

# Wonen en zorg Gemeente Woerden

Rapportage

Springco Urban Analytics & Atrivé

# Inhoudsopgave

Managementsamenvatting	3
1. Inleiding	8
2. Wonen en zorg: Kwantitatieve opgaven	15
3. Wonen en zorg: Kwalitatieve opgaven	23
3.1 Kwalitatieve invulling: Leefstijlen	
3.2 Kwalitatieve invulling: Woonzorglandschap	
4. Strategie voor sturing	32
4.1 Senioren binnen de reguliere woningmarkt	
4.2 Senioren buiten de reguliere woningmarkt	
4.3 Bijzondere doelgroepen	
4.4 Woonwagens	
5. Aanbevelingen	79
5.1 Aanbevelingen op basis van onderzoek en werkatelier	
5.2 Verdere aanwijzingen voor de gemeente	
Bijlagen 1 t/m 8	89

# Managementsamenvatting

# Managementsamenvatting

## Vergrijzing in de gemeente Woerden

De stad Woerden en haar dorpen Harmelen, Kamerik en Zegveld vergrijzen

In 2040 bestaat naar verwachting de totale bevolking van de gemeente Woerden voor 45% aan mensen ouder dan 55 jaar. De vergrijzing heeft nogal wat consequenties:

- Allereerst op de mensen zelf. Veel ouderen wonen vaker alleen en menig eengezinswoning kent veel ongebruikte kamers. Een deel van de ouderen geeft aan dat ze graag willen doorstromen naar een passende woning, maar dat ze die niet kunnen vinden.
- Eenzaamheid en andere sociaal-psychische problematiek worden meer waargenomen.
- Ook het aantal mensen met de eerste vormen van dementie neemt toe.

### Richting geven als gemeente

Al met al neemt de behoefte aan en het beroep om hulp en ondersteuning toe. Dat geldt ook voor enkele andere bijzondere doelgroepen. Het zorgstelsel is een complexe zorgboom met diverse geldstromen en allerlei schotten daartussen. Zowel zorgvragers als zorgverleners worden regelmatig tureluurs van deze schotten, omdat het nauwelijks valt uit te leggen (andere criteria, andere loketten) en samenwerking en een effectieve aanpak soms in de weg staat.

Gelukkig is er in de gemeente Woerden al een divers woonzorglandschap waarin er te kiezen valt. Om verder richting te geven aan deze ontwikkeling, wil de gemeente Woerden beter inzicht in de vraag naar en het aanbod op het terrein van wonen met zorg voor ouderen en bijzondere doelgroepen. De inzichten bieden een kader voor het bepalen welke woonvormen waar gestimuleerd kunnen worden en wat dit vraagt van de woonomgeving. De uitkomsten van het onderzoek vormen input voor een woonzorgvisie die de gemeente dit jaar opstelt.

In deze samenvatting beperken we ons tot de belangrijkste richtingaanwijzers die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen.

# Managementsamenvatting

## De belangrijkste opgaven

- Het aantal mensen ouder dan 55 jaar in de gemeente Woerden groeit in de komende jaren sterk.
  - Er wonen hier nu ongeveer 11.000 huishoudens ouder dan 55 jaar. Tot 2040 stijgt dit aantal naar verwachting tot zo'n 13.500 huishoudens: een stijging van 23%.
  - Het aantal huishoudens ouder dan 75 jaar stijgt in diezelfde periode zelfs met bijna 75%!
  - Uiteindelijk bestaat de totale bevolking daarmee voor 45% aan senioren in 2040.
- 55 plussers wonen vooral in de dorpskernen Zegveld, Kamerik en Harmelen. In Woerden zien we vooral Schilderskwartier, Staatsliedenkwartier en Molenvliet vergrijzen.
- Vaak wonen deze huishoudens nog zonder zorgvraag in hun huidige woning, maar tot 2040 zal de vraag naar zorg en/of zorgwoningen toenemen. Op basis van de mismatch analyse in Woerden weten we het volgende:
  - We komen zo'n 1.125 woningen binnen de reguliere woningmarkt tekort voor senioren. Dit bestaat uit een tekort van ruim 600 reguliere woningen en ruim 560 geclusterde woningen.
  - Daarnaast zien we een tekort van zo'n 500 intramurale woningen (Wlz-zorg en dementie).
- De bijzondere doelgroepen vormen in aantallen een veel kleinere groep, maar gezien de kwetsbaarheid van deze groepen en het belang van een inclusieve samenleving, is het essentieel om hierop goed in te spelen.
  - We zien dat vraag en aanbod nagenoeg gelijk blijft voor de meeste bijzondere doelgroepen.
  - We zien wel tekorten tot 2040 ontstaan aan woningen voor verstandelijk gehandicapten (circa 40) en beschermd wonen voor de groep mensen met een psychiatrische kwetsbaarheid (indicatie GGZ-C / circa 50 plekken). De woonvormen voor mensen met een psychiatrische kwetsbaarheid zijn nu vooral geconcentreerd in het Schilderskwartier.
- De woonvoorkeuren veranderen:
  - Bij de groep 55 – 75 jarigen zien we vooral tekorten aan dure grondgebonden koopwoningen en dure koopappartementen (meer dan €400k). Er staan al veel grondgebonden koopwoningen in het dure segment, maar deze voldoen vaak niet aan de kwalitatieve eisen van senioren (zoals levensloopbestendig).
  - Bij 75-plussers zien we het grootste tekort aan goedkope appartementen (minder dan €250k ) en dure appartementen (meer dan €400k).

# Managementsamenvatting

## De belangrijkste opgaven

- De vraag naar woningen in het koopsegment blijft ook op hogere leeftijd hoog. De vraag naar huurwoningen is minder, deze zit in dit segment eerder in de sociale huur dan de middenhuur.
- Ook de leefstijlverdeling per wijk verschilt: een belangrijke bron van informatie om passende woonconcepten te ontwikkelen.
  - De overwegende leefstijl in de gemeente is lime, groen en aqua is. Het staat voor huiselijke familiemensen, een vertrouwde omgeving belangrijk vinden en betrokken zijn bij de samenleving.
  - In Kamerik – Kanis zien we veelal geel als dominante leefstijl; eigentijds en gezellig.
  - In Snel en Polanen zien we juist blauw als dominante leefstijl: gehecht aan privacy en status en stijl.
- Bij het bouwen voor zorgbehoevenden is het naast de leefstijlen is het ook van belang om te kijken naar de verschillende woonmilieus. Sommige woonconcepten passen beter bij een stedelijk woonmilieu terwijl andere woonconcepten juist beter passen in het dorpse woonmilieu.
- Tenslotte is ook de woonomgeving een belangrijke overweging voor zorgbehoevenden bij het maken van een keuze voor een nieuwe woning. De ideale woonomgeving voor zorgbehoevenden noemen wij het woonzorglandschap.
  - We zien een hoge score rondom de winkelvoorzieningen in het centrum. Ook rondom de winkelcentra in Molenvliet en Snel en Polanen zien we een hoge score. Terwijl in de andere delen van deze twee wijken het woonzorglandschap minder goed scoort.
  - Het woonzorglandschap in Staatsliedenkwartier en Schilderskwartier scoort al relatief goed. Dit komt ook, omdat hier al meerdere geclusterde woonzorgvoorzieningen voor ouderen zijn.
  - De wijken met nu gemiddeld minder senioren (Binnenstad en Bloemen- en bomenkwartier) scoren goed. Deze wijken zijn geschikt om meer senioren aan trekken.
  - Laag scorende gebieden zien we veelal aan de randen van Woerden: een grotere afstand tot voorzieningen en minder goed met het openbaar vervoer te bereiken. Verbeteringen zijn nodig in het Buitengebied, Harmelen, Kamerik – Kanis en Zegveld om ervoor te zorgen dat senioren hier gelukkig kunnen blijven wonen naarmate hun leeftijd stijgt.

# Managementsamenvatting

## Aanbevelingen

Dit onderzoek sluit af met aanbevelingen aan de gemeente Woerden (zie pagina 79 voor alle aanbevelingen).

- Versterk vitaal ouder worden. Veel onderzoek heeft al aangetoond dat ook sociale relaties van groot belang zijn voor het welbevinden op latere leeftijd.
- Creëer een vruchtbaar klimaat en stimuleer dat ontwikkelaars nieuwe tussenvormen ontwikkelen voor ouderen die graag:
  - Zelfstandig willen wonen met wat meer veiligheid;
  - Samenwonen met gelijkgestemden;
  - Samenwonen in een diverse en inclusieve leefgemeenschap.
- Werk intensief samen en werk vanuit 'dezelfde film'.
- De meeste mensen wonen thuis en blijven dat ook doen. Door nieuwe woonvormen voor senioren toe te voegen in eigen woonomgeving komen er woningen vrij voor jongere huishoudens (mits de prijzen passend zijn). Dit vraagt ook aandacht voor de woonomgeving; op sommige plekken vraagt dit verbetering, terwijl andere wijken al 'woonzorgproof' zijn.
- Faciliteer het realiseren van (pre)mantelzorgwoningen: Geef mantelzorgers en zorgontvangers de ruimte om op tijd in nabijheid van elkaar te kunnen gaan wonen, zodat mantelzorg verleend kan worden zodra de vraag er is.

- Benut de Poort van Woerden om invulling te geven aan de restopgave.
- Doe recht aan de diversiteit binnen en tussen bijzondere doelgroepen en verdiep het gesprek met welzijn- en zorgpartners over deze bijzondere doelgroepen.
- Betrek zorgpartners bij lokale prestatieafspraken.
- Voer vooral ook het gesprek op regionaal niveau.
- Werk met een aanjager. 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.



# Inleiding



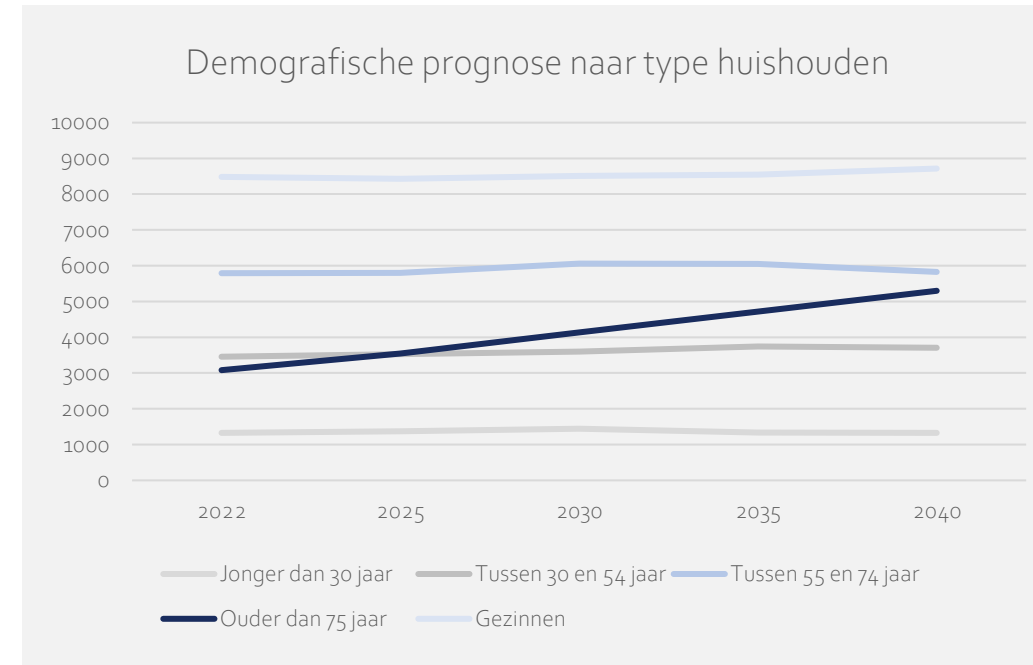
# Aanleiding

## Opgaven wonen en zorg in gemeente Woerden

### Aanleiding: een snelgroeiend maatschappelijk vraagstuk

Wonen doet ertoe; het is persoonlijk. Het gaat om een thuis op een fijne en veilige plek. We leven in een tijd van schaarste met tekorten aan woningen en personeel. De strijd om de ruimte wordt heviger. Vergrijzing zet ons zorgstelsel steeds meer onder druk en de kloof tussen een toenemende zorgvraag en beperkte capaciteit gaat nog groter worden. Kortom, naast de klimaat- en wooncrisis staan we als samenleving aan het begin van een snelgroeiend maatschappelijk vraagstuk.

Nederland vergrijst, de stad Woerden en haar dorpen Harmelen, Kamerik - Kanis en Zegveld vergrijzen. Steeds meer oudere mensen wonen niet alleen langer thuis, maar ook vaker alleen. Eenzaamheid en andere sociaal psychische problematiek worden meer waargenomen. Omdat het aantal ouderen toeneemt, stijgt logischerwijs het aantal mensen met chronische aandoeningen. Ook het aantal mensen met dementie neemt toe. Lang niet altijd kan de juiste zorg thuis worden gewaarborgd, waardoor de behoefte aan verpleeghuiszorg of andere vormen van beschermd wonen toeneemt. Ook bijzondere zorgdoelgroepen vragen aandacht: mensen met psychische kwetsbaarheid, mensen met een verstandelijke of een lichamelijke beperking. De aantallen zijn kleiner; de opgaven niet minder urgent.



Bron: ABF (2022)

# Vraagstelling en proces

## Opgaven wonen en zorg in gemeente Woerden

### Vraagstelling: inzicht om te kunnen

De gemeente Woerden wil een actueel beeld van de kwantitatieve en kwalitatieve opgave op het terrein van wonen met zorg voor ouderen en andere zorgdoelgroepen tot 2030 met een doorkijk naar 2040. Wat zijn de woonwensen van de verschillende doel(aandachts-)groepen? Op basis van dit inzicht wil de gemeente proactief sturen welke woonvormen/wooninitiatieven in Woerden nodig zijn en waar deze kunnen worden geaccommodeerd. Springco en Atrivé hebben dit onderzoek samen uitgevoerd.

### Proces: belang betrokkenheid maatschappelijke partners

De gemeente Woerden realiseert zich maar al te goed dat toegang tot goede voorzieningen en zorg in de wijk een steeds groter aandachtspunt wordt. Steeds meer ouderen en andere groepen met een zorgvraag blijven langer thuis wonen, ook mensen met een zwaardere zorgbehoefte.

Met de veranderingen in de zorg en het toenemende tekort aan zorgpersoneel is het nog belangrijker om de mogelijkheid te hebben om op elkaar terug te kunnen vallen. Het vraagt om een goede samenwerking in de wijken en met goede ondersteuning van bewoners. De gemeente Woerden heeft haar maatschappelijke partners hard nodig om toereikende sociale infrastructuur in de kernen en wijken te realiseren. Denk hierbij aan een dokter en een apotheek om de hoek, maar ook aan een winkel, een buurtteam of een buurtkamer in de wijk. Naast geschikte woonvormen.

Kortom, het inzetten voor fysieke en mentale gezonde bewoners vraagt om een gezamenlijke inzet van alle organisaties actief in de wijken op gebied van wonen, zorg en welzijn: de diverse afdelingen van de gemeente zelf, woningcorporaties, particuliere (zorg)ondernemers, ontwikkelaars, bewonersorganisaties, zorg- en welzijnsorganisaties, het zorgkantoor en de zorgverzekeraars.

# Aanpak en methode

## Opgaven wonen en zorg in gemeente Woerden

Dit onderzoek omvat een afwegingskader voor het maken van keuzes. Hier werken we naartoe in onze aanbevelingen. De rapportage geeft een basis voor het maken van een afweging. Daarnaast heeft de gemeente Woerden als onderdeel van het onderzoek een werkatelier georganiseerd met haar partners. Professionals van 16 verschillende organisaties (bijlage 1) gaven gehoor aan de uitnodiging. De inzichten uit dit werkatelier zijn ook meegenomen in de aanbevelingen.

### Aanpak

Inzicht in de **werkelijke behoefte aan zorg** vormt het uitgangspunt in het onderzoek. We confronteren vraag en aanbod om de toekomstige (woon)zorgbehoefte kwantitatief te bepalen. Vanwege het verband tussen leeftijd, zorgbehoefte en woonvorm kan op basis van demografische prognose een vooruitberekening worden gemaakt van de toekomstige (woon)zorgbehoefte. Dat vullen we aan met data uit overige bronnen.

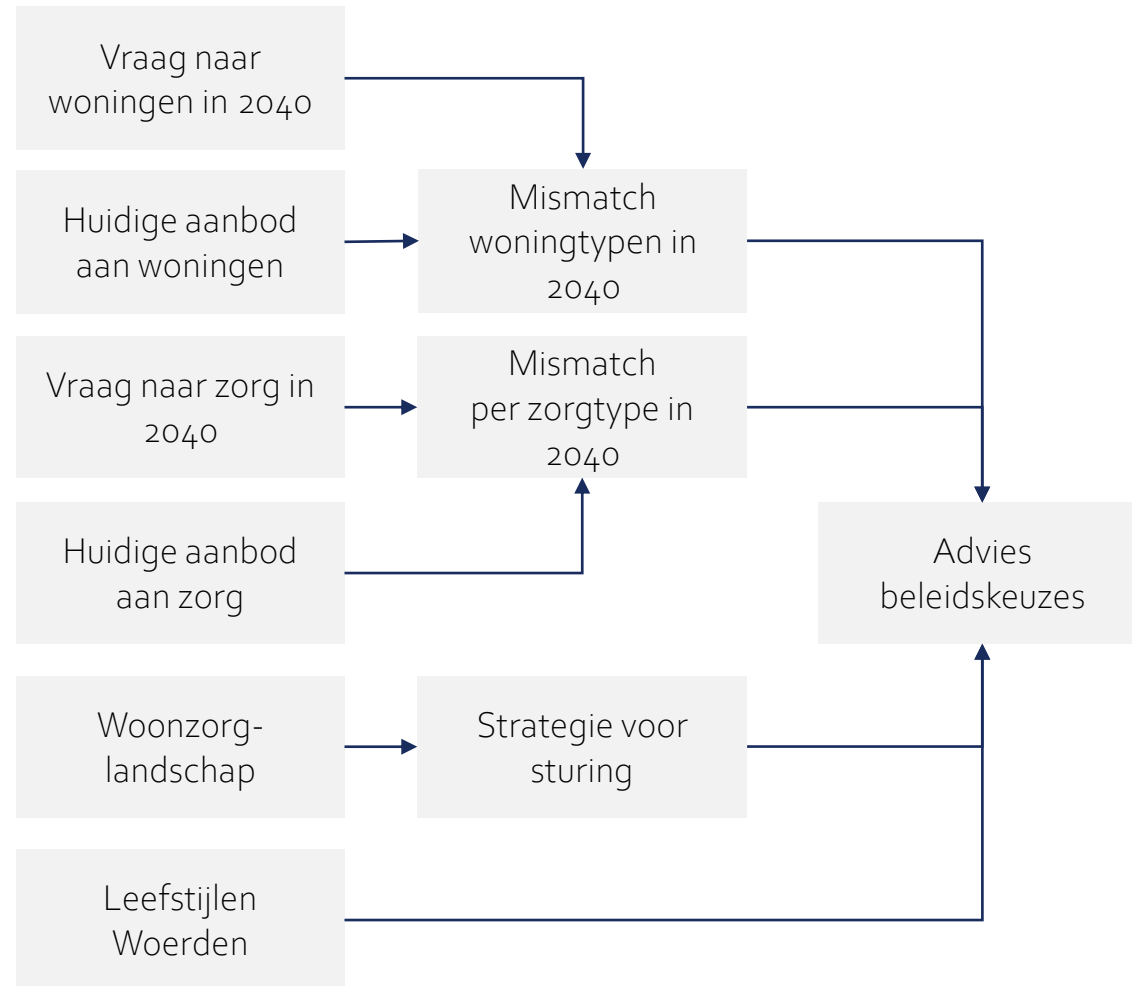
### Methode

Voor het bepalen van de woonvraag maken we gebruik van de woonvoorkeuren van huishoudens afkomstig uit het WoOn (2021). Het huidige aanbod aan zorgwoningen is bepaald met behulp van een inventarisatie onder alle zorginstellingen in de gemeente Woerden. Voor de behoefte aan zorg is gebruik gemaakt van informatie van het IVVU (2022) en CBS (2022). Voor de leefstijlen maken we gebruik van gegevens van DISC-vision (2022). Een volledige beschrijving van de DISC-methode en de leefstijlen is bijgevoegd in bijlage 2. Het vraagstuk wonen en zorg raakt ook de vraag hoe je een fijne en gezonde woonomgeving realiseert met zorg- en welzijnsvoorzieningen in de nabijheid. Het woonzorglandschap in Woerden is in kaart gebracht met behulp van acht onderdelen die onder andere betrekking hebben op de afstand tot voorzieningen, groenkwaliteit en vrijwilligers.

# Methode

## Methodebeschrijving mismatch aan (zorg)woningen en woonzorglandschap

Hiernaast is een kort overzicht gegeven van de stappen die zijn genomen in het onderzoek. Een volledige beschrijving van de methode en de gebruikte databronnen is toegevoegd in bijlage 3.



# Definities

## Doelgroep en prijssegmenten

In deze rapportage maken we gebruik van een aantal definities. Deze zijn hieronder kort toegelicht:

Zorgvraag: Mensen met of zonder een indicatie voor zorg. De zorgvraag wordt uitgeoefend door zorgbehoevenden. In dit onderzoek splitsen we deze groep op in senioren en bijzondere doelgroepen.

Senioren: In dit onderzoek gaan we uit van alle huishoudens ouder dan 55 jaar. De groep huishoudens tussen de 55 en 75 jaar zijn op dit moment (vaak) niet zorgbehoevend, maar velen van hen zijn wel bezig met hun toekomstige woonsituatie. Dit is een grote groep die de senioren van de toekomst worden.

Empty nesters: De groep senioren kunnen we opdelen in empty nesters en ouderen. De empty nesters zijn huishoudens met een leeftijd tussen de 55 en 75 jaar. We noemen dit empty nesters, al hebben niet alle huishoudens kinderen.

Ouderen: Dit is de groep huishoudens met een leeftijd ouder dan 75 jaar.

Bijzondere doelgroepen: In dit onderzoek gaan we uit van alle niet-seniore huishoudens die een zorgbehoefte hebben. Dit kunnen mensen zijn die vanwege hun beperking, ziekte of situatie behoefte hebben aan een bepaalde woonvorm of woonsituatie met zorg.

Lichamelijk gehandicapten (lg): Mensen die vanwege hun fysieke (lichamelijke) beperking eisen stellen aan de geschiktheid (fysieke toegankelijkheid) van een woning.

Verstandelijk gehandicapten (vg): Mensen die vanwege hun verstandelijke beperking een woonvorm met begeleiding of intramurale woonvorm nodig hebben.

GGZ-C: Mensen die vanwege hun psychische stoornis een woonvorm met begeleiding of intramurale woonvorm nodig hebben. De GGZ-C groep wordt gefinancierd vanuit het wmo.

GGZ-B: Mensen die vanwege hun psychische stoornis een woonvorm met begeleiding of intramurale woonvorm nodig hebben. De GGZ-B groep wordt gefinancierd vanuit het wlz.

Jeugdzorg: Kinderen en jongeren van 4 tot 18 jaar die niet (meer) thuis kunnen wonen bij psychische, psychosociale en of gedragsproblemen of opvoedingsproblemen van de ouders en daarom tijdelijk of permanent elders wonen.

Uitstromers jeugdzorg: De jaarlijkse groep jongeren (ouder dan 18 jaar) die te oud is voor jeugdzorg en vanuit daar naar de maatschappelijke opvang uitstroomt.

# Definities

## Doelgroep en prijssegmenten

Prijssegmenten: Verder maken we in dit onderzoek onderscheid tussen een aantal prijssegmenten in de huur- en koopwoningen. Hierbij hanteren we de volgende prijsklassen:

Prijssegment	Prijs
Huur: Sociaal	< €750 per maand
Huur: Middelduur	€750 tot €900 per maand
Huur: Vrije sector	> €900 per maand
Koop: Goedkoop	< €250.000
Koop: Betaalbaar	€250.000 tot €350.000
Koop: Middelduur	€350.000 tot €400.000
Koop: Duur	> €400.000

In dit geval zijn de koopsegmenten afgestemd met het beleid van de gemeente (Grondprijsbrief gemeente Woerden, 2023). De huursegmenten zijn daarentegen gebaseerd op een standaard verdeling die door Springco gehanteerd wordt.

Mismatch: Bij de mismatch gaan wij uit van het aanbod ten opzichte van de vraag. De tekorten en overschotten die hierdoor ontstaan noemen we de mismatch.



# Wonen & zorg: De kwantitatieve opgave

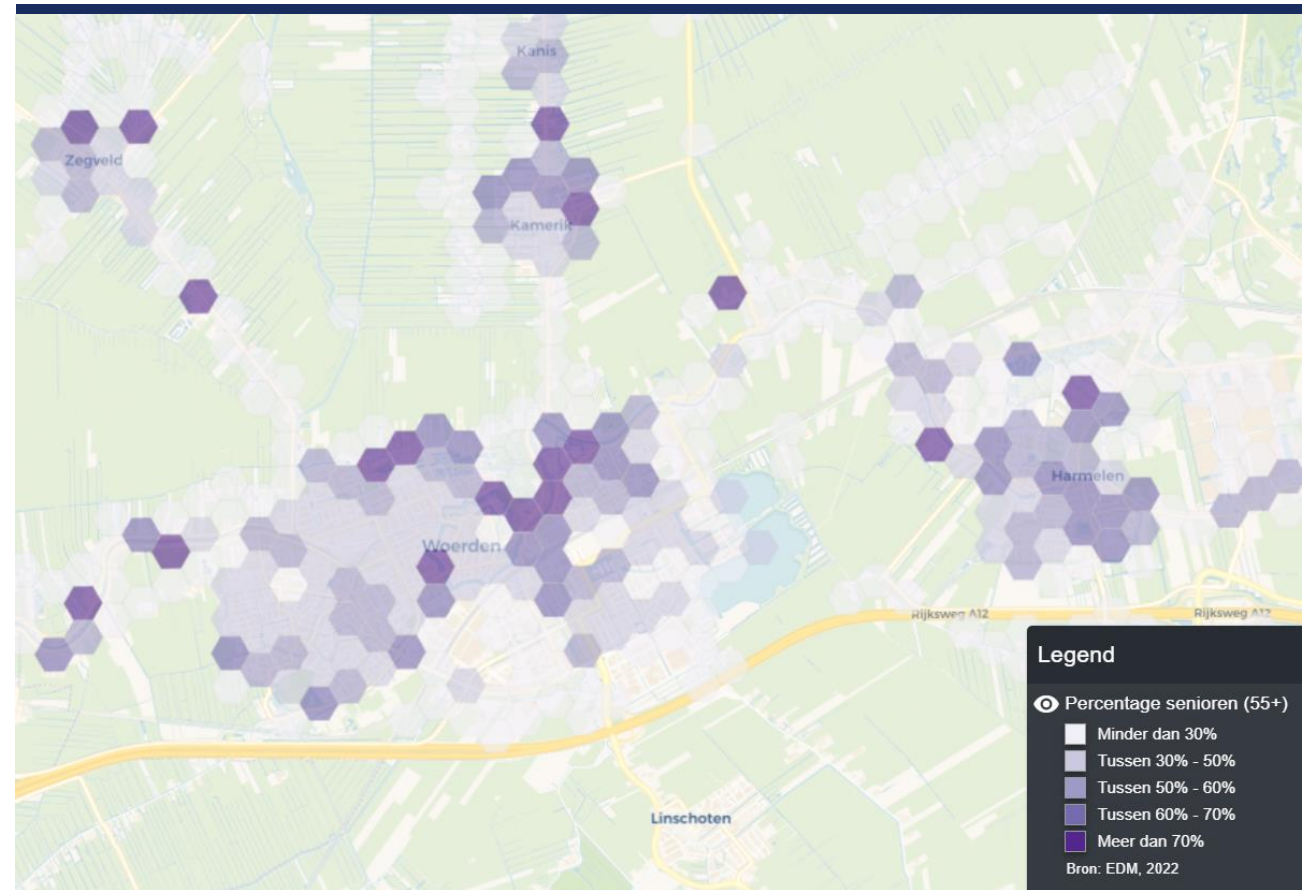
# Mismatch gemeente Woerden

Veel senioren in de Zegveld, Kamerik, Harmelen, Staatsliedenkwartier en Schilderskwartier

Op dit moment wonen er ongeveer 8.500 huishoudens (van de 22.000 huishoudens) ouder dan 55 jaar in de gemeente Woerden. Dit is zo'n 40% van de huidige bevolking. Tot 2040 zal dit aantal toenemen tot zo'n 11.000 huishoudens (van de 25.000 huishoudens). De bevolking bestaat dan voor zo'n 45% uit kleine huishoudens ouder dan 55 jaar. De grootst stijgende groep is de groep ouder dan 75 jaar. Als we kijken naar deze huishoudens zien we tussen nu en 2040 een stijging van bijna 75%.

We zien dat een grote concentratie van de seniore huishoudens in de dorpskernen Zegveld, Kamerik - Kanis en Harmelen woont. In Woerden zien we met name een grote concentratie aan senioren in Schilderskwartier, Staatsliedenkwartier en Molenvliet. Veelal wonen deze huishoudens op dit moment nog zonder zorgvraag in hun huidige woning, maar tot 2040 zal de vraag naar zorg en/of zorgwoningen toenemen.

Percentage senioren in de gemeente Woerden



Bron: EDM (2022)



# Mismatch gemeente Woerden

## Senioren concurreren voornamelijk op het gebied van koopappartementen

### Mismatch per woonsegment gemeente Woerden in 2040

Op basis van de woonvoorkeuren uit het WoON (2021) en de demografische prognose van het ABF (2022) kunnen we de jaarlijkse vraag naar woningen bepalen.

Wanneer we dit combineren met het aanbod in 2040, bestaande uit de huidige woningvoorraad en de nieuwbouwplannen van de gemeente Woerden uit de strategische woningbouwplannen (februari 2023), kunnen we de mismatch aan woningen bepalen. De vraag vanuit senioren beslaat **ongeveer 35%** van de totale woningvraag in de gemeente. De mismatch voor senioren komt in 2040 uit op zo'n **1.125 woningen**.

In de tabel op deze pagina is de mismatch voor de gemeente Woerden te zien. Het is belangrijk om de context van de woningmarkt in Woerden mee te nemen, aangezien senioren concurreren met andere doelgroepen.

- Over het algemeen zien we de grootste tekorten ontstaan aan sociale huurappartementen. Hier zien we echter weinig jaarlijkse vraag naar uitgaan vanuit de huishoudens ouder dan 55 jaar.
- De senioren zullen meer concurrentie ondervinden in de goedkope en dure koopappartementen.

- Daarnaast zien we een overschot aan grondgebonden koopwoningen. Dit is een theoretisch overschot dat wordt veroorzaakt door het grote aanbod. Als iedereen in de gemeente naar zijn gewenste woning zou mogen verhuizen, zouden deze woningen overblijven. In werkelijkheid zullen er geen woningen leegstaan. Deze woningen zullen onder andere worden opgevuld door huishoudens buiten de gemeente Woerden.

Tekorten gemeente Woerden in 2040 naar prijssegment (incl. vraag empty nesters en ouderen)

			Mismatch 2040 Totaal Woerden	Jaarlijkse vraag Tussen 55 en 75 jaar	Jaarlijkse vraag Ouder dan 75 jaar
Huur	EGW	Sociaal	-260	30	5
		Middelduur	-110	45	15
		Vrije sector	-170	35	15
	MGW	Sociaal	-545	20	10
		Middelduur	-160	35	10
		Vrije sector	-270	45	30
Koop	EGW	Goedkoop	-420	75	25
		Betaalbaar	-240	40	15
		Middelduur	85	20	10
		Duur	420	110	25
	MGW	Goedkoop	-315	60	40
		Betaalbaar	-205	40	10
		Middelduur	-160	20	5
		Duur	-395	90	25

Bron: EDM (2022), WoON (2021) & Springco (2023)




# In welke (zorg)woningen komen senioren terecht?

Opgedeeld in woningen binnen en buiten de reguliere woningmarkt

## (Zorg)woningen binnen en buiten de woningmarkt

We maken een splitsing tussen woonvormen binnen en buiten de reguliere woningmarkt. Wij maken onderscheid in 4 typen woningen/eenheden, waarnaar een senior huishouden vraag kan uitoefenen. Huishoudens kunnen een vraag uitoefenen naar een reguliere of geclusterde woning, wanneer zij niet of beperkt zorgbehoevend zijn. Wanneer een huishouden een indicatie ontvangt voor Wlz-zorg, dan oefenen zij veelal een vraag uit naar een woning buiten de reguliere woningmarkt (bijvoorbeeld een verpleeghuis). Dit wil echter niet zeggen dat deze vraag daadwerkelijk buiten de woningmarkt wordt opgelost. Zo wordt er steeds vaker een PGB (persoonsgebonden budget), VPT (Volledig Pakket Thuis) of MPT (Modulair Pakket Thuis) verleend, waarmee een huishouden de Wlz-zorg binnen de huidige woning of een geclusterde woonvorm kan ontvangen.

In realiteit is het echter lastig om alle woningen in deze 4 type woonvormen/eenheden in te delen. Deze woonvormen lopen in werkelijkheid wat meer door elkaar en kunnen op plekken overlappen. Er zijn bijvoorbeeld geclusterde woningen op de markt die alléén geschikt zijn voor Wmo-zorg of juist alleen voor Wlz-zorg. Ook kan intramurale zorg in geclusterde woonvormen worden geleverd. Om de situatie toch zo goed mogelijk te kunnen kwantificeren hanteren we deze vierdeling.

