



Aan Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Houten

Betreft: Gevraagd advies over ontwikkeling Tuibrug 4

Datum: 9 februari 2024, tekstuele bijstelling 5 april 2024

Geacht college,

U heeft ons gevraagd op korte termijn advies uit te brengen over de voorgenomen ontwikkeling van een complex voor wonen en zorg op Tuibrug 4. De aanleiding voor dit advies is het verzoek uit de raad om bij de beantwoording van vragen over deze en soortgelijke ontwikkelingen de ASD om advies te vragen.

We realiseren ons ook dat we hier te maken hebben met twee rationaliteiten: die van Ruimte met projectontwikkeling en die van het Sociale Domein met eigen kernwaarden. Dat maakt het soms lastig, maar tegelijk zien we het als uitdaging (en onontkoombaar) om deze twee domeinen nu en in de toekomst functioneel op elkaar te betrekken.

De ontwikkeling Tuibrug 4 heeft veel reacties en vragen opgeroepen. Om tot ons advies te komen hebben we daarom nog eens goed onze achterban binnen en buiten de ASD geraadpleegd. Dit heeft geleid tot een vijftal adviezen.

Wij geven eerst een korte opsomming van onze adviezen. Vervolgens schetsen wij de context van waaruit wij tot onze adviezen zijn gekomen, de kernvraag die wij graag positief beantwoord zien en de beperkingen t.a.v. de beschikbare informatie en het moment. Daarna beoordelen wij de ontwikkeling vanuit een zestal invalshoeken en geven daarop ons advies en tot slot een concluderende samenvatting.

#### **Advies 1**

Wees transparant over aanbieder en woonzorgconcept, ga open het gesprek met de samenleving aan, geef duidelijke en toegankelijke informatie over wat initiatiefnemer en gemeente beogen.

#### **Advies 2**

Maak duidelijk op welke wijze de voorgenomen ontwikkeling verbonden wordt met de samenleving en de wijk vanuit het perspectief van de bewoner-cliënt, de partner, de mantelzorger, de vrijwilliger, de buurtbewoner met een zorgvraag, de informele en professionele zorgverlener en een sociaal en fysiek duurzame leefomgeving.

#### **Advies 3**

Zorg dat de ontwikkeling in proces en resultaat verbonden is met de Houtense samenleving en een stimulerende en versterkende bijdrage levert aan de woonzorgstructuur in Houten ; zorg voor een voor Houtenaren aantrekkelijke en toegankelijke voorziening, maak Houtenaren deelgenoot in de ontwikkeling, maak de voorziening tot een deel van het geheel en een versterking van het beleid 'gezond ouder worden' en voer daarop als gemeente regie.

#### **Advies 4**

Maak duidelijk onder welk regime (integrale bekostiging van wonen en zorg, of gescheiden bekostiging van wonen en zorg) deze ontwikkeling valt en of het zorgkantoor daarmee instemt.



### **Advies 5**

Maak duidelijk en borg dat tenminste 30% van de eenheden toegankelijk en betaalbaar is voor mensen die afhankelijk zijn van sociale huur en tenminste 30% voor mensen met een middeninkomen.

### **Wonen en zorg in beweging, omslag in denken en doen**

De samenleving staat voor een grote opgave om de kwaliteit van wonen en zorg duurzaam te borgen. Daarvoor zijn ingrijpende keuzes nodig en een omslag in denken en handelen. De implicaties op de inrichting van het sociaal domein in organisatie, menskracht, financiën en inbedding in de samenleving zijn groot en vragen een actieve regie en sturing vanuit de overheid.

Op landelijk, regionaal en lokaal niveau is daarop nog veel in ontwikkeling: in bewustwording, beleid, samenwerking en concrete initiatieven.

In Houten is dat op beleidsniveau de ontwikkeling van de woonzorgvisie. Deze zal de richting en de kaders moeten aangeven voor de realisering van een duurzame inrichting van wonen en zorg in de Houtense samenleving.

