

Raamafspraken 2020 t/m 2022

**Pact 'Wonen met Ondersteuning,
commitment op leefbaarheid'**



Inhoudsopgave

Inleiding	04
1. Raamafspraken 2021 - 2023	06
2. De huisvestingsbehoefte in beeld	10
3. Agenda Pact 2021	13
Bijlagen	
Bijlage 1: Huisvestingsbehoefte	16
Bijlage 2: Werkafspraken Wonen en Zorg Pact regio Alkmaar	18
Bijlage 3: Convenant Woningaanpassingen	22



Inleiding

Doel van dit document

In de regio Alkmaar zijn zorgaanbieders, woningcorporaties en gemeenten een samenwerking aangegaan om de komende jaren adequaat in te kunnen spelen op de huisvestingsbehoefte van inwoners die afhankelijk zijn van ondersteuning/zorg. Hiervoor is in 2018 een Pact 'Wonen met ondersteuning, commitment op leefbaarheid' afgesloten. In dit document leggen we de raamafspraken voor 2020 t/m 2022 neer. Met deze raamafspraken wordt input gegeven aan de lokale prestatieplannen tussen gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties. De afspraken die in het regionaal overleg Pact worden gemaakt zijn algemene (niet formeel bindende) raamafspraken en worden door corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties vertaald/geconcretiseerd op gemeentelijk niveau. De samenwerking tussen gemeenten, corporaties en huurders(organisaties) is belegd vanuit de Woningwet. Met de Raamafspraken wordt input gegeven aan de lokale prestatieplannen.

Naast de huisvestingsbehoefte van de Wmo-doelgroepen wordt voor de volledigheid in dit document ook de visie, de uitgangspunten en werkstructuur van het Pact belicht.

Opbouw van dit document

In hoofdstuk 1 worden de belangrijkste Raamafspraken (kort) belicht. In de daaropvolgende hoofdstukken worden de afspraken uitgewerkt/geconcretiseerd. In het laatste deel is een 'vergaderagenda' opgenomen, met hierop de belangrijkste onderwerpen/thema's voor de stuurgroep-vergaderingen in 2021.

De volgende bijlagen maken deel uit van dit document:

Bijlage 1: Huisvestingsopgave doelgroepen, naar gemeente en corporatie

Bijlage 2: Werkafspraken Wonen en Zorg

Bijlage 3: Convenant Woningaanpassingen



Raamafspraken 2021 - 2023

1. Alle betrokkenen bij het Pact – regiogemeenten, corporaties en een vertegenwoordiging van gecontracteerde zorgaanbieders – onderschrijven de visie en uitgangspunten, waarbij ingezet wordt op een sterke samenwerking op de terreinen wonen en zorg in de regio. De samenwerking is gericht op het in balans brengen van de vraag naar passende woningen en het beschikbare aanbod.
2. De organisatie van het Pact bestaat uit een stuurgroep, een projectgroep en drie lokale actieteams die door de gemeenten worden geïnitieerd. Besluitvorming in de stuurgroep is richtinggevend en vindt plaats op basis van de inhoudelijke afstemming. De formele besluitvorming vindt plaats binnen de bestaande kaders (colleges, gemeenteraden, bestuurlijke overleggen, etc).
3. Voor het commitment op leefbaarheid zijn de Werkafspraken Wonen en Zorg opgesteld. Deze werkafspraken zijn er op gericht om het zelfstandig wonen met ondersteuning zo verantwoord mogelijk in de wijken te realiseren. Op lokaal uitvoerend niveau, hebben gemeenten een belangrijke rol bij het op peil houden of brengen van de ondersteuningsstructuur in de wijken.
4. De huisvestingsbehoefte van cliënten die uitstromen uit Beschermd Wonen en Jeugdzorg en de huisvestingsbehoefte van bijzondere doelgroepen is leidend voor de lokale prestatieplannen tussen corporaties, huurdersorganisaties en gemeenten. De huisvestingsbehoefte van de doelgroep ouderen (met zorg) is eind eerste kwartaal 2021 in beeld.
5. Voor de huisvestingsvraag van zorgaanbieders Wet langdurige zorg en andere huisvestingsverzoeken wordt in 2021 een regionaal 'loket' gestart zodat de vraag van zorgaanbieders naar (geclusterde) woningen meer regionaal afgestemd bediend kan worden.

Toelichting raamafspraken

De visie en uitgangspunten van het Pact

Visie

Versterken van de samenwerking op wonen en zorg in de regio waarbij de vraag naar woningen met ondersteuning en het aanbod in balans worden gebracht. In de realisatie is daarbij expliciet aandacht voor de leefbaarheid in de buurt en de beschikbaarheid van voldoende ondersteunende voorzieningen.

Uitgangspunten

- a. De deelnemende partijen stemmen op regionaal niveau de plannen voor de realisatie van woningen af.
- b. Partijen richten samen een organisatie(model) in waarmee zij voorzien in sturing op de doelen van het Pact. Op deze manier zorgen zij voor monitoring van de aantallen per doelgroep en van voldoende aanbod van wonen en ondersteunende diensten.
- c. Gemeente Alkmaar, corporaties en zorginstellingen die in Alkmaar actief zijn realiseren 50% van de kwantitatieve opgave Jongeren en Volwassenen binnen 1-3 jaar (t/m 2022). In de ondertekening van het PACT wordt nog uitgegaan van t/m 2022
- d. Gemeenten Heerhugowaard en Langedijk, corporaties en zorginstellingen die in Heerhugowaard actief zijn realiseren 25% van de kwantitatieve opgave Jongeren en Volwassenen binnen 1-3 jaar (t/m 2022) Gemeenten Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo en de corporaties en zorginstellingen die in deze gemeenten actief zijn realiseren 25% van de kwantitatieve opgave Jongeren en Volwassenen binnen 1-3 jaar (t/m 2022)
- e. Alle partijen leveren, waar nodig, formatie ten behoeve van het realiseren van de doelen van het Pact.