Binnen de reguliere woningmarkt		Buiten de reguliere woningmarkt	
			
Regulier	Geclusterd	Intramuraal: Wlz-zorg	Intramuraal: Dementie
<ul style="list-style-type: none"><li>• Zelfstandig wonen</li><li>• Met of zonder Wmo/Zvw-zorg nabij (bijv. hulp in huishouden)</li><li>• Met of zonder Wlz-zorg nabij (bijv. VPT, MPT of PGB)</li><li>• Zonder vorm van gemeenschappelijkheid</li><li>• Voorbeeld: Levensloopbestendige woning</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Zelfstandig wonen</li><li>• Met of zonder Wmo/Zvw-zorg nabij (bijv. hulp in huishouden)</li><li>• Met of zonder Wlz-zorg nabij (bijv. VPT, MPT of PGB)</li><li>• Met vorm van gemeenschappelijkheid</li><li>• Voorbeeld: Aanleunwoning of hofjeswoningen</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Intramurale woningen met Wlz-zorg</li><li>• Alles behalve VV5 en VV7</li><li>• Voorbeeld: Verpleeghuis of verzorgingshuis</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Intramurale woningen met Wlz-zorg</li><li>• Alléén VV5 en/of VV7</li><li>• Voorbeeld: Verpleeghuis of verzorgingshuis</li></ul>

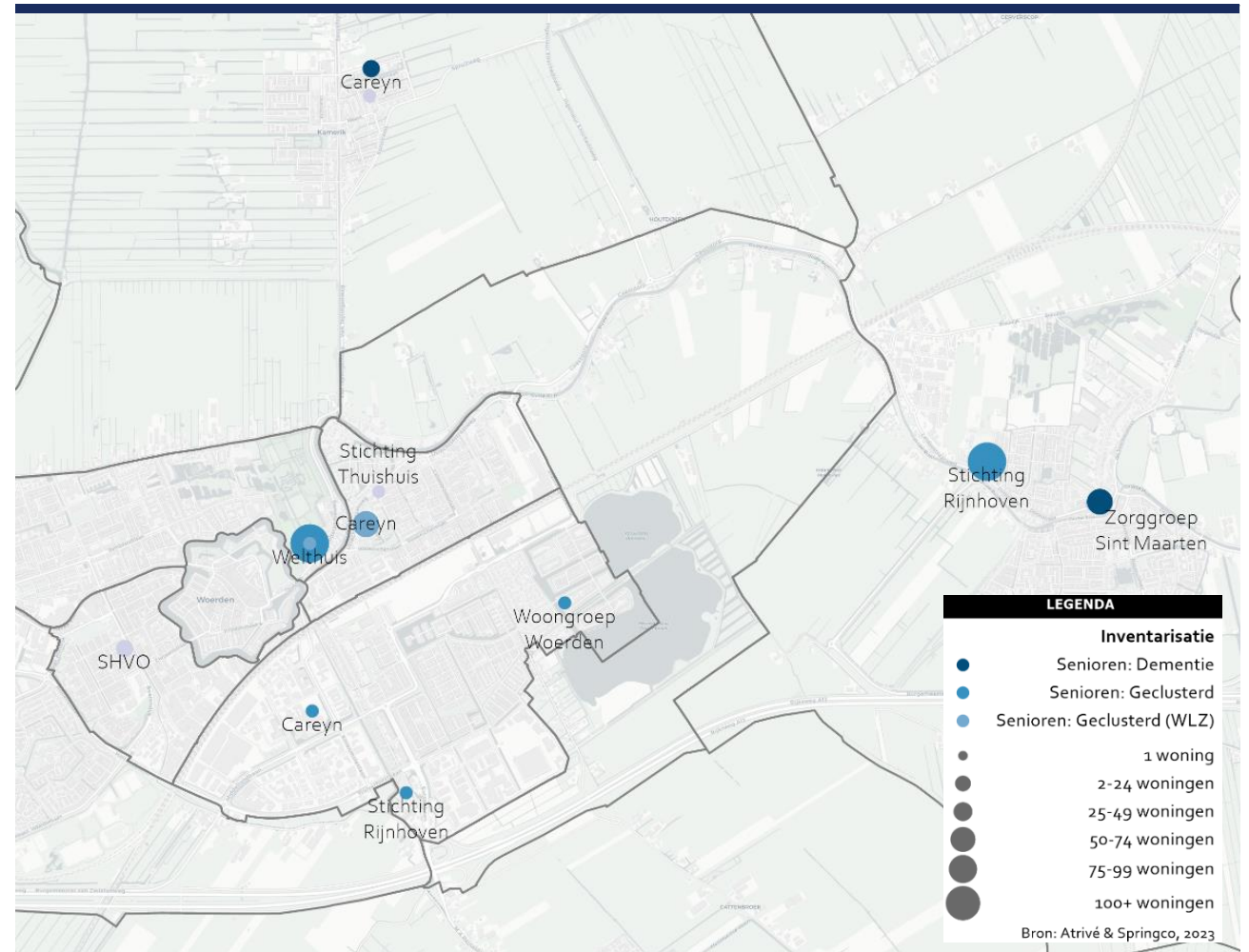
# Vraag en aanbod van senioren naar (zorg)woningen

De vraag naar (zorg)woningen in 2040 is vele malen groter dan het aanbod

## Aanbod (zorg)woningen

Op basis van een inventarisatie onder alle zorginstellingen in de gemeente Woerden (zie bijlage 4 voor uitvraag) hebben we vastgesteld wat het aantal zorgwoningen op dit moment is. De inventarisatie bestaat uit alle reguliere zorginstellingen, waarin de kleine particuliere initiatieven niet zijn meegenomen. De zorginstellingen hebben naast hun huidige aanbod aangegeven hoeveel woningen er in 2040 aan de huidige voorraad worden toegevoegd. Hiermee weten we het aanbod aan geclusterde en intramurale woningen/eenheden in 2040. Om een inschatting te kunnen maken van het aantal reguliere woningen voor senioren kijken we naar de levensloopbestendigheid van woningen. Op basis van een schatting verwachten wij dat er op dit moment zo'n 355 levensloopbestendige woningen in de gemeente Woerden op de markt aanwezig zijn. Daarnaast verwachten we wel dat een groot deel van de woningen (zo'n 13.000 woningen) levensloopbestendig gemaakt zou kunnen worden. In de analyse gaan we ook uit van 355 levensloopbestendige woningen in 2040, aangezien we geen beeld hebben hoeveel huishoudens, corporaties, etc. tot 2040 hun woning(en) levensloopbestendig zullen gaan maken.

Aanbod aan (zorg)woningen voor senioren in de gemeente Woerden

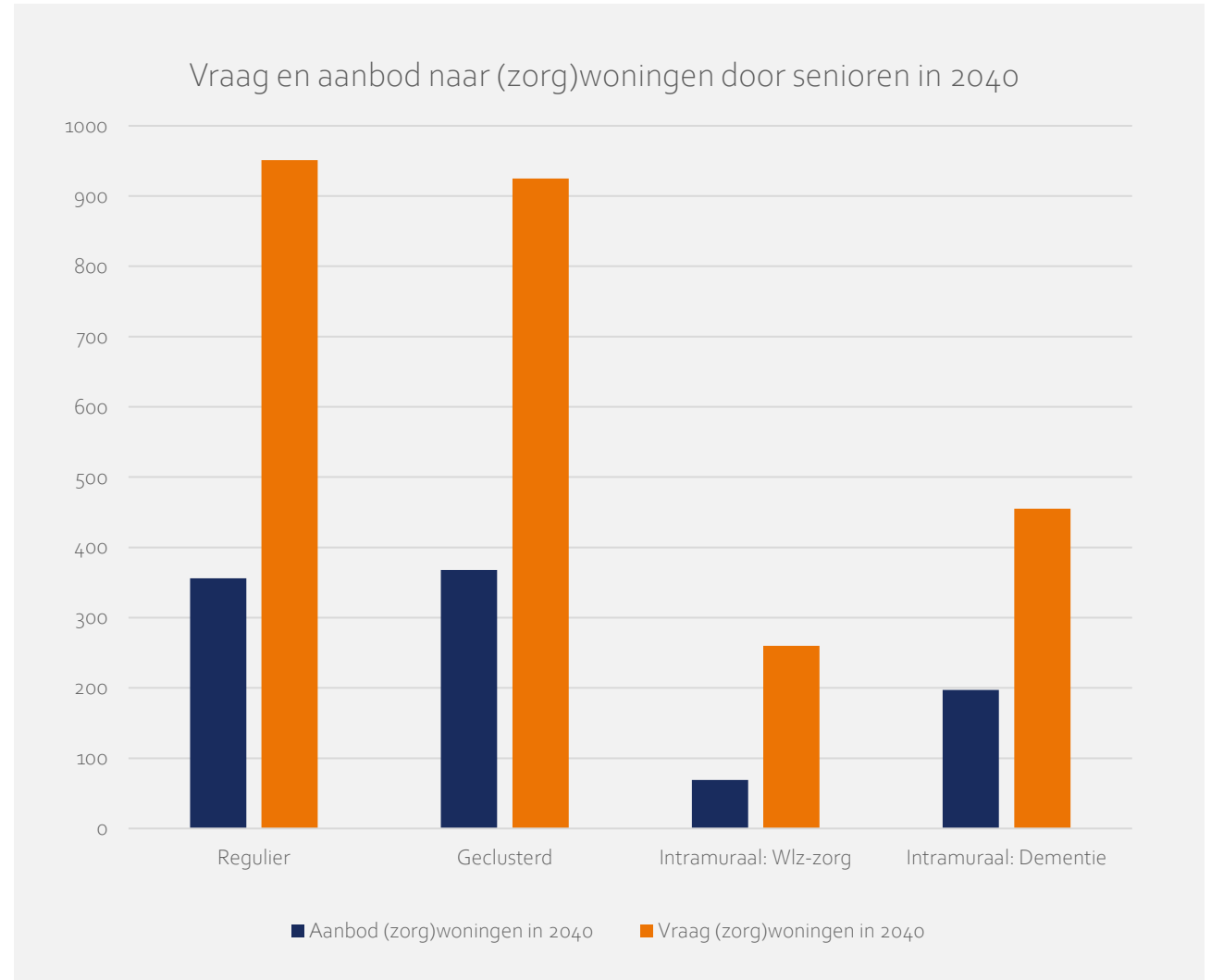


# Vraag en aanbod van senioren naar (zorg)woningen

De vraag naar (zorg)woningen in 2040 is vele malen groter dan het aanbod

## Vraag (zorg)woningen

Voor de vraag naar (zorg)woningen maken we onder andere gebruik van gegevens van het IVVU. Zij hebben in beeld wat de vraag naar intramurale zorg is voor de groep dementerende senioren en senioren met een andere vraag naar Wlz-zorg. Zij hanteren het aantal afgegeven indicaties aan zorg in combinatie met de demografische prognose om de vraag te bepalen. De vraag naar geclusterde woningen hebben we toegekend op basis van het zorgtrede model (zie bijlage 3). Zo zal iemand die geen gebruik maakt van zorg of die gebruikt maakt van eerstelijns zorg minder vraag uitoefenen naar een geclusterde woonvorm dan iemand die structurele verpleging of persoonlijke verzorging nodig heeft thuis. Op basis van de demografische prognose is dit doorberekend naar de situatie in 2040. Hierbij wordt er rekening gehouden met het feit dat de vraag naar geclusterde woningen zal toenemen van nu tot 2040. De overige vraag van senioren die niet uitgaat naar geclusterd of intramuraal kennen we toe aan reguliere woningen.



Bron: Inventarisatie Atrivé / Springco (2023), CBS (2022) en IVVU (2022)

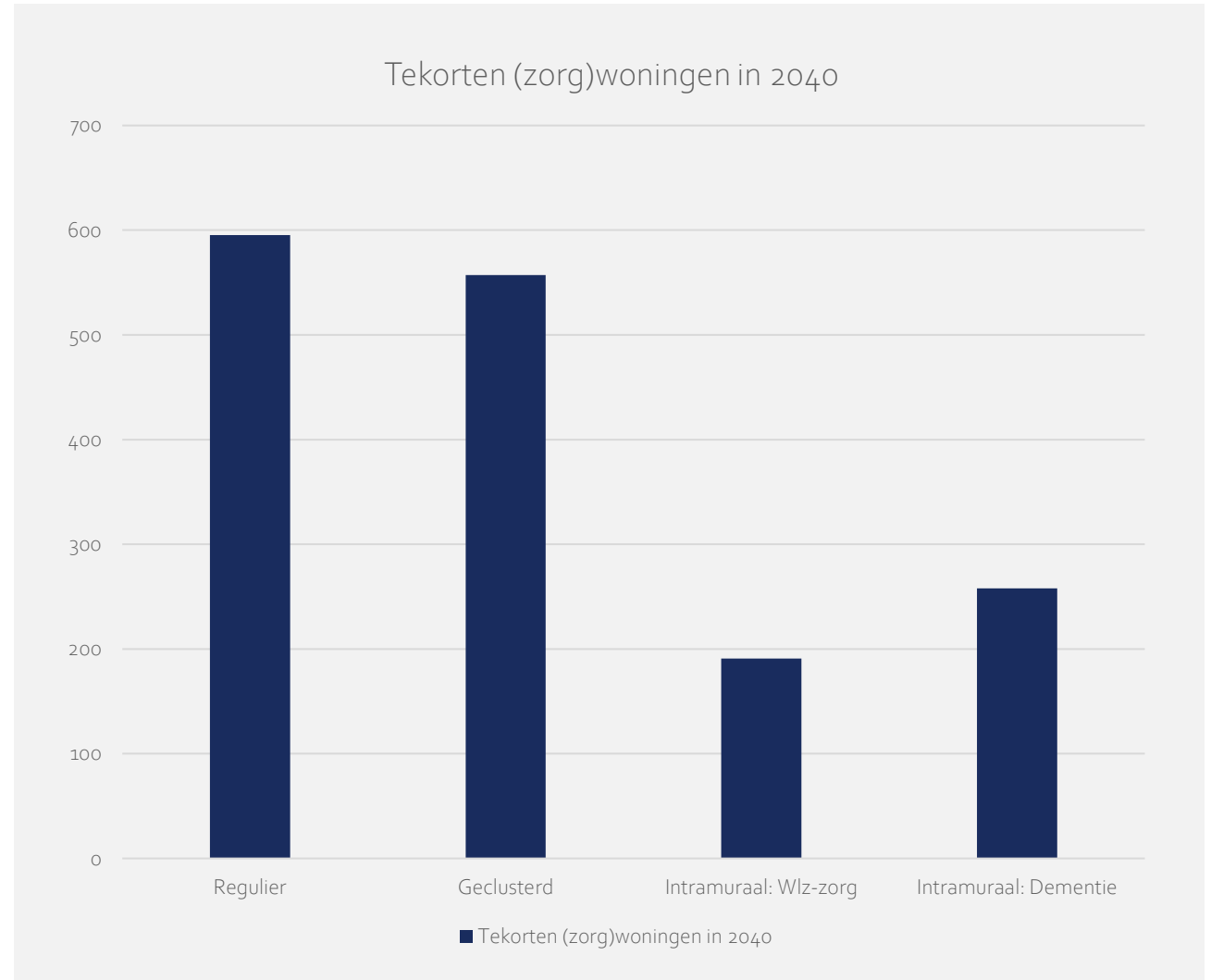
# Tekorten aan (zorg)woningen voor senioren

Een tekort van 1.150 woningen binnen en 450 woningen buiten de reguliere woningmarkt

## Tekorten (zorg)woningen

We kunnen een schatting maken van de tekorten aan (zorg)woningen als we de vraag in 2040 afzetten tegen het aanbod in 2040. We weten dat er op de reguliere woningmarkt een tekort is voor senioren van zo'n 1.125 woningen. Dit tekort bestaat uit ruim 600 reguliere woningen en zo'n 560 geclusterde woningen. Daarnaast zien we buiten de reguliere woningmarkt een tekort van zo'n 500 intramurale woningen (Wlz-zorg en dementie). Het totale tekort voor senioren komt daarmee uit op **1.600 woningen**.

Zorgorganisaties verwachten dat intramurale Wlz-zorg voor een deel plaats gaat vinden in de geclusterde woonvormen. Dit betekent dat er een verschuiving zal plaatsvinden van intramurale zorg naar geclusterde zorg. De druk op de reguliere woningmarkt zal daarom naar verwachting in werkelijkheid nog hoger zijn.



# Tekorten over de hele linie

## Zowel tekort aan grondgebonden woningen als appartementen voor senioren

Als we inzoomen op de tekorten op de reguliere woningmarkt dan zien we verschillen tussen de empty nesters (tussen 55 en 75 jaar) en ouderen (ouder dan 75 jaar).

- We zien tekorten over de hele linie. In appartementen, grondgebonden woningen, huurwoningen, koopwoningen, goedkope woningen en ook dure woningen.
- Bij de empty nesters zien we voornamelijk tekorten aan dure grondgebonden koopwoningen en dure koopappartementen (meer dan €400k). We zien op dit moment al veel grondgebonden koopwoningen in het dure segment aanwezig in de gemeente Woerden, maar deze voldoen vaak niet aan de kwalitatieve eisen van senioren (zoals levensloopbestendigheid).
- Bij ouderen zien we het grootste tekort aan goedkope koop appartementen (minder dan €250k), dure koop appartementen (meer dan €400k) en dure huur appartementen (meer dan €900 per maand).

Daarnaast kunnen we kijken naar de koopkracht van senioren toenemen in de toekomst. Als we het aantal empty nesters vergelijken met het aantal senioren dat een bovenmodaal inkomen heeft én een koophuis, dan zien we dat het percentage koopkrachtige huishoudens met 15% stijgt. Dit kan invloed hebben op de toekomstige invulling van de zorgvraag. Deze huishoudens zullen hiermee wellicht vaker een vraag uitoefenen naar particuliere initiatieven.

Tekorten in 2040 naar prijssegment (empty nesters en ouderen)

			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



# Wonen & zorg: De kwalitatieve opgave



# Kwalitatieve invulling leefstijlen



# Leefstijlen en woonconcepten

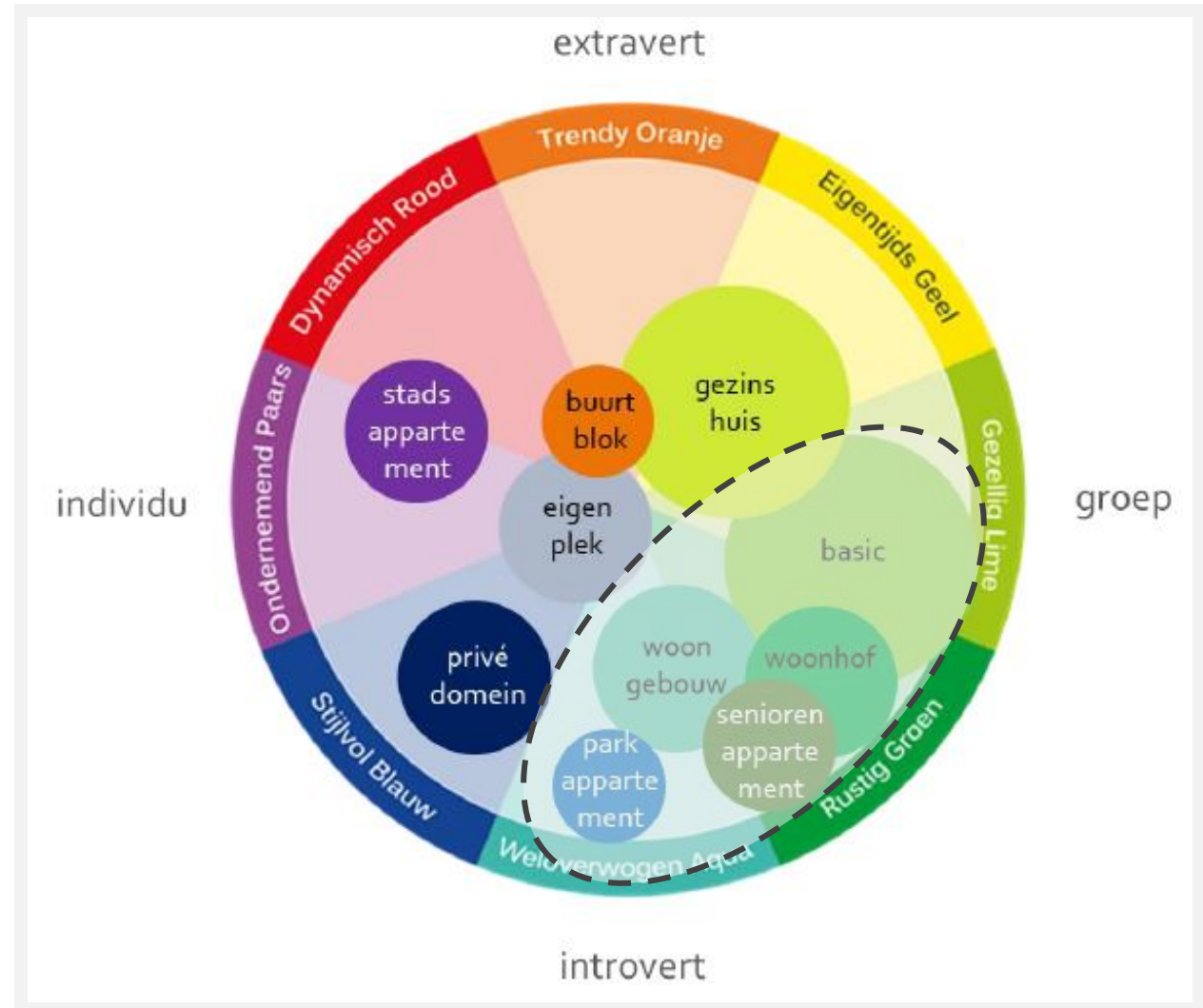
## Voornamelijk lime, groen en aqua leefstijlen

### Leefstijlen

Hoe mensen willen wonen verschilt. In deze studie maken we gebruik van leefstijlen gebaseerd op het DISC-model. De leefstijlen geven een blik op de achterliggende motieven van mensen. Dit geldt ook voor de woon- en leefomgeving. In de gemeente Woerden zien we over het algemeen veel lime, groen en aqua leefstijlen. Kenmerken van deze leefstijlen zijn:

- Lime: Vriendelijk en hulpvaardig. Deze leefstijl hecht veel waarde aan balans tussen werk en privé. Het zijn huiselijke familiemensen.
- Groen: Serieus en rustig. Deze leefstijl hecht veel waarde aan privacy. Het zijn mensen die niet graag op de voorgrond treden en houden van een vertrouwde omgeving.
- Aqua: Weloverwogen en ruimdenkend. Deze leefstijl hecht veel waarde aan traditie. Het zijn mensen die zich betrokken voelen bij de maatschappij.

Aan de hand van deze beschrijving zien we dat iedere leefstijl waarde hecht aan verschillende aspecten. Op de figuur op deze pagina is te zien dat dit ook invloed heeft op de voorkeur voor woonconcepten. Zie bijlage 5 voor een toelichting op deze concepten.



# Leefstijlen in de gemeente Woerden

## Verschillende dominante leefstijlen per wijk

### Leefstijlverdeling per wijk verschild

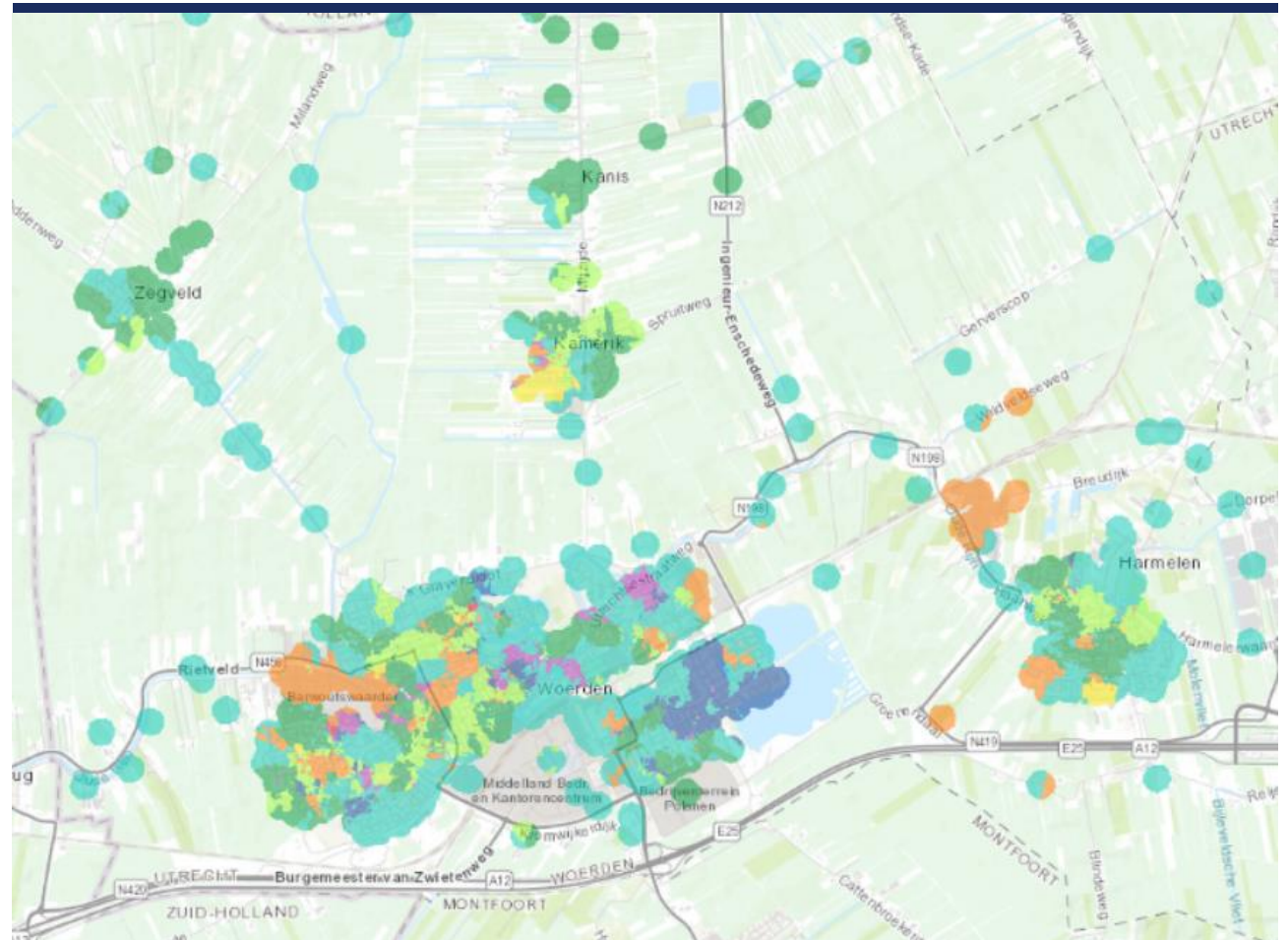
Dit wil niet zeggen dat de hele gemeente Woerden overwegend lime, groen en aqua is. Als we inzoomen op de verschillende wijken van de gemeente, dan zien we verschillen in dominante leefstijlen.

- We zien in Kamerik – Kanis veelal geel als dominante leefstijl.
- We zien in Snel en Polanen juist blauw als dominante leefstijl terugvinden.

### Keuze voor strategie

Als het woonzorgbeleid als uitgangspunt heeft om senioren en bijzondere doelgroepen huisvesting te bieden in hun bestaande wijk, dan kan er in overeenkomst met de leefstijl naar geschikte woonconcepten worden gezocht. Als de doelstelling echter is om andere senioren aan te trekken, dan kunnen woonconcepten die passen bij andere leefstijlen juist een interessante aanvulling zijn.

Leefstijlverdeling in de gemeente Woerden



# Woonmilieus in de gemeente Woerden

## Verschillende woonmilieus per wijk

### Woonmilieus

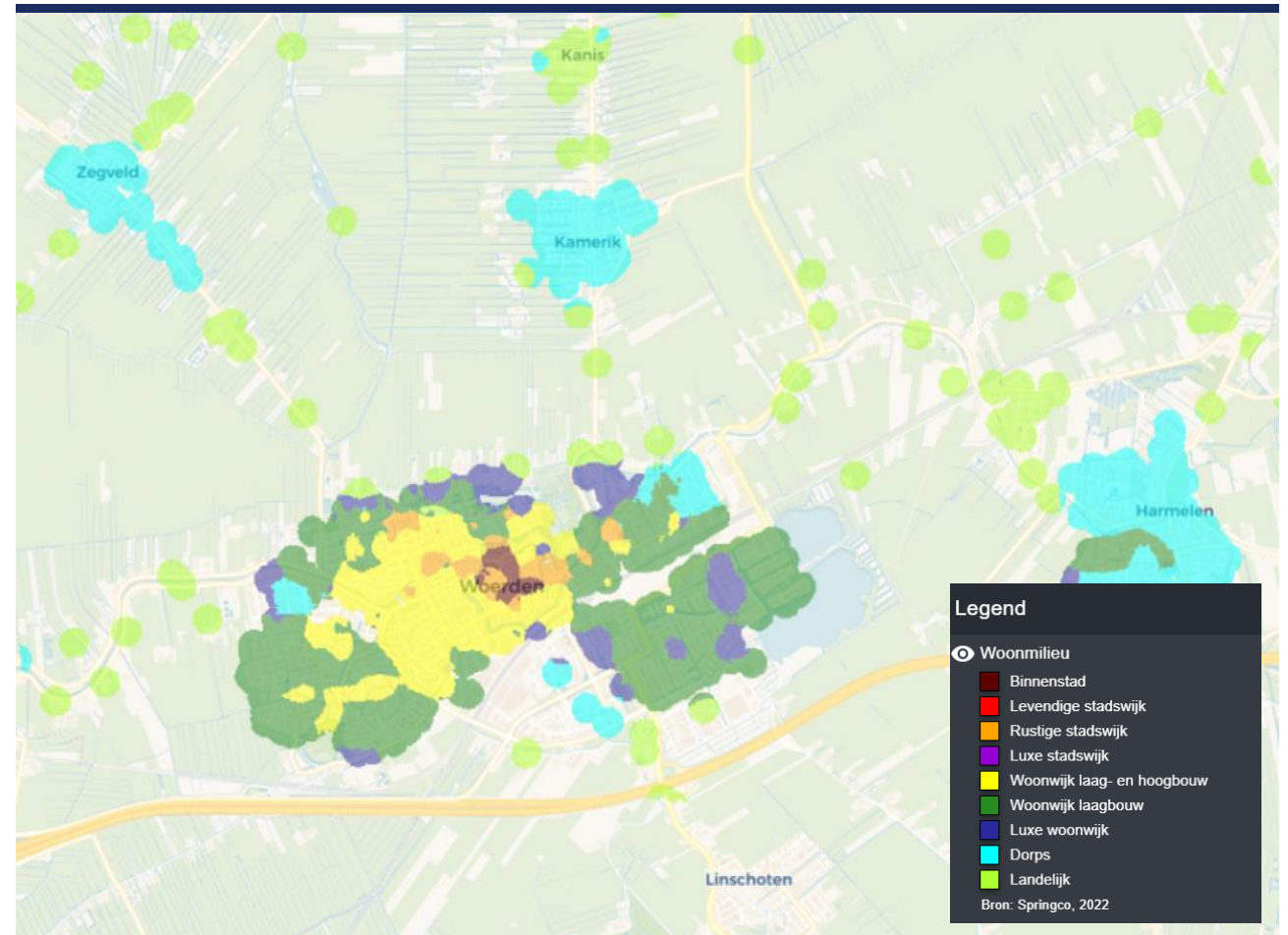
Bij het bouwen voor zorgbehoevenden is het naast de leefstijlen ook van belang om te kijken naar de verschillende woonmilieus. Sommige woonconcepten passen beter bij een stedelijk woonmilieu terwijl andere woonconcepten juist beter passen in het dorpse woonmilieu. In de afbeelding op deze pagina zien we het volgende:

- Het **dorpse woonmilieu** komt voornamelijk terug in Zegveld, Kamerik en Harmelen.
- Het buitengebied bestaat voornamelijk uit de **landelijke woonmilieus**.
- In de binnenstad van Woerden zien we **het stedelijke woonmilieu**.
- In het Bloem- en bomenkwartier en in Schilderskwartier zien we veelal **woonwijk hoog- en laagbouw**
- In de andere wijken zien we juist meer **woonwijk laagbouw** afgewisseld met **luxe stadswijken**.

### Keuze strategie

Als het woonzorgbeleid als uitgangspunt heeft om senioren en bijzondere doelgroepen huisvesting te bieden in hun bestaande wijk, dan kan er in overeenkomst met het woonmilieu naar geschikte concepten worden gezocht.

Leefstijlverdeling in de gemeente Woerden





# Kwalitatieve invulling: woonzorglandschap

# Aantrekkelijke woonomgeving voor zorgbehoevenden

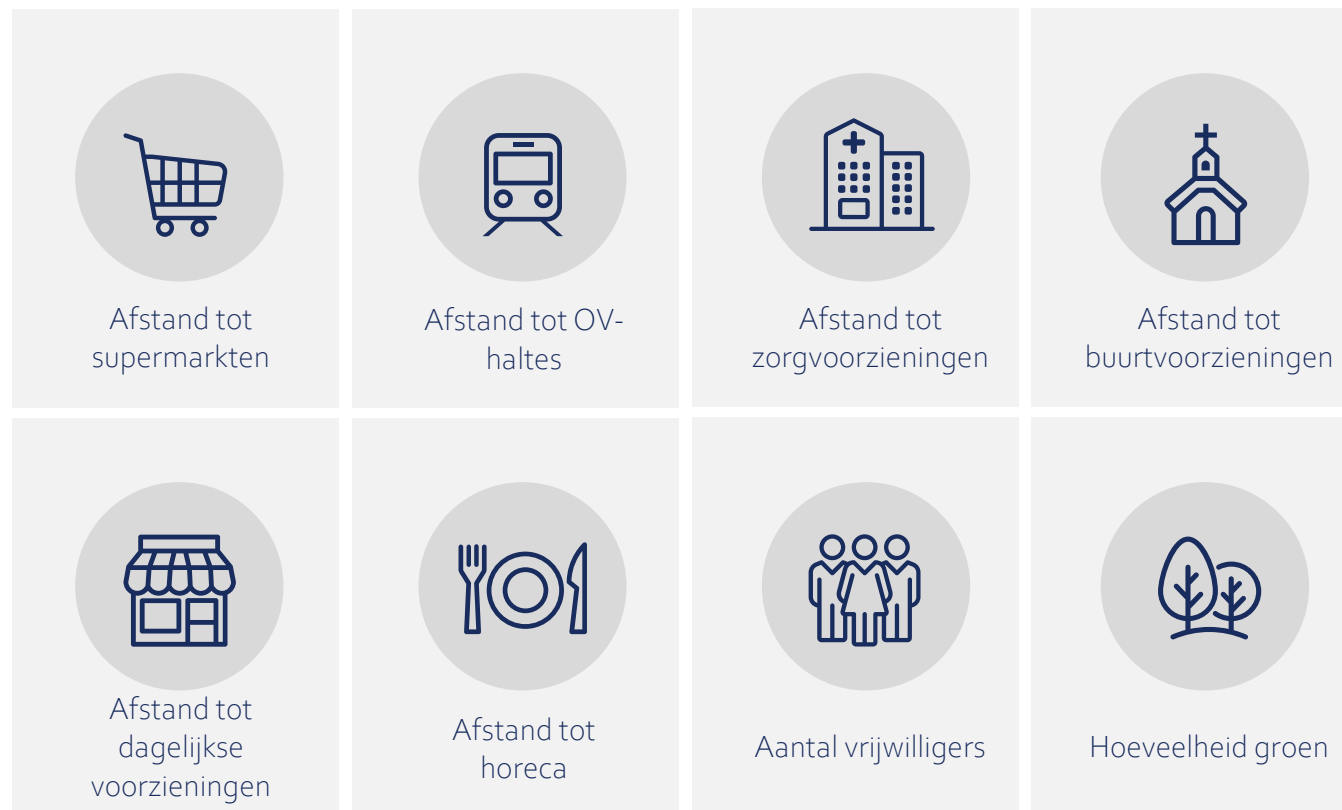
## Woonzorglandschapsscore aan de hand van 8 onderdelen

### Aantrekkelijke woonomgeving

De woonomgeving is een belangrijke overweging voor zorgbehoevenden bij het maken van een keuze voor een nieuwe woning. De ideale woonomgeving voor zorgbehoevenden noemen wij het woonzorglandschap.

