

De positie van Rentree in Deventer

Over veranderingen voor een woningcorporatie in het domein Wonen, Welzijn en Zorg

W.J. Buiten

Masterthesis Stadsgeografie



Universiteit Utrecht
Faculty of Geosciences

rentree. thuis in Deventer

De positie van Rentree in Deventer

Over veranderingen voor een woningcorporatie in het domein Wonen, Welzijn en Zorg

Auteur

W.J. Buiten

Masterstudent Stadsgeografie, Faculteit Geowetenschappen, Universiteit Utrecht

Studentnummer: 3838935

Begeleider Universiteit Utrecht

Dr. M.G. Permentier

Tweede lezer

Prof. Dr. P. Hooimeijer

Begeleiding Rentree

A. Deurloo en E.W.M. van Asten

© W.J. Buiten, Universiteit Utrecht. December 2014.

Voorwoord

Gedurende mijn studieloopbaan heb ik sterke interesse gehad voor de manier hoe volkshuisvesting geregeld is in Nederland. Ter afsluiting van mijn master Stadsgeografie leek het mij daarom interessant om een thema dat hiermee te maken heeft verder uit te diepen. Het leek me daarnaast waardevol om dit voor een organisatie te doen die hier ook iets praktisch aan zou kunnen hebben. Omdat ik zelf woonachtig ben in Deventer leek het voor de hand te liggen om een organisatie hiervoor te benaderen die hier ook gevestigd is. Dit werd woningcorporatie Rentree in Deventer. Deze woningcorporatie is bezig met het her bepalen van haar positie binnen het domein van Wonen, Welzijn en Zorg. Uiteindelijk, een aantal maanden later, ben ik veel te weten gekomen over de combinatie van wonen, ouderen en een veranderend speelveld waarin deze twee elementen zich bevinden. Het blijft vooral ook interessant omdat ontwikkelingen elkaar blijven opvolgen. Ik wil graag Anita Deurloo en Liesbeth van Asten bedanken voor hun input en feedback gedurende mijn onderzoek. Daarnaast wil ik mijn begeleider vanuit de universiteit, Matthieu Permentier, bedanken voor zijn kritische opbouwende feedback. Verder wil ik graag alle mensen die ik heb mogen interviewen bedanken voor hun tijd en enthousiaste inzet. Ik ben verbaasd dat alle organisaties die ik benaderde ook direct hun medewerking verleenden. Tenslotte wil ik ook graag mijn liefvallige vrouw Liesbeth bedanken voor haar tomeloze ondersteuning.

Ik wens u plezier bij het lezen van dit onderzoek.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	7
1.1 Aanleiding onderzoek	7
1.1.1 Rentree	8
1.2 Onderzoeksdoel	8
1.2.1 Maatschappelijke relevantie	8
1.2.2 Wetenschappelijke relevantie	8
1.3 Onderzoeksvraag	9
1.3.1 Afbakening	9
1.4 Leeswijzer	10
2. Theoretisch kader	11
2.1 De vergrijzing	11
2.1.1 Groei aandeel ouderen in Nederland	11
2.2 Veranderende ouderen in Nederland	13
2.2.1 Algemene veranderingen	13
2.2.3 Verschillen tussen ouderen	14
2.2.3 Kenmerken ouderen binnen corporatiewereld	15
2.3 Betekenis van de woonomgeving	17
2.3.1 Verbondenheid	17
2.3.2 Belang van de woning	17
2.3.4 Eisen aan de woning	18
2.4 Partijen binnen het domein Wonen, Welzijn, Zorg	20
2.4.1 Van government naar governance	20
2.4.2 Verandering bij gemeenten	21
2.4.3 Veranderingen voor woningcorporaties	22
2.4.4 Veranderingen voor het domein Zorg	23
2.4.5 Veranderingen voor het domein Welzijn	24
2.4.6 Wijkservicezones	25
2.5 Positionering woningcorporaties bij samenwerking	26
2.5.1 Positionering van de woningcorporatie in de samenleving	26
2.5.2 Type woningcorporaties	28
2.5.3 Samenwerken belangrijker voor woningcorporaties	29
2.5.4 Indicatoren van samenwerking	30
2.5.5 Rol macro ontwikkelingen	32
2.5.6 Conclusie	33
2.6 Conceptueel model	34
3. Onderzoeksmethoden	35

3.1 Inleiding	35
3.2 Onderzoeksstrategie en onderzoeksontwerp	35
3.3 Onderzoeksmethodiek	35
3.4 Onderzoeksgroep	37
3.5 Relevantie en beperkingen	38
Empirie	39
4. Rentree als woningcorporatie	40
4.1 Woningcorporatie in Deventer	40
4.2 Ouderen binnen Deventer	40
4.3 Beleid van Rentree	41
4.3.1 Verdieping: Migranten en Rentree	42
5. Beeld over ouderen	44
5.1. Welke rol spelen ouderen binnen de organisaties?	44
5.2 Visie van andere organisaties op de behoeften van ouderen	46
5.3 Conclusie	48
6. De huidige problematiek binnen wonen, welzijn en zorg	50
6.1 Welke problemen ervaren de organisaties?	50
6.1.1 Scheiding van wonen en zorg	50
6.1.2 Discrepantie tussen regelgeving en overheidsbeleid	51
6.1.3 Onbekendheid met activiteiten tussen de organisaties	52
6.2 Reactie op veranderingen in het domein van WWZ	54
6.3 Concrete aanpassingen binnen het domein van WWZ	55
6.4 Conclusie	57
7. Huidige samenwerking met Rentree	58
7.1 Verloop van de samenwerking	58
7.1.1 Algemeen	58
7.1.2 Wederzijds vertrouwen	58
7.1.3 Intensiteit van de samenwerking	59
7.1.4 Het schaalniveau van de samenwerking	60
7.1.5 Gezamenlijk uitgangspunt	62
7.2 Hulpbronnen bij een woningcorporatie	63
7.2.1 Kracht van Rentree	63
7.2.2 Wat heeft Rentree nodig van andere organisaties?	64
7.3 Takenpakket van een woningcorporatie	64
7.3.1 Algemeen	64
7.3.2 Zorgtaken	65
7.3.3 Zorgvastgoed	66
7.3.4 Maatschappelijke taken	67

7.3.5 Aanpassen van woontaken	68
7.4 Wat behoort niet tot het takenpakket van een woningcorporatie?	70
7.5 Macro-factoren die het takenpakket beïnvloeden	70
7.6 De kwestie van de probleemeigenaar	71
7.6.1 Verantwoordelijkheid dragen	71
7.6.2 Het initiatief nemen	73
7.7 Conclusie	75
8. Conclusie en discussie	77
8.1 Conclusie	77
8.1.1 Aanleiding	77
8.1.2 Huidige beleid Rentree	77
8.1.3 Wonen, Welzijn en Zorg	78
8.1.4 Samenwerking	78
8.1.5 Verwachtingen	79
8.2 Aanbevelingen	81
8.2.1 Aanbevelingen voor het beleid van Rentree	81
8.2.2 Aanbevelingen voor Rentree in samenwerking met andere organisaties	82
8.3 Discussie	83
Referenties	84
Bijlage 1: vragenlijst voor interviews	89

1. Inleiding

1.1 Aanleiding onderzoek

Nederland is aan het vergrijzen. Momenteel zijn er in Nederland 2,8 miljoen mensen van 65 jaar of ouder (CBS, 2013). De verwachting is dat de komende jaren het aandeel ouderen binnen de bevolking sterk zal groeien. Berekeningen tonen aan dat binnen 20 jaar de hoeveelheid 65+ers in Nederland zal toenemen tot 4,5 miljoen (Aedes-Actiz, Kenniscentrum Langer Thuis, 2013). Dat is ongeveer een kwart van de bevolking. De hogere welvaart onder de huidige generatie ouderen en een verbeterde gezondheidszorg resulteren in een steeds hogere levensverwachting voor deze bevolkingsgroep (Van Iersel en Leidelmeijer, 2009). Tegelijkertijd vragen de ouderen van deze tijd ook om een betere kwaliteit woning en een passende en toegankelijke leefomgeving. Ingrijpende veranderingen in de leefomgeving op latere leeftijd willen ouderen liever voorkomen. Daarom zijn ouderen steeds meer geneigd om langer in dezelfde woning te blijven wonen (Aedes-Arcades, Kenniscentrum Wonen-Zorg, 2003).

In het verleden hadden ouderen grofweg drie mogelijkheden wanneer zij ouder werden: thuis blijven wonen (eventueel met de hulp van thuiszorg), in een verzorgingstehuis of in een verpleegtehuis (Rood en Rijnkels, 2007). In 2012 heeft het Kabinet Rutte-Asscher in het Regeerakkoord 'Bruggen Slaan' besloten dat er de komende jaren fors bezuinigd zal gaan worden op de gezondheidszorg en de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ) (Rijksoverheid, 2012). Door dit akkoord worden meer verantwoordelijkheden via de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) bij gemeenten en de burger zelf neergelegd. Een belangrijk onderdeel van dit akkoord is dat wonen en zorg zoveel mogelijk en zo lang mogelijk gescheiden zullen worden. Het doel hiervan is dat mensen met een zorgvraag langer thuis zullen blijven wonen en daar geholpen worden, zodat de kosten voor zorg in de toekomst betaalbaar blijven. Alleen mensen met een intensieve zorgvraag zullen nog binnen een gezondheidsinstelling (intramuraal) behandeld worden. Dit akkoord heeft grote gevolgen voor onder meer 800 van de 2000 bestaande verzorgingstehuizen in Nederland, waar veel mensen met een lichte zorgvraag wonen (Zorgvisie Executive, 24 januari 2013). Sluiting dreigt voor deze 800 verzorgingstehuizen doordat het aanbieden van zorg en wonen samen financieel niet meer haalbaar is. Ook mensen met een verstandelijke of lichamelijke handicap zullen zo veel mogelijk zelfstandig moeten gaan wonen. Volgens de Vereniging van Gehandicapten Nederland gaat het om 53% van de huidige bewoners van zorginstellingen (VGN, 2013). Dit betekent dat een grote groep ouderen en andere zorgvragers aangewezen is op het ontvangen van zorg in de wijk waar ze nu wonen. De veronderstelling is dat de zorgvraag grotendeels kan worden opgevangen door mantelzorgers en andere sociale contacten in de omgeving.

Mede door de plannen van het huidige Kabinet zullen meer 65-plussers hun leven lang op een woonwijk zijn aangewezen en hier blijven wonen. Woningcorporaties zijn belangrijke spelers op de woningmarkt, zeker ook voor ouderen; 40% van de ouderen woont in een corporatiewoning (Aedes, 2014). Gemiddeld is 34% van de huurders van woningcorporaties 65 jaar of ouder, waarvan een derde deel een lichamelijke beperking heeft (Jansen en Singelenberg in Vegter en Leber, 2006). De komende jaren zullen ouderen binnen het huurdersbestand van woningcorporaties een steeds groter deel gaan uitmaken. Voor woningcorporaties ligt er dus een taak om de veranderende vraag en het aanbod op elkaar af te stemmen. Daarbij moeten woningcorporaties zich zoveel mogelijk op de basistaak van enkel het verhuren van sociale huurwoningen richten, omdat ook hierin het Kabinet belangrijke wijzigingen heeft aangebracht. Bovendien hebben daarbij woningcorporaties te maken met veranderende regelgeving, heffingen en de gevolgen van de crisis. Bij de afstemming tussen vraag en aanbod speelt de afwachtende houding van alle organisaties binnen het domein van wonen, welzijn en zorg een grote rol (Vegter en Leber, 2006). Voor de partijen in dit domein is de onderlinge verantwoordelijkheid momenteel niet duidelijk genoeg en zijn organisaties weinig van elkaars

activiteiten op de hoogte (Aedes-Actiz, 2014). Wat precies de taak van woningcorporaties is bij het huisvesten van ouderen en waar de verantwoordelijkheden eindigen is, als gevolg van de genoemde veranderingen in de maatschappij, onduidelijk. In dit onderzoek zal daarom ingegaan worden op de positie van ouderen binnen het takenpakket van de woningcorporatie. Hierbij spelen de verwachtingen van andere organisaties binnen dit domein een grote rol.

1.1.1 Rentree

Dit onderzoek richt zich op de positie van woningcorporatie Rentree te Deventer ten opzichte van andere lokale partijen in het brede palet van wonen, welzijn en zorg. Rentree is een woningcorporatie met 4.200 woningen, verspreid over een aantal wijken in Deventer. Rentree wil bij het bepalen van haar toekomstige beleid meer rekening houden met de verwachtingen van andere partijen waarmee ze samenwerken, specifiek wat huisvesting en zorg voor ouderen in Deventer betreft. In dit onderzoek wordt onderzocht wat de visie is van andere partijen die hiermee te maken hebben op het takenpakket van Rentree en op welke manier Rentree hieraan tegemoet kan komen. Op deze manier wil Rentree een wetenschappelijke basis te leggen voor haar toekomstige beleid op wonen, welzijn en zorg.

1.2 Onderzoeksdoel

Het doel van dit onderzoek is om meer inzicht te verkrijgen in de rol die woningcorporatie Rentree kan spelen in het speelveld van wonen, welzijn en zorg met het oog op woon- en zorgwensen van ouderen. Onder andere partijen worden gemeente, woningcorporaties, zorginstellingen en welzijnsorganisaties verstaan.

1.2.1 Maatschappelijke relevantie

Dit onderzoek heeft een maatschappelijke relevantie. De positie van de woningcorporatie is een belangrijke binnen de Nederlandse woningmarkt: een substantieel deel van de ouderen in Nederland woont in een corporatiewoning en dit aandeel zal de komende jaren stijgen. Daarnaast is de verandering van het zorgbeleid een actueel thema in de samenleving. Literatuur toont aan dat woningcorporaties zich op het snijvlak van fysieke ontwikkelingen en sociale ontwikkelingen bevinden en een verbindende rol kunnen spelen tussen de verschillende partijen. Specifiek kan dit onderzoek voor Rentree duidelijk maken waar zij zich de komende jaren beleid op moeten voeren en welke activiteiten door andere partijen binnen de gemeente worden opgepakt. Op lokale schaal kan dit onderzoek als handvat dienen bij de taakverdeling in het domein van wonen, welzijn en zorg. Daarnaast wordt inzichtelijk hoe de samenwerking verloopt in dit veranderingsproces.

1.2.2 Wetenschappelijke relevantie

Er is veel onderzoek verricht naar de gevolgen van het proces van vergrijzing in Nederland. Minder onderzoek is echter gedaan naar de positie van de woningcorporatie als huisvester van deze ouderen binnen het domein van de (ouderen)zorg. Vegter en Leber (2006) hebben dit thema wel in beperkte mate voor een aantal woningcorporaties onderzocht. In dit onderzoek heeft samenwerking tussen organisaties een bescheiden rol. Recente politieke ingrepen die te maken hebben met het scheiden van wonen en zorg zorgen voor hiaten in de literatuur over de gevolgen hiervan op lokale schaal voor een woningcorporatie. Dit onderzoek moet een brug slaan tussen wetenschappelijk onderzoek en de situatie in de praktijk op lokaal schaalniveau. Aangezien de combinatie van wonen, zorg en welzijn nog weinig samen onderzocht zijn, is dit onderzoek een aanvulling op de literatuur. Dit onderzoek zal er aan bij moeten dragen dat er meer kennis ontstaat over de verwachting van andere organisaties in een tijd van veranderingen in het domein van wonen, welzijn en zorg richting woningcorporaties en hoe samenwerking hierop invloed heeft.

1.3 Onderzoeksvraag

Op basis van het voorgaande over de ontstane onduidelijkheid in het domein van wonen, welzijn en zorg over het langer thuis wonen van ouderen en de onderlinge samenwerking is de vraag bij woningcorporatie Rentree gerezen welke positie ze als woningcorporatie moet innemen. De algemene deler bij woningcorporaties is de vraag welke vorm van samenwerking en mate van activiteiten passen bij de woningcorporatie van de toekomst wat ouderenhuisvesting betreft. Om hier antwoord op te geven is de volgende onderzoeksvraag opgesteld:

Hoe kijken andere organisaties binnen het domein Wonen, Welzijn en Zorg in Deventer aan tegen de rol van woningcorporatie Rentree als huisvester van ouderen?

Deze onderzoeksvraag moet leiden tot aanknopingspunten voor Rentree om haar beleid de komende jaren vorm te geven. De onderzoeksvraag is opgesplitst in afgebakende deelvragen die ieder een deel van het antwoord in zich hebben. De deelvragen die bij dragen aan de beantwoording van deze onderzoeksvraag zijn:

1. Wat is het beeld van de organisaties binnen het domein Wonen, Welzijn en Zorg in Deventer?
 - 1a. *Hoe speelt Rentree momenteel in op ouderen binnen haar huurdersbestand?*
 - 1b. *Hoe spelen andere organisaties binnen het domein WWZ in op ouderen?*
2. *Welke invloed hebben de veranderingen binnen het domein Wonen, Welzijn en Zorg in Deventer op de organisaties en hoe gaan ze hiermee om?*
3. *In hoeverre vindt er momenteel samenwerking met deze andere organisaties binnen het domein van Wonen, Welzijn en Zorg plaats en welk karakter heeft deze samenwerking?*
4. *Welke verwachtingen leven er onder de partijen waarmee Rentree samenwerkt binnen het domein Wonen, Welzijn en Zorg en in hoeverre komt Rentree tegemoet aan deze verwachtingen in haar huidige taken?*

Vraag 1 gaat in op het huidige beeld van organisaties in Deventer die te maken hebben met ouderen. Hierbij gaat deelvraag 1a in op het idee dat Rentree heeft wat betreft haar ouderenbeleid. Huidige beleidsstukken en het aandeel ouderen binnen het huidige huurdersbestand zullen besproken worden. Hierop aansluitend wordt tevens onderzocht welk beeld de organisaties met wie Rentree samenwerkt, hebben van ouderen en hoe dit terugkomt in hun beleidsvoering. Dit is vraag 1b. Met ouderen worden in dit onderzoek personen van 65 jaar of ouder bedoeld.

Vraag 2 gaat in op de veranderingen die organisaties ervaren binnen hun werkveld. Hierbij is het relevant om te achterhalen wat er zal veranderen in dit werkveld en welke rol de woningcorporatie hierin kan gaan spelen. Vraag 3 gaat in op de huidige positie van Rentree ten opzichte van haar partners op het gebied van wonen, welzijn en zorg in Deventer. Duidelijk zal worden gemaakt wat voor organisatie Rentree is, met welke partijen Rentree samenwerkt en hoe deze samenwerking tot stand is gekomen. Daarnaast wordt getoetst welke factoren bij deze samenwerking een rol spelen.

Vraag 4 gaat in op de verwachtingen van andere partijen op het gebied van wonen, welzijn en zorg in Deventer richting Rentree. Deze vraag zorgt ervoor dat de wensen van andere partijen geïnventariseerd worden. Tevens wordt besproken in hoeverre Rentree deze verwachtingen momenteel al uitvoert.

1.3.1 Afbakening

In dit onderzoek is er voor gekozen om enkel in te gaan op de samenwerkingskant tussen de verschillende organisaties binnen het domein WWZ in Deventer met Rentree als middelpunt. Hieruit moet blijken wat voor verwachtingen er onder de organisaties leven richting de woningcorporaties in Deventer. Andere organisaties met wie Rentree samen werkt zijn buiten beschouwing gelaten, met uitzondering van twee adviesgroeperingen.

Verder is enkel onderzoek verricht naar de aanbodkant in dit proces, namelijk de organisaties binnen het domein WWZ. De vraagkant, oftewel de positie en wensen van ouderen zelf, is buiten beschouwing gelaten, maar is wel kort toegelicht in het theoretisch kader.

Een aantal termen komen in dit onderzoek regelmatig naar voren. Hieronder wordt toegelicht wat hiermee bedoeld wordt.

Ouderen: in dit onderzoek worden mensen die ouder dan 65 jaar zijn bedoeld, ondanks de veelzijdigheid binnen deze groep.

Organisaties: Met organisaties worden in dit onderzoek de organisaties bedoeld waarmee Rentree regelmatig samenwerkt binnen het domein WWZ in Deventer. Welke organisaties hieronder verstaan worden is toegelicht in hoofdstuk 3.

WWZ: Dit is een afkorting van wonen, welzijn en zorg. Hiermee worden de organisaties bedoeld die in Deventer op deze drie terreinen met elkaar te maken hebben.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zal allereerst het theoretisch kader worden besproken waaraan de aanknopingspunten voor het onderzoek zijn ontleend. Het daarop volgende hoofdstuk 3 behandelt de methode van onderzoek. In hoofdstuk 4 zal de beleidsmatige kant van Rentree worden geanalyseerd ten opzichte van ouderen. Hoofdstuk 5 vervolgens behandelt de houding van andere organisaties ten opzichte van ouderen. Hoofdstuk 6 gaat in op de beleving van de verschillende organisaties op de veranderingen in het domein en de belangrijkste problematiek die ervaren wordt. Hoofdstuk 7 tenslotte is gewijd aan de manier van samenwerking tussen de verschillende organisaties en Rentree en de verwachtingen hierin. In hoofdstuk 8 zijn de conclusies uit het onderzoek en verdere aanbevelingen opgenomen.

2. Theoretisch kader

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de theoretische achtergrond en context besproken waarin woningcorporaties zich bevinden. Als eerste komt de context van de vergrijzing ter sprake en de gevolgen hiervan voor de woningmarkt. In paragraaf 2.2 worden de kenmerken van ouderen in het algemeen besproken. Paragraaf 2.3 behandelt het belang van de woonomgeving voor ouderen. Vervolgens wordt in paragraaf 2.4 de huidige situatie binnen het domein Wonen, Welzijn en Zorg behandeld. In paragraaf 2.5 komt de positie van woningcorporatie in de samenleving naar voren en worden verschillende elementen van samenwerking met andere organisaties benoemd. Paragraaf 2.6 tenslotte vat de theoretische verhandeling samen in een conceptueel model.

2.1 De vergrijzing

Inleiding

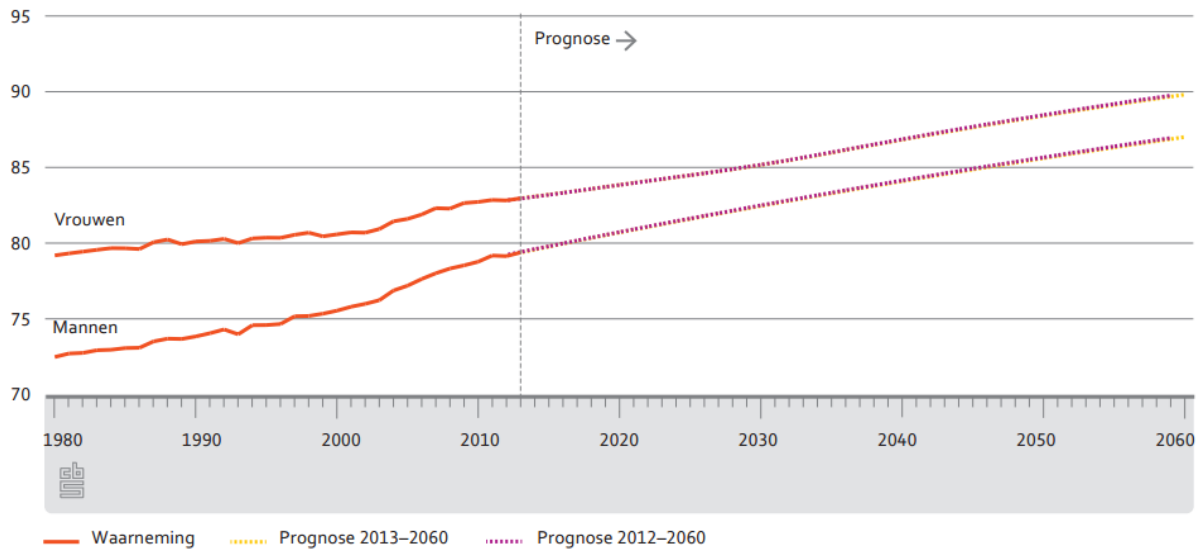
De vergrijzing van de bevolking is een veelbesproken onderwerp in de literatuur. Europa is momenteel het werelddeel met de laagste bevolkingsgroei. Dit is een trend die al decennia door wetenschappers wordt benoemd (Van Nimwegen en Praag, 2012). Gemiddeld krijgen Europese vrouwen 1,5 kind, wat minder is dan het zogenaamde vervangingsniveau van ongeveer 2,1 kinderen om de bevolking op hetzelfde peil te houden. In Duitsland en Italië bijvoorbeeld zou er sprake zijn van krimp zonder de instroom van immigranten. Ook in veel Oost-Europese landen krimpt de bevolking al jaren. Verwacht wordt dat de bevolking van de Europese Unie vanaf 2035 als geheel zal gaan krimpen (Van Nimwegen en Praag, 2012).

2.1.1 Groei aandeel ouderen in Nederland

Nederland is ten opzichte van veel andere Europese landen nu nog minder vergrijsd doordat het vruchtbaarheidscijfer lange tijd vrij hoog was (Van Nimwegen en Praag, 2012). Nederland heeft in de jaren '45-'70 te maken gehad met een 'babyboom', een periode waarin veel kinderen geboren zijn. Rond 2010 hebben de eerste mensen uit deze cohorten de leeftijd van 65 jaar bereikt waarmee een periode is begonnen van een toenemend aandeel 65-plussers in de samenleving (van Iersel en Leidelmeijer, 2009). Vegter en Leber (2006) geven aan dat er eigenlijk sprake is van dubbele vergrijzing omdat naast dat deze generatie ouder zal worden ze zelf ook weinig kinderen hebben gekregen. Vanaf de jaren '70 van de vorige eeuw tot begin 2000 is er sprake geweest van een sterke 'ontgroening' (Garssen, 2006). Dit betreft het aandeel jongeren in de leeftijd tussen 0 en 19 jaar. In 1970 waren 36 op de 100 inwoners in Nederland jonger dan 20 jaar. Momenteel is dat gestabiliseerd tot 25 op de 100 inwoners. De zogenaamde grijze druk op de totale bevolking zal daarom groter worden (Van Iersel en Leidelmeijer, 2009). Onder grijze druk wordt de verhouding tussen ouderen en de beroepsbevolking (15-64 jaar) in een land verstaan. In Nederland is deze druk 25% in 2013 (CBS, 2013).

In de afgelopen vijftig jaar is de Nederlandse bevolking ieder jaar gegroeid. In 2006 is echter voor het eerst in vijftig jaar in een kwartaal een bevolkingsafname geregistreerd (Garssens, 2006). Hoewel de Nederlandse bevolking de komende jaren nog licht zal blijven groeien als gevolg van een hoger netto immigratiesaldo en een licht geboorteoverschot laten ramingen zien dat de bevolkingsomvang zich rond 2040 zal stabiliseren (Van Duin en Stoeldraijer, 2014). De stijgende welvaart en steeds betere gezondheidszorg zorgen ervoor dat de levensverwachting van de bevolking blijft toenemen. Dit is weergegeven in Figuur 1.

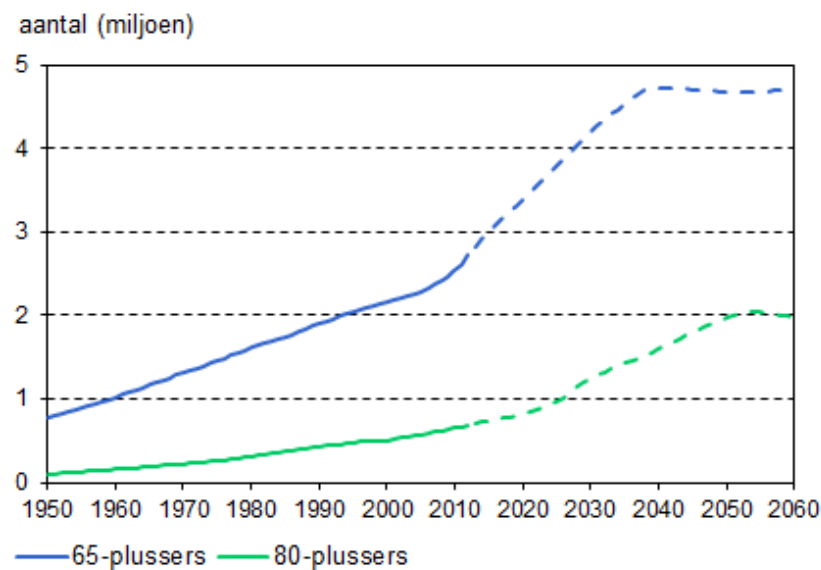
Figuur 1: Levensverwachting mannen en vrouwen 2013-2060.



Bron: CBS, 2014

Ruwweg kan gesteld worden dat de levensverwachting voor zowel mannen als vrouwen in 2060 ongeveer tien jaar hoger is dan in 1980. Berekeningen laten zien dat het aantal mensen ouder dan 65 jaar de komende jaren zal toenemen van 2,8 miljoen in 2013 tot 4,5 miljoen in 2040 (CBS, 2013). Figuur 2 geeft deze sterke groei weer voor zowel de groep 64-79 jaar als 80+. Ouderen zullen over het algemeen dus langer blijven leven, maar daardoor ook langer actief blijven. De grijze druk zal door het toenemend aantal ouderen en het stabiel blijvend aantal jongeren in 2040 opgelopen zijn tot 50%, wat inhoudt dat er in verhouding slechts twee werkenden tegenover één oudere staan (Nationaal Kompas Volksgezondheid, 2013). Er zijn echter grote regionale verschillen binnen Nederland tussen de verhouding oudere en werkende. Plattelandsgemeenten in de grensgebieden zullen het sterkst te maken krijgen met de gevolgen van de vergrijzing, maar ook de duurdere gemeenten in het midden van Nederland waar veel senioren wonen (Van Nimwegen en Praag, 2012).

Figuur 2: Stijging 65-plussers en 80-plussers 1950-2060.



Bron: CBS (2013)

2.2 Veranderende ouderen in Nederland

2.2.1 Algemene veranderingen

De ouderen van de babyboom-generatie worden ook wel 'nieuwe ouderen' genoemd omdat de kenmerken en mogelijkheden van deze groep in de afgelopen decennia drastisch veranderd zijn. Volgens Hooimeijer (2007) lijken de nieuwe ouderen qua kenmerken meer op de jongeren van tegenwoordig. Belangrijke kenmerken van deze nieuwe ouderen zijn het relatief hoge opleidingsniveau, een relatief hoog inkomen gedurende hun leven en de redelijk gezond bij hun pensionering (Aedes-Actiz, Kenniscentrum Langer Thuis, 2013; Van Iersel en Leidelmeijer, 2009). Deze drie kenmerken spelen een grote rol in de zelfredzaamheid van ouderen. Zo leidt een hoge opleiding doorgaans tot een minder belastend arbeidsverleden en tot een gezondere levensstijl (de Klerk, 2004; in Kullberg, 2005). Een hoger opleidingsniveau zorgt er tevens voor dat men de weg naar uitkeringsinstanties en hulpmiddelen eerder vindt. Het hoge inkomen heeft er toe geleid dat veel ouderen een eigen woning bezitten en minder afhankelijk zijn van (sociale) huurwoningen (Piljic en Stegeman, 2013). De verhoogde arbeidsparticipatie van vrouwen en de onlangs verhoogde pensioenleeftijd naar 67 jaar dragen hier tevens aan bij.

Hooimeijer (2007) benoemt de toegenomen mobiliteit onder ouderen en de toegenomen individualisering als andere belangrijke ontwikkelingen die de nieuwe ouderen typeren. Ouderen zijn minder gebonden aan een vaste woonplaats, bijvoorbeeld dicht bij hun kinderen, dan ouderen in het verleden waren. Dit komt onder meer door deze hogere mobiliteit, door gebruik van auto en openbaar vervoer. Tevens zijn veel van de nieuwe ouderen in de jaren '70 en '80 meegegaan in de suburbanisatie van die tijd, waardoor grotere mobiliteit vanzelfsprekend werd. Tegelijkertijd is er een verschuiving te zien in de familiebanden. Ouderen gaan steeds vaker alleen door het leven als gevolg van scheidingen, waardoor er een grotere vraag naar geschikte eengezinswoningen is ontstaan (Hooimeijer, 2007; Piljic en Stegeman, 2013). Deze vorm van individualisering is vooral in de huidige leeftijdscategorie van 55-64 jaar goed terug te zien (Van Iersel en Leidelmeijer, 2009). Doordat de huidige ouderen ook minder kinderen hebben zullen ouderen op latere leeftijd minder van hen kunnen vragen en meer op institutionele zorg zijn aangewezen (Van Nimwegen en Praag, 2012). Als gevolg hiervan en de economische voorspoed van de afgelopen decennia zijn veel van deze toekomstige ouderen gewend geraakt aan de toegankelijkheid van geïnstitutionaliseerde zorg.

Zoals benoemd is de levensverwachting in de afgelopen decennia gestegen. Vooral mannen scoren wat betreft levensverwachting steeds hoger (zie Figuur 1). Vrouwen blijven echter in de oudste cohorten vooralsnog in de meerderheid. In 2002 was in de leeftijdsklasse 75-84 jaar 63% vrouw en de helft van deze groep ging alleenstaand door het leven. De groep ouderen in de leeftijd 85-plus bestaat zelf voor 74% uit vrouw en 72% alleenstaanden (Nederlands Instituut voor Zorg en Welzijn, 2002). Het aantal ouderen met een lichamelijke beperking zal de komende jaren blijven groeien, voornamelijk omdat ouderen steeds ouder worden (Movisie, 2013). Momenteel heeft de helft van de ouderen in Nederland een chronische ziekte en een derde ondervindt in meer of mindere mate beperkingen in het alledaagse functioneren (Harbers en Hoeymans, 2013). Tijdens de levensloop van een mens neemt de kans op lichamelijke beperkingen en de ernst hiervan toe. Vanaf 75 jaar neemt de kans op ernstige beperkingen sterk toe (Kullberg, 2005). Vanwege gezondere levenswijze en betere gezondheidszorg hebben ouderen voornamelijk last van chronische aandoeningen op latere leeftijd (Kullberg, 2005). Boekholdt en Coolen (2010) geven aan dat kwetsbare ouderen op twee manieren kunnen worden gedefinieerd: ten eerste een verhoogd risico op functieverlies door chronische ziekten. Dit slaat op het minder capabel zijn om het leven zelf te regelen, mobiel zijn, het huishouden zelf regelen en dergelijke. De tweede definitie van kwetsbaar is die van verminderde zelfredzaamheid als gevolg van een combinatie van verslechterde gezondheid en zaken als laag inkomen, slechte woonomstandigheden en een beperkt sociaal netwerk. Volgens van Boekholdt en Coolen (2010) is kwetsbaarheid een toestand waarin ouderen zich bevinden die deels te beïnvloeden is door externe ingrepen. Dit kan door vroegtijdig ingrijpen bij ziektes, het zelfstandig functioneren te

bevorderen door technische aanpassingen en ouderen te stimuleren mee te blijven doen in de samenleving.

Waar het normaal was voor ouderen in de jaren '70 en 80 om naar een verzorgingstehuis te gaan zonder aantoonbare medische reden, alleen of als stel, is dit tegenwoordig niet meer mogelijk. Dit komt voornamelijk doordat er een toenemende verscherping van de toelating van ouderen in deze tehuizen. De steeds groter worden zorgkosten voor de overheid is hiervoor een belangrijke aanleiding. Dit verschil is duidelijk terug te zien in de afnemende aantallen: van 200.000 ouderen eind jaren '80 naar 124.000 in 2010, terwijl het aantal ouderen is toegenomen (Van Nimwegen en Praag, 2012). Mannen in de huidige verzorgingstehuizen zijn gemiddeld 83,5 jaar oud tegenover 86,3 jaar voor vrouwen. Doordat de stap naar verzorgingstehuizen steeds minder wordt gemaakt en mannen ouder worden zorgt dit ervoor dat ouderen langer bij elkaar blijven wonen. Tweepersoonshuishoudens blijven op deze manier in de toekomst langer intact en daardoor langer zelfstandig (Kullberg, 2005). Wel is er vaak sprake van een asymmetrische zorgrelatie bij stellen op hoge leeftijd, waarbij de vrouw de man vaker verzorgt.

De verschillen in gezondheid tussen autochtone oudere en migrant van niet-Westerse afkomst zullen de komende decennia duidelijk worden. Van de Marokkaanse en Turkse ouderen geeft 40% aan over een slechte gezondheid te beschikken. Autochtone ouderen voelen zich het vaakst gezond (Nederlands Instituut voor Zorg en Welzijn, 2002). Waar nog weinig allochtone ouderen gebruik maken van gezondheidsdiensten zal dit in de toekomst gaan toenemen. Omdat het bij sommige allochtonen gebruikelijk is om met meerdere generaties in een huis te wonen zal dit ook voor een deel door familie worden opgevangen.

2.2.3 Verschillen tussen ouderen

Het welbevinden van ouderen is onder te verdelen in drie domeinen: de gezondheid, de materiële situatie en de sociale situatie (Lindenberg, 1990 in: Hooimeijer, 2007; Penninx en Royers, 2007; Dekker, Stavenuiter en Tierolf, 2012). In feite is dit dus fysiek welzijn en het sociaal welbevinden. Onder fysiek welzijn wordt gezondheid en mobiliteit verstaan. Sociaal welbevinden is een meer abstracte term, waaronder relaties, sociale contacten, deel uitmaken van sociale groepen en waardering vallen. De woning draagt direct en indirect bij aan het welbevinden van ouderen (Hooimeijer, 2007). Ouderen vormen echter geen homogene groep. Daarom wordt in de literatuur vaak onderscheid gemaakt tussen ouderen op bepaalde variabelen. Kullberg (2005) maakt de onderverdeling tussen ouderen van 55-64 jaar (de vitale en maatschappelijk betrokken jonge senioren van de nabije toekomst), ouderen in de leeftijd 65-74 jaar (de reeds gepensioneerd maar nog redelijk gezonde groep) en de groep van 75-plus, waarvoor zorg en ondersteuning belangrijk is. Van Tilburg (2005) benoemt de derde leeftijd (vanaf zestig jaar) en vierde leeftijd (vanaf 75 jaar) onder ouderen vanwege de grote sociale, emotionele en lichamelijke veranderingen die in deze fase plaatsvinden. De derde leeftijd staat in het teken van de verandering van een productief arbeidsbestaan naar een zoektocht naar een zinvolle nieuwe invulling van het leven. De vierde leeftijd staat in het teken van steeds sterker wordende lichamelijke klachten en een sterk geïsoleerde positie ten opzichte van de samenleving, terwijl de zorgvraag en noodzaak van een sociaal vangnet groter worden. Afnemende autonomie en toenemende behoefte aan zorg kenmerken de overgang van de derde naar de vierde leeftijd.

Ondanks dat ouderen in een leeftijdsgroep ingedeeld kunnen worden betekend dit niet dat ze ook dezelfde kenmerken hebben. Tussen ouderen onderling zijn grote verschillen te onderscheiden. Per oudere kan de gezondheid, woonsituatie en sociale situatie immers sterk verschillen, ongeacht de leeftijd. Ouderen zijn dus geen homogene groep (Kasper, Nelissen en De Groof, 2009). Wel verschuift het aantal sociale relaties en de intensiteit van de relaties sterk bij vrijwel alle ouderen naarmate ze in de zogenaamde vierde leeftijd terecht komen. In de literatuur wordt de grens van wie een oudere is vaak niet alleen op leeftijd gebaseerd. Daarnaast blijkt dat voor ouderen vaker de perceptie van hun leeftijd belangrijker is voor het bepalen van hun gedrag dan hun daadwerkelijke leeftijd (Kasper, Nelissen en De Groof, 2009). Op basis hiervan onderscheidt Gerritsen (2005) ouderen niet op leeftijd

maar op de dimensies van zekerheid en controle en de mate van autonomie. Hieruit ontstaan vier type ouderen: *hedonisten* (avontuurlijke autonomen; alleen genieten), *nieuwsgierigen* (avontuurlijke socialen; samen genieten), *degelijken* (zekerheidszoekende socialen; nuchter behouden wat ze hebben) en *worstelaars* (zekerheid zoekende autonomen, bang de controle te verliezen).