- f. De gemeenten spannen zich maximaal in om de doorlooptijd van planologische procedures zo kort mogelijk te maken. De wettelijke inspraak- en bezwaartermijnen worden hierbij (uiteraard) gevolgd.
- g. Partijen zullen bij het contracteren van zorg, welzijn, werk en/of dagbesteding de afspraken dusdanig vormgeven dat deze in lijn met de Pact-afspraken zijn.
- h. Voor het Pact is geen aparte rechtsvorm opgericht. De financiering van de Pact-afspraken vindt vanuit iedere organisatie zelf plaats. Er is geen aparte begroting voor het Pact.
- i. Jaarlijks worden de (raam)afspraken in het Pact geëvalueerd en waar nodig aangepast.

De werkstructuur

Tot eind 2021 is het Pact georganiseerd met een stuurgroep, een projectgroep en drie lokale actieteams die door de gemeenten worden geïnitieerd. Besluitvorming in de stuurgroep is richtinggevend en vindt plaats op basis van de inhoudelijke afstemming. De formele besluitvorming vindt plaats binnen de bestaande kaders (colleges, gemeenteraden, bestuurlijke overleggen, etc).

Stuurgroep

Om ervoor te zorgen dat de doelen uit het Pact structureel op de agenda's staan en dat er strategisch met elkaar samengewerkt wordt om de resultaten te bereiken, is het hebben van een regionale stuurgroep van groot belang. Taken van de stuurgroep met bestuurders zijn:

- Bewaken van de regionale afspraken over de verdeelsystematiek van het aantal te creëren woningen, woonplekken voor kwetsbare ouderen, volwassenen en jongeren.
- Inbrengen van kansrijke vastgoedprojecten passend bij de visie en uitgangspunten van het Pact.
- Mogelijkheden voor versnelling in het creëren van woonplekken toepassen.
- Bewaken van de juiste focus in de realisatie.

- Delen van nieuwe ontwikkelingen en kansen om de uitstroom naar zelfstandig wonen te vergroten
- Jaarlijks evalueren en waar nodig aanpassen van raamafspraken.

Projectgroep en klankbordgroep

In de projectgroep vindt de voorbereiding van de agenda van de stuurgroep plaats en komt in z'n algemeenheid de voortgang van de projecten en de bouwopgave aan de orde. Specifieke taken van de projectgroep zijn:

- Voorbereiden agenda en besprekingsstukken voor de stuurgroep.
- Uitwerking voorstellen en adviezen van de stuurgroep.
- Per kwartaal monitort de projectgroep de voorstellen en projecten op de volgende onderdelen: behoud/relevantie van de doelstelling, resultaat en voortgang (zowel inhoudelijk als pragmatisch).
- Monitoren van de opgaves en agenderen van eventuele belemmeringen.
- Communicatie van opgaves en resultaten naar alle stakeholders en netwerkpartners.

Periodiek, minimaal 1 x per jaar, worden vertegenwoordigers van zorgaanbieders en lokale Wmo-raden uitgenodigd voor een klankbordoverleg.

In de klankbordgroep hebben inhoudelijke specialisten van zorgaanbieders en huurderscommissies zitting. De klankbordgroep heeft een signalerende en informerende functie richting de projectgroep en de stuurgroep.

De projectgroep telt maximaal 5 leden, van elke gemeente 1 lid (BUCH, Heerhugowaard/Langedijk en Alkmaar) en 2 leden van de corporaties.

Tijdelijke werkgroepen

Voor de verkenning van (nieuwe) opgaves kan de stuurgroep een tijdelijke werkgroep in het leven roepen. Voor de doelgroep ouderen is een tijdelijke werkgroep actief.

Deze werkgroep stelt een inhoudelijk advies op over de van de uitbreiding woningvoorraad voor kwetsbare ouderen in de regio.

Lokale Actieteams

Realisatie van de opgaves vraagt op lokaal niveau overleg en besluitvorming tussen de direct betrokken partijen. De regie voor deze teams ligt bij de gemeente. De gemeente stelt op basis van een lokale inventarisatie vast welke panden en/of locaties geschikt zijn voor uitbreiding van de woningvoorraad voor kwetsbare inwoners. Corporaties en zo mogelijk ook zorgaanbieders worden hierbij betrokken.

De samenstelling van de lokale actieteams bestaat uit gemeentambtenaren die actief zijn op het gebied van wonen, vastgoed, gebiedsontwikkeling/ planeconomie, sociaal domein. In het actieteam komen de ruimtelijke en de sociale domeinen samen, zodat kennis en kunde uitgewisseld worden en in samenhang tot invulling van locaties (en bijbehorende vragen) gekomen wordt.

De drie Actieteams (Alkmaar/HHW/BUCH) stellen op basis van de inventarisatie een planning op met opleverdata, brengen waar mogelijk versnelling aan en dragen zorg voor een goede communicatie naar de buurten.

Per Actieteam wordt er overleg geïnitieerd met de woningcorporaties, passend bij bestaande overlegstructuren. Elk Actieteam benoemt een regiehouder die zorgt voor een driemaandelijkse voortgangsrapportage aan de projectgroep en stuurgroep.

Commitment op leefbaarheid

De uitstroom naar zelfstandig wonen in de wijk moet voor alle partijen op een verantwoorde manier plaats vinden. En als er problemen zijn of dreigen te komen, is het belangrijk dat alle partijen weten 'wie verantwoordelijk is voor wat'. Gebiedsgerichte samenwerking, het formuleren van concrete doelen en gedeelde verantwoordelijkheid zijn voorwaarden voor een geslaagde uitstroom. Met de werkafspraken wordt invulling gegeven aan deze gedeelde verantwoordelijkheid. Daarbij gaat het om een samenwerking op het vlak van diverse levensdomeinen; financiën, het zich thuis gaan voelen in de wijk, het opbouwen van een netwerk

en het zoeken van een zinvolle dagbesteding. Maar het gaat ook over samenwerken en verantwoordelijkheid nemen rond moeilijke fases: als er sprake is van terugval, van overlast of andere problemen. Want juist dan moeten de gezamenlijke partijen daadkrachtig optreden en samenwerken. De werkafspraken zijn leidend bij de realisatie van nieuwe initiatieven.

