



***Afwegingskader Marktinitiatieven
Wonen, Welzijn en Zorg
Gemeente Ridderkerk***



Inhoudsopgave

Aanleiding	2
Ambities Actieplan wonen & zorg	2
Toepassing van dit afwegingskader	2
Positie van dit afwegingskader	3
Overzicht stappen van het afwegingskader	4
Toetsingscriteria	5
Stap 1: Toets aan kaders	5
Stap 2: Behoeftetoets	5
Stap 3: Kwalitatieve toets	6



Aanleiding

De gemeente Ridderkerk ontvangt regelmatig verzoeken van zorginstellingen en/of projectontwikkelaars en ouderinitiatieven om voor mensen die zorg of ondersteuning nodig hebben mee te werken aan de realisatie van een woonzorgconcept in de gemeente. Dit kan gaan om een verzoek om een bestaande woonvoorziening in te zetten als woonzorgaanbod, leegstaand vastgoed te transformeren naar een wonen/zorg-accommodatie of een vraag naar een geschikte locatie voor een wonen/zorgaccommodatie. Soms betreft het transformatie van een locatie. Veelal is dan een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. In dat geval wordt vanuit de afdeling Ruimtelijke ordening een Omgevingstafel georganiseerd, waarbij verschillende disciplines aansluiten om een initiatief te beoordelen.

Ook wij hebben behoefte aan objectieve, heldere en uitlegbare criteria om marktinitiatieven die gericht zijn op mensen met een zorgvraag te kunnen beoordelen. Dit afwegingskader is bedoeld om daarin te voorzien. Uit de woonzorganalyse van de gemeente Ridderkerk blijkt dat er voor verschillende doelgroepen behoefte is aan extra woonzorgaanbod en zelfstandige woningen. Door middel van dit afwegingskader worden marktinitiatieven niet alleen gespiegeld aan de kwantitatieve behoefte zoals die blijkt uit de woonzorganalyse, maar ook getoetst op de vraag in hoeverre zij bijdragen aan het verwezenlijken van de visie op wonen en zorg zoals die door de gemeente samen met ketenpartners is vastgelegd in het Actieplan Wonen en Zorg.

Ambities Actieplan wonen & zorg

Met het afwegingskader wil de gemeente werken aan een aanbod aan woonvormen voor mensen met en zonder zorgvraag. Daarbij sluiten we aan bij de ambities uit het Actieplan Wonen en zorg:

1. Samen verantwoordelijk
2. Omzien naar elkaar
3. Focus op preventie
4. Passende dienstverlening, zorg en begeleiding
5. Voldoende, aantrekkelijk en divers aanbod van woningen

Toepassing van dit afwegingskader

Doel

Het afwegingskader fungeert als een beoordelingsinstrument van nieuwe marktinitiatieven op het gebied van wonen met zorg of ondersteuning. Dit afwegingskader kan daarnaast gebruikt worden als handvat om het (ambtelijk) gesprek te voeren in de verschillende fases van ontwikkeling van een woon(zorg)initiatief.

Dit afwegingskader is bedoeld om, naast een kwantitatieve toets (voorziet het initiatief in een behoefte zoals die tot uiting komt in de woonzorganalyse en andere analyses) ook een *kwantitatieve* toets te kunnen uitvoeren. Het afwegingskader biedt hierbij een transparante werkwijze. Daardoor kunnen initiatiefnemers snel worden geïnformeerd over het resultaat van de beoordeling. Of – bij voorkeur - bij indiening van hun plan al rekening houden met deze gemeentelijke toets, zodat dit kader een meer proactieve werking heeft. Het betreft dus een openbaar afwegingskader dat initiatiefnemers proactief kunnen gebruiken.

De stappen en criteria in het hoofdstuk 'toetsingscriteria' worden gebruikt als handvat in de totstandkoming van het ambtelijk advies over de ontwikkeling van een marktinitiatief. Het ondersteunt de beoordelaar bij het onderbouwen en formuleren van het advies. Want de praktijk van het realiseren van woonzorg initiatieven is te complex en niet te vangen in afvinklijstjes. Het afwegingskader heeft als doel om de juiste afwegingen te maken bij het programmeren van wonen en zorg. Het uiteindelijke doel is dat inwoners langer, veilig thuis wonen.

Voorwaarde: monitoring

Voorwaarde voor toepassing van het afwegingskader is het monitoren van de huisvestingsopgave voor de verschillende doelgroepen, zodat het afwegingskader mee-ontwikkelt met de resterende opgave op het gebied van huisvesting van mensen met een zorgvraag.