Luijckx et al., (2006; in Kullberg, 2005) onderscheiden ouderen op basis van behoeften. De vijf segmenten die zij waarnemen zijn:

- de vitalen (geen behoefte aan voorzieningen)
- de toekomstgerichte vitalen (geen behoefte aan zorgvoorzieningen, maar anticiperen wel op komende ouderdom door aanpassingen aan hun woning)
- eenzame redzamen (redden zich nog redelijk, eventueel met hulp van anderen, maar ervaren eenzaamheid en beperkingen)
- cognitief beperkte redzamen (veel behoefte aan zorg en aanpassingen aan woning, diensten aan huis nodig en hebben lichamelijke en cognitieve beperkingen en zijn vaak eenzaam)
- hulpbehoevenden (behoefte aan aanpassingen, zorg en andere hulp, zijn eenzaam, slechte fysieke en psychische gezondheid, niet mobiel en behouden. Deze groep is vaak oud, maar heeft ook vaak een lage sociaaleconomische status.

Naast de hier genoemde demografische segmentering kan er ook onderscheid worden gemaakt op basis van geografische kenmerken, gedragsmatige kenmerken en psychografische kenmerken. Tenslotte spreken van Dam et al. (2013) over de zogenaamde *window of opportunity*; hoogopgeleide en vitale ouderen kunnen zich de komende jaren meer inzetten als mantelzorger of vrijwilliger voor anderen voordat ze zelf in de hulpbehoevende leeftijd komen. Vitale ouderen blijken gemiddeld veel vrije tijd te besteden aan vrijwilligerswerk, sociale aangelegenheden, familie en hobby's (Gerritsen, 2005). Dit leidt tot kansen in de lokale economie omdat ouderen hierdoor vaker recreatieve uitgaven maken. Qua mobiliteit zijn ouderen steeds automobieler en niet gebonden aan vaste reistijden (Van Dam et al., 2013). Wanneer de gezondheid afneemt, neemt ook snel het actieve leven van ouderen af. Ouderen vanaf 65 jaar bevinden zich hierdoor ergens in de overgang tussen *active aging* en kwetsbare ouderdom. Wanneer in dit onderzoek over ouderen gesproken wordt, wordt hiermee, ondanks de mogelijke verschillen die hier tussen bestaan, de groep van 65 jaar en ouder bedoeld.

2.2.3 Kenmerken ouderen binnen corporatiewereld

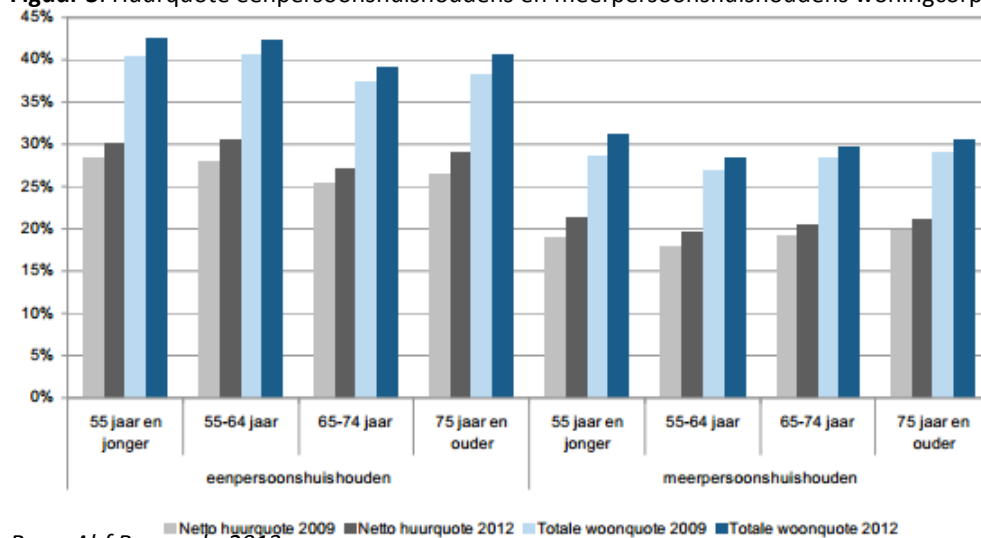
Ondanks de landelijke stijging van het gemiddeld inkomen, het opleidingsniveau en het type werkzaamheden blijft er ongelijkheid bestaan tussen individuen in de samenleving. Dit betekent dat niet iedere oudere in het bezit is van een koopwoning, een hoog inkomen heeft genoten en gezond is; ook tussen ouderen zijn er duidelijke (economische) verschillen aan te wijzen. Deze verschillen worden in de literatuur doorgaans samengevat door middel van de sociaal-economische status van een persoon ten opzichte van andere personen (Bossuyt en Van Oyen, 2001). In Nederland is een grote groep burgers te onderscheiden met lagere sociaal-economische status. Een groot deel hiervan is afhankelijk van sociale huurwoningen; een op de drie huishoudens in Nederland (Aedes, 2014). Huurders van woningcorporaties zijn veelal mensen met een lagere sociaal-economische status. De hoogte van het inkomen is vaak de belangrijkste reden dat iemand op een woning van een woningcorporatie is aangewezen. Huurwoningen zijn met name bestemd voor huishoudens met een inkomen onder de 34.000 euro per jaar, naast de in het BBSH benoemde doelgroepen (zie hoofdstuk 2.4). Momenteel is 34% van de huurders van woningcorporaties 65 jaar of ouder (Aedes, 2014). Dit is een forse groep, verwacht wordt echter dat dit aandeel de komende jaren nog verder zal toenemen omdat ouderen in een corporatiewoning weinig kansen hebben om een andere woning te betrekken én de generatie van 55-64 jaar eveneens vrij groot is. Van de groep 65-plussers heeft een derde deel een lichamelijke beperking (Jansen en Singelenberg in; Vegter en Leber, 2006). Oudere bewoners van woningcorporaties zijn vaker bewoners met een laag opleidingsniveau en een minder goede gezondheid dan gemiddeld. Ondanks de verbeterde pensioenvoorzieningen is

voor deze groep mensen het pensioen niet bijzonder hoog. Van Iersel en Leidelmeijer (2009) geven aan dat voor een beperkte groep ouderen met een lage sociaal-economische status de oudedagsvoorziening een probleem kan gaan opleveren. De verwachting is dat het aandeel ouderen in een corporatiewoning als gevolg van de vergrijzing de komende jaren toenemen, waarbij rekening moet worden gehouden dat het aandeel zorgbehoefigen onder deze ouderen ook zal stijgen. Morrens (2008) geeft aan dat een groot verschil in inkomen tussen bevolkingsgroepen schade toebrengt aan het 'sociale weefsel' van de samenleving. Deels wordt de manier van leven beïnvloedt door de sociale omgeving waarin een individu zich bevindt. Zo gebruiken mensen met een lagere sociaal-economische status vaker verslavende middelen als alcohol en sigaretten, eten ze ongezonder en sporten ze minder. Onderzoek toont aan dat mensen met een lagere sociaal-economische status ten opzichte van mensen met een hogere sociaal-economische status gemiddeld korter leven, minder jaren in goede gezondheid doormaken en een groter percentage van hun leven in slechte gezondheid doormaken (Bossuyt en Van Oyen, 2001). Ook de financiële situatie, woonomgeving, type werkzaamheden en de toegang tot (zorg)faciliteiten spelen een rol op de gezondheid. Gezien het feit dat een belangrijk deel van de huurders zowel een lage sociaal-economische status als een hogere leeftijd heeft, kan gesteld worden dat corporaties de komende decennia een belangrijke taak blijven houden in het goed huisvesten van deze groep.

2.2.2.1 Verschil ouderen in koopwoning en corporatiewoning

Dat er verschillen zijn tussen ouderen komt goed naar voren als gekeken wordt naar het type woning waarin ze wonen. Ouderen met een koopwoning hebben in verhouding vaak lagere uitgaven aan hun woning dan huurders, voornamelijk doordat de hypotheek grotendeels is afbetaald (Blijie, Groenemeijer en Philipsen, 2013). Uitgaven aan de woning maken voor huurders vaak een groot deel van de totale uitgaven uit (zie figuur 3). Eenpersoonshuishoudens zijn gemiddeld een groter deel van hun inkomen aan huur kwijt. Ouderen van 65 jaar of ouder in een sociale huurwoning hebben gemiddeld hogere woonuitgaven dan huurders onder de 55 jaar, hoewel dit door een hogere huurtoeslag weer meer gelijk wordt. Ter vergelijking: woningeigenaren van 65 jaar zijn gemiddeld ongeveer 21% van hun inkomen kwijt aan kosten voor de woning tegenover bijna 40% voor een eenpersoonshuishouden in een sociale huurwoning. Verwacht wordt dat het contrast tussen meer vermogende ouderen en ouderen met een zwakke sociaal-economische positie de komende jaren sterker zal worden (Hooimeijer, 2007). Dit is op financieel gebied duidelijk aan te wijzen, maar dit contrast uit zich bijvoorbeeld ook bijvoorbeeld ook in een schraler scala aan vrijetijds mogelijkheden, minder inzet in vrijwilligerswerk, minder sociale contacten en juist een grotere zorgvraag (Hooimeijer, 2007; Arts en Te Riele, 2010 in; Van Nimwegen en Praag, 2012).

Figuur 3: Huurquote eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens woningcorporatiehuurders.



Bron: Abf Research, 2013

2.3 Betekenis van de woonomgeving

2.3.1 Verbondenheid

De belangstelling in de wetenschappelijke literatuur voor het verband tussen ouderen en ruimte en plaats is tegelijk met het ontwikkelen van beleid rondom langer thuis wonen toegenomen (Cristoforetti et al, 2011). Dit uit zich in de sociale wetenschappen in verschillende dimensies van verbondenheid van ouderen met hun huis (*objective space*), thuisvoelen (*emotional space*) en woningtype (*comfortable space*). Mensen kunnen zich ergens thuis voelen door er betekenis aan te geven, waarbij plaats centraal staat (Petersen en Minnery, 2013). Verbondenheid aan een plaats wordt door Cristoforetti et al (2011) omschreven als een reeks gevoelens voor een bepaalde geografische locatie waar een persoon kenmerken aan toe schrijft; het zogenaamde *place attachment*. Voor ouderen geldt deze geografische locatie vooral voor hun woning. Deze woning is belangrijk in de dimensie als een comfortabele plaats (zowel fysiek als emotioneel), op basis van persoonlijke rituelen, gewenning en herinneringen (Lager, van Hoven en Meijering, 2012). Privacy, veiligheid en identiteit zijn belangrijke vormgevers voor de betekenis die ouderen geven aan hun woning. Een woning is een zichtbare en duidelijke scheiding tussen 'het onbekende' en het bekende; de veiligheid en vertrouwdheid van de woning ten opzichte van de buitenwereld waar ouderen zich kwetsbaar kunnen voelen (Cristoforetti et al, 2011). Naar gelang een mens ouder wordt nemen de herinneringen aan de geografische ruimte van de woning toe. Onderzoek heeft aangetoond dat het voor het welzijn van ouderen gunstig is als ze in hun eigen vertrouwde woning blijven wonen (Lager, van Hoven en Meijering, 2012). Afname van mobiliteit en gezondheid leidt echter tot een verminderde autonomie in de woning. Voor het welbevinden van ouderen speelt ook de kwaliteit van de omgeving rond de woning mee, dus de kwaliteit van de buurt. Actieve participatie en mensen kennen in de omgeving speelt een belangrijke rol in de waardering van de leefomgeving, de zogenaamde publieke familiariteit, dus bekend zijn met de omgeving. Ook de toegankelijkheid van voorzieningen, (openbaar) vervoer, beheer, inrichting en de fysieke infrastructuur beïnvloeden de verbondenheid van ouderen met hun omgeving (Lager, van Hoven en Meijering, 2012; Penninx en Royers, 2007). Emotionele verbondenheid met een woning en de omgeving is voor ouderen dus een belangrijk kenmerk.

2.3.2 Belang van de woning

Naast de herinneringen aan een bepaalde plaats zijn ook de meer praktische kenmerken van een woning van belang voor ouderen om zo lang mogelijk hier te kunnen blijven wonen. Barrett (2013) geeft aan dat een betaalbare woning in een goede leefomgeving voor minder vermogende ouderen een belangrijke voorwaarde is om prettig te kunnen blijven leven. Ouderen verblijven van alle leeftijdsgroepen het meest in hun woning en de directe leefomgeving (Penninx en Royers, 2007; van Dam et al., 2013). De woning en de directe leefomgeving kunnen dus een belangrijke invloed hebben op het welzijn en de manier waarop ze oud worden. Naarmate mensen ouderen worden zal de woning steeds meer als ontmoetingsruimte worden gebruikt (Hooimeijer, 2007; Penninx en Royers, 2007). Daarentegen is de woning minder belangrijk als uitvalsbasis voor activiteiten, mede door de afnemende mobiliteit en actieradius op hogere leeftijd. Een woning kan ook worden gezien als centrum van zorg: de plaats waar algemene menselijk behoeften worden vervuld, maar ook veiligheid en privacy biedt (Hooimeijer, 2007). Het is belangrijk dat woningcorporaties kennis hebben van het belang van een woning voor het welzijn van oudere huurders en welke eisen deze in grootte toenemende groep stelt.

Een kenmerk van de Nederlandse huizenmarkt is dat er, in tegenstelling tot veel andere Westerse landen, een lage verhuismobiliteit heerst onder ouderen (Bloem, van Tilburg en Thomése, 2008). Een van de redenen is het hoge percentage eigen woningbezit, wat onder de babyboomgeneratie nog hoger is. Een verslechterende gezondheid is de voornaamste reden voor Nederlandse ouderen om te verhuizen. Uit onderzoek blijkt dat de verhuiscens bij ouderen eveneens laag is; 85 % van de

ondervraagde ouderen gaf aan zo lang mogelijk in de eigen omgeving te willen blijven wonen (Aedes-Actiz, Kenniscentrum Langer Thuis, 2013; Gonyea & Burnes, 2013). Dit wordt *aging in place* genoemd. Een hoge mate van verbondenheid met de eigen woning en directe omgeving zorgt ervoor dat ouderen niet snel bereid zijn om te verhuizen. Doordat ‘jonge ouderen’ in de leeftijd 50-64 jaar vaak nog niet hoeven te verhuizen is deze groep veel kritischer en veeleisender bij het kiezen van een nieuwe woning. Voor vitale ouderen in de leeftijd in de leeftijd 65-74 jaar geldt dit eveneens. Verwacht wordt dat deze kritische houding de komende jaren sterker zal worden onder de groep vitale en kapitaal krachtige ouderen. Van Dam et al. (2013) stellen daarom dat de plannen vanuit de overheid om ouderen langer in hun omgeving te laten wonen in sterk contrast staan met de wens om de doorstroming op de woningmarkt te verbeteren. Of deze kritische houding tegenover een nieuwe woning bij ouderen in een corporatiewoning ook geldt is onbekend. Verondersteld kan worden dat deze ouderen, aangezien veel van hen al decennia in dezelfde buurt wonen, waarschijnlijk een sterke mate van *place attachment* kennen. Het blijven wonen in de eigen buurt zorgt tevens voor een gevoel van autonomie bij ouderen.

2.3.4 Eisen aan de woning

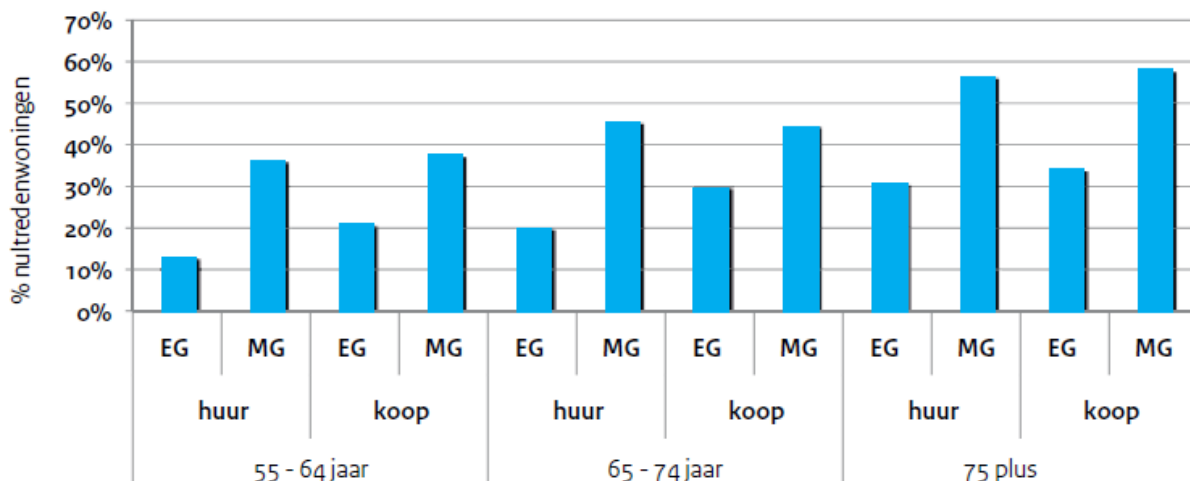
Penninx en Royers (2007) stellen dat onder ouderen een viertal kenmerken naar voren komt wanneer hen gevraagd wordt wat een goede woning is bij hogere leeftijd (65+). Dit zijn:

- de woning moet eenvoudig toegankelijk zijn (nultredenwoning)
- belangrijke woonfuncties bevinden zich op hetzelfde niveau (woonkamer, keuken, badkamer, slaapkamer)
- bij fysieke beperkingen moet de woning toegankelijk zijn voor rollators en en dergelijke
- de woning en de eventuele tuin moeten relatief onderhoudsarm zijn

In figuur 4 hieronder is te zien hoeveel procent ouderen in een nultredenwoning wonen naar leeftijd. Dit is verder uiteengezet in woningtype huur versus koop en eengezinswoning (EG) versus meergezinswoning (MG). Opvallend is het percentage nultredenwoningen bij de groep 75 plus. Meer dan vijftig procent van deze groep woont in meergezinswoningen die als nultredenwoning kunnen worden bestempeld.

Andere, meer specifieke eisen aan de woning zijn vaak afhankelijk van de woongeschiedenis, economische draagkracht en persoonlijke voorkeuren. Naarmate de huidige woning minder voldoet aan de woonwens neemt de kans op verhuizen toe. De praktische overweging wint het hierbij vaak van de emotionele verbondenheid met de huidige woning en omgeving (Penninx en Royers, 2007).

Figuur 4: verdeling huur/koop naar leeftijd en percentage nultredenwoningen.



Bron: WoOn 2006, module woningmarkt

Voor ouderen is het bewonen van een nultredenwoning een belangrijke eis als verhuizing noodzakelijk wordt. Vanaf 60 jaar wenst 50% van de ondervraagden een nultredenwoning, vanaf 75 jaar zelfs 80% (van Iersel en Leidelmeijer, 2009). Net als bij 'gewone' woningen geldt hierbij dat ouderen op hogere leeftijd vaker een huurwoning zoeken met nultreden-eigenschappen dan een koopwoning. Ook geldt dat naarmate de leeftijd hoger wordt vaker gekozen wordt voor een meergezinswoning dan een eengezinswoning (zie figuur 4). De *life-cycle* theorie van Yaari (1965; in Lee en Painter, 2014) gaat er vanuit dat ouderen gedurende hun pensionering steeds kleiner zullen gaan wonen en eventueel gaan huren. De Nationale 50+ monitor 2013 onderstreept dit: 34% van de ondervraagden zegt te willen verhuizen om kleiner te gaan wonen. Het aantal kamers dat ouderen wensen in hun woning loopt af naarmate de leeftijd toeneemt. Desondanks blijkt ook dat ouderen niet direct te klein willen wonen. Twee of drie slaapkamers bijvoorbeeld blijken lang belangrijke eisen van senioren voor een woning (De Looze, 2009).

Figuur 5: Verdeling woontypen naar leeftijd en soort.

woonvorm	65 - 74 jaar		75 jaar en ouder	
	Koop	Huur	Koop	Huur
Verzorgd wonen, Wonen met diensten, Ouderenwoningen, Aangepaste woningen	3%	12%	5%	30%
Nultredenwoning	16%	7%	13%	10%
Overige woningen	39%	23%	21%	20%
Totaal	58%	42%	40%	60%

Bron: Abf Research, 2013.

Uit figuur 5 hierboven blijkt dat naarmate mensen ouder worden er een verschuiving optreedt van een 'normale woning' met zorg aan huis richting verzorgd wonen (62% in een normale huur- of koopwoning bij 65 jaar naar 41% in een normale huur- of koopwoning bij 75 jaar of ouder). Ouderen in eengezinskoopwoningen blijven het langst op dezelfde plaats (Van Iersel en Leidelmeijer, 2009). Huurders zijn eerder geneigd tot verhuizen (Penninx en Royers, 2007). Overigens zijn er regionaal grote verschillen: senioren in de regio Amsterdam willen bijvoorbeeld vaker op hoge leeftijd nog een normale woning bewonen terwijl senioren in de regio Wageningen in de leeftijdscategorie 55-64 jaar al bovenmatig geïnteresseerd in seniorenwoningen zijn (Aedes-Actiz, 2013).

De omgeving van de huidige woning speelt sterk mee in de keuze van ouderen om naar een aangepaste woning te verhuizen. Bloem, van Tilburg en Thomése (2008) constateerden dat ouderen buiten de grote steden eerder naar een aangepaste woning verhuizen ten opzichte van ouderen in de stad, die juist vaker gebruik maken van zorg aan huis. Dit kan verklaard worden aan de hand van de *life-course* theorie van Litwak en Longino (1987). Hieruit blijkt dat er bij ouderen grofweg drie fasen te onderscheiden zijn in het verhuisgedrag en de hierbij horende eisen aan de woning. Na hun pensionering zouden veel ouderen verhuizen uit de woning waar ze hun kinderen hebben grootgebracht om in een kleinere woning op een rustige plaats te gaan wonen. De tweede verhuisfase ontstaat wanneer er lichte gebreken optreden, de partner overlijdt en de noodzaak ontstaat om dichterbij familieleden te gaan wonen. Ouderen blijven langer in hun woning als familieleden in een redelijke nabijheid wonen (Lee en Painter, 2014). De derde fase van verhuizen ontstaat wanneer chronische beperkingen ontstaan en het dagelijks handelen ernstig wordt beperkt. Bij deze fase staat zorg- en hulpverlening centraal. De afstand tussen de tweede en derde fase is vaak beperkt; ouderen zoeken deze zorg in de nabije omgeving of eigen woonplaats (Litwak en Longino, 1987). Van Iersel en Leidelmeijer (2009) bevestigen dit door te stellen dat 50% van de ouderen binnen een straal van een anderhalve kilometer blijven wonen. Verwacht wordt wel dat voornamelijk de tweede fase anders zal worden ingevuld door de sluiting van verzorgingstehuizen en veranderende WMO (zie hoofdstuk 2.4). Rekening moet worden gehouden met de grote verschillen

tussen ouderen onderling en de mogelijkheid om te verhuizen naar een aangener oord, wat voor veel ouderen niet mogelijk is. Verder blijkt het fenomeen rentenieren op een rustige locatie in Nederland enkel voor een kleine minderheid op te gaan; een groot deel van de bevolking die met pensioen gaat blijft in dezelfde woonplaats (Aedes-Actiz, 2013).

McDougal en Veen (2013; in Aedes-Actiz, 2013) hebben onderzoek gedaan naar de woonwensen van ouderen in Nederland wanneer ze langer in de vertrouwde omgeving blijven wonen. De belangrijkste zijn:

- Privacy
- Aanwezigheid voorzieningen
- Mogelijkheid om zelf te koken etc.
- Natuur in de omgeving
- Aanwezigheid tuin
- Gezelligheid
- Aanwezigheid familie/vrienden

De belangrijkste woonwensen, privacy en de aanwezigheid van voorzieningen, zijn goed te verklaren met de eerder besproken *place attachment* van ouderen, waarbij een vertrouwde en veilige omgeving steeds belangrijker wordt. Woonwensen van ouderen blijken vooral betrekking te hebben op het zelfredzaam blijven en het behouden van sociale contacten. Een ontwikkeling die deze zelfredzaamheid ondersteunt is de toepassing van (elektronische) hulpmiddelen in de woning. Voorbeelden hiervan zijn de installatie van trapliften en elektrische deuren in de portieken en, nog moderner, het gebruik van Internet en mobiele applicaties om boodschappen aan huis te bezorgen of online met de dokter te spreken.

2.4 Partijen binnen het domein Wonen, Welzijn, Zorg

Inleiding

De belangrijkste aanleiding voor dit onderzoek zijn de veranderingen binnen het domein van Wonen, Welzijn en Zorg. Een belangrijke verandering is de verschuiving van een deel van de zorg van de landelijke overheid naar de gemeenten. Tegelijkertijd moeten mensen met een zorgvraag zo lang mogelijk geholpen worden door hun naaste omgeving en blijven deze mensen dus ook zo lang mogelijk wonen in een reguliere woonomgeving. Voor woningcorporaties betekent dit dat ouderen, en daarnaast ook mensen met een zwaardere handicap, langer in de woning blijven wonen. De veranderingen in het domein WWZ hebben mede tot gevolg dat de verschillende partijen binnen dit domein meer gedwongen worden om samen te werken. In dit hoofdstuk wordt de aanleiding besproken waarom organisaties vaker lokaal samenwerken, welke organisaties hiermee te maken hebben en wat de consequenties hiervan zijn.

2.4.1 Van government naar governance

De samenleving is de afgelopen decennia dusdanig veranderd dat van (lokale) overheden steeds meer een samenwerkende rol wordt verlangd en minder een puur beleidsorgaan (Nieboer & Gruis, 2014). In de literatuur wordt deze paradigmaverschuiving in overheidsland van beleidsorganisatie naar netwerkorganisatie omschreven als de transitie van *government* naar *governance* (van Marissing, 2008). Dit houdt in dat de bevolking enerzijds meer betrokken wil worden in beleidsvorming, bijvoorbeeld over hun lokale leefomgeving en anderzijds door de overheid hiertoe meer uitgenodigd zal worden. Er ontstaat dus een toenemende verwevenheid van overheid en samenleving in de beleidsuitwerking. Horizontale en gelijkwaardige overlegstructuren zijn hiervan de uitwerking. Dit staat tegenover de meer hiërarchische, verticale structuren uit de decennia hiervoor waarbij de overheid beleid schrijft en hierop toeziet (Nederland, Huygen en Boutellier, 2009).

Overheden hebben nu dus steeds meer een verbindende rol te vervullen om verschillende belanghebbenden bij elkaar te brengen in plaats van primair verantwoordelijk te zijn over het beleid in deze leefomgeving. Daarnaast zal beleid door de verschuiving richting *governance* ook meer specifiek worden per situatie en minder algemeen geformuleerd. De huidige samenleving in 2014 wordt daarom als een netwerksamenleving gezien waarin aandacht is voor de lokale situatie. Voor lokale organisaties betekent deze geleidelijke omslag binnen de (semi) publieke sector dat ze, naast gemeenten, ook vaker met andere partijen aan tafel zitten (Nieboer & Gruis, 2014).

2.4.2 Verandering bij gemeenten

In 2007 hebben gemeenten door de invoering van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) de verantwoordelijkheid gekregen om kwetsbare groepen te ondersteunen en meer te betrekken in de samenleving (Dekker, Stavenuiter en Tierolf, 2012). Vanaf 2015 zullen delen van andere wetten omtrent zorg ook via de nieuwe WMO in werking treden. De WMO vat een aantal oudere wetten samen, zoals de Wet Voorzieningen Gehandicapten (WVG), de Welzijnswet en een deel van de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ). In het verleden was vooral deze AWBZ voor ouderen van belang omdat hieruit collectief de ouderenzorg uit werd betaald. Voorbeelden hiervan zijn persoonlijke (thuis)zorg, begeleiding en verblijf in instellingen. De verschuiving van de grootste zorgverantwoordelijkheid van de overheid naar de lokale gemeenten vanaf volgend jaar is een duidelijk kenmerk dat de verzorgingsstaat aan het veranderen is (KWIZ, 2013). Een belangrijk doel, naast een miljardenbezuiniging, is om mensen zo lang mogelijk thuis te laten wonen en te laten participeren in hun (lokale) omgeving. In eerste instantie wordt van de burger verwacht zelf zorg en maatschappelijke ondersteuning te regelen. Wanneer dit niet (volledig) lukt zijn gemeenten verantwoordelijk voor het regelen van hulpverlening en subsidies, waardoor er sprake zal zijn van maatwerk voor de zorgvrager. Gemeenten zijn dan ook verantwoordelijk voor de regievoering en woonvisie hierop. Veranderingen aan de woning, zogenaamde domotica, zoals een traplift en verhoogd toilet, zijn uitgaven die hieronder vallen en relevant zijn voor verhuurders (Rijksoverheid, 2014). Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de kosten voor de huurder die door de extramuralisering op kunnen treden. Wanneer zwaardere en langdurige zorg nodig is krijgen mensen een indicatie middels een zorgzwaartepakket. Zorgzwaartepakketen geven een indicatie in hoeverre mensen zelfstandig kunnen opereren en welke mate van zorg en verzorging nodig is. Hierbij wordt sinds 2013 een inkomenstoets uitgevoerd om de bewoner naar draagkracht mee te laten betalen aan deze zorg (Piljic en Stegeman, 2013). Oudere bewoners die nu nog al intramuraal wonen zullen niet meer getoetst worden; er is dus enkel sprake van toetsing aan de 'poort' van instellingen. Ouderen hebben inmiddels een ZZP 4 nodig, wat een relatief intensieve zorg inhoudt, om kans te maken op bewoning in een verzorgingstehuis.

Gemeenten krijgen door de nieuwe WMO een belangrijke taak in het regisseren hiervan. Het ministerie van VWS stimuleert gemeenten om zogenaamd lokaal integraal gezondheidsbeleid (IGB) te ontwikkelen. De taken vanuit de gemeente vragen op drie niveaus een invulling: samenwerking met lokale professionele organisaties, samenbrengen van professionele en informele ondersteuning en het op gang brengen van lokale initiatieven (Hortulanus, 2004). Hierin is duidelijk de transitie van de gemeente van een beleidsorganisatie naar netwerkorganisatie te zien.

Naast een grotere invloed op zorgtoewijzing aan burgers hebben gemeenten ook een taak in het regisseren van de activiteiten van woningcorporaties. Gemeenten zorgen ervoor dat er prestatieafspraken met woningcorporaties worden gemaakt op gemeentelijk niveau, daar beide partijen een gedeelde verantwoordelijkheid hebben voor huisvesting in de gemeente. Hierdoor staat vast waar en in welke mate woningcorporaties zich gaan inzetten in wijken en op welke manier dit gebeurt. Het gemeentelijk woonbeleid wordt hiervoor als uitgangspunt genomen. Gemeenten hebben vanwege hun rol veelvuldig te maken met zorgpartijen, welzijnsorganisaties en woningcorporaties, waardoor ook kansen ontstaan om als netwerkorganisatie deze werelden bij elkaar te brengen. Het is op dit moment nog niet duidelijk hoe gemeenten met deze rol om zullen

gaan. Uit eerdere onderzoeken blijken gemeenten zelf vooral een gebrek aan financiële middelen, ambtelijke capaciteit, directe bevoegdheden en politieke urgentie aan te voeren als redenen waarom integraal beleid moeilijk te ontwikkelen is (Steenbakkers et al., 2010). Een belangrijk kritiekpunt vanuit de gemeenten is dat het meer taken op zorggebied op zich krijgt terwijl dit niet direct meer subsidie vanuit het Rijk tot gevolg heeft. Hierdoor denken veel gemeenten te moeten bezuinigen op zorg.

2.4.3 Veranderingen voor woningcorporaties

Het Rijk ziet voor woningcorporaties een belangrijke verplichting weggelegd om te voorzien in een geschikt aanbod van woningen voor de verschillende kwetsbare groepen. Via het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) is de afkadering hiervan voor woningcorporaties vastgelegd. Het BBSH vormt de juridische basis voor het functioneren van woningcorporaties en de terreinen waarop de woningcorporaties actief mogen zijn (Platform 31, 2014). De zes prestatievelden zijn:

- Het passend huisvesten van de doelgroep(en)
- Het kwalitatief onderhouden van het woningbezit
- Betrekken van bewoners bij beleid en beheer
- Financiële continuïteit waarborgen
- Bevorderen van de leefbaarheid in de wijk
- Bijdragen aan de combinatie van wonen en zorg

In 1993 werd voor woningcorporaties door middel van de nieuwe Woningwet en het BBSH het takenpakket vastgesteld. Na jaren van sturing en overheidssubsidie werden woningcorporaties zelf verantwoordelijk voor huisvesting van de doelgroep, de kwaliteit van het woningbezit, huurdersbetrekkingen en financiële continuïteit (de Jong, 2013). In deze privatisering is duidelijk de verandering van *government* naar *governance* te zien. In 1997 werd door uitbreiding van het werkterrein ook leefbaarheid van de buurten en wonen met zorg in 2001 toegevoegd. De combinatie van wonen en zorg is voor woningcorporaties dus een relatief nieuw fenomeen (de Jong, 2013). Door de in het BBSH vastgestelde taken ligt er verantwoordelijkheid bij woningcorporaties om te investeren in de woningen en de woonomgeving. Dit zorgt er echter niet direct voor dat woningcorporatie zich ook bezig zouden moeten houden met het verlenen van zorg aan bewoners. Noodgedwongen zal echter meer zorg aan huis moeten worden geleverd en minder in instellingen, waardoor de positie van de woningcorporatie hierin kan veranderen. Veranderingen op gebied van zorg en welzijn zijn dus ook van invloed op de bedrijfsvoering van woningcorporaties. Juist met de laatste twee prestatievelden uit de BBSH hebben woningcorporaties nog weinig ervaring en weinig kennis, waardoor samenwerking en afstemming met zorgorganisaties bemoeilijkt kan worden.

Beperking woningcorporaties

Onder leiding van minister Blok treedt in 2014 het woonakkoord en de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting in werking waarin vernieuwde afspraken zijn gemaakt over de rol van woningcorporaties. Woningcorporaties moeten zich hierdoor meer toeleggen op hun basistaken. Gemeenten krijgen meer verantwoordelijkheid in het houden van toezicht en sturing. Wat betreft zorg mogen woningcorporaties alleen nog functies realiseren die rechtstreeks een verband houden met wonen (Klouwen en Groenland, 2014). Gemeenten geven in de woonvisie of het volkshuisvestingbeleid aan welke taken ze van woningcorporaties verwachten en worden als initiatiefnemers aangesteld. Klouwen en Groenland (2014) geven aan dat taken op gebied van leefbaarheid in het geding kunnen komen nu gemeenten al veel extra taken op het gebied van WMO moet uitvoeren, zoals huisvesting van zorg met minder middelen en woningcorporaties niet mogen inspringen. Ook het meehelpen met het oplossen van problemen van huurders ligt niet langer in het takenpakket van woningcorporaties. Dit geldt ook voor het uitvoeren van activiteiten die bewoners

stimuleert om mee te doen in de samenleving. Verder worden woningcorporaties beperkt door de jaarlijkse verhuurdersheffing aan de overheid, waardoor grote investeringen moeilijker is geworden.

Vanwege de optredende extramuralisering bij zorgpartijen komt er een grotere vraag naar woonruimte bij woningcorporaties te liggen om passende woningen te realiseren voor mensen met een beperking. De overheid gaat er vanuit dat woningcorporaties vooral bedoeld zijn om deze woningen te realiseren, het pure stenen stapelen. Vooralsnog lijkt de Herzieningswet zich enkel te focussen op mensen met een zware zorgvraag, waardoor bewoners met een lagere zorgvraag én een hoger inkomen geen recht hebben op een corporatiewoning (Aedes-Actiz, 2014; Klouwen en Groenland, 2014). Het aanbieden van woningen aan deze meer vermogende groep ouderen wordt gezien als ongeoorloofde staatssteun. Woningcorporaties hebben de verplichting om minstens 90% van hun woningbezit te verhuren aan de doelgroepen uit de BBSH. Hier zit ook juist de complexiteit van de positie van woningcorporaties. Enerzijds is er de werking van de vrije markt waar de wensen van bewoners naar voren komt, waaronder een toenemend aandeel ouderen. Anderzijds zijn woningcorporaties beperkt in hun vrijheid, bijvoorbeeld door de BBSH en de maatregelen van minister Blok. De in hoofdstuk 2.5 benoemde samenwerkingsverbanden gaan hier verder op in.

Vanuit Aedes, de overkoepelende organisatie van woningcorporaties, worden de decentralisatie en bezuinigingen en de scheiding van wonen en zorg als belangrijkste ontwikkelingen gezien waar de woningcorporaties de komende jaren mee moeten omgaan (Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg, 2014). Het aandeel mensen dat afhankelijk is van woningcorporaties zal toenemen door de ingrijpende bezuinigingen en daardoor de druk op specifieke woningen voor hulpbehoevende groepen groter worden. Zorgorganisaties zelf geven in eerder onderzoek aan de effecten van het veranderende overheidsbeleid al terug te zien in afnemende vraag naar woningen binnen de eigen organisaties (Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg, 2013B). Woningcorporaties zien te midden van deze veranderingen voor zichzelf vooral een fysieke taak weggelegd (Vegter & Leber, 2006). Dit is dus voornamelijk gericht op het verhuren, onderhouden en realiseren van woningen. Zorgtaken worden gemeden en aan zorgpartijen overgelaten. Het algemene beeld is daardoor wel dat woningcorporaties en zorgpartijen weinig van elkaars activiteiten afweten. Toch zijn er al wel voorbeelden van woningcorporaties en zorgpartijen die de handen ineen slaan. Bij een aantal woningcorporaties wordt bijvoorbeeld reeds geëxperimenteerd met concepten als 'zorgwonen'. Dit is een vorm waarbij de expertise van woningcorporaties van woningverhuur gebruikt wordt door zorgpartijen. De woningcorporatie verhuurt een woning aan een cliënt van een zorgpartij in een ruimte in een verzorgingstehuis die vervolgens de zorg van een zorgpartij ontvangt naar gelang de hoogte van zijn of haar ZZP. Hierdoor blijft de veiligheid van 24-uurs zorg bestaan, terwijl de bewoner geen zorgindicatie hoeft te hebben om in een intramurale zorginstelling te wonen. Dit soort mogelijkheden zijn echter nog beperkt, voornamelijk doordat overeenstemming over precieze taakverdeling en de juridische procedures dit bemoeilijken. Verder verschilt het erg per woningcorporatie, per gemeente, hoe op kansen en beperkingen wordt ingespeeld. Dit wordt verder toegelicht in paragraaf 2.5.2.

