



Wonen en zorg Gemeente Woerden

Springco Urban Analytics & Atrivé

21 september 2023

Wonen en zorg

Onderzoeksvraag

- Actueel beeld van de kwantitatieve en kwalitatieve opgave op het terrein van wonen met zorg
- Voor ouderen en andere zorgdoelgroepen (Lichamelijk gehandicapten, Verstandelijk gehandicapten, Jeugdzorg, GGZ, Uitstromers uit de jeugdzorg)
- Tot 2030 met een doorkijk naar 2040.
- Woonwensen

Op basis van dit inzicht wil de gemeente proactief sturen welke woonvormen/wooninitiatieven in Woerden nodig zijn en waar deze kunnen worden gerealiseerd.

Atrivé en Springco Urban Analytics hebben dit onderzoek samen uitgevoerd. Op basis van een atelier met stakeholders (corporatie, zorgaanbieders, marktpartijen) en stevige datagebaseerde onderbouwing.

Woerden en haar dorpen Harmelen, Kamerik en Zegveld vergrijzen

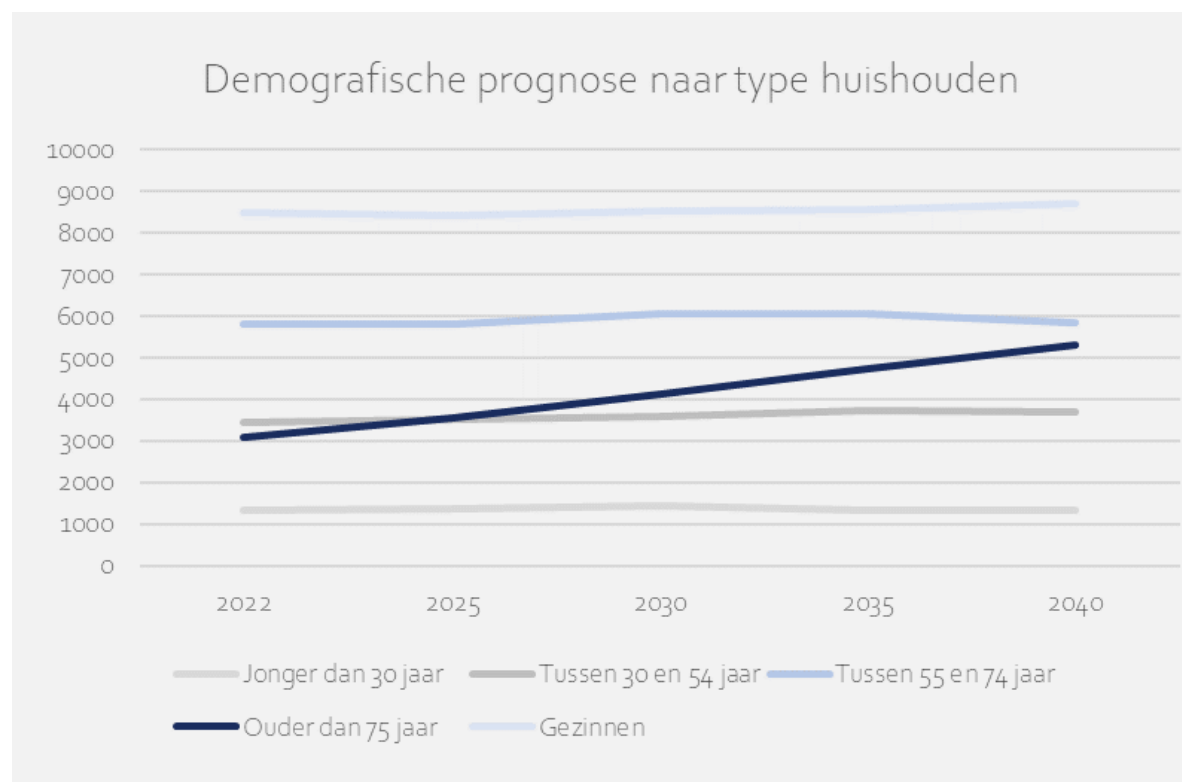
Het vraagstuk komt snel op ons af, maar is toch slecht zichtbaar

Trends

- Schaarste aan woningen en personeel
- Langer thuis
- Vaker alleen
- Alzheimer
- Integratie van mensen met een psychische kwetsbaarheid, een verstandelijke of een lichamelijke beperking.

Ingewikkeld veld

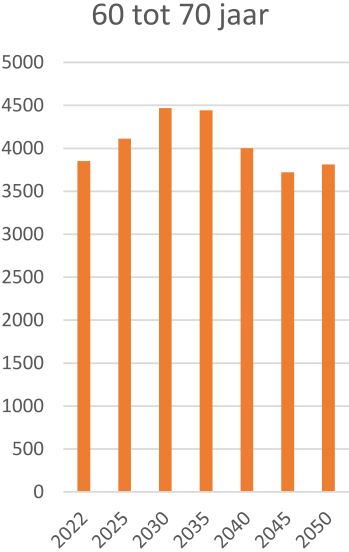
- Wet maatschappelijke ondersteuning
- Wet Langdurige Zorg (intramuraal, maar ook extramuraal (volledig pakket thuis, modulair pakket thuis)
- Zorgverzekeringswet



Bron: ABF (2022)

Het vraagstuk komt snel op ons af, maar is toch slecht zichtbaar

Demografie



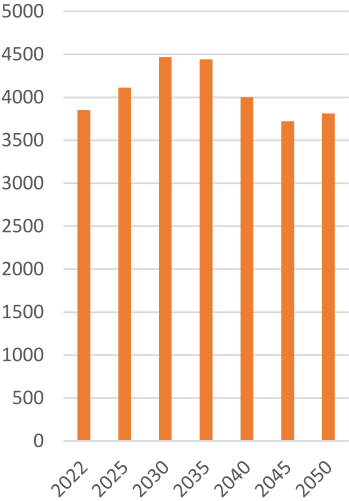
ABF 2023



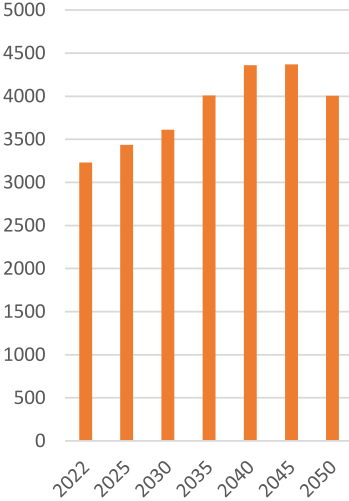
Zelfbouw

Demografie

60 tot 70 jaar



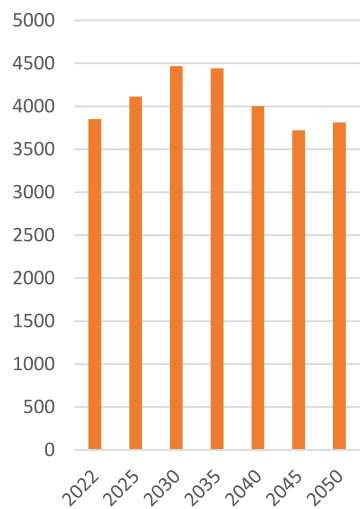
70 tot 80 jaar



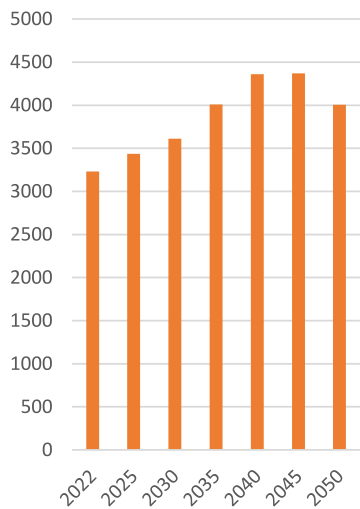
Knarrenhof Zwolle

Demografie

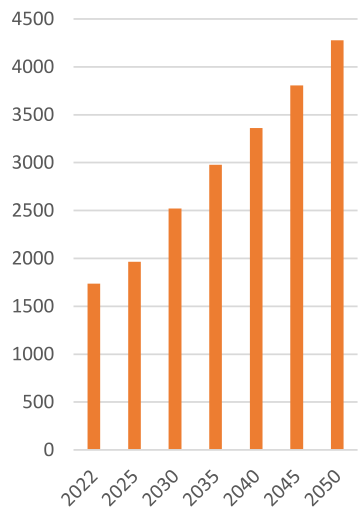
60 tot 70 jaar



70 tot 80 jaar

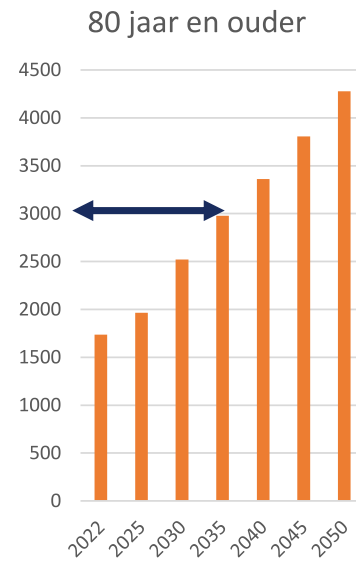
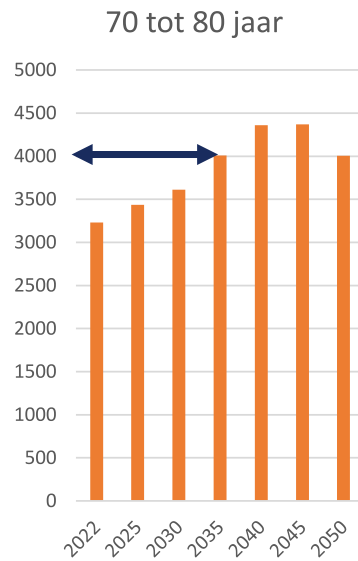
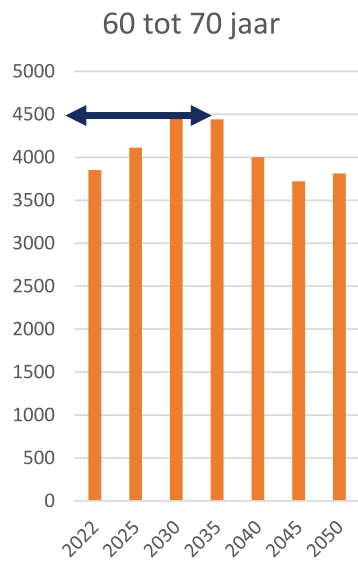


