

Onttrafel de trend. **Kijk vooruit.**

DATUM	15 september 2023
TITEL	Woonzorganalyse
OPDRACHTGEVER	Gemeente Nuenen
AUTEUR(S)	Martin Bleijenburg Wouter de Vries Harrie Wilhelm
PROJECTNUMMER	820.105
STATUS	Definitieve rapportage

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoud

1	Inleiding	5			
1.1	Onderzoeksvragen	5	5.3	Woonvraag van mensen met een verstandelijke beperking	35
1.2	Verantwoording	6	5.4	Aanbodanalyse VG	36
1.3	Doelgroepen	6	5.5	De huisvestingsopgave: match tussen vraag en aanbod	36
1.4	Proces	6	6	Mensen met (ernstige) psychische problematiek	38
1.5	Leeswijzer	6	6.1	Doelgroep en context	38
2	Managementsamenvatting	7	6.2	Woonwensen en woonvormen	38
2.1	De huisvestingsopgave	7	6.3	Vraaganalyse	39
2.2	Kernpunten voor de woonzorgvisie	10	6.4	Aanbodanalyse BW en match tussen vraag en aanbod	40
3	Ouderen	13	7	Kwetsbare jongeren	41
3.1	Doelgroep en context	13	7.1	Doelgroep en context	41
3.2	Woonwensen en woonvormen	14	7.2	Vraaganalyse	41
3.3	Zorgvraag in beeld	16	8	Uitstromers	44
3.4	Vraaganalyse	18	8.1	Behoeftte aan woonruimte voor uitstromers	44
3.5	Vraag naar woonconcepten binnen geclusterd wonen	21	8.2	Woningaanbod voor uitstromers	44
3.6	Voorraadinventarisatie woningen voor ouderen	23	9	Aandachtspunten voor de visie	46
3.7	De huisvestingsopgave: match vraag en voorraad	25	9.1	Passende woonvormen voor verschillende groepen	46
4	Mensen met een lichamelijke beperking	27	9.2	Voldoende beschikbaarheid van zorg	48
4.1	Woonwensen en woonvormen	27	9.3	Ondersteunen van 'omzien naar elkaar'	50
4.2	Vraaganalyse	27	9.4	Een geschikte woonomgeving	51
4.3	Geschikt woningaanbod	29	9.5	Realiseerbaarheid van de opgave	51
4.4	Huisvestingsopgave geschikt wonen	33	9.6	Oppakken "laaghangend fruit"	52
5	Mensen met een verstandelijke beperking	34	Bijlage 1: Aanbodoverzicht	53	
5.1	Doelgroep en context	34	Bijlage 2: De Doorzonscan	54	
5.2	Woonwensen en woonvormen	34	Bijlage 3: Afkortingen en begrippen	55	

Bijlage 4: Organisatie en bekostiging van langdurige zorg	58
Bijlage 5: Aannames voor de prognoses	60
Bijlage 6: Woonstijlen	61

1 Inleiding

We staan aan de vooravond van een flinke vergrijzing: Nederland kent steeds meer ouderen, en ook steeds meer 'oudere ouderen'. Steeds meer ouderen blijven tot op hoge leeftijd zelfstandig wonen. Ook andere groepen met een zorg- of ondersteuningsvraag, zoals mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking en mensen met psychische problemen, blijven langer zelfstandig wonen of gaan sneller weer thuis wonen na een verblijf in een instelling. Dat zorgt voor grote veranderingen in de wereld van wonen, zorg en welzijn.

Als gevolg van de beweging naar 'langer en weer thuis wonen', neemt het aantal mensen met een zorgvraag op de reguliere woningmarkt toe. Dit leidt tot veranderingen in de vraag naar woonruimte en vergroot de noodzaak tot samenwerking tussen de gemeente, zorg- en welzijnsaanbieders en corporaties: zij moeten er immers samen voor zorgen dat de woonomgeving en de sociale- en zorginfrastructuur zodanig op elkaar worden afgestemd dat mensen met een zorgvraag prettig kunnen wonen en leven.

Op dit moment is de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting in voorbereiding. Als de behandeling van het wetsvoorstel volgens de huidige planning verloopt, zijn gemeenten vanaf 2026 verplicht om een volkshuisvestingsprogramma op te stellen als uitwerking van de Omgevingsvisie. De Woonvisie, gebaseerd op de Woningwet vervalt dan. Het volkshuisvestingsprogramma heeft een breed karakter. Ook de relatie tussen wonen en zorg zal daarin opgenomen moeten worden. Gemeenten moeten daarin aangeven hoe ze invulling willen geven aan de vraag naar woonruimte vanuit ouderen en verschillende 'aandachtsgroepen' en aan de zorg en ondersteuning die daarvoor nodig is. Omdat het in de bedoeling ligt in het verlengde van de voorliggende woonzorganalyse een

woonzorgvisie voor Nuenen op te stellen, is de gemeente dus tijdig gereed om aan de voorwaarden van de nieuwe wet te voldoen. Maar in de eerste plaats gaat het natuurlijk om het beleid van de gemeente zelf. Gezien vooral de toename van het aantal ouderen leeft in Nuenen al veel langer de wens om te komen tot een woonzorgvisie.

De voorliggende rapportage vormt de onderlegger voor de woonzorgvisie en bevat de analyse van een groot aantal gegevens, die tezamen de huidige en toekomstige opgaven in beeld brengen waar de gemeente voor staat.

1.1 Onderzoeksvragen

De kernvraag van het onderzoek is:

Wat is de huisvestingsopgave voor de diverse doelgroepen en welke aanvullende maatregelen zijn nodig om mensen met een (toekomstige) zorgvraag/hulpvraag passend te huisvesten?

Deze vraag valt uiteen in de volgende onderzoeksvragen:

- Wat is de verwachte ontwikkeling van de vraag naar verschillende vormen van wonen met zorg in de gemeente, rekening houdend met de demografische ontwikkeling in de gemeente Nuenen en (maatschappelijke) trends en ontwikkelingen (tijdhorizon 2022 - 2025 - 2030 - 2040)?
- Hoe ziet het huidige aanbod aan wonen met zorg voor de verschillende doelgroepen in de gemeente eruit?
- Wat is, op basis van een vergelijking tussen (toekomstige) vraag en het huidige aanbod, de huisvestingsopgave voor de verschillende doelgroepen?
- Wat is er naast woningen en woonvormen nog meer nodig om langer en weer thuis wonen mogelijk te maken?

1.2 Verantwoording

Bij het inschatten van de toekomstige behoefte hebben wij gebruik gemaakt van de Woonzorgweter van Companen. Met dit model maken wij prognoses van de toekomstige vraag naar woonvormen voor mensen met een zorgvraag op basis van gegevens over het huidige zorggebruik en demografische ontwikkelingen.

1.3 Doelgroepen

In het onderzoek worden de volgende doelgroepen onderscheiden:

- Ouderen (65+)
- Inwoners met een lichamelijke beperking (o.a. LG)
- Inwoners met een verstandelijke beperking (VG)
- Cliënten en uitstromers uit beschermd en begeleid wonen (BW) en maatschappelijke opvangvoorzieningen (MO)
- Kwetsbare jongeren (jeugdzorg), die in beginsel vanaf hun 18^e jaar naar een (meer) zelfstandige woonvorm moeten verhuizen.

1.4 Proces

Bij de totstandkoming van het onderzoek is Companen ondersteund door diverse medewerkers van de gemeente. De vraaganalyse is tussentijds voorgelegd aan een klankbordgroep¹ met professionals die werkzaam zijn in de gemeente. De uitkomsten van de totale analyse zijn gepresenteerd en

¹ De leden van de klankbordgroep zijn: De woningcorporaties Helpt Elkander en Wooninc, Huurdersplatform van Helpt Elkander, PVGE, Senergiek, Oud is in, doelgroep Kwetsbare kinderen, Adviesgroep Sociaal Domein, zorgaanbieder Archipel, LEV groep en een cliënt-ondersteuner.

besproken in het College van B&W en in een Beeldvormende Raad op 18 en 20 april 2023.

1.5 Leeswijzer

Dit rapport begint met een samenvatting van de belangrijkste bevindingen. In de daaropvolgende hoofdstukken (3 tot en met 8) behandelen we steeds de huisvestingsopgave van één doelgroep. In hoofdstuk 9 geven we een aantal aandachtspunten voor de visie mee, die gelden voor één of meerdere doelgroepen.

In de bijlagen is een overzicht van het huidige aanbod aan woon(zorg)plekken voor de verschillende doelgroepen opgenomen (bijlage 1), uitleg over de geschiktheidsanalyse (bijlage 2), een overzicht van gebruikte afkortingen en definities in dit onderzoek (bijlage 3), uitleg en overzicht over de organisatie en bekostiging van de langdurige zorg (bijlage 4), overzicht van de aannames die zijn gebruikt (bijlage 5) en een toelichting op de woonstijlen (bijlage 6).

Als aanvulling op dit rapport heeft Companen ook een interactieve kaart ontwikkeld waarop relevante voorzieningen en woonzorglocaties te zien zijn, evenals het aandeel 65-plussers op wijkniveau. Deze kaart is te vinden via de volgende link: <https://www.companen.nl/arcgis/woonzorganalyseNuenen>

2 Managementsamenvatting

In de voorliggende woonzorganalyse brengen we in beeld hoe de (verwachte) vraag naar wonen met zorg in Nuenen zich verhoudt tot het huidige aanbod voor verschillende doelgroepen. De managementsamenvatting vat de resultaten kort samen en op grond daarvan geven we de belangrijkste opgaven en aandachtspunten voor de op te stellen woonzorgvisie. In de afzonderlijke hoofdstukken gaan we hier dieper op in.

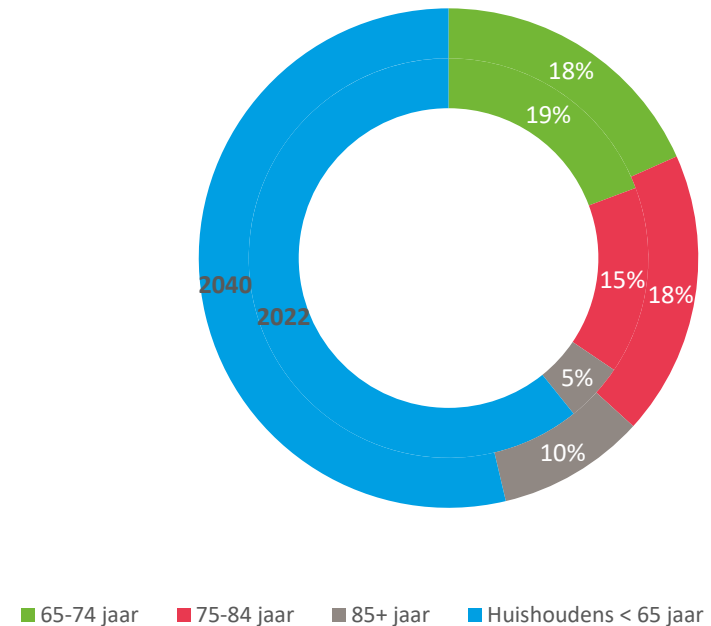
2.1 De huisvestingsopgave

Onze analyse laat de verwachte ontwikkeling zien van de vraag naar verschillende vormen van wonen met zorg. Voor de meeste doelgroepen zijn hierbij verschillende prognosevarianten uitgewerkt: een beleidsvrije “basisprognose” die alleen rekening houdt met de demografische ontwikkeling in de gemeente en een “trendprognose” waarin rekening is gehouden met maatschappelijke trends die zorgen voor verschuivingen in de vraag. Een toelichting op de in dit rapport gebruikte afkortingen en begrippen is te vinden in bijlage 3.

Ouderen en mensen met een lichamelijke beperking

De groep ouderen in de gemeente Nuenen zal in de komende jaren sterk gaan groeien: in 2022 zijn er circa 4.000 65-plushuishoudens, in 2040 zal dit aantal zijn opgelopen tot bijna 5.000.

Prognose huishoudens naar leeftijd 2022 - 2040

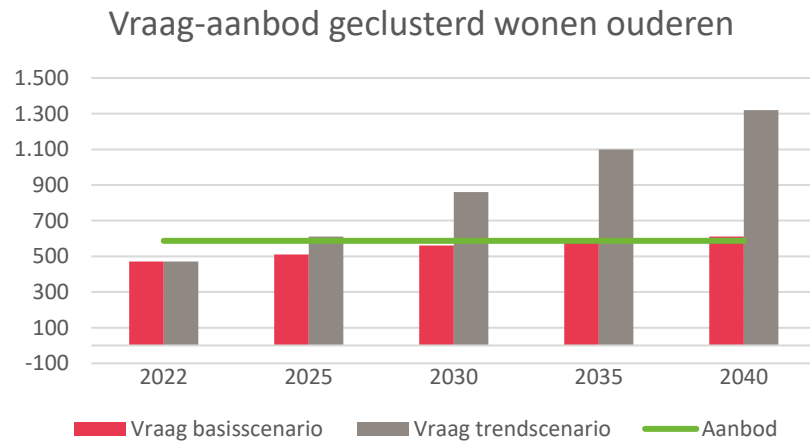


Groeiende vraag naar geclusterde woonvormen onder ouderen

- De vergrijzing zorgt in beide scenario's voor een stijgende vraag naar geclusterd wonen voor ouderen. Hiermee bedoelen we een cluster van zelfstandige woningen waar mensen ook zonder zorgindicatie mogen wonen. De verschijningsvorm is divers: van traditionele seniorencomplexen of aanleunwoningen tot hofjeswoningen of luxe appartementencomplexen.
- De cijfers geven de indruk dat er thans nog geen tekorten zijn aan geclusterde woningen. Dat is echter gezichtsbedrog. We houden er rekening mee dat niet al het huidige geclusterde woningaanbod aan de woonwensen van ouderen voldoet (onvoldoende bij de tijd, ongunstige ligging). Daarom is de vraag naar eigentijds geclusterd wonen voor ouderen

nu al hoger dan het aanwezige aanbod. In de trendprognose loopt het tekort zelfs op tot 740 geclusterde woningen in 2040.

- We verwachten dat in de praktijk beide prognoses de bandbreedte aangeven waarbinnen de feitelijke ontwikkeling zich zal (moeten) voltrekken.



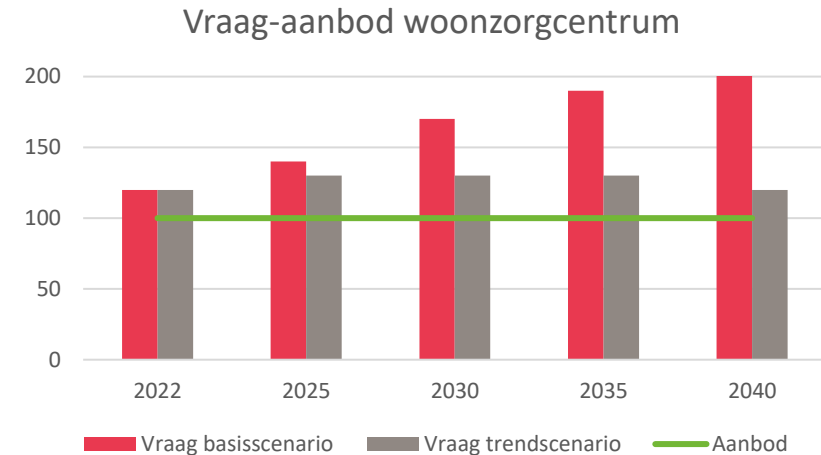
Groeiende vraag naar plekken in een woonzorgcentrum

- De vergrijzing zorgt ook voor een groeiende vraag naar plekken in een woonzorgcentrum. Hiermee bedoelen we een woonvorm die bedoeld is voor mensen met een indicatie vanuit de Wet Langdurige Zorg (Wlz); de zorg kan intramuraal of extramuraal worden geleverd.
- Het totale huidige aanbod aan plekken in een woonzorgcentrum is op dit moment in balans met de vraag naar dergelijke plekken; richting de

² Een woning geldt als 'levensloopgeschikt' wanneer alle primaire voorzieningen (slaapkamer, woonkamer, toilet, badkamer en keuken) gelijkvloers liggen of zonder traplopen bereikbaar zijn.

³ Betreft huidige situatie; plannen voor aanpassing of sloop/nieuwbouw niet verwerkt.

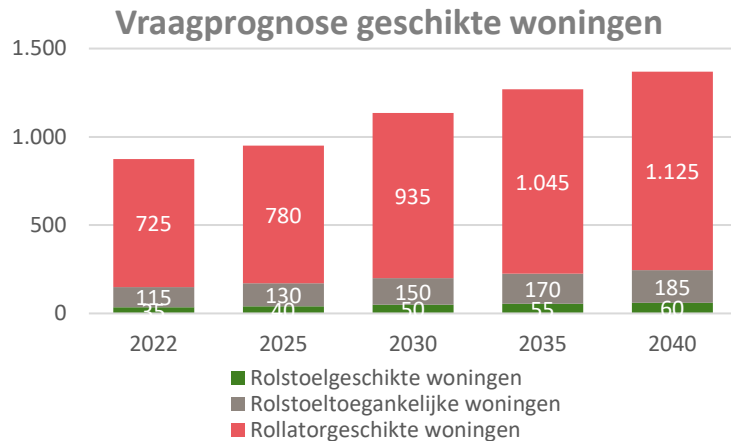
toekomst ontstaan hier tekorten, vooral voor mensen met dementie. In het basisscenario lopen de tekorten sneller op dan in het trendscenario; in dat laatste scenario gaan we er immers vanuit dat een groter deel van de groep met een intensieve zorgvraag in 'geclusterd wonen voor ouderen' blijft.



Groot deel van de woningvoorraad nog niet geschikt voor mensen met een mobiliteitsbeperking

- Van de totale woningvoorraad in Nuenen is 15% geschikt voor mensen met een mobiliteitsbeperking²; nog eens 61% is relatief eenvoudig geschikt te maken. Van de sociale huurwoningen in de gemeente is een hoger aandeel geschikt of eenvoudig geschikt te maken (56%)³; in de sociale huur geldt echter ook dat een relatief groot aandeel (45%) niet-levensloopgeschikt is

en ook niet eenvoudig geschikt te maken. Koopwoningen zijn juist relatief vaak geschikt te maken.



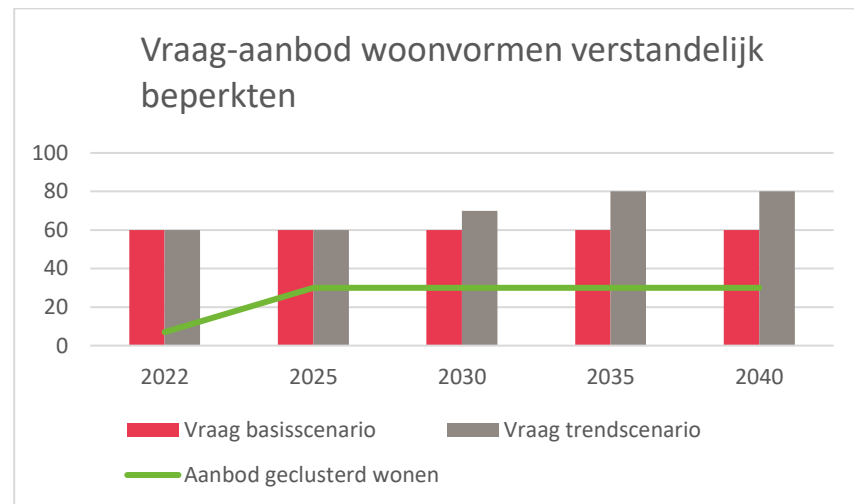
- Er ligt dus een opgave om meer woningen geschikt te maken. Dat geldt des te meer omdat ook veel wél geschikte woningen worden bewoond door mensen zonder een mobiliteitsbeperking. Er liggen taken zowel op het vlak van de fysieke aanpassing als op dat van woonruimteverdeling.

Mensen met een verstandelijke beperking

- Een vergelijking van het huidige aanbod met de huidige vraag naar woonplekken voor mensen met een Wlz-indicatie vanwege een verstandelijke beperking in de gemeente laat een tekort zien van 53 plekken. Bij een constant aanbod zal dit tekort stabiel blijven op 53 plekken in 2040 in het basisscenario. Door nieuwbouw door LunetZorg van 23 woningen zal het daadwerkelijke **tekort** aan plekken vanaf 2025 dalen naar **30 plekken**⁴.

⁴ In deze berekening is het mogelijk bestaande particuliere aanbod niet opgenomen. Dit is niet geregistreerd.

- Het aandeel mensen met een Wlz-indicatie vanwege een verstandelijke beperking ligt in Nuenen lager dan het landelijk gemiddelde (2,6 versus 6,7 per 1.000 inwoners). Daarom is een tweede vraagscenario uitgewerkt, waarin we ervan uitgaan dat de vraag meer evenwichtig over het land zal worden verdeeld. In dat scenario zal de vraag in Nuenen, en daarmee ook het **tekort** aan plekken in de gemeente zeker naar **een vijftigtal plaatsen** toenemen.



Mensen met (ernstige) psychische problematiek

- Mensen met een psychische kwetsbaarheid wonen steeds vaker zelfstandig in de wijk. Een deel woont in woonvormen binnen Beschermd Wonen. Op 1 januari 2022 hadden 5 mensen in Nuenen een indicatie voor Beschermd Wonen: 5 vanuit de Wmo en 5 vanuit de Wlz (GGZ-W).

- Onze inventarisatie van het aanbod levert op dat er thans geen aanbod voor Beschermd Wonen is in de gemeente. Vermoedelijk wonen de 5 personen met een indicatie in een reguliere woning met ondersteuning. **Er is dus een tekort in het BW-aanbod in Nuenen van 10 plaatsen.**
- In de toekomst gaat dit vermoedelijk veranderen. De plekken voor Beschermd Wonen gaat vanuit de huidige centrumstad Eindhoven per 1.1.2025 gedecentraliseerd worden naar de regiogemeenten.

Kwetsbare jongeren

- Uitgaande van de huidige situatie is de verwachting dat er op jaarbasis in Nuenen 4 jongeren/jongvolwassenen uitstromen vanuit een vorm van jeugdzorg met verblijf. Als indicatie kunnen hiervan per jaar 1 à 2 personen zelfstandig in een woning of een tussenvorm met begeleiding gaan wonen. De overige stromen door naar een zorginstelling voor (jong)volwassenen (Wlz, (L)VG, GGZ-W, BW)

Uitstroom richting de reguliere woningmarkt

De jaarlijkse uitstroom vanuit Beschermd Wonen (en Maatschappelijke opvang) en vanuit de Jeugdzorg met verblijf is in Nuenen zeer beperkt. Er zijn daarbij echter wel knelpunten:

- De uitstromers zijn voor 100% aangewezen op de vrijkomende sociale woningen in het goedkoopste segment (tot de kwaliteitskortingsgrens). Dat zijn er jaarlijks slechts enkele (1 tot 3).
- De uitstromers zijn niet de enigen die aangewezen zijn op het goedkopere segment: naast reguliere woningzoekenden gaat het dan om groepen als statushouders, bepaalde urgenten en spoedzoekers.

Belangrijkste opgaven op grond van de analyse

1. Maken van keuzen binnen de bandbreedte van de onderzochte scenario's in termen van:
 - a. Bouwmogelijkheden
 - b. Woningtoewijzing
 - c. Welzijnsvoorzieningen
 - d. Arbeidsmarkt in de zorg
2. Voorzien in grote, groeiende behoefte aan geclusterd wonen voor ouderen
3. Geschikt maken bestaande woningen voor minder mobiele mensen
4. Opvang toenemend aantal mensen met dementie
5. Hoe om te gaan met gespikkeld wonen
6. Opvang effecten doordecentralisatie Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang
7. Beschikbaar krijgen voldoende goedkope huurwoningen voor uitstroom uit instellingen

2.2 Kernpunten voor de woonzorgvisie

Voldoende passende huisvesting is niet genoeg om inwoners met een zorgvraag goed te kunnen laten wonen in Nuenen. De komende jaren zullen personeelstekorten in de zorg groeien. Ook de woonomgeving vraagt aandacht: deze moet goed toegankelijk zijn voor mensen met een beperking, en bij voorkeur ook uitnodigen tot ontmoeten en bewegen. Hieronder benoemen we een aantal aandachtspunten voor de visie op wonen, welzijn en zorg die de gemeente Nuenen samen met haar partners wil opstellen.

Hieronder zetten we de belangrijkste punten op een rij. Voor een volledig overzicht verwijzen we naar hoofdstuk 9.

Passende woonvormen voor verschillende groepen

- Voldoende en vernieuwend aanbod aan geclusterd wonen en andere ‘tussenvormen’.
- Voldoende diversiteit aan woonconcepten die aansluiten bij de vraag.
- Woningen realiseren die ook op langere termijn in behoefte voorzien.
- Voldoende betaalbare woningen voor aandachtsgroepen.
- Goede voorlichting over de mogelijkheden voor woningaanpassingen.
- Stimuleren van doorstroming naar een geschikte, al dan niet geclusterde woning.
- Gerichte woningtoewijzing van geschikte en aangepaste woningen.
- Inzet op gebruikmaken van de bestaande woningvoorraad en te transformeren gebouwen, mede vanwege de beperkte grond voor nieuwbouw.
- Heldere eisen voor nieuwbouw (toegankelijkheid en voorzieningen).
- Versterking samenwerking met partijen die ten nauwste bij de realisering van de opgave zijn betrokken, zoals grondeigenaren, projectontwikkelaars, woningcorporaties en zorgaanbieders.

Voldoende beschikbaarheid van zorg voor wie dat nodig heeft

- Zorgen dat ouderen met een zorgvraag dicht bij elkaar wonen (clustering) ten behoeve van efficiënte zorgverlening.
- Zorgtechnologie inzetten om zorgverleners te ontlasten en de zelfredzaamheid van mensen met een zorgvraag te vergroten.
- Samenwerking tussen zorgaanbieders versterken om expertise te bundelen en personeel efficiënter in te kunnen zetten (bijvoorbeeld door zorg in de nachtelijke uren te bundelen).
- Zorgen voor een goed aanbod aan plekken waar mensen ‘tijdelijke zorg’ kunnen ontvangen - bijvoorbeeld als zij na een ziekenhuisopname niet

meteen terug naar huis kunnen of om de mantelzorger op adem te laten komen (respijtzorg).

- Zorgen voor een goed aanbod aan ambulante begeleiding voor mensen met een psychische kwetsbaarheid of verstandelijke beperking, met aandacht voor het vinden van werk of dagbesteding, het leggen van contacten in de buurt en het op orde brengen van de financiën.
- Aandacht voor oplossingen om de effecten van scheiding van paren te verzachten bij verpleegzorg van één van de partners.