2.4.4 Veranderingen voor het domein Zorg

Al sinds de jaren tachtig is Nederland steeds meer aan het 'vermaatschappelijken'. Met vermaatschappelijken wordt bedoeld dat ouderen en mensen met een handicap zoveel mogelijk in de samenleving blijven participeren. Aangepaste woonvormen en (professionele) begeleiding kunnen hieraan bijdragen. Deze term is steeds breder geworden; naast de steeds verdergaande extramuralisering van zorginstellingen valt hier ook het integraal en samenhangend aanbod van voorzieningen aan hulpbehoevenden onder (Rood en Rijnkels, 2007). Het beleid van kabinet Rutte II is gericht op verdergaande extramuralisering, voornamelijk vanwege de toenemende zorgkosten, maar ook veranderende maatschappelijke inzichten en veranderende woonwensen. Volgens van der Horst et al. (2010) ligt de grootste uitdaging voor de Nederlandse overheid de komende jaren in het

omgaan met de kosten van voornamelijk de AOW en extra zorg die de langere levensduur van ouderen met zich meebrengt. Doordat binnen het overheidsbeleid de verandering in de zorg grote prioriteit heeft gekregen zijn zorgorganisaties min of meer noodgedwongen bezig met herorganiseren van hun takenpakket. Intramurale voorzieningen moeten worden ingeruild voor zorg aan huis en kleinschalige woonvormen in de woonwijk. De overkoepelende organisatie van zorgorganisaties, ActiZ, toont in haar meest recente onderzoek aan dat de aanstaande extramuralisering grote gevolgen heeft voor zowel de bewoners van verpleeg- en verzorgingstehuizen als de oudere bewoners in de nabije omgeving (ActiZ, 2014). Volgens ActiZ valt het verwachte aantal sluitingen van intramurale voorzieningen de komende jaren nog mee; de huidige bewoners mogen veelal nog blijven wonen. Het probleem is echter dat ook ouderen uit de buurt gebruik maken van de voorzieningen van een verzorgingstehuis. Vooral in kleinere dorpen is dit een probleem, omdat de voorzieningen niet gecompenseerd kunnen worden. Voor sommige ouderen is de aanwezigheid van een verzorgingstehuis juist nodig om thuis te kunnen blijven wonen (ActiZ, 2014). De komende jaren zullen zorginstellingen echter steeds minder ouderen intern kunnen huisvesten, omdat hiervoor vaak minstens een zorgzwaartepakket 4 (ZZP) vereist is. Voor 800 van de 2000 verzorgingstehuizen in Nederland heeft dit directe consequenties. Verder geven veel zorginstellingen in het onderzoek aan dat de veranderingen in de zorg te snel gaan en teveel vanuit het zorgaanbod wordt geredeneerd in plaats van individuele behoeftes. Desalniettemin zijn zorgpartijen in 2014 noodgedwongen op zoek hoe ze in de toekomst zorg kunnen verlenen met een minder sterke nadruk op intramurale capaciteit. Ook zijn zorgpartijen op zoek naar hun rol binnen de samenwerking met andere organisaties zoals gemeenten en woningcorporaties. De mogelijkheid om meer inspraak te hebben is groter geworden door de minder zware rol van gemeenten in het beleidsproces.

2.4.5 Veranderingen voor het domein Welzijn

Naast zorg zijn veel gemeenten ook bezig met het verbeteren van het welzijn in wijken. Het kan hierbij gaan om opbouwwerk en projecten om bijvoorbeeld werkloosheid of schooluitval tegen te gaan. Hierbij worden gemeenten vaak ondersteund door welzijnsorganisaties, of worden deze extern ingehuurd door de gemeente. De gedachte is dat het welbevinden van bewoners in een wijk invloed kan hebben op gezondheid en woonplezier, maar ook kansen op de arbeidsmarkt. Welzijnsorganisaties, al dan niet onafhankelijk van gemeenten, zijn in wijken actief om de positie van de bewoner in de samenleving te verbeteren. Ook het stimuleren van contacten, door middel van activiteiten in wijkcentra bijvoorbeeld, maken deel uit van het takenpakket. Vanwege de verschuiving richting *governance* binnen de publieke sector zullen welzijnsorganisaties zich moeten heroriënteren op hun positie ten opzichte van gemeenten. Welzijnsorganisaties kunnen profiteren van deze verschuiving door zich vaker te mengen in beleidsvorming, maar hebben de komende jaren ook in sterke mate te maken met bezuinigingen vanuit de gemeenten die kleiner en slagvaardiger willen worden. Onderzoek van Olsthoorn et al. (2013) toont aan dat bezuiniging op de welzijnssector op lange termijn negatief is voor mensen die nu gebruik maken van activiteiten van welzijnsorganisaties. Het gaat hierbij om dagbestedingsactiviteiten, buurthuizen, maar ook persoonlijke begeleiding of bijscholing. Uiteindelijk leidt bezuiniging tot hogere druk op zorginstellingen. Juist doordat ouderen langer in de wijk zullen blijven wonen zijn welzijnsorganisaties harder nodig om deze ouderen te ondersteunen en activiteiten te bieden. Doordat niet altijd direct resultaat te zien is van het werk dat welzijnsorganisaties doen zitten deze organisaties momenteel in een lastig parket. Daarnaast ontstaan er wel kansen voor de welzijnssector doordat woningcorporaties zich minder bezig mogen houden met welzijnstaken in de wijk.

2.4.6 Wijkservicezones

Hoewel de overkoepelende zorgorganisatie ActiZ in haar onderzoek aangeeft dat zorgvoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen voor activiteiten nodig zijn is in veel Nederlandse gemeenten al beleid hierover opgesteld. In deze meeste gemeenten zijn al zogenaamde 'woon-zorgzones' of 'wijkservicezones' gerealiseerd of in de planning. Dit zijn gebieden waar woningcorporaties, gemeenten, zorg- en welzijnspartijen samenwerken aan een optimale combinatie van wonen, zorg, welzijn en dienstverlening met het oog op kwetsbare doelgroepen, te midden van andere groepen. Een heel mensenleven moet zich af kunnen spelen in deze wijk, van geboorte tot sterven. Op deze manier proberen partijen tegemoet gekomen aan de wens om ouderen en gehandicapten langer in de eigen omgeving te blijven wonen en het beleid van de overheid. Door deze focus op de wijk en het maatwerk die zorg- en welzijnsinstellingen willen leveren wordt het voor alle betrokken partijen belangrijker om samen te werken (Rood en Rijnkels, 2007). Wonen, welzijn en zorg komen hier dus duidelijk tezamen. In veel gevallen is deze samenwerking ook al op gang gekomen. In dit onderzoek zal de relatie van deze organisaties ten opzichte van woningcorporaties verder onderzocht worden. De theorie hierachter wordt in de volgende paragraaf besproken.

2.5 Positionering woningcorporaties bij samenwerking

Inleiding

De beleidsterreinen Wonen, Welzijn en Zorg zullen de komende jaren meer dan ooit met elkaar te maken krijgen (VROM, 2007). In de hedendaagse visie van de overheid moet zorg zoveel mogelijk worden verleend in de omgeving waarin de zorgvrager woont en dus zo min mogelijk in ‘besloten’ instellingen. Bovendien moeten burgers zoveel mogelijk mee gaan doen in de samenleving. Dit betekent dat gemeenten, woningcorporaties, zorg- en welzijnsinstellingen en belangenbehartigers zoveel mogelijk moeten samenwerken om afgestemde ‘arrangementen’ voor ouderen op lokaal niveau te creëren. Met het oog op de vergrijzing is het inspelen op deze verandering dus van belang voor woningcorporaties om een omgeving te kunnen realiseren waarin ouderen zo lang mogelijk kunnen blijven wonen. Veel beleidsdocumenten benadrukken de noodzaak van samenwerking tussen partijen die met ouderen te maken hebben. Het doel van dit onderzoek is om duidelijk te krijgen wat de rol van de woningcorporaties in deze samenwerking is en wat het verband is met de andere organisaties binnen dit domein. In deze paragraaf zal besproken worden welke theoretische bevindingen als richtlijn worden gebruikt bij het beoordelen van deze samenwerking. In paragraaf 2.5.1 wordt eerst nog de positie van de corporatie in de samenleving toegelicht.

2.5.1 Positionering van de woningcorporatie in de samenleving

De nieuwe houding van de overheid, minder top-down en meer werken aan het verbeteren van processen en duurzame relaties met andere actoren, heeft ook invloed op de woningcorporatie. Sinds de jaren negentig is ook de organisatorische vormgeving van woningcorporaties, als gevolg van neo-politiek overheidsbeleid, verschoven van een door de overheid gestuurde organisatie naar een geprivatiseerde organisatie gebaseerd op marktwerking. Woningcorporaties zijn na de bruteringsoperatie losgekomen van de overheid. Ze blijven echter bovenal de sociale taak houden om huurders met een krappe beurs te huisvesten. Diverse wetenschappelijke studies tonen aan dat woningcorporaties verschillende strategieën hebben ontwikkeld om een gezonde financiële marktpositie met de sociale taken uit het BBSH te combineren. Gruis (2008) onderscheidt twee manieren waarop aanbieders van sociale huurwoningen zich toeleggen op deze marktwerking. Enerzijds door de organisatie efficiënter en slagvaardiger te maken, zonder teveel af te wijken van de sociale doelstellingen. Een klein personeelsbestand is hier een voorbeeld van.

Anderzijds richten woningcorporaties zich op de marktwerking door een sterkere focus op de marktvraag binnen de sociale huur maar ook bij het zoeken naar manieren om sociale huur betaalbaar te houden. Tot voor kort was het realiseren van duurdere huur- en koopwoningen hier een manier voor, net als het creëren van vastgoed in wijken voor commerciële activiteiten. Dit resulteert in een divers takenpakket. De inperkingen vanuit de landelijke politiek, waaronder de meest recente opdracht van minister Blok om terug te gaan naar de basistaak van woningverhuur zorgt voor beperktere mogelijkheden. Czischke, Gruis en Mullins (2012) hebben schematisch de positie van *social enterprises*, waar woningcorporaties onder vallen, weergegeven. Hierbij wordt duidelijk dat woningcorporaties zich op het snijvlak van wensen van de overheid, de gemeenschap, in dit geval huurders en de marktwerking bevindt, en ook op de snijvlakken van formaliteit en soort bedrijfsvoering (zie Figuur 6).

Figuur 6: Positie van woningcorporaties (III) in de samenleving.



Uit: Czischke, Gruis en Mullins (2012).

Woningcorporaties hebben de afgelopen decennia een slingerbeweging gemaakt tussen de overheid, markt en gemeenschap qua bedrijfsvoering. Van oorsprong zijn woningcorporaties opgericht door de gemeenschap, de corporatie, om te voorzien in de woningbehoefte van minderbedeelden. In de jaren dertig en verder werden woningcorporaties een bruikbaar orgaan van de lokale overheid die de toenmalig gemeentelijke woonbedrijven voor passende huisvesting kon inzetten. Na de bruteringsoperatie in 1995, zijn woningcorporaties zich sterk op de markt gaan richten, met het resultaat dat ze naast sociale verhuurder ook een vastgoedonderneming werd. De afgelopen tien jaar zijn woningcorporaties zich weer meer gaan inzetten in de 'zachte kant' van de volkshuisvesting, door meer te investeren in sociale en maatschappelijke projecten. Gesteld kan worden dat woningcorporaties op dit moment zich in het midden van deze drie uitersten (de III in Figuur 6) bevinden. Deze veranderende positionering heeft invloed op de manier hoe externe organisaties naar de taken en verantwoordelijkheden van een woningcorporatie zijn gaan kijken. De overheid verwacht van woningcorporaties dat ze zich inzetten voor het algemeen belang door te investeren in sociaal vastgoed. De lokale overheid kan hierbij met haar verwachting afwijken van de formele BBSH en regelgeving van de landelijke overheid. Met deze twee overheden hebben woningcorporaties voornamelijk formele banden. Dit zijn afspraken en overleg over het aantal en het type te bouwen woningen in de stad. Ook de regelgeving van de landelijke overheid over kwaliteitseisen en het takenpakket van de woningcorporatie, vastgesteld in de BBSH valt hieronder. Met marktpartijen heeft een woningcorporatie te maken, bijvoorbeeld bij het verhuren van panden aan zorginstellingen. Ook de vraag naar bepaalde kwaliteiten voor een sociale huurwoning wordt door de markt ingegeven. Woningcorporaties hebben in die zin een afzetmarkt, namelijk de huurders, die bepaalde eisen stellen aan de woonomgeving. Wanneer een woningcorporatie hier niet aan voldoet zullen woningen immers mogelijk niet verhuurd worden. Contact met de marktsector is vooral van

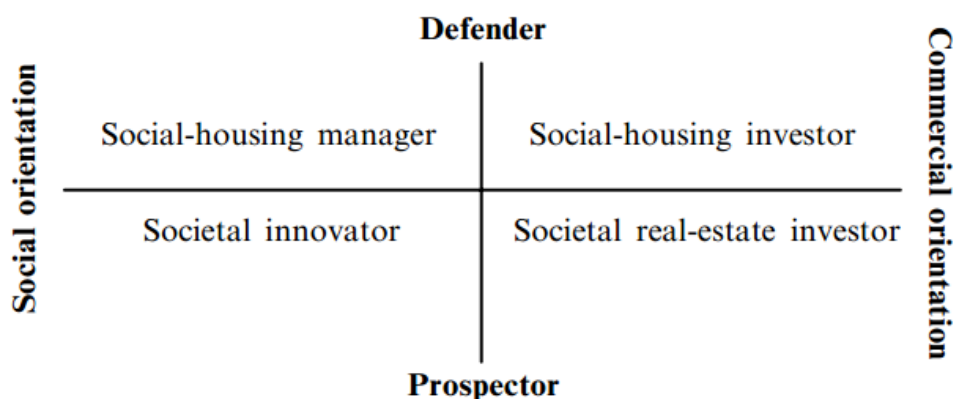
formele aard. In het contact met zorgpartijen bijvoorbeeld gaat het om zakelijke overeenkomsten tussen vraag en aanbod. Tenslotte zijn er relaties tussen de bewoners van een woonwijk en de woningcorporatie. Een voorbeeld hiervan is schuldhulpverlening aan huurders met een huurachterstand of projecten om sociale problematiek in een wijk op te lossen. Een woningcorporatie draagt zorg voor de woningen van mensen met een lage sociaaleconomische positie, waardoor er ook een relatie ontstaat tussen deze twee. Hierbij loopt sterk de scheiding tussen formeel en informeel contact. Juist doordat woningcorporaties veel contact hebben met huurders met een lage sociaaleconomische status kunnen ze bij problemen als mediator fungeren richting zorg- en welzijnsorganisaties. Of de woningcorporatie hierbij zelf een actieve rol in kan spelen door intenser contact met haar huurders of dat ze zich formeel opstelt verschilt per organisatie.

De III geeft in afbeelding 6 de positie weer van de hedendaagse woningcorporatie. Brandsen, Van Den Munckhof en Oude Vrielink (2013) ondersteunen deze voorgestelde positionering in de samenleving door de bewering dat woningcorporaties een verbindingsrol kunnen vervullen in de coalities die werken op het terrein van wonen, welzijn en zorg, tussen de fysieke en sociale problematiek in de samenleving. Woningcorporaties blijken zoekende op welke manier zij hier inzet aan kunnen geven. Dit komt mede doordat verwachtingen vanuit deze drie sectoren in de praktijk anders kunnen zijn een woningcorporatie zelf wil en mag uitvoeren.

2.5.2 Type woningcorporaties

Niet alle woningcorporaties zijn gelijk en zullen op dezelfde manier in de lokale samenleving staan als Figuur 6 doet voorstellen. Mike en Snow (1978; in Gruis, 2008) onderscheiden twee typologieën hoe sociale ondernemingen omgaan met veranderingen en kansen in de samenleving; de *defenders* en de *prospectors*. Bij woningcorporaties geldt hierbij dat *defenders* zich voornamelijk toeleggen op hun basistaak van verhuren en weinig innovatie tonen buiten dit werkerrein. *Prospectors* zijn woningcorporaties die zich buiten hun hoofdtaken ook toeleggen op allerlei nevenactiviteiten om bijvoorbeeld de leefbaarheid te vergroten en contacten te leggen met bewoners. Prospectors zijn hierdoor ook innovatiever en durven meer risico's te nemen. Binnen deze twee richtingen onderscheiden Mike en Snow (1978) de twee dimensies van commerciële oriëntatie en sociale oriëntatie. Commercieel georiënteerde woningcorporaties zijn bijvoorbeeld meer bezig met het verbeteren van de huurinkomsten en inspelen op marktwensen. Sociaal georiënteerde woningcorporaties zullen zich meer bezig houden met het welbevinden van huurders. Gruis (2008) combineerde deze twee contrasterende elementen, wat resulteert in een conceptueel model met vier verschillende richtingen waar woningcorporaties zich tussen bewegen (zie Figuur 7).

Figuur 7: Conceptuele weergave van de bedrijfsvoering van woningcorporaties.



Bron: Gruis (2008).

Naast de individuele richting die een woningcorporatie kan kiezen of toe gedwongen wordt door externe ontwikkelingen wordt de corporatiesector in zijn geheel ook geleid door overheidsinvloed. Fleurke, van der Schaar en van Wijk (2009) onderzochten de toekomstige ontwikkelrichtingen waar woningcorporaties zich naar toe kunnen bewegen. Volgens hen blijkt dat er vier verschillende richtingen mogelijk zijn waarin staat en woningcorporatie meespelen, waarbij elke richting twee varianten kent. Deze worden kort toegelicht.

1: Versmalling. De reden hierachter is dat grote woningcorporaties niet binnen EU-regels passen en evenmin binnen de wens van de Nederlandse politiek om slagvaardige en lokale partijen op de sociale woningmarkt te hebben.

- Smal vangnet: Enkel de basistaken worden uitgevoerd en opbrengsten worden enkel gebruikt om de huurder te ondersteunen.
- Lokaal wonen plus: De woningcorporatie heeft beperkte middelen, maar probeert door samenwerking in een breed sociaal domein de lokale verankering steviger te maken.

2: Consolidatie van de corporatiesector. Handhaving van de huidige taken en veranderingen binnen een bepaalde bandbreedte en daardoor meer ruimte voor diversiteit.

- Selectieve hiërarchie: Woningcorporaties moeten blijven voldoen aan hun takenpakket, maar krijgen meer ruimte om aan sociale projecten te werken. Aanpassingen aan de lokale situatie is mogelijk. Er is landelijke controle op financiën en beoordeling van de taken.
- Open bestel: Verhuurders wordt het makkelijker gemaakt om toe te treden tot de corporatiewereld of, onder bepaalde voorwaarden, los te komen van de overheidscontrole.

3: Afscheid van de overheid. Wetten voor woningcorporaties worden losgelaten.

- Markt als kader: De band met de overheid is definitief voorbij, de vroegere hiërarchie verdwijnt naar de achtergrond en controle is de enige verbintenis. De markt bepaalt wat een woningcorporatie doet. Wel kan de overheid nog beleid bepalen over de sociale verhuur in het algemeen.
- Maatschappelijk ondernemen als kader: De gemeenschap neemt voor een deel de plaats in die de overheid had. Corporaties gaan zich gedragen naar de regels die bestaan voor maatschappelijke ondernemingen.

4: Verbreding. Dit kan leiden tot volledig andere corporaties.

- Gemengd woonbedrijf: Corporaties bestaan uit een organisatievorm waarin zakelijke verhuur, non-profit en vrijwilligerswerk een plaats heeft. Corporaties krijgen de ruimte om zelf de mix hiertussen te bepalen.
- Sociale ondernemer: Investerings vinden plaats op het brede speelveld van sociale investeringen. Sociale verhuur is hier slechts een onderdeel van. Ouderenzorg en gezondheidszorg zijn dan evengoed mogelijk, de kracht ligt in het verbinden van vele sociale kanten van de samenleving.

Zowel de overheid als de corporaties zelf, vertegenwoordigd door Aedes, als de markt als de samenleving oefenen een invloed op de corporatiesector uit. Welke richting de komende jaren wordt ingegaan is dus niet zeker.

2.5.3 Samenwerken belangrijker voor woningcorporaties

Samenwerking met lokale partijen binnen het domein WWZ is essentieel voor woningcorporaties om in de toekomst passende woningen aan ouderen die langer in de wijk wonen te kunnen bieden. Samenwerking vindt echter niet zomaar plaats en is afhankelijk van verschillende invloeden. Omdat samenwerking tussen partijen op het snijvlak van wonen, welzijn en zorg nog vrij nieuw is blijkt het volgens Brandsen, van den Munckhof en Oude Vrielink (2013) lastig om te bepalen wanneer samenwerking geslaagd is. Na de opstartfase zou het voor alle partijen voldoende duidelijk moeten

zijn welke taken door welke organisatie opgepakt gaan worden. Hier blijkt voor woningcorporaties het grootste gevaar te schuilen. Enerzijds wordt er samengewerkt op horizontaal niveau maar anderzijds is het ontwikkelingsperspectief vaak nog niet duidelijk, terwijl woningcorporaties gebaat zijn bij lange termijn beleid. Hieruit blijkt de complexiteit van de samenwerking van partijen op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Brandsen, Van Den Munckhof en Oude Vrielink (2013) geven aan dat de grootste uitdaging in deze samenwerkingsverbanden ligt in het vinden van evenwicht tussen 'structuur en spontaniteit'. Structuur is de samenstelling en intensiteit van de samenwerking. Door vaste samenwerkingsverbanden te creëren ontstaat structuur, waardoor uitwisseling van informatie gereguleerd wordt. Anderzijds zorgt spontaniteit in de samenwerking voor verfrissende nieuwe inzichten en kunnen afspraken eenvoudiger gemaakt worden omdat er geen wederzijdse verplichting is. Doordat samenwerking binnen het domein WWZ nog zo jong is blijkt in de praktijk dat inhoud geven aan deze samenwerking moeilijk is. Op die manier blijft het bij een 'samenwerken om het samenwerken principe', zonder duidelijk doel.

2.5.4 Indicatoren van samenwerking

Om samenwerking te laten ontstaan en intact te laten zijn een aantal voorwaarden van belang. Het is nodig dat organisaties elkaar op een bepaalde manier nodig hebben, dat de onderlinge verstandshouding juist is en dat er een gezamenlijk doel voor ogen is. Dit wordt hieronder kort toegelicht.

2.5.4.1 Hulpbronnen

De wijze waarop beleid en de positie in de lokale samenleving tot stand komt bij woningcorporaties is mede afhankelijk van de aanwezigheid van externe, veelal lokale, partijen. Bekkers (1993) stelt dat organisaties voor het behalen van hun doelen wederzijds afhankelijk zijn van elkaar doordat niet altijd alle hulpbronnen beschikbaar zijn binnen de eigen organisatie. Belangrijke hulpbronnen zijn kennis, vaardigheden, (sociaal) kapitaal, informatie formele bevoegdheden en gespecialiseerd personeel. Om hier over te beschikken worden samenwerkingsverbanden aangegaan. Ook het verbeteren van de efficiëntie, lokale toegankelijkheid of overlappende doelstellingen zijn bijvoorbeeld redenen om te gaan samenwerken. Healy (1998) heeft het over *local knowledge* die publieke partijen vaak ontberen en lokale sociale partijen juist wel bezitten. Bij de uitvoering van de nieuwe WMO zullen gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties en woningcorporaties tot elkaar zijn aangewezen omdat ze te maken hebben met een maatschappelijk probleem waar elke partij een deel van de oplossing of deel van de expertise heeft. Hierdoor ontstaan in theorie samenwerkingsclusters rondom maatschappelijke thema's. De actoren waarmee woningcorporaties moeten samenwerken in Nederland rondom het beleidspunt van wonen, welzijn en zorg komen op hoofdlijnen vaak overeen. Gemeente, zorgpartijen, welzijnsinstellingen en bewonersorganisaties zijn hier vaste onderdelen van. Mullins en Rhodes (2007) omschrijven deze samenwerking als 'min of meer stabiele patronen van sociale relaties tussen onafhankelijke actoren die gevormd worden rondom beleidspunten'. In theorie zouden deze actoren elkaar kunnen aanvullen met hun eigen potentie en bevoegdheden binnen het domein van de WWZ.

2.5.4.2 Interne en externe dynamiek

De samenwerking tussen deze actoren kan op verschillende manieren tot stand zijn gekomen. De Kam en Hendriksen (2012) tonen aan dat de verwerkingscapaciteit van actoren in de samenwerking wordt beïnvloed door de wisselwerking tussen de interne dynamiek van het samenwerkingsverband en de dynamiek in de omgeving. Met dynamiek in de omgeving worden beleidskaders vanuit de overheid bedoeld, die bijvoorbeeld de mogelijkheden voor woningcorporaties beperken om activiteiten uit te voeren. Er ontstaan verschillende soorten afhankelijkheidsrelaties tussen organisaties omdat sommige organisaties beschikken over hulpbronnen, zoals bevoegdheden. Een deel van de dynamiek tussen organisaties staat dus vast door invloeden en restricties van buitenaf.

Met de interne dynamiek worden de culturele regels en omgangsvormen tussen onderlinge actoren bedoeld, bijvoorbeeld doordat organisaties vaker met elkaar samenwerken en zich naar ongeschreven regels gaan of blijven gedragen. De achtergrond van een organisatie speelt hierdoor mee in de houding van de medewerkers in bijvoorbeeld een overleg en daardoor ook in de houding richting andere organisaties. Van Marissing (2008) geeft aan dat hierdoor zogenaamde *strong leaders* kunnen ontstaan. *Strong leaders* zijn organisaties, of personen binnen deze organisaties, waarvan het normaal geworden is dat ze de leiding nemen of verwacht wordt dat ze duidelijke sturing geven aan andere organisaties. Gesteld kan worden dat andere organisaties in deze *strong leader* de hulpbron van leiderschap gaan zien om bepaalde thema's of problemen als eerste op te pakken. Verder spelen ervaringen uit het verleden met dezelfde organisaties ook een rol bij het bepalen van de interne dynamiek; positieve ervaringen vergroten de bereidheid tot verdergaande samenwerking. Ook een breed gedragen positieve houding tegenover samenwerking onder de werknemers speelt een positieve rol (Healy, 1998). Onderlinge contacten tussen personeel van verschillende organisaties, ontstaan uit eerdere samenwerking, kan deze verdergaande samenwerking versterken, of bij negatieve ervaringen juist verzwakken. Hoe hoger de interne verwerkingscapaciteit van een partij des te hoger zal dus ook de bereidheid tot samenwerkingen met andere partijen zijn. De interne dynamiek en de dynamiek uit de omgeving zou een grote rol kunnen gaan spelen bij de beantwoording van de hoofdvraag. Zo hebben gemeenten door de toewijzing van de nieuwe WMO een belangrijke rol gekregen binnen het domein van wonen, welzijn en zorg. De manier hoe de woningcorporatie tegen ouderen en de veranderingen door de nieuwe WMO aankijkt heeft invloed op de bereidheid om intensiever met deze gemeente mee te denken. Bij een verdedigende positie van de woningcorporatie (zie Figuur 7) belemmert deze interne dynamiek de bereidheid tot samenwerking.

2.5.4.3 Gezamenlijk doel

Ondanks bestaande positieve onderlinge contacten tussen organisaties blijkt samenwerking tussen organisaties in de praktijk soms lastig. De manier van kennis delen kan bijvoorbeeld worden bemoeilijkt doordat organisaties een ander soort taal of overdracht gebruiken. Volgens Chen, Lin en Yen (2014) is vertrouwen de belangrijkste factor die samenwerking kan verbeteren. Vertrouwen tussen organisaties wordt mede bepaald door vertrouwen tussen onderlinge medewerkers van twee organisaties. Ook het uitten van onderlinge waardering en de bereidheid tot het delen van informatie speelt een belangrijke rol in de onderlinge relatie (Healy, 1998). Wanneer er een bepaalde mate van onderling vertrouwen bestaat is het noodzakelijk dat een gezamenlijk doel ontstaat voor samenwerking om de samenwerking voor beide partijen aantrekkelijk te houden. Gezamenlijke doelen, beleid of strategieën zorgen er tevens voor dat op de lange termijn organisaties een sterkere relatie kunnen behouden. Bij de verschuivingen binnen het domein van wonen, welzijn en zorg is het momenteel de vraag of dit gezamenlijke doel al bestaat, gelet op de vrij plotselinge noodzaak om samen te werken en ondertussen nieuwe beleid te creëren.

2.5.4.4 Type samenwerkingen

In hoofdlijnen zijn er drie typen samenwerkingsverbanden te noemen die van toepassing zijn op woningcorporaties in combinatie met wonen, welzijn en zorg (Krogt, 1995; in Driessen, 2008). Allereerst het verschil tussen gedwongen en vrijwillige samenwerking. Als twee of meer partijen voordeel zien in samenwerking gebeurt dit veelal op vrijwillige basis. Min of meer gedwongen samenwerkingsverbanden kunnen ontstaan door overheidsinmenging, bijvoorbeeld door het verplichten van samenwerking in woonservicezones. Er is aanleiding om te vermoeden dat hierdoor de autonomie van betrokken partijen afneemt, of dat dit soort samenwerkingen niet verder komen dan de functie van overlegstructuur (Zorgvisie, 2011). Wanneer er sprake is van een netwerk tussen twee of meerdere organisaties kan dit ingericht zijn op basis van horizontale en verticale verhouding. Onder horizontale netwerken worden netwerken verstaan die op gelijkwaardige niveau plaatsvinden,

bijvoorbeeld op bestuurlijk niveau. Verticale netwerken ontstaan wanneer organisaties of afdelingen een aanvulling zijn op elkaars activiteiten. Verticale netwerken kunnen ondermijnd worden wanneer deelnemende partijen een overlappend takenpakket hebben of wanneer het samenwerkingsverband gedwongen is. Verder is er nog het verschil tussen netwerksamenwerking en ketensamenwerking. Netwerksamenwerking is een meer permanente en vrijblijvende vorm van samenwerking. Ketensamenwerking kent een meer verplicht karakter en heeft als doel om taken, bijvoorbeeld de taken uit de WMO, onder de deelnemende partijen te verdelen. Afstemming is nodig om overlappende activiteiten te voorkomen, tegenstrijdige activiteiten tegen te gaan en het niet uitvoeren van activiteiten te reduceren. Binnen de woonservicezones hebben gemeenten hierin een regie voerende rol gekregen. Deze duidelijke regie voerende rol wordt echter niet direct doorvertaald naar regie binnen het volledige domein van wonen, welzijn en zorg. Daarnaast beheren gemeenten uitgaven vanuit de WMO en coördineren hierdoor ook de activiteiten van andere organisaties. Proper en de Jong (2013) onderscheiden zes vormen van netwerk- en ketensamenwerkingen die voorkomen bij de samenwerking tussen gemeenten en andere organisaties, zoals woningcorporaties en welzijnsorganisaties.

2.5.4.5 Kanttekeningen

Rood en Rijnkels (2007) benadrukken de problemen bij samenwerking die vaak optreden tussen verschillende partijen die te maken hebben met ouderen in de wijk. Organisaties blijken in de praktijk vaak nog te veel bezig te zijn met de eigen organisatorische insteek en zijn veel op de eigen processen gericht. Zorginstellingen gaan te werk vanuit de individuele zorgvraag van de klant. Welzijnsinstellingen daarentegen vanuit de sociale context van het individu. Inleven in het werkkterrein van andere partijen blijkt lastig. Ook het niveauverschil kan een rol spelen. Welzijnsorganisaties zijn bijvoorbeeld vaak lokale partijen en minder zakelijk dan zorgorganisaties. Hierdoor kan een ongelijkwaardige verticale relatie ontstaan. Ook worden veel welzijnsorganisaties gesubsidieerd door gemeenten, wat in tegenstelling is tot de commerciële houding van zorgpartijen en woningcorporaties. In de praktijk blijkt bijvoorbeeld ook dat veel samenwerking tussen zorgorganisaties en woningcorporaties neer komt op een traditionele benadering van vastgoed: er is een huurder en een verhuurder die niet over deze structuren heen willen kijken (Atrivé, 2012). Verder speelt de lokale verankering van partijen mee in de wens en de noodzaak om samen te werken. Partijen die verbonden en verweven zijn met de lokale gemeenschap en lokale structuren hebben een ander uitgangspunt dan organisaties die op groter schaalniveau opereren.

2.5.5 Rol macro ontwikkelingen

Naast de deelnemende organisaties hebben macro-ontwikkelingen in de samenleving ook een grote invloed op het domein WWZ en de noodzaak tot samenwerking voor woningcorporaties. Er zijn verschillende macro-ontwikkelingen die in meer of mindere mate de positie van woningcorporaties beïnvloeden of beïnvloedt hebben en bovendien daardoor de capaciteit of de bevoegdheid kunnen aantasten. Nieboer en Gruis (2014) benoemen drie belangrijke macro-ontwikkelingen voor woningcorporaties. Dit zijn de afname van huizenproductie als gevolg van de kredietcrisis, de financiële verplichtingen vanuit de overheid en het veranderend EU-beleid die investering buiten de basistaak belemmert. Door grote grondaankopen en investeringen in (bouw)projecten zijn woningcorporaties vatbaar geworden voor de waardevermindering van grond, vastgoed en stagnerende verkoop van woningen. Als gevolg van de kredietcrisis zijn deze investeringen minder waard geworden en zagen corporaties dus veel waarde verdampen. Met financiële verplichtingen richting de overheid valt vooral de verhuurdersheffing op. Woningverhuurders moeten in totaal jaarlijks 1,1 miljard euro aan heffingen afdragen aan de overheid, waarvan woningcorporaties de grootste groep uitmaken (Aedes, 2013). Dit geld kan daardoor dus niet in sociale verhuur geïnvesteerd worden, waardoor corporaties bedachtzamer moeten zijn met nieuwe investeringen. Investeren buiten de basistaken is voor woningcorporaties risicovoller en dit wordt niet wenselijk

geacht. De lopende parlementaire enquête naar problemen bij woningcorporaties is hier een levend voorbeeld van. Dit betekent dat woningcorporaties ofwel terug moeten ofwel terug willen naar een meer defensieve positie op de woningmarkt. Beleid vanuit de Europese Unie is hier ook op afgesteld. Als gevolg hiervan blijken veel woningcorporaties zich de komende jaren vooral te willen inzetten als *social-housing investor* (Nieboer en Gruis, 2014). Andere politiek invloeden, zoals de opgave om ouderen langer in de eigen omgeving te laten wonen blijkt tevens een belangrijke macro-invloed te zijn op de werkwijze van woningcorporaties op lokaal niveau. Het kan per situatie ook verschillen hoe een corporatie hiermee om kan gaan. De historische achtergrond of de mate van samenwerking met andere organisaties in het verleden kan dit bijvoorbeeld teweeg brengen. De toenemende noodzaak tot samenwerking met gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties vanuit de *governance* gedachte is ook een macro-ontwikkeling, die al een paar jaar bezig is. Zoals in paragraaf 5.2.2 is toegelicht is de overheid zoekende in welke mate de corporatiesector eigen bevoegdheid moet krijgen in de toekomst.

2.5.6 Conclusie

Het theoretisch kader kan opgedeeld worden in drie thema's die van invloed zijn op de positie van woningcorporaties ten opzichte van andere organisaties binnen het domein van wonen, welzijn en zorg.

Het eerste thema is het toenemend aandeel ouderen in de samenleving. Ouderen worden ouder dan vroeger, hebben meer vrije tijd na hun pensionering, maar blijven gebreken houden. Dit zorgt voor specifieke woonwensen onder ouderen; grotere en ruimere woningen. Als gevolg van veranderingen in de WMO zullen de meeste ouderen in een woonwijk moeten blijven wonen en minder in verzorgingstehuizen. Ouderen voelen zich sterk verbonden met hun woning en leefomgeving, dit wordt steeds belangrijker naarmate de leeftijd toeneemt. Bij het ontstaan van gebreken zijn aanpassingen in de woning noodzakelijk of verhuizen ouderen, veelal binnen de wijk, naar een aangepaste woning. De verschillen tussen ouderen kunnen groot zijn, indeling op leeftijd alleen is daarom niet altijd wenselijk.

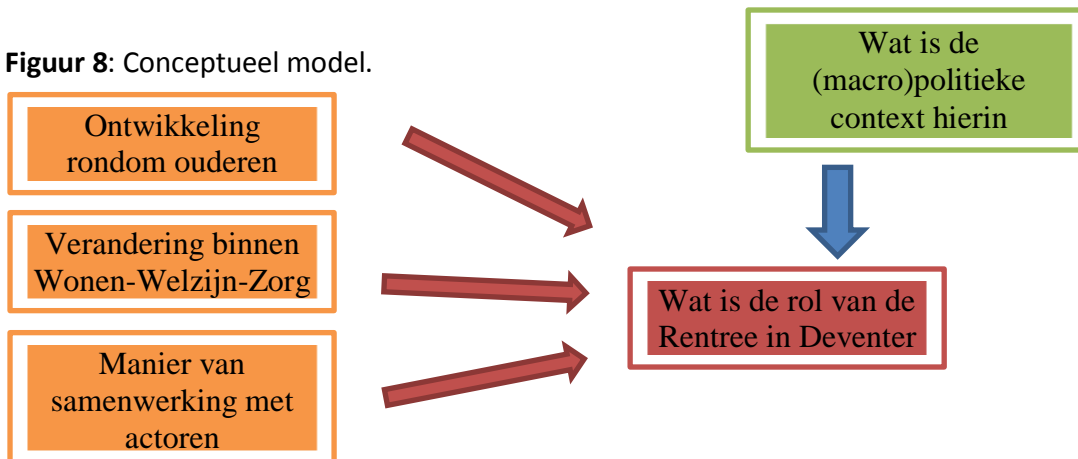
Het tweede thema dat besproken is, is de verandering binnen het domein wonen, welzijn en zorg. Als gevolg van de verschuiving van het beheer van de WMO naar gemeenten en de bezuiniging op zorg door de overheid zijn organisaties binnen dit domein op zoek naar zekerheid en toekomstbestendigheid. Zorgorganisaties moeten afslanken en bovendien minder intramuraal behandelen. Welzijnsorganisaties merken de gevolgen van bezuinigingen door de gemeenten. Gemeenten krijgen de verantwoordelijkheid over zorgtoekenning en bovendien wordt een regierol van hen verwacht. Woningcorporaties mogen minder investeren in sociaal vastgoed en worden gedwongen zich tot de basistaken uit de BBSH te beperken. Macro-ontwikkelingen versterken deze noodzaak. De huidige situatie zorgt ervoor dat organisaties binnen het domein WWZ meer moeten gaan samenwerken. Dit is het derde thema.

Samenwerking tussen deze verschillende organisaties is nieuw en uit de theorie blijkt dat het soms lastig is om 'elkaars taal' te spreken. Samenwerking ontstaat ook niet zomaar en is afhankelijk van een aantal variabelen, zoals hulpbronnen vinden bij elkaar, vertrouwen, de interne en externe dynamiek bij de organisaties, een gezamenlijk doel en een duidelijke *leader*. Daarnaast zijn veel organisaties bezig met het anticiperen op overheidsbeleid, zoals dit bij woningcorporaties geldt door een bepaalde focus op de samenleving te ontwikkelen. Verbeterde samenwerking tussen de verschillende organisaties binnen het wwz-domein zou kunnen zorgen voor een gezamenlijke visie op de plaats van ouderen in de maatschappij. Om deze gezamenlijke visie te kunnen maken is het belangrijk dat de organisaties weten wie wat gaat doen en wat niet. In dit onderzoek zal daarom onderzocht worden wat de verschillende organisaties binnen het domein van wonen, welzijn en zorg in Deventer verwachten van de taken van woningcorporatie Rentree.