Met de verschillende partijen in het Pact wordt onderzocht of de ondersteuningsstructuur in de wijken 'op orde is' en de regie goed genoeg is belegd. In mei 2020 verscheen een onderzoek van AEF, in opdracht van Aedes, over de vraag: is er voldoende zorg en ondersteuning voor kwetsbare mensen in corporatiewijken? Er wonen veel mensen met psychische kwetsbaarheden in corporatiewijken. Zij hebben behoefte aan goede zorg en ondersteuning. Dat is zowel voor hen zelf van belang, als ook voor de algehele leefbaarheid in de wijk.

De conclusie uit het onderzoek is dat de leefbaarheid in de wijken onder druk staat. Dat komt onder andere omdat er steeds meer kwetsbare mensen wonen met een opeenstapeling van problemen. De problemen van mensen worden vaak te laat herkend. Juist nu er steeds meer psychisch kwetsbare mensen in de wijken wonen, is het noodzakelijk om een sterke ondersteuningsstructuur in te richten.

In relatie tot de opgaven van het Pact is door van Alckmaer voor Wonen begin 2020 een project "wooncoach" gestart. De wooncoach heeft als doel huisuitzettingen te voorkomen en de leefbaarheid in de wijk te vergroten door breed te kijken naar verward gedrag en daarop vroeg te interveniëren. In het project zijn ook belangrijke stakeholders en partners betrokken, zoals de GGD en uiteraard de inwoners.

In 2021 zal op basis van ervaringen met de werkafspraken en de pilot wooncoach, duidelijker worden of er intensievere regie nodig is rond wonen en zorg.



De huisvestingsbehoefte in beeld

In dit hoofdstuk belichten we de huisvestingsbehoefte van verschillende doelgroepen. In bijlage 1 is deze huisvestingsbehoefte vertaald in een kwantitatieve opgave. Om de behoefte te kunnen realiseren zijn voldoende woningen nodig. Bemiddeling van de woningen vindt plaats via het Transferpunt Wonen. Als de druk op de huursector (nog) meer gaat toenemen, wordt het zowel voor de reguliere huurder als voor de uitstroomer moeilijker om gehuisvest te worden. Dat betekent dat (extra) bouwen van woningen nodig is. De woningen die aan het Transferpunt worden geleverd betreft een mix van bestaande en nog te realiseren woningen.

We onderscheiden binnen het Pact vier huisvestingsbehoeftes:

- Volgende woningen voor Beschermd Thuis en Housing First
- Volgende woningen voor jongeren die uitstromen uit de jeugdzorg
- Volgende woningen voor mensen met een veiligheidsrisico
- Passende woningen voor ouderen

Ad a. Volgende woningen voor Beschermd Thuis en Housing First

In de Inkoopcontracten voor 2020 en verder is Beschermd Thuis als nieuw product opgenomen. De productomschrijving luidt: "Cliënten met een Indicatie voor Beschermd Thuis wonen zelfstandig in een eigen (kamer-), huur- of koopwoning of in een verdienwoning, waarbij zij beschikken over eigen voorzieningen, zoals sanitair en keukenblok. Zij wonen op een plek waar zij kunnen blijven wonen, ook als hulp en ondersteuning niet meer geleverd hoeven te worden. De huur die zij betalen komt in aanmerking voor huurtoeslag. De Indicatie Beschermd Thuis waarborgt dat cliënten zo lang als mogelijk zelfstandig kunnen wonen en dat situaties in wijken en buurten niet escaleren." Met het product Beschermd Thuis is instroom in Beschermd Wonen mogelijk te voorkomen en is er uitstroom uit Beschermd Wonen mogelijk. Van de ruim 400

cliënten die (intramuraal) nu Beschermd Wonen kan na herindicatie mogelijk 30% uitstromen naar Beschermd Thuis. Voor Beschermd Thuis zijn tot en met 2022 200 woningen nodig.

Housing First is gericht op een complexe doelgroep die met grote regelmaat terugvalt op de opvangvoorziening. Door het beschikbaar stellen van een woning wordt gebruik van de opvang voorkomen en ontstaat er een rust/stabiliteit bij de doelgroep. Voor de indicatiestelling en financiering van Housing First wordt aangesloten bij de inkoopvoorwaarden voor Beschermd Thuis. Woningen worden via het Transferpunt Wonen beschikbaar gesteld. Met dno-Doen wordt ingezet op een jaarlijkse uitbreiding van de huidige 16 woningen naar 40 woningen waarna evaluatie plaats vindt.

Op basis van een evaluatie medio 2022 wordt het aantal woningen zo nodig bijgesteld. Bijstelling naar beneden is mogelijk wanneer de bemiddelingen via het Transferpunt Wonen succesvol(ler) gaat verlopen.

Ad b. Volgende woningen voor jongeren

Voor jongeren die in een jeugdzorginstelling verblijven (intramuraal) en 18 worden zijn er verschillende vervolgmogelijkheden:

- Na (tijdelijk) verblijf in een jeugdzorginstelling keert de jongere terug naar huis bij zijn of haar ouders/verzorgers en krijgt indien nodig thuis ambulante zorg.
- Na verblijf in een jeugdzorginstelling krijgt de jongere een indicatie voor beschermd wonen (intramuraal).
- De jongere krijgt een indicatie voor verlengde jeugdzorg en blijft in dezelfde jeugdzorginstelling wonen (tot maximaal 1 jaar).
- De jongere stroomt uit zonder begeleiding en kan zelfstandig, zonder ondersteuning, wonen.
- De jongere krijgt een WLZ indicatie.
- De jongere krijgt een indicatie voor Wmo ambulante begeleiding en verhuist vanuit de jeugdzorginstelling naar een zelfstandige woning of kamer waar hij of zij begeleiding krijgt.