### Score voor het woonzorglandschap

Een goed woonzorglandschap is een prettige omgeving voor een zorgbehoevenden om te wonen. De aantrekkelijkheid van de woonomgeving hangt af van verschillende factoren en wordt daarom bepaald door een combinatie van onderdelen. Daarbij zijn sommige factoren belangrijker dan anderen. De acht onderdelen op deze pagina zijn meegenomen in het bepalen van het ideale woonzorglandschap voor zorgbehoevenden in de gemeente Woerden. Hierbij tellen de afstand tot supermarkten, OV-haltes en zorgvoorzieningen extra zwaar mee (1,5 keer ten opzichte van 1 keer). Hoe hoger de score van het woonzorglandschap, des te aantrekkelijker de woonomgeving voor zorgbehoevenden.



# Woonlandschapsscore in Woerden

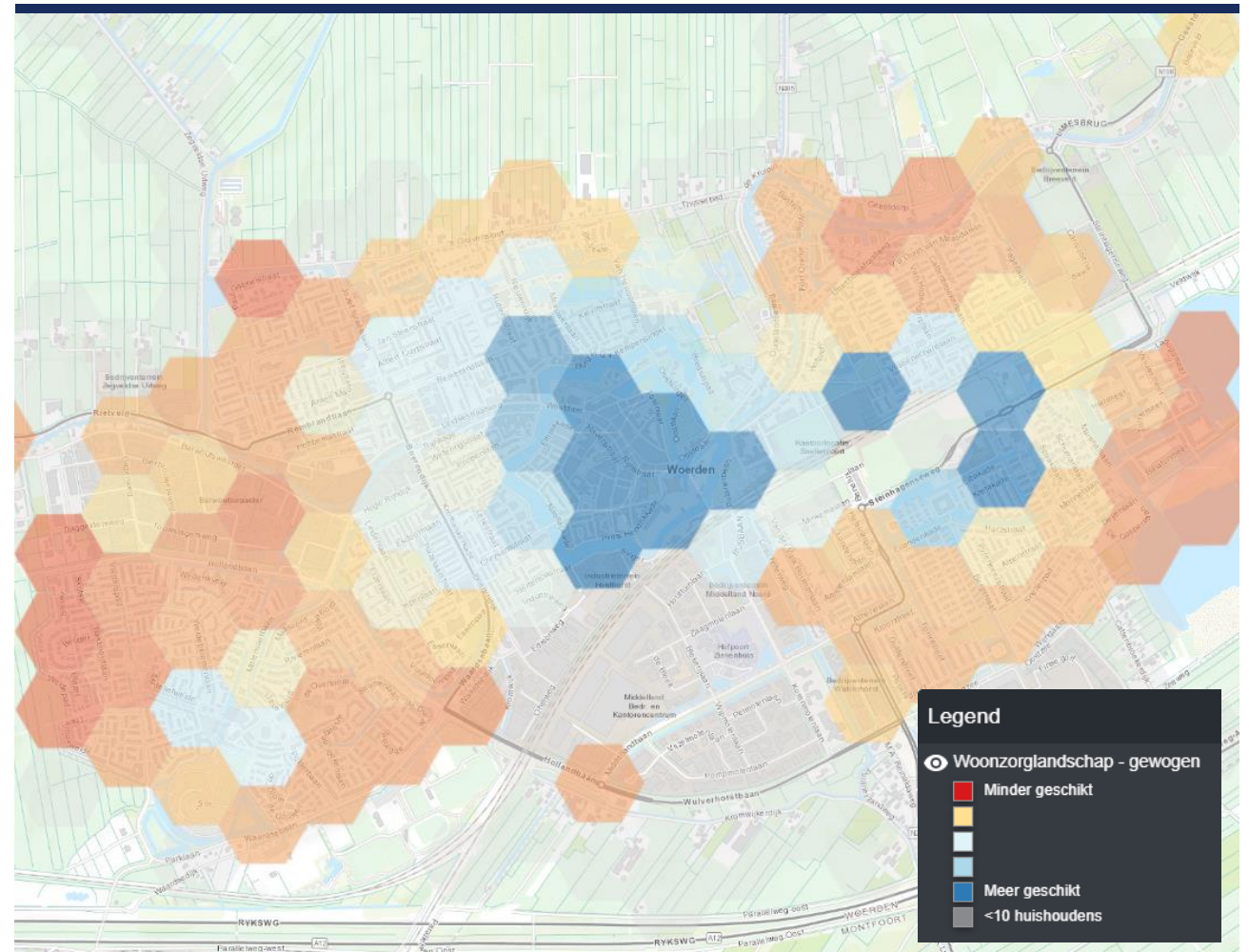
## Verschil in woonlandschapsscore per wijk

### Hoge score rond winkelgebieden

Als we inzoomen op de woonzorglandschapsscore voor Woerden, dan zien we dat de binnenstad relatief hoog scoort ten opzichte van de omgeving. Dit is niet vreemd, aangezien er veel voorzieningen in de binnenstad aanwezig zijn. Niet alleen is te zien dat er veel voorzieningen aanwezig zijn in de binnenstad, ook de winkelcentra in Molenvliet en Snel en Polanen zijn duidelijk terug te zien.

Laag scorende gebieden zien we veelal aan de randen van Woerden. Deze gebieden hebben een grotere afstand tot voorzieningen, en zijn daarnaast ook minder goed met het openbaar vervoer te bereiken. Vaak zien we dat de kwaliteit van groen hier een hogere score krijgt.

De woonzorglandschapsscore voor Woerden



# Verbeteren van het woonzorglandschap

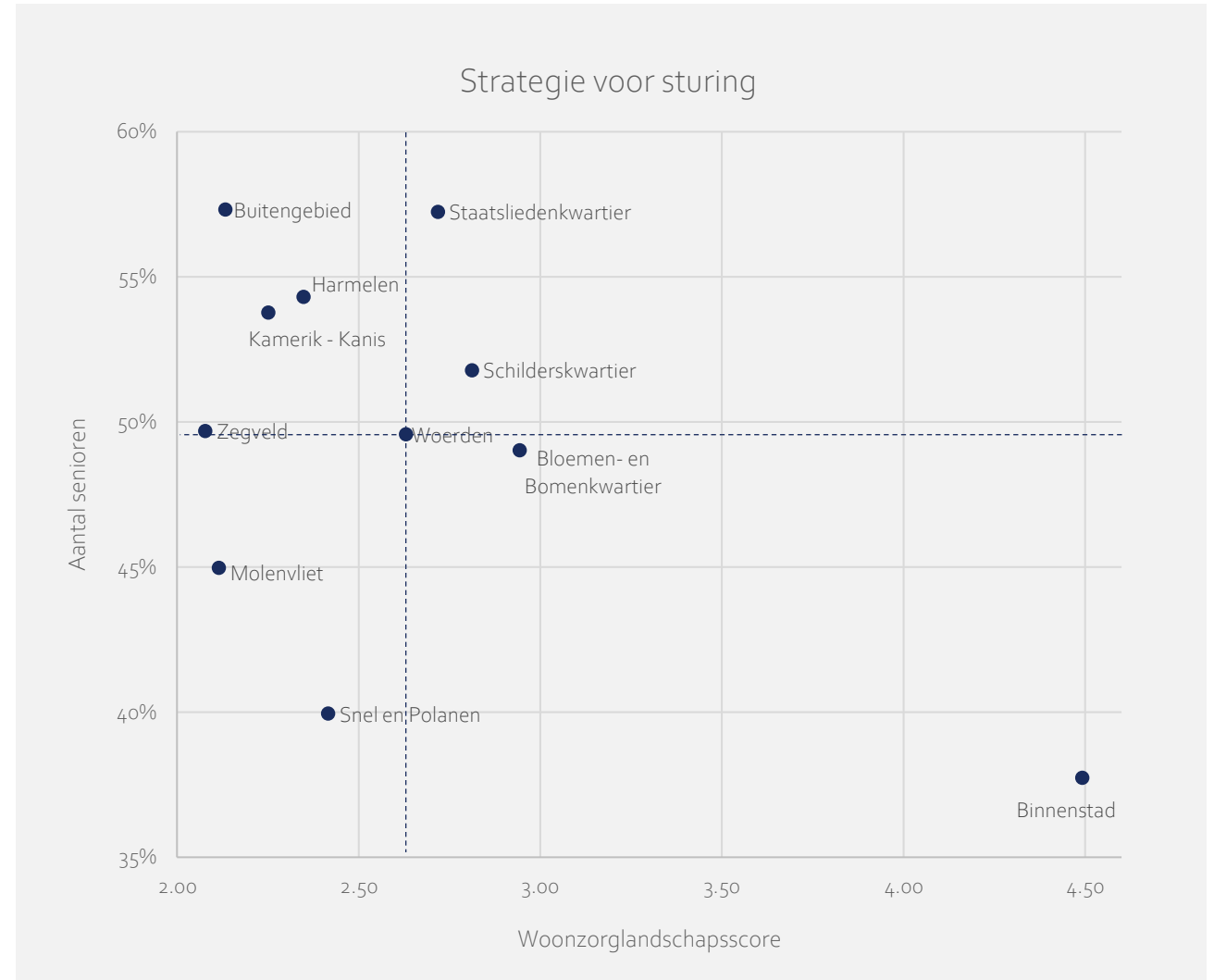
## In het Buitengebied, Harmelen, Kamerik – Kanis en Zegveld

### Verbeteren woonzorglandschap

Om invulling te geven aan het woonzorgbeleid kan de woonlandschapsscore gebruikt worden om tot een strategie voor sturing te komen. Hiervoor zetten we per wijk de woonzorglandschapsscore af tegen het aantal senioren.

Wanneer we kijken naar de score per wijk ten opzichte van het gemiddelde van de gemeente, dan zien we dat:

- Het woonzorglandschap in Staatsliedenkwartier en Schilderskwartier al relatief goed scoort.
- Verbeteringen nodig zijn in het Buitengebied, Harmelen, Kamerik – Kanis en Zegveld om ervoor te zorgen dat senioren hier gelukkig kunnen blijven wonen naarmate hun leeftijd stijgt.
- De wijken met gemiddeld minder senioren (Binnenstad en Bloemen- en bomenkwartier) goed scoren op het gebied van de woonzorglandschapsscore. Deze wijken zouden dus geschikt zijn om meer senioren aan trekken.
- In Molenvliet en Snel en Polanen zal het woonzorglandschap eerst moeten worden verbeterd, voordat het aantrekkelijker is voor senioren om zich hier te gaan vestigen.





# Strategie voor sturing



# Strategie voor sturing

## Huishoudens kunnen binnen hun eigen wijk hun gewenste woning vinden

Op basis van de kwantitatieve opgave weten we wat de tekorten aan (zorg)woningen zijn voor zowel de senioren als de bijzondere doelgroepen. Met behulp van de kwalitatieve opgave weten we dat sommige wijken meer geschikt zijn om zorgbehoevenden te huisvesten dan anderen. Daarnaast zien we met de leefstijlen en woonmilieus dat ook de kwalitatieve invulling van de (zorg)woningen verschilt per huishouden. Door het combineren van de tekorten met de kwalitatieve invulling komen we tot een strategie voor sturing die als input kan dienen voor het uiteindelijke beleid. In de uitwerking van deze strategie hanteren wij verschillende uitgangspunten voor de verschillende doelgroepen. Hierbij maken we onderscheid tussen senioren binnen de reguliere woningmarkt, buiten de reguliere woningmarkt en de bijzondere doelgroepen.

### Senioren binnen de reguliere woningmarkt

De gemeente Woerden wil senioren binnen de reguliere woningmarkt graag huisvesten in de wijk waar zij op dit moment wonen.

- De huidige woningbouwplannen binnen de bestaande wijken zijn leidend. Dit zijn het aantal woningen uit de strategische woningbouwplanning van de gemeente Woerden (februari, 2023). Daarmee kunnen we ongeveer 554 seniore huishoudens huisvesten binnen de bestaande wijken.

- Een deel kan landen in de bestaande wijken, maar niet volledig. Dat levert een restopgave op van 598 woningen.
- De Poort van Woerden zal in de programmeringen rekening moeten houden met de restopgave. In dit geval wordt de restopgave in Poort van Woerden meegenomen.

### Senioren buiten de reguliere woningmarkt

Voor de senioren buiten de reguliere woningmarkt bekijken we de vraag op gemeentelijk niveau. Er blijkt een mismatch aan intramurale woningen. Het is echter de vraag of deze woningen intramuraal kunnen worden aangeboden of dat deze zorg binnen reguliere en geclusterde woningen aangeboden dient te worden met behulp van bijvoorbeeld een VPT. Dit is echter een belangrijke keuze waarmee rekening moet worden gehouden in het bouwprogramma, aangezien het om nog eens 449 zorgwoningen/eenheden gaat.

### Bijzondere doelgroepen

Voor de bijzondere doelgroepen is het van belang om eerst te bepalen welk woonconcept het best kan worden toegevoegd. Om te bepalen waar dit woonconcept het best kan worden geplaatst maken we onderscheid tussen het aantal (zorg)woningen voor de GGZ-B en GGZ-C groep in combinatie met de kwetsbaarheid van een wijk. Uit het werkatelier bleek dit namelijk een belangrijke overweging bij de keuze voor nieuwe locaties van bijzondere doelgroepen.

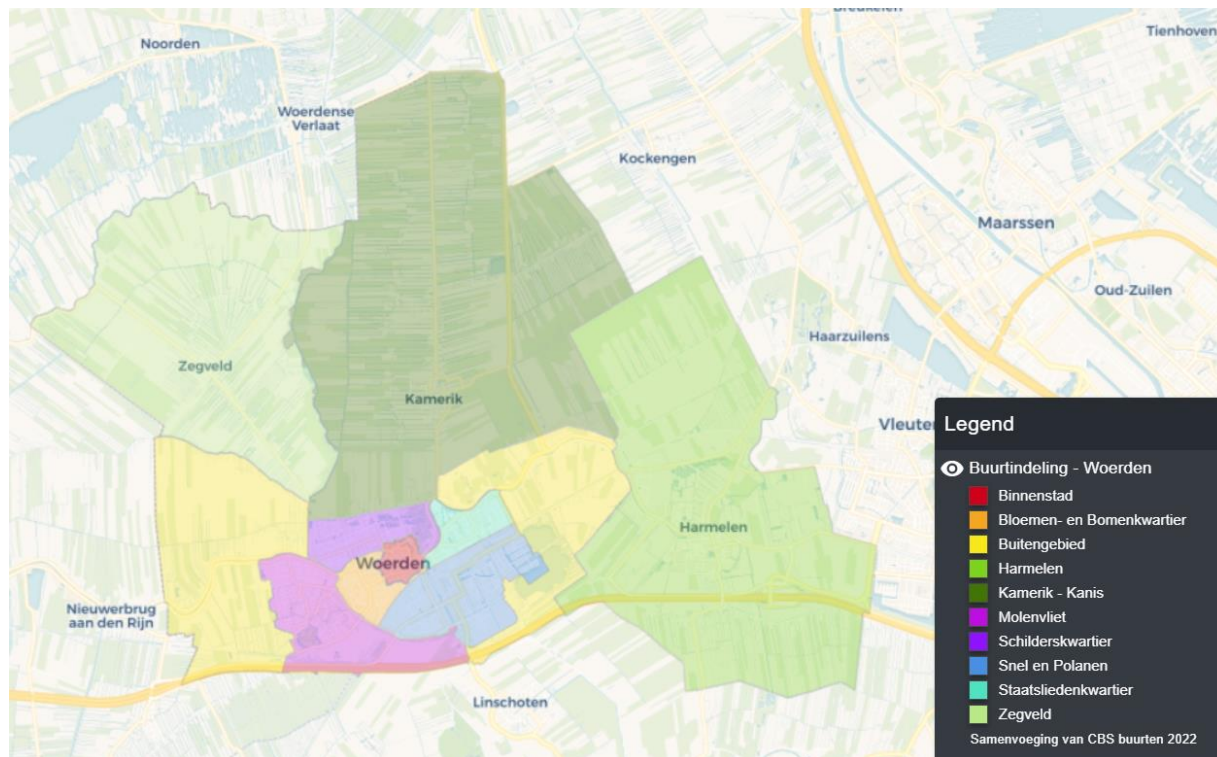


# Senioren binnen de reguliere woningmarkt

# Senioren binnen de reguliere woningmarkt

## Toelichting

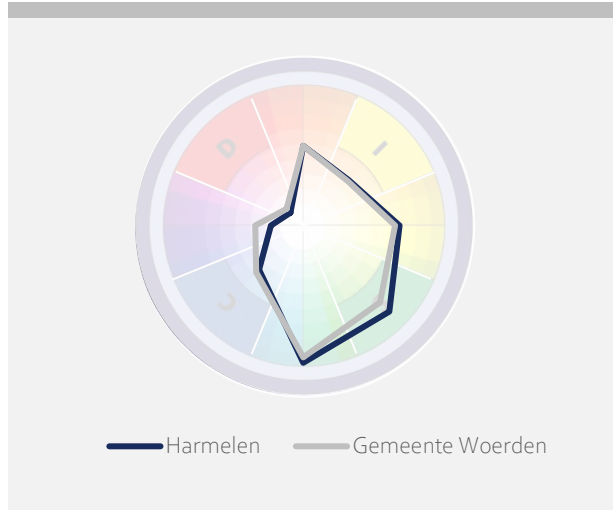
Een motief voor senioren om te verhuizen is vaak een woning die aan hun kwalitatieve voorkeuren voldoet en binnen hun huidige woonomgeving ligt. Zo vinden zij het kennen van de buurt/voorzieningen en de sociale binding binnen hun huidige woonomgeving erg belangrijk. Om die reden nemen we als uitgangspunt dat we de senioren binnen de reguliere woningmarkt willen huisvesten in de wijk waar ze op dit moment wonen. Het afwegingskader bestaat uit het woonzorglandschap, de leefstijlen, de vraag vanuit senioren, de nieuwbouwplannen en de mismatch aan zorgwoningen. Deze onderdelen hebben we gecombineerd en per wijk uitgewerkt op de volgende pagina's. Een volledige toelichting van de informatie op deze pagina's is opgenomen in bijlage 6. Voor het uitwerken van de wijken hebben we gebruik gemaakt van de wijkindeling die door de gemeente Woerden wordt gehanteerd (zie afbeelding). De opgave die niet binnen de bestaande wijken kan worden opgelost, wordt in Poort van Woerden opgenomen. Voor Poort van Woerden hanteren we de te ontwikkelen gebieden Nieuw Middelland en het Stationsgebied (dus zonder Snellerpoort). De nieuwbouwontwikkelingen in Snellerpoort zijn opgenomen in Snel en Polanen. Het overzicht van de gehele gemeente Woerden is weergegeven in bijlage 7.



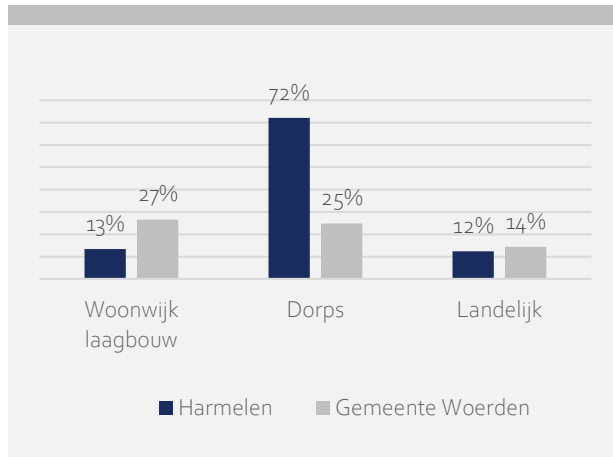
# Harmelen

## Woonzorglandschap

Leefstijlen



Woonmilieu



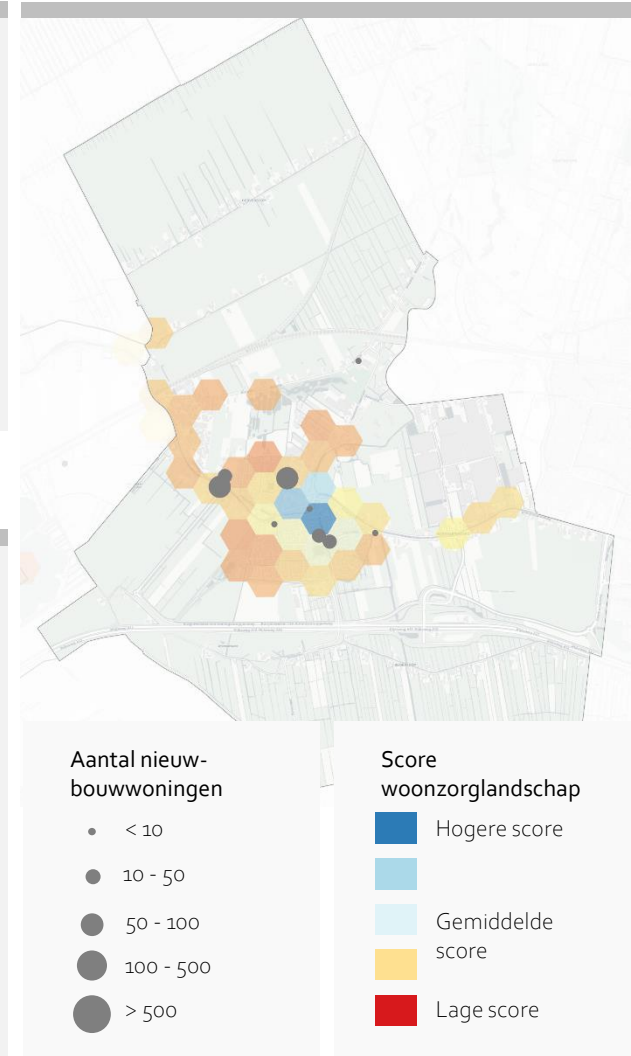
Totaalscore woonzorglandschap



Score per onderdeel



Verdeling woonzorglandschapsscore



Woonomgeving

Huidig woonzorglandschap

# Harmelen

## Vraag van senioren en geplande nieuwbouw

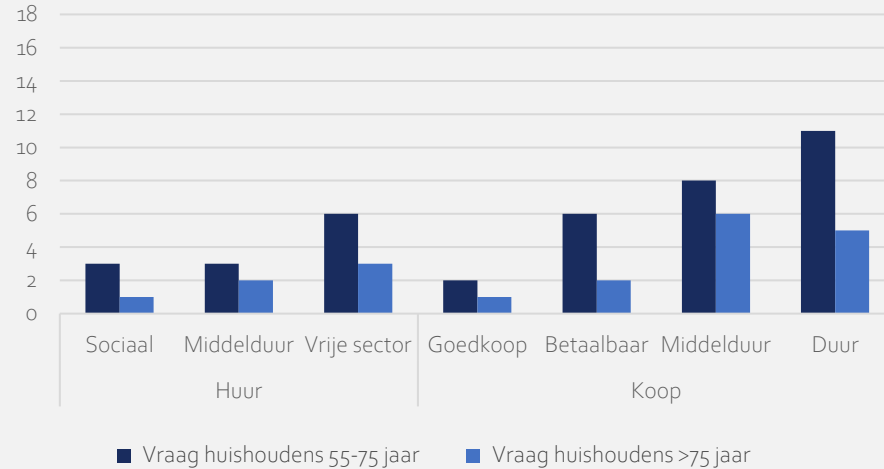
Vraag t.o.v. totaal



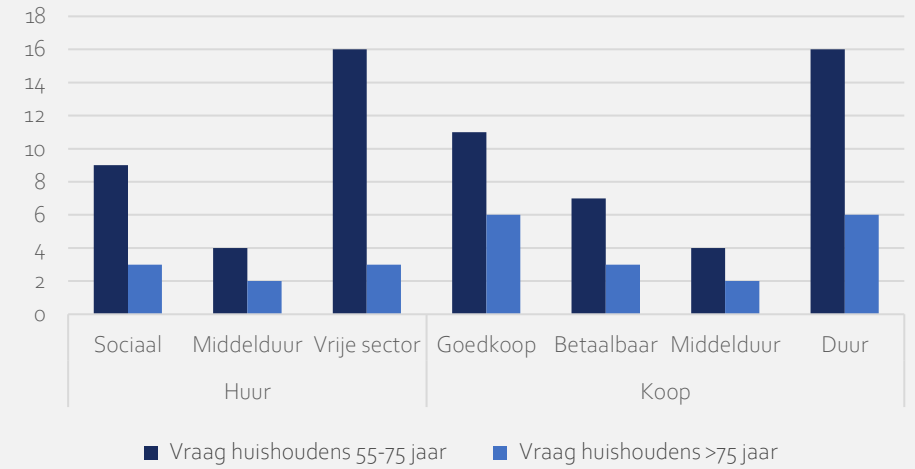
37%  
Vanuit senioren

Woonvraag senioren

Vraag naar grondgebonden woningen



Vraag naar appartementen



Geplande nieuwbouw tot 2030



+120  
Grondgebonden



+47  
Appartementen



+130  
Nog onbekend

Nieuwbouw

# Harmelen

## Woonzorgopgave in 2040

### Mismatch zorg in 2040



Regulier



Geclusterd



Intramuraal:  
Wlz-zorg



Intramuraal:  
Dementie

### Overschotten en tekorten in 2040

-148

-15

-44

-22

### Mogelijkheden met nieuwbouwplannen tot 2030

+100

+10

+0

+0

### Mismatch in 2040

-48

-5

-44

-22

Woonzorgbehoefte

Huidige voorraad



Potentie  
levensloopbestendigheid

2.398



Huidig  
levensloopbestendig

0

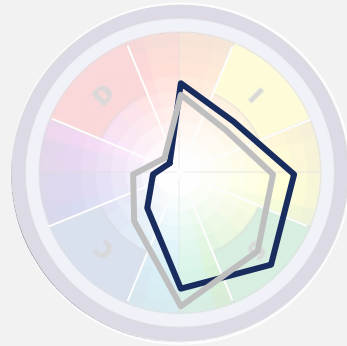
Conclusie

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 grote reguliere woningvraag in Harmelen te bedienen.

# Kamerik - Kanis

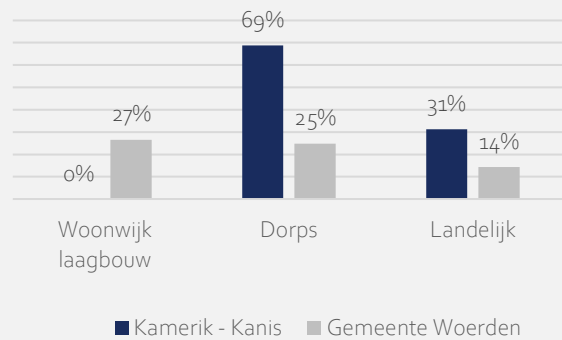
## Woonzorglandschap

### Leefstijlen



— Kamerik - Kanis — Gemeente Woerden

### Woonmilieu



■ Kamerik - Kanis ■ Gemeente Woerden

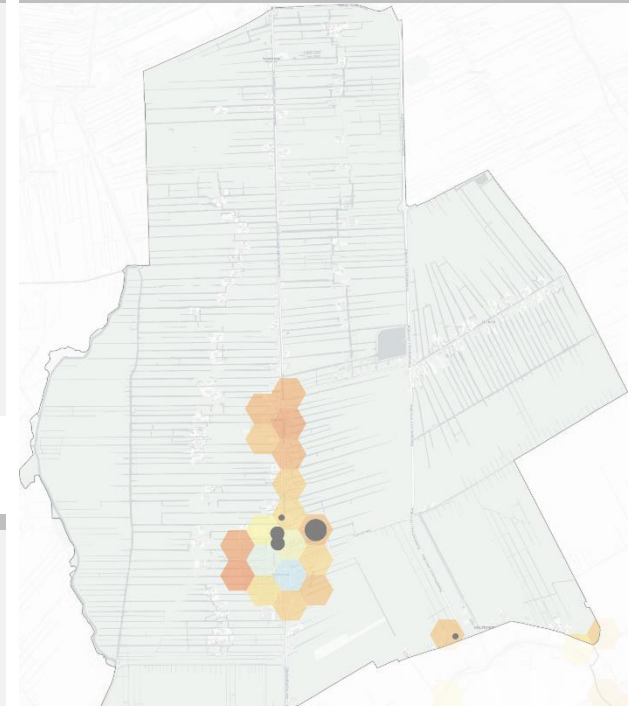
### Totaalscore woonzorglandschap



**-0.27**

Ten opzichte van gemeente Woerden

### Verdeling woonzorglandschapsscore



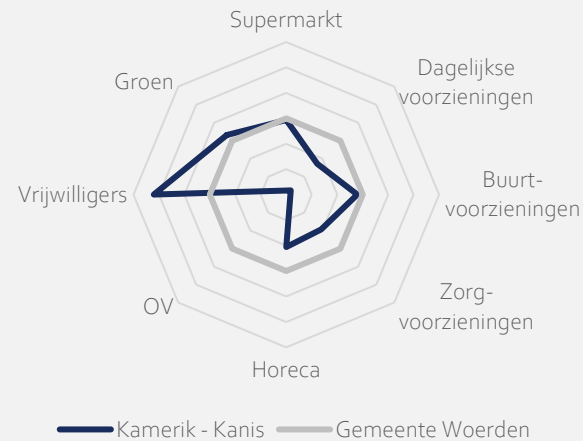
#### Aantal nieuwbouwwoningen

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

#### Score woonzorglandschap

- Hogere score
- Gemiddelde score
- Lage score

### Score per onderdeel



— Kamerik - Kanis — Gemeente Woerden

Woonomgeving

Huidig woonzorglandschap

# Kamerik - Kanis

## Vraag van senioren en geplande nieuwbouw

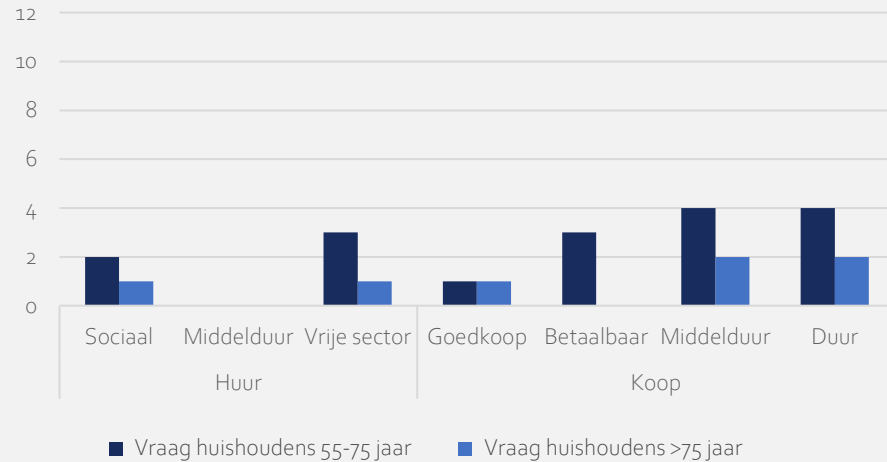
Vraag t.o.v. totaal



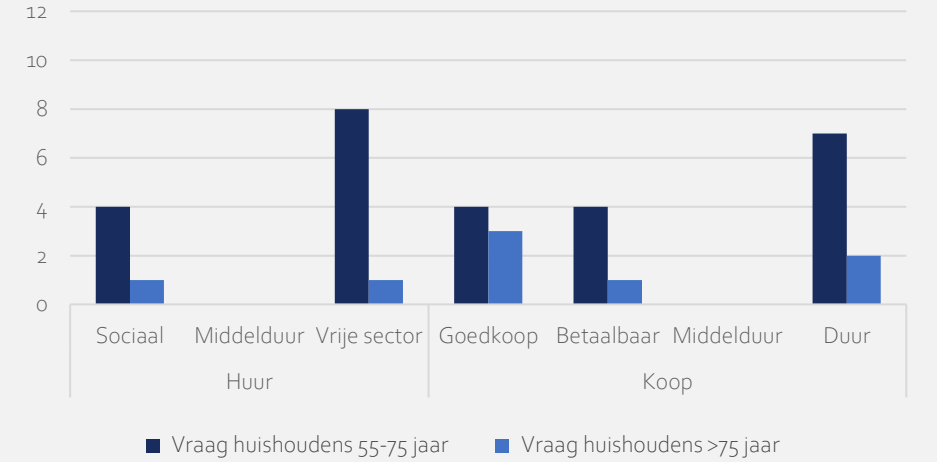
35%  
Vanuit senioren

Woonvraag senioren

Vraag naar grondgebonden woningen



Vraag naar appartementen



Geplande nieuwbouw tot 2030



+18  
Grondgebonden



+52  
Appartementen



+60  
Nog onbekend

Nieuwbouw



# Kamerik - Kanis

## Woonzorgopgave in 2040

### Mismatch zorg in 2040



Regulier



Geclusterd



Intramuraal:  
Wlz-zorg



Intramuraal:  
Dementie

### Overschotten en tekorten in 2040

-67

-70

-20

-6

### Mogelijkheden met nieuwbouwplannen tot 2030

+22

+23

+0

+0

### Mismatch in 2040

-45

-47

-20

-6

Woonzorgbehoefte

Huidige voorraad



Potentie  
levensloopbestendigheid

1.123



Huidig  
levensloopbestendig

0

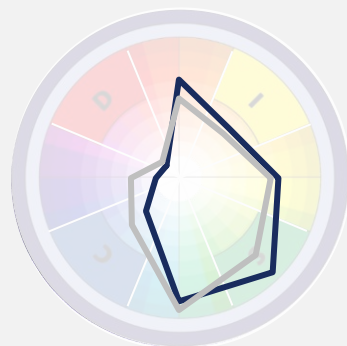
Conclusie

In Kamerik - Kanis ligt een flinke opgave, met het nieuwbouwprogramma is een deel van de mismatch op te vangen. Er is een grote behoefte aan geclusterde woonvormen. Dit zou gecombineerd kunnen worden met het tekort aan zorgvoorzieningen. Belangrijk is ook een goede OV verbinding (deze scoort zeer laag in het woonzorglandschap). Dit kan bijvoorbeeld door initiatieven zoals automaatje.

