

Woonzorgvis ie

*Een passende en betaalbare woning voor ouderen en kwetsbare
mensen met passende woon- en zorgfaciliteiten in de nabije omgeving.*

Gemeente Dordrecht

Definitief concept maart 2025

Auteur(s)

Carin Turi
Günter Weber
Chantal Kruithof
Willy Tiekstra
Bureau HHM (advies)

Kenmerk

WZVDORDRECHT2025

Datum

5 maart 2025

Inleiding.....	1
1.1 Aanleiding.....	4
1.2 Totstandkoming woonzorgvisie.....	5
1.3 Doelgroepen.....	5
2. Uitgangspunten.....	7
2.2 Visie op wonen, welzijn en zorg en fysieke leefomgeving.....	8
2.2.1 Wonen.....	9
2.2.2 Zorg en welzijn.....	10
2.2.3 Fysieke leefomgeving.....	12
3.1 Beter benutten van de bestaande voorraad.....	14
3.2 Wet en regelgeving.....	15
3.3 Nieuwbouw.....	15
Bijlage 1. Geraadpleegde bronnen.....	16
Bijlage 2. Begrippenlijst.....	18
Bijlage 3. Analyse.....	18

nodig. Hoe kunnen wij met de woonopgave een bijdrage leveren aan het realiseren van de ambities in het sociale domein?

Inleiding

In de woonvisie wordt de grote opgave voor wonen benoemd. Het tekort aan woningen en de concurrentie op de woningmarkt maken de opgave ingewikkeld. De realisatie van de opgaven in het sociaal domein, het huisvesten van mensen met een ondersteuningsvraag en de bekostiging hiervan staan onder druk. Om deze opgave te realiseren is samenwerking, zoeken naar creatieve oplossingen en aanpassing van huidig beleid



In deze woonzorgvisie worden de afzonderlijke visies en uitgangspunten op het gebied van wonen, zorg en welzijn samengebracht en aangevuld met de input van partners uit de stad op deze beleidsterreinen. De volgende vragen willen we met deze woonzorgvisie beantwoorden:

- Wat is onze visie op de opgave die er ligt voor huisvesting van aandachtsgroepen?
- Welk beleid hebben we en welk beleid moeten we aanvullend daarvoor ontwikkelen?
- Hoe kan de woonopgave een bijdrage leveren aan de ambities die de gemeente heeft op het gebied van welzijn en zorg, gezien de hoge druk op de woningmarkt en de complexiteit van alle opgaven?

Deze vragen beantwoorden wij tegen de achtergrond van de volgende ontwikkelingen.

Langer zelfstandig thuis

Dordrecht streeft ernaar om oudere inwoners in staat te stellen langer zelfstandig thuis te blijven wonen en zo lang mogelijk zelf de regie over het eigen leven te hebben. Dit doen we door het stimuleren van de bouw van levensloopbestendige woningen, het creëren van divers woningaanbod en het zorgen voor betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen, met de juiste voorzieningen, ontmoetingsmogelijkheden en zorgfaciliteiten in de buurt. Wij sluiten hiermee aan op de Visie Sociaal Domein en de in de Omgevingsvisie opgenomen doelstelling te zorgen voor voldoende woningen die

geschikt zijn voor ouderen en mensen met een beperking, dichtbij zorg en voorzieningen.

Dubbele vergrijzing; mantelzorg ¹

De doelgroep ouderen neemt de komende jaren fors toe. Er is sprake van een dubbele vergrijzing: het aantal 65-plussers stijgt én het aantal 'oudere ouderen' (inwoners van 80 jaar en ouder waarbij vaak een zorgvraag speelt) groeit. De druk op het zorgsysteem wordt hierdoor groter, bij zowel professionele als informele zorg.

Veel ouderen krijgen hulp van mantelzorgers. De prognoses laten echter ook zien dat het aantal inwoners dat mantelzorg kan verlenen de komende jaren verder afneemt. Dit betekent dat mantelzorgers verder onder druk komen te staan en (mogelijk) vaker een beroep gaan doen op formele zorg of maatwerkvoorzieningen.

Huisvesting (kwetsbare) aandachtsgroepen met een zorg- of ondersteuningsvraag

In de komende jaren verwachten we een toename van de zorgvraag bij verschillende groepen. Het aantal mensen met een lichte verstandelijke beperking groeit en ook bij mensen met matige tot ernstige verstandelijke beperkingen zien we een stijging. Het aantal inwoners met GGZ-problematiek waarbij sprake is van problemen op meerdere leefgebieden neemt toe.²

We gaan uit van de ambities zoals beschreven in de visie van "Opvang naar Wonen" en de regiovisie van "Beschermd Wonen naar Beschermd Thuis". Het uitgangspunt hierbij is 'herstellen doe je thuis'. In samenwerking met de regiogemeenten werken we aan uitbreiding van voorzieningen en maken we regionale afspraken over de uitstroom vanuit deze (opvang)instellingen. Ook worden er

¹ Zie Bijlage 3 voor een nadere, cijfermatige analyse

² Zie noot 1.

afspraken gemaakt om instroom in (opvang)instellingen te voorkomen door eerder, in de thuissituatie ondersteuning te bieden.

Het huisvesten van de aandachtsgroepen Beschermd Wonen en Opvang is een regionale opgave. De onlangs aan de Tweede Kamer aangeboden Wet versterking regie volkshuisvesting gaat ons helpen om ook voor andere aandachtsgroepen regionale afspraken te maken.

Voorraad sociale huurwoningen

In de Woonvisie van Dordrecht is de ambitie op het gebied van wonen beschreven. Het doel is om de voorraad van sociale huurwoningen uit te breiden en betaalbaar te houden, met daarbij aandacht voor de behoeften van verschillende inkomensgroepen, inclusief kwetsbare huishoudens, ouderen en starters op de woningmarkt.

Afspraken marktpartijen ouderenhuisvesting

Van marktpartijen wordt gevraagd bij te dragen aan de in de Woonvisie geformuleerde ambities ten aanzien van ouderenhuisvesting, door bij aanpassingen in bestaande bouw en bij nieuwbouw levensloopbestendig te bouwen.

Regie op het gebied van wonen

De gemeente Dordrecht voert meer regie op de woningmarkt met het instrument 'realisatieagenda', door het woningbouwprogramma goed af te stemmen op behoeften en te werken met een voortgangs- en realisatiemonitor. Daarnaast maken wij prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties, waarin afspraken worden gemaakt over verduurzaming, sloop- en nieuwbouw, doorstroming van ouderen en huisvesting van kwetsbare groepen.

Samenwerking

Vanuit de gemeente wordt het belang van samenwerking onderstreept met de Dordtse Ronde Tafel voor Wonen en Zorg, een platform waar diverse belanghebbenden samen komen, discussiëren en afspraken maken over seniorenhuisvesting en zorgbehoeften. Met een met partners opgezette publiekscampagne en een investeringsprogramma zet de gemeente in op het vergroten van het bewustzijn over woningkeuzes. Ook faciliteert de gemeente het bieden van informatie via wijkinformatiepunten en online communicatiekanalen.

Krapte op de woningmarkt: prioriteren

Uitvoering geven aan de ambities op het gebied van wonen, zorg en welzijn voor de verschillende aandachtsgroepen vraagt om een zorgvuldige afweging. Ruimte voor nieuwbouwprojecten is schaars en de realisatie van bouwplannen verloopt door meerdere, door ons moeilijk te beïnvloeden, oorzaken minder snel dan beoogd. De optelsom van alle opgaven die we hebben op dit terrein is fors. Daarom is het nodig om prioritering in deze opgaven aan te brengen. Op dit moment wordt bij de realisatie van de woonopgave ook rekening gehouden met de benodigde voorzieningen en gewenste aanpassingen in de fysieke leefomgeving, daarbij uitgaand van de ook in de wijk aanwezige specifieke aandachtsgroepen.