Ondertussen dienen zich al wel kansen en initiatieven aan die nu, terwijl formele kaders nog in ontwikkeling zijn, om actie vragen, mede in het licht van de urgentie van de opgave. Dergelijke initiatieven kunnen een stimulans en inspiratie bieden voor de ontwikkeling van deze kaders en een vliegwiel vormen voor de realisering van een duurzaam woon-zorg-stelsel. Initiatieven kunnen deze ontwikkeling en realisering echter ook in de weg staan.

In het ongevraagd advies dat de ASD op 10 november 2023 aan het college heeft uitgebracht over de ontwikkeling van CMK in relatie tot wonen en zorg geeft de ASD een aantal praktische handvatten om met deze spanning tussen korte en lange termijn en initiatief en samenhang om te gaan.

### **De kernvraag**

De kernvraag voor de ASD is: op welke wijze en in welke mate zal de ontwikkeling Tuibrug 4 een positieve, stimulerende en inspirerende bijdrage leveren aan de ontwikkeling van een duurzame inrichting van wonen en zorg in de Houtense samenleving?

### **Moment en benadering**

Voor de ASD is het niet relevant dat deze vraag nu aan de orde komt bij het voorstel tot wijziging van een bestemmingsplan. De bestemmingswijziging vormt slechts de aanleiding.

De bestemmingswijziging biedt wel een handvat om te sturen. Hoe daarmee om te gaan is niet aan de ASD. Evenmin is het aan de ASD een oordeel te hebben over de gewenste ruimtelijk-functionele ontwikkeling van het onderhavige gebied Weteringhoek.

Vanuit de kernvraag is het voor de ASD relevant om vroegtijdig bij de ontwikkeling betrokken te worden, die direct of indirect te maken hebben met het sociale domein.

### **Vertrekpunt van de ASD**

De opdracht aan de ASD komt formeel voort uit de drie wetten, de Wet maatschappelijk ondersteuning, de Participatiewet en de Jeugdwet. De ASD richt zich vanuit die opdracht vooral op kwetsbare mensen. De mens en de samenleving laten zich echter niet uitsplitsen naar wetten en



regels, maar zij zijn een geheel. Dat is het vertrekpunt van de ASD, waarbij de wetten en regels dienstbaar zijn.

### **Wezenskenmerken van een duurzaam woon-zorg-stelsel**

Hoewel de woonzorgvisie nog in ontwikkeling is, tekenen zich op tal van vlakken, landelijk en lokaal de contouren af van de gewenste en ook noodzakelijke ontwikkeling van wonen en zorg. Er bestaat een grote mate van eenstemmigheid over de richting waarin het nieuwe woonzorglandschap zich moet ontwikkelen.

Kenmerken van dat woonzorglandschap zijn (zonder volledig te willen zijn):

- Zelf- en samenredzaamheid
- Eigen regie, verantwoordelijkheid
- Zo lang mogelijk zelfstandig wonen
- Steun en zorg uit de omgeving, dan pas professioneel
- Geclusterde woonvormen waarbij zorg aan elkaar wordt gegeven
- Institutionele scheiding van wonen en zorg (regelgeving, geldstromen)
- Extramuralisering
- Geclusterde voorzieningen voor intensieve zorg
- Voorzieningen verbonden met en ingebed in de buurt, dorp, wijk
- Dementievriendelijke woonvormen en woonomgeving

Op dit moment is het nog veel zoeken naar de vormen waarin en de wijze waarop dit alles geconcretiseerd en gerealiseerd moet worden en naar wie daarvoor aan zet is en de verantwoordelijkheid draagt. Al zijn er ook veel voorbeelden te noemen waarbij de slag al gemaakt wordt.

Concrete initiatieven van derden kunnen overigens helpen om de discussies scherp te stellen en tot keuzes en besluiten te komen, zowel t.a.v. wat gewenst is als t.a.v. wat niet gewenst is. Tegen bovengeschetste achtergrond heeft de ASD de ontwikkeling Tuibrug 4 beoordeeld en zijn adviezen geformuleerd.

### **Beperkte informatie, geen helderheid m.b.t. aanbieder en woonzorgconcept en rol gemeente**

De ASD baseert zich op de informatie die gegeven is bij het voorstel van de bestemmingswijziging en wat daaraan mondeling is toegevoegd tijdens de RTG- en raadsbehandeling en in het daaropvolgende overleg met de gemeente. Deze informatie was op het moment van het verzoek beperkt vanuit de fases van projectontwikkeling en op essentiële punten (op 9 febr.) voor de ASD onduidelijk.

