



RIGO Research en Advies  
Woon- werk- en leefomgeving  
www.rigo.nl

RAPPORTAGE

# Afspraken over fysieke toegankelijkheid

Analyse van de prestatieafspraken 2020



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

RAPPORTAGE

---

# Afspraken over fysieke toegankelijkheid

## Analyse van de prestatieafspraken 2020

*Opdrachtgever*

Ministerie van BZK, directie Woningmarkt



Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

*Contactpersoon*

Mevr. C. De Jong

*Projectnummer*

P41190

*Datum*

15 mei 2020

*Auteurs*

Wilma Bakker

Lianne Wittkamper

Pieter Kranenborg

Roos Hoeve

# Inhoud

<b>0.</b>	<b>Samenvatting</b>	<b>1</b>
<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Achtergrond	3
1.2	Inhoudsanalyse in het kort	3
1.3	Onderzoeksvragen	4
1.4	Leeswijzer	5
<b>2</b>	<b>Prestatieovereenkomsten 2020</b>	<b>6</b>
2.1	Prestatieovereenkomsten 2020	7
2.2	Gemeenten zonder prestatieovereenkomsten 2020	8
<b>3</b>	<b>Toegankelijk wonen in prestatieovereenkomsten</b>	<b>9</b>
3.2	Subthema's in prestatieafspraken	9
<b>4</b>	<b>Type en inhoud van de prestatieafspraken</b>	<b>16</b>
4.1	Verschillende typen tekst/afspraken	16
4.2	Algemene beschouwingen	18
4.3	Benoemde intenties	21
4.4	Procesafspraken	24
4.5	Concrete, kwalitatieve afspraken	27
4.6	Concrete, kwantitatieve afspraken	30
<b>5</b>	<b>Conclusie en aanbevelingen</b>	<b>33</b>
5.1	Beknopte beantwoording onderzoeksvragen	33
5.2	Discussie	35
5.3	Aanbevelingen vervolg onderzoek	36
	<b>Bijlage I Onderzoeksmethodiek en verantwoording</b>	<b>37</b>
	<b>Bijlage II Lijst met zoektermen</b>	<b>40</b>
	<b>Bijlage III Overige tabellen</b>	<b>42</b>

# Samenvatting

In het eerste kwartaal van 2020 zijn de prestatieovereenkomsten die geldig zijn in 2020 verzameld en geanalyseerd. Op basis van de inhoudsanalyse is inzicht gegeven in de mate waarin het toegankelijk wonen voor kwetsbare groepen en/of mensen met een beperking aandacht krijgt in de prestatieovereenkomsten.

**Let op:** dit onderzoeksrapport geeft slechts een overzicht van wat er in de prestatieovereenkomsten voor 2020 is vastgelegd over het toegankelijk wonen voor kwetsbare groepen en/of mensen met een beperking. Het geeft geen totaal beeld van hetgeen er in de praktijk gebeurt op het thema toegankelijk wonen van kwetsbare groepen en mensen met een beperking.

## Prestatieovereenkomsten 2020

RIGO heeft in de periode van februari tot maart 2020 alle gemeenten in Nederland gevraagd om prestatieafspraken die geldig zijn in 2020 aan te leveren. Daarnaast is actief gezocht naar prestatieovereenkomsten die geldig zijn in 2020, door de websites van gemeenten en corporaties langs te lopen.

De inventarisatie heeft 478 unieke documenten opgeleverd, behorende tot 336 gemeenten. De 478 documenten bevatten in totaal 858 bilaterale prestatieovereenkomsten, die betrekking hebben op 86% van de totale voorraad aan corporatiewoningen in Nederland.

## Inhoudsanalyse

In totaal zijn 414 unieke prestatieovereenkomsten die geldig zijn in 2020 geanalyseerd. Deze 414 geïnventariseerde documenten bevatten 708 bilaterale prestatieovereenkomsten behorende tot 302 verschillende gemeenten. Gezamenlijk bevatten deze prestatieovereenkomsten afspraken over 84% van de totale voorraad aan corporatiewoningen in Nederland.

De inhoudsanalyse van de 708 bilaterale prestatieovereenkomsten leverde in totaal 2.148 voor dit onderzoek relevante afspraken op. Al deze afspraken hebben betrekking op het toegankelijk wonen voor kwetsbare groepen en/of mensen met een beperking.

## **In de grote meerderheid van de prestatieovereenkomsten wordt aandacht besteed aan toegankelijk wonen van kwetsbare groepen en/of mensen met een beperking**

Van de 302 gemeenten in dit onderzoek heeft 97% in de prestatieovereenkomsten afspraken gemaakt op het thema toegankelijk wonen voor kwetsbare groepen en mensen met een beperking. Deze afspraken hebben betrekking op 82% van de totale voorraad aan corporatiewoningen in Nederland.

## **Relatief veel aandacht voor ouderen en langer zelfstandig thuis wonen, minder aandacht voor groepen mensen met een specifieke beperking**

In de geanalyseerde prestatieovereenkomsten gaat binnen het thema toegankelijk wonen voor kwetsbare roepen en/of mensen met een beperking relatief veel aandacht uit naar het langer zelfstandig thuis wonen van ouderen en de daarmee veranderde woonwensen en woonbehoefte van ouderen. Ook wordt het belang van voldoende toegankelijke, levensloopbestendige woningen in veel overeenkomsten onderstreept.

In het overgrote deel van de geanalyseerde prestatieovereenkomsten wordt in algemenere termen gesproken over kwetsbare groepen of mensen met een beperking. Specifieke beperkingen, zoals fysieke beperkingen, niet-aangeboren hersenletsel, auditieve beperkingen, visuele beperkingen, psychische beperkingen, verstandelijke beperkingen of autisme, worden vaak niet concreet benoemd. Ditzelfde geldt voor toegankelijke woonvormen. Vaak wordt er gesproken over levensloopbestendig of levensloopgeschikt, zonder dit te concretiseren of te specificeren.

Het feit dat mensen met een specifieke beperking minder vaak worden benoemd in de prestatieovereenkomsten betekent niet per definitie dat gemeenten en corporaties het belang van toegankelijke woningen voor deze groepen niet onderstrepen of hier in de praktijk geen actie op ondernemen.

### **Relatief veel procesafspraken en relatief weinig concrete afspraken**

Van de 2.148 prestatieafspraken die betrekking hebben op het thema toegankelijk wonen voor kwetsbare groepen en/of mensen met een beperking is 38% een afspraak in de categorie 'procesafpraak'. Dit zijn onder andere afspraken over het beleid, aanpak en onderlinge afstemming tussen partijen. Daarnaast betreft 28% van de afspraken een 'benoemde intentie', waarin partijen aangeven voornemens zijn iets te doen, maar dit niet verder concretiseren. Slecht een relatief klein deel (21%) van de afspraken betreft een 'concrete afspraak (kwantitatief of kwalitatief)'.

Het is overigens niet per definitie te zeggen dat concrete afspraken beter zijn dan benoemde intenties en procesafspraken. Concrete prestatieafspraken zijn met enige regelmaat een weergave van acties die al gaande zijn. De afspraak vastleggen in een prestatieafpraak heeft in de dagelijkse praktijk dan een beperkte toegevoegde waarde. Juist de benoemde intenties en procesafspraken kunnen een belangrijke stap zijn richting verandering. Zeker als ze op den duur vertaald worden naar concrete afspraken.

### **Vergroten van de toegankelijke voorraad en informatievoorziening ouderen**

Het grootste deel van de prestatieafspraken met betrekking tot het toegankelijk wonen voor kwetsbare groepen en mensen met een beperking gaat over het vergroten van de toegankelijke woningvoorraad. Dit betreft zowel 'benoemde intenties' waarin afspraken worden gemaakt over toegankelijkheidseisen van nieuw te bouwen woningen en bij de renovatie van woningen als procesafspraken over de afstemming en uitvoering van beleid, het opstellen van visies en het afstemmen van een aanpak en procesafspraken over het delen van kennis over toegankelijk wonen voor kwetsbare groepen. Ook in de concrete afspraken gaat het het vaakst over aanpassingen in de bestaande voorraad (complexmatig en/of op individueel niveau) en over de toegankelijkheidseisen bij nieuwbouw.

Een ander vaak genoemd onderwerp is de informatievoorziening voor ouderen met een verhuiscens of een wens om de eigen woning aan te passen. Het gaat daarbij zowel om het vergroten van de bewustwording rondom het langer zelfstandig thuis wonen als het adviseren en ondersteunen van ouderen met een woonwens. De inzet van een woonwensenconsulent, wooncoach of seniorenmakelaar wordt daarbij relatief vaak als middel genoemd.

### **Meer lezen?**

Voor verdere informatie over de gebruikte onderzoeksmethode, de verantwoording daarvan, de resultaten van het onderzoek en bijbehorende conclusie en discussie wordt verwezen naar de achterliggende rapportage.

# 1 Inleiding

**De beschikbaarheid van voldoende toegankelijke woningen en woonvormen voor kwetsbare groepen en mensen met een beperking is veelal een lokale opgave met de gemeente als regisseur. Een gemeente kan, op basis van haar woonvisie, hierover prestatieafspraken maken met woningcorporaties en huurdersorganisaties. Onvoldoende bekend is echter in hoeverre en op welke manier er op dit moment in prestatieafspraken aandacht wordt besteed aan dit onderwerp.**

## 1.1 Achtergrond

Op 5 juli 2018 hebben de Tweede Kamerleden Smeulders en Van Eijs een motie (32847-413) ingediend met het verzoek aan de regering om gemeenten te stimuleren, bij het maken van prestatieafspraken met corporaties, expliciet aandacht te besteden aan verschillende vormen van toegankelijk wonen. In de overwegingen bij de motie is gesteld dat er bij corporaties en gemeenten nog onvoldoende aandacht is voor toegankelijkheidsproblemen die kwetsbare groepen en/of mensen met een beperking kunnen ervaren bij het wonen. Mensen met autisme worden in de overwegingen bij de motie specifiek als groep benoemd.

In het voorliggende rapport worden de resultaten gepresenteerd van de inhoudsanalyse van de prestatieovereenkomsten geldig in 2020. Onderzocht is in hoeverre en op welke wijze in de prestatieafspraken aandacht is besteed aan (verschillende vormen van) toegankelijk wonen voor kwetsbare groepen en mensen met een beperking. De resultaten van dit onderzoek worden gebruikt om de Tweede Kamer van informatie te voorzien.

### **Kader 1 Kanttekening bij het onderzoek**

Het in dit rapport gerapporteerde onderzoek gaat in op gemaakte prestatieafspraken over 2020 tussen gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties en in hoeverre deze afspraken gaan over het toegankelijk wonen van kwetsbare groepen en/of mensen met een beperking.

Een prestatieovereenkomst is slechts één van de mogelijke documenten waar intenties, afspraken en acties van gemeenten en corporaties in opgenomen zijn. Naast hetgeen vastgelegd is in afspraken, gebeurt er in de volkshuisvestelijke praktijk veel meer op dit thema. Lang niet alles wordt in prestatieafspraken vastgelegd. Hetgeen corporaties in samenwerking met gemeenten en/of zorgorganisaties al doen, hoeft immers niet (opnieuw) in prestatieafspraken vastgelegd te worden.

Dit onderzoek geeft dan ook slechts een beeld van wat er in de prestatieovereenkomsten voor 2020 is vastgelegd over het toegankelijk wonen van kwetsbare groepen en/of mensen met een beperking. Dit rapport pretendeert niet een totaal overzicht te schetsen van hetgeen er in de praktijk allemaal gebeurt op dit thema.

## 1.2 Inhoudsanalyse in het kort

Aan voorliggende rapportage ligt de inhoudsanalyse van de prestatieovereenkomsten geldig in 2020 ten grondslag. Dit betreft zowel jaarovereenkomsten geldig in 2020 als meerjarenovereenkomsten geldig in 2020. De prestatieovereenkomsten zijn verzameld en doorzocht op relevante zoektermen. Alle gevonden tekstfragmenten zijn vervolgens inhoudelijk geanalyseerd. Een uitgebreidere beschrijving van de gehanteerde onderzoeksmethodiek en de verantwoording zijn te vinden in bijlage I van dit rapport.

## Kader 2 Coronavirus

Een groot deel van de invulling van het jaar 2020 zal beïnvloed worden door het Coronavirus en de maatregelen die hiervoor getroffen worden. Op het moment dat de prestatieovereenkomsten die geldig zijn in 2020 afgesloten werden, was het Coronavirus nog niet in Nederland aangetroffen. Op de gemaakte afspraken, geanalyseerd in dit onderzoek, hebben het virus en de bijbehorende maatregelen dan ook geen invloed gehad.

Het kan natuurlijk wel zo zijn dat het virus en de bijbehorende maatregelen de invulling en de uitvoering van de gemaakte prestatieafspraken over 2020 zullen beïnvloeden. Dit kan mogelijk tot een (gedeeltelijke) herziening van de gemaakte afspraken leiden.

## 1.3 Onderzoeksvragen

In dit onderzoeksrapport worden de volgende onderzoeksvragen beantwoord:

1. Welke kwetsbare groepen en/of mensen met een beperking worden in de prestatieovereenkomsten benoemd?
2. Wat wordt in de prestatieovereenkomsten 2020 over kwetsbare groepen en/of mensen met een beperking geschreven?
3. Welke vormen van toegankelijk wonen en/of toegankelijke woonvormen worden in de prestatieovereenkomsten 2020 benoemd?
4. Welke afspraken (inhoud en aard van de afspraak) worden er in de prestatieovereenkomsten 2020 gemaakt over toegankelijke woningen en/of woonvormen voor deze groepen?
5. Welke kwetsbare groepen, groepen met een beperking, toegankelijke woonvormen, belemmeringen en knelpunten en mogelijke oplossingen ontbreken of worden onderbelicht in de prestatieovereenkomsten 2020?

## Kader 3 Afbakening thema

Toegankelijkheid is een breed begrip. Binnen deze opdracht gaan we uit van fysieke toegankelijkheid van de woning en (voor zover benoemd in prestatieafspraken) de woonomgeving. We richten ons in de analyse op kwetsbare groepen en mensen met een beperking die zelfstandig (kunnen) wonen en voor wie de fysieke toegankelijkheid van woningen een knelpunt kan zijn.

Dit vatten we ruim op. Niet alleen mensen met een fysieke of visuele beperking nemen we in de analyse mee, maar ook mensen met een auditieve beperking, psychische aandoening (waaronder autisme), verstandelijke beperking en mensen met niet-aangeboren hersenletsel.

Wat we expliciet niet hebben meegenomen binnen dit thema binnen het onderzoek is de huisvesting van bijzondere doelgroepen, zoals statushouders en ex-gedetineerden en onzelfstandige vormen van wonen met zorg.