Ondersteunen van ‘omzien naar elkaar’

- ‘Omzien naar elkaar’ begint ermee dat inwoners elkaar kennen, elkaar ontmoeten en weten waar ze een ander mee kunnen helpen. Belangrijk hierbij zijn mogelijkheden voor ontmoeten nabij de woning en gerichte inzet op gemeenschapsvorming.
- De mate waarin inwoners voor elkaar willen en kunnen klaar staan, verschilt per dorp en wijk. De vraag hoe het ‘omzien naar elkaar’ het beste kan worden ondersteund vanuit de gemeente en professionele partijen, is daarmee een kwestie van maatwerk. Dit past in het door de gemeente voorgestane wijkgericht werken.
- Projecten voor ‘gemengd wonen’, waarbij mensen met en zonder zorgvraag bij elkaar wonen, bieden kansen om het omzien naar elkaar te versterken. Dat kan ook gaan om “oud” en “jong(er)”.
- Ruimte bieden aan burgerinitiatieven voor zorgzame buurten
- Zorgen dat mantelzorgers niet overbelast raken: dit vraagt een goed aanbod aan mantelzorgondersteuning (advies, lotgenotencontact, respijtzorg, logeerszorg).
- Ruimte maken voor woonvormen die mantelzorg mogelijk maken (onder andere mantelzorgwoningen en pre-mantelzorgwoningen).

Een geschikte woonomgeving

- Een goede inrichting van de openbare ruimte, die toegankelijk is voor mensen met een mobiliteitsbeperking en uitnodigt tot bewegen en ontmoeten.
- Een goede spreiding van voorzieningen en aandacht voor 'mobiliteit' voor inwoners die verder van voorzieningen wonen.
- De juiste woning op de juiste plek: nieuwbouw voor mensen met een zorgvraag bij voorkeur dicht bij voorzieningen zoals winkels en openbaar vervoer. De interactieve voorzieningenkaart die is gemaakt in het kader van dit onderzoek biedt hiervoor een praktisch handvat.

Realiseerbaarheid van de opgave

De visie zal moeten uitmonden in een uitvoeringsprogramma dat haalbaar is. Daarom dient reeds in de visie aandacht te worden besteed aan zaken als:

- Grondposities
- Gemeentelijke financiën
- Mogelijke inzet relevante samenwerkingspartijen
- Communicatie met en betrokkenheid bij de burgers
- Arbeidsmarkt zowel in de zorg als bij andere betrokken partijen (inclusief de gemeente)
- Regionale samenwerking

3 Ouderen

In dit hoofdstuk gaan we in op de vraag naar specifieke huisvesting voor ouderen. Lang niet alle ouderen (65-plussers) hebben een zorgvraag, en lang niet alle ouderen hebben behoefte aan een specifiek soort woning vanwege die zorgvraag. Verreweg de meeste ouderen wonen zelfstandig en zijn vitaal. Ook van de ouderen met een zorgvraag woont een groot deel zelfstandig, al dan niet met ondersteuning vanuit de wijkverpleging.

3.1 Doelgroep en context

In dit hoofdstuk gaan wij in op de woonvraag van drie groepen ouderen:

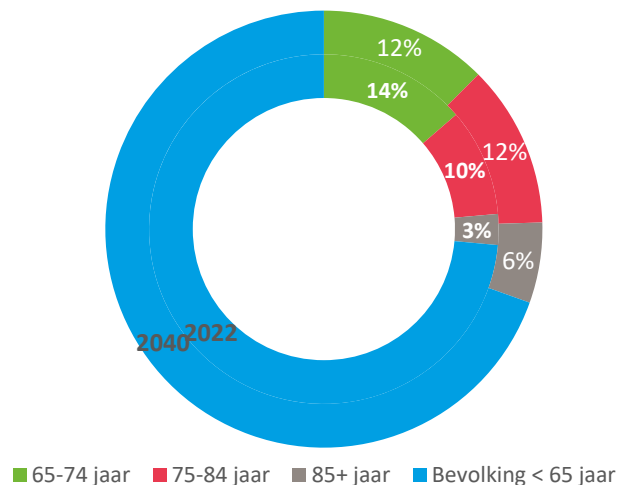
- Ouderen die vanwege hun gezondheidssituatie een beroep doen op Wlz-zorg. Dat betekent dat zij 'levenslang en levensbreed' ondersteuning nodig hebben, thuis of in een zorginstelling. Het gaat om mensen die permanent toezicht of 24 uur per dag zorg in de nabijheid nodig hebben. De meeste van deze mensen wonen in een verpleeghuis of woonzorgcentrum, een deel in een geclusterde woonvorm zoals een serviceappartement en een deel in een reguliere woning.
- Daarnaast gaan wij in op de woonvraag van ouderen met een lichtere zorgvraag: welk deel van hen doet een beroep op een geclusterde woonvorm en welk deel zal in de toekomst wonen in een (aangepaste) reguliere woning? De zorg voor deze groep wordt gefinancierd uit de Wmo (huishoudelijke hulp en hulpmiddelen) en/of de Zorgverzekeringswet (Zvw) (medische zorg).
- Ook hebben we aandacht voor de groep ouderen *zonder* zorgvraag; een deel van hen anticipeert op een mogelijke zorg- of ondersteuningsvraag in de toekomst en wenst daarom ook een specifiek soort woning.

De leeftijd waarop mensen zich 'oud' voelen verschilt van persoon tot persoon. Wij kiezen er in dit onderzoek voor om de totale groep 65-plussers te betrekken in de analyses, omdat dan ook de groep vitale ouderen in beeld komt die vaak nog een belangrijke rol (kunnen) spelen in zorg en huisvesting. In de gebruikte methodiek wordt wel een onderscheid gemaakt naar leeftijdsgroepen binnen die totale groep, op basis van de zorg- en ondersteuningsbehoefte per leeftijdsgroep en de woonbehoefte die daarmee samenhangt.

Demografie

In januari 2022 woonden er circa 23.500 mensen in de gemeente Nuenen. Volgens de bevolkingsprognose van de gemeente zal Nuenen in 2040 uit circa 24.500 inwoners bestaan (+4%). Het aantal ouderen in de gemeente neemt in de komende jaren sterk toe - en daarmee ook het aandeel op de totale bevolking. In onderstaand figuur zien we dat het aandeel 65-plussers op de totale bevolking groeit van 27% nu, naar 30% in 2040.

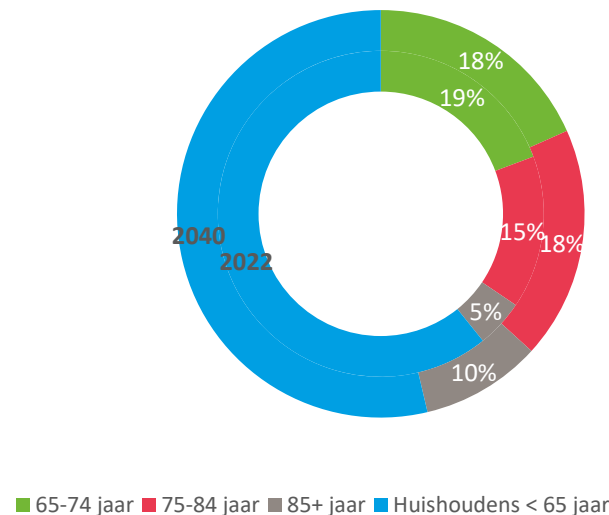
Figuur 3.1: Bevolkingssamenstelling gemeente Nuenen, 2022 - 2040



Bron: Bevolkingsprognose Nuenen.

Wanneer we kijken naar het aandeel 65-plus huishoudens ten opzichte van het totaal aantal huishoudens in de gemeente, zien we dat het aandeel nu 39% is en in 2040 46%. Er is met name een sterke groei te zien in de oudste groep (75-plus en 85-plus); we noemen dit ‘dubbele vergrijzing’.

Figuur 3.2: Huishoudenssamenstelling gemeente Nuenen, 2022 - 2040



Bron: Huishoudensprognose Nuenen.

3.2 Woonwensen en woonvormen

Wensbeelden ouderen

De woonvraag onder ouderen valt uiteen in de groep die een beroep doet op regulier wonen, een groep die woont in (kleinschalig) geclusterd wonen en een groep die woont in woonzorgcentrum waar intensieve zorg geboden wordt. Op basis van literatuuronderzoek en gesprekken met wij met een klantenpanel van Nuenense ouderen hebben gevoerd, geven we hieronder een beschrijving van de belangrijkste woonwensen van (toekomstige) ouderen.

Verhuisgeneigdheid

- De verhuisgeneigdheid onder ouderen is over het algemeen laag, vooral onder ouderen met een koopwoning. Met woningaanpassingen, ondersteuning uit het eigen netwerk en scootmobielen is langer thuis wonen immers in beginsel mogelijk. Echter, als veel ouderen hun woning willen aanpassen en hiervoor een beroep doen op de Wmo, dan kan dit tot hoge kosten leiden voor de gemeente. De verstrekking van middelen voor scootmobielen en andere regulier verkrijgbare mobiliteitsvoorzieningen is aangescherpt. Dit valt meer en meer onder eigen verantwoordelijkheid (en niet onder Wmo).
- Daarom geldt in de Wmo het primaat van het verhuizen. In de praktijk blijkt dit echter niet goed uitvoerbaar vanwege de vastgelopen huizenmarkt. Het buiten de regio verhuizen is defacto geen oplossing omdat het netwerk vervolgens niet ingezet kan worden om de client te ondersteunen (dit is een voorwaarde vanuit de Wmo). Dus los van de geringe verhuisgeneigdheid is er ook een praktisch probleem.
- De eigen gezondheid en de gezondheid van de partner is een belangrijke reden om wel of niet te verhuizen.
- Een veel genoemde reden om niet te willen verhuizen, is de angst voor hogere woonlasten na een verhuizing.

Woning

- Ouderen geven aan dat zij graag willen wonen in een levensloopgeschikte woning die voldoet aan de volgende uitgangspunten: de woning moet gelijkvloers zijn, zonder drempels, met één of twee slaapkamers en een verhoogd toilet.
- Voor ouderen zonder zorgvraag of met een lichte zorgvraag zijn hofjes een aantrekkelijke woonvorm vanwege de mogelijkheid van sociaal contact. Met een 'hofje' bedoelen we hier overigens niet alleen grondgebonden woningen rondom een binnentuin; het belangrijkste is dat het ontwerp

uitnodigt tot onderling contact en betrokkenheid. Dat kan bijvoorbeeld ook in een appartementencomplex met een gezamenlijk atrium en restaurant.

Woonomgeving

- Vanwege een afnemende mobiliteit is het voor veel ouderen prettig om dicht bij voorzieningen te wonen. De belangrijkste voorzieningen zijn daarbij de huisarts en ontmoetingsplekken. Een supermarkt of apotheek worden ook vaak genoemd, maar voor boodschappen en medicijnen is een bezorgdienst ook een alternatief.

Zorg en ondersteuning

- In de afgelopen jaren zijn veel technologische hulpmiddelen ontwikkeld die het langer thuis wonen van senioren makkelijker maken. Bij de inzet van technologie/domotica kan gedacht worden aan valdetectie, beeldbellen, de inzet van zorgrobots en automatische medicijndispensers. Voor de huidige generatie 75-plussers zijn technologische oplossingen in zorg en ondersteuning in sommige gevallen te ingewikkeld en te duur. Enkelen geven aan hier moeilijk mee om te kunnen gaan en mensen met dementie kunnen het veelal niet meer aanleren. Ook zijn sommige mantelzorgers onvoldoende bekend met de werking. Voorlichting over de inzet van domotica aan zorgverleners en ouderen zelf is belangrijk. Over het algemeen zullen toekomstige ouderen echter adaptief genoeg zijn om met het gros van de technologische vernieuwingen overweg te kunnen. De inzet van technologie is dan een waardevol instrument dat kan bijdragen aan zelfstandig wonen.

Woonvormen voor ouderen

Wij maken in dit rapport een onderscheid tussen 'regulier wonen', 'geclusterd wonen' en 'woonzorgcentrum'.

- Reguliere woningen zijn niet-geclusterde woningen die niet gelabeld of bestemd zijn voor een bepaalde doelgroep. Het gaat hierbij om zowel grondgebonden gezinswoningen als om appartementen of studio's.
- Geclusterd wonen is een woonvorm voor ouderen met of zonder zorg die zelfstandig willen wonen in een complex met andere ouderen, waar zij de mogelijkheid hebben voor laagdrempelig contact met burens. De woningen zijn levensloopgeschikt en er is een mogelijkheid voor ontmoeten inpandig of in de directe woonomgeving. Eventuele zorg aan bewoners wordt betaald vanuit de Zvw, Wmo of Wlz (vanuit een VPT of MPT). Intramurale voorzieningen vallen niet in deze categorie. Een Wlz-zorgindicatie is geen voorwaarde om hier te komen wonen. Onder geclusterde woonvormen valt een uiteenlopend palet aan woonvormen: van klassieke seniorencomplexen en aanleunwoningen tot hofjes.
Overigens kan in geclusterde woonvormen ook een zekere mix van doelgroepen gehuisvest zijn (bijvoorbeeld ook jongeren) en behoeft het niet uitsluitend om ouderenhuisvesting te gaan. De wensen van ouderen zijn daarin verschillend.
- Woonzorgcentrum is een woonvorm die alleen toegankelijk is voor ouderen met een Wlz-zorgvraag (eventueel plus partner⁵). De Wlz-zorg kan intramuraal of extramuraal (vanuit een VPT of MPT) gefinancierd worden. Er zijn verschillende verschijningsvormen: binnen deze categorie vallen zowel verpleeghuizen en grootschalige woonzorgcentra als kleinschalige woonvormen, bijvoorbeeld voor mensen met dementie.

Van de ouderen met een zware zorgvraag woont een groot deel in een woonzorgcentrum of in geclusterd wonen voor ouderen. Daarnaast zijn er ook ouderen zonder zorgvraag die er - uit voorzorg, of vanwege een behoefte aan

⁵ Het is doorgaans zeer gewenst dat huisvesting in een woonzorgcentrum van één partner niet leidt tot gescheiden wonen van partners, maar dat een (zij het soms wat aangepaste) mogelijkheid tot samenleven behouden blijft.

comfort of sociale contacten - voor kiezen om in een geclusterde woonvorm te gaan wonen.

Wij maken in dit rapport geen onderscheid tussen 'intramuraal' en 'extramuraal'. Het komt steeds meer voor dat mensen met een Wlz-indicatie gebruik maken van 'extramuraal woonvormen' waarbij zij zelf huur betalen voor hun woning en zorg en ondersteuning ontvangen vanuit de Wet langdurige zorg. Er bestaan ook hybride vormen: woon-zorgcomplexen waar een deel van de bewoners zowel de zorg als het verblijf betalen vanuit een Wlz-indicatie en andere bewoners die daar wonen op basis van scheiden wonen en zorg. Het verschil tussen 'intramuraal' en 'extramuraal' is in die gevallen zuiver financieel. De verwachting van zorgaanbieders is dat er in de toekomst steeds meer van dit soort hybride concepten zullen komen.

3.3 Zorgvraag in beeld

De groep ouderen in de gemeente Nuenen zal in de komende jaren sterk gaan groeien: in 2022 zijn er circa 4.000 65-plushuishoudens, in 2040 zal dit aantal zijn opgelopen tot bijna 5.000 huishoudens.

De meerderheid van de 65-plussers in Nuenen is vitaal en kan nog prima uit de voeten in een reguliere woning. Ook ouderen die beperkingen beginnen te krijgen, kunnen nog heel veel wél. Tegelijkertijd weten we dat met het afnemen van de vitaliteit de woonwensen van ouderen veranderen.

Het vitaliteitstredemodel van Companen⁶ geeft nader inzicht in de woonbehoefte van ouderen, op basis van de zorgvraag van betrokkenen. Het model

⁶ Een vereenvoudigde versie van het zorgtredemodel van de Nza.

bevat vier treden. In de eerste trede zitten de meest vitale ouderen, die niet of nauwelijks gebruik maken van zorg; in de vierde trede vallen ouderen met een zware zorgvraag. In het model worden ouderen (65-plus) ingedeeld op basis van de ‘zwaarste’ zorgvorm die zij het afgelopen jaar ontvingen. Als voorbeeld: ouderen die zowel huishoudelijke hulp vanuit de Wmo krijgen als wijkverpleging vanuit de Zvw, tellen we mee in vitaliteitstrede 3.

Toelichting Vitaliteitstredenmodel

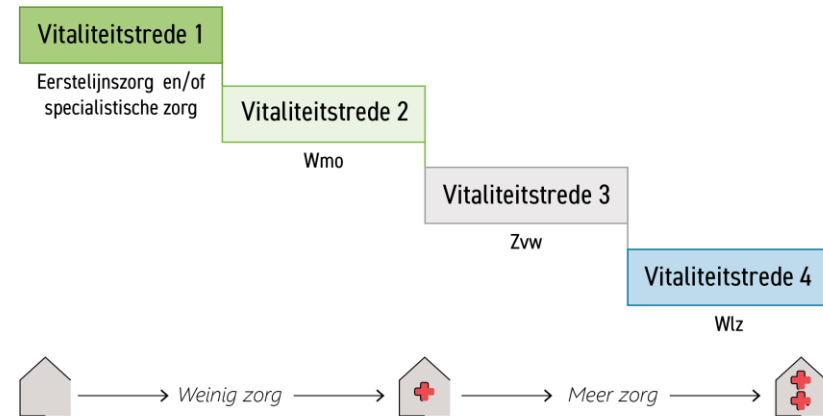
De meest vitale ouderen zitten in vitaliteitstrede 1. Zij hebben geen zorg-indicatie, maar maken hooguit gebruik van eerstelijns huisartsenzorg of zorg van de specialist (vanwege een acute zorgvraag, chronische ziekte of specialistische geestelijke gezondheidszorg).

Als ouderen gebruik maken van Wmo-ondersteuning, dan vallen ze in vitaliteitstrede 2. Het gaat hier ook om relatief vitale ouderen. De ondersteuning die zij krijgen bestaat uit hulpmiddelen, voorzieningen, huishoudelijke hulp of andere ondersteuning waarvoor een eigen bijdrage verschuldigd is.

In vitaliteitstrede 3 vallen ouderen die wijkverpleging ontvangen vanuit de Zvw. Een deel van deze mensen ontvangt ook ondersteuning vanuit de Wmo.

In vitaliteitstrede 4 vallen ouderen die een Wlz-indicatie hebben. Ouderen met een Wlz-indicatie kunnen terecht in een verpleeghuis, maar zij kiezen er tegenwoordig vaker voor om zelfstandig te blijven wonen met intensieve zorg (vanuit een Volledig Pakket Thuis). Op die manier kunnen zij zo lang mogelijk zelf regie houden over hun woon(zorg)situatie.

Figuur 3.3: Vitaliteitstredenmodel



De indeling in treden geeft inzicht in de zorgvraag en vitaliteit van ouderen, en is daarmee een goede voorspeller van de woonvraag. Uit woonwensenonderzoeken blijkt dat ouderen naarmate ze minder vitaal worden, vaker een voorkeur hebben voor een geclusterd woonconcept voor ouderen. Dit is ook terug te zien in het feitelijk woongedrag van ouderen. Dat betekent niet dat in geclusterde woonvormen alleen ouderen met een (zware) zorgvraag wonen: er zijn ook ouderen die al *voordat* ze een zorgvraag ontwikkelen graag willen verhuizen naar geclusterd wonen: niet vanwege hun actuele zorgvraag, maar uit voorzorg of vanwege een behoefte aan sociaal contact of comfort. In vitaliteitstrede 4 woont een aanzienlijk deel van de ouderen in een geclusterd woonconcept waar intensieve zorg geboden wordt (zoals een verpleeghuis); ook voor deze groep geldt echter dat een deel nog in een reguliere woning woont.

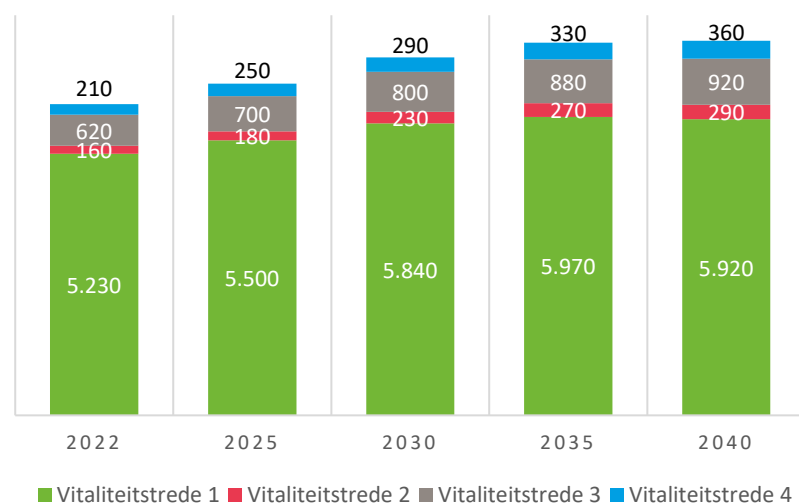
Het volgende figuur laat zien wat de huidige verdeling is van ouderen in de gemeente Nuenen naar de verschillende vitaliteitstreden. In paragraaf 3.5 gaan wij in op de huidige woonsituatie van ouderen in Nuenen.

Figuur 3.4 laat zien hoeveel mensen in de komende jaren zullen vallen in de verschillende vitaliteitstreden, uitgaande van het huidige zorggebruik per leeftijdscategorie en de demografische prognose. De *percentuele* groei is met name fors in vitaliteitstrede 4.

Basisprognose: demografische doorrekening.

Trendprognose: zowel ouderen met als zonder (zware) zorgvraag zullen vaker een beroep doen op geclusterd wonen. Ouderen met een psychogeriatrische zorgvraag zullen vaker een beroep doen op woonzorgcentrum dan ouderen met een somatische zorgvraag.

Figuur 3.4: Prognose vitaliteit ouderen in Nuenen, naar vitaliteitstrede (in personen)



Bron: Woonzorgweter Companen, bevolkingsprognose gemeente Nuenen, CBS-Microdata, 2022.

3.4 Vraaganalyse

Wanneer we de cijfers uit figuur 3.4 combineren met informatie over de woonwensen per vitaliteitstrede (bijlage 5), dan volgt daar een beleidsvrije vraagprognose voor woonvormen uit. Deze prognose noemen we **de basisprognose**. Tabel 3.1 toont het resultaat. In de tabel is te zien dat ook in de toekomst het grootste deel van de 65-plussers zal wonen in een reguliere woning. De toename in de vraag naar regulier wonen zal zich niet in zijn geheel vertalen in een nieuwbouwopgave; veel toekomstige ouderen wonen per slot van rekening al in een woning en zullen in deze zelfde woning blijven wonen als ze ouder worden.

Doordat er steeds meer ‘oudere ouderen’ in de gemeente Nuenen wonen, zal onder de totale groep 65-plussers de behoefte aan geclusterd wonen en woonzorgcentrum in verhouding meer gaan toenemen dan de behoefte aan regulier wonen.

Tabel 3.1: Prognose vraag naar woonvormen voor ouderen gemeente Nuenen, basisprognose (2022 - 2040, huishoudens, afgerond op 10-tal)

	2022	2025	2030	2035	2040
Regulier wonen	3.400	3.620	3.900	4.090	4.140
Geclusterd wonen	470	510	560	600	610
Woonzorgcentrum SOM	30	30	40	40	50
Woonzorgcentrum PG	90	110	130	150	170
Totaal	3.990	4.270	4.630	4.880	4.970

Bron: Bevolkingsprognose Nuenen 2022, indicatiegegevens CIZ.

Trendvariant

In de trendprognose zullen zowel ouderen met als zonder (zware) zorgvraag zullen vaker een beroep doen op geclusterd wonen. Ouderen met een psychogeriatrische zorgvraag zullen vaker een beroep doen op woonzorgcentrum dan

ouderen met een somatische zorgvraag. Daarnaast houdt de trendprognose rekening met de volgende punten:

- Een steeds groter deel van de mensen met een Wlz-indicatie zal buiten een woonzorgcentrum wonen. Dat sluit aan bij de wens van veel ouderen om eigen regie te houden over het leven. Daarnaast geven zorgaanbieders aan dat het dankzij zorgtechnologie ook mogelijk is om langer zelfstandig te wonen, ook met een intensieve zorgvraag.
- We voorzien geen stijging in het aanbod van het aantal intramurale plekken in woonzorgcentra; de stijging van het aantal ouderen met een Wlz-indicatie (vitaliteitsrede 4) zal opgevangen moeten worden in zowel woonzorgcentrum extramuraal (VPT/MPT) als in geclusterde woonvormen. Het gaat hier onder meer om geclusterde woonvormen op basis van scheiden wonen/zorg, waarbij geldt dat als mensen een zeer zware zorgvraag ontwikkelen, ze toch moeten verhuizen naar een verpleeghuis.
- Op basis van gesprekken elders in het land verwachten we dat ook in Nuenen geldt dat ouderen met een psychogeriatrische zorgvraag relatief vaker een beroep zullen doen op een woonzorgcentrum dan ouderen met een somatische zorgvraag.
- We verwachten dat richting toekomst relatief meer mensen in vitaliteitsrede 1 tot en met 3 zullen verhuizen naar een geclusterde woonvorm, uit voorzorg of vanwege een behoefte aan sociaal contact of comfort. De nieuwe generatie ouderen is zich meer bewust van de noodzaak om tijdig te anticiperen op hun toekomstige zorgvraag en zal daardoor eerder deze stap zetten - mits er uiteraard voldoende aantrekkelijk en divers aanbod van geclusterde woningen is.

Bijlage 5 toont de aannames die we hebben gehanteerd voor het jaar 2040. In de trendprognose beweegt de vraag naar bepaalde woonvormen in elk van de vitaliteitsredes zich geleidelijk aan van de huidige verdeling naar deze verdeling.

Tabel 3.2 Prognose vraag naar woonvormen in gemeente Nuenen, trendprognose (2022 - 2040, huishoudens, afgerond op 10-tal)

	2022	2025	2030	2035	2040
Regulier wonen	3.400	3.530	3.640	3.650	3.520
Geclusterd wonen	470	610	860	1.100	1.320
Woonzorgcentrum SOM	30	30	30	30	30
Woonzorgcentrum PG	90	100	100	100	90
Totaal	3.990	4.270	4.630	4.880	4.970

Bron: Woonzorgweter, bevolkingsprognose Nuenen, indicatiegegevens CIZ en CBS-Microdata.