Met name voor jongeren die uitstromen uit jeugdhulp met verblijf, jeugdreclassering en/of jeugdbescherming is de overgang bij 18 hard. Hun bestaanszekerheid is fragiel, met name onder de 21 jaar. Vanwege de onderhoudsplicht van ouders voor kinderen tot 21 jaar is de uitkering voor jongeren onder de 21 jaar € 255.

Voorkomen moet worden dat jongeren gebruik moeten maken van (te) dure huurwoningen. In 2019 melden zich rond de 130 jongeren bij de maatschappelijke opvang. We zien dat bij veel dak- en thuisloze jongeren, zeker als ze uit residentiële Jeugdzorg komen, de ouders veelal langere tijd buiten beeld zijn, of ze zijn niet in staat om die financiële verantwoordelijkheid te dragen. De kosten voor (verlengde) jeugdzorg zijn fors hoger dan ambulante begeleiding in een zelfstandige woning of kamer.

Bestuurlijk is er in de regio commitment over de opgave om voor jongeren binnen (t/m 2022) minimaal 100 kamers/studio's voor uitstroom te realiseren. Bemiddeling naar een kamer of kleine studio heeft de voorkeur boven bemiddeling naar een zelfstandige woning. De vraag is gedifferentieerd; het gaat hier om groepswonen (kamers) en zelfstandige studio's.

Ad c. Voldoende woningen voor mensen met een veiligheidsrisico

Uitgangspunt in het landelijk beleid is meer en meer: "opvangen doe je op een woonplek" en de klassieke opvang is dan een ultimum remedium. De maatschappelijke opvang is tot op heden een centrumtaak, het ministerie wil dat vanaf 1-1-2026 deze taak een verantwoordelijkheid wordt van alle gemeenten. Concreet betekent dit dat alle regiogemeenten verantwoordelijk worden voor een goed 'woonbeleid', gericht op het voorkomen dat gebruik wordt gemaakt van de 'klassieke opvang'.

Voor de doelgroep '1%-Verwarde personen met een Veiligheidsrisico' ligt er inmiddels vanuit de Veiligheidsregio een opgave om jaarlijks 17 mensen een woonplek te bieden. Dat kan op verschillende manieren: in een sociaal pension, in beschermd wonen, in alternatieve woonvormen 'buiten de woonwijk', etc. Dit aantal fluctueert, een deel heeft bijvoorbeeld hoog beveiligde zorg nodig ('Longstay', rijksverantwoordelijkheid), een aantal mensen wordt opgenomen in een behandelcentrum buiten de regio, etc. Het gaat bij deze doelgroep om maatwerk.

Ad d. Passende woningen voor ouderen

Inzet is om voor 3 aangewezen gebieden (Bergen/HHW/Alkmaar) te bekijken wat er daar nodig is om langer zelfstandig te wonen. Daar moeten verschillende disciplines aan tafel vanuit Wonen, Zorg en Welzijn. Eind 2020 komt Abf research met informatie Monitor Ouderenhuisvesting. In opdracht van de ministeries van BZK en VWS is ABF gestart met een Monitor ouderenhuisvesting. Deze zal eind 2020 gereed zijn en zal een landelijk overzicht geven van vraag, aanbod en tekort en beeld op lokaal niveau. Dit kan ons helpen met het formuleren van onze investeringsopgave. Woonwaard en de gemeenten Heerhugowaard en Alkmaar hebben een convenant gesloten over het beschikbaar houden van aangepaste woningen voor de doelgroep (met name ouderen) met fysieke beperkingen. De ervaringen met het convenant worden begin 2021 geëvalueerd, waarna aansluiting van andere gemeenten en corporaties mogelijk is.



Agenda Pact 2021

Onderwerp	Toelichting	Afspraak
Lokaal vastgestelde locaties en/of panden voor invulling Woonzorg	Colleges leggen vast welke locaties en/of panden op haalbaarheid woonzorg worden uitgewerkt	Voor 1-3-2021 besluit colleges
Verhogen beschikbaarheid woningen voor het Transferpunt Wonen	Corporaties vergroten het aantal verdienwoningen	Minimaal 1 x per jaar evaluatie en aanpassing afspraken over het beschikbaar stellen van woningen. 1e kwartaal 2021 evaluatie 2020.
Realisatie extra woningen en kamers/studio's	Corporaties, huurderorganisaties en gemeenten leggen de opgaves vast in de lokale prestatieplannen	2020 t/m 2022: 100 kamers/studio's jongeren 200 woningen Beschermd Thuis 40 Housing First Doelgroep met een veiligheidsrisico: 17
Uitvoering Werkafspraken	Per project worden de werkafspraken tussen partijen geconcretiseerd en vastgelegd	Evaluatie invoering werkafspraken, medio 2021
Uitvoering Convenant aangepaste woningen	Vergroten beschikbaarheid aangepaste woningen	1e Evaluatie begin 2021. Uitbreiding convenant naar alle corporaties en gemeenten: medio 2021
Passende woningen voor kwetsbare ouderen	Voor ouderen die niet langer thuis kunnen wonen en opname in verpleeghuis niet wenselijk is, wordt passende huisvesting ontwikkeld	Per gebied zicht op de woonzorgopgave. Gereed: 1e kwartaal 2021
Start loket voor vraag naar huisvesting langdurige zorg.	Gemeente en corporaties werken aan een 'loket' voor vragen naar vastgoed specifiek voor doelgroepen die zijn aangewezen op langdurige zorg.	Visie en aanpak gereed voor 1-4-2021



