

Notitie *Help! Ouderen*

Inleiding

Marijke is 74 jaar en woont al decennia in een prettige eengezinswoning met een grote tuin. Vanwege haar leeftijd is ze helaas niet meer in staat om het huishouden te verrichten en de tuin bij te houden. Zij wil verhuizen naar een kleinere woning op de begane grond of eentje die toegankelijk is met de lift. Maar een halve vierkante meter verschil gooit roet in het eten. De huidige woning moet namelijk minstens 70m² zijn om in aanmerking te komen voor voorrang naar een passender woning, maar na een meting van de woningcorporatie komen ze uit op 69,5 m². Voorlopig kan Marijke geen kant op.*

Veel ouderen in Amsterdam zitten in dezelfde situatie als Marijke. De overheid verwacht van hen dat zij langer thuis blijven wonen en vaak willen zij dat zelf ook graag. Echter, de woning is niet geschikt om ouder in te worden. Dan hebben ze twee keuzes: "Aanpassen of verkassen".¹ Voor sommigen is het met de juiste hulpmiddelen, zorg en ondersteuning goed mogelijk om in hun eigen huis te blijven. Voor anderen is dat niet mogelijk, omdat hun woning daar niet geschikt voor is of omdat verhuizen voor hen een beter alternatief is. In de praktijk zien we echter dat het beide groepen erg lastig wordt gemaakt wordt.

Beleid ontoereikend

Lange wachtlijsten voor hulp bij huishouden en dagbesteding maken het moeilijk voor mensen om thuis te blijven wonen. Bovendien worden te vaak essentiële woningaanpassingen niet vergoed, omdat de gemeente vindt dat verhuizen een goedkopere en betere optie is. Voor ouderen die willen of moeten verhuizen zijn in deze krappe woningmarkt echter nauwelijks passende of betaalbare seniorenwoningen beschikbaar. Zelfs als een verhuizing lukt, worden de nodige aanpassingen in nieuwe woning afgewezen als deze niet aan alle vereisten voldoet van een officiële 'geschikte' woning.

Waar de dienst Wonen ouderen wil aanmoedigen te verhuizen, lijken de regels van de afdeling Wmo hen bijna te 'ontmoedigen'. De afdelingen lijken elkaar niet altijd goed te vinden en een rigide toepassing van de regels lijken doorstroming geregeld in de weg te zitten. Het huidige beleid, dat vooral gericht is op nieuwe seniorenwoningen bouwen, is simpelweg niet toereikend gezien de omvang van de vergrijzing. De gemeente erkent nota bene dat er de komende jaren te weinig seniorenwoningen gerealiseerd worden voor de snelgroeiende vraag.² Er zijn daarnaast te veel hobbels voor ouderen om hun woning aan te passen of te verhuizen naar een passender woning. Alle zeilen moeten nu worden bijgezet om de groeiende vraag gezien de vergrijzing goed op te vangen. Naast nieuwe woningen bouwen, moeten de oplossingen nadrukkelijk gezocht worden in de Wmo en de bestaande woningvoorraad.

¹ De titel van een rapport van het Project Langer Zelfstandig Wonen van Ouderen, Planbureau van de Leefomgeving, mei 2019. ([link](#))

² Uitvoeringsagenda Ouderenhuisvesting 2024-2027, pagina 5.

Kwart huishoudens 65+

De groep ouderen in Amsterdam neemt niet alleen toe, maar wordt bovendien ook ouder. Deze zogenaamde dubbele vergrijzing zie je glashelder in de cijfers: momenteel wonen hier 126.500 65+'ers en in de komende 16 jaar neemt dit toe met bijna 44.000 mensen.³ Verder verdubbelt bijvoorbeeld het aantal 85+'ers in 2040 en verdriedubbelt het in 2050 tot 37.000 mensen ⁴

Dat betekent dat in 2040 het aantal Amsterdamse huishoudens met een leeftijd hoger dan 65 jaar ruim een kwart bedraagt. Deze Amsterdammers hebben relatief vaak een chronische ziekte zoals gewrichtsslijtage en dementie en doen vaker een beroep op zorg en ondersteuning. Zeker voor ouderen is het essentieel dat er voldoende toegankelijke woningen zijn in buurten met voorzieningen binnen een 'rollatorradius'.⁵ Ook is laagdrempelig sociaal contact en sociale cohesie belangrijk zodat mensen naar elkaar omkijken.

Er is niet alleen een tekort aan geschikte woningen, maar ook aan zorgpersoneel. Bovendien daalt het aantal mantelzorgers ook. De huidige situatie is al dringend, en zal door de vergrijzing alleen maar dringender worden.

Brede visie op welzijn

Welzijn voor ouderen is een breed begrip. Je thuis voelen in jouw eigen buurt is belangrijk voor je welzijn. Evenals het gesprekje met de caissière, een kop koffie met de buurman en samen wandelen in het park. Om Amsterdamse ouderen vitaal en mobiel te houden, moet er oog zijn voor de sociaal-duurzame omgeving van mensen. We moeten voorkomen dat ouderen vast komen te zitten in een ongeschikte woning of noodgedwongen moeten verhuizen naar een omgeving waar ze geen sociaal netwerk hebben. Dit is slecht voor hun welzijn en zorgt voor meer eenzaamheid en een slechtere gezondheid. Dit vraagt om maatwerk en per individu kijken wat de meest adequate oplossing is: de woning aanpassen, ook als dat veel geld kost, of verhuizen. De gemeente Amsterdam moet ouderen meer rust, vertrouwen en duidelijkheid geven.