In tabel 3.5 is de behoefteprognose per dorp (en voor Nuenen per wijk) weer gegeven.

Inschatting uitsplitsing naar marktsegment

Op basis van het WoON2021 en CBS-Microdata is achterhaald waar de groep 65-plussers nu wonen en hoe zij graag willen wonen. Dat maakt het mogelijk om de prognose voor geclusterd wonen voor ouderen schattenderwijze verder uit te splitsen naar marktsegment. Ongeveer 17% van het geclusterd wonen voor ouderen valt binnen de sociale huur, 9% binnen de vrije sector huur en 77% binnen de koopsector. Naar de toekomst toe zien we grote verschillen tussen beide scenario's. In het basisscenario zien we geen spectaculaire veranderingen ten opzichte van de huidige behoefte. In het trendscenario daarentegen is het de sociale huur en het koopsegment waar de vraag sterk groeit. Dat laat zich verklaren door het uitgangspunt in het trendscenario, dat het aanbod zorg met verblijf niet toeneemt en door de vergrijzing een sterke groei in het aanbod van geclusterde (huur) woningen nodig is.

De groei van de koopsector laat zich verklaren uit het hoge eigen woningbezit in Nuenen en het relatief hoge welvaartsniveau, waarbij de vrije sector huur (onder andere vanwege het prijsniveau) niet erg aantrekkelijk wordt gevonden. Dat is ook gebleken in de Klankbordgroep en in het panelgesprek met senioren.

Tabel 3.3: Behoefteprognose geclusterd wonen gemeente Nuenen, uitgesplitst naar marktsegment, basisprognose (2022 - 2040); huishoudens; afgerond op 10-tal)

	2022	2025	2030	2035	2040
Sociale huur	80	80	90	100	100
Vrije sector huur	40	40	40	40	40
Koop	360	390	430	460	460
Totaal	470	510	560	600	610

Bron: Woonzorgweter, WoON2021, bevolkingsprognose Nuenen en CBS-Microdata.

Tabel 3.4: Behoefteprognose geclusterd wonen gemeente Nuenen, uitgesplitst naar marktsegment, trendprognose (2022 - 2040); huishoudens; afgerond op 10-tal)

	2022	2025	2030	2035	2040
Sociale huur	80	100	140	180	220
Vrije sector huur	40	50	60	80	100
Koop	360	470	660	850	1.010
Totaal	470	610	860	1.100	1.320

Bron: Woonzorgweter, WoON2021, bevolkingsprognose Nuenen en CBS-Microdata.

Tabel 3.5: Behoefteprognose woonvormen per kern, trendprognose (2022 - 2040); huishoudens; afgerond op 5-tal)

Wijken	Regulier wonen				Geclusterd wonen voor ouderen				Woonzorgcentrum (SOM)				Woonzorgcentrum (PG)			
	2022	2030	2035	2040	2022	2030	2035	2040	2022	2030	2035	2040	2022	2030	2035	2040
Boord en Opwetten	75	85	95	105	10	15	20	30	0	0	0	0	0	0	0	0
Eeneind	100	110	120	125	15	20	30	35	0	0	0	0	0	0	5	5
Gerwen	270	300	330	340	35	50	75	100	0	0	0	5	5	5	10	10
Nederwetten	100	110	130	145	15	20	30	40	0	0	0	0	0	5	5	5
Nuenen-Noord	1.035	990	930	870	160	185	235	270	10	10	10	10	40	35	30	25
Nuenen-Oost	695	800	930	1.005	90	130	205	290	5	5	5	5	15	15	20	25
Nuenen-Zuid	1.125	1.135	1.105	1.055	155	195	270	335	10	10	10	10	25	30	35	35
Totaal	3.400	3.535	3.640	3.645	475	615	860	1.105	30	30	30	30	90	100	100	100

Bron: Woonzorgweter, bevolkingsprognose Nuenen, indicatiegegevens CIZ en CBS-Microdata.

De vraag naar geclusterd wonen gaat in absolute zin het sterkste stijgen in Nuenen-Oost, Nuenen-Zuid en Nuenen-Noord. In relatieve zin stijgt de vraag naar geclusterd wonen het sterkste in Nuenen-Oost, Boord en Opwetten en Gerwen. (in al deze gebieden zien we tenminste een verdubbeling van de vraag tussen 2022 en 2040).

De vraag naar een plek in een woonzorgcentrum stijgt in absolute zin het sterkst in Gerwen en Nuenen-Oost. Het spreekt vanzelf dat de kern waar de vraag ontstaat niet altijd de kern kan zijn waar het aanbod gecreëerd kan of zou moeten worden.

3.5 Vraag naar woonconcepten binnen geclusterd wonen

Verschillende groepen ouderen zoeken verschillende typen geclusterde woonvormen. Welke keuzes groepen ouderen hierin maken is onder meer afhankelijk van hun waardenprofiel en financiële mogelijkheden, die wij samenbrengen in zogeheten ‘woonstijlen’.

Tabel 3.5: Indeling voor woonstijlen naar generatie (geboortejaar) en financiële positie

	Lagere financiële positie	Middel financiële positie	Hoge financiële positie
Stille Generatie (1940 e.o.)	Kwetsbare ouderen	Oudere comfortzoekers	Welgestelde cultuurminnaars
Protestgeneratie (1940 - 1955)	Traditionele buurtbewoners	Vitale comfortzoekers	Welgestelde levensgenieters
Generatie X (1955 - 1970)	Actieve buurtbewoners	Moderne hofjesbewoners	Ondernemende levensgenieters

Wij zien negen dominante woonstijlen onder huidige en toekomstige generaties ouderen (50+) (bijlage 6). In de woonstijlen worden 50-65-jarigen meegenomen, omdat deze groep in de toekomst de ‘nieuwe’ generatie

ouderen zijn. Op dit moment hebben zij nog een beperkte vraag naar geschikte en geclusterde woonvormen. Naarmate de leeftijd vordert zal de vraag toenemen naar seniorenwoningen. De indeling naar woonstijlen is gebaseerd op analyses van feitelijke en subjectieve informatie (CBS-Microdata, het WoON en sociologisch onderzoek naar generaties en waardepatronen) ten aanzien van het inkomen, leeftijd, huishoudenssamenstelling, stedelijkheid, opleiding en vermogen. In welke groep iemand is ingedeeld, is onder meer afhankelijk van het geboortejaar (generatie) en de financiële positie.

Wij maken een inschatting van de keuze die mensen gaan maken op het moment dat zij verhuizen naar een geclusterde woonvorm voor ouderen. Dit leidt tot een ‘woonmix’ per woonstijl (zie bijlage 6). In de woonmix maken wij primair het onderscheid tussen de voorkeur voor appartementen (afkorting app: weinig onderhoud, overzichtelijk en gezamenlijke voorzieningen) en grondgebonden woningen (afkorting ggb: groter woonoppervlak, buitenruimte en meer zelfstandigheid). Secundair geven we aan welke woonconcepten goed passen bij de waarden en de financiële positie van de woonstijlen.

Generatiewissel

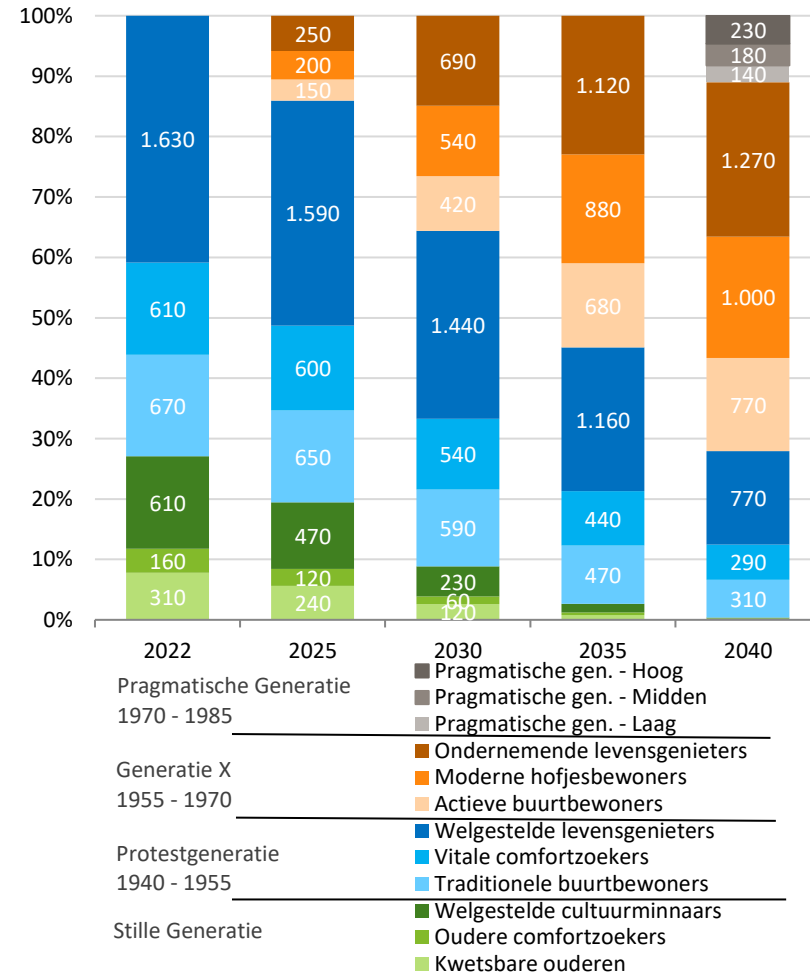
De ideale woonmix van de totale groep ouderen zal van jaar op jaar veranderen, omdat generaties elkaar opvolgen en de verhouding tussen de woonstijlen dus ook verandert. Figuur 3.5 geeft een beeld van deze generatiewissel: in deze grafiek is te zien hoe de totale groep 65-plushuishoudens op enig moment is samengesteld, uitgedrukt in woonstijlen. We zien dat de ‘stille generatie’ geleidelijk aan uit beeld verdwijnt en Generatie X zijn opwachting maakt. Vanaf 2040 zien we dat een nieuwe generatie in beeld komt: de ‘Pragmatische generatie’ (nu 37 tot en met 52 jaar).

Woningtype en woonconcept

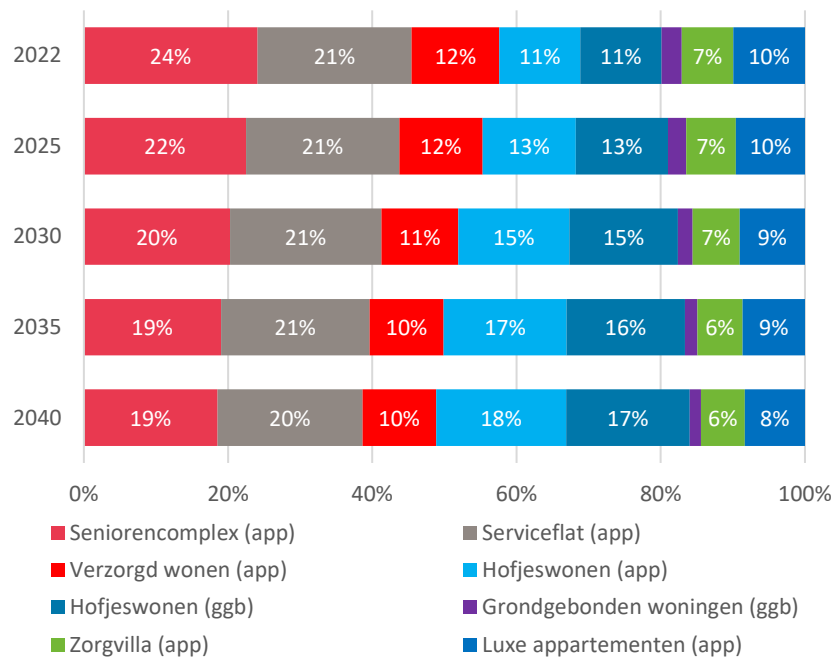
Op basis van de woonwensen per woonstijl (bijlage 6) en de prognose van woonstijlen (figuur 3.5) is het mogelijk om een prognose op te stellen van gewenste woningtypes en woonconcepten binnen het geclusterd wonen.

Figuur 3.6 geeft weer hoe de behoefte aan diverse woonconcepten binnen het geclusterd wonen zich door de tijd naar verwachting zal ontwikkelen (in aandelen). De relatieve behoefte aan traditionele vormen van geclusterd wonen, zoals seniorencomplexen en grondgebonden seniorenwoningen, zal met de komst van nieuwe generaties, geleidelijk gaan afnemen. Het hofjes-wonen en luxe levensloopbestendige appartementen zullen relatief gezien aan populariteit winnen.

Figuur 3.5: Verdeling 65-plushuishoudens naar woonstijl gemeente Nuenen (2022 - 2040; afgerond op 10-tal)



Figuur 3.6: Gewenste verdeling binnen geclusterd wonen, naar woonconcept



Bron: Woonzorgweter, huishoudensprognose Nuene en CBS-Microdata.

Figuur 3.6 laat zien dat de behoefte aan traditionele vormen van geclusterd wonen, zoals seniorencomplexen en levensloopbestendige woningen, met de komst van nieuwe generaties geleidelijk zal gaan afnemen. Een deel van de oudere bevolking zal hier echter wel behoefte aan houden. Het hofjeswonen zal aan populariteit winnen.

⁷ Wettelijk is vastgelegd dat huishoudens met een inkomen tot € 44.035 voor éénpersoons-huishoudens en € 48.035 voor meerpersoonshuishoudens (peiljaar 2023) tot de doelgroep van

3.6 Voorraadinventarisatie woningen voor ouderen

Uit een inventarisatie onder zorgaanbieders en corporaties komt naar voren dat de gemeente Nuene momenteel beschikt over 386 sociale huurwoningen⁷ in geclusterde woonvormen voor ouderen. Het gaat hier om woningen in complexen die hoofdzakelijk door ouderen worden bewoond én toegankelijk zijn zonder Wlz-indicatie. Verder zien we 100 plaatsen voor woonzorgcentrum. Deze plekken worden bewoond door mensen met somatische (20 plekken) of psychogeriatrische (80 plekken) klachten. De praktijk leert dat een (groot) deel van deze plekken wisselend inzetbaar is: hetzij voor mensen met somatische of psychogeriatrische problematiek, hetzij soms ook voor thuiszorg (Zvw) en tijdelijke zorg.

De tabel toont het aanbod aan woonvormen voor ouderen zoals dat in de inventarisatie naar voren is gekomen. Het aanbod in de vrije sector huur en koopsector komt voornamelijk vanuit CBS-Microdata; mogelijk hebben we niet al het aanbod in deze sectoren compleet in beeld.

de woningcorporaties behoren. Zij kunnen een beroep doen op woningen tot de liberalisatiegrens van € 808,06 (prijspeil 2023).

Tabel 3.6: Voorraad geclusterd woningaanbod naar aanbieder (situatie 2022)

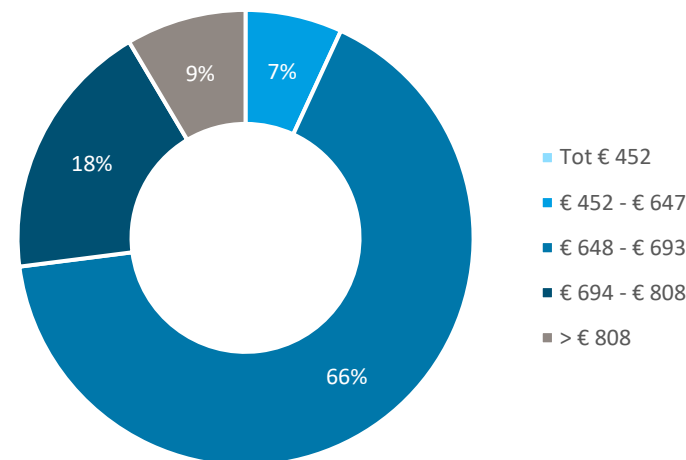
	Woonzorg- centrum PG	Woonzorg- centrum SOM	Geclusterd wonen		
			Sociale huur	Vrije sector huur	Koop
Zorgaanbieders					
Archipel Zorggroep	50	20			
Savant	30				
Overige aanbieder					
Helpt Elkander			237	31	
Wooninc.			100	4	
Woonzorg Nederland			49	1	
Schatting op basis van microdata					
Schatting op basis van microdata				65	100
Totaal	80	20	386	101	100
		100			587

Bron: Aanbodinventarisatie Companen en CBS-Microdata.

Kenmerken geclusterde woningen in het corporatiebezit

In de aanbodinventarisatie is aan corporaties gevraagd naar de kenmerken van hun huidige aanbod in geclusterde woonvormen voor ouderen. In totaal hebben de corporaties 422 woningen (sociale huur: 386; vrije sector huur: 36) in geclusterde woonvormen. Het grootste deel hiervan heeft een huurprijs tussen de eerste en tweede aftoppingsgrens (68%). Er is geen geclusterd aanbod voor ouderen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens. Corporaties hebben 9% aanbod geclusterd wonen boven de liberalisatiegrens. In onderstaand figuur is de verdeling te zien over de verschillende huurprijsklassen (prijsspeil 2022).

Figuur 3.7: Verdeling geclusterd wonen corporatiebezit naar huurprijsklasse



Bron: Aanbodinventarisatie Companen.

Voor de 422 corporatiewoningen hebben we ook informatie van de verhuurders ontvangen over de toegankelijkheid. We weten dat van deze woningen 100% levensloopgeschikt is. 12% is rolstoelgeschikt.

Naast de huurprijs en toegankelijkheid van de geclusterde woningen van de corporaties in Nuene is in de aanbodinventarisatie ook gevraagd naar andere kenmerken. Ongeveer 32% heeft een ontmoetingsruimte binnen het complex. Voor 4% van de geclusterde woningen voor ouderen is er geen sprake van een inpandige ontmoetingsruimte, maar is er wel een ontmoetingsruimte in de nabijheid van de woningen (max 250 meter). 10% van de geclusterde corporatiewoningen voor ouderen heeft geen ontmoetingsruimte inpandig of in de nabijheid, maar wel een gezamenlijke buitenruimte. Bij 39% van de geclusterde woningen voor ouderen is er geen ontmoetingsruimte inpandig of in de buurt, en is er ook geen gezamenlijke buitenruimte.

Van de 422 corporatiewoningen geldt voor 86 woningen (20%) dat ze gelegen zijn in een complex waar een (gezamenlijke) scootmobielberging aanwezig is. Het veelgebruikte keurmerk voor woningen Woonkeur schrijft voor dat er in complexen die gericht zijn op mensen met een zorgvraag ten minste één scootmobielstalling per twee woningen is; voor complexen waar zowel mensen met als zonder zorgvraag wonen, stelt Woonkeur geen harde eis aan het minimaal aantal aanwezige stallingsplaatsen. Indien bewoners een zorgvraag hebben, kan in alle 422 corporatiewoningen Wlz-zorg via VPT of MPT geleverd worden. In zo'n 75% van deze woningen is er een goedwerkende Wifi verbinding aanwezig (ten behoeve van alarmering of zorg op afstand).

Populariteit van het aanbod niet meegewogen

Bij de inventarisatie van het woningaanbod is niet ingecalculerd in hoeverre dit bij verhuisgeneigde ouderen gewild is. Daarin kan bijvoorbeeld een rol spelen hoe up-to-date of verouderd de woningen zijn of in hoeverre zij in gewilde wijken of buurten of zelfs straten liggen. Daarmee moet rekening gehouden worden bij de interpretatie van de volgende match van vraag en aanbod.

3.7 De huisvestingsopgave: match vraag en voorraad

In onderstaande tabellen is te zien wat de balans is van vraag en voorraad in de basisprognose en de trendprognose, uitgaande van het *huidige* aanbod en de verschillende vraagprognoses. Negatieve getallen betekenen kwantitatieve tekorten. Positieve getallen geven aan dat er – kwantitatief - meer aanbod is dan vraag, ook al hoeft dat kwalitatief niet het geval te zijn.

Tabel 3.7: Vraag-aanbodbalans geclusterde woonvormen voor ouderen, basisprognose (2022 - 2040; huishoudens, afgerond op 10-tal)

	2022	2025	2030	2035	2040
Geclusterd wonen	110	70	20	-15	-25
Woonzorgcentrum SOM	-10	-15	-20	-25	-35
Woonzorgcentrum PG	-15	-30	-50	-70	-90
Totaal	85	25	-50	-110	-150

Bron: Woonzorgweter, bevolkingsprognose Nuener 2022, aanbodinventarisatie, CIZ zorggegevens en CBS-Microdata.

Tabel 3.9: Vraag-aanbodbalans geclusterde woonvormen voor ouderen, trendprognose (2022 - 2040; huishoudens, afgerond op 10-tal)

	2022	2025	2030	2035	2040
Geclusterd wonen	110	-30	-275	-520	-740
Woonzorgcentrum SOM	-10	-10	-15	-15	-10
Woonzorgcentrum PG	-15	-20	-25	-20	-15
Totaal	85	-60	-315	-555	-765

Bron: Woonzorgweter, bevolkingsprognose Nuener 2022, aanbodinventarisatie, CIZ zorggegevens en CBS-Microdata.

Een vergelijking van de vraagprognoses met het huidige aanbod aan woonvormen voor ouderen, laat zien dat het huidige woningaanbod voor ouderen niet voldoende is om aan de toekomstige vraag te voldoen:

- Het lijkt erop dat de huidige vraag naar geclusterd wonen voor ouderen meer dan voldoende gedekt wordt door het aanbod. Dit kan gezichtsbedrog zijn, omdat alle aanbod is meegeteld en niet alleen het `bij ouderen gewilde aanbod. In de toekomst ontstaan er met name in het trendscenario al snel flink oplopende tekorten, veel meer dan in het basisscenario. Dat verschil is zo groot, omdat in de trendprognose is verwerkt dat de vraag naar geclusterd wonen van twee kanten uit groeit: meer mensen verhuizen vanuit hun reguliere woning naar geclusterd wonen en aan de andere kant gaan of moeten meer mensen met een zwaardere zorgbehoefte naar geclusterd aanbod omdat zij niet (meer) in woonzorg-

centra terecht kunnen omdat de capaciteit daarvan niet of nauwelijks meer groeit cq mag groeien.

- Het huidige totale aanbod aan plekken in een woonzorgcentrum is lager dan de vraag naar woonzorgcentrum-plekken. We zien een tekort van 15 PG-plekken en 10 SOM-plekken. In de basisprognose loopt het tekort aan PG-plekken op tot 90 plekken en in de trendprognose blijft het tekort in 2040 gelijk aan 15 plekken. Dit laatste is het gevolg van de rem die in het rijksbeleid op de capaciteitsuitbreiding is gezet.

Spreiding van voorzieningen

In kernen en wijken waar veel ouderen wonen, is het belangrijk dat er voorzieningen aanwezig zijn. Op de interactieve kaart is te zien dat in Nuenen-Noord en Nuenen-Zuid een groot aandeel ouderen woont; in deze wijken zijn ook veel voorzieningen aanwezig. In Gerwen en Eeneind is het aandeel ouderen ook relatief hoog, maar zijn er nauwelijks voorzieningen aanwezig.

Verder verwijzen wij naar de te genereren kaartbeelden:

<https://www.companen.nl/arcgis/woonzorganalyseNuenen>

4 Mensen met een lichamelijke beperking

De doelgroep “mensen met een lichamelijke beperking” bestaat in Nuenen voor het overgrote deel uit ouderen, soms met een indicatie maar vaak ook niet. Veel mensen wonen in een reguliere woning (al of niet met aanpassingen). Is er sprake van ernstiger lichamelijke beperkingen (ook op jongere leeftijd), dan kan deze doelgroep een Wlz-indicatie krijgen (LG-groep). In het algemeen wonen deze mensen in kleinschalige, geclusterde woonvormen. Een deel woont in een groepswoning met gedeelde voorzieningen.

4.1 Woonwensen en woonvormen

Mensen met een lichamelijke beperking hebben in beginsel behoefte aan een goed toegankelijke woning. De mate waarin een woning moet zijn aangepast, is natuurlijk afhankelijk van de aard en zwaarte van de beperking. Het is niet belangrijk of een woning grondgebonden is, mits een lift en elektrische toegangsdeuren aanwezig zijn. De woning zelf moet het liefst gelijkvloers zijn en genoeg ruimte bieden in de badkamer voor diverse hulpmiddelen.

De woonomgeving moet toegankelijk zijn en de woning moet gelegen zijn in de buurt van voorzieningen zoals een huisarts, winkels en ontmoetingsplekken. Daarnaast moet er ook voldoende parkeergelegenheid zijn in de directe omgeving, bij voorkeur voor de deur.

⁸ Beperkingen bij Algemene Dagelijkse Levensverrichtingen zoals traplopen, zich wassen of aankleden. Bron: CBS-Microdata Gezondheidsenquête 55-plus en aanname 55-min.

4.2 Vraaganalyse

Vraag naar woonzorgplekken voor LG-doelgroep

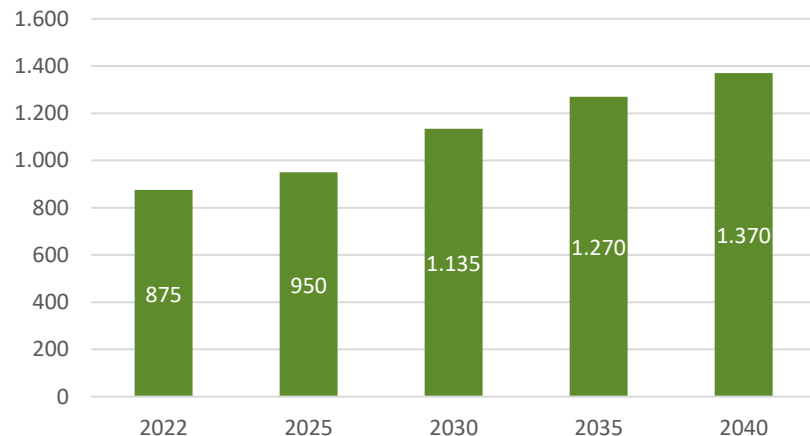
Om een inschatting te maken van de omvang van de groep met een Wlz-indicatie vanwege een lichamelijke beperking is gebruik gemaakt van de CIZ-databank. In januari 2022 hadden in Nuenen 5 mensen een LG-indicatie. Dit zijn met name mensen tussen de 18 en 65 jaar. Op basis van de demografische ontwikkeling verwachten we dat de vraag naar woonplekken voor deze groep de komende jaren gelijk blijft; een vraag van 5 woonplekken.

We hebben geen aanbod in beeld voor mensen met een lichamelijke beperking. Volgens het aanbod dat wij in beeld hebben zou er dus een tekort aan 5 plekken zijn.

