voorstel

Zwolle

Informatienota voor de raad

Datum 11 mei 2022

Onderwerp	Onderzoek huisvestingsopgave senioren
Versienummer	V.4

Portefeuillehouders	Ed Anker en Dorrit de Jong
Informant	Sander Oosterhuis, Glenda Huisjes
Afdeling	ZWRE
Telefoon	06-43477481
Email	S.Oosterhuis@zwolle.nl
Bijlagen	Rapport wonen in een 3e levensfase

Wij stellen u voor:

- Kennis te nemen van de uitkomsten van het rapport Wonen in een 3e levensfase.
- Kennis te nemen van de beantwoording van de toezegging 532 over de rol van Zorgbuurthuizen bij het versterken van de sociale basis.

Datum 11 mei 2022

Toelichting op het voorstel

Inleiding
In oktober 2021 heeft u als raad het Programma Wonen en Zorg vastgesteld. In dit programma zijn 3 lijnen:

1. Vitale, gezonde en solidaire stadsdelen
2. Voldoende geschikte woningen
3. Passende zorg en ondersteuning

als basis neergelegd voor de uitwerking van het programma. Bij de vaststelling van het Programma Wonen en Zorg is opgenomen dat er een onderzoek uitgevoerd wordt naar de huisvestingsopgave (vraag en aanbod) wonen, welzijn en zorg voor senioren op korte en (middel)lange termijn. Welke mogelijke knelpunten moeten worden weggenomen om te voorzien in de vraag op korte en langere termijn (2025, 2030, 2040) en welke aanvullende maatregelen zijn nodig om hier in te voorzien?

Onderzoeksbureau Companen heeft dit onderzoek uitgevoerd. Daarvoor is gebruik gemaakt van beschikbare data, gekeken naar o.a. huishoudens ontwikkeling, ontwikkeling zorgvraag, geschiktheid bestaande woningvoorraad. Er zijn enquêtes gehouden naar de woonwensen van 50+ers onder het burgerpanel. Tevens zijn er zijn gesprekken gevoerd met diverse zorg- en woningaanbieders, een afvaardiging van de seniorenraad en de huurdersverenigingen van woningbouwcorporaties.

Dit heeft geleid tot een eindrapport dat waardevolle inzichten geeft voor de uitwerking van het Programma Wonen en Zorg wat we samen met onze wonen- en zorgpartners nader vormgeven. In deze informatienota informeren wij u over de uitkomst van het onderzoek.

Kernboodschap
Er is een onderzoek uitgevoerd naar de huisvestingsopgave (vraag en aanbod) wonen, welzijn en zorg voor senioren op korte en (middel)lange termijn. Welke mogelijke knelpunten moeten worden weggenomen om te voorzien in de vraag op korte en langere termijn (2025, 2030, 2040) en welke aanvullende maatregelen zijn nodig om hierin te voorzien.

Het aantal ouderen in Zwolle zal -zoals gelijk aan het landelijk beeld- de komende jaren sterk gaan groeien. In 2020 waren er ca. 22.000 65-plussers in Zwolle, in 2040 zal dit aantal oplopen tot bijna 31.500. Met de grotere groep “oudere ouderen” stijgt ook het aantal mensen met een zorgvraag. We zien dat senioren steeds vaker en steeds langer zelfstandig blijven wonen, ook als zij zorgbehoeftig worden.

Dat vraagt om aanpassingen in het woningaanbod: meer “geschikte” woningen voor senioren, meer geclusterde woonvormen, meer plekken in woonzorgvoorzieningen. Tegelijkertijd vraagt het om aanpassingen in het aanbod aan zorg en ondersteuning in de buurt.
Tot 2030 worden in Zwolle ongeveer 10.000 woningen gebouwd. Het is van belang om hier (betaalbare) woningen en woonvormen voor senioren aan toe te voegen.

Toelichting
In het onderzoek zijn diverse toekomstbeelden geschetst voor de vraagontwikkeling, zoals:
- Gemengde woonwijken: meeste ouderen blijven wonen in de eigen woning, eventueel met woningaanpassingen, een relatief kleine groep ouderen kiest voor geclusterd wonen.
- Doorstroming: meeste ouderen blijven wonen in de huidige woning, een groot deel (vitale) ouderen kiest voor geclusterd wonen en de vraag naar verpleeghuizen neemt af.
- Inclusieve verandering met zware zorg aan huis: het verpleeghuis wordt palliatieve zorg, in elke wijk wordt intensieve zorg aan huis geleverd vanuit kleinschalige woonvormen, het aanbod aan geschikte en geclusterde woningen wordt per wijk afgestemd.

Een vergelijking van de (toekomstige) vraag naar woonvormen en het huidige aanbod heeft tot inzichten geleid in de huisvestingsopgave voor ouderen.