Resultaat

Op basis van dit afwegingskader stelt de Beleidsadviseur Sociaal Domein een advies over het marktinitiatief op. De mogelijke eindresultaten na het doorlopen van het afwegingskader zijn:

1. Positief advies
2. Positief advies onder voorwaarden
3. Negatief advies

Positie van dit afwegingskader

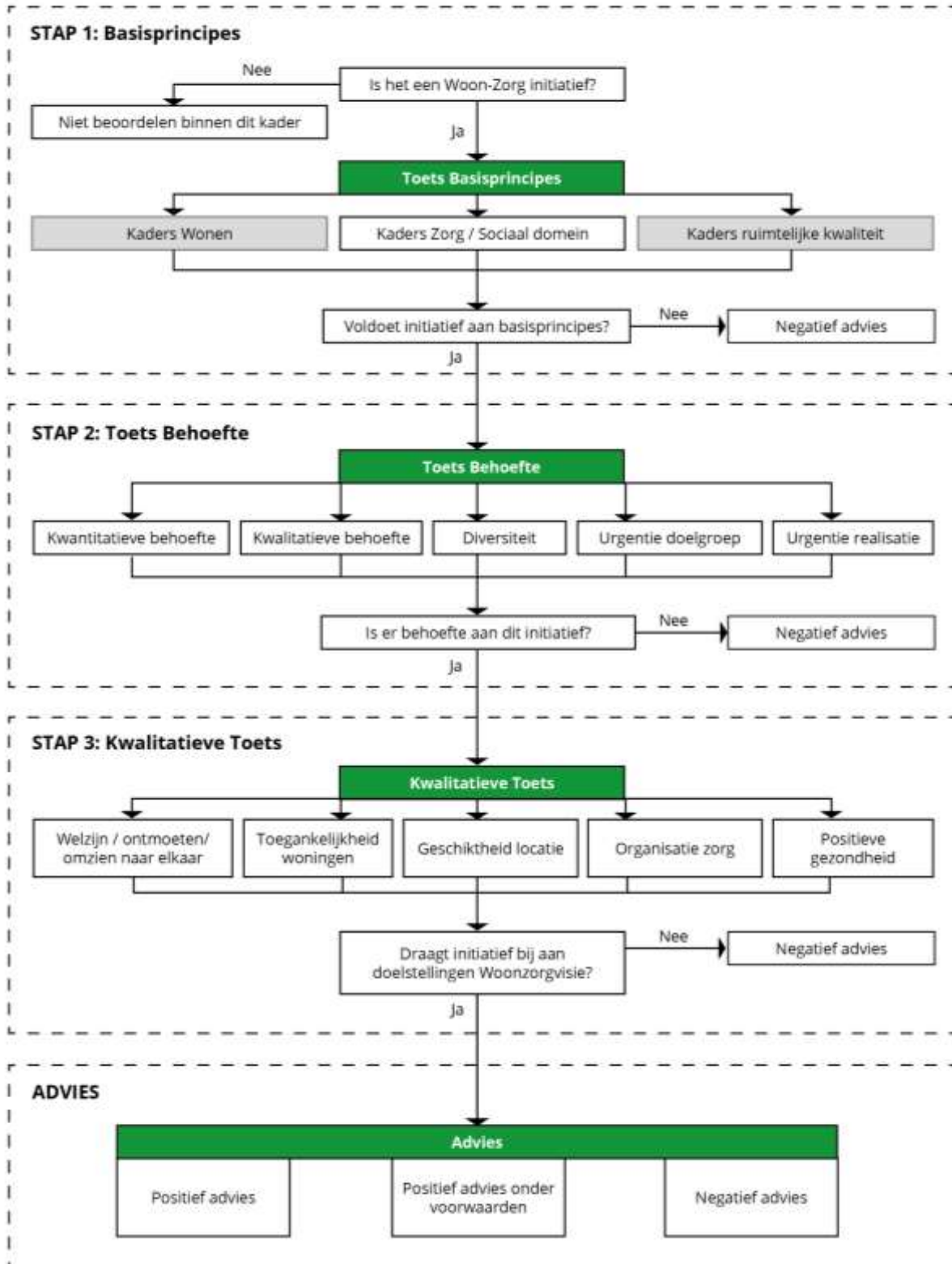
De gemeente heeft het proces 'Verkennen Initiatief' (vanaf 1 januari 2025 het Omgevingsoverleg) ingericht om een marktinitiatief integraal te bespreken, voorafgaand aan een formele procedure. Dit afwegingskader is een hulpmiddel bij de advisering over een initiatief vanuit het perspectief van het Sociaal Domein en specifiek Wonen, welzijn en zorg. Andere clusters van de gemeente adviseren binnen dit proces eveneens over marktinitiatieven (denk aan Ruimtelijke ordening, verkeer, afvalbeleid, groen, duurzaamheid, ect.). Ook externe partijen adviseren in dit proces (bijvoorbeeld de Veiligheidsregio, GGD of de brandweer).