Hoewel in de informatiestroom het steeds lijkt te gaan over de realisatie van een complex voor wonen met intensieve zorg voor dementerende ouderen, worden ook opties opgehouden voor totaal andere doelgroepen en vormen van wonen en zorg.

In dit advies gaan wij – afgaande op wat ook mondeling steeds naar voren wordt gebracht – uit van een complex van onzelfstandige wooneenheden voor ouderen met een intensieve zorgbehoefte. In de communicatie wordt steeds gezegd dat het om *intramurale* zorg gaat, maar wordt niet duidelijk wat hieronder nu precies wordt verstaan.

Een afgewogen advies kan beter gegeven worden als helder is: wie de aanbieder is, welk woonzorgconcept voor ogen staat, welke condities zijn meegegeven, wat de speelruimte nog is en wat de rol van de gemeente dan is in het hele proces. Laat partijen die uiteindelijk verantwoordelijk



zijn voor de voorziening, zich presenteren. Wees vooral helder welke kaders de gemeente aan de ontwikkelaar en de achterliggende partijen heeft meegegeven en hoe zij hierop regie voert. Voorkom dat je van de samenleving een carte blanche vraagt. Ons eerste advies aan het college en de betrokken partijen is dan ook:

### **Advies 1**

Wees transparant over aanbieder en woonzorgconcept, ga open het gesprek met de samenleving aan, geef duidelijke en toegankelijke informatie over wat initiatiefnemer en gemeente beogen..

### **Verbondenheid met en inbedding in de buurt en de wijk**

Deze verbondenheid en inbedding heeft een meervoudig perspectief vanuit:

- *de bewoner* van het complex: een thuis dat vertrouwd is en stimulerend en activerend werkt en waarin of waarbij ook levenspartners kunnen (blijven) wonen;
- *de sociale omgeving*: nabij en geïntegreerd met en betrokken bij de buurt, waardoor:
  - o buurtbewoners en mantelzorgers zich uitgenodigd voelen om zorg en ondersteuning te geven en
  - o buurtbewoners met een (nog) lichte zorgvraag zich uitgenodigd voelen van voorzieningen in het complex gebruik te maken en daardoor langer zelfstandig kunnen wonen;
- *de zorgverleners*: een basis om efficiënt en effectief binnen en buiten het complex van dienst te kunnen zijn en samen te werken op welzijn, ondersteuning en zorg

Deze verbondenheid en inbedding heeft dus betrekking op zowel de fysieke locatie in termen van ligging, situering, bereikbaarheid, toegankelijkheid, begaanbaarheid en aantrekkelijkheid, als de sociale situatie in termen van betrokkenheid, uitnodiging, wederkerigheid.

In Tuibrug 4 zien wij deze verbondenheid en inbedding (vooralsnog) niet of onvoldoende tot uitdrukking komen. De locatie en situatie biedt daartoe weinig of geen aanknopingspunten, lijkt weinig aantrekkelijk en ligt afgelegen en afgesneden van de 'bewoonde wereld'. De bestemming 'maatschappelijk' dwingt tot onzelfstandige wooneenheden, terwijl juist een combinatie van onzelfstandig (intensieve zorg) en zelfstandig (minder intensieve zorg) en flexibiliteit daartussen wenselijk is, ook om naasten de mogelijkheid te geven naasten te blijven tot de dood hen scheidt.

### **Advies 2**

Maak duidelijk op welke wijze de voorgenomen ontwikkeling verbonden wordt met de samenleving en de wijk vanuit het perspectief van de bewoner-cliënt, de partner, de mantelzorger, de vrijwilliger, de buurtbewoner met een zorgvraag, de informele en professionele zorgverlener en een sociaal en fysiek duurzame leefomgeving.