2.6 Conceptueel model

De in de vorige hoofdstukken benoemde theorieën zullen gebruikt worden als leidraad om te bepalen wat de veranderende context voor ouderen betekent voor de samenwerking van woningcorporaties met andere organisaties. Dit wordt in hoofdstuk 4 uitgewerkt voor de specifieke casus van Rentree in Deventer. De besproken thema's uit dit theoretisch kader zijn uitgewerkt in een conceptueel model. Hieruit blijkt het onderlinge verband tussen de verschillende thema's. Tevens dient het conceptueel model als uitgangspunt voor het resultaatendeel; de benoemde theorieën zullen getoetst worden in het werkveld.

Figuur 8: Conceptueel model.



Kortweg kan dit onderzoek in drie hoofddelen worden verdeeld (zie Figuur 8). Allereerst de ontwikkeling rondom ouderen. Onderzocht gaat worden in hoeverre de ontwikkelingen rondom ouderen, zoals veranderde woonwensen, hogere leeftijd en langer in de wijk wonen, bekend zijn bij de organisaties met wie Rentree samenwerkt en wat voor beeld organisaties hierbij hebben. Dit onderdeel wordt enkel vanuit de aanbodkant onderzocht. Duidelijk moet hiermee worden wat de huidige rol van ouderen is binnen de organisatie en in hoeverre ze prioriteit hebben.

Vervolgens komt het onderdeel over de verandering binnen WWZ naar voren. Onderzocht wordt of en hoe organisaties deze verandering waarnemen en wat dit voor consequenties heeft. Duidelijk moet worden wat voor rol Rentree kan innemen ten opzichte van de genoemde veranderingen. Tenslotte wordt getoetst hoe de samenwerkingsverbanden lopen tussen de organisaties en Rentree op basis van de in het theoretisch kader besproken onderdelen, zoals gezamenlijke doelstelling en wederzijdse afhankelijkheid. Duidelijk wordt hiermee welke manier van samenwerken momenteel wordt gehanteerd en wat Rentree in de toekomst qua samenwerking aan moet. De politieke context en regelgeving hebben een sterke invloed op de mogelijkheden die Rentree kan en mag uitvoeren als woningcorporatie. Deze mogelijkheden zullen vergeleken worden met de wensen van de onderzochte organisaties. De drie thema's aan de linkerkant van het schema worden alle drie los van elkaar bekeken voor de situatie van Rentree. De macrofactoren die deze drie thema's beïnvloeden worden vervolgens vanuit de positie van Rentree geanalyseerd. In het volgende hoofdstuk is de methode van onderzoek verder operationaliseerd.

3. Onderzoeksmethoden

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt besproken op welke manier het onderzoek is opgezet en uitgevoerd. In paragraaf 3.2 wordt de strategie besproken hoe antwoord gegeven gaat worden op de deelvragen. In paragraaf 3.3 wordt per deelvraag de onderzoeksmethodiek besproken. Paragraaf 3.4 behandelt de onderzoeksgroep.

3.2 Onderzoeksstrategie en onderzoeksontwerp

Bij de uitvoering van dit onderzoek wordt gebruikt gemaakt van een kwalitatieve onderzoeksstrategie. Dit zal een explorerend karakter hebben, omdat er nog veel kennis ontbreekt over de relatie tussen woningcorporaties en de verandering in de zorg. Hierdoor bestaat er ook nog geen volledige theorie die getoetst kan worden ('t Hart, Boeije en Hox, 2009). Het doel van dit kwalitatieve onderzoek is om meer kennis te creëren over dit fenomeen, specifiek gericht op de situatie van Rentree. Gekozen is voor de methode van interviews voor het verkrijgen van data.

Omdat alleen de situatie van woningcorporatie Rentree diepgaand wordt onderzocht is gekozen voor een casestudy als onderzoeksontwerp. Bij een casestudy probeert de onderzoeker inzicht te krijgen in een (of een aantal) door tijd en ruimte afbakende objecten of processen (Verschuren en Doorewaard, 2007). Kenmerken hiervan zijn het smalle domein van onderzoek, een insteek die meer diep is dan breed, een selectieve onderzoeksgroep en het creëren van kwalitatieve data. Op deze manier moet er meer inzicht ontstaan in de werkwijze van Rentree en de houding van partijen waarmee samen wordt gewerkt. Wel betekent deze manier van onderzoek dat de resultaten niet direct te generaliseren zijn voor andere samenwerkingsverbanden met woningcorporaties in Nederland. In hoeverre dit onderzoek te generaliseren is, is moeilijk in te schatten. Enerzijds hebben woningcorporaties overal in Nederland met soortgelijke partners te maken, maar anderzijds is de situatie bij Rentree ook uniek door haar sterke focus op de sociale leefbaarheid in de wijk en de vrij beperkte woningvoorraad. Bryman (2008) benoemt de beperkte mogelijkheid tot generalisatie als lage externe validiteit. Om de kracht van de casestudy te versterken ligt het accent op triangulatie: het controleren van vergaarde gegevens of vermoedens op andere bronnen. Uiteindelijk kunnen de uitkomsten uit de casestudy leiden tot nieuwe inzichten – wat het doel is van dit onderzoek – maar niet direct tot nieuwe theorieën. Hiervoor zal meer onderzoek nodig zijn bij andere woningcorporaties.

3.3 Onderzoeksmethodiek

In dit onderzoek zullen verschillende methodieken worden gebruikt om antwoord te krijgen op de deelvragen. De belangrijkste methoden zijn de zogenaamde discoursanalyse en de zogenaamde diepte-interviews. Met discoursanalyse wordt het bestuderen van beleidsdocumenten van de betrokken organisatie, in dit geval Rentree, bedoeld. Hiermee wordt geprobeerd een beeld te vormen van de huidige manier van werken en houding binnen de organisatie ten opzichte van ouderen. Een sterke eigenschap hieraan is dat op gestructureerde basis informatie verkregen kan worden over hoe een organisatie denkt over haar werkveld en de operationalisering naar de praktijk (Bryman, 2008). Dit kan getoetst worden met de realiteit; zijn organisaties daadwerkelijk bezig met het beleid. Wel is de methode vrij passief. Er is daarom gekozen om een tweede, meer op interpretatie gerichte methode toe te voegen, de diepte-interviews. Met diepte-interviews worden grondige interviews bedoeld over een aantal thema's, waarbij het gaat om een semigestructureerde opzet. Hierdoor krijgen respondenten ruimte om zelf antwoord te geven op door de interviewer vast

gestelde onderwerpen (Bryman, 2008). Hierdoor beantwoorden alle respondenten dezelfde vragen, maar vullen ze het op basis van hun eigen expertise en positie in de organisatie verder in. De interviewer kan verder doorvragen wanneer de geïnterviewde een interessant of onbekend thema aansnijdt. Voor dit onderzoek is deze methode geschikt doordat nieuwe ervaringen, die bijvoorbeeld nog niet in beleid is gevat, duidelijk naar voren komt. Nadeel is echter wel dat verkregen informatie 'gekleurd' kan zijn, oftewel een persoonlijke voorkeur van de geïnterviewde sterk naar voren laat komen.

1. Wat is het beeld van de organisaties binnen het domein Wonen, Welzijn en Zorg in Deventer?

Deze deelvraag is opgedeeld in twee delen: deel 1a en deel 1b. Deelvraag 1a luidt: *Hoe speelt Rentree momenteel in op ouderen binnen haar huurdersbestand?* Deze deelvraag wordt aan de hand van beleid- en visiedocumenten beantwoord met behulp van een discoursanalyse. In deze documenten, zoals het Koersdocument 2012, is beschreven op welke manier Rentree zich momenteel bezig houdt met zowel samenwerking als ouderenhuisvesting en hoe Rentree de komende jaren wil insteken qua woonbeleid van diverse doelgroepen. Hieruit zou ook de visie op ouderen en huisvesting moeten blijken. Met behulp van statistische gegevens van de gemeente Deventer wordt geprobeerd om duidelijk te krijgen in hoeverre Rentree momenteel al te maken heeft met oudere bewoners en eventuele problematiek. Daarnaast blijkt door gesprekken met medewerkers hoe Rentree intern tegen ouderen aankijkt.

Deelvraag 1b richt zich juist op de positie van ouderen binnen de organisaties met wie Rentree samenwerkt. Deze deelvraag luidt: *1b. Hoe spelen andere organisaties binnen het domein WWZ in op ouderen?* Met behulp van deze deelvraag moet duidelijk worden in hoeverre de organisaties bezig zijn met ouderen, bijbehorend beleid en welke prioriteit aan de toenemende groep ouderen in de samenleving wordt gegeven.

2. In hoeverre vindt er momenteel samenwerking met deze andere organisaties binnen het domein van Wonen, Welzijn en Zorg plaats en welk karakter heeft deze samenwerking?

Met behulp van deelvraag 2 zal duidelijk worden gemaakt wat voor organisatie Rentree is in de ogen van andere organisaties, hoe de verhouding tussen verschillende partijen in Deventer en Rentree is en op welke wijze wordt samengewerkt. Dit zal gebeuren door middel van diepte-interviews met directeuren en beleidsmedewerkers van de geselecteerde organisaties. De interviews zullen hier een open karakter kennen om zo volledig het standpunt van de geïnterviewde te verkrijgen. Het doel van deze vraag is om uiteindelijk om de samenwerkingsstructuur duidelijk te krijgen en eventuele knelpunten in deze samenwerking te achterhalen. De analyse hiervan zal gebeuren op basis van de in het theoretisch kader benoemde elementen. Daarnaast wordt door middel van deze deelvraag getracht om inzichtelijk te maken welke rol organisaties in het domein aannemen welke taken zij voor zichzelf in het verschiep zien. Ook de taak van de woningcorporatie vanuit de optiek van de organisaties wordt besproken.

3. Welke invloed hebben de veranderingen binnen het domein Wonen, Welzijn en Zorg in Deventer op de organisaties en hoe gaan ze hiermee om?

Deelvraag 3 zal, net als deelvraag 1, beantwoord worden door het houden van diepte-interviews. Hiermee wordt geprobeerd duidelijk te maken welke invloeden de organisaties momenteel merken binnen het domein en hoe ze hiermee om verwachten te gaan. Omdat de veranderingen in dit domein vrij recent zijn ingezet is het relevant om de houding van verschillende organisaties hierin te achterhalen. Dit zal fungeren als een opmaat voor deelvraag 4, omdat de houding ten opzichte van samenwerking een rol kan spelen in de verwachtingen naar woningcorporaties toe.

4. Welke verwachtingen leven er onder de partijen waarmee Rentree samenwerkt binnen het domein Wonen, Welzijn en Zorg en in hoeverre komt Rentree tegemoet aan deze verwachtingen in haar huidige taken?

Deelvraag 4 ten slotte zal ingaan op de toekomst van de woningcorporatie Rentree binnen het domein. Dit zal gebeuren door het houden van diepte-interviews. Hieruit zullen de verwachtingen van de samenwerkende partijen richting woningcorporatie Rentree moeten blijken. De interviews worden ingestoken vanuit een semigestructureerde opzet. Deze is in de bijlage opgenomen. Duidelijk zal worden gemaakt welke concrete eisen de partijen stellen aan Rentree of welke verwachtingen men heeft wat betreft het toekomstige takenpakket van Rentree. Vervolgens zal worden besproken, mede naar aanleiding van deelvraag 1, in hoeverre Rentree momenteel aan deze wensen/eisen tegemoet komt in haar huidige beleid. Hiaten hierin kunnen aanleiding vormen tot verder onderzoek.

Met behulp van het programma NVIVO worden de uitkomsten uit de interviews uitgeschreven en gelabeld naar onderwerp. Op deze manier moet een rode lijn ontstaan van uitspraken over de verschillende thema's rondom samenwerking die in dit onderzoek naar voren komen. Dit wordt gedaan aan de hand van het conceptueel model (zie Figuur 8).

3.4 Onderzoeksgroep

Voor dit onderzoek zijn elf verschillende organisaties geselecteerd. Het betreft hier in alle gevallen organisaties die in meer of mindere mate met Rentree samenwerken of contact hebben en in Deventer actief zijn. Bij al deze organisaties zijn een en in sommige gevallen meer personen geïnterviewd. Het gaat hierbij om personen die als (case-)manager of directeur werkzaam zijn of die een rol vervullen die met het beleid van de organisatie te maken heeft. Hiervoor is gekozen omdat deze personen op hetzelfde bestuurlijk niveau binnen de organisatie werken en daarnaast zelf ook vaak contact hebben met elkaar binnen het overlegplatform Wonen, Welzijn en Zorg in Deventer. De benaderde organisaties zijn in Tabel 1 weergegeven. Naast deze organisaties zijn op ongestructureerde basis gesprekken gevoerd met medewerkers van Rentree gevoerd om de interne beleidsvoering omtrent ouderen te achterhalen.

Tabel 1: Geïnterviewde organisaties en functieniveau

Zorg	Functie
Carinova	Directeur
Dimence	Regio-directeur
Solis Zorggroep	Directeur
VTE Thuiszorg	Case-manager ouderen
Zorgverzekeraar Salland/ENO	Beleidsadviseur
Welzijn	
Raster Groep	Directeur
Gemeente Deventer	
Beleid WMO	Beleidsadviseur
Ruimtelijke ordening en Wonen	Beleidsadviseur
Woningcorporaties	
Woningcorporatie De Marken	Directeur-bestuurder
Woonbedrijf Ieder1	Directeur-bestuurder
Bewonersadvies	
Ouderenbond ANBO Deventer	Voorzitter
Bewonersadviesraad Rentree	Voorzitter
Intern Rentree	
	Diverse (Beleids)medewerkers

3.5 Relevantie en beperkingen

Met dit onderzoek wordt bijgedragen aan de toename van kennis over woningcorporaties en samenwerkingsverbanden. Zo wordt de lokale samenwerkingssituatie tussen corporaties en andere organisaties in kaart gebracht. Dit gebeurt tegen een achtergrond waarin macro-ontwikkelingen zijn ingezet waar de betreffende organisaties nog weinig over weten. Vanzelfsprekend is er daardoor nog weinig tot geen wetenschappelijk onderzoek verricht. Verder vult dit onderzoek eerder onderzoek naar de positie van ouderen in de organisaties aan, eveneens op lokale schaal. Dit onderzoek kent echter een aantal beperkingen. Een belangrijke beperking is dat het onderzoek niet generaliseerbaar is voor andere woningcorporaties en samenwerkingsverbanden binnen WWZ. Dit is de zogenaamde lage externe validiteit ('t Hart, Boeije en Hox (2009). Generalisatie, of de vergelijkbaarheid met andere steden in Nederland, is echter niet een doel op zich. Een verdere beperking is het aantal respondenten. Hoewel de in Tabel 1 weergegeven organisaties de belangrijkste zijn met wie Rentree samenwerkt, is van te voren niet duidelijk of het er dusdanig veel zijn dat er verzadiging van informatie zal optreden. Een extreme uitspraak kan zo een grotere invloed krijgen in het algemene beeld. Tenslotte gaat dit onderzoek enkel op de aanbodkant in van het domein WWZ. De aanbodkant, maar ook invloeden als de markt, maatschappelijke waarden en een duidelijk inzicht in de invloed van de overheid zouden verder onderzocht moeten worden. De vraagkant vanuit ouderen, in dit geval eveneens de markt, is tevens onderbelicht en zou verder onderzocht moeten worden.

Empirie

In de komende hoofdstukken worden de resultaten van het onderzoek besproken. Het empirie deel is in vier delen opgedeeld. Allereerst zal in hoofdstuk 4 een beschrijving worden gegeven van Rentree als woningcorporatie in Deventer en het beleid dat Rentree hanteert ten aanzien van ouderen.

Vervolgens zal in hoofdstuk 5 het beeld van de andere organisaties besproken worden en de positie die ouderen innemen in de huidige bedrijfsvoering.

Hoofdstuk 6 behandelt de problematiek die de organisaties ervaren binnen het domein van wonen, welzijn en zorg. Hierop aansluitend wordt ook de reactie hierop door de organisaties besproken.

In hoofdstuk 7 wordt de huidige manier van samenwerking met Rentree besproken. Hierin komt het belang van Rentree als woningcorporatie naar voren en de argumenten waarom Rentree samen moet werken met andere organisaties. Vervolgens worden de verwachtingen van andere organisaties richting het takenpakket van Rentree inzichtelijk gemaakt. Dit wordt afgesloten met een korte vergelijking met het huidige beleid van Rentree.

4. Rentree als woningcorporatie

Inleiding

In dit onderzoek staat de positie van Rentree te midden van het domein van Wonen, Welzijn en Zorg centraal. Het empiriedeel van dit onderzoek wordt ingeluid met een korte introductie van de context van Rentree. In dit hoofdstuk zal worden besproken wat voor organisatie Rentree is en hoe de huidige taken eruit zien. Hiermee wordt deelvraag 1a beantwoord, welke luidt: *Hoe kijkt Rentree momenteel aan tegen ouderen binnen haar huurdersbestand?*

4.1 Woningcorporatie in Deventer

In Deventer, een gemeente in Oost-Nederland met ongeveer 100.000 inwoners, woont 41% van de huishoudens in een huurwoning. Een belangrijk aandeel hiervan woont in een woning van een woningcorporatie; 80% van de 17.220 huurwoningen is eigendom van een woningcorporatie (Statistisch Jaarboek Deventer, 2013). Binnen de gemeente Deventer zijn een drietal woningcorporaties actief: woonbedrijf Ieder 1, de Marken en Rentree. Woonbedrijf Ieder 1 is een woningcorporatie met zo'n 16.000 verhuureenheden in Deventer en Zutphen, waarvan bijna 9.000 in Deventer. In de regio is dit een vrij grote woningcorporatie. De Marken daarentegen is een vrij kleine woningcorporatie met 1.000 verhuureenheden. Deze organisatie heeft voornamelijk bezit in de buitengebieden van de gemeente Deventer. Rentree is een woningcorporatie die in Deventer ongeveer 4.200 woningen verhuurt. Qua grootte zitten ze dus tussen Ieder1 en de Marken in. In vergelijking tot andere woningcorporaties in Nederland is het aantal woningen dat Rentree in bezit heeft vrij klein, gemiddeld heeft een woningcorporatie 6.250 woningen (Aedes, 2012). Desondanks ziet Rentree voor zichzelf een belangrijke taak weggelegd om sociale huurwoningen te leveren aan mensen die dat nodig hebben. In 2013 heeft Rentree 97% van haar verhuureenheden kunnen verhuren aan huurders onder de inkomensgrens van 34.000 euro.

Rentree verhuurt voornamelijk woningen in de wijken die als een schil rondom de oude binnenstad van Deventer heen liggen. Het gaat hierbij om vooroorlogse wijken of wijken die vlak na de Tweede Wereldoorlog zijn aangelegd. Wijken waar Rentree overwegend veel bezit heeft zijn: Zandweerd, Binnenstad, Voorstad, Rivierenwijk en Colmschate. In deze wijken ligt het gemiddeld besteedbaar inkomen (GBI) lager dan het gemiddelde van 32.200 euro per huishouden in Deventer (Statistisch Jaarboek Deventer, 2013). Vooral de Rivierenwijk en Voorstad hebben met een gemiddelde van respectievelijk 23.500 en 27.600 euro een laag niveau. Het betreft hier wijken waar de sociaaleconomische status van de bewoners lager is en waar veel bewoners noodgedwongen tot sociale huur zijn aangewezen.

4.2 Ouderen binnen Deventer

In 2013 was zestien procent van de Deventer bevolking vijftenzestig jaar of ouder. Dit komt ongeveer overeen met het gemiddelde van zeventien procent in Nederland. Verwacht wordt dat in 2025 het percentage ouderen rond de twintig procent zal liggen en door zal groeien naar vijftwintig procent in 2040 (Bevolkingsprognose Deventer, 2013). Dit ligt iets onder het landelijk gemiddelde. Uit het statistisch jaarboek Deventer (2013) blijkt dat in 2013 5.770 mensen via de gemeente gebruik maakten van de WMO. Samen maken deze mensen gebruik van zo'n 11.000 voorzieningen (gemiddeld 2 per persoon). Het meest vaak werd een WMO-aanvraag gedaan voor vervoer, voor huishoudelijke hulp, ondersteunend materieel en woningaanpassingen. Deze groep mensen bestaat voor een belangrijk deel uit ouderen, maar ook lichamelijk en geestelijk gehandicapte individuen kunnen aanspraak maken op een bijdrage vanuit de WMO. Er wordt geen onderscheid in de

gegevens aangebracht tussen aanvragers die in een wijk wonen en mensen die in een instelling wonen.

Het grootst aantal ouderen woont in de wijken die het verst van het stadscentrum van Deventer afliggen (Borgele, Keizerslanden) en in de dorpen in het buitengebied (Schalkhaar, Diepenveen). In deze wijken zijn een aantal verzorgingsinstellingen gevestigd, waardoor dit percentage hoger uitvalt. Dit zijn tevens de wijken waar vooral Leder1 en de Marken bezit hebben.

In de wijken waar Rentree bezit heeft is het aandeel ouderen vrij beperkt (rond de 10%). Alleen in Zandweerd is het aandeel wat hoger, namelijk 17%. Wel wonen deze ouderen vaker in een huurwoning dan in een koopwoning. De uitspraak van Vegter en Leber (2006) dat 60% van de corporatiehuurders 55 jaar en ouder is lijkt voor de situatie van Rentree echter niet volledig op te gaan.

4.3 Beleid van Rentree

Rentree omschrijft zichzelf als 'thuis in Deventer'. In het koersdocument 'Wonen met aandacht (2012) is de missie en visie voor de komende jaren vastgelegd. Rentree vat deze missie samen in 'de vijf bouwstenen':

- Voor de laagst mogelijke prijs de beste huisvesting bieden
- Eenvoudig, duidelijk en doen wat beloofd is
- Problemen signaleren en werken aan slimme oplossingen
- Eigen verantwoordelijkheid stimuleren
- Betrokken en toegankelijk

Deze visie is algemeen gericht op de huidige taken. Hierin is echter niet een duidelijke koers rondom oudere huurders en/of gehandicapten opgenomen. Rentree heeft dan ook geen specifiek beleid opgesteld voor ouderen wat betreft woon-en huursituatie. Deze groep wordt onder de 'normale huurders' geschaard. Een medewerker geeft aan dat in het verleden wel geprobeerd is om hier beleid over op te stellen, maar dat dit doordat regels rondom zorg én de zorgorganisaties zelf steeds veranderen, losgelaten is. Rentree neemt hierin een wat meer afwachtende houding aan nu.

Zoals uit voorgaande paragraaf blijkt is het aandeel ouderen in de meeste wijken waar Rentree bezit heeft beperkt tot ongeveer 10% van de bevolking. Hoeveel procent hiervan huurder is bij de medewerkers van Rentree niet bekend. Ook over het totaal aantal oudere huurders zijn geen absolute aantallen bekend, enkel over specifieke gevallen die in het oog springen door bijvoorbeeld problematiek uit het verleden. Uit gesprekken met medewerkers blijkt echter dat men wel weet waar veel ouderen wonen en hier ook mee te maken heeft bij de uitvoering van de dagelijkse taken, bijvoorbeeld door de wijkconsulenten. Er is dus wel kennis binnen de organisatie maar dit is nog niet in een algemeen beleid gevat. Daarnaast geven medewerkers aan dat het ook niet veel zegt, dat een bepaald deel van de huurders ouder is dan 65 jaar. Hierbij wordt uitgegaan van de theorie dat ouderen verschillend zijn en pas ondersteuning nodig hebben in de derde en vierde leeftijd. Het is wel opvallend dat Rentree nog weinig inspeelt op de macro-ontwikkelingen in de samenleving en hier op anticipeert door beleid te formuleren. Een reden hiervoor zou kunnen zijn dat momenteel nog te weinig urgentie wordt gevoeld om hier iets mee te doen, bijvoorbeeld doordat er weinig vragen of klachten van specifiek ouderen binnenkomen. Rentree heeft hierdoor weinig met ouderen te maken en het is daardoor nog niet nodig om hier specifiek beleid over op te stellen. Elders in Nederland zijn er al meerdere woningcorporaties in meer of mindere mate bezig om specifiek beleid op te stellen rondom ouderenhuisvesting.

Wel worden bij Rentree zo nu en dan individuele aanvragen van ouderen ontvangen om bij te dragen in het verbeteren van de woning. Om hier een gelijke lijn te trekken is hiervoor het convenant WMO

woningaanpassingen opgesteld in 2013 door gemeenten en woningcorporaties in de regio Salland. Hierin zijn afspraken gemaakt wanneer er sprake is van een financiële tegemoetkoming vanuit de gemeente en wanneer de verhuurder aansprakelijk is voor woonaanpassingen. De gemeente is in eerste instantie verantwoordelijk voor de aanpassing aan de woning ten behoeve van de aanvrager. Het opvallende hieraan is, is dat Rentree ook woningen bezit die speciaal bestemd zijn voor ouderen en zorgvragers. In 2013 verhuurde Rentree 51 woningen aan zorgvragers in het kader van de samenwerkingsovereenkomst tussen zorgpartijen en woningcorporaties in Deventer. Rentree maakt deel uit van het toewijzingssysteem in Deventer waarbij zorgvragers op basis van urgentie een woning wordt toegewezen wanneer deze vrij is. Voorwaarde is dat de aanvrager vijftig jaar of ouder is en blijvende zorg nodig heeft. Ook is er een samenwerkingsovereenkomst met zorgpartijen en gemeenten om samen een 'houdbaar stelsel voor wonen, zorg en welzijn' te creëren. Het is dus niet zo dat Rentree geen zorgwoningen bezit, ondanks het ontbreken van beleid hierover. Door nieuwbouw en verhuur van woningen met een specifiek karakter anticipeert Rentree dus ook al op wensen vanuit de markt. Volgens een medewerker zijn dit meestal gewone woningen die omgebouwd zijn voor de betreffende zorgpartij die hier gebruik van maakt.

Verder is Rentree actief betrokken met de wijkservicezones. In de gemeente Deventer woont tegenwoordig al de helft van de bevolking in een woonservicezone; een gebied waar wonen, zorg en welzijnsvoorzieningen binnen korte afstand te bereiken zijn en waar mensen met een zorgvraag kunnen blijven wonen. In de prestatieafspraken van de gemeente Deventer (2012) blijkt de verantwoordelijkheid hierover bij de gemeente te liggen. De gemeente heeft subsidies toegekend aan externe organisaties om investeringen te kunnen doen. Rentree was betrokken als kwartiermaker (aanjager van investeringen) in de wijken Rivierenwijk en Hoornwerk. In het kader van de wijkserviceszones zijn bijvoorbeeld een aantal woningen fysiek aangepast zodat de huidige oudere bewoners hier langer kunnen blijven wonen. Daarnaast lopen nog de prestatieafspraken met de gemeente Deventer door tot 2015 over investeringen in het sociale domein. Rentree heeft verder nog een hele reeks convenanten gesloten met diverse organisaties op gebied van welzijn.

Met het oog op deelvraag 1a kan geconcludeerd worden dat Rentree een relatief beperkt beeld heeft van de huidige ontwikkeling binnen de eigen woningvoorraad; niet duidelijk is hoeveel ouderen momenteel bij Rentree huren, waar deze wonen en welke wensen zij hebben. Er is dan ook geen specifiek beleid rondom ouderen en huisvesting. Wel worden er al investeringen voor ouderen gedaan door de verhuur van zorgwoningen, investeringen voor de wijkservicezones en afspraken met gemeente en zorgpartijen. In de volgende paragraaf wordt besproken hoe andere organisaties in Deventer hierin staan.

4.3.1 Verdieping: Migranten en Rentree

Een belangrijk deel van het huurdersbestand van Rentree is van Turkse afkomst of heeft een of meerdere ouders van Turkse afkomst. Verwacht wordt dat ouderen van allochtone afkomst de komende jaren een bijzondere groep zullen vormen binnen het totaal aantal ouderen. Weliswaar was in 2010 de gemiddelde leeftijd van niet-westerse allochtonen slecht 29, 8 jaar tegenover 40,1 jaar voor alle Nederlanders, ook de eerste gastarbeiders uit de jaren '60 zullen de leeftijd van 65 jaar bereiken. Nu is het aandeel ouderen onder de niet- Westerse bevolking slechts 4% maar dit zal de komende jaren toenemen tot 23% (Garssen, 2011). Vooral in wijken waar al langere tijd veel mensen van allochtone afkomst wonen zal het aandeel ouderen gaan toenemen. In Deventer is in jaren zestig een grote groep arbeidsmigranten van voornamelijk Turkse afkomst gaan wonen vanwege personeelstekort in de zware industrie. Een groot deel van deze migranten is woonachtig in de wijken Rivierenwijk en Voorstad. In deze wijken heeft Rentree voornamelijk bezittingen, waardoor de toename van ouderen van ouderen van Turkse afkomst van belang is voor Rentree om in de gaten te houden. Aangezien de eerste generatie arbeidsmigranten in eerste instantie niet deel namen aan pensioenregelingen kan dit zorgen voor beperktere keuzemogelijkheden na hun pensionering en

vergrote afhankelijkheid van sociale huurwoningen (Van Duin en Stoeldraijer, 2014). Het is lastig om een indicatie te geven over hoe niet-westere allochtonen om zullen gaan met geïnstitueerde zorg op latere leeftijd. Turkse en Marokkaanse ouderen lijken hier momenteel het minst gebruik van te maken (Van Nimwegen en Praag, 2012). Deze ouderen, die vaak beperkt Nederlands spreken, kunnen andere behoeften gaan ontwikkelen dan ouderen met de Nederlandse nationaliteit. Voor deze groep heeft Rentreë echter geen specifiek beleid opgesteld of in kaart gebracht wat de woonwensen zijn van de ouderen binnen deze groep. Ook hier zou kunnen gelden dat de noodzaak nog niet groot genoeg is om hier beleid over op te stellen.

5. Beeld over ouderen

In dit hoofdstuk wordt het bestaande beeld van ouderen van organisaties met wie Rentrete samenwerkt besproken. Dit is deelvraag 1b van dit onderzoek, welke luidt: *Welk beeld hebben de andere organisaties van ouderen?* Deze vraag is opgesplitst in twee onderdelen. Allereerst wordt kort besproken welke rol ouderen momenteel spelen binnen de organisaties met wie Rentrete samenwerkt. Vervolgens zal besproken worden wat ouderen volgens de betreffende organisaties belangrijk zullen vinden bij het ouder worden.

5.1. Welke rol spelen ouderen binnen de organisaties?

Aan alle partijen is door middel van interviews gevraagd welke positie ouderen momenteel hebben binnen de bedrijfsvoering. Met het oog op de verwachte toename van het aantal ouderen binnen de samenleving is het relevant om na te gaan welke rol ouderen nu hebben binnen de dagelijkse taken van organisaties met wie woningcorporaties samenwerken.

Domein Zorg

De zorgpartijen Dimence, Solis en Carinova geven alle drie aan dat ze een keten in de zorg vormen, van lichte thuiszorg tot intensieve intramurale zorg. Deze keten is uiteraard niet specifiek op ouderen gericht, maar deze groep groeit wel. Ouderen zijn binnen de zorgketen op alle fronten vertegenwoordigd. Deels zijn het ouderen die af en toe lichte hulp nodig hebben bij bijvoorbeeld het toedienen van een prik of steunkousen. Vooral binnen de lichte thuiszorg is de laatste jaren het aandeel binnen de organisaties gegroeid. De zorgorganisaties benoemen dit ook als ontwikkeling in Deventer. Binnen het intramurale deel nemen ouderen ondanks de verschuiving richting zorg aan huis nog wel een belangrijke plaats in. De directeur van Dimence geeft aan:

“Dit is best een groot onderdeel omdat veel mensen het combipakket wonen en zorg nodig hebben [...]. Dat zijn zowel kortdurende opnames, dus dat mensen tijdelijk wel een huis hebben en daarna naar een verpleeghuis gaan. Of mensen met een psychiatrisch probleem. Dat is hun hoofdprobleem, en daarnaast zijn ze daar al dan niet ook oud bij geworden en hulpbehoevend. En van daaruit hebben we dus afdelingen. En soms zijn ze daar ook nog dement bij. En op sommige afdelingen zitten ook hele oude mensen, omdat die te oud zijn voor een verpleeghuis”.

Dit combinatiepakket van wonen en zorg is interessant omdat juist deze combinatie zo veel mogelijk gescheiden aangeboden zal worden. Zorgorganisaties beseffen dat er een verandering zal gaan plaatsvinden, waarbij ouderen langer thuis wonen. De directeur van Carinova omschrijft het als:

“Eigenlijk realiseren we ons steeds meer dat het belangrijk is dat mensen langer thuis blijven wonen, dat ze ook goed thuis kunnen blijven wonen. Wat we vroeger deden was enkel kijken van, dit is de indicatie, en we gaan leveren wat de indicatie biedt. Nu denken we, ja, het is meer dan de indicatie, want het is ook maaltijden thuis, het is ook de was, het is ook creëren van ontmoeting in de buurt, het is ook de persoonsalarmering. Eigenlijk allerlei producten en diensten om het eigenlijk zo lang mogelijk hier goed te doen, inclusief het versterken van de mantelzorg”.

Het algemene beeld onder de zorgpartijen is dat mensen steeds ouder worden en daardoor op latere leeftijd pas zorg nodig hebben. De inhoud van deze zorg is daardoor ook aan verandering onderhevig. Zorg is meer dan alleen doen wat de indicatie voorschrijft. Het gaat om goed thuis wonen, waar (gezondheids)zorg een belangrijk onderdeel vormt maar ook aanverwante zaken als zorg in het

huishuishouden en helpen aankleden. Hier zullen zorgorganisaties zich dus ook meer op gaan richten. Mocht dit echt niet kunnen dan is hier intramurale zorg voor nodig, maar deze indicaties worden steeds moeilijker afgegeven.

Domein Wonen

Zoals besproken heeft Rentree binnen het huurdersbestand op zichzelf geen specifieke aandacht voor ouderen. Wel zijn er een aantal complexen gerealiseerd voor ouderen en andere zorgbehoefteigen. De Marken en Leder1 zijn ook ondervraagd welke rol ouderen binnen hun organisatie spelen. Beide corporaties doen bijvoorbeeld al mee met de woningtoewijzing aan (oudere) zorgvragers in Deventer. Op de vraag hoe de Marken kijkt naar hun huurdersbestand:

“Dat is heel gemêleerd. Van jong tot oud kan bij ons wonen. Maar we hebben wel gezegd: een woning bouw je voor vijftig jaar of langer. Dus wat kun je aan de voorkant met een woning. Want je kunt wel allemaal hele kleine woningen bouwen, maar als oudere mensen daar wonen en er gebeurt wat, dan moeten die mensen verhuizen. En vaak als je huurt, zeker waar mensen jong starten, waar mensen op hun zestigste nog wonen, is zo'n buurt natuurlijk heel belangrijk, ook in het kader van straks voor elkaar zorgen”.

Hieruit blijkt dat de Marken bewust is van de lange gebruiksduur door bewoners en de hechting aan de buurt. Ook is de Marken zich ervan bewust dat er macro-ontwikkelingen gaan plaatsvinden waardoor de plaats van de oudere in de samenleving anders gaat worden. De Marken heeft door haar bezit in de buitengebieden met in verhouding meer ouderen te maken, waardoor er rekening wordt gehouden dat woningen ook eenvoudig geschikt zijn voor bewoning door deze ouderen.

Woonbedrijf Leder1 geeft aan dat ze nu een aantal complexen hebben waar ouderen en zorgbehoevenden wonen. Deze worden verhuurd aan deze doelgroep. Wel geeft Leder1 aan dat het lastig is om rekening te houden met ouderen als aparte doelgroep:

“We hebben hele mooie specifieke woningen voor ouderen. Drempelloos, liften, allerlei voorzieningen in de buurt, die krijgen we aan de straatstenen niet verhuurd. We zien ook dat als we projecten organiseren om mensen te verhuizen vanuit die eensgezinswoningen naar specifieke woningen [...] dan gaan er een keer vijftig verhuizen”.

Het specifiek bouwen voor ouderen betekend dus niet dat deze ook vanzelf verhuurd zullen worden. Wel stelt Leder1 dat er naar de wensen van ouderen gekeken wordt en gevolgd wordt dat ouderen doen binnen de organisatie. Vooralsnog is de gedachte bij Leder1 dat er voorlopig nog geen maatschappelijk probleem is rondom ouderenhuisvesting binnen woningcorporaties omdat de piek van een groot aantal ouderen nog een aantal jaar op zich laat wachten. Bovendien kunnen ouderen nu al prima bij Leder1 wonen, is de gedachte.

Beide woningcorporaties geven aan dat ouderen een bijzondere plaats zullen gaan innemen binnen de samenleving de komende jaren. Ouderen hebben dus wel aandacht binnen de overige woningcorporaties, maar zowel Leder1 als de Marken zien zichzelf niet als huisvester voor ouderen alleen. Ze zullen zich hier in de toekomst ook niet specifiek op willen richten. Ten opzichte van Rentree lijken deze twee woningcorporaties al wel meer in te spelen op de macro-ontwikkeling van 65+ers binnen het huurdersbestand. Of dit ook in beleid is gevat of dat het eenzelfde situatie betreft als bij Rentree is niet helemaal duidelijk. Het besef dat ouderen langer in een huurwoning blijven wonen en hier eventueel zelfs scheef wonen, is bij deze woningcorporaties wel gesignaleerd. Maar zoals de directeur van Leder1 het aangeeft is de doorstroom naar specifieke ouderencomplexen lastig te realiseren. De corporaties merken dat ouderen de voorkeur blijven geven aan de eigen woonomgeving, zelfs boven speciale nultredenwoningen.

Domein Welzijn

In de welzijnssector wordt de positie van ouderen in de samenleving ook met toenemende aandacht gevolgd. De directeur van Raster:

“Ouderen blijven langer wonen op de plek waar ze wonen. We worden ook ouder, we blijven met z'n allen veel langer vitaal dan tien, twintig jaar geleden. Maar we takelen allemaal af op een gegeven moment. En dan moet je wel een vangnet hebben. Nou, wij ondersteunen erin omdat wij dat bieden”

Raster is bijvoorbeeld bezig met het organiseren van activiteiten in de wijk voor ouderen. Desondanks ziet Raster voor zichzelf niet een specifieke taak voor ouderen alleen weggelegd. Ouderen vormen een subgroep binnen het welzijnsdomein. Hiervoor is binnen Raster een apart onderdeel opgericht. In tegenstelling tot de overige organisaties hebben de ouderenbond Deventer en de bewonersraad wel primair een belangrijke rol voor oudere leden te vervullen. De ouderenbond Deventer levert advies op gebied van inkomen, welzijn en wonen. Daarnaast is het ook een platform voor activiteiten voor haar leden. De ouderenbond Deventer verwacht de komende jaren een belangrijkere vertegenwoordigende rol te kunnen gaan spelen naar externe organisaties binnen het domein WWZ in Deventer. De bewonersadviesraad tenslotte merkt dat vooral veel ouderen gebruik maken van de mogelijkheid om vragen of klachten voor te leggen. Binnen deze organisatie nemen ouderen dus een belangrijke positie in. Een bewonersraad kan hierdoor als een goede spreekbuis functioneren richting woningcorporaties over de wensen van hun oudere huurders.

5.2 Visie van andere organisaties op de behoeften van ouderen

De organisaties zijn allen bevestigd over wat zij denken dat ouderen bij het ouder worden belangrijk zullen vinden. In de reacties van de organisaties zijn twee richtingen te onderscheiden, de fysieke en sociale behoeften voor ouderen.