Met alleen het toevoegen van woningen kunnen de gewenste ambities niet gehaald worden. Door tekorten aan ruimte, middelen en personeel moet gezocht worden naar oplossingen binnen de bestaande woningvoorraad en zijn andere vormen van samenwerking nodig. Dit betekent dat we als gemeente bij alle ruimtelijke ontwikkelingen onderzoeken of en hoe we een bijdrage kunnen leveren aan de gemeentelijke ambities op het gebied van aandachtsgroepen en het sociale domein.

1. Waarom deze visie?



1.1

Aanleiding

Alle Nederlandse gemeenten zijn door het Ministerie van Volkshuisvesting & Ruimtelijke Ordening (VRO) gevraagd om een woonzorgvisie vast te stellen. In een woonzorgvisie wordt de basis gelegd voor de lokale opgave ten behoeve van ouderen en andere aandachtsgroepen waar het gaat om de behoeften ten aanzien van wonen, welzijn en zorg. De vraag die voorligt is hoe in Dordrecht de woonopgave een bijdrage kan leveren aan de ambities op het gebied van welzijn en zorg.

In alle gemeenten spelen maatschappelijke ontwikkelingen zoals de vergrijzing en de noodzaak van meer passende huisvesting voor kwetsbare inwoners. Deze ontwikkelingen leggen druk op zowel de beschikbare woonruimte als op de zorgvoorzieningen, in een tijd waarin we te maken hebben met een krappe woningmarkt, aanzienlijke arbeidstekorten in de zorgsector en vragen bij de betaalbaarheid van het zorglandschap.

Gezien deze ontwikkelingen is er behoefte aan doordachte en duidelijke oplossingsrichtingen. Vanwege de complexiteit van de genoemde ontwikkelingen heeft de Rijksoverheid voorts beleidskaders geformuleerd met betrekking tot wonen en zorg, zoals het Integraal Zorgakkoord (IZA), het Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA) en Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen (WOZO).

Het IZA streeft naar toegankelijke, hoogwaardige en betaalbare zorg en ondersteuning. Het GALA legt extra nadruk op groepen waar de grootste gezondheidswinst te behalen is, met als doel een gezonde generatie in 2040. WOZO richt zich met name op de integratie van zorg en ondersteuning in de woonomgeving, zodat mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen.

Daarnaast heeft de overheid de Nationale Woon- en Bouwagenda opgesteld, gericht op de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van huisvesting. Deze agenda omvat onder andere programma's als 'Wonen en zorg voor Ouderen' en 'Een thuis voor iedereen'.

Deze landelijke beleidsontwikkelingen geven richting aan onze lokale uitdagingen op het gebied van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid voor ouderen en andere mensen met een ondersteunings- of zorgbehoefte.

1.2 Totstandkoming woonzorgvisie

Deze visie stellen we op als gemeente, maar het verder invullen van de opgave doen we niet alleen. We werken hierin samen met onze partners en inwoners. Om samen aan de opgave te kunnen werken is het nodig een gezamenlijk startbeeld te hebben van deze opgave. Bij de totstandkoming heeft de gemeente gesproken met partners uit de stad: woningcorporaties, zorgaanbieders, de Dordtse Adviesraad Sociaal (DAS) en huurdersorganisaties. In hoofdstuk 2 is per thema

(wonen, zorg/welzijn en fysieke leefomgeving) een samenvatting gegeven van de belangrijkste punten die door de partners zijn aangedragen.

1.3 Doelgroepen

In de woonzorgvisie worden verschillende doelgroepen benoemd. Wij beperken ons daarbij tot groepen inwoners, waar naast een woonopgave, ook een zorgopgave speelt. Het gaat daarbij zowel om bewoners van (sociale) huurwoningen als ook om bewoners van particuliere huurwoningen en eigenaar-bewoners: het is voor hen allen van belang dat geïnvesteerd wordt in toekomstbestendigheid van de woningen en het in de nabijheid organiseren van zorg- en welzijnsvoorzieningen.

Doelgroepen	
Kwetsbare groepen	Aandachtsgroepen
- Inwoners met dementie, somatische problematiek of niet aangeboren hersenletsel - Inwoners met een beperking: (licht, matig of ernstig) verstandelijk. - lichamelijk of - zintuigelijk beperkt - Inwoners met angst- en stemmingsproblematiek of andere psychiatrische problematiek - Kwetsbare jongeren: met opgroei problemen, psychische problemen en stoornissen	- Ouderen: met name ouderen die in mobiliteit en psychische vermogens achteruitgaan - Inwoners die (dreigend) dakloos zijn - Inwoners die uitstromen vanuit intramurale (zorg)instellingen of penitentiaire inrichting - Inwoners met een medische of sociale urgentie

2. Uitgangspunten

In dit hoofdstuk beschrijven we uitgangspunten van de woonzorgvisie.

We gaan achtereenvolgens in op de missie van de gemeenten haar visie op wonen, welzijn en de fysieke leefomgeving. Daarbij komen ook de speerpunten waarlangs wij deze visie, onze stip op de horizon, willen bereiken aan de orde. Per thema wordt daarbij ingezoomd op de visie van onze partners, zoals zij die tijdens enkele bijeenkomsten in het kader van de totstandkoming van dit document naar voren hebben gebracht: welke kansen en mogelijkheden zien zij, en welke uitdagingen?



2.1 Missie van de gemeente Dordrecht

De gemeente Dordrecht heeft als missie om een inclusieve gemeente te zijn, waarbij er gelijke kansen zijn en er bestaanszekerheid is voor alle burgers. Het doel is om een stad te creëren waar iedereen zich thuis voelt en de mogelijkheid heeft om deel te nemen aan activiteiten.

Leidende principes hierbij zijn:

1	Inclusiviteit	Gelijke kansen en bestaanszekerheid voor alle burgers.
2	Leefbaarheid	Gezonde en groene leefomgeving, die veilig, aangenaam en stimulerend is.
3	Toegankelijkheid	Alle burgers zijn in staat om deel uit te maken van de maatschappij.
4	Duurzaamheid	Aandacht voor milieu en toekomstbestendigheid van huisvesting.

Om dit te bereiken is het van belang om extra aandacht te hebben voor bepaalde groepen. Deze aandachtsgroepen hebben (deels) extra hulp en ondersteuning nodig om goed mee te kunnen draaien in de samenleving. Een goede integratie van de aandachtsgroepen binnen een wijk, zorgt voor een betere leefbaarheid voor de hele gemeente. Hoewel we het belangrijk vinden dat inwoners uit aandachtsgroepen, al dan niet met voorrang, kunnen doorstromen naar een woonplek, kan dit ook voor druk op de woningmarkt zorgen waardoor het lastiger wordt voor reguliere zoekers om een betaalbare woning te vinden. Daarom streeft de gemeente ernaar om in te zetten op de beschikbaarheid van betaalbare woningen en het creëren en behouden van een toereikende sociale huurwoningvoorraad.

2.2 Visie op wonen, welzijn en zorg en fysieke leefomgeving

De visie is opgebouwd langs de pijlers en thema's uit het analysekader (zie bijlage 3: Analyse). Per pijler beschrijven we de visie en gaan we in op de uitgangspunten (ambities) die in het verlengde hiervan zijn geformuleerd.

Zoals al vermeld in de Inleiding zijn er landelijke programma's die door de gemeente Dordrecht worden omarmd en waarvan de uitgangspunten bij de uitwerking van de visie worden meegenomen: het Integraal Zorgakkoord (IZA), Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA), Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen (WOZO) en de Nationale Woon- en Bouwagenda.

Deze Woonzorgvisie sluit goed aan op de in de Omgevingsvisie beschreven doelen, die onder andere aangeven om bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving goed aandacht te hebben voor gezondheid, welzijn en de benodigde voorzieningen in de omgeving.

