

## TILBURG, EEN GEMEENTE MET EEN VISIE OP WONEN EN ZORG

Utrecht, februari 2003 (update december 2004)

Aedes-Arcares Kenniscentrum Wonen-Zorg

Jeroen Singelenberg

Tilburg heeft als 'policy' dat alle nieuwbouwwoningen moeten voldoen aan de eisen voor **aanpasbaar bouwen** volgens het Tilburgs basispakket, dat verder gaat dan het Bouwbesluit. Hiermee treedt Tilburg in het voetspoor van gemeenten als Den Haag, Utrecht, Breda, Nieuwegein en Spijkenisse.

Daarenboven bevordert Tilburg via de woningbouwprogrammering dat 30-40% van de woningen op iedere grotere woningbouwlocatie **levensloopbestendig** worden gebouwd (zie bijlage 1). Door de afmetingen en de gelijkvloerse ligging van de vitale vertrekken zijn levensloopbestendige woningen geschikt (te maken) voor bewoning door mensen die gebruik maken van mobiliteitshulpmiddelen (rolstoelen, rollators), maar ook als woonwerkwoningen of atelierwoningen.

Bepaalde concentraties van levensloopbestendige nieuwbouw en/of opgepluste bestaande woningen, alsmede clusters met zorg-woningen, kunnen zgn. woonzorgzones gaan vormen, met als knooppunt een zorgkruispunt.

De woonzorgzones worden in de Tilburgse context aangeduid als **woon-zorg/servicezones** (zie bijlage 2). De woon-zorg/servicezones beogen namelijk niet alleen een zorg- en dienstverleningsfunctie voor ouderen en gehandicapten te bieden, maar juist ook service- en welzijnsvoorzieningen voor de buurt-/wijkbewoners in het algemeen. Daarbij valt te denken aan integratie met onderwijs- en kinderopvang, kleinschalige detailhandel, boodschappen- of klussendiensten, sport-/ vrijetijdsbesteding.

Een tweetal woon-zorg/servicezones is inmiddels in ontwikkeling.

Een zone met ook groepswoningen en individueel wonen met begeleiding voor verstandelijk gehandicapten en dementerende ouderen rond een multifunctioneel centrum, nabij een NS-voorstadshalte, ontstaat op de nieuwbouwlocatie DE Wijk. Een woningcorporatie en een private bouwer zetten zich volop in om de doelstellingen te realiseren; de bouwplanontwikkeling is gaande.

Een zone in bestaand stedelijk gebied betreft de naoorlogse wijk Zand/Wandelbos. Hier wordt de herstructureringsopgave aangegrepen om in aanvulling op de reeds aanwezige opgepluste woningen ook levensloopbestendige woningen te ontwikkelen met een op de wijkbehoefte afgestemd zorg- en dienstenaanbod.

Verdere informatie:

- Uitgangspunten plan DE Wijk en gemeentelijk *basispakket Aanpasbaar bouwen* (GPR-module Integrale Woonkwaliteit), gemeente Tilburg, 2004. De vernieuwde module Aanpasbaar Bouwen is te downloaden op de website van het Kenniscentrum Wonen-Zorg.
- Woon-zorg/servicezone DE Wijk, werkgroepproportage, juni 2001
- Notitie woningbouwprogrammering, gemeente Tilburg, 2002
- WoonVisie Gemeente Tilburg, gemeente Tilburg, 2002
- Voor nadere informatie: J. te Brummelstroete, projectleider, 013-5428614

Bijlage 1 Levensloopbestendig ontwerpen/bouwen: programma van eisen

Bijlage 2 WoonVisie Gemeente Tilburg, p.75-79, gemeente Tilburg, 2002

**Levensloopbestendig ontwerpen / bouwen**

Vereisten / randvoorwaarden (in aanvulling op *basispakket* 'aanpasbaar bouwen'):

*Primair:*

1. Vitale woon- / leefruimtes (woon- + slaapruiimte, keuken, toilet, sanitair, berging) zijn gelijkvloers (te situeren).
2. Mogelijkheid van verzelfstandiging van ruimten binnen een woning, bijv. t.b.v. ontvangst / werkruimte of inwoning.

→ impliceert het programmeren van woningen met een bepaalde minimum-beukmaat, opdat deze vereisten ruimtelijk realiseerbaar zijn; MG-woningen  $\geq$  6.60 meter h.o.h. en EG-woningen  $\geq$  6.00 meter h.o.h.