Woonomgeving

Allereerst geven de meeste organisaties aan dat het wonen nabij voorzieningen voor ouderen erg belangrijk is. Voorzieningen zijn in dit geval zaken als een medische post, winkels en een sociale ontmoetingsplaats zoals een buurthuis. Deze voorzieningen zijn belangrijk voor ouderen omdat ze bijvoorbeeld vaker gezondheidsklachten hebben en het daarom regelmatig een huisarts zullen bezoeken. De uitspraken sluiten aan op de elementen die benoemd zijn in het theoretisch kader over nabijheid van voorzieningen. Ook de afstand tot de voorzieningen speelt een rol naarmate de mobiliteit van ouderen afneemt. Een behapbare afstand van de woning tot de voorzieningen is daarom belangrijk. Een casemanager van VTE Thuiszorg beschrijft:

“Wat mensen heel belangrijk vinden is gewoon in hun eigen omgeving te kunnen blijven. Waar ze de infrastructuur kennen, ze weten de winkels te vinden, contact met bureaus, en ik denk dat dat een van de belangrijkste aspecten is voor ouderen, als je het over wonen hebt, dat dat het eerste is wat telt. Daarnaast geldt natuurlijk ook van dat je een woning moet hebben dat als je minder goed ter been bent, dat je ook zelfstandig moet kunnen blijven wonen. Dat betekent soms dat je het gelijkvloers hebt, maar ook als je boven woont een lift”.

Een zelfde reactie geeft een beleidsmedewerker van de gemeente Deventer:

“Zoals ik het beleef is dat de voorzieningen dicht bij moeten zijn, dat de ondersteuning dicht bij moet zijn en hoewel de trend jaren anders was hoor ik ook heel veel geluiden uit het veld en mijn eigen kring van mensen dat mensen ook graag blijven waar ze zitten. Het bekende stekje waar ze wonen en dat rust geeft”.

Dat oudere mensen het belangrijk vinden om in hun eigen omgeving te blijven wonen wordt tevens gesteund door de meeste andere organisaties. Een veilige en vertrouwde omgeving speelt een belangrijke rol voor ouderen en geeft rust als er gebreken komen. Naast het voorzieningenniveau is bekendheid met de buurt dus een aandachtspunt voor ouderen volgens de organisaties. Deze fysieke kant komt ook bij Dimence naar voren, hoewel dan juist meer op de veiligheidskant van wonen gericht. Op de vraag wat belangrijk is om op te letten bij ouderenwoningen:

“Volgens mij vooral veel thema's rondom veiligheid. Zowel fysieke veiligheid, weinig struikelgevaar, veilige buurten, sociale controle en veiligheid. En het stelt ook eisen aan de woning, want mensen willen graag blijven wonen in hun zelfde woning. En om daar niet nog vijf keer hele dure aanpassingen aan te doen zou je hopen dat die woning al geschikt is voor mensen die moeilijk ter been zijn. Gelijkvloers en dat soort dingen”.

De fysieke staat van de woning zelf is verder een veelbesproken onderdeel. Gelijkvloerse of drempelloze woningen worden vaak genoemd als essentieel om ouderen langer in de wijk te kunnen huisvesten. Maar ook hele specifieke aanpassingen speciaal voor ouderen (en andere zorgbehoevenden), zoals een aangepaste hoogte van stopcontacten, brede deuren en zwengels aan kranen zouden de leefbaarheid verhogen. Opvallend is de reactie van de directeur van Leder1:

“De meeste ouderen zien heel erg op tegen de rompslomp en het gedoe van verhuizen. En dan zeggen ze, ik woon hier prettig, en ik heb het naar mijn zin, dus ik wil hier blijven wonen. Maar de onzekerheid van een nieuwe omgeving is vaak de grootste drempel. Aan de andere kant zien we mensen die het wel doen en die verhuizen, dat die zich op gegeven moment in de nieuwe situatie ook wel weer heel prettig gaan voelen, na enige tijd, als de onbekendheid er af is”.

In hoofdstuk twee werd de *place-attachment* genoemd als een van de redenen waarom ouderen willen blijven wonen in dezelfde omgeving. Leder1 merkt dit aan den lijve; als mensen lang ergens wonen, wordt de stap steeds groter om nog weer in een nieuwe woonomgeving te beginnen. Op het moment dat er sociale relaties bestaan tussen ouderen kan het echter wel werken. Over een complex voor ouderen dat wel goed loopt:

“Daar zie je dus dat door mond-op-mond reclame, mensen tegen hun vrienden en kennissen zeggen die ook zo oud zijn van: kom hier toch wonen want het is hier zo fijn. Nou, dan gebeurt het wel, dan weten ze ook: ik kom hier waar zorg is voor mij, en een mooie woning, ik ontmoet elke dag mensen van mijn leeftijd en die dingen hebben die ik ook heb”.

Sociale situatie

De sociale situatie is dus minstens zo belangrijk stellen veel organisaties. De sociale situatie is in een aantal onderdelen op te delen. Een van deze onderdelen is de zelfstandigheid. Dit sluit aan bij de theorie over wat ouderen belangrijk vinden in hoofdstuk 2. Tevens sluit dit aan bij de stelling dat niet alle ouderen hetzelfde zijn. Zo is volgens de directeur van Solis de beleving van gezondheid, mogelijkheden en mobiliteit belangrijker dan de daadwerkelijke leeftijd:

“De meeste ouderen vinden vooral dat anderen oud zijn dan zij zelf nu. Dus een vijfentachtigjarige zegt met evenveel recht dat een buurvrouw van tweeëntachtig oud is. Omdat zelfstandigheid voor ouderen, net als voor ons allemaal, uitermate belangrijk is. En het

functionele beperking, die toch ook vaak met ouderdom gepaard gaat, of chronische aandoeningen, beperken die zelfstandigheid”.

Zelfstandig kunnen blijven functioneren is dus een must voor het welbevinden. Hier zit soms een stuk ontkenning in, dat ouderen niet willen toegeven aan gebreken in hun kunnen. Of juist somber worden als de zelfstandigheid aangetast wordt. Sociale interactie met anderen, ongeacht of dit ouderen zijn of mensen in de buurt, wordt belangrijk geacht. De directeur van Carinova vertelt:

“Mensen willen een plek hebben waar ze kunnen wonen, die echt van hun zelf is, en in die omgeving zullen ouderen, net zoals iedereen, ontmoeting graag dicht bij willen hebben. Alleen voor ouderen zal dichtbij betekenen in de echt nabije omgeving”.

Een buurthuis speelt hierin soms als brandpunt voor sociale contacten in de wijk. Veel organisaties benoemen het belang van een fysieke locatie waar sociale interactie kan plaatsvinden tussen buurtgenoten of activiteiten. Welzijnsorganisaties spelen hierin een grote rol. Wel geven sommige organisaties aan dat ouderen voorzieningen belangrijk vinden, maar dat er een omschakeling moet komen in hun gedrag om hier volledig van afhankelijk te zijn. Een beleidsadviseur van ENO geeft aan dat de huidige generatie ouderen een bepaalde mate van luxe voorzieningen gewend zijn:

“Als je kijkt naar de trends bij ouderen is dat we zien, een jaar of tien terug, dat het vrij gebruikelijk was dat je bijvoorbeeld een beroep deed op een van je kinderen. Degene die nu vrij oud zijn vinden dat ook geen probleem. Maar degene die over tien of twintig jaar oud worden zijn al die jaren zelfstandig geweest, de babyboomers, die dus ook kapitaal hebben, en dus eigenlijk ook geen beroep willen doen op hun naaste. Maar op de voorzieningen die ze nu kennen. En dat gaat veranderen, die voorzieningen gaan pas veel later een mogelijkheid worden om daar een beroep op te doen”.

Het besef dat ouderen meer op hun nabije omgeving moeten steunen bij het oud worden is een onderwerp wat wel wordt onderkend maar de invloed op het takenpakket kunnen niet alle organisaties beschrijven. Desondanks denken veel organisaties dat wat ouderen belangrijk vinden de komende jaren niet heel anders zal zijn dan de afgelopen jaren. Een goede fysieke leefomgeving en een vertrouwde sociale omgeving waarin zelfstandigheid belangrijk is voor een positief zelfbeeld. Sociale activiteiten en passende zorg spelen hierin een rol. Een knelpunt dat duidelijk wordt is dat door sommige organisaties wordt gedacht in oplossingen vanuit voorzieningen, terwijl andere organisaties terecht aangeven dat voorzieningen niet alleen de oplossing vormen, juist doordat hier fors op bezuinigd gaat worden.

5.3 Conclusie

Gelet op deelvraag 1b kan geconcludeerd worden dat het onder alle organisaties binnen het domein WWZ duidelijk is dat ouderen de komende jaren een grotere invloed gaan uitoefenen op de taken van de organisatie. Daarnaast is onder alle organisaties duidelijk dat de ontwikkeling dat ouderen langer in de wijk blijven wonen tevens invloed heeft op de manier hoe dit vorm gegeven wordt. Zorgorganisaties merken dit doordat er meer zorg aan huis aan ouderen geleverd moet worden en juist minder intramuraal. Welzijnsorganisaties richten zich meer op ouderen en hun sociale netwerk. Uit de interviews blijkt dat de andere twee woningcorporaties in Deventer zich bewust zijn van de macro-ontwikkeling van een ouder huurdersbestand en een groter aandeel zorgvragers. Het beleid rondom ouderen is niet helemaal duidelijk, maar beide corporaties volgen wel de wensen en ontwikkelingen onder hun huurders. Dit verschilt met Rentree, die wel woningen verhuurt aan ouderen, maar hier weinig zelf onderzoek doet naar de wensen en eigenschappen van de huurder.

Organisaties benoemen dat ouderen het belangrijk vinden om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven. Zelfstandigheid leidt ertoe dat ouderen in hun sociale netwerk actief kunnen blijven. Daarnaast blijkt de *place-attachment* van ouderen met hun leefomgeving belangrijk in de praktijk. Ook de fysieke leefomgeving, zoals de nabijheid van voorzieningen en de staat van de woning, zoals de aanwezigheid van een lift of nultredeneigenschap, zijn van belang. Onder de ondervraagde organisaties leeft wel het idee dat voorzieningen of zorg voor veel ouderen anders ingericht zullen worden. Eerst moet het sociale netwerk aangesproken worden, voordat professionele zorg of ondersteuning mogelijk wordt. Een knelpunt ontstaat rondom de noodzaak van voorzieningen in de wijk die organisaties aandragen maar niet allemaal blijven bestaan. Gelet op de in hoofdstuk 2 genoemde theorieën van Luijckx et al. (2006) over vijf segmenten van ouderdom lijken veel organisaties te beseffen dat ouderen niet altijd als een groep met een zelfde soort woonwens bestempeld kan worden.

6. De huidige problematiek binnen wonen, welzijn en zorg

Inleiding

In dit hoofdstuk zullen de problemen binnen het domein WWZ, waar de verschillende organisaties met wie Rentree samenwerkt tegen aan lopen, behandeld worden. Aansluitend zal ook het sentiment onder deze organisaties rondom deze problematiek worden besproken. Vervolgens worden de verwachte veranderingen aan de eigen organisatie en de oplossingen die de organisaties zelf al zien worden behandeld. Deze thema's zijn gebaseerd op deelvraag 3, welke luidt: *Welke invloed hebben de veranderingen binnen het domein Wonen, Welzijn en Zorg in Deventer op de organisaties en hoe gaan ze hiermee om?* Hiermee wordt de opmaat gegeven welke verwachtingen er richting Rentree bestaan. Dit zal in het volgende hoofdstuk worden besproken.

6.1 Welke problemen ervaren de organisaties?

Over het algemeen blijkt dat de geïnterviewde personen problemen signaleren binnen het domein van wonen, welzijn en zorg. In sommige gevallen zijn dit problemen waarvan verwacht wordt dat de partijen er zelf mee aan de slag moeten. In een aantal interviews wordt aangegeven dat een andere organisatie een verandering moet ondergaan om het bijbehorende probleem op te lossen. Hieronder zal per deelthema besproken worden welke problemen gesignaleerd worden en wat de gevolgen hiervan volgens de respondenten zullen zijn.

6.1.1 Scheiding van wonen en zorg

Uit het theoretisch kader bleek dat wonen en zorg door politieke invloeden de komende jaren steeds meer los van elkaar aangeboden zal moeten worden. De ondervraagde organisaties herkennen deze verandering. Een invloedrijke ontwikkeling hierin is volgens alle zorgpartijen dat de komende jaren de kwaliteit van de zorg omhoog moet blijven gaan terwijl zorg juist steeds meer geprofessionaliseerd wordt. Dit heeft ingrijpende gevolgen voor de instellingen zelf. Bij alle zorgpartijen in Deventer is de afgelopen jaren fors bezuinigd op personeel, met name in de managementlaag. Verder kan niet bezuinigd worden zonder dat dit ten koste gaat van de kwaliteit van de zorg zelf. Ook naar de vaste kosten aan gebouwen en apparatuur wordt al kritisch gekeken. Ondertussen is het proces van het scheiden van wonen en zorg bezig. Voor zorgorganisaties blijkt het lastig om de losgekoppelde woningen die ze in bezit hebben op een goede manier te kunnen verhuren zonder dat het te duur wordt en leeg komt te staan. De casemanager van VTE Thuiszorg:

“Die woningen zijn op die manier altijd op de markt gebracht. Er zat een pakketje geld op, daar kon je het wel mee doen. Maar op het moment dat het gescheiden wordt, wordt het voor mensen gewoon heel duur om te gaan wonen. Dus daar zou iedereen die met wonen te maken heeft in Deventer moet gaan bedenken van: wat kan ik daar mee doen”

Zonder het combinatiepakket van een woning en zorgverlening denken zorgorganisaties dat het lastig wordt om de woningen verhuurd te krijgen. Daar speelt mee dat oudere panden van zorginstellingen vaak bestaan uit kleine woningen met veel gemeenschappelijke ruimtes. De hedendaagse oudere blijkt echter liever een grotere en ruime woning met meer privacy te huren en beschouwd deze woningen als niet meer van deze tijd (Penninx en Royers (2007)). Drie kamers en een flexibele indeling is volgens de voorzitter van ANBO Deventer het minste wat de hedendaagse oudere wenst. Het gevolg is dat zorgpartijen veel energie steken in het verhuurd krijgen van deze woningen en in extreme gevallen zelfs gebouwen moeten afstoten, wat bijvoorbeeld het geval is bij Solis. De organisatorische veranderingen blijken voor zorgpartijen in eerste instantie lastig om mee

om te gaan. De bezuiniging op de zorgkosten en tegelijkertijd een zwaardere rol voor zorgpartijen om woningen te verhuren zorgt voor onzekerheid over de toekomst. In sommige gevallen zijn externe partijen de eigenaar van het zorgvastgoed, waaronder ook woningcorporaties. Ieder1 merkt dit in Deventer bijvoorbeeld aan den lijve bij gebouwen die zijn aan zorgpartijen verhuren. Ook deze woningcorporatie erkent dat sommige gebouwen niet meer van deze tijd zijn om te verhuren als zorgcomplex, terwijl de contracten hiervan aflopen. De directeur:

“Maar wie moet dan betalen om het aan te passen? Want wij zeggen: wij gaan er niet meer in investeren als jullie niet de zekerheid geven dat je voor twintig jaar komt huren. Ja, twintig jaar huren kan niet meer in deze tijd zeggen ze dan, en dat snap ik ook”.

De problematiek binnen het scheiden van wonen en zorg lijkt dus vooral ook te liggen op het vraagstuk wie zich verantwoordelijk voelt voor het zorgvastgoed, de huurder of de verhuurder, en wie als eerst een stap kan zetten naar een meer toekomstbestendig concept. De bezuiniging bij zorgpartijen en de moeizame verhuur van ruimte kan in de toekomst invloed hebben op de manier waarop zorgpartijen naar andere partijen binnen dit domein kijken.

6.1.2 Discrepancie tussen regelgeving en overheidsbeleid

Een ander, deels aan het vorige thema gelinkt probleem, is volgens sommige organisaties dat de huidige standpunten vanuit de overheid niet altijd op bestaande regelgeving is afgestemd. In de praktijk merken de organisaties dat, op het moment dat ouderen thuis blijven wonen in de wijk, de hoeveelheid zorgverlening daar sterk gaat toenemen. In het verleden kon deze zorgvraag gecombineerd worden in een instelling door intern personeel in te zetten. Zo is er 's nachts bij zorginstellingen personeel aanwezig die nachtdienst heeft en nachtalarmeringen opvolgen, en overdag zijn er verzorgers die een hele reeks ouderen achter elkaar kunnen helpen. Hiervoor is de massa van een instelling nuttig, iets wat in de wijk nog niet bestaat. Wanneer zorgpartijen zich meer op de wijk gaan richten en hierdoor ook vaker met elkaar in contact komen zorgt dit voor botsingen met regelgeving. Volgens de directeur van Solis speelt hierbij mee dat de overheid op lagere schaalniveaus nog niet ingesteld is op het scheiden van wonen en zorg:

“Dus op het moment dat ik met mijn collega ga samenwerken op een manier die we uitgenodigd worden door de zorgverzekeraar en de gemeente, ja dan zeggen ze: ja, u geeft uw cliënt te weinig keuze [...]. Dus u bent in overtreding met de mededingingswet. Nou dat soort problemen lopen er gewoon nog steeds in de praktijk”.

Andere organisaties zien deze tegensprekende beleidsrichtingen ook terug. Zo is de beleidsadviseur van ENO vrij sceptisch over de veranderingen in de zorg. Enerzijds ziet hij de gemeente nog niet als een capabele beheerder van WMO-gelden en het beleid dat de landelijke politiek hierin gevoerd heeft schiet te kort:

“Dus gemeenten worden eigenlijk kleine zorgverzekeraars. Bijvoorbeeld de gemeente Nijmegen heeft een zorgbudget van tachtig procent van hun omzet [...] volgend jaar wordt dat honderdtwintig miljoen. Dus een wethouder, die net achter de keukentafel vandaan komt, die wordt ineens verantwoordelijk voor een zorgbedrijf van honderdtwintig miljoen euro per jaar [...] Dus je hebt grote kans dat zorg die mensen beloofd is at the end niet geleverd kan worden omdat de overheid op zwart zaad zit en zegt: tja, het budget is op [...] Dus met die transitie gebeuren er eigenlijk een heleboel dingen die waarschijnlijk ook tot een grotere verschraling gaat leiden dan aanvankelijk werd gedacht”.

Het gevolg hiervan is dat er zogenaamde witte vlekken ontstaan in wijken waar niet direct toegang is tot zorg, of dat het aanbod aan zorg steeds beperkter wordt. De manager van stichting ELS, dat zich

bezig bezighoudt met het oprichten van gezondheidscentra in Deventer, merkt dat er in theorie grote vraag is naar locaties waar zorgverleners zich kunnen vestigen in de wijk. De groei van het aantal ouderen zal de komende jaren naar verwachting voor een grotere vraag naar ruimte voor zorgverlening zorgen, terwijl hier in de praktijk geen duidelijke partij meer voor is. Woningcorporaties zeggen geen toestemming vanuit de politiek hiervoor te hebben en geen middelen hiervoor te hebben. Gemeenten zien dit niet als hun verantwoordelijkheid en zorgverzekeraars moeten zich aan hun solvabiliteitseisen houden. Zorgpartijen bezuinigen, en kleinere zorgverleners, zoals huisartsen en fysiotherapeuten, hebben moeite om ruimte te vinden.

“Dus al die regelgeving in Den Haag, die gaat op een gegeven moment samenkomen in de wijk. En dat gaat schuren. En ik zie dat. Alleen ik weet niet waar ik dat verhaal kwijt moet”.

In de praktijk zien organisaties terug dat een wijk niet altijd het juiste schaalniveau is om beslissingen te nemen, juist doordat op macroniveau veranderingen ingezet worden. De beperking voor woningcorporaties om zich niet meer bezig te houden met sociale investeringen in de wijk kan lastig direct op lokale schaal worden opgevangen door kleinere organisaties. Wanneer het om huisvesting en zorg voor ouderen in de wijk gaat merken partijen dat er in korte tijd veel veranderd is en mogelijk in de toekomst ook weer zal veranderen. Dit zorgt voor voorzichtigheid, of het verschuilen achter terughoudendheid. Een houding voor woningcorporaties zou kunnen zijn dat ze zich verschuilen achter de voorwaarden waar ze zich aan moeten houden en hierdoor bijvoorbeeld minder in vastgoed ter ondersteuning van ouderen zullen gaan investeren. Volgens een beleidsmedewerker van de gemeente Deventer is het echter niet zo dat een woningcorporatie hier helemaal niets meer in kan doen:

“Als het gaat over kwetsbare wijken waar corporaties bezit hebben, is er ook wel ruimte om wat te doen met buurtcentra enzovoort, als het maar gelinkt is aan wijken waar corporaties bezit hebben. Dus in die zin is het niet zo dat er helemaal niets meer mag. Alleen de speelruimte is behoorlijk ingeperkt”.

De lokale overheid verwacht in die zin van woningcorporaties, maar ook van de overige organisaties, een houding die past bij de huidige tijd om actief en betrokken te zoeken naar een mogelijkheid om ouderen huisvesting en goede zorg te geven. Op lokale schaal moet dus een oplossing gevonden worden, bijvoorbeeld voor het vastgoedvraagstuk in de wijk, voor een macro-ontwikkeling.

6.1.3 Onbekendheid met activiteiten tussen de organisaties

Organisaties geven aan dat er meer met elkaar samengewerkt zou kunnen worden, maar dat er ondertussen nog weinig met elkaar gedeeld wordt over nieuwe inzichten of strategieën. Dit geldt zowel voor zorgpartijen onderling als zorgpartijen met woningcorporaties en welzijn. Zo geeft de directeur van Carinova aan:

“Ik weet het niet van mijn collega's. Ik bedoel, aan de overkant is hier een woonzorgcentrum dichtgegaan. Maar dat lees ik uit de krant, dat dat dicht gaat. Evengoed zou mijn collega dat ook van mij uit de krant lezen hoor. Dus we communiceren wel met elkaar, maar we delen nog niet het gemeenschappelijke vraagstuk vastgoed”.

Dit is opvallend, omdat juist alle zorginstellingen in Deventer met dezelfde problematiek wat betreft zorgwoningen te maken hebben. De directeur van Dimence geeft echter aan dat er wel steeds meer zaken samen opgepakt worden, dat er niet alleen meer sprake van concurrentie is. Een belangrijk punt van aandacht onder de zorgpartijen is het delen van elkaar problemen en delen van elkaars expertise op gebied van vastgoed. Binnen het platform Wonen, Welzijn, Zorg wordt dit geprobeerd uit te praten. De onderlinge communicatie is echter nog vrij selectief te noemen. De

concurrentiepositie speelt hierin mogelijk een belangrijke rol. Beperkt vertrouwen, zoals Chen, Lin en Yen (2014) benoemen, en het niet bestempelen van een gezamenlijk doel (Healy, 1998) lijken in Deventer de belangrijkste redenen die de bereidheid tot uitwisseling bemoeilijken.

Ondertussen wordt er in Deventer beperkt overleg gevoerd tussen zorgorganisaties en organisaties die zich bezig houden met wonen. De woningcorporaties Ieder1 en de Marken merken dit op verschillende manieren. De directeur van de Marken ziet haar woningcorporatie als een voorloper wanneer het om wonen en zorg gaat. Zo doet de Marken al veel aan het plaatsen van domotica en andere aanpassingen om een woning levensloopbestendig te maken voor ouderen. Ze merken echter dat dit ook wel eens op weerstand stuit bij onder meer de zorgpartijen in Deventer. Onlangs heeft de Marken een presentatie gegeven over zorg ontlastende investeringen voor alle organisaties in Deventer die met dit thema bezig zijn. Volgens de directeur van de Marken reageerden zorgpartijen niet erg enthousiast hierop:

“Maar ik vraag me af of die zorgpartijen al zover zijn, dat ze weten wat ze willen. Kijk, ze gaan ook bij heel veel gebouwen de huur opzeggen, en ze gaan die ouderen laten verhuizen. [...] We hebben gemerkt dat de zorg toch nog een beetje angstig kijkt. Zo van, nou wat is dat nu. Zijn ze nu al zo ver. Straks hebben wij helemaal geen arbeidsplaatsen meer nodig enzo, want dan wordt alles overgenomen. Maar dat is het natuurlijk helemaal niet. Het is alleen maar een bijdrage”.

Dit komt overeen met de beschrijving van Rood en Rijnkels (2007) dat organisaties binnen het domein WWZ vaak bij nader onderzoek allereerst aan de eigen organisatiestructuur blijven vasthouden. De Marken ziet investeringen in een woning in de vorm van domotica juist als een manier om integraal kosten te besparen en veiligheid te verhogen voor de bewoner. Een voorbeeld hiervan zijn applicaties voor de Ipad waarmee oude bewoners huishoudelijke apparaten kunnen bedienen of contact kunnen zoeken met de huisarts. Bovendien blijven zorgtaken als kousen aantrekken of een prik toedienen gewoon hiernaast bestaan. Wat betreft zorgvastgoed zelf zeggen De Marken en Ieder1 beiden bereid te zijn om met zorgpartijen in gesprek te gaan op het moment dat die op hen afstappen en zeggen van hun vastgoed af te willen. De directeur van de Marken:

“Het kan best zo zijn dat ze straks zeggen: nou kunnen we daarin samenwerken? Dat kan.

Volgens de directeur van Ieder1 zit juist daar momenteel wel een belangrijke drempel. De onzekerheid over de te volgen route die zowel woningcorporaties als zorgpartijen moeten afleggen, bijvoorbeeld bij de verantwoordelijkheid voor zorgvastgoed. In tegenstelling tot de Marken heeft woonbedrijf Ieder1 een meer gematigde houding tegenover het tegemoetkomen van zorgpartijen. Ieder1 geeft aan dat het liever de situatie afwacht tot er meer duidelijk is, zowel op gebied van regelgeving als onder de zorgpartijen zelf hoe ze de komende jaren bezig willen qua vastgoed. Daarnaast houdt Ieder1 zich liever bezig met haar belangrijkste taak, namelijk het goed kunnen verhuren van de woningen.

Het is echter niet zo dat zorgpartijen niet bezig zijn om na te denken over samenwerking met woningcorporaties. Naast de zoektocht naar een oplossing voor het gemeenschappelijke vastgoed is onder andere Dimence ook op zoek naar mogelijkheden om cliënten te plaatsen in de wijk:

“Het wonen, soms is dat vanuit de zorg gezien als een onlosmakelijk onderdeel van de behandeling. Maar dat is wel iets waar wij natuurlijk naar zoeken, om daar partners, bij Rentree of bij andere corporaties in te vinden. Om met ons dat sociale probleem te tackelen. [...] Dat hoeven helemaal niet fantastische prachtige net geverfde appartementen te zijn”.

Woningcorporaties doen hier al wel veel mee, door de toewijzing van zorgwoningen aan

maatschappelijk gerichte organisaties, maar zouden hier wellicht meer in kunnen doen voor zorgorganisaties. Gebaseerd op de houding van de twee andere woningcorporaties in Deventer kan gesteld worden dat de Marken, gelet op het schema van Gruis (2008) een duidelijke voorkeur heeft om te opereren als een *societal innovator*. Woonbedrijf Ieder1 lijkt door de terughoudende opstelling meer te willen richten op het beheren van woningen, dus als *social-housing manager* te willen opereren. De kans van slagen om meer samen te werken kan hierdoor beïnvloed worden. Verschillende houdingen tegenover samenwerking en het delen van informatie speelt een grote rol in de kans van slagen dat er een oplossing wordt gevonden voor de huisvesting van ouderen. De houding van Rentree om wel of niet mee te denken met zorg- en welzijnsorganisaties over wonen en zorg kan dus in de toekomst ook een rol gaan spelen of organisaties Rentree hiervoor willen benaderen. Uit gesprekken met medewerkers van Rentree lijkt Rentree qua houding welwillend te zijn, maar blijkt in de praktijk nog een vrij afwachterende houding te worden aangenomen om nieuwe voorstellen bij zorgpartijen neer te leggen. De positie van Rentree lijkt dus qua houding tussen de andere twee woningcorporaties in te liggen, de *social-housing investor* past hier goed bij.

6.2 Reactie op veranderingen in het domein van WWZ

De veranderingen in het domein van wonen, welzijn en zorg roepen verschillende reacties bij de ondervraagde organisaties. Een aantal organisaties geeft de landelijke overheid de schuld van de onduidelijkheid die is ontstaan binnen dit domein. Door de inzet op minder zorg in instellingen en meer zorg in de wijk moeten verschillende partijen noodgedwongen naar een nauwere samenwerking toe. De directeur van Ieder1 omschrijft dit proces:

“Dat noemen ze ‘the fog’. Je weet dat je ergens naar toe moet, alleen je kunt geen hand voor ogen zien want je weet niet waar je naar toe moet en ook niet precies hoe je daar moet komen. Dus dan is eigenlijk het model: we gaan met elkaar steeds een stapje vooruit, dus we rennen ook niet, heel langzaam, we doen een stapje vooruit, en dan roepen we: ben je er nog bij, hoe zit het, en zie je al wat. Nee? Nou, iedereen nu een stap”.

Dit beeld wordt door meer organisaties gedeeld, hoe er samengewerkt moet worden en hoe omgegaan moet worden met veranderingen. Vragen zijn er bijvoorbeeld hoe de WMO vanaf 2015 door de gemeente geregeld zal gaan worden, of dit goed zal gaan, welke maatregelen wel of niet nog door de Kamer nog zullen gaan en hoe het nu met zorgvastgoed verder moet. Voor woningcorporaties is de hoge verhuurdersheffing die betaald moet worden een feit, wat ten koste kan gaan van de investeringsmogelijkheden in de wijken.

Toch zijn er ook geluiden te horen dat de omschakeling van zorg in instellingen naar zorg thuis er al langer aan zat te komen en een logische reactie is op alle luxe oplossingen die in het verleden mogelijk waren. Beleidsmedewerkers van de gemeente Deventer geven aan:

“Want nu is er wel een soort paniecreactie, oh help, langer zelfstandig wonen, we krijgen allemaal leegstand. Dit is iets wat al heel erg lang in gang was gezet. Dus partijen hadden dat ook al een beetje zien aankomen. En dat niet elke partij zich heel erg gaat richten op: we moeten het kwijt, we moeten het kwijt. Want er komt echt weer vraag, er is eigenlijk ook al vraag, naar hetzelfde vastgoed. Alleen de constatering is ook, het is verouderd, er is weinig aandacht aan besteed, en daar is ook weer een kwaliteitsslag voor nodig. Om het te kunnen omvormen naar andere woonvormen”.

Dit is een vrij nuchtere houding, ten opzichte van de wat pessimistische houding van zorgpartijen. In het domein van wonen, welzijn en zorg zal het in de toekomst soberder moeten worden om de grotere groep ouderen te kunnen onderhouden. Maar die ouderen zullen er wel zijn en ook een

bepaalde vraag naar zorg, wonen en welzijn hebben. De voorzitter van Anbo Deventer ziet ook in dat verandering nodig is om kosten voor de zorg betaalbaar te houden voor zijn achterban. Hij noemt een praktisch voorbeeld:

“Dat hele beleid ten aanzien van scootmobielen en dergelijke is natuurlijk belachelijk. Er wordt zoveel geld verspild in de zorg, dat is echt ongelofelijk. Je kunt natuurlijk een hoop besparen in de zorg met bijvoorbeeld domotica. Maar mensen hebben ook wat te wennen. Die zijn gewend dat er iemand met een stang door het huis gaat. Je moet natuurlijk proberen om een beetje te entameren bij de mensen. Daar is echt winst op te behalen”

Beleidsmedewerkers van de gemeente Deventer geven aan dat de transitie in de zorg ook echt bij deze tijd past. Dat in de praktijk meer op kwaliteit zal worden gelet in plaats van kwantiteit. Oplossingen zullen dan ook niet groot zijn, maar maatwerkoplossingen. En daarnaast zal er meer worden opgepakt door vrijwilligers en mantelzorgers. De beleidsadviseur van ENO ligt de verandering toe bij het aanvragen van WMO-gerelateerde zorg bij de gemeente:

“De grote paradigmashift wordt nu: ik heb het getoetst en u zou recht kunnen hebben, maar uw buurman woont naast u, of uw broer, en die kan het ook gewoon voor u doen. U krijgt het niet”.

Deze shift naar langere zelfstandigheid, zowel bij het thuis wonen als het krijgen van zorg is een proces wat volgens beleidsmedewerkers van de gemeente Deventer logischerwijs een aantal jaren zal duren en in het begin weerstand zal oproepen bij de ouderen zelf. De organisaties met wie Rentree samenwerkt beseffen dat een verandering weliswaar nadelig kan uitpakken voor de klant en de eigen bedrijfsvoering, maar wel noodzakelijk is de komende tijd. Of ze nu willen of niet, de organisaties zullen hun bedrijfsvoering moeten aanpassen. Dit min of meer gedwongen bezuinigen en min of meer gedwongen samenwerken komt ook in het onderzoek van Zorgvisie (2011) naar voren. Bereidheid om intensief samen te werken kan hierdoor beïnvloed worden (Healy, 1998).

6.3 Concrete aanpassingen binnen het domein van WWZ

Zoals gezegd komen de beperkingen voor woningcorporaties, de bezuiniging bij zorginstellingen en de grotere rol van de gemeente in de zorg tegelijk tezamen, niet in de minste plaats in de wijk doordat ouderen hier zullen blijven wonen. De meeste organisaties zijn dan ook al bezig met het herzien van hun bedrijfsvoering en strategie voor de komende jaren. Dit zal kort besproken worden.

Domein Zorg

De zorgpartijen geven een eenduidig beeld van hoe zij de toekomst zien. De directeur van Solis:

“Bij elke organisatie zal men in de strategie, dus in de bedrijfsvoering, moeten stansen. Dat betekent dat, dat doe je meestal toch vanaf de top af aan, op het management nog verder bezuinigd zal worden”

Dit wordt uitgelegd door diverse zorgpartijen dat met minder personeel dezelfde zorg of nog meer zorg geleverd zal gaan worden. Punt van aandacht bij zorgpartijen is dat goedkoop personeel niet direct leidt tot lager kosten omdat hoger opgeleid personeel ook meer aandacht heeft voor factoren die van invloed zijn op iemands gezondheid. Bezuinigen wordt slechts als een middel om de kosten naar beneden te brengen gezien. De zorgpartijen geven aan zo goed mogelijk proberen te anticiperen op nieuwe wetgeving van de overheid. Ondertussen zijn zorgpartijen ook bezig om hun activiteiten te verleggen en hun strategie aan te passen. De directeur van Carinova:

“Eigenlijk zou je kunnen denken, dingen die vanuit de traditie aan een locatie worden gekoppeld die brengen we meer thuis. [...] Dus eigenlijk zijn wij, uitgaande van de visie van dat doen wat je zelf kunt, zoveel mogelijk eigen regie behouden, bezig om dat te faciliteren. Zoveel mogelijk in de wijk, maar ook in een woonzorgcentrum en zo min mogelijk te verhuizen [...] Dus we gaan ook wel afstoten. Maar we denken ook door een ander concept te bieden, dus ook eigenlijk een levensloopbestendig wonen mogelijk te maken, dat er zeker een doelgroep gaat ontstaan die daarvoor belangstelling heeft”.

Dit zoeken naar andere concepten wordt gezien als de uitdaging van deze tijd. Cliënten in de beginfase van hun opname minder afhankelijk maken van de instelling zelf en al eerder de zelfstandigheid teruggeven wordt door de directeur Dimence genoemd als een oplossing. Het zoeken is naar een manier om mensen de woningen waarin ze wonen zelf te laten huren zodat de zorgpartij minder met gebouwen zelf te maken heeft.

Domein Welzijn

De gemeente Deventer houdt vast aan het idee dat in elke wijk mensen geboren moeten kunnen worden en dood moeten kunnen gaan. Via woonservicezones is het voorzieningenniveau al in kaart gebracht en geprobeerd om voorzieningen aan te wijzen waar mensen naar toe kunnen voor zorg en welzijn. Verschillende organisaties, waaronder Rentree, hebben hiervoor zogenaamde kwartiermakers geleverd die bewoners ondersteunen bij vragen. Ondanks de inzet op wijkservicezones zal er door de gemeente ook bezuinigd gaan worden op welzijnsgebied. Een beleidsmedewerker:

“We hebben gewoon ook een bezuinigingsopgave, dus er gaan ook gewoon voorzieningen verdwijnen”.

Voorzieningen zoals die er nu in de wijken zijn zullen dus zeker niet allemaal blijven bestaan, ondanks de mogelijke grotere vraag van ouderen naar deze voorzieningen als ze thuis blijven wonen. Tegelijkertijd is de gemeente Deventer wel bezig met de sociale impact hiervan. Hier ziet de gemeente voor zichzelf ook een taak:

“Landelijk is ingegeven: mensen wonen langer zelfstandig thuis, dat proberen wij op te vangen door te zorgen dat iemand een netwerk heeft, een plek heeft, een buurthuis, waar ze dan kunnen kaarten met andere ouderen bij elkaar”.

Hiervoor worden welzijnsorganisaties ingezet. De directeur van Raster sluit hier in een reactie op aan dat zij zich hiervoor inzetten en het als een belangrijke opgave zien om de sociale netwerken van ouderen te ondersteunen en te gebruiken om zelfredzaam te blijven. Om het welzijn van oudere bewoners in een wijk te kunnen vergroten zal dus meer gericht worden op het creëren en ondersteunen van het netwerk van deze mensen. Gemeente en welzijnsorganisaties zien hier een duidelijke uitdaging. Het hiervoor uitgerolde project van de wijkservicezones wordt hiervoor verder gebruikt, waardoor een concreet bestaand systeem ook nuttig blijft.

Domein Wonen

Beide andere woningcorporaties geven aan druk bezig te zijn met het herorganiseren van hun organisatie. De directeur van Ieder1:

“We moeten toewijzingen goed doen met minder geld, we moeten betalen aan Den Haag, we moeten de verhuurdersheffing en de saneringsheffing betalen, we moeten stoppen met allerlei activiteiten. Nou, daar ben je gewoon heel druk mee”.

Rentree heeft met dezelfde her-organisatie te maken. Aangegeven wordt dat het niet anders is en ze ondanks deze bezuinigingen en beperkingen vanuit de Minister er het beste van moeten maken. Het gevolg is dat de corporaties wat smaller zullen opereren, aansluitend op de eerste richtingen benoemd in hoofdstuk 2.5.2. Dit zorgt voor enige voorzichtigheid. De onzekerheid rondom veranderingen in de zorg en de koersvastheid van het Kabinet dragen hier aan bij. Dit resulteert in een wat gematigdere houding van de woningcorporaties. De directeur van Leder1:

“Nou bij die zorg weet ik nog helemáál niet wat er speelt en hoe dat allemaal zit, die worstelen ook maar voort. Dus voordat we daarop ingaan en we allerlei afspraken daarover gaan maken, en ons vastleggen, doen we daar rustig aan. Laat anderen eerst maar eens kijken dat zij het wiel uitvinden, rollen we daar wel mee. We hoeven hier niet voorop te lopen hebben wij gezegd”.

De Marken is hierin wel wat actiever door zelf ook initiatieven tussen zorg en wonen te ondernemen. Zowel Leder1 als de Marken geven echter duidelijk aan dat ze zich wel aan hun afspraken willen houden en hun taken als woningcorporatie ook willen blijven uitvoeren in de aankomende tijd. Hierin verschillen ze niet van uitgangspunt met Rentree.

