

Analyse woonzorgopgave



Analyse Woonzorgopgave VONK

Introductie

In deze interactieve PDF geven we de uitkomsten weer van de woonzorganalyse die we hebben uitgevoerd voor samenwerkingsverband VONK (Vitaal Oud in Noord-Kennemerland). De gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Dijk en Waard, Heiloo en Uitgeest vormen samen met de corporaties en zorgaanbieders uit de zes gemeenten het samenwerkingsverband. In de interactieve PDF vergelijken we gemeenten met elkaar en gaan we in op de uitkomsten per gemeente. De uitkomsten worden weergegeven in tabellen en figuren, met een beknopte toelichting waar nodig.

Doelstelling van het onderzoek

Het rapport biedt inzicht in de huidige en toekomstige vraag naar en het aanbod aan woonvormen voor senioren in de verschillende gemeenten van de regio Noord-Kennemerland, voor de periode 2023-2040. Door de vraag met het aanbod te matchen wordt blootgelegd welke mogelijke knelpunten er zijn wat betreft woningen/woonplekken voor senioren nu en op de langere termijn. Daarnaast gaan we in op de vraag welke aanvullende maatregelen nodig zijn om in de woonopgave van senioren te voorzien.

Inhoud

Belangrijkste conclusies

Analyse woonzorgopgave VONK

Regio Noord-Kennemerland

Gemeente Alkmaar

Gemeente Bergen

Gemeente Castricum

Gemeente Dijk en Waard

Gemeente Heiloo

Gemeente Uitgeest

Bijlage 1: Vraagprognose woonvormen senioren naar wijken

Bijlage 2: Doorzonscan

Bijlage 3: Aanbodoverzicht

Belangrijkste conclusies

- In 2023 was **34%** van de huishoudens in Noord-Kennemerland een 65+-huishouden. Dit stijgt naar **42%** in 2040.
- Het aantal 75+'ers in de regio neemt tot 2040 toe met ruim **18.000** personen. De vergrijzing leidt tot een toename van het aantal mensen met dementie en het aantal mensen met mobiliteitsproblemen.
- De vraag naar '**geclusterd wonen**' voor senioren' stijgt tot 2040 met **2.780**. De uitbreidingsvraag valt met name in de middenhuur (+1.090) en sociale huur (+840).
- Vraag en aanbod aan plekken in een woonzorgcentrum zijn op dit moment met elkaar in evenwicht.
- De vraag naar **zorggeschikte** woningen (of plekken in een woonzorgcentrum) voor mensen met somatische klachten stijgt met **540** tot 2040. De vraag naar dergelijke plekken voor mensen met dementie stijgt met **1.150** in dezelfde periode.
- De vraag naar **nultredenwoningen** neemt toe met **1.875** woningen tot 2040. In onderstaande tabel staat de uitbreidingsopgave per gemeente en per woonvorm in de periode 2023 – 2040 weergegeven:
- Het huidige aanbod in de regio lijkt voldoende voor de vraag, maar vaak wonen er jongere mensen in deze woningen.
- Het aantal mensen met een intensieve zorgvraag dat zelfstandig in de wijk woont neemt toe. Dit legt druk op o.a. de huisartsenzorg.
- Om langer zelfstandig wonen mogelijk te maken, is het belangrijk dat:
 - Er voldoende geschikte, geclusterde en zorggeschikte woningen zijn voor senioren
 - Er voldoende ontmoetingsplekken zijn
 - De openbare ruimte toegankelijk is en uitnodigt tot ontmoeten en bewegen
 - Zorg en ondersteuning in de wijk goed geregeld zijn
 - Er voldoende huisartsen zijn
 - Mantelzorgers goed worden ondersteund zodat zij hun zorgtaken vol kunnen houden (o.a. respijtzorg / logeervoorzieningen)

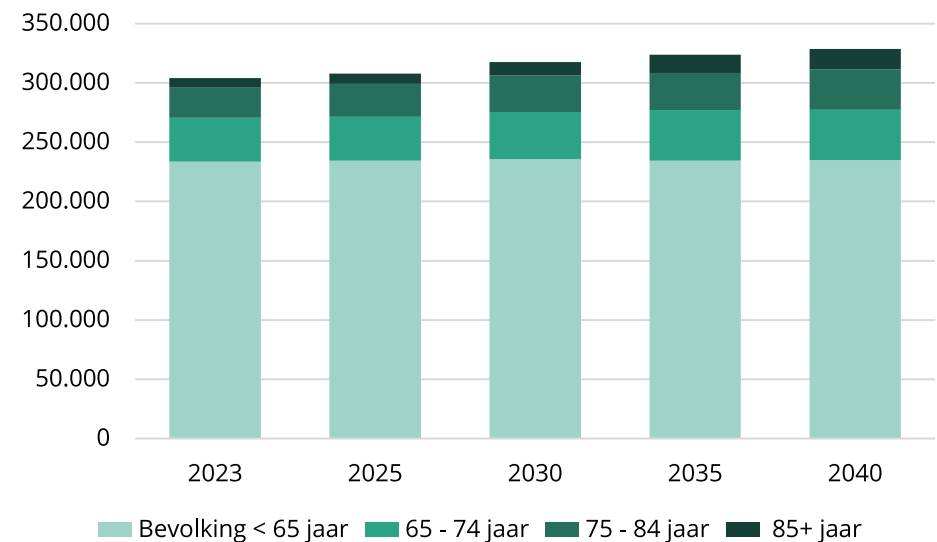
Toename vraag tot 2040	Woonzorg PG en SOM	Geclusterd wonen
Alkmaar	+490	+950
Bergen	+230	+270
Castricum	+130	+250
Dijk en Waard	+680	+910
Heiloo	+120	+260
Uitgeest	+40	+140
Noord-Kennemerland	+1.690	+2.780

Regio Noord-Kennemerland

Bevolkings- en huishoudensontwikkeling

De bevolking in de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Dijk en Waard, Heiloo en Uitgeest zal de komende jaren gaan groeien. Deze groei komt bijna volledig door de groei van de groep 65-plussers. In de periode van 2023 – 2040 groeit de bevolking van 65 jaar en ouder met 23.466 inwoners. De bevolking jonger dan 65 jaar groeit in dezelfde periode met maar 1.334 personen. Noord-Kennemerland gaat een flinke vergrijzing tegemoet. Op dit moment vormt de 65-plus groep 23% van de totale bevolking in de regio. Het is de verwachting dat dit aandeel groeit naar 29% in 2040.

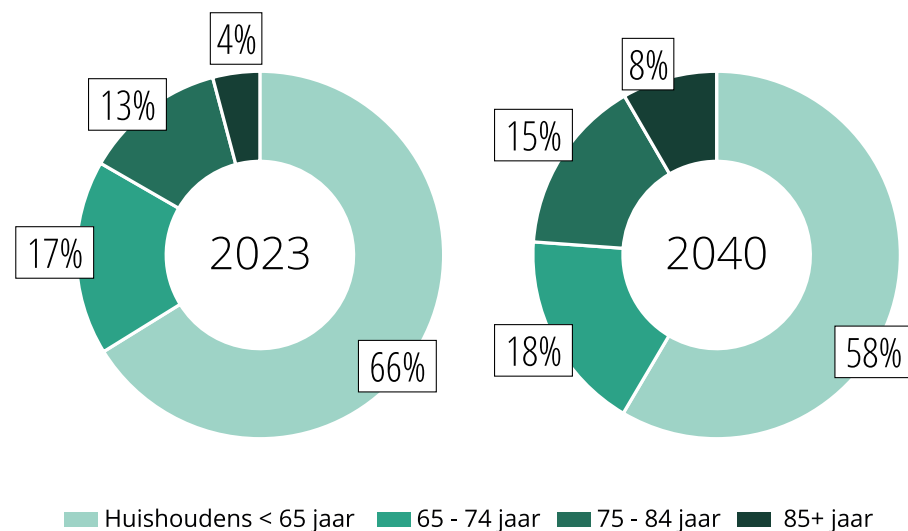
Figuur 0.1: Noord-Kennemerland. Bevolkingsontwikkeling naar leeftijdsgroep, 2023 - 2040



Bron: Bevolkingsprognose 2021-2050 provincie Noord-Holland, bevolkingsprognose gemeente Dijk en Waard.

Wanneer we spreken over de huisvestingsopgave voor senioren, dan is vooral de huishoudensontwikkeling relevant. In 2040 zal 42% van de huishoudens in Noord-Kennemerland een 65-plus huishouden zijn. Het aandeel huishoudens van 85 jaar en ouder verdubbelt in grootte.

Figuur 0.2: Noord-Kennemerland. Huishoudenssamenstelling naar leeftijdsgroepen, 2023 en 2040.



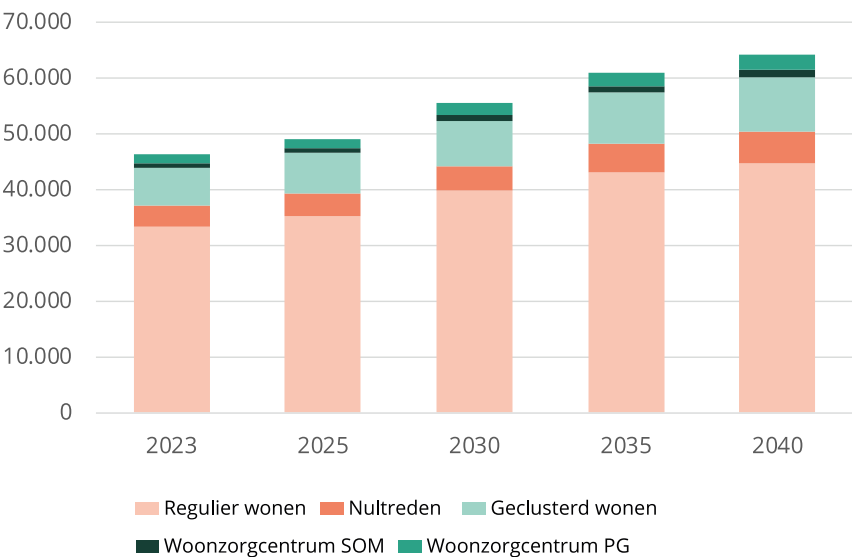
Bron: Huishoudensprognose 2021-2050 provincie Noord-Holland, huishoudensprognose gemeente Dijk en Waard.

Vraagprognose woonvormen senioren

In de vraagprognoses naar woonvormen voor senioren maken we onderscheid tussen de volgende woonvormen: Regulier wonen, geclusterd wonen voor senioren en woonzorgcentrum SOM (somatisch) of PG (psychogeriatrisch).

Onder **regulier wonen** verstaan we het wonen in een 'gewone', niet specifiek voor senioren bedoelde woning. Onder **geclusterd wonen** voor senioren verstaan we levensloopgeschikte woningen in een woonvorm met 5 of meer wooneenheden waar overwegend ouderen wonen. De inrichting is gericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan. Bij voorkeur is er een ontmoetingsruimte aanwezig. Het gaat om zelfstandige woningen waar ook mensen zonder zorgindicatie mogen wonen. Geclusterde woonvormen zijn onder andere hofjeswoningen, serviceflats en seniorenflats. Een **woonzorgcentrum** (PG of SOM) bestaat uit wooneenheden in een verpleeghuis of een woonzorgcentrum, bedoeld voor mensen met een Wlz-indicatie vanwege psychogeriatrische (PG) of somatische (SOM) problematiek. Onder deze term vallen ook geclusterde, zorggeschikte woningen die bedoeld zijn voor mensen met een Wlz-indicatie.

Figuur 0.3: Noord-Kennemerland. Vraagprognose ouderenhuisvesting naar woonvormen, 2023 – 2040.



Bron: Woonzorgweter Companen.

Tabel 0.1: Noord-Kennemerland. Vraagprognose woonzorgcentrum SOM/PG naar gemeente.

	2023	2025	2030	2035	2040
Alkmaar	750	790	930	1.100	1.240
Bergen	430	440	520	610	660
Castricum	270	290	330	370	400
Dijk en Waard	590	670	890	1.090	1.270
Heiloo	220	240	290	320	340
Uitgeest	50	60	70	80	90
Noord-Kennemerland	2.310	2.490	3.030	3.570	4.000

Bron: Woonzorgweter Companen.

Tabel 0.2: Noord-Kennemerland. Vraagprognose geclusterd wonen naar gemeente.

	2023	2025	2030	2035	2040
Alkmaar	2.340	2.460	2.770	3.080	3.290
Bergen	990	1.030	1.110	1.220	1.260
Castricum	880	920	1.010	1.100	1.130
Dijk en Waard	1.690	1.870	2.170	2.410	2.600
Heiloo	670	710	790	880	930
Uitgeest	280	300	350	390	420
Noord-Kennemerland	6.850	7.290	8.200	9.080	9.630

Bron: Woonzorgweter Companen.

Zowel nu als in de toekomst zal het grootste deel van de 65-plussers in een reguliere woning wonen. 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 Noord-Kennemerland wonen, zal onder ouderen de behoefte aan geclusterd wonen en plekken in een woonzorgcentrum in verhouding meer gaan toenemen dan de behoefte aan regulier wonen. De vraag naar geclusterd wonen voor senioren groeit tot 2040 met ruim 40%. De vraag naar plekken in een woonzorgcentrum (of zorggeschikte woningen voor mensen met een Wlz-indicatie) neemt in deze periode zelfs toe met 73%. Wanneer we doorkijken naar de huishoudensontwikkeling richting 2050 zien we dat het aantal 75-plussers doorgroeit. Dit benadrukt het belang van voldoende levensloopgeschikte en zorggeschikte woningen in Noord-Kennemerland.

De verwachting is dat ouderen met een intensieve zorgvraag in de toekomst vaker dan nu in een reguliere woning zullen wonen, of in een geclusterde woonvorm die niet exclusief bedoeld is voor ouderen met een intensieve zorgvraag. Maar zelfs als het *aandeel* ouderen waarvoor dit geldt gelijk blijft, zal – als gevolg van de vergrijzing - het *aantal* ouderen met een Wlz-indicatie in een reguliere of geclusterde woning toenemen, zoals blijkt uit onderstaande tabel.

Tabel 0.3: Noord-Kennemerland. Woonsituatie huishoudens met ten minste 1 persoon met een Wlz-indicatie.

Aantal huishoudens met ten minste 1 persoon met een Wlz-indicatie dat woont in:	2023	2030	2040
Reguliere woning	260	340	450
Geclusterde woonvorm	310	380	530
Woonzorgcentrum / zorggeschikte woning	2.330	3.020	4.000

Bron: Woonzorgweter Companen

In onderstaande tabel geven we de toename van de vraag naar de verschillende woonvormen voor senioren weer voor de periode 2023 – 2030 en 2031 – 2040.

Tabel 0.4: Noord-Kennemerland. Toename vraag in perioden.

Woonvorm	2023 – 2030	2031 - 2040	Totaal
Gecclusterd wonen	+1.350	+1.430	+2.780
Woonzorgcentrum SOM / zorggeschikte woningen	+230	+310	+540
Woonzorgcentrum PG / zorggeschikte woningen	+490	+660	+1.150
Totaal	+2.070	+2.400	+4.470

Bron: Woonzorgweter Companen

Vraag geclusterde woningen naar eigendom en prijssegment

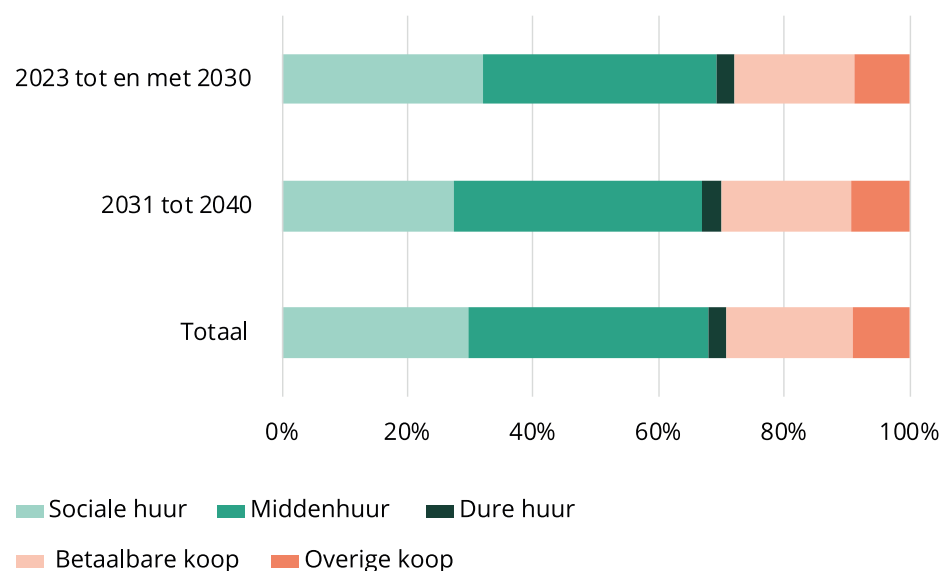
De totale uitbreidingsopgave voor geclusterd wonen in de periode 2023 – 2040 in Noord-Kennemerland is +2.780 woningen. In onderstaande tabel en figuur wordt inzichtelijk gemaakt hoeveel woningen er binnen welke prijsklasse en eigendomsvorm bij moeten komen.

Tabel 0.5: Noord-Kennemerland. Uitbreidingsopgave geclusterd wonen uitgesplitst naar eigendom en prijsklasse, in aantallen (afgerond op 10-tallen).

Periode	Sociale huur	Middenhuur	Dure huur	Betaalbare koop	Overige koop	Totaal
2023 tot en met 2030	+440	+520	+20	+260	+120	+1.360
2031 tot 2040	+400	+570	+30	+290	+130	+1.420
Totaal	+840	+1.090	+50	+550	+250	+2.780

Bron: Lokale monitor wonen, WoON2021, bewerking Companen.

Figuur 0.4: Noord-Kennemerland. Uitbreidingsopgave geclusterd wonen uitgesplitst naar eigendom en prijsklasse, in aandelen.



Bron: Lokale monitor wonen, WoON2021, bewerking Companen.

De uitbreidingsopgave landt met name in de sociale huur-sector en in de middenhuur.

Aanbod woonvormen voor senioren

Uit een inventarisatie onder zorgaanbieders en corporaties komt naar voren dat de regio Noord-Kennemerland momenteel beschikt over in totaal 6.969 geclusterde woningen voor senioren, waarvan 3.570 woningen zijn bijgeschat op basis van Microdata. Het gaat hier om woningen in complexen die hoofdzakelijk door ouderen worden bewoond én toegankelijk zijn zonder Wlz-indicatie. Van deze woningen zijn 4.452 woningen huurwoningen en 2.517 woningen koopwoningen. Van de huurwoningen zijn er 2.596 corporatiewoningen. Het aanbod aan woonzorgcentrumplekken wordt bewoond door mensen met somatische of psychogeriatrische 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. In totaal zien we 2.583 plekken in een woonzorgcentrum (SOM en PG samen).

De tabel op de volgende pagina toont het aanbod aan woonvormen voor senioren zoals dat in de inventarisatie naar voren is gekomen.

Tabel 0.6: Noord-Kennemerland. Aanbod geclusterd woningaanbod voor ouderen naar gemeente (situatie 2023)

	Woonzorg- centrum PG	Woonzorg- centrum SOM	Geclusterd wonen		
			Corporatie huur	Particuliere huur	Koop
Alkmaar	571	254	1.213	426	775
Bergen	375	198	189	355	345
Castricum	198	61	224	115	527
Dijk en Waard	448	196	759	680	635
Heiloo	154	80	64	255	215
Uitgeest	48	0	147	25	20
Noord-Kennemerland	1.794	789	2.596	1.856	2.517
		2.583			6.969

Bron: Aanbodinventarisatie Companen.

In de tabel hiernaast staat het aanbod dat binnen afzienbare tijd wordt gerealiseerd. Dit aanbod nemen we mee in de vraag-aanbodbalans vanaf het jaar 2025.

Zie bijlage 3 voor een gedetailleerd beeld van het aanbod.

Tabel 0.7: Noord-Kennemerland. Uitbreidingsplannen die binnen afzienbare tijd worden gerealiseerd.

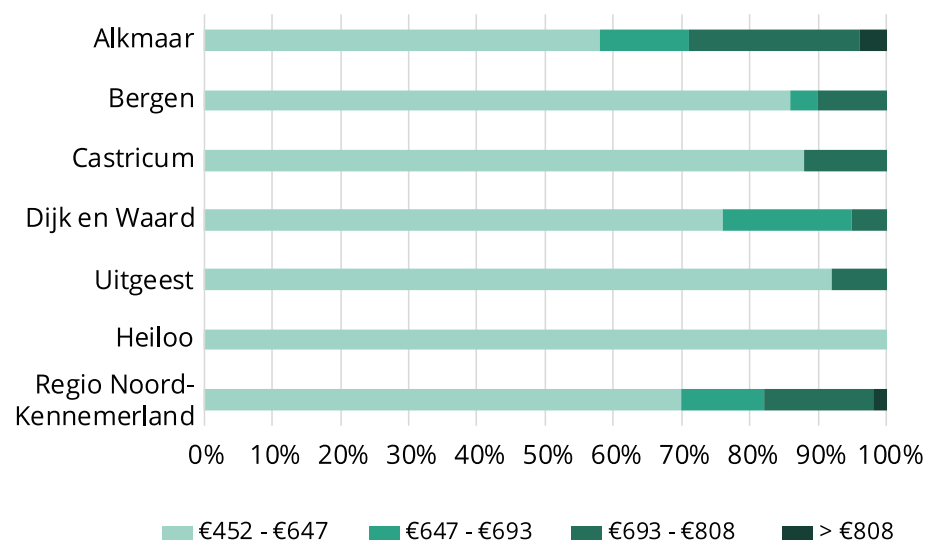
	Woonzorg- centrum PG	Woonzorg- centrum SOM
Heiloo	24	
Bergen	30	
Dijk en Waard	44	50
Totaal	98	50
		148

Kenmerken geclusterde woningen in corporatiebezit

Van de geclusterde woningen in corporatiebezit had 70% eind 2023 een streefhuur tussen € 452 en € 647; 12% van de geclusterde woningen had een streefhuur tussen € 647 en € 693 en 16% van de geclusterde woningen had een streefhuur tussen €693 en € 808. Een klein aandeel (2% van de geclusterde woningen) had een streefhuur vanaf de liberalisatiegrens, € 808. Het gaat hier om 44 woningen in de gemeente Alkmaar.

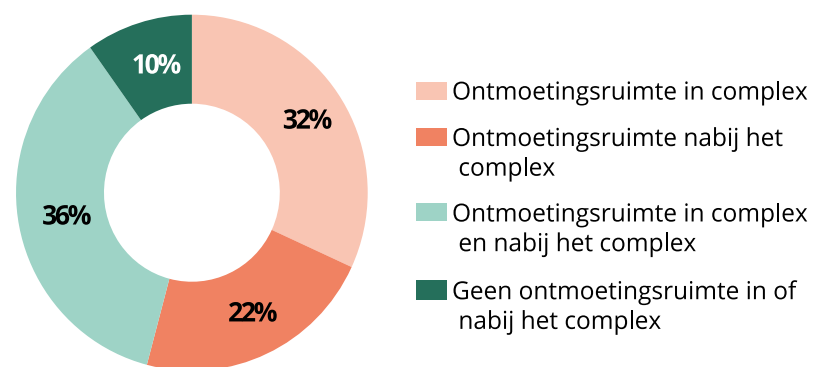
Van de 2.596 corporatiewoningen binnen geclusterd wonen voor ouderen heeft 68% een ontmoetingsruimte binnen het complex. Voor 22% van de geclusterde corporatiewoningen is er geen ontmoetingsruimte in het complex maar wel nabij het complex en voor de overige 10% geldt dat er geen inpandige ontmoetingsruimte is en geen ontmoetingsruimte in de nabijheid is.

Figuur 0.5: Noord-Kennemerland. Geclusterde woningen in corporatiebezit naar streefhuurklasse.



Bron: Aangeleverde gegevens corporaties.

Figuur 0.6: Noord-Kennemerland. Situatie ontmoetingsruimte complexen voor senioren.



Bron: Aangeleverde gegevens corporaties.

Match vraag-aanbod: Huisvestingsopgave senioren

In onderstaande tabel is te zien wat de balans is van vraag en aanbod, uitgaande van het huidige aanbod, aanbod dat op korte termijn wordt gerealiseerd en de vraagprognose. Negatieve getallen duiden op tekorten, positieve getallen op een overschot.

Tabel 0.7: Noord-Kennemerland. Vraag-aanbodbalans geclusterde woonvormen voor ouderen, (2023 – 2040; huishoudens, afgerond op 10-tallen).

	2023	2025	2030	2035	2040
Gecclusterd wonen	120	-320	-1.230	-2.110	-2.660
Woonzorgcentrum SOM	50	50	-130	-300	-440
Woonzorgcentrum PG	220	190	-170	-540	-830
Totaal	390	-80	-1.530	-2.950	-3.930

Bron: Woonzorgweter, bevolkingsprognoses van de zes gemeenten, aanbodinventarisatie, CIZ zorggegevens.

Wanneer we de (toekomstige) vraag naar geclusterde woonvormen en plekken in woonzorgcentra / zorggeschikte woningen matchen met het aanbod dat we in beeld hebben gebracht, zien we dat:

- Het aanbod aan plekken in woonzorgcentra / zorggeschikte woningen voor mensen met dementie (PG) op dit moment meer dan voldoende is om in de vraag te voorzien. We zien in 2030 een tekort van 170 plekken. Uitgaande van het huidige aanbod loopt het tekort op tot 830 plekken in 2040.

- Het aanbod aan plekken in woonzorgcentra / zorggeschikte woningen voor mensen met somatische problematiek (SOM) op het moment in de totale vraag voorziet. We zien in 2030 een tekort van 130 plekken. Wanneer we uitgaan van het huidige aanbod loopt het tekort op tot 440 plekken in 2040.
- In de categorie geclusterd wonen zien we op dit moment een overschot van 120 woningen. In 2030 is er een tekort van 230 woningen. Als er geen geclusterde woningen worden toegevoegd zal dit tekort oplopen naar 2.660 in 2040.

Tabel 0.8: Balans vraag-aanbod 2023

	Woonzorg SOM	Woonzorg PG	Gecclusterd wonen
Alkmaar	+20	+50	+70
Bergen	+50	+100	-100
Castricum	-30	-60	-10
Dijk en Waard	+20	+40	+380
Heiloo	0	+10	-140
Uitgeest	-10	+10	-90
Noord-Kennemerland	+50	+220	+120

Bron: Woonzorgweter Companen.

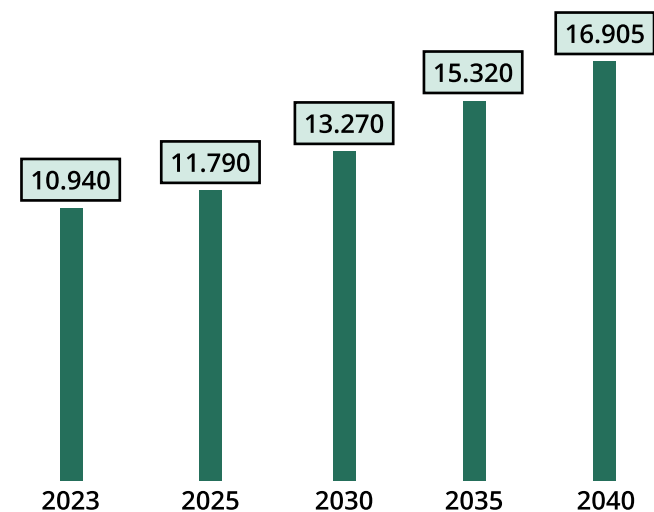
Vraag naar geschikte woningen

Mensen met een mobiliteitsbeperking (waaronder ouderen) hebben behoefte aan een 'toegankelijke' of 'geschikte' woning. Om de vraag naar geschikte woningen te bepalen, maken we gebruik van onze ervaringen uit het werkveld, woonwensenonderzoeken onder ouderen en cijfers van

¹Beperkingen bij Algemene Dagelijkse Levensverrichtingen zoals traplopen, zich wassen of aankleden.

onderzoeksbureau ABF Research. ABF raamt het aantal huishoudens met een ADL-beperking¹ in de zes gemeenten samen op circa 10.940. We zien het aantal huishoudens met een ADL-beperking en daarmee ook de vraag naar geschikte woningen groeien met +5.965 in de periode tot 2040.

Figuur 0.7: Noord-Kennemerland. Vraagprognose ‘geschikte’ woningen (2023 – 2040; huishoudens, afgerond op 5-tal).



Bron: Woonzorgweter Companen.