Bijlages

Bijlage 1. Huisvestingsbehoefte

1. Opgave huisvesting kwetsbare doelgroepen in regio Alkmaar (gemeenten Alkmaar, Heerhugowaard/Langedijk, BUCH)

	2020	2021	2022	Totaal
Uitstroom Volwassenen	~67	~67	~67	200
Uitstroom Jongeren	~33	~33	~33	100
Housing First	15 cl. in traject	15 cl. in traject	10 cl. in traject	40 cliënten in traject
1% doelgroep	6	6	5	6 locaties – 17 cliënten ¹
TOTAAL	121	121	115	357

2. Opgave huisvesting kwetsbare doelgroepen naar gemeente

Gemeente	200 volwassenen	100 Jongeren	40 trajecten HF	1% doelgroep
Alkmaar (50%)	100 volwassenen	50 jongeren	20	9
Dijk & Waard (25%)	50 volwassenen	25 jongeren	10	4
Buch (25%)	50 volwassenen	25 jongeren	10	4

Verdeling van kwetsbare doelgroepen over verschillende gemeenten kan op verschillende wijze worden berekend. Bestuurlijk is de verdeling op basis van 50/25/25 vastgesteld.

3. Totale huisvestingsopgave in 3 jaar uitgesplitst naar corporaties

Corporaties	2020	2021	2022	Opgave totaal
Woonwaard (51%)	60	61	61	182
Kennemerwonen (36%)	42	43	43	128
Van Alckmaer (8%)	9	10	10	29
Woningstichting Langedijk (5%)	6	6	6	18
TOTAAL	121	121	115	357

¹ Deze opgave is erg specifiek en vraagt daarom maatwerk. Het is in deze tabellen rekenkundig verdeeld voor besef van urgentie en verantwoordelijkheid. Hierbij speelt veel meer mee welke geschikte locatie aanwezig is voor de doelgroep. Het is maatwerk en dat kan betekenen dat er meer/minder cliënten gehuisvest kunnen worden dan berekend.

4. Huisvestingsopgave per corporatie uitgesplitst naar doelgroep in de periode 2020 t/m 2022

Corporaties	Uitstroom volwassenen	Uitstroom jongeren	Housing First	1% doelgroep	Opgave totaal
Woonwaard (51%)	102	51	20 (nog 8 te leveren)	9	182
Kennemerwonen (36%)	72	36	14	6	128
Van Alckmaer (8%)	16	8	3 (nog 2 te leveren)	1	29
Woningstichting Langedijk (5%)	10	5	2	1	18
TOTAAL	200	100	40	17	357

5. Huisvestingsopgave kwetsbare doelgroepen verdeeld over corporatie/gemeente

Opgave per corporatie	Alkmaar	Dijk & Waard	BUCH
Woonwaard	31 jongeren 62 volwassenen 13 Housing First 6 voor 1% doelgroep	20 jongeren 40 volwassenen 8 Housing First 3 voor 1% doelgroep	-
Kennemerwonen	11 jongeren 22 volwassenen 4 Housing First 2 voor 1% doelgroep	-	25 jongeren 50 volwassenen 10 Housing First 4 voor 1% doelgroep
Van Alckmaer	8 jongeren 16 volwassenen 3 Housing First 1 voor 1% doelgroep	-	-
Woningstichting Langedijk	-	5 jongeren 10 volwassenen 2 Housing First 1 voor 1% doelgroep	-
TOTAAL	179	89	89

Bijlage 2. Werkafspraken Wonen en Zorg Pact regio Alkmaar



Wonen met ondersteuning en commitment op leefbaarheid



Regionale werkafspraken: achtergrond

In februari 2018 hebben de 7 gemeenten, woningcorporaties, zorg- en welzijnsinstellingen in de regio Alkmaar het Pact 'Wonen met ondersteuning, commitment op leefbaarheid' ondertekend. Mensen met psychische problemen, jongeren en andere 'kwetsbare groepen' verblijven te vaak en te lang in instellingen en opvangvoorzieningen, terwijl ze met wat ondersteuning een zelfstandig bestaan kunnen opbouwen in een eigen huis, in een buurt of wijk. In de contracten die regiogemeenten met zorgaanbieders hebben gemaakt voor onder andere Beschermd wonen is de doorstroom naar een zelfstandige woning een speerpunt. In de praktijk is maatwerk cruciaal: matchen van de juiste persoon, in de juiste woning in de juiste omgeving. Daarbij is van belang dat de woonomgeving krachtig genoeg is om kwetsbare huurders op te vangen en de omgeving ook past bij de huurder.

De werkafspraken: doel

Uitgangspunt is dat het zelfstandig wonen in de wijk op een verantwoorde manier plaats vindt. En als er problemen zijn of dreigen te komen, is het belangrijk dat alle partijen weten 'wie verantwoordelijk is voor wat'. Met de 7 werkafspraken is er een belangrijke stap gezet in de samenwerking. Daarbij gaat het om een samenwerking op het vlak van diverse levensdomeinen; financiën, het zich thuis gaan voelen in de wijk, het opbouwen van een netwerk en het zoeken van een zinvolle dagbesteding. Tenslotte gaat het ook over samenwerken rond moeilijke fases: als er sprake is van terugval, van overlast of andere problemen. Want juist dan moeten de gezamenlijke partijen daadkrachtig optreden en samenwerken. Samenwerking en een gedeelde verantwoordelijkheid daarin zijn voorwaarden voor een geslaagde uitstroom.

Werkafspraken Woonzorg Pact regio Alkmaar

1. Zelfstandig wonen met ondersteuning

- De zorgaanbieder meldt de cliënt (met een indicatie Wmo of verlengde Jeugdzorg) aan bij het Transferpunt Wonen voor bemiddeling naar een verdienwoning of een project Kamertraining.
- De corporaties stellen via het 'winkelmodel', op de site van de SVNK, woningen beschikbaar voor de doelgroep.
- Op basis van een (aangepaste of nieuwe) Wmo-indicatie (ambulante begeleiding of beschermd thuis) kan de cliënt zelfstandig gaan wonen.
- De cliënt staat ingeschreven als woningzoekende bij het SVNK en krijgt via het Transferpunt een eenmalig aanbod en kan alleen worden geweigerd als de aangeboden woning niet ten goede komt aan het herstel en/of participatie van de cliënt.
- De verdienwoning is een zelfstandige woning in de wijk ('gespikkeld wonen'), of een woning die onderdeel uitmaakt van een cluster (zelfstandige) woningen.
- Afhankelijk van de behoefte en mogelijkheden van de cliënt vindt bemiddeling plaats naar een geclusterde woning dan wel een zelfstandige woning.

