



Alwel  
Mevrouw C. Pistorius, de heer R. van Son en de heer J. Hendrickx  
Postbus 1491  
4700 BL Roosendaal

Uw kenmerk : ttb/CHAB-HAR-HBV EL/20241202  
Datum verzending : 30 januari 2025  
Onderwerp : advies senioren labeling

Geachte mevrouw Pistorius, heer Van Son, en heer Hendrickx,

Op 4 december ontvingen we uw verzoek om uiterlijk 13 januari advies uit te brengen over uw voornemen tot het doorvoeren van de nieuwe senioren labeling bij een aantal van uw woningen. Gelet op de feestdagen is door ons verzocht om uitstel tot 1 februari 2025. Hiermee is ingestemd. Ook hebben we op voorhand al enkele vragen voorgelegd die opkwamen na het lezen van de adviesaanvraag. Deze zijn per mail beantwoord door Tanja ten Brink. We brengen hierbij als huurdersorganisaties ons gezamenlijk advies uit.

### **Aanleiding**

Het aantal woningzoekende senioren neemt nog steeds toe. Om die reden bouwt Alwel veel levensloopgeschikte woningen. En ook in de bestaande voorraad wordt ingezet op behoud van zoveel mogelijk geschikte woningen voor senioren.

De geschiktheid van de bestaande woningvoorraad is door u in beeld gebracht. Daaruit blijkt dat 40% van de woningvoorraad van Alwel geschikt is voor bewoning door senioren en mensen met een fysieke beperking. Maar niet al deze woningen zijn voor senioren gelabeld. En soms zijn de woningen wel voor senioren gelabeld, maar is het daardoor moeilijk om iemand die jonger is dan 65 jaar met een fysieke beperking te laten instromen.

### **Uw voorstel**

Om ervoor te zorgen, dat de voor senioren geschikte woningen ook écht voor senioren en mensen met een fysieke beperking beschikbaar komen, wordt voorgesteld om de senioren labeling als volgt aan te passen:

- De oude 45+, 55+ en 65+ labels komen te vervallen.
- Het nieuwe seniorenlabel wordt voorrang voor 65+. Minimumleeftijd: 55.
- Bij complexen met een seniorenlabel hebben huurders met een Wmo- of WLZindicatie, ongeacht hun leeftijd, altijd voorrang.
- Als er geen 65+ers interesse in de woning hebben, wordt deze bemiddeld aan een 55+er.

### **Beantwoording vragen**

Vooruitlopend op het uitbrengen van ons advies hebben we enkele vragen gesteld die door Tanja ten Brink zijn beantwoord. Hieronder geven we deze vragen met de antwoorden weer en voor zover deze nog een reactie of nieuwe vragen oproept, geven we dat hierbij aan.

1. Zijn de gemeenten Etten-Leur, Roosendaal en Breda betrokken bij het voornemen om te komen tot senioren labeling? Met andere woorden: vloeit dit voort uit lokale visies c.q. afspraken? Voor Etten-Leur is er zover ons bekend, niets opgenomen in de Woonzorgvisie over senioren labeling en ook niets in de (meerjaren)prestatieafspraken.

Antwoord:

Nee, de gemeenten zijn niet betrokken bij de totstandkoming van de seniorenlabeling. Er zijn in geen van de steden (prestatie)afspraken hierover gemaakt. Wel sluit de senioren labeling nadrukkelijk aan op de Nationale Prestatieafspraken en de vertaling daarvan naar woonzorgvisies op regionaal dan wel gemeentelijk niveau. De behoefte aan geschikte woningen neemt nog steeds toe door de vergrijzing en corporaties vormen een belangrijke spil om deze vraag voor de doelgroep van beleid in te vullen. Alwel heeft al veel geschikte woningen en het is belangrijk om deze dan ook zoveel mogelijk in te zetten voor de doelgroep van ouderen of mensen met een lichamelijke beperking. Door de kwaliteit van de bestaande voorraad goed in beeld te hebben, kunnen we daarnaast ook werken aan de gewenste voorraad en mate van geschiktheid daarvan. Hierbij volgen we de definities zoals door de overheid zijn vastgesteld.