Inhoudsopgave

In deze notitie inventariseren wij bovenstaande - en andere - knelpunten tussen het gemeentelijke Wmo- en woonbeleid. We hebben met hulp van onze achterban, onze cliëntondersteuners, de Ombudsman, !Woon en huurdersorganisaties informatie en casussen (zie bijlage 1) verzameld uit de praktijk om deze knelpunten te illustreren en mogelijke oplossingen te formuleren.

In hoofdstuk 1 gaan we in op de noodzaak om sneller meer seniorenwoningen te bouwen. In hoofdstuk 2 beschrijven we de problemen die ouderen tegenkomen wanneer zij hun woning willen aanpassen via de Wmo. In hoofdstuk 3 beschrijven we de knelpunten waar ouderen tegenaan lopen die willen verhuizen naar een geschiktere woning en in hoofdstuk 4 gaan we in

³ Factsheet 'Ouderen in Amsterdam 2024', Gemeente Amsterdam.

<https://onderzoek.amsterdam.nl/publicatie/factsheet-ouderen-in-amsterdam-2024>;

'Amsterdam. Stad voor alle cultren en leeftijden', pag. III.

https://archive.espon.eu/sites/default/files/attachments/ESPON%20ACPA%20city%20report%20Amsterdam_NL_1.pdf

⁴ 'Amsterdam Vergrijst', O&S Gemeente Amsterdam. <https://onderzoek.amsterdam.nl/artikel/amsterdam-vergrijst>

⁵ Het Planbureau voor de Leefomgeving hanteert een wandelafstand van 500 meter voor mensen boven de 70, ([link](#)), pagina 98.

op de groepen ouderen die in een particuliere sociale huurwoning, vrijesectorwoning of koopwoning wonen en vaak minder goed in beeld zijn. We geven per thema concrete aanbevelingen voor de korte en lange termijn.

Onvoldoende geclusterde ouderenwoningen

In april 2024 presenteerde het college de Uitvoeringsagenda Ouderenhuisvesting 2024-2027. Hierin werden maatregelen aangekondigd voor de realisatie van meer ouderenwoningen in de bestaande voorraad en nieuwbouw. Ook plannen om wonen en zorg in nabijheid te organiseren en om voorlichting over langer zelfstandig thuis wonen te verbeteren. Tot 2040 zouden er volgens het stadsbestuur 23.000 geclusterde ouderenwoningen moeten worden gerealiseerd. Er wordt echter een belangrijke kanttekening gemaakt, namelijk 'dat ook met grote inspanningen de komende jaren de opgave niet gehaald zal worden.'

Hoofdstuk 1: Bouw ambitieus door

In onze stad verblijven tienduizenden ouderen in een niet-passende woning. Alhoewel er geen precieze cijfers zijn, zou 60% van alle ouderen in een niet (volledig) toegankelijke woning wonen, oftewel momenteel circa 74.000 ouderen.⁶ Een deel van deze ‘knelwoners’ is vitaal en mobiel en kan bijvoorbeeld prima traplopen. De woning is - voorlopig - geschikt. Maar als zij ouder worden en bijvoorbeeld vallen en te maken krijgen met gezondheidsproblemen, dan kan een woning ineens ongeschikt worden met alle gevolgen van dien.

Amsterdammers die in een ongeschikt huis wonen, hebben twee keuzes: de woning aanpassen of verhuizen. Verhuizen wordt veelal als de beste en goedkoopste oplossing gezien. Er is echter een groot tekort aan geschikte (geclusterde) seniorenwoningen in onze stad en dit tekort loopt alleen maar op. Dit heeft niet alleen gevolgen voor de ouderen zelf, maar ook voor jongeren en gezinnen die jarenlang op de wachtlijst staan voor een woning.

Er zijn substantieel meer geschikte en betaalbare seniorenwoningen nodig. De gemeente zet in op de ontwikkeling van meer geclusterde ouderenwoningen, zoals de Lang Leve Thuisflats, maar die zijn er nu niet in voldoende mate om alle ouderen die dat zouden willen te bedienen. De urgentie en grootte van de problematiek vragen echter om grotere ambities en meer actie, op het gebied van nieuwbouw, transformatie en aanpassingen in de bestaande bouw.

Toegankelijk bouwen bij nieuwbouw komt iedereen ten goede, niet alleen ouderen, maar ook huishoudens met iemand met een (tijdelijke) lichamelijke beperking, zonder substantiële meerkosten. Waarschijnlijk is er zelfs synergievoordeel met collectieve toegankelijkheidsmaatregelen in de bestaande bouw (zoals automatische deuropeners), transformatie (kantoren, zorgvastgoed naar woningen) en is dit goedkoper dan individuele aanpassingen uit de Wmo. Er zijn dus genoeg andere redenen ook om meer geschikte woningen te bouwen voor deze doelgroep.

