg | Reguliere<br>sociale<br>huurwoning                                                                               | Via Beter<br>Wonen                                                           |                                                                                                                                   | Nee                                                                                                                                     |
| Uitstromers uit<br>maatschappelijke<br>opvang      | Reguliere<br>sociale<br>huurwoning                                                                               | Via Beter<br>Wonen                                                           |                                                                                                                                   | Ja, in<br>tussenvorm en<br>gemixt met<br>reguliere<br>woningen.                                                                         |
| Uitstromers uit<br>jeugdzorg                       | Begeleid of<br>zelfstandig,<br>kamers of studio                                                                  | Kamers met<br>aandacht,<br>Onder de<br>Pannen                                | Doorstroom-<br>locaties                                                                                                           | Ja,<br>kamertraining/<br>studio's.                                                                                                      |
| Uitstromers uit<br>de<br>vrouwenopvang             | Reguliere<br>sociale<br>huurwoning                                                                               | Via Beter<br>Wonen                                                           |                                                                                                                                   | Nee                                                                                                                                     |

**Tabel: nieuwbouwprojecten specifiek voor ouderen**

| <b>Locatie</b>            | <b>Type woning / zorg</b>                | <b>Aantal</b>                      |
|---------------------------|------------------------------------------|------------------------------------|
| Amandelhof Habion         | Zorgappartementen                        | 40 woningen (naast 140 vervanging) |
| Eikenstein                | Seniorenwoningen                         | 20                                 |
| De Grift                  | Toegankelijke sociale huurwoningen (65+) | 22                                 |
| Lindenhorst               | Woningen voor mensen met dementie        | 36                                 |
| Gemeentewerf / Knarrenhof | Geclusterd wonen                         | 60                                 |
| Villa Stenia              | Zorgeenheden intramuraal, dure huur      | 78                                 |
| Biltseweg 8               | Zorgappartementen                        | 8                                  |
| Paltzerweg Den Dolder     | Zorgwoningen                             | 120                                |

# 14 Bijlage 5: Begrippenlijst

## Zorgtermen

- **VG:** Verstandelijk Gehandicapt.
- **LG:** Lichamelijk Gehandicapt.
- **ZG:** Zintuigelijke Gehandicapt.
- **Wmo:** Wet Maatschappelijke Ondersteuning.
- **Wlz:** Wet Langdurige Zorg.

## Woningbouwplannen

- **Harde plannen:** Bij harde plancapaciteit zijn de procedures doorlopen en bestemmingsplannen gewijzigd waardoor woningbouw vlot van start kan.
- **Zachte plannen:** Bij zachte plancapaciteit gaat het om gebied dat geschikt is voor woningbouw maar waar procedures nog niet zijn gestart.

## Woonvormen voor ouderen

- **Reguliere woningen** zijn 'gewone', niet-geclusterde woningen. Het gaat hierbij zowel om gezinswoningen als om appartementen of studio's waar ook mensen zonder zorgvraag kunnen wonen.
- **Nultredenwoningen** zijn woningen die geschikt zijn voor ouderen of andere zorgvragers met een (lichte) lichamelijke beperking. De woning is zowel intern als extern toegankelijk. Dat betekent dat de woning te bereiken is zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken (intern toegankelijk).
- **Geclusterd wonen** is een woonvorm voor ouderen die deel uitmaken van een complex of groep woningen (minimaal 10) die speciaal bestemd zijn voor ouderen. De woningen zijn levensloopgeschikt (ze voldoen aan dezelfde kenmerken als nultredenwoningen). De inrichting van het complex is bij voorkeur dementievriendelijk en gericht op sociaal contact en gemeenschapsgevoel. Er is een ontmoetingsruimte inpandig of in de directe nabijheid (op rollatorafstand, < 400 meter<sup>1</sup>).
- **Zorggeschikte woningen / Woonzorgcentrum** zijn zelfstandige woningen in een geclusterde woonvorm die zo ingericht zijn dat hier goed verpleegzorg geleverd kan worden. Zorggeschikte woningen gelden als alternatief voor traditionele verpleeghuisplekken. Ze zijn rolstoel- of rollatorgeschikt, met voldoende ruimte bij de entree, in de toiletruimte en in de badkamer<sup>1</sup>. Ze kunnen onderdeel zijn van een complex waar alle bewoners gebruik maken van Wlz-zorg (bijvoorbeeld traditionele verpleeghuisplekken, woonzorgcentrum of een kleine woonvorm voor mensen met dementie), maar ook van een geclusterde woonvorm waar ook mensen zonder Wlz-indicatie wonen.