Onze reactie

Uiteraard zijn we met u van mening dat er een toenemende behoefte is aan geschikte woningen voor senioren. En dat het belangrijk is om deze woningen beschikbaar te houden voor de doelgroep. Maar het (woonruimteverdelings)beleid hiervoor wordt niet met Nationale Afspraken ingevuld maar wordt lokaal met de betrokken gemeenten vormgegeven. Dit voorgenomen beleid heeft naar onze mening ontegenzeggelijk invloed op andere afspraken die we gemaakt hebben met de gemeenten. Hoewel er in de prestatieafspraken niets specifiek is opgenomen over de labeling, zijn wij van mening dat het labelen en het wijzigen van de labeling van de woningvoorraad iets is wat ook de gemeenten en het gemeentelijk beleid raakt. Het aanbrengen of wijzigen van een label kan in de praktijk tot veel vragen leiden van huidige bewoners en woningzoekenden. Vragen die vast ook aan de gemeente worden gesteld. En woonruimteverdeling in het algemeen is echt (wel) iets waar lokaal afspraken over moeten worden gemaakt. We weten hoe kritisch de gemeenteraden kunnen zijn als er dingen gebeuren waar zij niet van op de hoogte zijn. Dus enige vorm van betrokkenheid van de gemeente(n) bij dit voornemen lijkt de CHAB, HAR en HBV gewenst.

2. Uit de stukken is ons niet duidelijk geworden aan welke bestaande complexen Alwel denkt bij de senioren labeling. En wat betreft de nieuwbouw zien we graag toegelicht waar Alwel die woningen gerealiseerd wil zien.

Antwoord:

Binnen de bestaande voorraad gaat het om complexen die levensloopgeschikt zijn én al een seniorenlabel hebben. Het label verandert dan naar voorrang voor 65+ en minimumleeftijd van 55. Daarnaast gaat het om complexen die een nultredenkwaliteit hebben en waar al veel senioren wonen. Deze complexen krijgen een seniorenlabel met voorrang 65+ en minimumleeftijd van 55. Bij alle geplande nieuwbouw wordt met minimaal nultredenkwaliteit gebouwd. Enige uitzondering tot nu toe vormen de flexwoningen. Nultredenwoningen zijn in principe geschikt voor senioren. Levensloopgeschikte woningen worden in de nieuwbouw gerealiseerd in buurten/wijken waar nabijheid is van voorzieningen (winkels, gezondheidscentrum, vervoer etc). Woningen met verzorgd wonen kwaliteit worden gebouwd in samenwerking met zorgpartijen. Voor meer inzicht in de nieuwbouwplannen is het wellicht een goed idee om een aparte bijeenkomst hierover te organiseren, er zit inmiddels veel in de pijplijn!

Onze reactie:

Het is geen antwoord op onze vraag om welke concrete complexen het gaat. Er is geen inzicht gegeven in de indeling van de voorraad naar ongeschikt, nultreden, levensloopgeschikt en verzorgd wonen. Ook is niet duidelijk bij welke complexen het bestaande seniorenlabel wijzigt en bij welke complexen er een seniorenlabel wordt aangebracht. De behoefte om hier inzicht in te krijgen bestaat dus nog steeds. Wat betreft de vraag waar door Alwel levensloopgeschikte

nieuwbouwwoning gepland is, gaan we graag in op uw aanbod om in een aparte bijeenkomst bijgepraat te worden over de geplande nieuwbouw.

3. Daarnaast gaan we binnenkort samen met Alwel in overleg met de gemeente Etten-Leur over de werkwijze / samenwerking bij de huisvesting van medisch urgenten. Daarbij zitten ook veel senioren met een medische verhuisindicatie. Niet duidelijk is wat de onderlinge relatie is.

Antwoord:

We hebben op enig moment besloten om de reikwijdte van de senioren labeling te beperken om de voortgang hierop te houden. Daarom is er ook geen verdere relatie gelegd met bijvoorbeeld Wmo voorzieningen, scootmobielruimtes, toewijzingsvraagstukken etc. Medisch urgenten blijven sowieso voorrang houden op andere woningzoekenden als het gaat om geschikte woningen. De senioren labeling maakt dat we nu nog beter in beeld hebben waar zich mogelijkheden voordoen in de voorraad voor huisvesting van medisch urgenten.

Onze reactie

We hebben er begrip voor dat de reikwijdte is beperkt om de voortgang in het proces van labeling te houden. Dat laat echter onverlet dat afstemming tussen lopende processen gewenst is. De labeling raakt in ieder geval de woonruimteverdeling en met name de toekenning van voorrangregels aan (urgent) woningzoekenden. Een reden temeer om de gemeenten hierbij te betrekken. Dit hoeft de voortgang naar onze mening niet te belemmeren.

4. De voorgestelde toepassing/volgorde lijkt op het eerste gezicht logisch. Waarbij het ons gewenst lijkt dat er praktische afspraken per complex worden gemaakt. Complexen uitsluitend voorbehouden voor 65+ sluit in ieder geval niet aan bij een 'goede mix' en actiepunt 'intergenerationeel wonen' zoals genoemd in de Woonzorgvisie van Etten-Leur.