Knelpunten en oplossingen

- Er is een groot tekort aan geschikte woningen voor ouderen, zowel huurwoningen als koopwoningen, waardoor de doorstroming verder stagneert. Zet in op de snellere realisatie van substantieel **meer seniorenwoningen**, bij voorkeur geclusterd wonen, in nieuwbouw en bestaande bouw.
- Gebruikers van rolstoelen en rollators hebben extra ruimte nodig. Maar doordat nieuwe woningen qua oppervlakte krimpen, worden ruime woningen steeds schaarser en duurder. **Zorg dat er ook grotere betaalbare woningen beschikbaar komen voor de groep die daarvan afhankelijk is.**
- **Bouw minimaal 30 procent van alle woningen geschikt voor ouderen.** In gebieden met veel voorzieningen minstens 40 procent.
- Ook in nieuwbouwlocaties en transformatie-opgaven in vooroorlogse wijken moet een hoog percentage woningen geschikt voor ouderen worden gemaakt. Zorg dat afspraken niet alleen op papier staan, maar ook nagekomen worden. **Wees hierbij creatief in**

⁶ 65+’ers, Wonen in Amsterdam 2019

Clientenbelang AMSTERDAM ...

bestaande buurten, zoals het samenvoegen van panden of transformeren van bijvoorbeeld kantoren, scholen of horeca om nieuwe ouderenwoningen te creëren.

Hoofdstuk 2: Zet in op aanpassing van bestaande woningen

Mevrouw Joosten (85 jaar) heeft een traplift aangevraagd. Deze is afgewezen, omdat de kosten voor verhuizing goedkoper zijn dan een traplift plaatsen naar de 3e etage. Er is aan mevrouw geadviseerd om een verhuizing te overwegen. Nu een traplift wordt afgewezen, mag mevrouw een beroep doen op een verhuiskostenvergoeding. Mevrouw wil echter niet verhuizen, omdat zij bijna haar hele leven in de huidige buurt woont en daar een sterke binding mee heeft. Zij vindt het een prettige buurt en ze heeft goed sociaal contact met verschillende buurvrouwen. Ook ontmoet zij elke week andere ouderen in een Huis van de Wijk voor een gezellig praatje, waar ook allerlei activiteiten worden gedaan. De supermarkt in de buurt is op loopafstand bereikbaar. Bovendien staat haar zoon ingeschreven in haar woning als medehuuder. Dit heeft zij via een advocaat voor elkaar kunnen krijgen, zodat als zij komt te overlijden haar zoon in haar woning kan blijven en niet op straat komt te staan. Voor mevrouw zijn er dus verschillende redenen waarom zij niet wil verhuizen. Doordat de traplift is afgewezen leeft zij geïsoleerd, omdat zij nu nauwelijks buiten komt.*

De woningmarkt in Amsterdam is erg krap. Dit maakt verhuizen, zeker als er sprake is van speed, erg moeilijk en die krapte neemt alleen maar toe. Daarnaast zijn er ook veel Amsterdammers die helemaal niet willen of kunnen verhuizen, maar het liefst in hun eigen woning willen blijven. Hier kunnen verschillende redenen voor zijn, zoals voorzieningen in de buurt, vrienden of familie die in de buurt wonen (mantelzorg) of kinderen die staan ingeschreven als medehuuders. Daarbij is er bij ouderen vaak sprake van 'angst', omdat zij niet weten waar ze straks terecht komen. Ook financiële angst speelt een grote rol. Ouderen weten niet hoe het financiële plaatje eruit gaat zien als ze gaan verhuizen. Een klein deel kan met behulp van verhuisregelingen hun netto huur behouden, maar het gros van de mensen zal een grote huursprong moeten maken. Niet voor alle ouderen is verhuizen dus een mogelijke of adequate oplossing. De Wmo is dus erg belangrijk om deze urgente maatschappelijke opgave, mensen langer thuis laten wonen, te realiseren.

Woonruimteaanpassingen via de Wmo

Elke Amsterdammer kan een verzoek om woningaanpassingen doen via de Wmo. Voor ouderen gaat het vaak om trapliften en oplaadpunten en stallingsmogelijkheden voor een scootmobiel. Op het moment dat verhuizen goedkoper is dan de noodzakelijke aanpassingen, wordt er een Wmo-verhuisindicatie afgegeven (budgetgrens van € 10.000,-). Zoals bekend, kan het vinden van een geschikte woning, ook met een Wmo verhuisindicatie heel lang duren. Het beleid van de gemeente Amsterdam is dat er binnen twee jaar een geschikte woning beschikbaar moet komen. In de tussentijd kan de bewoner geen gebruik maken van grote vaste Wmo-voorzieningen. Vaak gaat het om een relatief dure – en belangrijke- voorziening zoals een traplift, waardoor een bewoner geen kant op kan en geïsoleerd kan raken. Uit de Bestuursrapportage Wmo 2023 blijkt dat er een grote toename is van bezwaren bij trapliftaanvragen in Amsterdam. Daaruit blijkt dat de behoefte groot is, maar Amsterdammers om uiteenlopende redenen deze traplift niet krijgen toegewezen.

Een afwijzing vanuit de Wmo kan ingrijpende gevolgen hebben voor mensen. Zonder traplift bijvoorbeeld raken mensen opgesloten in huis. Als tijdelijk alternatief wordt vaak gewezen op de zogeheten tilservice, waarbij een bewoner, als deze aan bepaalde eisen voldoet, met hulp zijn of haar woning wordt uitgetild. Dit is soms noodzakelijk, maar een onwenselijke oplossing die de autonomie en lichamelijke integriteit aantast. Daarnaast is deze tilservice alleen bedoeld voor

mensen die gebruik maken van het aanvullend openbaar vervoer, en dus niet voor iedereen beschikbaar. Deze mensen zijn in afwachting van een nieuwe woning, maar aangezien ze zelf niet mobiel zijn is het bijna onmogelijk om een verhuizing te organiseren.