Het afwegingskader kan op verschillende momenten in de (her)ontwikkeling van bestaande of nieuwe gebieden worden ingezet. In de gemeente kan het nodig zijn om in een herontwikkelingsgebied ook na te denken over de wijziging of komst van woonzorginitiatieven. Dan kan aan de voorkant van de herontwikkeling het afwegingskader ondersteunen op het moment dat zorgaanbieders/initiatiefnemers in beeld komen. Het afwegingskader heeft geen wettelijke, juridische status met betrekking tot het traject rond de wet en regelgeving voor bestemmingsplannen, vergunning en handhaving, en in de omgevingswet.

Dit afwegingskader betreft marktinitiatieven voor doelgroepen op het gebied van Wonen en Zorg. Naast deze doelgroepen hebben ook andere doelgroepen (spoedzoekers, statushouders, starters etc.) een vraag naar woonruimte. In de beoordeling van een marktinitiatief nemen we de vraag mee in welke mate de verschillende doelgroepen waarvoor woonruimte beschikbaar moet komen bediend worden. Deze vraag maakt onderdeel uit van een algemeen afwegingskader voor marktinitiatieven zoals beschreven in hoofdstuk 9 van de Woonvisie 2021 – 2026.

Overzicht stappen van het afwegingskader

Bij het beoordelen van marktinitiatieven die zijn gericht op mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag doorloopt de gemeente de volgende stappen:



Toetsingscriteria

Opmerking vooraf: In de praktijk zit er een minder strikte volgorde in de stappen. De drie verschillende stappen zijn met elkaar verweven en zijn verschillende onderdelen van een totaaladvies. Het proces is ingericht om de planvorming gedurende het ontwerpen van het initiatief beter te sturen. De adviezen die volgen uit het doorlopen van het afwegingskader zijn opbouwend en gericht op het beter sturen van het initiatief.

Stap 1: Toets aan kaders

Getoetst wordt of het initiatief aansluit bij de gemeentelijke uitgangspunten van het sociaal domein en op het gebied van wonen en zorg. Daarbij gebruiken we de volgende kaders:

- Nota Integraal Beleid Sociaal Domein 2021
- Beleidsregels Wet maatschappelijke ondersteuning
- Regioplan Beschermd Wonen / maatschappelijke opvang
- Woonvisie Ridderkerk 2021-2026 (thema 4: Wonen en zorg)
- Regionale afspraken over woningbouw voor aandachtsgroepen
- Omgevingsvisie Ridderkerk 2035

Resultaat van de toets

Positief: Past het initiatief binnen de beleidskaders, dan wordt stap 2 getoetst.

Negatief: Past het initiatief niet binnen de beleidskaders? Dan wordt negatief geadviseerd ten aanzien van het marktinitiatief. Aan de indiener wordt aangegeven waarom negatief wordt geadviseerd. We denken met de indiener mee en aan de indiener wordt de gelegenheid geboden een aangepast plan in te dienen.

Stap 2: Behoeftetoets

Met deze stap toetst de gemeente in hoeverre een initiatief kan bijdragen aan de realisatie van de ambitie 'voldoende, aantrekkelijk en divers aanbod van woningen'. In welke mate draagt het initiatief bij aan de behoefte aan woonzorgwoningen/plekken in de gemeente? Deze opgave (het verschil tussen de toekomstige vraag en het huidige aanbod plus de al goedgekeurde nieuwbouwplannen) is beschreven in de Woonzorganalyse Gemeente Ridderkerk 2022, waarin de opgave tot 2030 en 2040 in beeld is gebracht.

1. Kwantitatieve behoefte

Het betreft de toets op hoe het marktinitiatief kan bijdragen aan de kwantitatieve behoefte aan woningen voor een specifieke doelgroep op een specifieke plek, nu en in de toekomst. Waarom deze doelgroep? Waarom hier? Hoe ontwikkelt de kwantitatieve behoefte zich en hoe speelt dit initiatief hier op in?