Verder is het wenselijk om deze woonzorgvisie te verbinden aan een aantal lokale programma's in Dordrecht op het gebied van Ruimtelijke Ordening:

- De verdichtingsstudie;
- Het traject dat is opgestart in het kader van koppelkansen van gemeentelijk vastgoed;
- De voorzieningenmonitor;
- Gebiedsprogramma's.

Gezien de schaarse ruimte zijn slimme combinaties van verschillende functies gewenst.

Tot slot eindigen we per pijler met de visie van de externe partners van de gemeente Dordrecht en de uitdagingen die zij in de nabije toekomst verwachten.



Zoals in hoofdstuk 1 is benoemd, is er afgesproken om in de woonzorgvisie de aandachtsgroepen statushouders, arbeidsmigranten, woonwagbewoners en studenten niet verder uit te werken, maar te verwijzen naar documenten met verder vastgestelde uitgangspunten. Dit betekent echter niet dat deze aandachtsgroepen geen invloed kunnen hebben op de opgaven voor de doelgroepen die wel in de woonzorgvisie zijn opgenomen. Zo heeft bijvoorbeeld de verplichte opvang van statushouders wel degelijk invloed op de huisvesting van andere doelgroepen. Waar relevant wordt dit per pijler benoemd.

2.2.1 Wonen

Diverse aandachtsgroepen maken veelal aanspraak op het aanbod aan sociale huurwoningen, waardoor het voor de reguliere woningzoeker erg lastig is om aan een huis te komen en de doorstroming binnen woonzorgvoorzieningen vastloopt. Voor veel ouderen geldt daarnaast dat zij door een betere inkomenspositie behoefte hebben aan andere categorieën van woningbouw dan sociale huur. Daarom heeft de gemeente Dordrecht als doel het bouwen van woningen, waarbij ingezet wordt op betaalbare woningen voor lagere inkomens, het op peil houden van de sociale huurwoningvoorraad. Daarnaast wordt ingezet op flexibeler vormen van wonen en voldoende aanbod van mede door marktpartijen gebouwde, levensloopgeschikte woningen.

Om dit te bereiken hanteert de gemeente de volgende uitgangspunten:

- Voldoende beschikbare en betaalbare woningen voor inwoners die op sociale huurwoningen zijn aangewezen.
- Het bouwen van voldoende levensloopbestendige woningen die geschikt zijn voor alle levensfasen.
- Extra woonplekken creëren, bijvoorbeeld in leegstaande gebouwen of flexwoningen.
- Creëren van passend aanbod voor ouderen en mantelzorgverleners die willen verhuizen, waaronder mantelzorgwoningen en pré mantelzorgunits.
- Huidige woningvoorraad goed op orde brengen qua kwaliteit en onderhoud. En qua samenstelling van prijssegment, ééngezin- en meergezinwoningen.
- Bewustwording van eigenaar-bewoners om zich voor te bereiden op toekomstbestendige woonruimte.

- Vergroten van de kansen op een woning voor starters: huurstarters, koopstarters, doorstromende koopstarters en studenten.
- Aandacht voor nieuwe kleinschalige woonzorg concepten, zoals geclusterd wonen, onder andere voor de doelgroepen jongvolwassenen, ouderen, inwoners met een LVB en/of GGZ of een combinatie van deze problematiek of een aandoening in het autisme spectrum.
- Het (huidige) landelijk beleid is erop gericht om de bestaande verpleeghuiscapaciteit te bevriezen. Dit betekent dat de toenemende vraag naar verpleeghuiszorg op andere manieren moet worden ingevuld. Dit zal deels in de eigen woning, deels in (nieuwe) geclusterde woonvormen voor ouderen moeten worden gerealiseerd, waarbij de zorg op basis van een VPT of MPT wordt geleverd.

2.2.1.1 Visie partners op ‘Wonen’

Kansen

- Geclusterd wonen
Voor ouderen en anderen met ambulante ondersteuningsvraag.
- Efficiëntere zorg
Clustering van inwoners met een zorgbehoefte bevordert efficiëntie.
- Betaalbaarheid
Bundeling van budgetten en collectief aanbod verlaagt kosten.

Uitdagingen

- Keuzevrijheid
Beperking door clustering kan problematisch zijn.
- Financiering
Creativiteit nodig voor kwetsbare groepen in de sociale huursector.
- Leefbaarheid en veiligheid
Aandacht nodig in kwetsbare wijken.

- Zorginfrastructuur
Goede nabijheid van zorg en welzijn in de wijk.

Mogelijkheden

- Samenwerking
Tussen zorgorganisaties, woningcorporaties en gemeente.
- Innovatieve financiering
Combinatie van zorgbudgetten en huurtoeslag.
- Sociale huismeesters
Inzet voor bevordering van samenleven.
- Flexibele woningbouw
Aanpasbare woningen voor verschillende zorgbehoeften.

Conclusies

De gemeente Dordrecht heeft als doel het bouwen van woningen, waarbij ingezet wordt op betaalbare woningen voor lagere inkomens en het op peil houden van de sociale huurwoningvoorraad. Daarnaast wordt er ingezet op flexibeler vormen van wonen en bewustwording van het tijdig toekomstbestendig maken van de woning. Geclusterd wonen biedt kansen, maar vereist creatieve oplossingen.

Het is van belang dat de voordelen van geclusterd wonen worden afgewogen tegen de beperking van keuzevrijheid. Zorgvuldige planning en uitvoering zijn essentieel om een inclusieve en leefbare omgeving te creëren voor alle betrokkenen.

2.2.2 Zorg en welzijn

De gemeente Dordrecht heeft als wens dat alle inwoners zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen en daar de zorg en ondersteuning ontvangen die nodig is. Hierdoor groeit het aantal mensen die zorg en ondersteuning nodig hebben. Hierbij gaat het om kwetsbare ouderen, inwoners met een beperking en inwoners die uitstromen vanuit een opvanginstelling. Naast geschikte huisvesting is een netwerk van informele en formele hulp nodig om eigen regie te behouden en zelfredzaamheid te bevorderen, waarbij de

gemeente aandacht heeft voor het ontlasten van mantelzorgers. Dordrecht is daarnaast bezig met het ombouwen van wijkcentra tot 'huiskamers van de wijk' (in totaal 6 stuks) waar laagdrempelige inloop mogelijk is.

Voor inwoners met een psychiatrische en sociale of andere kwetsbaarheid is soms een andere ontmoetingsfunctie of inloophuis gewenst omdat niet alle groepen met elkaar matchen.

Voor een deel van de inwoners is thuis wonen echter geen optie. De gemeente wil voor deze groep inwoners het voorzieningenaanbod uitbreiden. Speciale aandacht is er voor kwetsbare jongeren, die nu vaak in de knel komen doordat ze nog niet voldoende zelfstandig zijn, maar ook niet in aanmerking komen voor de bestaande voorzieningen.

Digitalisering neemt een steeds grotere rol in binnen de huidige samenleving. Dit zorgt bij een deel van de inwoners voor problemen. Om de inclusiviteit van de gemeente te behouden zet de gemeente in op andere communicatiemiddelen en ondersteuning voor deze groep.

Wat betreft zorg en welzijn heeft de gemeente de volgende uitgangspunten:

- Er is voldoende basiscapaciteit voor intramurale voorzieningen, 24-uurs opvang en crisisopvang.
- Waardering en ontlasting van mantelzorgers door subsidiëring van partijen die mantelzorgers ondersteunen.
- Waarderen en stimuleren van burgerinitiatieven.
- Het versterken van extramurale begeleiding aan inwoners die uitstromen vanuit een intramurale voorziening of opvang, om zo duurzame uitstroom te borgen.
- Ondersteunen en bereiken van inwoners die moeite hebben met de hoge mate van digitalisering in de samenleving. Dit kan bijvoorbeeld in combinatie met de nadruk leggen op het belang van inloopvoorzieningen zoals bibliotheken.

Tussen zorg, welzijn, woningcorporaties, gemeente, etc.