Daarnaast is het maar zeer de vraag of verhuizen altijd goedkoper is dan woningaanpassingen van boven de €10.000,- vergoeden. Oude mensen uit hun vertrouwde omgeving halen, waar zij mogelijk hulp krijgen uit een informeel netwerk, brengt vaak weer andere (zorg)kosten met zich mee. Het is belangrijk om naar het gehele plaatje te kijken, over de financiële schotten heen met een brede blik naar de algehele gezondheid van de Amsterdammer.

Onduidelijke regels

Amsterdammers die een beroep doen op de Wmo krijgen niet altijd de hulp en ondersteuning die ze nodig hebben. Ze zijn niet op de hoogte van alle regels en mogelijkheden of krijgen verouderde informatie. Amsterdammers worden bijvoorbeeld vaak niet gewezen op de mogelijkheid om de meerkosten (boven de 10.000 euro) voor een aanpassing zelf te betalen. En wanneer mensen het wel zelf aankaarten, wordt het verzoek vaak afgewezen. Ook bij het plaatsen van een traplift boven de 2^e verdieping lijken verschillende regels te gelden. Vaak is dat duurder dan €10.000,- en kan het niet, maar als er reeds voor onderburen een traplift is tot de tweede verdieping kan het soms wel. Hierop worden Amsterdammers niet altijd gewezen. De ruimte voor maatwerk lijkt vaak af te hangen van de individuele Wmo-medewerker.

Huurders in de vrijesector of eigenaren van koopwoningen lopen daarnaast geregeld op tegen pandeigenaren, verhuurders en verenigingen van eigenaren die niet meewerken. Het ontbreekt vaak aan goede ondersteuning, maatwerk en flexibiliteit bij de aanvraag van Wmo-voorzieningen.

Meneer Kamp (65+) heeft een traplift aangevraagd bij de gemeente en deze is toegekend. De huurwoning is onderdeel van een vve-complex. De vve heeft bezwaar tegen het plaatsen van de traplift. Meneer denkt dat de vve het eindbesluit neemt. Dit is echter niet het geval. Als de gemeente het besluit heeft genomen dan moet de verhuurder en vve hierin meegaan. Hier is veel onduidelijkheid over bij de verschillende partijen, dat tot grote vertraging leidt.*

Soms krijgt een Amsterdammer wél bepaalde Wmo-voorzieningen toegewezen, maar besluit later alsnog te verhuizen naar een voor hen geschiktere woning. Bijvoorbeeld van zes naar eenhoog, mensen trekken in bij hun mantelzorger of verhuizen naar een buurt waar ze een groter sociaal netwerk hebben. Deze woning kan door gemeentelijke regels echter worden gezien als niet geschikt of onvoldoende aangepast en daarmee mag de gemeente eventuele Wmo-aanpassingen afwijzen. In deze tijden van grote woningnood is meer maatwerk nodig en is een nieuwe kijk op de 'geschiktheid' van een woning essentieel.

Kleine woonruimteaanpassingen

Naast grote woonruimteaanpassingen, zijn er ook kleine aanpassingen die voor ouderen een groot verschil kunnen maken. Uit gesprekken blijkt dat veel ouderen die de Wooncoaches van !Woon bezoeken enorm geholpen zijn met het plaatsen van beugels (wc/badkamer) om zich aan vast te houden en met een verhoogd toilet. Deze aanpassingen worden al enkele jaren niet meer door de Wmo vergoed omdat deze aanpassingen relatief goedkoop zelf aan te brengen zijn. Echter is het proces om deze aanpassingen zelf aan te schaffen en te installeren voor ouderen niet altijd even makkelijk te organiseren. Helemaal als ze alleen zijn en geen sociaal netwerk

hebben. Deze belemmeringen leiden ertoe dat veel ouderen deze aanpassingen uiteindelijk niet doen. Terwijl deze kleine aanpassingen juist een groot verschil kunnen maken voor de ouderen om prettig en veilig te blijven wonen in de huidige woning.

Van individuele naar collectieve voorzieningen

Woonruimteaanpassingen uit de Wmo zijn individuele maatwerkvoorzieningen en worden verstrekt aan een individu, terwijl voorzieningen, zoals een traplift bij uitstek ook voor het collectief geschikt zijn. Bij een aanvraag van een traplift of de verwijdering ervan wordt echter enkel naar het individu gekeken. Dat is een gemiste kans en leidt vaak tot onnodig veel extra werk en kosten. Zo worden wel trapliften verwijderd om een half jaar later opnieuw een traplift te plaatsen voor een andere bewoner. (Preventief) trapliften plaatsen in complexen waar ouderen wonen kan voor ouderen heel waardevol zijn en heel veel geld en tijdswinst opleveren voor gemeente, corporaties, eigenaren en bewoners.