De tabel hiernaast geeft de uitsplitsing van de vraagprognose van geschikte woningen naar geschiktheidstype weer. We maken onderscheid tussen rollatorgeschikte woningen (voor mensen die gebruik maken van een kruk, stok of rollator), rolstoeltoegankelijke woningen (voor mensen in een rolstoel die zich niet in een rolstoel door de woning bewegen) en rolstoelgeschikte woningen (voor mensen in een rolstoel die zich wel in een rolstoel door de woning bewegen).

Tabel 0.9: Noord-Kennemerland. Vraagprognose uitgesplitst naar geschiktheidstype, afgeronde getallen

Geschiktheidstype	2022	2025	2030	2035	2040
Rollatorgeschikte woningen	9.435	10.100	11.355	13.100	14.480
Rolstoeltoegankelijke woningen	1.115	1.245	1.405	1.630	1.780
Rolstoelgeschikte woningen	390	445	510	590	645
Totaal	10.940	11.790	13.270	15.320	16.905

Bron: Woonzorgweter.

In de huidige situatie hebben circa 9.435 huishoudens in de regio Noord-Kennemerland behoefte aan een rollatorgeschikte woning, 1.115 huishoudens aan een rolstoeltoegankelijke woning en 390 huishoudens aan een rolstoelgeschikte. In 2040 is de behoefte aan rollatorgeschikte woningen met 5.045 woningen toegenomen, rolstoeltoegankelijke woningen met 666 woningen toegenomen en rolstoelgeschikte woningen met 255 woningen.

Van de totale vraag naar geschikte woningen valt een deel binnen ‘geclusterd wonen voor senioren’. Het overige deel gaat om zogenaamde ‘nultredenwoningen’.

De tabel op de volgende paginamaakt inzichtelijk hoe de vraag naar nultredenwoningen zich ontwikkelt in Noord-Kennemerland.

Tabel 0.10: Noord-Kennemerland. Vraag naar geschikte woningen.

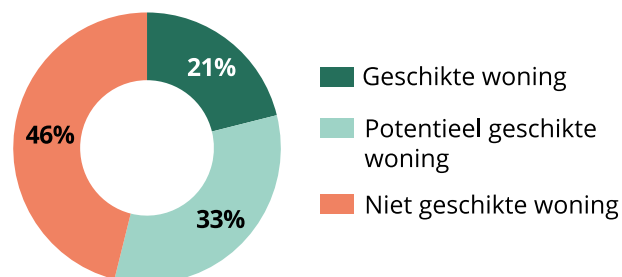
	2023	2025	2030	2035	2040
Totale vraag naar geschikte woningen	10.940	11.790	13.270	15.320	16.905
Waarvan nul-tredenwoningen	3.875	4.070	4.410	5.185	5.750
Waarvan geclusterde woningen en woonzorgcentrum	7.065	7.720	8.860	10.135	11.155

Bron: Woonzorgweter Companen.

Geschiktheid bestaande woningvoorraad

Voor het bepalen van de geschiktheid van de bestaande woningvoorraad in de regio is gebruik gemaakt van de 'doorzonscan'. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de woningenkenmerken die beschikbaar zijn in de WOZ-registratie van de gemeenten. Een toelichting op de werkwijze van de 'doorzonscan' is terug te vinden in bijlage 2.

Figuur 0.8: Noord-Kennemerland. Aanbod 'geschikte' woningen volgens 'doorzonscan'.



Bron: WOZ-registratie gemeente Alkmaar, Dijk en Waard, Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo, bewerking Companen.

We hebben de geschiktheid geanalyseerd van in totaal circa 134.000 woningen, die opgenomen zijn als zelfstandige woningen in de WOZ-registratie van de gemeenten. Volgens deze analyse is 21% van de woningvoorraad in Noord-Kennemerland (ongeveer 28.500 woningen) geschikt voor mensen met een mobiliteitsbeperking. Een derde van de woningvoorraad (33%, circa 43.500 woningen) is 'potentieel geschikt', wat betekent dat ze met relatief eenvoudige aanpassingen (zoals een traplift) geschikt te maken zijn. Bijna de helft (46%) van de woningvoorraad (circa 62.200 woningen) is niet geschikt voor mensen met een mobiliteitsbeperking en ook niet eenvoudig geschikt te maken.

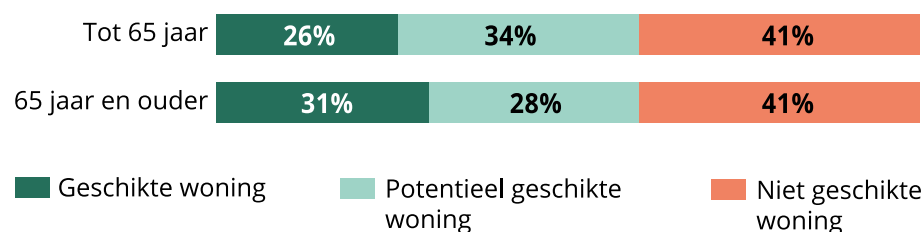
Uitsplitsing naar leeftijdsklasse

Voor de gemeente Dijk en Waard en Alkmaar hebben we in beeld kunnen brengen hoe huishoudens onder de 65 jaar en van 65 jaar en ouder wonen.

65-plussers wonen in verhouding net iets vaker in een geschikte woning dan jongere huishoudens. 41% van deze leeftijdsgroep in beide gemeenten samen, woont in een niet-geschikte woning. Van de 65-plus huishoudens woont 31% in een geschikte woning en 28% in een potentieel geschikte woning.

We zien dat de geschikte woningvoorraad voor circa 66% wordt bewoond door huishoudens onder de 65 jaar (28.500 huishoudens) en het overige aandeel 34% door huishoudens van 65 jaar en ouder (7.410 huishoudens). We weten niet welk deel van deze mensen een mobiliteitsbeperking heeft.

Figuur 0.9: Gemeente Alkmaar en Dijk en Waard. Geschiktheid woningvoorraad naar leeftijdscategorieën volgens 'doorzonscan'.



Bron: WOZ-registratie gemeente Alkmaar en Dijk en Waard bewerkt door Companen.

Inwoners van 65 jaar en ouder in Noord-Holland-Noord hebben in het najaar van 2020 een vragenlijst ingevuld over hun gezondheid, welzijn, leefstijl en leefomgeving voor de Gezondheidsmonitor. In deze vragenlijst hebben zij onder andere aan kunnen geven of hun eigen woning geschikt is voor ouderen en of zij binnen enkele jaren willen verhuizen vanwege hun gezondheid. De uitkomst op deze twee vragen op regioniveau staat in onderstaande tabel.

Tabel 0.11: Uitkomsten vragen uit vragenlijst voor de Gezondheidsmonitor.

	Percentage 2020
Eigen woning ongeschikt voor ouderen (> 65 jaar)	24%
Geen drempels en/of opstapjes in huis (> 65 jaar)	36%
Wil binnen enkele jaren verhuizen vanwege gezondheid (> 65 jaar)	7%

Bron: gezondnhn.nl, gezondheidsatlaskennemerland.nl

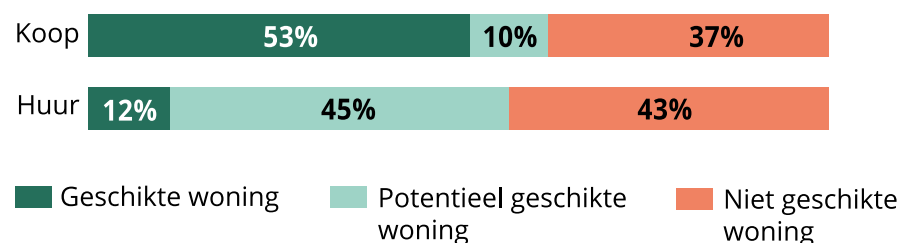
Van de inwoners van 65 jaar en ouder die de vragenlijst hebben ingevuld geeft 24% aan dat de eigen woning niet geschikt is voor ouderen. In 2016 lag het aandeel hoger met 28%. Op de vraag of de woning drempels en/of opstapjes heeft geeft 36% van de 65-plussers aan dat, dat niet het geval is. Van de inwoners van 65 jaar en ouder geeft 7% aan van plan te zijn te willen verhuizen vanwege de gezondheid. In 2016 lag dit aandeel net wat hoger met 8%.

Uitsplitsing naar eigendomssituatie

Een nadere analyse van de woningvoorraad in de gemeente Dijk en Waard en Alkmaar laat zien dat:

- Meer dan de helft van de huurwoningen geschikt is voor mensen met een mobiliteitsbeperking (53% van de huurvoorraad; ruim 17.000 woningen). Eén op de tien woningen (10% en circa 3.000 huurwoningen) met een kleine ingreep geschikt te maken is. De overige 37% van de huurvoorraad (circa 12.000 woningen) is niet geschikt voor mensen met een mobiliteitsbeperking.
- De opgave ligt met name in de koopsector; het aandeel 'geschikte woningen' in deze sector is klein (12%, ongeveer 7.000 woningen), terwijl maar liefst 45% (bijna 25.000 woningen) met een kleine ingreep geschikt te maken is. Dit komt doordat koopwoningen vaker dan huurwoningen rijwoningen of grote eengezinswoningen zijn.
- Het aandeel niet-geschikte woningen is groter in de koopvoorraad dan in de huurvoorraad (dit gaat om circa 23.700 woningen in de koopvoorraad en 32.300 in de huurvoorraad).

Figuur 0.10: Noord-Kennemerland. Geschiktheid woningvoorraad naar eigendom volgens 'doorzonscan'.



Bron: WOZ-registratie gemeente Alkmaar en Dijk en Waard, bewerkt door Companen.

Match vraag-aanbod: Geschikte woningen

Wanneer we de vraag naar geschikte woningen matchen met het aanbod aan geschikte woningen komt het volgende beeld naar voren.

Tabel 0.12: Noord-Kennemerland. Match vraag-aanbod geschikte woningen, 2023 – 2040.

	2023	2025	2030	2035	2040
Totale vraag geschikte woningen	10.940	11.385	13.270	15.320	16.905
Aanbod aan geschikte woningen	28.395	28.395	28.395	28.395	28.395
Overschot / tekort	+17.455	+17.010	+15.125	+13.075	+11.490

Bron: Woonzorgweter Companen.

Op het moment zie we dat er een overschot is aan 17.455 geschikte woningen. Als we uitgaan van het huidige aanbod zal er in 2040 nog een overschot zijn van 11.490 geschikte woningen. We weten echter dat 68% van het geschikte aanbod in de gemeente Alkmaar en 60% in het geschikte aanbod in de gemeente Dijk en Waard bewoond wordt door huishoudens jonger dan 65 jaar. Van de andere gemeenten weten we dit niet. Gegeven het feit dat geschikte woningen voor een groot deel worden bewoond door huishoudens jonger dan 65 jaar, is er aandacht nodig voor het toewijzen, labelen of matchen van geschikte woningen voor mensen met een mobiliteitsbeperking. Hoeveel geschikte woningen uiteindelijk benodigd zijn om in de behoefte te voorzien zal altijd een samenspel zijn van voldoende aanbod en voldoende beschikbaar aanbod.

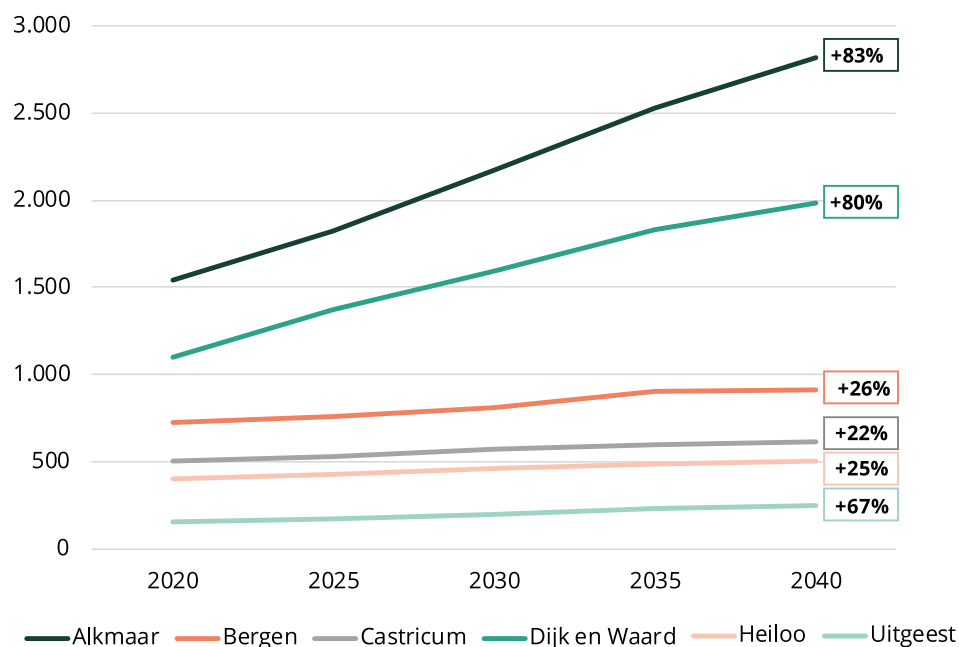
Uitkomsten Regiobeeld

Op de site Regiobeeld.nl staat informatie op regioniveau over thema's als zorggebruik en leefstijl. We staan stil bij een aantal relevante onderwerpen.

Prognose mensen met dementie

In de 6 gemeenten is er sprake van een toename van mensen met dementie in de periode 2020 – 2040. De gemeente Alkmaar kent de grootste toename van mensen met dementie tussen 2020 en 2040 (+83%). Daarop volgt de gemeente Dijk en Waard (+80%). In de gemeente Castricum is de toename van mensen met dementie het kleinst (+22%).

Figuur 0.11: Noord-Kennemerland. Prognose mensen met dementie 2020 – 2040.



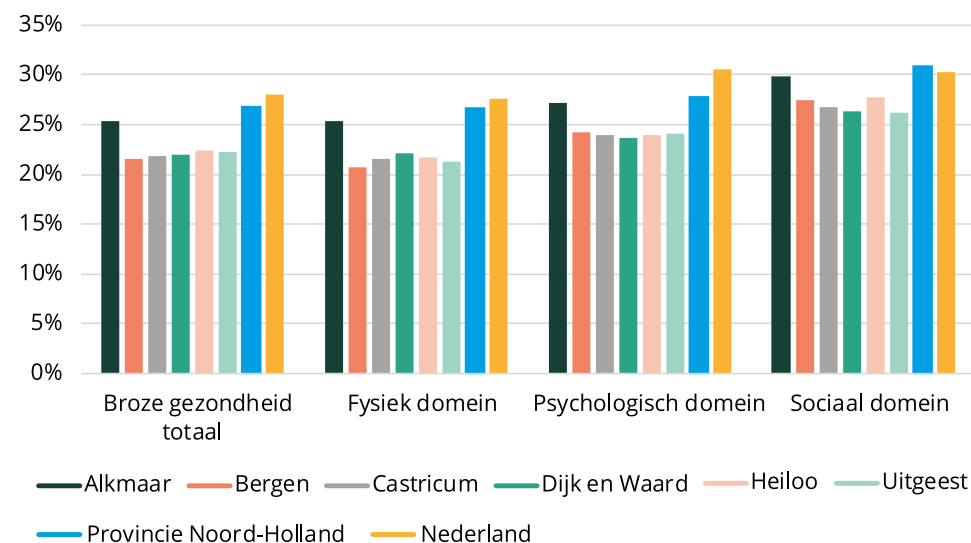
Bron: Vektis intelligence 2022

Broosheid

Regiobeeld.nl biedt ook informatie over de 'broosheid' van de oudere bevolking. Dit gaat over het aandeel mensen van 65 jaar en ouder met toenemende kwetsbaarheid. Bij een toenemende kwetsbaarheid is er sprake van een verminderde 'reservecapaciteit'. Daardoor kunnen kleine

kwalen of, normaal gesproken onschuldige incidenten zoals een toevallige valpartij, eenvoudig uitgroeien tot grote gezondheidsproblemen. De broze gezondheid bestaat uit drie verschillende domeinen: fysiek, psychologisch en sociaal domein.

Figuur 0.12: Noord-Kennemerland. Broosheid naar domeinen en gemeenten.



Bron: Gezondheidsmonitor Volwassenen en Ouderen 2022, GGD'en/CBS/RIVM, bewerking o.b.v. SMAP-methodiek RIVM

Het aandeel mensen van 65 jaar en ouder dat te maken heeft met een 'toenemende kwetsbaarheid' in de gemeente Alkmaar ligt met zo'n 25% een stuk hoger ligt dan in de andere vijf gemeenten. Voor de gehele regio Noord-Kennemerland geldt dat het aandeel kwetsbare ouderen lager ligt dan het provinciale en landelijk gemiddelde (respectievelijk 27% en 28%).

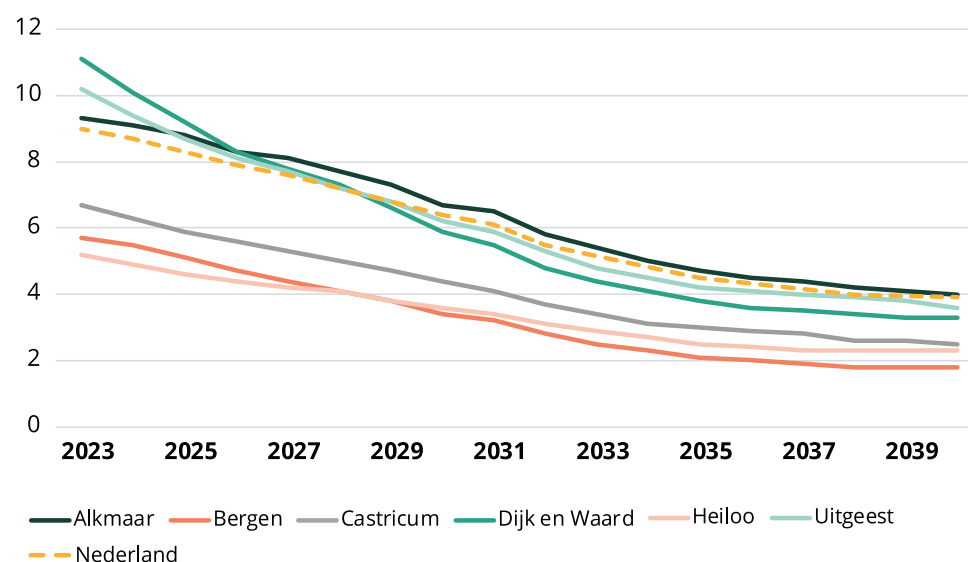
Daarnaast valt op dat in alle 6 gemeenten (net als in Nederland als geheel) het aandeel ouderen dat kwetsbaar is op psychologisch en sociaal gebied hoger ligt dan het aandeel met een fysieke kwetsbaarheid.

Mantelzorgpotentieel

Mantelzorgpotentieel is gedefinieerd als het aantal 50-65 jarigen ten opzichte van het aantal 85+'ers. Het is daarmee een ruwe indicator voor de mate waarin de vraag naar mantelzorg en het aanbod daaraan in evenwicht zijn. Onderstaande grafiek toont de ontwikkeling van het mantelzorgpotentieel in de afgelopen en komende jaren in de

zes gemeenten.

Figuur 0.13: Noord-Kennemerland. Mantelzorgpotentieel 2023 – 2040.



Bron: Bevolkingsstatistiek (CBS) i.c.m. Primos-prognose (ABF Research), bewerking RIVM

Het mantelzorgpotentieel neemt vanaf 2023 af. Nu zijn er in Dijk en Waard op elke 85-plusser nog 11 inwoners tussen de 50 en 65 jaar; deze gemeente heeft daarmee het grootste mantelzorgpotentieel van de zes gemeenten. In 2040 is dat gedaald naar 3 inwoners tussen de 50 en 65 jaar op elke 85-plusser.

Aantal huisartsen

In de volgende tabel is weergegeven hoeveel huisartsen de gemeenten telden per 10.000 inwoners in het jaar 2022.

Tabel 0.13: Noord-Kennemerland. Aantal huisartsen per 10.000 inwoners.

Gemeente	Aantal huisartsen per 10.000 inwoners
Alkmaar	7,2
Bergen	6,7
Castricum	8,3
Dijk en Waard	5,7
Heiloo	8,2
Uitgeest	7,4

Bron: Nivel, beroepenregistratie in de zorg

De gemeente Castricum telt de meeste huisartsen (8,3) per 10.000 inwoners. De gemeente Dijk en Waard telt met 5,7 huisartsen per 10.000 inwoners relatief de minste huisartsen. De verhouding tussen het aantal huisartsen en het aantal inwoners past in alle gemeenten bij de huisartsennorm².

Nabijheid zorgvoorzieningen

Aan de hand van de nabijheidsstatistiek van het CBS is de gemiddelde afstand tot belangrijke zorgvoorzieningen zoals een huisartsenpraktijk of apotheek bepaald. De gemeente Bergen kent de grootste gemiddelde afstand tot een huisartsenpraktijk en apotheek. Inwoners van de gemeente Dijk en Waard moeten van de zes gemeenten gemiddeld het verste reizen naar een ziekenhuis. Wanneer ook 'buitenpoli's'

(poliklinieken buiten een ziekenhuis) worden meegewogen, dan is de gemiddelde afstand naar een dergelijke voorziening voor inwoners van de gemeente Dijk en Waard juist korter dan voor de inwoners van de andere 5 gemeenten. In de gemeenten Bergen en Uitgeest is de gemiddelde afstand naar een ziekenhuis het grootste, ook als rekening wordt gehouden met de buitenpoli's.

Tabel 0.14: Noord-Kennemerland. Nabijheid van verschillende zorgvoorzieningen.

Gemeente	Huisartsen-praktijk	Apotheek	Ziekenhuis incl. buiten-poli's	Ziekenhuis excl. buiten-poli's
Alkmaar	1	1,1	3,8	4,1
Bergen	1,3	1,7	6,2	8,4
Castricum	0,7	1,4	3,9	9,1
Dijk en Waard	1	1,3	3,2	9,6
Heiloo	1,1	1	3,3	4,7
Uitgeest	0,9	0,7	6,3	7,8

Bron: Nabijheidsstatistiek 2018, CBS

Via de volgende link is een interactieve kaart te zien van de regio, waar onder meer de locatie van verschillende (zorg)voorzieningen op is aangegeven:

<https://arcg.is/1Cf88j>

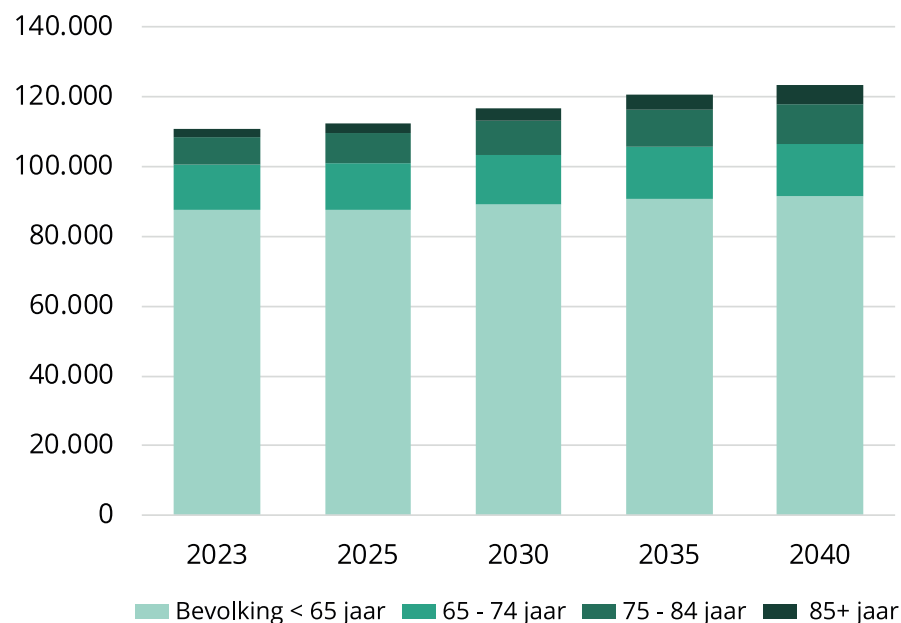
²Huisartsennorm: 2.095 patiënten per fulltime werkende huisarts.

Gemeente Alkmaar

Bevolkings- en huishoudensontwikkeling

De totale bevolking in de gemeente Alkmaar groeit in de periode 2023 – 2040 met 12.450 inwoners, van 110.955 tot 123.405. Deze groei komt vooral door de groei van de groep ouderen (65-plussers). Deze groep groeit met 8.565 inwoners tussen 2023 en 2040. De bevolking jonger dan 65 jaar groeit in deze periode met maar 3.885 inwoners. In aandeel op de totale bevolking neemt de 65-plusgroep toe. Op dit moment vormt de 65-plus groep 21% van de totale bevolking in de gemeente Alkmaar. Het is de verwachting dat dit aandeel groeit naar 26% in 2040.

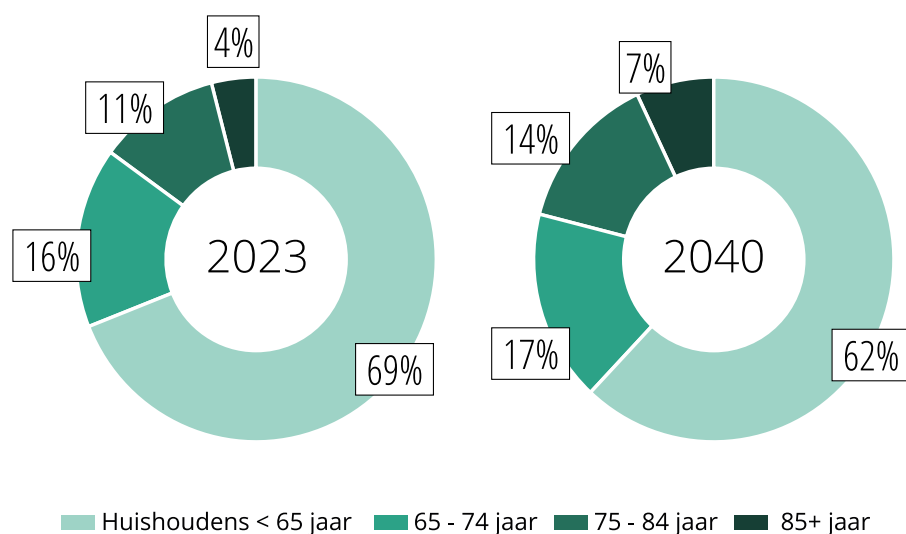
Figuur 1.1: Gemeente Alkmaar. Bevolkingsontwikkeling naar leeftijdsgroep, 2023 - 2040



Bron: Bevolkingsprognose 2021-2050 provincie Noord-Holland.

In 2040 zal 37% van de huishoudens in de gemeente Alkmaar een 65-plus huishouden zijn. Dit aandeel is nu 31%. Vooral het aandeel huishoudens van 75 – 84 jaar en 85 jaar en ouder groeien sterk.

Figuur 1.2: Gemeente Alkmaar. Huishoudenssamenstelling naar leeftijdsgroepen, 2023 en 2040.



Bron: Huishoudensprognose 2021-2050 provincie Noord-Holland, gemeente Alkmaar.

Vraagprognose woonvormen senioren

In de vraagprognoses naar woonvormen voor senioren maken we onderscheid tussen de volgende woonvormen: Regulier wonen, geclusterd wonen voor senioren en woonzorgcentrum SOM (somatisch) of PG (psychogeriatrisch).

Onder **regulier wonen** verstaan we het wonen in een 'gewone', niet specifiek voor senioren bedoelde woning. Onder **geclusterd wonen voor senioren** verstaan we levensloopgeschikte woningen in een woonvorm met 5 of meer wooneenheden waar overwegend ouderen wonen. Het gaat om zelfstandige woningen waar ook mensen zonder zorgindicatie mogen wonen. De inrichting is gericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan. Bij voorkeur is er een ontmoetingsruimte aanwezig. Het gaat om zelfstandige woningen waar ook mensen zonder zorgindicatie mogen wonen. Geclusterde woonvormen zijn onder andere hofjeswoningen, serviceflats en seniorenflats. Een **woonzorgcentrum** (PG en SOM) bestaat uit wooneenheden in een verpleeghuis of een woonzorgcentrum, bedoeld voor mensen met een Wlz-indicatie vanwege psychogeriatrische (PG) of somatische (SOM) problematiek. Onder deze term vallen ook geclusterde, zorggeschikte woningen die bedoeld zijn voor mensen met een Wlz-indicatie.

Figuur 1.3: Gemeente Alkmaar. Vraagprognose woonvormen ouderenhuisvesting, 2023 – 2040.



Bron: Woonzorgweter Companen.