6.4 Conclusie

De derde deelvraag, die ingaat op de veranderingen in het domein levert verschillende nieuwe leerpunten op. Zo worden bij de organisaties binnen het domein WWZ in Deventer drie duidelijke problemen aangekaart. De problematiek rondom bezuinigingen en het scheiden van wonen en zorg, de problematiek rondom overheidsbeleid wat nog niet aansluit bij de vraag in de samenleving en de problematiek rondom de samenwerking onderling. Een belangrijk onderling probleem tussen voornamelijk zorgpartijen en woningcorporaties is het investeringsvraagstuk en het probleem dat beide kanten niet van elkaars activiteiten en wensen afweten. Communicatie tussen organisaties lijkt te selectief en een gezamenlijk doel niet altijd aanwezig. De bereidheid van woningcorporaties om te investeren in gebouwen waar zorgpartijen gebruik van maken is er echter wel. Het euvel is hier dat het voor beide kanten als een risico wordt gezien om nog lange termijn contracten af te sluiten rondom zorgwoningen omdat bijvoorbeeld regelgeving kan veranderen. Reactie op de onzekerheid is enerzijds het benoemen van ‘de mist’ waarin alle organisaties zich nu bevinden. Sommige organisaties geven aan dat deze onzekerheid ervoor zorgt dat er nu weinig, en met kleine stapjes, kan worden ondernomen samen. Andere organisaties zijn vrij nuchter en geven aan dat de toename van het aantal ouderen al langer voorspeld werd en dat het zaak is om nu op deze groep in te spelen. Deze houdingen lijken met elkaar te botsen. Een ontwikkeling die voor alle organisaties geldt is dat dat uitgaven in de zorg minder moeten worden en kritisch worden bekeken. Daarnaast zullen ook welzijnsinstellingen en woningcorporaties heroverwegen wat in de toekomst nog mogelijk is binnen hun domein. Woningcorporaties in Deventer hebben een verschillende houding ten opzichte van deze transitie, waarbij Rentree in het midden van deze richtingen staat.

7. Huidige samenwerking met Rentree

In dit hoofdstuk zal besproken worden hoe de huidige manier van samenwerking met Rentree wordt ervaren door de organisaties. Tevens zal voorbij komen wat indicatoren van deze samenwerking zijn. Hiermee wordt de tweede onderzoeksvraag besproken. Deze luidt: *In hoeverre vindt er momenteel samenwerking met deze andere organisaties plaats en hoe verloopt deze samenwerking?*

7.1 Verloop van de samenwerking

7.1.1 Algemeen

Over het algemeen zijn de bevroegde organisaties overwegend positief over de manier van samenwerken met Rentree. Een veelgenoemd argument is dat Rentree een organisatie is die zich naast het verhuren ook veelvuldig met de sociale kant van haar bewoners bezighoudt. Dit wordt als opbouwend ervaren. Dit wordt samengevat door de directeur van Raster:

“Ik ervaar Rentree als een hele betrokken corporatie die echt uitstraalt van, we hebben een maatschappelijke opgave waar wij een bijdrage aan kunnen leveren. Ik vind dat ze vaak met creatieve oplossingen en gedachten komen. Dus ik ervaar dat als een hele positieve bijdrage in dit soort vraagstukken”.

Daarnaast wordt Rentree door een aantal organisaties als de toegankelijkste corporatie in Deventer gezien. Afspraken zijn met Rentree gemakkelijk te maken. Ten slotte vinden verschillende organisaties het prettig dat Rentree bereid is mee te denken bij vraagstukken, mocht dit nodig zijn. Rentree staat open voor de omgeving en lokale participatie. Hierin is duidelijk de transitie van de woningcorporatie van overheid gestuurde instantie naar lokale toegankelijke partij te zien, de zogenaamde *government* naar *governance* verschuiving. Tevens blijkt uit de interviews dat Rentree in de praktijk binnen het schema van Czischke et al. (2012) een centrale positie inneemt tussen bevolking, marktpartijen en overheid door de open houding naar deze drie sectoren. Hiermee kan gesteld worden dat Rentree als woningcorporatie in Deventer een sleutelpositie inneemt binnen de samenwerking en daarmee in theorie als kartrekker kan fungeren.

7.1.2 Wederzijds vertrouwen

Healy (1998) argumenteerde dat onderling vertrouwen een van de onderdelen is die samenwerking kan versterken of juist verzwakken. Uit de interviews met voornamelijk de andere woningcorporaties blijkt dat dit vertrouwen een rol heeft gespeeld en blijft spelen in de huidige manier van samenwerken. Beide woningcorporaties geven aan dat de samenwerking ten opzichte van een aantal jaren geleden sterk verbeterd is. Dit is mede het gevolg van de houding van de nieuwe directeur-bestuurder bij Rentree. Op die manier valt op dat een persoon als kartrekker van een organisatie een grote invloed kan hebben op samenwerking tussen twee organisaties (van Marissing, 2010).

Ieder1 en Rentree hebben een soortgelijke opgave in Deventer, zowel fysiek als sociaal. Dit zorgt ervoor dat er nu al veel uitwisseling is van kennis en methodes, voornamelijk op bestuurlijk niveau. Ook het gezamenlijk profileren van de Deventer woningcorporaties naar de buitenwereld zorgt voor een band. Verder is er veel overleg waar woningcorporaties met elkaar aan tafel zitten, al dan niet samen met de gemeente. Ook de Marken ziet het toegenomen overleg met Rentree als positief. Opvallend is dat beide corporaties refereren aan de situatie van een aantal jaar terug toen het overleg beduidend minder was. De directeur van de Marken:

“Er is een hele tijd een periode geweest dat er absoluut geen overleg was tussen de corporaties. Dat is sinds een jaar of drie is dat wel heel erg verbeterd. We zoeken elkaar ook op, zijn opener naar elkaar [...] Maar echt samen dingen doen, als je dat bedoeld, nou dat is nog niet echt van de grond gekomen. Maar wel overleg”.

De directeur van Leder1 specificeert waarom hij denkt dat Rentree en Leder1 in de afgelopen jaren elkaar weinig elkaar opzochten bij gezamenlijke vraagstukken:

“In het verleden was er wel een samenwerking op het gebied van onderhoud. [...] Vlak voordat de huidige directeur-bestuurder begonnen is, is die samenwerking opgezegd door haar voorganger. Tot groot verdriet van hier, want er waren allerlei toezeggingen, die waren gemaakt en die zijn toen eigenlijk aan de kant geschoven [...] Het vertrouwen moet ook eerst hersteld worden. Er zitten hier natuurlijk mensen die, tsja, met Rentree, dat kan zomaar weer opgezegd worden”.

Zoals uit voorgaand voorbeeld blijkt is vertrouwen een reden geweest om de samenwerking tussen de corporaties onderling te verminderen in de afgelopen jaren. Een bestuurlijke crisis die Rentree een paar jaar geleden doormaakte lijkt hiervoor de belangrijkste oorzaak. Nu de verhouding onderling weer als positief wordt ervaren lijkt er meer ruimte te ontstaan voor eventuele nieuwe samenwerking. De nieuwe directeur lijkt als een aanjager voor hernieuwde samenwerking te zorgen.

Het vertrouwen tussen zorgorganisaties en Rentree komt uit de interviews minder duidelijk naar voren. Dit komt mede doordat de relatie tussen woningcorporaties en zorgorganisaties zich voornamelijk beperkt tot vastgoed. Daarnaast hebben de respondenten zelf weinig met woningcorporaties te maken, de daadwerkelijke samenwerking vindt vooral op lager schaalniveau plaats. Zorgorganisaties geven aan dat lopende afspraken met woningcorporaties in een tijdsgeest zijn gemaakt waarin beide typen organisaties de ruimte hadden om lange termijn investeringen te doen. Hiervoor is zeker ook vertrouwen nodig, maar de externe factor van een gezonde financiële positie van zowel zorgpartijen als woningcorporaties vergemakkelijkt dit wel. Zorgorganisaties durven door de huidige financiële onzekerheid niet weer lange termijnafspraken te maken. Hierbij speelt mee dat zorgpartijen door hebben dat woningcorporaties deze financiële draagkracht evenmin meer hebben. Het vertrouwen in de organisatie van Rentree is er wel, minder vertrouwen is er echter in de financiële draagkracht van Rentree om nieuwe dingen op te pakken. Een mogelijke oorzaak hiervoor is dat de traditionele samenwerking, namelijk die op vastgoedgebied alleen, belemmerend werkt (Atrivé, 2012).

7.1.3 Intensiteit van de samenwerking

Er blijkt een duidelijk verschil in de intensiteit van de samenwerking tussen de verschillende organisaties. Zo zien de zorgpartijen de samenwerking met Rentree, maar ook met de andere woningcorporaties in Deventer voornamelijk op de traditionele positie van ontwikkelaar, verhuurder en beheerder. Daarom is er momenteel vooral samenwerking rondom vastgoed. Op beperkte schaal is er overleg tussen medewerkers van Rentree en bijvoorbeeld wijkverpleegkundigen. Onderlinge ervaringen worden hier zo nu en dan gedeeld, maar dit heeft niet een duidelijk effect op de relatie op hoger, bijvoorbeeld bestuurlijk, schaalniveau. De relatie tussen zorg en wonen kan omschreven worden als een horizontale verhouding, doordat beide organisaties gelijkwaardig zijn. Wel geven sommige zorgpartijen aan dat de intensiteit van de samenwerking wel hoger zou kunnen, of zelfs moeten, om samen een oplossing te vinden voor ouderen en daarbij zorg en huisvesting. Dit lijkt overeen te komen met het argument van Brandsen et al. (2013) dat het in de komende periode tussen deze twee entiteiten zoeken is naar een vorm van spontaniteit en structuur.

Met welzijnsorganisaties is samenwerking vaak gebaseerd op projectbasis. Woningcorporaties zijn een belangrijke klant van welzijnsorganisaties als het gaat om oplossingen zoeken voor sociale

problematiek in de wijk. Als er geen problemen zijn is er ook weinig samenwerking of overleg nodig. De verhouding ligt hier wat meer in een verticale structuur, met Rentree als opdrachtgever en een organisatie als Raster als aannemer. Geen duidelijke gezamenlijke missie zorgt ervoor dat de intensiteit van de samenwerking met welzijnsorganisaties verlaagd wordt. Ditzelfde geldt ook voor de bewoners adviesgroepen.

Met de andere woningcorporaties heeft Rentree vooral te maken in vaste overlegstructuren, zoals prestatieafspraken en zo nu en dan bij specifieke thema's. Door het introduceren van de wijkservicezones en het overleg rondom wonen en zorg in de kopgroep zitten nagenoeg alle betrokken partijen ook een paar keer per jaar met de woningcorporaties aan tafel, waarbij echter de gemeente het initiatief neemt. Er wordt door beide corporaties ruimte gezien voor verdieping van de huidige intensiteit van de samenwerking. Bij de Marken zouden ze graag naar een soort samenwerkingsvorm gaan als het om ouderen gaat omdat het takenpakket voor woningcorporaties de komende jaren toch grotendeels hetzelfde zal worden. Bij Ieder1 wordt eveneens aangegeven dat de huidige overlegstructuren ook weer kunnen leiden tot nieuwe samenwerkingsverbanden, bijvoorbeeld als het om ouderen en zorg gaat. Maar er zit vanuit hen geen druk op, dit moet ontstaan als er ergens een gedeeld belang in ontstaat. Wat opvalt is dat in Deventer het belang van intensievere samenwerking weliswaar wordt ervaren, maar dat dit tegelijk verlamd werkt voor de creativiteit. Doordat overleg in een kopgroep-setting is gegoten lijkt het dat daarbuiten weinig nieuws ondernomen wordt. Het is daarom lastig te bepalen wanneer de samenwerking geslaagd is of intensiever zou kunnen (Brandsen et al., 2013).

Zowel de Marken als Ieder1 geven de indruk dat vanwege de druk uit Den Haag op het takenpakket van de woningcorporatie en allerlei heffingen de organisaties wat smaller zullen gaan werken. Dit zou gevolgen kunnen hebben voor de samenwerkingsverbanden die er nu zijn maar ook kansen kunnen bieden. Deze samenwerking tussen woningcorporaties in Deventer is een duidelijke horizontale verhouding.

7.1.4 Het schaalniveau van de samenwerking

Naast de intensiteit valt in de interviews de schaal van de samenwerking ook op. Enerzijds zijn er organisaties die aangeven dat samenwerking voornamelijk op wijkniveau plaatsvindt.

Carinova, Dimence en VTE Thuiszorg geven bijvoorbeeld aan dat samenwerking vooral plaatsvindt tussen wijkwerkers van Rentree en wijkverpleegkundigen van zorgorganisaties. Op hoger schaalniveau wordt er gesproken over problematiek maar komt er Deventer breed niet snel iets uit. De directeur van Dimence benoemt dit:

“Op bestuurdersniveau, zijn we leuk met elkaar in gesprek en weten we welke thema's er spelen. En van daaruit wel wat pogingen om elkaar ook wat meer op te zoeken, op wat meer operationeel terreinen. Maar wat zie je, het zijn natuurlijk bestuurders daar en die hebben de neiging om dan heel hoog over te schieten. Terwijl het eigenlijk heel mooi zou zijn om van daaruit te vertalen wat je echt op samenwerkingsgebied zou kunnen doen. En aan de andere kant, de andere laag is op medewerkers niveau. En dus wordt het of op patiëntniveau of op bestuurdersniveau, en daar tussenin is het soms een ‘wat moet ik maar eens in de paar maanden treffen om even uit te wisselen wat er speelt’ zeg maar. En daar zit een heel groot verschil tussen”.

Het gat tussen de bestuurskundige samenwerking en de samenwerking op wijkniveau kan dus groot zijn. Een beleidsmedewerker van de gemeente Deventer valt dit verschil in beleidsniveau bij:

“We hebben een organisatiestructuur waar Rentree inzet, waar wonen, welzijn, zorg inzetten. Dat werkt op verschillende niveaus: op management en op directieureniveau. Daar moet nog wel, denk ik, op directieureniveau het een en ander gesleuteld worden, maar dat

managementniveau dat werkt erg goed. [...] Wat wij als gemeente doormaken is de ontwikkeling van een regie-organisatie naar veel meer een netwerkorganisatie. We proberen als gelijke te opereren in het veld”.

De onderlinge, niet gereguleerde samenwerking, tussen medewerkers op wijkniveau blijkt in de praktijk door verschillende partijen als goed werkend te worden beschouwd. Dit is in samenwerkingsvormen waarin de positie van beide organisaties al duidelijk is, met duidelijk afgebakende grenzen. Lokale managers houden de relatie tussen verschillende instanties levend. De gemeente Deventer ziet hierbij voor zichzelf ook een transitie weggelegd, om meer op dit lokale niveau mee te doen. Naast het feit dat organisaties elkaar onderling treffen moet de gemeente op zoek gaan naar haar plaats in deze samenwerking als netwerkorganisatie. Hieruit blijkt dat niet alleen woningcorporaties maar ook overheden een weg moeten zoeken in de verandering naar *governance*. Dit blijkt in de praktijk in Deventer goed aan te sluiten bij de uitspraak van Hortulanus (2004) dat gemeenten op drie niveaus invulling moeten geven aan hun nieuwe taak: samenwerking met lokale professionele organisaties, samenbrengen van professionele en informele ondersteuning en het op gang brengen van lokale initiatieven. De gemeente Deventer lijkt hier aan te voldoen.

Veel respondenten geven aan dat gereguleerd overleg tussen organisaties over wonen en zorg voornamelijk blijft plaatsvinden op bestuurlijk niveau. Dit niveau is, zoals de gemeente Deventer ook aangeeft, wat minder effectief. Een aantal organisaties geeft aan dat het hier weliswaar over de huidige situatie binnen het domein wonen, welzijn en zorg wordt gepraat maar dat het te ‘stroperig’ is. Er worden weinig ingrijpende voorstellen gedaan. Deels komt dit doordat er geen duidelijke procesmanager op staat. Dit wordt in hoofdstuk 7.6 verder besproken. Het gevolg is echter dat sommige organisaties het gevoel hebben dat overleg op dit schaalniveau weinig oplevert. Anderzijds geven organisaties ook aan dat het overleg op directieniveau, in bijvoorbeeld het platform WWZ ook waardevol kan zijn. De directeur van Carinova legt uit:

“Het is een samenstelling waarin gemeente, corporaties, welzijn en zorg samen met elkaar in gesprek zijn. Zich realiseren dat er van alles in hun omgeving veranderd. Maar tegelijkertijd ook een beetje aan het aftasten zijn van, wat betekent die verandering nu. Dus de toegevoegde waarde is dat je contact hebt met elkaar. Dat je dingen verkent. Maar dat je ook weet dat er niet zo heel veel rek in zo'n speelveld zit. Dit is ook niet de groep waar je alle besluiten kunt nemen. De gemeente neemt besluiten in de gemeenteraad, organisaties nemen besluiten in hun bestuurskamer. Dus ik denk, het is goed dat die groep er is”.

Volgens een beleidsadviseur van ENO worden dit soort netwerkbijeenkomsten, ondanks de trage werking van zo'n gemêleerd gezelschap in de toekomst zelfs nog belangrijker:

“Je moet integraal gaan denken. En dat is moeilijk. Dat betekent communiceren en netwerken. En dat zijn instanties eigenlijk niet gewend, want die zitten vaak in een mono-cultuur [...] Terwijl het eigenlijk, zo'n overleg, juist nu, wel nodig is. Voor dit soort dwarsverbanden in wijken”.

Dit heeft dus niet specifiek betrekking op de samenwerking met Rentree alleen, maar is een signaal dat zowel het lage schaalniveau, waar direct contact is tussen organisaties, als het hogere schaalniveau, waar zogenaamde dwarsverbanden worden gecreëerd, nodig blijft. Veel organisaties beseffen dat de hier genoemde mono-cultuur, waarmee bedoeld wordt dat organisaties voornamelijk nadenken over oplossingen binnen het eigen domein, losgelaten moet worden.

7.1.5 Gezamenlijk uitgangspunt

De hiervoor benoemde mono-cultuur waar organisaties uit moeten stappen is noodzakelijk om een gezamenlijk uitgangspunt te kunnen vormen (Rood en Rijnkels, 2007). Onderkend wordt dat deze mono-cultuur in het verleden ervoor zorgde dat organisaties langs elkaar heen werkten en niet van elkaar afweten wat ze aan het doen zijn. Zorgorganisaties wisten bijvoorbeeld niet van elkaars problematiek af of elkaars visie. Het sluiten van een verzorgingstehuis van een medezorgpartij komt dan als een verassing. Over het algemeen geven alle organisaties aan dat het vormen van een gezamenlijk doel ervoor kan zorgen dat zowel zorg, welzijn als wonen de komende jaren beter vorm gegeven kan worden voor ouderen. De directeur van Raster ziet nu al duidelijk dat een gezamenlijke aanpak leidt tot het oplossen van problematiek op verschillende niveaus:

“We richten ons op alle bewoners, maar vooral op groepen in een kwetsbare positie, dat is toch voor een groot deel dezelfde doelgroep waar Rentree de huurwoningen aan verschaft. [...] Een aantal thema's maakt dat mensen minder goed functioneren in de samenleving. Dat heeft tot effect dat het tot hier komt. Dat ze schulden gaan opbouwen en dat soort dingen. Daar zijn ook een aantal gemeenschappelijke belangen om dat op te lossen. Als mensen beter hun leven weten te redden betalen ze ook braver hun huur, even heel plat”.

In Deventer blijkt er tussen de regels door wel een gezamenlijk uitgangspunt onder de organisaties te zijn; anticiperen op een ouder wordende bevolking in de wijk en deze mensen zo lang mogelijk goed laten wonen en functioneren. In principe kan iedereen zich hierin vinden. Zoals de directeur van Raster aangaf is hierin het gezamenlijk belang zeker aanwezig, omdat een oudere persoon met zowel zorg, welzijn als een woningcorporatie te maken heeft en bijvoorbeeld goed functionerende zorg er toe kan leiden dat een oudere bewoner ook langer gebruik kan maken van een corporatiewoning. Veel organisaties geven aan dat ze hier ook wel naar toe willen en ook moeten. In principe is het formuleren van het uitgangspunt niet het probleem, omdat alle organisaties ouderen op een goede manier willen huisvesten en van zorg willen voorzien. Het uitgangspunt is voor alle organisaties dus hetzelfde. Dit uitgangspunt is echter wel vrij breed. Dit kan er toe leiden dat de verbondenheid met dit uitgangspunt niet erg sterk is, waardoor de noodzaak om hulpbronnen bij andere organisaties te zoeken minder gezien wordt. Beckers (1993) geeft aan dat juist deze wederzijdse afhankelijkheid leidt tot toenemende samenwerking. Hier komt bij dat het met minder middelen dan voorheen uitgevoerd dient te worden, waardoor intensievere inzet van organisaties juist gevraagd wordt om het issue van hogere kosten te kunnen tackelen. In Deventer lijkt er echter vooral een probleem te liggen bij de vraag wie welke taak op zich gaat nemen om naar dit uitgangspunt toe te werken. Een beleidsmedewerker van de gemeente benoemt de huidige situatie:

“Met wonen-zorg is het nog het meest spannend denk ik. Dat zijn nieuwe vraagstukken, en dan hoort daarbij: wie heeft welke rol. Ja, dat is dan nog wel een beetje zoeken. Wiens probleem is het straks als het niet goed loopt. Zoals leegstand, is dat echt iets voor de corporaties, is dat iets voor de gemeente? Daar komt dan uit dat iedereen daarin een eigen rol in heeft”.

Hier spelen zowel de interne dynamiek, oftewel de manier hoe binnen een organisatie tegen problemen worden aangekeken als de externe dynamiek, oftewel de invloed van bijvoorbeeld regelgeving, een rol. Het verschilt echter hoe organisaties elkaars rol of de eigen rol in deze zoektocht zien. Zo geeft de directeur van Ieder1 bijvoorbeeld aan dat Rentree bij dit proces een andere rol inneemt dan Ieder1.

“Iets meer van: we gaan toch wel van alles proberen en wel doen, heb ik de indruk. Dat daar toch wel iets van verschillende koers in zit”.

Tussen de organisaties in Deventer bestaan dus ook onderling wel verschillen in welke mate men bijvoorbeeld het scheiden van wonen en zorg prioriteit geeft. Rentree, en ook de Marken, lijken

hierin te verschillen van leder1, die het wat meer aan wil zien. Een gezamenlijk uitgangspunt is voor het slagen van samenwerking belangrijk, maar de prioriteit om naar dit uitgangspunt toe te werken blijkt in de praktijk ook een rol te spelen. Een mogelijke oplossing hiervoor wordt door verschillende organisaties gezocht in het ontbreken van een duidelijke probleem-eigenaar dan wel probleemregisseur. Dit zou een organisatie zijn die de belanghebbende organisaties bij elkaar brengt en het voortouw neemt om naar het uitgangspunt toe te werken. Dit onderwerp wordt verderop in hoofdstuk 7.6 besproken.

7.2 Hulpbronnen bij een woningcorporatie

In de vorige paragraaf is besproken hoe verschillende organisaties in Deventer de samenwerking met Rentree zien verlopen. In deze paragraaf wordt besproken wat deze organisaties sterke eigenschappen van Rentree vinden en als hulpbron voor samenwerking wordt gezien. In het theoretisch kader is aangegeven dat er een wederzijdse afhankelijkheid nodig is in de vorm van hulpbronnen om samenwerking bij beide partijen relevant te laten zijn. Er moet dus sprake zijn van een wederzijds belang om een ongedwongen samenwerking aan te gaan.

7.2.1 Kracht van Rentree

Aan de organisaties is gevraagd wat zij denken dat de grootste kracht is van een Rentree als het gaat over het thema wonen en zorg. Het gaat er dus om wat een woningcorporatie te bieden heeft hierin. De meest gehoorde reacties zijn in Tabel 2 hieronder samengevat.

Tabel 2: Sterke eigenschappen van Rentree

Sterke kanten	Organisatie
De mogelijkheden hebben om te investeren in (zorg)vastgoed, en het beheer en onderhoud hiervan	ENO, Dimence, Carinova
Huisvesten van verschillende doelgroepen in de gemeente	Dimence, Gemeente Deventer, leder1
Meedenken, participeren en opdrachten geven	De Marken, Raster
Expertise op gebied van woningverhuur voor een lage prijs en kennis van de markt	Solis, VTE Thuiszorg, Bewonersadviesraad
Weten wat er in de wijk gebeurt, drager van specifieke informatie	Gemeente Deventer, VTE Thuiszorg
Nodig in de ontwikkeling van scheiden wonen-zorg	Gemeente Deventer

In het kort kan gesteld worden dat woningcorporaties volgens de verschillende organisaties goed zijn in het bouwen, onderhouden en verhuren van gebouwen en woningen. Tevens zorgt de woningcorporatie voor haar huurders en heeft kennis van de omgeving waar ze wonen. Ten slotte kan een woningcorporatie door haar kennis goed meedenken met andere partijen en geeft zo nodig opdrachten aan deze andere partijen als dit in het belang is voor haar huurders. Organisaties zien deze eigenschappen als een kracht van een woningcorporatie omdat ze zelf in beperktere mate beschikken over deze kennis of mogelijkheden. Overigens werd niet specifiek benoemd dat van Rentree een duidelijke sturende rol wordt verwacht. Organisaties blijven Rentree in haar huidige rol als meedenkende organisatie zien en minder in een rol die meer op de proceskant gericht is.

7.2.2 Wat heeft Rentree nodig van andere organisaties?

Andersom gaven een aantal organisaties ook aan dat Rentree in meer of mindere mate afhankelijk kan zijn van anderen. Een beleidsmedewerker van de gemeente Deventer geeft aan dat het de taak is van een gemeente om te zorgen voor structuur en regie. Rondom het thema wonen en zorg wordt dit veel gevraagd merken ze, ook door corporaties. Maar, zo geeft een beleidsmedewerker aan:

“Dat betekent niet dat wij een oplossing hebben voor alle problemen. Of dat wij de oplossing moeten bedenken. Daar hebben wij die andere partijen voor nodig”.

Hieruit blijkt goed dat onderlinge afhankelijkheid in het werkveld bestaat. Zo geven welzijnsorganisaties aan dat ze vaak samen met Rentree optrekken als er een gezamenlijk probleem is in een wijk. Het verbeteren van de woonbeleving is soms net zo belangrijk als de kwaliteit van de woningen zelf. Een welzijnsorganisatie kan voor een woningcorporatie daarom relevant zijn op het moment dat een specifieke doelgroep aangesproken moet worden. Voor een woningcorporatie kan deze groep moeilijk te benaderen zijn, een welzijnsorganisatie ziet dit juist als haar kerntaak. Evenzo ziet de gemeente voor zichzelf de sturende kant van de samenwerking, deze ligt niet bij de corporaties. In feite is dit wel te verklaren, doordat Rentree minder formele en informele bevoegdheden heeft om regie te voeren. Een bepaalde hiërarchie tussen organisaties lijkt hierin mee te spelen, waarbij gemeenten het voordeel hebben dat van oudsher een machtspositie aan de lokale overheid wordt toegekend.

Verder geven sommige zorgpartijen aan dat de kennis en expertise over wat voor ouderen een veilige woning is en wat nodig is om mensen langer thuis te laten wonen bij hen ligt. Zij hebben bij de inrichting van zorginstellingen in het verleden hier al mee te maken gehad. Bij de transitie van het langer thuis wonen denken ze dat woningcorporaties deze kennis kunnen gebruiken. Ten slotte geven veel organisaties aan, zij het wat algemener, dat partijen elkaar nodig hebben in deze tijd van verandering. Het steun vinden in elkaars voorstellen en nieuwe concepten zorgt ervoor dat organisaties eerder bereid zijn om nieuwe samenwerking aan te gaan. Organisaties lijken wat minder scherp te hebben wat woningcorporaties concreet bij hen kunnen vragen. De afhankelijkheid van zorg- en welzijnsorganisaties van een woningcorporatie lijkt hierdoor wat sterker te zijn dan andersom.

7.3 Takenpakket van een woningcorporatie

In de vorige paragrafen zijn de redenen besproken waarom een woningcorporatie nodig is. Wat de taak van een woningcorporatie volgens organisaties is en wat dit in de toekomst zal worden kan echter verschillen. Het is daarom relevant om vanuit de organisaties met wie Rentree samenwerkt te horen wat zij van Rentree verwachten, wat zij belangrijk vinden bij een woningcorporatie en wat haar taken zouden moeten zijn. De vierde onderzoeksvraag is op deze relevantie gebaseerd. Deze luidt: *Welke verwachtingen leven er onder de partijen waarmee Rentree samenwerkt binnen het domein Wonen, Welzijn en Zorg en in hoeverre komt Rentree tegemoet aan deze verwachtingen in haar huidige taken?* Aan de verschillende organisaties is deze vraag voorgelegd.

7.3.1 Algemeen

In het BBSH staan de taken van een woningcorporatie omschreven zoals de overheid deze ziet. Afgelopen decennia zijn echter veel woningcorporaties bezig geweest met activiteiten die op het randje van deze regelgeving te plaatsen zijn. Minister Blok heeft daarom in 2014 het takenpakket van de woningcorporaties in Nederland dusdanig ingeperkt dat eigenlijk alleen nog investeringen mogelijk zijn die strikt binnen het BBSH passen. Over het algemeen zijn alle organisaties het met

elkaar eens dat een woningcorporatie de basistaak houdt om te investeren in woningen voor mensen met een laag inkomen. Dus dat betekent dat een woningcorporatie er altijd moet zijn voor deze groep om een passende en in fysiek goede staat verkerende woning te kunnen leveren. Daarnaast zijn woningcorporaties volgens de organisaties ook verantwoordelijk voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen, zoals asielzoekers of personen die in de samenleving her-integreren. Rentree moet zich daarom bovenal op haar basistaken richten, is de gedachte. Gedurende de interviews kwamen echter ook verschillende verwachtingen naar boven hoe woningcorporaties om moeten gaan met woningen en investeringen in de toekomst. Deze opvattingen zijn onderverdeeld in verwachtingen vanuit de zorg, vanuit welzijnsoogpunt en vanuit woonkwaliteit en in Tabel 3 hieronder samengevat.

Tabel 3: Verwachtingen richting Rentree

Verwachtingen tegenover woningcorporaties
Zorgtaken
Investeren in domotica en andere toevoegingen om ouderen langer thuis te houden.
Overnemen zorgtaken van andere organisaties
Welzijnstaken
Blijven investeren in vastgoed voor welzijn en zorg, zoals buurtcentra en zorgcentra.
Blijven investeren en meedenken in het sociale domein om problemen voor te zijn.
Woontaken
(Grottere) verantwoordelijkheid nemen voor huisvesting van ouderen in de wijk.
Adequate levensloopbestendige woonvoorzieningen realiseren met inachtneming van wensen van ouderen.
Overnemen van zorgvastgoed of het beheer hiervan wanneer dit een optie is in de toekomst.
Inspelen op veranderingen in de markt en niches, zorgen dat sociale huurwoningen aantrekkelijk blijven
Huurprijzen laag houden voor alle bewonersgroepen

In de volgende paragrafen worden de in bovenstaande tabel benoemde verwachtingen, die naast de basistaak van Rentree zouden moeten worden uitgevoerd, verder toegelicht.

7.3.2 Zorgtaken

Zorginstellingen zijn van mening dat de rol van woningcorporaties in Deventer, waaronder Rentree, verder gaat dan alleen het stapelen van stenen en de verhuur hiervan. Een woningcorporatie is een maatschappelijke ondernemer, zo wordt gedacht. Hier vallen volgens zorgorganisaties ook investeringen onder die het langer thuis wonen van ouderen en andere zorgvragers ondersteunen. Enerzijds verwachten zorgorganisaties dat de samenwerking met woningcorporaties nauwer zal worden, waarin beide organisaties een verantwoordelijkheid hebben te nemen. Anderzijds zal toch vooral de rol van de woningcorporatie in het huisvestingsvraagstuk voor ouderen groter worden. Dit geldt zeker als het mensen betreft die een laag inkomen, dan wel een lagere sociaaleconomische status hebben; de doelgroep van de woningcorporatie dus. De directeur van Solis hierover:

“Die mensen hebben over het algemeen ook eerder en langer zorgvraag en die hebben ook behoefte aan adequate woningen op dat gedeelte. Dus ja, per saldo vind ik het dus ook de verantwoordelijkheid van corporaties om daar in te investeren. [...] En ik denk, wil de corporatie op deze groep, die een grote groep gaat worden, ook een rol blijven spelen in verantwoord sociaal blijven wonen, dat dat een belangrijk aandachtspunt voor de corporatie wordt ja”.

Dit betekent niet dat woningcorporaties verantwoordelijk worden voor de ouderenzorg zelf. Dat zien zorgorganisaties als hun kerntaak, hier willen zij zich nog intensiever op richten. De verantwoordelijkheid voor de woonsituatie van deze ouderen komt wel bij de woningcorporatie terecht, vinden zorgpartijen. Op het moment dat ouderen in een huis wonen die in het bezit is van een woningcorporatie, dan zal de woningcorporatie zich bezig moeten gaan houden met de noodzakelijke toevoegingen om die ouderen in dat huis kunnen laten wonen. Hierin moet een woningcorporatie volgens de directeur van Carinova verder gaan dan particuliere ondernemingen omdat het een maatschappelijke onderneming is. Meer investeren in levensloop bestendige woningen is een verwachting richting corporaties die door de alle organisaties wordt benoemd. Dat betekent ook toevoegingen in de woning doen die de zorg aan de huurders toegankelijker maakt. Door het toenemend aantal ouderen ziet bijvoorbeeld de casemanager van VTE Thuiszorg nu al een toenemende vraag naar appartementen die gelijkvloers zijn en beter toegankelijk voor ouderen. Ze denkt dat hier ook een taak ligt bij de corporatie om dit beter af te stemmen met zorgorganisaties, omdat die weten welke investeringen voor zorgvragers nuttig zijn. Naast deze gelijkvloerse voorwaarden is investeren in domotica door woningcorporaties ook herhaaldelijk geopperd door de respondenten. Ook een beleidsmedewerker van de gemeente Deventer vindt het een goede mogelijkheid voor Rentree om hier meer mee te doen. Volgens haar is de Marken hier al ver in en is het logisch dat andere woningcorporaties dat ook meer gaat doen:

“Dus wat een woningcorporatie zelf moet doen is zijn woningen verhuurbaar te maken. En dat is dat sociale aspect wat daar natuurlijk net zo hard in zit. Videocamera beneden aan, nou dat mag van mij echt wel, vanuit je economisch perspectief als woningcorporatie opgepakt worden. Dat zijn echt de niches”.

Ook bij domotica geldt dat zorgpartijen voor zichzelf de taak zien om de opvolging hiervan te doen. Woningcorporaties zijn wel de aangewezen partij om dit te installeren als het om eigen sociale huurwoningen gaat. Uiteindelijk moeten de kosten dan bij persoon terecht komen die er gebruik van maakt, ofwel via de gemeente ofwel via een toelage bovenop de huur. De meeste organisaties geven aan dat het regelen van wonen en zorg door twee hierin gespecialiseerde ondernemingen het beste werkt. Alleen de voorzitter van ANBO Deventer geeft aan dat het verlenen van zorg door een woningcorporatie een optie zou kunnen zijn in de toekomst.

7.3.3 Zorgvastgoed

Organisaties zijn het er over eens dat woningcorporaties en zorgpartijen momenteel een duidelijke scheiding in hun takenpakket hebben. De situatie is echter dat, mede door het landelijk ingegeven scheiden van wonen en zorg, zorgpartijen zo min mogelijk met vastgoed en huuraspecten te maken wil hebben. Ze geven in de interviews aan dat ze niet zitten te wachten om zich bezig te houden met alle voorwaarden die gelden voor verhuurders. Woningcorporaties zijn hier goed in, zorgpartijen vooral in zorg, dus dan is het een logische stap om verhuurtaken aan woningcorporaties over te laten of hierin samen te werken. De directeur van Dimence ziet dit graag gebeuren:

“We hebben nu een enorm breed portfolio op gebied van vastgoed. Maar wij willen geen verhuurder worden, dus dan kom je al op zo'n punt, dat als je dan in die buurt zou komen, dat we dan beter met Rentree kunnen samenwerken. Maar de creatieve samenwerkingsconstructies en elkaar daarin meer opzoeken, dat is denk ik wel echt de toekomst”.

En ook de directeur van Solis ziet hier wel mogelijkheden in. Op de vraag of hij woningcorporaties ziet investeren in gebouwen van Solis:

“Ik denk dat dat de werkelijkheid gaat worden. De een ziet hier een opportunity en de ander ziet daar een opportunity. En ik denk dat je elkaar moet vinden op de investeringsagenda op dat traject”.

En de directeur van Carinova:

“Als wij gaan bouwen of denken: dit pand willen wij vervroegd afscheid van nemen. Ja, dan heeft dat ook invloed op anderen. Dus, de corporatie zou daar wellicht wat mee kunnen. Als er een moment in de toekomst zou zijn dat we weer zouden gaan bouwen, dan denk ik dat we dat niet in eigen beheer zouden gaan doen. [...] En als Rentree zou komen, van goh, we willen al jullie gebouwen wel kopen en dan vervolgens ook het beheer doen, dat we wel in gesprek zouden gaan. Want we vinden, gebouwen is niet echt iets wat we persé hoeven te hebben”.

Zodra het om verhuur gaat is een woningcorporatie een logische partij om samenwerking mee te zoeken. Het hebben van gebouwen op zich is niet een doel voor zorgorganisatie, hierover kan men in gesprek gaan. Zorgorganisaties verwachten hier ook medewerking van woningcorporaties in. Hierin zou ook creatief naar oplossingen moeten worden gezocht. In feite geven alle zorgpartijen aan dat ze open staan voor overname van hun gebouwen door woningcorporaties wanneer dit een logische overstap is. Het gaat hierbij om gebouwen van zorgpartijen zelf. Wanneer ouderen in de wijk wonen, voelen zorgpartijen zich minder verantwoordelijk voor deze woning. Dit is in ieder geval iets waar een woningcorporatie iets mee moet doen, is de gedachte. Ondertussen beseffen de zorgpartijen wel dat de financiële positie van woningcorporaties niet meer zo uitbundig is als een aantal jaar geleden. Alle zorgpartijen onderstrepen dat woningcorporaties momenteel waarschijnlijk weinig investeringsmogelijkheden zullen hebben en dat creatieve oplossingen bedacht moeten worden.

Andersom geven alle woningcorporaties aan open te staan om over eventuele aanbieding zorgpartijen na te denken. De Marken en Ieder zien het initiatief wel bij zorgpartijen liggen. Volgens medewerkers van Rentree wordt dit momenteel bij Rentree wel overwogen, maar is het nog niet in een praktisch fase terechtgekomen. Woningcorporaties lijken dit voorstel zelf ook nog van zich af te laten glijden. Oftewel: zowel zorgpartijen als woningcorporaties hebben interesse om hulpbronnen bij elkaar te zoeken, maar maken hier nog niet concreet werk van.