Antwoord:

Dit laatste is voor ons ook een serieus dilemma geweest. Uiteindelijk hebben we vanuit de schaarste gekozen voor de aanpak, waarbij de meest geschikte woningen gelabeld worden voor senioren. De goede mix van verschillende leeftijden zal deels ook op subbuurt, buurt en wijkniveau moeten plaatsvinden. Maar daarnaast zullen we ook steeds blijven kijken naar complexen, die we specifiek kunnen inzetten voor intergenerationeel wonen. In dat geval zal ook worden afgeweken van het seniorenlabel.

Onze reactie:

We begrijpen het dilemma. Goed te lezen dat er sowieso voldoende aandacht blijft voor een goede mix van verschillende leeftijden op buurtniveau. En dat er ook op complexniveau voortdurend gekeken wordt of intergenerationeel wonen gewenst en mogelijk is. De huurdersorganisaties zijn nog niet (goed) op de hoogte van het beleid van Alwel in Breda, Etten-Leur en Roosendaal op het punt van intergenerationeel wonen in complexen. Een inhaalslag is hiervoor dus gewenst.

**Advies**

De gezamenlijke huurdersorganisaties van Alwel ontvangen graag aanvullend antwoord op de nog openstaande vragen.

Zo krijgen we graag inzicht in de bestaande voorraad en de mate van geschiktheid daarvan en de gewenste voorraad. Met andere woorden inzicht in de indeling naar ongeschikt, nultreden, levensloopgeschikt en verzorgd wonen is gewenst. En welke complexen er levensloopgeschikt zijn en al een seniorenlabel hebben. Welke complexen nu een nultredenkwaliteit hebben en waar veel senioren wonen. Deze complexen krijgen volgens uw voorstel namelijk een seniorenlabel met voorrang 65+ en een minimumleeftijd van 55.

De huurdersorganisaties zijn niet (goed) op de hoogte van het beleid van Alwel in Breda, Etten-Leur en Roosendaal op het punt van intergenerationeel wonen in complexen. Zij worden hierover binnenkort graag nader geïnformeerd.

Verder hebben de huurdersorganisaties ook behoefte informatie te krijgen bij welke complexen het bestaande seniorenlabel wijzigt en bij welke complexen er een seniorenlabel wordt aangebracht.

Daarnaast vraagt deze beleidswijziging om een per complex gericht afzonderlijk communicatietraject. Dit kan vragen van bewoners van het complex en woningzoekenden voorkomen. De afzonderlijke huurdersorganisaties worden graag vooraf geïnformeerd over de wijze waarop de communicatie door Alwel in die complexen wordt vormgegeven. Waarbij ook inzicht wordt gegeven in de wijze waarop voorlichting wordt gegeven aan de huidige bewoners over de eventuele consequenties die deze (aanpassing van de) labeling met zich meebrengt.

Ook binnen Klik voor Wonen zal duidelijk aangegeven moeten worden voor welke woningen de labeling geldt en wat dat betekent voor de toewijzing.

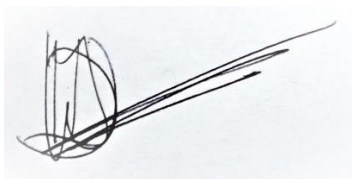
Kijkend naar de gewenste voorraad en de vraag hoe daartoe te komen, maken we graag gebruik van het aanbod om hiervoor een aparte bijeenkomst te plannen. Uw uitnodiging daarvoor zien we graag binnenkort tegemoet. We geven u in overweging om ook de gemeenten daarvoor uit te nodigen. In deze bijeenkomst kan tevens de gevraagde informatie over de complexen verstrekt worden.

We adviseren Alwel sowieso om alsnog contact te leggen met de gemeenten om ze te informeren over het voorstel en de gevolgen voor de woonruimteverdeling, eventueel vragen te beantwoorden en te bezien of verdere afstemming van beleid gewenst is.

De huurdersorganisaties geven een positief advies over de senioren labeling, mits aan hun verzoeken om nadere informatie, communicatie en overleg met gemeenten wordt voldaan.

We zien uw reactie op ons advies met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,



Dhr. D. Waage  
Voorzitter  
Centrale Huurdersvereniging  
Alwel Breda



Mevr. C. van Krugten  
Voorzitter a.i.  
HuurdersAdviesRaad  
Roosendaal

Dhr. H. Smits  
Voorzitter  
HuurdersBelangenVereniging  
Etten-Leur