Vraag naar ‘geschikte’ woningen onderen ouderen en LG-doelgroep

Om de vraag naar geschikte woningen te bepalen, maken we gebruik van onze ervaringen uit het werkveld, woonwensenonderzoeken onder ouderen en cijfers van onderzoeksbureau ABF Research. Er zijn ongeveer 875 huishoudens met een ADL-beperking⁸ in de gemeente Nuenen. Richting de toekomst spiegelen wij de behoefte aan geschikte woningen aan de ontwikkeling van de groep ouderen in vitaliteitstrede 2 tot en met 4, om daarmee rekening te houden met de effecten van de vergrijzing op de vraag naar geschikte woningen. We zien dat het aantal huishoudens met een ADL-beperking en daarmee ook de vraag naar geschikte woningen groeit met 495 woningen in de periode tot 2040.

Figuur 4.2: Vraagprognose 'geschikte' woningen (2022 - 2040; huishoudens, afgerond op 5-tal)



Bron: Woonzorgweter Companen.

Uitsplitsing rollator- en rolstoelgeschikte woningen

Een deel van de mensen met een mobiliteitsbeperking maakt gebruik van een rolstoel; een veel groter deel heeft een lichtere beperking en kan ook uit de voeten met een rollator of stok. Dit verschil heeft ook consequenties voor het type woning dat zij nodig hebben. In deze paragraaf besteden we aandacht aan de uitsplitsing van de totale vraag naar toegankelijke woningen in 'rolstoelgeschikte' woningen, 'rolstoeltoegankelijke' woningen en 'rollatorgeschikte' woningen. In de praktijk blijkt namelijk dat een deel van de mensen die gebruik maakt van een rolstoel de rolstoel alleen buitenshuis gebruikt; zij kunnen daarom toe met een 'rolstoeltoegankelijke' woning.

Bij het bepalen van de vraag naar geschikte woningen maken wij onderscheid tussen mensen met een mobiliteitsbeperking die een kruk, stok of rollator gebruiken: wij gaan ervan uit dat zij behoefte hebben aan een woning die

geschikt is voor een rollator. Mensen die gebruik maken van een rolstoel hebben aanvullende eisen ten aanzien van toegankelijkheid in de woning, om zich vrij te kunnen bewegen door het huis. Een deel heeft behoefte aan een rolstoeltoegankelijke woning, een deel aan een rolstoelgeschikte woning.

Er is geen betrouwbaar landelijk onderzoek dat aangeeft welk deel van de mensen met een mobiliteitsbeperking gebruik maakt van een rolstoel. Uit onderzoek dat Companen recent heeft uitgevoerd onder 55-plussers in de provincie Flevoland is wel een beeld af te leiden. In een enquête is gevraagd of iemand in het huishouden gebruik maakt van een hulpmiddel waaronder een rollator of rolstoel. Daarop hebben we doorgevraagd of de rolstoel binnenshuis, buitenshuis of binnen- én buitenshuis wordt gebruikt. Uit het onderzoek komt het volgende beeld naar voren:

Tabel 4.1: Aandeel mensen met een mobiliteitsbeperking naar benodigd woningtype

Geschiktheidstype	Aandeel mensen met een mobiliteitsbeperking
Rolstoelgeschikt	5%
Rolstoeltoegankelijk	11%
Rollatorgeschikt	84%
Totaal	100%

Bron: Resultaten enquête onder 55-plussers in de provincie Flevoland, 2022.

Door de gegevens over het gebruik van hulpmiddelen te combineren met de eerder in beeld gebrachte prognose van het totaal aantal huishoudens met een mobiliteitsbeperking, kunnen wij een inschatting maken van de behoefte aan rolstoelgeschikte-, rolstoeltoegankelijke- en rollatorgeschikte woningen. In onderstaande tabel wordt de uitgesplitste vraagprognose weergegeven.

Tabel 4.2: Vraagprognose uitgesplitst naar geschiktheidstype, afgeronde getallen

Geschiktheidstype	2022	2025	2030	2035	2040
Rolstoelgeschikte woningen	35	40	50	55	60
Rolstoeltoegankelijke woningen	115	130	150	170	185
Rollatorgeschikte woningen	725	780	935	1.045	1.125
Totaal	875	950	1.135	1.270	1.370

Bron: Woonzorgweter.

Bovenstaande tabel laat zien dat in de huidige situatie ongeveer 35 huishoudens in Nuenen behoefte hebben aan een rolstoelgeschikte woning, circa 115 huishoudens aan een rolstoeltoegankelijke woning en circa 725 huishoudens aan een rollatorgeschikte woning. In 2040 is de behoefte aan rolstoelgeschikte woningen met 25 woningen toegenomen, rolstoeltoegankelijke woningen met 70 woningen toegenomen en rollatorgeschikte woningen met 400 woningen.

4.3 Geschikt woningaanbod

In onze analyse van de geschiktheid van de woningvoorraad zijn wij uitgegaan van de volgende meetgraad voor 'geschiktheid': alle primaire voorzieningen (slaapkamer, woonkamer, toilet, badkamer en keuken) liggen gelijkvloers of zijn zonder traplopen bereikbaar. De woning is geschikt voor bewoners met geringe beperkingen bij het lopen, die eventueel een wandelstok of kruk(ken) gebruiken. Alle appartementen of (galerij)flats gelden als 'geschikt', zolang deze over een lift beschikken. In de analyse wordt geen rekening gehouden met de 'buitenkant' van de woningen. Als woningen geschikt zijn, moeten die ook extern toegankelijk zijn. Dit betekent geen opstapjes en drempels naar de voordeur en bij appartementen moeten de deuren van het complex elektrisch bediend kunnen worden.

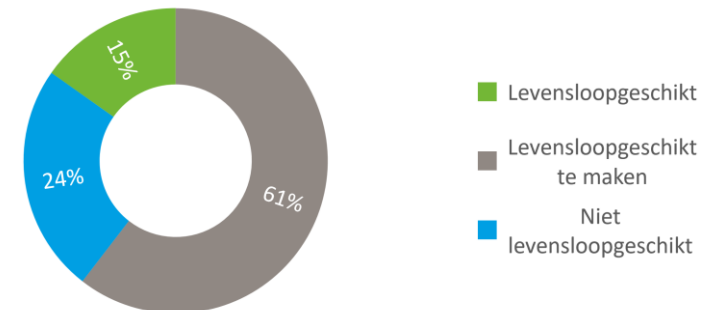
Eengezinswoningen wijzen wij als 'potentieel geschikt' aan als zij voldoen aan één van deze kenmerken:

- eengezinswoning, gebouwd na 1998;
- inhoud bij koopwoning is groter dan 350 m³ en gebouwd na 1965;
- inhoud bij huurwoning is groter dan 300 m³ en gebouwd na 1980;
- geschakelde woning.

De analyse is gebaseerd op het huidige WOZ-bestand van de gemeente. Plannen voor woningaanpassing of sloop en vervangende (levensloopgeschikte) nieuwbouw zijn hier dus niet in opgenomen. Dat zal overigens de percentages in onderstaande figuur niet of nauwelijks veranderen.

Een verdere toelichting op de werkwijze is terug te vinden in bijlage 2.

Figuur 4.1: Gemeente Nuenen. Aanbod 'levensloopgeschikte' woningen volgens 'doorzonscan' (2023)



Bron: WOZ-registratie gemeente Nuenen, bewerkt door Companen (2023).

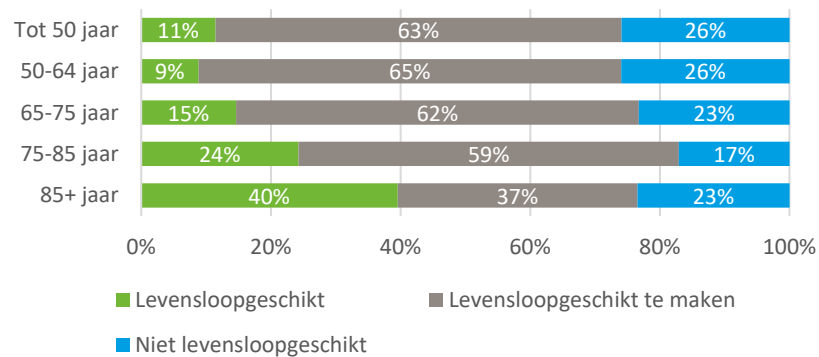
We hebben de geschiktheid geanalyseerd van in totaal circa 10.330 woningen, die opgenomen zijn als zelfstandige woningen in de WOZ-registratie van de gemeente. Volgens deze analyse is een klein gedeelte (15%, bijna 1.600 woningen) geschikt voor mensen met een mobiliteitsbeperking. Ruim de helft van de woningvoorraad (61%, ongeveer 6.300 woningen) is levensloopgeschikt

te maken. Ongeveer een kwart de woningen (24%, ongeveer 2.500 woningen) is niet geschikt voor mensen met een mobiliteitsbeperking.

Uitsplitsing naar leeftijdsklasse

Niet iedere geschikte woning wordt bewoond door een oudere met een mobiliteitsbeperking. We zien dat van de geschikte woningvoorraad 41% wordt bewoond door huishoudens onder de 65 jaar. Deze woningen zijn dus niet beschikbaar voor ouderen. Van de bijna 1.600 geschikte woningen blijft in praktijk een aanbod over van circa 930 woningen.

Figuur 4.2: Geschiktheid woningvoorraad volgens 'doorzonscan', naar leeftijd bewoner (2023)



Bron: WOZ-registratie gemeente Nuenen, bewerkt door Companen (2023).

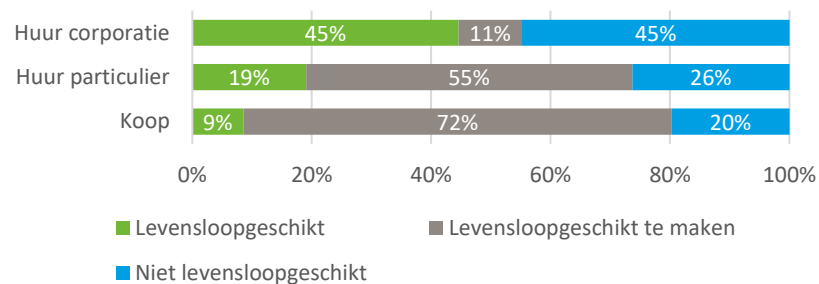
De uitsplitsing van de woningvoorraad in Nuenen naar leeftijdsgroepen laat het volgende zien: naarmate de leeftijd oploopt, wonen mensen vaker in een levensloopgeschikte woning. Van de 85-plussers woont ongeveer vier op de tien in een levensloopgeschikte woning. Daarentegen woont bijna een kwart van de 85-plussers in een niet-levensloopgeschikte woning. Hier ligt de opgave om doorstroming naar een geschikte woning te bevorderen.

Uitsplitsing naar eigendomssituatie

De geschiktheidsopgave binnen Nuenen is onevenredig verdeeld naar de eigendomssituatie:

- Het aandeel levensloopgeschikte woningen is het hoogste in de corporatiesector: 45% (ruim 700 woningen) is geschikt voor mensen met een mobiliteitsbeperking. Ruim één op de tien corporatiewoningen (11% en circa 170 woningen) is met een kleine ingreep geschikt te maken. De overige corporatiewoningen zijn niet geschikt te maken voor mensen met een mobiliteitsbeperking (44% van de voorraad; ruim 700 woningen).
- Ook in de particuliere huurvoorraad is een groot gedeelte niet geschikt. Dit hangt veelal samen met de afwezigheid van een lift of een nauwe trapopgang, waardoor er geen ruimte is voor een traplift. Het aandeel niet-levensloopgeschikte woningen is met 26% (ruim 250 woningen) lager dan in de corporatiesector. In de particuliere huursector is ook een groter gedeelte levensloopgeschikt te maken; 55% (ruim 500 woningen). Twee op de tien woningen (19% en circa 180 woningen) van de particuliere huurwoningen is geschikt voor mensen met een mobiliteitsbeperking.
- De grootste kansen liggen in de koopsector; het aandeel 'levensloopgeschikte woningen' is hier klein (9%, ongeveer 660 woningen), terwijl maar liefst 72% (ruim 5.500 woningen) met een kleine ingreep levensloopgeschikt te krijgen is. Dit komt doordat koopwoningen vaak een rijwoning of een grote eengezinswoning zijn. Dit kan wel betekenen dat alleen de begane grond wordt gebruikt (als men slaapkamer en badkamer op de begane grond heeft). Dit vraagt om een nieuwe blik op de gebruiksmogelijkheden van de woning, waarbij zo mogelijk ook naar woningsplitsing kan worden gekeken.

Figuur 4.3: Geschiktheid woningvoorraad naar eigendom volgens 'doorzonscan' (2023)



Bron: WOZ-registratie gemeente Nuenen, bewerkt door Companen (2023).

Uitsplitsing naar kernen

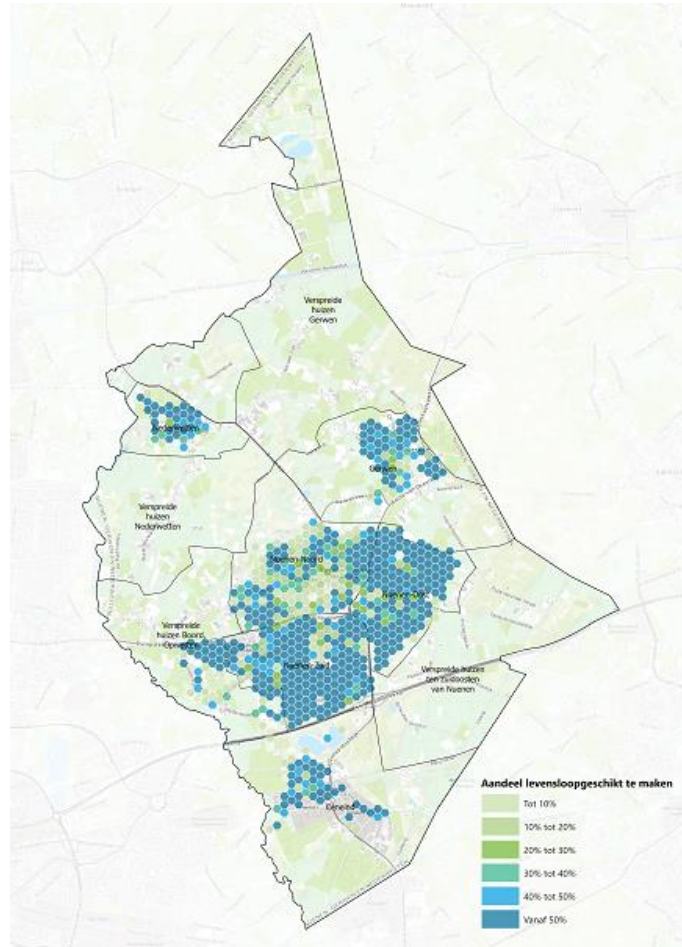
Ook op kernniveau is de geschiktheid van de woningvoorraad onevenredig verdeeld. De interactieve kaart en de figuren hieronder laten het aandeel 65-plussers dat woont in een geschikte, potentieel geschikte of niet-geschikte woning zien.

<https://www.companen.nl/arcgis/woonzorganalyseNuenen>

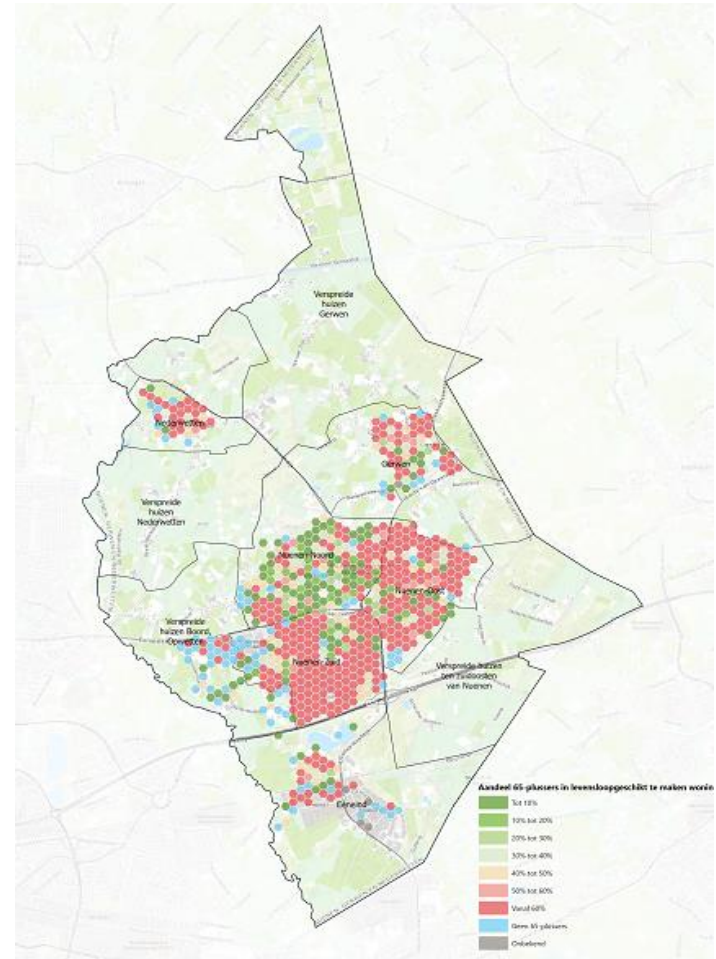
In veel kernen in Nuenen woont een groot gedeelte van de ouderen in een geschikt te maken woning. In Eeneind, Nederwetten, Nuenen-Oost en Nuenen-Zuid woont meer dan 60% van de ouderen in een geschikt te maken woning. In Nuenen-Noord wonen relatief de meeste ouderen in een geschikte woning.

ILLUSTRATIE VAN TE PRODUCEREN KAARTEN

Aandeel levensloopgeschikt te maken woningen



Aandeel 65-plussers in levensloop geschikt te maken woningen



4.4 Huisvestingsopgave geschikt wonen

De huidige vraag naar reguliere geschikte woningen voor mensen met een mobiliteitsbeperking (ouderen en mensen met een lichamelijke beperking) bedraagt circa 875 woningen. In 2040 zal deze behoefte oplopen tot circa 1.370 woningen. De vraag op dit moment is lager dan het huidige geschikte woningaanbod: circa 1.600 geschikte woningen.

Er lijkt dus sprake van een zekere overmaat, maar dat is gezichtsbedrog:

- Bijna de helft van de geschikte woningen worden bewoond door huishoudens van jongere en middelbare leeftijd zonder een beperking.
- Een deel van de geschikte woningen is niet in trek bij ouderen. Denk aan de vaak verouderde seniorenwoningen, die daarom worden toegewezen aan starters of spoedzoekers.

Gedeeltelijk kan het feitelijke tekort verminderd worden door labeling en gerichte toewijzing. Voor de kwalitatieve aspecten van het geschikte aanbod biedt dit echter geen soelaas. Daarvoor zal nieuw aanbod moeten komen.

5 Mensen met een verstandelijke beperking

De groep mensen met een verstandelijke beperking kent een diverse samenstelling. Zij kunnen onder andere behoefte hebben aan verpleging of verzorging, huishoudelijke hulp of begeleiding bij gedragsproblematiek. Een groot deel van de mensen woont in een instelling; dit kan ook kleinschalig in de wijk zijn. Een klein aandeel woont zelfstandig(er) in de wijk met ambulante begeleiding.

5.1 Doelgroep en context

In de afgelopen jaren is de toegang tot de Wlz voor mensen met een verstandelijke beperking iets minder gemakkelijk geworden. Er worden geen nieuwe indicaties meer afgegeven voor langdurige zorg aan mensen met een lichte zorgvraag (VG 1 en 2). Deze mensen zijn voor ondersteuning tegenwoordig aangewezen op de Wmo. Mensen met een bestaande VG1- of VG2-indicatie en die al in een instelling wonen, mogen hier wel blijven. Ondanks de beperking van de toegang tot de Wlz, zien wij een landelijke trend waarin er steeds meer mensen een indicatie voor VG hebben. Deze groei gaat sneller dan de algehele bevolkingsgroei; het gaat dus om een stijgend *aandeel*. Deels wordt deze groei verklaard doordat de doelgroep met een verstandelijke beperking ouder wordt dan voorheen; daarnaast wordt vaak gewezen naar de steeds ingewikkelder samenleving, die beperkingen meer aan het licht brengen.

5.2 Woonwensen en woonvormen

Soort woning

Een groot deel van de mensen met een verstandelijke beperking woont in een zorginstelling. Een deel woont zelfstandig. Zelfstandig wonende mensen met een verstandelijke beperking zijn over het algemeen aangewezen op een sociale huurwoning. Soms huren zij deze van een zorgorganisatie, soms bij een woningcorporatie. Hierbij is betaalbaarheid het belangrijkste criterium bij de keuze van een woning. Voor de groep die woont bij een zorgaanbieder geldt dat de meesten de voorkeur geven aan een wooneenheid met eigen sanitair; of een eigen kookgelegenheid gewenst is, hangt af van de mate van zelfstandigheid.

Fysieke woonomgeving

In de fysieke woonomgeving is nabijheid en bereikbaarheid van voorzieningen en openbaar vervoer gewenst. Mensen met een verstandelijke beperking zijn gevoeliger voor de leefbaarheid van een buurt en voelen zich in het algemeen eerder onveilig. Een gevoel van veiligheid op straat is daarom belangrijk. Daarom zijn drukke buurten over het algemeen minder geschikte woonlocaties voor mensen met een verstandelijke beperking. Deze omgeving zorgt voor te veel prikkels.

Zorg en ondersteuning

Mensen met een (licht) verstandelijke beperking hebben vaak behoefte aan begeleiding en structuur. Voor de mensen die zelfstandig wonen is het belangrijk dat de hulp (bij het huishouden, financiën of structuur in het dagelijks leven) op afroep aanwezig is. Mede omdat contact met familie niet altijd vanzelfsprekend is bij deze groep.

5.3 Woonvraag van mensen met een verstandelijke beperking

Het aantal Wlz-indicaties in Nuenen voor zorg aan mensen met een verstandelijke beperking (VG) is over de jaren 2015 tot en met 2022 gestegen van 40 naar 60. Op het moment telt de gemeente Nuenen dus 60 mensen met een Wlz-indicatie VG.

Daarnaast zijn er mensen met een (licht) verstandelijke beperking die ondersteuning ontvangen vanuit de Wmo. Omdat dit niet apart wordt bijgehouden welk deel van de Wmo-groep een verstandelijke beperking heeft, is de precieze omvang van de VG-Wmo groep niet bekend.

Wanneer we ons richten op de groep met een Wlz-indicatie, dan zien we sinds 2017 een (landelijke) trend waarin het aantal Wlz-indicaties voor deze groep met circa 2% tot 2,5% per jaar stijgt. Dit is onder meer te verklaren vanuit het ouder worden van de doelgroep. Aan de hand van de Wlz-indicatiegegevens en de bevolkingsprognose van de gemeente Nuenen hebben wij een inschatting opgesteld van de omvang van de groep mensen met een Wlz-indicatie vanwege een verstandelijke beperking voor de periode tot en met 2040. Hierbij hebben wij rekening gehouden met een stijging van het zorggebruik van 2% per jaar, aansluitend bij de landelijke trend die sinds 2017 zichtbaar is.

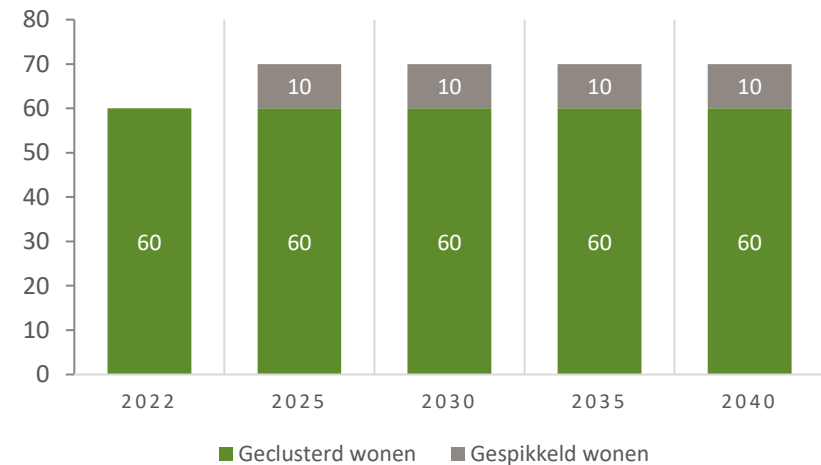
Figuur 5.1 toont de verwachte omvang van de groep mensen met een verstandelijke beperking met een Wlz-indicatie, waarbij de woonvraag is uitgesplitst naar twee woonvormen: geclusterd wonen en gespikkeld wonen. Gespikkeld wonen houdt in dat iemand zelfstandig woont, in de nabijheid van een zorgpunt waarvandaan zorg/ondersteuning kan worden geleverd.

De groep mensen met een Wmo-indicatie is in onderstaande grafiek niet meegenomen. Zij wonen in principe zelfstandig, maar een deel van hen kan ook baat hebben bij gespikkeld of geclusterd wonen.

Uitgangspunten van de van de prognoses:

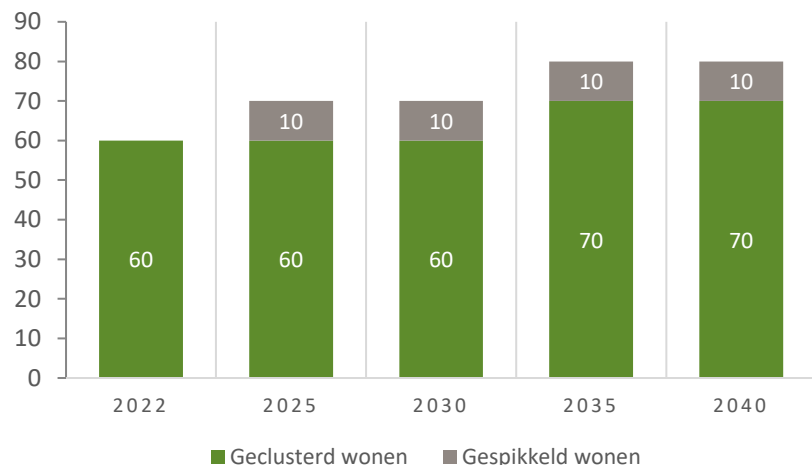
- **Basisprognose:** beleidsvrije, demografische doorrekening.
- **Trendprognose:** verschuiving van geclusterd wonen naar gespikkeld wonen (VG3 en VG6). Een aandeel mensen met een VG-indicatie tendeert geleidelijk aan richting het landelijk gemiddelde, wat een toename betekent in Nuenen in het aandeel mensen met een VG-indicatie.