# Zegveld

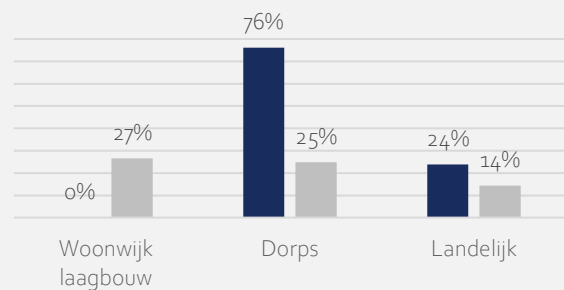
## Woonzorglandschap

### Leefstijlen



— Zegveld — Gemeente Woerden

### Woonmilieu



■ Zegveld ■ Gemeente Woerden

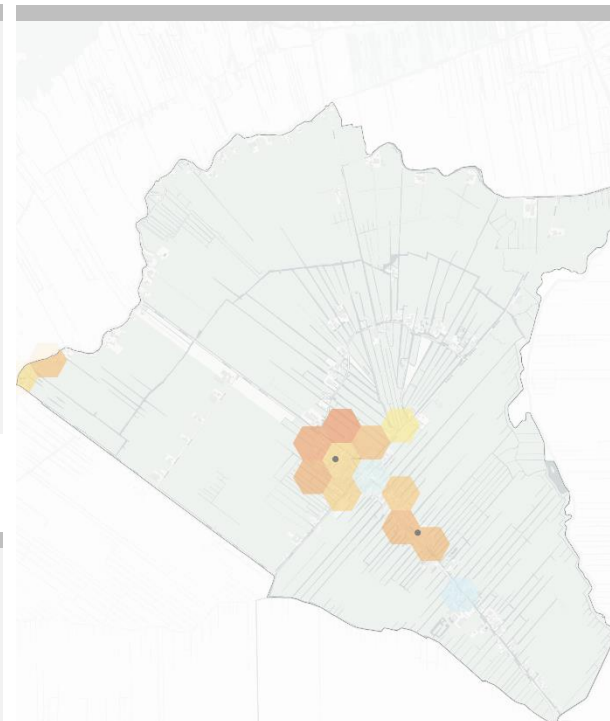
### Totaalscore woonzorglandschap



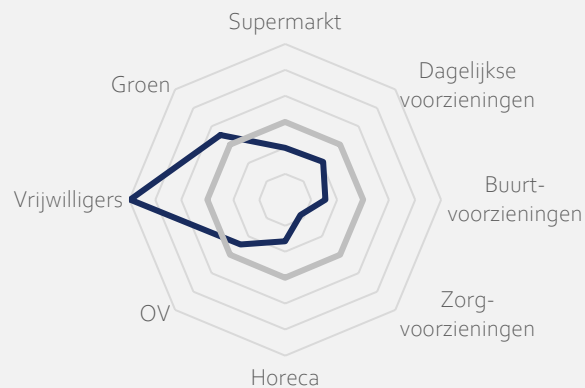
**-0.25**

Ten opzichte van gemeente Woerden

### Verdeling woonzorglandschapsscore



### Score per onderdeel



— Zegveld — Gemeente Woerden

#### Aantal nieuwbouwwoningen

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

#### Score woonzorglandschap

- Hogere score
- Gemiddelde score
- Lage score

Woonomgeving

Huidig woonzorglandschap

# Zegveld

## Vraag van senioren en geplande nieuwbouw

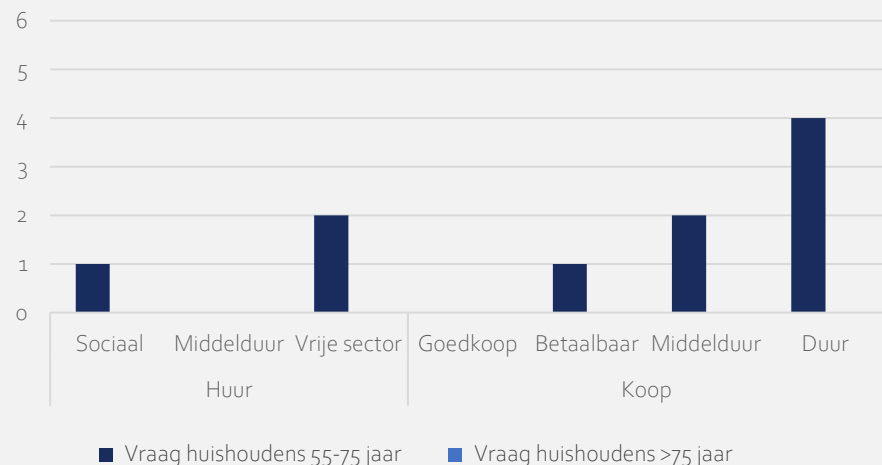
Vraag t.o.v. totaal



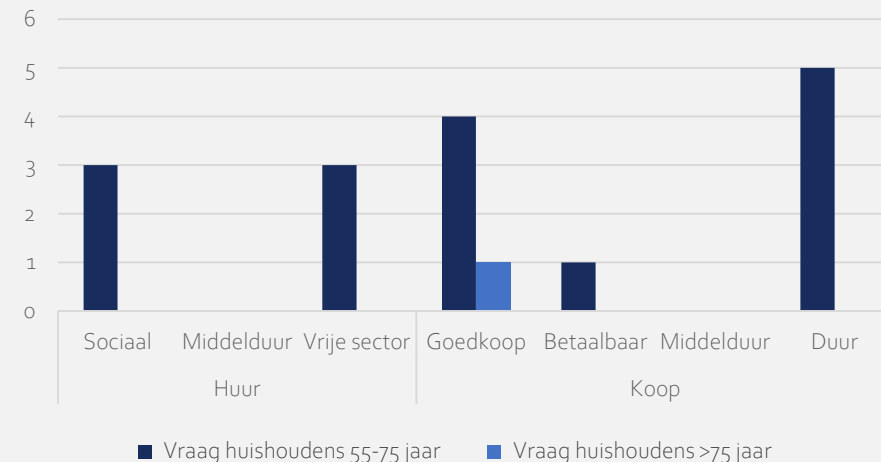
28%  
Vanuit senioren

Woonvraag senioren

Vraag naar grondgebonden woningen



Vraag naar appartementen



Geplande nieuwbouw tot 2030



+6  
Grondgebonden



+0  
Appartementen



+0  
Nog onbekend

Nieuwbouw

# Zegveld

## Woonzorgopgave in 2040

### Mismatch zorg in 2040



Regulier



Geclusterd



Intramuraal:  
Wlz-zorg



Intramuraal:  
Dementie

### Overschotten en tekorten in 2040

-38

-40

-11

-20

### Mogelijkheden met nieuwbouwplannen tot 2030

+1

+1

+0

+0

### Mismatch in 2040

-37

-39

-11

-20

Woonzorgbehoefte



Potentie  
levensloopbestendigheid



Huidig  
levensloopbestendig

700

0

Huidige voorraad

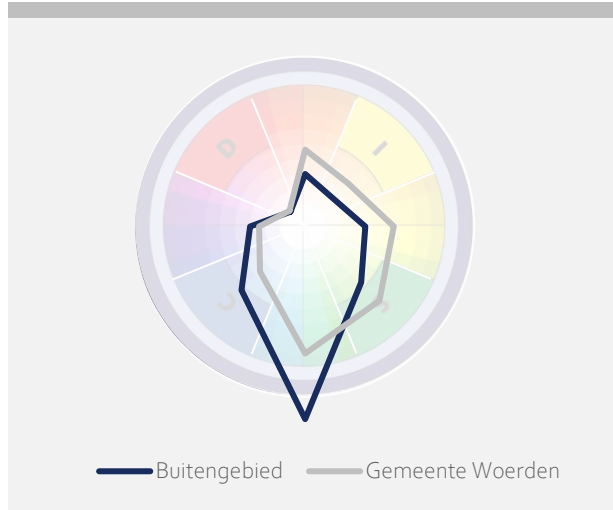
Conclusie

Zegveld heeft een zwakke basis om in de groeiende vraag van senioren te voorzien. Daarnaast is er niet veel mogelijk met het nieuwbouwprogramma. Een geclusterde woonvorm heeft de voorkeur boven reguliere woningen vanwege de beperkte voorzieningstructuur.

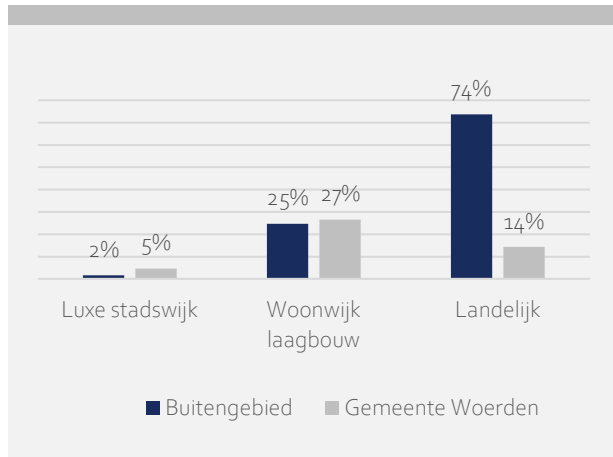
# Buitengebied

## Woonzorglandschap

### Leefstijlen



### Woonmilieu



Woonomgeving

### Totaalscore woonzorglandschap

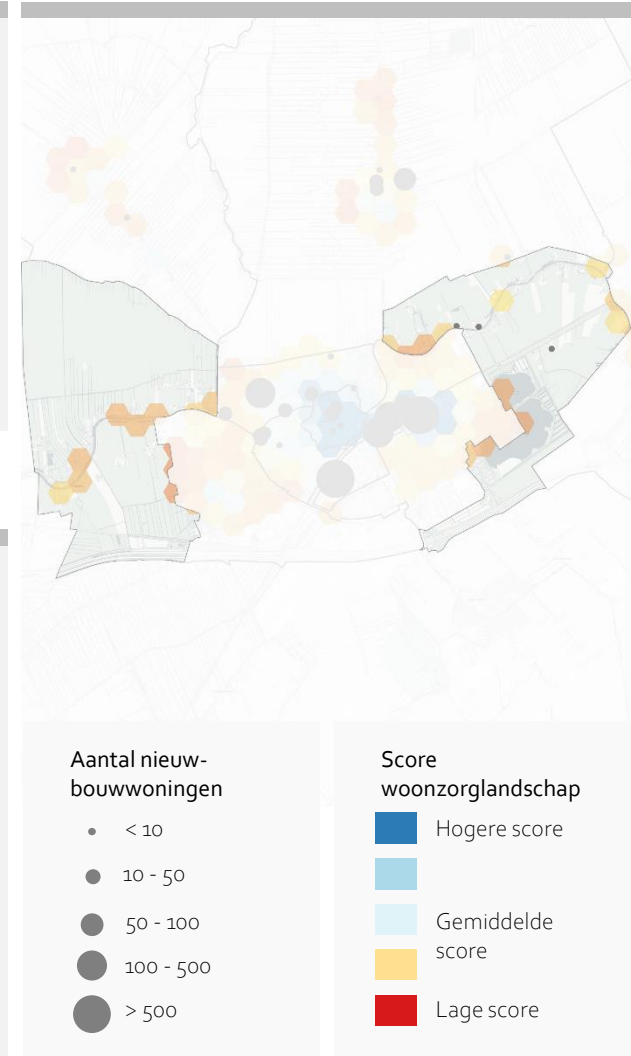


### Score per onderdeel



Huidig woonzorglandschap

### Verdeling woonzorglandschapsscore

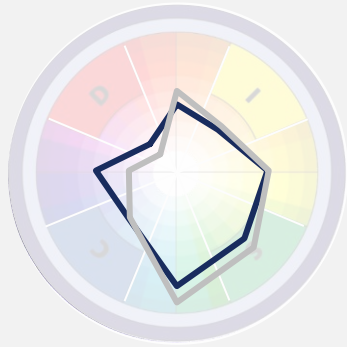


# Binnenstad

## Woonzorglandschap

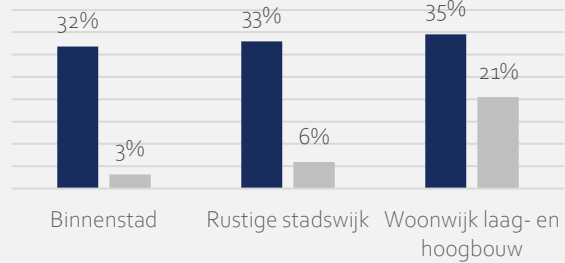
Kenmerken huidige woonomgeving

### Leefstijlen



— Binnenstad — Gemeente Woerden

### Woonmilieu



■ Binnenstad ■ Gemeente Woerden

Huidig woonzorglandschap

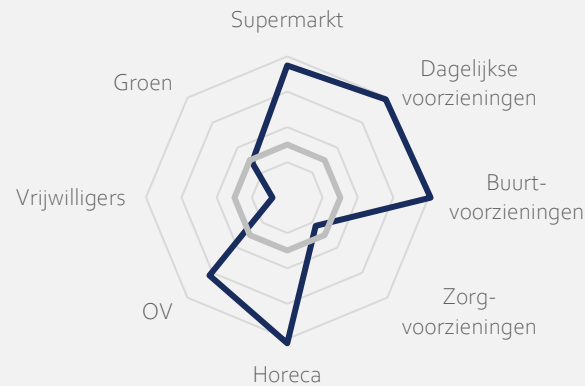
### Totaalscore woonzorglandschap



+1.24

Ten opzichte van gemeente Woerden

### Score per onderdeel



— Binnenstad — Gemeente Woerden

### Huidige woonzorglandschapsscore



Aantal nieuwbouwwoningen

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

Score woonzorglandschap

- Hogere score
- Gemiddelde score
- Lage score

# Binnenstad

## Vraag van senioren en geplande nieuwbouw

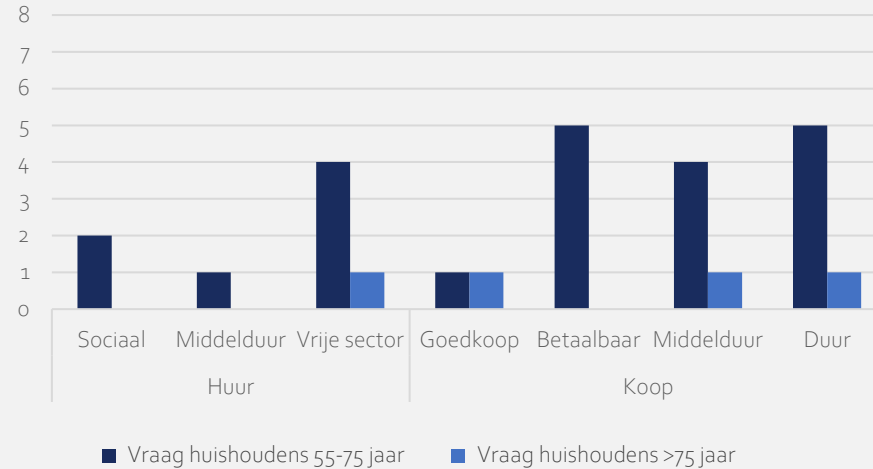
Vraag t.o.v. totaal



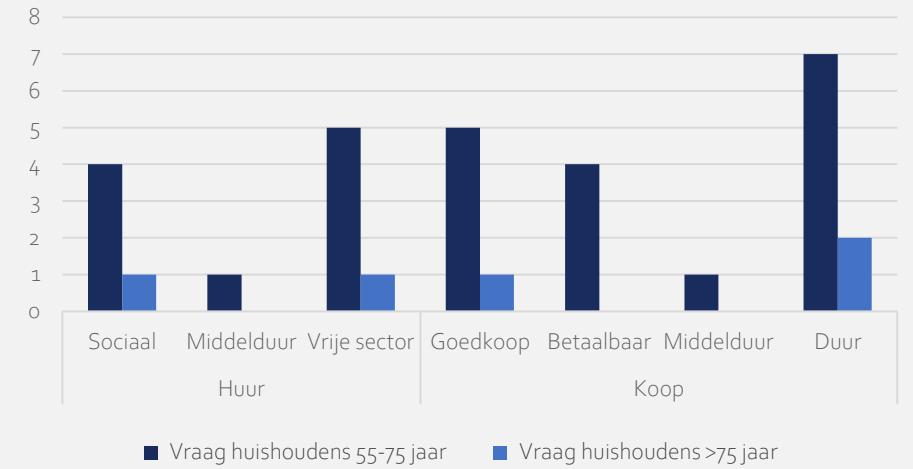
25%  
Vanuit senioren

Woonvraag senioren

Vraag naar grondgebonden woningen



Vraag naar appartementen



Geplande nieuwbouw tot 2030



+6  
Grondgebonden



+36  
Appartementen



+0  
Nog onbekend

Nieuwbouw

# Binnenstad

## Woonzorgopgave in 2040

### Mismatch zorg in 2040



Regulier



Geclusterd



Intramuraal:  
Wlz-zorg



Intramuraal:  
Dementie

### Overschotten en tekorten in 2040

+32

-50

-14

-25

### Mogelijkheden met nieuwbouwplannen tot 2030

+0

+10

+0

+0

### Mismatch in 2040

+32

-40

-14

-25

Woonzorgbehoefte



Potentie  
levensloopbestendigheid



Huidig  
levensloopbestendig

385

80

Huidige voorraad

Conclusie

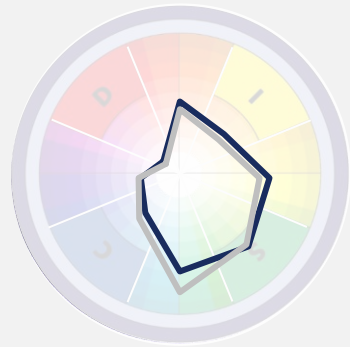
De Binnenstad is aantrekkelijk als woonzorglandschap, maar heeft wel een klein bouwvolume. Wellicht naar mogelijkheden zoeken in de bestaande woningvoorraad voor het realiseren van geclusterde woonvormen.



# Bloemen- en bomenkwartier

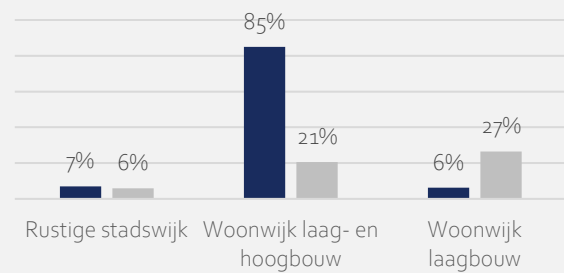
## Woonzorglandschap

### Leefstijlen



— Bloemen- en Bomenkwartier  
— Gemeente Woerden

### Woonmilieu



■ Bloemen- en Bomenkwartier  
■ Gemeente Woerden

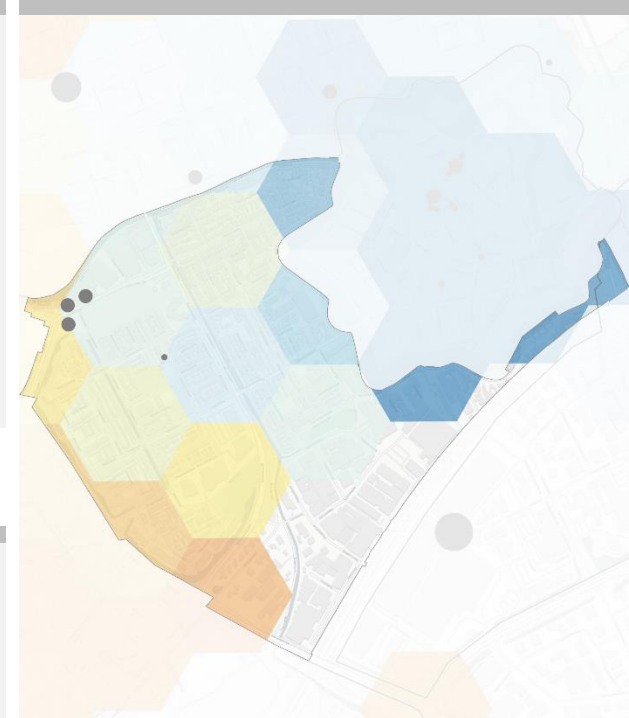
### Totaalscore woonzorglandschap



**+0.03**

Ten opzichte van gemeente Woerden

### Verdeling woonzorglandschapsscore



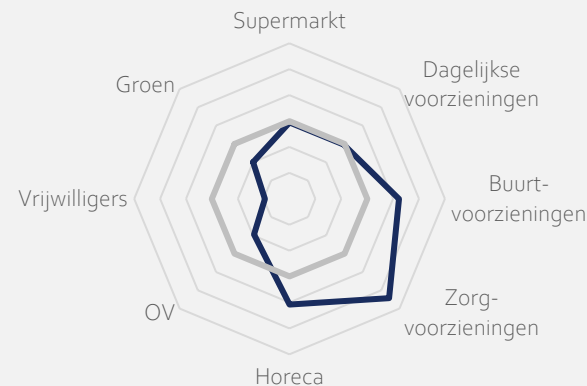
#### Aantal nieuwbouwwoningen

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

#### Score woonzorglandschap

- Hogere score
- Gemiddelde score
- Lage score

### Score per onderdeel



— Bloemen- en Bomenkwartier  
— Gemeente Woerden

Woonomgeving

Huidig woonzorglandschap

# Bloemen- en bomenkwartier

## Vraag van senioren en geplande nieuwbouw

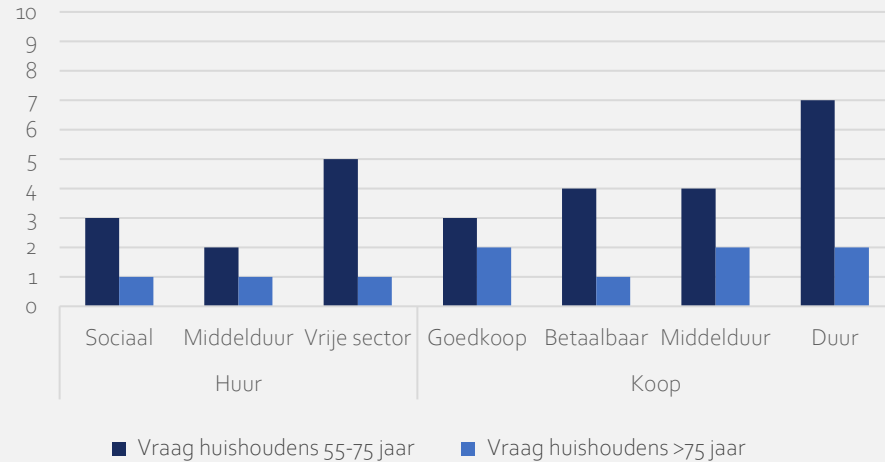
Vraag t.o.v. totaal



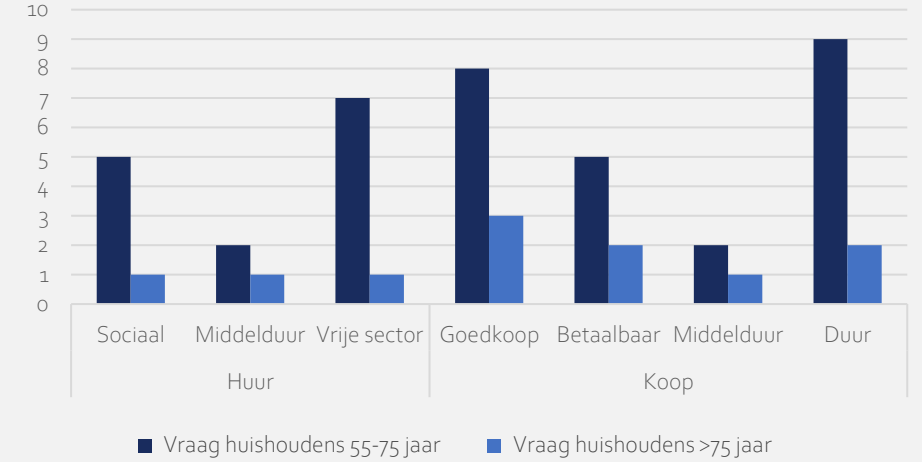
33%  
Vanuit senioren

Woonvraag senioren

Vraag naar grondgebonden woningen



Vraag naar appartementen



Geplande nieuwbouw tot 2030



+43  
Grondgebonden



+39  
Appartementen



+0  
Nog onbekend

Nieuwbouw

# Bloemen- en bomenkwartier

## Woonzorgopgave in 2040

### Mismatch zorg in 2040



Regulier



Geclusterd



Intramuraal:  
Wlz-zorg



Intramuraal:  
Dementie

### Overschotten en tekorten in 2040

-80

-84

-24

-41

### Mogelijkheden met nieuwbouwplannen tot 2030

+13

+14

+0

+0

### Mismatch in 2040

-67

-70

-24

-41

Woonzorgbehoefte

Huidige voorraad



Potentie  
levensloopbestendigheid



Huidig  
levensloopbestendig

872

0

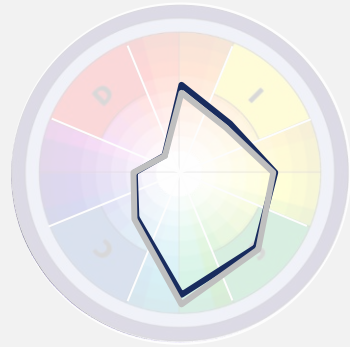
Conclusie

Deze wijk heeft een gemiddeld woonzorglandschap, maar wel een forse vraag vanuit senioren. Dat betekent dat de vraag aan de orde is waar je voor deze huishoudens het beste kan gaan bouwen. Er lijken mogelijkheden te zijn in de bestaande voorraad. Met name het gebied tegen de Binnenstad zou geschikt zijn.

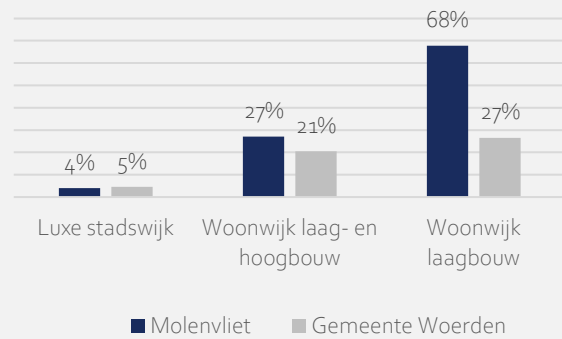
# Molenvliet

## Woonzorglandschap

### Leefstijlen



### Woonmilieu



Woonomgeving

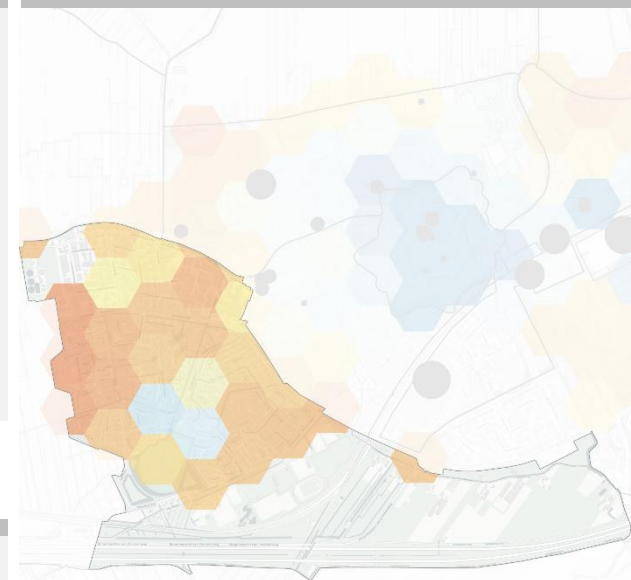
### Totaalscore woonzorglandschap



**-0.38**

Ten opzichte van gemeente Woerden

### Verdeling woonzorglandschapsscore



### Score per onderdeel



Huidig woonzorglandschap

#### Aantal nieuwbouwwoningen

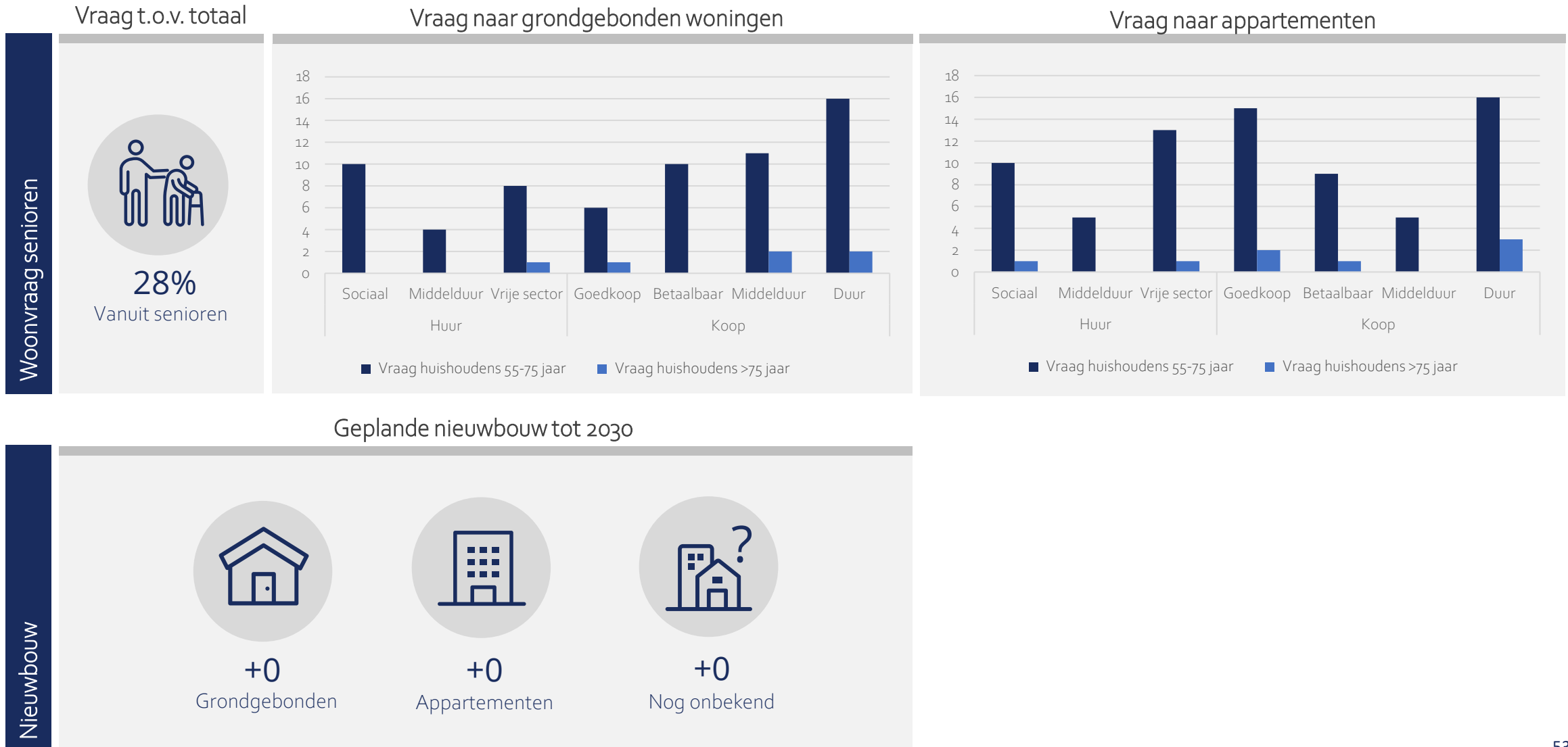
- < 10
- 10 - 50
- 50 - 100
- 100 - 500
- > 500

#### Score woonzorglandschap

- Hogere score
- Gemiddelde score
- Lage score

# Molenvliet

## Vraag van senioren en geplande nieuwbouw



Woonvraag senioren

Nieuwbouw

# Molenvliet

## Woonzorgopgave in 2040

### Mismatch zorg in 2040



Regulier



Geclusterd



Intramuraal:  
Wlz-zorg



Intramuraal:  
Dementie

### Overschotten en tekorten in 2040

-106

-149

-42

-73

### Mogelijkheden met nieuwbouwplannen tot 2030

+0

+0

+0

+0

### Mismatch in 2040

-106

-149

-42

-73

Woonzorgbehoefte

Huidige voorraad



Potentie  
levensloopbestendigheid

2.316



Huidig  
levensloopbestendig

36

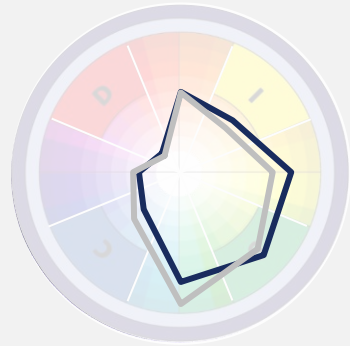
Conclusie

Molenvliet heeft een groot tekort, maar een zwak landschap en geen plancapaciteit. Dat betekent dat de vraag vanuit senioren in deze wijk niet goed kan worden geacommodeerd. Echter is in de huidige woningvoorraad veel potentie aanwezig voor levensloopbestendige woningen. Aandacht zal dan zeker hier naar moeten uitgaan, maar ook naar een verbetering van het woonzorglandschap.