*Secundair:*

3. Neutrale vertrekmaten zodanig dat verschillende woonfuncties in verschillende vertrekken kunnen plaatsvinden.
4. Mogelijkheid van zinvolle indelingsvarianten door verplaatsbare of verwijderbare (niet-dragende) binnenwanden en/of vloerdelen.
5. Mogelijkheden voor verschillende plaatsingen (en/of uitbreidbaarheid) van keuken en sanitair door een extra standleiding, of door centrale plaatsing van de standleiding; event. mogelijkheid van een tweede sanitaire ruimte.

## 5. Wonen, zorg en welzijn

Op het terrein van wonen, zorg en welzijn staat centraal in de WoonVisie het vergroten van het aanbod voor de groeiende groep zelfstandig wonende zorgbehoevenden en het realiseren van woon-zorg/servicezones. Het vergroten van het aanbod wordt voor een deel reeds meegenomen bij het meer richten van het aanbod op de vraag van de woonconsument. Daarnaast is het van belang om de woningvoorraad meer toekomstgericht, flexibel-/levensloopbestendig, te maken. Hiermee is een deel van het woningaanbod beter in staat om aan te sluiten op toekomstige woonwensen. In het onderstaande wordt dit flexibel-/levensloopbestendig bouwen nader toegelicht. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze met het uitwerken van concepten voor woon-/zorgservicezones in Tilburg gestart kan worden.

### 5.1 Flexibel-/levensloopbestendig bouwen

*Gelet op de maatschappelijke ontwikkelingen, zoals de toenemende verscheidenheid aan leefstijlen en woonvormen én de vergrijzing, is het wenselijk om een breder scala aan woningtypen te realiseren dan enkel de traditionele eengezinswoning. De voorkeur gaat daarbij uit naar typen die op verschillende manieren en door verschillende doelgroepen kunnen worden bewoond. Flexibiliteit draagt bij aan de duurzaamheid van de gebouwde omgeving.*

Uitgangspunt is dat het bouwen gericht moet zijn op het realiseren van een variëteit aan woningtypen voor verschillende doelgroepen én wijzigende leef-/woonomstandigheden. Dit vraagt bijvoorbeeld om flexibiliteit in woningplattegronden, zodat meervoudig gebruik van verblijfsruimten binnen de woning mogelijk wordt (bijvoorbeeld door toepassing van leidingloze wanden/wandgedeelten, 'zachte' zones in plafonds en vloeren).

Een bijzondere vorm van flexibiliteit betreft het 'aanpasbaar bouwen'. Hoofddoel van aanpasbaar bouwen is waarborging van een goede toegankelijkheid en bruikbaarheid van zowel de woning als de woonomgeving. Daarmee krijgt zowel de maatschappelijke integratie van gehandicapten als ook het langdurig zelfstandig kunnen blijven wonen van ouderen optimale kansen.

Het gaat daarbij niet om het ontwikkelen van speciale woningen, maar om het toepassen van een andere ontwerphouding, om woningen te ontwikkelen die voor iedereen beter zijn qua gebruiksmogelijkheden en beter aanpasbaar zullen zijn aan veranderende woonwensen en/of fysieke vermogens van de bewoners. Deze uitgangspunten kunnen alleen gerealiseerd worden als er tijdig, dus reeds in de ontwerpfasen, rekening mee wordt gehouden. Dit geldt voor zowel de woning (minimum-prestatievereiste: bezoekbaarheid), als de woonomgeving (ondermeer tot uitdrukking komend in barrièrevrije langzaamverkeersroutes, toegankelijke buurt- en wijkvoorzieningen en bereikbare/bruikbare openbaar vervoersvoorzieningen).

Woningen en woonomgeving die flexibel en aanpasbaar ontwikkeld zijn, worden wel als 'levensloopbestendig' gekenschetst.

Het is inmiddels een gemeentelijke doelstelling om nieuwbouwwoningen te laten voldoen aan de eisen van 'aanpasbaar bouwen' (conform Tilburgs basispakket) en voorts op de grotere woningbouwlocaties 30-40% van de woningen 'levensloopbestendig' te ontwikkelen. Levensloopbestendige woningen zijn woningen die zodanig flexibel en aanpasbaar zijn dat verschillende typen huishoudens er in verschillende fasen van de ontwikkeling van het huishouden naar tevredenheid kunnen wonen. Dit betekent onder andere dat dergelijke woningen, vooral ook door hun maatvoering, geschikt zijn (te maken) om te dienen als praktijkwoning, maar

evenzeer als (zelfstandige) zorgwoning omdat de vitale woonfuncties gelijkvloers te situeren zijn. Zo wordt eraan bijgedragen om een belangrijk deel van de nieuwbouw flexibel te ontwikkelen, zodat deze woningen een ingebouwde meerwaarde voor nu en de toekomst hebben. Helaas komt de gemeentelijke doelstelling voor levensloopbestendig bouwen bij de huidige nieuwbouw nog maar nauwelijks tot uitvoering. Extra inzet is noodzakelijk.

