



Seniorenbeleid

Brederode Wonen is een corporatie die zich inzet voor huurders en woningzoekenden van alle leeftijden. Waarom dan een apart beleid voor senioren? Omdat wij niet voorbij kunnen en willen gaan aan het feit dat een groot deel van onze huurders een AOW-gerechtigde leeftijd heeft. Nu al is dit aandeel aanzienlijk hoger dan het landelijk gemiddelde laat zien en de verwachting is dat de trend van vergrijzing zich zal voortzetten. En hoewel er zeker veel senioren vitaal en zelfstandig zijn en eventuele problemen ook later inzetten dan vroeger, is het een feit dat de behoeften op het gebied van wonen en voorzieningen (zowel wenselijk als noodzakelijk) veranderen met het stijgen van de leeftijd.

Bovendien moeten, als gevolg van de decentralisatie van de AWBZ en het afschaffen van het verzorgingshuis voor de 'lichte' zorgdoelgroepen, meer senioren langer zelfstandig blijven wonen. Dit heeft gevolgen voor de vraag naar geschikte woningen.

Met de maatregelen in dit beleid willen wij een bijdrage te leveren aan realisatie van de volgende doelen:

- Senioren wonen prettig en veilig;
- Senioren weten welke mogelijkheden er zijn wat betreft aanpassingen in hun huidige woning om zelfstandig te blijven wonen;
- Senioren die een eengezinswoning bewonen, weten welke mogelijkheden er zijn om door te stromen naar een voor senioren geschikt appartement;
- De juiste doelgroep in de juiste woning.

Doelgroep

Allereerst is er de vraag wie wij tot de doelgroep rekenen. Soms rekent men bijvoorbeeld huurders van 55 jaar en ouder al tot de doelgroep senioren. Dit sluit echter niet aan bij de huidige realiteit dat 55 jarigen voor het merendeel ook de komende 10 jaar nog werkzaam zijn en bovendien een actief sociaal leven hebben. Een ander uiterste wordt gehanteerd door onze collega's in de regio (Velsen en Haarlem). Daar rekent men namelijk pas bewoners vanaf 75 jaar tot de doelgroep. Dit vinden wij te beperkt. Brederode Wonen kiest er bewust voor om het seniorenbeleid te bestemmen voor huurders van 65 jaar en ouder. Voor zover mogelijk zullen we in ons seniorenbeleid en in de praktijk rekening houden met de wensen van de senioren van de (nabije) toekomst, de huidige 55-65 jarigen.

Wonen: wens en behoefte

Uiteraard hebben we niet te maken met een dermate homogene doelgroep dat we kunnen stellen dat alle senioren dezelfde wensen en behoeften hebben. Wel kunnen we aan de hand van onderzoek en ervaring een aantal kenmerken van het wonen benoemen die belangrijk zijn voor ouderen. Zo vindt men het vaak fijn of zelfs een vereiste om in de eigen, vertrouwde omgeving en buurt te blijven wonen. Daarnaast zijn natuurlijk toegankelijkheid van de woning en bewegingsvrijheid binnen de woning essentieel.

Kenmerken seniorenwoning

Om als seniorenwoning gelabeld te worden heeft Brederode Wonen de volgende kenmerken geformuleerd:

- De woning **moet** dicht bij voorzieningen zijn (max. 500 meter)
- De woning **moet** geschikt zijn voor (evt.) fysieke beperkingen. Dat houdt in dat de woning in ieder geval gelijkvloers en – indien op een verdieping – lift ontsloten dient te zijn.
- **Bij voorkeur** is zorg dichtbij (max. 500 meter)

- **Bij voorkeur** is er sprake van een levensloopbestendige wijk wat betreft toegankelijkheid van straat en stoep met rolstoel en rollator.

Voor nieuwbouwwoningen zijn de voorwaarden uiteraard nog scherper te formuleren. De woning moet bijvoorbeeld bij voorkeur 3 kamers hebben en minimaal 60 m² groot zijn.

Wat bieden wij onze senioren

Een deel van dit seniorenbeleid bevat maatregelen die direct op de huurders gericht zijn, een ander deel betreft maatregelen die in eerste instantie op de woningen gericht zijn. Die laatste maatregelen komen later aan bod.

