

Geachte gemeente Heeze-Leende,

Inleiding

Als Groen Project Ontwikkeling (GPO) hebben wij met grote waardering kennisgenomen van uw concept Woonzorgvisie 2024-2028. We willen u allereerst complimenteren met de doordachte en vooruitstrevende aanpak die uit deze visie spreekt. Het is verheugend te zien hoe veel belangrijke thema's en aandachtspunten die cruciaal zijn voor de toekomst van woonzorg in uw gemeente, in dit document zijn geadresseerd.

In het bijzonder zijn wij onder de indruk van de mate waarin uw visie aansluit bij de principes en doelstellingen die wij nastreven in onze innovatieve woonzorgconcepten. Ons project 't Vogels Hofje in Leende is hiervan een concreet voorbeeld. We zien in uw visie veel punten terug die ook centraal staan in dit concept, zoals de focus op gemeenschapsvorming, het belang van geïntegreerde zorgondersteuning, en de nadruk op levensloopbestendig wonen.

't Vogels Hofje, met zijn 52 levensloopbestendige appartementen rondom een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte en 24/7 zorg op afroep in samenwerking met zorgorganisatie Valkenhof/Leenderhof, weerspiegelt in vele opzichten de ambities die u in uw woonzorgvisie uiteenzet.

Vanuit onze ervaring in het ontwikkelen van een dergelijke woonzorgconcept, willen wij graag onze expertise delen om deze woonzorg visie verder te versterken en te concretiseren. We zien dit als een kans om gezamenlijk te werken aan het realiseren van de ambitieuze doelstellingen die u heeft geformuleerd.

We hebben geconstateerd dat er een groeiende behoefte is aan woonvormen die niet alleen voorzien in de fysieke zorgbehoeften van ouderen, maar ook bijdragen aan hun sociale welzijn en zelfredzaamheid. Het is bemoedigend om te zien dat uw visie deze holistische benadering onderschrijft en stimuleert.

Met deze gedeelde uitgangspunten als basis, presenteren wij u graag onze observaties en aanbevelingen, die bedoeld zijn om uw reeds sterke visie verder aan te scherpen en te verrijken.

CONSTATERINGEN

1. Integrale benadering

Hoewel uw visie een holistische aanpak nastreeft, merken we in de praktijk dat er vaak nog een kloof bestaat tussen het ruimtelijke en sociale domein binnen de gemeentelijke organisatie. Deze scheiding kan leiden tot een gefragmenteerde benadering van woonzorginitiatieven, waarbij de integrale visie soms verloren gaat. We zien dat besluitvorming over ruimtelijke aspecten en zorgcomponenten vaak gescheiden plaatsvindt, wat kan resulteren in suboptimale oplossingen of vertraging in de realisatie van projecten. Een meer geïntegreerde aanpak, waarbij expertise uit beide domeinen vanaf het begin wordt samengebracht, zou de effectiviteit van het beleid aanzienlijk kunnen vergroten.

2. Flexibiliteit in regelgeving

We waarderen de erkenning in uw visie van het belang van innovatie in de woonzorgsector. Echter, in de praktijk constateren we dat de huidige regelgeving, met name op het gebied van bestemmingsplannen en bouwvoorschriften, vaak nog niet volledig is toegerust op de innovatieve woonzorgconcepten die nodig zijn om aan de veranderende maatschappelijke behoeften te voldoen. Rigide interpretaties van regelgeving kunnen leiden tot onnodige vertragingen of zelfs het afblazen van waardevolle initiatieven. Flexibiliteit in bestemmingsplannen en beoordelingscriteria is essentieel om ruimte te bieden aan nieuwe ideeën en oplossingen die passen bij de dynamische aard van de woonzorgsector.

3. Participatie en co-creatie

Uw visie onderstreept terecht het belang van samenwerking met diverse stakeholders. We merken echter dat er in de praktijk vaak nog onvoldoende structurele mogelijkheden zijn voor initiatiefnemers, zorgaanbieders en andere relevante partijen om actief bij te dragen aan de beleidsontwikkeling en -implementatie. De huidige participatieprocessen zijn vaak reactief van aard, waarbij stakeholders pas in een laat stadium worden betrokken. Een meer proactieve en collaboratieve aanpak, waarbij de kennis en ervaring van het veld vanaf het begin wordt geïntegreerd, zou kunnen leiden tot beleid dat beter aansluit bij de praktijk en de behoeften van de doelgroep.

AANBEVELINGEN

Op basis van deze constatering doen wij de volgende aanbevelingen:

1) Integrale benadering We waarderen de holistische aanpak die uw visie nastreeft. Om deze verder te versterken, denken wij aan:

- Het creëren van een interdisciplinair team voor de beoordeling van woonzorginitiatieven, waarin expertise uit zowel het ruimtelijke als het sociale domein is vertegenwoordigd.
- Het verder versterken van de koppeling tussen wonen, zorg en welzijn door het ontwikkelen van expliciete beoordelingscriteria die deze samenhang waarderen.
- Het organiseren van regelmatige sessies waarin het interdisciplinaire team gezamenlijk initiatieven beoordeelt, om zo de integrale aanpak te waarborgen en te verfijnen.