2.2.2.1 Visie partners op 'Zorg en welzijn'

Kansen

- Vergroten van zelfredzaamheid
Inwoners leren om zelf te handelen en regie te houden.
- Preventie
Vergroten van welbevinden, behoud van eigen regie en zelfredzaamheid, uitstellen van zorgvraag. Door zinvolle invulling van het leven na pensionering.
- Samenwerking
Zorg en welzijn vullen elkaar aan, bundeling van budgetten en expertise.
- Zorgkantoor samenwerking
Investeren in welzijn werkt preventief om (duurdere) zorgvraag uit te stellen: zoek samenwerking met zorgkantoor.
- Nieuwe woonconcepten
Geclusterd wonen met zorg, welzijn en ontmoeting voor verschillende doelgroepen.

Uitdagingen

- Afnemende middelen
Zorg kan niet alles meer oplossen, focus op leren en zelfredzaamheid.
- Verwachtingsmanagement
Inwoners moeten wennen aan andere werkwijze en bijgestelde verwachtingen.
- Doelgroepgericht werken
Ondersteuning op maat voor verschillende doelgroepen, focus op meest kwetsbaren.
- Financiering
Koppeling van verschillende budgetstromen, innovatieve financieringsmodellen.
- Samenwerking

Mogelijkheden

- Inzetten van technologie
Ondersteuning van zelfredzaamheid, monitoring op afstand.
- Ondersteuning van mantelzorgers
Belangrijke rol in zorg en welzijn, ontlasten en waarderen.
- Preventieve interventies
Gerichte programma's gericht op gezondheid, welzijn en leefstijl.
- Leren en ontwikkelen
Inwoners, professionals en mantelzorgers leren over zelfredzaamheid, preventie en nieuwe zorgmodellen.

Conclusies

De zorg verandert. Er zal meer gefocust moeten worden op zelfredzaamheid, preventie en doelgroepgericht werken. Samenwerking tussen verschillende partijen is cruciaal. Nieuwe woonconcepten en financieringsmodellen zijn nodig. Preventie is een belangrijke investering voor nu en in de toekomst.

Deze verandering in de zorg vraagt om een andere 'mindset' van alle (betrokken) inwoners en professionals. De focus moet liggen op het bevorderen van welzijn en zelfredzaamheid. Innovatie en domeinoverstijgend denken en samenwerking zijn sleutelwoorden voor de toekomst van zorg en welzijn. Het is nodig om buiten de lijntjes te kleuren en te zoeken naar iets dat wel geregeld kan worden.

Bovenstaande conclusies sluiten aan bij recent onderzoek van het SCP (Investeren in vitale ouderen). Kern van dit onderzoek is dat investeren in vitale ouderen niet alleen het welbevinden van ouderen vergroot, maar dat het hen ook helpt actief te kunnen blijven bijdragen aan de samenleving plus het zorgt ervoor dat ze minder snel zorg en ondersteuning nodig hebben.

2.2.3 Fysieke leefomgeving

De gemeente Dordrecht heeft de wens om in te zetten op diverse wijken, die in balans zijn en veerkracht hebben. Hiervoor zetten we in op het vervangen van oude woningen en het nieuw bouwen van woningen, waarbij goed wordt gekeken naar de spreiding van sociale huurwoningen over de stad, zodat verschillende inkomensgroepen en huishoudtypes comfortabel in dezelfde wijken en buurten kunnen wonen. Daarbij streven we ernaar om de balans tussen geschikte woningen, de aanwezigheid van groen en de benodigde voorzieningen in wijken te verbeteren om criminaliteit en onrust te voorkomen in plaats van op te lossen.

Voor (kwetsbare) ouderen en inwoners met fysieke beperkingen is het belangrijk dat wooncomplexen goed toegankelijk zijn. Daarnaast is het voor kwetsbare ouderen, inwoners met een beperking en inwoners die uitstromen vanuit een instelling belangrijk dat zij voldoende voorzieningen in de buurt hebben en daarnaast ook terecht komen in een diverse wijk. Wijken met een hogere leefbaarheid en meer draagkracht zijn beter in staat om kwetsbare inwoners op te vangen. Dit vraagt om een goede spreiding van kwetsbare inwoners over de gemeente.

De gemeente Dordrecht hanteert wat betreft de fysieke leefomgeving de volgende uitgangspunten:

- Aantrekkelijke, veerkrachtige, vitale en gemengde wijken.
- Een gezonde, veilige en groene leefomgeving voor iedereen.
- Voldoende voorzieningen, ook in het buitengebied.
- Vervangen van verouderde woningen, door nieuwbouw.
- Het creëren van informele ontmoetingsplekken.
- Aandacht voor de toegankelijkheid van wooncomplexen voor ouderen en inwoners met een fysieke beperking. Hierbij is ook specifiek aandacht voor inwoners die vanwege

mobiliteitsbeperkingen zijn aangewezen op een rolstoel, rollator of scootmobiel.

- Aandacht voor inclusiviteit in de wijk.

2.2.3.1 Visie partners op 'Fysieke leefomgeving'

Kansen

- Vergroten van welbevinden
Door ontmoeting, persoonlijk contact en participatie.
- Tegengaan van sociale eenzaamheid
Door ontmoetingsmogelijkheden te creëren.
- Maatwerk leveren
Door te kijken wat nodig is in plaats van standaard hetzelfde aan te bieden.

Uitdagingen

- Veranderingsbereidheid
Bestaande regels en uitgangspunten loslaten.
- Financiering
Nieuwe woonconcepten en innovatieve oplossingen bekostigen.
- Samenwerking
Tussen verschillende partijen, zoals woningcorporaties, welzijnspartijen, zorgaanbieders, zorgkantoor en gemeente.
- Leefbaarheid en veiligheid
Aandacht voor kwetsbare wijken en woongebouwen.

Mogelijkheden

Geclusterd wonen, door het combineren van wonen, zorg en welzijn. Hier kunnen sociale huismeesters een rol spelen om het samenleven in een geclusterd wonen complex te bevorderen. Bovendien is het van belang om meerdere ontmoetingsplekken te creëren om (sociaal) contact en participatie te stimuleren.

Conclusies

De fysieke leefomgeving heeft een grote impact op welzijn en gezondheid. Er zijn kansen om de fysieke leefomgeving te verbeteren, maar er zijn ook uitdagingen. Samenwerking tussen verschillende partijen is cruciaal. De fysieke leefomgeving moet toegankelijk, veilig, gezond en uitnodigend zijn. De inbreng van bewoners en andere stakeholders is belangrijk om tot een goede inrichting van de fysieke leefomgeving te komen.

3. Speerpunten

Om onze ambities op het gebied van wonen en zorg te realiseren,

hebben wij drie speerpunten vastgesteld.

Wij willen de woonplannen aan laten sluiten op de zorgbehoefte van ouderen en kwetsbare doelgroepen.

De woningvoorraad op orde voor alle doelgroepen en passende en betaalbare woningen voor ouderen en kwetsbare inwoners, met zorg, welzijn en faciliteiten in de nabije omgeving.



Iedereen heeft een passende en betaalbare woonruimte, dat is het uitgangspunt van de Visie Sociaal Domein in Dordrecht. In het uitvoeringsprogramma Bestaanszekerheid worden concrete actiepunten genoemd, waar de onderstaande speerpunten op aansluiten.