Informatie, Maatwerk en WonenPlus-abonnement

De maatregelen die wij in dit kader direct op de doelgroep richten, bestaan in eerste instantie uit het voorzien in goede informatie over een aantal essentiële onderwerpen; veiligheid van de woning, de toegang tot voorzieningen en het voorkomen of bestrijden van (dreigende) eenzaamheid.

Veilig wonen

De bekendheid van senioren met het adequaat beveiligen van hun woning kan vergroot worden door goede voorlichting over zowel brandveiligheid als over het voorkomen van inbraak. Niet alleen neemt de veiligheid daarmee toe, ook het gevoel van veiligheid neemt toe. De video-installaties die we in onze seniorencomplexen hebben geïnstalleerd, zijn daar een goed voorbeeld van.

Communicatie over voorzieningen

Er zijn veel voorzieningen voor wonen, welzijn en zorg, maar die zijn niet altijd even bekend bij de doelgroep die het nodig heeft. Brederode Wonen heeft een seniorenfolder ontwikkeld, waarop alle contactgegevens van betrokken maatschappelijke organisaties in de gemeentes te vinden zijn. Deze folder wordt verspreid bij o.a. huisbezoeken.

Preventie van eenzaamheid

Senioren zijn in het bijzonder kwetsbaar voor eenzaamheid door een afnemende gezondheid en/of een kleiner wordende kring van sociale contacten. Via Brederode kunnen huurders een abonnement op WonenPlus nemen (zie hieronder). Voor de aanvullende diensten en activiteiten die door WonenPlus worden georganiseerd, waaronder gezamenlijk maaltijden op diverse locaties, dient men wel een, weliswaar geringe, eigen bijdrage te betalen.

WonenPlus-abonnement

Ouderen hebben soms extra ondersteuning nodig om zelfstandig te kunnen blijven wonen. In Velsen en Bloemendaal biedt Wonen Plus deze hulp. Iedere huurder geven wij vanaf het 65ste jaar een gratis klusabonnement op Wonen Plus. Voor andere diensten van WonenPlus kunnen huurders een aanvullend abonnement nemen of deze apart afnemen.

Maatwerk

Met onze relatief kleine huurdersbestand en onze kleine, laagdrempelige werkorganisatie zijn wij in staat om maatwerk te bieden. We luisteren naar onze huurders en kunnen, zonder dat er sprake is van willekeur, individuele gevallen met oplossingen op maat tegemoet komen.

Senioren kunnen aangeven waar zij – op termijn – naartoe zouden willen verhuizen. Indien er op die locatie een woning muteert, kan middels maatwerk een match worden gemaakt. Ook is de hieronder beschreven seniorencheck een vorm van maatwerk.