- Het huidige tekort voor mensen met een psychogeriatrische (PG) of somatische zorgvraag (SOM) is 140 intramurale plekken. De behoefte is 1.000 plekken en er zijn momenteel ongeveer 860 plekken in de gemeente. Zolang er geen aanbod bij komt, zal dit tekort groeien naar 640 plekken in het toekomstbeeld gemengde woonwijken en 320 plekken in de variant doorstroming. In het toekomstbeeld inclusieve verandering neemt het tekort juist af, indien er meer zorg aan huis kan worden geboden. De inclusieve variant geeft in 2040 een overschot van 80 intramurale plekken.
- Voor geclusterd wonen geldt op dit moment dat het aanbod groter is dan de vraag. Ongeveer 20% van de geclusterde woningen voor senioren wordt bewoond door de aankomende groep ouderen van jonger dan 50 jaar (secundaire doelgroep). Zonder toevoegingen verwachten wij dat er richting de toekomst voor elk toekomstbeeld een tekort zal ontstaan. In 2040 is het verwachte tekort 1.210 woningen (gemengde variant), 3.410 woningen (variant doorstroming) of 2.460 (inclusieve verandering)

Op basis van de enquêtes onder het burgerpanel en de gesprekken met diverse zorg- en woningaanbieders en afvaardiging van seniorenraad en huurdersverenigingen lijkt het toekomstbeeld ‘inclusieve verandering’, het meest realistische toekomstbeeld. Dit toekomstbeeld gaat uit van de volgende beweging:

‘We gaan uit van een meer inclusieve verandering richting 2040. Het verpleeghuis zal een palliatief karakter krijgen. Bij voorkeur heeft elke wijk een kleinschalig verpleeghuis, om vanuit deze locaties ook verpleeghuiszorg te bieden aan de wijk. De inzet van nieuwe technologie zal ondersteunend werken aan deze zorg op afroep. Het aanbod aan reguliere (geschikte) woningen en geclusterde woonvormen stemmen we altijd per wijk af. Het wordt de eigen verantwoordelijkheid van inwoners om hun woning aan te passen; als partners zorgen we voor een goede balans in het aanbod van geschikte en geclusterde woningen op wijkniveau.’

Dit toekomstbeeld sluit aan bij de wens van ouderen om zo lang mogelijk de eigen regie over het leven te ervaren: zij willen zo lang mogelijk zelfstandig wonen. De inzet van technologie en een bijdrage in informele zorg maken dit mogelijk. Feitelijk is dit de voortzetting en nadere uitwerking in de opgave van de huidige trend waarin de plaatsen in verpleeg- en verzorgingshuizen worden afgebouwd en zorg in de thuissituatie of in kleinschalige geclusterde woonvormen wordt geboden. Dit is in lijn met het vastgestelde Programma Wonen en Zorg (oktober 2021) waarin ook wordt ingezet op “langer zelfstandig thuis”.

Opgaven en aanbevelingen voor uitwerking van beleid.
Tijdens het onderzoek en gesprekken met partners zijn er diverse opgaven als input voor beleid geformuleerd. Hieronder staat een puntsgewijze opsomming van de belangrijkste opgaven voor beleid.

- Kwantitatieve opgave vooral in de particuliere segmenten
  Naast de kwestie hoe vraag en aanbod zich in getalsmatige zin tot elkaar verhouden, is het ook belangrijk om te bekijken in hoeverre het huidige aanbod verder voldoet aan de kwalitatieve vraag van ouderen in Zwolle.
  - Binnen de behoefte aan geclusterde woonvormen, zien we ontspanning op de sociale huur, omdat maar 31% van de huidige ouderen behoefte heeft aan een sociale huurwoning en slechts 39% momenteel in een corporatiewoning woont. We zien een duidelijkere behoefte aan particuliere huur- en koopwoningen, terwijl het huidige aanbod voornamelijk bestaat uit sociale huurwoningen.
  - De vraag naar woningen in de vrije sector huur ligt voornamelijk tussen €750 en €850 per maand en de vraag naar koopwoningen concentreert zich vooral tussen 300k en 500k.

  Die behoefte zal zich doorzetten, want nieuwe groepen ouderen zijn relatief (nog) meer vermogend. Zij hebben ook behoefte aan andere woonconcepten, zoals hofjeswoningen en appartementen met meer woonkwaliteit in hun woning en/of *woonv*orm. Dit is in lijn met de opgaven uit de Woonvisie; Een ongedeelde stad met woningen voor iedereen, toekomstbestendige wijken en dorpen en ruimte voor vernieuwing en transformatie.

  Kwalitatieve opgave in alle segmenten; inclusieve concepten
  De verwachting is ook dat in de komende jaren een groter deel van de bewoners van geclusterde woonvormen zal kampen met een mobiliteitsbeperking. In dat licht is het zorgelijk dat slechts 210 van de corporatiecomplexen nu al voldoen aan de Woonkeur-eis van één scootmobielberging per vijf bewoners. Wel zijn bijna alle corporatiewoningen in geclusterde woonvormen ten minste rollatorgeschikt.