Figuur 5.1: Gemeente Nuenen. Basisprognose VG (2022 - 2040)



Bron: CIZ, bevolkingsprognose gemeente Nuenen, bewerking Companen.

Figuur 5.2: Gemeente Nuenen. Trendprognose VG (2022 - 2040)



Bron: CIZ, bevolkingsprognose gemeente Nuenen, bewerking Companen.

5.4 Aanbodanalyse VG

Aan zorgaanbieders in de gemeente Nuenen die zich richten op zorg voor mensen met een verstandelijke beperking is gevraagd hoeveel woonzorgplekken zij hebben voor deze doelgroep. In de onderstaande tabel wordt het geïnventariseerde aanbod per zorgaanbieder weergegeven. In bijlage 1 staat een uitgebreider overzicht.

Tabel 5.1: Aanbod woonvormen voor mensen met een verstandelijke beperking (2023)

Zorgaanbieders	Geclusterd wonen
Lunetzorg	7
Totaal	7

Bron: Aanbodinventarisatie zorgaanbieders gemeente Nuenen.

Zorgaanbieders hebben geen aanbod opgegeven van ‘gespekkeld wonen’ in Nuenen.

Aan zorgaanbieders is gevraagd of zij plannen hebben voor nieuwbouw of herbestemming. Lunetzorg heeft aangegeven dat het samen met woningcorporatie Helpt Elkander 23 plaatsen Wlz en VPT aan de Wederikdreef in Nuenen aan het realiseren is. De verwachte oplevering is eind 2024.

5.5 De huisvestingsopgave: match tussen vraag en aanbod

Kwantitatieve balans

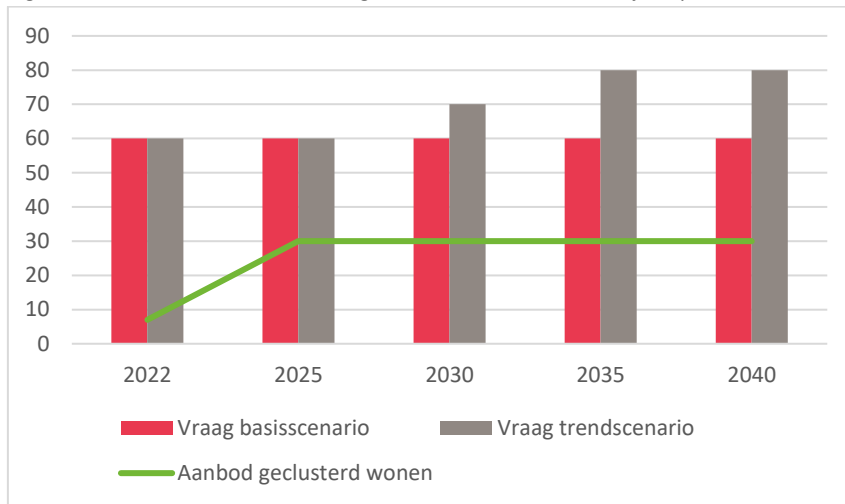
Het aantal mensen met een Wlz-indicatie vanwege een verstandelijke beperking in Nuenen ligt hoger dan het huidige aanbod aan woonplekken dat zorgaanbieders bieden voor deze doelgroep:

Tabel 5.2: Vraag-aanbodbalans woonvormen mensen met een verstandelijke beperking, basisscenario, afgerond op 5-tal

	Vraag-aanbod 2022	Vraag-aanbod 2025	Vraag-aanbod 2030	Vraag-aanbod 2035	Vraag-aanbod 2040
Geclusterd wonen Wlz	-55	-30	-30	-30	-30
Gespekkeld wonen Wlz	0	-10	-10	-10	-10
Totaal	-55	-40	-40	-40	-40

Bron: Woonzorgweter, bevolkingsprognose Nuenen 2022, aanbodinventarisatie, CIZ zorggegevens en CBS-Microdata.

Figuur 5.3: Gemeente Nuenen. Vraag-aanbod balans verstandelijk beperkten



Tabel 5.3: Vraag-aanbodbalans woonvormen mensen met een verstandelijke beperking, trendscenario, afgerond op 5-tal

	Vraag-aanbod 2022	Vraag-aanbod 2025	Vraag-aanbod 2030	Vraag-aanbod 2035	Vraag-aanbod 2040
Geclusterd wonen Wlz	-55	-30	-30	-40	-40
Gespikkeld wonen Wlz	0	-10	-10	-10	-10
Totaal	-55	-40	-40	-50	-50

Bron: Woonzorgweter, bevolkingsprognose Nuenen 2022, aanbodinventarisatie, CIZ zorg-gegevens en CBS-Microdata.

- Uit de vraag-aanbodbalans blijkt een tekort van circa 55 plekken in geclusterd wonen. Door de nieuwbouw van Lunetzorg zal dit tekort vanaf 2025 afnemen tot 30 plekken in 2040 in het basisscenario. Wanneer meer wordt ingezet op spreiding van de VG-doelgroep, zal het aandeel mensen

met een VG-indicatie in Nuenen toenemen richting het landelijk gemiddelde - waardoor er een groter tekort aan plekken zal ontstaan.

- Voor zover wij weten, is er geen aanbod aan gespikkeld wonen in Nuenen. Op basis van de vraaganalyse lijkt zal hier aan een tekort ontstaan van 10 plekken.

Duiding

Het is de vraag in hoeverre sprake is van werkelijke tekorten in de orde van grootte zoals berekend:

- Kinderen met een verstandelijke beperking wonen vaak bij hun ouders, vaak tot ver in de volwassen leeftijd. Dat is in die gevallen ook de wens van de ouders, die daarbij uiteraard wel ondersteuning nodig hebben.
- Afhankelijk van de aard van de beperking kunnen (in de prognose opgenomen) verstandelijk beperkten ook zijn aangewezen op zorginstellingen buiten de gemeente, die toch goed bereikbaar zijn (bijvoorbeeld in Eindhoven).

6 Mensen met (ernstige) psychische problematiek

In dit hoofdstuk brengen we de huisvestingsopgave in beeld voor mensen met een (ernstige) psychische kwetsbaarheid. Een deel van hen woont zelfstandig, een deel woont in woonvormen binnen Beschermd Wonen. De meeste mensen wonen hier tijdelijk, waarna ze uitstromen naar een vorm van zelfstandig wonen.

6.1 Doelgroep en context

In dit hoofdstuk brengen we de huisvestingsopgave in beeld voor mensen met een (ernstige) psychische kwetsbaarheid. Wij richten ons voornamelijk op de groep die verblijft in Beschermd Wonen (GGZ-W). Per definitie is Beschermd Wonen (BW) bedoeld voor mensen die niet zelfstandig kunnen wonen vanwege psychische en/of psychosociale problematiek. Beschermd Wonen wordt grotendeels gefinancierd en georganiseerd vanuit de Wmo, maar sinds 2021 ook vanuit de Wlz.

Beschermd wonen Wmo wordt op dit moment nog regionaal georganiseerd, via een centrumgemeente. Nuenen valt binnen de BW-regio Eindhoven. Vanaf 2025 ontvangen alle gemeenten de middelen voor BW, in plaats van dat dit via de centrumgemeente loopt.

Met deze zogenoemde “**doordecentralisatie**” wil het rijk stimuleren dat mensen met een psychische kwetsbaarheid meer in hun eigen omgeving worden geholpen. De verandering in financiering kan gevolgen hebben voor de spreiding van het BW-aanbod in de regio. Op dit moment heeft Nuenen geen BW-aanbod.

Wmo

Binnen de Wmo is Beschermd Wonen bedoeld voor volwassenen die vanwege psychische problematiek tijdelijk niet zelfstandig kunnen wonen zonder de directe nabijheid van toezicht en ondersteuning (16-24 uur per dag). De begeleiding van de zorginstelling is gericht op verschillende primaire leefgebieden zoals huisvesting, financiën, geestelijke en lichamelijke gezondheid en verzorging, dagbesteding, sociaal netwerk, huiselijke relaties en maatschappelijke participatie.

Wlz GGZ-Wonen

Vanaf 1 januari 2021 maken sommige mensen met psychische problematiek aanspraak op financiering van zorg en verblijf vanuit de Wlz, omdat zij blijvend permanent toezicht nodig hebben of 24 uur zorg in de nabijheid nodig hebben. Landelijk was het de bedoeling dat ongeveer 35% van de mensen in Beschermd Wonen ‘verschoven’ naar de Wlz. De praktijk wijst uit dat er een groter beroep op de Wlz wordt gedaan dan was voorzien. Ook in de gemeente Nuenen zien we dat 50% van de BW-cliënten een Wlz-indicatie heeft (par 6.3).

6.2 Woonwensen en woonvormen

Woonwensen

Woning

- De meeste mensen in Beschermd Wonen geven de voorkeur aan een eigen appartement met een aparte slaapkamer en eigen sanitaire voorzieningen, vanwege privacy en autonomie. Een klein gedeelte van de mensen met een BW-indicatie heeft juist behoefte aan een woonvorm waarin ze voorzieningen met anderen delen, vanwege de sociale interactie die dat met zich meebrengt.

Zorg en ondersteuning

- Een stabiele omgeving, dagelijkse regelmaat en een zinvolle dagbesteding zijn belangrijk. Afhankelijk van de behoefte kan er ook begeleiding zijn bij het huishouden en het maken van sociale contacten; soms is ook sprake van verzorging en verpleging.
- De doelgroep is zeer divers. Een deel kan na een verblijf van een aantal jaar weer zelfstandig wonen. Voor een ander deel is de verwachting dat zij ook op langere termijn niet in staat zullen zijn om zelfstandig te gaan wonen.
- Continuïteit in de persoonlijke begeleiding (ook na uitstroom) wordt als zeer prettig en noodzakelijk ervaren. De mensen zijn gebaat bij het creëren van een vertrouwensband.

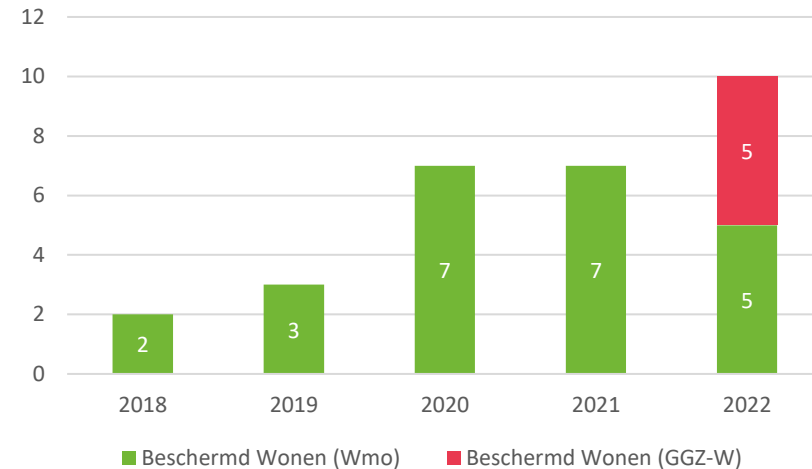
6.3 Vraaganalyse

In de gemeente Nuenen hadden op 1 januari 2022 10 mensen een indicatie voor Beschermd Wonen: 5 mensen hadden een Wmo-indicatie BW, 5 een Wlz (GGZ-W) indicatie.

Terugkijkend zien we een afname van Beschermd Wonen (Wmo) vanaf 2021. Dit wordt veroorzaakt door toen ingezette de verschuiving van Wmo naar GGZ-W.

Het aantal GGZ-W indicaties (+5) in 2022 is echter hoger dan de daling vanuit de Wmo (-2). Dat kan een toevallige fluctuatie zijn, maar een mogelijke verklaring kan ook zijn dat er meer jongeren na jeugdzorg met verblijf instromen in Beschermd Wonen, doordat er weinig indicaties worden afgegeven voor verlengde jeugdzorg. We weten niet of dit in Nuenen het geval is. De aantallen zijn daarvoor te beperkt. Het sluit wel aan bij het landelijke beeld dat er een groter beroep op GGZ-W wordt gedaan dan was voorzien.

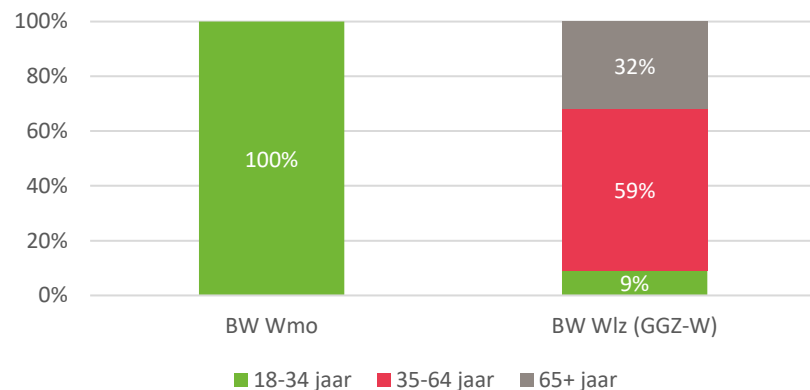
Figuur 6.1: Ontwikkeling BW-indicaties



Bron: Gemeente Nuenen en CIZ-databank.

Alle mensen met een Wmo-indicatie hebben een jonge leeftijd. Van de mensen met een Wlz (GGZ-W) indicatie is de leeftijd meer gespreid.

Figuur 6.2: Leeftijdsopbouw BW (Wmo en Wlz)



Bron: Indicaties BW Nuenen en Woonzorgweter Companen.

Bij het opstellen van een prognose van de vraag naar BW binnen de gemeente Nuenen zijn wij uitgegaan van het totale aantal actieve BW-indicaties (Wmo en Wlz) per leeftijdsgroep op dit moment. In de onderstaande tabel staat de vraagontwikkeling van de doelgroep BW weergegeven als alleen wordt uitgegaan van demografische ontwikkelingen in de gemeente Nuenen. De vraag blijft in dat geval naar de toekomst toe min of meer stabiel.

Tabel 6.1: Basisprognose vraag naar BW, 2022 - 2040 (afgerond op 5-tallen)

	2022	2025	2030	2035	2040
BW – Wmo: intramuraal	5	5	5	5	5
BW – Wlz	5	5	5	5	5
Totaal	10	10	10	10	10

Bron: Indicaties BW Nuenen, bevolkingsprognose en bewerking Companen.

6.4 Aanbodanalyse BW en match tussen vraag en aanbod

Companen heeft onder aanbieders een inventarisatie gedaan naar het aanbod aan Beschermd Wonen. Zover bekend is er geen aanbod Beschermd Wonen in de gemeente Nuenen. Er is dus een tekort van ongeveer 10 plekken in geclusterd wonen. In werkelijkheid is het tekort vermoedelijk kleiner; een deel van de mensen met een indicatie voor Beschermd Wonen ontvangt de begeleiding immers in een reguliere woning en woont dus niet bij een zorgaanbieder. Uit de beschikbare data is niet af te leiden in hoeveel gevallen dit zo is. In de toekomst zal de vraag op basis van de demografische ontwikkeling (het beleidsvrije basisscenario) van Nuenen op hetzelfde niveau blijven.

Tabel 6.4: Balans tussen vraag en aanbod aan woonvormen voor BW (afgerond op 10-tallen)

	2022	2025	2030	2035	2040
Basisprognose	-10	-10	-10	-10	-10

Bron: Woonzorgweter, bewerking Companen.

Vanzelfsprekend komen deze cijfers vermoedelijk anders te liggen zodra vanaf 2025 de **doordecentralisatie** vanuit de centrumstad Eindhoven plaatsvindt. Het is mogelijk en waarschijnlijk dat er dan een extra huisvestingsopgave naar Nuenen komt. Niet alleen voor de opvang van deze doelgroep, maar ook voor de uitstroom naar (deels) reguliere woningen. Hierover is in omvang en samenstelling nog niets bekend.

7 Kwetsbare jongeren

In dit hoofdstuk gaan we in op de vraag naar plekken voor jeugdzorg met verblijf en woonruimte voor jongvolwassenen (18+) die na een verblijf in een jeugdzorginstelling of pleeggezin kunnen uitstromen naar vervolghuisvesting. Een deel van hen heeft behoefte aan een tussenstap voordat zij helemaal op eigen benen kunnen staan. Maar ook voor wie direct zelfstandig kan wonen is deze stap niet eenvoudig - in een krappe woningmarkt valt het voor deze groep immers niet mee om huisvesting te vinden.

7.1 Doelgroep en context

Jeugdzorg met verblijf kent verschillende varianten: een deel van de jongeren verblijft in een pleeggezin, een ander deel in een gezinshuis of in een 'residentiële setting' zoals een behandelgroep. Begeleiding vanuit de jeugdwet stopt in principe na het 18^e jaar; jongeren in pleeggezinnen kunnen tot 21 jaar in jeugdhulp verblijven. Een deel van de jongeren die uitstromen uit een verblijfssetting heeft na die tijd nog behoefte aan een (ambulante) ondersteuning, anderen niet. Over het algemeen geldt dat jongeren die uitstromen uit een pleeggezin minder vaak een (intensieve) begeleidingsvraag hebben dan jongeren die uitstromen uit een residentiële setting.

Jongeren met een ondersteuningsbehoefte geven aan dat meer zelfstandigheid en vrijheid om hun eigen leven te leiden voor hen de belangrijkste redenen vormen om op zichzelf te willen wonen. Daarin verschillen zij niet van hun leeftijdsgenoten. Om deze stap in hun wooncarrière te kunnen zetten zijn er (extra) inspanningen nodig. Met name financiën en vaardigheden (vaak huishoudelijk van aard) zijn belangrijke 'struikelblokken' op weg naar zelfstandig wonen.

Het inkomen van deze jongvolwassenen is te laag voor de huurprijzen die gevraagd worden voor een kamer of woning. Ze komen meestal niet in aanmerking voor een Wajong-uitkering, maar komen ook niet makkelijk aan het werk. Jongeren die nog een opleiding volgen, moeten rondkomen van een stagevergoeding (BBL), een tegemoetkoming in de studiekosten (bijvoorbeeld HAVO), studiefinanciering (MBO/HBO/WO), Individuele Studietoelage) en een eventuele bijbaan. Naast de beperkte financiële mogelijkheden is een knelpunt dat het woningaanbod voor jongeren beperkt is. De wachtlijsten voor sociale huurwoningen zijn lang en de inschrijftijd van jongeren is per definitie erg kort, aangezien zij zich pas vanaf 18 jaar kunnen inschrijven voor een corporatiewoning.

Daar bovenop komt het relatief beperkte goedkopere aantal sociale huurwoningen in Nuenen en de huidige krapte op de woningmarkt. Hierdoor kunnen jongeren vanuit jeugdzorg met verblijf moeilijk uitstromen naar een reguliere woning. Dit is één van de oorzaken waardoor deze jongeren nu in het (dure) Beschermd Wonen terechtkomen. Een goedkopere oplossing zou zijn om met specifieke, eventueel tijdelijke woonoplossingen te voorzien in woonruimte voor deze groep en met ambulante begeleiding te werken richting een stabiele woon-werksituatie (bijvoorbeeld Kamers met Kansen).

7.2 Vraaganalyse

Jeugdzorgplekken

Om een inschatting te kunnen maken van de vraag naar plekken voor jeugdzorg met verblijf is gekeken naar de beschikkingen Jeugdzorg per 1 april 2022, uitgesplitst naar de woonvormen gesloten plaatsing, gezinsgericht, pleegzorg en residentieel. Op die peildatum maakten 23 jongeren uit Nuenen gebruik van een vorm van jeugdhulp met verblijf.

Tabel 7.1: Jongeren in vormen van jeugdhulp met verblijf, naar leeftijdsklasse (peildatum 1 januari 2022)

Woonvorm	0 - 4 jaar	5 - 9 jaar	10 - 14 jaar	15 - 16 jaar	17+ jaar	Totaal
Jeugdzorg met verblijf	0	0	2	2	0	4
Gesloten jeugdhulp	0	0	0	0	0	0
Tijdelijk verblijf	0	3	3	2	1	9
Pleegzorg	2	2	3	0	3	10
Totaal	2	5	8	4	4	23

Bron: Registratie Jeugdwet gemeente Nuenen (2022).

Op basis van demografische ontwikkelingen verwachten we dat de totale vraag naar jeugdzorgvoorzieningen in de komende jaren ongeveer op hetzelfde niveau zal blijven.

Tabel 7.2: Prognose jongeren in vormen van jeugdhulp met verblijf, 2022 - 2040

Woonvorm	2022	2025	2030	2035	2040
Jeugdzorg met verblijf	4	4	4	4	5
Gesloten jeugdhulp	0	0	0	0	0
Tijdelijk verblijf	9	9	9	10	10
Pleegzorg	10	10	10	11	11
Totaal	23	23	23	25	26

* Uitsplitsing naar woonvorm gebaseerd op aantallen per 1 januari 2022.

Bron: Registratie Jeugdwet gemeente Nuenen (2022).

Uitstroom vanuit Jeugdzorg

Voor het grootste deel gaat het binnen de jeugdhulp met verblijf om zorg aan relatief jonge kinderen. Voor hen is een vraag naar eigen woonruimte voorlopig niet aan de orde. Om een inschatting te kunnen maken van het aantal jongeren dat op jaarbasis uitstroomt vanuit jeugdzorg met verblijf, richten we ons op de jongeren van 17 jaar en ouder in jeugdhulp met verblijf. Begin 2022 gaat dit voor Nuenen om 4 jongeren. Omdat uitstroomgegevens onbekend zijn, schatten we in dat jaarlijks alle 17-plussers gaan uitstromen. Dit betekent een jaarlijkse uitstroom van 4 jongeren.

Een deel van de jongeren die uitstromen uit jeugdzorg kan direct zelfstandig gaan wonen, anderen hebben eerst behoefte aan een ‘tussenvorm’ in de vorm van geclusterd wonen met begeleiding of gespikkeld wonen (bijvoorbeeld in de vorm van een “tiny house” in de nabijheid van het gezinshuis waar de jongere eerst woonde). Er zijn er ook met een intensievere zorgvraag, die doorstromen naar Beschermd Wonen GGZ (Wmo of Wlz).

We gaan uit van de volgende aannames voor de uitstroomrichting: 20% naar zelfstandig wonen, 45% naar een tussenvorm, 0% naar Wlz, 10% naar Beschermd Wonen, 20% onbekend en 5% naar de thuissituatie⁹.

Bij het huidige aantal jongeren in jeugdzorg met verblijf is een jaarlijkse uitstroom te verwachten van 4 personen. Een indicatieve verdeling naar uitstroomrichting zou dan het volgende betekenen:

⁹ Omdat het om zulke kleine aantallen gaat, is een percentuele verdeling niet verantwoord. Daarom staan in tabel 7.1 slechts indicaties.

Tabel 7.1 Indicatieve verdeling jaarlijkse uitstroom vanuit jeugdzorg met verblijf

Uitstroom naar	
Zelfstandig wonen	1
Tussenvorm	2
Wlz	0
Beschermd Wonen	0
Onbekend	1
Thuisituatie	0
Totaal	4

Bron: Woonzorgweter, bewerking Companen.

8 Uitstromers

Het landelijk Programma Een Thuis voor iedereen¹⁰ is gewijd aan groepen die het extra moeilijk hebben op de woningmarkt, waaronder uitstromers uit instellingen. Een deel van de mensen in Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang of Jeugdzorg zal na verloop van tijd (weer) zelfstandig gaan wonen, al dan niet met ambulante begeleiding.

8.1 Behoeftte aan woonruimte voor uitstromers

Uitstroom vanuit Jeugdzorg

In hoofdstuk 7 lieten we zien dat bij het huidige aantal jongeren in jeugdzorg met verblijf, een jaarlijkse uitstroom te verwachten is van **4 personen**, waarvan circa 1 jongere/jongvolwassene uitstroomt naar zelfstandig wonen en ongeveer 2 jongeren behoefte hebben aan een 'tussenvorm'.

Uitstroom vanuit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang

We gaan ervan uit dat mensen met een Wlz-indicatie voor Beschermd Wonen (GGZ-W) niet (meer) in staat zijn een zelfstandige woning te bewonen. Dat levert dus hoogstens bij uitzondering een uitstroom op. Dat ligt anders bij de mensen met een Wmo-indicatie voor Beschermd Wonen. Deze doelgroep woont – gelet op het ontbreken van Beschermd Wonen voorzieningen in de gemeente – nu al in een zelfstandige woning of een tussenvorm (met begeleiding) of een BW-voorziening in de centrumgemeente Eindhoven. Hier

¹⁰ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/05/11/programma-een-thuis-voor-iedereen>

komt dus geen uitstroom uit voort. Na doordecentralisatie van Beschermd Wonen kan dit wel een nader te bepalen behoefte aan zelfstandige woningen vragen. Dat is nu nog niet aan te geven.

Vooralsnog hoeft Nuenen dus met name rekening te houden met de uitstroom uit de Jeugdzorg en die is zeer beperkt in termen van zelfstandige woningen (wellicht gemiddeld 1 à 2 per jaar).

Omdat het aantal uitstromers vanwege de doordecentralisatie van Beschermd Wonen vermoedelijk zal toenemen is het nuttig om gelet op de krappe sociale woningmarkt in Nuenen aandacht te besteden aan de vrijkomende goedkope sociale huurwoningen.

8.2 Woningaanbod voor uitstromers

Mutaties in de sociale huur

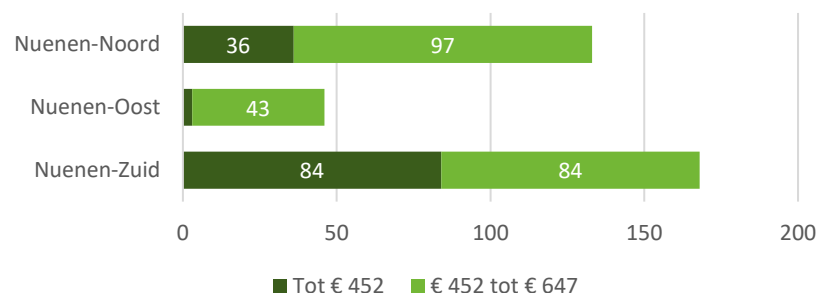
Uitstromers vanuit instellingen hebben behoefte aan goedkope woonruimte. In de gemeente Nuenen zijn er 123 goedkope sociale huurwoningen in 2022 met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens (tot € 442) en nog eens 224 woningen met een betaalbare huur (€ 422 tot € 633). In onderstaande tabel wordt het aantal goedkope en betaalbare corporatiewoningen per kern weergegeven.