3.1 Beter benutten van de bestaande voorraad

- **Doorstroming** Inzetten doorstroommakelaar voor senioren met als doel mensen te verleiden tot verhuizen naar een woning die past bij huidige huishoudgrootte en daarmee doorstroming op de woningmarkt te bevorderen.
- **Toekomstig bestendig maken eigen woning.** Bewustwording en verleiden van eigenaar-bewoners om eigen woning toekomstbestendig te maken.
- **Kansenkaart benutten bestaande voorraad** We ontwikkelen een kanskaart per wijk voor Dordrecht waarin kansrijk vastgoed wordt weergegeven waarmee extra woonplekken kunnen worden gecreëerd. (Bijvoorbeeld: leegstaand vastgoed, grote woningen met kleine huishoudens, hospitaverhuur, etc.)
- **Geclusterd wonen:** bestaande wooncomplexen gebruiken voor ThuisPlusFlat. Dit zijn onmisbare schakels tussen zelfstandig thuis wonen en het verpleeghuis. Men huurt zelfstandig een woning (eigen regie) er is 1 vaste zorgaanbieder die huishoudelijke ondersteuning, zorg en welzijnsactiviteiten aanbiedt in het gebouw. In 2025 starten wij in Dordrecht met Zephyr, een samenwerking tussen Trivire en Aafje. Ook in vergelijkbare complexen van Salios zijn op dit vlak ontwikkelingen.
- **Aandacht voor nieuwe kleinschalige woonzorg concepten** onder andere voor de doelgroepen jongvolwassenen, ouderen, inwoners met een combinatie van LVB en GGZ problematiek of een aandoening in het autisme spectrum. Dit is mogelijk ook slim te combineren met andere functies;
- **Particuliere Initiatieven** faciliteren Bijvoorbeeld Knarrenhofjes, co-living, co-housing, etc.
- **Woningvorming versoepelen** Voor eigenaar-bewoners maken we het makkelijker om hun woning te splitsen in 2 woningen.

3.2 Wet en regelgeving

- **Landelijke wet- en regelgeving vertalen naar lokale wet en regelgeving** In de huisvestingsverordening maken we regels die het makkelijker maken om extra woonplekken te creëren:
 - Verschillende manieren van woningdelen makkelijker maken (inwoning-hospita-friendscontracten-kamergewijze verhuur-zachte splitsing-bouwkundig splitsen-juridisch splitsen)
- **Samenwonen stimuleren** d.m.v. friendscontracten en co-living
- **Pilot tijdelijk samenwonen:** legaal, fiscaal mogelijk, tijdelijk geen kostendelersnorm om te kijken of het werkt. Bijstandsgerechtigden kunnen een periode van 12 maanden op proef samenwonen, zonder dat dit gevolgen heeft voor hun uitkering. Na die periode kan dit leiden tot samenwonen, waardoor er woonruimte vrijkomt. Ditzelfde zouden we kunnen doen voor senioren die (weer) samen willen gaan wonen, zonder dat dit gevolgen heeft voor hun AOW-uitkering.
- **(pre)Mantelzorgwoningen:** we hebben duidelijk en eenvoudig beleid voor zorgvragers en hun mantelzorgers. Bijvoorbeeld met een handreiking, waarin vormen, voorwaarden en vergunningen beschreven staan;
- **Woonruimteverdeelsysteem:** we willen kansen creëren voor verschillende doelgroepen. Daarvoor maken we nieuwe criteria voor het toewijzen van woningen. Wij pakken dit regionaal aan.

3.3 Nieuwbouw

- **Gebiedsontwikkeling:** in de Omgevingsvisie is bepaald dat per project normgetallen worden gehanteerd voor voldoende voorzieningen, waarbij we altijd zoeken naar mogelijkheden voor multifunctioneel gebruik.
- **Woonprogramma's** In de woonprogramma's creëren we voldoende woningen voor kwetsbare groepen en aandachtsgroepen, waaronder betaalbare woningen en voldoende levensloopbestendige woningen voor ouderen;
- **Levensloopbestendige woningen** In de woonprogramma's van nieuwbouwprojecten worden voldoende woningen levensloopbestendig gebouwd. Levensloopbestendige woningen zijn ook flexibel aanpasbaar aan de (toekomstige) woonvraag om beweging in de woningmarkt te houden. Bijvoorbeeld: een

gezinswoning moet vrij eenvoudig om te zetten zijn in twee kleinere woningen als de markt daarom vraagt.

- **Ontmoetingsmogelijkheden** We stimuleren onze partners om ontmoetingsmogelijkheden te creëren, ter bevordering van welzijn, maar ook groen en wellicht bewegingsmogelijkheden. Hier ligt een directe link met 'gezonde stad'.
- **Randvoorwaarden projectontwikkelaars.** Ook bij initiatieven van projectontwikkelaars geven we randvoorwaarden mee om in het ontwerp wonen-welzijn en zorg te ontwikkelen.
- **Particuliere initiatieven ouderenhuisvesting.** Wij staan open voor particuliere initiatieven om te komen tot nieuwe woon(zorg)concepten.



4. Hoe nu verder?

In dit hoofdstuk worden de vervolgstappen geformuleerd over hoe aan de slag te gaan met deze woonzorgvisie.

De **eerste stap** is het maken van een **uitvoeringsprogramma**. Dit is een document waarin concreet beschreven wordt hoe wij invulling gaan geven op de speerpunten van deze woonzorgvisie. Hierin komen de volgende onderdelen terug:

- b. Wat gaan we hiervoor doen? (concrete activiteiten en samenwerkingspartners)
- c. Tijdspad
- d. Monitoring
- e. Invulling proces
 - i. We organiseren een domein en thema-overstijgende bestuurstafel met een gemeenschappelijke agenda voor partijen waarbij er periodiek overleg plaatsvindt. Het eerste onderwerp is het vormgeven van het uitvoeringsplan en afstemming ten aanzien van prioritering, concretisering en rolinvulling.

Samenwerken aan de opgave en het uitvoeringsprogramma met partners uit stad

Partijen spreken uit dat zij bereid zijn om met de gemeente te werken aan deze opgave en aan de uitwerking van het uitvoeringsprogramma. Als voorwaarde voor samenwerking benoemen ze dat **alle** partijen en de gemeente bereid moeten zijn om keuzes te maken, **leef** te tonen en te zoeken naar hoe men met elkaar de opgave kan realiseren zonder zich hierbij te veel te laten beperken door bestaande wet- en regelgeving en financieringsmogelijkheden en vooral te zoeken naar hoe het wél kan.

In de **tweede stap** blijven we, voor alle doelgroepen, **monitoren** of de actiepunten uit het uitvoeringsprogramma gerealiseerd worden of bijstelling nodig hebben.



Wat willen wij bereiken?

- a. Wat zijn de beoogde resultaten?

Bijlage 1. Geraadpleegde bronnen

Documenten

- Regionale Agenda Huisvesting Kwetsbare Groepen 2021–2022;

- Van zilver naar g-oud. Discussienotie over de ambities van de gemeente Dordrecht over wonen en zorg voor senioren;
- Het Politiek Akkoord 2022-2026;
- Prestatie Afspraken Lange Termijn Drechtsteden 2016-2025;
- Lokale prestatieafspraken Dordrecht 2022-2023;
- Goed wonen in Dordrecht 2019-2031;
- Onderzoek zorglandschap Beschermd Wonen en Opvang;
- Beschikbaarheidsmonitor 2019 – 2023-1
- Prestatieafspraken Dordrecht 2024 tot en met 2025 [CONCEPT]
- ‘Omzien naar Elkaar’ – Beleidsnotitie Ontmoetingsplekken
- Routekaart Wonen
- ‘In Dordrecht hoort iedereen erbij’ – Meerjarenbeleidsplan Wmo 2020 – 2023
- Visie sociaal domein Dordrecht 2030
- Agenda Dordrecht [2030](#)
- Regionale visie SDD / Integrale beleidsvisie Sociaal Domein [CONCEPT]
- Investeren in vitale ouderen – Sociaal en Cultureel Planbureau

Databronnen

- WoonZorgwijzer Waardenland
- CBS Statline

Bijlage 2. Begrippenlijst

Nultredenwoningen

Dit zijn woningen zonder trap waarbij je zowel binnen als buiten geen trap nodig hebt. Vaak betreffen het gelijkvloerse woningen/appartementen in de buurt van voorzieningen. Een nultredenwoning stelt veel ouderen in staat om langer thuis te blijven wonen.