7.3.4 Maatschappelijke taken

Naast investeringen in woningen zijn veel organisaties de mening toegedaan dat een woningcorporatie de uitgelezen partij blijft voor het beheren van en investeren in vastgoed in de wijk. Hieronder worden gebouwen met een maatschappelijke functie verstaan, zoals buurtcentra en gezondheidscentra. De verwachting leeft onder een aantal organisaties dat deze voorzieningen steeds essentiëler gaan worden in de toekomst als ouderen in de wijk wonen. Er is hier gewoon behoefte aan, is de gedachte. De beleidsadviseur van Eno bijvoorbeeld pleit ervoor dat woningcorporaties hier in blijven investeren:

“Kijk, dan houd je al die voorzieningen in de wijk op peil en daardoor ook de waarde van die woningen [...]. Die is couranter. Omdat er voorzieningen zijn in die wijk wil iedereen daar wonen. Dus op het moment dat je die voorzieningen weg laat lopen, omdat je zegt van, ik mag niet en ik doe het niet, ja dan zie je het uiteindelijk op je balans, dat de woningwaarde minder wordt. En ja, dat is misschien wel een veelvoud van die ene miljoen. Dus je moet integraal denken”

Volgens de beleidsadviseur van Eno is het belangrijk dat een woningcorporatie door blijft gaan met investeren in dit soort gebouwen. Dit zou op de lange termijn ook de financiële lasten moeten tegengaan, omdat andere waarden daardoor op peil blijven. Deze mening is meer respondenten toegedaan. De restricties van minister Blok moeten van tafel worden gehaald met lobby in Den

Haag, bijvoorbeeld via Aedes. Wanneer woningcorporaties nu al maatschappelijk vastgoed bezitten wordt door diverse partijen aangegeven dat het belangrijk is om dit niet af te stoten. Ombouw van deze voorzieningen naar waar behoefte aan is wordt genoemd. Tevens wordt verwacht dat in de toekomst de vraag naar ruimte voor professionals in de zorg zal toenemen in de wijk. Voorzieningen blijken ook belangrijk voor bijzondere doelgroepen onder ouderen, zoals dementerenden. Ook spelen buurthuizen een belangrijke rol in het sociale leven van ouderen. Het in stand houden van gebouwen voor maatschappelijke doeleinden wordt als een belangrijk onderdeel van de leefbaarheid gezien, waar woningcorporaties over na moeten denken en vooral mee door moeten gaan. Vaak worden gebouwen van woningcorporaties gehuurd door zorg- of welzijnsorganisaties. Een oplossing om gebouwen rendabel te maken wordt gezien in het zoeken naar derde investeerders. Ook dit moet volgens de beleidsmedewerker van Eno door woningcorporaties meer opgepakt worden, juist doordat ze hier al veel ervaring mee hebben:

“Als je eenmaal A gezegd hebt moet je ook B zeggen en moet je dat ook als het ware faciliteren. Dus dat is wel een boodschap die ik mee wil geven. Van nou, zorg dat dat vlot getrokken wordt anders hebben we over vijf jaar echt een mega-probleem. En ik zou niet weten welke entiteit dat anders zou kunnen doen dan een corporatie”.

Naast het faciliteren van maatschappelijk vastgoed vinden een aantal organisaties het ook de taak van een woningcorporatie om de leefbaarheid in wijken te verhogen. Dit kan door fysieke aanpassingen, maar ook door mee te doen bij sociale investeringen. De directeur van Raster:

“Welke randvoorwaarden en faciliteiten kun je bieden om te zorgen dat je bijdraagt aan het prettig leefklimaat. Want dan voelen mensen zich prettiger. En zijn ze beter zelfredzaam. Er zit ook een eigen belang bij voor de corporatie. Als mensen hun leven beter op orde houden geven ze ook minder problemen in die huurwoning”.

Primair zijn woningcorporaties dus verantwoordelijk voor woningen, maar door de positie van hun woningvoorraad worden woningcorporaties ook als geschikte investeerders in het sociale domein gezien. De directeur van Ieder1 geeft aan dat woningcorporaties in Deventer al veel bezig zijn in het sociale domein. Bovendien hebben woningcorporaties ook een belangrijke signalerende functie voor andere entiteiten:

“We noemen het zelf ogen en oren in de wijk. [...] We komen in vergelijking met andere organisaties toch vaker achter de deur, als we iets zien, of bemerken, dat wij dan zorgen dat de mensen die daar wel iets mee kunnen, dat die ingeschakeld worden”.

De respondenten zien deze actieve houding van de Deventer corporaties graag ook in de toekomst behouden blijven. Voor ouderen, zeker wanneer deze een minder groot sociaal netwerk hebben, kan dit bezoeken door de woningcorporatie functioneel zijn.

7.3.5 Aanpassen van woontaken

Door het langer thuis wonen van zorgvragers én een groter aandeel van de ouderen in de samenleving zullen meer ouderen in een corporatiewoning (blijven) wonen. De belangrijkste taak van een woningcorporatie is en blijft de woontak. Een aantal respondenten verwacht van woningcorporaties dat ze anticiperen op de veranderende bevolkingssamenstelling. Een beleidsmedewerker van de gemeente Deventer bijvoorbeeld ziet hierdoor ook de taak van een woningcorporatie verschuiven. Ze vertelt:

“Het is zorg voor de woningcorporatie om in te spelen op die nieuwe markt. Want op het moment dat mensen langer zelfstandig thuis blijven wonen is er haast geen doorstroming maar

er moet dan toch voor starters iets gevonden worden. Dus zo verandert eigenlijk de markt waarin ze opereren als woningcorporatie. En ik denk dat ze daar voornamelijk op in moeten spelen. Maar dat zal de gemeente niet gaan dicteren”.

Een van deze veranderingen in de samenleving is de eis die ouderen en zorgbehoevenden aan woningen gaan stellen, zoals de voorwaarde van een nulredenwoning. Het feit dat weinig ouderen meer intern wonen en een groter aandeel van het huurdersbestand zullen innemen betekent volgens de organisaties dat Rentree voor dit element van wonen verantwoordelijk wordt. De commerciële marktpositie in het schema van Czischke et al. (2012) wordt hierin aangesproken. De directeur van Solis zegt het zo:

“Is het gewoon niet de verantwoordelijkheid dat Rentree levensloopbestendige woningen maakt? Als je dat nalaat hebben je je taak als woningcorporatie misschien wat minder goed uitgevoerd”

De traditionele woontaken van verhuur zou volgens de organisaties door samenwerking, zoals ook in hoofdstuk 6 wordt benoemd, verder uitgebreid kunnen worden. Een beleidsmedewerker van de gemeente Deventer benoemt bijvoorbeeld de toenemende relatie in de marktwerking tussen woningcorporatie en huisarts:

“Stel je toch voor dat het leuk zou zijn dat een huisarts twee straten verderop met Rentree in die flat dat aan gaat bieden. Dat hij zegt: je hoeft niet meer naar de huisarts, aantrekkelijk, leuk, de Mediamarkt levert computers aan. Dat is de marktwerking naar mijn idee. En dat is ook waar ik de positie vind van een woningcorporatie. [...] Dat is denk ik wel waar ze naar toe moeten. Die markt”.

Woningcorporaties zouden meer de marktkant op moeten zoeken om enerzijds aan de vraag van de huurder te kunnen voldoen en anderzijds de eigen financiële positie te verstevigen. Verschillende concepten aanbieden aan verschillende niches zou een mogelijkheid zijn. Van de drie woningcorporaties in Deventer lijkt de Marken al bezig haar woningen meer af te stemmen op de vraagkrant van deze markt. Ieder1 is hier wat behoudender in. De directeur van Ieder1:

“Het zijn die vijftienduizend huurders, eigenlijk veertigduizend huurders, die de huur overmaken, die er toe doen. Daar moet je voor zorgen, die moeten goede woningen hebben. En dat is wat we doen. En dat die daarnaast zorg nodig hebben, dat is een ander vak”.

Volgens sommige organisaties gaat het niet alleen om de behoefte van ouderen die in de wijk blijven wonen. Hier moet breder naar gekeken worden; ook het feit dat deze ouderen de doorstroom van starterswoningen blokkeren is iets waar woningcorporaties geacht worden over na te denken. Ten slotte werd ook het in de gaten houden waar mogelijkheden op de woningmarkt liggen benoemd. Samenvattend kan gesteld worden dat van Rentree verwacht wordt dat ze zich in eerste instantie blijven richten op hun hoofdtak, namelijk het passend verhuren van woningen aan mensen in een lagere sociaal economische positie. Hierbij zal in de toekomst steeds meer de nadruk kunnen komen te liggen op ouderen. Rentree zou de wensen en de marktvrage vanuit deze groep in de gaten moeten houden, en ook oplossingen voor deze ouderen door middel van domotica moeten toepassen. Wel geven ANBO en de bewonersadviesraad aan dat de huurprijs van een woning laag moet blijven om de daadwerkelijke functie van een sociale huurwoning te kunnen waarborgen. Stijging van de huurprijs kan op ouderen die al langer in een woning leven een grote impact hebben. Tenslotte wordt investeren in maatschappelijke projecten door een aantal organisaties genoemd, maar dit kent zijn beperkingen door de politieke invloeden hierop. Het valt op dat organisaties bij het benoemen van de toekomstige taken blijft richten op de taken die momenteel deel uitmaken van de BBSH.

7.4 Wat behoort niet tot het takenpakket van een woningcorporatie?

De ondervraagde organisaties blijken een relatief duidelijke visie te hebben over wat woningcorporaties (meer) moeten doen binnen Deventer. Wat niet zou moeten is minder toegelicht. Wel zijn bijvoorbeeld medewerkers van de gemeente Deventer van mening dat het logisch is dat woningcorporaties meer terug gaan naar de basistaken. Investerings die in het verleden gedaan werden door woningcorporaties zullen door andere organisaties moeten worden opgepakt.

“Bijvoorbeeld corporaties die hele scholen gingen bouwen en daar eigenaar van waren. Ja, dat is heel mooi voor de wijk, maar op zich is het gewoon logisch dat daar vraagtekens bij gezet zijn. Want corporaties zijn voor sociale verhuur en hebben daar niet een primaire verantwoordelijkheid”.

De primaire verantwoordelijkheid staat hierin dus voorop bij het bepalen van de taken. De directeur van Ieder1 ziet zijn corporatie hier ook op richten:

“We moeten wegblijven bij het bieden van de oplossing. Want dat kunnen we niet. Of dat moeten wij niet willen”.

Dit staat echter in contrast met de verwachtingen van sommige organisaties dat woningcorporaties meer moeten investeren in vastgoed voor de wijk. Andere organisaties merken op dat woningcorporaties met maatschappelijk geld te maken hebben. Wat de maatschappij verlangt van een woningcorporatie zou moeten worden uitgevoerd. Met het oog op de lopende parlementaire enquête zou het nu wenselijk zijn om niet investeringen aan te gaan die buiten de basistaken liggen. Verder wordt genoemd dat directe kosten die aan zorg verbonden zijn niet bij een woningcorporatie terecht moeten komen of opgepakt moeten worden. Zo zouden de kosten van het aanpassen van een woning ten behoeve van een zorgvrager ook zoveel mogelijk door deze cliënt moeten worden betaald. Ook hierover is onenigheid, doordat sommige organisaties juist graag zien dat woningcorporaties hierin de marktwerking aan de gang laten.

7.5 Macro-factoren die het takenpakket beïnvloeden

Naast lokale factoren, zoals verwachtingen vanuit organisaties met wie wordt samen gewerkt of een beperkte mate van vertrouwen tussen organisaties wordt Rentree ook beïnvloed door macro-factoren. In het theoretisch kader werden een aantal macro-factoren genoemd die woningcorporaties de afgelopen tijd beïnvloed kunnen hebben in het uitvoeren van de taken. Een belangrijke macro-factor is de verhuurdersheffing die woningcorporaties verplicht om gelden af te dragen op basis van het aantal woningen. In de praktijk blijkt dat woningcorporaties de Marken en Ieder1 deze ontwikkeling als de belangrijkste belemmering ervaren voor de eigen investeringscapaciteit. De financiële positie van woningcorporaties was al beperkt door regelgeving vanuit de EU, maar door deze relatief nieuwe heffing is het voor deze twee woningcorporaties erg lastig geworden om nog veel investeringen te kunnen doen. De verwachting is dat alle woningcorporaties in Deventer minder kunnen investeren en zich automatisch meer moeten toeleggen op het verhuren van woningen alleen. Ondanks huidige samenwerking met andere organisaties zorgt deze macro-factor ervoor dat een woningcorporatie minder financiële mogelijkheden heeft. Hierdoor kan gesteld worden dat deze factor ook doorgaat werken in het hele domein van wonen, welzijn en zorg. Zorg- en welzijnsorganisaties gaven in de interviews aan rekening te houden met een beperkte investeringscapaciteit en hierdoor investeringsmogelijkheden in de wijk door woningcorporaties. Deze op financiën gebaseerde capaciteit zal een grote rol gaan spelen in de mogelijkheid om de verwachtingen vanuit de andere organisaties waar te kunnen maken. Verder spelen politieke veranderingen volgens zowel woningcorporaties als zorgpartijen mee

bij de mogelijkheden voor woningcorporaties. Onder leiding van minister Blok wordt de corporatiesector door politieke invloed stevig aangepakt. In Deventer zorgt dit voor cynisme onder de ondervraagde woningcorporaties en enige onzekerheid over de toekomst. Deze onzekerheid kan tevens de bereidheid aantasten om volledig in te zetten op samenwerking in het domein WWZ, terwijl dit door dezelfde overheid wordt verlangd van alle deelnemende organisaties. Bij politieke veranderingen wordt ook de politieke instabiliteit geschaard, als belangrijke macro-ontwikkeling. Op zichzelf is de Nederlandse politiek niet instabiel, maar is het voor organisaties binnen het domein WWZ wel onduidelijk welke besluiten nog genomen gaan worden die van invloed kunnen zijn op de huidige taken. Daarnaast kan het volgens een aantal organisaties ook zo zijn dat genomen beslissingen toch weer terug gedraaid zullen worden in de toekomst. Onzekerheid wat nog gaat komen klinkt hierin door. De directeur van Carinova hierover:

“Er is landelijk een deel door de Tweede Kamer heen. Dan moet de Eerste Kamer nog wat zeggen. Nou, de Rekenkamer zegt al: het is volstrekt onverantwoord wat er gebeurd. En zorgverzekeraars Nederland zeggen: ja, dit gaat niet goedkomen. Ik kan wel zeggen: het is voor mij handig als er duidelijkheid is maar die is er niet. Je weet in ieder geval, linksom of rechtsom, dat de financiële taakstelling gehaald moet worden. En of dat nou op manier A of B gebeurd, dat gaan we wel zien. Wat we als organisatie bijvoorbeeld weten is dat we gewoon structureel moeten bezuinigen”

Uit de theorie bleek dat de corporatiesector de komende jaren voor een splitsing staat wat betreft de zelfstandigheid en investeringsmogelijkheden (Fleurke, van der Schaar en van Wijk, 2009). Woningcorporaties blijken in de praktijk voor individuele keuzes te staan wat betreft houding ten opzichte van bijvoorbeeld samenwerking, maar regelgeving vanuit de overheid blijkt een grote invloed te hebben op de sector zelf. Macrofactoren hebben dus zeker invloed op welke taken woningcorporaties kunnen uitvoeren, merken de andere woningcorporaties. Daarnaast kunnen macrofactoren ook invloed hebben op de verwachting van samenwerkende partijen, omdat bepaalde risico's nemen in een onzekere tijd liever bij andere partijen wordt neergelegd. Macrofactoren spelen echter niet alleen bij woningcorporaties een rol. Ook zorgpartijen hebben te maken met macrofactoren, waarbij bezuiniging en een grotere rol voor de gemeente bij subsidies en uitkeringen een belangrijke impact hebben. Structurele bezuiniging wordt door zowel zorg- als welzijnsorganisaties genoemd als belangrijke invloeden van buitenaf die het domein van WWZ beïnvloeden.

7.6 De kwestie van de probleemeigenaar

Binnen het domein WWZ wordt veelvuldig gezocht naar een 'probleemeigenaar'. Hiermee wordt bedoeld op een organisatie of meerdere organisaties die aangewezen kunnen worden als organisaties die primair iets moeten doen met de verandering in de zorg en het langer thuis wonen van ouderen of die zich duidelijk profileren als belangrijkste belanghebbende. In dit onderzoek komt dit ook duidelijk naar voren. De term 'probleemeigenaar' is in dit onderzoek opgesplitst in twee onderdelen: welke organisatie is verantwoordelijk voor het probleem dat ontstaat en welke organisatie moet initiatief nemen om in de toekomst dit probleem aan te pakken. Deze twee thema's zullen in deze paragraaf besproken worden.

7.6.1 Verantwoordelijkheid dragen

Op de vraag wie verantwoordelijk is voor de problematiek die ontstaat rondom ouderenhuisvesting, ouderenzorg en hun welzijn reageren organisaties verschillend. Hiermee komt duidelijk de huidige situatie naar voren binnen het domein van wonen, welzijn en zorg. Verschillende organisaties zijn met een onderdeel hiervan bezig, zoals zorgpartijen met (veranderende) zorgvraag en

woningverhuurders met verhuren van aangepaste woningen. Er wordt daarom ook verschillend gereageerd op de vraag wie verantwoordelijk is om iets met eventuele problemen te doen.

Een aantal organisaties geeft aan dat er niet een duidelijke probleemeigenaar aan te wijzen is. Deels komt dit doordat er nog te weinig kennis en ervaring voorhanden is om aan te wijzen wie verantwoordelijk is voor nieuw ontstane taken op zorggebied. Voor de hand ligt het om dan zorgpartijen als eigenaar aan te wijzen, zoals een aantal organisaties doen. Zorg wordt soms gezien als de belangrijkste factor die ouderen nodig hebben om zelfstandig in de wijk te kunnen wonen. Uit de theorie blijkt echter dat zelfstandigheid niet alleen om gezondheid draait maar bijvoorbeeld ook om verbondenheid met de woning en leefomgeving. Voornamelijk zorgpartijen geven daarom aan dat het een maatschappelijk probleem is, dus dat niet alleen de zorg omvormt, maar ook wonen en welzijn. Woningcorporaties spelen hier juist weer een belangrijke rol in, omdat ouderen, in plaats van in een instelling, in een corporatiewoning blijven wonen. Hierdoor zou een woningcorporatie verantwoordelijk gesteld kunnen worden voor de leefsituatie van een oudere, is juist de gedachte van sommige organisaties. Het is echter niet zo dat specifiek Rentrete aangewezen werd als organisatie die een verantwoordelijkheid heeft in in het WWZ-domein in Deventer.

Weer een andere reactie is dat de verantwoordelijkheid van de omvorming van de zorg ligt bij de overheid, dan wel de lokale overheid. In deze hoek is de verandering ingezet, dus moet de overheid ook komen met handvaten, is de gedachte. Een hiermee samenhangend gevolg is dat de huidige situatie van sectorgericht 'mono-denken' naar intensievere samenwerking binnen het domein WWZ teveel uit de lucht is komen vallen. Organisaties worden hierdoor gedwongen om vrij plotseling de samenwerking aan te gaan, zonder duidelijke sturing van bovenaf. De directeur van Solis vat samen waarin de overheid hierin te kort is geschoten:

"Je kunt wel zeggen als overheid: dat is de overkant. Maar als je de brug niet legt, ja, dan wordt het lastig om de overkant te bereiken. Nou, daar zijn we met elkaar nog erg mee aan het zoeken. En daar is de brug leggen toch wel echt de verantwoordelijkheid van de landelijke overheid, de gemeentelijke overheid en van de verzekeraars. En die leggen de brug nog niet. [...] We zijn allemaal aan het zeilen in de mist. En we worden ook geacht een convooi te zijn maar we hebben de communicatiemiddelen nog niet".

De gemeente Deventer reageert hier echter afwijzend op. Voor zichzelf ziet de gemeente weliswaar een grotere regierol om partijen bij elkaar te brengen, maar voelt zich niet verantwoordelijk. Een beleidsmedewerker van de gemeente ligt dit toe:

"We hebben geprobeerd dit ergens in december met de bestuurders van zorg en wonen vlot te trekken. Want daar werd vooral gewezen naar de gemeente van: jij bent probleemeigenaar. En toen zeiden wij: nee, wij zijn gevolgeigenaar".

En ook een andere beleidsmedewerker ziet niet de verantwoordelijkheid op zichzelf bij de gemeente liggen:

"Probleemeigenaar hoeft nog niet eens het probleem te zijn, maar op het moment dat niemand regie neemt dan ontstaat eerder het probleem. En ik bedoel, de probleemeigenaar hoeft je nog niet eens aan te wijzen als iedereen maar weet wat het probleem is en dat een iemand zeg van: nu gaan we bij elkaar komen om het probleem op te lossen. Die rol, blijven we naar mijn idee wel vervullen als gemeente".

Hiermee wordt bedoeld dat gemeenten, net als de andere organisaties, te maken gaan krijgen met de gevolgen van het nieuwe overheidsbeleid. Leegstand van vastgoed bijvoorbeeld treft ook de gemeente zelf. Meerdere organisaties beseffen daarom ook dat alleen wijzen naar een

verantwoordelijke, veelal de overheid, voor de onduidelijkheid niet veel nut heeft. Uit de reacties komt dit ook duidelijk naar voren. Een samenspel tussen de betrokken organisaties lijkt de oplossing te zijn om de verantwoordelijkheid onderling te verdelen. Een beleidsmedewerker van de gemeente Deventer verwoordt dit zo:

“We hebben duidelijk proberen te maken dat hier eigenlijk niemand probleemeigenaar voor is. We hebben gewoon uit te voeren wat er in Den Haag beslist wordt en daar moeten we met z'n allen zo goed mogelijk uit zien te komen voor de burger in de stad”.

In de praktijk echter blijkt dat organisaties dit uitvoeren van het beleid uit Den Haag nog vooral met het oog op de eigen onderneming proberen uit te voeren. Hoewel een intensievere samenwerking zeker wordt ondersteund, lijkt het er op dat organisaties in Deventer vooral eerst zelf alles op orde willen hebben. De directeur van Carinova ziet dit gebeuren in de praktijk:

“Iedereen weet dat dit probleem gaat ontstaan, en iedereen probeert zijn eigen bordje schoon te vegen”.

Hiermee wordt bedoeld dat nog teveel binnen de eigen sector wordt gezocht naar oplossingen en minder integraal wordt nagedacht. Dit gaven Rood en Rijnkels (2007) eerder al aan. Bovendien levert de huidige samenwerking nog te weinig op, zoals het platform wonen, welzijn en zorg. Door deze houding voelen veel organisaties binnen het domein WWZ in Deventer er weinig voor om nu al initiatief tot iets gezamenlijks te nemen. Langzamerhand beseffen de organisaties wel dat een organisatie of meerdere organisaties het initiatief moeten nemen om in Deventer samen een sterk concept neer te zetten. Elders in Nederland zijn er bijvoorbeeld al wel succesvolle samenwerkingsverbanden aan te wijzen. De noodzaak neemt bovendien toe omdat vanaf 2015 meer verantwoordelijkheden zal krijgen.

7.6.2 Het initiatief nemen

In het theoretisch kader is toegelicht dat in samenwerkingsverbanden met meerdere organisaties vaak een *strong leader* opstaat die een natuurlijk overwicht heeft over de deelnemende organisaties en het proces leidt (van Marissing, 2008). Dit natuurlijk overwicht kan ontstaan vanuit formele bevoegdheden, machtsverhouding, eerdere leiding of dominante houding. Met behulp van de interviews is getoetst of dit voor de samenwerking tussen Rentree en de andere organisaties binnen het domein WWZ in Deventer ook geldt en welke organisatie hiervoor in aanmerking komt.

Uit de antwoorden van de diverse respondenten blijkt dat deze *strong leader* niet direct aan te wijzen is voor de situatie in Deventer. Zo gaven een aantal betrokken organisaties duidelijk aan dat zij juist liever niet het initiatief willen nemen en dat deze rol voorbestemd is voor andere organisaties. Raster en Ieder1 geven bijvoorbeeld aan dat ze liever meegaan met initiatieven van andere organisaties wanneer die ontstaan. Soms zijn organisaties wel helder in welke organisaties hierin het voortouw zouden moeten nemen. Zo geeft de directeur van de Marken rond het thema initiatief nemen bijvoorbeeld aan:

“Ik vind dat toch iets meer voor de zorg. Wij zijn er om mensen te huisvesten. Maar hoe de zorg gaat en hoe dat uitgerold moet worden in die wijk. We kunnen meedenken, maar zij zijn echt aan zet”.

Ze wordt hierin bijgestaan door onder andere de casemanager van VTE Thuiszorg:

“Ik vind eigenlijk dat als het over zorg en wonen gaat dat ook die zorgaanbieders die hier in de regio zijn daarin een voortrekkers rol hebben”.

De gedachte hierachter is dat zorgpartijen in eerste instantie het meest te maken hebben met de scheiding van wonen en zorg. Zorgpartijen zien echter liever dat het initiatief om iets te doen of een voorstel te doen breder wordt getrokken. Ook woningcorporaties zouden hierin een taak hebben. Zoals de directeur van Dimence het verwoordt:

“Het ligt aan het thema [...] Laat ik het simpel maken, als wij Rentree voor iets denken nodig te hebben dan zijn wij initiatiefnemer en andersom ook”.

Zorgpartijen zien liever dat de dialoog tussen verschillende organisaties vergroot wordt en dat hierdoor, op basis van verschillende thema's organisaties uit zichzelf opstaan om een andere organisatie om hulp te vragen. Een *strong leader* is dan niet nodig binnen het hele domein, maar het initiatief wordt verdeeld onder de betrokken partijen, op basis van expertise. De interne en externe dynamiek wordt hierdoor belangrijker, omdat een netwerk met medewerkers uit andere organisaties evident is. Initiatief vanuit een woningcorporatie wordt daarin vooral verwacht wanneer het over de fysieke woonomgeving van ouderen gaat of als er vastgoed in het spel is. In de praktijk zorgt dit echter voor een afwachtende houding, bijvoorbeeld op gebied van zorgvastgoed. Zorgpartijen geven aan graag met woningcorporaties in gesprek te gaan, terwijl ook woningcorporaties aangeven open te staan voor gesprek over zorgvastgoed. Beide kanten zijn dus bereid om hierover na te denken maar initiatief wordt nog niet getoond. Om deze kanten bij elkaar te brengen is het waardevol als een lokale partij met een bepaalde machtspositie als *strong leader* aan te wijzen is.

Volgens een aantal organisaties is daarom de gemeente een goede organisatie om het initiatief te nemen. Zoals uit voorgaande paragraaf bleek voelt de gemeente zich niet probleemeigenaar, maar voelt de gemeente zich wel verantwoordelijk voor regievoering. Het initiatief en de bijbehorende regie missen de organisaties in de praktijk in Deventer. Een gemeente zou door haar natuurlijke machtspositie een goede kandidaat voor zijn. Uit de reactie van de beleidsmedewerkers van de gemeente blijkt echter dat de gemeente nu al vaak initiator van overleg is. Overtuigend is de positionering van de gemeente Deventer als *strong leader* dus nog niet. De organisaties zien in Rentree niet overduidelijk een *strong leader* om het hele proces in Deventer aan te sturen. Op bepaalde thema's zou Rentree wel het initiatief kunnen nemen om het gesprek aan te gaan.

Initiatief om taken op te pakken kan naast externe factoren echter ook ontstaan vanuit interne medewerkers. Dit kan dus naast een proces te maken hebben met een persoon of een positie binnen een organisatie. Een sterke leiderschapsrol en individuele inspanningen hierin kunnen een fundamentele invloed hebben op lopende processen (van Marissing, 2010). Sterke leidinggevende kenmerken van een individuele medewerker kunnen ook meewerken om de organisatie een bepaalde richting op te laten gaan. Een leidinggevende positie binnen de organisatie is hiervoor het meest gunstig omdat initiatieven ook meteen omgezet kunnen worden in beleid. Gedurende de interviews viel op dat geen van de organisaties een soortgelijke persoon herkent binnen de andere organisaties waarmee samengewerkt wordt. Wel werd door een aantal organisaties genoemd dat er soms *bottom-up* initiatieven zijn van medewerkers in de wijk die met elkaar netwerken en ervoor zorgen dat thema's bij andere organisaties op de agenda worden gezet. Samenwerking zorgt op deze manier ook voor kleine veranderingen en bewustwording. De wisseling van het personeelsbestand of een veranderende visie van een organisatie kan op deze initiatieven grote invloed hebben omdat hierdoor zijn of haar contacten weg kunnen vallen. Zowel de interne als de externe dynamiek kan hierdoor aantast worden, positief dan wel negatief. Het kan daarom waardevol zijn om deze *bottom-up* initiatieven te ondersteunen zolang er geen duidelijk initiatief wordt genomen door een gehele organisatie.

7.7 Conclusie

In dit hoofdstuk zijn verschillende elementen besproken waaruit de samenwerking van organisaties op gebied van wonen, welzijn en zorg met Rentree duidelijk moet worden. Hiermee werd antwoord gegeven op deelvraag 2. Geconcludeerd kan worden dat de ondervraagde organisaties overwegend positief zijn over de huidige manier van samenwerking met Rentree. Vertrouwen blijkt hierin wel een belangrijke rol te spelen. In het verleden was de samenwerking door bestuurlijke problemen minder, vooral met de andere corporaties. Tegenwoordig heeft vertrouwen vooral betrekking op de financiële mogelijkheden. Qua intensiteit van samenwerking is duidelijk geworden dat Rentree voornamelijk met de andere woningcorporaties en de gemeente om tafel zit, waarbij de relaties horizontaal, ofwel gelijkwaardig zijn. De intensiteit van samenwerking met zorg- en welzijnsorganisaties is lager doordat dit vooral op projectbasis of thema samenwerking oplevert.

Het schaalniveau van de samenwerking is op te delen in twee lagen; het bestuursniveau en het operationeel niveau. Vooral op dit bestuursniveau komen de organisaties elkaar tegen bij het proces van scheiden van wonen en zorg. Tegelijkertijd is dit niveau weinig besluitvaardig, doordat dit in een overlegstructuur is gegoten. Het belang hiervan wordt wel onderkent door alle deelnemende organisaties, de inzet van de organisaties hierin verschilt echter. Een belangrijke voorwaarde voor samenwerking blijkt het gezamenlijke uitgangspunt te zijn. Organisaties blijken nog vaak bezig om eerst oplossingen voor de eigen onderneming te zoeken. Langzamerhand hebben organisaties wel door dat het gezamenlijke uitgangspunt, namelijk passende huisvesting en zorg bieden voor ouderen in de wijk grotere prioriteit moet en zal krijgen in de toekomst.

Organisaties zien bij dit passende huisvesting bieden Rentree als belangrijke organisatie in Deventer om hier iets mee te doen. De kracht van Rentree wordt ervaren in de expertise van huisvesting en verhuur, kennis van de woningmarkt en doelgroep, kennis van de wijk en het meedenken over thema's in Deventer. Kennis van zorg en welzijn en het zorgen voor structuur worden genoemd als hulpbronnen voor Rentree bij andere organisaties.

De tweede helft van dit hoofdstuk ging in op de vierde deelvraag, namelijk welke verwachtingen er leven binnen het domein. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat organisaties verwachten dat Rentree in de toekomst enerzijds blijft investeren in de wijken waar ze nu al bezit heeft. Hieronder valt ook het investeren in welzijnsprojecten en vastgoed voor de wijk. Verder is het belangrijk dat Rentree zich bovenal op haar basistaak, namelijk het passend huisvesten van verschillende doelgroepen, waaronder ouderen, blijft richten. Hierbij hoort ook het inspelen op veranderingen in de markt en het plaatsen van domotica voor groepen die dat nodig hebben. De taak van woningcorporaties wordt ook gezien in het waarnemen van veranderingen in de woonwensen en hier op inspelen. Anderzijds wordt van Rentree ook verwacht dat ze meer investeren en initiatief nemen in het vastgoedprobleem van zorgpartijen. Woningcorporaties worden gezien als goede partner om de verhuur of het vastgoed van zorgpartijen te ondervangen. In contrast hiermee staat de verwachting van sommige organisaties dat een woningcorporatie met maatschappelijk geld niet teveel risico's moet gaan nemen. Ook het hoofdzakelijk richten op de belangrijkste taak, namelijk het verhuren, wordt genoemd als basis waar niet vanaf geweken moet worden.

Duidelijk is geworden dat in Deventer binnen het domein WWZ onderscheid moet worden gemaakt tussen probleemeigenaar en initiatiefnemer. Geen enkele organisatie voelt zich probleemeigenaar van de huidige verandering. Er wordt soms naar de overheid gewezen als probleemeigenaar omdat hier de verandering in werking is gezet, maar de (lokale) overheid onderkent dit niet. Bovendien is het proces van vergrijzing al veel langer bezig. Er blijkt daardoor geen probleemeigenaar te zijn, wel gevolgeigenaren. De situatie lijkt te zijn dat alle organisaties eerst met de eigen bedrijfsvoering rond proberen te komen. Een duidelijke initiatiefnemer, ofwel *strong leader*, om alle organisaties binnen

het domein te laten samenwerken blijkt er niet te zijn. Weliswaar onderneemt de gemeente Deventer al wel initiatieven, maar doet dit vooral vanuit een regie-voerende rol. Zorgorganisaties voelen zich niet allemaal geroepen om op deze vacature te springen. Op lager schaalniveau zouden medewerkers ook een leiderschapsrol kunnen vervullen in het samenbrengen van initiatieven binnen de organisaties zelf. Dit komt in de interviews niet duidelijk naar voren. In Deventer zou daarom een duidelijke regisseur nodig kunnen zijn die bij alle organisaties awareness creëert om samen wonen, zorg en welzijn voor ouderen aan te pakken en de lopende initiatieven te structureren.

Gelet op het huidige beleid van Rentree kan gesteld worden dat Rentree enerzijds al tegemoet komt aan de wensen van verschillende organisaties en anderzijds nog beperkingen heeft. Rentree is momenteel een organisatie waarmee samenwerking plezierig is en die zich ten opzichte van het schema van Czischke et al. (2012) in een centrale positie bevindt ten opzichte van overheid, markt en bewoners. Deze open houding wordt gewaardeerd door de organisaties waarmee wordt samengewerkt. Hierbij kan worden gesteld dat Rentree door haar huidige huurbeleid sterk focust op de groep waar huurwoning voor bedoeld zijn. Anderzijds werd duidelijk dat Rentree nog geen beleid voor ouderen en huisvesting hanteert. Gelet op de verwachting vanuit het domein dat woningcorporaties meedenken en actief meedoen bij het realiseren van (woon)voorzieningen voor ouderen en het scheiden van wonen en zorg kan geconcludeerd worden dat Rentree hierin nog geen duidelijke positie gekozen heeft. Beleid hierover mist nog, waardoor het moeilijk te toetsen is of de verwachtingen van organisaties kloppen met de toekomstige positie van Rentree in dit domein.

8. Conclusie en discussie

8.1 Conclusie

8.1.1 Aanleiding

Nederland telt steeds meer 65+ers en dit aandeel zal tot 2040 blijven toenemen. De definitie wat een oudere is en welke mogelijkheden een oudere heeft worden hierbij belangrijker. Zo is het grootste deel van de Nederlandse ouderen in 2014 aangewezen op een woning in de wijk. Dit is deels doordat ouderen er waarde aan hechten om zo lang mogelijk in de vertrouwde omgeving te blijven wonen en deels door het Kabinetsbeleid om wonen en zorg zoveel mogelijk te scheiden. Zorg zal hierdoor steeds meer aan huis worden aangeboden. Woningcorporaties zullen de komende jaren in toenemende mate te maken krijgen met een groter wordend aandeel oudere huurders en de bijbehorende problematiek. Momenteel is al 34 procent van de huurders 65 jaar of ouder. Een woningcorporatie heeft als basistaak om mensen met een lagere sociaaleconomische status passend onderdak te bieden. Voor woningcorporaties ligt er dus een taak om de veranderende vraag en het aanbod op elkaar af te stemmen.

Hoe deze basistaak voor ouderen vertaald moet worden ligt echter complex doordat er diverse veranderingen gaande zijn binnen het domein van Wonen, Welzijn en Zorg waardoor de verantwoordelijkheden en taken van gemeenten, zorgorganisaties, welzijnsorganisaties, zorgverzekeraars en woningcorporaties ter discussie staan. Wat precies de taak van woningcorporaties is bij het huisvesten van ouderen en waar de verantwoordelijkheden eindigen is onduidelijk. Daarnaast spelen macro-ontwikkelingen zoals politieke besluiten en de economische situatie een belangrijke rol in de financiële mogelijkheden om deze taken uit te voeren. Samenwerking tussen verschillende organisaties lijkt daardoor noodzakelijk. In dit onderzoek is daarom ingegaan op de positie van ouderen binnen het takenpakket van de woningcorporatie. Hierbij spelen de verwachtingen van andere organisaties binnen dit domein een grote rol.

In dit onderzoek is de positie van woningcorporatie Rentree in Deventer onderzocht ten opzichte van diverse organisaties binnen het domein Wonen, Welzijn en Zorg in Deventer. Dit is gedaan aan de hand van semigestructureerde interviews met directieleden van de betreffende organisaties. Hierbij staat de volgende onderzoeksvraag centraal: *Hoe kijken andere organisaties binnen het domein Wonen, Welzijn en Zorg in Deventer aan tegen de rol van woningcorporatie Rentree als huisvester van ouderen?*

In de hierop volgende alinea's zullen de belangrijkste conclusies worden besproken. Hierbij wordt de hoofdstukindeling van het onderzoeksrapport aangehouden.

8.1.2 Huidige beleid Rentree

Rentree blijkt nog geen specifiek beleid te hebben voor oudere huurders; deze groep wordt onder de 'gewone' huurder geschaard. De woningcorporatie blijkt een vrij beperkt beeld van de behoefte van ouderen in de gemeente Deventer op het gebied van wonen, welzijn en zorg te hebben. Hier is nog geen onderzoek naar verricht. Een verklaring hiervoor zou kunnen zijn dat de urgentie nog niet hoog genoeg is om hier meer mee te doen; het aandeel ouderen in de wijken waar Rentree bezit heeft is nog relatief laag ten opzichte van het gemiddelde in Nederland. Opvallend is dat Rentree wel specifiek vastgoed heeft voor ouderen. In Deventer staan een aantal gebouwen van Rentree die bestemd zijn voor zorgvragers. Tevens maakt Rentree deel uit van een samenwerkingsovereenkomst van wonen, welzijn en zorg. Rentree ontvangt zo nu en dan individuele aanvragen van ouderen om een woning aan te passen, dit wordt ad hoc opgelost. Rentree heeft echter aangegeven in haar

toekomstige visie meer rekening te willen houden met ouderen. Daarvoor is de verwachting van andere organisaties in Deventer over de rol van Rentree relevant.

8.1.3 Wonen, Welzijn en Zorg

Zorgpartijen, welzijnsorganisaties, gemeente en woningcorporaties in Deventer binnen het domein Wonen, Welzijn en Zorg blijken allen te beseffen dat ouderen een grotere invloed gaan hebben bij het uitoefenen van de taken en dat de manier hoe deze taken vormgegeven worden veranderd. Een deel van de organisaties heeft hier concrete plannen voor. Zorgorganisaties gaan hierop inspelen door meer zorg aan huis aan ouderen te leveren juist minder intramuraal. Dit is het scheiden van wonen en zorg, wat als macrofactor veel invloed heeft. Welzijnsorganisaties richten zich meer op ouderen en hun sociale netwerk. Ten opzichte van Rentree lijken de andere twee woningcorporaties al bewuster met de toename van ouderen binnen het huurdersbestand om te gaan. Alle organisaties benoemen dat ouderen het belangrijk vinden om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven. Zelfstandigheid leidt ertoe dat ouderen in hun sociale netwerk actief kunnen blijven. Ook de fysieke leefomgeving, zoals de nabijheid van voorzieningen en de staat van de woning, zoals de aanwezigheid van een lift of nultredeneigenschappen, worden als belangrijk omschreven. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de *place attachment* die ouderen steeds meer krijgen bij een woning waar ze langer wonen (Lager, van Hoven en Meijering, 2012).