## 1.4 Leeswijzer

De resultaten van de inhoudsanalyse van de prestatieovereenkomsten 2020 worden gepresenteerd in vier hoofdstukken. De opbouw van het rapport is als volgt:

- Hoofdstuk 2 gaat in op de prestatieovereenkomsten die geldig zijn in 2020. Hoeveel prestatieovereenkomsten zijn er opgesteld? Welke gemeenten hebben geen geldende prestatieovereenkomsten in 2020?
- Hoofdstuk 3 geeft inzicht in hoeverre 'toegankelijke woningen en woonvormen voor kwetsbare groepen en mensen met een beperking' een thema is in de prestatieovereenkomsten geldig in 2020.
- Hoofdstuk 4 gaat dieper in op de inhoud van de tekstfragmenten in de prestatieovereenkomsten. Naast de mate waarin verschillende typen afspraken voorkomen, wordt per type afspraak dieper ingegaan op de inhoud van de afspraken.
- Hoofdstuk 5 geeft antwoord op de in dit rapport gestelde onderzoeksvragen, stelt een aantal zaken ter discussie en doet een aantal aanbevelingen voor vervolg onderzoek.
- Bijlage I geeft een beschrijving van de gebruikte onderzoeksmethodiek en de verantwoording daarvan.
- Bijlage II geeft de gebruikte lijst met zoektermen weer.
- Bijlage III bevat overige tabellen.

## 2 Prestatieovereenkomsten 2020

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de prestatieovereenkomsten die geldig zijn in 2020. Hoeveel prestatieovereenkomsten zijn er opgesteld? Welke gemeenten hebben geen geldende prestatieovereenkomst in 2020?

### Kader 4 Toelichting prestatieovereenkomsten en -afspraken

#### Prestatieafspraken

De kern van prestatieafspraken is dat maatschappelijke investeringen door corporaties hun beslag krijgen in het volkshuisvestingsbeleid dat de gemeente vaststelt. De exacte bijdrage van de corporatie aan het volkshuisvestingsbeleid komt in samenwerking tussen corporatie, huurdersorganisatie(s) en gemeente tot stand. Daartoe doet de corporatie jaarlijks een voorstel van haar bijdrage aan de gemeente: het overzicht voorgenomen activiteiten ('het bod'). In de financiële onderbouwing bij dit overzicht, laat de corporatie zien welke investeringsruimte er is om aan het lokale volkshuisvestingsbeleid te voldoen. Het voorstel is de uitnodiging aan gemeente en huurdersorganisatie(s) voor het maken van prestatieafspraken<sup>1</sup>.

#### Prestatieovereenkomsten en -afspraken

Prestatieafspraken worden vastgelegd in een ondertekend document, in dit onderzoeksrapport wordt aan dit document gerefereerd met het begrip "prestatieovereenkomst". Een prestatieovereenkomst bevat dan ook meerdere prestatieafspraken.

#### Multilaterale en bilaterale prestatieovereenkomsten

In deze rapportage wordt onderscheid gemaakt naar bilaterale en multilaterale prestatieovereenkomsten. Hoewel prestatieafspraken doorgaans gemaakt worden tussen gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties, is in deze rapportage het onderscheid tussen bilaterale en multilaterale prestatieafspraken gebaseerd op het aantal betrokken gemeenten en corporaties. Prestatieovereenkomsten waarin afspraken tussen één gemeente en één woningcorporatie zijn vastgelegd noemen we (ongeacht het aantal huurdersorganisaties) bilaterale prestatieovereenkomsten.

Veel gemeenten maken in één overeenkomst prestatieafspraken met meerdere corporaties en huurdersorganisaties. Andersom komt ook voor: er zijn prestatieovereenkomsten waarin één corporatie en huurdersorganisatie(s) met meerdere gemeenten prestatieafspraken heeft gemaakt. Beiden noemen we multilaterale prestatieovereenkomsten.

In dit onderzoeksrapport zijn de prestatieovereenkomsten geclassificeerd op het niveau van één unieke gemeente, één unieke corporatie en één of meerdere huurdersorganisatie(s) en een bepaald tijdvak. Dit houdt in dat een overeenkomst tussen drie gemeenten en één corporatie als drie prestatieovereenkomsten geregistreerd zijn. Andersom geldt dat één overeenkomst gemaakt tussen drie corporaties en een gemeente ook als drie prestatieovereenkomsten geregistreerd zijn.

<sup>1</sup> Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2016), Handreiking Prestatieafspraken

## Meerjaren- en/of jaarovereenkomsten

Prestatieovereenkomsten worden in verschillende cycli opgesteld. Een deel van de gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties hanteren meerjarenovereenkomsten met een tijdvlak van drie á vijf jaar. Deze meerjarenovereenkomsten worden al dan niet jaarlijks geactualiseerd (bijvoorbeeld in de vorm van jaarschijven). Daarnaast zijn er gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties die alleen jaarovereenkomsten opstellen, die slechts voor één jaar geldig zijn.

Voor dit onderzoek zijn alle (bij ons bekende) prestatieovereenkomsten die geldig zijn in 2020 geanalyseerd. Dit betreffen (1) jaarovereenkomsten voor 2020, (2) nieuwe meerjarenovereenkomsten met beginjaar 2020 en (3) geldende meerjarenovereenkomsten met een beginjaar vóór 2020, mits nog geldig in 2020.

### 2.1 Prestatieovereenkomsten 2020

Voor 2020 zijn 478 unieke documenten verzameld. Deze 478 documenten bevatten in totaal 858 bilaterale prestatieovereenkomsten (overeenkomst tussen één gemeente, één corporatie en één of meerdere huurdersorganisatie(s)). Dit aantal bilaterale prestatieovereenkomsten is af te leiden uit de partijen (gemeenten, corporaties, huurderorganisatie(s)) die in het document genoemd zijn. De 478 documenten betreffen in totaal 86% van de totale voorraad aan corporatiewoningen in Nederland.

De 858 bilaterale prestatieovereenkomsten betreffen 450 jaarovereenkomsten, 144 nieuwe meerjarenovereenkomsten (beginjaar 2020) en 264 al langer lopende meerjarenovereenkomsten (beginjaar ligt voor 2020).

*tabel 2-1 Overzicht prestatieovereenkomsten 2020*

	<i>aantal bilaterale overeenkomsten</i>
jaarovereenkomsten 2020	450
nieuwe meerjarenovereenkomsten (beginjaar 2020)	144
al bestaande meerjarenovereenkomsten (beginjaar vóór 2020)	264
<b>totaal overeenkomsten</b>	<b>858</b>

In de hier gerapporteerde inhoudsanalyse zijn 414 van de 478 unieke prestatieovereenkomsten geanalyseerd. Dit zijn er minder dan de 478 verzamelde documenten. Dit verschil is te verklaren doordat de tekst in 59 documenten (behorende tot 55 gemeenten) niet digitaal doorzoekbaar is. Deze documenten zijn buiten de analyse gehouden. Voor 34 gemeenten geldt dat geen van de in 2020 geldige prestatieovereenkomsten van de desbetreffende gemeente digitaal doorzoekbaar is. Deze gemeenten laten een normale verdeling zien op de kenmerken inwonersaantal en het aantal corporatiewoningen (zie tabel in bijlage III). Deze verdeling is vergelijkbaar met de verdeling van gemeenten die wel in het onderzoek zijn meegenomen (zie tabel 2-2). De verwachting is dan ook dat het niet analyseren van de niet doorzoekbare documenten geen vertekend beeld oplevert.

De 414 geïnventariseerde documenten bevatten 708 bilaterale prestatieovereenkomsten behorende tot 302 verschillende gemeenten. Deze overeenkomsten bevatten afspraken over 84% van de totale voorraad aan corporatiewoningen in Nederland. Zie tabel 2-2 voor de kenmerken van de gemeenten met geldende prestatieovereenkomsten in 2020.

tabel 2-2 Overzicht kenmerken gemeenten met geldende prestatieovereenkomsten 2020

		aantal corporatiewoningen				
		< 500	500 - 5.000	5.000 - 10.000	10.000 - 20.000	> 20.000
Inwonertal gemeente	< 5.000	1				
	5.000 - 20.000	2	61			
	20.000 - 50.000		134	29		
	50.000 - 100.000		4	28	15	
	> 100.000				11	17

## 2.2 Gemeenten zonder prestatieovereenkomsten 2020

Op het moment van de analyse (april 2020) ontbraken er (nog) geldende prestatieovereenkomsten in 17 gemeenten (van de 353 gemeenten<sup>2</sup>). Negen van deze gemeenten waren in april 2020 nog in onderhandeling over de prestatieovereenkomsten over 2020. Hieronder vallen vier gemeenten behorende tot de G40 (en geen tot de G4).

Voor de andere acht gemeenten zonder geldende prestatieovereenkomsten in 2020 geldt dat dit relatief kleine gemeenten betreft, met in de meeste gevallen een beperkt aantal corporatiewoningen. Zie tabel 2-3 voor de kenmerken van de acht gemeenten zonder geldende prestatieovereenkomsten in 2020.

tabel 2-3 Overzicht kenmerken gemeenten zonder geldende prestatieovereenkomsten 2020

		aantal corporatiewoningen		
		< 500	500 - 5.000	5.000 - 10.000
Inwonertal gemeente	< 5.000	2		
	5.000 - 20.000		4	
	20.000 - 50.000			2

<sup>2</sup> Nederland telt in 2020 355 gemeenten. In twee gemeenten is alleen een gemeentelijk woningbedrijf actief en geen corporatie.

### 3 Toegankelijk wonen in prestatieovereenkomsten

Dit hoofdstuk geeft inzicht in hoeverre ‘toegankelijke woningen en woonvormen voor kwetsbare groepen en mensen met een beperking’ een thema is in de prestatieovereenkomsten geldig in 2020. In hoeveel bilaterale overeenkomsten worden de verschillende subthema’s benoemd? Wat zijn de kenmerken van gemeenten en corporaties die de subthema’s al dan niet meenemen bij het maken van prestatieafspraken?

Verreweg de meeste gemeenten (97% van de gemeenten in dit onderzoek) hebben in de prestatieovereenkomsten ook afspraken gemaakt op het thema toegankelijk wonen voor kwetsbare groepen en mensen met een beperking. Deze afspraken hebben betrekking op 82% van de totale voorraad aan corporatiewoningen in Nederland.

In onderstaande paragrafen wordt eerst kort ingegaan op gemeenten die geen afspraken op dit thema hebben gemaakt. Vervolgens wordt inzicht gegeven in de mate waarin verschillende subthema’s in de prestatieovereenkomsten voorkomen. Achtereenvolgend komen de volgende subthema’s aan bod; (1) kwetsbare groepen of mensen met een beperking, (2) vormen van toegankelijkheid en toegankelijk maken van woningen en (3) toegankelijke woonvormen.

#### 3.1 Gemeenten zonder afspraken toegankelijk wonen

In totaal heeft 3% van alle gemeenten (10 van de 302 gemeenten in dit onderzoek) op dit onderwerp **geen prestatieafspraken** gemaakt met de corporatie(s) en huurdersorganisatie(s) voor 2020. In nog eens 5% van de gemeenten (18 van de 302 gemeenten in dit onderzoek) is met een deel van de aanwezige corporaties geen afspraken gemaakt over toegankelijke woningen en woonvormen voor kwetsbare groepen en mensen met een beperking. Voor 2% van de totale voorraad corporatiewoningen (in de 302 gemeenten in dit onderzoek) zijn geen prestatieafspraken gemaakt op dit thema.

Acht van de tien gemeenten zonder afspraken op dit onderwerp zijn gemeenten met een relatief kleine voorraad corporatiewoningen. De kenmerken van de gemeenten zonder afspraken op dit onderwerp staan in tabel 3-1 weergegeven.

tabel 3-1 Kenmerken van gemeenten zonder afspraken toegankelijk wonen

		aantal corporatiewoningen		
		500 - 5.000	5.000 - 10.000	10.000 - 20.000
Inwonertal gemeente	5.000 - 20.000	3		
	20.000 - 50.000	5		
	50.000 - 100.000		1	1

#### 3.2 Subthema’s in prestatieafspraken

Deze paragraaf presenteert de resultaten van het doorzoeken van de prestatieovereenkomsten op verschillende zoektermen. In Bijlage II van dit rapport is de lijst met gebruikte zoektermen te vinden. De figuren in deze paragraaf geven weer in hoeveel van de prestatieovereenkomsten verschillende subthema’s te vinden zijn. Soms is hiervoor een aantal gelijkende zoektermen uit de lijst samengevoegd tot een categorie. De verschillende subthema’s zijn niet uitsluitend. Mensen met een fysieke beperking kunnen in de praktijk ook behoren tot de groep senioren. Een toegankelijke woning kan tegelijkertijd een nultredenwoning zijn. De figuren in deze paragraaf gaan echter uit van de termen zoals

ze in de documenten gebruikt zijn en registreren in hoeveel documenten deze termen gebruikt zijn.

### **Genoemde kwetsbare groepen of mensen met een beperking**

In 87% (614 van de 708) van de bilaterale prestatieovereenkomsten worden kwetsbare groepen en/of mensen met een beperking genoemd in relatie tot toegankelijk wonen. In de meeste prestatieovereenkomsten wordt in algemenere bewoording gesproken over kwetsbare mensen of mensen met een fysieke beperking. Verreweg het meest worden ouderen of senioren in de prestatieafspraken genoemd, gevolgd door mensen met een fysieke beperking en kwetsbare mensen/ groepen in het algemeen (zie figuur 3-1).

Mensen met specifieke beperkingen, zoals autisme, niet-aangeboren hersenletsel, auditieve beperkingen of visuele beperkingen worden slechts in enkele gevallen specifiek genoemd.

In sommige prestatieafspraken wordt niet specifiek de doelgroep genoemd, maar wel de kenmerken van woningen die voor (een) bepaalde doelgroep(en) nodig zouden kunnen zijn.

#### **Voorbeelden van genoemde kwetsbare groepen en/of mensen met een beperking**

“Huurdersorganisaties, corporaties en gemeente willen dat alle bewoners in [de gemeente] goed kunnen wonen en ook bij fysieke beperkingen zelfstandig kunnen blijven wonen in de wijk. Daarbij wordt actief gewerkt aan woonoplossingen voor kwetsbare bewoners, zoals mensen met een fysieke, psychiatrische, verstandelijke of zintuiglijke beperking.”

*(afkomstig uit overeenkomst tussen gemeente met 20.000 tot 50.000 inwoners en twee kleine corporaties met minder dan 2.500 woningen).*

“Mensen wonen langer thuis. De gemeente ziet dat de vraag naar toegankelijke woningen toeneemt. Daarnaast ziet de gemeente ook een toename van de doelgroep die prikkelarm moet wonen. Dit betekent dat er in versneld tempo een noodzaak is om woningen aan te passen en/of deze opgave in de nieuwbouw mee te nemen.”