Geclusterde woonvormen

Geclusterde woonvormen, vaak met ontmoetingsruimtes, zijn onder andere hofjeswoningen, serviceflats en seniorenflats. Geclusterde woonvormen zijn primair ingericht op de woonwensen van ouderen, beslaan woningen die tenminste 'nultreden' zijn en voorzien daarmee in een hoger wooncomfort. Daarnaast zijn deze woonvormen ingericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan. Ook hierbij geldt nabijheid van voorzieningen als belangrijk.

Zorggeschikte woningen

Dit zijn nultreden woningen gecreëerd in samenhangende project vaak met gemeenschappelijke ruimte, die zijn aangepast zodat WLZ-zorg standaard kan worden geleverd vaak in combinatie met een zorgaanbieder, die de zorg ook ter plekke levert

Verpleegzorgplekken

Een deel van de geclusterde woonvormen betreffen zorggeschikte woningen: deze woningen hebben extra voorzieningen, zodat deze beter zijn voor mensen met een beperking of voor het verlenen van zorg. Het kabinet heeft in het coalitieakkoord besloten om nieuwe verpleegzorgplekken in te richten op basis van scheiden wonen en zorg. Bewoners betalen de lage eigen bijdrage voor de langdurige zorg die zij ontvangen en betalen zelf de woonkosten van hun woning.

OOSR

De Oldest Old Support Ratio (OOSR) is een factor om het mantelzorgpotentieel in kaart te brengen. De OOSR is de verhouding van het aantal 85-plussers ten opzichte van het aantal 50 tot 75-jarigen.

WLZ

Wet langdurige zorg. De WLZ is er voor mensen met een chronische ziekte of beperking die 24 uur per dag toezicht of zorg nodig hebben.

WMO

Wet maatschappelijke ondersteuning. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de zorg via de WMO. De WMO gaat onder andere over hulpmiddelen, persoonlijke begeleiding, groepsbegeleiding en woningaanpassing.

VPT en MPT

Volledig pakket thuis (VPT) en Modulair Pakket Thuis (MPT). Zowel het VPT als het MPT is een 'pakket zorg' voor mensen met een indicatie voor de Wet langdurige zorg (WLZ). Het is een leveringsvorm: de manier waarop men de zorg ontvangt. Tussen de twee pakketten zitten een aantal verschillen. Bij het VPT levert bijvoorbeeld één aanbieder alle zorg. Bij het MPT kunnen dit meerdere aanbieders zijn.

Bijlage 3. Analyse

We hebben een analyse uitgevoerd om een beeld te krijgen van de ontwikkeling van de populatie per zorgdoelgroep.

Opbouw analyse

Op basis van een analyse van bestaande databronnen en onderzoeken beschrijven we een aantal, meer kwantitatieve ontwikkelingen die van invloed zijn op de woonzorgopgave in de gemeente Dordrecht.

We besteden achtereenvolgens aandacht aan:

- De demografische opbouw en ontwikkeling.
- De ontwikkeling van verschillende groepen kwetsbare inwoners.
- De samenstelling van de huidige woningvoorraad.
- De huisvestingsopgave voor ouderen.
- De huisvestingsopgave kwetsbare groepen (BW & MO).
- De arbeidsmarkt(schaarste).
- Het mantelzorgpotentieel.
- Vraag/aanbod huurwoningen.

Belangrijkste bevindingen

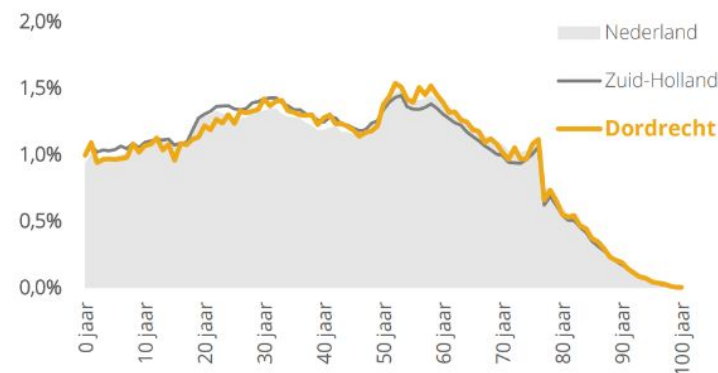
De bevolkingsopbouw in Dordrecht is nagenoeg gelijk aan Zuid-Holland en Nederland. De problemen en opgaven zijn minimaal zo groot als in de rest van het land, en Dordrecht functioneert ook nog eens als centrumgemeente. De vergrijzing wacht niet en er zijn nu al tekorten aan geschikte woonplekken voor ouderen met een intensieve zorgbehoefte. Het aantal inwoners dat gebruikmaakt van BW/MO neemt tot en met 2030 fors toe. Bij deze ontwikkelingen komt ook nog eens kijken dat de arbeidsmarkt slinkt en dat mantelzorgers onder druk staan. Ook is het in de afgelopen jaren steeds lastiger geworden voor inwoners om aan een huurwoning te komen. Het opstellen van een woonzorgvisie moet ertoe leiden dat in de gemeente Dordrecht op een doeltreffende en doelmatige wijze invulling wordt gegeven aan de geconstateerde bevindingen en bijbehorende opgaven. Deze bevindingen lichten we op de volgende pagina's verder toe.

Demografische ontwikkeling

Dordrecht had in 2023 een totaal van 121.434 inwoners waarvan een groot aandeel de groep senioren is. De groep 65-plussers neemt de komende jaren sterk toe. Het aantal 65-plussers stijgt tot en met 2050 met zo'n 50%, van 23.000 in 2020 naar 31.000 in 2050. Het aantal 80-plussers verdubbelt zelfs in diezelfde periode, van 5.700 in 2020 naar 13.000 in 2050. De groep tussen de 45 en 75 neemt in deze periode af, van 64.000 naar 60.000.

De bevolkingsopbouw in Dordrecht loopt nagenoeg gelijk met die van Nederland en Zuid-Holland.

In de komende 25 jaar is er echter wel sprake van een dubbele vergrijzing.



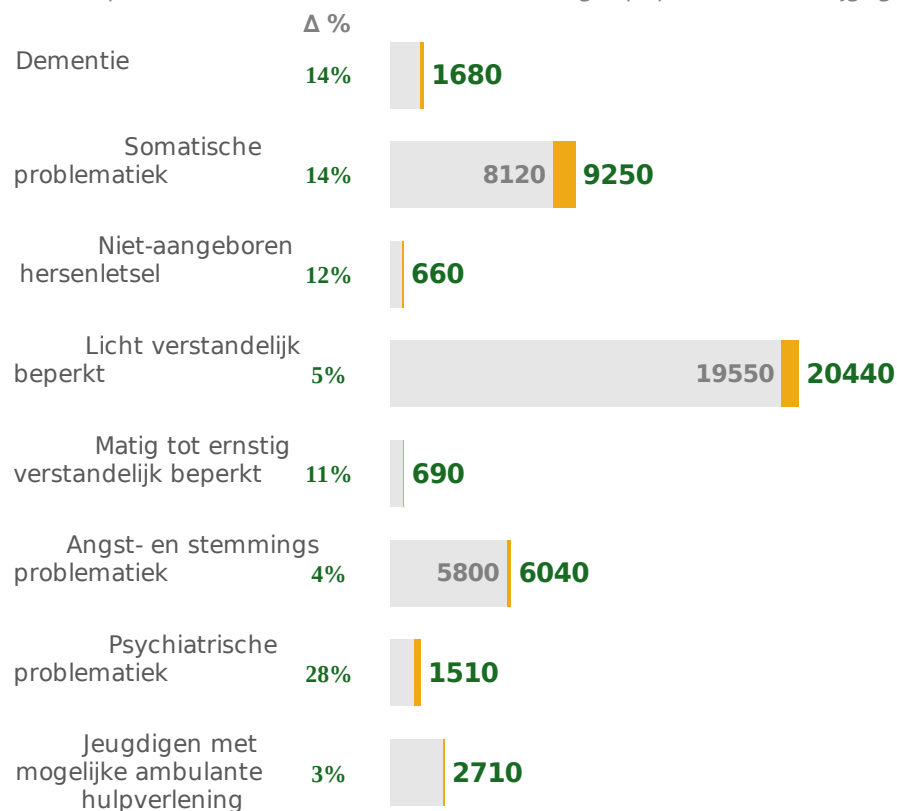
Figuur 2. Bevolkingsopbouw in de gemeente Dordrecht. Bron: [CBS Statline](#)

Doelgroep ontwikkeling

In Dordrecht zien we een stijging voor elke doelgroep in de periode van 2020 tot 2025. Relatief gezien is deze stijging het grootst voor de inwoners met psychiatrische problematiek (+ 28%), in absolute aantallen is dit het geval voor inwoners met somatische problematiek (+ 1.130), zie figuur 3.