Tabel 8.1: Sociale voorraad van corporaties uitgesplitst naar huurprijsklassen*

Kern	Tot € 442	€ 442 tot € 633	Totaal
Nuenen-Noord	36	97	133
Nuenen-Oost	3	43	46
Nuenen-Zuid	84	84	168
Totaal	123	224	347

* In de kernen Boord en Opwetten, Eeneind, Gerwen en Nederwetten is geen aanbod.
Bron: Gegevens Helpt Elkander, Wooninc. en Woonzorg Nederland.

Figuur 8.1: Sociale voorraad van corporaties naar huurprijsklassen 2022



Bron: Gegevens Helpt Elkander, Wooninc. en Woonzorg Nederland.

Om zicht te krijgen op eventuele tekorten volstaat het niet om alleen te kijken naar het aantal aanwezige woningen in een bepaalde prijsklasse; minstens zo belangrijk is het aantal woningen dat op jaarbasis *beschikbaar* komt voor een nieuwe huurder. Daarmee kunnen we een beeld vormen van de druk op de huursegmenten.

Op grond van gegevens van het Woonbedrijf (de voorganger van Wooninc in Nuenen) constateren we dat van 2019 tot en met 2022 jaarlijks gemiddeld

1 woning is vrijgekomen onder de kwaliteitskortingsgrens en gemiddeld 2 in het segment tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens. Eenzelfde aantal komt bij Helpt Elkander ter beschikking. En dit zijn de huurniveaus waar de uitstromers het van moeten hebben. Dit aantal is dus nauwelijks voldoende voor de uitstroom uit de jeugdzorg.

Dit betekent:

- bij doordecentralisatie van Beschermd Wonen is er nauwelijks enige ruimte voor uitstromers op de reguliere woningmarkt;
- er zijn nog tal van andere woningzoekenden die tevens van het aanbod van goedkopere huurwoningen afhankelijk zijn, zoals spoedzoekers, bepaalde urgenten, statushouders¹¹ etc. Deze concurreren dus in aanzienlijke mate met elkaar.

¹¹ Taakstelling Nuenen statushouders 1^e helft 2023: 29 (personen).

9 Aandachtspunten voor de visie

De gemeente Nuenen wil samen met ketenpartners een visie op wonen, welzijn en zorg opstellen. Dit hoofdstuk doet een voorzet voor die visie, gebaseerd op de resultaten van de woonzorganalyse, de input van de Klankbordgroep, het College van B&W, de Beeldvormende Raad en de projectgroep van medewerkers van de gemeente. Tevens voegen we onze ervaring met vergelijkbare trajecten elders in het land in.

Naast voldoende passende huisvesting is er meer nodig om mensen met een zorgvraag goed te kunnen laten wonen in de gemeente. Voor de komende jaren liggen er ook grote uitdagingen op het gebied van het organiseren van zorg en ondersteuning, tegen het licht van groeiende personeelstekorten. Ook de woonomgeving vraagt aandacht. Hieronder benoemen we een aantal aandachtspunten voor de visie op wonen, welzijn en zorg die de gemeente samen met haar partners wil opstellen. Een aantal betreft een specifieke doelgroep (bijvoorbeeld ouderen), andere zijn meer algemeen van aard.

9.1 Passende woonvormen voor verschillende groepen

Voldoende aanbod aan geclusterd wonen en andere ‘tussenvormen’

De komende jaren zal het aantal mensen met een zorgvraag dat woont in een reguliere woning toenemen. Daarnaast groeit de vraag naar ‘tussenvormen’. Voor ouderen gaat het dan om geclusterde woonvormen, waar mensen zonder zorg kunnen wonen maar waar zij, indien nodig, een beroep kunnen doen op zorg vanuit de zorgverzekeringswet of een Volledig Pakket Thuis (Wlz).

Ook een deel van de mensen die kunnen uitstromen uit Beschermd Wonen of Jeugdzorg heeft baat bij een ‘tussenvorm’, bijvoorbeeld in de vorm van geclusterd wonen met begeleiding of een tiny house in de buurt van de zorgaanbieder, waar zij kunnen werken aan zelfstandigheid. Een goed aanbod aan ‘tussenwoonvormen’ kan uitstroom uit instellingszorg bevorderen en instroom bij instellingszorg (BW en MO) voorkomen. Een aandachtspunt bij dergelijke woonvormen is een juiste groepssamenstelling, om overlast te voorkomen. Daarnaast moet de begeleiding en het toezicht voldoende zijn om draagvlak in de wijk te krijgen en te behouden.

Voor uitstromers uit BW en MO geldt dat een eigen plek – of dit nu in een tussenvorm is of in een reguliere woning – een belangrijke basis is om stappen te kunnen zetten richting herstel van een stabiele leefsituatie. Een eigen plek zorgt voor stabiliteit, autonomie en privacy.

Voldoende betaalbare woningen, onder meer voor uitstromers

In het landelijk Programma “Een Thuis voor Iedereen” kondigt de minister voor Volkshuisvesting aan te willen streven naar een hoger aantal sociale huurwoningen in heel Nederland en een ‘eerlijker’ verdeling van die voorraad over alle gemeenten in Nederland; hierbij wordt een streefgetal genoemd van 30%

sociale huurwoningen in iedere gemeente. Op landelijk niveau is dit nodig om in de woonvraag van verschillende aandachtsgroepen te kunnen voorzien. In de gemeente Nuenen is het aandeel sociale huur veel lager, namelijk circa 16%. Om de in dit onderzoek genoemde groepen en anderen (spoedzoekers, statushouders En dergelijke) én ook de regulier woningzoekenden te kunnen huisvesten, is het nodig om het aandeel sociale huurwoningen in de gemeente op te hogen. Flexwoningen en de transformatie van gebouwen/kantoren kunnen een deel van de vraag opvangen.

Door het gebrek aan zelfstandige wooneenheden en tussenwoonvormen kunnen jongeren vanuit jeugdzorg met verblijf nu vaak niet doorstromen naar zelfstandige woonruimte met ambulante begeleiding. In plaats daarvan stromen ze uit naar Beschermd Wonen. Soms zien we ook dat dit leidt tot dakloosheid. Om dit te voorkomen is het essentieel dat er voldoende mogelijkheden voor jongeren zijn om na een verblijf in jeugdzorg woonruimte te vinden.

Woningen aanpassen

Een relatief groot deel van de woningvoorraad in Nuenen is nog niet geschikt voor mensen met een mobiliteitsbeperking, maar wel relatief eenvoudig geschikt te maken - bijvoorbeeld met een traplift. Nuenen heeft waar het ouderen betreft hiervoor al een stimuleringsregeling.

Goede informatievoorziening over de mogelijkheden van woningaanpassing kan inwoners stimuleren om hun woning tijdig aan te passen aan een situatie waarin zij te maken krijgen met mobiliteitsbeperkingen. Als inwoners voor de kosten hiervan een beroep doen op de Wmo, kunnen de kosten voor de gemeente wel oplopen. Veel gemeenten kiezen er mede daarom voor om met inwoners het gesprek aan te gaan over de vraag of het niet verstandiger is om te verhuizen naar een woning die al geschikt is.

Doorstroom stimuleren

Veel ouderen stellen de beslissing om te verhuizen naar een levensloopgeschikte (al dan niet geclusterde woning) lang uit. Soms ontstaan hierdoor schrijnende situaties. Het is daarom verstandig om in te zetten op bewustwording onder ouderen dat zij zelf tijdig moeten nadenken over hoe zij willen wonen als zij minder mobiel en wellicht zorgbehoevend worden. De inzet van een verhuiscoach of seniorenmakelaar kan hier bij helpen. Ook financiële instrumenten zoals een huurgewenningsbijdrage kunnen bijdragen aan de doorstroming van ouderen. Meer doorstroming op de woningmarkt komt ook andere woningzoekenden ten goede.

Voldoende diversiteit aan woonconcepten

Om doorstroming te stimuleren is voldoende aanbod aan levensloopgeschikte en geclusterde woningen een eerste voorwaarde. Daarnaast is het van belang dat er voldoende variëteit is (in prijsklassen, locatie en woonconcept) om aan te kunnen sluiten bij de diverse vraag van ouderen. Onder de nieuwe generatie ouderen spreken woonvormen als 'hofjeswonen' (waar ouderen of juist een mix van leeftijdsgroepen samen wonen en elkaar ondersteunen wanneer dat nodig is) vaak meer aan dan een traditioneel seniorencomplex. Om de gewenste diversiteit te bereiken is het te overwegen om meer ruimte te bieden aan burgerinitiatieven/CPO-projecten.

Houd ook rekening met de langere termijn

Woningen bouw je niet alleen voor de kortere termijn. Zij staan er vaak meer dan 50 jaar. Het is daarom van belang om ook rekening te houden met de ontwikkeling van de woonvraag op de langere termijn. En dus ook met de toekomstige bruikbaarheid van woningen, die voor de vraag van heden worden neergezet.

Woningtoewijzing

Bijna de helft van de 'geschikte' woningen in Nuenen wordt op dit moment bewoond door relatief jonge mensen, waarvan verreweg de meesten geen mobiliteitsbeperkingen hebben. Als een groter deel van deze woningen zou worden toegewezen aan ouderen en mensen met een mobiliteitsbeperking, hoeven in de toekomst minder woningen te worden aangepast. Dit geldt nog sterker voor huurwoningen die zijn aangepast voor mensen die afhankelijk zijn van een rolstoel: als het niet lukt om deze bij mutatie weer toe te wijzen aan een rolstoelgebruiker, dan bestaat de kans dat de woning naar een regulier woningzoekende gaat en daardoor langdurig niet meer beschikbaar is voor de doelgroep. Zorgvuldig wachtlijstbeheer en een zorgvuldige procedure voor matching en woningtoewijzing kan dit voorkomen. Een gerichte toewijzing betekent anderzijds natuurlijk wel dat andere woningen beschikbaar moeten komen voor de relatief jongere huishoudens.

Een andere kwestie is waar het gaat om woningen die weliswaar "geschikt" zijn, maar verder kwalitatief niet voldoen aan de woonwensen. Dat komt bijvoorbeeld voor bij gedateerde seniorenwoningen. Door deze juist aan jongere starters (één-en-twee-persoonshuishoudens) toe te wijzen, kunnen deze woningen in een behoefte voorzien. Bij sloop-nieuwbouw van deze verouderde woningen ontstaat er uiteraard weer een extra huisvestingsvraagstuk voor de starters.

Uitbreiding geschikte woningen en gebrek aan bouwgrond

In de gemeente Nuenen is geen overmaat aan bouwgrond aanwezig, terwijl de gemeente zelf nauwelijks over bouwgrond beschikt. Daarom is het van groot belang te bezien in welke mate gebruik gemaakt kan worden van de bestaande woningvoorraad om de behoefte aan wonen en zorg te accommoderen. Hiernaast is ook de verbouw van gebouwen met voorheen een andere

bestemming tot geschikte woningen is belangrijk om in de behoefte te kunnen voorzien.

Heldere eisen voor nieuwbouw

Om te voorkomen dat er een groot beroep wordt gedaan op de Wmo voor woningaanpassingen is het verstandig om bij alle nieuwbouw in de gemeente eisen te stellen ten aanzien van de toegankelijkheid van de woning (en de directe woonomgeving). Een levensloopbestendige woning heeft een gelijkvloerse plattegrond van woonkamer, keuken, badkamer en slaapkamer. Bij de realisatie van deze woningen wordt al rekening gehouden met bijvoorbeeld draaicirkels van een rollator en het achterwege laten van drempels en trapjes.

Ouderen die verhuizen naar een vorm van geclusterd wonen, doen dat vaak omdat zij hopen daar gemakkelijker contact te kunnen maken met medebewoners. Het is dus belangrijk om in deze complexen te zorgen voor mogelijkheden om andere bewoners te ontmoeten. Dat kan in pandig zijn, maar dat hoeft niet per definitie.

9.2 Voldoende beschikbaarheid van zorg

Op dit moment werkt 1 op de 7 mensen in Nederland in de zorg. Als de inrichting van de zorg zo blijft als nu dan moet dat in 2040 - vanwege de vergrijzing - zijn toegenomen tot 1 op de 4. Dat is niet realistisch; op dit moment is er al een groot tekort aan personeel in de zorg. In het Programma Wonen en Zorg voor Ouderen (WOZO) roept minister Helder daarom op tot een andere blik op de zorg voor ouderen: 'zelf als het kan, thuis als het kan en digitaal als het kan'¹². Daarmee bouwt ze voort op een ontwikkeling die al

¹² <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/07/04/wozo-programma-wonen-ondersteuning-en-zorg-voor-ouderen>

langer gaande is, waarbij ouderen steeds langer zelfstandig blijven wonen en alleen als de zorgvraag dat echt noodzakelijk maakt, naar een woonzorgcentrum of verpleeghuis gaan. 'Omzien naar elkaar' wordt steeds belangrijker aangezien niet elke ondersteuningsvraag meer door professionele zorgverleners kan worden ingevuld.

Verder is het Integraal Zorg Akkoord (IZA) van belang dat in september 2022 tot stand is gekomen. Dit heeft tot doel de zorg in de toekomst goed, toegankelijk en betaalbaar te houden. Om dit te bereiken zijn afspraken gemaakt tussen het ministerie van VWS en een groot aantal partijen in de zorg.

Clustering

Clustering van zorgvragers helpt om de zorg efficiënt te kunnen leveren. Als ouderen met een zorgvraag dicht bij elkaar wonen (bijvoorbeeld in geclusterde woonvormen), dan is zorgpersoneel minder tijd kwijt aan reizen. Geclusterd wonen helpt ook tegen eenzaamheid bij ouderen en kan het 'omzien naar elkaar' bevorderen - waardoor het beroep op professionele zorg wordt verminderd.

Door verpleeghuiszorg en woongelegenheid voor mensen met een lichtere zorgbehoefte in geclusterde vorm fysiek dichterbij elkaar te brengen, kan ook de scheiding van paren als er één verpleeghuiszorg nodig heeft, verzachten.

Zorgtechnologie

Ook technologie kan helpen om het werk van zorgpersoneel te verlichten. Daarnaast kan zorgtechnologie ervoor zorgen dat ouderen comfortabeler en veiliger kunnen wonen, en daarmee ook een verhuizing kunnen uitstellen. Via een tablet kunnen ouderen hun boodschappen bestellen, maar ook videobellen met een zorgverlener. GPS-trackers maken het mogelijk om mensen met dementie een deel van hun vrijheid te laten behouden. Hoewel technologie soms als 'koud' wordt ervaren, kunnen goede toepassingen een grote bijdrage leveren aan de kwaliteit van leven van ouderen en andere mensen met een

zorgvraag. Stakeholders benoemen wel dat er een grens zit aan de inzet van technologie: als personen niet meer in staat zijn om zelf op een alarmknop te drukken, dan is het tijd om te verhuizen. Technologische ontwikkelingen zoals de mogelijkheid van beeldbellen kunnen er ook in de gehandicaptenzorg voor zorgen dat meer mensen zelfstandig(er) kunnen wonen, doordat zij minder persoonlijke begeleiding (face-to-face) nodig hebben. Daarbij blijft het essentieel dat bewoners kunnen terugvallen op zorgverleners als zij dat nodig hebben.

Samenwerking tussen zorgaanbieders

Op dit moment zijn vaak verschillende zorgaanbieders voor thuiszorg en wijkverpleging actief in dezelfde buurt of hetzelfde complex. Dit is (vanwege de reistijd) niet efficiënt en daarmee voor de toekomst wellicht niet houdbaar. Een betere afstemming tussen zorgorganisaties kan helpen om goede én betaalbare zorg aan mensen te kunnen blijven bieden.

Ook mensen met een verstandelijke beperking worden steeds ouder. Om goede zorg te kunnen bieden aan ouder wordende VG-inwoners is samenwerking tussen VG-zorgaanbieders en zorgaanbieders voor ouderenzorg wenselijk. Dit vraagt om een flexibele, domein-overstijgende inzet van financiële middelen.

Flexibele en tijdelijke zorg

Doordat mensen steeds langer thuis wonen, is er landelijk een groeiende behoefte aan plekken waar mensen 'tijdelijke zorg' kunnen ontvangen - bijvoorbeeld als zij na een ziekenhuisopname niet meteen terug naar huis kunnen. Dit kan bijvoorbeeld in een zorghotel worden geboden, maar ook in plekken in een woonzorgcentrum die voor dit doel worden vrijgehouden. Zorgaanbieders zien ook een groeiende behoefte aan plekken waar ouderen met een zorgvraag tijdelijk kunnen verblijven, om zo hun mantelzorgers op adem te laten komen (respijtzorg).

Een goed aanbod aan ambulante begeleiding

In Nuenen (en de regio Eindhoven) wordt gewerkt aan de ontwikkeling van Beschermd Wonen naar Beschermd Thuis. Kern van de verandering is dat zowel maatschappelijke opvang als beschermd wonen veel meer lokaal 'in de wijk' of de kern wordt georganiseerd. Kwetsbare inwoners kunnen zo zelfstandig wonen en onderdeel zijn van de samenleving. Voor hen die dit nodig hebben, blijven Beschermd Wonen en opvang als vangnet bestaan. Het succes van de verandering is voor een belangrijk deel afhankelijk van de randvoorwaarde dat er voldoende woningen beschikbaar moeten zijn.

Goede ambulante begeleiding is een andere belangrijke succesfactor. Het gaat dan bijvoorbeeld om het vinden van werk of dagbesteding, het leggen van contacten in de buurt en het op orde brengen van de financiën. Maar juist met het oog op aandachtsgroepen is er ook aandacht nodig voor het bevorderen van de 'samenredzaamheid' in buurten, het voorkomen van stigmatisering en het bevorderen van onderling begrip. Contact met medebewoners is voor deze uitstromers vanuit BW minstens zo belangrijk als voor andere inwoners, maar het leggen van die contacten gaat niet altijd vanzelf - ook daar is dus vaak hulp bij nodig.

9.3 Ondersteunen van 'omzien naar elkaar'

Het is belangrijk om oog te hebben voor het welzijn, zingevingsvraagstukken en het voorkomen van eenzaamheid onder ouderen en andere zorgvragers. 'Omzien naar elkaar' wordt steeds belangrijker, aangezien niet elke ondersteuningsvraag meer door professionele zorgverleners kan worden ingevuld. Dit gaat niet overal en altijd vanzelf. Het begint ermee dat inwoners elkaar kennen, elkaar ontmoeten en weten waar ze een ander mee kunnen helpen. Belangrijk hierbij zijn mogelijkheden voor ontmoeten nabij de woning. Opbouwwerk kan bijdragen aan gemeenschapsvorming. Projecten voor 'gemengd wonen', waarbij mensen met en zonder zorgvraag bij elkaar wonen,

bieden kansen om het omzien naar elkaar te versterken. Wederkerigheid is hierin het fundament. Dat kan ook gaan om een menging van "oud" en "jong(er)".

Gebiedsgerichte aanpak met oog voor verschillen

De saamhorigheid en sociale cohesie, en daarmee ook de mate waarin inwoners voor elkaar willen en kunnen klaar staan, verschilt per dorp en wijk. Als de bereidheid om elkaar te helpen er minder is of als de sociale banden minder sterk zijn, dan zal het beroep op professionele zorg groter zijn. In sommige kernen in Nuenen wonen relatief veel (oudere) mensen van buiten de gemeente. Deze mensen hebben vaak een beperkt sociaal netwerk in het dorp en hun familie woont vaak niet in de buurt, waardoor ze ook minder terug kunnen vallen op hun omgeving. Het is belangrijk om aandacht te hebben voor de verschillen tussen kernen en hoe dit de vraag naar professionele zorg beïnvloedt. Daarmee is ook de vraag hoe het 'omzien naar elkaar' het beste kan worden ondersteund vanuit de gemeente en professionele partijen, een kwestie van maatwerk.

Onlangs werd het manifest 'Gezond ouder worden doe je samen in de buurt' gelanceerd. De opstellers geven aan dat er veel energie is in de samenleving om zorgzame gemeenschappen in te richten, maar dat het systeem initiatieven in de weg zit. Het manifest bepleit daarom meer ruimte voor buurtinitiatieven in de zorg. Succesfactoren zijn inzet van vrijwilligers, sociale cohesie, het mengen van groepen, het combineren van sociale en culturele activiteiten met ondersteuning voor kwetsbare burgers, gemengde woonvormen, regelluwigheid en onderling vertrouwen.

Aandacht voor preventie jonge generatie

Kort geleden (3 februari 2023) is het Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA) ondertekend. Dit bevat afspraken tussen de VNG, GGD GHOR Nederland,

Zorgverzekeraars Nederland en het ministerie van VWS. Doel hiervan is het bevorderen en behouden van de fysieke en mentale gezondheid vanaf het prille begin, de eerste 1.000 dagen, waarbij speciale aandacht uitgaat naar mensen in kwetsbare situaties. Het GALA is mede een uitwerking van het Nationaal Preventieakkoord en beoogt als stip op de horizon een gezonde generatie in 2040 met weerbare en gezonde mensen die opgroeien, leven, werken en wonen in een gezonde leefomgeving met een sterke sociale basis¹³.

Mantelzorg mogelijk maken

In de toekomst zal een steeds groter beroep worden gedaan op mantelzorgers. Tegelijkertijd zien we dat het aantal potentiële mantelzorgers daalt, terwijl het aantal mensen met een zorgvraag stijgt. Om mantelzorgers in staat te stellen deze rol vol te houden, is een goed en goed vindbaar aanbod aan mantelzorgondersteuning essentieel (advies, respijtzorg, logeerszorg).

Sommige mantelzorgers willen graag dicht bij degene wonen voor wie ze zorgen. Een mantelzorgwoning kan dan uitkomst bieden. Mantelzorgwoningen kunnen nu al vergunningsvrij worden geplaatst in Nuenen als de mantelzorgbehoefte kan worden aangetoond met een zorgindicatie. Sommige oudere inwoners willen graag al voordat er sprake is van een (intensieve) zorgrelatie, dicht bij hun kinderen wonen. Een mogelijkheid is dan om een *preventieve* mantelzorgwoning te plaatsen op het eigen erf, of de woning zodanig te verbouwen dat er een tweede huishouden kan komen wonen. Het is te overwegen om de regels voor ‘preventieve mantelzorgwoningen’ te verruimen, zodat deze kunnen geplaatst worden voordat daadwerkelijk sprake is van een zorgvraag.

¹³ Zie brief Minister van VWS en Staatssecretarissen van 6 februari 2023 bij de aanbieding van het GALA aan de Tweede Kamer.

9.4 Een geschikte woonomgeving

De groei van het aantal mensen met een zorgvraag dat zelfstandig woont stelt eisen aan de woonomgeving in termen van toegankelijkheid en de spreiding van voorzieningen. Een omgeving die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten draagt bij aan een samenleving waarin mensen elkaar kennen en naar elkaar omzien. Ook ‘mobiliteit’ is hierbij een belangrijk aandachtspunt: als voorzieningen niet dicht bij de woning zijn, kan een inwoner hier dan toch komen?

Voor nieuwbouw die is gericht op mensen met een zorgvraag verdienen locaties dicht bij voorzieningen zoals winkels en openbaar vervoer de voorkeur, vanuit het oogpunt van ‘meedoen’ en het versterken van zelfredzaamheid. De interactieve voorzieningenkaart die is gemaakt in het kader van dit onderzoek biedt hiervoor een praktisch handvat.

Belangrijk aandachtspunt bij de locatiekeuze voor een nieuwe woonvorm voor mensen met een zorgvraag is dat niet voor iedere persoon een plek op een centrumlocatie de meest geschikte plek is; sommige mensen hebben juist baat bij een rustiger omgeving. Het blijft dus een kwestie van maatwerk. Ook is het belangrijk om rekening te houden met de draagkracht van de wijk of buurt.

9.5 Realiseerbaarheid van de opgave

De woonzorgvisie zal moeten uitmonden in een uitvoeringsprogramma dat haalbaar is. Daarom dient reeds in de visie aandacht te worden besteed aan zaken als:

-

- Op welke wijze wil de gemeente omgaan met de grondposities van de gemeente zelf en andere eigenaren teneinde de toekomstige vraag naar woningen voor de diverse doelgroepen zo goed mogelijk te accommoderen? In hoeverre zet de gemeente in op nieuwbouw en in hoeverre op transformatie?
- In hoeverre en voor welke doeleinden zet de gemeente gemeentelijke financiën in en waar gaat zij uit van cofinanciering?
- Welke samenwerkingsstructuur met de relevante partijen staat de gemeente voor? Daarbij gaat het met name om vertegenwoordigers van de doelgroepen, woningaanbieders, ontwikkelaars en zorgpartijen.
- Op welke wijze geeft de gemeente vorm aan de communicatie met en de betrokkenheid van de burgers rond de visie en het daarna komende uitvoeringsplan?
- In hoeverre speelt de gemeente in op de krappe arbeidsmarkt zowel in de zorg als bij andere betrokken partijen (inclusief de gemeente)?
- Hoe ziet de gemeente de samenwerking in de regio, onder andere bij het bereiken van een “fair share”?

Bedankt voor de nieuwe versie. Ik denk eigenlijk dat Patrick het anders bedoelde. Namelijk ik zou na de paragraaf '9.6 realiseerbaarheid van de opgave' nog een paragraaf opnemen: '9.7 Oppakken laaghangend fruit'.

9.6 Oppakken “laaghangend fruit”

Op basis van dit rapport is er een aantal zaken die de gemeente in relatie met de woningcorporatie op korte termijn kan oppakken (het zogenoemde laaghangend fruit). Deze zaken maken onderdeel uit van de gesprekken die worden gevoerd voor de prestatieafspraken. Voorbeelden hiervan zijn:

- Het realiseren van levensloopbestendige woningen voor de doelgroep ouderen.
- Het stimuleren van doorstroming van ouderen van een grotere woning naar een passende, levensloopbestendige woning.
- Het realiseren van de uit deze analyse geconcludeerde opgave voor de doelgroep Beschermd Wonen en Maatschappelijke opvang.