- Kwantiteit algemeen: Hoeveel woningen of plekken worden gerealiseerd in dit plan?
- Kwantitatieve behoefte in gemeente: Is er binnen de gemeente een tekort aan woningen voor de doelgroep waar het initiatief zich op richt?
- Kwantitatieve behoefte in specifieke wijk: Is er *in deze wijk* een groot verschil tussen vraag en aanbod voor deze doelgroep (en dus behoefte aan een dergelijk initiatief)?

2. Kwalitatieve behoefte

Het betreft de toets op hoe het marktinitiatief kan bijdragen aan de kwalitatieve behoefte van zorgdoelgroepen in Ridderkerk.

- Kwaliteit algemeen: Wat voor soort woningen worden er gerealiseerd in dit plan? (Intramurale plekken, geschikt maken bestaande woningen, geclusterde woonvormen, e.d.).

3. Diversiteit

Het betreft de toets op hoe het marktinitiatief kan bijdragen aan het vergroten van de diversiteit van het woningaanbod in de gemeente en wijken.

- Biedt het initiatief iets wat er nog niet (of onvoldoende) is in *Ridderkerk*? (denk aan variatie in prijsklasse, doelgroepen, woonconcept)
- Biedt het initiatief iets wat er nog niet (of onvoldoende) is in deze *wijk*? (denk aan variatie in prijsklasse, doelgroepen, woonconcept)

4. Urgentie doelgroep

Het betreft de toets op hoe het marktinitiatief voorziet in het oplossen van een acuut probleem.

Verhelpt het een urgent probleem (bijv. wachtlijst of (dreigende) dakloosheid)?

- Op welke doelgroep(en) richt het initiatief zich?
- Is er binnen deze doelgroep sprake van een acute huisvestingsbehoefte?

5. Urgentie realisatie

Het betreft de toets op de snelheid waarmee het initiatief gerealiseerd kan worden.

- Kan dit plan snel gerealiseerd worden?

Resultaat van de toets

Positief: Past het initiatief binnen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woonvoorzieningen, dan wordt stap 3 getoetst.

Negatief: Past het initiatief niet bij de behoeften die er binnen de gemeente zijn? Dan wordt negatief geadviseerd ten aanzien van het marktinitiatief. Aan de indiener wordt aangegeven waarom negatief wordt geadviseerd. We denken met de indiener mee en aan de indiener wordt de gelegenheid geboden een aangepast plan in te dienen.

Stap 3: Kwalitatieve toets

In deze stap wordt de vraag beantwoord in hoeverre het initiatief kan bijdragen aan de doelen uit het Actieplan Wonen en Zorg. Hieronder werken we de verschillende ambities uit tot concrete criteria. Hierbij wordt niet alleen gekeken naar de kwaliteit van de woningen, maar ook naar de (nabijheid van) zorg, voorzieningen, de buitenruimte en de omgeving. Het initiatief wordt getoetst op basis van de thema's 1 tot en met 5.

1. Welzijn / ontmoeten / omzien naar elkaar

Het betreft de toets op hoe het marktinitiatief kan bijdragen aan het bevorderen van ontmoeten en omzien naar elkaar: tussen de toekomstige bewoners onderling en met de (directe) omgeving/wijk.

- Bevordert het initiatief het ontmoeten en omzien naar elkaar van bewoners onderling?
Bijvoorbeeld:
 - Is er een ontmoetingsruimte voor bewoners?
 - Nodigt het ontwerp van het gebouw en de omgeving uit tot ontmoeten en omzien naar elkaar?
 - Kiezen bewoners er bewust voor om te willen omzien naar elkaar op het moment dat ze er komen wonen (wederkerigheid)?
- Bevordert het initiatief het ontmoeten en omzien naar elkaar tussen de bewoners en bewoners van de omliggende wijk?
Bijvoorbeeld:
 - Worden bewoners uit de wijk actief benaderd om te participeren in activiteiten (als deelnemer of vrijwilliger)?
 - Wordt gedacht vanuit het principe van wederkerigheid met de wijk (iedere bewoner heeft iemand anders ook iets te geven)?
 - Is de eventuele ontmoetingsruimte ook bedoeld voor mensen uit de buurt?

- Is de eventuele tuin openbaar toegankelijk of gesloten?
- Wordt er dagbesteding en/of logeeropvang geboden voor mensen in de wijk?
- Heeft het woonzorginitiatief een andere buurtfunctie? Of kunnen ruimten gezamenlijk gebruikt worden?

2. Toegankelijkheid van de woningen

Het betreft de toets op hoe de mate van toegankelijkheid van de woningen aansluit bij de behoeften van de doelgroep van het marktinitiatief.