80 jaar en ouder

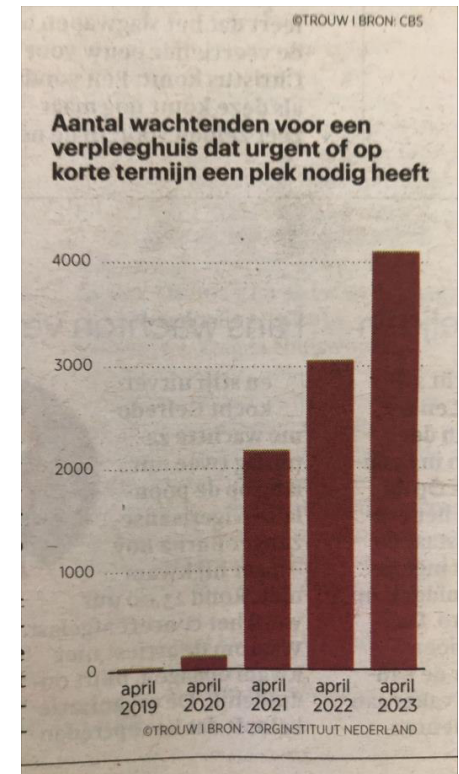


Het oudenhuis, Bodegraven

Demografie



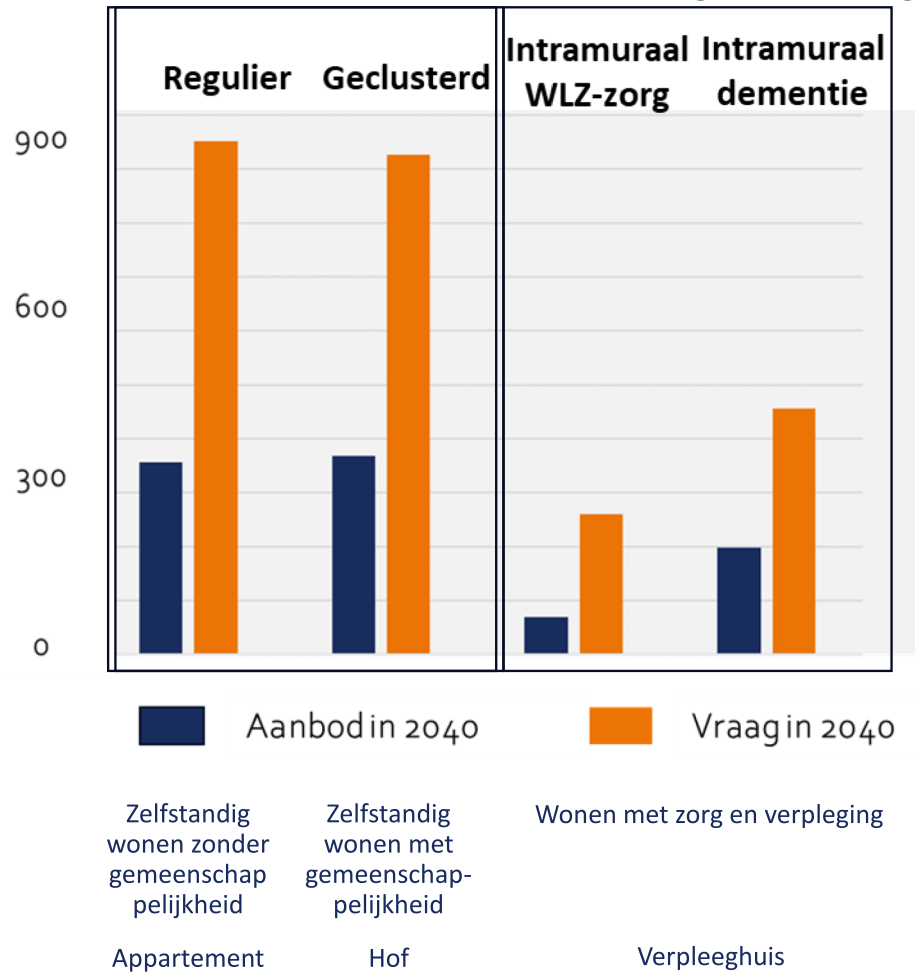
Realisatietermijn
infrastructuur
wonen en zorg



Kwantitatieve opgave senioren tot 2040

In 2040 een tekort van 1.150 woningen binnen en 450 woningen buiten de reguliere woningmarkt

Binnen de reguliere woningmarkt Buiten de reguliere woningmarkt



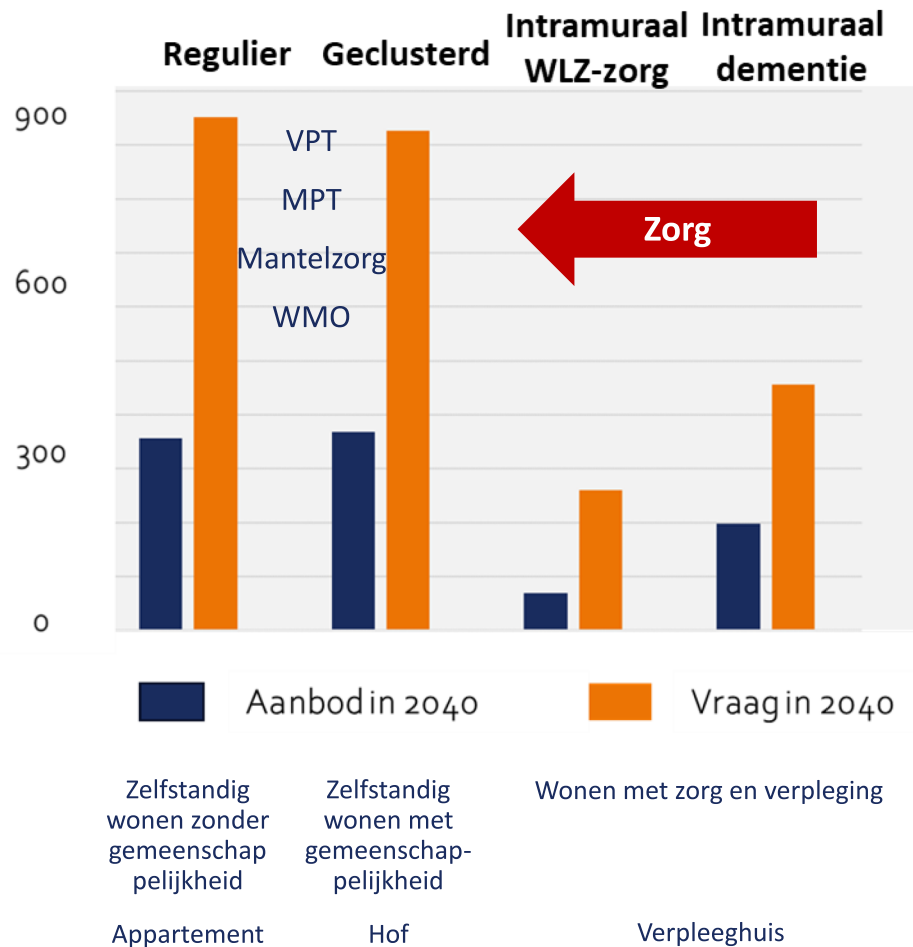
WOZO: langer zelfstandig thuis



Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport

Kwantitatieve opgave senioren tot 2040

De druk op de voorraad voor goed en zo lang mogelijk zelfstandig wonen neemt toe



In geclusterde woonvormen kunnen mensen - ook met een grotere zorgvraag - in vergelijking met niet-geclusterde woningen langer zelfstandig wonen, waardoor (duurdere) intramurale zorg wordt uitgesteld of afgesteld.