Bijlage 1: Aanbodoverzicht

Ouderen

Aantal plekken en wooneenheden in woonzorgcentra en geclusterd wonen voor ouderen

(Zorg)aanbieder	Locatie	Plaats	Woonzorgcentrum somatiek (SOM)	Woonzorgcentrum psychogeriatric (PG)	Geclusterd wonen voor ouderen
Archipel	Akkers	Nuenen	20	50	
Savant	Van Lenthof	Nuenen		30	
Helpt Elkander	Verschillende locaties	Nuenen			268
Wooninc.	Lange Akker	Nuenen			104
Woonzorg Nederland	Pieter Dekkersstraat	Nuenen			50
<i>Schatting op basis van CBS-microdata</i>					165
Totaal			20	80	587

Mensen met een verstandelijke beperking

Zorgaanbieder	Locatie	Plaats	Groepswonen/Geclusterd wonen
Lunetzorg	Sint Annagildelaan 9	Nuenen	1
Lunetzorg	Jonker Florislaan 1	Nuenen	1
Lunetzorg	Jonker Florislaan 3	Nuenen	1
Lunetzorg	Jonker Florislaan 56	Nuenen	1
Lunetzorg	Zuster Celinehof 3	Nuenen	1
Lunetzorg	Hondsdrifstraat 3	Nuenen	1
Lunetzorg	Tomakker 18	Nuenen	1
Totaal			7

Bijlage 2: De Doorzonscan

De Doorzonscan is een beproefd meetinstrument waarmee gemeenten en woningcorporaties op een snelle manier kunnen achterhalen welk deel van de woningvoorraad al geschikt is voor mensen met een functiebeperking en welke woningen met een kleine ingreep geschikt te maken zijn. Iedere woning wordt op basis van een aantal kenmerken van de woningen (bouwjaar, oppervlakte en woningtype) ingedeeld in één van de categoriën. Hieronder staan de kenmerken waaraan woningen moeten voldoen om een specifieke kwalificatie te krijgen.

Geschikte woning

Alle primaire voorzieningen (slaapkamer, woonkamer, toilet, badkamer en keuken) liggen gelijkvloers of zijn zonder traplopen bereikbaar. De woning is geschikt voor bewoners met geringe beperkingen bij het lopen, die als hulpmiddelen eventueel wandelstok of kruk(ken) gebruiken. De woningen voldoen aan tenminste één van de volgende kenmerken:

- woning is aangemerkt als seniorenwoning of nultredenwoning;
- appartementen/(galerij)flats (als deze over een lift beschikken);
- (semi)bungalows, woonboerderijen.

Potentieel geschikte woning

Potentieel geschikte woningen zijn woningen die met relatief beperkte middelen geschikt te maken zijn. Hierbij is te denken aan het installeren van een traplift, of het verlagen of weghalen van drempels. Deze woningen voldoen aan de volgende criteria:

- eengezinswoning, is gebouwd na 1998;
- inhoud bij koopwoning is groter dan 350 m³ en gebouwd na 1965;

- inhoud bij huurwoning is groter dan 300 m³ en gebouwd na 1980;
- geschakelde woning.

Niet-geschikte woning

De overige woningen zijn als niet-geschikt aangemerkt; deze woningen zijn vermoedelijk ook niet (eenvoudig) geschikt te maken.

De beoordeling van de woningvoorraad op geschiktheid op basis van woz-gegevens is een inschatting. Bezoek aan een woning zelf moet uitwijzen of de inschatting ook juist is. Daarnaast geeft de analyse uitsluitend inzicht in de kenmerken van de woning. Het is denkbaar dat ouderen de woning niet meer geschikt vinden omdat bijvoorbeeld het onderhoud van de woning of de tuin teveel wordt, of dat men dichterbij voorzieningen wil wonen; een woning die volgens de analyse 'geschikt' is kan in de beleving van de bewoners dan minder geschikt zijn. Andersom kan het zo zijn dat in een woning die volgens de analyse 'potentieel geschikt' is inmiddels al aanpassingen zijn gedaan (zoals de installatie van een traplift, of de drempels verwijderd). Hier kom je echter alleen achter door de woning daadwerkelijk te bezoeken. Daar wordt in deze analyse geen rekening mee gehouden.

Bijlage 3: Afkortingen en begrippen

- **BW:** Beschermd Wonen (GGZ). Wonen in een accommodatie van een instelling met daarbij behorend toezicht en begeleiding.
- **Extramuralisering:** het streven om buiten de muren van een zorginstelling gelijkwaardige zorg te bieden, bijvoorbeeld in de eigen woning.
- **Levensloopgeschikt woning:** een zelfstandig woning die geschikt is (of eenvoudig geschikt te maken is) voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in het geval fysieke beperkingen of chronische ziekten van bewoners. Op de volgende pagina in het groene kader is definitie van levensloopgeschikte woning verder gespecificeerd.
- **MPT:** Modulair Pakket Thuis. Verstrekkingvorm Zorg in Natura: een deelverstrekking die kan worden gecombineerd met het PGB.
- **PGB:** Persoonsgebonden budget: een verstrekkingvorm in de Wet langdurige zorg en Wmo waarbij de cliënt of diens vertegenwoordiger het budget beheert.
- **PG:** Psychogeriatric. Aandoeningen die gepaard gaan met beperkingen van de geestelijke vermogens (psycho) op hogere leeftijd (geriatric).
- **Respijtzorg:** tijdelijk overdragen van mantelzorg, zodat mantelzorgers op adem kunnen komen
- **Scheiden wonen en zorg:** Cliënt betaalt zelf de huur en de kosten voor levensonderhoud.
- **SOM:** Somatiek. Zorg bij lichamelijke ziektes.
- **VG:** Verstandelijk Gehandicapt.
- **VPT:** Volledig Pakket Thuis. Verstrekkingvorm Zorg in Natura: een totale verstrekking die thuis kan worden geleverd.
- **Wlz:** Wet langdurige zorg

- **Wmo:** Wet maatschappelijke ondersteuning
- **Zvw:** Zorgverzekeringswet

Woonvormen

Ouderen en mensen met een lichamelijke beperking

- **Woonzorgcentrum:** Wooneenheden in een verpleeghuis of een woonzorgcentrum, bedoeld voor mensen met een Wlz-indicatie.
- **Geclusterd wonen voor ouderen:** Een levensloopgeschikte woning in een woonvorm met 5 of meer wooneenheden. Het gaat om zelfstandige woningen waar mensen zonder zorgindicatie mogen wonen. In de aanbodinventarisatie is een complex meegeteld in deze categorie als ten minste 50% van de bewoners in het complex 65 jaar of ouder is en/of het complex is gelabeld voor ouderen. Binnen geclusterd wonen onderscheiden we verschillende typen:
 - Seniorencomplex: traditioneel appartementencomplex voor senioren.
 - Serviceflat: appartementencomplex met hoog aantal (verplicht af te nemen) diensten m.b.t comfort en ondersteuning.
 - Aanleunwoning (app): Appartementencomplex dat alleen toegankelijk is voor mensen die zorg aan huis nodig hebben (Zvw- of VPT-indicatie (wlz) is vereist).
 - Levensloopbestendige woningen (ggb): Traditionele kleine rijwoningen die geschikt zijn voor ouderen.
 - Luxe levensloopbestendige appartementen: Modern appartementencomplex op privaat terrein, met uitgebreide buitenruimte rondom het complex.
 - Hofjeswonen (grondgebonden/appartement): Cluster van kleine woningen/appartementen, gecentreerd rondom een gezamenlijke binnenplaats of entree.

- **Reguliere woning:** ‘gewone’, niet-geclusterde woning. Het gaat hierbij zowel om gezinswoningen als om appartementen of studio’s waar ook mensen zonder zorgvraag kunnen wonen.
- **Geschikte woning:** reguliere woning die geschikt is voor ouderen of andere zorgvragers met een (lichte) lichamelijke beperking. De woning is drempelloos, alle primaire voorzieningen liggen gelijkvloers of zijn zonder traplopen bereikbaar. Ook is de woning zonder traplopen bereikbaar (extern toegankelijk).
- **Potentieel geschikte woning:** reguliere woning die relatief gemakkelijk geschikt te maken is voor ouderen of andere zorgvragers met een (lichte) lichamelijke beperking door een woningaanpassing, zoals een traplift of een aangepaste badkamer.
- **Niet-geschikte woning:** reguliere woning die alleen bij een ingrijpende renovatie geschikt te maken is voor ouderen of andere zorgvragers met een (lichte) lichamelijke beperking.
- Een **(levensloopgeschikte) rollatorgeschikte woning** (volgens de definitie in de Huisvestingsverordening Nuenen), voldoet aan de volgende criteria:
 - Woonruimte die geschikt is voor een bewoners met een fysieke woningbeperking
 - Goed bereikbare entree
 - Gelijkvloerse woning of traplift (alle primaire voorzieningen liggen gelijkvloers of zijn zonder traplopen bereikbaar)
 - Ruime deurbreedte en draaicirkels
 - Voldoende ruimte in badkamer en geschikt sanitair voor rollator
 - Zie voor verdere specificaties de Huisvestingsverordening van de gemeente Nuenen:
<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR629615>

- Een **rolstoelgeschikte woning** (volgens de definitie in de Huisvestingsverordening Nuenen), voldoet naast de criteria voor rollatorgeschikte woningen ook aan de volgende criteria:
 - Volledig woonprogramma is gelijkvloers
 - Rolstoelgeschikte deurbreedte en draaicirkels
 - Voldoende ruimte in badkamer en geschikt sanitair voor rolstoel
 - Kookruimte geschikt voor rolstoel (onderrijdbaar aanrechtblad en werkblad)
 - Zie voor verdere specificaties de Huisvestingsverordening van de gemeente Nuenen:
<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR629615>

Mensen met een verstandelijke beperking of met een psychiatrische aandoening

- **Geclusterd wonen:** Woonvorm waarbij de bewoner een eigen appartement of studio heeft met voorzieningen, maar ook met een ontmoetingsruimte in of bij het pand. Betreft zowel groepswonen als het wonen in geclusterde appartementen, waarbij begeleiding 24-uur aanwezig kan zijn of 24-uur oproepbaar is.
- **Groepswonen:** een specifieke vorm van geclusterd wonen, waarbij bewoners een kamer hebben en voorzieningen als keuken en woonkamer delen met andere bewoners.
- **Gespikkeld wonen:** wonen in een reguliere, niet-geclusterde woning in de nabijheid van een woonvorm waarvandaan zorg en begeleiding geboden kan worden.

Kwetsbare jongeren

- **Geclusterd wonen met begeleiding:** Doorstroomgerichte 'tussenvorm', waarbij jongeren (intensieve) begeleiding ontvangen bij het zelfstandig wonen. In fases groeien zij toe naar zelfstandigheid. Voorbeelden zijn kamertrainingscentra of fasehuizen.

Bijlage 4: Organisatie en bekostiging van langdurige zorg

Wlz, Wmo en Zvw

Sinds de afschaffing van de AWBZ in 2015 kan langdurige zorg en ondersteuning voor volwassenen uit drie zorgwetten geleverd worden:

- Zorg uit de Wet langdurige zorg (Wlz)
- Ondersteuning uit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo)
- Wijkverpleging uit de Zorgverzekeringswet (Zvw)

De aard van de zorgbehoefte bepaalt vanuit welke wet iemand zorg krijgt.

De Wet langdurige zorg is bedoeld voor mensen die ‘levenslang en levensbreed’ ondersteuning nodig hebben, thuis of in een zorginstelling. Wlz-zorg is alleen mogelijk als iemand zorg nodig heeft vanwege een lichamelijke ziekte of beperking, dementie, een verstandelijke beperking of een zintuiglijke beperking, het duidelijk is dat hij of zij blijvend (= levenslang) zorg nodig heeft en iemand permanent toezicht of 24 uur per dag zorg in de nabijheid nodig heeft. Het Zorgkantoor is verantwoordelijk voor deze zorg; mensen hebben een indicatie nodig van het CIZ om in aanmerking te komen voor Wlz-zorg. Wie niet voldoet aan de voorwaarden voor Wlz-zorg, kan voor ondersteuning een beroep doen op de gemeente (Wmo). Wijkverpleging wordt bekostigd vanuit de Zorgverzekeringswet.

In principe geeft alleen de Wlz toegang tot wonen in een zorginstelling, zoals een verpleeghuis of een instelling voor beperktenzorg¹⁴. Verhuizen naar een instelling is overigens niet verplicht: als de omstandigheden goed zijn kan Wlz-zorg ook thuis geleverd worden. Wmo-ondersteuning en wijkverpleging zijn mogelijk als u thuis of in een kleinschalige woonvorm woont.

¹⁴ Beschermd Wonen GGZ vormt hierop een uitzondering: dit is 24-uurszorg inclusief verblijf, maar wordt bekostigd door de gemeente (Wmo).

Zorgzwaartepakketten

Tot 2015 werden indicaties uitgedrukt in ‘zorgzwaartepakketten’. Met de overgang van de AWBZ naar de Wlz is deze term officieel vervangen door de term ‘zorgprofiel’; in de praktijk wordt de zorgvraag echter nog vaak uitgedrukt in de oude terminologie. Voor ouderen bestaan binnen de Wlz de volgende zorgprofielen (VV staat voor ‘verpleging en verzorging’):

Vroegere ZP	Naam zorgprofiel
ZP VV 4	VV Beschut wonen met intensieve begeleiding en uitgebreide verzorging
ZP VV 5	VV Beschermd wonen met intensieve dementiezorg
ZP VV 6	VV Beschermd wonen met intensieve verzorging en verpleging
ZP VV 7	VV Beschermd wonen met zeer intensieve zorg vanwege specifieke aandoeningen, met de nadruk op begeleiding
ZP VV 8	VV Beschermd wonen met zeer intensieve zorg vanwege specifieke aandoeningen, met de nadruk op verzorging/verpleging
ZP VV 9b	VV Herstelgerichte behandeling met verpleging en verzorging

Voor mensen met een (lichte) verstandelijke beperking gelden de volgende zorgprofielen binnen de Wlz:

Vroegere ZP	Naam zorgprofiel
ZP VG 3	VG Wonen met begeleiding en verzorging (vanaf 18 jaar; niet voor jeugd)
ZP VG 4	VG Wonen met begeleiding en intensieve verzorging
ZP VG 5	VG Wonen met intensieve begeleiding en intensieve verzorging
ZP VG 6	VG Wonen met intensieve begeleiding, verzorging en gedrags-regulering
ZP VG 7	VG (Besloten) wonen met zeer intensieve begeleiding, verzorging en gedragsregulering
ZP VG 8	VG Wonen met begeleiding en volledige verzorging en verpleging

Vroegere ZZZ	Naam zorgprofiel
ZZZ LVG 1	LVG Wonen met enige behandeling en begeleiding
ZZZ LVG 2	LVG Wonen met behandeling en begeleiding
ZZZ LVG 3	LVG Wonen met intensieve behandeling en begeleiding, kleine groep
ZZZ LVG 4	LVG Wonen met zeer intensieve behandeling en begeleiding
ZZZ LVG 5	LVG Besloten wonen met zeer intensieve behandeling en begeleiding
ZZZ SGLVG 1	LVG Behandeling in een SGLVG behandelcentrum

Voor mensen met een lichamelijke beperking gelden de volgende zorgprofielen binnen de Wlz:

Vroegere ZZZ	Naam zorgprofiel
ZZZ LG 1	LG Wonen met enige begeleiding en enige verzorging (alleen in 2015)
ZZZ LG 2	LG Wonen met begeleiding en enige verzorging
ZZZ LG 3	LG Wonen met enige begeleiding en verzorging (alleen in 2015)
ZZZ LG 4	LG Wonen met begeleiding en verzorging
ZZZ LG 5	LG Wonen met begeleiding en intensieve verzorging
ZZZ LG 6	LG Wonen met intensieve begeleiding en intensieve verzorging
ZZZ LG 7	LG Wonen met zeer intensieve begeleiding en zeer intensieve verzorging

Voor mensen met een psychiatrisch ziektebeeld die langer dan drie jaar verblijven in een GGZ-instelling voor behandeling gelden de volgende zorgprofielen binnen de Wlz:

Vroegere ZZZ	Naam zorgprofiel
ZZZ GGZ-B 3	GGZ-B Voortgezet verblijf met intensieve begeleiding
ZZZ GGZ-B 4	GGZ-B Voortgezet verblijf met intensieve begeleiding en verzorging
ZZZ GGZ-B 5	GGZ-B Voortgezet verblijf met intensieve begeleiding en gedragsregulering
ZZZ GGZ-B 6	GGZ-B Voortgezet verblijf met intensieve begeleiding en intensieve verpleging en verzorging
ZZZ GGZ-B 7	GGZ-B Beveiligd voortgezet verblijf vanwege extreme gedragsproblematiek met zeer intensieve begeleiding

Beschermd Wonen

Beschermd Wonen (BW) valt voor een groot deel onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. Sinds 2021 is de Wlz ook opengesteld voor mensen met psychiatrische problematiek (GGZ-W). Binnen BW wordt met drie typen beschikkingen gewerkt:

Beschikking	Naam zorgprofiel
BW Wmo	Wonen in of nabij een beschermde woonvorm waar(vandaan) ondersteuning en begeleiding wordt geboden bekostigd vanuit de Wmo.
GGZ-W	Wonen in of nabij een beschermde woonvorm waar(vandaan) intensieve begeleiding wordt geboden bekostigd vanuit de Wlz. Zelfstandig wonen met begeleiding aan huis.
Beschermd Thuis Wmo	Intensieve begeleiding in de thuissituatie waarbij de ondersteuning direct oproepbaar is.

Bijlage 5: Aannames voor de prognoses

Ouderen

Vertaling woonvraag per vitaliteitstrede: situatie 2022

Woonvormen voor 65-plussers in 2020	Trede 1	Trede 2	Trede 3	Trede 4 – SOM	Trede 4 - PG
Regulier wonen	92%	81%	74%	12%	12%
Geclusterd wonen	8%	19%	26%	12%	12%
Woonzorgcentrum	0%	0%	0%	76%	76%

Verdeling woonvraag per vitaliteitstrede in trendprognose: situatie 2040

Woonvormen voor 65-plussers in 2020	Trede 1	Trede 2	Trede 3	Trede 4 – SOM	Trede 4 - PG
Regulier wonen	82%	66%	54%	10%	10%
Geclusterd wonen	18%	34%	46%	45%	45%
Woonzorgcentrum	0%	0%	0%	45%	45%

Mensen met een verstandelijke beperking

Vertaling van zorgvraag naar woonvraag VG, basisprognosevariant (situatie 2022)

Zorgzwaartepakketten	Aandeel geclusterd	Aandeel gespikkeld
SG(LVG)	100%	0%
VG3	75%	25%
VG4	100%	0%
VG5	100%	0%
VG6	95%	5%
VG7	100%	0%
VG8	100%	0%

Vertaling van zorgvraag naar woonvraag VG, trendvariant (situatie 2040)

Zorgzwaartepakketten	Aandeel geclusterd	Aandeel gespikkeld
SG(LVG)	85%	15%
VG3	67%	33%
VG4	100%	0%
VG5	100%	0%
VG6	85%	15%
VG7	100%	0%
VG8	100%	0%

Uitstroom jeugdhulp met verblijf

Verdeling uitstroom vanuit jeugdhulp met verblijf

Uitstroom naar...	
Zelfstandig wonen	20%
Tussenvorm	45%
Wlz	0%
Beschermd Wonen	10%
Uitstroom	20%
Thuisituatie	5%

Bijlage 6: Woonstijlen

De woonwensen van ouderen zijn divers. De woonvorm ‘geclusterd wonen’ is een verzamelnaam voor diverse woningtypes en woonconcepten die beschutting, comfort en ontmoeting bieden. Verschillende groepen ouderen zoeken daarbij verschillende typen geclusterde woonvormen. Welke keuzes groepen ouderen hierin maken is onder meer afhankelijk van hun woonwensen, die wij classificeren als zogeheten ‘woonstijlen’. We onderscheiden 12 ‘woonstijlgroepen’ onder (toekomstige) ouderen, die die verschillen qua woonvoorkeuren. De indeling in woonstijlen is gebaseerd op analyses van woongedrag en woonwensen van ouderen, zoals die naar voren komen in CBS-microdata, het WoON en sociologisch onderzoek naar generaties en waardepatronen. Deze inzichten zijn gekoppeld aan achtergrondkenmerken van ouderen, zoals het inkomen, leeftijd, huishoudensamenstelling, stedelijkheid, opleiding en vermogen. De generatie waartoe iemand behoort, is (mede) bepalend voor de waardeoriëntatie, de sociaaleconomische status voor de financiële mogelijkheden die men heeft.

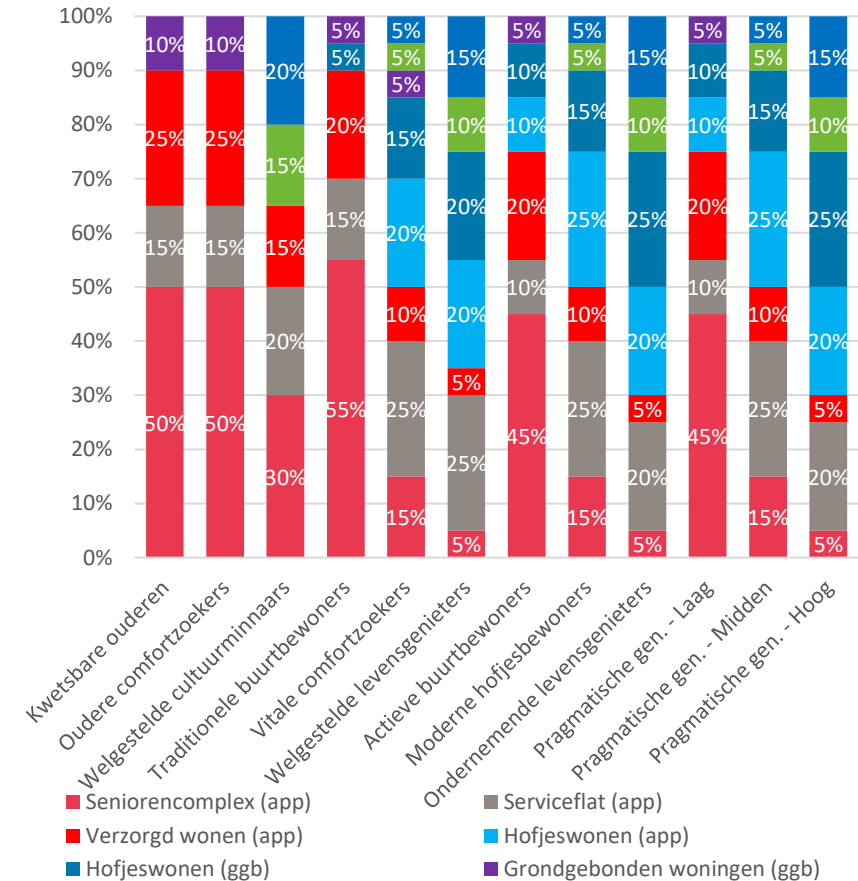
Tabel 1: Indeling van woonstijlen naar generatie (geboortejaar) en financiële positie

	Lagere sociaal-economische status	Middel sociaal-economische status	Hoge sociaal-economische status
Stille Generatie (tot 1940)	Kwetsbare Ouderen	Oudere comfortzoekers	Welgestelde cultuurminnaars
Protestgeneratie (1940-1955)	Traditionele buurtbewoners	Vitale comfortzoekers	Welgestelde levensgenieters
Generatie X (1955-1970)	Actieve buurtbewoners	Moderne hofjesbewoners	Ondernemende levensgenieters
Pragmatische generatie (1970 – 1985)	Laag	Middel	Hoog

Bron: CBS-microdata, WoON2018 en bewerking Companen.

In de volgende pagina's geven we een profielschets van elke woonstijlgroep. De figuur hieronder toont de woonvoorkeuren van de woonstijlgroepen.

Figuur 1: Voorkeuren woonstijlgroepen naar woonconcept binnen geclusterd wonen



Bron: CBS-Microdata en WoON2018; bewerking Companen.

Kwetsbare ouderen

Kwetsbare ouderen behoren tot de 'stille generatie' (1925 – 1940). Deze groep ouderen heeft een leeftijd van 80 jaar of ouder. De groep heeft een lagere inkomenspositie en een beperkt vermogen. Zij zijn doorgaans lager opgeleid. Het merendeel van de kwetsbare ouderen woont in een corporatiewoning.

Waardeoriëntatie & betrokkenheid

Kwetsbare ouderen hebben een traditionele waardeoriëntatie, die voornamelijk gevormd is door de waarden en normen die men 'vanuit huis' mee kreeg. Kwetsbare ouderen komen voort uit een plichtsgetrouwe generatie, waarin een zuinig en bescheiden leven voorop staat. Voor deze groep staat de gemeenschap in het middelpunt in plaats van het individu.

Kwetsbare ouderen zijn trouw aan collectieve organisaties zoals ouderenbonden, vakbonden en goede doelen. Echter ondernemen ze geen politieke of maatschappelijke actie. Moderne communicatiemiddelen worden door kwetsbare ouderen niet of nauwelijks gebruikt.

Vrije tijd & consumptie

Vanwege de hoge leeftijd, beperkte financiële middelen en traditionele oriëntatie, ondernemen kwetsbare ouderen relatief weinig activiteiten. Deze groep neemt met name traditionele hobby's, zoals lezen, puzzelen, breien, verzamelen en tuinieren.

Kwetsbare ouderen lezen vooral regionale kranten en omroepbladen. Nederland 1, 2 en 3 en RTL-zenders zijn favoriet op de TV. Het aankopen van producten via het internet doet de groep nauwelijks.

Kwetsbare ouderen hebben een gemiddeld aantal verzekeringen. Kwetsbare ouderen hebben vaak geen auto en steunen bekende goede doelen, omdat dit zo 'hoort'.

Verhuiscens, woonsituatie en woonwensen

Van deze groep geeft 85% aan *beslist niet* te willen verhuizen binnen de komende 2 jaar (WoON2018). Van de overige 15%, geeft 70% aan misschien en 17% beslist te willen verhuizen, 9% zou wel willen verhuizen maar niets kan vinden en 4% heeft al een andere woning gevonden.

Kwetsbare ouderen wonen relatief vaak in een gelijkvloerse woning, die al is aangepast voor een eventuele handicap. Daarnaast wonen kwetsbare ouderen vaak in seniorenwoningen, binnen een complex of als aanleunwoning.

Veel kwetsbare ouderen geven aan dat gezondheid een reden vormt om te verhuizen. De gewenste woningen bij verhuizing zijn met name appartementen. De groep heeft hierbij over het algemeen ook een sterke voorkeur om samen te wonen, mede om meer sociaal contact te kunnen leggen. De nabijheid van supermarkten en OV is belangrijk voor de groep kwetsbare ouderen.

Oudere comfortzoekers

Oudere comfortzoekers behoren tot de 'stille generatie' (1925 – 1940). Deze groep ouderen is 80-plus en beschikt over een midden inkomenspositie en een modaal vermogen. Zij zijn doorgaans lager of midden opgeleid. Net zoals de groep kwetsbare ouderen woont het merendeel van de oudere comfortzoekers in een corporatiewoning.

