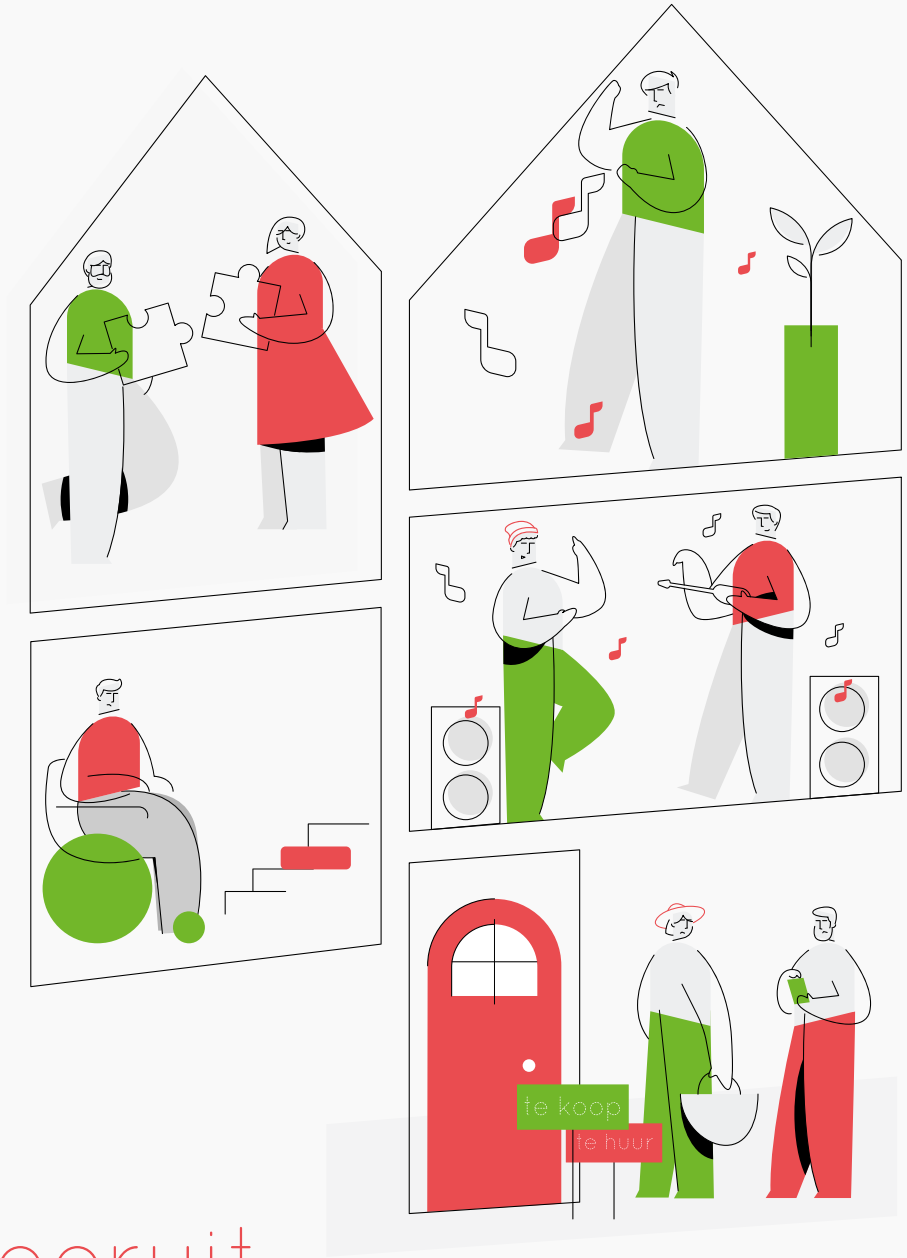
COMPANEN

Woonzorganalyse als basis voor toekomstperspectief wonen en zorg



Gemeente Geldrop-Mierlo

5 april 2022

Definitief

Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

DATUM	5 april 2022
TITEL	Woonzorganalyse als basis voor toekomstperspectief wonen en zorg
OPDRACHTGEVER	Gemeente Geldrop-Mierlo
AUTEUR(S)	Valentine Reijers Davy van Beers Martin Bleijenburg
PROJECTNUMMER	1771.103/G
STATUS	Definitief