2. Intermediaire verhuur en verdiencontract

- a. De corporaties stellen aan die zorgaanbieders, die door de regiogemeenten zijn gecontracteerd, verdienwoningen beschikbaar; de zorgaanbieder treedt namens de corporatie op als intermediaire verhuurder en ondertekent hiertoe de raamovereenkomst intermediaire verhuur met de corporatie.
- b. De individuele toewijzing van een woning vindt plaats na het intakegesprek tussen de cliënt, de begeleider en de woningcorporatie.
- c. Na uiterlijk 10 maanden wordt in een overleg tussen gemeente en zorgaanbieder bepaald of het verdiencontract na 1 jaar omgezet kan worden in een huurovereenkomst, of dat er een verlenging van de verdienwoning noodzakelijk is. Bepalend hierin is de mate van zelfstandigheid (woonvaardigheden) en stabiliteit van de cliënt.
- d. De huurbescherming gaat in op het moment dat een cliënt de woning huurt.
- e. Na ondertekening van het huurcontract verliest de cliënt de inschrijving bij het SVNK; nieuwe aanmelding is mogelijk.

3. Ondersteuning op maat

- a. De gemeente bepaalt door een indicatie op welke leefgebieden (dagstructuur, financiën, sociaal netwerk, etc.) ondersteuning nodig is en stelt het aantal ondersteuningsuren per periode (maand) vast. Dit wordt vastgelegd in een beschikking.
- b. De zorgaanbieder stelt op basis van de indicatie een ondersteuningsplan met de cliënt op, voor de jongeren is dit een perspectiefplan.
- c. Uitgangspunt is dat de cliënt een vaste begeleider krijgt en dat de woningcorporatie beschikt over de contactgegevens.
- d. In het ondersteuningsplan worden concrete afspraken en doelen opgesteld. Daarbij is er specifiek aandacht voor de relatie van de cliënt naar de directe burens en de wijze waarop 'integratie

in de wijk' plaats kan vinden.

- e. Voor jongeren van 18 – 27 jaar is afstemming met andere trajecten (onderwijs, UWV, jeugdzorg, etc.) gewenst.

4. Wonen en goed nabuurschap

- f. De zorgaanbieder, de woningcorporaties en de cliënt maken na toewijzing van een woning binnen 4 weken afspraken over goed nabuurschap: hoe maak je kennis met burens, en wat zijn de afspraken over het woongedrag. Het gaat hier om individueel maatwerk.
- g. De afspraken over het nabuurschap en het woongedrag worden vastgelegd in het ondersteuningsplan.
- h. Minimaal 1 x per jaar wordt het ondersteuningsplan geëvalueerd in een overleg tussen zorgaanbieder en gemeente. Indien gewenst neemt ook de woningcorporatie deel aan dit overleg voor het onderdeel woongedrag/woonvaardigheden.

5. Vroegsignalering en preventie

- a. De begeleider onderhoudt, wanneer de cliënt daar zelf niet toe in staat is, actief het betekenisvolle netwerk rond de huurder/cliënt en de buurt. Daarbij gaat het om contact met familie, naasten, burens, professionals in de wijk en instanties. Waar mogelijk vindt samenwerking plaats tussen de zorgaanbieder en een welzijnorganisaties (lokaal beleid).
- b. De zorgaanbieder onderzoekt standaard de wenselijkheid van budgetbeheer (of bewindvoering bij schulden en eventuele financiële ondersteuning).
- c. Wanneer er acuut intensieve zorg ingezet moet worden, onderneemt de zorgaanbieder hiertoe de benodigde stappen. In crisissituaties wordt gebruik gemaakt van het crisisprotocol (bijgevoegd), in andere situaties wordt overleg gevoerd met de gemeente over het opschalen van de ondersteuning of het tijdelijk inzetten

van een time-out of respijtovereenkomst.

- d. De begeleider onderhoudt indien nodig relatie met de OGGZ en informeert de woningcorporatie actief als er sprake is van overlast en/of vervuiling. Indien nodig wordt gebruik gemaakt van het overlastprotocol dat de woningcorporatie hanteert.
- e. Als de veiligheid van de betrokkene en zijn omgeving in het geding is, wordt contact opgenomen met de politie.

c.

6. Privacy

- a. De zorgaanbieder vraagt vooraf schriftelijk toestemming aan de cliënt om diens gegevens met anderen te delen. De reden en noodzakelijkheid van het delen van gegevens wordt onderbouwd, waarbij aannemelijk wordt gemaakt dat het doel niet op een andere wijze kan worden bereikt.
- b. De zorgaanbieder geeft vooraf aan de cliënt aan wanneer, waarom en welke gegevens met wie worden gedeeld.

7. Evaluatie van de afspraken

- a. Ieder jaar wordt er vanuit het Transferpunt wonen van de regio Alkmaar een evaluatie georganiseerd met alle betrokken partijen en worden de werkafspraken geëvalueerd.
- b. De werkafspraken worden na deze evaluatie jaarlijkse bijgesteld en iedere organisatie draagt zorg voor de communicatie daarover en aanpassingen van werkprocessen binnen de eigen organisatie.