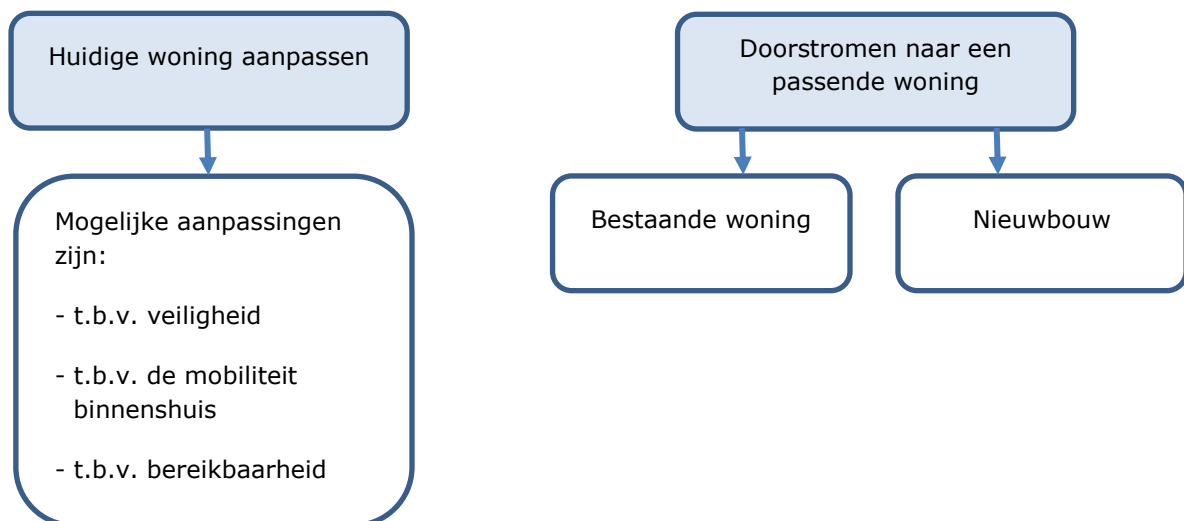
Seniorencheck

Brederode Wonen biedt senioren een zogenoemde 'seniorencheck'. Dit houdt in dat twee medewerkers van Brederode Wonen, een opzichter en de medewerker sociaal beheer, de woning samen met de huurder doorlopen op veiligheid en comfort. Waar mogelijk wordt direct opdracht gegeven voor de nodige aanpassingen en/of reparaties. Daarnaast wordt de huurder middels een persoonlijk gesprek geïnformeerd over de mogelijkheden om – op termijn – te verhuizen. De eventuele woonwensen van de huurder (buurt, omgeving etc.) worden geïnventariseerd. Bovendien geeft de seniorencheck een goede aanleiding voor direct contact met de huurders, waarmee er zicht komt op de woon- en leefsituatie van de bewoner(s). Dit kan dan ook aanleiding zijn om de bewoner in contact te brengen met zorg- en/of welzijnsinstanties ingeval van bijvoorbeeld eenzaamheid, medische problemen of vervuiling.

Huurders vanaf 85 jaar die niet in een seniorenwoning wonen, worden door Brederode Wonen actief benaderd met het aanbod van een seniorencheck. Dat gebeurt door het ieder jaar benaderen van de huurders die in het voorgaande jaar 85 zijn geworden.

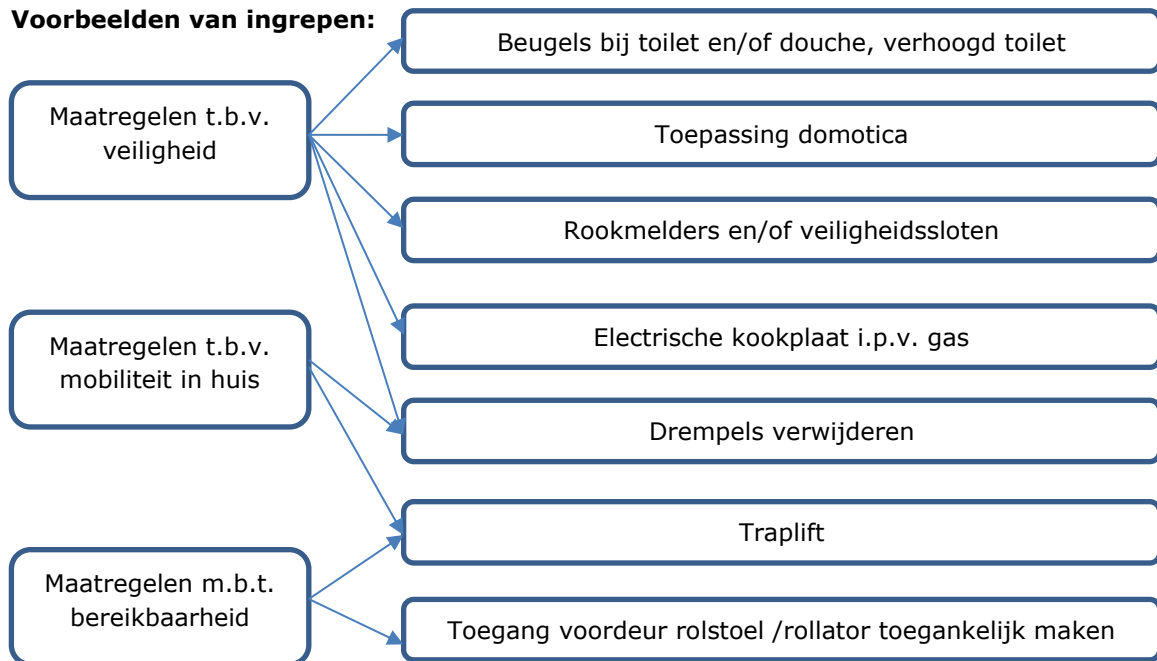
Geschikte woningen

Om goed, prettig en veilig te kunnen wonen, zijn er geschikte woningen nodig. Als de huidige woning – nu of op termijn - niet geschikt of niet passend is, zijn er kortgezegd 2 opties:



Huidige woning aanpassen

Vanwege de geringe verhuismobiliteit van ouderen en de gehechtheid aan de huidige woning is er sprake van een aanpassingsopgave ten aanzien van het huidige bezit. Die aanpassingen variëren van klein tot ingrijpend. In sommige gevallen zijn de aangebrachte voorzieningen tijdelijk, in andere gevallen permanent. Een en ander is afhankelijk van de betreffende woning (wat zijn de mogelijke, duurzame oplossingen) en van de betreffende bewoner (wat zijn, gezien de situatie van de bewoner(s), wenselijke aanpassingen en wat zijn noodzakelijke ingrepen). De hieronder genoemde voorbeelden van ingrepen worden door verschillende instanties uitgevoerd en ook de kosten ervan worden (deels) in een aantal gevallen door andere instanties gedragen.



Het toepassen van de hiervoor genoemde (voorbeeld)maatregelen leidt er slechts toe dat de huidige huurder beter langer zelfstandig kan blijven wonen in de betreffende woning, en leidt expliciet niet tot labeling van de woning als seniorenwoning. Daarvoor zijn ingrijpendere en permanentere aanpassingen nodig.

Opplussen van woningen

Het opplussen van het (eigen) woningbezit houdt in dat een woning op tijd wordt aangepast voor de toekomst (voordat de bewoner mogelijk fysieke belemmeringen gaat ondervinden), zodat senioren zo lang mogelijk in hun eigen woning kunnen blijven wonen. Het opplussen van woningen vindt niet standaard plaats. In het huidige bezit is maar een beperkt aantal woningen hiervoor geschikt. Vooral nog is dit voor Brederode een kwestie van individueel maatwerk en wordt er niet complexmatig 'opgeplust'.

WMO

Afhankelijk van de persoonlijke situatie hebben bewoners mogelijk recht op ondersteuning van de gemeente. Daarbij valt te denken aan hulp in de huishouding, aanpassingen aan de woning, vervoersmogelijkheden of voorzieningen op het gebied van dagbesteding. Dit is geregeld in de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Voor hulp in het kader van de Wmo betaalt men altijd een eigen bijdrage. Ook gaat het alleen om ondersteuning zónder medisch karakter. Brederode Wonen wordt – als eigenaar van de woning – graag gekend in de aanpassingen die men in het kader van de Wmo in of aan de woning aanbrengt. Op die manier kunnen wij goed in beeld krijgen welke van onze woningen in principe geschikt zijn voor een bepaalde doelgroep. Met de gemeenten maken wij afspraken over hoe na vertrek van de betreffende huurder wordt omgegaan met vanuit de Wmo bekostigde voorzieningen in de woning.

Doorstromen naar een passende woning

De juiste doelgroep in de juiste woning. Dat zou het streven naar 'betaalbaar wonen voor iedereen' een stuk sneller haalbaar maken. Doorstroming is noodzakelijk om woningen beschikbaar te krijgen voor de doelgroep. Daarom moeten we zorgen voor passende doorstroommogelijkheden, om te beginnen voor senioren. Het moet voor hen aantrekkelijk zijn om een stap te maken naar een woonvorm die rekening houdt met een beperktere mobiliteit. Dit betekent dat er passende woningen moeten zijn én dat wij onze oudere huurders tijdig informeren over de mogelijkheden om

te verhuizen en over het belang dat zij hebben bij preventieve inschrijving als woningzoekende. We passen **maatwerk** toe om senioren te ondersteunen als zij naar een beter passende woning willen of moeten verhuizen.