# Schilderskwartier

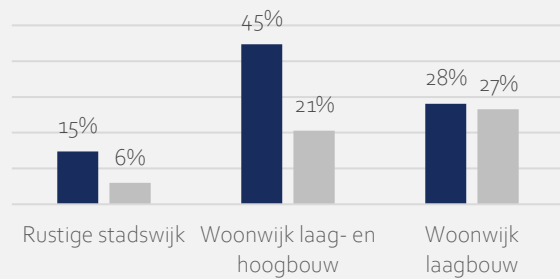
## Woonzorglandschap

### Leefstijlen



— Schilderskwartier — Gemeente Woerden

### Woonmilieu



■ Schilderskwartier ■ Gemeente Woerden

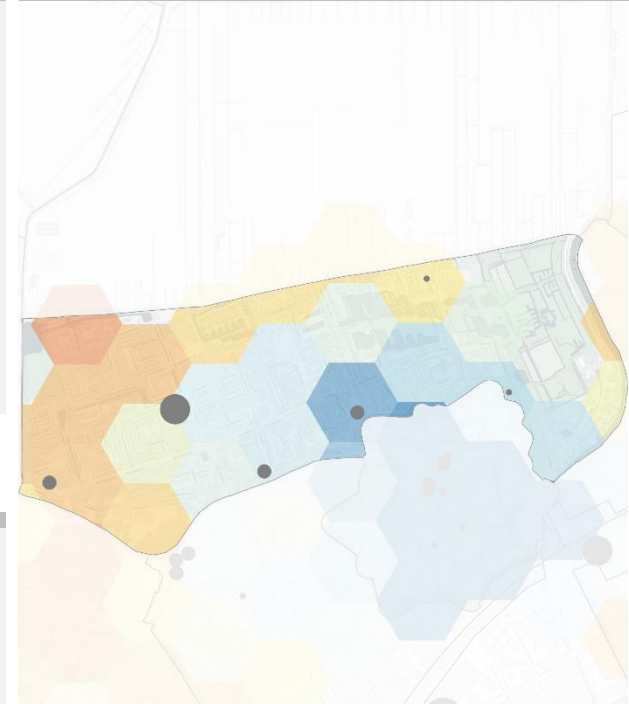
### Totaalscore woonzorglandschap



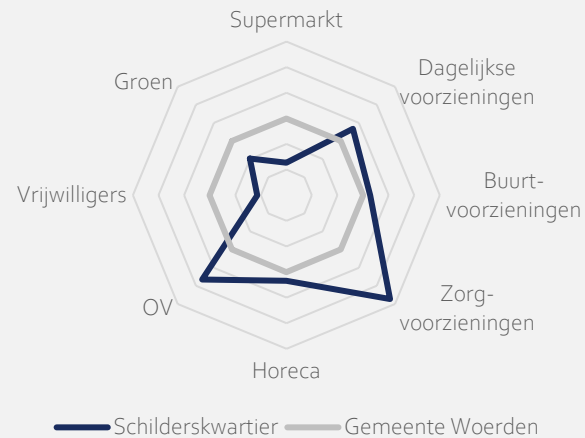
+0.07

Ten opzichte van gemeente Woerden

### Verdeling woonzorglandschapsscore



### Score per onderdeel

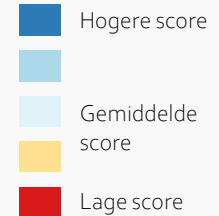


— Schilderskwartier — Gemeente Woerden

### Aantal nieuwbouwwoningen



### Score woonzorglandschap



Woonomgeving

Huidig woonzorglandschap

# Schilderskwartier

## Vraag van senioren en geplande nieuwbouw

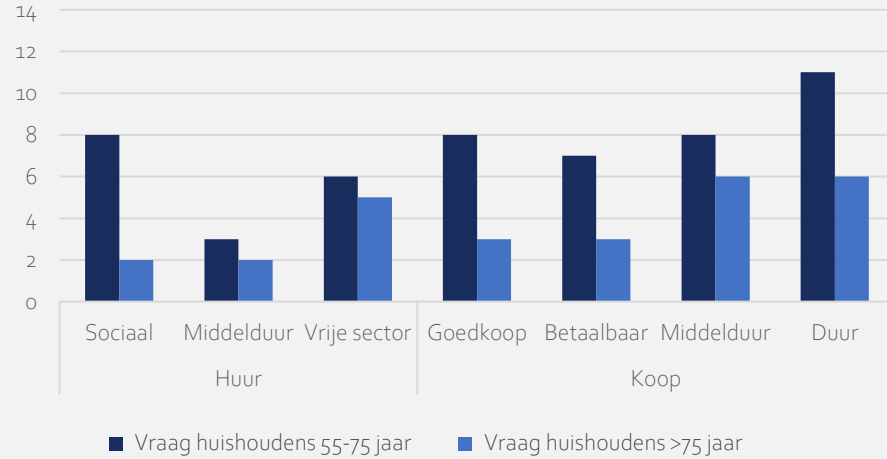
Vraag t.o.v. totaal



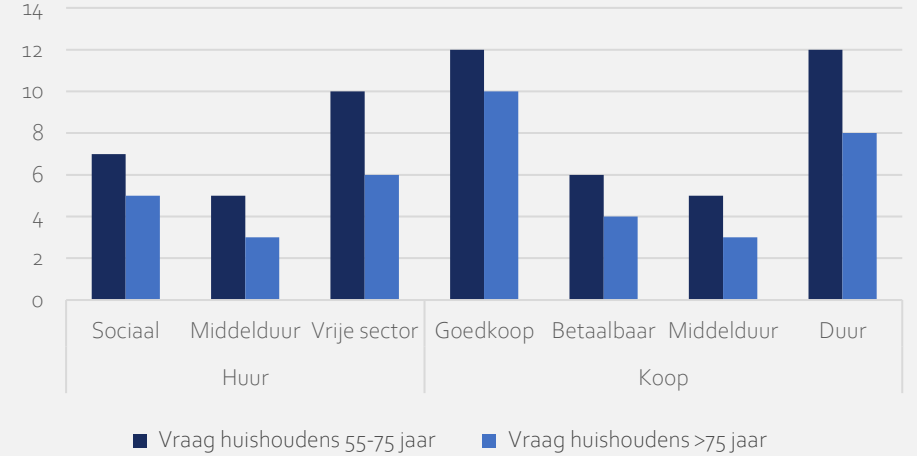
47%  
Vanuit senioren

Woonvraag senioren

Vraag naar grondgebonden woningen



Vraag naar appartementen



Geplande nieuwbouw tot 2030



+6  
Grondgebonden



+222  
Appartementen



+0  
Nog onbekend

Nieuwbouw



# Schilderskwartier

## Woonzorgopgave in 2040

### Mismatch zorg in 2040



Regulier



Geclusterd



Intramuraal:  
Wlz-zorg



Intramuraal:  
Dementie

### Overschotten en tekorten in 2040

+9

-46

-29

-44

### Mogelijkheden met nieuwbouwplannen tot 2030

+0

+86

+0

+0

### Mismatch in 2040

+9

+40

-42

-73

Woonzorgbehoefte



Potentie  
levensloopbestendigheid



Huidig  
levensloopbestendig

1.393

151

Huidige voorraad

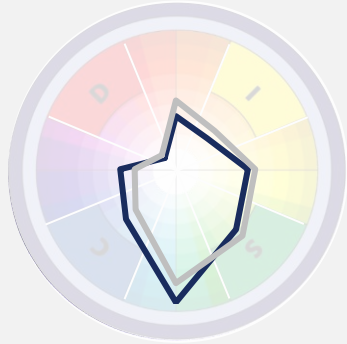
Conclusie

De mismatch in het Schilderskwartier kan worden opgelost met behulp van de nieuwbouwprogrammering. De focus op geclusterde woningen werkt goed in deze wijk, aangezien het woonzorglandschap (op de locaties van de nieuwbouwwoningen) minder sterk is. Mensen zijn hier dan sneller aangewezen op hun eigen complex.

# Staatsliedenkwartier

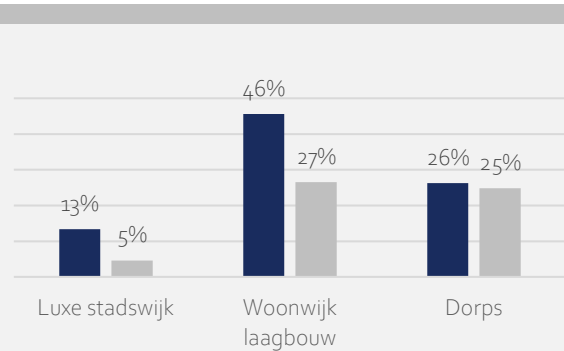
## Woonzorglandschap

### Leefstijlen



— Staatsliedenkwartier  
— Gemeente Woerden

### Woonmilieu



■ Staatsliedenkwartier  
■ Gemeente Woerden

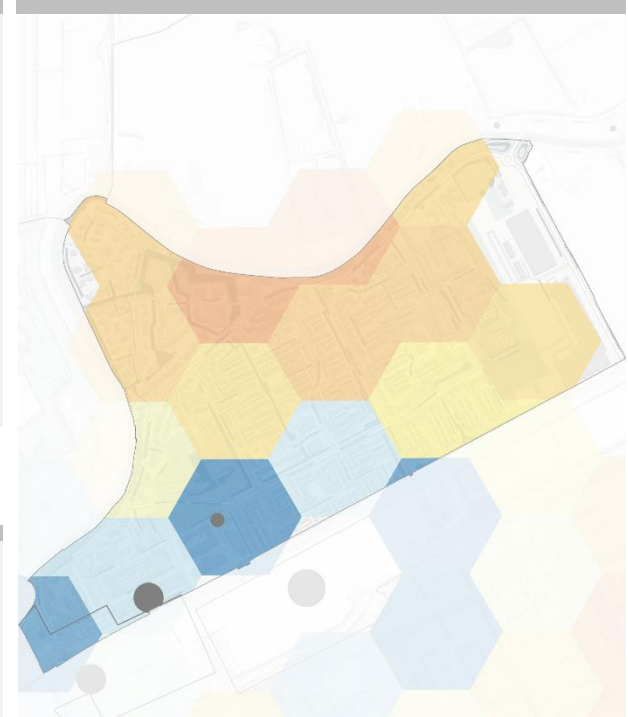
### Totaalscore woonzorglandschap



+0.01

Ten opzichte van gemeente Woerden

### Verdeling woonzorglandschapsscore



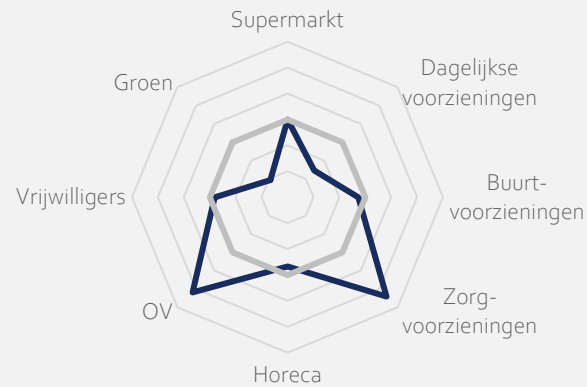
#### Aantal nieuw-bouwwoningen

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

#### Score woonzorglandschap

- Hogere score
- Gemiddelde score
- Lage score

### Score per onderdeel



— Staatsliedenkwartier — Gemeente Woerden

Woonomgeving

Huidig woonzorglandschap

# Staatsliedenkwartier

## Vraag van senioren en geplande nieuwbouw

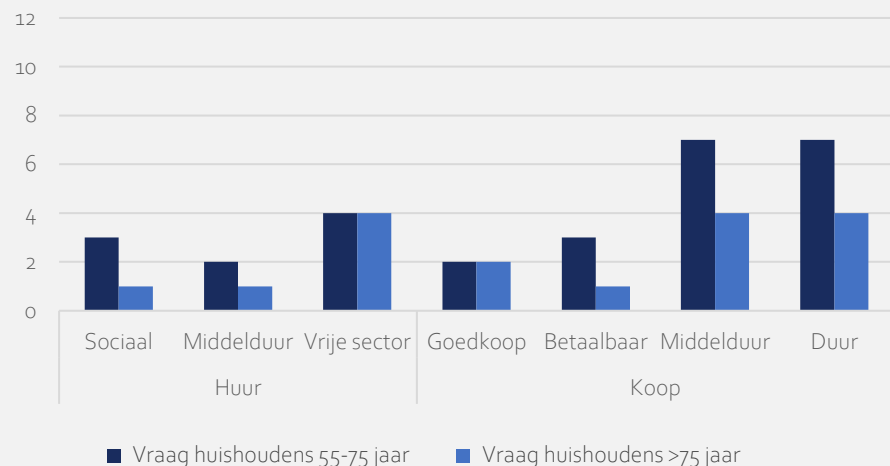
Vraag t.o.v. totaal



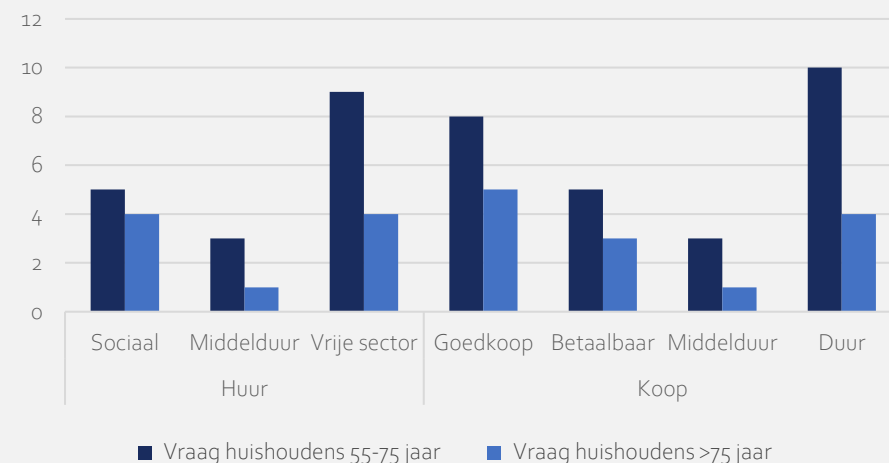
46%  
Vanuit senioren

Woonvraag senioren

Vraag naar grondgebonden woningen



Vraag naar appartementen



Geplande nieuwbouw tot 2030



+67  
Grondgebonden



+74  
Appartementen



+0  
Nog onbekend

Nieuwbouw

# Staatsliedenkwartier

## Woonzorgopgave in 2040

### Mismatch zorg in 2040



Regulier



Geclusterd



Intramuraal:  
Wlz-zorg



Intramuraal:  
Dementie

### Overschotten en tekorten in 2040

-94

-99

+28

+23

### Mogelijkheden met nieuwbouwplannen tot 2030

+32

+33

+0

+0

### Mismatch in 2040

-62

-66

+28

+23

Woonzorgbehoefte

Huidige voorraad



Potentie  
levensloopbestendigheid

1.398



Huidig  
levensloopbestendig

0

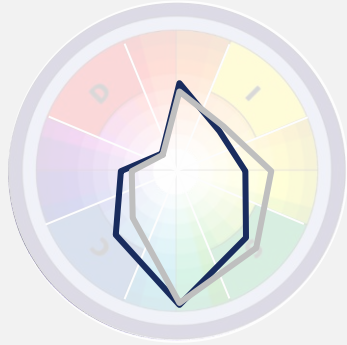
Conclusie

In het Staatsliedenkwartier ligt een forse opgave met veel diversiteit. Deze kan niet opgelost worden met het nieuwbouwprogramma. In het Staatsliedenkwartier zal binnen de huidige woningvoorraad moeten worden gezocht naar oplossingen. Daarbij is aandacht nodig voor de groenstructuur en de dagelijkse voorzieningen. Ook biedt de ontwikkeling van Snellerpoort kansen voor deze inwoners. Hierbij is het van groot belang dat er goed wordt aangesloten bij de toekomstige woonwensen van deze bewoners.

# Snel en Polanen

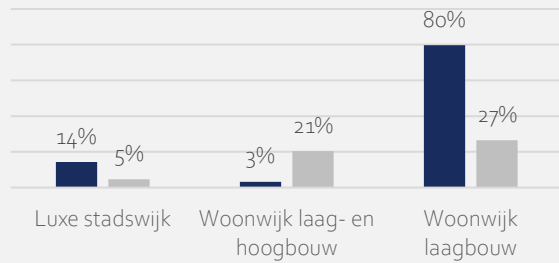
## Woonzorglandschap

### Leefstijlen



— Snel en Polanen — Gemeente Woerden

### Woonmilieu



■ Snel en Polanen ■ Gemeente Woerden

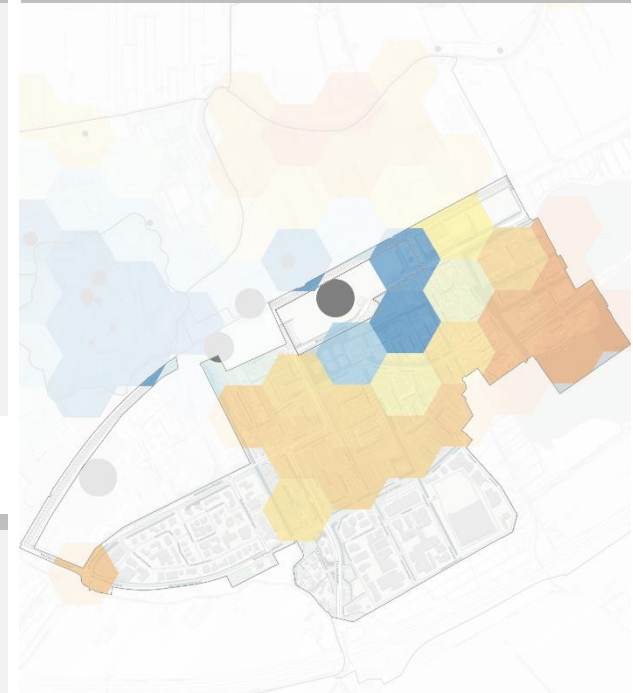
### Totaalscore woonzorglandschap



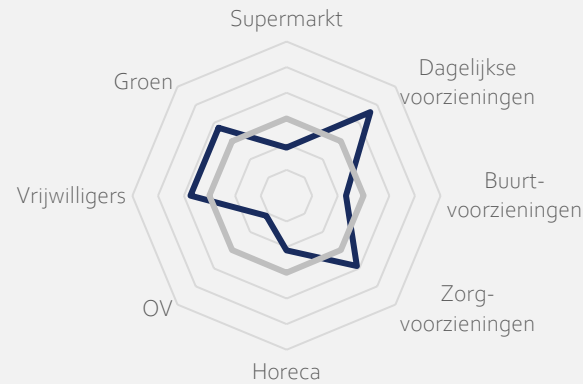
**-0.04**

Ten opzichte van gemeente Woerden

### Verdeling woonzorglandschapsscore



### Score per onderdeel



— Snel en Polanen — Gemeente Woerden

#### Aantal nieuwbouwwoningen

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

#### Score woonzorglandschap

- Hogere score
- Gemiddelde score
- Lage score

Woonomgeving

Huidig woonzorglandschap

# Snel en Polanen

## Vraag van senioren en geplande nieuwbouw

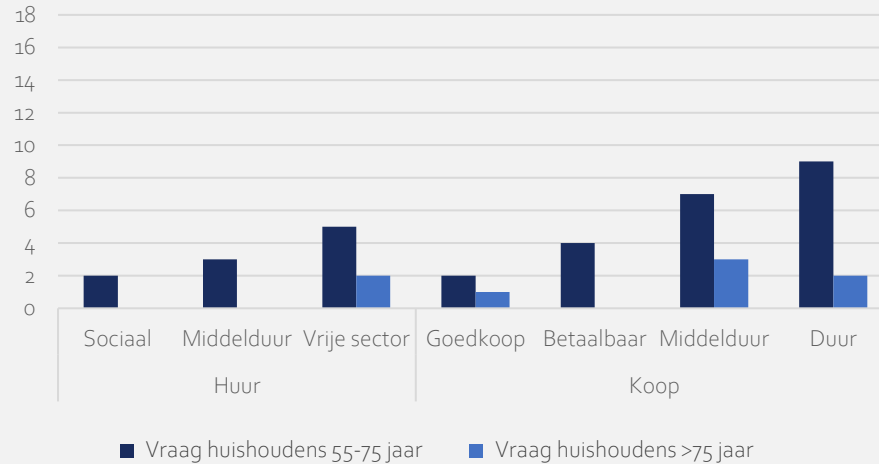
Vraag t.o.v. totaal



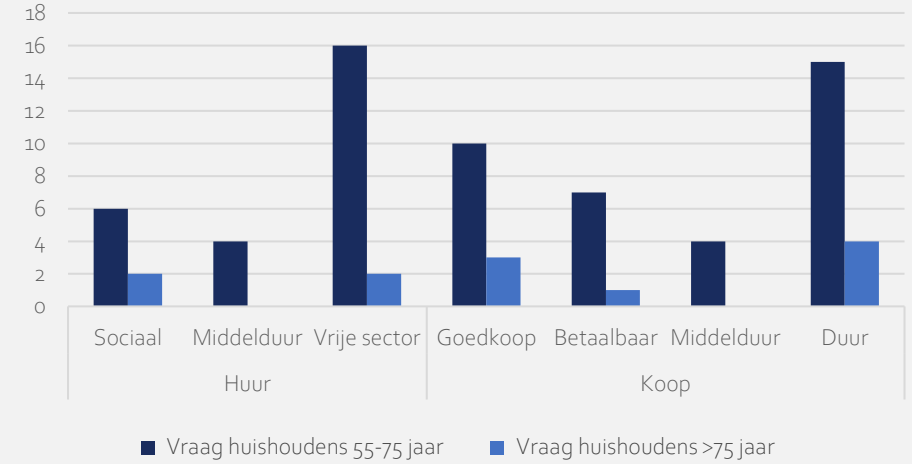
26%  
Vanuit senioren

Woonvraag senioren

Vraag naar grondgebonden woningen



Vraag naar appartementen



Geplande nieuwbouw tot 2040\*



+220  
Grondgebonden



+0  
Appartementen



+580  
Nog onbekend

Nieuwbouw

\*Nieuwbouw Snellerpoort tot 2040

# Snel en Polanen

## Woonzorgopgave in 2040

### Mismatch zorg in 2040



Regulier



Geclusterd



Intramuraal:  
Wlz-zorg



Intramuraal:  
Dementie

### Overschotten en tekorten in 2040

-20

-59

-32

-56

### Mogelijkheden met nieuwbouwplannen tot 2040

+52

+156

+0

+0

### Mismatch in 2040

+32

+97

-32

-56

Woonzorgbehoefte



Potentie  
levensloopbestendigheid

2.255



Huidig  
levensloopbestendig

89

Huidige voorraad





Conclusie

De mismatch in Snel en Polanen kan worden opgelost met behulp van de nieuwbouwprogrammering dankzij het grootschalige project Snellerpoort. Wel is het van belang om het woonzorglandschap te verbeteren. Vooral in Snellerpoort moet ervoor worden gezorgd dat alle onderdelen van het woonzorglandschap (zoals de te realiseren voorzieningen) goed op orde zijn en aansluiten bij de toekomstige woonwensen van de inwoners.

# Poort van Woerden

## Kwantitatieve vraag

De senioren die we op basis van de huidige bouwplannen niet in hun eigen wijk kunnen huisvesten, nemen we mee in het voorstel voor Poort van Woerden. In het overzicht op deze pagina is te zien dat we een totaal van 220 seniore huishoudens in reguliere woningen in de bestaande wijken kunnen huisvesten. Daarnaast kunnen we nog eens 334 seniore huishoudens in geclusterde woonvormen huisvesten. Dit betekent dat we nog zo'n 375 huishoudens overhouden met een vraag naar reguliere woningen en een vraag van 223 huishoudens naar geclusterde woonvormen. Deze huishoudens zullen met name afkomstig zijn van Molenvliet en Staatsliedenkwartier, aangezien we hier de grootste mismatch aan (zorg)woningen zien tot 2040. Ook in Zegveld en Kamerik – Kanis is een grote mismatch, maar de vraag is in hoeverre zij in woning in Poort van Woerden zullen overwegen. Op de volgende pagina's hebben we een overzicht geschetst van de opgave in Poort van Woerden. Belangrijk is dat het gebied goed zal moeten scoren op alle onderdelen van het woonzorglandschap om seniore huishoudens aan te trekken, zodat de restopgave in dit gebied kan worden vervuld.

	Mismatch zorg in 2040			
	 Regulier	 Geclusterd	 Intramuraal: Wlz-zorg	 Intramuraal: Dementie
Totale mismatch	-595	-557	-191	-258
Bijgebouwd	+220	+334	+0	+0
Over mismatch	-375	-223	-191	-258



# Poort van Woerden

## Woonzorglandschap

### Leefstijlen



De blauw/gele leefstijlen passen goed samen in Poort van Woerden. Beiden zijn op zoek naar hoge kwaliteit woning en woonomgeving. Blauw is een kapitaalkrachtige groep, waarbij geel voor de verbinding zorgt.

### Woonmilieu

Op basis van de maat en schaal, maar ook de locatie van het gebied, zou Poort van Woerden geschikt zijn voor rustig stedelijk wonen.

Woonomgeving

### Doel totaalscore woonzorglandschap



**Minimaal +0.00**

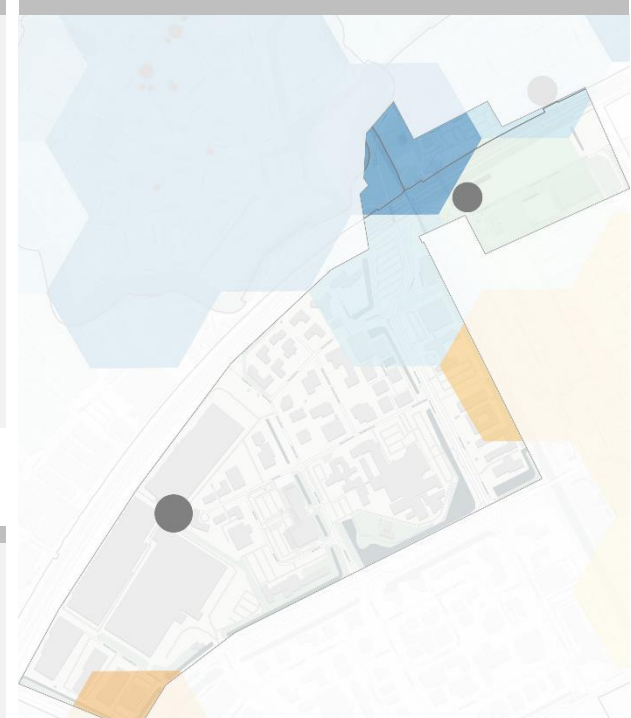
Ten opzichte van gemeente Woerden

### Doel per onderdeel



Woonzorglandschap

### Verdeling woonzorglandschapsscore



#### Aantal nieuwbouwwoningen

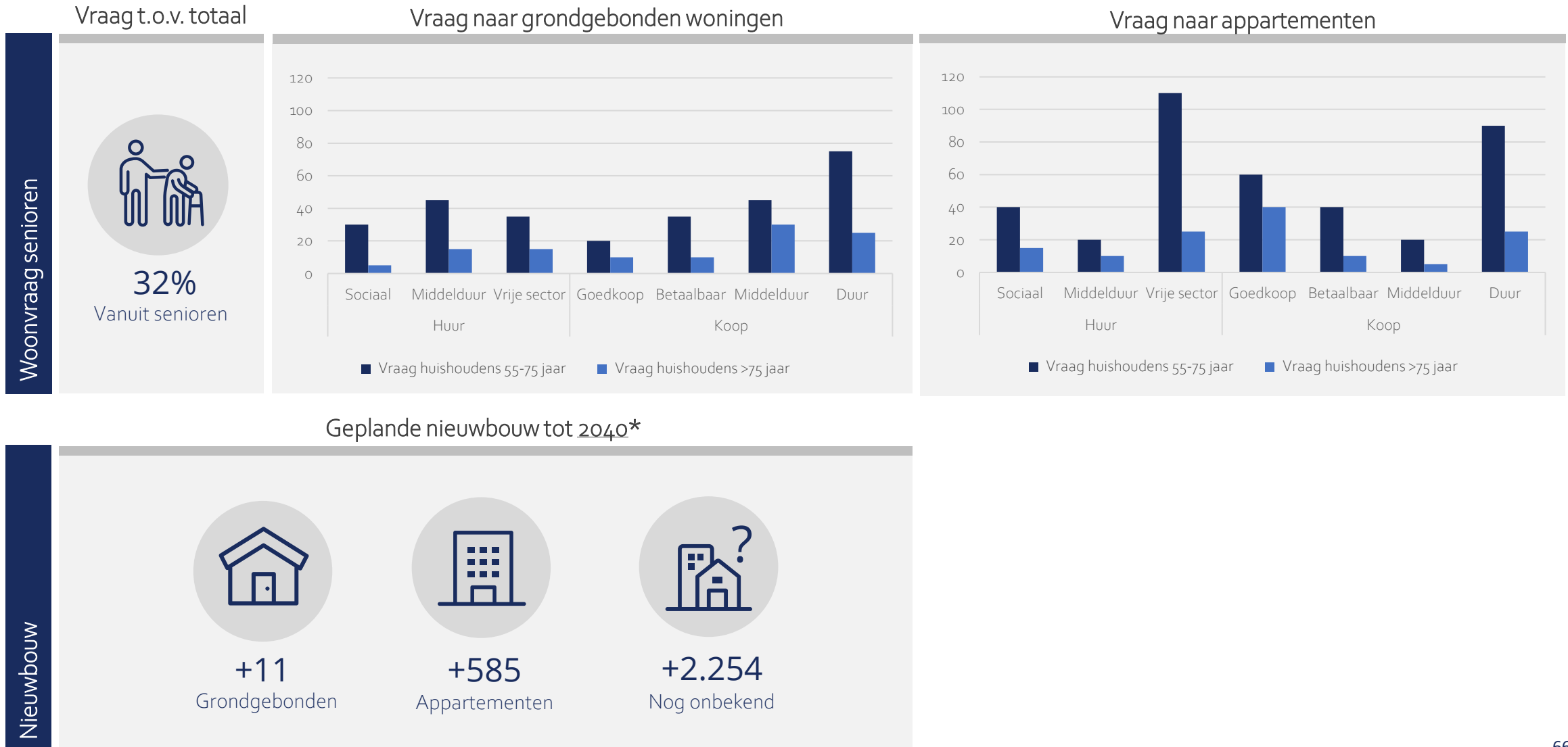
- < 10
- 10 - 50
- 50 - 100
- 100 - 500
- > 500

#### Score woonzorglandschap

- Hogere score
- Gemiddelde score
- Lage score

# Poort van Woerden

## Vraag van senioren en geplande nieuwbouw



\*Nieuwbouw Stationsgebied en Nieuw Middelland tot 2040

# Poort van Woerden

## Woonzorgopgave in 2040

### Mismatch zorg in 2040



Regulier



Geclusterd



Intramuraal:  
Wlz-zorg



Intramuraal:  
Dementie

### Huidige overschotten en tekorten

-375

-220

-191

-258

### Mogelijkheden met nieuwbouwplannen tot 2040

+375

+220

+0

+0

### Mismatch in 2040

+0

+0

-191

-258

Woonzorgbehoefte

Huidige voorraad



Potentie  
levensloopbestendigheid

?



Huidig  
levensloopbestendig

?

Conclusie

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. Alle elementen moeten in orde zijn en passen bij de toekomstige wensen van senioren om het aantrekkelijk te maken naar dit gebied te verhuizen. Poort van Woerden zou geschikt zijn voor blauw/gele leefstijlen. Belangrijk is dat de woonomgeving van hoogwaardig en goede kwaliteit is. Het moet voor de senioren prettig zijn om gebruik te maken van de buitenruimte door o.a. geschikte plintinvulling en openbare ruimte die aansluit bij de kwalitatieve wensen van bewoners.

# Strategie doorstroming

## Als we de voorgestelde woningen toevoegen zien we doorstroming ontstaan

Elke gemeente in Nederland staat voor de vraag of het wel of niet zinvol is in te zetten op doorstroming. De achtergrond daarvan is dat ouderen weinig verhuiscapabel zijn. Ze hebben al toegang tot de woningmarkt, velen wonen in een woning met overwaarde en ouderen met een kleinere beurs kunnen zich vaak geen andere (duurdere) woning veroorloven. Ondanks dat het gros van de senioren huishoudens weinig verhuiscapabel is, zien we dat jaarlijks 370 senioren huishoudens in de gemeente Woerden wel verhuiscapabel zijn, maar de stap naar een nieuwe woning niet maakt. Vaak, omdat de gewenste woning niet op de markt aanwezig is. Het minimale dat een gemeente kan doen, is ervoor zorgen (via de woningprogrammering) dat er woningen worden gebouwd die passen bij de vraag van ouderen. Woningen die eerst door senioren werden bezet kunnen op die manier worden opgevuld door andere huishoudens.

Als we de voorgestelde woningprogrammering uit dit onderzoek doorvoeren dan zien we doorstroming ontstaan. Bij de eerste verhuisketen zien we dat er veel grondgebonden koopwoningen vrijkomen (zie volgende pagina), ook zien we dat hiermee voornamelijk gezinnen worden geholpen (zie grafiek op deze pagina).

Doelgroepen die in de vrijkomende woningen terecht komen bij de eerste verhuisketen



Aantal per doelgroep dat in de vrijkomende woningen terecht komen

80	225	315	155	375
----	-----	-----	-----	-----

Jaarlijkse vraag vanuit de doelgroep

330	580	670	250	1.010
-----	-----	-----	-----	-------

Bron: WoOn (2021), EDM (2022) & Springco (2023)

# Strategie doorstroming

## Als we de voorgestelde woningen toevoegen zien we doorstroming ontstaan

Als we kijken naar de volledige doorstromingsketen die wordt veroorzaakt, dan zien we dat er uiteindelijk zo'n 2.600 woningen vrij komen in de bestaande woningvoorraad. Bij de éérste verhuisketen zien we voornamelijk grondgebonden koopwoningen vrijkomen, maar als we kijken naar de volledige doorstromingsketen (lange termijn) dan zien we binnen alle woonsegmenten ruimte ontstaan. De bovenstaande tabel laat het aantal vrijkomende woningen op lange termijn zien (totale doorstromingsketen). De onderste grafiek toont de doorstroming op korte termijn (eerste doorstromingsketen). Een beschrijving van de methode die we hebben gebruikt om de doorstromingsketen te bepalen is toegevoegd in bijlage 8.