### **Verbinding met en betrokkenheid van de samenleving in Houten**

De voorgenomen ontwikkeling heeft een grote omvang (70-90 eenheden). Daarmee kan ze in een substantieel deel van de lokale woonzorgvraag voorzien en daarmee ook bijdragen aan de noodzakelijke doorstroming. Dit vraagt dan wel om een wervend, aantrekkelijk en voor iedereen in Houten toegankelijk complex, waarvoor Houtenaren een positieve keuze kunnen maken.

Deze kwaliteit betreft niet alleen het complex zelf, maar ook het ontwikkelingsproces: hoe maken we samen met de inwoners en organisaties in Houten hiervan de mooiste en aantrekkelijkste woonzorgvoorziening van Houten van?



In de derde plaats gaat het hier om de vraag hoe de ontwikkeling past in de lokale woonzorgstructuur en de richting waarin deze zich moet ontwikkelen. Voegt de ontwikkeling zich in het geheel, biedt deze een toegevoegde waarde, heeft deze een stimulerende werking, nodigt deze uit tot samenwerking? Of blijft het een opzichzelfstaande voorziening die los staat van de Houtense samenleving, vooral mensen van buiten aantrekt en concurreert op cliënten en personeel uit Houten en omgeving? De omvang is bovendien dermate groot dat deze voorziening gewenste ontwikkelingen bij de huidige zorgaanbieders kan doorkruisen.

In de vierde plaats gaat om de vraag of de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met het landelijke en regionale beleid op 'gezond ouder worden' en de daarover gemaakte afspraken (IZA). De wijkgerichte aanpak en de bevordering van de veerkracht van de ouderen en de wijken en de buurten vormen hierin belangrijke uitgangspunten.

De gemeente heeft op deze punten een belangrijke regierol. Die regie dient zijn basis te hebben in een met de samenleving ontwikkelde visie wonen en zorg in Houten. Die visie is nog in ontwikkeling, maar dat zou juist een reden moeten zijn om op incidentele ontwikkelingen die daarop vooruitlopen en waarbij sturingsmogelijkheden beperkt zijn, die regie actief te nemen en in samenspraak met de samenleving te ontwikkelen.

In de ontwikkeling van Tuibrug 4 zien wij (vooralsnog) deze verbinding met en betrokkenheid van de samenleving in Houten niet gerealiseerd worden. Evenmin herkennen wij in de ontwikkeling de lijnen die vanuit rijk en regio voor wonen en zorg zijn uitgezet.

### **Advies 3**

Zorg dat de ontwikkeling in proces en resultaat verbonden is met de Houtense samenleving en een stimulerende en versterkende bijdrage levert aan de woonzorgstructuur in Houten; zorg voor een voor Houtenaren aantrekkelijke en toegankelijke voorziening, maak Houtenaren deelgenoot in de ontwikkeling, maak de voorziening tot een deel van het geheel en een versterking van het beleid 'gezond ouder worden' en voer daarop als gemeente regie.

### **Scheiding van wonen en zorg, extramuralisering**

In de nadere informatie wordt gesproken over intramurale zorg. Ons is bij monde van wethouder Molenaar gezegd dat dit zelfs het laatste intramurale zorgcomplex zal zijn dat in Nederland gerealiseerd gaat worden. Het zou dan moeten gaan over een traditioneel, regulier verpleeghuis waarbij verblijf en alle vormen van zorg en behandeling integraal worden aangeboden en integraal uit de Wlz worden bekostigd.

Het (landelijk) beleid gaat echter uit van scheiding van wonen en zorg en extramuralisering. Nieuwe voorzieningen voor (zeer) intensieve (Wlz-)zorg zijn niet intramuraal. Dit betekent dat de Wlz/het zorgkantoor wonen en zorg niet meer integraal bekostigt, maar uitsluitend voor het zorgdeel. Bewoners moeten zelf de huisvesting en servicekosten betalen, naast een inkomensafhankelijke eigen bijdrage voor de verleende zorg. Voor de huur kan afhankelijk van inkomen huurtoeslag worden ontvangen. Aandachtspunt hierbij is of dat recht ook bestaat bij onzelfstandige wooneenheden.