*(afkomstig uit overeenkomst tussen gemeente met 100.000 tot 250.000 inwoners en corporaties van verschillende grootte).*

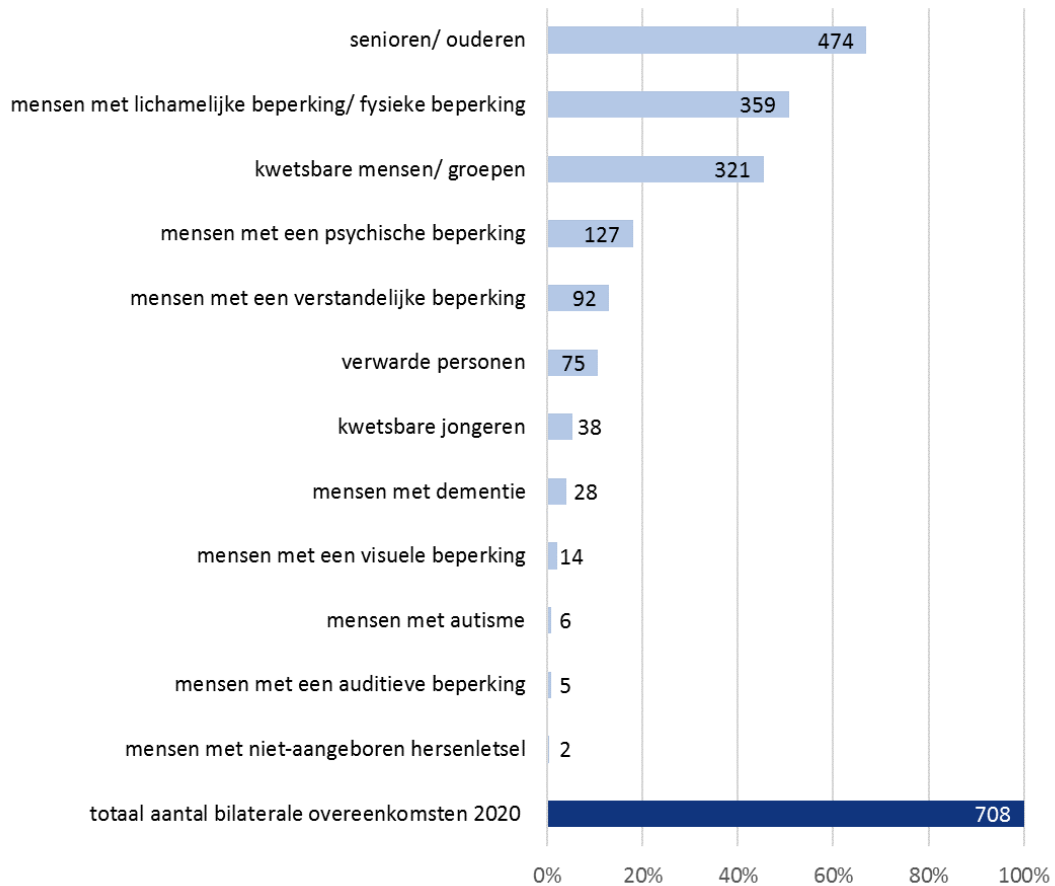
“[De corporatie] heeft 40 aanpasbare wooneenheden voor studenten met een lichamelijke beperking. SSH& zet in op realisatie van minimaal 1 MiVA woonruimte per complex bij nieuwbouw voor studenten met een lichamelijke beperking.”

*(afkomstig uit overeenkomst tussen gemeente met 100.000 tot 250.000 inwoners en een corporatie met 2.500 tot 5.000 verhuurbare eenheden).*

“Voor senioren – en andere zorgvragers – moeten er voldoende passende woningen komen. Meer passende woningen voor senioren zal tevens leiden tot de gewenste doorstroming. Deze woningen moeten gebouwd worden in wijken die dan omgevormd worden tot een woonservice gebied.”

*(afkomstig uit overeenkomst tussen gemeente met 100.000 tot 250.000 inwoners en een corporatie met 10.000 tot 25.000 verhuurbare eenheden).*

figuur 3-1 Aantal bilaterale overeenkomsten waarin verschillende kwetsbare groepen worden benoemd



#### Kader 5 Overeenkomsten zonder kwetsbare groepen en/of mensen met beperking

In 94 van de 708 bilaterale overeenkomsten (13%) worden kwetsbare groepen en/of mensen met een beperking niet genoemd. In totaal hebben dertig gemeenten (van de 302) geen prestatieafspraken gemaakt waarin kwetsbare groepen en/of mensen met een beperking worden benoemd. Dit betreft hoofdzakelijk kleinere gemeenten met minder dan 50.000 inwoners, vijf gemeenten hebben tussen de 50.000 en 100.000 inwoners en een gemeente is een grote gemeente met meer dan 100.000 inwoners.

Van alle corporaties (272 in dit onderzoek) hebben er 22 geen afspraken gemaakt waarin kwetsbare groepen en/of mensen met een beperking worden benoemd. Het overgrote deel van deze corporaties zijn relatief klein met minder dan 5.000 verhuurbare eenheden. Vier van deze corporaties hebben tussen de 5.000 en de 25.000 verhuurbare eenheden.

#### Genoemde vormen van toegankelijkheid en toegankelijk maken van woningen

Naast de verschillende groepen inwoners gaat het binnen het thema van dit onderzoek in de prestatieovereenkomsten over de huisvesting van inwoners en de (kenmerken van) woningen. In 601 van de 708 (85%) van de bilaterale overeenkomsten wordt geschreven over de toegankelijkheid van woningen en/ of het toegankelijk maken van woningen door aanpassingen (zie figuur 3-2) in relatie tot kwetsbare groepen en/of mensen met een beperking.

Ook hier geldt dat veel prestatieovereenkomsten in algemenere bewoordingen aandacht besteden aan de toegankelijkheid van woningen. Woningen waarin men langer zelfstandig thuis kan wonen of toegankelijke woningen worden het vaakst benoemd. Minder vaak wordt dit concreet benoemd met termen als rolstoeltoegankelijk of aan een vorm van certificering/labelsysteem voor de mate van toegankelijkheid. Ook bij de genoemde aanpassingen worden vaak algemenere termen gebruikt.

#### **Voorbeelden van genoemde vormen van toegankelijkheid en toegankelijk maken van woningen**

“[De corporatie] continueert het nieuwe opplusbeleid om mensen met een zorgvraag langer zelfstandig te laten wonen. Naar verwachting maken jaarlijks ca. 7 huishoudens van dit aanbod gebruik.”

*(afkomstig uit overeenkomst tussen gemeente met 20.000 tot 50.000 inwoners en een kleine corporatie met 2.500 tot 5.000 woningen).*

“Nieuwbouw is in principe levensloopgeschikt en rolstoeltoegankelijk. Bij groot onderhoud en renovatie heeft de corporatie aandacht voor de aanpasbaarheid van de woning in het kader van langer zelfstandig thuis.”

*(afkomstig uit overeenkomst tussen gemeente met 100.000 tot 250.000 inwoners en een kleine corporatie met 1.000 tot 2.500 woningen).*

“Woningcorporaties vergroten het aandeel woningen binnen de sociale woningvoorraad dat ook geschikt is voor ouderen, om zo in te spelen op de veranderende samenstelling van de sociale doelgroep. De woningcorporaties realiseren dit door de nieuwbouw van nultreden toegankelijke woningen en door aanpassing van de bestaande voorraad.”

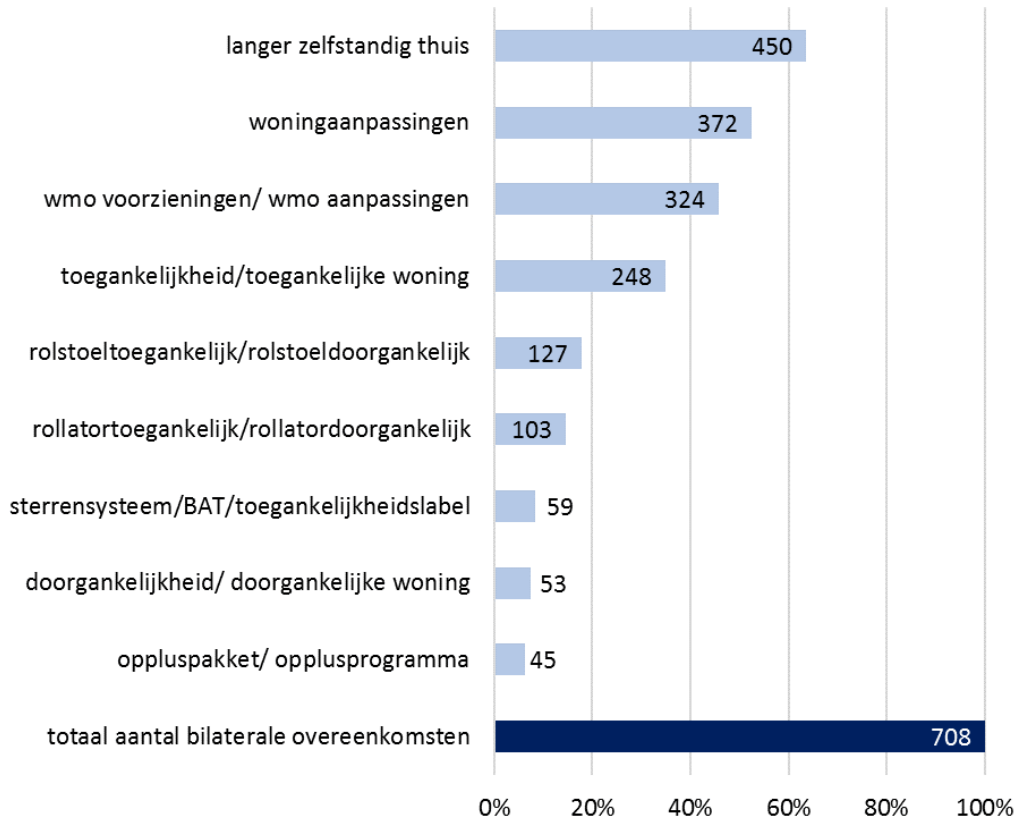
*(afkomstig uit overeenkomst tussen gemeente met 100.000 tot 250.000 inwoners en een corporatie met 10.000 tot 25.000 verhuurbare eenheden).*

“We spreken af bij nieuwbouw te streven naar tenminste het niveau van ‘bezoekbaar’. Dit betekent dat een bezoeker die afhankelijk is van een rolstoel de woonkamer en het toilet kan bereiken en gebruiken.”

*(afkomstig uit overeenkomst tussen gemeente met 20.000 tot 50.000 inwoners en een corporatie met 5.000 tot 10.000 verhuurbare eenheden).*



figuur 3-2 Aantal bilaterale overeenkomsten waarin toegankelijkheid en het toegankelijk maken van woningen worden benoemd



#### Kader 6 Geen toegankelijk maken of aanpassen van woningen in afspraken

In 15% (107 van de 708) van de bilaterale overeenkomsten wordt toegankelijkheid of het toegankelijk maken van woningen niet genoemd. In totaal heeft 7% gemeenten (22 van de 302) geen prestatieafspraken gemaakt waarin toegankelijkheid of het toegankelijk maken van woningen als onderwerp wordt benoemd. Drie van deze gemeenten zijn grotere gemeenten behorende tot de G40. De meerderheid (60%) betreft echter kleinere gemeenten met minder dan 50.000 inwoners.

Van alle corporaties heeft 8% (24 van de 272) geen afspraken gemaakt over de toegankelijkheid van de woningen. Achttien van deze corporaties hebben minder dan 5.000 verhuurbare eenheden in hun bezit. Drie corporaties hebben 5.000 tot 10.000 woningen in hun bezit en de drie grootste van deze corporaties hebben 10.000 tot 25.000 woningen.

#### Genoemde toegankelijke woonvormen

In 77% van de bilaterale prestatieovereenkomsten (545 van de 708) worden specifieke toegankelijke woonvormen genoemd. Het vaakst (in ruim 70% van de overeenkomsten) betreft dit algemenere bewoordingen als geschikte, levensloopbestendig of levensloopgeschikte woningen. In 20% van de overeenkomsten worden geclusterde woonvormen (vaak voor ouderen) genoemd (zie figuur 3-3).

Specifiekere benamingen, zoals hofjes en kangoeroewoningen, worden enkele keren benoemd in de prestatieovereenkomsten.

### **Voorbeelden van genoemde toegankelijke woonvormen in prestatieovereenkomsten**

“Het streven is dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig wonen, het liefst in hun eigen woning en buurt. De woonbehoefte van ouderen is echter divers en afhankelijk van onder andere leeftijd, zelfredzaamheid, eenzaamheid en zorgvraag. In het land ontstaan allerlei alternatieven voor voormalige bejaardentehuizen, van 'kangoeroewoningen' tot 'thuishuis' en 'moderne hofjes'. We geloven dat goed voorbeeld doet volgen en willen deze ontwikkeling op korte termijn een steun in de rug geven. Dat doen we door drie pilots te starten, waarin we ouderen ondersteunen bij het zelf (individueel dan wel collectief) inkopen van zorg en wonen.”

(afkomstig uit overeenkomst tussen gemeente met 100.000 tot 250.000 inwoners en drie middelgrote corporatie met 5.000 tot 10.000 woningen).

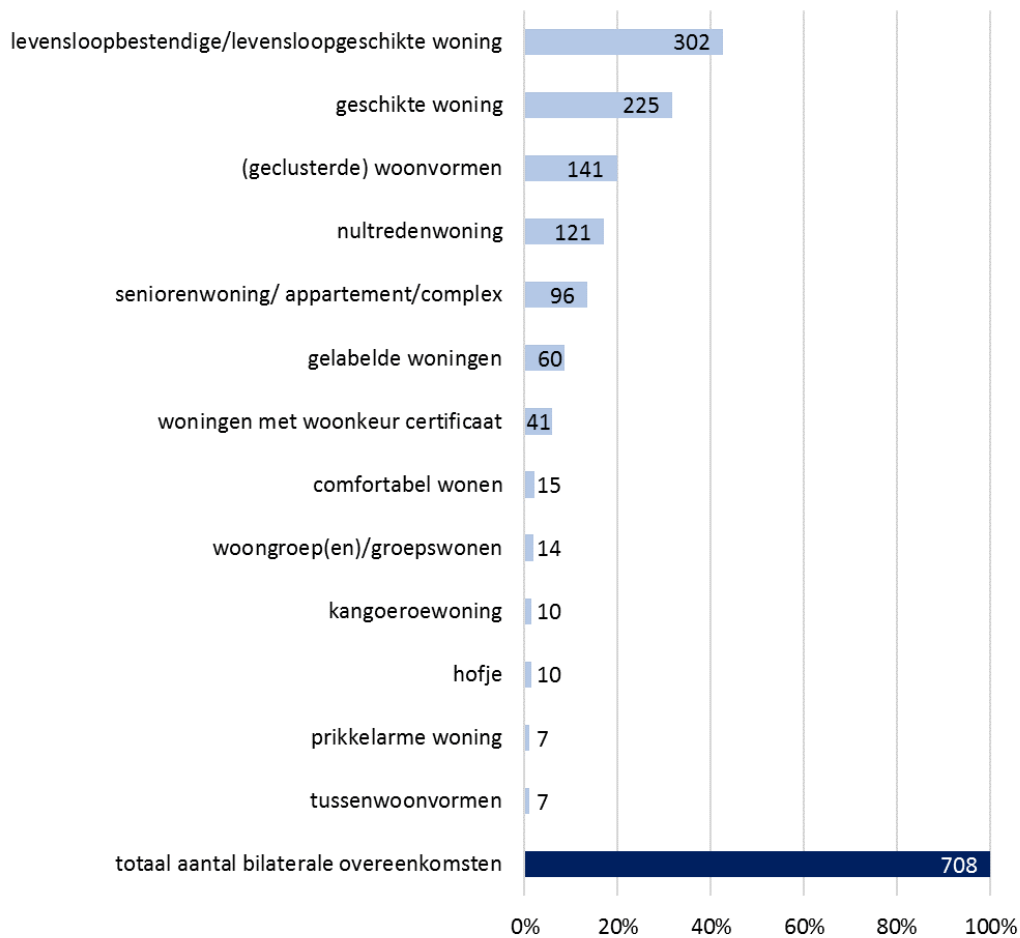
“Doelstelling: Ouderen leven langer zelfstandig thuis. In 2020 is het aandeel levensloopbestendige woningen in de totale woningvoorraad binnen de gemeente met 10% toegenomen.”