Doorstroming (lange termijn) o.b.v. programmering uit dit onderzoek

			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

Doorstroming (korte termijn) o.b.v. programmering uit dit onderzoek

			Bouwprogramma senioren	Vrijkomende woningen
Huur	EGW	Sociaal	40	120
		Middelduur	50	10
		Vrije sector	70	40
	MGW	Sociaal	100	210
		Middelduur	45	20
		Vrije sector	85	50
Koop	EGW	Goedkoop	120	25
		Betaalbaar	80	160
		Middelduur	40	180
	MGW	Duur	160	220
		Goedkoop	110	15
		Betaalbaar	65	70
	Middelduur	30	15	
	Duur	160	15	

Bron: WoOn (2021), EDM (2022) & Springco (2023)



# Senioren buiten de reguliere woningmarkt

# Senioren buiten de reguliere woningmarkt

## Meer senioren in hun huidige woning opvangen met VPT en MPT

Voor iedere wijk hebben we reguliere woningen en geclusterde woningen bepaald. Daarnaast moeten we er rekening mee houden dat het aantal huishoudens met een vraag naar intramurale woningen (Wlz-zorg en dementie) verder zal gaan stijgen. Deze vraag kan op twee manieren worden opgelost. Namelijk door het toevoegen van intramurale woningen of door het aanbieden van zorg aan huis (PGB, VPT en MPT).

Op basis van een inschatting verwachten wij dat er op dit moment 245 huishoudens zijn die een PGB, VPT of MPT ontvangen. Er zijn namelijk meer indicaties afgegeven aan zorg dan dat er op dit moment plek is in de gemeente Woerden. In de toekomst zal dit aantal toenemen tot zo'n 450 huishoudens. Er zullen in de toekomst dus meer senioren met een PGB, VPT of MPT thuis moeten worden geholpen. De vraag is tot welk punt het mogelijk is om deze huishoudens thuis van de benodigde zorg te voorzien (zeker gelet op het tekort aan zorgpersoneel).

Als deze senioren niet naar een intramurale woning kunnen verhuizen, betekent dit dus dat er 450 woningen bij moeten worden gebouwd aan reguliere en geclusterde woningen.

### Mismatch zorg in 2040





# Bijzondere doelgroepen



# De (zorg)woningen voor bijzondere doelgroepen

Opgedeeld in woningen binnen en buiten de reguliere woningmarkt

## (Zorg)woningen voor bijzondere doelgroepen

Naast de grote groep senioren kijken we ook naar de groep bijzondere doelgroepen. Dit is een kleinere groep, maar maakt ook onderdeel uit van de zorgvragers in de gemeente Woerden.

## Aanbod (zorg)woningen

Op basis van een inventarisatie onder alle zorginstellingen in de gemeente Woerden hebben we vastgesteld wat het aantal zorgwoningen op dit moment is. Daarnaast hebben zij ook aangegeven hoeveel woningen er in 2040 nog aan de huidige voorraad worden toegevoegd. Hiermee weten we voor de geclusterde en intramurale woningen (of wooneenheden) het aanbod in 2040.



# Tekorten van bijzondere doelgroepen naar (zorg)woningen

## Vraag naar (zorg)woningen blijft redelijk stabiel tot 2040

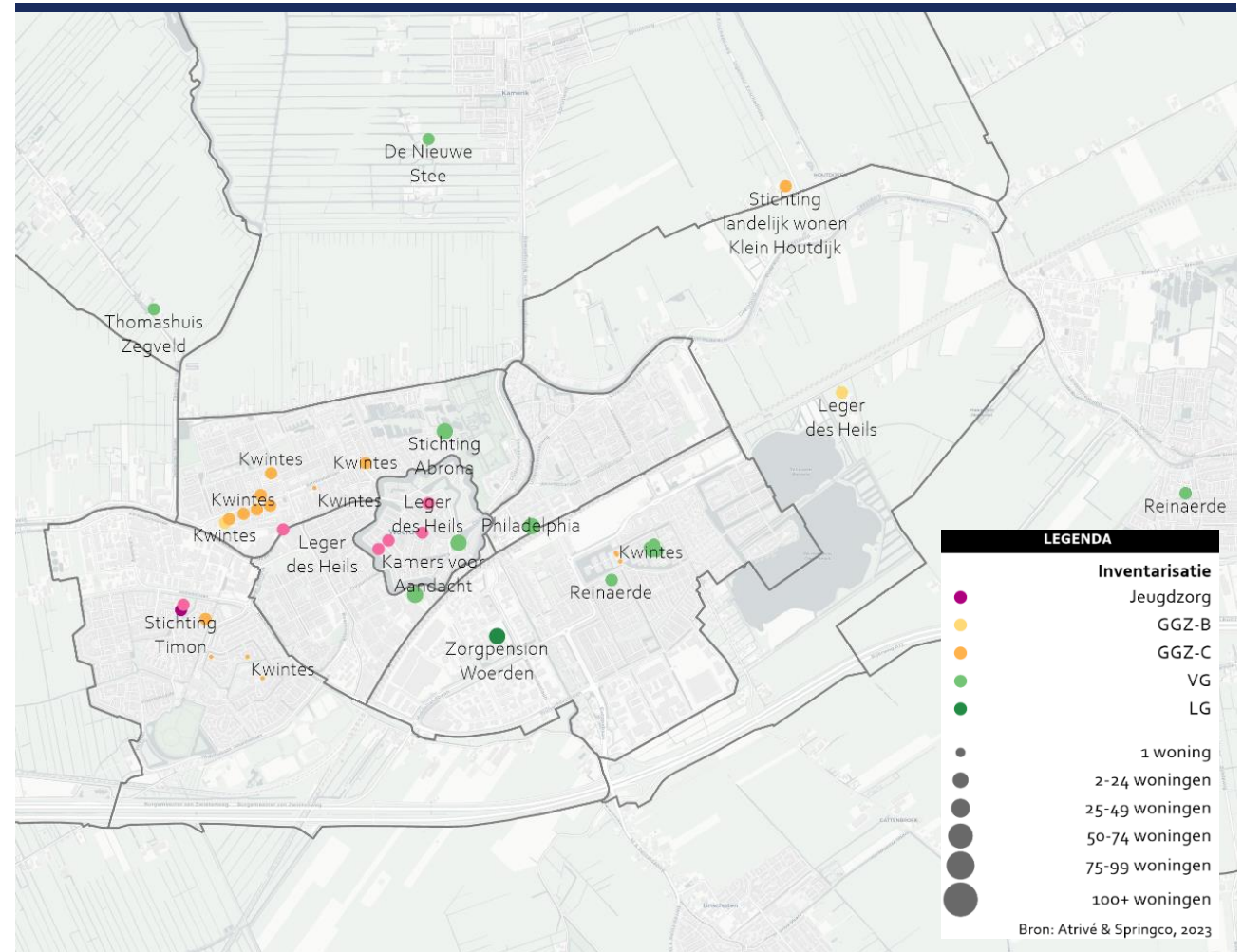
### Vraag (zorg)woningen

Voor de vraag naar (zorg)woningen vanuit de bijzondere doelgroepen kijken we naar verschillende cijfers. Voor de lichamelijk en verstandelijk gehandicapten gebruiken we indicatiecijfers van het CBS (2022). Voor de GGZ-C en GGZ-B groep zijn geen indicatiecijfers bekend. Om die reden hanteren we het prevalentiecijfer CBS (2022). Dit cijfer geeft de kans dat iemand binnen een huishouden binnen de zorggroep valt. Voor de jeugdzorg en uitstromers uit de jeugdzorg weten we geen indicaties of prevalentiecijfers. Voor de situatie in 2040 gebruiken wij het huidige aanbod inclusief de wachtlijst. Uit de demografische prognose tot 2040 blijkt namelijk dat het aantal kinderen en gezinnen in de gemeente Woerden stabiliseert. Hierdoor gaan wij er vanuit dat de groep vragers in 2040 niet verder toeneemt.

### Tekorten (zorg)woningen

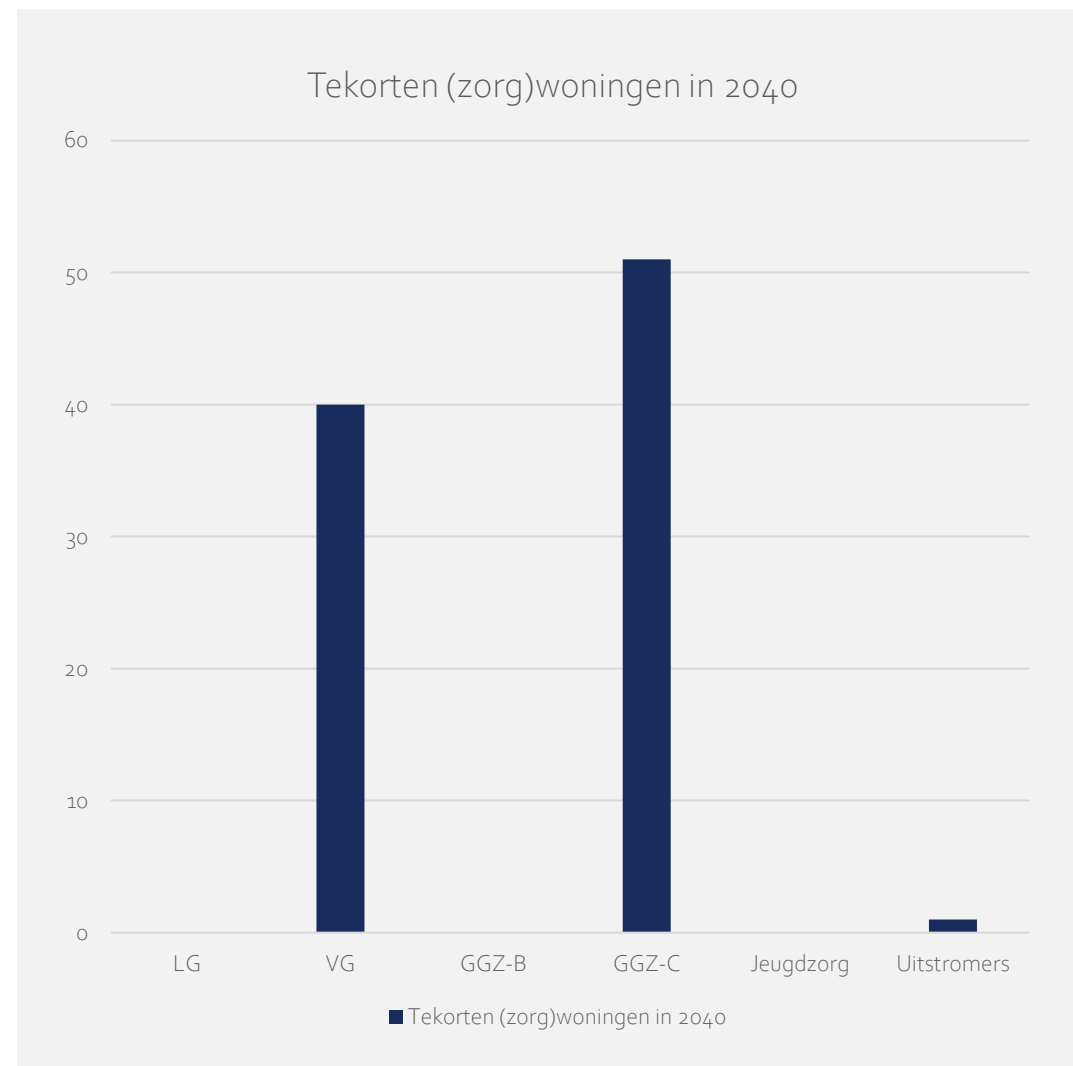
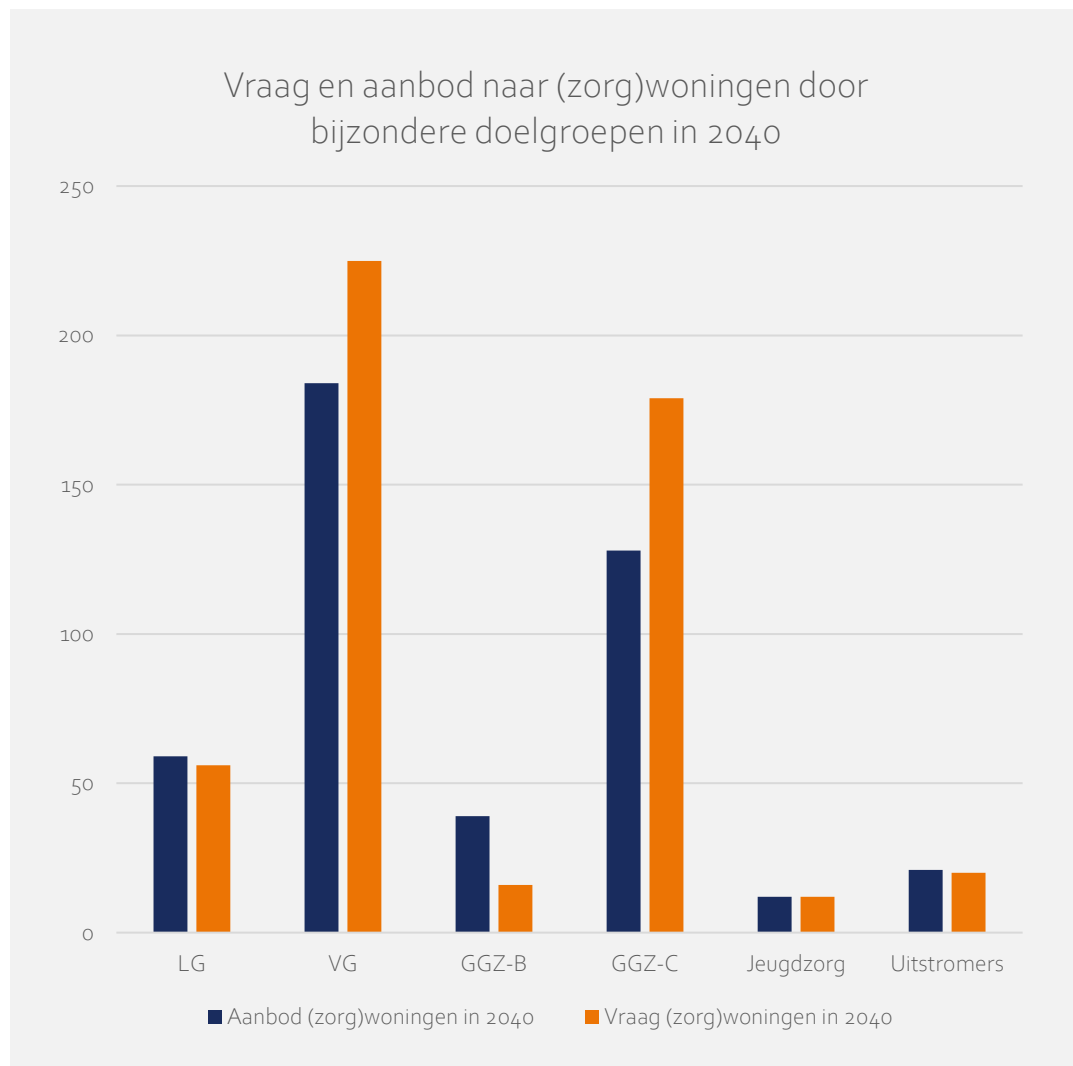
We kunnen een schatting maken van de tekorten aan (zorg)woningen als we de vraag afzetten tegen het aanbod in 2040. We zien dat vraag en aanbod nagenoeg gelijk blijft voor de meeste bijzondere doelgroepen. We zien echter wel tekorten ontstaan aan woningen voor verstandelijk gehandicapten en beschermd wonen voor de groep met indicatie GGZ-C (zie volgende pagina).

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



# Tekorten van bijzondere doelgroepen naar (zorg)woningen

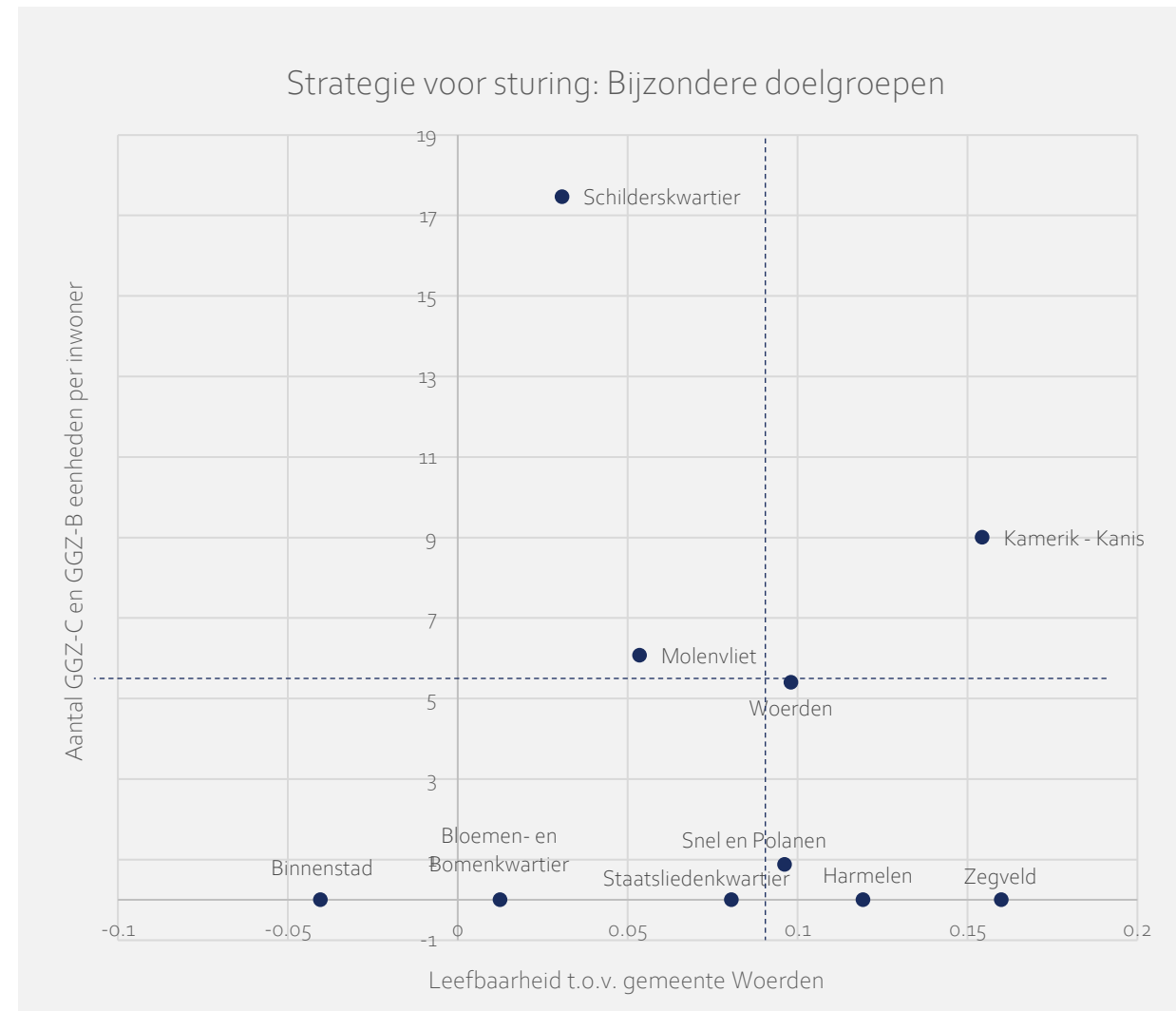
Tekorten aan woningen voor verstandelijk gehandicapten en GGZ-C



# Woningen voor bijzondere doelgroepen

## Geschikt in Harmelen, Snel en Polanen en Zegveld

Voor zorgverleners is het lastig als de bijzondere doelgroepen over de gemeente verspreid wonen. Het is makkelijker en efficiënter als deze geconcentreerder rond een zorginstelling liggen. Echter kan de concentratie van bijzondere doelgroepen een mate van kwetsbaarheid met zich meebrengen. Om de invloed hiervan te beperken kunnen bepaalde woonconcepten aan de woningvoorraad worden toegevoegd in de gemeente Woerden, waarbij de bijzondere doelgroepen samenwonen met andere huishoudens. Zo kan gedacht worden aan concepten, waarbij verstandelijk gehandicapten of GGZ-C bewoners samenwonen met bijvoorbeeld senioren of zorgdraggers. Om te bepalen waar dit of deze woonconcepten het best kunnen worden geplaatst, maken we onderscheid tussen het aantal (zorg)woningen dat reeds per wijk aanwezig is en de kwetsbaarheid (een combinatie van sociale problemen en overlast/onveiligheid) van de wijk. Hiermee zien we dat voornamelijk in de kleinere dorpen van de gemeente Woerden nog relatief minder woningen aanwezig zijn voor bijzondere doelgroepen, waarbij de kwetsbaarheid minder snel tot problematiek zal leiden. Vervolgens kan er gekeken worden naar het woonzorglandschap. Een wijk met een hogere woonzorglandschapscore zal de voorkeur hebben over de andere. Wanneer het woonzorglandschap in bijvoorbeeld Snel en Polanen wordt verbeterd, zou dit als een geschikte locatie kunnen dienen.





# Woonwagens

# Woonwagens

## Vraag en aanbod in evenwicht

Verder hebben we in dit onderzoek ook gekeken naar de woonwagens in de gemeente Woerden.

### Huidige situatie

Binnen de gemeente Woerden zijn drie locaties met standplaatsen/ woonwagens. Locaties A en B met koopwagens worden beheerd door de gemeente Woerden. Locatie C met huurwagens wordt beheerd door Cazas Wonen. Locaties A en B worden bewoond door leden van dezelfde familie. Locatie A heeft een bedrijfshal op 1 standplaats. Hierover zijn mondelinge afspraken gemaakt.

### Wachtlijst

Er is voor de locaties A en B een (informele) wachtlijst van 4 personen, waarvan 3 uit een andere gemeente en 1 uit Harmelen. Zij staan ingeschreven sinds 2022. Er is geen familierelatie tussen de mensen op de wachtlijst en de bewoners van de wagens op A en B.

### Toewijzing

Wanneer een wagen of standplaats vrijkomt wordt deze toegewezen aan een persoon of huishouden op de wachtlijst. Hierbij geldt de huisvestingsverordening 2.6.3b. Deze is gebaseerd op het woongroepenmodel. Voorrang hebben familieleden van bewoners. De bewoners moeten instemmen met de voorgedragen kandidaat.

Woonwagenlocaties



Bron: gemeente Woerden, 2023

### Conclusies

Zowel de wachtlijst als de wachttijd voor een woonwagen is kort, zeker in vergelijking tot de gemiddelde wachttijd van ongeveer 10 jaar voor een sociale huurwoning in de gemeente Woerden. Bovendien hebben 3 van de 4 mensen op de wachtlijst geen lokale binding. Op dit moment zijn de vraag en het aanbod in de gemeente Woerden in evenwicht. Voor een toekomstige onderbouwing van het beleid adviseren we de wachtlijsten een formele status te geven en deze periodiek te actualiseren en af te stemmen tussen de gemeente Woerden en Cazas Wonen.

# Aanbevelingen



Aanbevelingen o.b.v. onderzoek en werkatelier



# Aanbevelingen

## Senioren

Op basis van het onderzoek, het werkatelier en onze kennis en ervaring komen we tot de volgende aanbevelingen.

### Aanbevelingen senioren

- N-N-strategie: De gemeente Woerden staat allereerst voor de keuze of zij als uitgangspunt heeft om senioren en bijzondere doelgroepen huisvesting te bieden in hun bestaande wijken of juist te kiezen voor meer concentratie op kansrijke locaties. Een én-én strategie ligt in Woerden voor de hand. Het voordeel van bouwen in de wijken is dat sociale structuren zoveel als mogelijk geborgd blijven. Veel onderzoek heeft al aangetoond dat sociale relaties van groot belang zijn voor het welbevinden op latere leeftijd, en zelfs voor de lichamelijke gezondheid en de levensduur van mensen. Door nieuwe woonvormen voor senioren toe te voegen in eigen woonomgeving komen er bovendien woningen vrij voor jongere huishoudens (mits de prijzen passend zijn). Dit vraagt ook aandacht voor de woonomgeving; op sommige plekken vraagt dit verbetering, terwijl andere wijken al 'woonzorgproof' zijn.
- Inzetten op doorstroming. Senioren zijn weinig verhuisgeneigd zijn. Ze hebben al toegang tot de woningmarkt, velen wonen in een woning met overwaarde en ouderen met een kleinere beurs kunnen zich vaak geen andere (duurdere) woning veroorloven. Veel ouderen willen en zullen niet verhuizen, maar een klein deel wil dat wel en ervaart nu dat er weinig tot geen aantrekkelijk aanbod is. Een belangrijk sturingsinstrument van een gemeente is inzicht in de woonvoorkeuren, leefstijlen en het woonzorglandschap. Dit onderzoek geeft veel ingrediënten om het bouwprogramma en woonconcepten aan te laten sluiten. Het doorstroomonderzoek laat zien dat hiermee vooral betaalbare tot dure grondgebonden koopwoningen vrijkomen, maar ook sociale grondgebonden huurwoningen en sociale huurappartementen.
- Vergroot het woonzorgaanbod. De sterkste groei is te verwachten in de groep die zware zorg nodig heeft en in de groep geclusterd wonen. Een deel hiervan wordt opgelost met VPT in geclusterde woonvormen. Dat legt een druk op de capaciteit van deze vorm van wonen, terwijl er ook in dat segment sprake is van een groeiende behoefte en dit nog geen onderdeel uitmaakt van het bouwprogramma. Wel zijn er veel initiatiefnemers die kansen zien voor deze woonvormen in Woerden. Wij bevelen aan om proactief het gesprek te voeren met die initiatiefnemers / ontwikkelaars waarvan de gemeente weet dat visie en werkwijze past bij de visie van de gemeente Woerden.

# Aanbevelingen

## Senioren

- Ontwikkel een divers palet aan woonvariaties in geclusterd wonen. De groep ouderen is divers en hun woonwensen idem dito. Gemengd wonen kan een goede stap zijn naar meer inclusieve gebouwen en wijken. Belangrijk is wel dat er aandacht wordt besteed aan het vormen van woongemeenschappen waarin zorg en hulp voor elkaar vanzelfsprekend is. Dit kunnen inwoners niet alleen. We zien grofweg drie lijnen:
  1. Ouderen die graag zelfstandig willen wonen met wat meer veiligheid.
  2. Ouderen die graag samenwonen met gelijkgestemden.
  3. Ouderen die graag samenwonen in een diverse en inclusieve leefgemeenschap.
- Voer de dialoog over flexibel zorgvastgoed. Ga met ontwikkelaars en welzijn en zorgpartners in overleg en spreek met elkaar over flexibiliteit/alternatieve aanwendbaarheid van zorgvastgoed. Flexibiliteit geldt ook op het gebied van technologie, waarbij gebouwen geschikt moet zijn voor toekomstige technologische ontwikkelingen. De groei van het aantal oudere ouderen loopt ook na 2040 nog door, maar stabiliseert op termijn ook wel weer. Dit vraagt om flexibele bouw om de groei op te vangen, geschikt voor meerdere doelgroepen met en zonder zorg.
- Bouw meer reguliere wonen voor senioren. Een gemeente bouwt niet zelf over het algemeen. De gemeente geeft (met visies, beleid en programma's) de kaders: voor wie en welk productprijsegment. Vanuit het Rijk zijn er nieuwe kaders meegegeven (% sociale huur, % betaalbaarheid, een thuis voor iedereen). Aan de ontwikkelaars, corporaties en initiatieven de taak om woonconsumenten te benaderen, te interesseren met passende woonzorgconcepten en te betrekken bij de planontwikkeling. Het delen van dit onderzoek geeft initiatiefnemers en ontwikkelaars belangrijke informatie om die woonconcepten te ontwikkelen die passen bij de vraag van ouderen. Met als doel dat er doorstroming op gang komt en er meer woningen beschikbaar komen voor o.a. starters en bijzondere doelgroepen.
- Zorg dat senioren zoveel als mogelijk kunnen wonen in de eigen wijk. Binnen het huidige bouwprogramma kunnen ongeveer 340 seniore huishoudens wonen binnen hun huidige woonwijk. Dit levert een restopgave op van 760 woningen.
- Benut de Poort van Woerden om invulling te geven aan de restopgave.

# Aanbevelingen

## Bijzondere doelgroepen

### Aanbevelingen bijzondere doelgroepen

Bij de opgaven zagen we dat de kwantitatieve opgave voor bijzondere doelgroepen veel kleiner zijn dan op het gebied van ouderen. Dat maakt de kwalitatieve opgaven niet minder urgent.

- Recht doen aan diversiteit bijzondere doelgroepen. Vanzelfsprekend verschillen de afzonderlijke bijzondere doelgroepen van elkaar. De vraag is hoe hier recht aan te doen.
  - In het VN-verdrag handicap is vastgelegd dat mensen met een beperking het recht hebben om zo zelfstandig mogelijk te wonen. Voor mensen met een lichamelijke beperking of een zintuigelijke beperking is het bijvoorbeeld van belang dat woonruimte veilig en toegankelijk is (o.a. drempelvrij en rolstoeltoegankelijk). Ook mensen met een verstandelijke beperking kunnen zelfstandig wonen of wonen in een groep: beide meestal met begeleiding.

- Mensen die uitstromen uit beschermd wonen of de maatschappelijke opvang hebben soms nog behoefte aan (ambulante) ondersteuning als zij zelfstandig gaan wonen. Bij deze zelfstandigheid kan het gaan om een hybride woonvorm: een zelfstandig appartement met eigen voorzieningen en een gemeenschappelijke eet- en ontmoetingsruimte. Veel van deze zorgdoelgroepen hebben een (zeer) laag inkomen. Zij hebben vooral behoefte aan een betaalbare (huur)woning, liefst in de nabijheid van voorzieningen.
- Bijzondere aandacht vraagt beschermd wonen. Voor mensen die vanwege psychische kwetsbaarheid niet zelfstandig kunnen wonen zonder de directe nabijheid van toezicht of ondersteuning zijn er beschermd wonen vormen essentieel. Voor een deel van de doelgroep is 'beschermd wonen' een opstap (terug) naar zelfstandig wonen. Anderen blijven hun leven lang in een beschermd woonvorm wonen.
- Verdiep het gesprek met woon, welzijn- en zorgpartners over bijzondere doelgroepen. Om recht te kunnen doen aan de bijzondere doelgroepen zal de gemeente verder in gesprek moeten met woonzorgaanbieders.

# Aanbevelingen

## Bijzondere doelgroepen

- Verdiep ook het gesprek over leefbaarheid en begeleiding. De corporatie geeft aan dat steeds meer huurders een bepaalde mate van ondersteuning nodig hebben (o.a. schuldhulpverlening). Soms zorgt draaglast van een mens tot overlast in een buurt. Met een tijdige en juiste begeleiding kan leed worden voorkomen. Het vraagt verdere afstemming tussen o.a. gemeente en corporatie. De gemeente Woerden wil hierover graag verder het gesprek voeren en samen met corporatie en welzijn- en zorgpartners tot een goede afweging komen in de spreiding en of met goede begeleiding beheersbaar houden van concentraties. Het vraagt een behoedzame aanpak.
- Regionale afstemming beschermd wonen. Sinds 2022 krijgen alle gemeenten een vast budget voor beschermd wonen. Voor het opnemen van mensen uit andere gemeenten worden zij niet gecompenseerd. Het vraagt goede regionale afstemming, want vooral kleinere gemeenten ontberen de schaal om zelf te voorzien in een breed aanbod van beschermd wonen. Sommige gemeenten laten dit om die reden liggen bij de centrumgemeente. Anderen proberen ook in te zetten op meer ambulante begeleiding in de gemeente van herkomst.

### Bron Platform 31 (verkennend onderzoek gemengde wijken)

**Bestrijden van segregatie:** in dit perspectief maakt men zich zorgen over het ontstaan van ruimtelijke concentraties van kwetsbare mensen, omdat dit het leefklimaat in kwetsbare buurten kan bedreigen. Om te sturen op de sociale compositie wordt belang gehecht aan ruimtelijk-fysieke instrumenten (vastgoedsturing) en aan woningruimteverdeling.

**Beheersbaar houden van concentraties:** in dit perspectief richt men zich vooral op het beperken van eventuele negatieve effecten van de instroom van kwetsbare mensen in specifieke buurten. Oplossingen worden gezocht in goede samenwerking tussen actoren en in een passend aanbod zorg- en hulpverlening.