Ook voor de gemeente Alkmaar geldt dat zowel nu als in de toekomst het grootste deel van de 65-plussers in een reguliere woning zal wonen. 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.

De behoefte aan geclusterd wonen stijgt met 41%. De vraag naar plekken in een woonzorgcentrum (of zorggeschikte woningen voor mensen met een Wlz-indicatie) neemt in de periode 2023 – 2040 toe met 65%. Wanneer we doorkijken naar de huishoudensontwikkeling richting 2050 zien we dat het aantal 75-plussers doorgroeit. Dit benadrukt het belang van voldoende levensloopgeschikte en zorggeschikte woningen in de gemeente Alkmaar.

De verwachting is dat ouderen met een intensieve zorgvraag in de toekomst vaker dan nu in een reguliere woning zullen wonen, of in een geclusterde woonvorm die niet exclusief bedoeld is voor ouderen met een intensieve zorgvraag. Maar zelfs als het *aandeel* ouderen waarvoor dit geldt gelijk blijft, zal – als gevolg van de vergrijzing – het *aantal* ouderen met een Wlz-indicatie in een reguliere of geclusterde woning toenemen, zoals blijkt uit onderstaande tabel.

Tabel 1.1: Gemeente Alkmaar. Woonsituatie huishoudens met ten minste 1 persoon met een Wlz-indicatie. .

Aantal huishoudens met ten minste 1 persoon met een Wlz-indicatie dat woont in:	2023	2030	2040
Reguliere woning	90	110	160
Geclusterde woonvorm	100	130	170
Woonzorgcentrum / zorggeschikte woning	760	930	1.240

Bron: Woonzorgweter Companen

In onderstaande tabel geven we de toename van de vraag naar de verschillende woonvormen voor senioren weer voor de periode 2023 – 2030 en 2031 – 2040.

Tabel 1.2: gemeente Alkmaar. Toename vraag in perioden.

Woonvorm	2023 – 2030	2031 - 2040	Totaal
Gecclusterd wonen	+430	+520	+950
Woonzorgcentrum SOM / zorggeschikte woningen	+60	+90	+150
Woonzorgcentrum PG / zorggeschikte woningen	+120	+220	+340
Totaal	+610	+830	+1.440

Bron: Woonzorgweter Companen

Vraag geclusterde woningen naar eigendom en prijssegment

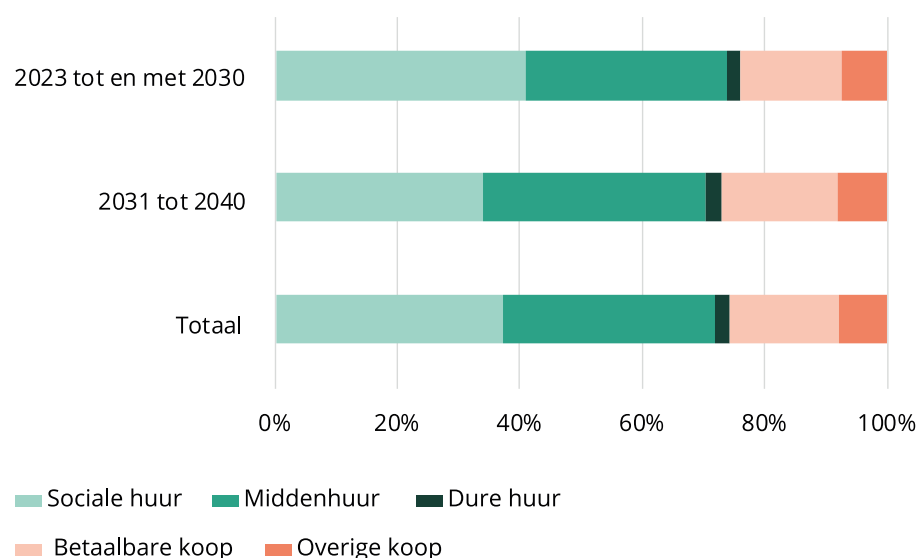
De totale uitbreidingsopgave voor geclusterd wonen in de periode 2023 – 2040 in de gemeente Alkmaar is +950 woningen. In onderstaande tabel en figuur wordt inzichtelijk gemaakt hoeveel woningen er binnen welke prijsklasse en eigendomsvorm bij moeten komen

Tabel 1.3: Gemeente Alkmaar. Uitbreidingsopgave geclusterd wonen uitgesplitst naar eigendom en prijsklasse, in aantallen.

Periode	Sociale huur	Middenhuur	Dure huur	Betaalbare koop	Overige koop	Totaal
2023 tot en met 2030	+180	+140	+10	+70	+30	+430
2031 tot 2040	+180	+190	+10	+100	+40	+520
Totaal	+360	+330	+20	+170	+70	+950

Bron: Lokale monitor wonen, WoON2021, bewerking Companen.

Figuur 1.4: Gemeente Alkmaar. Uitbreidingsopgave geclusterd wonen uitgesplitst naar eigendom en prijsklasse, in aandelen.



Bron: Lokale monitor wonen, WoON2021, bewerking Companen.

De uitbreidingsopgave landt met name in de sociale huur en in de middenhuur.

Aanbod woonvormen voor senioren

Uit een inventarisatie onder gemeente, zorgaanbieders en corporaties* komt naar voren dat de gemeente Alkmaar momenteel beschikt over in totaal 2.414 geclusterde woningen voor senioren (waarvan 1.043 bijgeschat via Microdata). Het gaat hier om woningen in complexen die hoofdzakelijk door ouderen worden bewoond én toegankelijk zijn zonder Wlz-indicatie. Van deze woningen zijn 1.639 woningen huurwoningen en 775 woningen koopwoningen. Van de huurwoningen vallen 1.213 woningen onder corporatie huurwoningen. Het aanbod aan woonzorgcentrumplekken wordt bewoond door mensen met somatische of psychogeriatrische 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. In totaal zien we 825 plekken in een woonzorgcentrum (SOM en PG samen).

De tabel op de volgende pagina toont het aanbod aan woonvormen voor senioren zoals dat in de inventarisatie naar voren is gekomen.

* Aangevuld met een analyse van CBS microdata.

Tabel 1.4: Gemeente Alkmaar. Aanbod geclusterd woningaanbod voor senioren naar aanbieder (situatie 2023)

	Woonzorg- centrum PG	Woonzorg- centrum SOM	Geclusterd wonen		
			Corporatie huur	Particuliere huur	Koop
Zorgaanbieders					
Alkcare	172				
Stichting NiKo	90	117			
De Zorgcirkel	172	114			
Magentazorg	113	23			
Wonen bij September	24				
Corporaties					
Van Alckmaer voor Wonen			116		
WoonCompagnie			34		
Woonwaard			680		
Kennemer Wonen			197		
Habion			186		
Overig					
Rekerhout: Hof van Luxemburg				33	32
De Kooimeer				78	
Serviceflat De Nyenburgh				15	
Aanbod via Microdata bijgeschat				300	743
Totaal	571	254	1.213	426	775
	825		2.414		

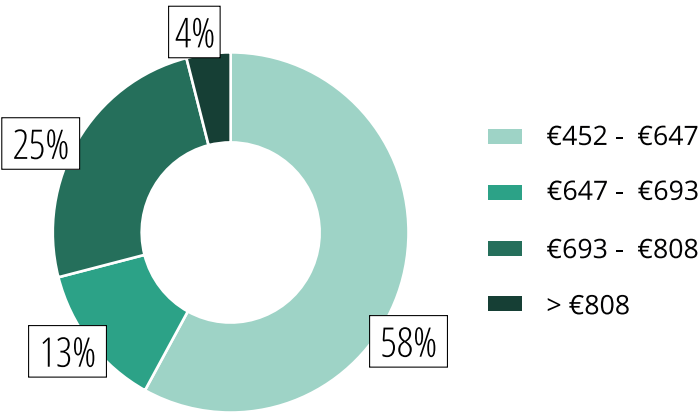
Bron: Aanbodinventarisatie Companen.

Zie bijlage 3 voor een gedetailleerd beeld van het aanbod.

Kenmerken geclusterde woningen in corporatiebezit

Van de 1.213 geclusterde woningen in corporatiebezit had 58% eind 2023 een streefhuur tussen € 452 en € 647; 13% van de geclusterde woningen had een streefhuur tussen € 647 en € 693 en 25% van de geclusterde woningen had een streefhuur tussen €693 en € 808. Een klein aandeel, 4% van de geclusterde woningen heeft een streefhuur vanaf de liberalisatiegrens, € 808.

Figuur 1.5: Gemeente Alkmaar. Geclusterde woningen in corporatiebezit naar streefhuurklasse.



Bron: Aangeleverde gegevens corporaties.

Van de 1.213 corporatiewoningen binnen geclusterd wonen voor ouderen heeft 76% een ontmoetingsruimte binnen het complex. Voor 14% van de geclusterde corporatiewoningen is er geen ontmoetingsruimte in het complex maar wel nabij het complex en voor de overige 9% geldt dat er geen in pandige ontmoetingsruimte is en ook geen ontmoetingsruimte in de nabijheid is.

Match vraag-aanbod: Huisvestingsopgave senioren

In onderstaande tabel is te zien wat de balans is van vraag en aanbod in, uitgaande van het huidige aanbod, aanbod dat op korte termijn wordt gerealiseerd en de vraagprognose. Negatieve getallen duiden op tekorten, positieve getallen op een overschot.

Tabel 1.5: Gemeente Alkmaar. Vraag-aanbodbalans geclusterde woonvormen voor ouderen, prognose (2023 – 2040; afgerond op 10-tallen).

	2023	2025	2030	2035	2040
Geclusterd wonen	70	-50	-360	-670	-880
Woonzorgcentrum SOM	20	10	-40	-90	-130
Woonzorgcentrum PG	50	20	-70	-190	-290
Totaal	140	-20	-470	-950	-1.300

Bron: Woonzorgweter, bevolkingsprognose provincie Noord-Holland, aanbodinventarisatie, CIZ zorggegevens.

Wanneer we de (toekomstige) vraag naar geclusterde woonvormen en plekken in woonzorgcentra / zorggeschikte woningen matchen met het aanbod dat we in beeld hebben gebracht, zien we dat:

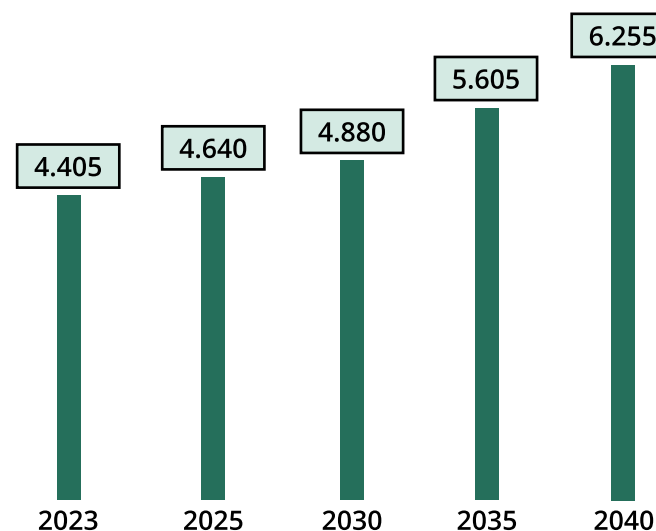
- Het aanbod aan plekken in woonzorgcentra / zorggeschikte woningen voor mensen met dementie (PG) op dit moment voldoende is om in de vraag te voorzien. Uitgaande van het huidige aanbod is er een tekort van 70 plekken in 2030. Dit tekort loopt op tot 290 plekken in 2040.
- Het aanbod aan plekken in woonzorgcentra / zorggeschikte woningen voor mensen met somatische problematiek (SOM) in de vraag voorziet. Wanneer we uitgaan van het huidige aanbod ontstaat er in 2030 een tekort van 40 plekken en zal het tekort oplopen tot 130 plekken in 2040.
- In de categorie geclusterd wonen zien we dat er op dit moment voldoende aanbod is om in de vraag te voorzien. In 2030 is er een tekort van 360 plekken als er geen woningen worden toegevoegd aan de voorraad. Dit tekort loopt op tot 880 woningen in 2040

Vraag naar geschikte woningen/

Mensen met een mobiliteitsbeperking (waaronder ouderen) hebben behoefte aan een 'toegankelijke' of 'geschikte' woning. 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. ABF raamt het aantal huishoudens met een ADL-beperking³ in de gemeente Alkmaar op circa 4.405. Het aantal huishoudens met een ADL-beperking en daarmee ook de vraag naar geschikte woningen groeit met +1.850 in de periode tot 2040.

³ Beperkingen bij Algemene Dagelijkse Levensverrichtingen zoals traplopen, zich wassen of aankleden.

Figuur 1.6: Gemeente Alkmaar. Vraagprognose 'geschikte' woningen (2022 – 2040; huishoudens, afgerond op 5-tal).



Bron: Woonzorgweter Companen.

De tabel op de volgende pagina geeft de uitsplitsing van de vraagprognose van geschikte woningen naar geschiktheidstype weer. We maken onderscheid tussen rollatorgeschikte woningen (voor mensen die gebruik maken van een kruk, stok of rollator), rolstoeltoegankelijke woningen (voor mensen in een rolstoel die zich niet in een rolstoel door de woning bewegen) en rolstoelgeschikte woningen (voor mensen in een rolstoel die zich wel in een rolstoel door de woning bewegen).

Tabel 1.6: Gemeente Alkmaar. Vraagprognose uitgesplitst naar geschiktheidstype.

Geschiktheidstype	2022	2025	2030	2035	2040
Rollatorgeschikte woningen	3.835	3.990	4.195	4.810	5.385
Rolstoeltoegankelijke woningen	430	485	510	590	650
Rolstoelgeschikte woningen	140	165	175	205	220
Totaal	4.405	4.640	4.880	5.605	6.255

Bron: Woonzorgweter Companen.

In de huidige situatie hebben circa 3.835 huishoudens in de gemeente Alkmaar behoefte aan een rollatorgeschikte woning, 430 huishoudens aan een rolstoeltoegankelijke woning en 140 huishoudens aan een rolstoelgeschikte woning. In 2040 is de behoefte aan rollatorgeschikte woningen met 1.550 woningen toegenomen, rolstoeltoegankelijke woningen met 220 woningen toegenomen en rolstoelgeschikte woningen met 80 woningen.

Van de totale vraag naar geschikte woningen valt een deel binnen ‘geclusterd wonen voor senioren’. Het overige deel gaat om zogenaamde ‘nultredenwoningen’. Onderstaande tabel maakt inzichtelijk hoe de vraag naar nultredenwoningen zich ontwikkelt in de gemeente Alkmaar.

Tabel 1.7: Gemeente Alkmaar. Vraag naar regulier geschikte woningen.

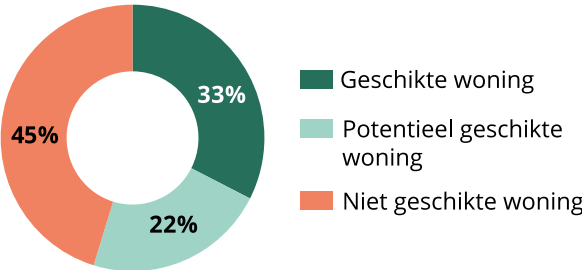
	2022	2025	2030	2035	2040
Totale vraag naar geschikte woningen	4.405	4.640	4.880	5.605	6.255
Waarvan nultredenwoningen	1.700	1.805	1.825	2.100	2.350
Waarvan geclusterde woningen en plekken woonzorgcentrum	2.705	2.835	3.055	3.505	3.905

Bron: Woonzorgweter Companen.

Geschiktheid bestaande woningvoorraad

Voor het bepalen van de geschiktheid van de bestaande woningvoorraad in de gemeente Alkmaar is gebruik gemaakt van de ‘doorzonscan’. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de woningenmerken die beschikbaar zijn in de WOZ-registratie van de gemeente. Een toelichting op de werkwijze van de ‘doorzonscan’ is terug te vinden in bijlage 2.

Figuur 1.7: Gemeente Alkmaar. Aanbod ‘geschikte’ woningen volgens ‘doorzonscan’.



Bron: WOZ-registratie gemeente Alkmaar, bewerking Companen (2023).

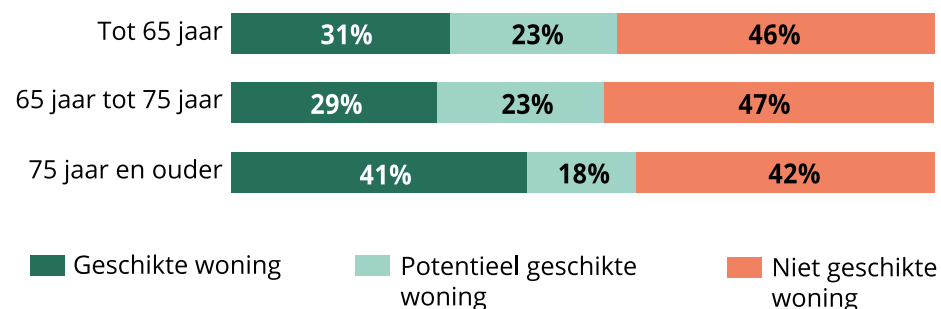
We hebben de geschiktheid geanalyseerd van in totaal circa 52.400 woningen, die opgenomen zijn als zelfstandige woningen in de WOZ-registratie van de gemeente. Volgens deze analyse is eenderde van de woningvoorraad in Alkmaar (ongeveer 17.000 woningen) geschikt voor mensen met een mobiliteitsbeperking. Een kleiner deel van de woningvoorraad (22%, circa 11.700 woningen) is 'potentieel geschikt'. Bijna de helft (45%) van de woningvoorraad (circa 23.700 woningen) is niet geschikt voor mensen met een mobiliteitsbeperking en ook niet eenvoudig geschikt te maken.

Uitsplitsing naar leeftijdsklasse

Voor de gemeente Alkmaar hebben we in beeld kunnen brengen hoe 'geschikt' huishoudens onder de 65 jaar, 65 jaar tot 75 jaar en 75 jaar en ouder wonen. We zien dat 75-plussers in verhouding vaker in een geschikte woning wonen dan huishoudens met een leeftijd tot aan 75 jaar. Van deze groep is het deel dat in een geschikte woning woont bijna even groot als het deel dat in een niet-geschikte woning woont.

We zien dat de geschikte woningvoorraad voor circa 68% wordt bewoond door huishoudens onder de 65 jaar (11.170 huishoudens) en het overige aandeel 32% door huishoudens van 65 jaar en ouder (5.190 huishoudens). We weten niet welk deel van deze mensen een mobiliteitsbeperking heeft.

Figuur 1.8: Gemeente Alkmaar. Woonsituatie naar leeftijd volgens 'doorzonscan'.



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

Inwoners van 65 jaar en ouder in Noord-Holland-Noord hebben in het najaar van 2020 een vragenlijst ingevuld over hun gezondheid, welzijn, leefstijl en leefomgeving voor de Gezondheidsmonitor. In deze vragenlijst hebben zij onder andere aan kunnen geven of hun eigen woning geschikt is voor ouderen en of zij binnen enkele jaren willen verhuizen vanwege hun gezondheid. De uitkomst op deze twee vragen op gemeenteniveau staat in de tabel op de volgende pagina.

Tabel 1.8: Gemeente Alkmaar. Uitkomsten vragen uit vragenlijst voor de Gezondheidsmonitor.

	Percentage (2020)
Eigen woning ongeschikt voor ouderen (> 65 jaar)	25%
Geen drempels en/of opstapjes in huis (> 65 jaar)	34%
Wil binnen enkele jaren verhuizen vanwege gezondheid (> 65 jaar)	6%

Bron: gezondnhn.nl, gezondheidsataskennemerland.nl

Van de inwoners van 65 jaar en ouder die de vragenlijst hebben ingevuld, geeft 25% aan dat de eigen woning niet geschikt is voor ouderen. In 2016 lag het aandeel hoger met 30%. Op de vraag of de woning drempels en/of opstapjes heeft geeft 34% van de 65-plussers aan dat dat niet het geval is. Van de inwoners van 65 jaar en ouder geeft 6% aan van plan te zijn te willen verhuizen vanwege de gezondheid. In 2016 was dit aandeel hetzelfde.

Uitsplitsing naar eigendomssituatie

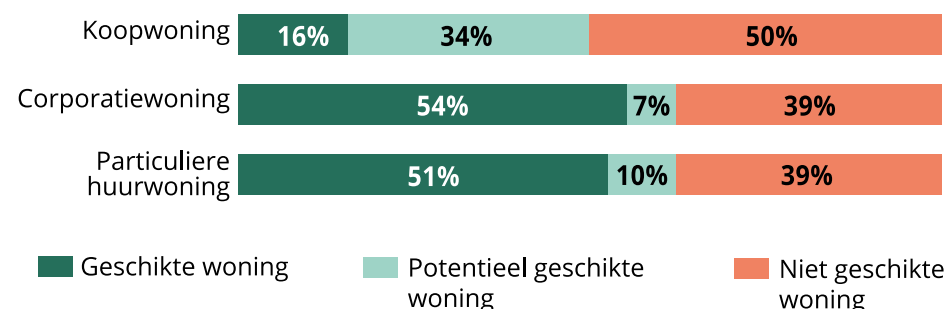
Een nadere analyse van de woningvoorraad in de gemeente Alkmaar laat zien dat:

- Meer dan de helft van de corporatiewoningen en particuliere huurwoningen geschikt is voor mensen met een mobiliteitsbeperking (respectievelijk 54%, ruim 8.000 woningen en 51%, bijna 4.000 woningen). Eén op de tien particuliere huurwoningen (10%, circa 740 huurwoningen) is geschikt te maken. Voor de corporatiewoningen is dat iets minder (7%, ruim 1.000 woningen). De overige 39% van de corporatiewoningen (bijna 6.000 woningen) en

particuliere huurwoningen (bijna 3.000 woningen) zijn niet geschikt voor mensen met een mobiliteitsbeperking en ook niet eenvoudig geschikt te maken.

- De opgave ligt met name in de koopsector; het aandeel 'geschikte' koopwoningen is klein (16%, ongeveer 4.800 woningen). De helft van de koopvoorraad is niet geschikt te maken (ongeveer 14.800 woningen). Ongeveer een derde van de koopvoorraad is geschikt te maken (ongeveer 9.900 woningen).

Figuur 1.9: Gemeente Alkmaar. Geschiktheid woningvoorraad naar eigendom volgens 'doorzonscan'.



Bron: WOZ-registratie gemeente Alkmaar, bewerking Companen.

Match vraag-aanbod: Geschikte woningen

Wanneer we de vraag naar geschikte woningen matchen met het aanbod aan geschikte woningen komt het volgende beeld naar voren.

Tabel 1.9: Gemeente Alkmaar. Vraag-aanbodbalans geschikte woningen.

	2023	2025	2030	2035	2040
Totale vraag geschikte woningen	4.405	4.240	4.880	5.605	6.255
Aanbod aan geschikte woningen	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000
Overschot / tekort	+12.595	+12.760	+12.120	+11.295	+10.745

Bron: Woonzorgweter Companen.

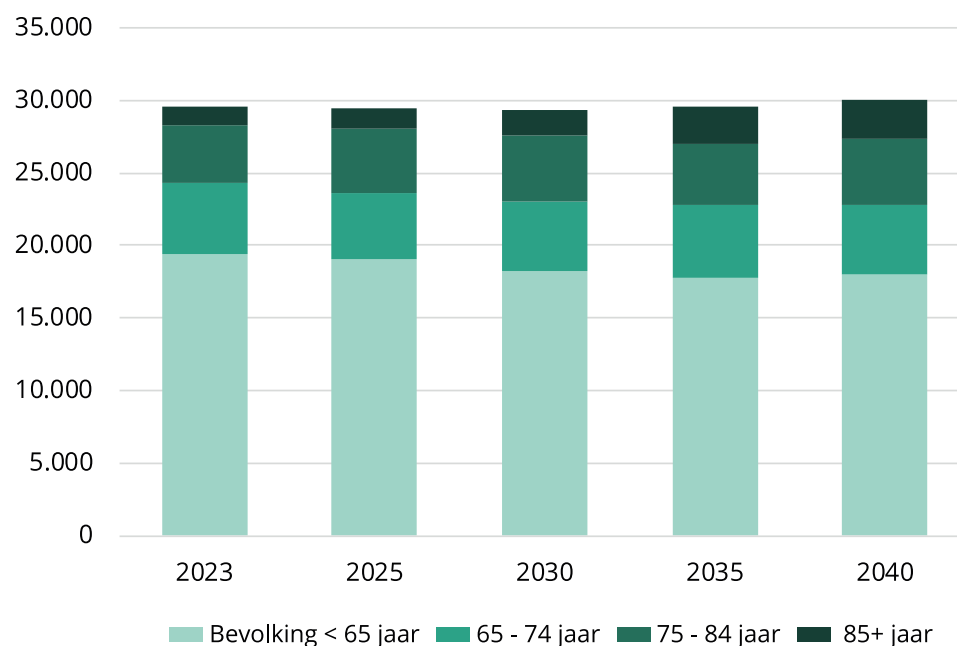
Op het moment zie we dat er een overschot is aan 12.595 geschikte woningen. Als we uitgaan van het huidige aanbod zal er in 2040 nog een overschot zijn van 10.745 geschikte woningen. We weten echter dat 68% van het geschikte aanbod bewoond wordt door huishoudens jonger dan 65 jaar. Gegeven het feit dat geschikte woningen voor een groot deel worden bewoond door huishoudens jonger dan 65 jaar, is er aandacht nodig voor het toewijzen, labelen of matchen van geschikte woningen voor mensen met een mobiliteitsbeperking. Hoeveel geschikte woningen uiteindelijk benodigd zijn om in de behoefte te voorzien zal altijd een samenspel zijn van voldoende aanbod en voldoende beschikbaar aanbod.

Gemeente Bergen

Bevolkings- en huishoudensontwikkeling

De totale bevolking in de gemeente Bergen groeit in de periode 2023 – 2040 met 510 inwoners, van 29.530 tot 30.040. Deze groei komt volledig voor rekening van de groep ouderen (65-plussers). Deze groep groeit met 1.955 inwoners tussen 2023 en 2040. In dezelfde periode krimpt de groep inwoners van jonger dan 65 jaar met 1.445 inwoners. In aandeel op de totale bevolking neemt de 65-plusgroep toe. Op dit moment vormt de 65-plus groep 34% van de totale bevolking in de gemeente Bergen. Het is de verwachting dat dit aandeel groeit naar 40% in 2040.

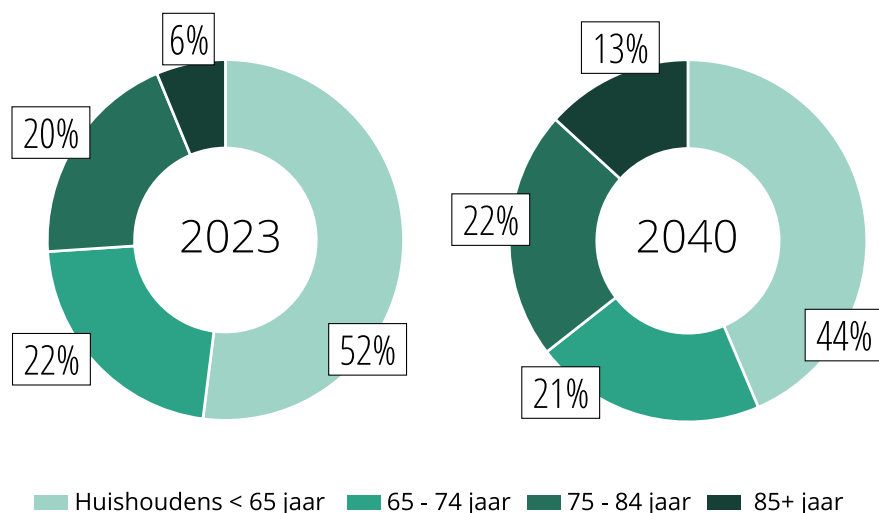
Figuur 2.1: Gemeente Bergen. Bevolkingsontwikkeling naar leeftijdsgroep, 2023 - 2040



Bron: Bevolkingsprognose 2021-2050 provincie Noord-Holland

In 2040 zal 56% van de huishoudens in de gemeente Bergen een 65-plus huishouden zijn. Dit aandeel is nu 48%. Het aandeel huishoudens van mensen van 85 jaar en ouder is in 2040 ruim twee keer zo groot als nu.

Figuur 2.2: Gemeente Bergen. Huishoudenssamenstelling naar leeftijdsgroepen, 2023 en 2040.