Het aantal inwoners met psychiatrische problematiek groeit het hardst.

In de periode van 2020 t/m 2025 is er in elke doelgroep sprake van een stijging.

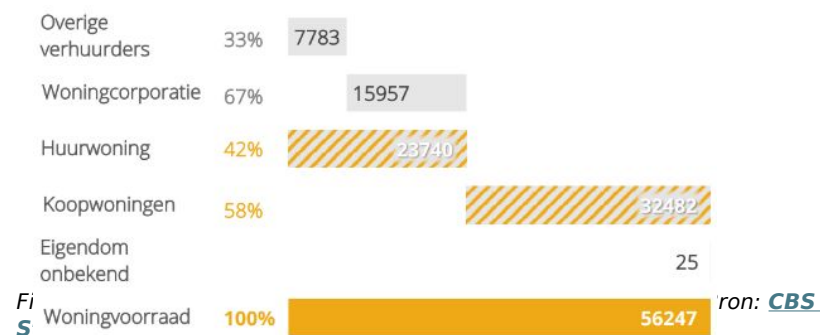


Figuur 3. Het aantal inwoners per doelgroep. Bron: [WoonZorgwijzer Waardenland 3.0](#)

Kengetallen woningmarkt

In 2022 waren er 56.247 woningen in Dordrecht. Hiervan is de meerderheid een koopwoning (58%), een kleine minderheid van de

woningen zijn huur (42%). Van deze huurwoningen is 67% in bezit van de woningcorporaties en 33% in bezit van overige verhuurders.



Opgave ouderenhuisvesting

Het Rijk heeft laten berekenen dat er landelijk tot 2030 290.000 wooneenheden voor ouderen bij moeten komen. Het gaat hierbij om zorggeschikte woningen, geclusterd wonen en nul-treden-woningen. Voor de gemeente Dordrecht zijn door het rijk de volgende aantallen berekend:

Dordrecht	Aantal
Zorggeschikte woningen	281
Geclusterde woningen	210
Nultredenwoningen	880
Totale ouderenhuisvesting	1.375

Tabel 2. Opgave ouderenhuisvesting. Bron: [Doorrekening van het Rijk](#)

Opgave huisvesting kwetsbare groepen

In regio Drechtsteden is begin 2023 een onderzoek afgerond, gericht op de huisvestingsopgave voor kwetsbare groepen inwoners die gebruikmaken van voorzieningen voor Beschermd Wonen of de Maatschappelijke Opvang.

De belangrijkste opgaven hebben we hieronder samengevat. Op basis van de dit onderzoek komen een aantal **regionale** opgaven naar voren. Daarbij is uitgegaan van demografische, autonome ontwikkelingen, zonder eventuele interventies gericht op het beperken van de instroom of het bevorderen van de door/uitstroom. Kwantitatief, staat de regio voor de volgende opgave:

- De vraag naar Beschermd Wonen op basis van een WMO-beschikking neemt tussen 2021 en 2030 toe met **505 cliënten**;
- De vraag naar Beschermd Wonen op basis van een WLZ-beschikking neemt tussen 2021 en 2030 toe met **222 cliënten**;
- De vraag naar Opvang neemt tussen 2021 en 2030 toe met **441 cliënten**.
— *In principe gaat het hier om cliënten die ook weer (moeten) uitstromen (instroom = uitstroom) naar deels een tussenvoorziening, deels een zelfstandige woning, in combinatie met individuele begeleiding.*

Dit vraagt om een passend en sluitend aanbod van intramurale voorzieningen, tussenvoorzieningen en extramurale voorzieningen. Een deel van de hierboven beschreven opgave zal ook landen in de gemeente Dordrecht. Met de regiogemeenten worden afspraken gemaakt over de bijdrage die elke gemeente levert om de opgave aan te pakken.

Kengetallen arbeidsmarkt

Het UWV heeft in 2022 het rapport [Regio in Beeld](#) gepubliceerd met de stand van zaken op de arbeidsmarkt in de regio Drechtsteden. Hierin komen een aantal belangrijke punten naar voren die deel uitmaken van de bredere woonzorgopgave in de gemeente Dordrecht. De medewerkers in de zorg- en welzijnssector in de Drechtsteden zijn voor $\pm 30\%$ 50 tot 60 jaar en voor 10% 60 jaar en ouder. Dit betekent dat zo'n 2.500 medewerkers in de sector zorg en welzijn binnen zeven jaar de pensioenleeftijd bereiken en (wellicht) meteen met pensioen gaan. De leegloop op de arbeidsmarkt die

hierdoor ontstaat zal op een of andere manier moeten worden opgevangen.

Kengetallen mantelzorg

Voor de regio Waardenland is in het kader van het Integraal Zorgakkoord een [regiobeeld](#) opgesteld. In de Drechtsteden is het percentage mantelzorgers ten opzichte van de totale de bevolking 14% . Binnen de Drechtsteden is hier weinig variatie in, dus geldt voor Dordrecht een soortgelijk percentage. De mogelijkheden voor informele zorg kunnen ook in beeld worden gebracht aan de hand van het mantelzorgpotentieel. Simpel gezegd gaat het hier om de verhouding tussen het aantal 50 tot 65-jarigen en het aantal 85-plussers. Vanuit de eerste leeftijdsgroep wordt vaak mantelzorg geboden, de tweede groep ontvangt deze veelal. In 2023 is het mantelzorgpotentieel in Dordrecht $9,5$. In heel Nederland is dit mantelzorgpotentieel $9,3$. Naar verwachting neemt het mantelzorgpotentieel in Dordrecht sterk af, naar $3,9$ in 2040. Dit betekent dat er voor elke 85-plusser slechts vier 50 tot 65-jarigen zijn, meer dan een halvering ten opzichte van het huidige mantelzorgpotentieel.

Kengetallen vraag/aanbod huurwoningen

In Dordrecht zijn er in de eerste helft van 2023 in totaal 488 woningen verhuurd. Hiervan zijn 359 (74%) woningen ook daadwerkelijk gepubliceerd (woningen die niet via directe bemiddeling worden toegewezen). Er waren 526 reacties op gepubliceerd aanbod en 762 op loting (norm is maximaal 150 reacties). De gemiddelde inschrijftijd was $8,4$ jaar (norm maximaal 6 jaar) en de zoektijd gemiddeld $3,9$ jaar (norm maximaal 2 jaar).

Beschikbaarheidsmonitor Dordrecht

Gemiddeld aantal reacties per gepubliceerde woning

	Aanbod	Loting
2021	300	480

2022	411	745
2023-1	526	762
Stijging	+ 75%	+ 59%

Gemiddeld aantal jaren inschrijftijd van geslaagde woningzoekenden

	Aanbod	Loting
2021	7,1	1,7
2022	7,9	2,0
2023-1	8,4	2,0
Stijging	+ 18%	+ 18%

Gemiddeld aantal jaren zoektijd

	Aanbod	Loting
2021	2,6	1,2
2022	3,2	1,5
2023-1	3,9	1,7
Stijging	+ 50%	+ 49%

Tabel 3. Reacties, inschrijftijd en zoektijd van huurwoningzoekende. Bron: Beschikbaarheidsmonitor 2019 t/m 2023-1.