Bijlage 3. Convenant Woningaanpassingen



Werkafspraken tussen wooncorporatie Woonwaard en de HAL- gemeenten met betrekking tot woningaanpassingen in kader van Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo 2015)

Deze werkafspraken zijn tot stand gekomen met het oog op efficiënte en doelgerichte besteding van de financiële middelen van zowel de gemeenten Alkmaar en Heerhugowaard als wooncorporatie Woonwaard. Bovendien dragen deze werkafspraken bij aan een constructieve samenwerking tussen de partijen bij de uitvoering van de Wmo 2015.

1. Woningaanpassing of verhuizing?

Inwoner meldt zich bij betreffende gemeente omdat hij/zij problemen ervaart met zelfstandig wonen door medische/sociale beperkingen (verplaatsen in en om de woning/normaal gebruik van de woning) en heeft een keukentafelgesprek. De gemeente beoordeelt of de huidige woning kan worden aangepast of dat verhuizing naar een andere geschiktere woning een goedkopere en beter compenserende oplossing is.

2. Woningtoewijzing

Als de gemeente heeft beoordeeld dat een verhuizing naar een andere geschiktere woning een goedkopere en beter compenserende oplossing is dan verstrekt de Wmo consulent een indicatie.

- a. **Huisvestingsindicatie:** De Wmo consulent stelt vast dat iemand dusdanige ergonomische problemen ervaart in de huidige woning dat alleen verhuizing naar een nultredenwoning deze problemen kan oplossen en geeft voor de duur van 1 jaar een 'huisvestingsindicatie' mee. In de indicatie wordt een bindend zoekprofiel meegege-

ven en krijgt de persoon in kwestie voorrang op reguliere woningzoekenden en zal zelf actief moeten zoeken in het aanbod van het SVNK. Er wordt dus geen aanbod gedaan of bemiddeld door het SVNK.

- b. **Medische-/sociale indicatie:** Er wordt een medische-/sociale urgentie indicatie afgegeven omdat de woonomstandigheden onhoudbaar zijn door de medische situatie of omdat andere woonruimte een oplossing kan bieden voor psychiatrische-/sociale problematiek. Er is geen directe bemiddeling. De kandidaat moet zelf 3 maanden reageren op SVNK. Daarna gaat corporatie bemiddelen en wordt een aanbod gedaan dat de inwoner moeten accepteren.

Deze werkwijze wordt gehanteerd om het woningtoewijzingssysteem transparant te houden en om te voorkomen dat het maximaal aantal woningen dat direct bemiddeld wordt, zoals verwoord in de Huisvestingsverordening, wordt overschreden.

De wijze van woningtoewijzing en bovengenoemde voorrangregelingen (o.b.v. indicatie) staan beschreven in de Huisvestingsverordening. Voor deze doelgroep is de insteek dat de kandidaat zelf (en/of met hulp van de gemeente (Wmo)) reageert op woningen die geadverteerd worden op SVNK. Dat blijft het uitgangspunt. Als in geval van bovengenoemde verleende indicaties sprake is van een zeer complexe en zorgelijke situatie waarbij de huidige woning onveilig is en deze situatie niet langer kan duren dan de gestelde eigen zoektijd, kan er in overleg met Woonwaard bekeken worden of er een maatwerkoplossing geboden kan worden.

3. Vooroverleg

In geval van grootschalige bouwtechnische/bouwkundige ingrepen (bv. kamer aanbouwen/verplaatsing en/of aanpassingen van de natte cel) heeft de gemeente vooraf overleg met team vastgoedbeheer van Woonwaard. Dit afstemmingsoverleg is bedoeld om te voorkomen dat er grootschalige investeringen door de gemeente worden gedaan maar die bijvoorbeeld door geplande sloop of voorgenomen verkoop door Woonwaard teniet worden gedaan. Een ander voorbeeld is dat er groot onderhoud op de planning staat, waarbij samen opgetrokken kan worden.

4. Registratie

De gemeente geeft de uit te voeren woningaanpassingen/verstekte woonvoorzieningen door aan Woonwaard via: info@woonwaard.nl. Het gaat hier om aanpassingen die onder lid 5 benoemd zijn. Woonwaard registreert deze informatie in VERA en de cartotheek, zodat de binnendienst verhuur op basis van deze informatie kan besluiten of de woning wel of niet wordt geadverteerd en wordt aangeboden aan de gemeente. Ook als de woonvoorzieningen worden verwijderd dan geeft de gemeente dit via het zelfde mailadres door aan Woonwaard.

Om de registratie beter op orde te krijgen, zullen woningaanpassingen/woonvoorzieningen die nog niet bij Woonwaard bekend waren en tijdens een voorcontrole door de adviseur verhuur worden opgemerkt, worden doorgegeven aan het team Vastgoedbeheer ter verwerking in VERA/de cartotheek.

5. Voorraad van aangepaste woningen

Als een woning is aangepast en één of meerdere van de onderstaande woonvoorzieningen zijn in de woning aanwezig, dan wordt deze bij mutatie aangeboden aan de gemeente via: wmoadministratie@heerhugowaard.

nl (Heerhugowaard) en woningaanpassingenwmo@alkmaar.nl (Alkmaar). De woning kan hierdoor weer worden aangeboden aan een inwoner met een beperking zonder dat deze wordt geadverteerd op de SVNK-site. Dit maakt dat er bij deze woningen sprake is van 'directe bemiddeling' en gevolgen heeft voor de gemaakte afspraak in de Huisvestingsverordening (zie ook lid 2).

- Traplift, plateaulift of woonhuislift;
- Aangepaste keukens;
- Automatische openings- en sluitingsmechanismen van deuren;
- Een onderrijdbaar keukenblok of wastafel;
- Grote bouwtechnische ingrepen;
- verplaatsing en/of grote aanpassingen van de natte cel;
- aanbouw voor bijvoorbeeld het stallen van vervoersvoorzieningen/slaapkamer/natte cel.
- Meerdere kleine aanpassingen die leiden tot een adequate woning voor iemand met een fysieke beperking;
- Rolstoel toe- en/of doorgankelijke woning.