Vorm:	van grondgebonden tot gestapeld
Schaal:	van enkele woningen (minimaal 12) tot groot aantal woningen
Eigendomsvorm:	van huur (wooncoöperatie) tot koop
Aanbod van zorg en welzijn:	van focus op sociaal wonen en welzijn tot focus meer op zorg en veiligheid
Sociaal wonen en gemeenschap:	van individueel wonen tot het delen van voorzieningen
Ontmoetingen:	bewoners onderling tot bewoners en buurt
Ontmoeten:	het gebouw heeft functie voor de buurt tot gebruik maken van de buurt

Kwantitatieve opgave senioren tot 2040

Tekorten in 2040 naar 'type senior' en naar prijssegment

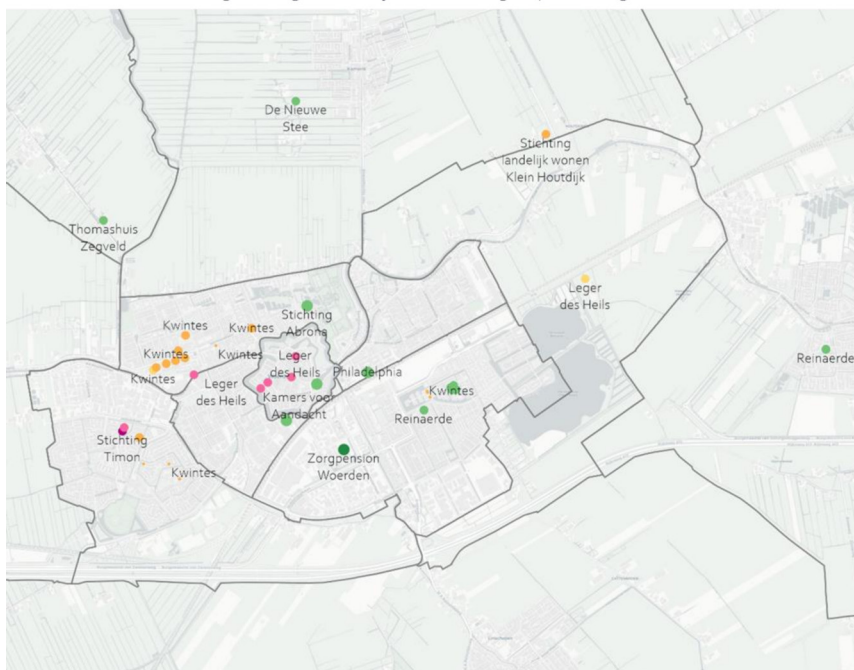
			Tekorten 2040 Tussen 55 en 75 jaar	Tekorten 2040 Ouder dan 75 jaar
Huur	EGW	Sociaal	-35	-5
		Middelduur	-55	-20
		Vrije sector	-45	-20
	MGW	Sociaal	-25	-15
		Middelduur	-45	-15
		Vrije sector	-55	-40
Koop	EGW	Goedkoop	-95	-35
		Betaalbaar	-50	-20
		Middelduur	-25	-15
		Duur	-135	-35
	MGW	Goedkoop	-75	-55
		Betaalbaar	-50	-15
		Middelduur	-25	-5
		Duur	-110	-35

Kwantitatieve opgave bijzondere doelgroepen

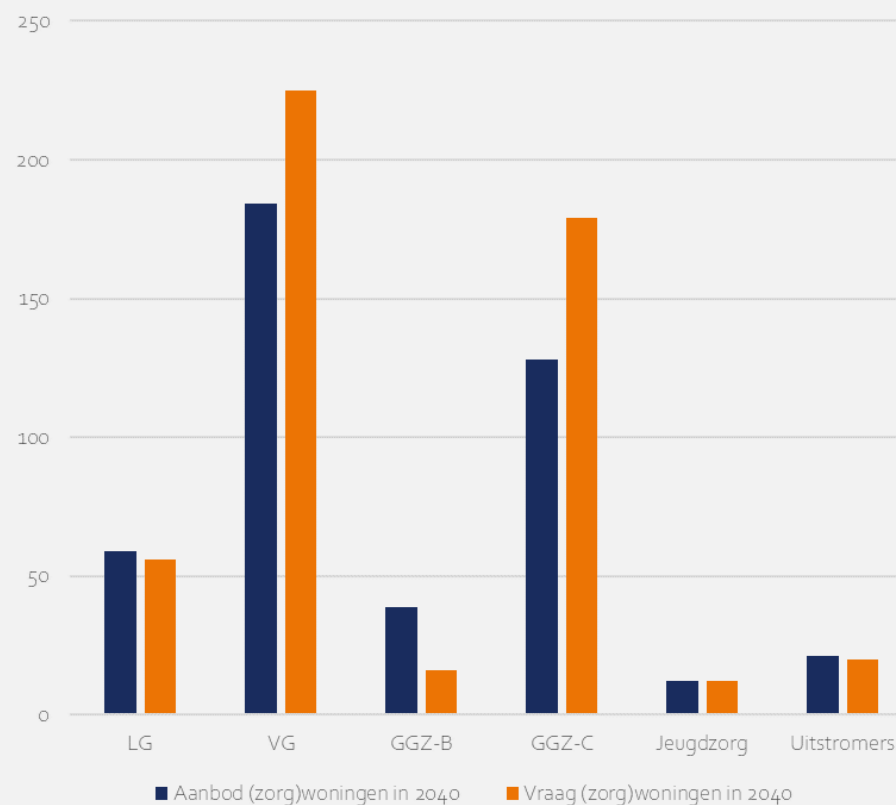
Opgave vooral bij verstandelijk gehandicapten en GGZ-C

- Lichamelijk gehandicapten,
- Verstandelijk gehandicapten
- Jeugdzorg
- GGZ-B
- GGZ-C
- Uitstromers uit de jeugdzorg

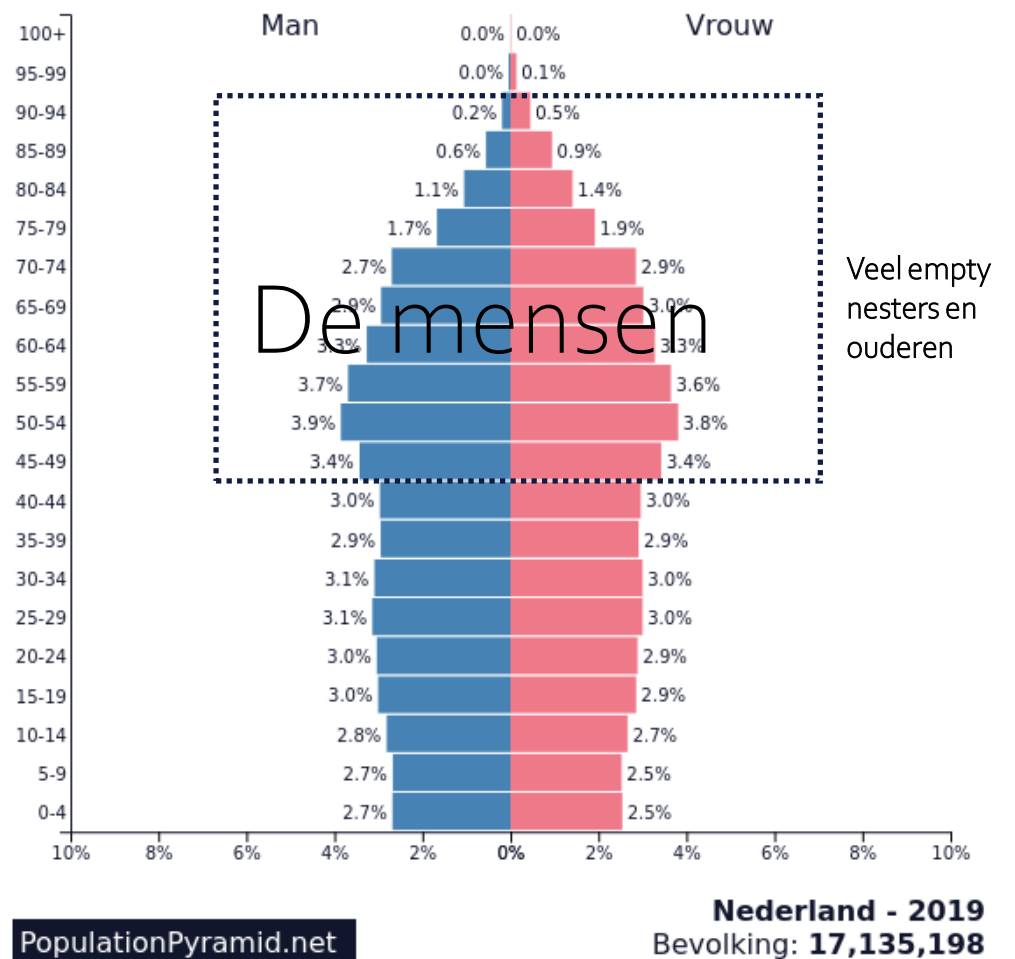
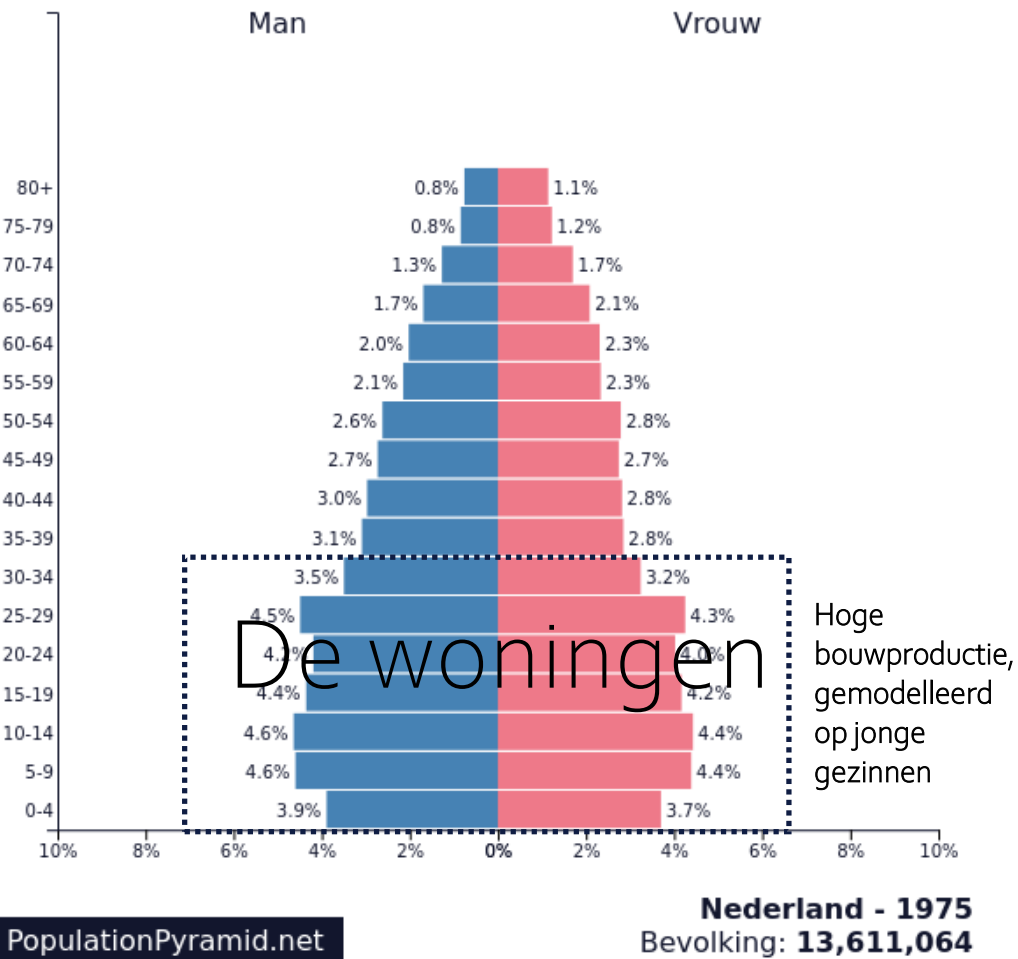
Aanbod aan (zorg)woningen voor bijzondere doelgroepen in de gemeente Woerden