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

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

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Inhoud

1 Inleiding 5
1.1 Onderzoeksvragen 5
1.2 Verantwoording 6
1.3 Afbakening 6
1.4 Leeswijzer 6

2 Managementsamenvatting 8
1.1 De belangrijkste huisvestingsopgaven in de gemeente Geldrop-Mierlo 8
2.1 De belangrijkste beleidsopgaven 9

3 Ouderen 12
3.1 Woonwensen 12
3.2 Woonstijlen 14
3.3 Zorgvraag in beeld 15
3.4 Ontwikkeling van de vraag naar wonen met zorg 17
3.5 Vraag naar woonconcepten binnen geclusterd wonen 22
3.6 Aanbodinventarisatie ouderen 24
3.7 De huisvestingsopgave: match vraag en aanbod 29
3.8 Beleidsopgave ouderen 30

4 Geschiktheid woningvoorraad voor ouderen en mensen met een lichamelijke beperking 33
4.1 Vraag naar ‘geschikte’ woningen onder ouderen en LG-doelgroep 34
4.2 Geschikt woningaanbod 35
4.3 Huisvestingsopgave geschikt wonen 38

5 Mensen met een verstandelijke beperking 42
5.1 Kwalitatieve behoefte 42
5.2 Woonvraag van mensen met een verstandelijke beperking 43
5.3 Aanbodanalyse 46
5.4 De huisvestingsopgave: match tussen vraag en aanbod 46
5.5 Beleidsopgaven VG 47

6 Mensen met psychische problematiek 49
6.1 Woonwensen en woonvormen 49
6.2 Vraaganalyse 51
6.3 Uitstroom uit BW 52
6.4 Aanbodanalyse 54
6.5 Huisvestingsopgave 54
6.6 Beleidsopgaven 54

7 Maatschappelijke Opvang 56
7.1 Beleidskader Maatschappelijke Opvang 56
7.2 Vraag naar Maatschappelijke Opvang 56
7.3 Verblijfsduur en uitstroom Maatschappelijke Opvang 57
7.4 Beleidsopgave Maatschappelijke Opvang 58

8 Jongeren met problematiek 59
8.1 Doelgroep en context 59
8.2 De groep kwetsbare jongeren 59
8.3 Uitstroom naar verschillende woonvormen 60
8.4 Beleidsopgaven 61

9 Uitstroommogelijkheden op de reguliere woningmarkt 63
9.1 Goedkope en betaalbare corporatiewoningen 63
9.2 Mutaties 64

9.3 Match vraag en aanbod 64
9.4 Beleidsopgaven uitstroommogelijkheden 65

Bijlage 1: Aanbodoverzicht 67

Bijlage 2: De Doorzonscan 69

Bijlage 3: Afkortingen en begrippen 70

Bijlage 4: Organisatie en bekostiging van langdurige zorg 72

Bijlage 5: Zorggebruik 74

Bijlage 6: Verwerking aannames doelgroep ouderen en VG 75

Bijlage 7: Woonstijlen 76

1 Inleiding

We staan aan de vooravond van een flinke vergrijzing. In samenhang met de extramuralisering leidt dit tot veranderingen in de wereld van wonen en zorg. Ouderen met een zorgvraag, mensen met een verstandelijke beperking, mensen die Geestelijke GezondheidsZorg (GGZ) ontvangen en uitstromen uit Beschermd Wonen, de mensen die een beroep doen op de Maatschappelijke Opvang (MO) en niet in de laatste plaats de jongeren met problematiek, die uitstromen uit de Jeugdzorg, blijven langer zelfstandig wonen of kunnen eerder terug naar huis.