(afkomstig uit overeenkomst tussen gemeente met 100.000 tot 250.000 inwoners en drie corporaties van verschillende grootte).

“In lijn met het geïntensiveerde rijksbeleid oriënteren partijen zich in 2020 op de mogelijkheden voor geclusterde woonvormen voor ouderen, zowel bij nieuwbouw als in de bestaande voorraad. Dit betreft zelfstandig wonen, maar wel (meer) samen. Dit kan op veel manieren: met meerdere mensen in één huis, zoals een woongroep, geclusterd in een complex, een serviceflat, woonzorgcomplex of gestippeld wonen, of in een wijk, zoals een hofje. Bezien wordt in hoeverre aangesloten kan worden bij (eventuele) burgerinitiatieven.”

(afkomstig uit overeenkomst tussen gemeente met 50.000 tot 100.000 inwoners en een corporatie met 10.000 tot 25.000 woningen).

figuur 3-3 Aantal bilaterale overeenkomsten waarin toegankelijke woonvormen worden benoemd



#### Kader 7 Geen toegankelijke woningen of woonvormen in afspraken

In 163 van de 708 (23%) bilaterale overeenkomsten wordt toegankelijk wonen of toegankelijke woonvormen niet genoemd. In totaal heeft 16% van de gemeenten (49 van de 302) in de prestatieovereenkomsten 2020 geen toegankelijke woonvormen genoemd. Het overgrote deel (70%) betreft gemeenten met tussen de 20.000 tot 100.000 inwoners. Daarnaast is 15% een kleine gemeente (minder dan 20.000 inwoners) en 15% een gemeente met meer dan 100.000 inwoners.

Van alle corporaties heeft 14% (39 van de 272) geen toegankelijke woonvormen genoemd in de prestatieovereenkomsten. Op twee na zijn dit allen corporaties met minder dan 10.000 verhuurbare eenheden.

## 4 Type en inhoud van de prestatieafspraken

In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de inhoud van de tekstfragmenten in de bilaterale prestatieovereenkomsten die betrekking hebben op toegankelijke woningen en woonvormen voor kwetsbare groepen en mensen met een beperking. Eerst wordt ingegaan op de mate waarin de verschillende typen afspraken voorkomen. Vervolgens wordt per type afspraak dieper ingegaan op de inhoud van de afspraken.

### Kader 8 Toelichting verschillende typen afspraken

In prestatieovereenkomsten komen verschillende typen tekst en afspraken voor. In dit rapport worden de volgende typen tekst en afspraken onderscheiden.

#### Algemene beschouwing

Een tekst over het onderwerp waarin geen afspraak wordt gemaakt. Het betreft een algemene duiding van het onderwerp, het rijksbeleid, veranderingen in de maatschappij of in de lokale woningmarkt. Vaak worden later in het document alsnog afspraken gemaakt over het onderwerp.

#### Benoemde intentie

Een afspraak wordt als 'benoemde intentie' geregistreerd als er een handeling of toepassing wordt benoemd die niet concreet is gemaakt. Ook afspraken die wel concreet zijn, maar met een voorbehoud zijn opgenomen, zijn als 'benoemde intentie' geregistreerd.

#### Procesafpraak

Een afspraak wordt als 'procesafpraak' geregistreerd als deze beschrijft welke activiteiten er zullen plaatsvinden om een intentie, doel of afspraak uit te werken, te onderzoeken of te monitoren.

#### Concrete, kwalitatieve afspraak

Een afspraak wordt als 'concrete, kwalitatieve afspraak' geregistreerd als deze gespecificeerd en meetbaar is en geen betrekking heeft op proces-, monitorings-, of onderzoeksactiviteiten. Uit de afspraak valt niet direct af te leiden hoeveel woningen, huurders of andere betrokkenen en/of objecten het gevolg ervan merken.

#### Concrete, kwantitatieve afspraak

Een afspraak wordt als 'concrete, kwantitatieve afspraak' geregistreerd als deze gespecificeerd en meetbaar is en geen betrekking heeft op proces-, monitorings- of onderzoeksactiviteiten. Uit de afspraak is direct te herleiden hoeveel woningen, huurders, of andere mensen en/of objecten het gevolg merken van de gemaakte afspraak.

### 4.1 Verschillende typen tekst/afspraken

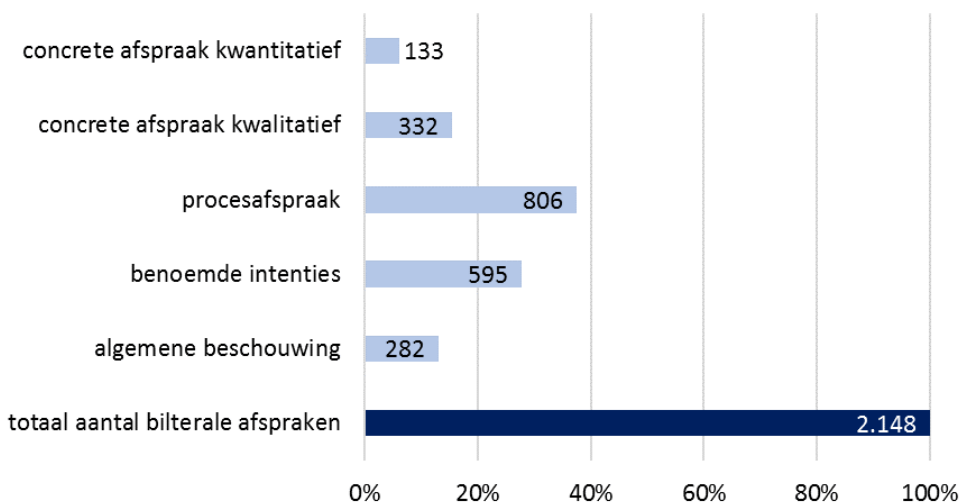
De inhoudsanalyse van de 708 bilaterale prestatieovereenkomsten (geldig in 2020) leverde in totaal 2.148 voor dit onderzoek relevante tekstfragmenten op. Al deze fragmenten hebben betrekking op het toegankelijk wonen van kwetsbare groepen en/of mensen met een beperking.

Deze 2.148 tekstfragmenten zijn gecategoriseerd naar het type afspraak dat ze bevatten (zie figuur 4-1).

Het meest voorkomend zijn procesafspraken (38% van de gemaakte afspraken) en benoemde intenties (28% van de afspraken). Slecht een relatief klein deel van de afspraken betreft concrete afspraken (kwantitatief of kwalitatief). Samen bevatten zij 21% van de gemaakte prestatieafspraken over het onderwerp toegankelijk wonen van kwetsbare groepen en mensen met een beperking.

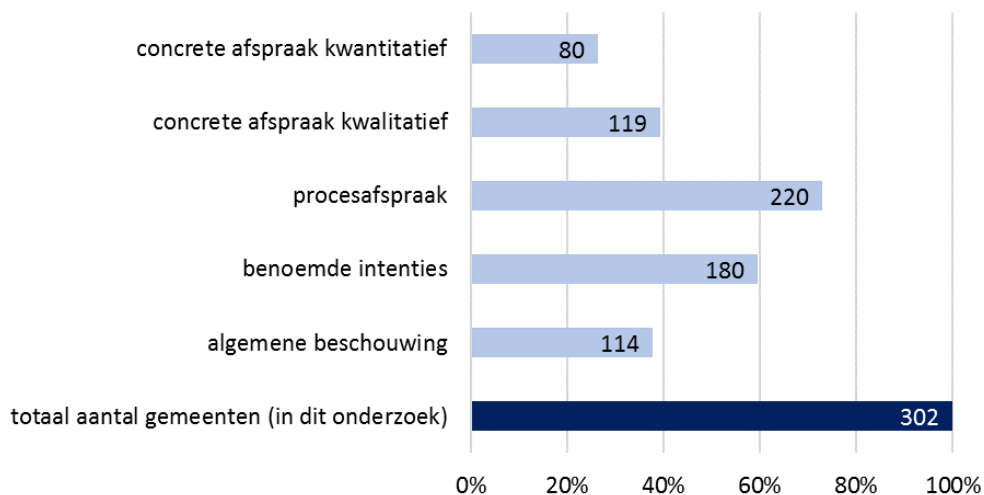
In het algemeen kan worden gezegd dat de gemeenten en corporaties voor 2020 het vaakst afspraken hebben gemaakt over het beleid, de aanpak en de onderlinge afstemming met betrekking tot het thema toegankelijk wonen. Verondersteld kan worden dat de benoemde intenties en procesafspraken zich op den duur zouden moeten vertalen in concrete(re) afspraken over dit onderwerp.

*figuur 4-1 Aantal bilaterale prestatieafspraken met betrekking tot toegankelijk wonen van kwetsbare groepen en/of mensen met een beperking naar type afspraak*



Het aantal gemeenten dat verschillende typen afspraken heeft opgenomen in de prestatieovereenkomsten 2020 geeft hetzelfde beeld weer. Ruim 70% van de gemeenten heeft procesafspraken over het toegankelijk wonen van kwetsbare groepen en mensen met een beperking in de prestatieovereenkomsten opgenomen.

*figuur 4-2 Aantal gemeenten met verschillende typen prestatieafspraken met betrekking tot toegankelijk wonen van kwetsbare groepen en/of mensen met een beperking*



### Kader 9 Gemeente met meeste concrete afspraken op thema toegankelijk wonen

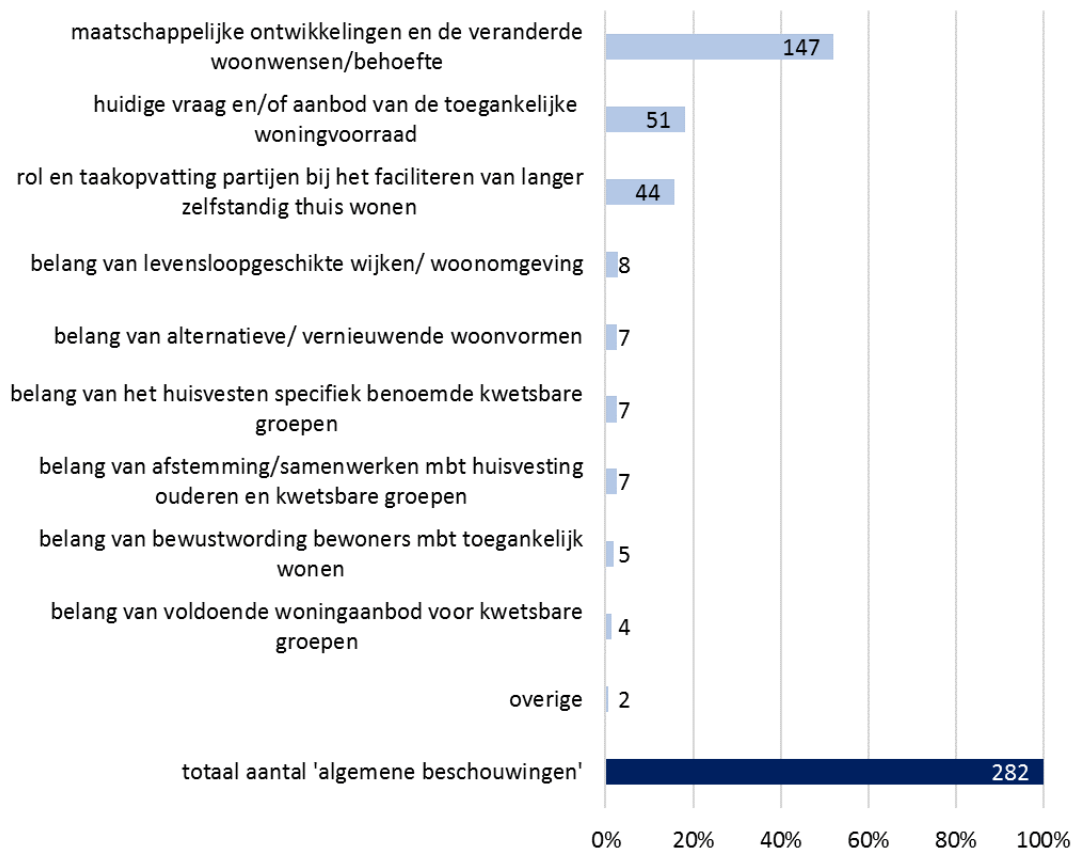
In de top vijf van gemeenten met het hoogste aantal concrete (kwantitatief en kwalitatief samen) prestatieafspraken op het thema toegankelijk wonen staan vier gemeenten die behoren tot de G40. Van deze vier behoren er twee tevens tot de G4.

## 4.2 Algemene beschouwingen

In 31% van de bilaterale prestatieovereenkomsten (223 van de 708) komen 'algemene beschouwingen' voor met betrekking tot toegankelijk wonen voor kwetsbare groepen en mensen met een beperking. In totaal betreft dit 282 tekstfragmenten. Vaak worden de algemene beschouwingen later in de overeenkomst gevolgd door bijbehorende intenties of afspraken.

In figuur 4-3 wordt gepresenteerd welke subthema's in de algemene beschouwingen voorkomen. In de navolgende paragraaf worden de drie meest voorkomende subthema's nader toegelicht aan de hand van voorbeelden.

figuur 4-3 Onderverdeling algemene beschouwingen in subthema's



### Top 3 subthema's 'algemene beschouwingen'

Circa de helft (52%) van de algemene beschouwingen betreft een tekstfragment over de maatschappelijke ontwikkelingen in de afgelopen jaren en veranderingen in beleid en de gevolgen daarvan op de woningmarkt; extramuralisering, vergrijzing en het langer zelfstandig thuis wonen.

#### Voorbeeld fragmenten: algemene beschouwing (1) maatschappelijke ontwikkelingen

“De bevolking van [gemeente] vergrijst. Daarmee hangt samen dat er een toename van het aantal mensen met een fysieke of psychische beperking wordt verwacht.

Tegelijkertijd hebben we in Nederland te maken met de extramuralisering; mensen met een lichte tot matige beperking moeten zo lang mogelijk zelfstandig in hun woning blijven wonen. Dit brengt een grote opgave met zich mee. Doelstelling is het zorgdragen voor voldoende geschikte woningen en woonvormen voor mensen met een beperking. Maar het faciliteren van het langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen in de bestaande woning is minstens zo belangrijk als nieuwbouw. Veel ouderen of mensen met een beperkingen willen namelijk helemaal niet verhuizen.”

*(afkomstig uit overeenkomst tussen gemeente met 20.000 tot 50.000 inwoners en twee corporaties met elk 5.000 tot 10.000 verhuurbare eenheden).*

“Partijen erkennen dat demografische ontwikkelingen en veranderende regelgeving (extramuralisering van de zorg) ervoor zorgen dat de inwoners van [gemeente x] en [gemeente y] steeds meer en steeds langer zijn aangewezen op zelfstandige reguliere woningen – veelal sociale huurwoningen – ook wanneer er sprake is van fysieke, verstandelijke of psychische beperkingen.

*(afkomstig uit overeenkomst tussen twee gemeenten met 20.000 tot 50.000 inwoners en een corporatie met 10.000 tot 25.000 verhuurbare eenheden).*

“Sinds de budgetten voor het verlenen van zorg aan mensen met psychische en psychiatrische problemen substantieel kleiner zijn, woont een groter deel van mensen met deze aandoening vaker dan voorheen extramuraal en min of meer zelfstandig, met slechts een vorm van minimale begeleiding. De corporaties zijn zich er van bewust dat deze mensen deel kunnen uitmaken van hun doelgroep en behoefte hebben aan passende huisvesting.”