Knelpunten en oplossingen

- Zolang er onvoldoende woningen beschikbaar zijn, zijn noodmaatregelen nodig. Herzie het Wmo-beleid ten aanzien van woonruimteaanpassingen en **verhoog de budgetgrens van €10.000 euro**. Door te investeren in de Wmo kunnen elders en in de toekomst veel onnodige zorgkosten worden bespaard.
- Wanneer een Wmo-verhuisindicatie wordt afgegeven omdat aanpassingen te duur zijn, krijgt iemand binnen 2 jaar een nieuwe woning. Dat is veel te lang om vast te zitten in een ongeschikte woning. **Verlaag de termijn voor een Wmo-verhuisindicatie naar maximaal 1 jaar** voor mensen die met spoed een nieuwe woning nodig hebben.
- De Wmo moet flexibeler en met **menselijk maatwerk** worden toegepast, door bijvoorbeeld ook kleine woningaanpassingen toe te staan. En bekijk welke andere aanpassingen mogelijk zijn als een voorziening niet betaalbaar is, zoals tussentreden op trappen in plaats van een traplift.
- Als een Amsterdammer uit een woning verhuist die Wmo-aanpassingen heeft ondergaan, dan worden aanpassingen aan de nieuwe woning vaak afgewezen, als de gemeente de nieuwe woning niet geschikt acht. **Maak beleid voor mensen die om specifieke redenen van een aangepaste naar een niet-aangepaste woning willen verhuizen** en ontwikkel een nieuwe definitie van 'geschiktheid' die aansluit bij de huidige maatschappelijke ontwikkelingen.
- Particuliere verhuurders wijzen aanpassingen van een woning of gemeenschappelijke ruimte vaak af, terwijl zij daartoe niet bevoegd zijn. Denk hierbij aan trapliften en oplaadpunten voor scootmobielen. **Zorg voor goede informatievoorziening** voor alle betrokken partijen.
- Zet in op **preventieve collectieve aanpassingen** van bestaande wooncomplexen waar veel ouderen wonen, zodat mensen daar langer en veilig kunnen blijven wonen, zoals het plaatsen van een gezamenlijke traplift.
- Stimuleer corporaties om te kijken naar **alle bewoners in een pand** en niet alleen het individu dat de aanpassing aanvraagt (trapliften kun je delen). Ook bij een eventuele verwijdering hiervan moet worden nagegaan of deze niet alsnog (in de toekomst) van nut is of kan zijn voor andere bewoners in het pand.

Clientenbelang AMSTERDAM ...

- Vanwege het verscherpte brandveiligheidsbeleid van de Omgevingswet mogen scootmobielen sinds deze zomer niet meer overal in een wooncomplex staan. Hierdoor moeten ze soms op flinke afstand van een gebruiker gestald worden. **Werk samen met verhuurders om ouderen te helpen die hierdoor geïsoleerd dreigen te raken.**

Hoofdstuk 3: Bied maatwerk bij verhuizen

Wanneer woonruimteaanpassingen niet mogelijk of wenselijk zijn, moeten ouderen opzoek naar een geschikte en betaalbare seniorenwoning. Op het vlak van verhuizen zijn er vooral voor sociale huurders van woningcorporaties allerlei regelingen ontwikkeld om hen te verleiden en te helpen met het verhuizen naar een passendere woning. Doorstroming zorgt er tevens voor dat er bijvoorbeeld eengezinswoningen vrijkomen, terwijl ouderen een geschiktere, kleinere en/of toegankelijker woning betreden. Een win-winsituatie. In de praktijk gaan er echter veel zaken mis bij verhuizingen.

Meneer Jansen met een Wmo-indicatie vanwege chronische rugklachten had een woning geaccepteerd op de begane grond om de hoek bij zijn huidige adres (3-hoog). De toewijzing is vervolgens weer ingetrokken omdat meneer niet kon internetbankieren en er geen uitstel van betaling verleend kon worden. Meneer kreeg vervolgens een boete vanwege misgelopen huurderiving. Hierover heeft hij met hulp een klacht ingediend. Die werd ongegrond verklaard omdat de woningcorporatie volgens de regels had gehandeld, maar uiteindelijk is de boete uit coulance kwijtgescholden.*

Verhuizen is voor iedereen stressvol en zeker voor mensen die ouder zijn, met gezondheidsproblematiek kampen en halsoverkop moeten verhuizen. Of juist wanneer mensen niet meer mobiel zijn en geïsoleerd raken in een appartement driehoog achter zonder lift en hun woning niet meer uit kunnen. Daarbij hebben niet alle ouderen een sociaal netwerk met mensen die hen kunnen helpen bij een verhuizing. Dat maakt een verhuizing voor veel ouderen een logistieke, praktische en financiële uitdaging die veel onzekerheid met zich meebrengt.

Doorstroomregelingen voor corporatiewoningen

Voor bewoners van sociale huurwoningen van grote woningcorporaties bestaan er verschillende regelingen om te verhuizen naar een geschiktere woning.⁷ Via de regeling **Van Hoog Naar Laag** (VHNL) krijgt een 65+'er voorrang op een woning op de begane grond, eerste verdieping of woning met lift in hetzelfde stadsdeel. Hierbij blijft de huurprijs gelijk, behalve bij nieuwbouw.

Als een woning die wordt achtergelaten minimaal 70m² is en minstens vier kamers heeft, kan een bewoner (ongeacht leeftijd) een beroep doen op de voorrangsregeling **Van Groot Naar Beter** (VGNB). Hierdoor kan een grotere woning worden vrijgemaakt voor bijvoorbeeld een groot gezin en kan een bijvoorbeeld oudere bewoner doorverhuizen naar een prettiger woning, zonder huurverhoging. De gemeente biedt hiervoor bovendien een subsidie voor verhuis- en inrichtingskosten.⁸

Verder biedt de gemeente vanuit de Wmo een **Financiële tegemoetkoming verhuizen** voor Amsterdammers die vanwege medische redenen (zoals moeite met traplopen) willen verhuizen.⁹

⁷ Deelnemende woningcorporaties: de Alliantie, Lieven de Key, Eigen Haard, Rochdale, Stadgenoot, Woonzorg Nederland en Ymere.