## Woonconcepten binnen geclusterd wonen voor ouderen

- **Serviceflat:** Levensloopbestendige appartementen met (verplicht af te nemen) pakket aan zorg / diensten met betrekking tot comfort en ondersteuning (zoals videodeurbel, schoonmaakservice, medicijnen-bezorgdienst).
- **Seniorencomplex:** Appartementencomplex met levensloopbestendige woningen zonder verplicht af te nemen pakket aan zorg / diensten.
- **Aanleunwoning (app):** Levensloopbestendige appartementen direct aangrenzend bij een woonzorgcentrum. Alleen toegankelijk voor mensen die zorg aan huis nodig hebben (Zvw of Wlz-indicatie).
- **Levensloopbestendige woningen (ggb):** Zelfstandige, levensloopbestendige woningen die niet binnen een (appartementen-) complex vallen. Voorbeelden hiervan zijn: (patio)bungalows, rijtjeswoningen of losstaande woningen.

- **Luxe levensloopbestendige appartementen:** Modern appartementencomplex met levensloopbestendige appartementen met hoge woonkwaliteit; vaak met uitgebreide buitenruimte rondom het complex.
- **Hofjeswonen**
  - Grondgebonden: Woonvormen waarbij ouderen zelfstandig wonen rondom een hofje/omsloten binnentuin. Alle voordeuren zijn op de begane grond.
  - Appartement: Woonvorm met meerdere woonlagen, waarbij ouderen zelfstandig wonen rondom een hofje/omsloten binnentuin.

## Definitie (al dan niet) geschikte woning

- **Geschikte woning:** woning die geschikt is voor ouderen of andere zorgvragers met een (lichte) lichamelijke beperking. De woning is zowel intern als extern toegankelijk. Dat houdt in dat je de woning kunt bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk).
- Hiervoor wordt ook de term 'nultredenwoning' gebruikt.
- **Geschikt te maken woning:** reguliere woning die nu (vermoedelijk) nog niet zonder traplopen toe- en doorgankelijk zijn, maar waarbij deze situatie wel is te creëren. Dit bijvoorbeeld door de woning anders in te delen, de badkamer aan te passen of een traplift te plaatsen.
- **Niet-geschikte woning:** reguliere woning die niet of alleen met een ingrijpende renovatie geschikt te maken is voor ouderen of andere zorgvragers met een (lichte) lichamelijke beperking.

## Woonvormen voor mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking, of met een psychiatrische aandoening

- **Geclusterd wonen:** Woonvorm waarbij de bewoner een eigen appartement of studio heeft met voorzieningen, maar ook met een ontmoetingsruimte in of bij het pand. Betreft zowel groepswonen als het wonen in geclusterde appartementen, waarbij begeleiding 24-uur aanwezig kan zijn of 24-uur oproepbaar is.
- **Gespikkeld wonen:** wonen in een reguliere, niet-geclusterde woning in de nabijheid van een woonvorm waarvandaan zorg en begeleiding geboden kan worden.

# 15 Bijlage 6: Vragenlijst inwonersenquête

## Introductie enquête 'Wonen en zorg in Zeist'

De gemeente Zeist is bezig met het opstellen van een Woonzorgvisie. Deze visie gaat over het huisvesten van inwoners die extra aandacht verdienen op de woningmarkt. Het gaat om inwoners die naast een woonvraag ook een zorg en/of ondersteuningsbehoefte hebben en inwoners die extra hulp nodig hebben bij het vinden van een woning. Naast het voorzien in de woon- en ondersteuningsbehoefte van onze inwoners, vinden we het ook belangrijk dat de woonomgeving toegankelijk en uitnodigend is voor iedereen om zelfstandig te bewegen en anderen te ontmoeten. Graag stellen wij u enkele vragen over uw leefsituatie en uw mening over voorzieningen in onze gemeente.

- Vertrouwelijkheid persoonsgegevens.

Leeftijd

- Open vraag

Hoe is uw huishouden samengesteld?

- Alleenstaand
- Alleenstaande ouder met thuiswonend(e) kind(eren)
- Paar zonder thuiswonend(e) kind(eren)
- Paar met thuiswonend(e) kind(eren)
- Anders, namelijk...

Ontvangt u zorg en/of ondersteuning thuis? (meerkeuze) --> meerdere antwoorden mogelijk

- Ja, ik ontvang zorg aan huis (denk aan hulp bij opstaan uit bed en douchen, wondverzorging, medicatietoediening etc. )
- Ja, ik ontvang ondersteuning aan huis (denk aan hulp bij het huishouden, administratie, onderhouden sociale contacten etc.)
- Ja, ik ontvang mantelzorg van familie/vrienden/buren etc.
- Nee, ik ontvang geen van bovenstaande

In wat voor soort woning woont u?