*(afkomstig uit overeenkomst tussen een gemeente met 50.000 tot 100.000 inwoners en een corporatie met 5.000 tot 10.000 verhuurbare eenheden).*

Een kleiner deel van de algemene beschouwingen (18%) betreft een weergave van het huidige aanbod en/of de huidige vraag naar toegankelijke woningen in de desbetreffende gemeenten. In sommige gevallen blijkt hieruit dat er voldoende voorraad is, maar in de meeste gevallen wordt het belang van het vergroten van de toegankelijke voorraad onderstreept.

### **Voorbeeld fragment: algemene beschouwing (2) vraag en aanbod**

“De gemeente vergrijst. Voor deze senioren is een passende woning nodig. Tot ongeveer 2030 voorzien wij geen problemen in het aantal woningen dat geschikt is voor senioren.”

*(afkomstig uit overeenkomst tussen gemeente met 20.000 tot 50.000 inwoners en een corporatie met 10.000 tot 25.000 verhuurbare eenheden).*

“De demografische prognoses laten zien dat het percentage ouderen toeneemt. Daarnaast worden er minder snel indicaties afgegeven voor intramuraal wonen en bestaat het traditionele verzorgingshuis niet meer. Dat betekent dat mensen langer in hun eigen huis blijven wonen of naar gezamenlijke woonvormen zoeken. We hebben beperkt inzicht in vraag, aanbod en spreiding van geschikte woningen voor mensen op oudere leeftijd of met een beperking.”

*(afkomstig uit overeenkomst tussen gemeente met 20.000 tot 50.000 inwoners en een corporatie met minder dan 1.000 verhuurbare eenheden).*

Een andere vaker voorkomende algemene beschouwing betreft de rol- en/of taakopvatting van de betrokken partijen bij het toegankelijk huisvesten van kwetsbare groepen en partijen (16%). In de meeste gevallen wordt er een duidelijke rol- en/of taakverdeling benoemd in de prestatieovereenkomst. In een enkel geval wordt er aangegeven dat er nog onduidelijkheid bestaat over de verdeling van verantwoordelijkheden bij het toegankelijk huisvesten van kwetsbare groepen en/of mensen met een beperking.

### **Voorbeeld fragment: algemene beschouwing (3) rol en/of taakopvatting**

“De gemeente heeft de regierol bij de zorg voor levensloopbestendige wijken en buurten. Zij sturen middels de uitvoering van de Wmo, Jeugdwet en Participatiewet op de mogelijkheid voor kwetsbare doelgroepen om zelfredzaam te zijn en zelfstandig te kunnen (blijven) wonen. Woningcorporaties hebben daarbij vooral de zorg voor passende en levensloopbestendige huisvesting. Huurdersorganisaties maken zich sterk voor de ontwikkeling van levensloopbestendige wijken. Zij signaleren opgaven onder huurders en in de wijken en dragen actief bij aan de ontwikkeling van beleid en initiatieven.”

*(afkomstig uit overeenkomst tussen gemeente met 100.000 tot 250.000 inwoners (behorende tot G40) en corporaties van verschillende grootte).*

“Tot slot is er af en toe onduidelijkheid tussen corporaties en gemeente over wie waarvoor verantwoordelijk is als het gaat over (kleine) woningaanpassingen. Een overzichtelijke lijst kan hierin verbetering brengen.”

*(afkomstig uit overeenkomst tussen gemeente met 20.000 tot 50.000 inwoners en een corporatie met minder dan 1.000 verhuurbare eenheden).*

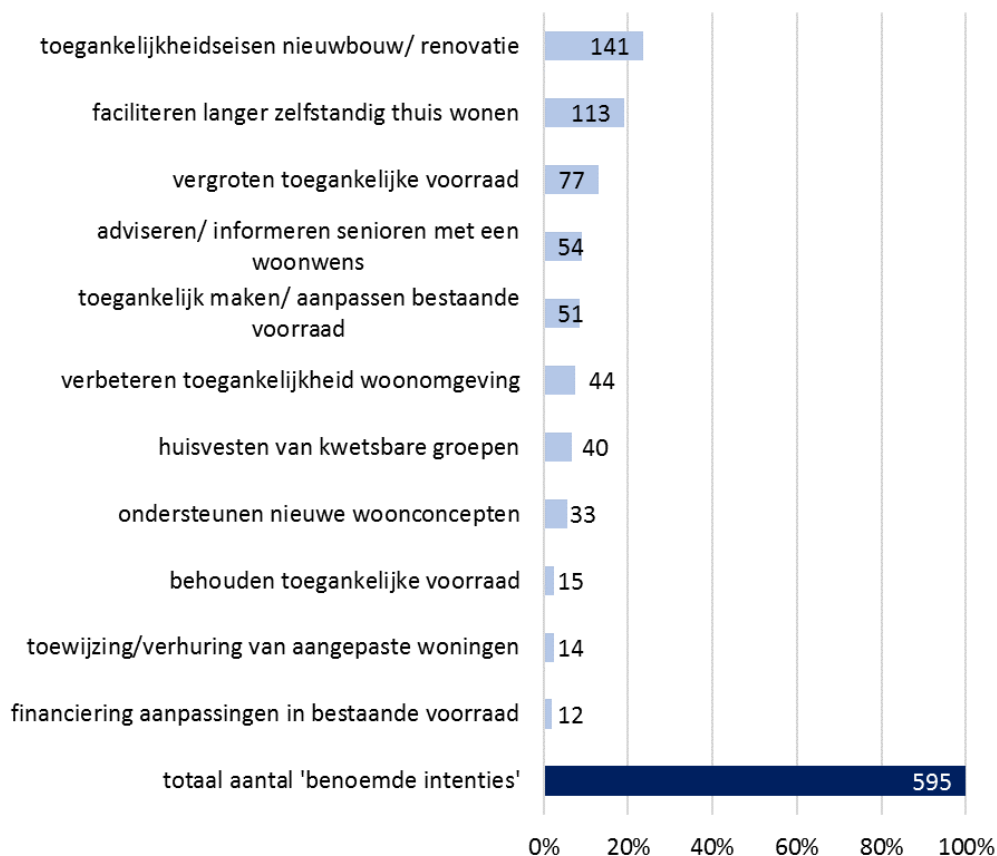


### 4.3 Benoemde intenties

In 52% (366 van de 708) van de bilaterale prestatieovereenkomsten komen 'benoemde intenties' voor met betrekking tot toegankelijk wonen voor kwetsbare groepen en mensen met een beperking. Dit betreft in totaal 595 tekstfragmenten. In figuur 4-4 is inzichtelijk gemaakt welke subthema's er in de benoemde intenties voorkomen en hoe vaak.

In de navolgende paragraaf worden de vijf meest voorkomende subthema's nader toegelicht aan de hand van voorbeelden. In sommige gevallen worden de benoemde intenties verder in de prestatieovereenkomst alsnog uitgewerkt in procesafspraken of concrete afspraken. In het geval van meerjarenovereenkomsten kan deze uitwerking ook opgenomen zijn in een bijbehorende jaarschijf. Indien dit het geval was, zijn zowel de benoemde intentie als de procesafspraken en/of concrete afspraken die voortkomen uit de benoemde intentie meegeteld in dit onderzoek.

figuur 4-4 Onderverdeling benoemde intenties in subthema's



#### Top 5 subthema's 'benoemde intenties'

Het grootste aantal (141; 24%) 'benoemde intenties' heeft betrekking op de intentie om nieuw te bouwen woningen toegankelijk te laten zijn. In een deel van de overeenkomsten wordt gesproken over "het streven naar toegankelijke woningen bij nieuwbouw". In een ander deel van de overeenkomsten zijn voorwaarden benoemd waaraan moet zijn voldaan, wil men bij nieuwbouw voor toegankelijke woningen kiezen.

#### **Voorbeeld fragmenten: benoemde intenties (1) toegankelijke nieuwbouw**

“Nieuwbouwapartementen worden zo veel mogelijk als nulredenwoningen uitgevoerd. Per project wordt gekeken hoe de toegankelijkheid van woningen zo optimaal mogelijk kan worden gemaakt voor mensen met een fysieke beperking.”

*(afkomstig uit overeenkomst tussen een gemeente met meer dan 250.000 inwoners behorende tot de G4 en corporaties van verschillende grootte).*

“Nieuwbouw is in principe levensloopgeschikt en rolstoeltoegankelijk. Dit is wel afhankelijk van de locatie en of het vervangende nieuwbouw betreft.”

*(afkomstig uit overeenkomst tussen een gemeente met 20.000 tot 50.000 inwoners en een corporaties met minder dan 1.000 verhuurbare eenheden).*

Van de 595 benoemde intenties gaan 113 (19%) over het faciliteren van langer zelfstandig thuis wonen. Over het algemeen zijn dit weinig concrete tekstfragmenten waarin partijen aangeven het mogelijk te willen maken dat mensen langer zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen, ook met beperkingen.

#### **Voorbeeld fragmenten: benoemde intenties (2) faciliteren langer zelfstandig thuis**

“We willen, ieder vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid, faciliteren dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. In eerste instantie in dezelfde woning of anders in de eigen leefomgeving. Vertrekpunt is dat samen met bewoners met een zorgvraag wordt gekeken wat wenselijk en mogelijk is.”

*(afkomstig uit overeenkomst tussen gemeente met minder dan 20.000 tot 50.000 inwoners en een corporatie met 1.000 tot 2.500 verhuurbare eenheden).*

“De gemeente en corporaties spannen zich samen in om ouderen op een prettige manier langer zelfstandig thuis te laten wonen of door te laten stromen naar een geschikte woning.”

*(afkomstig uit overeenkomst tussen gemeente met minder dan 20.000 inwoners en een corporatie met 10.000 tot 25.000 verhuurbare eenheden).*

Een ander vaker voorkomend subthema onder de benoemde intenties is het vergroten van de toegankelijke woningvoorraad. Dit subthema komt in 13% van de benoemde intenties aan bod. Vaak wordt het belang van het vergroten van de toegankelijke woningvoorraad benoemd of onderstreept, maar wordt daarbij niet concreet gemaakt hoe dit doel te bereiken.

**Voorbeeld fragmenten: benoemde intenties (3) vergroten toegankelijke voorraad**

“Voor senioren – en andere zorgvragers – moeten er voldoende passende woningen komen. Meer passende woningen voor senioren zal tevens leiden tot de gewenste doorstroming. Deze woningen moeten gebouwd worden in wijken die dan omgevormd worden tot een woonservice gebied.”

*(afkomstig uit overeenkomst tussen een gemeente met 100.000 tot 250.000 inwoners behorende tot de G40 en meerdere corporaties van verschillende grootte).*

“Partijen erkennen het belang van de beschikbaarheid van voldoende passende woningen voor senioren en huishoudens met een zorgbehoefte. De corporaties spannen zich in om mede invulling te geven aan de vraag naar deze woningen. Daarbij gelden zeer uiteenlopende eisen voor de "geschiktheid" van een woning, maar ook aan het voorzieningenniveau en de zorginfrastructuur in de (directe) woonomgeving.”

*(afkomstig uit overeenkomst tussen een gemeente met minder dan 20.000 inwoners en een corporatie met minder dan 1.000 verhuurbare eenheden).*

Een kleine 9% van de benoemde intenties betreft het subthema adviseren/ informeren van senioren met een woonwens. Dit kan zowel een wens voor het toegankelijker maken van de eigen woning als de wens om te verhuizen naar een geschiktere woning zijn. Vaak betreft dit de inzet van een wooncoach of seniorenmakelaar.

**Voorbeeld fragmenten: benoemde intenties (4) adviseren/ informeren van inwoners**

“De gemeente zet in op actief informeren en adviseren van inwoners over woningaanpassingen. De gemeente biedt de Huistest al aan. Met de Huistest kunnen bewoners nagaan hoe het met de woning is gesteld en wat de mogelijkheden zijn voor verbetering.”

*(afkomstig uit overeenkomst tussen een gemeente met 20.000 tot 50.000 inwoners en corporaties van verschillende grootte).*

“[De corporatie] stimuleert ook in 2020 en 2021 de doorstroming van senioren van eengezinswoningen naar beter toe- en doorgankelijke seniorenwoningen door de inzet van wooncoaches voor 55-plussers.”

*(afkomstig uit overeenkomst tussen een gemeente met 100.000 tot 250.000 inwoners behorende tot de G40 en een corporatie met 1.000 tot 2.500 verhuurbare eenheden).*

Daarnaast gaat nog eens 9% van de benoemde intenties over het toegankelijk maken/aanpassen van de bestaande voorraad. Bij de benoemde intenties worden daar geen concrete aantallen of acties aan verbonden.

#### Voorbeeld fragmenten: benoemde intenties (5) aanpassen bestaande voorraad

“Woningcorporaties gaan daar waar dat past door met het complexmatig ‘opplussen’ van hun bezit zodat ook minder mobiele mensen hier zelfstandig kunnen (blijven) wonen.”

*(afkomstig uit overeenkomst tussen een gemeente met 50.000 tot 100.000 inwoners en corporaties van verschillende grootte).*

“De focus ligt de komende jaren op de transformatie van de bestaande woningvoorraad. De aandacht ligt op het aanpassen van woningen in het kader van het langer zelfstandig wonen, verduurzaming én verjonging van de woningvoorraad.”

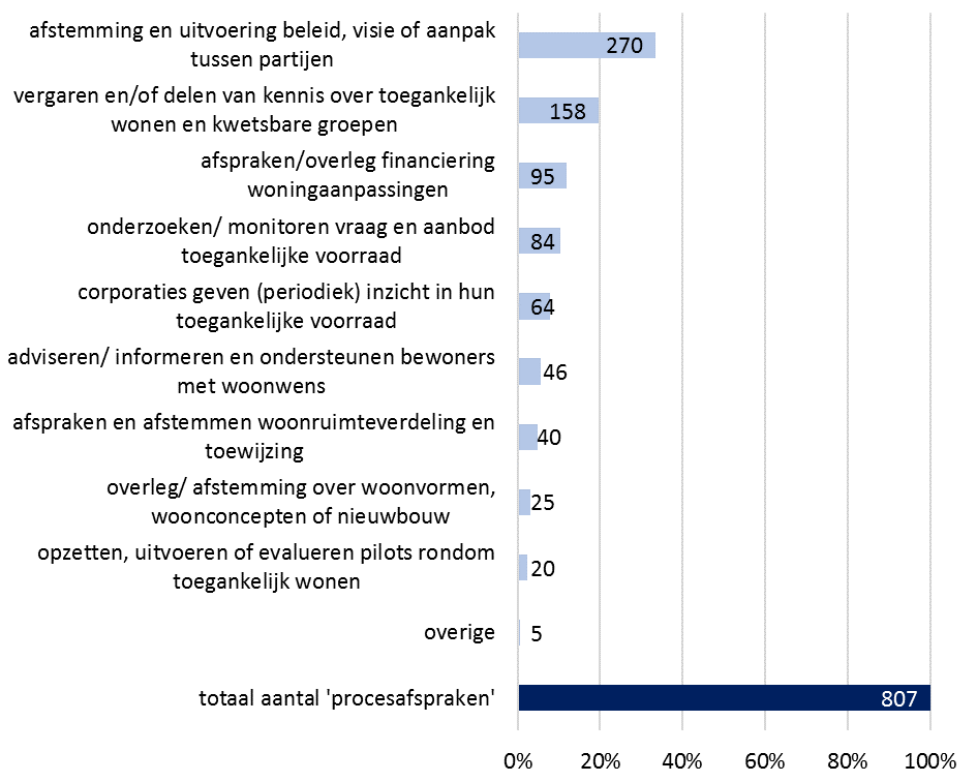
*(afkomstig uit overeenkomst tussen een gemeente met 20.000 tot 50.000 inwoners en een corporatie met 2.500 tot 5.000 verhuurbare eenheden).*

#### 4.4 Procesafspraken

In 65% (462 van de 708) van de bilaterale prestatieovereenkomsten komen ‘procesafspraken’ voor op het thema toegankelijk wonen voor kwetsbare groepen en mensen met een beperking. In totaal gaat het om 806 procesafspraken. In figuur 4-5 wordt gepresenteerd welke subthema’s er in de procesafspraken voorkomen en hoe vaak.