⁸ <https://www.amsterdam.nl/subsidies/subsidieregelingen/subsidie-verhuisregeling-groot-beter/>

⁹ <https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/financiële-tegemoetkoming-verhuizing-en-inrichting-voorheen-verhuiskostenvergoeding-aanvragen-73846>; deze regeling geldt voor alle corporaties die zijn aangesloten bij de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties.

Doorstroming bij particuliere sociale huurwoningen

Voor huurders in een particuliere sociale huurwoning is het vaak lastiger om te verhuizen naar een geschiktere woning. Als ze niet staan ingeschreven bij Woningnet en voldoende inschrijfduur hebben, zijn zij vaak afhankelijk van de verhuurder om in aanmerking te komen voor een passender woning. In de praktijk betekent dit dat er ongelijkheid ontstaat tussen huurders van corporaties en van particulieren. In 2021 heeft de gemeente onderzocht of het mogelijk zou zijn de VHNL-regeling van woningcorporaties open te stellen voor oudere huurders in deze situatie. Alhoewel betrokken partijen hiervoor open stonden, kaatste dit voorstel af omdat niet juridisch vastgelegd kon worden dat de vrijgekomen woning een sociale huurwoning zou blijven.¹⁰

Toewijzing, indicaties en labels

Bij de uitvoering van bovengenoemde doorstroomregelingen en de toewijzing van woningen in het algemeen gaat er veel mis. Veel ouderen hebben moeite om de regels te begrijpen en alle zaken via Woningnet te regelen. Daarnaast is er veel onduidelijkheid over de regelingen, indicaties en labels die van toepassing zijn bij de selectie en toewijzing van ouderenwoningen. We zien dat bij de toewijzing van woningen de verschillende labels en indicaties elkaar tegenwerken en verschillende doelgroepen uitsluiten. Er wordt onvoldoende rekening gehouden met urgente en schrijnende gevallen.¹¹ Standaardregel is dat gelabelde seniorenwoningen geen Wmo-indicatiekenmerk krijgen. Daarnaast is een leeftijd van 65 jaar of ouder een afwijzingscriterium voor medische urgentie; dan is alleen een Wmo-indicatie een optie.

Ouderen met een Wmo-indicatie komen dus niet met voorrang in aanmerking voor een gelabelde seniorenwoning. Terwijl een oudere 65+er alleen een Wmo-indicatie kan krijgen als deze wegens urgente situatie moet verhuizen. Dan valt of staat het met hun inschrijfduur bij Woningnet, en als ze geluk hebben een mogelijk andere verhuisregeling. Ook onder de 65+ers is de ene urgenter dan de andere en daar is nu geen urgentie voor. Met een Wmo-indicatie kan die urgentie bepaald worden bij seniorenwoningen.

Knelpunten en oplossingen

- Veel Amsterdammers zijn niet goed op de hoogte van de beschikbare regelingen of zijn niet in staat om deze zelf aan te vragen. Het is niet altijd duidelijk aan welke regels ze moeten voldoen. **Zorg voor goede begeleiding gedurende het hele traject van verhuizen naar een passender woning.** Zet naast de vrijwillige wooncoaches ook voldoende professionele wooncoaches in die ouderen langdurig en praktisch kunnen ondersteunen. Neem hiervoor het succesvolle doorstroomproject als voorbeeld in de Wildemanbuurt (zie kader hieronder)
- Het gebruik van Woningnet kan zeker voor de minder digitaal vaardige woningzoekenden omslachtig en onduidelijk zijn. **Maak het aanbodproces van Woningnet inzichtelijker en coulanter voor ouderen.** Geef ouderen meer tijd in het beslissingsproces en het aanleveren van documenten. Voor de doelgroep is meer maatwerk en een andere werkwijze nodig.

¹⁰ <https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/10877674/1/09012f978045ba92>

¹¹ De gemeente Amsterdam heeft met de huisvestingsverordening de voorwaarden voor een urgentie zo dichtgetimmerd, waardoor iemand nauwelijks meer in aanmerking komt voor een urgentie. Bij urgentie geldt de Huisvestingswet 2014.