# Verdere aanwijzingen voor de gemeente

# Aanbevelingen

## Verdere aanwijzingen

- Werk intensief samen en werk vanuit 'dezelfde film'. De hervorming van de langdurige zorg is van betrekkelijk recente datum; dat maakt het moeilijk om met grote zekerheid uitspraken te doen over de vraag naar verschillende vormen van wonen met zorg op de lange termijn. Het is het zaak als gemeente te monitoren en minimaal 1 x per jaar met de woonzorg en welzijnspartners over de voortgang te praten.
- Betrek zorgpartners bij lokale prestatieafspraken. Momenteel is de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) in ontwikkeling. Veel is nog onduidelijk en ook het beoogde moment van invoering (1 januari 2024) is lang niet zeker. In de huidige voorzet komt de verplichting van een woonzorgvisie te vervallen en wordt dit onderdeel van een lokaal volkshuisvestingsprogramma. Neem het thema wonen-zorg alvast expliciet mee in de lokale prestatieafspraken met de corporaties en huurdersorganisaties. De zorg wordt dan vanzelfsprekend partner bij deze lokale prestatieafspraken.
- Investeer in technologie en innovatie. Digitale technologie kan door en voor ouderen worden toegepast, zowel in verpleeghuizen als thuis: om het zelfstandig wonen makkelijker en aangener te maken, voor het onderhouden van contacten, voor dagstructuur, et cetera. Maar ook om professionele zorg en ondersteuning te ontvangen en te verlenen (bijvoorbeeld monitoring, medicijngebruik). Onderzoek hoe je als gemeente dit aspect kunt stimuleren.
- Regionale afstemming en beïnvloeding rijk. Het zorgstelsel (o.a. rondom ouderenzorg) is een complexe zorgboom met diverse geldstromen en allerlei schotten daartussen. Zowel ouderen als zorgverleners worden regelmatig tureluurs van deze schotten, omdat het nauwelijks valt uit te leggen (andere criteria, andere loketten) en samenwerking en een effectieve aanpak soms in de weg staat. Een zorginnovatie kan de ene partij een besparing opleveren (zie ook voorbeeld hieronder), terwijl de innovatie een andere partij geld kost en die ontvangt niet de opbrengt. Deze werkelijkheid is een opgave op zich voor (regionaal samenwerkende) gemeenten, zorgpartijen en zorgkantoor; het vraagt een (systeem)verandering op rijksniveau.
- Maak afspraken over de financiering van voorzieningen. De 24-uurszorg vindt in toenemende mate buiten het verpleeghuis plaats. Veelal in geclusterde woonvormen op basis van scheiden wonen en zorg. Dit heeft gevolgen voor de financiering van voorzieningen. Bij thuiswonenden met 24-uurs Wlz-zorg via VPT kan elke bewoner afzonderlijk een beroep doen op ondersteuning vanuit de Wmo (bijvoorbeeld een rolstoel). Maak als gemeente met zorgaanbieders dit aspect bespreekbaar. Deze ondersteuning kan wellicht als collectieve voorziening worden geboden in overleg met de zorgaanbieder. Bovendien is er vanuit het Rijk extra subsidie beschikbaar voor geclusterde woningen met zorg.

# Aanbevelingen

## Verdere aanwijzingen

- Investeer in de arbeidsmarkt voor de zorg. Voer als gemeente het gesprek in de keten over de oplopende druk van de vergrijzing en het toenemend aantal zelfstandig wonende ouderen uit zich ook in een toenemende belasting van zorgprofessionals als huisartsen en wijkverpleegkundigen. Ook in diverse wooninitiatieven wordt veelal een beroep gedaan op de huisartsenzorg. Verlichting van de druk op deze professionals wordt in de toekomst bemoeilijkt, doordat het aantal mensen in de werkzame leeftijd daalt: het aantal beschikbare arbeidskrachten ten opzichte van het aantal ouderen neemt af. Inspanning die helpen voorkomen dat de kwaliteit en kwantiteit van zorg verder onder druk komen te staan zijn:
  - Aansluiting onderwijs en arbeidsmarkt in de zorg optimaliseren
  - Efficiëntie vergoten door de inzet van technologie
  - Werken in de zorg aantrekkelijker maken voor mannen door inzet op zorgtechnologie
  - Maak afspraken over de samenwerking tussen de huisarts, de wijkverpleegkundige, de specialist ouderengeneeskundige en de gespecialiseerd verpleegkundige.
- Monitor of doorstroming effect heeft. Los van de uitkomsten van het woonzorgonderzoek staat de gemeente voor de opdracht om nieuwe locaties te vinden in de kernen Harmelen, Kamerik en Zegveld. De vraag is in hoeverre deze opgave kleiner wordt als het de gemeente lukt doorstroming op gang te krijgen. Voor de beleidsadviseurs en projectleiders een belangrijk punt om te monitoren de komende jaren.
- Faciliteer het realiseren van (pre)mantelzorgwoningen. Geef mantelzorgers en zorgontvangers de ruimte om op tijd in nabijheid van elkaar te kunnen gaan wonen, zodat mantelzorg verleend kan worden zodra de vraag er is. Bijvoorbeeld door het realiseren van een mantelzorgwoning. Voor mensen die een zorgindicatie hebben is dat al, vergunningsvrij, mogelijk gemaakt. Aangezien men hiervoor pas in aanmerking komt bij een zorgindicatie, biedt dit voor ouderen vaak onvoldoende de mogelijkheid om zich op een toekomstige mantelzorgsituatie voor te bereiden. Met een lokale beleidsregeling voor pré-mantelzorgwoningen kan in deze behoefte worden voorzien.

# Aanbevelingen

## Verdere aanwijzingen

- Bewustwording senioren en hun kinderen. Er zijn verschillende momenten die het begin kunnen zijn van een nieuwe fase in het leven van 55-plussers: de 'empty nestfase', met pensioen gaan, een val, de eerste aanschaf van een hulpmiddel, het verliezen van een partner, een verhuizing. Dit zijn momenten die benut kunnen worden om actief voorlichting en advies te geven, over bijvoorbeeld leefstijl, veiligheid, wonen, voorzieningen en technologische mogelijkheden. Vooral de empty-nesters zijn voor de doorstroming interessant. De gemeente staat voor de afweging in hoeverre ze een rol wil spelen in de bewustwording van ouderen om op tijd te verhuizen en door te stromen naar een passende woning, zodat er ook weer woningen beschikbaar komen voor jongeren en gezinnen.
- Urgentie en borging. Het woonzorgonderzoek en later de woonzorgvisie worden onderdeel van de nieuwe woonvisie voor Woerden die de gemeente in 2024 oplevert.
- Aanjager. Een succesfactor om tot concrete projecten te komen is iemand die actief stuurt op het onderwerp wonen en zorg. Een verbindende persoon (vanuit de gemeente) die procesmatig en integraal kan werken.





# Bijlage 1: Presentielijst werkatelier

# Bijlage 1: Deelnemerslijst werkatelier

Organisaties
Abrona
Bolton
Careyn
Cazas
Dagelijks leven
Fivente
Fundis
Habion
Klein Houtdijk
Kwintes
Linda Makelaardij
ThuishuisWoerden
Timon
WelThuis
Woerden Makelaardij
Zorggroep Sint Maarten



## Bijlage 2: Leefstijlen

# Bijlage 2: Leefstijlen

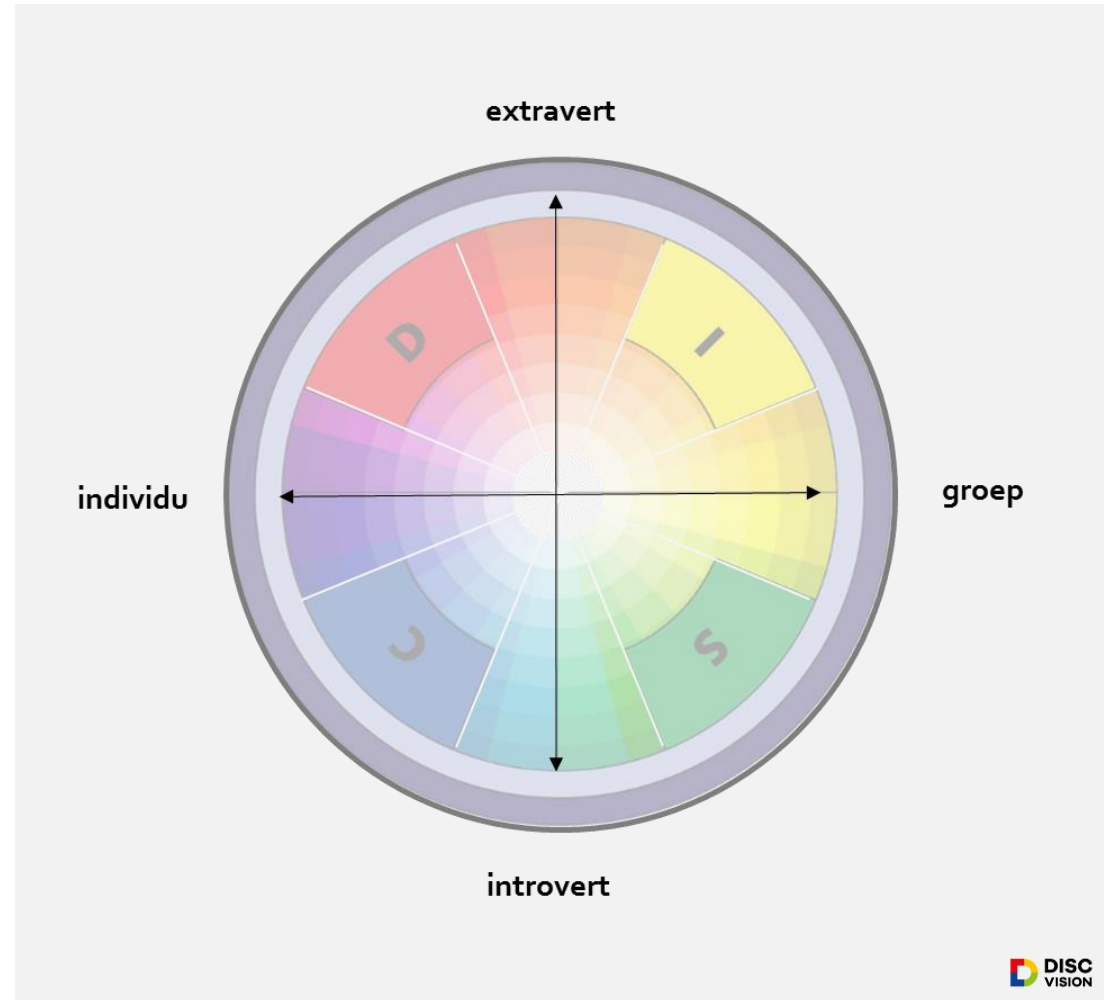
## Het DISC-model

In deze studie maken we gebruik van leefstijlen gebaseerd op het DISC-model (zie afbeelding 2). In het DISC model maken we gebruik van de gedragswetenschappen sociologie en psychologie om het consumentengedrag te begrijpen en in kaart te brengen. Het DISC model is begin vorige eeuw ontwikkeld door de Amerikaanse psycholoog William Marston en wordt wereldwijd toegepast, vooral in de HRM-wereld.

Aan het model liggen een tweetal dimensies ten grondslag:

- Sociologische dimensie: hoe verhoudt iemand zich tot de ander (individueel versus groepsgericht).
- Psychologische dimensie: in welke mate stelt men zich open naar de ander (introvert versus extravert).

De leefstijlen geven een blik op de achterliggende motieven van mensen, ook ten aanzien van de woon- en leefomgeving.



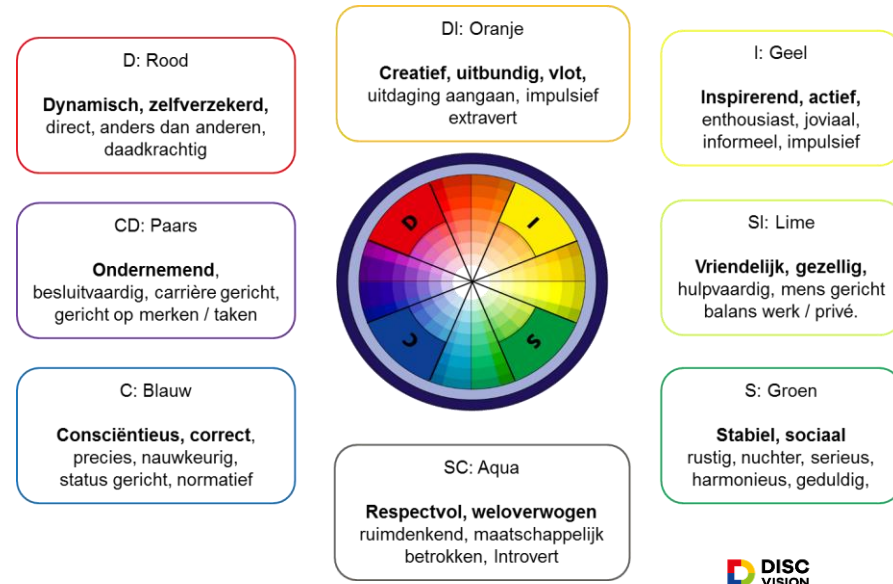
Afbeelding 2: DISC-model

# Bijlage 2: Leefstijlen

## Het DISC-model

Op basis van een uitgebreide psychologische test wordt een profiel samengesteld. Vervolgens liggen vele 'harde' profielen ten grondslag aan een postcodestelsel, waarbij op basis van bewonerskenmerken profielen worden bepaald. We onderscheiden 8 kenmerkende profielen, die in het schema met kernwoorden zijn weergegeven. Voor meer uitleg over de leefstijlen zie bijlage 1.

Bij de leefstijlkaarten in deze rapportage wordt de dominante leefstijl middels interpolatie weergegeven. Dit is de leefstijl die op die plaats relatief het sterkst aanwezig is. Dit betekent niet dat de overige leefstijlen er niet wonen. Deze zijn alleen minder sterk vertegenwoordigd.



**Rood.** Mensen met een rood profiel vinden het prettig om een dynamisch en actief leven te hebben, doelen te stellen en resultaten te behalen. Ze zijn zelfverzekerd, kunnen snel een situatie inschatten en bepalen hoe zij daarop willen reageren.

**Oranje.** Mensen met een oranje profiel combineren het directe en besluitvaardige van rood met de sociale oriëntatie van de gele groep. Mensen met een oranje profiel zijn energiek en zoeken daarbij vaker ook de samenwerking met anderen. Zij zijn enthousiast en creatief, en kunnen goed "out of the box" denken.

**Geel.** Mensen met een geel profiel zoeken graag de interactie met anderen. Zij genieten van de sociale contacten met de mensen in de wereld om hun heen. Deze groep is van nature joviaal, enthousiast en optimistisch. Zij staan midden in de maatschappij en hebben vaak een druk sociaal leven. Hun energie werkt aanstekelijk en inspirerend op de mensen om hun heen.

**Lime.** Mensen met een lime profiel hechten aan goede en langer durende relaties. Zij hebben een goede balans tussen zelfvertrouwen en bescheidenheid. We kunnen hen kenschetsen als vriendelijk, hulpvaardig, ontspannen en hartelijk. Zij hechten aan een goede balans tussen werk en privé en zijn huiselijke en zorgzame familiemensen. Zij zijn praktisch en plichtsgetrouw.

**Groen.** Mensen met een groen profiel zijn serieus en rustig. Ze treden niet graag op de voorgrond. Zij zijn gehecht aan hun privacy. Ze werken graag planmatig, met duidelijke procedures en bewezen systemen. Trends en nieuwe ontwikkelingen pakken zij op, nadat deze zich ook bewezen hebben. Zij leven graag in een vertrouwde omgeving.

**Aqua.** Mensen met een aqua profiel kunnen we omschrijven als maatschappelijk betrokken, weloverwogen en ruimdenkend. Deze groep hecht vaak aan historie en traditie, en is gesteld op goede omgangsvormen. Hun betrokkenheid bij de maatschappelijke ontwikkelingen zien we vaak terug in hun inzet in het verenigingswerk, het openbaar bestuur of bij maatschappelijke organisaties.

**Blauw.** Mensen met een blauw profiel kunnen we het beste omschrijven met de begrippen correct en nauwkeurig. Zij zijn analytisch, zakelijk, ambitieus en gericht op een maatschappelijke carrière. Zij hechten meer dan gemiddeld aan normen en waarden en waarderen het zeer als mensen om hun heen gevoel hebben voor stijl en goede omgangsvormen.

**Paars.** Mensen met een paars profiel kunnen we omschrijven als ondernemend, besluitvaardig, prestatie gericht en competitief. Zij hebben een duidelijk doel in hun leven. Zij hechten veel waarde aan een goede maatschappelijke positie, maar hebben daarnaast ook een duidelijke drive om vernieuwend bezig te zijn. Dit zien we terug in hun oog voor kunst en design.

# Bijlage 2: Leefstijlen

Toelichting rood en oranje

## Rood De Doeners

De Doeners tonen een krachtige, individualistische en zelfverzekerde benadering in het aangaan van nieuwe uitdagingen en mogelijkheden. Zij houden van verrassingen en niet van belemmeringen. Zij creëren graag een visuele persoonlijke status. De rode groep voelt zich niet snel onveilig en is ook zelf in staat een veilige ruimte te creëren.

### Eigenschappen

- Dynamisch
- Actief
- Avontuurlijk
- Soms een beetje ongeduldig
- Goede organisator
- Gericht op resultaten

### Stijl

- Trendsettend
- Innovatief
- Kan goed improviseren

### Wordt gemotiveerd door

- Bereiken van doelen

### Sterke kanten

- Neemt initiatief
- Houdt van competitie
- Krijgt dingen gedaan
- Is doelgericht, beslist snel

### Hebben een hekel aan

- Gecontroleerd worden
- (Te) vaak over de schouder meekijken

### Valkuilen

- Veeleisend
- Teveel focus op acties en deadlines
- Te direct, geen rekening houden met gevoelens en meningen van anderen

### In stressvolle of hectische situaties

- Direct sturend
- Niet open voor overleg

## Oranje De Inspirators

De Inspirators houden van uitdagingen, zijn extravert, sterk in hun communicatie en vaardig in het debat. In hun samenwerking met anderen worden personen met deze leefstijl gewaardeerd om hun sociale assertiviteit, het gemak waarmee zij nieuwe contacten aangaan. Als bewoners gaan zij vitaal om met de mogelijkheden van hun omgeving. Niet de beperkingen staan centraal, maar de mogelijkheden. Daarbij worden zij het liefst zo min mogelijk beperkt door regels en procedures.

### Eigenschappen

- Extravert
- Creatief
- Optimistisch
- Intuïtief
- Overtuigend
- Communicatief

### Stijl

- Vlot
- Trendy
- Creatief

### Wordt gemotiveerd door

- Aandacht en erkenning

### Sterke kanten

- Inspireert mensen
- Invloedrijk
- Energiek
- Motiveert anderen
- Is creatief en denkt graag mee over visie en veranderingen

### Hebben een hekel aan

- Het gevoel dat er misbruik van hen wordt gemaakt

### Valkuilen

- Praat heel veel
- Gaat gemakkelijk voorbij aan details of bezwaren van anderen

### In stressvolle of hectische situaties

- Tikkelkje rebels
- Dan moet het maar zoals het kan!



doener dynamisch eigenwijs zelfverzekerd

daadkrachtig actief een-beetje-ongeduldig

trendsettend innovatief uitdaging

improvisatie avontuurlijk direct



creatief vlot sportief  
vernieuwend afwisseling uitbundig  
energiek trendy optimistisch

# Bijlage 2: Leefstijlen

Toelichting geel en lime

## Geel De Interactieiven

De Interactieiven zijn vaak spontaan, joviaal en optimistisch. Zij verwezenlijken doelstellingen door en met mensen. Ze staan midden in de maatschappij en hebben vaak een druk sociaal leven. Hun motto is "hoe meer zielen, hoe meer vreugd". Ze zijn creatief in het oplossen van problemen en hebben een goed gevoel voor humor.

### Eigenschappen

- Inspirerend
- Spontaan
- Harmonieus
- Informeel
- Joviaal
- Impulsief

### Stijl

- Eigentijds
- Relaxed
- Informeel

### Wordt gemotiveerd door

- Plezierige, prettige en ontspannen sfeer

### Sterke kanten

- Werken graag samen met anderen, sfeermakers
- Krijgen medewerking door enthousiasme, denken in mogelijkheden
- Krijgt dingen gedaan
- Is doelgericht, beslist snel

### Hebben een hekel aan

- Routines
- Afwerklijstjes
- Humeurige mensen om hen heen

### Valkuilen

- Te impulsief handelen of zaken telkens veranderen aan de ideeën van de dag
- Komen soms wat speels en minder serieus over

### In stressvolle of hectische situaties

- Enthousiasmerend
- "We gaan er voor!"

## Lime De Verbinders

Sociaal, hulpvaardig en hartelijk zijn kenmerken die goed bij De Verbinders passen. Zij hechten veel waarde aan prettige omgang met anderen en geven de mensen om hen heen graag de ruimte om zichzelf te zijn. Verbinders zijn doorgaans beheerst en geduldig en handelen veelal op gematigde en weloverwogen wijze. Deze leefstijl hecht aan een gezamenlijke identiteit. 'Huiselijkheid' is een kenmerkend gevoel.

### Eigenschappen

- Gezellig
- Gemoedelijk
- Vriendelijk
- Sociaal
- Hulpvaardig
- Zorgzaam

### Stijl

- Gemoedelijk
- Hulpvaardig
- Vriendelijk

### Wordt gemotiveerd door

- Meeleven en vriendelijkheid

### Sterke kanten

- De verbindende factor in het team
- Zorgt voor harmonie en teamgeest
- Focus op de mensen in het team, coaches

### Hebben een hekel aan

- Mensen met teveel focus op de prestatie en te weinig op de relatie

### Valkuilen

- Teveel oog/begrip voor de mensen, waardoor de taken in het gedrang kunnen komen
- Te goed van vertrouwen
- Bagatelliseren van zaken

### In stressvolle of hectische situaties

- Relativerend
- Houdt de moed er in
- Gevoelig voor sfeer en teamspirit
- Beperkte focus op timing



**enthousiast** gezellig actief  
relaxed eigentijds genieten **informeel**  
spontaan **impulsief** ongecompliceerd



**zorgzaam** gezellig ontspannen  
hulpvaardig gemoedelijk samenwerken  
hartelijk zachtaardig **vriendelijk**

# Bijlage 2: Leefstijlen

Toelichting groen en aqua

## Groen De Stabielen

De Stabielen zijn in het algemeen rustig, vriendelijk en bescheiden van aard. Zij geven de voorkeur aan ondersteunende rollen en kunnen dankzij hun bescheiden opstelling met de meeste mensen goed overweg. Ze zijn terughoudend ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen om hen heen. Doe maar gewoon, dan doe je al gek genoeg, is voor hun een belangrijk levensmotto! De directe leefomgeving is belangrijk. Veiligheid en het behoren tot een eigen groep is van belang.

### Eigenschappen

- Rustig
- Serieus
- Teamspeler
- Bescheiden
- Privacy
- Zekerheid

### Stijl

- Kalm, serieus, vertrouwd
- Conflict mijddend
- Laat initiatief graag bij anderen

### Wordt gemotiveerd door

- Waardering voor loyaliteit

### Sterke kanten

- Bouwt en onderhoudt relaties
- Meelevend en rustig
- Support gevend
- Consistent in hun gedrag
- Rustig en precies

### Hebben een hekel aan

- Niet weten waar men aan toe is
- Onzekerheid

### Valkuilen

- Berustend of verongelikt bij besluiten die '(te) kort door de bocht' worden genomen

### In stressvolle of hectische situaties

- Routineus handelen
- Zoeken naar zekerheden
- Geen nieuwe of moeilijkere opdrachten oppakken

## Aqua De Betrokkenen

De Betrokkenen zijn doorgaans evenwichtig van aard en tactvol. Ze hebben de voorkeur voor een stabiele omgeving die hen zekerheid kan bieden. Ze zijn maatschappelijk betrokken en hechten meer waarde aan goede relaties met de mensen om hun heen, dan aan materiele zaken. Men neemt zorgvuldig beslissingen en let daarbij veel op details.

### Eigenschappen

- Bedachtzaam
- Nauwkeurig
- Precies
- Diplomatiek
- Betrouwbaar
- Harmonieus

### Stijl

- Authentiek, betrokken, respectvol
- Werkt graag met vaste procedures

### Wordt gemotiveerd door

- Waardering voor kwaliteit van werk
- Coöperatieve opstelling

### Sterke kanten

- Geduldig, voorspelbaar en gestructureerd
- Sociaal en conciëntieus
- Weloverwogen besluiten
- Diplomatiek

### Hebben een hekel aan

- Onenigheid
- Gejaagd werken

### Valkuilen

- Planmatig werken en goede kwaliteit leveren kan leiden tot tijdrovende processen, overbelasting of het missen van deadlines

### In stressvolle of hectische situaties

- Eerst denken, dan doen
- Coöperatief en planmatig blijven werken, niet laten opjagen



harmonieus loyaal keurig **stabil**  
voorzichtig rustig sociaal kalm  
netjes **serieus** praktisch

maatschappelijk-betrokken respectvol  
ruimdenkend geduldig **weloverwogen**  
**vertrouwd** evenwichtig





# Bijlage 2: Leefstijlen

Toelichting blauw en paars

<h2>Blauw</h2> <h3>De Correcten</h3> <p>De Correcten zijn pragmatisch en individualistisch van aard. Fatsoen en goede omgangsvormen vinden zij belangrijk. Zij streven altijd naar perfectie en nemen besluiten het liefst op basis van bewezen methoden en bekende feiten. Deze groep vindt protocollen en professionaliteit, ook in het nakomen van afspraken, erg belangrijk. De correcten hebben vaak een wat zakelijke inslag, in de samenwerking met anderen houden zij graag iets meer afstand.</p> <th data-bbox="993 282 1796 692"><h2>Paars</h2><h3>De Probleemoplossers</h3><p>Probleemoplossers zijn pragmatisch en analytisch, georganiseerd, besluitvaardig en doelgericht. Dit draagt er toe bij dat ze een 'snelle en gemakkelijke oplossing' voor een probleem niet snel zullen accepteren. Deze groep hecht aan een vernieuwende, dynamische, ondernemende uitstraling. Competitie is een belangrijke drijfveer, zij zijn altijd op zoek naar "de beste deal".</p></th>	<h2>Paars</h2> <h3>De Probleemoplossers</h3> <p>Probleemoplossers zijn pragmatisch en analytisch, georganiseerd, besluitvaardig en doelgericht. Dit draagt er toe bij dat ze een 'snelle en gemakkelijke oplossing' voor een probleem niet snel zullen accepteren. Deze groep hecht aan een vernieuwende, dynamische, ondernemende uitstraling. Competitie is een belangrijke drijfveer, zij zijn altijd op zoek naar "de beste deal".</p>
<p><b>Eigenschappen</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Formeel</li><li>• Conciëntieus</li><li>• Analytisch</li><li>• Praktisch</li><li>• Stijlvol</li><li>• Zakelijk</li></ul> <p><b>Stijl</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Stijlvol, zakelijk, correct</li><li>• Service verlenend</li></ul> <p><b>Wordt gemotiveerd door</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Waardering voor expertise en deskundigheid</li></ul> <p><b>Sterke kanten</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Systematisch, secuur en gericht op details</li><li>• Correct en formeel</li><li>• Grondige en accurate analyses, perfectionistisch</li></ul>	<p><b>Eigenschappen</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Zelfverzekerd</li><li>• Ambitieuze</li><li>• Besluitvaardig</li><li>• Ondernemend</li><li>• Vernieuwende drive</li><li>• Assertief</li></ul> <p><b>Stijl</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Zelfbewust, ondernemend</li><li>• Oog voor design</li></ul> <p><b>Wordt gemotiveerd door</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Managen van tijd en kwaliteit</li><li>• Zelfstandig kunnen werken</li></ul> <p><b>Sterke kanten</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Lost graag problemen of ingewikkelde puzzels op</li><li>• Sterk in creëren van logische oplossingen en voortgang in projecten</li><li>• Oplossingsgericht (nauwkeurigheid EN tastbare resultaten)</li></ul>
<p><b>Hebben een hekel aan</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Niet volgen van procedures</li><li>• Risico nemen</li></ul> <p><b>Valkuilen</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Blijft voorzichtig en kan zich verliezen in teveel details</li><li>• Stelt besluiten teveel/ te lang uit</li><li>• Kan de tijd uit het oog verliezen</li></ul> <p><b>In stressvolle of hectische situaties</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Laat zich minder "opjagen"</li><li>• Niet zo geneigd om concessies te doen aan zorgvuldigheid</li></ul>	<p><b>Hebben een hekel aan</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Snelle of impulsieve beslissingen</li></ul> <p><b>Valkuilen</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Teveel aandacht voor logische besluitvorming en effectiviteit</li><li>• Te weinig aandacht voor communicatie en draagvlak binnen het team (taakgericht)</li></ul> <p><b>In stressvolle of hectische situaties</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Gedreven en stimulerend naar anderen</li><li>• Neemt leiding, kijkend naar het optimaal mogelijke resultaat onder de gegeven omstandigheden</li></ul>



conciëntieus diplomatiek correct  
nauwkeurig verzorgd comfortabel  
praktisch analytisch precies pragmatisch



zelfbewust assertief succes besluitvaardig  
stijlvol ambitieus ondernemend

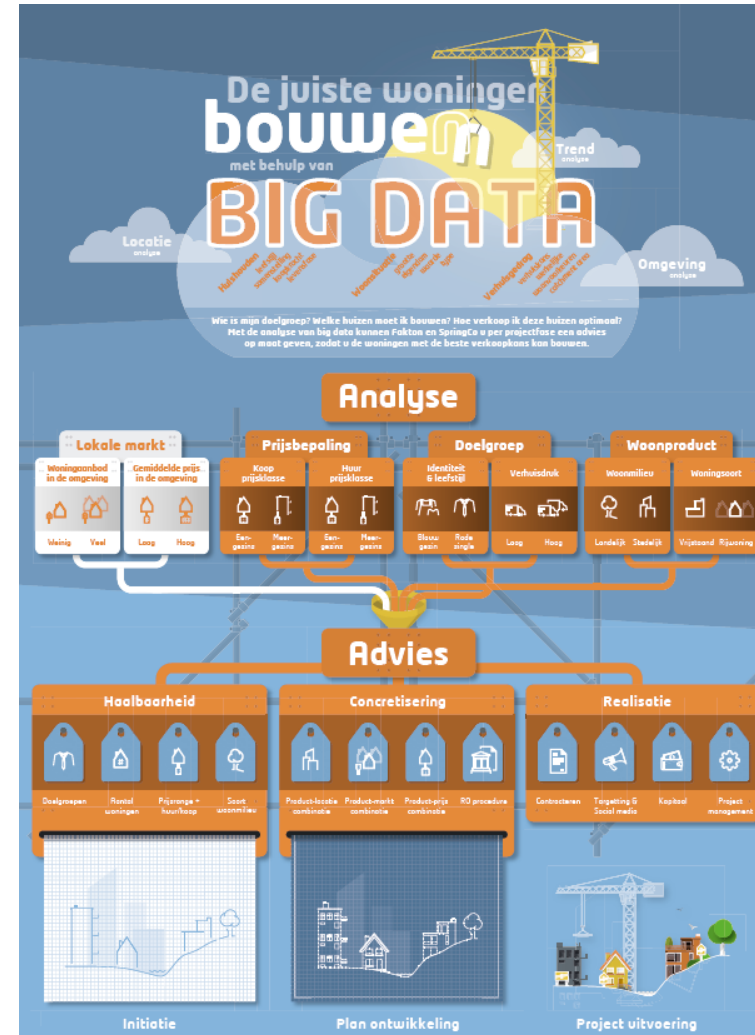


# Bijlage 3: Methodebeschrijving

# Bijlage 3: Effectieve vraag

## Uitleg effectieve vraag model

Springco Urban Analytics onderzoekt de woningmarkt met gedetailleerde kennis van het gedrag van alle woonconsumenten. Bewerking van diverse bestanden met brongegevens levert op huishoudensniveau specifieke informatie op. De combinatie van consumenten- en woningdata op adresniveau (leeftijd, inkomen, opleiding, levensfase, eigendom, prijssegment, woningtype, woonmilieu, bron EDM), verhuisdata en informatie uit grootschalig consumentenonderzoek (bron WoON 2021) wordt vertaald in een verhuiskans van ieder huishouden en een verhuisrichting (verhuizing naar een bepaald type woning en type woonmilieu). Samen leveren de verhuiskans en de verhuisrichting de vraag van alle consumenten in een gebied. De vraag wordt gespecificeerd naar productsegment en doelgroep.



# Bijlage 3: Woonzorg vraag

## Uitleg woonzorg vraag

Springco Urban Analytics onderzoekt de vraag naar zorg op basis van een combinatie aan brongegevens. Vanuit het CBS zijn er allerlei gegevens beschikbaar over zorgvragers. Zo gebruiken wij onder meer gegevens over beschermd wonen, jeugdzorg, uitstroom en personen met indicatie zorg met verblijf. Daarnaast deelt Alzheimer Nederland gegevens over het aantal mensen met dementie.

Voor de toerekening naar de toekomst gebruiken we de Pearl-prognoses die tot andere 2040 een doorkijk geven. Op basis van het zorgtredenmodel van de Nederlandse Zorgautoriteit kennen wij de voorkeuren naar een bepaalde woonvorm toe aan iedere groep. De aannames die wij per zorgtrede toepassen zijn hieronder weergegeven.

Zorgtreden	Omschrijving zorgtreden	Woonvorm (nu)	Woonvorm (2040)
6	Residentiële opname in verzorgingshuis of verpleeghuis (of VPT)	VV5 en VV7: 100% intramuraal (dementie) Overige VV's: 100% Intramuraal (Wlz-zorg)	VV5 en VV7: 100% intramuraal (dementie) Overige VV's: 100% Intramuraal (Wlz-zorg)
5	Persoonlijke verzorging of verpleging thuis (structureel) en / of korte opvang in een tehuis	25% geclusterd 75% regulier	50% geclusterd 50% regulier
4	Persoonlijke verzorging of verpleging thuis (tijdelijk) en / of korte opvang in een tehuis	5% geclusterd 95% regulier	10% geclusterd 90% regulier
3	Wmo-ondersteuning (vooral huishoudelijke hulp)	0% geclusterd 100% regulier	7% geclusterd 93% regulier
2	Bezoek aan een medische specialist en / of ziekenhuisopname	0% geclusterd 100% regulier	3% geclusterd 97% regulier
1	Gebruik van eerstelijnszorg	0% geclusterd 100% regulier	3% geclusterd 97% regulier

# Bijlage 3: Woonzorglandschapsscore

## Uitleg woonzorglandschap

Springco brengt met het woonzorglandschap in beeld waar het aantrekkelijker is voor senioren en waar minder. We nemen afstand tot verschillende voorzieningen (o.a. supermarkt, OV-haltes, horeca, zorg- en buurtvoorzieningen) mee en ook de kwaliteit van het groen en het percentage vrijwilligers. We wegen de totaalscore zodat belangrijke voorzieningen voor senioren zwaarder meetellen. Dit zijn afstand tot supermarkt, OV en zorgvoorzieningen. De gewogen score wordt weergegeven in hexagonen van 150 meter en wanneer er minder dan 10 huishoudens wonen is de hexagon niet ingekleurd.

Met dit resultaat kunnen we bijvoorbeeld beoordelen op welke plekken nieuwbouw voor senioren interessant kan zijn. Als we dit woonzorglandschap combineren met andere kenmerken van een omgeving, zoals of er veel senioren wonen of specifiekere kenmerken van de senioren, kunnen we inschatten welke woonconcepten voor senioren geschikt kunnen zijn op die plek.