Bepaalde concentraties van levensloopbestendige nieuwbouw kunnen, al dan niet in combinatie met 'opgepluste' bestaande woningen, onderdeel uitmaken van een woon-zorg/servicezone.

**Actie 7.**

Nieuwbouwwoningen laten voldoen aan de eisen van aanpasbaar bouwen en op grotere locaties (uitbreiding en in de bestaande stad) 30 tot 40% van de woningen levensloopbestendig bouwen. Deze ambities verwerken in de nog op te stellen kwaliteitsprofielen en woningbouw-programmering.

*Periode:* conform planning kwaliteitsprofielen

## 5.2 Woon-zorg/servicezones

Bij de ontwikkeling van nieuwbouwingebieden dient zo veel mogelijk, en tijdig, een gedifferentieerd aanbod van zorg- en welzijnsvoorzieningen gerealiseerd te worden. Het belang hiervan wordt mede ingegeven door de noodzaak om de nieuwbouwingebieden geschikt te laten zijn voor bewoning door ouderen en gehandicapten, nu en in de toekomst. Daartoe dienen woningen en woonomgeving zodanig gedifferentieerd en flexibel ontwikkeld te worden, dat verschillende typen huishoudens in verschillende fasen van het leven er naar tevredenheid kunnen wonen.

Voor DE Wijk, de actuele uitbreidingslocatie, zijn daarom een viertal uitgangspunten onderscheiden:

- stimulering van extra levensloopkwaliteit in het gehele woningaanbod van DE Wijk (flexibiliteit, domotica-voorbereiding en dergelijke);
- levensloopbestendige woonomgeving;
- realisatie van een specifiek woningaanbod gericht op de doelgroep ouderen en gehandicapten, zowel in de (sociale) huur- als in de koopsector;
- realiseren van een diensten en zorgstructuur die mede gericht is op ouderen en gehandicapten.

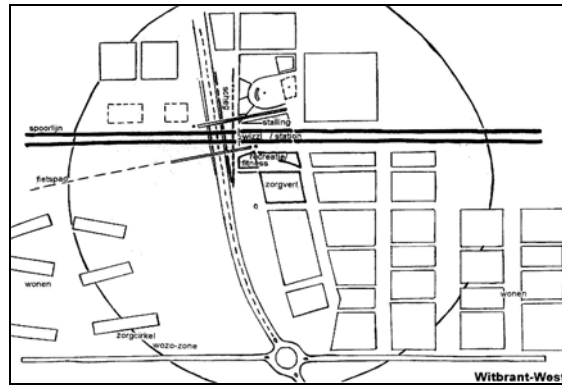
Uit het bovenstaande is de ambitie voortgekomen om het gehele woningaanbod op een hoog niveau van bezoekbaarheid en aanpasbaarheid te brengen. Daarnaast zal 30-40% van de te bouwen woningen 'levensloopbestendig' worden ontwikkeld, zodat ze als praktijkwoning of zorgwoning dienst kunnen doen. Hierdoor wordt het gebied qua woningen voor diverse doelgroepen, waaronder ook ouderen en gehandicapten, aantrekkelijk.

Niet alleen het woningaanbod bepaalt de aantrekkelijkheid van een woonmilieu in het algemeen, en de mogelijkheden voor zelfstandig wonen voor ouderen en gehandicapten in het bijzonder. De kwaliteit van de woonomgeving is evenzeer van belang en wordt mede bepaald door de aanwezigheid van een adequate diensten- en zorginfrastructuur. Het zogenaamde STAGG-scenario (zie bijlage 2) voorziet in de ontwikkeling van woon-zorgzones waarbij diverse categorieën zorgbehoevenden zelfstandig kunnen blijven wonen.

Met name in uitbreidingsgebieden kan een woon-zorgzone als katalysator ingezet worden om het benodigde voorzieningenaanbod (tijdig) op een voldoende hoog peil te brengen.