6. Aanbieding woning

Als bij een huuropzegging blijkt dat een woning een aanpassing/woonvoorziening heeft zoals onder lid 5 beschreven, dan wordt de woning aangeboden aan de gemeente. De gemeente neemt binnen 5 werkdagen contact op met een beoogd huurder en gaat met deze beoogd huurder de woning bezichtigen. De benodigde gegevens omtrent inkomen/gezinssamenstelling van de huurder worden aangeleverd bij de Binnendienst verhuur van Woonwaard op basis waarvan wordt gecheckt of de woning 'passend' is voor de nieuwe huurder.

Om huurdering te voorkomen, is het streven dat de gemeente binnen 5 werkdagen en voor 10:00 uur een nieuwe huurder voordraagt via email: binnendienstuur@woonwaard.nl. Als er omstandigheden zijn die maken dat dit niet mogelijk is dan kan dit, nadat er een mail is verstuurd met de reden van vertraging, met maximaal 5 werkdagen worden verlengd.

7. Verbreden zoekgebied

Als blijkt dat de betreffende gemeente na 5 werkdagen geen kandidaat heeft voor de woning (dus ook geen afspraak heeft om na het verstrijken van de eerste 5 werkdagen een woning te gaan bezoeken met een beoogd huurder), wordt de woning ook voorgelegd aan de andere gemeenten (Alkmaar, Heerhugowaard, Langedijk) om een kandidaat voor te kunnen dragen. Om te voorkomen dat de voorkeursgemeente (waar de woning gelegen is) alsnog met een kandidaat komt en de andere gemeenten kandidaten moeten teleurstellen is de werkwijze als volgt:

- Binnendienst verhuur van Woonwaard informeert de andere gemeenten;
- Andere gemeenten zoeken in hun bestand van kandidaten en leggen zo mogelijk contact maar vermelden het voorbehoud;
- Voorkeursgemeente (gemeente waar de woning gelegen is) heeft de eerste twee werkdagen van de verlengingstermijn van max. 5 werkdagen om met een beoogd huurder de woning te bekijken en voor te dragen. Andere gemeenten hebben de mogelijkheid om in de laatste drie werkdagen van de verlengingstermijn en vóór 10:00 uur van de vijfde werkdag met een beoogd huurder de woning te bezichtigen en voor te dragen.

Als blijkt dat er geen nieuwe huurder is voorgedragen dan gaat Woonwaard de woning regulier verhuren.

8. Individuele woonvoorzieningen/ woningaanpassingen

Dit betreft een voorziening die in een woning is aangebracht of een aanpassing van de woning (bouw- of woontechnisch) en bestemd is voor individueel gebruik. De gemeente (Wmo) is verantwoordelijk voor het aanbrengen van deze individuele woonvoorziening/woningaanpassing. Woonwaard is verantwoordelijk voor het technisch onderhoud ervan.

9. Afschrijvingstermijnen

Woonwaard hanteert de volgende afschrijvingstermijnen: badkamer en toilet: 30 jaar en keuken: 18 jaar.

10. Verouderde aanpassingen

Als de adviseur verhuur tijdens de voorcontrole opmerkt dat de aangebrachte woonvoorziening sterk is verouderd en is afgeschreven dan wordt de betreffende woning niet meer aangeboden aan de gemeente.

11. Vervanging van afgeschreven woningaanpassing

Als de gemeente een woonvoorziening/woningaanpassing heeft aangebracht, dan is zij ook verantwoordelijk voor vervanging na afschrijving.

Als het een woning betreft die Woonwaard bij oplevering heeft voorzien van specifieke voorzieningen voor de doelgroep met een fysieke beperking dan is Woonwaard ook verantwoordelijk voor vervanging na afschrijving.

12. Vervanging in geval van nieuwe niet-doelgroep huurder

Als de nieuwe huurder geen individuele woonvoorziening nodig heeft dan is Woonwaard verantwoordelijk en draagt de kosten voor het terugbrengen van de woning in de oude reguliere staat.

13. Toegang wooncomplex en eigen woning

De gemeente stelt vast of er voor de betreffende bewoner een deurautomaat en/of andere voorziening geplaatst moet worden bij de wandelroutes naar de woning/inpandige berging. Dit wordt doorgegeven via: info@woonwaard.nl. Woonwaard vraagt een offerte op en laat na akkoord van de gemeente de voorziening plaatsen. De leverancier factureert 50% van de totale kosten aan Woonwaard en de overige 50% rechtstreeks aan de gemeente. Na plaatsing krijgt Woonwaard de aangebrachte voorziening in eigendom en draagt zorg voor onderhoud en reparatie.

Bovenstaande afspraak geldt niet voor woningen die onderdeel zijn van een VVE. In dat geval zal via de VVE toestemming gevraagd moeten worden voor het plaatsen van de benodigde aanpassingen en zullen met de VVE afspraken gemaakt moeten worden over de verdeling van de kosten. Woonwaard kan in dit geval slechts een bemiddelende rol innemen.

De gemeente is zelf verantwoordelijk voor toegang van de eigen woning, oftewel de eigen voordeur.

14. Stalling scootmobiel

In het kader van het brandveilig stallen van scootmobielen, vraagt de huurder, voorafgaand aan de verstrekking van een scootmobiel door de gemeente, schriftelijk (via: info@woonwaard.nl), om toestemming van Woonwaard voor stalling van een vervoersvoorziening in de collectieve ruimte. Als er geen collectieve scootmobielruimte aanwezig is of als deze vol is, dan wordt gekeken of het mogelijk is om de eigen berging hiervoor te gebruiken en qua elektravoorziening voor geschikt te maken. De kosten voor het aanbrengen van elektra komen voor rekening van de huurder. Als er toestemming is verkregen, dan meldt de huurder dit aan de Wmo consulent.

15. Overig

Deze werkafspraken worden jaarlijks geëvalueerd. Indien blijkt dat er afspraken moeten worden herzien of worden aangepast dan wordt een herziene versie voor ondertekening overlegd.