In de navolgende paragraaf worden de vijf meest voorkomende subthema’s nader toegelicht aan de hand van voorbeelden.

figuur 4-5 Onderverdeling ‘procesafspraken’ in subthema’s



### Top 5 subthema's 'procesafspraken'

Van de procesafspraken die gaan over toegankelijk wonen van kwetsbare groepen en mensen met een beperking betreft 33% het subthema afstemming en uitvoering van beleid, visie of aanpak tussen partijen.

#### **Voorbeeld fragmenten: procesafspraken (1) afstemming beleid, visie of aanpak**

“Partijen stellen een gezamenlijke visie op met betrekking tot de opgave voor levensloopbestendig wonen, gericht op blijvend investeren in fysieke en sociale ingrepen, vooral in de bestaande voorraad. In de visie concretiseren partijen hun gezamenlijke inspanningen in de komende jaren en de wijze van samenwerking in het lokale netwerk.”

*(afkomstig uit overeenkomst tussen gemeente met 100.000 tot 250.000 inwoners behorende tot de G40 en corporaties van verschillende grootte).*

“Uitvoeren ‘Actieplan zelfstandig wonen’ onder regie van de regiegroep ‘Wonen en zorg’. Thema’s in het actieplan zijn: (1) bevorderen zelfstandig wonen ouderen, (2) kwetsbare mensen, (3) eenzaamheid en (4) vastgoed.”

*(afkomstig uit overeenkomst tussen gemeente met 50.000 tot 100.000 inwoners en corporaties van verschillende grootte).*

Een ander veel voorkomend subthema binnen de procesafspraken is het vergaren en/of delen van kennis over toegankelijk wonen en kwetsbare groepen. Dit betreft onder andere het organiseren van kennisbijeenkomsten, het verkennen van middelen en instrumenten om bewoners bewust te laten worden van de gevolgen van het langer zelfstandig thuis wonen en het onderzoeken van mogelijkheden om woningaanpassingen te financieren dan wel te subsidiëren.

#### **Voorbeeld fragmenten: procesafspraken (2) vergaren/ delen van kennis**

“De gemeente onderzoekt welke mogelijkheden er zijn voor de realisatie van (kleine) woningaanpassingen en het op niveau houden van de woningvoorraad in het kader van langer thuis wonen. In het onderzoek worden ook de instrumenten bekeken die kunnen bijdragen aan de realisatie.”

*(afkomstig uit overeenkomst tussen een gemeente met 50.000 tot 100.000 inwoners en een corporatie met minder dan 1.000 verhuurbare eenheden).*

“Organiseren van een kennissessie over de inzet van een wooncoach/seniorenmakelaar, die senioren indien gewenst helpt bij het doorverhuizen naar een meer geschikte woning of advies geeft over het langer zelfstandig thuis wonen in de huidige woning.”

*(afkomstig uit overeenkomst tussen gemeente met 50.000 tot 100.000 inwoners en corporaties van verschillende grootte).*

In 95 van de 807 (12%) procesafspraken gaat het over afspraken of overleg tussen corporaties en de gemeenten over de financiering van woningaanpassingen. Een groot deel daarvan gaat over de inzet van Wmo-middelen en het opstellen van een Wmo-convenant.

**Voorbeeld fragmenten: procesafspraken (3) financiering woningaanpassingen**

“Gemeente en corporaties stemmen hun beleid op elkaar af en maken inzichtelijk welke (woning)aanpassingen in het kader van langer zelfstandig thuis wonen de komende vijf jaar onder de Wmo vallen of per corporatie aangeboden worden. Hierover blijft overleg tussen corporaties en gemeente plaatsvinden.”

*(afkomstig uit overeenkomst tussen een gemeente met 50.000 tot 100.000 inwoners en een corporatie met 10.000 tot 25.000 verhuurbare eenheden).*

“Gemeente organiseert een WMO-overleg waar met de corporaties eventuele knelpunten (per kern) worden besproken zodat de WMO-middelen bij de juiste mensen terecht blijven komen.”

*(afkomstig uit overeenkomst tussen een gemeente met 100.000 tot 250.000 inwoners en een corporatie met 1.000 tot 2.500 verhuurbare eenheden).*

Eén op de tien procesafspraken over toegankelijk wonen heeft betrekking op het onderzoeken en/of monitoren van de vraag naar en/of het aanbod van toegankelijke woningen. Zowel gemeenten als corporaties hebben nog lang niet altijd in beeld hoe groot de omvang van de toegankelijke woningvoorraad in de gemeente is.

**Voorbeeld fragmenten: procesafspraken (4) monitoren van vraag en aanbod**

“Partijen monitoren het aantal seniorenwoningen en bekijken of het totaal aantal beschikbare seniorenwoningen in de gemeente voldoende is gezien de totale behoefte in de sociale woningvoorraad. Zo nee, dan zal worden onderzocht hoe dit aantal kan worden vergroot. Daarbij worden niet alleen de eigenschappen van de woning betrokken, maar ook de voorzieningen in de omgeving.”

*(afkomstig uit overeenkomst tussen een gemeente met 20.000 tot 50.000 inwoners en twee corporaties van verschillende grootte).*

“Naast inzicht in de passendheid van het huidige aanbod voor huishoudens met een mobiliteitsbeperking of zorgvraag, is inzicht gewenst in de ontwikkeling van de omvang van deze doelgroepen. Corporaties doen onderzoek naar deze vraagontwikkeling in relatie tot de beschikbaarheid van passende woningen binnen hun werkgebied.”

*(afkomstig uit overeenkomst tussen een gemeente met 20.000 tot 50.000 inwoners en meerdere corporaties van verschillende grootte).*

Het vijfde subthema binnen de procesafspraken is nauw verboden met het voorgaande punt en betreft het (al dan niet periodiek) in beeld brengen van de toegankelijke voorraad corporatiewoningen en het afstemmen of doorgeven van de uitkomst aan de desbetreffende gemeente.

**Voorbeeld fragmenten: procesafspraken (5) toegankelijke voorraad in beeld**

“Corporaties beoordelen hun woningbezit in [de gemeente] volgens het programma van eisen van het Bouw Advies Toegankelijkheid. Uiterlijk eind 2020 is deze beoordeling afgerond. Corporaties delen de uitkomsten met huurdersorganisaties en gemeente.”

*(afkomstig uit overeenkomst tussen een gemeente met 20.000 tot 50.000 inwoners en meerdere corporaties van verschillende grootte).*

“[De corporatie] levert jaarlijks een overzicht van de samenstelling van de woningvoorraad naar type en toegankelijkheid.”

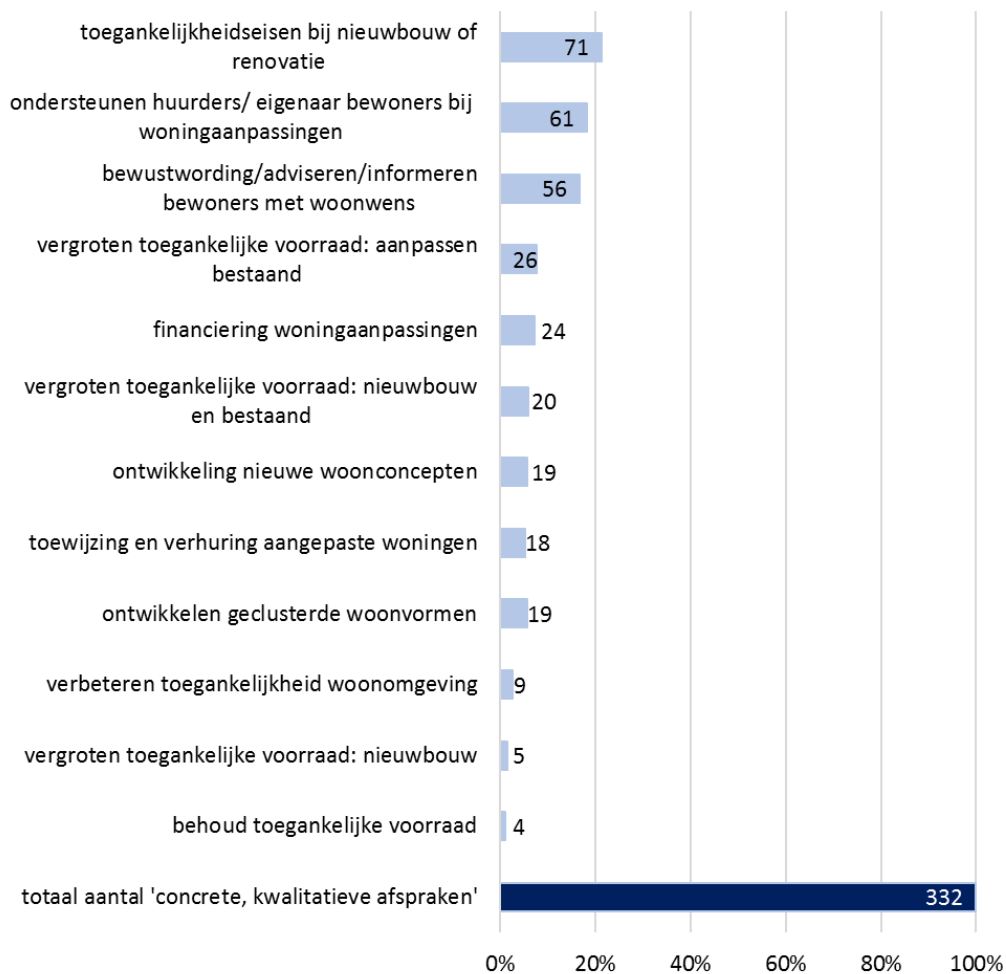
*(afkomstig uit overeenkomst tussen een gemeente met 20.000 tot 50.000 inwoners en een corporatie met 1.000 tot 2.500 verhuurbare eenheden).*

#### 4.5 Concrete, kwalitatieve afspraken

In 33% (231 van de 708) van de bilaterale prestatieovereenkomsten komen ‘concrete, kwalitatieve afspraken’ voor op het thema toegankelijk wonen voor kwetsbare groepen en mensen met een beperking. In totaal gaat het om 332 concrete, kwalitatieve afspraken.

In figuur 4-6 is inzichtelijk gemaakt welke subthema’s er in de ‘concrete, kwalitatieve afspraken’ voorkomen en hoe vaak. In de navolgende paragraaf worden de drie meest voorkomende subthema’s nader toegelicht aan de hand van voorbeelden.

figuur 4-6 Onderverdeling 'concrete, kwalitatieve afspraken' in subthema's



### Top 3 subthema's 'concrete, kwalitatieve afspraken'

Circa 20% van de concrete, kwalitatieve afspraken over het thema toegankelijk wonen voor kwetsbare groepen en/of mensen met een beperking gaat over het stellen van toegankelijkheidseisen bij nieuwbouw en/of renovatie van woningen. Bij deze afspraken wordt niet duidelijk benoemd om welk percentage of welk aantal woningen de afspraak gaat.



#### **Voorbeeld fragmenten: concrete, kwalitatieve afspraken (1) eisen bij nieuwbouw**

“Bij nieuwbouw van sociale woningen voldoen de corporaties minimaal aan de eisen van energetische duurzaamheid en levensloopgeschiktheid in het Bouwbesluit.”

*(afkomstig uit overeenkomst tussen een gemeente met 20.000 tot 50.000 inwoners en meerdere corporaties van verschillende grootte).*

“Bij het realiseren van nieuwbouwappartementen voor ouderen moet naast het toegankelijkheidslabel aandacht zijn voor kwaliteit (zoals voldoende woonoppervlakte en ruimte voor scootermobielen) om zo ouderen te verleiden hun huidige woning te verruilen.”

*(afkomstig uit overeenkomst tussen twee gemeenten met 20.000 tot 50.000 inwoners en een corporatie met 10.000 tot 25.000 verhuurbare eenheden).*

In totaal gaan 61 van de 332 (18%) ‘concrete, kwalitatieve afspraken’ in de prestatieovereenkomsten over het (financieel) ondersteunen van huurders en/of eigenaar bewoners bij het aanpassen van hun woning met als doel deze woning geschikt te maken om er langer zelfstandig te blijven wonen. Deze afspraken betreffen zowel gemeentelijke middelen en instrumenten als middelen en instrumenten van de corporaties.

#### **Voorbeeld fragmenten: concrete, kwalitatieve afspraken (2) ondersteuning bij aanpassen woning**

“Een knelpunt dat vaak aangegeven is, is echter wel dat er een kleine drempel is richting de badkamer. De corporatie is zich bewust dat dit een knelpunt wordt voor steeds meer senioren. De gemeente heeft aangegeven dat bij aanpassingen in deze woningen aangestuurd wordt op verhuizen. Een geschikte woning is echter niet altijd beschikbaar of senioren willen liever niet verhuizen. De corporatie gaat op verzoek de drempels afslijpen, zodat de badkamer makkelijker te betreden is. Bij mutatie wordt vanaf 2020 standaard de drempel afgeslepen. De kosten hiervoor neemt de corporatie voor haar rekening bij deze twee complexen waar dit een knelpunt is. Dit wordt opgenomen in de begrotingen van de komende jaren.”

*(afkomstig uit overeenkomst tussen een gemeente met 20.000 tot 50.000 inwoners en een corporatie met 10.000 tot 25.000 verhuurbare eenheden).*

“De gemeente stelt een ‘verordening blijverslening’ vast. Hiermee worden eigenaar-bewoners in staat gesteld aanpassingen aan hun woning te doen waardoor het mogelijk wordt om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen.”

*(afkomstig uit overeenkomst tussen twee gemeenten met 20.000 tot 50.000 inwoners en een corporatie met minder dan 1.000 verhuurbare eenheden).*

Het derde subthema binnen de concrete, kwalitatieve afspraken betreft het adviseren en informeren van bewoners met als doel het vergroten van de bewustwording van bewoners over het langer zelfstandig thuis wonen en de aanpassingen die daar wellicht voor nodig zijn. Een voorbeeld hiervan is de inzet van een wooncoach of een seniorenmakelaar. Dit subthema betreft 56 van de 332 concrete, kwalitatieve afspraken (17%).

**Voorbeeld fragmenten: concrete, kwalitatieve afspraken (3) adviseren en informeren bewoners**

“[De corporatie] heeft voor een jaar een “belevingswoning” ingericht met de technische mogelijkheden om bestaande woningen aanpasbaar te maken. (Relatie ‘Lang zult u wonen’). De gemeente draagt hier € 10.000,- aan bij.”