Vraag en aanbod naar (zorg)woningen door bijzondere doelgroepen in 2040



Mensen van nu wonen in woningen van toen

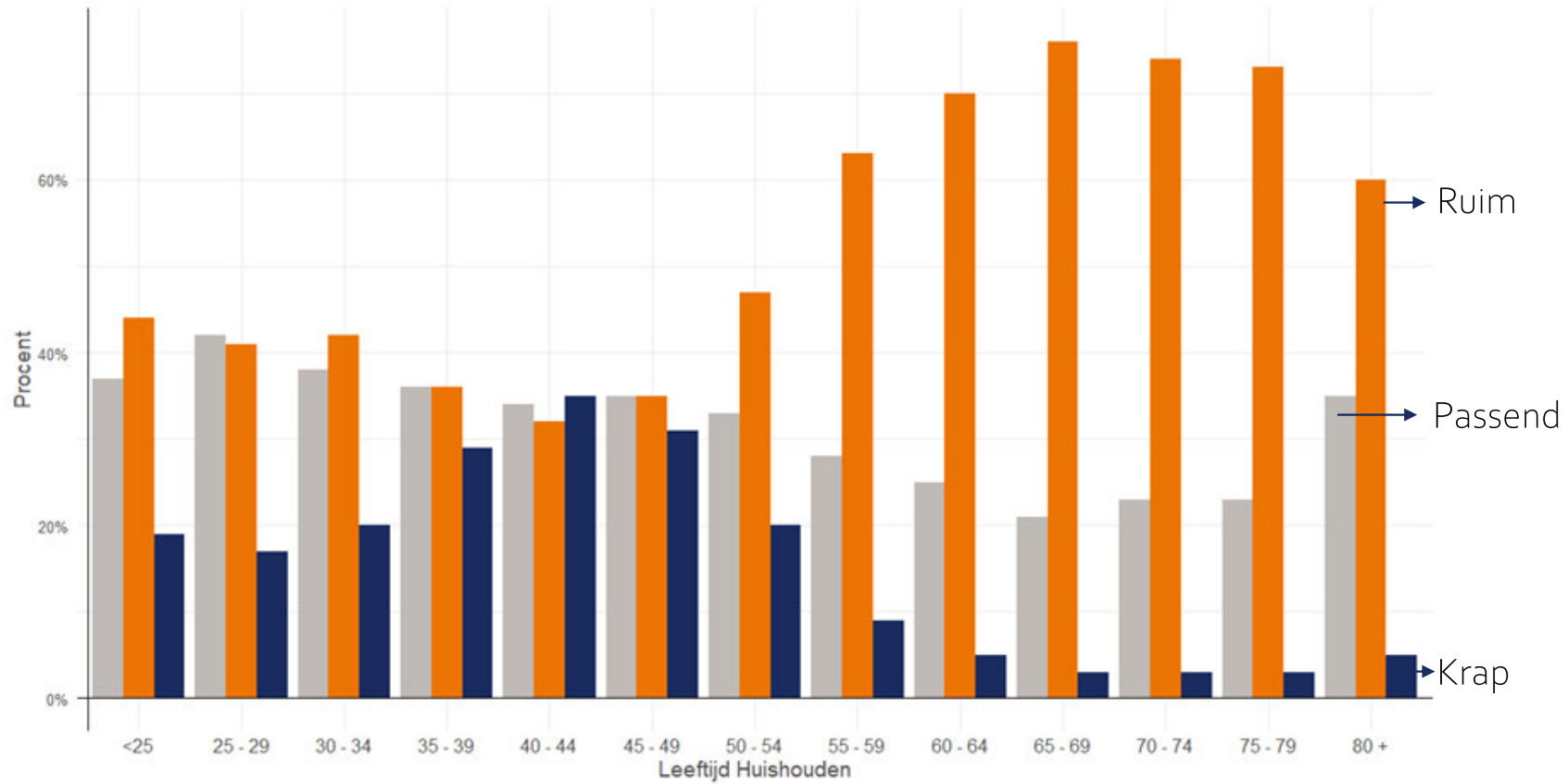


PopulationPyramid.net

PopulationPyramid.net

Beter benutten

Dit is dan het logische resultaat



Doorstromingspotentie is groot

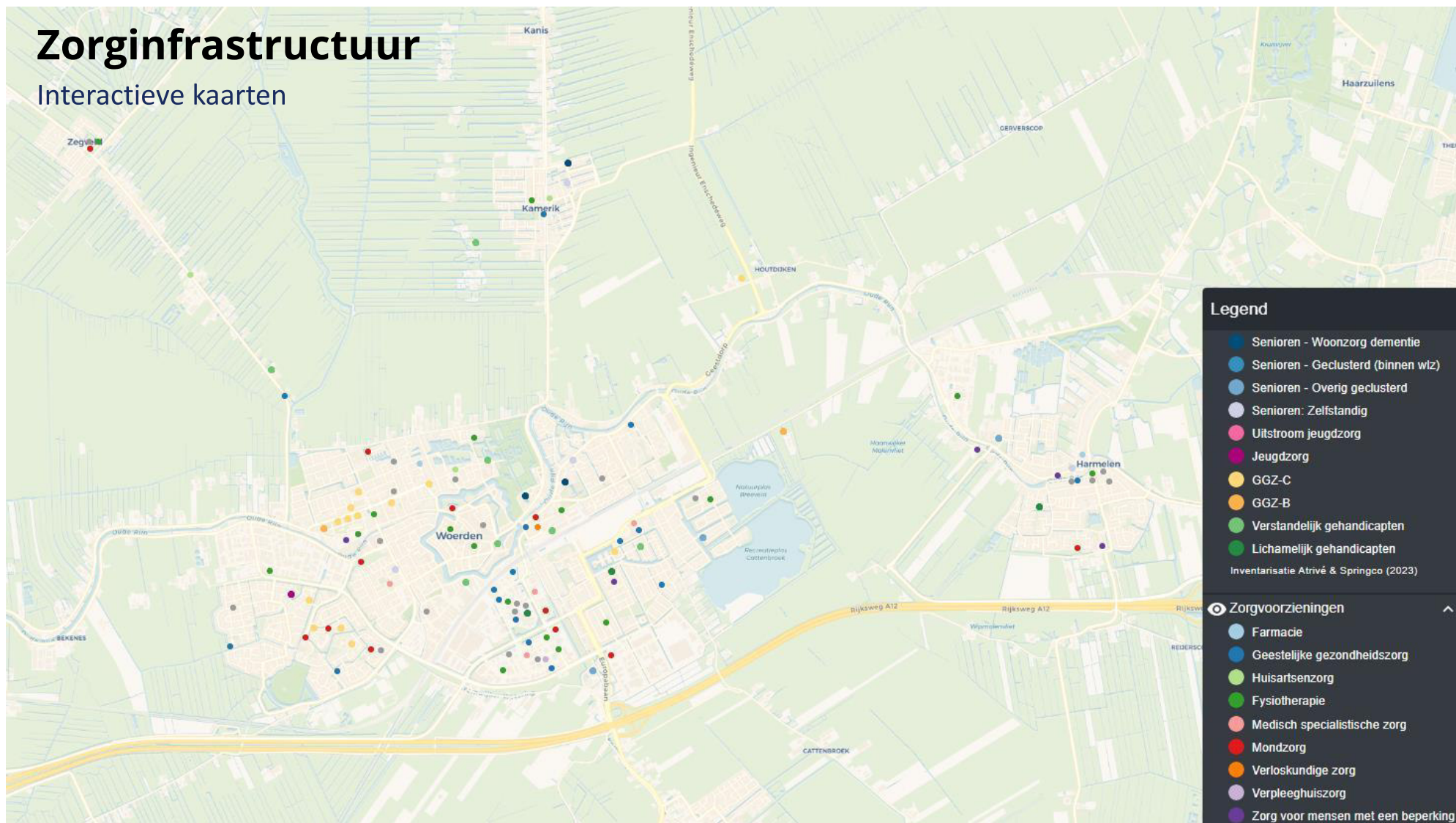
Door te bouwen voor senioren die graag willen verhuizen

			Bouwprogramma senioren	Totale doorstroming
Huur	EGW	Sociaal	40	195
		Middelduur	50	150
		Vrije sector	70	210
	MGW	Sociaal	100	280
		Middelduur	45	110
		Vrije sector	85	245
Koop	EGW	Goedkoop	120	120
		Middelduur	120	285
		Duur	160	385
	MGW	Goedkoop	110	140
		Middelduur	95	225
		Duur	160	290