Als gevolg van de beweging naar langer en weer thuis wonen, neemt het aantal zorgbehoevenden dat op de woningmarkt blijft en weer komt toe. Niet alleen verandert de omvang van deze groepen, ook hun woonwensen veranderen, bijvoorbeeld ten aanzien van de mogelijkheid om zorg te ontvangen, betaalbaarheid, levensloopbestendigheid en samenleven met leeftijds- of woonstijlgenoten. Succesvolle extramuralisering is mogelijk, maar alleen als wonen, woonomgeving en de sociale en zorginfrastructuur zodanig op elkaar worden afgestemd dat men kan terugvallen op een steunnetwerk. De vraag is in hoeverre het huidige woonzorgvastgoed en de huidige woningen voldoen aan de gewenste kwaliteiten, en of de woonomgeving en het aanbod van zorg en ondersteuning aansluiten bij de vraag.

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft Companen gevraagd onderzoek te doen naar de huisvestingsopgave naar wonen met zorg voor de verschillende doelgroepen. De resultaten van dit onderzoek krijgen een plek in het *toekomstperspectief wonen en zorg* en vormen aanleiding voor de volgende stap in het samenwerkingsproces om de huisvestingsopgave voor wonen met zorg te realiseren.

1.1 Onderzoeksvragen

Dit onderzoek heeft als hoofddoel inzicht krijgen op de huidige en toekomstige vraag naar en het aanbod van passende (sociale huur-) woningen en andere benodigde woonvormen voor mensen met een (toekomstige) zorgvraag/-hulpvraag in de gemeente Geldrop-Mierlo. De uitkomsten zijn input voor het *toekomstperspectief wonen en zorg*

De hoofdvraag is:
Wat is de huisvestingsopgave voor de diverse doelgroepen op wijk- en kernniveau voor 2025, 2030 en 2040 en welke aanvullende maatregelen zijn nodig om mensen met een (toekomstige) zorgvraag/hulpvraag passend te huisvesten?

De onderzoeksvragen zijn:
- Wat is de ontwikkeling van de doelgroepen als gevolg van demografische ontwikkelingen (op basis van gemeentelijke bevolkingsprognoses), maatschappelijke trends en beleidsontwikkelingen tot 2040, zowel op gemeente- als wijkniveau?
- Wat is het huidige aanbod aan woningen en woonvormen voor deze doelgroepen?
- Welke mogelijke knelpunten zijn er in de match tussen vraag en aanbod van passende woningen (woonzorgvormen) nu en op langere termijn (2025, 2030, 2040) en welke aanvullende maatregelen zijn nodig om hier in te voorzien?

We hanteren als zichttermijn voor de vraagontwikkeling en huisvestingsopgave de peilmomenten 2021/2022 - 2025 - 2030 - 2040, waarbij de doorkijk naar 2040 is bedoeld om het punt op de horizon voor de langere termijn te verkennen.

1.2 Verantwoording

Bij het inschatten van de toekomstige behoefte zijn ketenpartners nadrukkelijk betrokken. In werksessies met vertegenwoordigers van de gemeente, zorgkantoor, zorgaanbieders, WMO-adviesraad, corporaties en welzijnspartijen zijn trends en ontwikkelingen besproken die volgens deze partijen van invloed zullen zijn op de vraag naar woonvormen. Het gaat dan om de gevolgen van nieuw beleid, maar bijvoorbeeld ook om technologische ontwikkelingen en de ontwikkeling van nieuwe woonconcepten. De opbrengst van deze bijeenkomsten is gebruikt om prognoses en scenario's op te stellen die aansluiten bij de praktijk in Geldrop-Mierlo. De voorlopige resultaten zijn voorgelegd aan de ketenpartners en besproken met de gemeente.