Door de organisaties binnen het domein WWZ worden een drietal problemen aangekaart die momenteel spelen; 1) de problematiek rondom het scheiden van wonen en zorg, 2) de problematiek rondom tegenstrijdig overheidsbeleid en 3) de beperkte onderlinge samenwerking tussen organisaties. Een belangrijk probleem tussen voornamelijk zorgpartijen en woningcorporaties is daarnaast het investeringsvraagstuk in zorgvastgoed en het probleem dat beide kanten niet van elkaars activiteiten en wensen afweten.

Sommige organisaties geven aan dat er onzekerheid is ontstaan hoe verder te gaan met de bedrijfsvoering en dat alleen kleine stapjes genomen kunnen worden, de 'mist'. Andere organisaties geven aan dat de toename van het aantal ouderen al langer voorspeld werd en dat het zaak is om nu op deze groep in te spelen. Hieruit blijkt het verschil in vertrouwen in de situatie. Desalniettemin zullen de organisaties meer samen moet werken om ook daadwerkelijk het hoofd te kunnen bieden aan de veranderende situatie rondom het scheiden van wonen en zorg. Hierbij wordt in Deventer het wijkniveau belangrijker, omdat hier alle partijen in de praktijk samenkomen (Rood en Rijnkels, 2007).

8.1.4 Samenwerking

De huidige samenwerking met Rentree op gebied van huisvesting wordt als overwegend positief beschouwd door alle organisaties. Rentree blijkt een toegankelijke en betrokken partner te zijn voor de organisaties binnen het domein WWZ. Vertrouwen is een van criteria waarop samenwerking gebaseerd wordt (Chen, Lin en Yen, 2014). Wat betreft de samenwerking tussen Rentree en de twee andere woningcorporaties blijkt vertrouwen een belangrijk aandachtspunt. Sinds de bestuurswisseling bij Rentree wordt door de andere twee woningcorporaties meer ruimte gezien om met Rentree samen te werken, omdat de organisatie meer op orde lijkt. Voor zorg- en welzijnsorganisaties blijkt vertrouwen zich vooral te beperken tot contracten over vastgoed en de financiële positie van Rentree, vertrouwen speelt bij hen in de samenwerking minder mee doordat het contact ook minder intensief is. Tussen Rentree en de gemeente Deventer en tussen Rentree en de andere twee woningcorporaties is de intensiteit van de samenwerking hoger dan met andere organisaties. Rentree werkt voornamelijk op projectbasis samen met de andere organisaties. Er is volgens de geïnterviewde directieleden van de andere organisaties geen aanleiding om de intensiteit van de samenwerking te veranderen.

Aan de organisaties is gevraagd waarin ze in Rentree kwaliteiten zien en wat voor hun reden is om met Rentree samen te werken. Hieruit blijkt dat Rentree sterk is in haar expertise over de huurmarkt en verschillende wijken in Deventer, haar mogelijkheid tot investeren in de stad, de stevige sociale basis en het betrokken zijn en bereid zijn mee te denken met andere organisaties. Ook wordt Rentree belangrijk geacht door haar *local knowledge*. Andersom geven organisaties aan dat Rentree hen nodig heeft, bijvoorbeeld voor structuur (lokale overheid), kennis van verschillende doelgroepen (welzijnsorganisaties) en kennis van zorg en toebehoren (zorgpartijen). Organisaties blijken in de praktijk dus hulpbronnen bij elkaar te zien, wat eveneens een voorwaarde is voor een ongedwongen samenwerking (Bekkers, 1993).

In de samenwerking zijn twee schaalniveaus te onderscheiden. Er is samenwerking op bestuursniveau en op uitvoeringsniveau tussen Rentree en de andere organisaties. Alle organisaties maken deel uit van het platform Wonen, Welzijn en Zorg in Deventer waarbij sprake is van overleg op bestuursniveau. Hiervan kan gesteld worden dat dit overleg noodzakelijk is om samen helder te krijgen welke problematiek wordt ervaren. Dit overleg werkt echter 'stroperig', waardoor weinig concrete beslissingen worden genomen. Samenwerking wordt daarom soms ook wel als moeizaam ervaren. Wel hebben organisaties een zelfde soort doel voor ogen, wat een basisvereiste is om samenwerking geslaagd te laten zijn. Op uitvoeringsniveau wordt soms al wel concreet samengewerkt in de directe zorg voor ouderen. Deze samenwerking is ad hoc en van een minder gestructureerde aard. In Deventer lijken organisaties te zoeken naar een vorm tussen spontaan en organisch samenwerken tegenover meer in kaders vastgelegde samenwerking. Hierbij staat centraal dat er voornamelijk onduidelijkheid lijkt te bestaan in Deventer bij de vraag wie welke taak op zich gaat nemen om naar het gezamenlijke uitgangspunt toe te werken.

Geconcludeerd kan worden dat de organisaties die deel uit maken van het platform Wonen, Welzijn en Zorg een gezamenlijk uitgangspunt hebben, namelijk ouderen op een passende manier in de samenleving huisvesten en verzorgen. Bovendien is hierbij het uitgangspunt dat de zorg en huisvesting met minder middelen dan voorheen moet worden ingevuld. De conclusie hierbij is dat samenwerking binnen het domein WWZ in Deventer nog duidelijk in de beginfase is zit, en nog niet volwassen is. Een van de belangrijkste bevindingen die dit ondersteunt is de moeizame samenwerking tussen alle organisaties. Dit wordt veroorzaakt doordat organisaties nog te veel in een monocultuur zitten. Hiermee wordt bedoeld dat organisaties nog veel situaties alleen proberen op te lossen en 'het bordje leeg proberen te maken'. Dit zorgt bij sommige organisaties voor een afwachtende manier van samenwerking, wat een aanvulling is op de argumentatie van Brandsen, van den Munckhof en Oude Vrielink (2013) dat het lastig is te bepalen wanneer samenwerking binnen dit domein geslaagd is. Organisaties lijken hierin het gezamenlijk belang ondergeschikt te maken aan het eigen belang.

8.1.5 Verwachtingen

Rentree hoopt zelf dat zorgpartijen naar hen toestappen wanneer ergens onduidelijkheid over ontstaat en dat bestaande contracten met zorgpartijen kunnen blijven bestaan of bestendigd. Uit dit onderzoek is echter naar voren gekomen dat wanneer andere organisaties een afwachtende houding aannemen dit voor een woningcorporatie onwetendheid oplevert en samenwerking stopt. Volgens de geïnterviewde directieleden van de verschillende organisaties is het belangrijk dat Rentree in de toekomst zich blijft focussen op haar basistaak, namelijk sociale huurwoningen leveren voor mensen met een lage sociaaleconomische status. Er bestaan onder de verschillende organisaties een aantal verwachtingen waar Rentree zich in de toekomst meer op zou moeten richten. De belangrijkste verwachting is dat Rentree een grotere rol gaat spelen in de huisvesting van ouderen in de wijk. Concreet betekent dit dat Rentree meer moet investeren in domotica en het realiseren van adequate levensloopbestendige woningen met inachtneming van de huidige wensen van ouderen. De toegankelijkheid van woningen voor mensen met een lage sociaaleconomische status moet hierbij

gehandhaafd worden, waarbij scheef wonen moet worden voorkomen. De markt is aan het veranderen door de toename van ouderen. Het is de taak van een woningcorporatie om hier op in te spelen door slimme investeringen in bijvoorbeeld domotica en woningen vanaf de bouw geschikt te maken voor meerdere doelgroepen. Verder geven sommige respondenten aan dat Rentree moet blijven investeren in maatschappelijk vastgoed, zoals buurtcentra en zorgcentra, juist omdat ouderen hier veel gebruik van maken. Woningcorporaties hebben hier al ervaring mee, het zou later voor problemen kunnen zorgen als ze hun handen hier volledig vanaf halen. Dit is echter in strijd met de huidige politieke regelgeving. Als de overheid woningcorporaties restricties oplegt waardoor ze in deze taken beperkt worden, dan moeten woningcorporaties hier actief werk van maken om dit om te buigen. Hierbij hoort ook dat Rentree moet blijven (mee)denken over andere investeringen in het sociale domein. Ten slotte geven zorgorganisaties aan dat ze met woningcorporaties in gesprek willen blijven over het zorgvastgoed en de mogelijkheden rondom de verhuur hiervan aan hun zorgvragers.

Wat betreft samenwerking in de toekomst bestaan ook verwachtingen tussen organisaties onderling. Deze verwachtingen hebben betrekking op de rol van de organisaties in het domein WWZ als verantwoordelijke dan wel als initiatiefnemer. Wat betreft de verantwoordelijkheid voor de huisvesting en zorgverlening aan ouderen kan geconcludeerd worden dat alle organisaties naar elkaar wijzen. Een aantal organisaties is van mening dat woningcorporaties de belangrijkste verantwoordelijke moeten worden in de transitie van het scheiden van wonen en zorg. Ouderen blijven immers langer in een corporatiewoning wonen en hiervoor zullen investeringen nodig zijn om aan de behoeften van de ouderen te voldoen. Andere organisaties zijn van mening dat zorgpartijen de verantwoordelijke zijn en als eerst aan zet omdat in eerste instantie de verandering bij hen wordt ingezet. Ten slotte wordt ook gesteld dat de (lokale) overheid verantwoordelijk is voor de in de politiek ingezette veranderingen en hierdoor probleemeigenaar genoemd kan worden.

Het lijkt echter verlamdend te werken door alleen te blijven zoeken naar wie kan verantwoordelijk gesteld kan worden in dit proces. Belangrijker is welke partij initiatief neemt om de ontstane knelpunten aan te pakken. In deze rol wordt Rentree, of een andere woningcorporatie, niet direct geplaatst. Sommige organisaties zijn van mening dat in Deventer zorgpartijen het initiatief moeten nemen om concrete stappen voor te stellen. Zij krijgen nu al met leegstand van zorgvastgoed te maken en met een grotere verzorgende rol in de wijk. Andere organisaties zien liever dat per thema een initiatiefnemer opstaat. Wanneer een organisatie andere organisaties denkt nodig te hebben moet dit zelf worden geïnitieerd en niet gewacht worden op een andere organisatie die hierin het voortouw neemt. Deze initiatiefnemer of *strong leader* (van Marissing, 2008) is, zeker voor nieuwe samenwerkingsverbanden, nodig om een gezamenlijke denkrichting te krijgen. In feite zien alle organisaties een rol voor de gemeente Deventer hierin weggelegd door haar relatieve machtspositie en netwerk. Daarnaast geeft de gemeente Deventer zelf aan de regie te willen voeren over de organisaties in het domein WWZ. Overtuigend is deze rol vooralsnog niet in Deventer, gelet op de trage manier van besluitvorming en de beperkte verandering die organisaties binnen het platform Wonen, Welzijn en Zorg tot op heden meemaken.

Uiteindelijk kan gesteld worden dat van Rentree in Deventer enerzijds een grotere rol en actievere rol wordt verwacht in het huisvesten en ondersteunen van ouderen in de wijk met de kwaliteiten die Rentree nu al heeft en anderzijds eigen initiatief wordt verwacht om met sterke eigenschappen andere organisaties te steunen.

Wel heeft Rentree in deze transitiefase met een aantal macrofactoren te maken die een vrije houding hierin belemmeren. De belangrijkste zijn de huurdersheffing, welke de investeringspositie sterk beïnvloed en de restricties vanuit de politiek om bij de kerntaak te blijven en andere (commerciële) activiteiten na te laten. De uitdaging voor Rentree de komende jaren is om ondanks deze belemmeringen de oudere huurder in Deventer passend te kunnen huisvesten. Het huidige

takenpakket hoeft daarvoor niet rigoureus veranderd te worden, omdat deze huisvestingstaak voor alle huurders geldt en ouderen voornamelijk ondersteuning en veiligheid nodig hebben.

8.2 Aanbevelingen

Naar aanleiding van dit onderzoek kan er een aantal aanbevelingen richting Rentree worden gedaan. Op deze manier krijgt Rentree een aantal handvatten om beter op de positie van de oudere huurder in te spelen. Deze aanbevelingen zijn opgedeeld in twee categorieën: aanbevelingen voor Rentree zelf en meer bredere aanbevelingen (Rentree in samenwerking met andere organisaties).

8.2.1 Aanbevelingen voor het beleid van Rentree

Stel beleid op voor oudere huurders

In het huidige beleid en visie van Rentree is er nog geen toegespitst beleid geschreven over de omgang met oudere huurders. De komende jaren neemt het aandeel ouderen dat een woning huurt bij Rentree toe. Daarnaast verwachten organisaties in Deventer een actieve houding bij het huisvesten en ondersteunen van ouderen van Rentree. Het is daarom van belang om specifiek beleid op te stellen over hoe om te gaan met deze subgroep.

Maak onderscheid tussen leeftijd en andere variabelen van oudere huurders

Rentree doet er daarnaast goed aan om oudere huurders niet als één groep te beschouwen op basis van leeftijd, maar ook indicatoren als mate van zorgvraag en woonduur in de woning van bewoners bij te houden. Op deze manier kan bijvoorbeeld rekening worden gehouden met de verbondenheid aan de buurt wanneer gezocht wordt naar passende huisvesting voor een oudere bewoner. Daarnaast kan inzichtelijk worden wanneer een huurder te maken krijgt met emotionele moeiten (zoals eenzaamheid) of lichamelijke moeiten. Verder is voor Rentree van toepassing dat ook onderscheid kan worden gemaakt op basis van etniciteit. Aangezien Rentree te maken heeft met veel oudere huurders van Turkse afkomst en mogelijk andere wensen moet dit ook te achterhalen zijn.

Creëer voor verschillende typen ouderen een toegespitst woningaanbod

De woningmarkt verandert, net als de woonwens van ouderen. Het is van belang om te achterhalen welke wensen verschillende ouderen in Deventer hebben. Daarnaast is het voor ouderen uit met een lagere sociaal economische status van belang bijpassende woningen te realiseren. Rentree zou zelf onderzoek naar de wensen van haar eigen oudere huurders kunnen doen, aangezien veel gegevens over huurders beschikbaar is. Ook hierin moet de positie van Turkse bewoners een aparte plek krijgen.

Onderzoek slimme toepassingen van domotica

Uit het onderzoek blijkt dat domotica een goed hulpmiddel is om oudere huurders langer thuis te kunnen laten wonen. Rentree doet er goed aan om te onderzoeken welke domotica er voor handen is en welke (standaard) in woningen geïnstalleerd zou kunnen worden als hulpmiddel voor oudere huurders. Deel ervaringen hiermee ook met andere organisaties.

Maak afspraken met andere organisatie wie voor welke investering verantwoordelijk is

Het is van belang dat helder is voor alle betrokkenen wie verantwoordelijk is voor investeringen in een woning, bijvoorbeeld domotica. Een deel zal via gemeentelijke gelden, zoals WMO, bekostigd kunnen worden. Investerings zouden ook op de huurders zelf verhaald kunnen worden. Stel hierbij ook vast wat redelijk is en wat voor de rekening van huurders zelf is. Voor interne medewerkers wordt het hierdoor ook duidelijk welke taken bij Rentree horen.

Kijk en vergelijk met andere woningcorporaties

Woningcorporaties in Nederland zitten allemaal in hetzelfde schuitje wat betreft macro-factoren en vergrijzing. Er zijn elders in Nederland al experimenten gaande wat betreft ouderen en huisvesting. Het is daardoor raadzaam om nauwlettend de ontwikkelingen bij andere woningcorporaties gade te slaan en geslaagde experimenten te bekijken. Zo wordt er bij een aantal woningcorporaties al geëxperimenteerd met Zorgwonen; dit zijn partnerschappen tussen zorgpartijen en woningcorporaties. Aedes of kenniscentra zoals Platform31, bieden hiervoor goede aanknopingspunten.

8.2.2 Aanbevelingen voor Rentree in samenwerking met andere organisaties

Spreek uit richting andere organisaties welke taken Rentree in de toekomst op zich gaat nemen

Het is belangrijk dat Rentree richting de organisaties binnen het domein WWZ duidelijk maakt welke taken zij voor zichzelf ziet weggelegd. Helderheid wordt door diverse organisaties gevraagd. De verwachtingen zijn in dit onderzoek onderzocht, maak duidelijk, bijvoorbeeld via het platform Wonen, Welzijn, Zorg welke hiervan passen bij Rentree en reëel zijn.

Houd in stand en verbeter integraal overleg tussen de verschillende organisaties

Het is belangrijk dat alle organisaties binnen het domein WWZ met elkaar in gesprek blijven, kennis uitwisselen en ervaringen delen. Ondanks het stroperige gehalte van het platform WWZ blijkt dat alle organisaties dit overleg nuttig vinden en dat elkaar regelmatig spreken verbindend werkt. Het formuleren van een gezamenlijk doel zou voor alle betrokken organisaties duidelijk kunnen maken waarom samengewerkt wordt en hoe dit vormgegeven gaat worden. Daarnaast moet weer duidelijk worden voor de betrokken organisaties wat de reden was waarom het platform opgezet werd.

Deel expertise met andere organisaties

Rentree zou de expertise op gebied van huur en vastgoed zoveel mogelijk met andere organisaties moeten delen. Op deze manier worden sterke eigenschappen ingezet en bruikbaar voor deze andere organisaties. Ook moet Rentree haar advies (blijven) geven

Zoek naar een passende wijze van communiceren

Duidelijk werd dat organisaties op zoek zijn naar een passende manier om te communiceren. Stel met elkaar vast dat nog niet alles duidelijk is in de politiek, maar dat het wel nodig is om ondertussen contact te hebben. Zoek hierbij naar een passende manier van contact. Dit geldt zowel voor de intensiteit van het overleg als het schaalniveau.

Stel een initiatiefnemer vast

Uit het onderzoek bleek dat het nodig is dat er een organisatie initiatief neemt. Dit kan één organisatie zijn of verschillende, op basis van thema's. Spreek met elkaar af wie voor welke situatie verantwoordelijk is. De gemeente Deventer moet hierin een coördinerende rol aannemen maar organisaties moeten ook zelf het initiatief nemen om expertise van andere organisaties te gebruiken.

Bouw samenwerking op hoger schaalniveau uit

Doordat veel organisaties zoekende zijn omtrent de combinatie van wonen en zorg zou het een nuttige stap kunnen zijn om de samenwerking tussen organisaties naar een hoger schaalniveau te tillen. Organisaties in gemeenten rondom Deventer hebben met dezelfde problematiek te maken. Daarnaast zijn zorg- en welzijnsorganisaties vaak ook actief buiten gemeentegrenzen. Gemeentelijk op zoek gaan naar samenwerkingsverbanden is daardoor niet altijd het goede schaalniveau, regionale samenwerking zou hierin uitkomst kunnen bieden.

8.3 Discussie

Met behulp van dit onderzoek is getracht duidelijk te maken welke positie Rentree inneemt ten opzichte van ouderen in het domein van Wonen, Welzijn en Zorg in Deventer. Om de positie van woningcorporaties in het algemeen in Nederland hierin te kunnen duiden is het van belang verder onderzoek te verrichten. De schaal van dit onderzoek is lokaal gericht. Dit is deels een kracht doordat alle betrokken bestuurders elkaar kennen en ook op dit niveau actief zijn. Uitkomsten zijn voor de lokale situatie dus nuttig. De situatie in Deventer is uniek, voor andere gemeenten kan al meer duidelijkheid tussen organisaties zijn of al overzichtelijke afspraken gemaakt zijn. Daarnaast is het mogelijk dat er al een specifieke *strong leader* aanwijsbaar is, door een enthousiaste houding van een of meer personen. Dit onderzoek is daardoor niet generaliseerbaar, wat dan ook niet het doel van dit onderzoek was. Wel is er meer onderzoek nodig naar de positie van woningcorporaties in andere settingen om de invloed van bijvoorbeeld macrofactoren helder te kunnen krijgen. Zo kan de locatie van een woningcorporatie meespelen in de noodzaak om met ouderen bezig te zijn. Jongere gemeenten hebben hier immers nog minder mee te maken. Beide invalshoeken, de lokale en de meer globale, zijn belangrijk om de werking van woningcorporaties te kunnen analyseren. Vegter en Leber (2006) en van Leeuwen (2011) onderzochten bijvoorbeeld de manieren hoe woningcorporaties lokaal inspelen op ouderen. Verder onderzoek binnen de corporatiesector op lokaal schaalniveau blijft nodig, juist door de toename van ouderen. Hierop aansluitend zou ook meer onderzoek gedaan moeten worden naar de intensiteit van sociale banden van ouderen met hun woon- en leefomgeving. Een sterk sociaal netwerk zou ertoe kunnen leiden dat ouderen minder zorg nodig hebben van buitenaf en hierdoor langer en zonder dure domotica in een woning kunnen blijven. De grootte van investering in vastgoed speelt voor woningcorporaties daarin een rol.

Dit onderzoek heeft zich op de aanbodkant gericht. Alle betrokken organisaties zijn immers bezig met het aanbieden van woningen, zorg of andere elementen die voor ouderen van belang zijn. Wat ouderen in Deventer zelf belangrijk vinden is niet onderzocht. Hierbij zou ook nog onderscheid gemaakt moeten worden tussen vermogende en minder vermogende ouderen. Een mogelijkheid om dit verder te onderzoeken is door middel van het voeren van groeps gesprekken met ouderen of grootschalige enquêtes onder de oudere bevolking van Deventer. Het is van belang dat de wensen van ouderen door wetenschappelijk onderzoek verder onderzocht wordt, omdat het een steeds groter wordende groep in de samenleving is.

Voor dit onderzoek is voornamelijk gebruik gemaakt van informatie uit interviews. Hierdoor zijn de belangrijkste belanghebbenden gesproken. Een sterk punt hiervan is dat alle organisaties binnen het domein te benaderen zijn voor het verzamelen van data. Keerpunt hiervan is dat het ook leidt tot eenzijdige informatie. Een uitbreiding van het aantal respondenten kan zorgen voor een hogere datasaturatie. Hieraan gelinkt is de beperking dat de respondenten niet helemaal op gelijkwaardig niveau staan. Niet alle personen hebben de bevoegdheid of mogelijkheid om daadwerkelijk beslissingen te nemen. Zo hebben gemeenteambtenaren een ander niveau van verantwoordelijkheid. Verder onderzoek zou zich kunnen richten op verschillende schaalniveaus binnen de organisaties. Een wijkwerker heeft bijvoorbeeld een andere visie op goede ouderenhuisvesting dan een directeur, maar ook een ander soort invloed op het uiteindelijke beleid.

Tot slot kan vervolgonderzoek zich richten op de intensiteit in samenwerking tussen verschillende organisaties. Dit betreft de dynamiek tussen medewerkers van verschillende organisaties. De onderlinge bereidheid tot samenwerken tussen medewerkers van Rentree is bijvoorbeeld niet meegenomen in dit onderzoek. Evenmin zijn de onderlinge banden tussen medewerkers van andere organisaties en die van Rentree onderzocht. Dit zou van invloed kunnen zijn op de bereidheid om informatie van een andere organisatie over te nemen. Vervolgonderzoek naar samenwerkende organisaties in een transitiefase is hierdoor belangrijk, omdat individuen door hun houding of manier van denken een grote invloed kunnen hebben op de gehele organisatie.

Referenties

- Aedes-Actiz (2013), *Langer Thuis, Kennis en experimentenprogramma wonen, welzijn en zorg, 2013-2015*, Den Haag.
- Aedes-Actiz (2013B). *Leegstand: een helder beeld van de praktijk*. Den Haag.
- Aedes-Actiz (2013) *Woonwensen voor ouderen (webspecial)*. Den Haag.
- Aedes-Actiz (2014). *Corporaties: maatschappelijke opgave groter, het speelveld kleiner? Het effect van de Novelle op Wonen en Zorg*. Den Haag.
- Aedes-Arcares (2003), *Over wegen en wensen, Organisatorische en juridische kanten van Samenwerking wonen, zorg en welzijn*, Utrecht.
- Barrett, E.J. (2013). *The Needs of Elders in Public Housing: Policy Considerations in the Era of Mixed-Income Redevelopment*, *Journal of Aging & Social Policy* (2013); 25:3.
- Bekkers, V.J.J.M. (1993). *Nieuwe vormen van sturing en informatisering*. Delft: Eburon.
- Blijie, B., L. Groenemeijer en W. Philipsen (2013). *Woonuitgaven huurders en eigenaren-bewoners 2012. Uitkomsten WoOn 2012*. Delft: Abf Research, 20 oktober 2013.
- Bloem, B., T. van Tilburg en F. Thomése (2008). *Residential Mobility in Older Dutch Adults: Influence of Later Life Events*. *International Journal of Ageing and Later Life*, 2008 1(3): 21-44.
- Boeije, H., H. 't Hart & J. Hox (2009). *Onderzoeksmethoden*. Den Haag: Boom Lemma Uitgevers, 8^e druk.
- Boekholdt, M. en J. Coolen (2010). *Bewegingen in de zorg voor kwetsbare ouderen. Overzicht van experimenten in het Nationaal Programma Ouderenzorg*. Den Haag, Nationaal Programma Ouderenzorg, juni 2010.
- Bonjour, S. (2007). *Gezin en grens. Debat en beleidsvorming op het gebied van gezinsmigratie in Nederland sinds de jaren vijftig*. *Migrantenstudies*, 2007-1, pp. 2-23.
- Bossuyt, N. en H. Van Oyen (2001). *Socio-economische verschillen in gezondheid*. IPH/EPI Reports nr. 2001 – 013.
- Brandsen, T., L. van den Munckhof en M. Oude Vrielink (2013). *Samenwerking als slijpsteen voor professionaliteit*. Nijmegen: Radboud University.
- Bryman, A. (2012). *Social Research Methods*. Oxford: Oxford University Press (3th edition).
- Chen, Y.H., T.P. Lin and D.C. Yen (2014). *How to facilitate inter-organizational knowledge sharing: the impact of trust*. *Information and Management* 51 (2014) pp. 568-578.
- Cramm, J.M., H.M. van Dijk, en A.P. Nieboer (2013), *Het belang van sociale cohesie en sociaal kapitaal in de buurt voor het welzijn van ouderen*, *Tijdschrift voor Gerontologie en Geriatrie*; 44 (2013), 50-58.

- Cristoforetti, A., F. Gennai and G. Rodeschini (2011). *Home sweet home. The emotional construction of places*. *Journal of Aging Studies*, 25 (2011) 225–232.
- Czischke, D., V. Gruis and D. Mullins (2012). *Conceptualising social enterprise in housing organisations*. *Housing Studies*, Vol. 27, No. 4, 418–437, June 2012.
- Dam, van F., F. Daalhuizen, C. de Groot, M. van Middelkoop en P. Peeters (2013). *Vergrijzing en ruimte: gevolgen voor de woningmarkt, vrijetijdsbesteding, mobiliteit en regionale economie*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving, 2013.
- De Donder, L., N. De Witte, T. Buffel, S. Dury & D. Verté (2012), *Social Capital and Feelings of Unsafety in Later Life: A Study on the Influence of Social Networks, Place Attachment, and Civic Participation on Perceived Safety in Belgium*, *Research on Aging* 2012 34: 425-448.
- Driessen, W. (2008). *Welzijn voor ouderen na de WMO: wel of niet aanbesteden?* Rotterdam: Erasmus Universiteit, 19 december 2008.
- Fleurke, F., J. van der Schaar en F. van Wijk (2009). *Ontwikkelingspaden voor woningcorporaties*. Amsterdam: Rigo Research.
- Garssen, J. (2006). *Demografie van Nederland*. Den Haag/Heerlen: CBS: Bevolkingstrend, 4e kwartaal 2006.
- Garssen, J. (2011). *Demografie van de vergrijzing*. Den Haag/ Heerlen: CBS, 2011.
- Gerritsen, L. (2005). *Vergrijzen of verzilveren? Senioren, merken en communicatie*.
- Gonyea, J.G. & K. Burnes (2013). *Aging Well at Home: Evaluation of a Neighborhood-based Pilot Project to "Put Connection Back into Community"*. *Journal of Housing For the Elderly*. Volume 27, Issue 4, 2013, pages 333-347
- Gruis, V. (2008). *Organisational archetypes for Dutch housing associations*. *Environment and Planning C: Government and Policy*, 2008, volume 26, pages 1077 -1092.
- Harbers, M.M., & Hoeymans N. (2013). *Gezondheid en maatschappelijke participatie*. Themarapport Volksgezondheid Toekomst Verkenning 2014. Bilthoven: RIVM briefrapport 010003001/2013/.
- 't Hart, H., H. Boeijs en J. Hox (2009). *Onderzoeksmethoden*. Den Haag: Boom Lemma uitgevers (8^e druk).
- Healy, P. (1998). *Building institutional capacity through collaborative approaches to urban planning*. *Environment and Planning A*, 1998, volume 30, pages 1531-1546.
- Hooimeijer, P. (2007), *Dynamiek in de derde leeftijd; de consequenties voor het woonbeleid*. Universiteit van Utrecht, in opdracht van VROM/WWI.
- Horst, van der A., L. Bettendorf, N. Draper, C. van Ewijk, R. de Mooij & H. ter Rele (2010), *Vergrijzing verdeeld. Toekomst van de Nederlandse overheidsfinanciën*. Centraal Planbureau, Den Haag, no 86. juni 2010.
- Hortulanus, R.P. (2004). *Het belang van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning*. Utrecht: Maatschappelijke ondernemers groep, november 2004.

lersel, J. van en K. Leidelmeijer (2009), Senioren op de Woningmarkt. RIGO Research en Advies in opdracht van VROM/WWI.

Jong, R. de (2013), *De balans verstoord. Een rapport over de corporatiesector ten behoeve van de Parlementaire Enquête Woningcorporaties. In opdracht van Aedes vereniging van woningcorporaties*, Den Haag.

Kam, de G., en P. Hendriksen (2012). *Dynamiek in de samenwerking voor wonen, zorg en welzijn in de wijk*. Nijmegen: Radboud Universiteit, Institute for Management Research

Kasper, H., W. Nelissen en M. De Groof (2009). *Op weg naar een nieuwe typologie van ouderen. Ontwikkelingen in het marktonderzoek*, 2009.

Koutsogeorgou, E., F. Nyqvist, M. Nygard, M. Cerniauskaite, R. Quintas, A. Raggi & M. Leonardi (2014). *Social capital and self-rated health among older adults: a comparative analysis of Finland, Poland and Spain*. Ageing and Society, January 2014, pp. 1 – 15.

Klouwen B. en M. Groenland (2014). *Samenvatting Novelle Blok*. Arnhem: Companen.

Knipscheer, K., P. Dykstra, J. de Jong Gierveld & T. van Tilburg (1995). *Living arrangements and social networks as interlocking mediating structures*.

Kullberg, J. (2005). *Ouderen van nu en van de toekomst. Hun financiële spankracht, zorgbehoefte en woonwensen*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.

Lager, D., B. van Hoven, en L. Meijering (2012). *Places that matter: Place Attachment and wellbeing of older Antillean Migrant in the Netherlands*. European Spatial Research Policy, Volume 19, Issue 1, Pages 81–94.

Lee, K.O. and G. Painter (2014). *Housing tenure transitions of older households: what is the role of child proximity?* Real Estate Economics, v42, 2014, pp. 109-152.

Litwak, E. and C.F. Longino (1987). *Migration Patterns Among the Elderly: A Developmental Perspective*. The Gerontologist (1987) 27 (3):266-272.

Loze, de G. (2009). *Woonwensen van ouderen: gelijkvloers en minstens twee slaapkamers*. SBO.

Marissing, Van, E. (2008). *Buurten bij beleidsmakers. Stedelijke beleidsprocessen, bewonersparticipatie en sociale cohesie in vroeg-naoorlogse stadswijken in Nederland*. Utrecht: Faculteit Geowetenschappen, Universiteit Utrecht.

Moor, N., P.M. de Graaf, A. Komter (2013), *Family, welfare state generosity and the vulnerability of older adults: A cross-national study*, Journal of Aging Studies 27 (2013) 347–357.

Morrens, B. (2008). *Sociaal kapitaal en gezondheid: een overzicht van de recente onderzoeksliteratuur*. Tijdschrift voor Sociologie, 2-3.

Movisie (2013). *Feiten en cijfers Samenwerken in Wonen, Welzijn en Zorg*. Utrecht: Movisie.

Ministerie van Binnenlandse Zaken (voormalig VROM)(2009). *Buurtbewoners in Balans*. Den Haag.

- Nimwegen, Van N. en C. van Praag (2012), *Bevolkingsvraagstukken in Nederland anno 2012. Actief ouder worden in Nederland*. Amsterdam: Nederlands interdisciplinair demografisch instituut.
- Nationaal Kompas Volksgezondheid (2013). *Vergrijzing: wat zijn de belangrijkste verwachtingen voor de toekomst?* RIVM, 12 december 2013.
- Nederland, T., A. Huygen en H. Boutellier (2009). *Governance in de WMO. Theorie en praktijk van vernieuwende governance modellen*. Utrecht: Verwey-Jonker Instituut.
- Nederlands Instituut voor Zorg en Welzijn (2002). *Ouderen in Nederland*.
- Olsthoorn, A. et al (2013). *Klantonderzoek AWBZ-begeleiding en persoonlijke verzorging. Regionaal rapport*. Den Haag: SGBO.
- Penninx, K. en T. Royers (2007). *Werken aan een uitnodigende leefomgeving voor ouderen. Een handreiking voor Welzijn Ouderen*. Utrecht: Vilans.
- Petersen, M. and J. Minnery (2013). *Understanding Daily Life of Older People in a Residential Complex: The Contribution of Lefebvre's Social Space*. *Housing Studies*, 28:6, 822-844.
- Piljic, D en H. Stegeman (2013). *Anders wonen, naar een werkende woningmarkt*. Utrecht: Rabobank.
- Putnam, R. D. (1993). *The prosperous community: social capital and public life*. *American Prospect*, 21 March.
- Rood, E. en H. Rijnkels (2007). *Zorg ontmoet welzijn. De voordelen van samenwerking tussen zorg en welzijn*. *Zorgmagazine*, 9, (2007).
- Sociaal- en Cultureel Planbureau (2005). *Vermaatschappelijking in de zorg*. SCP publicatie 2005/5.
- Steenbakkers, M., M. Jansen, H. Maarse en N. de Vries (2010). *Lokaal Integraal Gezondheidsbeleid: intersectorale samenwerking vanuit het perspectief van gemeenten*. TSG, jaargang 88, 2010.
- Vegter, M. en L. Leber (2006), *Vergrijzing: corporaties een zorg? Een onderzoek naar de manier waarop woningcorporaties met hun woningvoorraadbeleid inspelen op de vergrijzing*. Habiforum.
- Verschuren, P. en H. Doorewaard (2007). *Het ontwerpen van een onderzoek*. Den Haag: Uitgeverij Lemma (4^e druk).
- VGN (2013), *Groot deel verstandelijk gehandicapten dupe van AWBZ-hervorming*, 26 februari 2013. Geraadpleegd op 29-01-2014
- VROM (2007). *Beter (T)huis in de Buurt. Actieplan Samenwerken aan wonen, welzijn en zorg 2007-2011*. Den Haag: Ministerie van VROM en VWS.
- Walters, P. & H. Bartlett (2009), *Growing old in a new estate : establishing new social networks in retirement*, *Ageing & Society* 29, 2009, 217–236
- Zorgvisie Executive (2013). *Onderbouwing uitspraken Berenschot in artikel Zorgvisie Executive 24-1-'13*.

Internet

Actiz (2014). *Wet langdurige zorg: te snel, te smal en te dichtgeregeld*. Gepubliceerd op 10-04-2014. Geraadpleegd op 11-04-2014.

Aedes (2014). *Expert: Hoe zijn de woningcorporaties verdeeld*. Gepubliceerd op 01-06-2013. Geraadpleegd op 18-09-2014.

Atrive (2012). *Woningcorporatie en zorginstelling naar samenwerking nieuwe stijl*. Auteur: Eppie Fokkema, 25-05-2012. Geraadpleegd op 10-04-2014.

Bevolkingsprognose Deventer (2013). *De staat van Deventer*. Geraadpleegd op 09-07-2014.

CBS (2013). *Bevolking, kerncijfers*. Gepubliceerd op 21 oktober 2013. Geraadpleegd op 13-02-2014.

Statistisch Jaarboek Deventer (2013). *Gemeente Deventer*. Gepubliceerd in 2013. Geraadpleegd op 01-08-2014.

Rijksoverheid (2014). *Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)*. Geraadpleegd op 07-03-2014.

Platform 31 (2014). *Kenniscentrum stad en regio. Dossier BBSH*. Geraadpleegd op 13-03-2014.

Zorgvisie (2011). *Woonservicezones: veel beleid, weinig profijt*. Geraadpleegd op 09-04-2014.

Bijlage 1: vragenlijst voor interviews

Ruwe opzet interviews, semigestructureerd.

Algemeen

Wat is uw functie; wat voor organisatie werkt u?

Veranderingen (ouderen)zorg

Op welke manier(en) is uw organisatie momenteel bezig in de zorg voor ouderen?

Welke elementen zijn volgens u **voor ouderen** het meest van **belang** (woning, omgeving, gezondheid, sociaal welbevinden, niet eenzaam etc.)

Welke **veranderingen/ontwikkelingen** zijn volgens u van invloed op de manier hoe ouderenzorg momenteel is geregeld? Participatiesamenleving, scheiden wonen en zorg, wat weet u van de WMO?

- Op welke wijze raakt dit uw organisatie
- Wat betekent dit voor de manier waarop uw organisatie zorg/diensten gaat leveren?
- En over tien jaar
- Herkent u verschillen tussen etnische achtergrond/sociaal economische positie?

Samenwerking

Kunt u de **huidige** manier van **samenwerking** tussen uw organisatie en Rentree omschrijven?

- Hoe ontstaan/welke noodzaak
- Hoe zien jullie Rentree. Hoe ziet u uw eigen organisatie.
- Zijn **taken** van beide organisaties duidelijk verdeeld.
- Welke **bronnen** (kapitaal, kennis, informatie etc.) kunt u benoemen voor reden samenwerking. Wat heeft de andere partij wel/niet? Gedeelde doelen hier?
- Welke taken voert Rentree nu uit volgens u. Welke **positie** heeft zij in de lokale samenleving

Met welke organisaties wordt nog meer mee samengewerkt wat zorg betreft?

- Hoe is dit ontstaan
- Zijn de onderlinge taken duidelijk verdeeld
- Welke **hulpbronnen** liggen hieraan ten grondslag
- **Woonservicezones**
- **Kennen** personen/medewerkers

Houding tegenover samenwerking?

- Hoe wordt samenwerking met andere partijen binnen uw organisatie **gedragen**? (noodzakelijk kwaad, essentieel, kenmerken van deze samenwerking. Paar kartrekkers of breed gedragen?

Wie is **probleem eigenaar** van zorgvraagstuk. Wat is de **urgentie** bij uw organisatie om iets te veranderen?

Is er een **strong leader** aan te wijzen die samenwerking aanjaagt binnen domein WWZ?

Verwachting richting Rentree

Welke **verwachting** heeft u van Rentree/woningcorporaties bij de zorg om ouderen en scheiden wonen/zorg?

- Welke taken moeten corporaties uitvoeren
- Welke taken zijn additioneel. Welke taken kan/mag een woningcorporatie niet uitvoeren volgens u
- In hoeverre komen de taken die Rentree **nu** uitvoert **overeen** met uw **verwachtingen** van corporaties?

Weet u **voorbeelden** te benoemen waar ouderenzorg op een andere manier is vorm gegeven?

- Zorgwonen
- In hoeverre is verandering in het aanbieden van zorg/diensten mogelijk voor uw organisatie
- Wat zou een corporatie van uw organisatie kunnen overnemen of samen met uw organisatie kunnen ontwikkelen