Uitbreiding aantal seniorenwoningen

Het vergroten van de voorraad toegankelijke appartementen kan een verhuisketen op gang brengen, die voor een ieder een duurzame oplossing is die past bij de huidige of toekomstige woonsituatie. Want het vrijkomen van woningen, vergroot de beschikbaarheid voor jongere woningzoekenden. Uitbreiding van het aantal seniorenwoningen kan door transitie van bestaand bezit tot seniorenwoning, maar aangezien de aanpasbaarheid van ons huidige bezit niet groot is, zal de uitbreiding van het aantal geschikte seniorenwoningen voornamelijk door nieuwbouw gerealiseerd moeten worden. Bij nieuwbouw richt Brederode Wonen zich dan ook in eerste instantie op het toevoegen van levensloopbestendige woningen, geschikt voor 1- en 2persoonshuishoudens. Als ervoor gekozen wordt om (ook) voor ouderen te bouwen, dan ligt het voor de hand – gezien de gehechtheid van ouderen aan hun woonbuurt - daarvoor ruimte in bestaande buurten te vinden. Dit zou hun verhuigeneigheid kunnen bevorderen.

Stimuleringsregeling doorstroming

De volgende stap in de wooncarrière zet men niet zomaar. Dat geldt ook – of misschien wel juist – voor senioren. De huidige woning wordt vaak al lange tijd door hen bewoond en bovendien ligt het in de lijn der verwachting dat deze stap de laatste in die wooncarrière is. Zij dienen daarom tot deze beweging gestimuleerd en verleid te worden. Verhuizen moet aantrekkelijk zijn. Dat betekent dat niet alleen de voordelen bekend moeten zijn, maar ook dat op zijn minst de obstakels en belemmeringen die zich bij een dergelijke stap voordoen, moeten worden weggenomen.

Belemmeringen voor doorstroming (individueel) zijn:

- Te grote huursprong
- Opzien tegen verhuizing
- Huidige woning moeten terugbrengen in oude staat

In veel gevallen kunnen - één of meerdere van - deze belemmeringen worden weggenomen.

Huurmatiging

Als iemand al heel lang in een eengezinswoning woont, waardoor de huur maar beperkt gestegen is, is de huursprong naar een andere woning vaak heel groot. Huurders zien daardoor vaak af van verhuizen en blijven zitten. Meer huur betalen voor een kleinere woning voelt voor de meeste huurders niet goed. Om deze belemmering weg te nemen, past Brederode Wonen onder bepaalde voorwaarden huurmatiging toe.

Voorwaarden

Om voor huurmatiging in aanmerking te komen moet aan *alle* onderstaande voorwaarden worden voldaan.

- De huurder valt onder de doelgroep 'senioren'
- De huurder verlaat een voor een gezin geschikte woning
- De huurmatiging is afhankelijk van de inkomenssituatie -> als huurder recht heeft op huurtoeslag, komt men netto op dezelfde maandlasten (excl. servicekosten) uit.
- Huurders met een inkomen boven de sociale huurgrens kunnen binnen de 10% in aanmerking komen voor een seniorenappartement. Zij krijgen geen huurmatiging.

Woning achterlaten

Senioren die vanuit een eengezinswoning gaan verhuizen naar een seniorenappartement, zien vaak op tegen het moeten opruimen en leeghalen van de oude woning. Om dit obstakel weg te nemen hebben we besloten *dat de woning in de huidige staat opgeleverd mag worden**. De kosten hiervan

zijn dermate laag dat Brederode zich deze uitzondering op het algemene beleid voor deze groep kan permitteren.

*tenzij sprake is van onbehoorlijke bewoning / bewust aangebrachte schade. Dit ter beoordeling aan Brederode Wonen.

Voorwaarden

Om voor deze uitzondering op het reguliere verhuisbeleid in aanmerking te komen, moet aan onderstaande voorwaarden worden voldaan.

- De huurder behoort tot de doelgroep 'senioren'
- De huurder laat een voor een gezin geschikte woning achter

Hulp

Senioren krijgen een (klus)abonnement bij WonenPlus aangeboden door Brederode Wonen. WonenPlus kan *daarnaast* zowel in Bloemendaal als Velsen – tegen een kleine vergoeding - bijdragen aan:

- Administratieve hulp bij verhuizen
- Opruimcoach
- Hulp bij de verhuizing
- Tips voor verhuizing

Van deze diensten kan ieder lid van WonenPlus gebruik maken. In geval van verhuizing naar een seniorenwoning neemt Brederode Wonen de kosten van bovenstaande diensten van WonenPlus voor haar rekening.