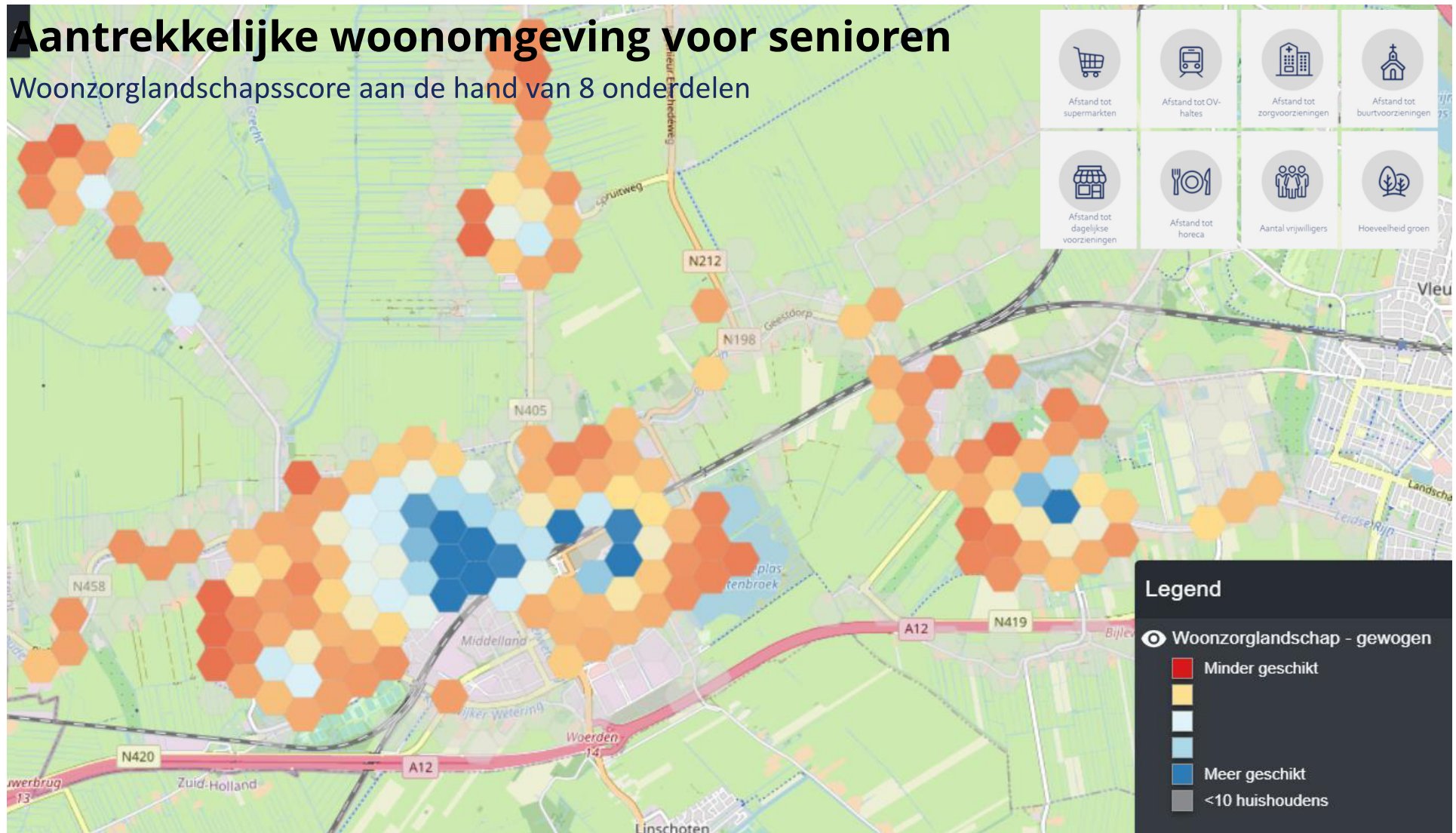
Zorginfrastructuur

Interactieve kaarten



Aantrekkelijke woonomgeving voor senioren

Woonzorglandschapsscore aan de hand van 8 onderdelen

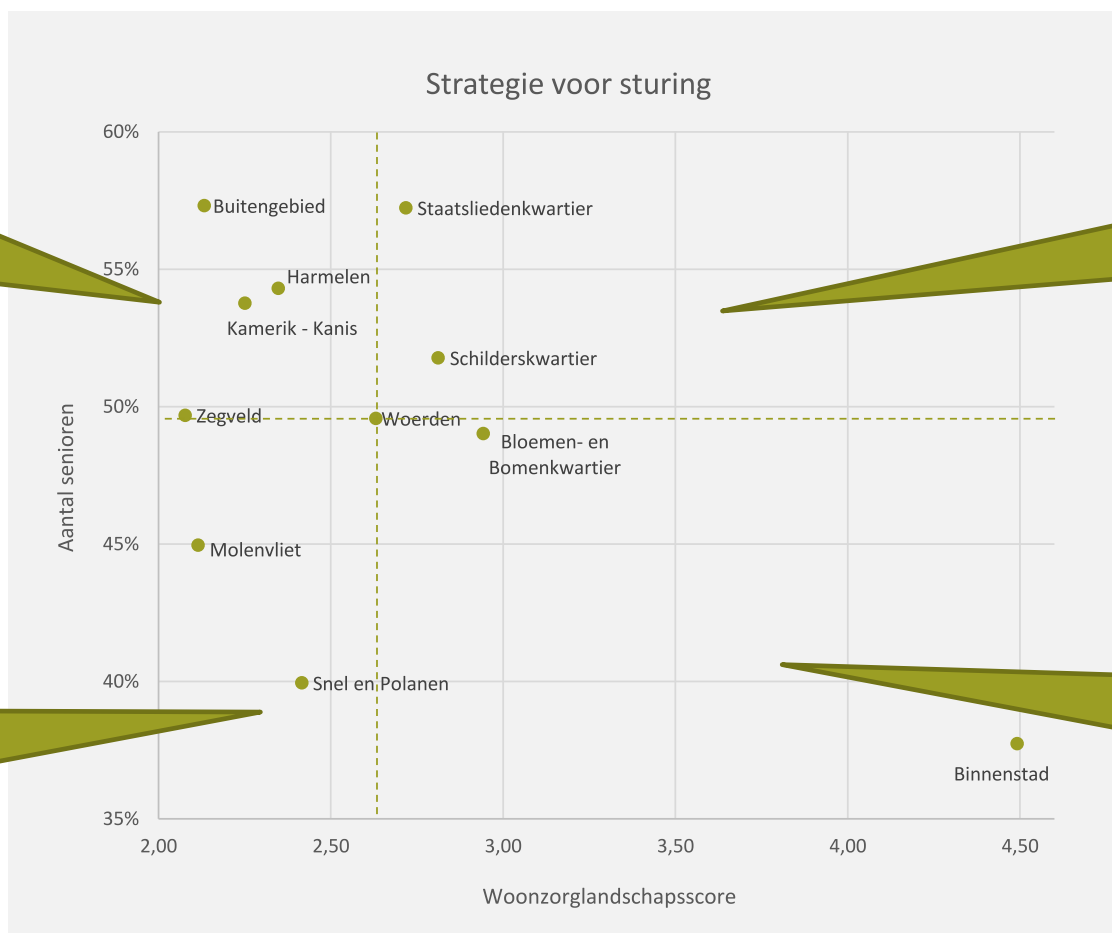


Woonzorglandschap

Strategie voor sturing

Betere
voorzieningen en
woonomgeving

Intramurale
voorzieningen



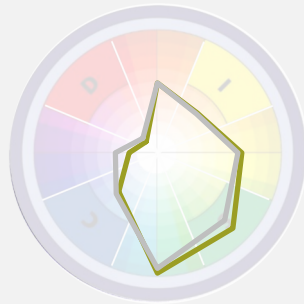
Goede woningen
voor langer thuis

Meer woningen
voor senioren
realiseren

Harmelen

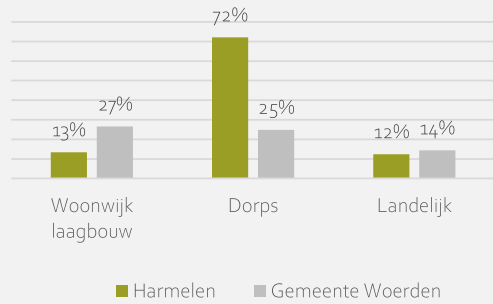
Woonzorglandschap

Leefstijlen



— Harmelen — Gemeente Woerden

Woonmilieu

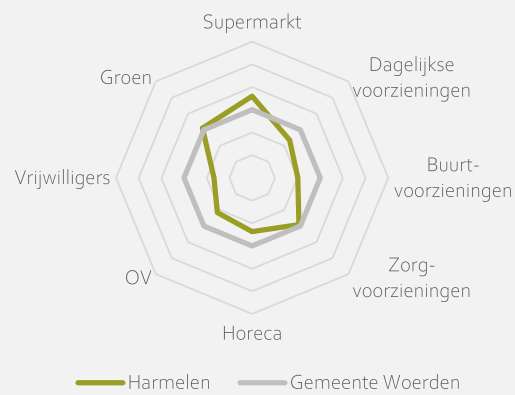


Totaalscore

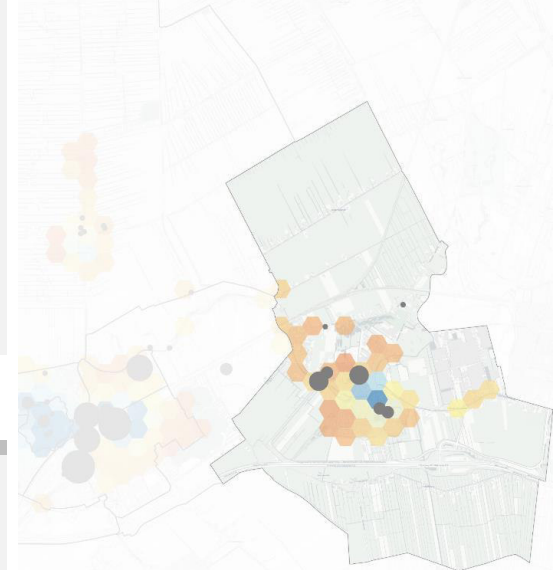


-0.24
Ten opzichte van Woerden

Score per onderdeel



Verdeling woonzorglandschapsscore



Aantal nieuwbouwwoningen

- < 10
- 10 - 50
- 50 - 100
- 100 - 500
- > 500

Score woonzorglandschap

- Hogere score
- Gemiddelde score
- Lage score

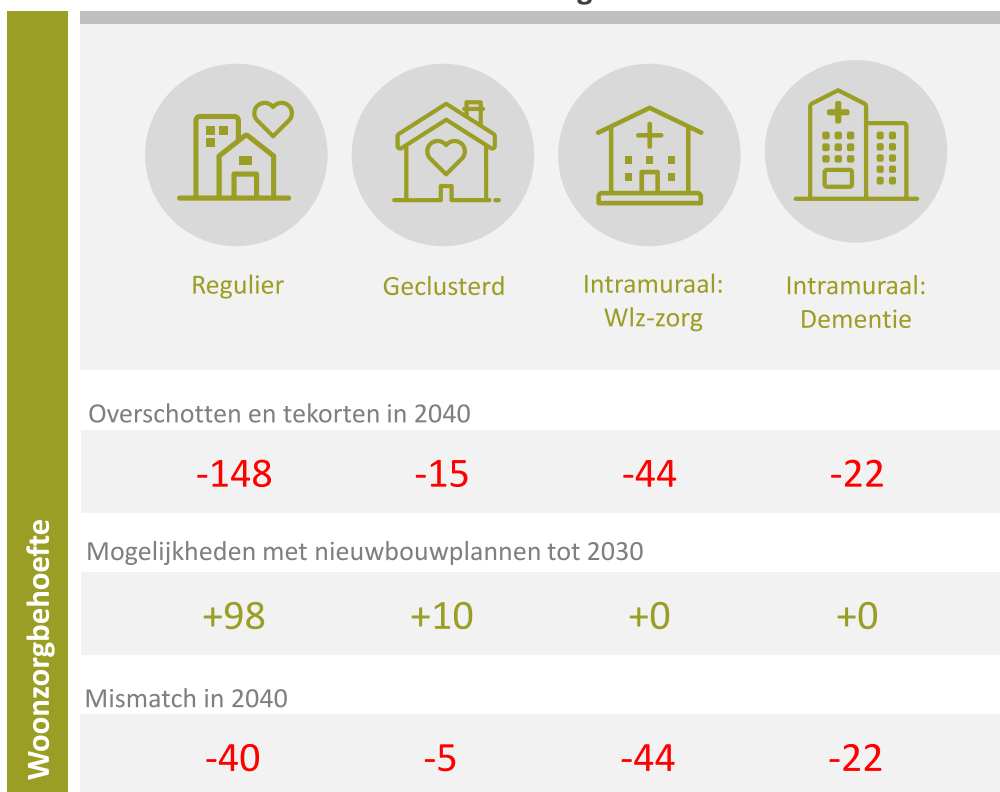
Woonomgeving

Huidig woonzorglandschap

Harmelen

Woonzorgopgave in 2040

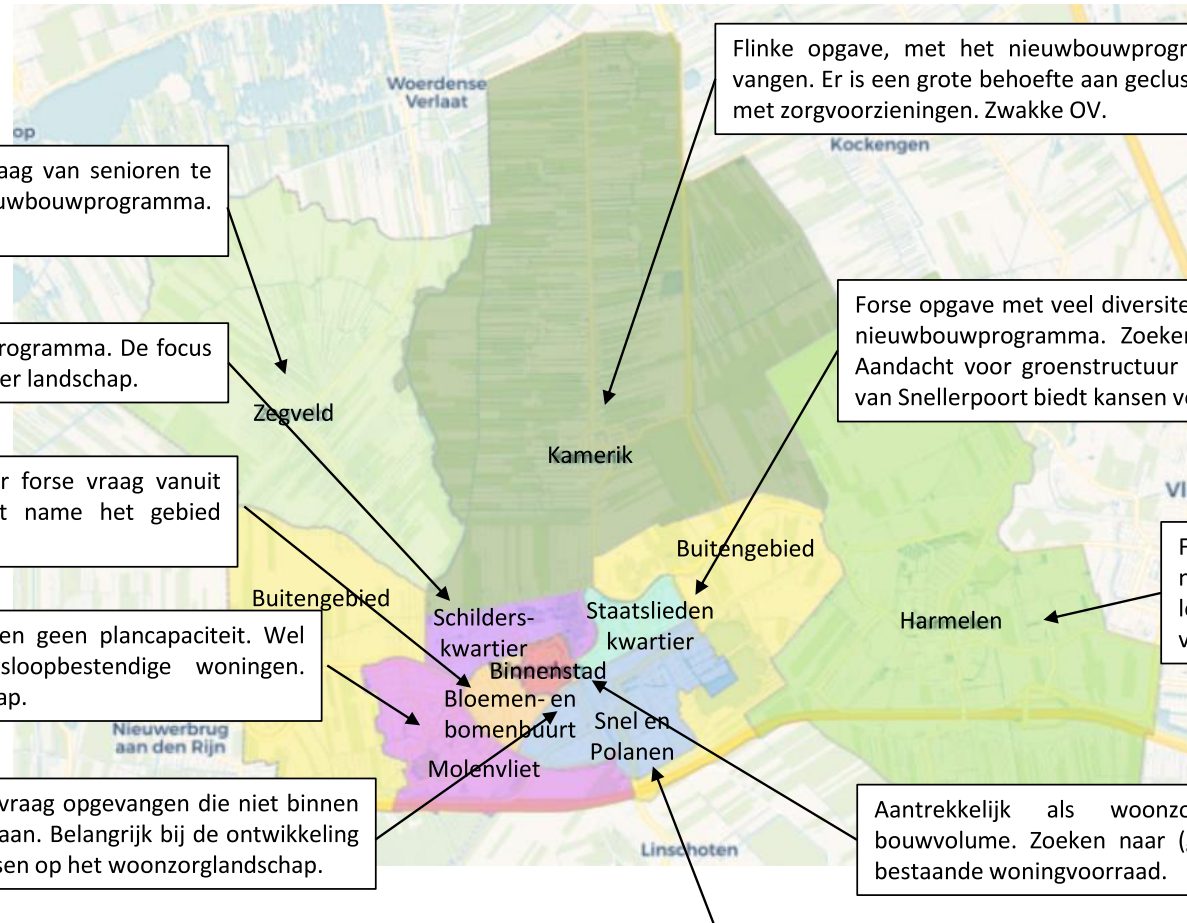
Mismatch zorg in 2040



Conclusie