In de Drechtsteden valt op dat de relatief oudere woningzoekende de hoogste slagingskans heeft op het verkrijgen van een sociale huurwoning. Deze groep is overigens wel een stuk kleiner dan de groep jongere woningzoekenden. In absolute getallen zijn de verschillen dus minder groot.

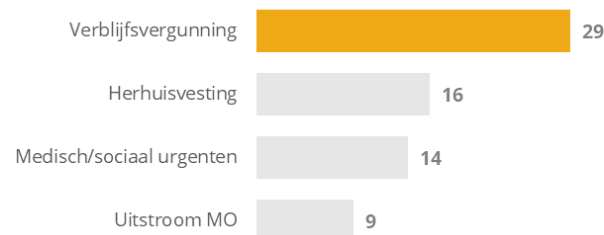
In Dordrecht is de slaagkans op een huurwoning het hoogst bij de leeftijdsgroep 75 jaar en ouder.

Slaagkans actief woningzoekenden in de eerste helft van 2023.

18 t/m 22 jaar (4%)	74	1731
	171	2708
28 t/m 34 jaar (4%)	100	2634
	127	2341
45 t/m 54 jaar (8%)	113	1448
	141	832
65 t/m 74 jaar (16%)	84	512
	54	255

Figuur 5. Slaagkans op een huurwoning per leeftijdscategorie. Bron: Beschikbaarheidsmonitor 2019 t/m 2023-1.

Dordrecht heeft in het eerste halfjaar van 2023 in totaal 68 'voorrangskandidaten' gehuisvest, oftewel inwoners die in een van de aandachtsgroepen vallen³. Dit waren voornamelijk personen met een verblijfsvergunning.



202. Bron

Beschikbaarheidsmonitor 2019 t/m 2023-1.

³ Bron: <https://open.overheid.nl/documenten/77ecf88a-a02b-4f21-a235-4ed5abca3ebf/file>
Woonzorgvisie gemeente Dordrecht | 22

Totaaloverzicht weergegeven van de ontwikkeling en opgave per doelgroep

Doelgroep	Ontwikkeling	Opgave
 Inwoners met dementie, somatische problematiek of niet-aangeboren hersenletsel	Het aantal inwoners van 60 jaar en ouder dat zelfstandig woont met dementie is 1.480 in 2020, dit neemt toe tot 1.650 in 2025. Het aantal inwoners van 19 jaar en ouder dat zelfstandig woont met somatische problematiek is 8.120 in 2020, dit neemt toe tot 9.250 in 2025. Voor inwoners met niet-aangeboren hersenletsel zijn het 590 inwoners in 2020, dit neemt toe tot 660 in 2025.	Tot en met 2030 moeten er 281 zorggeschikte woningen, 210 geclusterde woningen en 880 nultredenwoningen bijkomen.
 Inwoners met een beperking	Het aantal inwoners van 19 jaar en ouder dat zelfstandig woont met LVB-problematiek stijgt van 19.550 in 2020 naar 20.440 in 2050. Voor de inwoners met een matig tot ernstig verstandelijke beperking stijgt dit van 620 in 2020 naar 690 in 2050.	Gezien de lichte stijging moet er vooral gekeken worden naar de kwalitatieve vraagontwikkeling.
 Inwoners met angst- en stemmingsproblematiek of andere psychiatrische problematiek	Het aantal inwoners van 19 jaar en ouder dat zelfstandig woont met angst- en stemmingsproblematiek neemt toe van 5.800 in 2020 naar 6.040 in 2050. Voor inwoners met psychiatrische problematiek is dit een toename van 1.180 in 2020 naar 1.510 in 2050.	Gezien de geringe groei moet er goed gekeken worden naar de kwalitatieve ontwikkeling van de zorgvraag en het aanbod. Op lokaal, maar met name ook op regionaal niveau gezien de centrum gemeentelijke rol die Dordrecht vervult.
 Kwetsbare jongeren	Het aantal jeugdigen met mogelijke ambulante hulpverlening neemt toe, van 2.640 in 2020 naar 2.710 in 2025.	Door de lichte stijging zou er gekeken moeten worden naar de kwalitatieve vraagontwikkeling.
 Ouderen	Het aantal 65-plussers stijgt tot en met 2050 met zo'n 50%, van 23.000 in 2020 naar 31.000 in 2050. Het aantal 80-plussers verdubbeld zelfs in diezelfde periode, van 5.700 in 2020 naar 13.000 in 2050. De groep tussen de 45 en 75 neemt in deze periode af, van 64.000 naar 60.000.	Het mantelzorgpotentieel zal sterk afnemen in Dordrecht. De gemeente moet mantelzorgers ondersteunen en faciliteren om informele zorg te kunnen leveren. Daarnaast geldt hier de zelfde opgave als bij de 1^e doelgroep.
 Inwoners die (dreigend) dakloos zijn	Het aantal inwoners dat een beroep doet op maatschappelijke opvang intramuraal stijgt van 84 in 2021 naar 178 in 2030. Het aantal inwoners dat een beroep doet op maatschappelijke opvang extramuraal via een	Gezien de aanzienlijke groei moet er goed gekeken worden naar de kwalitatieve ontwikkeling van de zorgvraag en het aanbod. Op lokaal, maar met name ook op

		tussenvoorziening stijgt van 80 in 2021 naar 142 in 2030 en via extramurale begeleiding stijgt van 156 in 2021 naar	regionaal
Doelgroep		Ontwikkeling	Opgave
	Inwoners die uitstromen vanuit intramurale (zorg)instellingen	276 in 2030. Daarnaast waren er in 2021 nog ongeveer 100 buitenslapers in de gemeente Dordrecht. Voor Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang is regionaal onderzoek verricht naar de verwachte uitstroom. Voor de centrumgemeenteregio ⁴ Dordrecht wordt de uitstroom geraamd op: • 105 wooneenheden voor uitstromers uit BW • 80 wooneenheden voor uitstromers uit MO	niveau gezien de centrum gemeentelijke rol die Dordrecht vervult. Zie voor meer informatie het onderzoek naar het zorglandschap Beschermd Wonen en maatschappelijke Opvang.
	Inwoners met een medische of sociale urgentie	In de eerste helft van 2023 zijn er 14 inwoners met een medische of sociale urgentie gehuisvest.	De ontwikkeling van het aantal inwoners met problematiek die kan leiden tot een medische of sociale urgentie neemt de komende jaren toe.
	Statushouders	De doelgroep statushouders valt buiten de scope van de woonzorgvisie. Deze doelgroep heeft geen directe zorgvraag.	n.v.t.
	Arbeidsmigranten	De doelgroep arbeidsmigranten valt buiten de scope van de woonzorgvisie. Deze doelgroep heeft geen directe zorgvraag.	n.v.t.
	Woonwagendwoners	De doelgroep woonwagendwoners valt buiten de scope van de woonzorgvisie. Deze doelgroep heeft geen directe zorgvraag.	n.v.t.
	Studenten	De doelgroep studenten valt buiten de scope van de woonzorgvisie. Deze doelgroep heeft geen directe zorgvraag.	n.v.t.

⁴ In de Nederlandse bestuurlijke indeling is een centrumgemeente een gemeente die in een intergemeentelijk samenwerkingsverband volgens de Wet gemeenschappelijke regelingen (WGR), een bepaalde functie uitvoert voor omliggende gemeenten. De gemeente Dordrecht vervult deze rol voor het Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang. Dit betekent dat intergemeentelijke afstemming en intergemeentelijke afspraken in de meeste gevallen zeer wenselijk en belangrijk zijn om invulling te geven aan, in dit geval de huisvestingsopgave van kwetsbare inwoners die gebruik maken van voorzieningen voor BW of MO.