Bron: Huishoudensprognose 2021-2050 provincie Noord-Holland

Vraagprognose woonvormen senioren

In de vraagprognoses naar woonvormen voor senioren maken we het onderscheid tussen de volgende woonvormen: Regulier wonen, geclusterd wonen en woonzorgcentrum SOM (somatisch) of PG (psychogeriatrisch).

Onder **regulier wonen** verstaan we het wonen in een 'gewone', niet specifiek voor senioren bedoelde woning. Onder **geclusterd wonen voor senioren** verstaan we levensloopgeschikte woningen in een woonvorm met 5 of meer wooneenheden waar overwegend ouderen wonen. De inrichting is gericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan. Bij voorkeur is er een ontmoetingsruimte aanwezig. Het gaat om zelfstandige woningen waar ook mensen zonder zorgindicatie mogen wonen. Geclusterde woonvormen zijn onder andere hofjeswoningen, serviceflats en seniorenflats. Een **woonzorgcentrum** (PG of SOM) bestaat uit wooneenheden in een verpleeghuis of een woonzorgcentrum, bedoeld voor mensen met een Wlz-indicatie vanwege psychogeriatrische (PG) of somatische (SOM) problematiek. Onder deze term vallen ook geclusterde, zorggeschikte woningen die bedoeld zijn voor mensen met een Wlz-indicatie.

Figuur 2.3: Gemeente Bergen. Vraagprognose woonvormen voor ouderenhuisvesting, 2023 – 2040.



Bron: Woonzorgweter Companen.

Zowel nu als in de toekomst zal het grootste deel van de 65-plussers in een reguliere woning wonen. 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 naarmate ze ouder worden.

Doordat er steeds meer ‘oudere ouderen’ in de gemeente Bergen wonen, zal onder ouderen de behoefte aan geclusterd

wonen in verhouding meer gaan toenemen (+27%) dan de behoefte aan regulier wonen (+16%). De vraag naar plekken in een woonzorgcentrum of zorggeschikte woningen stijgt met 53% in de periode tot 2040. Wanneer we doorkijken naar de huishoudensontwikkeling richting 2050 zien we dat het aantal 75-plussers doorgroeit. Dit benadrukt het belang van voldoende levensloopgeschikte en zorggeschikte woningen in de gemeente Bergen.

De verwachting is dat ouderen met een intensieve zorgvraag in de toekomst vaker dan nu in een reguliere woning zullen wonen, of in een geclusterde woonvorm die niet exclusief bedoeld is voor ouderen met een intensieve zorgvraag. Maar zelfs als het *aandeel* ouderen waarvoor dit geldt gelijk blijft, zal – als gevolg van de vergrijzing - het *aantal* ouderen met een Wlz-indicatie in een reguliere of geclusterde woning toenemen, zoals blijkt uit onderstaande tabel.

Tabel 2.1: Gemeente Bergen. Woonsituatie huishoudens met ten minste 1 persoon met een Wlz-indicatie

Aantal huishoudens met ten minste 1 persoon met een Wlz-indicatie dat woont in:	2023	2030	2040
Reguliere woning	50	70	80
Geclusterde woonvorm	60	60	100
Woonzorgcentrum / zorggeschikte woning	430	520	660

Bron: Woonzorgweter Companen

In onderstaande tabel geven we de toename van de vraag naar de verschillende woonvormen voor senioren weer voor de periode 2023 – 2030 en 2031 – 2040.

Tabel 2.2: Gemeente Bergen. Toename vraag naar perioden.

Woonvorm	2023 – 2030	2031 - 2040	Totaal
Gecclusterd wonen	+120	+150	+270
Woonzorgcentrum SOM / zorggeschikte woningen	+30	+50	+80
Woonzorgcentrum PG / zorggeschikte woningen	+60	+90	+150
Totaal	+210	+290	+500

Bron: Woonzorgweter Companen

Vraag geclusterde woningen naar eigendom en prijssegment

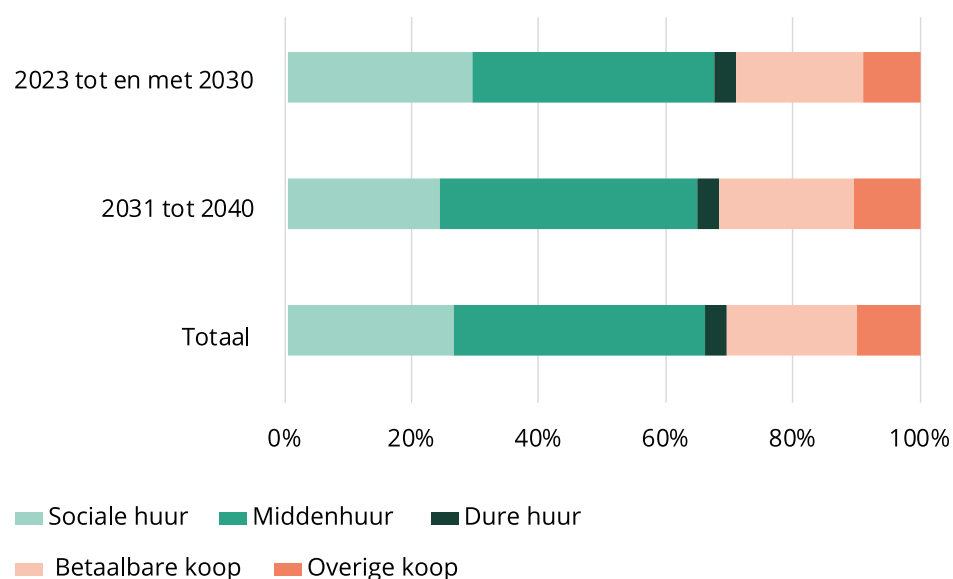
De totale uitbreidingsopgave voor geclusterd wonen in de periode 2023 – 2040 in de gemeente Bergen is +270 woningen. In onderstaande tabel en figuur wordt inzichtelijk gemaakt hoeveel woningen er binnen welke prijsklasse en eigendomsvorm bij moeten komen.

Tabel 2.3: Gemeente Bergen. Uitbreidingsopgave geclusterd wonen uitgesplitst naar eigendom en prijsklasse, in aantallen.

Periode	Sociale huur	Middenhuur	Dure huur	Betaalbare koop	Overige koop	Totaal
2023 tot en met 2030	+40	+50	+0	+20	+10	+120
2031 tot 2040	+40	+60	+0	+30	+20	+150
Totaal	+80	+110	+0	+50	+30	+270

Bron: Lokale monitor wonen, WoON2021, bewerking Companen.

Figuur 2.4: Gemeente Bergen. Uitbreidingsopgave geclusterd wonen uitgesplitst naar eigendom en prijsklasse, in aandelen.



Bron: Lokale monitor wonen, WoON2021, bewerking Companen.

De uitbreidingsopgave landt met name in de middenhuur en sociale huur.

Aanbod woonvormen voor senioren

Uit een inventarisatie onder zorgaanbieders en corporaties komt naar voren dat de gemeente Bergen momenteel beschikt over in totaal 889 geclusterde woningen voor senioren (waarvan 526 bijgeschat via Microdata). Het gaat hier om woningen in complexen die hoofdzakelijk door ouderen worden bewoond én toegankelijk zijn zonder Wlz-indicatie. Van deze woningen zijn 544 woningen huurwoningen en 345 woningen koopwoningen. Van de huurwoningen zijn 189 corporatiewoningen. Het aanbod aan woonzorgcentrumplekken wordt bewoond door mensen met somatische of psychogeriatrische 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. In totaal zien we 573 plekken in een woonzorgcentrum (SOM en PG samen).

De tabel op de volgende pagina toont het aanbod aan woonvormen voor senioren zoals dat in de inventarisatie naar voren is gekomen.

Tabel 2.4: Gemeente Bergen. Aanbod geclusterd woningaanbod voor senioren naar aanbieder (situatie 2023)

	Woonzorg- centrum PG	Woonzorg- centrum SOM	Geclusterd wonen		
			Corporatie huur	Particuliere huur	Koop
Zorgaanbieders					
De Zorgcirkel	137	65			
ViVa! Zorggroep	58	40			
Magentazorg	180	93			
Corporaties					
Van Alckmaer voor Wonen			46		
Kennemer Wonen			143		
Overig					
Frankenstate				20	70
Huis de Rekere					84
Aanbod via Microdata bijgeschat				335	191
Totaal	375	198	189	355	345
	573		889		

Bron: Aanbodinventarisatie Companen.

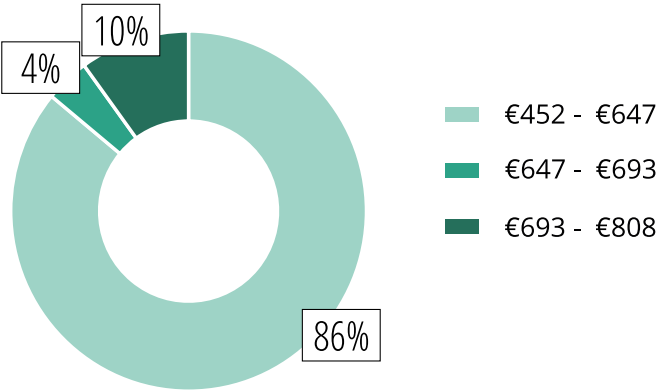
Zorgaanbieder Van Hollant realiseert binnen afzienbare tijd nog 30 plekken voor mensen met psychogeriatrische klachten. Deze plekken worden vanaf het jaar 2025 meegeteld in de balans van de vraag en het aanbod.

Zie bijlage 3 voor een gedetailleerd beeld van het aanbod.

Kenmerken geclusterde woningen in corporatiebezit

Van de 189 geclusterde woningen in corporatiebezit had 86% een streefhuur tussen € 452 en € 647; 4% van de geclusterde woningen had een streefhuur tussen € 647 en € 693 en 10% van de geclusterde woningen had een streefhuur tussen €693 en € 808.

Figuur2.5: Gemeente Bergen. Geclusterde woningen in corporatiebezit naar streefhuurklasse.



Bron: Aangeleverde gegevens corporaties.

Van de 189 corporatiewoningen binnen geclusterd wonen voor ouderen heeft 61% een ontmoetingsruimte binnen het complex. Voor 28% van de geclusterde corporatiewoningen geldt dat er zowel een in pandige ontmoetingsruimte is en er een ontmoetingsruimte nabij het complex is en voor de

overige 11% van de geclusterde corporatiewoningen is er ook geen ontmoetingsruimte in het complex maar wel nabij het complex.

Match vraag-aanbod: Huisvestingsopgave senioren

In onderstaande tabel is te zien wat de balans is van vraag en aanbod, uitgaande van het huidige aanbod, aanbod dat op korte termijn wordt gerealiseerd en de vraagprognose. Negatieve getallen duiden op tekorten, positieve getallen op een overschot.

Tabel 2.5: Gemeente Bergen. Vraag-aanbodbalans geclusterde woonvormen voor ouderen, prognose (2023 – 2040; huishoudens, afgerond op 10-tallen).

	2023	2025	2030	2035	2040
Geclusterd wonen	-100	-140	-220	-330	-370
Woonzorgcentrum SOM	50	50	20	-10	-30
Woonzorgcentrum PG	100	120	0	10	-30
Totaal	50	30	-200	-330	-430

Bron: Woonzorgweter, bevolkingsprognose provincie Noord-Holland, aanbodinventarisatie, CIZ zorggegevens.

Wanneer we de (toekomstige) vraag naar geclusterde woonvormen en plekken in woonzorgcentra / zorggeschikte woningen matchen met het aanbod dat we in beeld hebben gebracht, zien we dat:

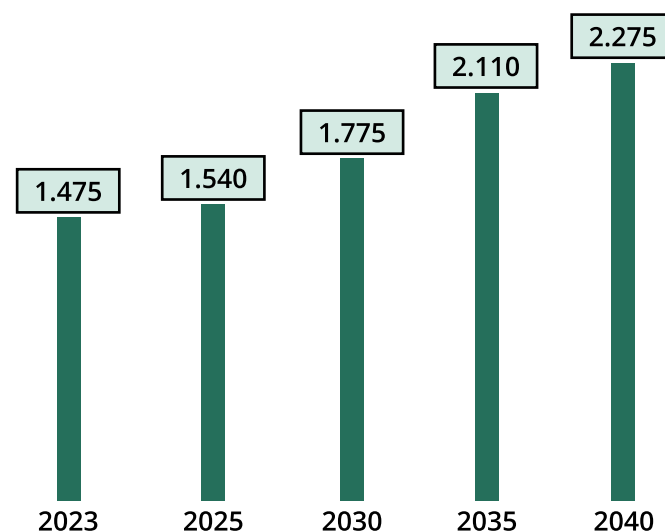
- De vergelijking van de berekende vraag en het aanbod aan plekken in een woonzorgcentrum voor de gemeente Bergen een opvallend beeld laat zien: er lijkt op dit moment een overschot aan plekken te zijn. Er is echter geen sprake van leegstand. Navraag bij het zorgkantoor leert dat specifiek voor de gemeente Bergen geldt dat een relatief groot deel van de plekken in woonzorgcentra worden bewoond door mensen van buiten de gemeente. In dit onderzoek hebben we voor alle gemeenten in de regio dezelfde aannames gehanteerd over het aandeel ouderen met een Wlz-indicatie dat woont in een woonzorgcentrum dan wel in een reguliere of geclusterde woning. In de gemeente Bergen blijkt het aandeel ouderen dat Wlz-zorg ontvangt buiten een woonzorgcentrum op dit moment echter lager te liggen dan in de andere gemeenten in de regio.
- In de categorie geclusterd wonen zien we op dit moment een tekort aan 100 woningen. In 2030 is bestaat dit tekort uit 220 woningen en in 2040 ligt het tekort – als er geen woningen worden toegevoegd aan de voorraad – op 370 woningen.

Vraag naar geschikte woningen

Mensen met een mobiliteitsbeperking (waaronder ouderen) hebben behoefte aan een 'toegankelijke' of 'geschikte' woning. 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. ABF raamt het aantal huishoudens met een ADL-beperking⁴ in de gemeente Bergen op circa 1.475. Het aantal huishoudens met een ADL-beperking en daarmee ook de vraag naar geschikte woningen groeit met +800 in de periode tot 2040.

Figuur 2.6: Gemeente Bergen. Vraagprognose 'geschikte' woningen (2023 – 2040; huishoudens, afgerond op 5-tal).



Bron: Woonzorgweter Companen.

De tabel op de volgende pagina geeft de uitsplitsing van de vraagprognose van geschikte woningen naar geschiktheidstype weer. We maken onderscheid tussen rollatorgeschikte woningen (voor mensen die gebruik maken van een kruk, stok of rollator), rolstoeltoegankelijke woningen (voor mensen in een rolstoel die zich niet in een rolstoel door de woning bewegen) en rolstoelgeschikte (voor mensen in een rolstoel die zich wel in een rolstoel door de woning bewegen).

⁴ Beperkingen bij Algemene Dagelijkse Levensverrichtingen zoals traplopen, zich wassen of aankleden.

Tabel 2.6: Vraagprognose uitgesplitst naar geschiktheidstype, afgeronde getallen

Geschiktheidstype	2022	2025	2030	2035	2040
Rollatorgeschikte woningen	1.285	1.335	1.535	1.825	1.970
Rolstoeltoegankelijke woningen	145	155	180	215	230
Rolstoelgeschikte woningen	45	50	60	70	75
Totaal	1.475	1.540	1.775	2.110	2.275

Bron: Woonzorgweter.

In de huidige situatie hebben circa 1.285 huishoudens in de gemeente Bergen behoefte aan een rollatorgeschikte woning, 145 huishoudens aan een rolstoeltoegankelijke woning en 45 huishoudens aan een rolstoelgeschikte woning. In 2040 is de behoefte aan rollatorgeschikte woningen met 685 woningen toegenomen, rolstoeltoegankelijke woningen met 85 woningen toegenomen en rolstoelgeschikte woningen met 30 woningen.

Van de totale vraag naar geschikte woningen valt een deel binnen ‘geclusterd wonen voor senioren’. Het overige deel gaat om zogenaamde ‘nultredenwoningen’. Onderstaande tabel maakt inzichtelijk hoe de vraag naar nultredenwoningen zich ontwikkelt in de gemeente Bergen.

Tabel 2.7: Gemeente Bergen. Vraag naar regulier geschikte woningen.

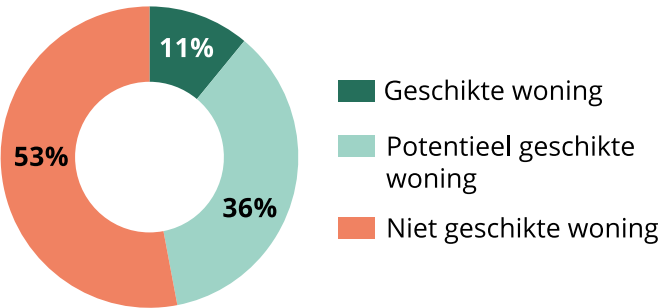
	2022	2025	2030	2035	2040
Totale vraag naar geschikte woningen	1.475	1.540	1.775	2.110	2.275
Waarvan nultredenwoningen	460	465	550	670	720
Waarvan geclusterde woningen en plekken woonzorgcentrum	1.015	1.075	1.225	1.449	1.555

Bron: Woonzorgweter Companen.

Geschiktheid bestaande woningvoorraad

Voor het bepalen van de geschiktheid van de bestaande woningvoorraad in de gemeente Bergen is gebruik gemaakt van de ‘doorzonscan’. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de woningkenmerken die beschikbaar zijn in de WOZ-registratie van de gemeente. Een toelichting op de werkwijze van de ‘doorzonscan’ is terug te vinden in bijlage 2.

Figuur 2.7: Gemeente Bergen. Aanbod ‘geschikte’ woningen volgens ‘doorzonscan’.



Bron: WOZ-registratie gemeente Bergen, bewerking Companen (2023).

We hebben de geschiktheid geanalyseerd van in totaal circa 14.200 woningen, die opgenomen zijn als zelfstandige woningen in de WOZ-registratie van de gemeente. Volgens deze analyse is 11% van de woningvoorraad in Bergen (ruim 1.500 woningen) geschikt voor mensen met een mobiliteitsbeperking. Een groter deel van de woningvoorraad (36%, circa 5.000 woningen) is 'potentieel geschikt'. Meer dan de helft (53%) van de woningvoorraad (circa 7.500 woningen) is niet geschikt voor mensen met een mobiliteitsbeperking en ook niet eenvoudig geschikt te maken. Hierbij moet worden vermeld dat de analyse minder nauwkeurig is dan de analyse die is uitgevoerd voor de gemeente Alkmaar en Dijk en Waard. Dit komt door het ontbreken van essentiële gegevens in het WOZ-bestand van de gemeente Bergen.

Inwoners van 65 jaar en ouder in Noord-Holland-Noord hebben in het najaar van 2020 een vragenlijst ingevuld over hun gezondheid, welzijn, leefstijl en leefomgeving voor de Gezondheidsmonitor. In deze vragenlijst hebben zij onder andere aan kunnen geven of hun eigen woning geschikt is voor ouderen en of zij binnen enkele jaren willen verhuizen vanwege hun gezondheid. De uitkomst op deze twee vragen op gemeenteniveau staat in de tabel hiernaast.

Tabel 2.8: Gemeente Bergen. Uitkomsten vragen uit vragenlijst voor de Gezondheidsmonitor.

	Percentage (2020)
Eigen woning ongeschikt voor ouderen (> 65 jaar)	23%
Geen drempels en/of opstapjes in huis (> 65 jaar)	33%
Wil binnen enkele jaren verhuizen vanwege gezondheid (> 65 jaar)	6%

Bron: gezondnln.nl, gezondheidsatlasnederland.nl

Van de inwoners van 65 jaar en ouder die de vragenlijst hebben ingevuld geeft 23% aan dat de eigen woning niet geschikt is voor ouderen. In 2016 was dit aandeel ook 23%. Op de vraag of de woning drempels en/of opstapjes heeft geeft 33% van de 65-plussers aan dat dat niet het geval is. Van de inwoners van 65 jaar en ouder geeft 6% aan van plan te zijn te willen verhuizen vanwege de gezondheid. In 2016 lag dit aandeel net wat hoger met 8%.

Match vraag-aanbod: Geschikte woningen

Wanneer we de vraag naar geschikte woningen matchen met het aanbod aan geschikte woningen komt het volgende beeld naar voren.

Tabel 2.9: Gemeente Bergen. Vraag-aanbodbalans geschikte woningen.

	2023	2025	2030	2035	2040
Totale vraag geschikte woningen	1.475	1.540	1.775	2.110	2.275
Aanbod aan geschikte woningen	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
Overschot / tekort	+25	-40	-275	-610	-775

Bron: Woonzorgweter Companen.

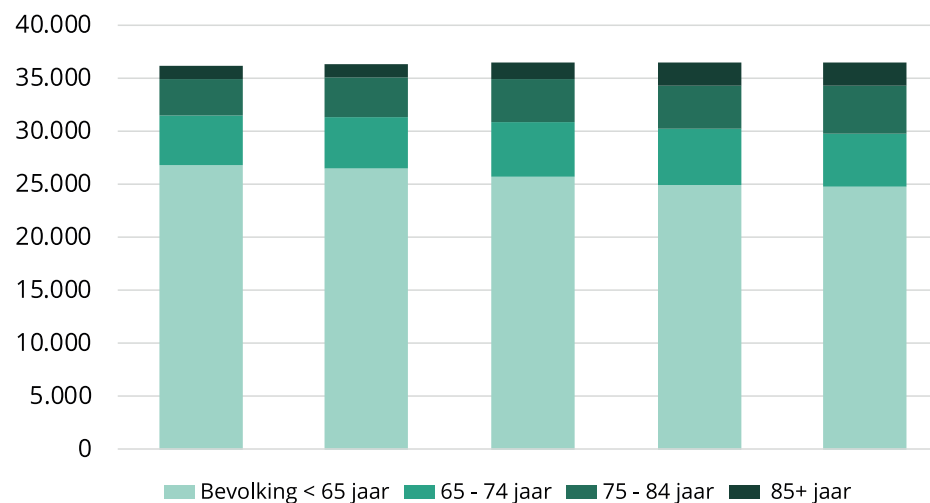
Op het moment zie we het aanbod aan geschikte woningen net iets groter is dan de vraag. We weten echter niet in hoeverre de geschikte woningen op het moment worden bewoond door mensen met een mobiliteitsbeperking. Als we uitgaan van het huidige aanbod zal er een tekort aan geschikte woningen ontstaan in 2025 van 40 geschikte woning en zal dit tekort oplopen tot 775 geschikte woningen in 2040.

Gemeente Castricum

Bevolkings- en huishoudensontwikkeling

De verwachting is dat de bevolking in de gemeente Castricum in de periode 2023 – 2040 groeit met 255 inwoners. Deze groei bestaat volledig uit inwoners van 65 jaar en ouder. Deze groep groeit met 2.170 inwoners. In dezelfde periode krimpt de bevolking jonger dan 65 jaar met 1.915 inwoners. In aandeel op de totale bevolking neemt de 65-plusgroep toe. Op dit moment vormt de 65-plus groep 26% van de totale bevolking in de gemeente Castricum. In 2040 is dat naar verwachting 32% van het totaal aantal inwoners.

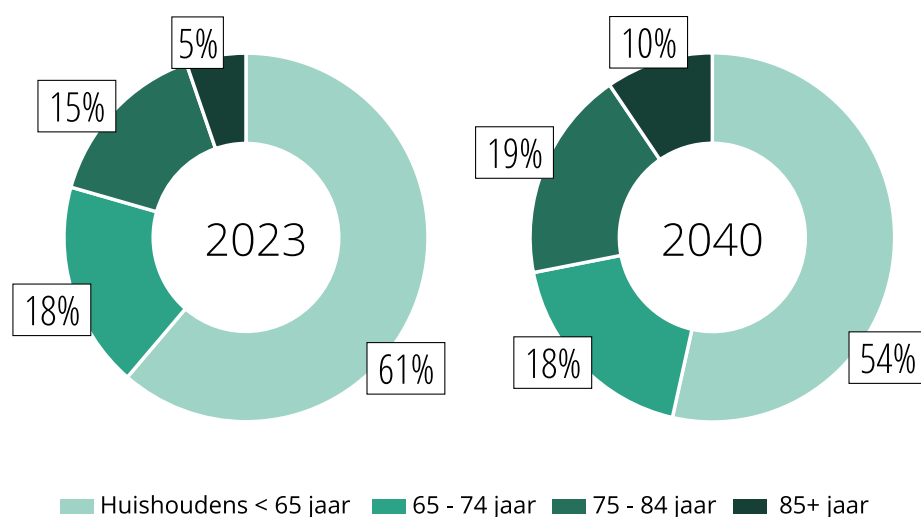
Figuur 3.1: Gemeente Castricum. Bevolkingsontwikkeling naar leeftijdsgroep, 2023 - 2040



Bron: Bevolkingsprognose 2021-2050 provincie Noord-Holland

In 2040 zal bijna de helft (46%) van de huishoudens in de gemeente Castricum een 65-plus huishouden zijn. Dit aandeel is nu 39% van alle huishoudens. Het aandeel huishoudens van mensen van 85 jaar en ouder verdubbelt in de periode tot 2040.

Figuur 3.2: Gemeente Castricum. Huishoudenssamenstelling naar leeftijdsgroepen, 2023 en 2040.



Bron: Huishoudensprognose 2021-2050 provincie Noord-Holland

Vraagprognose woonvormen senioren

In de vraagprognoses naar woonvormen voor senioren maken we het onderscheid tussen de volgende woonvormen: Regulier wonen, geclusterd wonen en woonzorgcentrum SOM (somatisch) of PG (psychogeriatrisch).

Onder **regulier wonen** verstaan we het wonen in een 'gewone', niet specifiek voor senioren bedoelde woning. Onder **geclusterd wonen voor senioren** verstaan we levensloopgeschikte woningen in een woonvorm met 5 of meer wooneenheden waar overwegend ouderen wonen. De inrichting is gericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan. Bij voorkeur is er een ontmoetingsruimte aanwezig. Het gaat om zelfstandige woningen waar ook mensen zonder zorgindicatie mogen wonen. Geclusterde woonvormen zijn onder andere hofjeswoningen, serviceflats en seniorenflats. Een **woonzorgcentrum** (PG of SOM) bestaat uit wooneenheden in een verpleeghuis of een woonzorgcentrum, bedoeld voor mensen met een Wlz-indicatie vanwege psychogeriatrische (PG) of somatische (SOM) problematiek. Onder deze term vallen ook geclusterde, zorggeschikte woningen die bedoeld zijn voor mensen met een Wlz-indicatie.

Figuur 3.3: Gemeente Castricum. Vraagprognose woonvormen voor ouderenhuisvesting, 2023 – 2040.



Bron: Woonzorgweter Companen.

Zowel nu als in de toekomst zal het grootste deel van de 65-plussers in de gemeente Castricum in een reguliere woning wonen. 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 Castricum wonen, zal onder ouderen de behoefte aan geclusterd wonen in verhouding meer gaan toenemen (+28%)

dan de behoefte aan regulier wonen (+23%). De vraag naar plekken in een woonzorgcentrum (of zorggeschikte woningen voor mensen met een Wlz-indicatie) neemt in de periode tot 2040 toe met 44% (SOM) tot 50% (PG). Wanneer we doorkijken naar de huishoudensontwikkeling richting 2050 zien we dat het aantal 75-plussers doorgroeit. Dit benadrukt het belang van voldoende levensloopgeschikte en zorggeschikte woningen in de gemeente Castricum.

De verwachting is dat ouderen met een intensieve zorgvraag in de toekomst vaker dan nu in een reguliere woning zullen wonen, of in een geclusterde woonvorm die niet exclusief bedoeld is voor ouderen met een intensieve zorgvraag. Maar zelfs als het *aandeel* ouderen waarvoor dit geldt gelijk blijft, zal – als gevolg van de vergrijzing - het *aantal* ouderen met een Wlz-indicatie in een reguliere of geclusterde woning toenemen, zoals blijkt uit onderstaande tabel.

Tabel 3.1: Gemeente Castricum. Woonsituatie huishoudens met ten minste 1 persoon met een Wlz-indicatie

Aantal huishoudens met ten minste 1 persoon met een Wlz-indicatie dat woont in:	2023	2030	2040
Reguliere woning	30	40	50
Geclusterde woonvorm	40	40	60
Woonzorgcentrum / zorggeschikte woning	270	330	400

Bron: Woonzorgweter Companen

In onderstaande tabel geven we de toename van de vraag naar de verschillende woonvormen voor senioren weer voor de periode 2023 – 2030 en 2031 – 2040.

Tabel 3.2: Gemeente Castricum. Toename van de vraag naar perioden.

Woonvorm	2023 – 2030	2031 - 2040	Totaal
Geclusterd wonen	+130	+120	+250
Woonzorgcentrum SOM / zorggeschikte woningen	+20	+20	+40
Woonzorgcentrum PG / zorggeschikte woningen	+40	+50	+90
Totaal	+880	+190	+190

Bron: Woonzorgweter Companen

Vraag geclusterde woningen naar eigendom en prijssegment

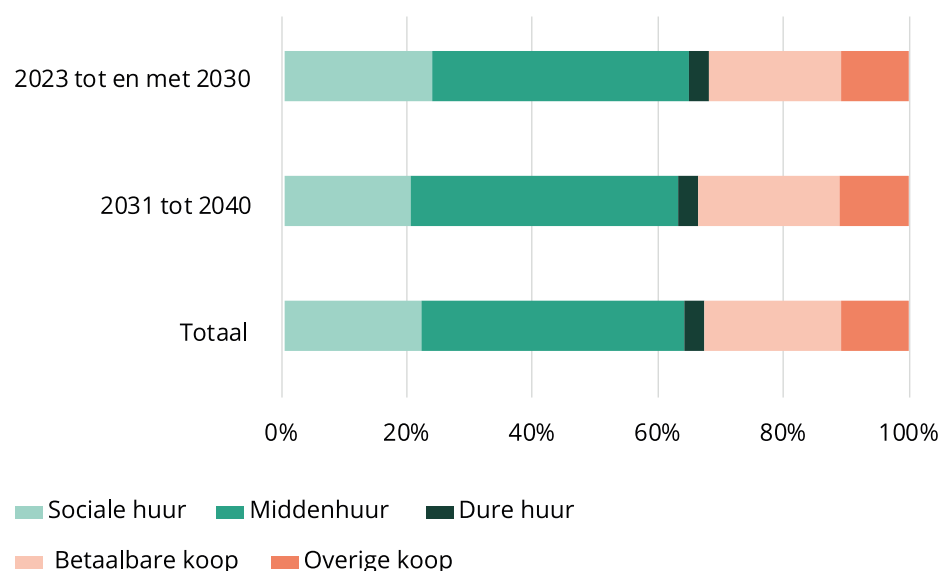
De totale uitbreidingsopgave voor geclusterd wonen in de periode 2023 – 2040 in de gemeente Castricum is +250 woningen. In onderstaande tabel en figuur wordt inzichtelijk gemaakt hoeveel woningen er binnen welke prijsklasse en eigendomsvorm bij moeten komen.

Tabel 3.3: Gemeente Castricum. Uitbreidingsopgave geclusterd wonen uitgesplitst naar eigendom en prijsklasse, in aantallen (afgerond op 10-tallen).

Periode	Sociale huur	Middenhuur	Dure huur	Betaalbare koop	Overige koop	Totaal
2023 tot en met 2030	+30	+60	0	+30	+20	+140
2031 tot 2040	+20	+50	0	+30	+10	+110
Totaal	+50	+110	0	+60	+30	+250

Bron: Lokale monitor wonen, WoON2021, bewerking Companen.

Figuur 3.4: Gemeente Castricum. Uitbreidingsopgave geclusterd wonen uitgesplitst naar eigendom en prijsklasse, in aandelen.



Bron: Lokale monitor wonen, WoON2021, bewerking Companen.

De uitbreidingsopgave landt met name in de middenhuur, de sociale huur) en betaalbare koopsector.

Aanbod woonvormen voor senioren

Uit een inventarisatie onder gemeente, zorgaanbieders en corporaties komt naar voren dat de gemeente Castricum momenteel beschikt over in totaal 866 geclusterde woningen voor senioren (waarvan 415 bijgeschat via Microdata). Het gaat hier om woningen in complexen die hoofdzakelijk door ouderen worden bewoond én toegankelijk zijn zonder Wlz-indicatie. Van deze woningen zijn 339 woningen huurwoningen en 527 woningen koopwoningen. Van de huurwoningen zijn 224 woningen corporatiewoningen. Het aanbod aan woonzorgcentrumplekken wordt bewoond door mensen met somatische of psychogeriatrische 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. In totaal zien we 259 plekken in een woonzorgcentrum (SOM en PG samen).

De tabel op de volgende pagina toont het aanbod aan woonvormen voor senioren zoals dat in de inventarisatie naar voren is gekomen.

Tabel 3.4: Gemeente Castricum. Aanbod geclusterd woningaanbod voor senioren naar aanbieder (situatie 2023)

	Woonzorg- centrum PG	Woonzorg- centrum SOM	Geclusterd wonen		
			Corporatie huur	Particuliere huur	Koop
Zorgaanbieders					
ViVa! Zorggroep	192	56			
Fochteloo	6	5			
Corporaties					
Kennemer Wonen			76		
Woonzorg Nederland			148		
Overig					
Sans Souci					112
Aanbod via Microdata bijgeschat				115	415
Totaal	198	61	224	115	527
	259		866		

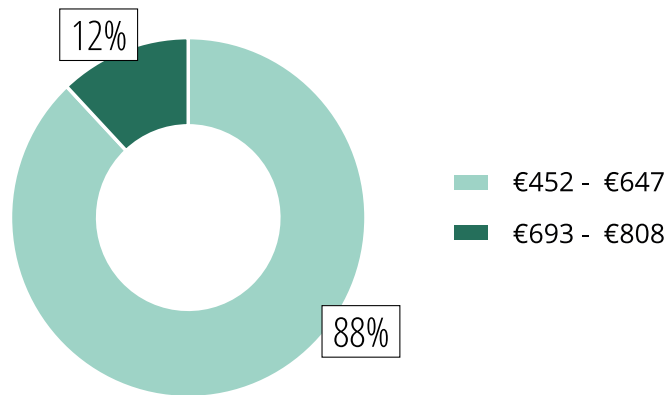
Bron: Aanbodinventarisatie Companen.

Zie bijlage 3 voor een gedetailleerd beeld van het aanbod.

Kenmerken geclusterde woningen in corporatiebezit

Van de geclusterde woningen in corporatiebezit had 88% een streefhuur tussen € 452 en € 647 en de overige 12% van de geclusterde woningen had een streefhuur tussen €693 en € 808.

Figuur 3.5: Gemeente Castricum. Geclusterde woningen in corporatiebezit naar streefhuurklasse.



Bron: Aangeleverde gegevens corporaties.

Van de 224 corporatiewoningen binnen geclusterd wonen voor ouderen heeft 28% een ontmoetingsruimte binnen het complex. Voor 59% van de geclusterde corporatiewoningen geldt dat er een in pandige ontmoetingsruimte is en er een ontmoetingsruimte nabij het complex is en voor de overige 13% van de geclusterde corporatiewoningen is er geen ontmoetingsruimte in het complex maar wel nabij het complex. 9% geldt dat er geen in pandige ontmoetingsruimte is en geen ontmoetingsruimte in de nabijheid is.

Match vraag-aanbod: Huisvestingsopgave senioren

In onderstaande tabel is te zien wat de balans is van vraag en aanbod, uitgaande van het huidige aanbod, aanbod dat op korte termijn wordt gerealiseerd en de vraagprognose. Negatieve getallen duiden op tekorten, positieve getallen op een overschot.

Tabel 3.5: Gemeente Castricum. Vraag-aanbodbalans geclusterde woonvormen voor ouderen, prognose (2023 – 2040; huishoudens, afgerond op 10-tallen).

	2023	2025	2030	2035	2040
Geclusterd wonen	-10	-50	-140	-230	-260
Woonzorgcentrum SOM	-30	-40	-50	-60	-70
Woonzorgcentrum PG	-60	-70	-100	-130	-150
Totaal	-100	-160	-290	-420	-480

Bron: Woonzorgweter, bevolkingsprognose provincie Noord-Holland, aanbodinventarisatie, CIZ zorggegevens.

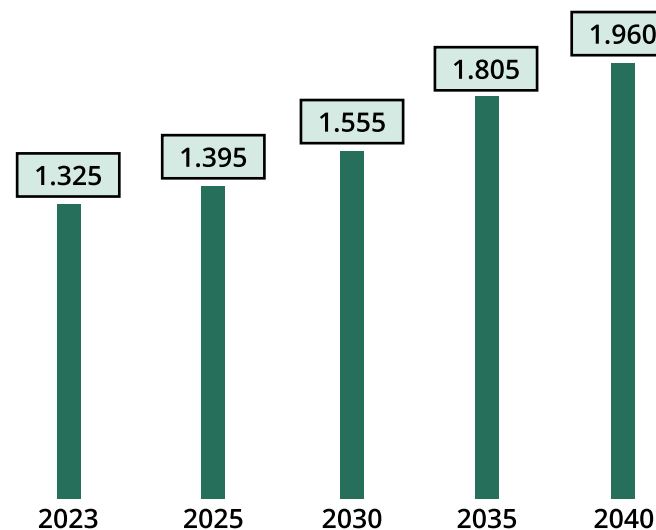
Wanneer we de (toekomstige) vraag naar geclusterde woonvormen en plekken in woonzorgcentra / zorggeschikte woningen matchen met het aanbod dat we in beeld hebben gebracht, zien we dat:

- Het aanbod aan plekken in woonzorgcentra / zorggeschikte woningen voor mensen met dementie (PG) op dit moment niet voldoende is om in de vraag te voorzien. We zien een tekort van 60 plekken. Uitgaande van het huidige aanbod loopt het tekort op tot 150 plekken in 2040.
- Het aanbod aan plekken in woonzorgcentra / zorggeschikte woningen voor mensen met somatische problematiek (SOM) op het moment niet in de totale vraag voorziet. We zien een tekort aan 30 plekken. Wanneer we uitgaan van het huidige aanbod zal het tekort oplopen tot 70 plekken in 2040.
- In de categorie geclusterd wonen zien we op dit moment een tekort van 10 woningen. In 2040 ligt het tekort – als er geen woningen worden toegevoegd aan de voorraad – op 260 woningen.

Vraag naar geschikte woningen

Mensen met een mobiliteitsbeperking (waaronder ouderen) hebben behoefte aan een 'toegankelijke' of 'geschikte' woning. 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. ABF raamt het aantal huishoudens met een ADL-beperking⁵ in de gemeente Dijk en Waard op circa 2.225. Het aantal huishoudens met een ADL-beperking en daarmee ook de vraag naar geschikte woningen groeit met +1.750 in de periode tot 2040.

Figuur 3.6: Gemeente Castricum. Vraagprognose 'geschikte' woningen (2023 – 2040; huishoudens, afgerond op 5-tal).



Bron: Woonzorgweter Companen.

De tabel op de volgende pagina geeft de uitsplitsing van de vraagprognose van geschikte woningen naar geschiktheidstype weer. We maken onderscheid tussen rollatorgeschikte woningen (voor mensen die gebruik maken van een kruk, stok of rollator), rolstoeltoegankelijke woningen (voor mensen in een rolstoel die zich niet in een rolstoel door de woning bewegen) en rolstoelgeschikte woningen (voor mensen in een rolstoel die zich wel in een rolstoel door de woning bewegen).

⁵ Beperkingen bij Algemene Dagelijkse Levensverrichtingen zoals traplopen, zich wassen of aankleden.

Tabel 3.6: Gemeente Castricum. Vraagprognose uitgesplitst naar geschiktheidstype, afgeronde getallen

Geschiktheidstype	2022	2025	2030	2035	2040
Rollatorgeschikte woningen	1.135	1.190	1.325	1.535	1.670
Rolstoeltoegankelijke woningen	145	155	175	205	220
Rolstoelgeschikte woningen	45	50	55	65	70
Totaal	1.325	1.395	1.555	1.805	1.960

Bron: Woonzorgweter.

In de huidige situatie hebben circa 1.135 huishoudens in de gemeente Castricum behoefte aan een rollatorgeschikte woning, 145 huishoudens aan een rolstoeltoegankelijke woning en 45 huishoudens aan een rolstoelgeschikte woning. In 2040 is de behoefte aan rollatorgeschikte woningen met 535 woningen toegenomen, rolstoeltoegankelijke woningen met 75 woningen toegenomen en rolstoelgeschikte woningen met 25 woningen.

Van de totale vraag naar geschikte woningen valt een deel binnen 'geclusterd wonen voor senioren'. Het overige deel gaat om zogenaamde 'nultredenwoningen'. Onderstaande tabel maakt inzichtelijk hoe de vraag naar nultredenwoningen zich ontwikkelt in de gemeente Castricum.

Tabel 3.7: Gemeente Castricum. Vraag naar geschikte woningen.

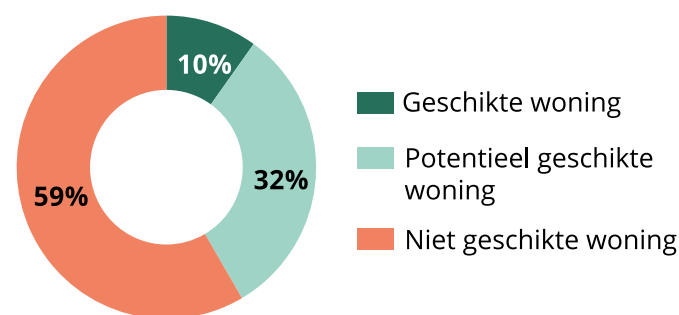
	2022	2025	2030	2035	2040
Totale vraag naar geschikte woningen	1.325	1.395	1.555	1.805	1.960
Waarvan nultredenwoningen	465	485	540	620	695
Waarvan geclusterde woningen en plekken woonzorgcentrum	860	910	1.015	1.185	1.265

Bron: Woonzorgweter Companen.

Geschiktheid bestaande woningvoorraad

Voor het bepalen van de geschiktheid van de bestaande woningvoorraad in de gemeente Castricum is gebruik gemaakt van de 'doorzonscan'. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de woningkenmerken die beschikbaar zijn in de WOZ-registratie van de gemeente. Een toelichting op de werkwijze van de 'doorzonscan' is terug te vinden in bijlage 2.

Figuur 3.7: Gemeente Castricum. Aanbod 'geschikte' woningen volgens 'doorzonscan'.



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

We hebben de geschiktheid geanalyseerd van in totaal circa 15.880 woningen, die opgenomen zijn als zelfstandige woningen in de WOZ-registratie van de gemeente. Volgens deze analyse is 10% van de woningvoorraad in Castricum (ruim 1.550 woningen) geschikt voor mensen met een mobiliteits-beperking. Een groter deel van de woningvoorraad (32%, circa 5.000 woningen) is 'potentieel geschikt'. Bijna 60% van de woningvoorraad (circa 9.330 woningen) is niet geschikt voor mensen met een mobiliteitsbeperking en ook niet eenvoudig geschikt te maken. Hierbij moet worden vermeld dat de analyse minder nauwkeurige is dan de analyse die is uitgevoerd voor de gemeente Alkmaar en Dijk en Waard. Dit komt door het ontbreken van essentiële gegevens in het WOZ-bestand van de gemeente Castricum.

Inwoners van 65 jaar en ouder in Noord-Holland-Noord hebben in het najaar van 2020 een vragenlijst ingevuld over hun gezondheid, welzijn, leefstijl en leefomgeving voor de Gezondheidsmonitor. In deze vragenlijst hebben inwoners van 65 jaar en ouder onder andere aan kunnen geven of hun eigen woning geschikt is voor ouderen en of zij binnen enkele jaren willen verhuizen vanwege hun gezondheid. De uitkomst op deze twee vragen op gemeenteniveau staat in onderstaande tabel.

Tabel 3.8: Gemeente Castricum. Uitkomsten vragen uit vragenlijst voor de Gezondheidsmonitor.

	Percentage (2020)
Eigen woning ongeschikt voor ouderen (> 65 jaar)	23%
Geen drempels en/of opstapjes in huis (> 65 jaar)	36%
Wil binnen enkele jaren verhuizen vanwege gezondheid (> 65 jaar)	6%

Bron: gezondnln.nl, gezondheidsatlaskennemerland.nl

Van de inwoners van 65 jaar en ouder die de vragenlijst hebben ingevuld geeft 23% aan dat de eigen woning niet geschikt is voor ouderen. In 2016 lag dit aandeel hoger met 29%. Op de vraag of de woning drempels en/of opstapjes heeft geeft 36% van de 65-plussers aan dat dat niet het geval is. Van de inwoners van 65 jaar en ouder geeft 6% aan van plan te zijn te willen verhuizen vanwege de gezondheid. In 2016 lag dit aandeel net wat hoger met 8%.

Match vraag-aanbod: Geschikte woningen

Wanneer we de vraag naar geschikte woningen matchen met het aanbod aan geschikte woningen komt het volgende beeld naar voren.

Tabel 3.9: Gemeente Castricum. Vraag-aanbodbalans geschikte woningen.

	2023	2025	2030	2035	2040
Totale vraag geschikte woningen	1.325	1.395	1.555	1.805	1.960
Aanbod aan geschikte woningen	1.550	1.550	1.550	1.550	1.550
Overschot / tekort	+225	+155	-5	-255	-410

Bron: Woonzorgweter Companen.

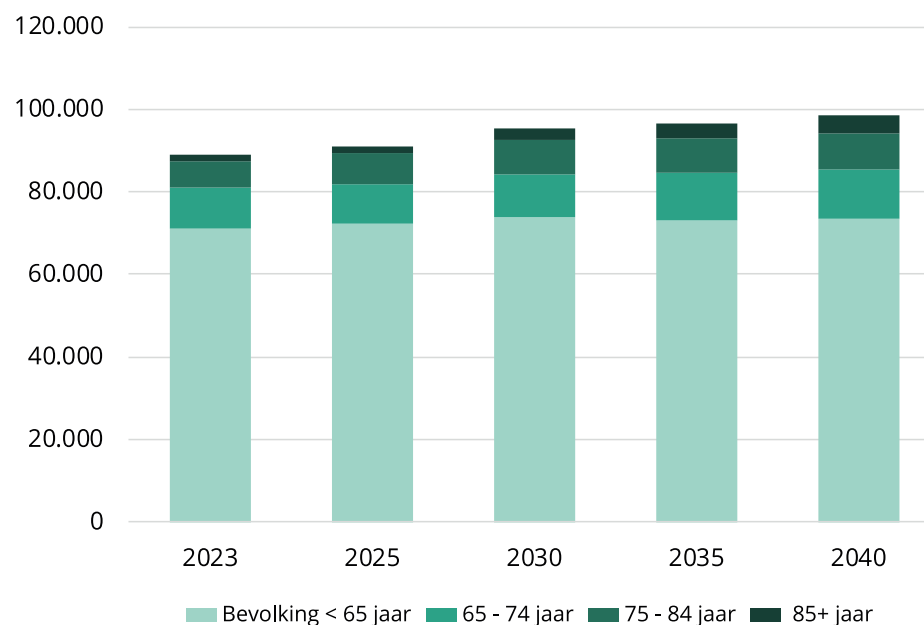
Op het moment zie we het aanbod aan geschikte woningen groter is dan de vraag. We weten echter niet in hoeverre de geschikte woningen op het moment worden bewoond door mensen met een mobiliteitsbeperking. Als we uitgaan van het huidige aanbod zal er een tekort aan geschikte woningen ontstaan in 2030 en zal dit tekort oplopen tot 410 woningen in 2040.

Gemeente Dijk en waard

Bevolkings- en huishoudensontwikkeling

De totale bevolking in de gemeente Dijk en Waard groeit in de periode 2023 – 2040 met 9.490 inwoners, van 88.991 tot 98.481. Deze groei bestaat voor het grootste deel uit ouderen (65-plussers). Deze groep groeit met 7.371 inwoners tussen 2023 en 2040. In dezelfde periode groeit de groep inwoners van jonger dan 65 jaar maar met 2.119 inwoners. In aandeel op de totale bevolking neemt de 65-plusgroep toe. Op dit moment vormt de 65-plus groep 20% van de totale bevolking in de gemeente Dijk en Waard. In 2040 is dat naar verwachting 26% van het totaal aantal inwoners.

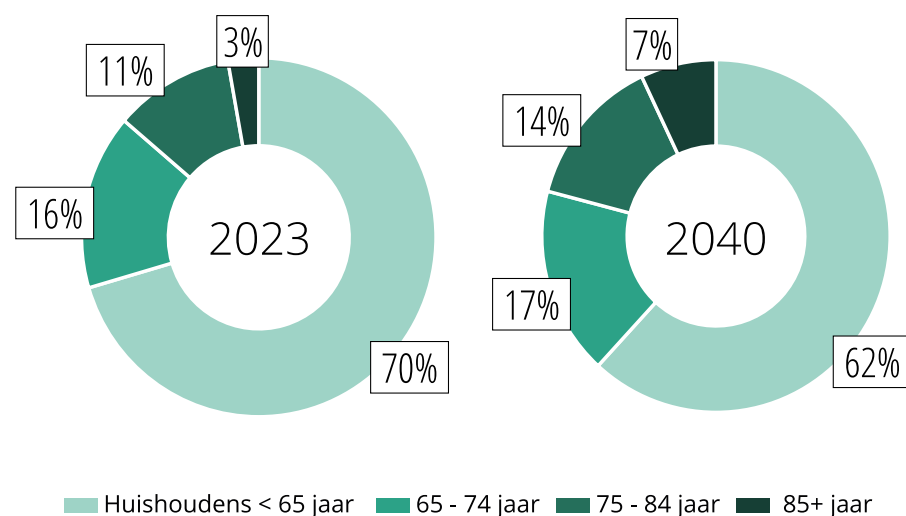
Figuur 4.1: Gemeente Dijk en Waard. Bevolkingsontwikkeling naar leeftijdsgroep, 2023 - 2040



Bron: Bevolkingsprognose gemeente Dijk en Waard, 2022.

In 2040 zal 38% van de huishoudens in de gemeente Dijk en Waard een 65-plus huishouden zijn. Dit aandeel is nu 30%. Het aandeel huishoudens 85 jaar en ouder groeit het sterkste.

Figuur 4.2: Gemeente Dijk en Waard. Huishoudenssamenstelling naar leeftijdsgroepen, 2023 en 2040.



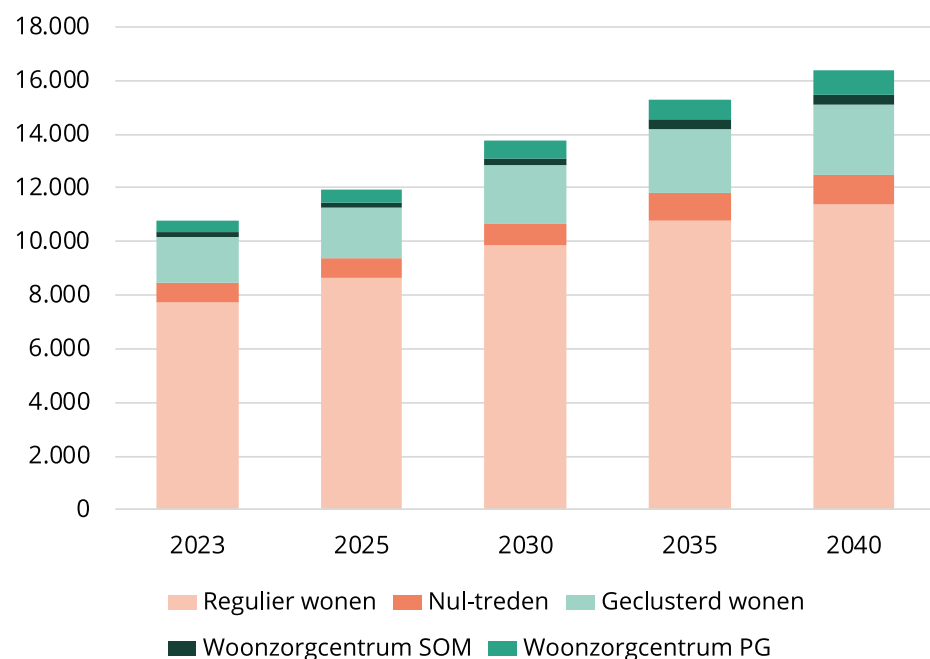
Bron: Huishoudensprognose gemeente Dijk en Waard, 2022.

Vraagprognose woonvormen senioren

In de vraagprognoses naar woonvormen voor senioren maken we het onderscheid tussen de volgende woonvormen: Regulier wonen, geclusterd wonen en woonzorgcentrum SOM (somatisch) of PG (psychogeriatrisch).

Onder **regulier wonen** verstaan we het wonen in een 'gewone', niet specifiek voor senioren bedoelde woning. Onder **geclusterd wonen voor senioren** verstaan we levensloopgeschikte woningen in een woonvorm met 5 of meer wooneenheden waar overwegend ouderen wonen. De inrichting is gericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan. Bij voorkeur is er een ontmoetingsruimte aanwezig. Het gaat om zelfstandige woningen waar ook mensen zonder zorgindicatie mogen wonen. Geclusterde woonvormen zijn onder andere hofjeswoningen, serviceflats en seniorenflats. Een **woonzorgcentrum** (PG of SOM) bestaat uit wooneenheden in een verpleeghuis of een woonzorgcentrum, bedoeld voor mensen met een Wlz-indicatie vanwege psychogeriatrische (PG) of somatische (SOM) problematiek. Onder deze term vallen ook geclusterde, zorggeschikte woningen die bedoeld zijn voor mensen met een Wlz-indicatie.

Figuur 4.3: Gemeente Dijk en Waard. Vraagprognose woonvormen ouderenhuisvesting, 2023 – 2040.



Bron: Woonzorgweter Companen.

Voor de gemeente Dijk en Waard is een uitgebreider onderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is ook een vraagprognose gemaakt waarbij rekening is gehouden met trends en ontwikkelingen die invloed kunnen hebben op de vraag. De gemeente heeft ervoor gekozen uit te gaan van deze vraagprognose voor het vormen van gemeentelijk beleid rondom wonen en zorg. In de prognose waarbij er rekening wordt gehouden met trends en ontwikkelingen wordt er een grotere vraag naar geclusterd wonen voor ouderen verwacht in de toekomst.

Zowel nu als in de toekomst zal het grootste deel van de 65-plussers in een reguliere woning wonen. 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 75- en 85-plussers in de gemeente Dijk en Waard wonen, zal onder ouderen de behoefte aan geclusterd wonen in verhouding meer gaan toenemen (+54%) dan de behoefte aan regulier wonen (+47%). De vraag naar plekken in een woonzorgcentrum en zorggeschikte woningen voor mensen met een Wlz-indicatie stijgt nog veel sterker: in de periode tot 2040 gaat het in deze gemeente om een ruime verdubbeling van deze vraag. Wanneer we doorkijken naar de huishoudensontwikkeling richting 2050 zien we dat het aantal 75-plussers doorgroeit. Dit benadrukt het belang van voldoende levensloopgeschikte en zorggeschikte woningen in de gemeente Dijk en Waard.

De verwachting is dat ouderen met een intensieve zorgvraag in de toekomst vaker dan nu in een reguliere woning zullen wonen, of in een geclusterde woonvorm die niet exclusief bedoeld is voor ouderen met een intensieve zorgvraag. Maar zelfs als het *aandeel* ouderen waarvoor dit geldt gelijk blijft, zal – als gevolg van de vergrijzing – het *aantal* ouderen met een Wlz-indicatie in een reguliere of geclusterde woning toenemen, zoals blijkt uit de tabel op de volgende pagina.

Tabel 4.1: Gemeente Dijk en Waard. Woonsituatie huishoudens met ten minste 1 persoon met een Wlz-indicatie

Aantal huishoudens met ten minste 1 persoon met een Wlz-indicatie dat woont in:	2023	2030	2040
Reguliere woning	50	80	110
Geclusterde woonvorm	70	100	140
Woonzorgcentrum / zorggeschikte woning	590	890	1.270

Bron: Woonzorgweter Companen

In onderstaande tabel geven we de toename van de vraag naar de verschillende woonvormen voor senioren weer voor de periode 2023 – 2030 en 2031 – 2040.

Tabel 4.2: Gemeente Dijk en Waard. Toename van de vraag naar perioden.

Woonvorm	2023 – 2030	2031 - 2040	Totaal
Geclusterd wonen	+480	+430	+910
Woonzorgcentrum SOM / zorggeschikte woningen	+90	+120	+210
Woonzorgcentrum PG / zorggeschikte woningen	+210	+260	+470
Totaal	+780	+810	+1.590

Bron: Woonzorgweter Companen

Vraag geclusterde woningen naar eigendom en prijssegment

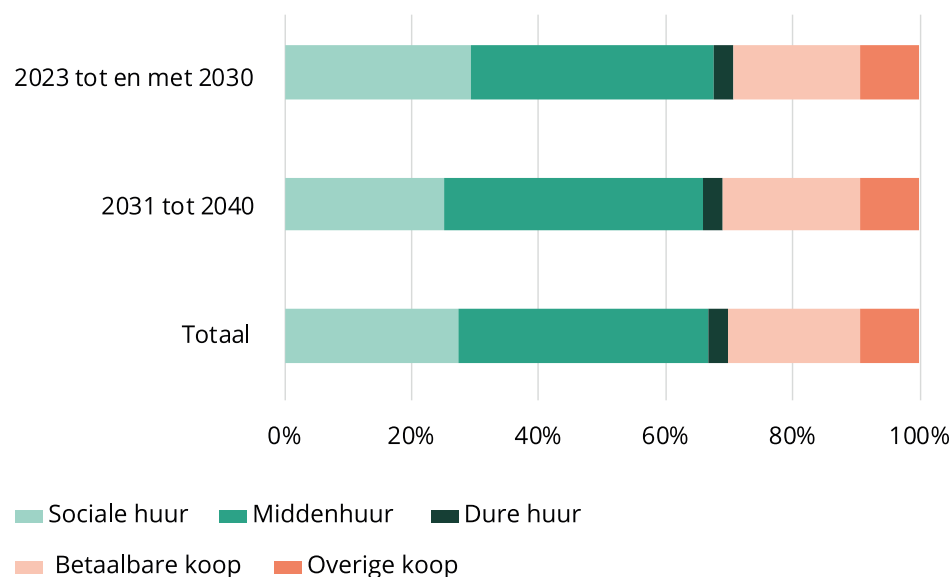
De totale uitbreidingsopgave voor geclusterd wonen in de periode 2023 – 2040 in de gemeente Dijk en Waard is +910 woningen. In onderstaande tabel en figuur wordt inzichtelijk gemaakt hoeveel woningen er binnen welke prijsklasse en eigendomsvorm bij moeten komen.

Tabel 4.3: Gemeente Dijk en Waard. Uitbreidingsopgave geclusterd wonen uitgesplitst naar eigendom en prijsklasse, in aantallen (afgerond op 10-tallen).

Periode	Sociale huur	Midden huur	Dure huur	Betaalbare koop	Overige koop	Totaal
2023 tot en met 2030	+140	+190	+10	+100	+40	+480
2031 tot 2040	+110	+180	+10	+90	+40	+430
Totaal	+250	+370	+20	+190	+80	+910

Bron: Lokale monitor wonen, WoON2021, bewerking Companen.

Figuur 4.4: Gemeente Dijk en Waard. Uitbreidingsopgave geclusterd wonen uitgesplitst naar eigendom en prijsklasse, in aandelen.



Bron: Lokale monitor wonen, WoON2021, bewerking Companen.

De uitbreidingsopgave landt met name in de middenhuur en sociale huur.

Aanbod woonvormen voor senioren

Uit een inventarisatie gemeente onder zorgaanbieders en corporaties komt naar voren dat de gemeente Dijk en Waard momenteel beschikt over in totaal 2.074 geclusterde woningen voor senioren (waarvan 956 bijgeschat via Microdata). Het gaat hier om woningen in complexen die hoofdzakelijk door ouderen worden bewoond én toegankelijk zijn zonder Wlz-indicatie. Van deze woningen zijn 1.439 woningen huurwoningen en 635 woningen koopwoningen. Van de huurwoningen zijn 759 corporatiewoningen. Het aanbod aan woonzorgcentrumplekken wordt bewoond door mensen met somatische of psychogeriatrische 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. In totaal zien we 644 plekken in een woonzorgcentrum (SOM en PG samen).

De tabel op de volgende pagina toont het aanbod aan woonvormen voor senioren zoals dat in de inventarisatie naar voren is gekomen.

Tabel 4.4: Gemeente Dijk en Waard. Aanbod geclusterd woningaanbod voor senioren naar aanbieder.

	Woonzorg- centrum PG	Woonzorg- centrum SOM	Geclusterd wonen		
			Coporatie huur	Particuliere huur	Koop
Zorgaanbieders					
De Leeuwenhof Zorg B.V.	22				
Horizon zorgcentrum	30	38			
De Pieter Raat Stichting	66	77			
ViVa! Zorggroep	33	1			
Magentazorg	194	42			
Aristozorg	40	38			
Dagelijks Leven	63				
Corporaties					
Woonzorg Nederland			52		
Woonwaard			367		
Woonstichting Langedijk			287		
Habion			53		
Overig					
V.d. Borden Huur & Beheer				147	
Hoeksema & van Kol					212
Aanbod via Microdata bijgeschat				533	423
Totaal	448	196	759	680	635
	644		2.074		

Bron: Aanbodinventarisatie Companen.

*Aanbod dat binnen afzienbare tijd wordt gerealiseerd. Dit aanbod is niet meegenomen in het totaalbeeld.

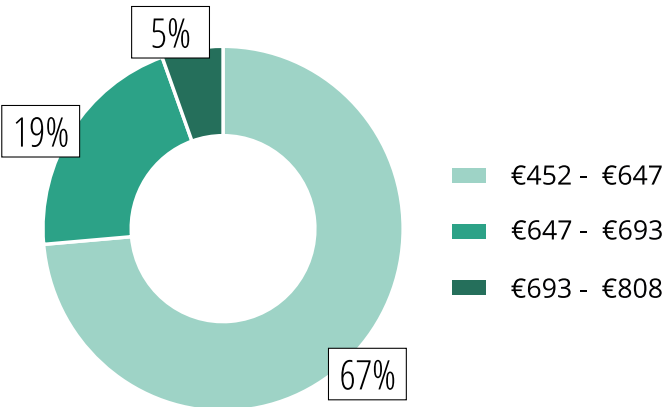
We weten dat De Pieter Raat Stichting uiterlijk in de zomer van 2024 44 plaatsen voor intramuraal PG worden gerealiseerd. Daarnaast weten we dat Horizon Zorgcentrum in 2025 een nieuwe locatie opent met 50 zorgwoningen voor ouderen met somatische klachten. In de vraag-aanbodanalyse houden wij rekening met deze twee plannen vanaf het jaar 2025.

Zie bijlage 3 voor een gedetailleerd beeld van het aanbod.

Kenmerken geclusterde woningen in corporatiebezit

Van de geclusterde woningen in corporatiebezit had 76% eind 2023 een streefhuur tussen € 452 en € 647; 19% van de geclusterde woningen had een streefhuur tussen € 647 en € 693 en de overige 5% van de geclusterde woningen had een streefhuur tussen €693 en € 808.

Figuur 4.5: Gemeente Dijk en Waard. Geclusterde woningen in corporatiebezit naar streefhuurklasse.



Bron: Aangeleverde gegevens corporaties.

Van alle corporatiewoningen binnen geclusterd wonen voor ouderen heeft 57% een ontmoetingsruimte binnen het complex. Voor 34% van de geclusterde corporatiewoningen geldt dat er geen inpandige ontmoetingsruimte is in het complex, maar wel een ontmoetingsruimte in de nabijheid van de woningen. Een klein aandeel van de geclusterde corporatiewoningen voor ouderen heeft geen ontmoetingsruimte inpandig maar wel een gezamenlijke buitenruimte (8%).

Match vraag-aanbod: Huisvestingsopgave senioren

In onderstaande tabel is te zien wat de balans is van vraag en aanbod, uitgaande van het *huidige* aanbod, aanbod dat op (korte) termijn wordt gerealiseerd en de vraagprognose. Negatieve getallen duiden op tekorten, positieve getallen op een overschot.

Tabel 4.5: Gemeente Dijk en Waard. Vraag-aanbodbalans geclusterde woonvormen voor ouderen, prognose (2023 – 2040; huishoudens, afgerond op 10-tallen).

	2023	2025	2030	2035	2040
Geclusterd wonen	380	200	-100	-340	-530
Woonzorgcentrum SOM	20	50	-20	-80	-140
Woonzorgcentrum PG	40	20	-130	-270	-390
Totaal	440	270	-250	-690	-1.060

Bron: Woonzorgweter, bevolkingsprognose gemeente Dijk en Waard, aanbodinventarisatie, CIZ zorggegevens.

Wanneer we de (toekomstige) vraag naar geclusterde woonvormen en plekken in woonzorgcentra / zorggeschikte woningen matchen met het aanbod dat we in beeld hebben gebracht, zien we dat:

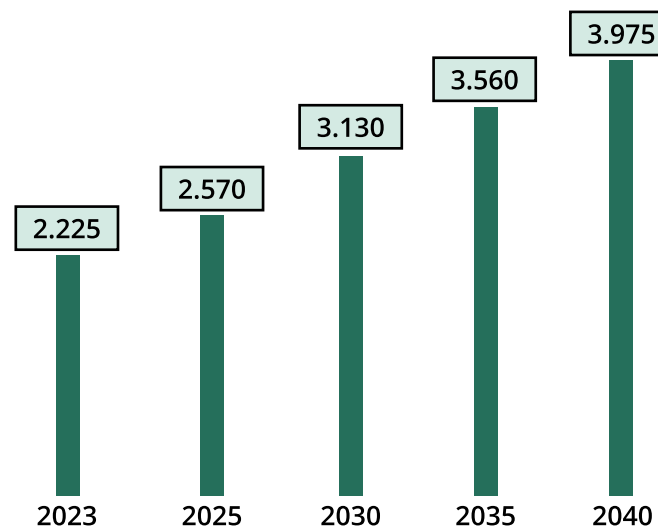
- Het aanbod aan plekken in woonzorgcentra / zorggeschikte woningen voor mensen met dementie (PG) op dit moment voldoende is om in de vraag te voorzien. We zien een overschot van 40 plekken. Uitgaande van het huidige aanbod ontstaat er in 2030 een tekort van 130 plekken. In 2025 houden we rekening met de realisatie van nieuwe plannen. Het tekort loopt op 390 plekken in 2040.
- Het aanbod aan plekken in woonzorgcentra / zorggeschikte woningen voor mensen met somatische problematiek (SOM) op het moment niet in de totale vraag voorziet. We zien een overschot van 20 plekken. Wanneer we uitgaan van het huidige aanbod zal er een tekort ontstaan van 20 plekken in 2030 en zal dat tekort oplopen tot 140 plekken in 2040. In 2025 houden we rekening met de realisatie van nieuwe plannen.
- In de categorie geclusterd wonen zien we op dit moment dat het aanbod voorziet in de vraag naar geclusterde woningen. In 2030 ontstaat er – als er geen woningen worden toegevoegd aan de voorraad – een tekort aan 100 woningen. Dit tekort loopt op tot 530 woningen in 2040.

Vraag naar geschikte woningen

Mensen met een mobiliteitsbeperking (waaronder ouderen) hebben behoefte aan een 'toegankelijke' of 'geschikte' woning. 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. ABF raamt het aantal

huishoudens met een ADL-beperking⁶ in de gemeente Dijk en Waard op circa 2.225. Het aantal huishoudens met een ADL-beperking en daarmee ook de vraag naar geschikte woningen groeit met +1.750 in de periode tot 2040.

Figuur 4.6: Gemeente Dijk en Waard. Vraagprognose 'geschikte' woningen (2022 – 2040; huishoudens, afgerond op 5-tal).



Bron: Woonzorgweter Companen.

De tabel op de volgende pagina geeft de uitsplitsing van de vraagprognose van geschikte woningen naar geschiktheidstype weer. We maken onderscheid tussen rollatorgeschikte woningen (voor mensen die gebruik maken van een kruk, stok of rollator), rolstoeltoegankelijke woningen (voor mensen in een rolstoel die zich niet in een rolstoel door de woning bewegen) en rolstoelgeschikte woningen (voor mensen in een rolstoel die zich wel in een rolstoel door de woning bewegen).

⁶ Beperkingen bij Algemene Dagelijkse Levensverrichtingen zoals traplopen, zich wassen of aankleden.

Tabel 4.6: Gemeente Dijk en Waard. Vraagprognose uitgesplitst naar geschiktheidstype.

Geschiktheidstype	2022	2025	2030	2035	2040
Rollatorgeschikte woningen	1.870	2.160	2.630	2.990	3.340
Rolstoeltoegankelijke woningen	245	285	345	390	435
Rolstoelgeschikte woningen	110	130	155	180	200
Totaal	2.225	2.570	3.130	3.560	3.975

Bron: Woonzorgweter Companen.

In de huidige situatie hebben circa 1.870 huishoudens in de gemeente Dijk en Waard behoefte aan een rollatorgeschikte woning, 245 huishoudens aan een rolstoeltoegankelijke woning en 110 huishoudens aan een rolstoelgeschikte woning. In 2040 is de behoefte aan rollatorgeschikte woningen met 1.470 woningen toegenomen, rolstoeltoegankelijke woningen met 190 woningen en rolstoelgeschikte woningen met 90 woningen.

Van de totale vraag naar geschikte woningen valt een deel binnen 'geclusterd wonen voor senioren'. Het overige deel gaat om zogenaamde 'nul-tredenwoningen'. Onderstaande tabel maakt inzichtelijk hoe de vraag naar nul-tredenwoningen zich ontwikkelt in de gemeente Dijk en Waard.

Tabel 4.7: Gemeente Dijk en Waard. Vraag naar regulier geschikte woningen.

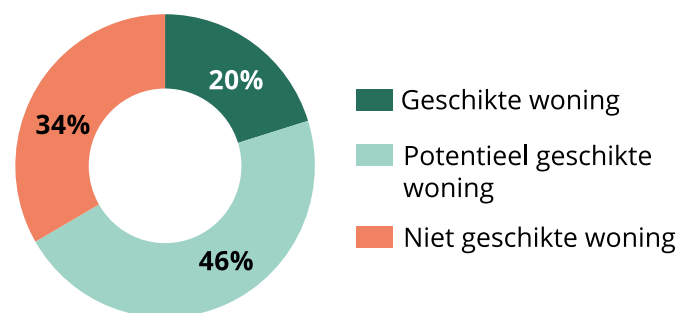
	2022	2025	2030	2035	2040
Totale vraag naar geschikte woningen	2.225	2.570	3.130	3.560	3.975
Waarvan nultredenwoningen	730	740	820	980	1.100
Waarvan geclusterde woningen en plekken woonzorgcentrum	1.495	1.830	2.310	2.580	2.875

Bron: Woonzorgweter Companen.

Geschiktheid bestaande woningvoorraad

Voor het bepalen van de geschiktheid van de bestaande woningvoorraad in de gemeente Dijk en Waard is gebruik gemaakt van de 'doorzonscan'. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de woningkenmerken die beschikbaar zijn in de WOZ-registratie van de gemeente. Een toelichting op de werkwijze van de 'doorzonscan' is terug te vinden in bijlage 2.

Figuur 4.7: Gemeente Dijk en Waard. Aanbod 'geschikte' woningen volgens 'doorzonscan' (2022)



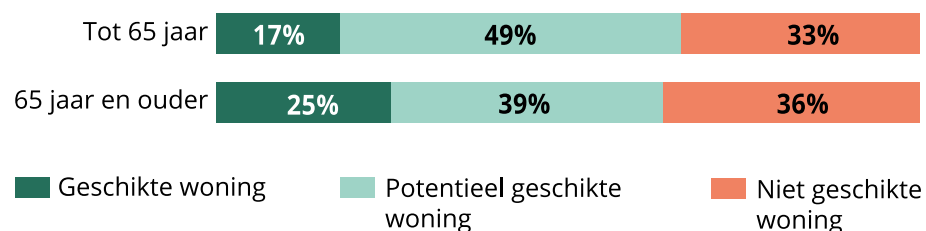
Bron: WOZ-registratie gemeente Dijk en Waard, bewerking Companen (2022).

We hebben de geschiktheid geanalyseerd van in totaal circa 35.200 woningen, die opgenomen zijn als zelfstandige woningen in de WOZ-registratie van de gemeente. Volgens deze analyse is 20% van de woningvoorraad in Dijk en Waard (ongeveer 7.000 woningen) geschikt voor mensen met een mobiliteitsbeperking. Bijna de helft van de woningvoorraad (46%, circa 16.200 woningen) is 'potentieel geschikt'. Het overige deel (34%) van de woningvoorraad (circa 12.000 woningen) is niet geschikt voor mensen met een mobiliteitsbeperking en ook niet eenvoudig geschikt te maken.

Uitsplitsing naar leeftijdsklasse

Opvallend is dat naar verhouding 65-plussers vaker in een niet-geschikte woning wonen dan mensen met een leeftijd tot aan 65 jaar. We zien dat de geschikte woningvoorraad voor circa 60% wordt bewoond door huishoudens onder de 65 jaar (4.180 huishoudens) en het overige aandeel 40% door huishoudens van 65 jaar en ouder (2.800 huishoudens). We weten niet welk deel van deze mensen een mobiliteitsbeperking heeft.

Figuur 4.8: Gemeente Dijk en Waard. Geschiktheid woningvoorraad naar leeftijdscategorieën volgens 'doorzonscan' (2022)

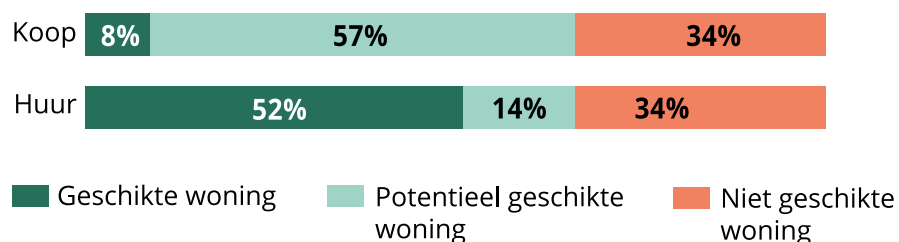


Bron: WOZ-registratie gemeente Dijk en Waard, bewerkt door Companen (2022).

Uitsplitsing naar eigendomssituatie

De geschiktheidsopgave binnen Dijk en Waard is onevenredig verdeeld naar eigendomssituatie. Huurwoningen zijn vaker gelijkvloers dan koopwoningen en daarmee vaker geschikt voor mensen met een mobiliteitsbeperking.

Figuur 4.9: Gemeente Dijk en Waard. Geschiktheid woningvoorraad naar eigendom volgens 'doorzonscan' (2022)



Bron: WOZ-registratie gemeente Dijk en Waard, bewerkt door Companen (2022).

Een nadere analyse van de woningvoorraad laat zien dat:

- Meer dan de helft van de huurwoningen geschikt is voor mensen met een mobiliteitsbeperking (52% van de huurvoorraad; ruim 4.860 woningen). Ruim één op de tien woningen (14% en circa 1.330 woningen) is geschikt te maken. De overige 34% van de huurvoorraad (ruim 3.190 woningen) is niet geschikt voor mensen met een mobiliteitsbeperking.
- De opgave ligt met name in de koopsector; het aandeel 'geschikte woningen' is in deze sector klein (8%, ongeveer 2.130 woningen), terwijl maar liefst 57% (circa 14.860 woningen) geschikt te maken is. Dit komt doordat koopwoningen vaak rijwoningen of grote eengezinswoningen zijn.

Inwoners van 65 jaar en ouder in Noord-Holland-Noord hebben in het najaar van 2020 een vragenlijst ingevuld over hun gezondheid, welzijn, leefstijl en leefomgeving voor de Gezondheidsmonitor. In deze vragenlijst hebben inwoners van 65 jaar en ouder onder andere aan kunnen geven of hun eigen woning geschikt is voor ouderen en of zij binnen enkele jaren willen verhuizen vanwege hun gezondheid. De uitkomst op deze twee vragen op gemeenteniveau staat in onderstaande tabel.

Tabel 4.8: Uitkomsten vragen uit vragenlijst voor de Gezondheidsmonitor.

	Percentage (2020)
Eigen woning ongeschikt voor ouderen (> 65 jaar)	22%
Geen drempels en/of opstapjes in huis (> 65 jaar)	40%
Wil binnen enkele jaren verhuizen vanwege gezondheid (> 65 jaar)	6%

Bron: gezondnln.nl, gezondheidsatlasnederland.nl

Van de inwoners van 65 jaar en ouder die de vragenlijst hebben ingevuld geeft 22% aan dat de eigen woning niet geschikt is voor ouderen. In 2016 lag dit aandeel iets hoger met afgerond 23%. Op de vraag of de woning drempels en/of opstapjes heeft geeft 40% van de 65-plussers aan dat, dat niet het geval is. Van de inwoners van 65 jaar en ouder geeft 6% aan van plan te zijn te willen verhuizen vanwege de gezondheid. In 2016 lag dit aandeel net wat hoger met 7%.

Match vraag-aanbod: Geschikte woningen

Wanneer we de vraag naar geschikte woningen matchen met het aanbod aan geschikte woningen komt het volgende beeld naar voren.

Tabel 4.9: Gemeente Dijk en Waard. Vraag-aanbodbalans geschikte woningen.

	2023	2025	2030	2035	2040
Totale vraag geschikte woningen	2.225	2.570	3.130	3.560	3.975
Aanbod aan geschikte woningen	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000
Overschot / tekort	+4.775	+4.430	+3.870	+3.440	+3.025

Bron: Woonzorgweter Companen.

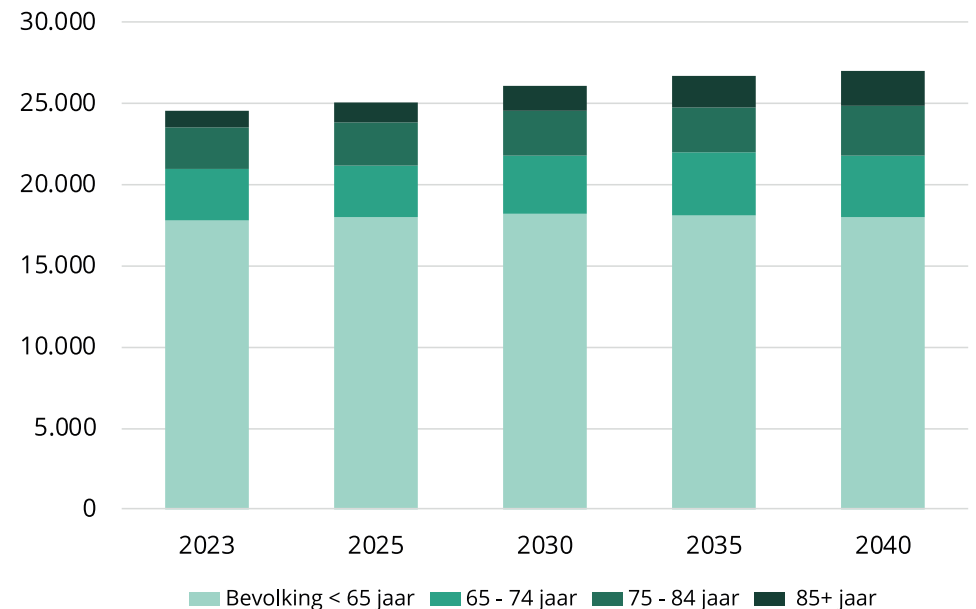
Op het moment zie we dat er een overschot is aan 4.775 geschikte woningen. Als we uitgaan van het huidige aanbod zal er in 2040 nog een overschot zijn van 3.025 geschikte woningen. We weten echter dat 60% van het geschikte aanbod bewoond wordt door huishoudens jonger dan 65 jaar. Gegeven het feit dat geschikte woningen voor een groot deel worden bewoond door huishoudens jonger dan 65 jaar, is er aandacht nodig voor het toewijzen, labelen of matchen van geschikte woningen voor mensen met een mobiliteitsbeperking. Hoeveel geschikte woningen uiteindelijk benodigd zijn om in de behoefte te voorzien zal altijd een samenspel zijn van voldoende aanbod en voldoende beschikbaar aanbod.

Gemeente Heiloo

Bevolkings- en huishoudensontwikkeling

De verwachting is dat de bevolking in de gemeente Heiloo in de periode 2023 – 2040 groeit met 2.370 inwoners. Deze groei bestaat voornamelijk uit inwoners van 65 jaar en ouder. Deze groep groeit met 2.230 inwoners. In dezelfde periode groeit de bevolking jonger dan 65 jaar met 140 inwoners. In aandeel op de totale bevolking neemt de 65-plusgroep toe. Op dit moment bestaat deze groep uit 28% van het totaal. In 2040 is dat naar verwachting 33% van het totaal aantal inwoners.

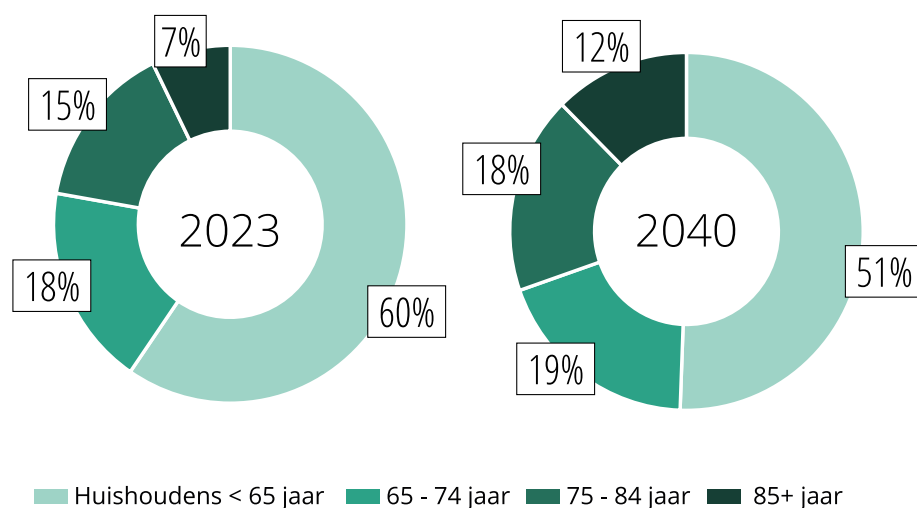
Figuur 5.1: Gemeente Heiloo. Bevolkingsontwikkeling naar leeftijdsgroep, 2023 - 2040



Bron: Bevolkingsprognose 2021-2050 provincie Noord-Holland

In 2040 zal bijna de helft (49%) de huishoudens in de gemeente Heiloo een 65-plus huishouden zijn. Dit is nu 40%. De groep 85-plus huishoudens groeit het sterkst.

Figuur 5.2: Gemeente Heiloo. Huishoudenssamenstelling naar leeftijdsgroepen, 2023 en 2040.



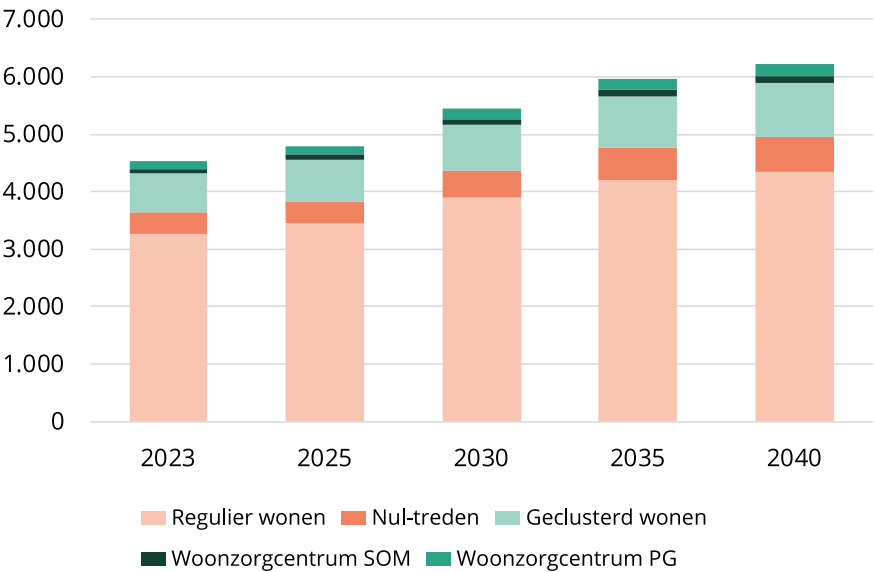
Bron: Huishoudensprognose 2021-2050 provincie Noord-Holland

Vraagprognose woonvormen senioren

In de vraagprognoses naar woonvormen voor senioren maken we het onderscheid tussen de volgende woonvormen: Regulier wonen, geclusterd wonen en woonzorgcentrum SOM (somatisch) of PG (psychogeriatrisch).

Onder **regulier wonen** verstaan we het wonen in een 'gewone', niet specifiek voor senioren bedoelde woning. Onder **geclusterd wonen voor senioren** verstaan we levensloopgeschikte woningen in een woonvorm met 5 of meer wooneenheden waar overwegend ouderen wonen. De inrichting is gericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan. Bij voorkeur is er een ontmoetingsruimte aanwezig. Het gaat om zelfstandige woningen waar ook mensen zonder zorgindicatie mogen wonen. Geclusterde woonvormen zijn onder andere hofjeswoningen, serviceflats en seniorenflats. Een **woonzorgcentrum** (PG of SOM) bestaat uit wooneenheden in een verpleeghuis of een woonzorgcentrum, bedoeld voor mensen met een Wlz-indicatie vanwege psychogeriatrische (PG) of somatische (SOM) problematiek. Onder deze term vallen ook geclusterde, zorggeschikte woningen die bedoeld zijn voor mensen met een Wlz-indicatie.

Figuur 5.3: Gemeente Heiloo. Vraagprognose woonvormen ouderenhuisvesting, 2023 – 2040.



Bron: Woonzorgweter Companen.

Zowel nu als in de toekomst zal het grootste deel van de 65-plussers in een reguliere woning wonen. 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 naarmate ze ouder worden.

Doordat er steeds meer 75- en 85-plussers in de gemeente Heiloo wonen, zal onder ouderen de behoefte aan geclusterd wonen in verhouding meer gaan toenemen (+39%) dan de behoefte aan regulier wonen (+36%). De vraag naar plekken in een woonzorgcentrum (of zorggeschikte woningen

voor mensen met een Wlz-indicatie) stijgt met 50% (PG) tot meer dan 60% (SOM). Wanneer we doorkijken naar de huishoudensontwikkeling richting 2050 zien we dat het aantal 75-plussers doorgroeit. Dit benadrukt het belang van voldoende levensloopgeschikte en zorggeschikte woningen in de gemeente Heiloo.

De verwachting is dat ouderen met een intensieve zorgvraag in de toekomst vaker dan nu in een reguliere woning zullen wonen, of in een geclusterde woonvorm die niet exclusief bedoeld is voor ouderen met een intensieve zorgvraag. Maar zelfs als het *aandeel* ouderen waarvoor dit geldt gelijk blijft, zal – als gevolg van de vergrijzing - het *aantal* ouderen met een Wlz-indicatie in een reguliere of geclusterde woning toenemen, zoals blijkt uit onderstaande tabel.

Tabel 5.1: Gemeente Heiloo. Woonsituatie huishoudens met ten minste 1 persoon met een Wlz-indicatie

Aantal huishoudens met ten minste 1 persoon met een Wlz-indicatie dat woont in:	2023	2030	2040
Reguliere woning	30	30	40
Geclusterde woonvorm	30	40	50
Woonzorgcentrum / zorggeschikte woning	230	280	340

Bron: Woonzorgweter Companen

In onderstaande tabel geven we de toename van de vraag naar de verschillende woonvormen voor senioren weer voor de periode 2023 – 2030 en 2031 – 2040.

Tabel 5.2: Gemeente Heiloo. Toename van de vraag naar perioden.

Woonvorm	2023 – 2030	2031 - 2040	Totaal
Gecclusterd wonen	+120	+140	+260
Woonzorgcentrum SOM / zorggeschikte woningen	+30	+20	+50
Woonzorgcentrum PG / zorggeschikte woningen	+40	+30	+70
Totaal	+190	+190	+380

Bron: Woonzorgweter Companen

Vraag geclusterde woningen naar eigendom en prijssegment

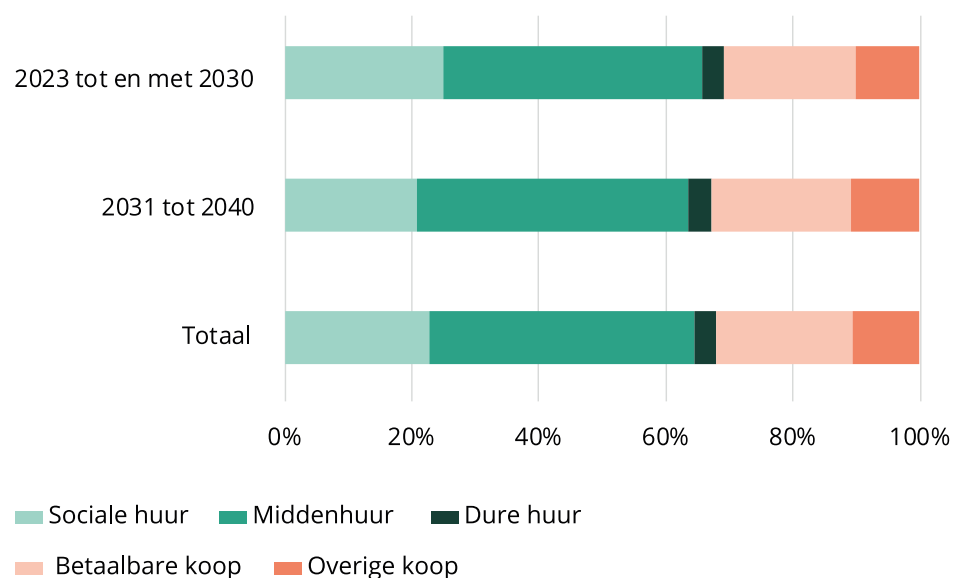
De totale uitbreidingsopgave voor geclusterd wonen in de periode 2023 – 2040 in de gemeente Heiloo is +260 woningen. In onderstaande tabel en figuur wordt inzichtelijk gemaakt hoeveel woningen er binnen welke prijsklasse en eigendomsvorm bij moeten komen.

Tabel 5.3: Gemeente Heiloo. Uitbreidingsopgave geclusterd wonen uitgesplitst naar eigendom en prijsklasse, in aantallen.

Periode	Sociale huur	Middenhuur	Dure huur	Betaalbare koop	Overige koop	Totaal
2023 tot en met 2030	+30	+50	0	+30	+10	+120
2031 tot 2040	+30	+60	+10	+30	+10	+140
Totaal	+60	+110	+10	+60	+20	+260

Bron: Lokale monitor wonen, WoON2021, bewerking Companen.

Figuur 5.4: Gemeente Heiloo. Uitbreidingsopgave geclusterd wonen uitgesplitst naar eigendom en prijsklasse, in aandelen.



Bron: Lokale monitor wonen, WoON2021, bewerking Companen.

De uitbreidingsopgave landt met name in de middenhuur.

Aanbod woonvormen voor senioren

Uit een inventarisatie onder zorgaanbieders en corporaties komt naar voren dat de gemeente Heiloo Waard momenteel beschikt over in totaal 534 geclusterde woningen voor senioren (particuliere huur en koop bijgeschat via Microdata). Het gaat hier om woningen in complexen die hoofdzakelijk door ouderen worden bewoond én toegankelijk zijn zonder Wlz-indicatie. Van deze woningen zijn 319 woningen huurwoningen en 215 woningen koopwoningen. Alle huurwoningen zijn corporatie huurwoningen. Het aanbod aan woonzorgcentrumplekken wordt bewoond door mensen met somatische of psychogeriatrische 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. In totaal zien we 234 plekken in een woonzorgcentrum (SOM en PG samen).

De tabel op de volgende pagina toont het aanbod aan woonvormen voor senioren zoals dat in de inventarisatie naar voren is gekomen.

Tabel 5.4: Gemeente Heiloo. Aanbod geclusterd woningaanbod voor senioren naar aanbieder.

	Woonzorg- centrum PG	Woonzorg- centrum SOM	Geclusterd wonen		
			Corporatie huur	Particuliere huur	Koop
Zorgaanbieders					
De Zorgcirkel	24				
ViVa! Zorggroep	86				
Magentazorg	15	80			
Van Hollant	29				
Corporaties					
WoonzorgNederland			53		
Kennemer Wonen			11		
Overig					
Aanbod via Microdata bijgeschat				255	215
Totaal	154	80	64	255	215
	234		534		

Bron: Aanbodinventarisatie Companen.

Aanbieder Wonen bij September realiseert binnen afzienbare tijd nog 24 plekken voor mensen met psychogeriatrische klachten. Deze plekken worden vanaf het jaar 2025 meegeteld in de balans van de vraag en het aanbod.

Zie bijlage 3 voor een gedetailleerd beeld van het aanbod.

Kenmerken geclusterde woningen in corporatiebezit

Alle geclusterde woningen in corporatiebezit hadden een streefhuur tussen € 452 en € 647. Van alle 64 geclusterde woningen had 83% een ontmoetingsruimte in het complex en nabij het complex. De overige 17% van de geclusterde woningen had een ontmoetingsruimte nabij het complex.

Match vraag-aanbod: Huisvestingsopgave senioren

In onderstaande tabel is te zien wat de balans is van vraag en aanbod, uitgaande van het huidige aanbod, aanbod dat op korte termijn wordt gerealiseerd en de vraagprognose. Negatieve getallen duiden op tekorten, positieve getallen op een overschot.

Tabel 5.5: Gemeente Heiloo. Vraag-aanbodbalans geclusterde woonvormen voor ouderen, prognose (2023 – 2040; afgerond op 10-tallen).

	2023	2025	2030	2035	2040
Gecclusterd wonen	-140	-180	-260	-350	-400
Woonzorgcentrum SOM	0	-10	-30	-40	-50
Woonzorgcentrum PG	10	30	0	-20	-30
Totaal	-130	-160	-290	-410	-480

Bron: Woonzorgweter, bevolkingsprognose gemeente Heiloo, aanbodinventarisatie, CIZ zorggegevensaanbodinventarisatie, CIZ zorggegevens.

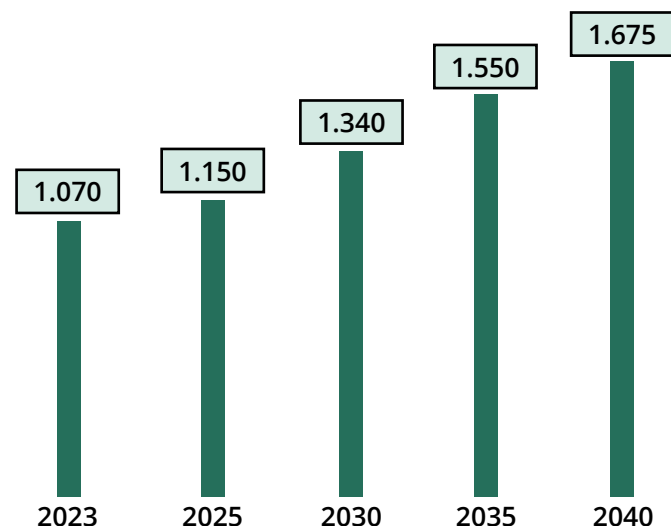
Wanneer we de (toekomstige) vraag naar geclusterde woonvormen en plekken in woonzorgcentra / zorggeschikte woningen matchen met het aanbod dat we in beeld hebben gebracht, zien we dat:

- Het aanbod aan plekken in woonzorgcentra / zorggeschikte woningen voor mensen met dementie (PG) is op dit moment voldoende om in de vraag te voorzien. We zien een overschot van 10 plekken. Op korte termijn zullen er plekken bijkomen voor mensen met psychogeriatrische klachten. Dit zorgt ervoor dat er in 2025 een overschot is van 30 plekken. In 2030 is er sprake van een balans tussen vraag en aanbod en ontstaat er in 2035 een tekort van 20 plekken. Dit tekort zal oplopen tot 30 plekken in 2040.
- Het aanbod aan plekken in woonzorgcentra / zorggeschikte woningen voor mensen met somatische problematiek (SOM) voorziet op het moment in de vraag; er is sprake van een balans tussen vraag en aanbod. In 2025 ontstaat er een tekort van 10 plekken. Wanneer we uitgaan van het huidige aanbod zal het tekort oplopen tot 50 plekken in 2040.
- In de categorie geclusterd wonen zien we op dit moment een tekort aan 140 woningen. In 2040 ligt het tekort – als er geen woningen worden toegevoegd aan de voorraad – op 400 woningen.

Vraag naar geschikte woningen

Mensen met een mobiliteitsbeperking (waaronder ouderen) hebben behoefte aan een 'toegankelijke' of 'geschikte' woning. 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. ABF raamt het aantal huishoudens met een ADL-beperking⁷ in de gemeente Heiloo op circa 1.070. Het aantal huishouden met een ADL-beperking en daarmee ook de vraag naar geschikte woningen groeit met +605 in de periode tot 2040.

Figuur 5.5: Gemeente Heiloo. Vraagprognose 'geschikte' woningen (2023 – 2040; huishoudens, afgerond op 5-tal).



Bron: Woonzorgweter Companen.

⁷ Beperkingen bij Algemene Dagelijkse Levensverrichtingen zoals traplopen, zich wassen of aankleden.

Onderstaande tabel geeft de uitsplitsing van de vraagprognose van geschikte woningen naar geschiktheidstype weer. We maken onderscheid tussen rollatorgeschikte woningen (voor mensen die gebruik maken van een kruk, stok of rollator), rolstoeltoegankelijke woningen (voor mensen in een rolstoel die zich niet in een rolstoel door de woning bewegen) en rolstoelgeschikte woningen (voor mensen in een rolstoel die zich wel in een rolstoel door de woning bewegen).

Tabel 5.6: Gemeente Heiloo. Vraagprognose uitgesplitst naar geschiktheidstype, afgeronde getallen

Geschiktheidstype	2022	2025	2030	2035	2040
Rollatorgeschikte woningen	930	1.000	1.160	1.345	1.455
Rolstoeltoegankelijke woningen	105	115	135	155	165
Rolstoelgeschikte woningen	35	35	45	50	55
Totaal	1.070	1.150	1.340	1.550	1.675

Bron: Woonzorgweter.

In de huidige situatie hebben circa 930 huishoudens in de gemeente Heiloo behoefte aan een rollatorgeschikte woning, 105 huishoudens aan een rolstoeltoegankelijke woning en 35 huishoudens aan een rolstoelgeschikte woning. In 2040 is de behoefte aan rollatorgeschikte woningen met 525 woningen toegenomen, rolstoeltoegankelijke woningen met 60 woningen en rolstoelgeschikte woningen met 20 woningen.

Van de totale vraag naar geschikte woningen valt een deel

binnen ‘geclusterd wonen voor senioren’. Het overige deel gaat om zogenaamde ‘nultredenwoningen’. Onderstaande tabel maakt inzichtelijk hoe de vraag naar nultredenwoningen zich ontwikkelt in de gemeente Heiloo.

Tabel 5.7: Gemeente Heiloo. Vraag naar regulier geschikte woningen.

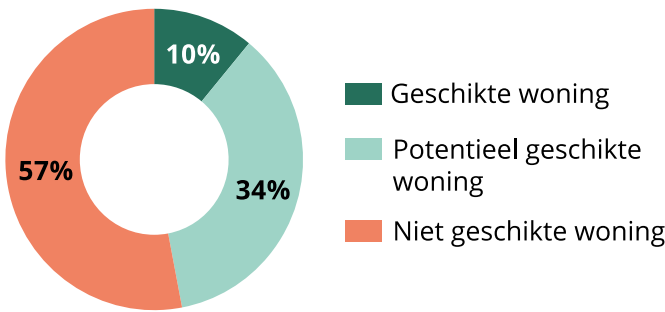
	2022	2025	2030	2035	2040
Totale vraag naar geschikte woningen	1.070	1.150	1.340	1.550	1.675
Waarvan nultredenwoningen	375	395	470	570	615
Waarvan geclusterde woningen en plekken woonzorgcentrum	695	755	870	980	1.060

Bron: Woonzorgweter Companen.

Geschiktheid bestaande woningvoorraad

Voor het bepalen van de geschiktheid van de bestaande woningvoorraad in de gemeente Heiloo is gebruik gemaakt van de ‘doorzonscan’. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de woningkenmerken die beschikbaar zijn in de WOZ-registratie van de gemeente. Een toelichting op de werkwijze van de ‘doorzonscan’ is terug te vinden in bijlage 2.

Figuur 5.6: Gemeente Heiloo. Aanbod ‘geschikte’ woningen volgens ‘doorzonscan’.



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

We hebben de geschiktheid geanalyseerd van in totaal circa 10.950 woningen, die opgenomen zijn als zelfstandige woningen in de WOZ-registratie van de gemeente. Volgens deze analyse is 10% van de woningvoorraad in Heiloo (ongeveer 1.050 woningen) geschikt voor mensen met een mobiliteits-beperking. Een groter deel van de woningvoorraad (34%, circa 3.680 woningen) is ‘potentieel geschikt’. Bijna 60% van de woningvoorraad (circa 6.200 woningen) is niet geschikt voor mensen met een mobiliteitsbeperking en ook niet eenvoudig geschikt te maken. Hierbij moet worden vermeld dat de analyse minder nauwkeurig is dan de analyse die is uitgevoerd voor de gemeente Alkmaar en Dijk en Waard. Dit komt door het ontbreken van essentiële gegevens in het WOZ-bestand van de gemeente Heiloo.

Inwoners van 65 jaar en ouder in Noord-Holland-Noord hebben in het najaar van 2020 een vragenlijst ingevuld over hun gezondheid, welzijn, leefstijl en leefomgeving voor de Gezondheidsmonitor. In deze vragenlijst hebben inwoners van 65 jaar en ouder onder andere aan kunnen geven of hun eigen woning geschikt is voor ouderen en of zij binnen enkele jaren willen verhuizen vanwege hun gezondheid. De uitkomst op deze twee vragen op gemeenteniveau staat in onderstaande tabel.

Tabel 5.8: Gemeente Heiloo. Uitkomsten vragen uit vragenlijst voor de Gezondheidsmonitor.

	Percentage (2020)
Eigen woning ongeschikt voor ouderen (> 65 jaar)	20%
Geen drempels en/of opstapjes in huis (> 65 jaar)	33%
Wil binnen enkele jaren verhuizen vanwege gezondheid (> 65 jaar)	6%

Bron: gezondnhn.nl, gezondheidsatlaskennemerland.nl

Van de inwoners van 65 jaar en ouder die de vragenlijst hebben ingevuld geeft 20% aan dat de eigen woning niet geschikt is voor ouderen. In 2016 lag dit aandeel hoger met afgerond 30%. Op de vraag of de woning drempels en/of opstapjes heeft geeft 33% van de 65-plussers aan dat, dat niet het geval is. Van de inwoners van 65 jaar en ouder geeft 6% aan van plan te zijn te willen verhuizen vanwege de gezondheid. In 2016 lag dit aandeel net wat hoger met 7%.

Match vraag-aanbod: Geschikte woningen

Wanneer we de vraag naar geschikte woningen matchen met het aanbod aan geschikte woningen komt het volgende beeld naar voren.

Tabel 5.9: Gemeente Heiloo. Vraag-aanbodbalans geschikte woningen.

	2023	2025	2030	2035	2040
Totale vraag geschikte woningen	1.070	1.150	1.340	1.550	1.675
Aanbod aan geschikte woningen	1.050	1.050	1.050	1.050	1.050
Overschot / tekort	-20	-100	-290	-500	-625

Bron: Woonzorgweter Companen.

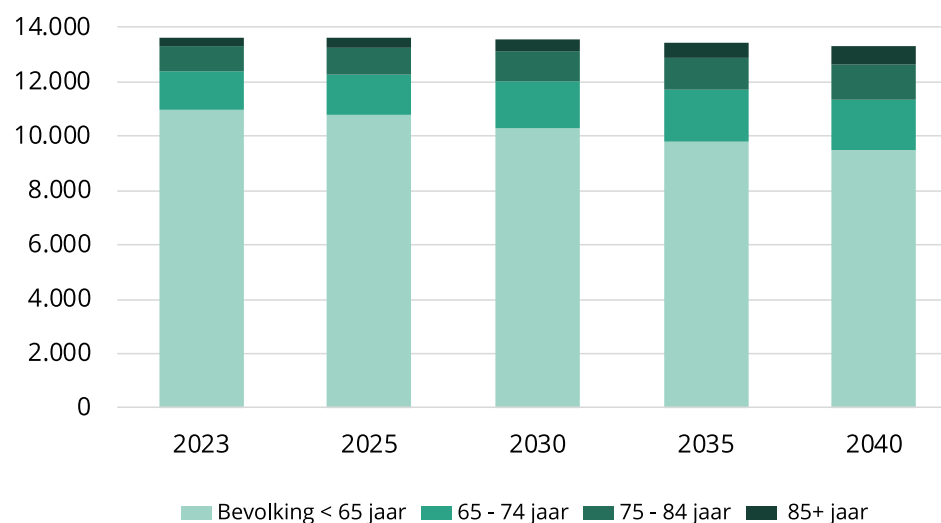
Op het moment zie we dat er een tekort is aan 20 geschikte woningen. Als we uitgaan van het huidige aanbod zal het tekort oplopen naar 625 geschikte woningen.

Gemeente Uitgeest

Bevolkings- en huishoudensontwikkeling

De totale bevolking in de gemeente Uitgeest krimpt met 275 inwoners in de periode 2023 – 2040 van 13.610 inwoners tot 13.335. De krimp van de bevolking komt door een daling van het aantal inwoners jonger dan 65 jaar. Deze groep krimpt met 1.450 inwoners tussen 2023 en 2040. In dezelfde periode groeit de groep inwoners van 65 jaar en ouder met 1.175 inwoners. In aandeel op de totale bevolking neemt de 65-plusgroep toe. Op het moment bestaat deze groep uit 20% van het totaal. In 2040 is dat naar verwachting 29% van het totaal aantal inwoners.

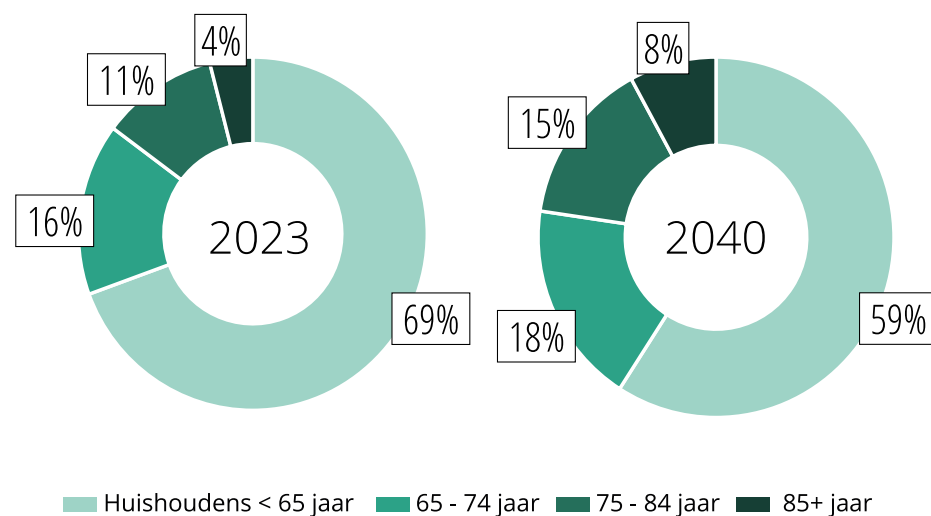
Figuur 6.1: Gemeente Uitgeest. Bevolkingsontwikkeling naar leeftijdsgroep, 2023 - 2040



Bron: Bevolkingsprognose 2021-2050 provincie Noord-Holland

In 2040 zal 41% van de huishoudens in de gemeente Uitgeest een 65-plus huishouden zijn. Dit aandeel is nu 31%. Het aandeel van de groep 85-plus huishoudens groeit het sterkste.

Figuur 6.2: Gemeente Uitgeest. Huishoudenssamenstelling naar leeftijdsgroepen, 2023 en 2040.



Bron: Huishoudensprognose 2021-2050 provincie Noord-Holland

Vraagprognose woonvormen senioren

In de vraagprognoses naar woonvormen voor senioren maken we het onderscheid tussen de volgende woonvormen: Regulier wonen, geclusterd wonen en woonzorgcentrum SOM (somatisch) of PG (psychogeriatrisch).

Onder **regulier wonen** verstaan we het wonen in een 'gewone', niet specifiek voor senioren bedoelde woning. Onder **geclusterd wonen voor senioren** verstaan we levensloopgeschikte woningen in een woonvorm met 5 of meer wooneenheden waar overwegend ouderen wonen. De inrichting is gericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan. Bij voorkeur is er een ontmoetingsruimte aanwezig. Het gaat om zelfstandige woningen waar ook mensen zonder zorgindicatie mogen wonen. Geclusterde woonvormen zijn onder andere hofjeswoningen, serviceflats en seniorenflats. Een **woonzorgcentrum** (PG of SOM) bestaat uit wooneenheden in een verpleeghuis of een woonzorgcentrum, bedoeld voor mensen met een Wlz-indicatie vanwege psychogeriatrische (PG) of somatische (SOM) problematiek. Onder deze term vallen ook geclusterde, zorggeschikte woningen die bedoeld zijn voor mensen met een Wlz-indicatie.

Figuur 6.3: Gemeente Uitgeest. Vraagprognose woonvormen ouderenhuisvesting, 2023 – 2040.



Bron: Woonzorgweter Companen.

Zowel nu als in de toekomst zal het grootste deel van de 65-plussers in een reguliere woning wonen. 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 naarmate ze ouder worden.

Doordat er steeds meer 75- en 85-plussers in de gemeente Uitgeest wonen, zal onder ouderen de behoefte aan geclusterd wonen in verhouding meer gaan toenemen

(+50%) dan de behoefte aan regulier wonen (+42%). De vraag naar plekken in een woonzorgcentrum (of zorggeschikte woningen voor mensen met een Wlz-indicatie) neemt in de periode tot 2040 met 80%. Wanneer we doorkijken naar de huishoudensontwikkeling richting 2050 zien we dat het aantal 75-plussers doorgroeit. Dit benadrukt het belang van voldoende levensloopgeschikte en zorggeschikte woningen in de gemeente Uitgeest.

De verwachting is dat ouderen met een intensieve zorgvraag in de toekomst vaker dan nu in een reguliere woning zullen wonen, of in een geclusterde woonvorm die niet exclusief bedoeld is voor ouderen met een intensieve zorgvraag. Maar zelfs als het *aandeel* ouderen waarvoor dit geldt gelijk blijft, zal – als gevolg van de vergrijzing - het *aantal* ouderen met een Wlz-indicatie in een reguliere of geclusterde woning toenemen, zoals blijkt uit onderstaande tabel.

Tabel 6.1: Gemeente Uitgeest. Woonsituatie huishoudens met ten minste 1 persoon met een Wlz-indicatie

Aantal huishoudens met ten minste 1 persoon met een Wlz-indicatie dat woont in:	2023	2030	2040
Reguliere woning	10	10	10
Geclusterde woonvorm	10	10	10
Woonzorgcentrum / zorggeschikte woning	50	70	90

Bron: Woonzorgweter Companen

In onderstaande tabel geven we de toename van de vraag naar de verschillende woonvormen voor senioren weer voor de periode 2023 – 2030 en 2031 – 2040.

Tabel 6.3: Gemeente Uitgeest. Toename vraag naar perioden.

Woonvorm	2023 – 2030	2031 - 2040	Totaal
Gecclusterd wonen	+70	+70	+140
Woonzorgcentrum SOM / zorggeschikte woningen	0	10	+10
Woonzorgcentrum PG / zorggeschikte woningen	+20	+10	+30
Totaal	+90	+90	+180

Bron: Woonzorgweter Companen

Vraag geclusterde woningen naar eigendom en prijssegment

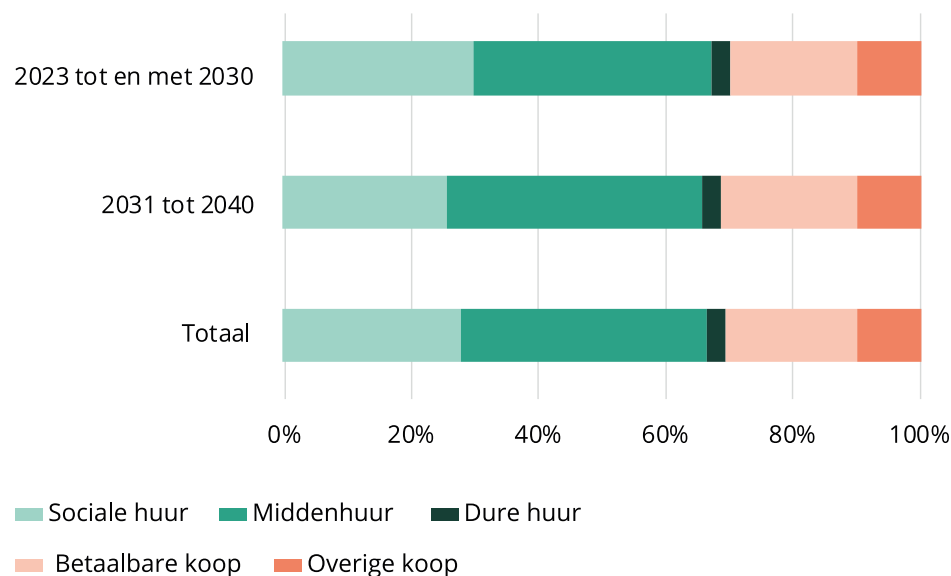
De totale uitbreidingsopgave voor geclusterd wonen in de periode 2023 – 2040 in de gemeente Uitgeest is +140 woningen. In onderstaande tabel en figuur wordt inzichtelijk gemaakt hoeveel woningen er binnen welke prijsklasse en eigendomsvorm bij moeten komen.

Tabel 6.2: Gemeente Uitgeest. Uitbreidingsopgave geclusterd wonen uitgesplitst naar eigendom en prijsklasse, in aantallen.

Periode	Sociale huur	Middenhuur	Dure huur	Betaalbare koop	Overige koop	Totaal
2023 tot en met 2030	+20	+30	0	+10	+10	+70
2031 tot 2040	+20	+30	0	+10	+10	+70
Totaal	+40	+60	0	+20	+20	+140

Bron: Lokale monitor wonen, WoON2021, bewerking Companen.

Figuur 6.4: Gemeente Uitgeest. Uitbreidingsopgave geclusterd wonen uitgesplitst naar eigendom en prijsklasse, in aandelen.



Bron: Lokale monitor wonen, WoON2021, bewerking Companen.

De uitbreidingsopgave landt met name in de middenhuur en sociale huur.

Aanbod woonvormen voor senioren

Uit een inventarisatie onder zorgaanbieders en corporaties komt naar voren dat de gemeente Uitgeest Waard momenteel beschikt over in totaal 192 geclusterde woningen voor senioren (particuliere huur en koop bijgeschat via Microdata). Het gaat hier om woningen in complexen die hoofdzakelijk door ouderen worden bewoond én toegankelijk zijn zonder Wlz-indicatie. Van deze woningen zijn 172 woningen huurwoningen en 20 woningen koopwoningen. Het aanbod aan woonzorgcentrumplekken wordt bewoond door mensen met somatische of psychogeriatrische 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. In totaal zien we 48 woonzorgcentrumplekken voor mensen die psychogeriatrische zorg nodig hebben.

Detabel op de volgende pagina toont het aanbod aan woonvormen voor senioren zoals dat in de inventarisatie naar voren is gekomen.

Tabel 6.3: Gemeente Uitgeest. Aanbod geclusterd woningaanbod voor senioren naar aanbieder (situatie 2023)

	Woonzorg- centrum PG	Woonzorg- centrum SOM	Geclusterd wonen		
			Corporatie huur	Particuliere huur	Koop
Zorgaanbieders					
ViVal Zorggroep	48				
Corporaties					
Kennemer Wonen			114		
WoonzorgNederland			33		
Aanbod via Microdata bijgeschat				25	20
Totaal	48	0	147	25	20
	48		192		

Bron: Aanbodinventarisatie Companen.

Zie bijlage 3 voor een gedetailleerd beeld van het aanbod.

Kenmerken geclusterde woningen in corporatiebezit

Van de geclusterde woningen in corporatiebezit had 92% eind 2023 een streefhuur tussen € 452 en € 647 en had de rest, 8% van de geclusterde woningen een streefhuur tussen €693 en € 808.

Van alle corporatiewoningen binnen geclusterd wonen voor ouderen heeft 94% een ontmoetingsruimte binnen het complex. De rest van de geclusterde corporatiewoningen (6%) n geldt dat er geen in pandige ontmoetingsruimte is in het complex, maar wel een ontmoetingsruimte in de nabijheid van het complex.

Match vraag-aanbod: Huisvestingsopgave senioren

In onderstaande tabel is te zien wat de balans is van vraag en aanbod, uitgaande van het huidige aanbod, aanbod dat op korte termijn wordt gerealiseerd en de vraagprognose. Negatieve getallen duiden op tekorten, positieve getallen op een overschot.

Tabel 6.4: Gemeente Uitgeest. Vraag-aanbodbalans geclusterde woonvormen voor ouderen, prognose (2023 – 2040; afgerond op 10-tallen).

	2023	2025	2030	2035	2040
Geclusterd wonen	-90	-110	-160	-200	-230
Woonzorgcentrum SOM	-10	-10	-10	-20	-20
Woonzorgcentrum PG	10	0	-10	-10	-20
Totaal	-90	-120	-180	-230	-270

Bron: Woonzorgweter, bevolkingsprognose gemeente Uitgeest, aanbodinventarisatie, CIZ zorggegevens.

Wanneer we de (toekomstige) vraag naar geclusterde woonvormen en plekken in woonzorgcentra / zorggeschikte woningen matchen met het aanbod dat we in beeld hebben gebracht, zien we dat:

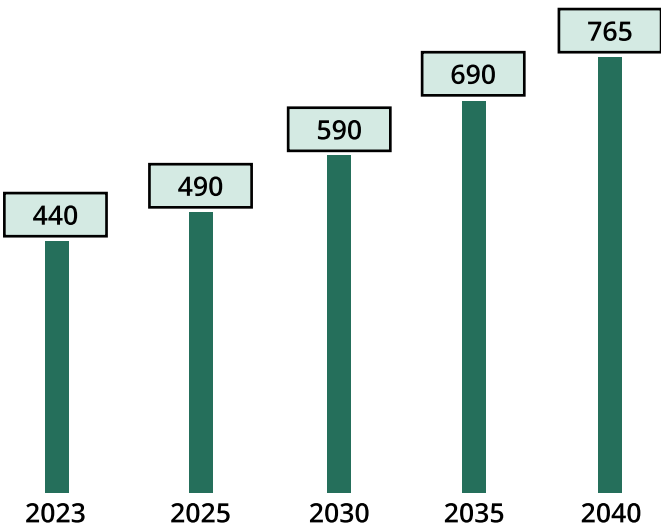
- Het aanbod aan plekken in woonzorgcentra / zorggeschikte woningen voor mensen met dementie (PG) is op dit moment voldoende om in de vraag te voorzien. We zien een overschot van 10 plekken. In 2030 ontstaat er een tekort van 10 plekken. Dit tekort zal oplopen tot 20 plekken in 2040.

- Het aanbod aan plekken in woonzorgcentra / zorggeschikte woningen voor mensen met somatische problematiek (SOM) voorziet op het moment niet geheel in de vraag; er is een klein tekort van 10 plekken. Wanneer we uitgaan van het huidige aanbod zal het tekort oplopen tot 20 plekken in 2040.
- In de categorie geclusterd wonen zien we op dit moment een tekort aan 90 woningen. In 2040 ligt het tekort – als er geen woningen worden toegevoegd aan de voorraad – op 230 woningen.

Vraag naar geschikte woningen

Mensen met een mobiliteitsbeperking (waaronder ouderen) hebben behoefte aan een ‘toegankelijke’ of ‘geschikte’ woning. 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. ABF raamt het aantal huishoudens met een ADL-beperking⁸ in de gemeente Uitgeest op circa 440. Het aantal huishoudens met een ADL-beperking en daarmee ook de vraag naar geschikte woningen groeit met +325 in de periode tot 2040.

Figuur 6.6: Gemeente Uitgeest. Vraagprognose ‘geschikte’ woningen (2022 – 2040; huishoudens, afgerond op 5-tal).



Bron: Woonzorgweter Companen.

⁸ Beperkingen bij Algemene Dagelijkse Levensverrichtingen zoals traplopen, zich wassen of aankleden.

Onderstaande tabel geeft de uitsplitsing van de vraagprognose van geschikte woningen naar geschiktheidstype weer. We maken onderscheid tussen rollatorgeschikte woningen (voor mensen die gebruik maken van een kruk, stok of rollator), rolstoeltoegankelijke woningen (voor mensen in een rolstoel die zich niet in een rolstoel door de woning bewegen) en rolstoelgeschikte woningen (voor mensen in een rolstoel die zich wel in een rolstoel door de woning bewegen).

Tabel 6.5: Gemeente Uitgeest. Vraagprognose uitgesplitst naar geschiktheidstype, afgeronde getallen

Geschiktheidstype	2022	2025	2030	2035	2040
Rollatorgeschikte woningen	380	425	510	595	660
Rolstoeltoegankelijke woningen	45	50	60	75	80
Rolstoelgeschikte woningen	15	15	20	20	25
Totaal	440	490	590	690	765

Bron: Woonzorgweter Companen.

In de huidige situatie hebben circa 380 huishoudens in de gemeente Uitgeest behoefte aan een rollatorgeschikte woning, 45 huishoudens aan een rolstoeltoegankelijke woning en 15 huishoudens aan een rolstoelgeschikte woning. In 2040 is de behoefte aan rollatorgeschikte woningen met 280 woningen toegenomen, rolstoeltoegankelijke woningen met 25 woningen en rolstoelgeschikte woningen met 10 woningen.

Van de totale vraag naar geschikte woningen valt een deel binnen 'geclusterd wonen voor senioren'. Het overige deel gaat om zogenaamde 'nultredenwoningen'. Onderstaande tabel maakt inzichtelijk hoe de vraag naar nultredenwoningen zich ontwikkelt in de gemeente Uitgeest.

Tabel 6.6: Gemeente Uitgeest. Vraag naar regulier geschikte woningen.

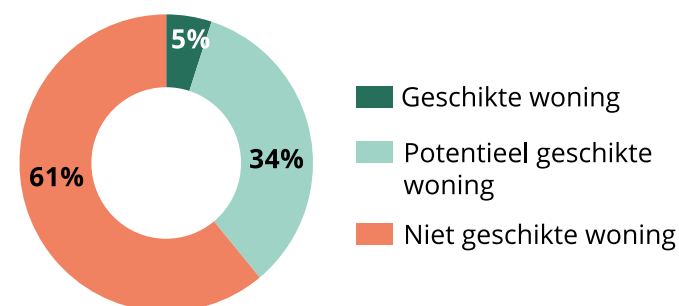
	2022	2025	2030	2035	2040
Totale vraag naar geschikte woningen	440	490	590	690	765
Waarvan nultredenwoningen	145	180	205	245	270
Waarvan geclusterde woningen en plekken woonzorgcentrum	295	310	385	445	495

Bron: Woonzorgweter Companen.

Geschiktheid bestaande woningvoorraad

Voor het bepalen van de geschiktheid van de bestaande woningvoorraad in de gemeente Uitgeest is gebruik gemaakt van de 'doorzonscan'. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de woningkenmerken die beschikbaar zijn in de WOZ-registratie van de gemeente. Een toelichting op de werkwijze van de 'doorzonscan' is terug te vinden in bijlage 2.

Figuur 6.7: Gemeente Uitgeest. Aanbod 'geschikte' woningen volgens 'doorzonscan'.



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

We hebben de geschiktheid geanalyseerd van in totaal circa 5.450 woningen, die opgenomen zijn als zelfstandige woningen in de WOZ-registratie van de gemeente. Volgens deze analyse is 5% van de woningvoorraad in Uitgeest (ongeveer 295 woningen) geschikt voor mensen met een mobiliteits-beperking. Een groter deel van de woningvoorraad (34%, circa 1.850 woningen) is 'potentieel geschikt'. Van de woningvoorraad is 61% (circa 3.300 woningen) niet geschikt voor mensen met een mobiliteitsbeperking en ook niet eenvoudig geschikt te maken. Hierbij moet worden vermeld dat de analyse minder nauwkeurig is dan de analyse die is uitgevoerd voor de gemeente Alkmaar en Dijk en Waard. Dit komt door het ontbreken van essentiële gegevens in het WOZ-bestand van de gemeente Uitgeest.

Match vraag-aanbod: Geschikte woningen

Wanneer we de vraag naar geschikte woningen matchen met het aanbod aan geschikte woningen komt het volgende beeld naar voren.

Tabel 6.7: Gemeente Uitgeest. Vraag-aanbodbalans geschikte woningen.

	2023	2025	2030	2035	2040
Totale vraag geschikte woningen	440	490	590	690	765
Aanbod aan geschikte woningen	295	295	295	295	295
Overschot / tekort	-145	-195	-295	-395	-470

Bron: Woonzorgweter Companen.

Op het moment zie we dat er een tekort is aan 145 geschikte woningen. Als we uitgaan van het huidige aanbod zal het tekort oplopen naar 470 geschikte woningen.

Bijlage 1:

Vraagprognose woonvormen senioren naar wijken

Gemeente Alkmaar

Tabel 1.1: Vraag naar woonvorm in 2023 en toename van de vraag t.o.v. 2023 in de jaren 2025, 2030 en 2040.

Wijken	Geclusterd wonen				Woonzorgcentrum			
	2023	2025	2030	2040	2023	2025	2030	2040
Centrum	150	+20	+40	+90	40	+10	+20	+40
Daalmeer/Koedijk	260	+10	+50	+90	70	0	+20	+60
De Mare	340	+20	+50	+130	90	+10	+30	+90
Graft-De Rijk	160	0	+30	+80	50	+10	20+	+40
Huiswaard	190	0	+10	+30	70	0	10+	+20
Oudorp	300	+10	+60	+140	100	0	20+	+70
Overdie	150	+10	+40	+90	50	0	10+	+30
Schermer	110	+20	+50	+100	40	0	10+	+40
Vroonermeer	40	+10	+20	+60	10	0	10+	+20
West	290	+10	+40	+110	110	0	10+	+40
Zuid	350	+10	+30	+40	130	0	10+	+30
Totaal	2.340	+120	+420	+960	760	+30	170+	+480

Gemeente Bergen

Tabel 1.2: Vraag naar woonvorm in 2023 en toename van de vraag t.o.v. 2023 in de jaren 2025, 2030 en 2040.

Wijken	Geclusterd wonen				Woonzorgcentrum			
	2023	2025	2030	2040	2023	2025	2030	2040
Bergen Binnen	450	+20	+40	+90	200	+10	+50	+100
Bergen aan Zee	20	0	0	0	10	0	0	0
Buitengebied Bergen	20	0	+0	+10	10	0	0	0
Egmond aan Zee	160	0	+20	+30	60	+10	+20	+40
Egmond-Binnen	70	0	+10	+30	30	0	+10	+20
Egmond aan den Hoef	90	0	+10	+30	30	0	+10	+30
Schoorl	200	0	+20	+60	90	0	+10	+40
Totaal	1.010	+20	+100	+250	430	+20	+100	+230

Gemeente Castricum

Tabel 1.3: Vraag naar woonvorm in 2023 en toename van de vraag t.o.v. 2023 in de jaren 2025, 2030 en 2040.

Wijken	Geclusterd wonen				Woonzorgcentrum			
	2023	2025	2030	2040	2023	2025	2030	2040
Centrum	130	0	+10	+30	40	0	+10	+20
Castricum-Noord	150	0	0	0	50	0	0	+10
Castricum-Oost	240	+10	+20	+50	80	0	+10	+30
Castricum-Zuid	10	+10	+10	+20	0	0	+10	+10
Bakkum	70	+10	+20	+40	20	0	+10	+10
Akersloot	110	0	+20	+50	30	+10	+10	+20
De Woude	0	0	0	0	0	0	0	0
Limmen	170	+10	+30	+60	50	0	+10	+30
Totaal	880	+40	+110	+250	270	+10	+60	+130

Gemeente Dijk en Waard

Tabel 1.4: Vraag naar woonvorm in 2023 en toename van de vraag t.o.v. 2023 in de jaren 2025, 2030 en 2040

Wijken	Geclusterd wonen				Woonzorgcentrum			
	2023	2025	2030	2040	2023	2025	2030	2040
Bedrijventerrein Heerhugowaard	20	+30	+100	+110	10	+10	+40	+60
Bomen- en Recreatiewijk	140	+10	+20	+40	50	+10	+20	+40
Broek op Langedijk	130	+10	+20	+50	50	0	+10	+50
Broekhorn	10	0	+10	+20	0	0	+10	+10
Buitengebied Noord	60	0	+10	+30	20	0	+10	+20
Butterhuizen	20	+10	+30	+70	10	0	0	+30
De Draai	20	+10	+10	+20	10	0	0	+10
De Noord	70	0	+10	+20	20	0	+10	+20
Edelstenenwijk	90	0	+10	+20	30	0	0	+20
Heemradenwijk	30	0	+20	+40	10	0	+10	+20
Huygenhoek	20	0	0	+10	10	0	0	0
Molenwijk	50	+10	+10	+20	20	0	0	+10
Noord-Scharwoude	130	+10	+30	+40	50	+10	+20	+60
Oostertocht	70	+10	+20	+30	20	+10	+10	+30
Oudkarspel	70	+10	+20	+40	20	0	+10	+30
Planetenwijk	40	0	0	0	10	0	0	+10
Rivierenwijk	30	+10	+10	+30	10	0	+10	+10
Schilderswijk	110	0	0	+10	40	0	+10	+30
Schrijverswijk	80	0	0	+10	30	0	0	+10
Sint-Pancras	140	+10	+30	+70	50	+10	+30	+60
Stad van de Zon	40	+10	+20	+40	10	0	+10	+20
Stadshart	100	+20	+40	+60	50	+10	+20	+40
't Kruis	10	0	0	+10	0	0	0	+10
Zuid-Scharwoude	150	+10	+40	+70	50	+10	+20	+60
Zuidwijk	30	+10	+20	+30	10	0	+10	+20
Totaal	1.690	+180	+480	+910	590	+70	+260	+680

Gemeente Heiloo

Tabel 1.4: Vraag naar woonvorm in 2023 en toename van de vraag t.o.v. 2023 in de jaren 2025, 2030 en 2040

Wijken	Geclusterd wonen				Woonzorgcentrum			
	2023	2025	2030	2040	2023	2025	2030	2040
Blockhovepark	20	0	0	+10	10	0	0	0
Noord-West	100	+10	+10	+10	40	0	0	+10
Heiloo-Midden	120	+10	+30	+60	40	+10	+10	+30
Heiloo-West	140	0	0	+10	40	+10	+10	+20
Stationsomgeving	170	+10	+30	+50	60	0	+10	+20
Ypestein	100	+10	+40	+70	30	0	+10	+30
Heiloo-Oost	0	0	0	0	0	0	0	0
Zuid-West	10	+10	+30	+50	0	+10	+10	+20
Totaal	660	+50	+140	+260	220	+30	+50	+130

Bijlage 2: Doorzonscan

De Doorzonsscan is een beproefd meetinstrument waarmee gemeenten en woning-corporaties 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 hulp-middelen 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.

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
- woonboerderijen.

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: Aanbodoverzicht

Zorgaanbieder / verhuurder	Locatie	Plaats	Woonzorg SOM(Wlz)	Woonzorg PG (Wlz)	Geclusterd wonen voor ouderen
Alkcare	't Rekerheem	Alkmaar		104	
Alkcare	Oldeburgh	Alkmaar		68	
Stichting NiKo	De Palatijn	Alkmaar		48	
Stichting NiKo	De Nieuwpoort	Alkmaar	92	42	
Stichting NiKo	De Kroon	Alkmaar	25		
De Zorgcirkel	Westerhout	Alkmaar	72	158	
De Zorgcirkel	De Mieuwijdt	Graft	42	14	
Magentazorg	Rekerhof	Alkmaar		24	
Magentazorg	De Oude Trambaan	Alkmaar		23	
Magentazorg	De Daalder	Alkmaar		20	
Magentazorg	Oudorperzand	Oudorpo	23	15	
Magentazorg	De Dijkhoeve	Koedijk		31	
Wonen bij September	September Stompetoren	Stompetoren		24	
Van Alckmaer voor Wonen	E. Casimirstraat	Alkmaar			37
Van Alckmaer voor Wonen	Mauritskade	Alkmaar			54
Van Alckmaer voor Wonen	De Kroon	Alkmaar			25
WoonCompagnie	Hornplein 2 t/m 58	Schermerhorn			28
WoonCompagnie	t Waver 1/tm 11	Schermerhorn			6
Woonwaard	Justus van Effenhof	Alkmaar			32
Woonwaard	Bellinihof	Alkmaar			9
Woonwaard	C. Buysstraat	Alkmaar			10
Woonwaard	Daalmeereiland	Alkmaar			74
Woonwaard	Rijperhof	De Rijp			13
Woonwaard	Dillenburgstraat	Alkmaar			103
Woonwaard	Druckerstraat	Alkmaar			54
Woonwaard	Grafterbaan	Graft			4
Woonwaard	Hof van Luxemburg	De Mare			49
Woonwaard	Klipper	De Rijp			16
Woonwaard	Livinstonestraat e.o.	Alkmaar			50
Woonwaard	L. Henriettestraat	Alkmaar			31
Woonwaard	Mieuwijdt	Graft			22

Zorgaanbieder / verhuurder	Locatie	Plaats	Woonzorg SOM(Wlz)	Woonzorg PG (Wlz)	Geclusterd wonen voor ouderen
Woonwaard	Wijkwaard	Alkmaar			75
Woonwaard	De Strandwal	Oudorp			60
Woonwaard	Van Everdingenstraat	Alkmaar			30
Woonwaard	Prinsenhof	Alkmaar			27
Woonwaard	Nieuw-Zonnehof	Koedijk			21
Kennemer Wonen	De Vuyk	Oudorp			53
Kennemer Wonen	Fideliostraat	Daalmeer			27
Kennemer Wonen	Otellostraat	Daalmeer			24
Kennemer Wonen	Oudorperdijkje	Oudorp			42
Kennemer Wonen	Biesboschstraat	Oudorp			51
Habion	Hoeverstaete	Alkmaar			186
Rekerhout	Rekerhout: Hof van Luxemburg	Alkmaar			33 (part. Huur)
Rekerhout	Rekerhout: Hof van Luxemburg	Alkmaar			32 (koop)
Nyenburgh	Serviceflat De Nyenburgh	Oudorp			15 (par. Huur)
De Kooimeer	De Kooimeer	Alkmaar			78 (part. Huur)
<i>Bijgeschat via Microdata</i>					300 (part. Huur) 743 (koop)
Totaal Alkmaar			254	571	2.414
De Zorgcirkel	De Prins Hendrik	Egmond aan Zee	49	119	
De Zorgcirkel	Huize Agnes	Egmond aan Zee	16	18	
ViVa! Zorggroep	De Marke	Bergen	40	58	
Magentazorg	Oudtburgh	Bergen	60	120	
Magentazorg	De Haemstede	Bergen		42	
Magentazorg	Hoog Duinen	Schoorl	33	18	
Van Alckmaer voor Wonen	De Sanderij	Schoorl			46
Kennemer Wonen	Kruisweg	Bergen			12
Kennemer Wonen	De Kloosterhof	Bergen			47
Kennemer Wonen	Plevierenlaan	Egmond aan Zee			41
Kennemer Wonen	Torenduin	Egmond aan Zee			20
Kennemer Wonen	Heegemundeh	Egmond-Binnen			23
Service-residentie Frankenstate	Frankenstate	Bergen			70 (koop)
Service-residentie Frankenstate	Frankenstate	Bergen			20 (part. Huur)
Serviceflat "Huis De Rekere"	Huis de Rekere	Bergen			84 (koop)
<i>Bijgeschat via Microdata</i>					335 (part. Huur) 191 (koop)

Zorgaanbieder / verhuurder	Locatie	Plaats	Woonzorg SOM(Wlz)	Woonzorg PG (Wlz)	Geclusterd wonen voor ouderen
Totaal Bergen			198	375	889
ViVa! Zorggroep	De Boogaert	Castricum	19	57	
ViVa! Zorggroep	De Santmarkt	Castricum	21	64	
ViVa! Zorggroep	De Cameren	Limmen		55	
ViVa! Zorggroep	Strammerzoom	Akersloot	16	16	
Kennemer Wonen	Offenbachstraat	Castricum			46
Kennemer Wonen	Lage Weide	Limmen			30
Woonzorg Nederland	De Santmark	Castricum			132
Woonzorg Nederland	Op de Kordewagen	Castricum			16
Serviceflat San Souci	San Souci	Castricum			112 (koop)
Zorgvilla Fochteloo	Fochteloo	Castricum	5	6	
Bijgeschat via Microdata					115 (part. Huur) 415 (koop)
Totaal Castricum			61	198	754
De Leeuwenhof Zorg B.V.	De Leeuwenhof	Heerhugowaard		13	
De Leeuwenhof Zorg B.V.	De Volle Aandacht	Sint Pancras		9	
Horizon zorgcentrum	Horizon Zorgcentrum	Broek op Langedijk	29	21	
Horizon zorgcentrum	Dars en Lient	Broek op Langedijk	9	9	
De Pieter Raat Stichting	De Raatstede	Heerhugowaard	49	48	
De Pieter Raat Stichting	Hugo-Waard	Heerhugowaard	28	18	
ViVa! Zorggroep	Forum 2	Heerhugowaard	1	33	
Aristozorg	Buitenzorg	Zuid-Scharwoude	38	40	
Magentazorg	Zuyder Waert	Heerhugowaard		169	
Magentazorg	Meander	Noord-Scharwoude	24		
Magentazorg	Molenhoeve	Sint Pancras	18	25	
Dagelijks Leven	Het Icarushuis	Heerhugowaard		21	
Dagelijks Leven	Het Huygenwaerthuis	Heerhugowaard		21	
Dagelijks Leven	Het Middelwechhuis	Heerhugowaard		21	
Woonzorg Nederland	Koraalrif	Heerhugowaard			52
Habion	Grenswoude	Zuid-Scharwoude			53
Woonstichting Langedijk	Dr Manjoeroplantsoen	Broek op Langedijk			28
Woonstichting Langedijk	Dr Manjoeroplantsoen	Broek op Langedijk			14
Woonstichting Langedijk	Boeier Grundel	Broek op Langedijk			13
Woonstichting Langedijk	Platteven	Noord-Scharwoude			73
Woonstichting Langedijk	Meander	Noord-Scharwoude			8
Woonstichting Langedijk	Kleiakker e.o	Noord-Scharwoude			62

Zorgaanbieder / verhuurder	Locatie	Plaats	Woonzorg SOM(Wlz)	Woonzorg PG (Wlz)	Geclusterd wonen voor ouderen
Woonstichting Langedijk	De Overbrugging	Noord-Scharwoude			27
Woonstichting Langedijk	Broekerplein	Broek op Langedijk			62
Woonwaard	Bomenwijk	Heerhugowaard			12
Woonwaard	Roze Flamingo	Heerhugowaard			58
Woonwaard	Huijgenhooven	Heerhugowaard			2
Woonwaard	Weidemolen	Heerhugowaard			21
Woonwaard	Weidemolen	Heerhugowaard			7
Woonwaard	Hortensialaan / Olmenlaan	Heerhugowaard			28
Woonwaard	Populierenlaan	Heerhugowaard			9
Woonwaard	Travalje	Heerhugowaard			12
Woonwaard	Gerard Douplantsoen	Heerhugowaard			16
Woonwaard	Gerard Douplantsoen	Heerhugowaard			11
Woonwaard	Het Palet	Heerhugowaard			48
Woonwaard	Dolomiet	Heerhugowaard			31
Woonwaard	Martin Luther Kingstr.	Heerhugowaard			23
Woonwaard	Nelson Mandelastraat	Heerhugowaard			23
Woonwaard	Mahatma Gandhihof	Heerhugowaard			37
Woonwaard	Meander	Noord-Scharwoude			10
Woonwaard	Domeynen	Sint Pancras			11
Woonwaard	Bovenweg	Sint Pancras			8
V.d. Borden Huur & Beheer	Tamarixplantsoen	Heerhugowaard			147 (part. Huur)
Hoeksema & van Kol	Franse Pad / Platte Ven	Heerhugowaard			16 (koop)
Binnemikke	Binnemikke	Broek op Langedijk			47 (koop)
Broekerplein	Broekerplein	Broek op Langdijk			15 (koop)
Westervenne	Westervenne	Noord-Scharwoude			92 (koop)
	..				42 (koop)
Bijgeschat via Microdata					533 (part. Huur) 423 (koop)
Totaal Dijk en Waard			196	448	2.074
De Zorgcirkel	De Amberhof	Heiloo		24	
ViVa! Zorggroep	De Loet	Heiloo	80	20	
ViVa! Zorggroep	Overkerck	Heiloo		66	
Magentazorg	Nieuw Varne	Heiloo		15	
Van Hollant	Craenenbroeck	Heiloo		29	
WoonzorgNederland	Het Alternatief	Heiloo			53

Zorgaanbieder / verhuurder	Locatie	Plaats	Woonzorg SOM(Wlz)	Woonzorg PG (Wlz)	Geclusterd wonen voor ouderen
Kennemer Wonen	Hoog en Laag	Heiloo			11
<i>Bijgeschat via Microdata</i>					255 (part. Huur) 215 (koop)
Totaal Heiloo			80	154	534
ViVa! Zorggroep	Geesterheem	Uitgeest		48	
Kennemer Wonen	De Slimp	Uitgeest			105
Kennemer Wonen	Kleine Slimp	Uitgeest			9
WoonzorgNederland	Het Princenhoff	Uitgeest			33
<i>Bijgeschat via Microdata</i>					25 (part. Huur) 20 (koop)
Totaal Uitgeest			0	48	192
Totaal regio Noord-Kennemerland			789	1.794	6.857



Colofon

Tekst:

Fotografie:

Ontwerp:

Publicatiedatum:

Companen