In Harmelen ligt een forse opgave, maar er is veel mogelijk met het nieuwbouwprogramma en met het potentieel voor levensloopbestendige woningen in de huidige woningvoorraad. Het is in ieder geval belangrijk om de reguliere woningvraag in Harmelen te bedienen.

Wijken en kernen



Zwakke basis om in de groeiende vraag van senioren te voorzien. Niet veel mogelijk met nieuwbouwprogramma. Inzetten op geclusterde woonvorm.

Mismatch oplossen met nieuwbouwprogramma. De focus op geclusterde woningen, want zwakker landschap.

Gemiddeld woonzorglandschap, maar forse vraag vanuit senioren. Bestaande voorraad? Met name het gebied tegen de Binnenstad zou geschikt zijn.

Groot tekort, maar zwak landschap en geen plancapaciteit. Wel potentie in voorraad voor levensloopbestendige woningen. Verbetering van het woonzorglandschap.

Binnen Poort van Woerden wordt de vraag opgevangen die niet binnen de bestaande wijken kan worden voldaan. Belangrijk bij de ontwikkeling van Poort van Woerden is om te focussen op het woonzorglandschap.

Flinke opgave, met het nieuwbouwprogramma is deel mismatch op te vangen. Er is een grote behoefte aan geclusterde woonvormen. Combineren met zorgvoorzieningen. Zwakke OV.