Waardeoriëntatie & betrokkenheid

Oudere comfortzoekers hebben een traditionele waardeoriëntatie, die voornamelijk gevormd is door de waarden en normen die men 'vanuit huis' mee kreeg. Oudere comfortzoekers komen voort uit een plichtsgetrouwe generatie, waarin een zuinig en bescheiden leven voorop staat. Voor deze groep staat de gemeenschap in het middelpunt in plaats van het individu.

Oudere comfortzoekers hebben relatief veel vertrouwen in de overheid, banken en de zorg. Moderne communicatiemiddelen worden door oudere comfortzoekers niet of nauwelijks gebruikt.

Vrije tijd & consumptie

Vanwege de hoge leeftijd en traditionele oriëntatie, ondernemen oudere comfortzoekers relatief weinig activiteiten. Deze groep gaat soms naar een restaurant en houdt zich bezig met kruiswoordpuzzels, lezen, puzzelen, bordspellen en tuinieren.

Oudere comfortzoekers lezen graag regionale kranten en maken gebruik van omroepbladen zoals Troskompas en KRO Magazine. Daarnaast leest deze groep graag bladen zoals Libelle, Privé en Plus magazine. Publieke televisiezenders, RTL-zenders en Veronica worden veel bekeken door oudere comfortzoekers. De radio staat vaak afgestemd op een regionale radiozender.

Oudere comfortzoekers hebben weinig interesse in financiële producten. Verzekeringen worden vaak afgesloten bij de grote banken. Deze groep ouderen doneert jaarlijks een bescheiden bedrag voor fondsen zoals KWF Kankerbestrijding, Nederlandse Hartstichting en Zonnebloem. Sommige oudere comfortzoekers hebben één tweedehands auto van het merk Suzuki, Peugeot of Volkswagen.

Verhuiswens, woonsituatie en woonwensen

Van deze groep geeft 80% aan *beslist niet* te willen verhuizen binnen de komende 2 jaar. Van de overige 20%, geeft 71% aan misschien en 10% beslist te willen verhuizen, 15% zou wel willen verhuizen maar niets kan vinden en 3% heeft al een andere woning gevonden.

Oudere comfortzoekers wonen overwegend binnen een complex, in de vorm van woonzorgcentrum, bejaardentehuis of serviceflat. De woningen binnen deze complexen zijn vaak gelijkvloers.

Gezondheid vormt ook voor deze groep de grootste reden tot eventuele verhuizing. Oudere comfortzoekers spreken vaker een wens uit om samen te wonen met andere huishoudens, bijvoorbeeld in appartementencomplexen. Bij de keuze voor een woonplek is ook voor deze groep de nabijheid van supermarkten en OV belangrijk.

Welgestelde cultuurminnaars

Welgestelde cultuurminnaars vallen onder de 'stille generatie' (1925 – 1940). Deze groep ouderen is op hoge leeftijd (80-plus) en beschikt over een hoge inkomenspositie en een hoog vermogen. Zij zijn doorgaans hoger opgeleid. De welgestelde cultuurminnaars wonen voornamelijk in koopwoningen.

Waardeoriëntatie & betrokkenheid

Welgestelde cultuurminnaars hebben een traditionele waardeoriëntatie, die voornamelijk gevormd is door de waarden en normen die men 'vanuit huis' mee kreeg. Oudere comfortzoekers komen voort uit een plichtsgetrouwe generatie, waarin een zuinig en bescheiden leven voorop staat. Voor deze groep staat de gemeenschap in het middelpunt in plaats van het individu.

Deze groep is vooral betrokken bij goede doelen of politiek. Ze steunen vaker dan gemiddeld initiatieven/projecten van anderen door middel van donaties. Welgestelde cultuurminnaars hebben vertrouwen in de overheid en andere instituties.

Vrije tijd & consumptie

Welgestelde cultuurminnaars bezoeken graag opera's, klassieke concerten en musea. Deze groep is geïnteresseerd in het verzamelen van antiek. Ze gaan nog regelmatig uit eten. Verder houdt deze groep zich bezig met bridgen, golfen, lezen, kaartspellen en schaken.

De welgestelde cultuurminnaars lezen graag de krant. Het Financieel Dagblad, de Volkskrant en Trouw worden veel gelezen. Populaire tijdschriften onder deze groep zijn Plus Magazine en Elsevier. De televisie wordt afgestemd op Nederland 1, 2 en 3 waarop ze graag informatieve programma's kijken. Men luistert voornamelijk naar Classic FM of één van de publieke radiozenders Radio 1, Radio 2 of Radio 4.

De Welgestelde cultuurminnaars zijn vaak beleggers en ze beleggen voornamelijk via een bank. Het aantal verzekeringen ligt hoog en worden het liefst bij een bank afgesloten. Deze groep bankiert voornamelijk bij de bekendste banken van

Nederland. Ze steunen goede doelen die actief zijn op het gebied van kunst, cultuur, milieu en natuur. Ze doneren meer dan gemiddeld en zo'n 2 tot 10 keer per jaar. Als er een auto voor de deur staat is deze vaak van het merk Mercedes, BMW of Volvo.

Verhuiscens, woonsituatie en woonwensen

Van deze groep geeft 81% aan *beslist niet* te willen verhuizen binnen de komende 2 jaar. Van de overige 19%, geeft 79% aan misschien en 8% beslist te willen verhuizen, 8% zou wel willen verhuizen maar niets kan vinden en 5% heeft al een andere woning gevonden.

Welgestelde cultuurminnaars wonen zowel in complexen als op zichzelf. Wanneer deze groep in een complex woont, betreft het vaak een woonzorgcentrum, bejaardentehuis of serviceflat. De woningen zijn hierbij over het algemeen gelijkvloers en onderhoudsvriendelijk.

Gezondheid wordt als een van de voornaamste redenen gezien om te verhuizen. De verhuiscens is hierbij hoofdzakelijk gericht op appartementen met daaropvolgend rijtjeshuizen en andere soort woningen. Binnen deze verhuiscens is er een sterke behoefte om samen te wonen. Deze groep vindt het prettig als supermarkten en OV dichtbij huis te vinden zijn.

Traditionele buurtbewoners

Traditionele buurtbewoners vallen onder de 'protestgeneratie' (1940 – 1955). Deze groep ouderen is op hogere leeftijd (65 tot 80 jaar) en heeft een lagere inkomenspositie en een beperkt vermogen. Zij zijn doorgaans lager opgeleid. Ondanks de lagere inkomenspositie en een beperkt vermogen woont het merendeel van deze groep ouderen in een koopwoning.

Waardeoriëntatie & betrokkenheid

Traditionele buurtbewoners zijn gedreven, idealistisch en zelfbewust. Ze kenmerken zich door een actieve levenshouding met hoge vitaliteit. Traditionele buurtbewoners hebben een zichtbare persoonlijk stijl, varen een eigen koers en trekken zich minder aan van autoriteit. Een bekend motto van deze groep luidt: 'Wat ik nog kan, doe ik'.

Deze groep is bovengemiddeld betrokken bij vereniging en politiek. Ze ondernemen weinig politieke of maatschappelijke actie. Ze ervaren minder omzien naar elkaar en dat is een gemis. Het vertrouwen in banken en zorg is relatief groot. Men voelt zich niet goed vertegenwoordigd en gehoord door met name de landelijke politiek.

Vrije tijd & consumptie

Traditionele buurtbewoners wandelen of fietsen met enige regelmaat. Deze ouderen gaan soms nog naar de kerk. Ze ondernemen hobby's zoals kruiswoordpuzzels, lezen, tuinieren, zelf kleding maken en verzamelen.

Traditionele buurtbewoners maken veel gebruik van verschillende media, zoals kranten, omroepbladen, televisie en radio. Regionale kranten en kranten zoals Nederlands Dagblad, Reformatorisch Dagblad en Trouw, zijn populair onder de

groep. De televisie en radio staan voornamelijk afgestemd op de publieke televisie- en radiozenders zoals Nederland 1, 2 of 3 en Radio 1, 2, 4 of 5.

Het liefst bankieren de traditionele buurtbewoners bij grote banken zoals Rabobank en ING. Ze hebben daar een betaalrekening en spaarrekening afgesloten, maar van andere financiële producten wordt eigenlijk geen gebruik van gemaakt. De meeste traditionele buurtbewoners hebben één kleine auto van merken zoals Opel, Nissan of Toyota. De groep geeft geld aan goede doelen met een humanitair karakter, zoals Kerk in Actie, Unicef en Leger des Heils.

Verhuiscens, woonsituatie en woonwensen

Van deze groep geeft 74% aan beslist niet te willen verhuizen binnen de komende 2 jaar. Van de overige 26%, geeft 72% aan misschien en 13% beslist te willen verhuizen, 13% zou wel willen verhuizen maar niets kan vinden en 2% heeft al een andere woning gevonden.

Traditionele buurtbewoners wonen over het algemeen vaak gelijkvloers. De woning, waarin zij doorgaans wonen is in algemene zin minder geschikt voor een zorgvraag. Om deze reden zijn aanpassingen (op latere leeftijd) in het huis vaker noodzakelijk. Vanwege het hebben van sociale contacten kiezen traditionele buurtbewoners er vaak voor om in een complex te gaan wonen. De groep kiest er vaker voor om te experimenteren met verschillende vormen van samenleven.

Al met al behoren gezondheid, de huidige woning en woonomgeving tot de voornaamste redenen voor traditionele buurtbewoners om te verhuizen. De gewenste woning voor deze groep is een primair appartement of een secundair rijtjeshuis. De wens om samen te wonen of om alleen te wonen is hierbij in evenwicht. De groep vindt de nabijheid van supermarkten en OV erg belangrijk.

Vitale comfortzoekers

Vitale comfortzoekers behoren tot de 'protestgeneratie' (1940 – 1955). Deze groep ouderen valt binnen de leeftijdsklasse 65 tot 80 jaar en heeft een gemiddelde inkomenspositie en een modaal vermogen. Het grootste deel van de groep vitale comfortzoekers woont in een koopwoning.

Waardeoriëntatie & betrokkenheid

Vitale comfortzoekers zijn gedreven, idealistisch en zelfbewust. Ze kenmerken zich door een actieve levenshouding met hoge vitaliteit. Vitale comfortzoekers hebben een zichtbare persoonlijk stijl, varen een eigen koers en trekken zich minder aan van autoriteit. Een bekend motto van deze groep luidt: 'Wat ik nog kan, doe ik'.

Vitale comfortzoekers zijn bovengemiddeld betrokken in de samenleving. Zij steken hun energie in het geloof, goede doelen en politiek, maar ondernemen geen politieke of maatschappelijke actie. Een kwart levert een actieve bijdrage aan de eigen leefomgeving waar dat nog lukt. Tegelijkertijd is er een grote groep die juist weinig tot niets onderneemt.

Vrije tijd & consumptie

De vitale comfortzoekers doen voornamelijk aan briden, fietsen en wandelen. Ook gaan ze graag op vakantie waarbij zowel rondreizen, cruises, natuur-, fiets- en wandelvakanties geliefd zijn. Musicals en restaurants worden af en toe bezocht. Voor overige hobby's houden zij zich bezig met kruiswoordpuzzels, tuinieren, vrijwilligerswerk en verzamelen.

Vitale comfortzoekers veel gebruik van regionale dagbladen, het AD en de Telegraaf. De televisie en radio staan voornamelijk afgestemd op de publieke televisie- en radiozenders zoals Nederland 1, 2 of 3 en Radio 1, 2, 4 of 5.

Verzekerd zijn voor alle risico's vinden de vitale comfortzoekers erg belangrijk. Verzekeringen worden het liefst afgesloten bij een bank. Vitale comfortzoekers

steunen veel goede doelen en doen dat vaak meerdere keren per jaar. De meeste vitale comfortzoekers hebben één kleine auto van merken zoals Opel, Nissan of Toyota.

Verhuiscens, woonsituatie en woonwensen

Van deze groep geeft 73% aan beslist niet te willen verhuizen binnen de komende 2 jaar. Van de overige 27%, geeft 79% aan misschien en 9% beslist te willen verhuizen, 9% zou wel willen verhuizen maar niets kan vinden en 4% heeft al een andere woning gevonden.

De woonsituatie van vitale comfortzoekers kenmerkt zich als overwegend op zichzelf. De betreffende personen wonen hierbij vaak in een gelijkvloerse ouderwoning. De woningen zijn op zichzelf gezien al redelijk geschikt. Wel wordt er vaker gebruik gemaakt van een traplift. Hierbij is er ook vaker een 2^e toilet aanwezig en sprake van aanbouw.

Binnen deze groep vormt gezondheid wederom een grote reden tot eventueel verhuizen. Anders dan bij de voorgaande groepen wordt hiervoor ook de huidige woning op zichzelf als reden gezien. De verhuiscens is met name gericht op primaire appartementen en secundaire rijtjeshuizen. De wens om samen of alleen te wonen is hierbij in evenwicht. In tegenstelling tot de eerdere twee groepen vinden vitale comfortzoekers het minder belangrijk dat supermarkten en OV in de nabijheid zijn.

Welgestelde levensgenieters

Welgestelde levensgenieters zijn onderdeel van de 'protestgeneratie' (1940 – 1955). Deze groep ouderen valt in de leeftijdscategorie 65 tot 80 jaar en heeft een hoge inkomenspositie en een hoog vermogen. De ondernemend levensgenieters wonen voornamelijk in (vrijstaande) koopwoningen.

Waardeoriëntatie & betrokkenheid

Welgestelde levensgenieters zijn gedreven, idealistisch en zelfbewust. Ze kenmerken zich door een actieve levenshouding met hoge vitaliteit. Welgestelde levensgenieters hebben een zichtbare persoonlijk stijl, varen een eigen koers en trekken zich minder aan van autoriteit. Een bekend motto van deze groep luidt: 'Wat ik nog kan, doe ik'.

Welgestelde levensgenieters zijn bovengemiddeld betrokken in de samenleving. Zij steken hun energie in vereniging, goede doelen en politiek en ondernemen alleen politieke of maatschappelijke actie als het echt nodig is. Een kwart levert een actieve bijdrage aan de eigen leefomgeving waar dat nog lukt. De groep staat neutraal tegenover de eigen invloed op de regering.

Vrije tijd & consumptie

Welgestelde levensgenieters maken in hun vrije tijd vraag uitstapjes in de natuur en houden ze zich bezig met tuinieren. De hobby's van deze groep bestaan voornamelijk uit fietsen, wandelen, lezen en schilderen. Daarnaast bezoeken ze regelmatig musea en theaters. Ze geven de voorkeur aan culturele- en zon- en strandvakanties.

De Volkskrant, NRC Handelsblad en regionale kranten worden veel gelezen. Daarnaast zijn woon- en tuinbladen en opiniebladen geliefd. Er wordt vooral naar

de publieke omroepen gezapt en kijkt de groep graag naar documentaires, educatieve en actualiteitenprogramma's. De radio staat met name afgestemd op de publieke zenders of Sky radio.

Verzekerd zijn voor veel risico's vinden de Welgestelde levensgenieters erg belangrijk. Verzekeringen worden het liefst afgesloten bij een bank. Beleggen doet deze groep relatief veel. Welgestelde levensgenieters zijn gul in hun donaties aan goede doelen en doneren vaak meerdere keren per jaar. De Welgestelde levensgenieters hebben één of twee auto's voor de deur staan, vaak van het merk BMW, Audi, Mercedes of Mazda

Verhuiscens, woonsituatie en woonwensen

Van deze groep geeft 72% aan beslist niet te willen verhuizen binnen de komende 2 jaar. Van de overige 28%, geeft 76% aan misschien en 8% beslist te willen verhuizen, 7% zou wel willen verhuizen maar niets kan vinden en 9% heeft al een andere woning gevonden.

Welgestelde levensgenieters wonen overwegend op zichzelf. De woningen zijn over het algemeen goed geschikt en beschikken daarbij vaker over een 2^e toilet.

Over het algemeen vormt voor ook deze groep gezondheid een reden om te verhuizen. Daarnaast kan de woning zelf ook als een verhuisreden worden gezien. Indien er sprake is van een verhuiscens dan is deze met name gericht op (het zelf bouwen van woningen zoals) primaire appartementen en secundaire rijtjeshuizen. Hierbij is er een sterke wens aanwezig om alleen te blijven wonen. De nabijheid van supermarkten wordt als minder belangrijk gezien. De nabijheid van OV wordt als redelijk belangrijk gezien.

Actieve buurtbewoners

Moderne buurtbewoners zijn onderdeel van 'Generatie X' (1955 – 1970). Deze groep toekomstige ouderen is nu op middelbare leeftijd (50 tot 65 jaar) en heeft een lagere inkomenspositie en een beperkt vermogen. Merendeel van de groep moderne buurtbewoners woont in een corporatiewoning. Daarnaast woont nog een behoorlijk aandeel in een koopwoning ondanks de lagere inkomenspositie en beperkt vermogen van deze groep.

Waardeoriëntatie & betrokkenheid

Moderne buurtbewoners zijn praktisch ingesteld, zelfredzaam en soms wat onzeker. Ze weten zich snel dingen eigen te maken of zich aan te passen aan nieuwe omstandigheden, zoals nieuwe technologie. Een bekend motto van deze groep luidt: 'het is wat het is'.

De maatschappelijke betrokkenheid van moderne buurtbewoners is beperkt. Moderne buurtbewoners participeren het liefst in projecten waarin meedoen voorop staat. Dit wordt gevoed door hun lage vertrouwen in zichzelf en de overheid. Deze groep mensen is van mening dat de overheid meer zou moeten doen voor de 'gewone man'.

Vrije tijd & consumptie

De moderne buurtbewoners doen in hun vrije tijd aan wandelen, fietsen en lezen. Ook gaan ze graag op vakantie waarbij zowel rondreizen, cruises, natuur-, fiets- en wandelvakanties geliefd zijn. Musicals en restaurants worden af en toe bezocht. Voor overige hobby's houden zij zich bezig met kruiswoordpuzzels en vrijwilligerswerk en verzamelen.

Moderne buurtbewoners maken veel gebruik van regionale dagbladen, het AD en de Telegraaf. Ook lezen zij overwegend veel roddelbladen (Weekend, Story, Privé), vrouwenbladen (Margriet, Libelle), gezondheidsbladen en woon- en tuinbladen.

De televisie en radio staan voornamelijk afgestemd op SBS6, RTL 4 en Nederland 1 en 2, en radiozenders zoals Radio 2 en Sky Radio.

Geldzaken doen moderne buurtbewoners met name bij de Rabobank. Lenen en beleggen gebeurt weinig. Moderne buurtbewoners sluiten veel verzekeringen af (uitvaart-, inboedel-, aansprakelijkheidsverzekering). Moderne buurtbewoners doneren geregeld een bescheiden bedrag aan bekende goede doelen. De meeste vitale samenwoners hebben één tweedehands auto van merken zoals Suzuki, Mitsubishi, Toyota en Nissan.

Verhuiscens, woonsituatie en woonwensen

Van deze groep geeft 67% aan beslist niet te willen verhuizen binnen de komende 2 jaar. Van de overige 33%, geeft 66% aan misschien en 17% beslist te willen verhuizen, 15% zou wel willen verhuizen maar niets kan vinden en 2% heeft al een andere woning gevonden.

Personen binnen de betreffende groep wonen zowel evenveel binnen complexen als op zichzelf. Aanpassingen om woningen geschikt te maken voor deze groep zijn desalniettemin vaak noodzakelijk.

Zoals hierboven aangegeven, vormt de woonomgeving een van de grootste redenen om te verhuizen. Dit, tezamen met de huidige woning zelf. De verhuiscens is hierbij met name gericht op primaire appartementen en secundaire rijtjeshuizen. De wens om samen te wonen of alleen te wonen ligt gelijk. Deze groep vindt de nabijheid van OV belangrijk.

Moderne hofjesbewoners

Moderne hofjesbewoners behoren tot de 'Generatie X' (1955 – 1970). Deze toekomstige groep ouderen is nu op middelbare leeftijd (50 tot 65 jaar) en heeft een gemiddelde inkomenspositie en een modaal vermogen. Moderne hofjesbewoners wonen voornamelijk in koopwoningen.

Waardeoriëntatie & betrokkenheid

Moderne hofjesbewoners zijn praktisch ingesteld, zelfredzaam en soms wat onzeker. Ze weten zich snel dingen eigen te maken of zich aan te passen aan nieuwe omstandigheden, zoals nieuwe technologie. Een bekend motto van deze groep luidt: 'het is wat het is'.

De maatschappelijke betrokkenheid van Moderne hofjesbewoners is hoog. Moderne hofjesbewoners nemen zelf initiatief en participeren het liefst bij verenigingen, scholen of sport. Moderne hofjesbewoners zijn minder betrokken bij politiek of goede doelen, en ondernemen alleen politieke actie als dat nodig is. Deze betrokkenheid wordt gevoed door een hoog vertrouwen in zichzelf en gemiddeld vertrouwen in de overheid. Deze groep mensen is niet uitgesproken negatief of positief in de mate waarin men zich gehoord voelt door de politiek.

Vrije tijd en consumptie

De Moderne hofjesbewoners doen in hun vrije tijd weinig aan sport, maar gaan wel wandelen en fietsen. Voor een vakantie zoeken zij rust, zon en strand op. Musicals, sportwedstrijden, casino's en attractieparken worden af en toe bezocht. Voor overige hobby's houden zij zich bezig met tuinieren, computerspellen en bakken.

Moderne hofjesbewoners lezen graag regionale kranten. De televisiezenders Nederland 1 en 2, SBS6 en RTL 4 worden veel bekeken. Het liefst kijken ze naar actualiteitsprogramma's, quizprogramma's en documentaires. De radio wordt vaak afgestemd op Radio 2, Radio 4 of Sky Radio.

Moderne hofjesbewoners doneren geregeld een bescheiden bedrag aan goede doelen voor gezondheid (KWF, Nederlandse Hartstichting en Stichting Clinicians). De meeste vitale samenwoners hebben één kleine auto van merken zoals Opel, Suzuki, Nissan en Mazda.

Verhuiscens, woonsituatie en woonwensen

Van deze groep geeft 72% aan beslist niet te willen verhuizen binnen de komende 2 jaar. Van de overige 28%, geeft 77% aan misschien en 10% beslist te willen verhuizen, 9% zou wel willen verhuizen maar niets kan vinden en 5% heeft al een andere woning gevonden.

Moderne hofjesbewoners wonen overwegend op zichzelf. Het merendeel van de woningen zijn niet gelijkvloers. De woningen komen vaker voor met aanbouw en is er ook vaker sprake van de aanwezigheid van een 2^e toilet. Reden voor deze groep om toch in een ouderenwoning te gaan wonen is hoofdzakelijk de onderhoudsvriendelijkheid.

Zowel de huidige woning als de woonomgeving kunnen als voornaamste redenen tot eventueel verhuizen worden gezien. De wens om in een appartement of rijtjeshuis te wonen is in evenwicht. Hierbij is er wel sprake van een sterke wens om alleen te wonen. Aanvullende hierop is er tevens enige wens om zelf te bouwen. De nabijheid van OV is voor deze groep redelijk belangrijk.

Ondernemende levensgenieters

Ondernemende levensgenieters zijn onderdeel van de 'Generatie X' (1955 – 1970). Deze toekomstige groep ouderen is nu op middelbare leeftijd (50 tot 65 jaar) en heeft een hoge inkomenspositie en een hoog vermogen. De Ondernemende levensgenieter woont voornamelijk in een (vrijstaande) koopwoning.

Waardeoriëntatie & betrokkenheid

Ondernemende levensgenieters zijn praktisch ingesteld, zelfredzaam en soms wat onzeker. Ze weten zich snel dingen eigen te maken of zich aan te passen aan nieuwe omstandigheden, zoals nieuwe technologie. Een bekend motto van deze groep luidt: 'Ik ken de wegen'.

De maatschappelijke betrokkenheid van Ondernemende levensgenieters is zeer hoog. Ondernemende levensgenieters leveren een actieve bijdrage aan de leefomgeving en ondersteunen vaak initiatieven of projecten van anderen. Ondernemende levensgenieters zijn betrokken bij (landelijke) politiek en weet 'de weg naar het gemeentehuis' goed te vinden. Deze groep inwoners wil zowel 'meedoen' als 'meedenken' als het om participatie gaat. Deze betrokkenheid wordt gevoed door een hoog vertrouwen in zichzelf en in de overheid.

Vrije tijd en consumptie

De Ondernemende levensgenieters doen in hun vrije tijd aan golf en bridgen. Ook gaan ze graag op vakantie waarbij zowel culturele als actieve vakanties geliefd zijn. Musea en concerten (klassiek en jazz) worden af en toe bezocht. Voor overige hobby's houden zij zich bezig met wijnen en antiek.

Ondernemende levensgenieters maken veel gebruik van media. Zij lezen kranten zoals Financieel Dagblad, NRC en de Volkskrant en tijdschriften als Elsevier, HP/De Tijd, Vrij Nederland, Opzij en Elegance. De televisie staat voornamelijk afgestemd op Nederland 1, 2 en 3, en actualiteitsprogramma's,

documentaires en financiële programma's. Ondernemende levensgenieters luisteren naar publieke radiozenders en Classic FM.

Geldzaken doen Ondernemende levensgenieters met name bij grote banken, maar ook bij de ASN Bank en Triodos Bank. Deze groep doet vaak aan beleggen. Ondernemende levensgenieters zijn gulle donateurs voor kunst, cultuur, natuur en milieu. De meeste Ondernemende levensgenieters hebben één of twee auto's voor de deur van luxere merken, zoals Volvo, Audi of BMW.

Verhuiscens, woonsituatie en woonwensen

Van deze groep geeft 72% aan beslist niet te willen verhuizen binnen de komende 2 jaar. Van de overige 28%, geeft 79% aan misschien en 8% beslist te willen verhuizen, 6% zou wel willen verhuizen maar niets kan vinden en 7% heeft al een andere woning gevonden.

Ondernemende levensgenieters wonen overwegend op zichzelf en maar weinig gelijkvloers. Over het algemeen worden de woningen van en voor deze groep als goed geschikt ervaren. Een eventuele reden die gegeven zou kunnen worden voor het verhuizen naar een ouderenwoning is de onderhoudsvriendelijkheid van deze ouderenwoningen.

Over het algemeen vormen de huidige woning (ondanks de goede geschiktheid) en de woonomgeving de voornaamste redenen om te verhuizen. Een verhuiscens is even vaak gericht op appartementen als op rijtjeshuizen. Binnen de verhuiscens is er een zeer sterke behoefte aanwezig om alleen te wonen. Hierbij is er ook sprake van een sterkere wens om zelf te bouwen. De nabijheid van boodschappen in de buurt wordt als minder belangrijk ervaren. De nabijheid van OV wordt als redelijk relevant ervaren.