  Naast de behoefte aan woonconcepten, zoeken ouderen diverse voorzieningen in en rondom hun woning. Denk daarbij aan een gezamenlijke entree (evt. met receptie), de aanwezigheid van een huismeester, een ontmoetingsruimte, of de aanwezigheid van voorzieningen zoals een fysiotherapeut, thuiszorgpost of kapper. Lang niet alle wooncomplexen voldoen aan al deze kenmerken. Voor het aanbod in de sociale- en particuliere huur binnen het geclusterd wonen voor ouderen geldt dat slechts twee-derde een ontmoetingsruimte heeft in het complex of binnen 500 meter van het complex. De functie als een zorgbuurthuis is op sommige plekken al gerealiseerd of wordt gerealiseerd. Een derde heeft dat dus niet, en voldoet daarmee minder goed aan de behoefte van mensen die in zo'n woonvorm komen wonen.

  Los van de woonzorgcentra waar een en ander gebeurt, zijn wij als gemeente ook aan zet voor de ouderen die thuis blijven wonen en werken we onder andere binnen de Hervormingsagenda sociaal domein al een tijd aan het versterken van de sociale basis en voorzieningen voor ouderen in de wijk.

Bij gebiedsontwikkeling of herinrichting openbare ruimte moeten de behoeftes van ouderen een (grotere) rol spelen nu we de uitkomsten van dit rapport kennen.

We pretenderen niet compleet te zijn; de uitwerking moet in het Programma Wonen & Zorg en op andere plaatsen zoals Hervormingsagenda sociaal domein vorm krijgen.

- Variatie in woonconcepten stimuleren door co-creatie
  Nieuwe woonconcepten realiseren voor een meer divers aanbod: hofjeswoningen, woonboerderijen en serviceflats. Om de gewenste diversiteit te bereiken is co-creatie een goede mogelijkheid, waarbij corporaties sociale huurwoningen 'turnkey' afnemen van ontwikkelaar.

- Positieve gezondheid en preventie; voorkomen van eenzaamheid
  Ouderdom is geen 'medisch probleem', dat vraagt om 'oplossingen' die enkel vanuit zorg worden aangevlogen. Er is gerichte zorg nodig voor de groep die dat echt nodig heeft, maar voor een veel grotere groep ouderen is het vooral belangrijk om oog te hebben voor het welzijn, zingevingsvraagstukken en het voorkomen van eenzaamheid.

- Goede ondersteuning mantelzorger
  In Nederland wordt een fors beroep gedaan op de mantelzorg. Als een mantelzorger wegvalt door overbelasting, ontstaat er een acute woonvraag voor de zorgbehoevende. Dit is te voorkomen door het sociaal (en digitaal) netwerk rondom de mantelzorger te verstevigen en respijtzorg aan huis te bieden. Zo heeft de mantelzorger straks meer opties om op terug te vallen.

- Inzet technologie
  Technologie kan er niet alleen voor zorgen dat ouderen een verhuizing kunnen uitstellen, maar vooral dat zij comfortabeler en veiliger kunnen wonen – of dit nu in een instelling is of in een reguliere woning. In tijden van arbeidsmarktkrapte is de inzet van technologie daarnaast een bittere noodzaak om de zorg behapbaar te houden.

Bovenstaande opgaven komen deels overeen met de acht speerpunten uit Vitaal en waardig ouder worden (Seniorenagenda). In de verdere uitwerking van deze opgaven zal de verbinding met deze speerpunten; positieve gezondheid, levensloopbestendig, meedoen ertoe doen, aanpak eenzaamheid en cultuursensitief werken worden gelegd wat zorgt voor een verbreding en verdieping.

Consequenties
n.v.t.

Financiën
n.v.t.

Communicatie
Het rapport wordt gedeeld met het platform WWZ038 en het Concilium die ook zijn geïnformeerd over het onderzoek. Er wordt een persbericht opgesteld over dit onderzoek waarin ook de link wordt gelegd met *Vitaal en waardig ouder worden*.

Vervolg

De uitkomsten en aanbevelingen in rapport worden gebruikt als input voor de verdere uitwerking van het Programma Wonen en Zorg en dienen als onderlegger om samen met partners in gesprek te gaan en te bepalen wat voor de komende jaren nodig is voor een passend woonzorgprogramma. Het wordt gebruikt in de verkennende samenwerkingsgesprekken tussen Concilium en WWZ038, om de huisvestingsopgave voor wonen met zorg te realiseren. Tevens wordt de verbinding gelegd met de speerpunten uit *Vitaal en waardig ouder worden*, wat zal leiden tot verbreding en verdieping.
De inhoud komt ook terug in de Ontwikkelstrategie Wonen die in de tweede helft van dit jaar geactualiseerd wordt. We houden ook nauwlettend de landelijke ontwikkelingen in de gaten. In de nationale woon – en bouwagenda is een aanpak ouderenzorg aangekondigd.
Wij informeren u hierover periodiek in de voortgangsrapportage Wonen en Zorg. Over het proces van de actualisatie van de Ontwikkelstrategie Wonen wordt u separaat geïnformeerd.

Zwolle

Datum 11 mei 2022

Openbaarheid

Openbaar

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer