

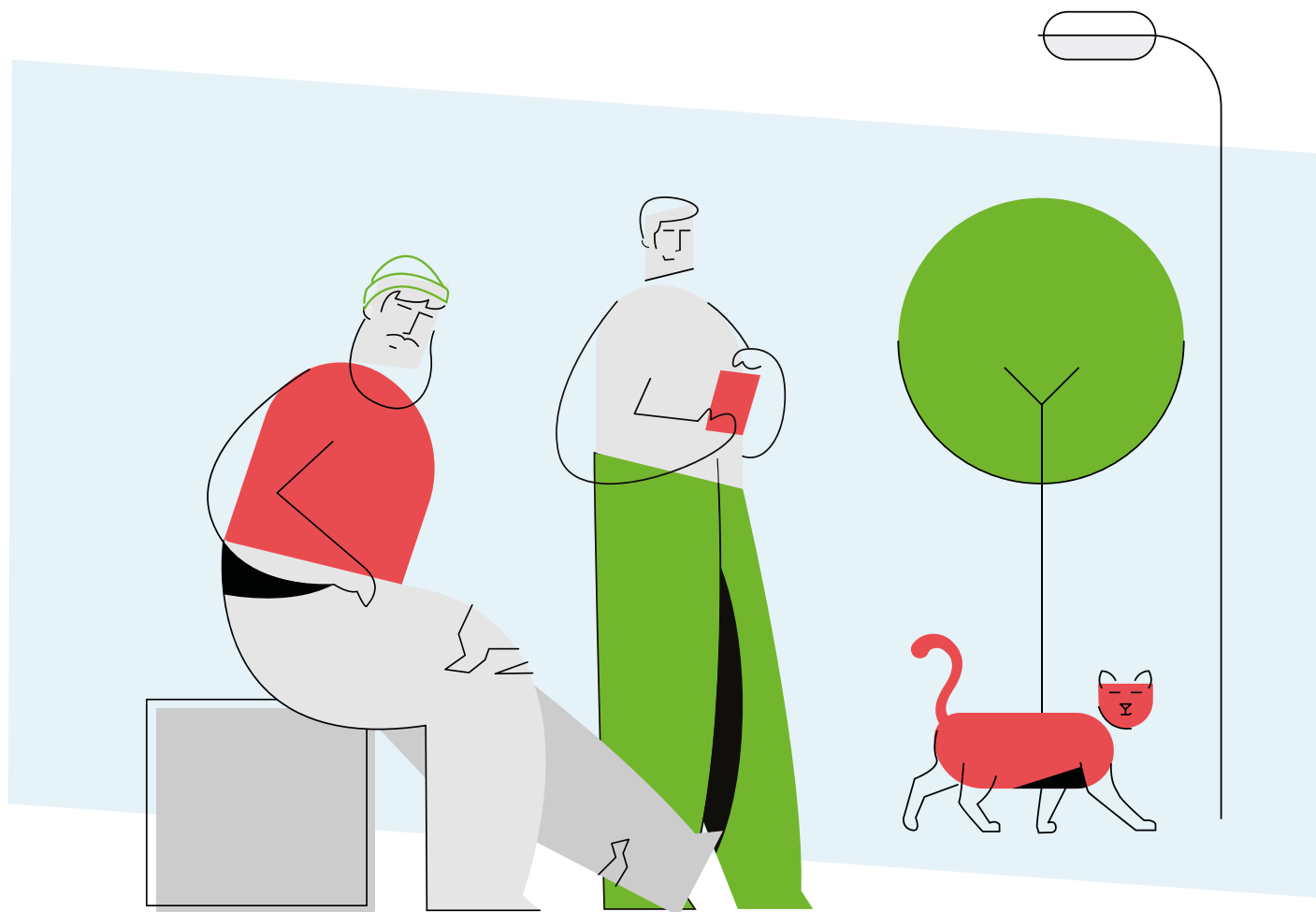
Woonzorganalyse

Regio Zuidoost Friesland

Regio Zuidoost Friesland

18 februari 2025

Definitief



Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

DATUM	18 februari 2025
TITEL	Woonzorganalyse
OPDRACHTGEVER	Regio Zuidoost Friesland
AUTEUR(S)	Fenne Laarakkers Ronald Camstra Wouter de Vries
PROJECTNUMMER	074.105
STATUS	Definitief

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	4
1.1	Demografie	4
2	Ouderen	5
2.1	Woonwensen en woonvormen	5
2.2	Vitaliteitstredenmodel	6
2.3	Vraaganalyse	7
2.4	Aanbodinventarisatie ouderen	11
2.5	De huisvestingsopgave: match vraag en aanbod	12
2.6	Geschikt woningaanbod	14
3	Mensen met een lichamelijke beperking	17
3.1	Woonwensen	17
3.2	Vraaganalyse	17
4	Mensen met een verstandelijke beperking	18
4.1	Doelgroep en context	18
4.2	Woonwensen	18
4.3	Woonvraag van mensen met een verstandelijke beperking	18
4.4	Aanbodanalyse VG	19
4.5	De huisvestingsopgave: match vraag en aanbod	20
5	Aandachtsgroepen	21
5.1	Vraaganalyse	21
5.2	Woningaanbod urgenten	21
5.3	De huisvestingsopgave: match vraag en aanbod	22
	Bijlage 1: Woonstijlen	23
	Bijlage 2: De Doorzonscan	33

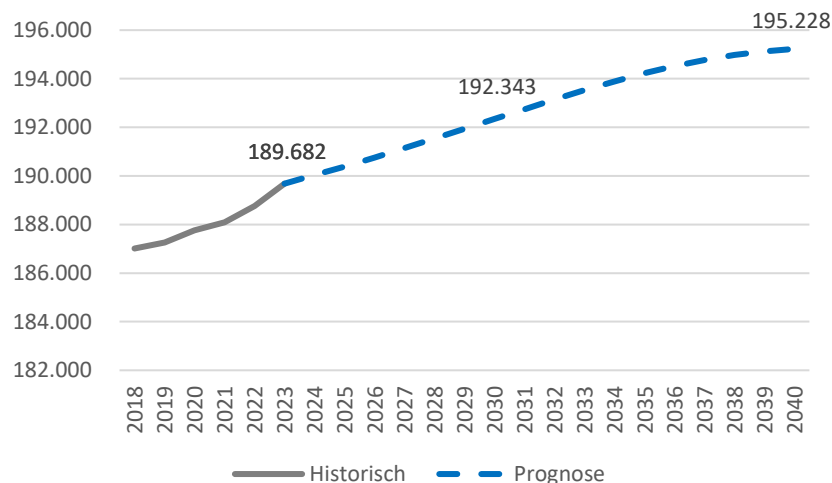
1 Inleiding

1.1 Demografie

Uitgangspunten prognoses

De bevolkings- en huishoudensprognose vormen de basis van de analyses over de toekomstige woningbehoefte. Welke prognose wordt gebruikt heeft dus invloed op de verdere doorrekening. In dit onderzoek maken we gebruik van de provinciaal vastgestelde prognose uit 2023.

Figuur 1.1: Regio Zuidoost Friesland. Bevolkingsontwikkeling, historisch en prognose.



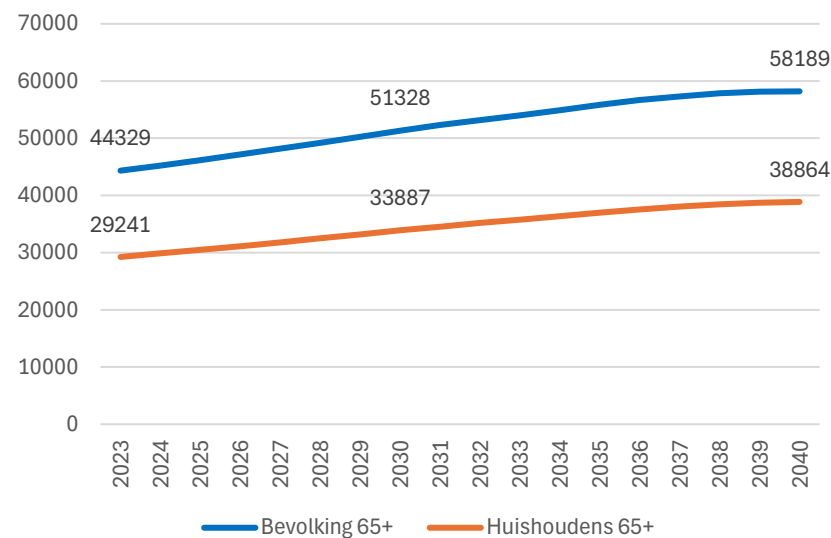
Bron: Provinciale prognose 2023.

Volgens de provinciale prognose van 2023 blijft de bevolking van Zuidoost Friesland stijgen tot aan 2038. Daarna is een lichte daling te zien. In totaal wordt er tussen 2023 en 2040 een stijging van 5.546 inwoners verwacht.

Dubbele vergrijzing en huishoudensverduunning

De bevolking in Zuidoost Friesland vergrijst sterk. In Zuidoost Friesland is 23% van de mensen ouder dan 65 jaar, ten opzichte van 20% in Nederland. Tot 2040 blijft de regio verder vergrijzen. In 2040 zal 30% van de inwoners 65 jaar of ouder zijn. We zien ook een stijging in het aandeel 65+ huishoudens. Dit stijgt tussen 2023 en 2040 van 34% naar 42%. Vooral in de kleinere dorpen is het aantal ouderen de afgelopen tien jaar al flink toegenomen. Naast de toename van het aantal 65-plussers, stijgt ook de gemiddelde leeftijd van deze groep. Er is daarmee sprake van dubbele vergrijzing. Om een inschatting te maken van de toekomstige woonbehoefte van ouderen maken we gebruik van de provinciale prognoses uit 2023. Naast de dubbele vergrijzing zien we ook een trend van huishoudensverduunning. Ouderen wonen steeds vaker alleen, wat betekent dat er extra woningen nodig zijn om al deze huishoudens te kunnen huisvesten.

Figuur 1.2: Regio Zuidoost Friesland. Verwachte ontwikkeling bevolking en huishoudens 65 jaar en ouder.



Bron: Provinciale prognose 2023.

2 Ouderen

De leeftijd waarop mensen zich 'oud' voelen verschilt van persoon tot persoon. In dit onderzoek betrekken wij de groep 65-plussers in de analyses, aansluitend bij de definitie die het Rijk hanteert. 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.

2.1 Woonwensen en woonvormen

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 een zorggeschikte woning en waar intensieve zorg geboden wordt. Op basis van literatuuronderzoek en gesprekken met ouderen die we elders in het land hebben gehouden, 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 bijvoorbeeld woningaanpassingen (bijvoorbeeld een traplift), ondersteuning uit het eigen netwerk en de scootmobiel is langer thuis wonen goed mogelijk, mits ouderen hier zelf tijdig op anticiperen. Als veel ouderen hun woning willen aanpassen en hiervoor een beroep doen op Wmo, dan kan dit tot hoge kosten leiden voor de gemeente.
- 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 is geclusterd wonen een aantrekkelijke woonvorm vanwege de mogelijkheid van sociaal contact. Bij geclusterd wonen is het belangrijkste dat het ontwerp uitnodigt tot onderling contact en betrokkenheid. Dat kan bijvoorbeeld in een appartementencomplex met een gezamenlijk atrium en ontmoetingsruimte.

Woonomgeving

- Vanwege een afnemende mobiliteit is het voor veel ouderen prettig om dicht bij voorzieningen te wonen. De belangrijkste voorzieningen zijn daarbij de huisarts, ontmoetingsplekken, supermarkt en apotheek.

Woonvormen voor ouderen

Wij maken in dit rapport een onderscheid tussen 'reguliere woning', 'nultredenwoning', 'geclusterd wonen' en 'zorggeschikte woningen'.

- **Reguliere woningen** zijn 'gewone', niet-geclusterde woningen. Het gaat hierbij zowel om gezinswoningen als om appartementen of studio's waar ook mensen zonder zorgvraag kunnen wonen.
- **Nultredenwoningen** zijn woningen die geschikt zijn voor ouderen of andere zorgvragers met een (lichte) lichamelijke beperking. De woning is zowel intern als extern toegankelijk. Dat houdt in dat je de woning kunt bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk).
- Bij geclusterd wonen gaat het om woningen die deel uitmaken van een complex of groep van minimaal 12 woningen die speciaal bestemd zijn voor ouderen. De woningen zijn levensloopgeschikt (ze voldoen aan dezelfde kenmerken als nultredenwoningen). De inrichting van het complex is bij voorkeur

dementievriendelijk en gericht op sociaal contact en gemeenschapsgevoel. Er is een ontmoetingsruimte in pandig of op maximaal 100 meter afstand.

- Zorggeschikte woningen zijn zelfstandige woningen in een geclusterde woonvorm die zo ingericht zijn dat hier goed verpleegzorg geleverd kan worden. Zorggeschikte woningen gelden als alternatief voor traditionele verpleeghuisplekken. Ze zijn rolstoel- of rollatorgeschikt, met voldoende ruimte bij de entree, in de toiletruimte en in de badkamer. Ze kunnen onderdeel zijn van een complex waar alle bewoners gebruik maken van Wlz-zorg (bijvoorbeeld traditionele verpleeghuisplekken of een kleine woonvorm voor mensen met dementie), maar ook van een geclusterde woonvorm waar ook mensen zonder Wlz-indicatie wonen.

Toelichting Vitaliteitstredenmodel

De meest vitale ouderen zitten in vitaliteitstrede 1. Zij hebben geen zorgindicatie, 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.

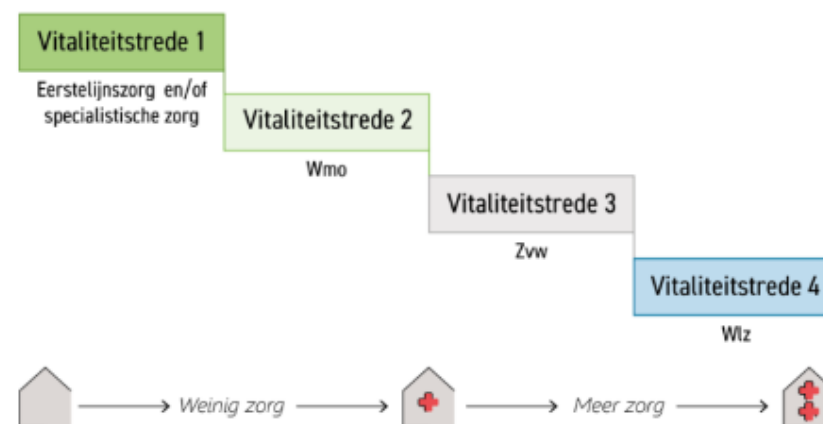
In vitaliteitstrede 3 vallen ouderen die wijkverpleging ontvangen vanuit de Zvw. Een deel van deze mensen ontvangt ook ondersteuning vanuit de Wmo.

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.

2.2 Vitaliteitstredenmodel

Het vitaliteitstredenmodel van Companen geeft nader inzicht in de woonbehoefte van ouderen, op basis van de zorgvraag van betrokkenen. Het model bevat vier treden. In de eerste trede zitten de meest vitale ouderen, die niet of nauwelijks gebruik maken van zorg; in de vierde treden 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.

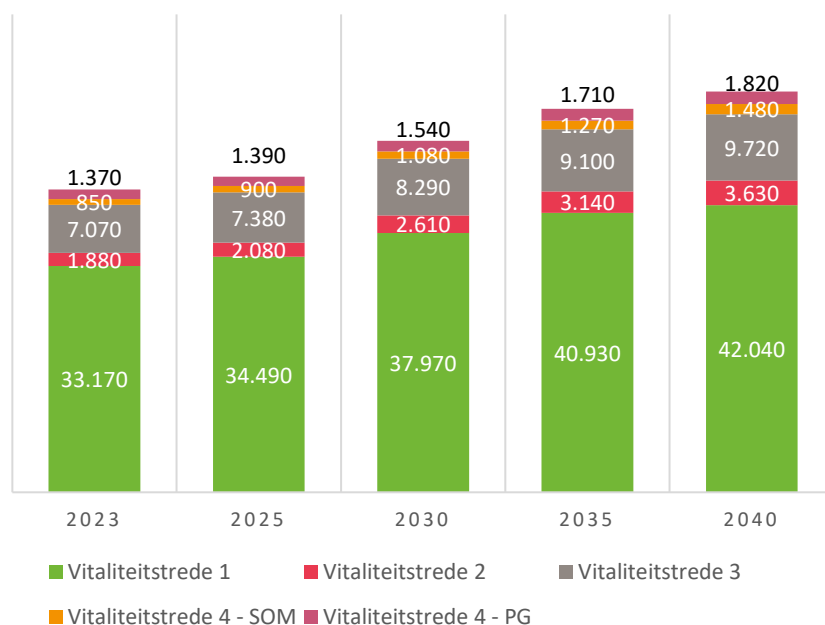
Figuur 2.1: Vitaliteitstredenmodel.



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 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. De volgende figuur laat zien wat de huidige verdeling is van ouderen in de regio Zuidoost Friesland naar de verschillende vitaliteitstreden. Ook laat het de ontwikkeling zien van hoeveel mensen in de komende jaren zullen vallen in de verschillende vitaliteitstreden, uitgaande van het huidige zorggebruik per leeftijdscategorie en de demografische prognose.

Figuur 2.2: Regio Zuidoost Friesland. Prognose vitaliteit ouderen, naar vitaliteitstrede (personen).



Bron: Woonzorgweter Companen, Provinciale prognose regio Zuidoost Friesland (2023), CBS-Microdata, 2024.

2.3 Vraaganalyse

De informatie over de verdeling van ouderen naar de verschillende vitaliteitstreden combineren we met informatie over de feitelijke woonsituatie en woonwensen per vitaliteitstrede (WoON2021).

- Van de ouderen zonder zorgindicatie (vitaliteitstrede 1), een wmo-indicatie (vitaliteitstrede 2) of zvw-indicatie (vitaliteitstrede 3) weten we op basis van CBS-microdata hoe zij feitelijk wonen in de gemeente: in een reguliere woning of geclusterde woning. Naast de feitelijke woonsituatie nemen we woonwensen van ouderen mee, omdat er vaak een on vervulde wens is om geclusterd te wonen (bijvoorbeeld omdat het aanbod er niet is). We nemen de feitelijke woonsituatie voor 90% mee, de wens slechts voor 10%, omdat we weten dat ouderen weinig verhuisgeneigd zijn om hun woonwens te laten vervullen en omdat de wens niet altijd realistisch is.
- Voor de ouderen met een Wlz-indicatie (vitaliteitstrede 4) is hun woonsituatie niet uit CBS-microdata te halen. Daarom doen we aannames op basis van informatie wat wij hebben gehoord tijdens de werksessie voor het toetsen van aannames en ervaringen elders in het land.
- Uitgangspunt voor de berekening van de behoefte aan nultredenwoningen is het aantal ouderen met ADL-beperkingen (Algemene Dagelijkse Levensverrichtingen, zoals traplopen of uit bed komen). We gaan ervan uit dat al deze mensen behoefte hebben aan een 'geschikte woning': dat kan een reguliere nultredenwoning zijn, maar ook een geclusterde woning of een zorggeschikte woning. Om een inschatting te maken van de toekomstige omvang van de groep ouderen met ADL-beperkingen, doen we de aanname dat de groei van deze groep gelijke tred houdt met de groei van het aantal ouderen in vitaliteitstrede 2, 3 en 4. Een deel van de ouderen met ADL-beperkingen woont in een geclusterde of zorggeschikte woning. Van de totale vraag naar geschikte woningen trekken we daarom de vraag naar geclusterde en zorggeschikte woningen af. Wat overblijft, beschouwen we als een vraag naar reguliere nultredenwoningen.

In de demografische doorrekening maken we een doorrekening van de vraag naar reguliere, zorggeschikte, geclusterde en nultredenwoningen waarbij wij de huidige situatie demografisch doorrekenen. In deze prognose is geen rekening gehouden met mogelijke nieuwe wijzigingen in beleid of met verschuivende voorkeuren van senioren: het is een 'beleidsvrije' en 'trendneutrale' prognose. We noemen dit de **basisprognose**. Tabel 2.1 toont het resultaat. We zien een flinke extra behoefte aan woonvormen voor ouderen: tot 2040 is er behoefte aan bijna 10.000 extra woningen voor ouderen. Een groot deel daarvan betreft reguliere woningen. Vaak is dit de woning waar mensen al jaren wonen en waarin zij ook zullen blijven als ze ouder worden. We zien de toenemende behoefte aan reguliere woningen daarom niet als uitbreidingsopgave (tenzij binnen de huidige woningvoorraad het aantal nultredenwoningen onvoldoende is). Doordat er steeds meer 'oudere ouderen' in de regio wonen, zal onder de totale groep 65-plussers de behoefte aan geclusterd wonen en zorggeschikt wonen in verhouding meer gaan toenemen dan de behoefte aan regulier wonen.

Tabel 2.1: Regio Zuidoost Friesland. Verwachte ontwikkeling behoefte woonvormen voor ouderen, basisprognose.

	2023	2030	2040
Regulier wonen	22.730	26.230	29.810
Waarvan nultreden	2.810	3.200	4.050
Geclusterd wonen	4.920	5.760	6.660
Verpleeghuis/ zorggeschikte woning	1.590	1.910	2.400
Totaal	29.240	33.900	38.870

Bron: Woonzorgweter Companen.

De basisvariant gaat alleen uit van demografische ontwikkelingen. Er zijn echter trends en ontwikkelingen van invloed op de toekomstige vraag naar wonen voor ouderen:

- Het aanbod aan intramurale woonzorgcentra zal nauwelijks tot niet toenemen. Steeds meer mensen met een Wlz-indicatie zullen daarom buiten een verpleeghuis wonen.
- We verwachten dat ouderen met een psychogeriatrische zorgvraag relatief vaker een beroep zullen doen op een woonzorgcentrum dan ouderen met een somatische zorgvraag.
- We verwachten dat mensen in vitaliteitstrede 1 tot en met 3 vaker zullen verhuizen naar een geclusterde woonvorm, uit voorzorg of vanwege behoefte aan sociaal contact of comfort.

Per gemeente is bepaald hoe sterk deze trends en ontwikkelingen zijn. Dit heeft geleid tot een trendprognose waarbij we een aanname maken wat de woonvraag per vitaliteitstrede zal zijn in 2040. Deze aannames zijn terug te lezen in de lokale rapportages. We noemen dit de **trendprognose**. In de trendprognose beweegt de vraag naar bepaalde woonvormen in elk van de vitaliteitstreden geleidelijk aan van de huidige verdeling naar de trendverdeling. Dat resulteert in de verwachte ontwikkeling aan woonvormen voor ouderen in onderstaande tabel.

Tabel 2.2: Regio Zuidoost Friesland. Verwachte ontwikkeling behoefte woonvormen voor ouderen, trendscenario.

	2023	2030	2040
Regulier wonen	22.730	25.490	27.770
Waarvan nultreden	2.810	3.200	4.050
Geclusterd wonen	4.920	6.760	9.490
Woonzorgcentrum/ zorggeschikte woning	1.590	1.650	1.610
Totaal	29.240	33.900	38.870

Bron: Woonzorgweter Companen.

In de trendprognose neemt de behoefte aan nultredenwoningen feitelijk af, omdat meer ouderen verhuizen naar een geclusterde woonvorm. Maar aangezien nultredenwoningen in de praktijk vaak worden bewoond door huishoudens jonger dan 65 jaar die geen mobiliteitsbeperking hebben, is het verstandig om uit te gaan

van de behoefte die volgt uit de basisprognose. Deze is daarom ook zo opgenomen in tabel 2.2.

Vraag naar woonconcepten binnen geclusterd wonen

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' (zie bijlage 1) 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, huishoudenssamenstelling, 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.

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. 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.

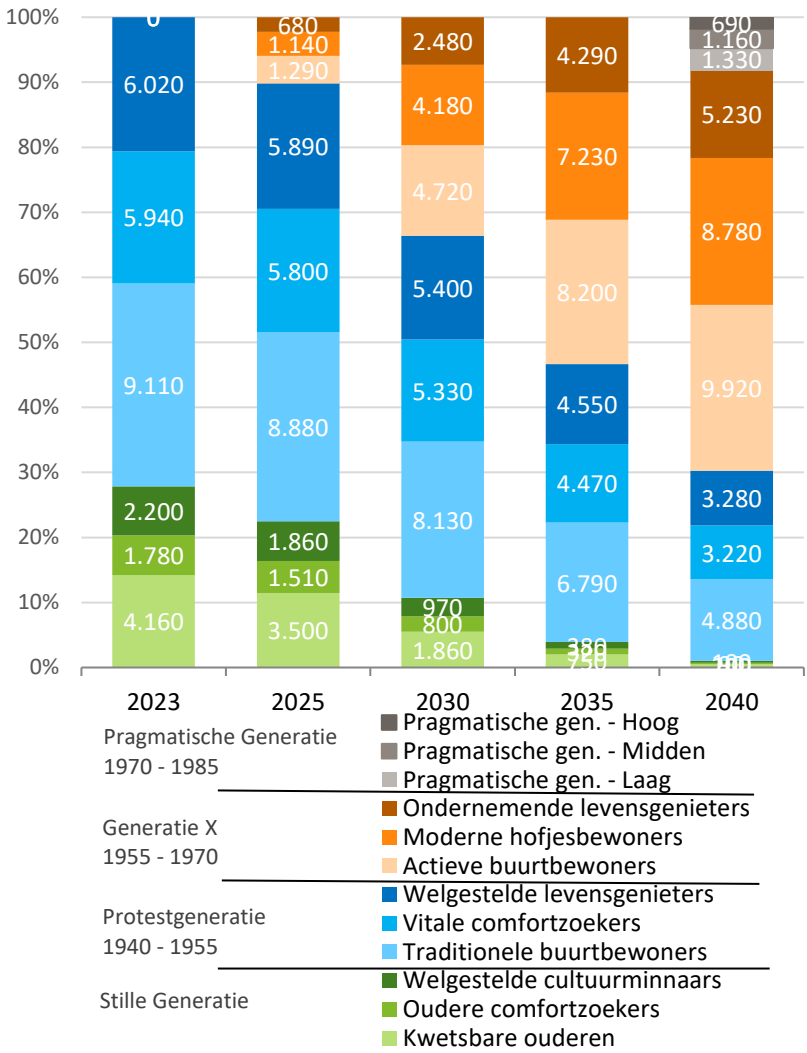
De ideale woonmix van de totale groep ouderen zal van jaar op jaar veranderen, omdat generaties elkaar opvolgen en de verhouding tussen de woonstijlen dus ook verandert.

Tabel 2.3: 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.

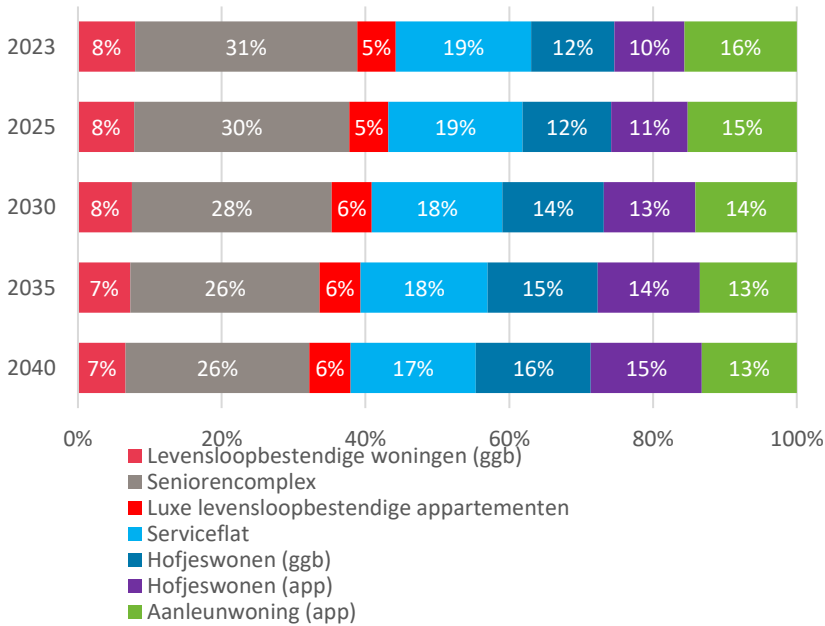
Figuur 2.3: Regio Zuidoost Friesland. Behoefte woonconcepten binnen geclusterd wonen (10-tal).



Bron: Woonzorgweter Companen.

Op basis van de woonwensen per woonstijl en de prognose van woonstijlen is het mogelijk om een prognose op te stellen van gewenste woningtypes en woonconcepten binnen het geclusterd wonen. Figuur 2.4 geeft weer hoe de behoefte aan diverse woonconcepten binnen het geclusterd wonen zich door de tijd naar verwachting zal ontwikkelen. De relatieve behoefte aan traditionele vormen van geclusterd wonen, zoals seniorencomplexen en seniorenflats, zal met de komst van nieuwe generaties, geleidelijk gaan afnemen. Met name de behoefte aan hofjeswonen zal toenemen.

Figuur 2.4: Regio Zuidoost Friesland. Gewenste verdeling binnen geclusterd wonen, naar woonconcept.



Bron: Woonzorgweter, huishoudensprognose regio Zuidoost Friesland en CBS-Microdata.

Uitsplitsing marktsegmenten

Op basis van het WoON21 en CBS-Microdata is achterhaald waar de 65-plussers nu wonen en hoe zij graag willen wonen. Dat maakt het mogelijk om de prognose voor geclusterd wonen voor ouderen verder uit te splitsen naar marktsegmenten. Ongeveer 35% van het geclusterd wonen voor ouderen valt binnen de sociale huur, 10% binnen de vrije sector huur en 55% binnen de koopsector. Richting de toekomst zien we dat deze verhouding ongeveer gelijk blijft.

Tabel 2.4: Regio Zuidoost Friesland. Behoefteprognose geclusterd wonen, uitgesplitst naar marktsegmenten, basisprognose (huishoudens, 10-tal).

	2023	2030	2040
Sociale huur	1.780	2.030	2.330
Vrije sector huur	530	630	710
Koop	2.610	3.100	3.640
Totaal	4.920	5.760	6.660

Bron: Woonzorgweter, WoON2021, Provinciale prognose (2023) en CBS-Microdata.

Tabel 2.5: Regio Zuidoost Friesland. Behoefteprognose geclusterd wonen, uitgesplitst naar marktsegmenten, trendprognose (huishoudens, 10-tal).

	2023	2030	2040
Sociale huur	1.780	2.370	3.280
Vrije sector huur	530	700	960
Koop	2.610	3.670	5.250
Totaal	4.920	6.760	9.490

Bron: Woonzorgweter, WoON2021, Provinciale prognose (2023) en CBS-Microdata.

Uitsplitsing naar kernen

De behoefteprognose is ook op een lager schaalniveau doorgerekend. Hierin is rekening gehouden met een wisselende bevolkingsopbouw binnen de kernen in

¹ In veel kernen is het bevolkingsaantal – en daarmee het aantal ouderen – te laag om een betrouwbare behoefteprognose aan woonvormen voor ouderen op te stellen op kernniveau. Daarom zijn kernen samengevoegd in clusters.

de regio Zuidoost Friesland. Uitgangspunt van de berekening is de veronderstelling dat de meeste ouderen het liefst in de eigen kern willen blijven wonen als zij verhuizen naar een geclusterde woonvorm of zorggeschikte woning. Er zijn ‘foto’s per dorp’ gemaakt waarin de behoefteprognose naar geclusterd en zorggeschikt wonen per kern wordt weergegeven¹. Deze ‘foto’s per dorp’ zijn onderdeel van de lokale rapportages die per gemeente zijn gemaakt.

2.4 Aanbodinventarisatie ouderen

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

Tabel 2.6: Regio Zuidoost Friesland. Aanbod geclusterde woningen voor ouderen (situatie 2024).

	Woonzorgcentrum/ zorggeschikt	Geclusterd sociale huur	Geclusterd particuliere huur	Geclusterd koop
Heerenveen	608	1821	420	130
Ooststellingwerf	379	1073	4	25
Opsterland	260	714	29	65
Smallingerland	545	1630	290	290
Weststellingwerf	276	826	65	90
Totaal	2.068	6.064	808	600

Bron: Aanbodinventarisatie Companen en CBS-Microdata.

De plekken in verpleeghuizen worden bewoond door mensen met somatische of psychogeriatrische klachten. Een groot deel van deze plekken zijn wisselend inzetbaar. Dit betekent dat de plekken zowel door mensen met somatische als psychogeriatrische problematiek ingezet kunnen worden.

Zorgaanbieders zijn daarnaast in het bezit van bijna 200 geclusterde woningen. Omdat niet bekend is in welk segment deze woningen vallen en of deze woningen meegenomen zijn in de CBS-Microdata hebben we deze woningen niet meegenomen in bovenstaande tabel.

2.5 De huisvestingsopgave: match vraag en aanbod

In onderstaande tabellen is te zien wat de balans is van vraag en aanbod in de basisprognose en de trendprognose, uitgaande van het huidige aanbod en de verschillende vraagprognoses. Negatieve getallen duiden op tekorten, positieve getallen op een overschot.

Voor nultredenwoningen kijken we naar het verschil tussen de huidige en toekomstige behoefte, omdat het aanbod aan geschikte woningen dat bewoond wordt door ouderen een momentopname betreft. De meeste nultredenwoningen zijn gewone woningen, die niet speciaal gelabeld zijn voor ouderen. Dit betekent dat een groot deel van deze woningen wordt bewoond door huishoudens jonger dan 65 jaar. Als een huishouden jonger dan 65 jaar zo'n woning verlaat, kan deze woning niet specifiek worden toegewezen aan een seniorenhuishouden. Of andersom: als een seniorenhuishouden een nultredenwoning verlaat, kan het nieuwe huishoudens jonger dan 65 jaar zijn.

Tabel 2.7: Regio Zuidoost Friesland. Vraag-aanbodbalans geclusterde en zorggeschikte woonvormen voor ouderen, basisprognose (2023-2040; huishoudens).

	2023	2030	2040
Regulier nultreden	0	-390	-1.240
Geclusterd wonen	+2.550	+1.710	+790
Woonzorgcentrum/ zorggeschikt	+480	+160	-330
Totaal	+3.030	+1.480	-780

Bron: Woonzorgweter, provinciale prognose regio Zuidoost Friesland (2023), aanbodinventarisatie, CIZ zorggegevens en CBS-Microdata.

Tabel 2.8: Regio Zuidoost Friesland. Vraag-aanbodbalans geclusterde en zorggeschikte woonvormen voor ouderen, trendprognose (2023-2040; huishoudens).

	2023	2030	2040
Regulier nultreden	0	-390	-1.240
Geclusterd wonen	+2.550	+710	-1.820
Woonzorgcentrum/ zorggeschikt	+480	+420	+460
Totaal	+3.030	+740	-2.600

Bron: Woonzorgweter, provinciale prognose regio Zuidoost Friesland (2023), 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 waarschijnlijk niet voldoende is om aan de toekomstige vraag te voldoen.

- Het huidige aanbod aan zorggeschikte woningen lijkt niet helemaal in balans met de vraag naar zorggeschikte woningen. Er lijkt zelfs in de huidige situatie een 'theoretisch overschot' te zijn. Dit betekent overigens niet direct dat er een overschot aan plekken in woonzorgcentra is. Het aanbod sluit namelijk niet overal goed aan op de vraag (zorgzwaarte). Er ligt daar een transformatieopgave van het vastgoed. Daarnaast zijn er ook mensen die in woonzorgcentra wonen zonder Wlz-indicatie (bijvoorbeeld omdat zij zijn

meeverhuisd met hun partner die inmiddels overleden is). Dit is niet meegenomen in de prognose, waardoor het getal hoger uitkomt.

- In de basisprognose zou het huidige aanbod aan geclusterde woonvormen voldoende moeten zijn om de toekomstige vraag op te vangen. Wel zien we een tekort voor het aantal woonzorgcentrum/zorggeschikte plekken. Aangezien er geen uitbreiding van woonzorgcentra zal zijn richting de toekomst moet dit tekort opgevangen worden in het zorggeschikte woningen. In de trendprognose zien we een ander beeld. We zien daar richting 2040 een tekort ontstaan van 1.820 geclusterde woningen.
- Kijkend naar het verschil tussen de huidige en toekomstige behoefte aan nultredenwoningen, ontstaat er richting 2040 een extra behoefte aan 1.240 reguliere nultredenwoningen.

Kijken we naar de marktsegmentatie van de geclusterde woonvormen van ouderen, dan valt het volgende op:

- Er zit ontspanning in het aanbod geclusterd wonen voor ouderen in de sociale huur. Zowel in de basisprognose als in de trendprognose zijn er tot 2040 voldoende geclusterde woningen. Kwalitatief ligt hier nog wel een opgave. Niet alle als geclusterd gelabelde woningen hebben bijvoorbeeld een ontmoetingsruimte op loopafstand beschikbaar.
- Er lijkt een tekort te gaan ontstaan aan aanbod van geclusterd wonen in de particuliere huursector. In het basisscenario houden we nog rekening met een overschot van bijna 100 woningen. In de trendprognose zien we tegen 2040 echter een tekort ontstaan van 140 woningen.
- In de koopsector zien we op dit moment al een groot tekort aan geclusterde woonvormen. Dit tekort loopt in de basisprognose op tot 3.040 in 2040 en in de trendprognose tot 4.530.
- De opgave van geclusterd wonen in de particuliere huur of koop is sterk afhankelijk van de doelgroep en de economische ontwikkelingen. Bij de doelgroep hangt het vaak af van de kooplustigheid van de groep ouderen. Die verschilt sterk per culturele achtergrond en per geografische oriëntatie. In grotere steden is de vraag naar particuliere huur vaak groter en in het landelijk

gebied is men juist meer op koop gericht. Ook economische ontwikkelingen zijn bepalend, zoals ten aanzien van hypotheekrente, grondstof-, bouw- en kavelkosten. Bij een ongunstige koopmarkt zal men eerder geneigd zijn om te huren, terwijl mensen in een gunstige koopmarkt juist eerder zullen kiezen voor kopen. Daarmee zijn de vraag naar particuliere huur en koop deels voor elkaar inwisselbaar, en zal de ontwikkelaar per ontwikkelproject op basis van de actuele, lokale marktinformatie bepalen in welk segment hij de woningen zal ontwikkelen.

Tabel 2.9: Regio Zuidoost Friesland. Vraag-aanbodbalans, geclusterde woonvormen voor ouderen naar marktsegment, basisprognose (huishoudens, 10-tal).

	2023	2030	2040
Sociale huur	+4.280	+4.030	+3.730
Vrije sector huur	+280	+180	+100
Koop	-2.010	-2.500	-3.040
Totaal	+2.550	+1.710	+790

Bron: Woonzorgweter, provinciale prognose regio Zuidoost Friesland (2023), aanbodinventarisatie, CIZ-zorggegevens en CBS-Microdata.

Tabel 2.10: Regio Zuidoost Friesland. Vraag-aanbodbalans, geclusterde woonvormen voor ouderen naar marktsegment, trendprognose (huishoudens, 10-tal).

	2023	2030	2040
Sociale huur	+4.280	+3.680	+2.850
Vrije sector huur	+280	+110	-140
Koop	-2.010	-3.080	-4.530
Totaal	+2.550	+710	-1.820

Bron: Woonzorgweter, provinciale prognose regio Zuidoost Friesland (2023), aanbodinventarisatie, CIZ-zorggegevens en CBS-Microdata.

2.6 Geschikt woningaanbod

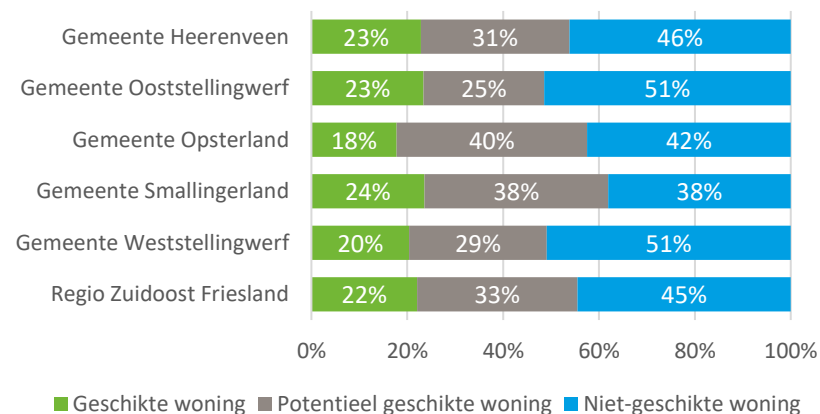
In onze analyse van de geschiktheid van de woningvoorraad zijn wij uitgegaan van de volgende meetgraad voor 'geschiktheid': alle primaire voorzieningen (slaapkamer, woonkamer, toilet, badkamer en keuken) liggen gelijkvloers of zijn zonder traplopen bereikbaar. De woning is geschikt voor bewoners met 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 gemeenschappelijke ruimten elektrisch bediend kunnen worden.

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

- eengezinswoning gebouwd na 1998;
- inhoud bij koopwoning is groter dan 250 m³ en gebouwd na 1965;
- inhoud bij huurwoning is groter dan 300 m³ en gebouwd na 1980;
- geschakelde woning.

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

Figuur 2.5: Regio Zuidoost Friesland. Aanbod 'geschikte' woningen volgens de 'doorzonscan' (2024).



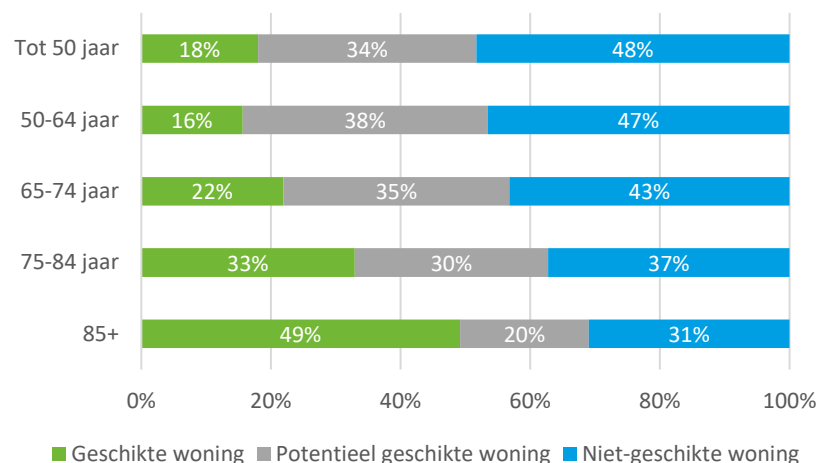
Bron: WOZ-registratie gemeenten regio Zuidoost Friesland, bewerkt door Companen (2024).

We hebben de geschiktheid geanalyseerd van in totaal ongeveer 83.600 woningen, die opgenomen zijn als zelfstandige woningen in de WOZ-registratie van de gemeenten. Volgens deze analyse is iets meer dan 1 op de 5 woningen (22%, 18.436 woningen) geschikt voor mensen met een mobiliteitsbeperking. Meer dan een derde van de woningen (33%, 27.949 woningen) is geschikt te maken. Ongeveer de helft van de woningen (45%, 37.209 woningen) is niet geschikt voor mensen met een mobiliteitsbeperking.

Uitsplitsing naar leeftijdsklasse

Niet iedere geschikte woning wordt bewoond door een oudere. Van de geschikte woningvoorraad wordt meer dan de helft (53%) bewoond door een huishouden onder de 65 jaar. Deze woningen zijn dus niet beschikbaar voor ouderen.

Figuur 2.6: Regio Zuidoost Friesland. Geschiktheid woningvoorraad volgens 'doorzonscan', naar leeftijd bewoner (2024).

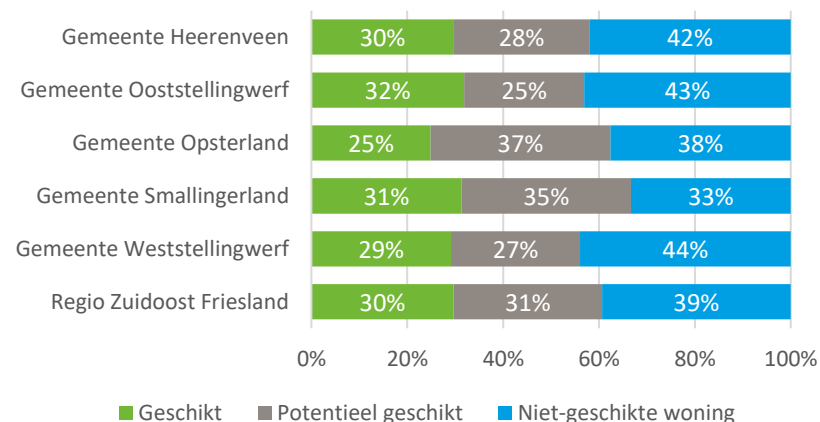


Bron: WOZ-registratie gemeenten regio Zuidoost Friesland, bewerkt door Companen (2024).

De uitsplitsing van de woningvoorraad in Zuidoost Friesland naar leeftijdsgroepen laat het volgende zien: naarmate de leeftijd oploopt wonen mensen vaker in een geschikte woning. Van de 85-plussers woont bijna de helft (49%) in een geschikte woning. Daarentegen woont nog meer dan 1 op de drie (31%) 85-plussers in een niet-geschikte woning. Hier ligt de opgave om doorstroming naar een geschikte woning te bevorderen.

Tussen de gemeenten zijn wat verschillen te zien als we kijken naar de woonsituatie van 65-plussers. In de gemeente Opsterland is het percentage 65-plussers dat in een geschikte woning woont het laagst (25%). In de gemeente Ooststellingwerf is dit percentage het hoogst (32%). De andere gemeenten zitten hier tussenin.

Figuur 2.7: Regio Zuidoost Friesland. Aandeel 65+ in geschikte woning per gemeente.



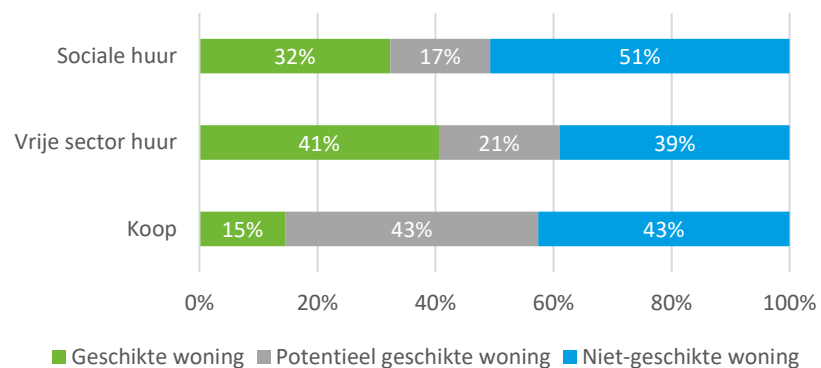
Bron: WOZ- en BRP-registratie gemeenten regio Zuidoost Friesland, bewerkt door Companen (2024).

Uitsplitsing naar eigendomssituatie

De geschiktheid is onevenredig verdeeld naar de eigendomssituatie:

- Corporatiewoningen zijn het vaakst niet geschikt voor mensen met een mobiliteitsbeperking (51% van de voorraad). Het aandeel geschikte woningen is echter ook vrij hoog (32%). Slechts 17% van de woningen is met een kleine ingreep geschikt te maken.
- In de particuliere huursector is het aandeel niet geschikt te maken woningen het kleinst (39%). Het aandeel geschikte woningen is juist het grootst (41%). Nog 21% is geschikt te maken met een kleine ingreep.
- De grootste kansen liggen in de koopsector. Het aandeel geschikte woningen is hier het laagst (15%), terwijl maar liefst 43% met een kleine ingreep geschikt te maken is.

Figuur 2.8: Regio Zuidoost Friesland. Geschiktheid woningvoorraad naar eigendom volgens 'doorzonscan' (2024).



Bron: WOZ-registratie gemeenten regio Zuidoost Friesland, bewerkt door Companen (2024).

Uitsplitsing naar kernen

De 'foto's per dorp' laten de geschiktheid van de woningvoorraad per kern zien en het aandeel 65-plussers dat woont in een geschikte, potentieel geschikte of niet-geschikte woning. Deze zijn onderdeel van de rapportages die voor elke gemeente zijn gemaakt.

3 Mensen met een lichamelijke beperking

In dit hoofdstuk brengen we de langdurige zorgvragers met een lichamelijke beperking met een Wlz-indicatie in beeld.

3.1 Woonwensen

Mensen met een (al dan niet aangeboren) lichamelijke beperking hebben behoefte aan een goed toegankelijke woning. De mate waarin een woning aangepast moet zijn is afhankelijk van de aard en zwaarte van de beperking. Als het gaat om woningaanpassingen, dan is het niet belangrijk of een woning grondgebonden is, zo lang er maar een lift en elektrische toegangsdeuren aanwezig zijn. Wel moet de woning 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. Ook parkeergelegenheid in de directe omgeving is belangrijk, bij voorkeur voor de deur. Mensen met een lichamelijke beperking doen naast beroep op woningaanpassingen ook beroep op (ambulante) zorg. De intensiteit van deze zorg is afhankelijk van de aard en zwaarte van de beperking.

3.2 Vraaganalyse

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 2024 (peildatum 1 januari 2024) hadden 155 mensen in de regio Zuidoost Friesland een Wlz-indicatie voor LG. Op basis van de demografische ontwikkeling verwachten we dat de omvang van deze groep stabiel blijft de komende jaren.

De vraag vanuit de groep mensen met een lichamelijke beperking kan worden opgevangen door middel van woonvormen die speciaal bedoeld zijn voor deze groep. Wanneer we naar het aanbod aan plekken voor mensen met een lichamelijke beperking kijken, hebben we alleen in de gemeente Smallingerland aanbod in beeld voor de LG-doelgroep. Wooncentrum De Leidijk en Zuiderstee Het Zuid hebben gezamenlijk 34 plekken. Volgens het aanbod dat wij in beeld hebben zou er dus een tekort aan LG-plekken zijn. Het zou goed kunnen dat de mensen met een Wlz-indicatie vanwege een lichamelijke beperking in een reguliere aangepaste woning wonen.

4 Mensen met een verstandelijke beperking

De groep mensen met een (licht) verstandelijke beperking is erg divers. Er is daarom behoefte aan diversiteit van woonvormen. De een heeft behoefte aan verpleging en verzorging, de ander aan huishoudelijke hulp of begeleiding bij gedragsproblematiek. Veel van deze mensen woont in een instelling, maar ook een klein deel woont zelfstandig in de wijk met ambulante begeleiding.

4.1 Doelgroep en context

In de afgelopen jaren is de toegang tot de Wlz voor mensen met een verstandelijke beperking iets beperkter 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 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. Ook in de regio Zuidoost Friesland is deze trend te zien. 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.

4.2 Woonwensen

Soort woning

Een groot deel van de mensen met een (licht) 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. Zo'n 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.

4.3 Woonvraag van mensen met een verstandelijke beperking

Om een inschatting te maken van de omvang van de groep met een Wlz-indicatie vanwege een verstandelijke beperking, is gebruik gemaakt van de CIZ-databank. Op dit moment telt Zuidoost Friesland 2.200 mensen met een Wlz-indicatie VG. Daarnaast zijn er mensen met een (licht) verstandelijke beperking die

ondersteuning ontvangen vanuit de Wmo. Het grootste deel van deze groep woont zelfstandig in een reguliere woning of bij de ouders.

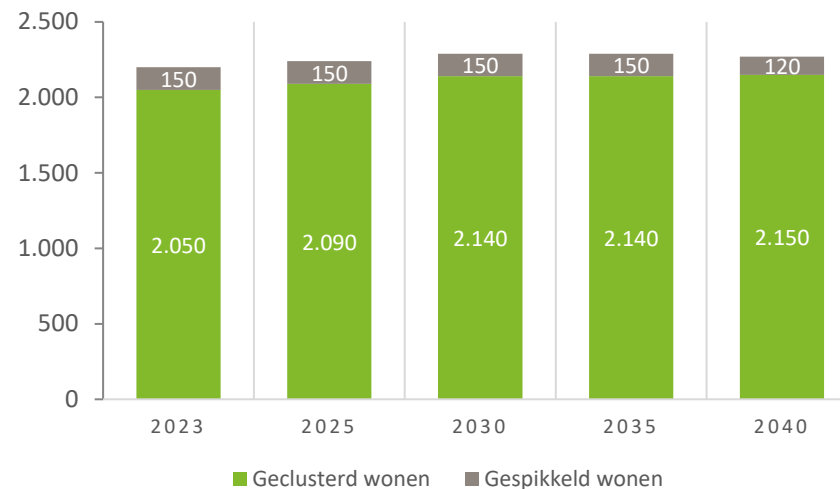
Wij richten ons hier op de groep met een Wlz-indicatie. In combinatie met de bevolkingsprognose is een inschatting opgesteld van de omvang van de groep mensen met een Wlz-indicatie vanwege een verstandelijke beperking voor de periode tot en met 2040. Hierbij hebben wij rekening gehouden met een stijging van het zorggebruik van 2% per jaar, vanwege het ouder worden van de doelgroep – een landelijke trend die zichtbaar is.

Figuur 4.1 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. Deze berekening is gebaseerd op een demografische doorrekening van de huidige situatie.

Woonvormen voor mensen met een verstandelijke beperking

- **Geclusterd wonen** is een 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.
- **Gespikkeld wonen** is het wonen in een reguliere, niet-geclusterde woning in de nabijheid van een woonvorm waarvandaan zorg en begeleiding geboden kan worden.

Figuur 4.1: Regio Zuidoost Friesland. Basisprognose VG (2023-2040).



Bron: Woonzorgweter Companen.

4.4 Aanbodanalyse VG

Aan zorgaanbieders in de regio Zuidoost Friesland die zich richten op zorg voor mensen met een verstandelijke beperking is gevraagd hoeveel woonzorgplekken zij hebben voor de doelgroep. In onderstaande tabel is het geïnventariseerde aanbod opgenomen.

Tabel 4.1: Regio Zuidoost Friesland. Aanbod woonvormen voor mensen met een verstandelijke beperking (2024).

	Geclusterd wonen	Gespikkeld wonen
Heerenveen	188	0
Ooststellingwerf	103	0
Opsterland	338	11
Smallingerland	437	0
Weststellingwerf	92	30
Totaal	1.158	41

Bron: Aanbodinventarisatie zorgaanbieders regio Zuidoost Friesland.

Tabel 4.2: Vraag-aanbodbalans woonvormen mensen met een verstandelijke beperking, basisscenario (10-tal).

	2023	2030	2040
Geclusterd wonen Wlz	-890	-980	-990
Gespikkeld wonen Wlz	-110	-110	-80
Totaal	-1.000	-1.090	-1.070

Bron: Woonzorgweter Companen, provinciale prognose regio Zuidoost Friesland (2023), aanbodinventarisatie zorgaanbieders, CIZ-zorggegevens en CBS-Microdata.

4.5 De huisvestingsopgave: match vraag en aanbod

Het aantal Wlz-indicaties voor mensen met een verstandelijke beperking ligt hoger dan het aantal plekken dat zorgaanbieders voor deze doelgroep hebben:

- Er is in de huidige situatie een tekort van zo'n 930 plekken in geclusterd wonen. Dit tekort neemt toe richting 2040. Het tekort zal dan ongeveer 1.030 plekken zijn.
- Het aanbod gespikkeld wonen is beperkt. Er is in de huidige situatie een tekort van ongeveer 110 plekken. Dit tekort zal door demografische ontwikkelingen langzaam afnemen richting 2040 tot een tekort van zo'n 80 plekken.

Een deel van de mensen met een verstandelijke beperking en een Wlz-indicatie blijft thuis bij ouders of zelfstandig wonen. Zij ontvangen dan ambulante begeleiding en gaan naar een dagbesteding. Om hoeveel mensen dit gaat is niet bekend. Het is daarom lastig te zeggen of het tekort dat hierboven beschreven wordt ook echt een tekort is of dat deze mensen geen behoefte hebben aan een plek in een woonlocatie voor mensen met een verstandelijke beperking.

5 Aandachtsgroepen

In dit hoofdstuk kijken we naar de vraag naar zelfstandige woonruimte voor aandachtsgroepen. Dit zijn bijvoorbeeld cliënten uit jeugdzorg, beschermd wonen of de maatschappelijke opvang. De meeste mensen in deze instellingen zullen na verloop van tijd weer uitstromen. Op dat moment hebben zij behoefte aan passende woonruimte en wellicht ambulante begeleiding.

5.1 Vraaganalyse

In het wetsvoorstel van de 'Wet versterking regie volkshuisvesting' (Wvrv) staat een verplichting voor alle gemeenten om een urgentieverordening op te stellen. De Friese gemeenten zijn bezig om vooruitlopend op het in werking treden van deze wet al een Friese urgentieverordening op te stellen. De eerste voornemens hiertoe geven een overzicht van het potentieel aantal urgentiebeschikkingen per jaar per gemeente. In de tabel hieronder is voor de regio Zuidoost Friesland aangegeven met hoeveel urgenties we rekening moeten houden. In totaal zijn dat voor de regio zo'n 520 urgentiebeschikkingen per jaar.

Tabel 5.1: Indicatie van het potentiële aantal urgentiebeschikkingen per categorie voor regio Zuidoost Friesland.

Aandachtsgroep	Indicatie jaarlijks potentiële urgentiebeschikkingen
Mantelzorgers	15
Medisch urgenten	20
Dakloze personen/ MO	Max. 135
Vrouwenopvang	10
BW	20
Jeugdzorg	65
Detentie en forensische zorg	70
Sekswerkers	10
Herstructureringsurgenten	40
Statushouders	170-255
Totaal	520

Bron: Uitgangspuntennotitie Friese urgentieverordening.

5.2 Woningaanbod urgenten

Mutaties in de sociale huur

Aandachtsgroepen doen een beroep op vrijkomende sociale huurwoningen. Over het algemeen zijn zij aangewezen op de goedkope of betaalbare voorraad. Het is daarom relevant om te kijken hoeveel betaalbare woningen er op jaarbasis beschikbaar komen (muteren) in de gemeente. Onderstaande tabel laat zien hoeveel sociale huurwoningen zijn vrijgekomen in 2022. In de regio Zuidoost Friesland kwamen er in 2022 1.955 corporatiewoningen vrij.

Tabel 5.2: Regio Zuidoost Friesland. Corporatiebezit, jaarlijks aantal mutaties en mutatiegraad naar huurprijsklassen, (5-tal).

Totaal aantal woningen	Mutatiegraad 2022	Aantal mutaties
23.800	8,2%	1.955

Bron: Lokale Monitor Wonen.

5.3 De huisvestingsopgave: match vraag en aanbod

We vergelijken het aantal vrijkomende corporatiewoningen met het potentieel aantal urgentiebeschikkingen dat is opgenomen in het voorlopig concept voor de urgentieverordening. Bij een gelijkblijvend aantal vrijkomende corporatiewoningen per jaar, betekent dit dat zo'n 27% van de vrijkomende woningen nodig zijn voor het opvangen van aandachtsgroepen (inclusief statushouders).

Bijlage 1: Woonstijlen

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 onderneemt 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'.

Verhuishwens, 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.

Verhuishwens, 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 verhuishwens is hierbij hoofdzakelijk gericht op appartementen met daaropvolgend rijtjeshuizen en andere soort woningen. Binnen deze verhuishwens 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 bridgen, 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.

Verhuishwens, 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 ouderenvoning. 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 verhuishwens 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

Verhuishens, 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 verhuishens 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 televisiezoekers 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.

Verhuiswens, 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 verhuiswens is even vaak gericht op appartementen als op rijtjeshuizen. Binnen de verhuiswens 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.

Bijlage 2: De Doorzonscan

De Doorzonsscan 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 categorieën. 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 wozgegevens 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.