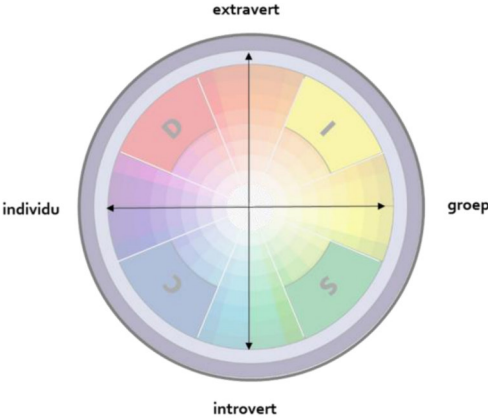
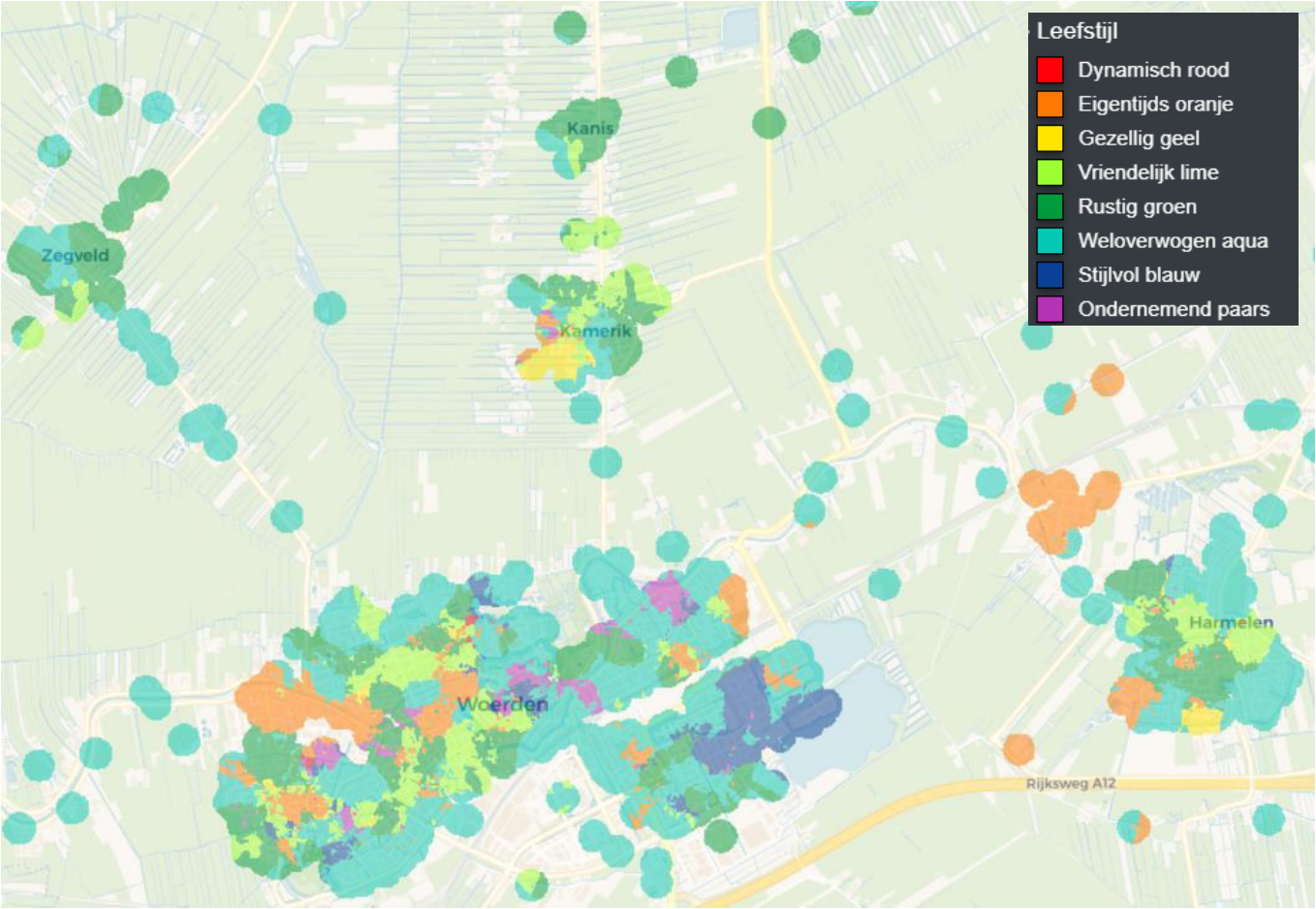
Forse opgave met veel diversiteit. Deze kan niet opgelost worden met het nieuwbouwprogramma. Zoeken naar oplossingen binnen de voorraad. Aandacht voor groenstructuur en dagelijkse voorzieningen. Ontwikkeling van Snellerpoort biedt kansen voor deze inwoners.

Forse opgave, maar veel mogelijk met nieuwbouwprogramma en potentieel voor levensloopbestendige woningen in de voorraad.

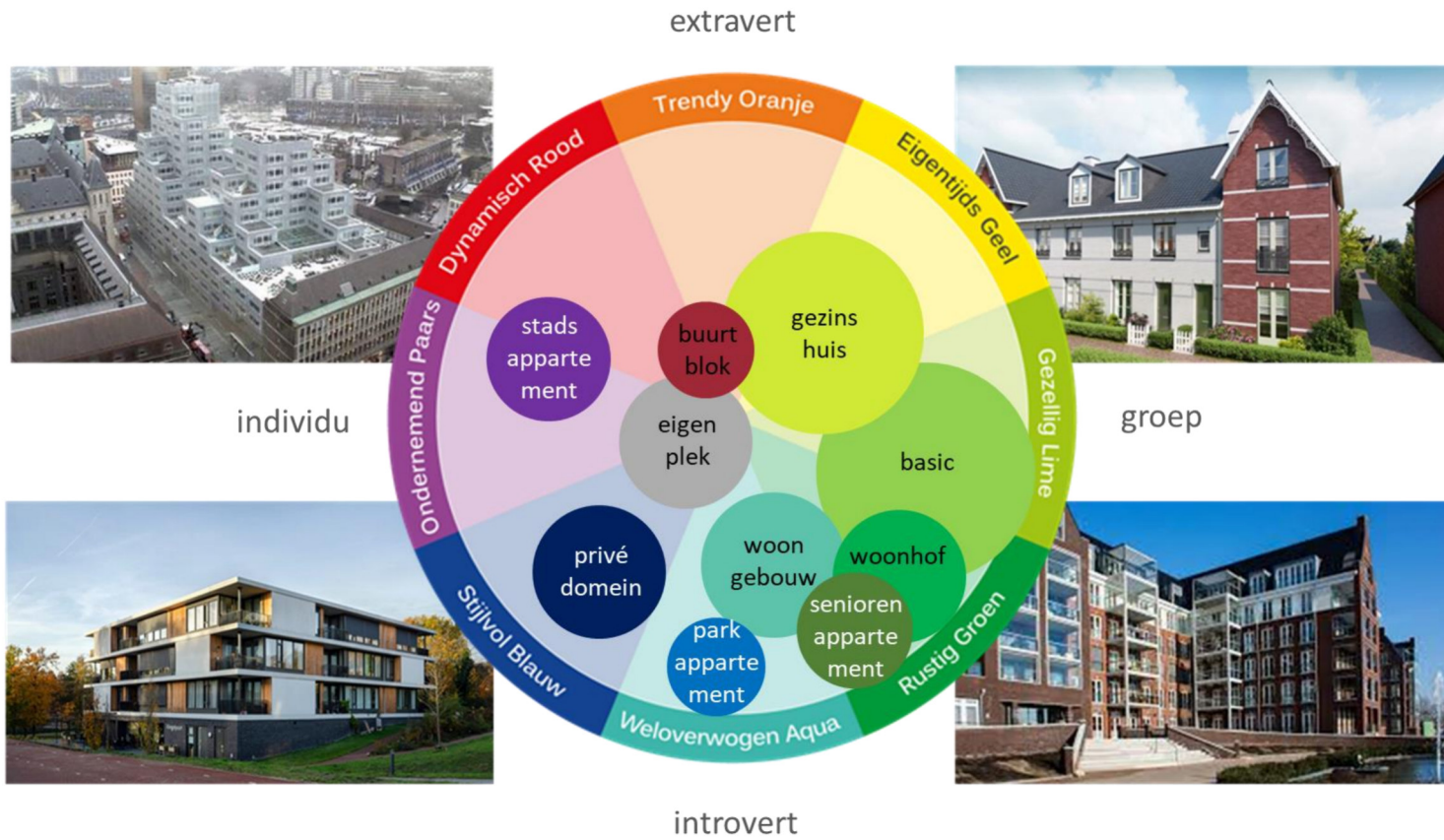
Aantrekkelijk als woonzorglandschap, maar klein bouwvolume. Zoeken naar (geclusterde) woonvormen in bestaande woningvoorraad.

Mismatch oplossen met nieuwbouwprogrammering (Snellerpoort). Woonzorglandschap verbeteren.

Leefstijlen



Leefstijlen



Woonvarianten

Erfdelen – Oost Nederland

- Initiatief: CPO
- 5 tot 8 woningen, koop

Het concept Erfdelen is ontstaan als woondroom van een kleine groep senioren. Het gaat over sociaal, duurzaam en kleinschalig samen wonen op het platteland. Het geeft een nieuwe invulling aan leegkomende boerenerven. Het concept gaat over 5 tot 8 kleinschalige levensloopbestendige woningen, waarvan één in de bestaande boerderij, de rest nieuwbouw voor twee- of eenpersoonshuishoudens.

Alle woningen liggen aan een gemeenschappelijk erf.

Schaal: minimaal 5 woningen, het concept is nog in ontwikkeling.



Willem Drees hof, Waalwijk

- Initiatief: CPO, ontwikkelaar, financiering als coöperatieve vereniging
- Collectief wonen
- 16 woningen, koop

Vanuit een financieringsconstructie Collectief Wonen is het Willem Dreeshof ontwikkeld, gericht op bewoners die hun krachten bundelen in een coöperatieve vereniging en gezamenlijk een prettige (kleinschalige) woonwijk creëren en behouden. 16 energiezuinige levensloopbestendige patiowoningen van ongeveer 124 m²: anderhalffaagse woningen met op de begane grond alle (woon)voorzieningen en boven een extra kamer voor logés of mantelzorg. Alle woningen grenzen met een tuin van 30 tot 40 m² plus kleine schuur aan het hofje, waar ook ruimte is om de auto te parkeren. De betrokken leden willen de eigen woonomgeving creëren en zelf organiseren nu de overheid zich meer terugtrekt. Ligging nabij centrum met voorzieningen als supermarkt, theater, busstation.



Erasmusplein, Vlaardingen

- Initiatief: corporatie
- 46 appartementen, huur
- Gemeenschappelijke tuin, ligging nabij winkels, apotheek, openbaar vervoer

Het wooncomplex, gelegen in de Westwijk in Vlaardingen, bestaat uit 46 driekamerwoningen van ongeveer 75 m². Het complex heeft een gemeenschappelijke tuin en onder de woningen zitten verschillende winkels. De huurprijs ligt net onder de liberalisatiegrens (iets meer dan 730 euro per maand). Het beheer van het wooncomplex ligt primair in handen van de bewoners zelf.