Het aanbod van voorzieningen is gebaseerd op openbare data (zoals OpenStreetMap en TomTom, 2023). We bekijken hoeveel vierkante meter er voor ieder huishouden beschikbaar is binnen een loopafstand van 7 minuten. De score voor de kwaliteit van het groen baseren we op de 3/30/300 methodiek. Dat houdt in dat huishoudens uitzicht moeten hebben op minimaal 3 bomen, de omgeving voor 30% uit groen bestaat en er een park of openbaar groen gebied met sociale waarde op een maximum afstand van 300 meter ligt (C. Konijnendijk, 2021). Het percentage vrijwilligers komt van het RIVM (2020).



# Bijlage 4: Inventarisatie (toekomstig) woonzorgaanbod

# Bijlage 4: Inventarisatie (toekomstig) woonzorgaanbod

*Voor de inventarisatie van het (toekomstige) woonzorgaanbod hebben alle relevante woonzorgpartners in de gemeente Woerden een brief ontvangen met daarin een toelichting op het onderzoek en de vraag of zij hun huidige woonzorgaanbod met hun toekomstplannen willen delen. Bij de brief was een format in Excel gevoegd met daarbij de onderstaande instructie.*

## Instructie Inventarisatie Wonen en Zorg

Voor de inventarisatie van het aanbod aan Wonen en Zorg hebben wij een matrix in Excel opgesteld. Wij vragen u deze digitale matrix in te vullen en uiterlijk 16 december aan ons terug te sturen via [d.van.schijndel@atrive.nl](mailto:d.van.schijndel@atrive.nl). Voor vragen kunt u contact opnemen met Daan van Schijndel 06 43413572. Hartelijk dank voor uw medewerking!

### 1. Scope inventarisatie

De inventarisatie heeft betrekking op het aanbod aan woonvormen voor senioren, mensen met een verstandelijke beperking, mensen met een psychische aandoening en uitstromers vanuit de jeugdzorg, maatschappelijke opvang en beschermd wonen in de gemeente Woerden.

### 2. Instructie

Het is de bedoeling dat u op het tabblad 'inventarisatie aanbod' uw vastgoed/locaties opgeeft conform de onderstaande instructies. Per complex hoeft u maar één regel aan te maken. In de kolom eenheden kunt u vervolgens aangeven hoeveel woningen het betreft. Bij de vervolgvragen kunt u uitgaan van het meest voorkomende woningtype/oppervlakte/prijs e.d. in het betreffende complex.

#### Stap 1: Algemene gegevens

Het is de bedoeling dat u hier respectievelijk complexnaam, straatnaam, huisnummer (met toevoeging), postcode, plaats, eigenaar en naam zorgaanbieder invult.

#### Stap 2: Eigendom, type en prijs

Het is de bedoeling dat u hier eigendom, type en prijs van de woning(en) selecteert. Wanneer het een huurwoning betreft hoeft u vanzelfsprekend alleen de kolom met huurprijs in te vullen en bij een koopwoning vice versa.

#### Stap 3: Doelgroep

Het is de bedoeling dat u in deze kolom de juiste doelgroep selecteert.

#### Stap 3b: Zorgzwaartepakket (VV-indicatie)

Indien er een specifieke indicatiestelling is, kunt u dit hier aangeven

#### Stap 4: Woonvorm

Het is de bedoeling dat u in deze kolom de juiste woonvorm selecteert.

#### Stap 5: Financieringsvorm

Vervolgens is het de bedoeling dat u hier van elke woonvorm aangeeft hoe deze gefinancierd is. Bij sommige woonvormen kan per mutatie (nieuwe bewoner) de financieringsvorm veranderen. U kunt dat bij de opmerkingen aangeven in de laatste kolom.

#### Stap 6: Herkomst patiënten

Het is de bedoeling dat u hier een schatting maakt van waar uw cliënten vandaan komen

#### Stap 7: Wachtlijst

Het is de bedoeling dat u hier invult hoeveel mensen er momenteel bij u op de wachtlijst staan

#### Toekomstplannen

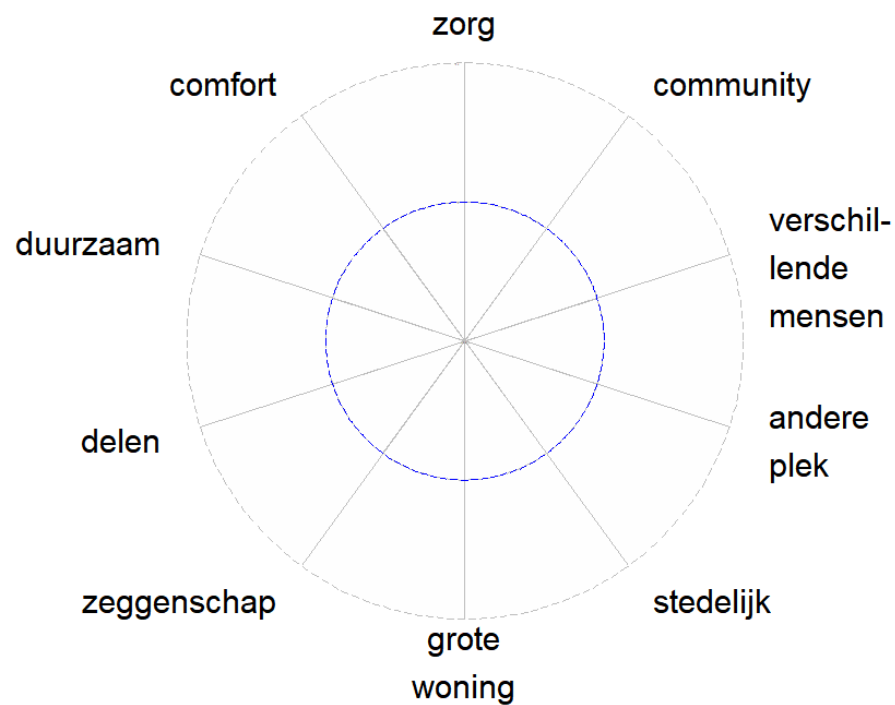
In het tabblad 'inventarisatie plannen' dienen op dezelfde wijze de plannen voor nieuwbouw en sloop aangegeven te worden. Bij nieuwbouw plaatst u een positief getal bij het aantal eenheden en bij sloop als vanzelfsprekend een negatief getal. Bij transformatie dient u twee regels aan te maken, waarvan één met de negatieve waarde en de ander met de positieve waarde.



# Bijlage 5: Woonprofielen ouderen



# Bijlage 5: Woonprofielen ouderen



Senioren

- 1. Eigen plek: vrij en sociaal
- 2. Privé domein: privacy en rust
- 3. Basic: functioneel en sociaal
- 4. Woongebouw: comfortabel en vertrouwd
- 5. Gezinshuis: vertrouwd en gehecht
- 6. Stadsappartement: dynamisch en op jezelf
- 7. Buurtblok: sociaal en levendig
- 8. Parkappartement: uitzicht en landschap
- 9. Woonhof: samen voor elkaar
- 10. Seniorenappartement: zelfstandig ouder

# Bijlage 5: Woonprofielen ouderen

## 1. Eigen plek: vrij en sociaal

Deze woonvorm kenmerkt zich door vrijheid en binding binnen een gemengde samenleving.

Deze huishoudens zetten de wooncarrière voort, waarbij er een verandering is van gezinsgericht naar empty nest. Het woonprogramma sluit bij deze levensfase aan met werkruimte, leefkeuken, bezoek ontvangen en leeftijdsbestendigheid. Dit concept gaat uit van een gemengde samenleving met een diversiteit aan mensen en woningen. Er is sprake van een behoefte aan gemeenschappelijkheid, maar zonder sociale dwang. Men trekt zich graag in het eigen huis(je) terug, die in het ideaalbeeld vrijstaand is. Daarom hecht men ook aan een diverse bevolkingsstructuur. De bewoner die hier woont is onafhankelijk, maar maakt graag deel uit van een overzichtelijke harmonieuze samenleving, waarin men zich weet gekend en waar er sprake is van omkijken naar elkaar, wanneer dat nodig is. Men hecht aan goede burens in een open community.



ruimtelijk  
vriendelijke  
gemengde  
dorpen open vrijheid  
gevarieerde  
platteland  
oplossingen  
saamhorigheid

## 2. Prive domein: privacy en rust

Deze woonvorm kenmerkt zich door autonomie en sociale homogeniteit.

Vrijstaand is hier een principe. Het zorgt voor een duidelijke afbakening van het eigen domein ('my home is my castle'). Men is onafhankelijk. Het woonprogramma is meer dan profiel 1 gericht op comfort, uitzicht en privacy. In dit concept leef je veel meer op jezelf. De ideale buurt bestaat uit mensen zoals jij, want dat draagt zorg voor een hoop rust en een goede onderlinge verstandhouding. Het concept biedt bescherming en veiligheid. Ook dit concept zet de wooncarrière voort. Men is bereid verder te verhuizen naar een dergelijke plek. Wonen te midden van andere 'castles' is bij dit concept een pré. Er is maar beperkt sprake van een community. Zowel onder empty nesters (55-75 jr) als ouderen (75+) is er interesse in deze woonvorm, die onafhankelijkheid, rust en landschap combineert. De patio woning is een gewild woonconcept in dit cluster.



vrijstaand  
landschap karakter  
privacy  
landelijk  
ruime veilige  
rustiger luxe

# Bijlage 5: Woonprofielen ouderen

## 3. Basic: functioneel en sociaal

Deze woonvorm kenmerkt zich door functie (traploos, (voorbereid op) zorg), betaalbaarheid en sociale binding.

Men let een beetje op elkaar. Minder belangrijk is de grootte en het comfort. De woning ligt in de directe omgeving van waar de doelgroep nu al woont of heeft gewoond. Er zijn voorzieningen in het complex aanwezig, die het gevoel van community ondersteunen, zoals ontmoetingsruimte en hobbyruimten. De toewijzing houdt rekening met de sociale structuur van de bewonersgroep. Ook gemaksdiensten kunnen worden geleverd, zoals een klusjesdienst. Voorzieningen voor senioren, openbaar vervoer en een supermarkt zijn in de directe omgeving aanwezig. Een park is minder belangrijk. Veel aandacht wordt geschonken aan het beheer van de woonomgeving. (netheid, veiligheid). Ook onder senioren op leeftijd is er interesse in deze woonvorm.



(Bron: Platform31/Springco, 2020)

douchestoel  
rollator toegang  
scootmobiel  
betaalbaar  
toezicht  
toegankelijk WC staat  
handhaven  
gezondheid  
openbaar vervoer

## 4. Woongebouw: comfortabel en vertrouwd

Deze woonvorm kenmerkt zich door een goede ligging nabij voorzieningen, een hoog wooncomfort, gemak (huur) en een populatie met veel gelijkgestemden.

Men trekt zich graag terug in de eigen veilige vertrouwde omgeving. Belangrijk bij dit concept is de homogeniteit van de bewonersgroep naar leeftijd en leefstijl. Men voelt zich thuis onder leeftijdsgenoten, al moet er zeker ruimte zijn voor verschillen. Het woonconcept biedt degelijkheid en structuur. Gewoon is goed genoeg. Ook in dit concept zijn gemeenschappelijke voorzieningen aanwezig en kunnen gemaksdiensten worden geleverd. De belangrijke voorzieningen zijn ook hier openbaar vervoer, de supermarkt en voorzieningen voor senioren. De huishoudens kiezen bewust voor een huurwoning in de vrije sector.



hoogbouw  
supermarkt  
hoog rustiger  
centraal  
balkon  
netjes senioren  
betaalbaar  
veiligheid  
samenstelling

# Bijlage 5: Woonprofielen ouderen

## 5. Gezinshuis: vertrouwd en gehecht

Deze woonvorm kenmerkt zich door een eigen huis in een hechte buurt met veel ruimte voor ontmoeting.

Er is sprake van een sterke sociale binding en men zorgt voor elkaar wanneer dat nodig is. Het concept biedt ruimte voor variatie. Men hecht eraan onderdeel uit te maken van een gemeenschap waar alle levensfasen vertegenwoordigd zijn. Senioren willen ook kinderen op straat zien spelen. Aparte voorzieningen voor senioren zijn in dit concept minder belangrijk; winkels en OV wel. De doelgroep voor dit concept woont vaak al (lang) in deze woonvorm en verhuist niet graag naar een appartement. De woningen in dit concept zijn betaalbaar en hebben een beperkt comfort. Het zouden zelfs rug-aan-rugwoningen kunnen zijn. De kracht zit in het woningtype (grondgebonden) en de sociale structuur. Omdat men helemaal niet graag verhuist naar een andere woonvorm, is het van belang dat de woningen zijn/ worden toegerust op bewoning door senioren met een zorgbehoefte. Wanneer de huidige woning te groot is, moet worden overwogen kleinere laagbouwoningen voor deze groep te realiseren. Deze woningen zijn wellicht ook interessant voor de toenemende groep jongere alleenstaanden.



kleinschalig  
voordeurbehouden  
benedenwoning  
rustiger geboren  
contactkenn  
dorpse tuintje  
gezelliger  
gezondheid

## 6. Stadsappartement: dynamisch en op jezelf

Het stadsappartement kenmerkt zich door de nabijheid van vele (stedelijke) voorzieningen, veel verschillende mensen en veel privacy.

Zorg is in het concept niet of beperkt aanwezig. (Gemeenschappelijke) voorzieningen, die naar believen door de bewoners (en hun gasten) kunnen worden gebruikt, kunnen waarde toevoegen aan het concept. Denk aan fitness, een grote keuken of een bibliotheek. De woning is functioneel ingericht. Er is sprake van een variatie aan architectonische uitwerkingen, waaronder een woontoren, een verbouwde fabriek of een etage in een stadswoning. Een dakterras maakt de woning helemaal af. De woning is duurzaam. Bij een deel van de doelgroep is er belangstelling voor gezamenlijk wonen, maar over het geheel genomen woont men hier behoorlijk op zichzelf. Ook onder op de stad gerichte senioren op leeftijd is er belangstelling voor dit concept al is er dan wel sprake van een grotere zorgvraag, die moet worden bediend.



uitstraling  
drukte karakter  
vlakbij horeca  
binnenstad  
levendigheid  
diversiteit  
stedelijkeluxe  
mix

# Bijlage 5: Woonprofielen ouderen

## 7. Buurtblok: sociaal en levendig

Het buurtblok kenmerkt zich door onderdeel te zijn van de levendige, diverse buurt.

In het buurtblok zijn de woningen (en de bewoners) veel meer onderdeel van de (woon)buurt met bewoners in alle levensfasen. Er is een grote diversiteit in bewoners en gebouwen. Privacy is minder van belang. De woningen zijn duurzaam en comfortabel. Er zijn gemeenschappelijke voorzieningen en ook bij dit concept is er bij een deel van de doelgroep belangstelling voor gemeenschappelijk wonen en/ of het gezamenlijk realiseren van een project. Door de doelgroep voor deze woonvorm wordt ook het hof als woonvorm aantrekkelijk gevonden. Deze vorm van gemeenschappelijkheid zou goed tot uiting kunnen komen in dit woonconcept. In dit woonconcept worden zorg en gemaksdiensten naar behoefte aangeboden. Men kan hier tot op hoge leeftijd (blijven) wonen. Winkels, een huisarts en OV zijn op korte afstand aanwezig.



winkelcentrum  
bos natuur  
dorp openbaar vervoer  
centraal OV station  
diversiteit uitzicht  
gelegen loopafstand  
gezellige

## 8. Parkappartement: uitzicht en landschap

Deze woonvorm kenmerkt zich door een goede ligging, een hoog wooncomfort en een homogeen publiek.

Verder weg van het drukke stedelijk centrum van de stad op plekken met uitzicht over water of groen past deze woonvorm. Hier is sprake van een optimalisatie tussen stedelijke voorzieningen en het landschap. Iedere bewoner wil hier afzonderlijk van kunnen genieten. Er is weinig behoefte aan gezamenlijkheid, al is een beperkte ontmoetingsmogelijkheid voor vele bewoners wel wenselijk en dan vooral in de vorm van serendipiteit (toevallige ontmoetingen): bij de post, bij de lift, bij de fitness. Tegelijkertijd is er sprake van een grote homogeniteit onder de bewonersgroep. Deze homogeniteit zorgt voor rust en stabiliteit. Bij dit woonconcept kunnen (gezamenlijke) recreatieve activiteiten waarde toevoegen. Wandelingen, fietstochten, een fitness en wonen bij een golfpark. Zorg is bij deze woonvorm (nagenoeg) niet aanwezig. Dat regelt men indien nodig individueel.



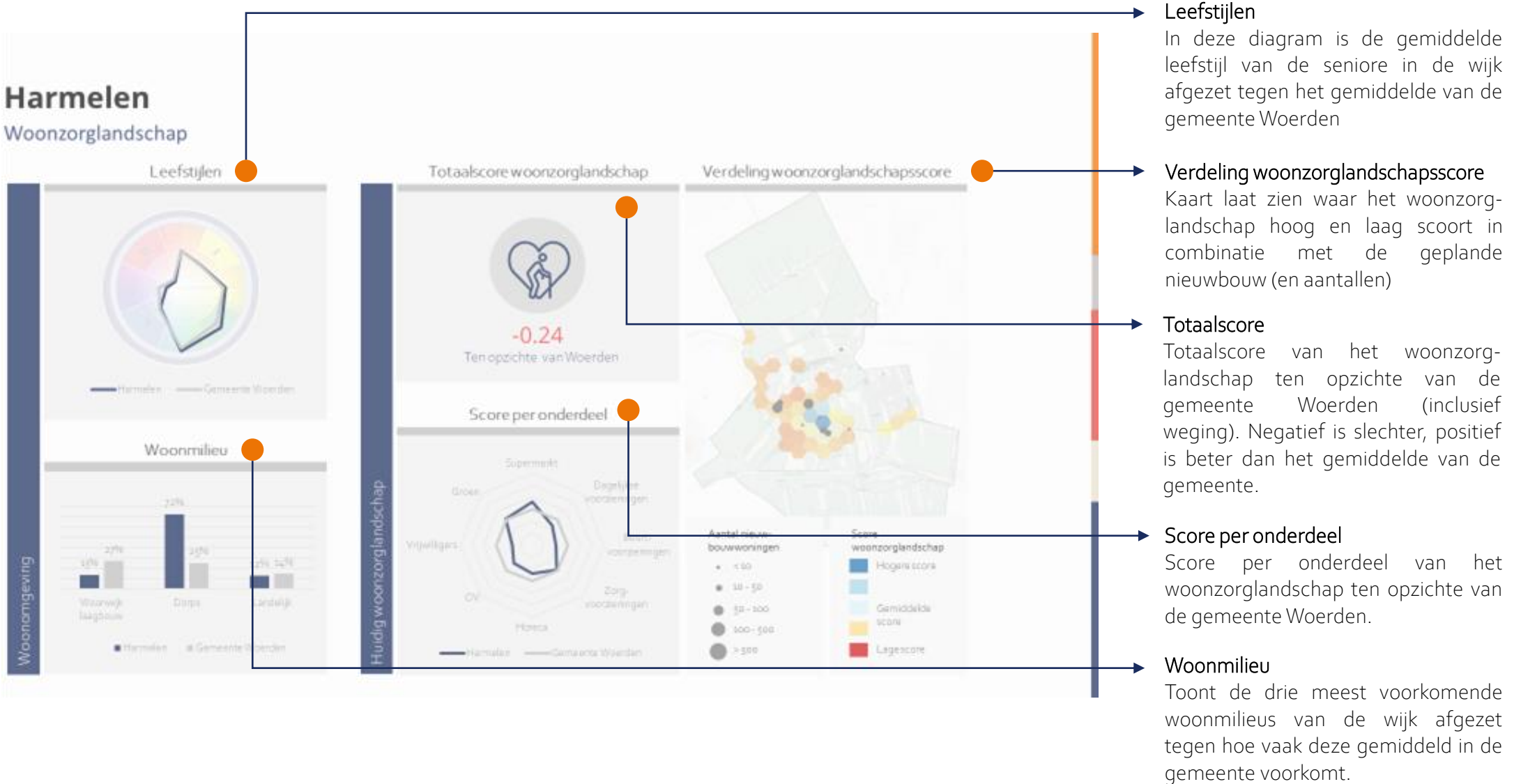
balkonuitstraling  
zee duinen  
privacy rustiger  
uitzicht  
luke rand  
karakter landelijk



# Bijlage 6: Toelichting strategie per wijk

# Bijlage 6: Senioren binnen de reguliere woningmarkt

## Toelichting woonzorglandschap



# Bijlage 6: Senioren binnen de reguliere woningmarkt

Toelichting vraag van senioren en geplande nieuwbouw





# Bijlage 6: Senioren binnen de reguliere woningmarkt

## Toelichting zorgopgave in 2040 (1)



### Overschotten en tekorten in 2040

De tekorten naar zorgwoningen in 2040 zijn bepaald aan de hand vraag en aanbod. Het aanbod aan zorgwoningen is per wijk bekend. De vraag naar zorgwoningen is alleen bekend op niveau van de gemeente Woerden. Per wijk is deze vraag naar rato verdeeld op basis van het aantal senioren in de wijk.

### Mogelijkheden nieuwbouw tot 2030

Door het aantal nieuwbouwwoningen te vermenigvuldigen met de vraag vanuit senioren in die wijk, weten we hoeveel senioren er in de nieuwbouw terecht zullen komen. Het aantal geclusterde en reguliere woningen is gebaseerd op de verhouding van de tekorten in die wijk. Meer tekorten aan regulier wonen betekend dus meer reguliere woningen toevoegen.

### Mismatch in 2040

Door uiteindelijk de nieuwbouw op te tellen bij de tekorten in 2040 weten we de mismatch voor 2040. De tekorten uit de mismatch tonen aan in hoeverre de vraag van senioren in die wijk kan worden geacomodeerd.

# Bijlage 6: Senioren binnen de reguliere woningmarkt

## Toelichting zorgopgave in 2040 (2)

### Harmelen

#### Woonzorgopgave in 2040

Mismatch zorg in 2040				
	Regulier	Geclusterd	Intramuraal: Wlz-zorg	Intramuraal: Dementie
Overschotten en tekorten in 2040	-148	-15	-44	-22
Mogelijkheden met nieuwbouwplannen tot 2030	+100	+10	+0	+0
Mismatch in 2040	-48	-5	-44	-22

Huidige voorraad	
Potentie levensloopbestendigheid	Huidig levensloopbestendig
2.398	0

**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 grote reguliere woningvraag in Harmelen te bedienen.

#### Levensloopbestendigheid

We hebben een schatting gemaakt van het aantal woningen binnen de bestaande voorraad dat levensloopbestendig is en dat potentieel heeft om tot levensloopbestendige woning te worden getransformeerd.

#### Conclusie

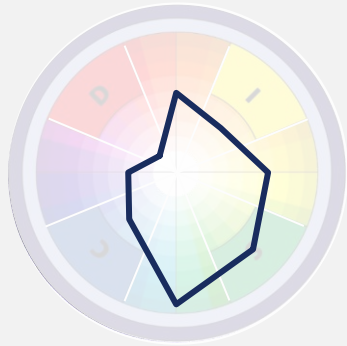
Op basis van het woonzorglandschap en de mismatch aan zorgwoningen in 2040 kunnen we een inschatting maken van de situatie in die wijk in 2040. In hoeverre kan de vraag van senioren geacommodeerd worden in deze wijk en in hoeverre dienen er verbeteringen te worden gedaan aan het woonzorglandschap, zodat de wijk aantrekkelijk is en blijf voor senioren om te wonen.

# Bijlage 7: Factsheets Woerden

# Gemeente Woerden

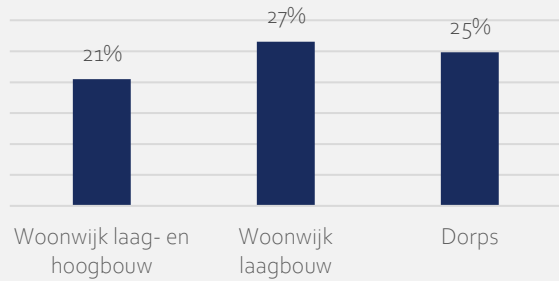
## Woonzorglandschap

### Leefstijlen



— Gemeente Woerden

### Woonmilieu



■ Gemeente Woerden

Woonomgeving

### Totaalscore woonzorglandschap



+0.00

Ten opzichte van gemeente Woerden

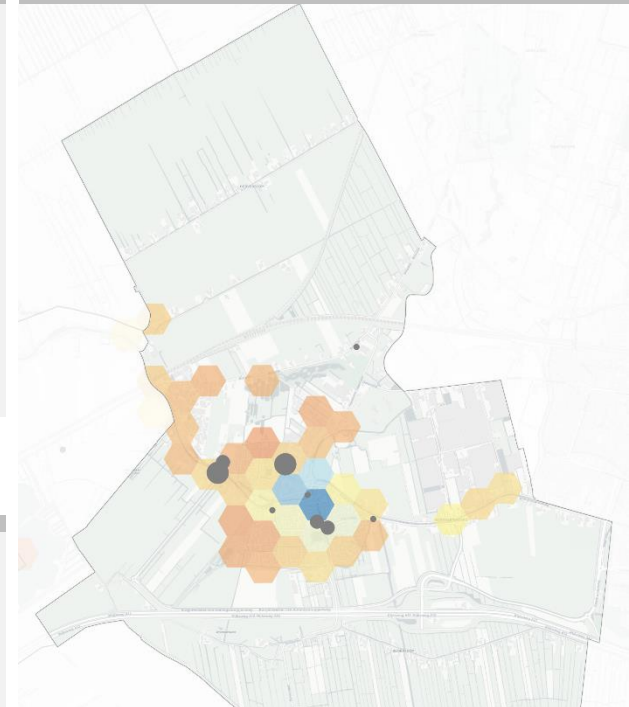
### Score per onderdeel



— Gemeente Woerden

Huidig woonzorglandschap

### Verdeling woonzorglandschapsscore



#### Aantal nieuwbouwwoningen

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

#### Score woonzorglandschap

- Hogere score
- Gemiddelde score
- Lage score

# Gemeente Woerden

## Vraag van senioren en geplande nieuwbouw

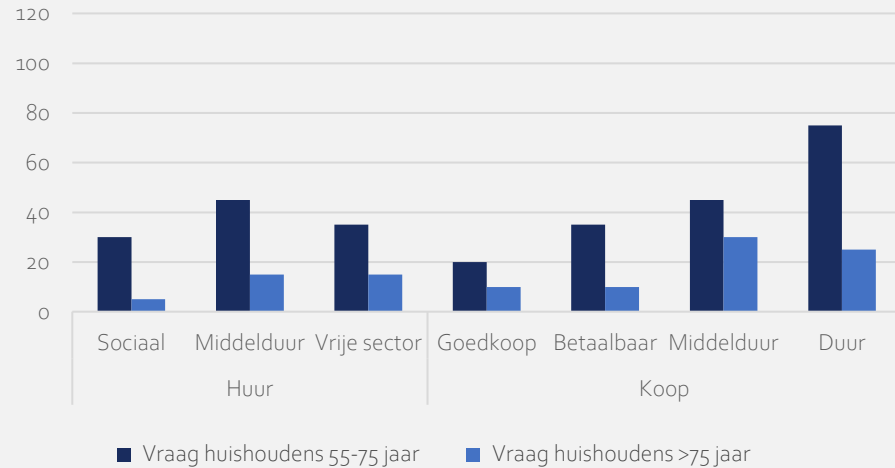
Vraag t.o.v. totaal



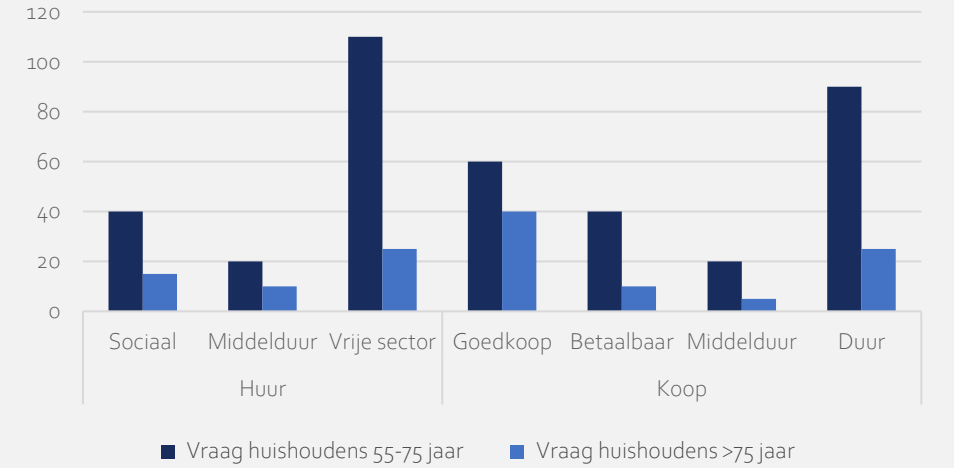
32%  
Vanuit senioren

Woonvraag senioren

Vraag naar grondgebonden woningen



Vraag naar appartementen



Geplande nieuwbouw tot 2030



+280  
Grondgebonden



+1.275  
Appartementen



+3.024  
Nog onbekend

Nieuwbouw

Omgevingsvisie



+895  
Nog onbekend

\*Nieuwbouw Stationsgebied en Nieuw Middelland tot 2040

# Gemeente Woerden

## Woonzorgopgave in 2040

### Mismatch zorg in 2040



Regulier



Geclusterd



Intramuraal:  
Wlz-zorg



Intramuraal:  
Dementie

### Overschotten en tekorten in 2040

-595      -557      -191      -258

### Mogelijkheden met nieuwbouwplannen tot 2040

+595      +557      +0      +0

### Mismatch in 2040

+0      +0      -191      -258

Woonzorgbehoefte



Potentie  
levensloopbestendigheid



Huidig  
levensloopbestendig

13.100

356

Huidige voorraad

Conclusie

De grote tekorten aan reguliere en geclusterde woonvormen kunnen niet volledig in de bestaande wijken van de gemeente Woerden worden opgelost. Binnen het huidige bouwprogramma kunnen ongeveer 340 senioren huishoudens wonen binnen hun huidige woonwijk. Dit levert een restopgave op van 760 woningen. De restopgave kan in de Poort van Woerden worden opgevangen. Sterke groei is te verwachten in de groep die zware zorg nodig heeft. Een deel hiervan wordt opgelost met VPT in geclusterde woonvormen. Dat legt een druk op de capaciteit van deze vorm van wonen, terwijl er ook in dat segment sprake is van een groeiende behoefte en dit nog geen onderdeel uitmaakt van het bouwprogramma.



# Bijlage 8: Toelichting doorstroming

# Bijlage 7: toelichting Markov-keten

Een Markov-keten model beschrijft de overgangen tussen verschillende toestanden (woonsituaties), waarbij de toekomstige toestand alleen afhankelijk is van de huidige toestand. Het model maakt gebruik van een overgangsmatrix om de kansen te berekenen van een huishouden dat verhuist van de ene woning naar de andere. Hiermee kan voorspeld worden hoeveel huishoudens binnen een bepaalde tijdspanne verhuizen naar een andere woning. Het model eindigt bij een overgang waar een huishouden geen woning achterlaat, zoals starters en intreders. Starters zijn huishoudens die zich afsplitsen vanuit een bestaand huishouden, bijvoorbeeld door het op zichzelf gaan wonen van thuiswonende kinderen of door scheiding. Intreders zijn huishoudens die van buiten Woerden naar Woerden komen en die wel een woning achterlaten, maar die niet beschikbaar is voor de populatie in Woerden.

De kansen op verhuizing zijn afgeleid van de verhuisintenties en -richtingen van respondenten in het WoOn 2021, en zijn voorspeld voor de populatie met behulp van een multinomiaal logistisch regressiemodel. De dataset bevat variabelen over woningen (type, prijs, oppervlakte, etc.) en huishoudens (samenstelling, leeftijd, inkomen, etc.) uit verschillende bronnen, waaronder EDM, en onze eigen databronnen over bijvoorbeeld inkomen en vraagprijs van woningen.



Schema verhuisketen

## Verhuiskans



Bepaalt de kans dat een huishouden met bepaalde kenmerken in het komende jaar zal verhuizen.

## Verhuisrichting



Bepaalt de kans dat een huishouden verhuist naar een één van de twaalf woningsegmenten, gegeven dat het huishouden verhuist.

Schema verhuismodel



# Bijlage 7: toelichting Markov-keten

Om het aantal intreders naar de Woerden te berekenen is gebruikgemaakt van CBS-gegevens over het aantal huishoudens dat jaarlijks vanuit andere gemeenten naar Woerden verhuist. Vervolgens is bepaald naar welk woningsegment deze intreders waarschijnlijk zullen verhuizen. Het totale aantal starters is bepaald door de nieuwbouwproductie van het jaar op te tellen bij het aantal woningen dat vrijkomt door overlijden, en dit vervolgens te corrigeren voor het migratiesaldo. Hoe starters willen wonen is bepaald aan de hand van WoOn 2021 data.

Dit resulteert in een transitiematrix die vermenigvuldigd moet worden met de vrijkomende woningen van vastzittende ouderen, die verhuizen naar nieuwe woningen die voor hen gebouwd zijn. Door dit proces ontstaat een verhuisketen waarbij het totaal aantal vrijkomende woningen het resultaat van de Markov-keten is. Daarnaast worden de woningen die speciaal voor de vastzittende ouderen zijn gebouwd bij het eindresultaat opgeteld.



Schema verhuisketen

## Verhuiskans



Bepaalt de kans dat een huishouden met bepaalde kenmerken in het komende jaar zal verhuizen.

## Verhuisrichting



Bepaalt de kans dat een huishouden verhuist naar een één van de twaalf woningsegmenten, gegeven dat het huishouden verhuist.

Schema verhuismodel



# Contactgegevens



Tycho Levels & Gert Jan Hagen  
levels@spring-co.nl  
hagen@spring-co.nl

Springco Urban Analytics  
Goudesingel 102  
3011KD Rotterdam



atrivé.

Janine Boers  
j.boers@atrive.nl

Atrivé  
Maliesingel 38  
3581 BK Utrecht