Door niet alleen stil te staan bij het belang van eerstelijnsgezondheidszorg, (thuis)zorg-op-maat en activiteitscentrum, maar vooral ook de samenhang met onderwijs- en kinderopvang-faciliteiten, boodschappen- en/of klussendienst, sport en recreatie te zoeken en uit te buiten, kan een goede zorg- en diensteninfrastructuur ontstaan.

Een pilot-project voor een eerste woon-zorg/servicezone in DE Wijk (Witbrant-West) is inmiddels in ontwikkeling.



*Illustratie woon-zorg/servicezone DE Wijk*

Dit project vormt een belangrijke start in het Tilburgse denken over woon-zorg/servicezones in zowel de uitbreidingsgebieden als de bestaande stad.

Bij de realisatie van woon-zorg/servicezones in de bestaande stad moet aangesloten worden bij kansen die zich voordoen bij transformaties in de bestaande stad, met name bij herstructurering en ontwikkelingen bij de bestaande zorginstellingen.

Gezien het feit dat het Wonen-plus project in West is afgerond, maar de partners elkaar nog steeds rond dit thema treffen, is in de nota Lokaal Ouderen beleid de keuze gemaakt om ook in West een woon-zorg/servicezone op te zetten.

Daarnaast hebben de dorpsraden in Udenhout en Berkel-Enschot een onderzoek verricht naar de behoefte aan huisvesting en voorzieningen voor ouderen in de twee dorpen. Ook dit biedt aanknopingspunten om hierop door te gaan door middel van het doen van een haalbaarheidsonderzoek naar woon-zorg/servicezones in de dorpen.

Afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek in de dorpen en de ervaringen in West zal voor de overige delen van de stad bekeken moeten worden in welke mate de stad afgedekt moet/kan worden met woon-zorg/servicezones.

**Actie 8.**

Pilot Woon-zorg/servicezone in DE Wijk

*Periode:* reeds gestart in 2001

**Actie 9.**

Experiment Woon-zorg/servicezone in West. Voorstel uitwerken voor een woon-zorg/servicezone in West.

*Periode:* vanaf 2002

## 6. Gemeentelijke rol

De gemeente past voor de uitwerking van de WoonVisie haar rol aan. De rol van grondbezitter en daarmee initiator van woningbouwproductie neemt af. De gemeente wil haar regisserende rol ten aanzien van de woonopgave dan ook nadrukkelijker vormgeven. Goede samenwerking, meer afstemming en meer zeggenschap voor bewoners staat centraal.

Interactie tussen de partijen bij de uitwerking van de WoonVisie moet zorgen voor een zo'n groot mogelijk gezamenlijk gedragen ambitieniveau. Dit resulteert in gemeentelijke ambities waarvan bekend is hoe de andere partijen rond het wonen hierover denken en bereid zijn om hierin te participeren. De gemeentelijke ambities komen jaarlijks terug in de kwantitatieve en kwalitatieve programmering van de nieuwbouw en herstructurering, alsmede in de andere doelstellingen van het woonbeleid. Deze programmering maakt afstemming van activiteiten met de verschillende partijen mogelijk. De programmering bepaalt daarnaast ook de activiteiten van de gemeente en de inzet van instrumenten en middelen die de gemeente ter beschikking staan.

De inzet van de gemeente zal er ook op gericht zijn om de (particuliere) initiatieven op het terrein van wonen, zorg en welzijn en (collectief) particulier opdrachtgeverschap te ondersteunen. Waar nodig en mogelijk worden nieuwe instrumenten ontplooid en wordt de gemeentelijke organisatie meer faciliterend ingezet.

De nieuwe accenten die in deze WoonVisie worden gelegd, vragen om implementatie binnen de gemeentelijke organisatie. De acties zoals geformuleerd dragen hieraan bij. De keuze voor woonmilieu, kwaliteit, zeggenschap, woonzorgservicezones en levensloopbesteding bouwen stellen eisen aan de inrichting van de gemeentelijke organisatie. Een voorwaarde is dat de gemeentelijke organisatie moet toegankelijk is en open staat voor initiatieven. Een vaste aanspreekpunt voor partijen als corporaties en marktpartijen, een bouwwinkel voor particulieren zijn ideeën voor een verbetering van de huidige situatie. Hierin ligt een duidelijke organisatorische uitwerkingsopgave.

### **Actie 10.**

Bijstellen van de werkprocessen om uitvoering te geven aan de nieuwe accenten van de WoonVisie. De wijze waarop de organisatie toegankelijk is voor externe partijen en particuliere initiatieven moet hierbij betrokken worden.