*(afkomstig uit overeenkomst tussen een gemeente met 20.000 tot 50.000 inwoners en een corporatie met 2.500 tot 5.000 verhuurbare eenheden).*

“[De corporatie] heeft op elke locatie een woonwensconsulent. Zij verhuren de gelabelde seniorenwoningen en gaan actief met senioren, welke een ontoegankelijke woningen huren, in gesprek. Senioren met vragen over hun toekomstige woonwens kunnen bij hen terecht.”

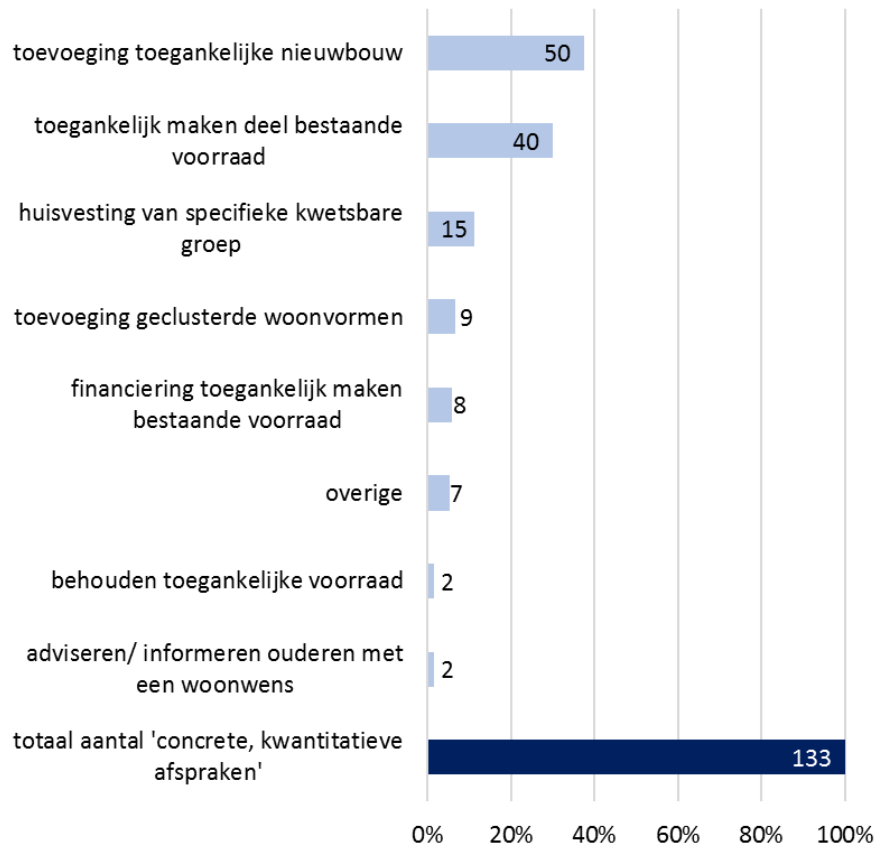
*(afkomstig uit overeenkomst tussen een gemeente met meer dan 250.000 inwoners behorende tot de G4 en een corporatie met meer dan 25.000 verhuurbare eenheden).*

#### 4.6 Concrete, kwantitatieve afspraken

In 16% (114 van de 708) van de bilaterale prestatieovereenkomsten komen ‘concrete, kwantitatieve afspraken’ voor op het thema toegankelijk wonen voor kwetsbare groepen en mensen met een beperking. In totaal gaat het om 133 concrete, kwantitatieve afspraken.

In figuur 4-7 wordt gepresenteerd welke subthema’s er in de procesafspraken voorkomen en hoe vaak. In de navolgende paragraaf worden de drie meest voorkomende subthema’s nader toegelicht aan de hand van voorbeelden.

figuur 4-7 Onderverdeling 'concrete, kwantitatieve afspraken' in subthema's



### Top 3 subthema's 'concrete, kwantitatieve afspraken'

Ruim één op de drie (38%) concrete, kwantitatieve afspraken over het thema toegankelijk wonen van kwetsbare groepen en/of mensen met een beperking betreft een concreet aantal toegankelijke nieuwbouwwoningen dat aan de woningvoorraad in de desbetreffende gemeente wordt toegevoegd in een bepaalde periode.

#### Voorbeeld fragmenten: concrete, kwantitatieve afspraken (1) toegankelijke nieuwbouw

“De vergrijzing van de doelgroep vraagt om toegankelijke woningen. De woningvoorraad van [de corporatie] wordt tot en met 2023 uitgebreid met 60 toegankelijke woningen.”

*(afkomstig uit overeenkomst tussen een gemeente met 20.000 tot 50.000 inwoners en een corporatie met 2.500 tot 5.000 verhuurbare eenheden).*

“In de toekomst groeit het aantal ten minste rolstoeltoegankelijke sociale huurwoningen via nieuwbouw tot ruim 3.000 in 2030, daarnaast zijn er circa 180 rollator toe- en doorgankelijke woningen.”

*(afkomstig uit overeenkomst tussen een gemeente met 50.000 tot 100.000 inwoners en twee corporaties van verschillende grootte).*

Daarnaast hebben 40 van de 133 concrete, kwantitatieve afspraken (30%) betrekking op concrete aantallen toegankelijk te maken woningen uit de bestaande voorraad. Dit betreft allen afspraken over corporatiewoningen en de inzet van corporaties.

**Voorbeeld fragmenten: concrete, kwantitatieve afspraken (2) aanpassen bestaande voorraad**

“[De corporatie] verbetert de geschiktheid van het bestaande woningaanbod: in 2020 is minimaal 40% van de woningen nultredentoegeankelijk”

*(afkomstig uit overeenkomst tussen meerdere gemeente van verschillende grootte en een corporatie met 10.000 tot 25.000 verhuurbare eenheden).*

“Om in te spelen op de vergrijzing van de bevolking in [de gemeente] en het feit dat ouderen langer zelfstandig blijven wonen, worden circa 800 woningen van [de corporatie] tussen 2017 en 2023 voorzien van een zogenaamd ‘oppluspakket’. Dit betreft maatregelen die ervoor zorgen dat ouderen langer zelfstandig in hun woning kunnen blijven wonen. De maatregelen worden afgestemd op de wensen van de bewoners. In 2020 worden circa 100 woningen voorzien van een dergelijk oppluspakket.”

*(afkomstig uit overeenkomst tussen een gemeente met 20.000 tot 50.000 inwoners en een corporatie met 5.000 tot 10.000 verhuurbare eenheden).*

In totaal hebben 15 van de 133 concrete, kwantitatieve afspraken (11%) betrekking op de huisvesting van specifiek benoemde kwetsbare doelgroepen.

**Voorbeeld fragmenten: concrete, kwantitatieve afspraken (3) huisvesting kwetsbare doelgroepen**

“In totaal worden hier 66 appartementen gerealiseerd (48 intramuraal en 18 extramuraal). Hier komen mensen te wonen die door hersenletsel, als gevolg van bijvoorbeeld een beroerte, ongeluk of hersenbloeding, zorg en ondersteuning nodig hebben om zelfstandig te wonen.”

*(afkomstig uit overeenkomst tussen een gemeente met 50.000 tot 100.000 inwoners en twee corporaties met 5.000 tot 10.000 verhuurbare eenheden).*

“[De corporatie] zet de inzet (46 woningen) voor STUMASS (woonruimte voor studenten met een autismespectrum) voort.”

*(afkomstig uit overeenkomst tussen een gemeente met 100.000 tot 250.000 inwoners behorende tot de G40 en een corporaties met 10.000 tot 25.000 verhuurbare eenheden).*

## 5 Conclusie en aanbevelingen

Dit hoofdstuk geeft antwoord op de in paragraaf 1.3 gestelde onderzoeksvragen op basis van de resultaten zoals deze in de voorgaande hoofdstukken beschreven zijn. Tot slot zijn aan het eind van het hoofdstuk een aantal zaken ter discussie gesteld.

### 5.1 Beknopte beantwoording onderzoeksvragen

#### Onderzoeksvraag 1 en 2

##### **Welke kwetsbare groepen en/of mensen met een beperking worden in de prestatieovereenkomsten benoemd en wat wordt er over hen geschreven?**

In het overgrote deel van de geanalyseerde prestatieovereenkomsten (87%) worden kwetsbare groepen en /of mensen met een beperking benoemd in relatie tot toegankelijk wonen. De meeste partijen die betrokken zijn bij het maken van prestatieafspraken lijken zich bewust te zijn van de vergrijzing van de bevolking, extramuralisering in de zorg en de tendens van het langer zelfstandig thuis willen/moeten wonen. Vaak worden de gevolgen van deze ontwikkelingen voor de woonwensen en de woonbehoefte van bewoners benoemd. De noodzaak van voldoende toegankelijke woningen in de woningvoorraad wordt dan ook in de meeste prestatieovereenkomsten onderstreept.

Wel valt op dat er hoofdzakelijk in algemenere bewoording gesproken wordt over kwetsbare groepen en mensen met een beperking. De groepen worden vaak niet verder gespecificeerd. Het gaat dan bijvoorbeeld om mensen met een fysieke beperking, psychische beperking, autisme, niet-aangeboren hersenletsel, auditieve beperkingen, visuele beperkingen of een verstandelijke beperking.

#### Onderzoeksvraag 3

##### **Welke vormen van toegankelijk wonen en/of toegankelijke woonvormen worden in de prestatieovereenkomsten 2020 benoemd?**

In 85% van de bilaterale prestatieovereenkomsten wordt de toegankelijkheid van woningen in relatie tot kwetsbare doelgroepen en/of mensen met een beperking als onderwerp meegenomen. In veel van de prestatieovereenkomsten wordt in algemenere termen gesproken over het belang van toegankelijke woningen. Minder vaak wordt dit concreter benoemd, zoals rolstoeltoegankelijk of rollator-toegankelijk of door te refereren aan een wijze van certificering. Waar het nieuwbouw betreft worden zelden bovenwettelijke toegankelijkheidseisen benoemd.

Ook voor toegankelijke woonvormen geldt dat ze vaak in algemenere termen worden benoemd in de prestatieovereenkomsten. Vaak worden de termen levensloopbestendig of levensloopgeschikt gebruikt. Ook de term geclusterde woonvormen wordt vaker gebruikt. Hier wordt in 20% van de overeenkomsten aan gerefereerd.

#### Onderzoeksvraag 4

##### **Welke afspraken worden er in de prestatieovereenkomsten 2020 gemaakt over toegankelijke woningen en/of woonvormen voor deze groepen?**

De afspraken die gemaakt zijn over het thema toegankelijk wonen van kwetsbare groepen en/of mensen met een beperking zijn het vaakst een procesafpraak (38% van de gemaakte afspraken) of een benoemde intentie (28% van de afspraken).

Slecht een relatief klein deel van de afspraken betreft een concrete afspraak (kwantitatief of kwalitatief). Samen bevatten zij 21% van de gemaakte prestatieafspraken over het onderwerp toegankelijk wonen van kwetsbare groepen en mensen met een beperking.

Inhoudelijk kan geconcludeerd worden dat een groot deel van de afspraken betrekking heeft op het vergroten van de toegankelijke woningvoorraad. Een opgave waar vrijwel elke gemeente en elke corporatie mee te maken heeft. Dit vergroten van de toegankelijke voorraad is terug te zien in zowel de benoemde intenties over de toegankelijkheidseisen van nieuw te bouwen woningen en bij de renovatie van woningen als in procesafspraken over de afstemming en uitvoering van beleid, het opstellen van visies en het afstemmen van een aanpak en procesafspraken over het delen van kennis over toegankelijk wonen voor kwetsbare groepen. Ook in concrete afspraken gaat het het vaakst over aanpassingen in de bestaande voorraad (complexmatig en/of op individueel niveau) en over de toegankelijkheidseisen bij nieuwbouw.

Het ontwikkelen van specifieke woonvormen wordt mondjesmaat genoemd in de prestatieovereenkomsten. Vaak als benoemde intentie, waarbij wordt aangegeven dat de gemeenten en/of corporaties eventuele initiatieven voor specifieke woonvormen willen ondersteunen of een plek willen geven in de gemeente.

Een ander veel genoemd onderwerp is het adviseren en ondersteunen van senioren met een verhuiscens of een wens om de eigen woning aan te passen. Hiervoor is relatief veel aandacht in de prestatieovereenkomsten. Vaak gaat dit om het organiseren van voldoende informatievoorzieningen voor ouderen in de vorm van een woonwensenconsulent, een wooncoach of een seniorenmakelaar.

#### **Onderzoeksvraag 5**

#### **Welke kwetsbare groepen, groepen met een beperking, toegankelijke woonvormen, belemmeringen en knelpunten en mogelijke oplossingen ontbreken of worden onderbelicht in de prestatieovereenkomsten 2020?**

Zoals gezegd worden mensen met een specifieke beperking aanzienlijk minder vaak in de prestatieovereenkomsten benoemd. Uit eerder onderzoek<sup>3</sup> onder verschillende groepen mensen met een beperking is gebleken dat een groot aantal mensen knelpunten ervaren bij de toegankelijkheid van hun woning en de woonomgeving.

Vaak wordt bij een toegankelijke woning gedacht aan voldoende ruimte voor een rolstoel of een traplift of aan het ontbreken van drempels. De knelpunten zijn in de praktijk echter veelzijdiger dan dat. Denk aan het gebruik van geluidsabsorberende materialen in een woning van iemand die slechthorend is, goede zonwering voor woningen voor mensen met een visuele beperking of geluidsarme en/of prikkelarme woningen voor mensen met autisme of een niet-aangeboren hersenletsel.

Het feit dat mensen met een specifieke beperking minder vaak worden benoemd in de prestatieovereenkomsten betekent niet per se dat gemeenten en corporaties het belang van toegankelijke woningen voor deze groepen niet onderstrepen of hier in de praktijk geen actie op ondernemen.

Als het om woonvormen gaat dan valt op dat geclusterde woonvormen vaker dan voorheen in de prestatieovereenkomsten benoemd worden. Wat nog maar heel beperkt benoemd

<sup>3</sup> RIGO-rapport (2019) Toegankelijkheid voor mensen met een beperking: Knelpunten en oplossingen in de praktijk, in opdracht van het ministerie van BZK.

wordt in de overeenkomsten is het belang van een toegankelijke of inclusieve woonomgeving. Een toegankelijke woonomgeving is voor kwetsbare groepen en/of mensen met een beperking minstens zo belangrijk als een toegankelijke woning. In de prestatieafspraken wordt hier echter slechts zelden aan gerefereerd, laat staan afspraken over gemaakt.

## 5.2 Discussie

De aanleiding van dit onderzoek is een motie (32847-413), ingediend door de Tweede Kamerleden Smeulders en Van Eijs, met het verzoek aan de regering om gemeenten te stimuleren, bij het maken van prestatieafspraken met corporaties, expliciet aandacht te besteden aan verschillende vormen van toegankelijk wonen. In de overwegingen bij de motie is gesteld dat er bij corporaties en gemeenten nog onvoldoende aandacht is voor toegankelijkheidsproblemen die kwetsbare groepen en/of mensen met een beperking kunnen ervaren bij het wonen. Mensen met autisme worden in de overwegingen bij de motie specifiek als groep benoemd.