Voor ons is niet duidelijk of het bij Tuibrug 4 gaat om een traditionele intramurale voorziening, dus een regulier verpleeghuis waarbij het verblijf en alle vormen van zorg en behandeling integraal worden aangeboden en integraal uit de Wlz worden bekostigd, of om een woon-zorg-voorziening waarbij wonen en zorg zijn gescheiden en bewoners huur en servicekosten moeten betalen naast een eigen bijdrage voor de zorg.



Ons is ook niet duidelijk of het zorgkantoor met een intramurale voorziening zal instemmen. Heeft de gemeente daarover bij het zorgkantoor informatie ingewonnen?

#### **Advies 4**

Maak duidelijk onder welk regime (integrale bekostiging van wonen en zorg, of gescheiden bekostiging van wonen en zorg) deze ontwikkeling valt en of het zorgkantoor daarmee instemt.

#### **Toegankelijkheid en betaalbaarheid voor alle Houtenaren**

In het verlengde van de bekostigingsvraag ligt de vraag voor wie dit complex straks betaalbaar en daarmee toegankelijk is. Uitgaande van de scheiding tussen wonen en zorg is de vraag of huren en servicekosten betaalbaar zijn voor mensen met een laag inkomen en weinig eigen vermogen.

In een complex met een omvang als deze dient het uitgangspunt te zijn dat het betaalbaar is voor alle lagen uit de Houtense samenleving. Een uitgangspunt dat ten minste 30% betaalbaar is voor mensen die afhankelijk zijn van sociale huur en een gelijk aandeel voor mensen met een middeninkomen ligt dan in de lijn. Een belangrijk aandachtspunt daarbij is of er recht op huurtoeslag bestaat.

#### **Advies 5**

Maak duidelijk en borg dat tenminste 30% van de eenheden toegankelijk en betaalbaar is voor mensen die afhankelijk zijn van sociale huur en tenminste 30% voor mensen met een middeninkomen

#### **Intrinsieke motivatie en ambitie voor wonen en zorg**

De ASD is bepaald niet tegen ondernemerschap in wonen en zorg. Die ondernemingen moeten ook kunnen renderen. Maar wij verwachten wel dat dat ondernemerschap uitgaat van een intrinsieke motivatie en ambitie voor wonen en zorg waarin de mens en de samenleving centraal staan.

Daarmee ontstaat vertrouwen.

Deze passie proeven wij vooralsnog niet, noch het ondernemerschap om tot vernieuwing te komen, maar hopen van harte dat dit alsnog zal komen.

#### **Tot slot**

Wij beseffen dat de machtsmiddelen voor de gemeente in veel gevallen beperkt zijn. Dat neemt niet weg de gemeente kan sturen en regie kan nemen, sterker moet nemen.

De ontwikkeling van wonen en zorg staat anno 2024 op een kantelpunt, zowel landelijk, regionaal als lokaal. De richting van die kanteling tekent zich steeds concreter af. De urgentie om die beweging door te zetten en daarin concrete slagen te maken neemt met de dag toe.

Dat vraagt om gezamenlijk handelen van overheid en samenleving. Initiatieven van ondernemers zijn daarbij meer dan welkom, mits deze een stimulans, versterking en verrijking vormen in de beweging die samenleving op wonen en zorg onontkoombaar moet maken.

Indien blijkt dat een initiatief daaraan niet of weinig bijdraagt, kan dit niet alleen een gemiste kans betekenen, maar ook de beweging in de gewenste richting in de weg staan.



Als onafhankelijke ASD worden wij geacht te signaleren en de gemeente constructief kritisch te adviseren in het sociale domein. Onze effectiviteit daarin is groter als de gemeente ons aan de voorkant van ontwikkelingen meeneemt en betreft, dan wanneer dat in een later stadium gebeurt.

Bij Tuibrug 4 had de ASD eerder betrokken willen zijn en niet alleen de ASD ook de Houtense samenleving en de instellingen die zich voor wonen en zorg in Houten verantwoordelijk voelen. In de vorming van ons advies hebben wij deze verbindingen wel gelegd. De reacties die we hierop hebben ontvangen hebben ons advies verrijkt en versterkt.

Met vriendelijk groet,  
De Adviesraad Sociaal Domein Houten

B.J.H. Godschalk  
Voorzitter ASD

P. Buisman  
Voorzitter ASD-werkgroep doelgroepwonen