*Periode:* 2002/2003

### ***6.1 Afstemming en samenwerking***

Met goede samenwerking en afstemming kunnen de ambities uit de WoonVisie over kwaliteit, kwantiteit en diversiteit van woonmilieus worden gerealiseerd.

De realisatie van het woningaanbod ligt vooral in handen van de woningeigenaren, woningcorporaties, ontwikkelaars, makelaars, bouwers, architecten en dergelijke. Voor de realisatie en het beheer van de woonomgeving heeft de gemeente zelf een belangrijke taak te vervullen. In het waarmaken van de woonwensen en het samenleven spelen de bewoners de hoofdrol.

Van de partijen rond het wonen, meer specifiek de producenten, wordt verwacht dat zij zelf aangeven welke rol zij voor zich zien weggelegd en met welke activiteiten zij hun bijdrage in het totaal kunnen en willen leveren. Voorwaarde is wel dat de bijdragen opgeteld het totaal maken. Plannen die een bijdrage leveren aan de realisatie van de ambities uit de WoonVisie krijgen prioriteit. De gemeente zal haar inzet van instrumenten en middelen afstemmen op de inzet van de partijen en aanwenden om samenwerking te stimuleren. De gemeente zorgt daarnaast voor de afstemming in stedelijke, regionale en landelijke netwerken.

### ***6.2 Inzet instrumenten en middelen***

Met inzet van instrumenten en middelen wordt de uitvoering van de gemeentelijke ambities gestimuleerd en gefaciliteerd. Ook zal de gemeente bij het uitblijven van activiteiten zelf initiatieven blijven ontplooiën. De inzet en de mix van instrumenten en middelen geven vorm aan de rol van de gemeente

als regisseur. De inzet hangt af van de mate van samenwerking, de wijze waarop de partijen meegaan in de ambities van de WoonVisie en de voortgang in de realisatie. Op het moment dat bepaalde ambities onvoldoende gerealiseerd worden, vraag en aanbod elkaar onvoldoende vinden of kwetsbare groepen in de verdrinking dreigen te komen, zal de gemeente met inzet van instrumenten en middelen sturing geven. Hierbij zal telkens beoordeeld moeten worden wat op dat moment de instrumenten en de beschikbare middelen zijn die ingezet kunnen worden.

In eerste instantie zal de gemeente altijd proberen te komen tot (prestatie)afspraken met partijen om bepaalde doelen te halen. Pas in tweede instantie zal gekeken worden of in het specifieke geval een bepaalde richting afdgedwongen kan worden.

Bij de instrumenten en middelen die de gemeente ter beschikking staan, moet gedacht worden aan het neerleggen van visies en beleid, vertaling in planologische kaders, uitwerking in richtlijnen, verordeningen en programmering en inzet van subsidies. De WoonVisie vormt het kader voor de inzet van het herstructurerings- en volkshuisvestingsfonds.

De gemeente wijzigt haar rol tevens om de bewoners meer zeggenschap te geven. Bij realisatie van projecten en bij het beheer van de woonomgeving dient zeggenschap van bewoners een vast onderdeel te vormen. Ideeën en initiatieven van particulieren voor de realisatie van hun woonwensen kunnen, mits passend in de totaalvisie, rekenen op een actieve en participerende houding van de gemeente.

### 6.3 Monitoring

Eén van de belangrijkste onderdelen van sturing is kennis van de huidige en gewenste situaties. De WoonVisie en het vierjaarlijks woningbehoefte onderzoek vormen de belangrijkste elementen voor het gemeentelijke beleid bij sturing op de gewenste situaties.

Een goede woningmarktmonitor zorgt er voor dat beschikt kan worden over actuele data van de huidige situaties. De woningcartotheek en stadsmonitor vult deze behoefte maar ten dele in. Met de corporaties zijn afspraken gemaakt over uitwisseling van kwantitatieve gegevens over de huursector. Wat nog ontbreekt voor een goede woningmarktmonitor zijn gegevens over de koopsector en kwalitatieve gegevens over de woningvoorraad. Naast monitoring van de samenstelling van de voorraad is het ook van belang om de positie van kwetsbare groepen voortdurend in de gaten te houden. Gegevens over de bevolkingssamenstelling, woonruimteverdeling en signalen uit de wijken en van belangengroeperingen zijn hierbij noodzakelijk.

#### **Actie 11.**

Opzetten en bijhouden van een woningmarktmonitor door uitbouw van de huidige gegevensverzameling.

*Periode:* reeds gestart in 2001