### Voldoende aandacht?

Wanneer is er voldoende aandacht in de prestatieafspraken voor toegankelijkheidsproblemen die kwetsbare groepen en/of mensen met een beperking kunnen ervaren bij het wonen? Vooropgesteld kan worden dat in de geanalyseerde prestatieovereenkomsten relatief veel aandacht uitgaat naar het langer zelfstandig thuis wonen van ouderen en de daarmee veranderde woonwensen en woonbehoefte van ouderen. Ook wordt het belang van voldoende toegankelijke, levensloopbestendige woningen in veel overeenkomsten onderstreept.

Over het algemeen kan gezegd worden dat in het gros van de prestatieovereenkomsten goed te lezen is dat partijen met dit onderwerp bezig zijn: door aanpassingen in de bestaande voorraad en door het stellen van toegankelijkheidseisen aan nieuwbouw, door informatievoorziening voor ouderen met een verhuwens of een aanpassingswens. Daarnaast wordt er veel kennis verzameld en gedeeld tussen partijen op dit onderwerp.

Over mensen met een specifieke beperking worden minder afspraken gemaakt in de prestatieovereenkomsten. Het is niet per se gezegd dat dat een probleem is. In de praktijk gebeurt vaak veel op het gebied van toegankelijke huisvesting voor verschillende groepen, hierover worden lang niet altijd afspraken opgenomen in de prestatieovereenkomsten. Belangrijk is wel dat partijen bij het maken van prestatieafspraken de verschillende groepen niet over het hoofd zien en wel overwogen een keuze maken om al dan niet prestatieafspraken voor deze groepen op te stellen. In de ene gemeente zal dat wel nodig zijn en in de andere gemeente niet. Dat is op basis van dit onderzoek niet te zeggen.

### Voldoende concreet?

Behalve of er voldoende afspraken gemaakt worden met betrekking tot het toegankelijk wonen van kwetsbare groepen en mensen met een beperking, kan ook de vraag gesteld worden of de gemaakte afspraken concreet genoeg zijn.

Het aantal concrete afspraken lijkt beperkt. In totaal betreft 21% van de gemaakte prestatieafspraken op dit thema een concrete afspraak (kwantitatief of kwalitatief). Gemeenten en corporaties lijken zich vooral te verbinden aan intenties en procesafspraken. Dit kan wellicht verklaard worden door de fase waarin de partijen zitten. Wellicht moet er nog veel uitgedacht en onderzocht worden. Verondersteld kan worden dat de benoemde

intenties en procesafspraken zich op den duur vertalen in concrete afspraken over dit onderwerp.

Anderzijds is het de vraag of concrete afspraken altijd beter zijn dan benoemde intenties en procesafspraken. Concrete prestatieafspraken zijn met enige regelmaat weergaven van acties die al gaande zijn. De afspraak vastleggen in een prestatieafpraak heeft in de dagelijkse praktijk dan een beperkte toegevoegde waarde. Juist de benoemde intenties en procesafspraken kunnen een belangrijke stap zijn richting verandering. Zeker als ze op den duur vertaald worden naar concrete afspraken.

### 5.3 Aanbevelingen vervolg onderzoek

In dit onderzoek is gekozen voor een inhoudsanalyse van de prestatieovereenkomsten op het thema toegankelijk wonen voor kwetsbare groepen en mensen met een beperking. Gezien de aanleiding (de motie ingediend door de Tweede Kamerleden Smeulders en Van Eijs) en de daarbij behorende vraagstelling is dit een logische afbakening van dit onderzoek. Deze afbakening brengt echter ook een aantal beperkingen met zich mee.

Door het onderzoek te beperken tot het analyseren van de prestatieovereenkomsten ontstaat er slechts een algemeen beeld van hetgeen gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties in de praktijk allemaal afstemmen, ondernemen en uitvoeren in relatie tot het toegankelijk wonen van kwetsbare groepen en mensen met een beperking. Zoals gezegd worden over lang niet alle activiteiten op dit thema afspraken gemaakt. Het analyseren van de jaarverslagen van corporaties zou een manier kunnen zijn om het beeld completer te krijgen.

Daarnaast is binnen dit onderzoek gekozen voor een focus op toegankelijkheid van het wonen voor zelfstandig wonende kwetsbare groepen en mensen met een beperking. Prestatieafspraken over intramurale woon(zorg)voorzieningen zijn dan ook buiten beschouwing gelaten. De verwachting is dat de fysieke toegankelijkheid van intramurale woonvoorzieningen in de praktijk goed geregeld is. Of er voldoende (kwantitatief en kwalitatief) aanbod aan intramurale woonvormen is in de gemeenten is daarbij een andere vraag. Binnen gemeenten gaat de komende jaren de aandacht extra uit naar het opstellen van woonzorgvisies en het komen tot prestatieafspraken op het gebied van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid. Naast gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties zullen ook zorgorganisaties en eventuele andere maatschappelijke partijen bij het maken van deze prestatieafspraken betrokken zijn. Deze (toekomstige) prestatieovereenkomsten bieden naar alle waarschijnlijkheid een goed beeld van de stand van zaken op het gebied van de intramurale woon(zorg)voorzieningen in de gemeenten.



# Bijlage I Onderzoeksmethodiek en verantwoording

In deze bijlage wordt de onderzoeksmethodiek en verantwoording uiteengezet. Weergegeven wordt op welke wijze de data verzameld en verwerkt is.

## Verzamelen van prestatieafspraken 2020

RIGO heeft in de periode van februari tot maart 2020 alle bestaande prestatieafspraken die geldig zijn in 2020 verzameld. Daarvoor zijn alle gemeenten in Nederland gemaild met de vraag of ze de prestatieafspraken 2020 wilden aanleveren. Tegelijkertijd heeft RIGO actief gezocht naar prestatieovereenkomsten die geldig zijn in 2020, door de websites van gemeenten en corporaties na te lopen. In totaal heeft deze inventarisatie 478 unieke documenten opgeleverd.

## Verwerking van de afspraken

In een Excel-bestand, met daarin alle gemeenten en de corporaties die in deze gemeenten bezit hebben, is bijgehouden welke prestatieovereenkomsten we hebben verzameld. Elke unieke combinatie van corporatie en gemeente heeft een afzonderlijke rij.

Op deze manier hebben we alle in 2020 geldende prestatieovereenkomsten geregistreerd op het niveau van één unieke gemeente en één unieke corporatie (bilateraal). Dit houdt in dat een overeenkomst tussen drie gemeenten en één corporatie als drie overeenkomsten geregistreerd zijn. Andersom geldt dat één overeenkomst gemaakt tussen drie corporaties en één gemeente ook als drie prestatieovereenkomsten zijn geregistreerd.

Voor 2020 zijn 478 unieke documenten verzameld en geïnterpreteerd. Deze 478 documenten bevatten in totaal 858 bilaterale prestatieovereenkomsten (overeenkomst tussen één gemeente en één corporatie). Dit aantal bilaterale afspraken is af te leiden uit de partijen (gemeenten, corporaties) die in het document genoemd zijn.

In het overzicht met de prestatieafspraken hebben we enkele gegevens van de desbetreffende corporatie en gemeente gekoppeld, zoals het inwonertal van de gemeenten, de grootteklasse van de corporatie, het aantal woningen en de jaren waarop de prestatieafspraken betrekking hebben.

## Lijst met zoektermen

RIGO heeft, in overleg met de opdrachtgever, voorafgaand aan het onderzoek een lijst met zoektermen opgesteld (zie bijlage II). In deze lijst zijn algemene zoektermen en gedetailleerde zoektermen opgenomen die betrekking hebben op drie verschillende thema's: doelgroepen, toegankelijkheid en woonvormen/woonconcepten.

Vervolgens is de vooraf opgestelde lijst met zoektermen gedurende de inhoudsanalyse aangevuld met nieuwe zoektermen die we zijn tegengekomen in de prestatieafspraken.

De uiteindelijke zoeklijst is dan ook ontstaan door het combineren van twee verschillende methodes:

- *Top-down* methode: er is gewerkt met een vooraf opgestelde codelijst (zoeklijst), gebaseerd op theorie, bestaande kennis uit de praktijk en eigen inzicht.
- *Bottum-up* methode: de codes (zoektermen) worden uit de te coderen tekst (prestatieovereenkomst) gehaald.

In bijlage II is de zo ontstane lijst met zoektermen opgenomen.

## Inhoudsanalyse

Op basis van deze definitieve lijst met zoektermen zijn 414 unieke documenten geanalyseerd op tekstfragmenten en, in het bijzonder, prestatieafspraken die betrekking hebben op de fysieke toegankelijkheid van de woningen én woonomgeving van kwetsbare groepen en mensen met een beperking. Dit zijn er minder dan de 478 verzamelde documenten. Dit verschil is te verklaren doordat de tekst in 64 documenten niet digitaal doorzoekbaar is gebleken. Deze documenten zijn buiten de analyse gehouden.

Hierbij hebben we ons gericht op tekstfragmenten waaruit blijkt dat de woningcorporatie, de gemeente en/of de huurdersorganisatie iets gaat doen of toepassen. Bij het verzamelen van deze tekstfragmenten is er zowel naar de aard als de inhoud van de afspraak gekeken. Wat wordt er voor welke groepen en welke benoemde woonvormen afgesproken? Hierbij is onderscheid gemaakt naar verschillende typen afspraken.

### Tekst, geen afspraak:

- Algemene beschouwing

Een tekst over het onderwerp waarin geen afspraak wordt gemaakt. Het betreft een algemene duiding van het onderwerp, het rijksbeleid, veranderingen in de maatschappij of in de lokale woningmarkt. Vaak worden later in het document alsnog afspraken gemaakt over het onderwerp.

### Afspraken:

- Benoemde intentie

Een afspraak wordt als 'benoemde intentie' geregistreerd als er een handeling of toepassing wordt benoemd die niet concreet is gemaakt. Ook afspraken die wel concreet zijn, maar met een voorbehoud zijn opgenomen zijn als 'benoemde intentie' geregistreerd.

- Procesafpraak

Een afspraak wordt als 'procesafpraak' geregistreerd als deze beschrijft welke activiteiten er zullen plaatsvinden om een intentie, doel of afspraak uit te werken, te onderzoeken of te monitoren.

- Concrete, kwalitatieve afspraak

Een afspraak wordt als 'concrete, kwalitatieve afspraak' geregistreerd als deze gespecificeerd en meetbaar is en geen betrekking heeft op proces-, monitorings-, of onderzoeksactiviteiten. Uit de afspraak valt niet direct af te leiden hoeveel woningen, huurders of andere betrokkenen en/of objecten het gevolg ervan merken.

- Concrete, kwantitatieve afspraak

Een afspraak wordt als 'concrete, kwantitatieve afspraak' geregistreerd als deze gespecificeerd en meetbaar is en geen betrekking heeft op proces-, monitorings- of onderzoeksactiviteiten. Uit de afspraak is direct te herleiden hoeveel woningen, huurders, of andere mensen en/of objecten het gevolg merken van de gemaakte afspraak.

Op deze manier is voor alle documenten geregistreerd of de zoektermen al dan niet in het document voorkwamen. De zoektermen dienden daarbij betrekking te hebben op het onderwerp: de fysieke toegankelijkheid van de woningen én woonomgeving van kwetsbare

groepen en mensen met een beperking. Zoektermen die wel in een document voorkomen, maar betrekking hebben op een ander thema, zijn niet geregistreerd.

Daarnaast zijn bijbehorende tekstfragmenten van afspraken geselecteerd, onderverdeeld in bovenstaande typen afspraken en in het databestand opgenomen. De richtlijn voor de lengte van de geselecteerde tekstfragmenten was dat het fragment zo kort mogelijk moest worden gehouden, maar wel begrijpelijk bleef.

In gevallen waar het document betrekking had op meerdere corporaties of gemeenten, is er in het Excel-overzicht aangegeven op welke corporatie of gemeente de desbetreffende afspraak betrekking had. Zoals eerder aangegeven bevat het Excel-overzicht een afzonderlijke rij voor elke unieke combinatie van corporatie en gemeente. Op deze manier zijn alle gemaakte afspraken over de fysieke toegankelijkheid van de woningen én woonomgeving van kwetsbare groepen en mensen met een beperking geregistreerd op het niveau van één unieke gemeente en één unieke corporatie.

De onderzoekers van RIGO hebben gedurende de analyseperiode regelmatig onderling overleg gehad en de werkwijze met elkaar vergeleken en besproken om interpretatieverschillen te voorkomen en op die manier zoveel als mogelijk toe te zien op een consistente verwerking van de afspraken. Alle geregistreerde afspraken zijn door minimaal twee onderzoekers gelezen en beoordeeld of ze juist zijn ingedeeld.

## Bijlage II Lijst met zoektermen

### Doelgroepen

kwetsbare doelgroepen/kwetsbare groepen/speciale doelgroepen  
lichamelijke beperking/ fysieke beperking  
minder mobiel / mobiliteitsbeperking  
beperking/handicap/gehandicapten/beperkten/ invalide/ minder valide  
visuele beperking  
auditieve beperking  
psychische aandoening/ psychiatrisch/ psychosociaal  
verstandelijke beperking  
senioren/ ouderen/ seniorenhuishoudens  
kwetsbare jongeren  
Dementerenden  
verwarde  
niet-aangeboren hersenletsel  
Autisme

### Toegankelijkheid

woningaanpassingen/aanpassen/aanpassingen/ aangepast  
Aanpasbaarheid  
langer thuis/ langer zelfstandig/ zelfstandig wonen  
toegankelijkheid/toegankelijke  
doorgankelijkheid/ doorgankelijke  
voorzieningen/ wmo voorzieningen / wmo aangepaste woning  
geschiktheid/ geschikte woning  
rolstoeltoegankelijk/ rolstoeldoorgankelijk  
rollatordoorgankelijk/ rolstoeltoegankelijk  
Toegankelijkheidslabel  
scootmobiel/ rollator/ rolstoel  
drempel/ traplift

### Woonvormen/ concepten

comfortabel wonen  
oppluspakket/ opplusprogramma  
woonkeur  
sterrensysteem/ Bat  
prikkelarm  
Nultredenwoning  
Comfortwonen  
levensloopbestendig/levensloopbestendige/levensloopbestendigheid  
Nultrede  
Piramidemodel  
levensloopgeschikte

gelabelde/ label/  
Inrichtingseisen  
inclusief wonen  
geclusterde woonvormen  
seniorenwoning/ seniorenappartement/ouderenwoning / seniorenhuisvesting  
woongroep(en)/groepswonen  
Seniorencomplex  
Hofje  
ouderinitiatief(-ven)  
kangaroewoning / kangoeroewoning  
Serviceflat  
Tussenwoonvormen  
Mantelzorger  
zorgwoning/zorgwoonvorm/zorgvastgoed  
Volledig Pakket Thuis  
wooncoach / verhuiscoach

## Bijlage III Overige tabellen

tabel 5-1 Overzicht kenmerken gemeenten met slechts niet doorzoekbare prestatieovereenkomsten 2020

		<i>aantal corporatiewoningen</i>			
		< 500	500 - 5.000	5.000 - 10.000	10.000 - 20.000
<i>Inwonertal gemeente</i>	< 5.000	1			
	5.000 - 20.000	1	7		
	20.000 - 50.000		18	1	
	50.000 - 100.000			4	2