2) Flexibiliteit in regelgeving Uw visie erkent het belang van innovatie in de woonzorgsector. Om dit te faciliteren, denken wij aan:

- Het introduceren van een 'flexibiliteitsparagraaf' in bestemmingsplannen, specifiek gericht op woonzorginitiatieven. Dit kan ruimte bieden voor experimentele woonvormen die aansluiten bij de dynamische behoeften van de doelgroep.
- Het herzien van het richtinggevend kader (sectie 5.3) om meer nadruk te leggen op maatschappelijke meerwaarde en innovatie, in plaats van op strikte vormvereisten.
- Het ontwikkelen van een versnelde procedure voor woonzorginitiatieven die aantoonbaar bijdragen aan de gemeentelijke doelstellingen, om zo de realisatie van waardevolle projecten te bespoedigen.

3) Participatie en co-creatie Uw visie onderstreept het belang van samenwerking met diverse stakeholders. Om dit te verdiepen, stellen wij voor:

- Het implementeren van een structureel co-creatieproces met initiatiefnemers, zorgaanbieders en andere relevante partijen, om zo optimaal gebruik te maken van de aanwezige expertise in het veld.
- Het organiseren van regelmatige bijeenkomsten voor kennisuitwisseling en gezamenlijke probleemoplossing, wat kan leiden tot innovatieve oplossingen en versterkte samenwerking.
- Het opzetten van een online platform voor continue feedback en idee-uitwisseling, om zo de betrokkenheid en input van alle stakeholders te stimuleren.

Enquête analyse

Een analyse van de enquêteresultaten uit uw onderzoek onthult een dringende behoefte aan (geclusterde) woonzorgvormen in zowel Heeze als Leende, met een opvallende discrepantie in het huidige aanbod. Gezien de voortschrijdende vergrijzing is het cruciaal te onderkennen dat de vraag naar dit type woningen naar verwachting blijft toenemen, mogelijk sneller dan de huidige prognoses suggereren.

Analyse:

- Demografische context: Heeze heeft ongeveer 10.000 inwoners, Leende 4.500. De bevolkingsverhouding is dus bijna 2:1.
- Huidige situatie geclusterde woningen: Heeze heeft momenteel 194 geclusterde woningen, Leende slechts 50. Dit is een verhouding van bijna 4:1.
- Verhuiscens: In Leende wil 26% van de 65-plussers binnen 5 jaar verhuizen vanwege zorgbehoefte, tegenover 21% in Heeze.
- Woningvoorkeur: 37% van de verhuisgeneigde ouderen preferereert een vorm van geclusterd wonen.

Concrete behoefte:

- Leende: Behoefte aan ongeveer 109 extra geclusterde woonplekken binnen 5 jaar.
- Heeze: Behoefte aan ongeveer 195 extra geclusterde woonplekken binnen 5 jaar.

Aanbevelingen:

1. Gerichtte ontwikkeling: Plan de realisatie van minimaal 100 nieuwe geclusterde woonplekken in Leende en 200 in Heeze over de komende 5 jaar.
2. Focus op Leende: Geef extra prioriteit aan de ontwikkeling in Leende om de huidige scheve verhouding te corrigeren.
3. Innovatieve woonzorgconcepten: Stimuleer de ontwikkeling van diverse woonzorgmodellen passend bij beide kernen.
4. Flexibele planning en financiering: Implementeer een jaarlijkse evaluatie van de voortgang en behoeften.
5. Doorstroming stimuleren: Erken het positieve effect op de gehele woningmarkt.
6. Participatie en advies: Richt een adviesraad op met vertegenwoordigers uit beide kernen.

Conclusie

Uw woonzorgvisie biedt een prima basis voor de toekomst van woonzorg in Heeze-Leende. De door ons voorgestelde aanbevelingen zijn bedoeld om deze visie verder te versterken en de implementatie ervan te optimaliseren. We zijn ervan overtuigd dat deze aanvullingen zullen bijdragen aan een nog effectievere realisatie van innovatieve woonzorginitiatieven, die perfect aansluiten bij de behoeften van de inwoners van Heeze-Leende.

De voorgestelde aanpassingen kunnen leiden tot een nog dynamischer en responsiever beleidskader, dat optimaal inspeelt op de snel veranderende behoeften in de woonzorgsector. Door de samenwerking met initiatiefnemers en andere stakeholders verder te intensiveren, kan de gemeente ten volle profiteren van de rijke kennis en ervaring die in het veld aanwezig is.

Wellicht kan de combinatie van deze visie en onze praktijkgerichte aanbevelingen resulteren in een nog meer diverse, inclusieve en toekomstbestendige woonomgeving voor alle inwoners van Heeze-Leende, met bijzondere aandacht voor de groeiende groep senioren en zorgbehoevenden.

Als GPO staan wij klaar om onze expertise en ervaring in te zetten om dit proces te ondersteunen. We kijken ernaar uit om samen met u deze visie verder vorm te geven en te realiseren.

Met vriendelijke groet

Drs. R.(Ruben) Zar MBA



Groen Projectontwikkeling

Maatschappelijk & Duurzaam vastgoed

Groen Projectontwikkeling

ruben@gpo.nl | www.gpo.nl

Dorpstraat 42, 5595 CH Leende