- Voldoet het ontwerp aan het basisniveau van toegankelijkheid, zodat het eventueel ook inzetbaar is voor andere doelgroepen? Hanteer hiervoor Woonkeur module 1.
- Voldoet het ontwerp aan de toegankelijkheidsbehoefte van de doelgroep? Gebruik - afhankelijk van de doelgroep - de passende modules van Woonkeur (1-5).
 - Hiervoor wordt onder meer getoetst of is nagedacht over:
 - Deurbreedte en drempelloosheid
 - Toegankelijkheid vanuit buiten; bewoner moet zonder treden binnen kunnen komen
 - Voldoende ruimte voor draaicirkel rollator/rolstoel, 'steunpunten' in de algemene ruimte/gangen (looproute)
 - Voldoende liften in verband met brandveiligheid
 - Berging groot genoeg voor scootmobiel (met oplaadmogelijkheid) / driewiel fiets
 - Parkeergelegenheid in nabije omgeving (Maximaal 100 meter)
 - Ruimte voor de deur om de bewoner af te zetten (in- en uitstapplaats)
 - Bestrating in directe omgeving (geen gladde tegels, geen grind etc.)

3. Geschiktheid locatie en omgeving

Het betreft de toets op in hoeverre de locatie en ligging passend is voor het huisvesten van de doelgroep van het marktinitiatief.

- Ligging ten opzichte van voorzieningen: Wat is de afstand tot voorzieningen?
 - Beoordeel positief wanneer maatschappelijke en (para)medische voorzieningen zich binnen een afstand van 500 meter van de entree van het marktinitiatief bevinden.
 - Een groter aantal voorzieningen binnen een afstand van 500 meter zorgt voor een positiever advies
 - Denk bij de toets aan voorzieningen als:
 - Ontmoetingsruimte
 - Supermarkt
 - Huisarts
 - Openbaar vervoer
 - Paramedische voorzieningen (fysio, ergotherapeut)
 - Apotheek
- Ligging in de omgeving: Past de omgeving van de locatie bij de doelgroep van het initiatief?
 - Het is positief wanneer de volgende omgevingskenmerken aanwezig zijn:
 - De aanwezigheid / nabijheid van groen of een park;
 - De omgeving nodigt uit om een ommetje te maken;
 - Is de locatie geschikt voor de doelgroep, wanneer gekeken wordt naar de hoeveelheid 'prikkelers' in de omgeving?
 - Is de locatie geschikt voor de doelgroep, wanneer gekeken wordt naar de afstand tot de voor de doelgroep meest relevante voorzieningen?
 - Is er nagedacht over eventuele risico's voor de wijk/buurt door het huisvesten van deze doelgroep? Hoe gaat de initiatiefnemer hiermee om?
 - Is de locatie geschikt voor de doelgroep / geschikt te maken voor de doelgroep, wanneer gekeken wordt naar toegankelijkheid van de openbare ruimte? Zijn hier aanpassingen voor nodig? Zo ja: is het haalbaar

en wenselijk voor de gemeente om deze aanpassingen te realiseren? (bijv.: oversteekplekken, instelling stoplichten, vluchtheuvels, hoogte stoepen)

4. Organisatie van de zorg

Het betreft de toets op hoe de organisatie van zorg en ondersteuning in het initiatief vorm krijgt.

- Past de zorg en ondersteuning bij de doelgroep van het marktinitiatief? Mogelijke vragen zijn:
 - Is er een zorgpartij verbonden aan het initiatief en is deze gecontracteerd (professionele zorg voor ADL-zorg, begeleiding en medische zorg)?
 - Bij Wlz-zorg: zijn er afspraken met zorgkantoor?
 - Bij VPT/MPT/pgb: is er een huisarts betrokken bij het initiatief? Is er nagedacht over de organisatie van zorg in de nachtelijke uren?
 - Wordt in het initiatief een verbinding gemaakt tussen formele en informele zorg (bijvoorbeeld t.b.v. ADL-zorg)?
 - Ontvangt men zorg tijdelijk of permanent?

5. Positieve gezondheid en helende omgeving

Het betreft de toets op of en op welke manier de bijdrage van het initiatief aan positieve gezondheid in het plan is beschreven.

- Wordt binnen het initiatief de positieve gezondheidsbenadering toegepast?
 - Wordt de eigen kracht van de bewoners, hun netwerk en informele zorg gestimuleerd?
 - Is in het ontwerp van het gebouw aandacht voor een 'herstelgerichte omgeving'? Op welke manier?
 - Is in het ontwerp van de buitenruimte aandacht voor een 'herstelgerichte omgeving'? Op welke manier?