- Een Wmo-verhuisindicatie kan het vinden van een seniorenwoning in de weg zitten. Met deze indicatie krijg je weliswaar voorrang op Woningnet, maar niet op gelabelde seniorenwoningen. Bovendien krijgen woningzoekende 65+'ers geen medische urgentie op Woningnet. **Zorg ervoor dat een Wmo-indicatie van 65+'ers ook geldig is bij gelabelde seniorenwoningen.**
- Harde criteria staan maatwerk in de weg bij de VGNB-regeling. Zo komen mensen niet in aanmerking door kleine afwijkingen van bijvoorbeeld 0,5m². Ook leefruimte wordt niet altijd goed meegeteld met vierkante meters. Breng de afdeling Wonen en Wmo bij elkaar en **bied meer maatwerk en coulance bij de uitvoering van de regelingen VHNL en VGNB.**
- Voorrang in eigen stadsdeel is goed, maar dit is alsnog een relatief groot gebied. Het leefgebied van veel oudere Amsterdammers beperkt zich vaak tot een buurt of wijk waar zij een sociaal netwerk hebben. Ook kan iemand een speciale band met een ander stadsdeel hebben, vanwege mantelzorg, familie, vrienden of vrijwilligerswerk, maar heeft hier geen voorrang. Veel ouderen willen graag in hun eigen buurt wonen, waar zij een sociaal netwerk hebben. **Onderzoek voorrangregelingen op buurt- of wijkniveau en versimpel woningruil.**
- Zorg bij dergelijke pilotprojecten voor meer gedeelde verantwoordelijkheid van gemeente en corporaties. Ouderen voorrang geven via het systeem is niet voldoende. Bekijk goed welke woningen worden aangeboden, of ze goed zijn onderhouden en of ze echt geschikt zijn voor deze oudere doelgroep. Woningcorporaties hebben vaak een goed beeld wie er bij hen huurt. **Gebruik deze informatie proactief om bewoners te informeren over passende huisvesting en te helpen.**
- Een huurder van een particuliere sociale huurwoning is vaak afhankelijk van de verhuurder voor een passender woning. Onderzoek of nieuwe landelijke wetgeving (zoals de Wet betaalbare huur) het inmiddels mogelijk zou maken **de VHNL-regeling open te stellen voor huurders van particuliere sociale huurwoningen.** Ook de VGNB-regeling zou opengesteld moeten worden voor deze groep huurders. Zet in op het informeren van huurders van particuliere verhuurders van hun rechten.

Met opmaak: Standaard

De succesvolle methode-Wildeman

Als oprichters van Actiegroep Wildemanbuurt kwamen Saida en Asmae samen met de bewoners in actie tegen de verloederende van de openbare ruimte en de slechte conditie van de woningen. Door deze actie werd door de woningcorporatie en de gemeente alsnog besloten de buurt te vernieuwen. Om te zorgen dat buurtbewoners in de juiste (nieuwbouw)woning terecht zou komen, zijn Saida en Asmae vervolgens als doorstroomcoaches van deur tot deur gegaan. Door hun onafhankelijke positie werden ze gauw in vertrouwen genomen door bewoners en inventariseerden zij de woonbehoeften. Vanuit het perspectief van de bewoners gingen zij dan in gesprek met de woningcorporatie. Door deze methode zijn in de Wildemanbuurt en elders in Nieuw-West in de afgelopen jaren veel Amsterdammers geholpen met begeleide doorstroming op maat.

Hoofdstuk 4: Breng alle doelgroepen in beeld

Ook in de vrije sector zijn veel huurders met een woning die niet meer geschikt is. Deze ouderen zijn echter minder goed in beeld. Voor ouderen in een vrijesectorwoning of een koopwoning is het vaak veel ingewikkelder om hun woning te laten aanpassen. Ze zijn afhankelijk van de medewerking van hun verhuurder of de vve.

Een 65+-echtpaar huurt een sociale huurwoning die wegens fysieke beperkingen niet meer passend is. Een Wmo-aanpassing is niet voldoende om de woning passend te maken. Het gezamenlijk inkomen is net boven de sociale inkomensgrens, echter is hun inkomen niet hoog genoeg om in aanmerking te komen voor de aangeboden vrijesectorwoningen. Omdat het inkomen net boven de sociale inkomensgrens valt, is er nog een probleem. Als het echtpaar verhuist naar een vrijesectorwoning en een van de twee overlijdt in de toekomst daalt het inkomen weer tot onder de sociale inkomensgrens waardoor de achterblijver de vrijesectorwoning niet meer kan betalen en geen huurtoeslag krijgt. Meneer of mevrouw moet dan weer verhuizen naar een sociale huurwoning. Dit is voor hen zo een grote angst en belemmering dat zij kiezen om te blijven in een niet passende woning.

Daarnaast zijn er voor deze groepen minder mogelijkheden om te verhuizen naar een geschiktere woning. Als iemand al heel lang huurt, kan er een groot verschil zijn ontstaan tussen de huidige huurprijs en actuele huurprijzen bij verhuizen. Hierdoor kan het – zeker voor een gepensioneerde – financieel extreem onaantrekkelijk dan wel onmogelijk zijn om te verhuizen. Dit zorgt ervoor dat er mensen mogelijk lang blijven wonen in een ongeschikte woning. Ook kan het betekenen dat mensen tegen hun wens in, in een hele ruime woning blijven wonen, die mogelijk beter geschikt is voor een andere huurder. Voor deze groep is de Financiële tegemoetkoming verhuizen eventueel beschikbaar, maar er zijn geen andere regelingen.

Naast de huurders, zijn er ook oudere bewoners die 'vastzitten' aan een koopwoning. Zeker als een hypotheek eenmaal is afgelost, zijn de maandelijkse kosten laag. Een verhuizing naar een geschikter woning (koop of huur) kan ervoor zorgen dat deze maandelijkse kosten flink stijgen. Hierdoor kan het financieel onaantrekkelijk zijn om te verhuizen. Daarnaast zijn er ook ouderen met een koopwoning die weinig geld hebben en geen woningaanpassingen zelf kunnen betalen. Daarbij is het verkopen en aankopen van een woning een ingewikkeld, stressvol en tijdrovend proces, waar veel ouderen zonder ondersteuning niet aan durven te beginnen.