Potentiële bewoners zijn over 3 leeftijdsgroepen verdeeld: van 55 tot 65 jaar, van 65 tot 75 jaar en 75 jaar en ouder, zodat een goede mix van vitale ouderen en mensen die wat meer steun nodig hebben ontstaat. Ook moesten kandidaten achter het idee staan van 'omzien naar elkaar' en samen een woongemeenschap willen vormen. Daarna is er geloot.



Woonvarianten

De Borgstee, Vledder

- Initiatief: Vereniging Dorpsbelang Vledder
- 32 woningen, 16 koopappartementen, 16 huurappartementen (Wlz-indicatie) en 3 logeerkamers voor herstelzorg (37 m²)

Vereniging Dorpsbelang Vledder is de drijvende kracht achter de nieuwe woonvoorziening De Borgstee. Door buurtgesprekken krijgt de vereniging inzicht in de behoefte over het wonen in het dorp nu en in de toekomst. Er is animo om eigen vermogen in te leggen. Ook pioniert de vereniging met een business case om wonen met zorg mogelijk te maken. De Borgstee heeft huur- en koopwoningen en een logeeropvang voor senioren met en zonder zorgvraag. Op de begane grond zijn 8 appartementen met een gedeelde huiskamer met een keuken waar men met elkaar kan kokerellen. Dorpsbelang Vledder bouwt ook 9 starterswoningen; 6 voor starters en 3 voor jongvolwassenen met een Wajong-uitkering.

Schaal: 16 koopappartementen (80-120 m²), 16 huurappartementen voor huurders met Wlz-indicatie (Wet langdurige zorg (65 m²) en 3 logeerkamers voor herstelzorg (37 m²)



Friends Wonen – Stadsveteranen, Amsterdam

- Initiatief: ontwikkelaar, corporatie
- Ontmoetingsruimten en tuin

Het Friends Wonen in de woontoren B'MineQOverhoeks aan het IJ in Amsterdam blijkt zeer aantrekkelijk voor (alleenstaande) senioren. De ontwikkelaar en architect vertalen het naar het woonconcept Stadsveteranen voor 55+. De doelgroep kiest bewust voor stadswonen: een compacte woning, delen van faciliteiten en elkaar een handje helpen waar het uitkomt. Het is een samenwoonvorm voor senioren, waar je enerzijds woont in je eigen appartement met een medebewoner en dus altijd aanspraak hebt en anderzijds is in het complex volop mogelijkheden om andere bewoners te ontmoeten in een gemeenschappelijke woonkamer en of grote tuin. Belangrijk is dat in het complex ook zorg en ondersteuning geleverd kan worden aan bewoners die dat nodig hebben.

In B'Mine zijn er 145 appartementen, waarvan 50 met het Friendsconcept (90 m²). Het woongebouw in het Amsterdamse Amstelkwartier is nog in ontwikkeling en telt 91 zelfstandige tweekamerappartementen (45 m²), 15 Friends-woningen voor 2 huurders (85 m²) en 8 Friends-woningen voor 3 huurders (130 m²).

In het Friends Wonen delen bewoners een woonkamer met keuken en een eet- en zithoek. In en om het gebouw kunnen ze gebruik maken van een ruim aanbod aan collectieve voorzieningen, zoals een (dak)tuin, gym, kookstudio en een bibliotheek.



Woonvarianten

Aahof, Zwolle/De Hof van Zutphen

- Initiatief: CPO en conceptontwikkelaar Knarrenhof
- Aahof: 48 woningen, 28 koop, 14 huurwoningen
- De Hof van Zutphen: 51 woningen, koop
- Ontmoetingsruimte en tuin

Het idee achter De Hof van Zutphen is om een hof voor senioren te creëren waar zij op een sociale manier met elkaar oud kunnen worden. Een belangrijk onderliggend principe is 'naoberschap'. Met naobers naar elkaar omkijken en elkaar met raad en daad bijstaan. Een goede buur, maar dan heel veel meer. Er is een sociaal statuut opgesteld dat door bewoners ondertekend is. Het gaat om kleine dingen, bijvoorbeeld boodschappen halen voor je buren. Ook bepaalde omgangsnormen zijn opgenomen, bijvoorbeeld dat bewoners elkaar aanspreken en zich ook laten aanspreken, dat iedereen elkaars privacy respecteert en dat iedereen welkom is, ongeacht achtergrond. Hofvorm: vanuit het Knarrenhofconcept zijn alle woningen gelegen aan een gemeenschappelijke tuin. De woningen zijn levensloopbestendig. Ook is er een gemeenschappelijke ruimte, het zogeheten Hofhuys. Bewoners kunnen er allerlei activiteiten organiseren: lezingen, vergaderingen, ontmoetingen en doe-activiteiten, als yoga of repetities voor het koor.



Hof van Leijh, Haarlem

- Initiatief: corporatie
- 150 appartementen, huur
- Ontmoetingsruimte, buurtwinkel, ruimten voor welzijn en zorg en tuin

In Hof van Leijh wonen een mix aan jonge en oudere bewoners. Het doel is een levendig complex waar mensen omkijken naar elkaar en waar de plint ook een functie heeft voor de buurt. Voor deze community building gaan de ouderencoach en wijkregisseur van de corporatie hier een rol in vervullen, samen met de zorgorganisaties. Ze brengen bewoners met elkaar in contact en initiëren activiteiten. In de plint van het gebouw komt een ruimte voor een buurtwinkel met een (wijk)restaurant van de welzijnsorganisatie en zorgorganisatie.

Schaal: Het complex heeft 150 appartementen, twee- en driekamerappartementen van 49 tot 68 m² met eigen buitenruimte. Woningen zijn energiezuinig, geschikt om zorg te ontvangen, en het complex is rolstoel toegankelijkheid.



Fit en Vitaal in De Vroon, Den Haag

- Initiatief: conceptontwikkelaar i.s.m. groepswonen
- 36 appartementen, huur
- Collectieve buitenruimte, woonkamer en atelierruimte

Het complex De Vroon gaat over groepswonen nieuwe stijl. De Vroon is een nieuw collectief woongebouw met 36 appartementen, verschillende gezamenlijke ruimten en een host die welzijn en zorgvraag coördineert. Sociale contacten, gezamenlijke activiteiten en de eigen regie over de benodigde zorg worden in dit concept aangemoedigd en geborgd. Fit en Vitaal zijn de marketingtermen. De initiatiefnemers baseren dit op het concept van positieve gezondheid. Daarbij ligt het accent op mensen zelf, op hun veerkracht en op wat hun leven betekenisvol maakt. Naast een eigen appartement van circa 60 tot 120 m² met eigen balkon of terras biedt het gebouw volop ruimte voor ontmoeten. Op de eerste verdieping is een collectieve buitenruimte, de appartementen liggen er als een hof omheen. Op de begane grond is de grote woonkamer met open keuken en een klus- en atelierruimte. Er zijn ook ruimten die inspelen op gezondheid of een zorgvraag, zoals een werkplek voor de zorgprofessionals, logiesruimte met eigen douche en toilet en een fitnessruimte. Het gebouw ligt aan de nieuwe watergang en heeft een parkachtige setting met een duidelijk entree voor bezoekers.



Woonvarianten

Het Ouden Huis, Bodegraven

- Initiatief: zorgondernemer en corporatie
- 24 appartementen, huur
- Ontmoetingsruimte

Het Ouden Huis is een extramurale voorziening mét intramurale trekjes. Het gaat om zelfstandig wonen, zelf het eigen dagelijks leven inrichten, maar wel gezelligheid en zorg binnen handbereik hebben. Er is een combinatie met studenten gemaakt. Er is een minimaal aantal senioren nodig met een Wlz-indicatie om de business case voor de zorgaanbieder haalbaar te maken.

Het Ouden Huis bestaat uit 24 zelfstandige, sociale, een-, twee- en driekamer huurappartementen met een gemeenschappelijke woonkamer en keuken. De woningen zijn voor mensen met verpleeghuiszorg, thuiszorg en zonder zorg én drie tot acht studenten. De leidinggevende is aanspreekpunt en coördineert de 24 uurszorg – die varieert van thuiszorg tot aan terminale zorg. Zo woont er een mix van ouderen.



Prinsenkwartier, Brielle

- Initiatief: zorgaanbieder
- 45 huurappartementen, 28 intramurale plekken
- Ontmoetingsruimten voor het dorp

Het Prinsenkwartier is een kleinschalig en volledig energieneutraal wooncomplex dat ruimte biedt aan senioren en mensen met een psychogeriatrische aandoening. Het duurzame gebouw heeft een hoefijzervorm met in het midden een welzijnsgebouwtje met onder andere een grand café, sportruimte, recreatiezaal en gezamenlijke tuin. Dit is niet alleen voor de bewoners, maar alle ouder wordende inwoners van Brielle zijn er welkom. De appartementen zijn voor 'robuutste' senioren, maar waar alvast wel wordt ingespeeld op fysieke ondersteuning, zoals opstelplekken voor scootmobiel en toekomstig te plaatsen beugels in badkamer/toilet.



Aanbevelingen

- Werk intensief samen en **werk vanuit 'dezelfde film'**. Betrek zorgpartners (werkatelier)

Bouw voor senioren. Er is t/m 2040 een tekort van 1.150 woningen binnen en 450 woningen buiten de reguliere woningmarkt

- Stimuleer dat **ontwikkelaars nieuwe woningen/ woonvormen** ontwikkelen voor senioren.
- **Stimuleer doorstroming!** Zo komen interessante woningen vrij voor jongeren en (startende) gezinnen.
- Benut de **Poort van Woerden** om invulling te geven aan de restopgave.
- Werk met een **anjager**. Een succesfactor om tot concrete projecten te komen is iemand die actief stuurt op het onderwerp wonen en zorg. Een verbindende persoon die procesmatig en integraal kan werken.