- Rijwoning
- Twee-onder-een-kapwoning
- Vrijstaande woning
- Appartement met lift
- Appartement zonder lift
- Een woning met alles op dezelfde verdieping (zoals een bungalow of patiowoning)
- Woonwagen en/of woonwagenstandplaats
- Anders, namelijk...

Is uw woning aangepast/toegankelijk? (Bijv. geheel gelijkvloers, geen drempels, een traplift, steunhendels, lage aanrechten, bredere doorgangen)

- Ja, namelijk: ...
- Nee

Sluit de woning voldoende aan bij uw woonbehoeften?

<Helemaal niet - Onvoldoende - Voldoende - Helemaal wel>

Als onvoldoende/helemaal niet:

- Om welke reden sluit uw woning onvoldoende aan bij uw woonbehoeften?
  - Ik wil groter wonen
  - Ik wil kleiner wonen
  - Toegankelijkheid van de woning
  - Kwaliteit van de woning
  - Het energieverbruik van de woning
  - De locatie van de woning
  - Ik wil huren in plaats van kopen
  - Ik wil kopen in plaats van huren
  - Anders, namelijk...
- Is er aanbod van woningen beschikbaar die wel aansluiten bij uw woonbehoeften?
  - Ja
  - Nee
  - Weet ik niet
- Om welke reden bent nu niet verhuisd naar een woning die beter aansluit bij uw woonbehoeften?
  - Ik kan zo'n woning niet bekostigen
  - Ik ga er dan op achteruit qua prijs/kwaliteit verhouding
  - Er is onvoldoende aanbod van dit type woning
  - Verhuizen is een grote drempel
  - Ik ben gebonden aan deze specifieke locatie (sociale redenen, werk/studie, zorgvraag)
  - Anders, namelijk...

In welke plaats woont u?

- Zeist
  - Zeist-Oost (omgeving Hoge Dennen, Kerckebosch)
  - Zeist-West (omgeving Couwenhoven, Brugakker, Crosestein, De Clomp, Nijenheim, Vogelwijk, Griffenstein)
  - Zeist-Noord (omgeving Componistenbuurt, Dijnselburg, Patijnpark, Verzetswijk, Vollenhove, Staatsliedenkwartier)
  - Zeist-Centrum (omgeving centrum, Lyceumkwartier, Slot)
- Austerlitz
- Bosch en Duin
- Den Dolder
- Huis ter Heide

Omschrijf uw dorp of buurt in 3 woorden

- Open vraag

Wat vindt u het belangrijkste aan de omgeving waar u woont? (1 kiezen).

- in de buurt van sociale netwerk (familie/vrienden)
- voorzieningen (winkels/school/ontmoetingsplekken)
- groen/natuur
- afstand tot werk

- de sfeer

Wat mag van u meer aandacht krijgen als het gaat om wonen met zorg in Zeist (Denk bijv. aan woningaanbod geschikte woningen, toegankelijkheid omgeving, ontmoetingsplekken in de buurt etc.)  
(Open vraag)

Stellingen (helemaal niet <-> helemaal wel)

- Ik kan steun vinden bij de mensen in mijn omgeving
- Mensen uit mijn buurt vragen mij om hulp
- Mijn woning en woongebouw zijn voor mij geschikt als ik minder mobiel word
- Ik voel me thuis in mijn buurt
- Ik voel me veilig in mijn buurt
- Ik kan mij gemakkelijk bewegen in mijn buurt
- Mijn buurt is toegankelijk voor mensen met een lichamelijke beperking
- Met betrekking tot wonen en zorg voel ik mij voorbereid op de toekomst.

Waar ontmoet u vaak andere mensen in uw vrije tijd?

- De supermarkt, markt of het winkelcentrum
- Op de sport- of hobbyclub
- De ontmoetingsruimte in mijn buurt
- De bibliotheek
- Lokaal café
- Kerk, moskee of verenigingsgebouw
- Park, bos, buitenruimte
- Anders, namelijk...

### **Afsluiting**

- Tips, ideeën of algemene opmerkingen
- Mogen we u benaderen voor vervolgonderzoek op dit thema. Mailadres achterlaten.  
Toestemming aanvinken.
- Dankwoord voor medewerking



## 16 Bijlage 7: Koersnotitie

Wordt toegevoegd in pdf-versie.

**Austerlitz • Bosch en Duin • Den Dolder • Huis ter Heide • Zeist**

**Gemeente Zeist**

Het Rond 1, Zeist  
Postbus 513, 3700 AM Zeist  
Telefoon 14 030

E-mail: [zeist@zeist.nl](mailto:zeist@zeist.nl)  
Website: [www.zeist.nl](http://www.zeist.nl)