Knelpunten en oplossingen

- Voor mensen die al lang een vrijesectorwoning huren of in een koopwoning wonen, kan het financieel onaantrekkelijk of onmogelijk zijn te verhuizen. **Maak passende verhuisregelingen ook voor de vrije sector mogelijk.** Kijk bij doorstroomregelingen naar de aftoppingsgrens voor passend toewijzen, zodat mensen niet meer hoeven te betalen voor een nieuwe (kleinere) woning dan ze nu doen.
- Het aanbod van vrijesectorwoningen is erg versnipperd, dat maakt het lastig voor mensen om een nieuwe passende woning te zoeken. Verbeter de doorstroming (voor met name middensegment seniorenwoningen) en **onderzoek samen met woningcorporaties hoe deze groep Amsterdammers beter voorzien kan worden** in het vinden van een passender woning.

- Voor veel bewoners van vrijesectorwoningen en huiseigenaren is het niet bekend dat zij ook Wmo-voorzieningen kunnen aanvragen. Vve's werken niet altijd mee aan de plaatsing van trapliften of oplaadpunten voor scootmobielen in gemeenschappelijke ruimtes en mensen weten niet wat hun rechten zijn. Informatie en ondersteuning moet niet enkel gericht zijn op huurders van sociale corporatiewoningen, **maar richt dit ook op ouderen in de particuliere sociale huursector, de vrije sector en in koopwoningen.**
- **Onderzoek of de Verzilverening nuttig is** voor Amsterdamse huiseigenaren. Hiermee kunnen zij hun overwaarde tegen een lage rente inzetten om de woning levensbestendig te maken. Bijvoorbeeld door woningaanpassingen, zoals een traplift te financieren of een bad- en slaapkamer op de begane grond.
- **Versoepel de regels voor het splitsen van woningen** wanneer deze geschikt worden gemaakt voor ouderen.

Aan de slag met wonen, zorg en ontmoeting in de buurt

Veel ouderen wonen met heel veel plezier in het gebied van Stadsdorp VondelHelmers en willen daar graag blijven wonen. In de buurt wonen mensen in sociale huurwoningen van corporaties, maar ook van particulieren. Ook wonen er veel ouderen in koopwoningen en vrijesectorwoningen. Bewoners van het Stadsdorp zijn - als werkgroep Wonen en Zorg - aan de slag gegaan om de behoeften, knelpunten en oplossingen in kaart te brengen om zo 'een levensloopbestendige buurt voor iedereen' te bewerkstelligen. Eind 2022 werd een buurtconferentie georganiseerd, waar veel bewoners en alle organisaties die in deze buurt met Wonen en Zorg te maken hebben, met elkaar in gesprek gingen. Deze 'paraplu' van de organisaties en de werkgroep Wonen en Zorg, komt geregeld bijeen om de opbrengst van de conferentie te helpen realiseren. De werkgroep Wonen en Zorg brengt zelf met een groeiende groep buurtgenoten veel tot stand, en krijgt daarbij enige ondersteuning van de gemeente.

Conclusie

Er is een groot tekort aan geschikte ouderenwoningen in onze stad en gezien de vergrijzing neemt de vraag de komende jaren alleen maar toe. Meer geclusterde seniorenwoningen bouwen is essentieel, maar zowel op de korte als de lange termijn niet voldoende. Oplossingen moeten juist ook gezocht worden in de bestaande bouw en de Wmo. Wat kunnen we nu al doen om te zorgen dat mensen op een veilige manier langer in hun woning kunnen blijven wonen. In deze notitie hebben we de belangrijkste problemen en knelpunten beschreven die ontstaan bij de samenhang tussen Wmo en wonen op het gebied van ouderenhuisvesting. We hebben concrete aanbevelingen gegeven om deze knelpunten, voor verschillende woonsituaties, aan te pakken.

In dit manifest stellen wij een maatschappelijk probleem aan de orde dat vraagt om collectieve oplossingen en samenwerking tussen alle relevante partijen. Daarom stellen wij voor dat de gemeente een **Taskforce 'langer wonen thuis'** opricht die domein overstijgend voor Wonen, Welzijn en Zorg (Wmo) aan de slag gaat. Hierin zitten vertegenwoordigers van de gemeente, corporaties, Stichting !Woon, de huurders, cliëntorganisaties, zorgorganisaties, investeerders en pensioenfondsen om deze aanbevelingen verder uit te werken en samen een toekomstbestendig plan te maken voor de (toekomstige) ouderen in onze stad. Deze taskforce kan al het beleid integraal overzien en daadkrachtige stappen zetten om deze maatschappelijke problematiek op te lossen. Praktijk en uitvoering moeten daarbij leidend zijn.

Dankwoord

Deze notitie kwam tot stand na talloze gesprekken die Cliëntenbelang Amsterdam heeft gevoerd met ouderen in de stad, maar ook met lid- en partnerorganisaties:

De Themagroep wonen van Cliëntenbelang Amsterdam, de werkgroep Hulpmiddelen van Cliëntenbelang Amsterdam, WOUW Amsterdam, vereniging De Latei, Bewonerscommissie De Aquinohof, OK Bloomers, de werkgroep knelwonders van de vereniging Wonen voor Ouderen Nieuwmarkt / Groot Waterloo, de Woonbond, de Federatie Huurders Commerciële Sector, de Wmo Adviesraad, Willem Bakker, Stella Kroese, High Vibrations Care (Asha Ramkisoensing), Gerrit de Jager, Ruud Grondel en andere betrokken leden en organisaties.

Speciale dank aan Deniece Hanser van Stichting !Woon.