1.3 Afbakening

De focus ligt in dit onderzoek op de *woonvraag* die samenhangt met die behoefte aan zorg en ondersteuning. Om die reden hanteren we in dit rapport niet het in de zorgwereld gebruikelijke onderscheid tussen intramurale en extramurale zorg. In de praktijk zien we namelijk veel voorbeelden waarbij vastgoed voor zowel intramurale als extramurale zorg wordt ingezet. In dit rapport sluiten wij aan bij de verschijningsvorm van het vastgoed. Daarom maken we onderscheid tussen *geclusterde woonvormen* en *regulier wonen*. Mensen met een zware zorgvraag wonen meestal in een geclusterde woonvorm, passend bij de zorgvraag van zware/intensieve zorg/begeleiding. Het is soms ook mogelijk om in een reguliere woning intensieve zorg te ontvangen. Andersom komt het bij ouderen voor dat mensen *zonder* zware zorgvraag er toch voor kiezen om in een geclusterde woonvorm te gaan wonen. Bij een aantal doelgroepen hanteren we ook de term 'gespikkeld wonen'. Dit zijn reguliere, niet-geclusterde woningen die liggen in de nabijheid van een woonvorm waarvandaan ondersteuning en begeleiding geboden wordt. De definities en begrippen staan in de bijlage.

Doelgroepen

In het onderzoek worden de volgende doelgroepen onderscheiden:

- Ouderen (65+)
- Mensen met een verstandelijke beperking (VG)
- Mensen met een lichamelijke beperking (LG)
- Mensen in Beschermd wonen (GGZ)
- Mensen in de Maatschappelijke opvang (MO)
- Jongvolwassenen met problematiek (uitstroom uit de Jeugdzorg)

1.4 Leeswijzer

Dit rapport begint met een samenvatting van de belangrijkste bevindingen. In de volgende hoofdstukken (3 tot en met 8) behandelen we steeds de woonopgave van één doelgroep, om af te sluiten met de groep uitstromers op de reguliere markt:

- Hoofdstuk 3. Ouderen
- Hoofdstuk 4. Mensen met een lichamelijke beperking
- Hoofdstuk 5. Mensen met een verstandelijke beperking
- Hoofdstuk 6. Mensen met psychische problematiek
- Hoofdstuk 7. Jongeren met problematiek
- Hoofdstuk 8. Maatschappelijke opvang
- Hoofdstuk 9. Uitstroommogelijkheden op de reguliere woningmarkt

In de bijlage is een overzicht van het aanbod aan woonzorgplekken voor de verschillende doelgroepen opgenomen (bijlage 1), uitleg over de geschiktheidsanalyse (bijlage 2), een overzicht van afkortingen en definities in dit onderzoek (bijlage 3), uitleg en overzichten over de organisatie en bekostiging van de

langdurige zorg (bijlage 4), inzicht in het zorggebruik per doelgroep (bijlage 5), de gehanteerde aannames in dit onderzoek (bijlage 6), een toelichting op de woonstijlen (bijlage 7).

2 Managementsamenvatting

In dit onderzoek is gekeken hoe de (verwachte) vraag naar wonen met zorg zich verhoudt tot het huidige aanbod voor verschillende zorgdoelgroepen in de gemeente Geldrop-Mierlo. In dit hoofdstuk vatten we de huisvestingsopgave en de beleidsopgaven kort samen. In de afzonderlijke hoofdstukken verdiepen we de uitkomsten.

1.1 De belangrijkste huisvestingsopgaven in de gemeente Geldrop-Mierlo

Ouderen en mensen met een lichamelijk beperking

In de komende jaren een groeiende vraag naar geclusterde woonvormen.

- Voor mensen die geen intramurale indicatie (zorg met verblijf) hebben maar wel behoefte aan **geclusterd wonen** is er momenteel evenwicht tussen vraag en aanbod. Dit slaat om naar een **tekort van 225 (basisprognose) tot 925 (trendprognose) geclusterde woningen in 2040.**
  - In het sociale huuraanbod hebben ouderen een grotere slaagkans dan andere leeftijdsgroepen Het aanbod is ruim vergeleken bij de vraag, en dit zal naar verwachting tot 2040 zo blijven. Hoewel er geen kwantitatieve opgave ligt in de sociale huur verwachten we wel dat er een kwalitatieve opgave ontstaat.
  - In de particuliere huursector is het aanbod ongeveer gelijk aan de vraag naar geclusterde woonvormen. Dit geldt op dit moment en ook richting 2040. In de trendprognose treedt een klein tekort op in de particuliere huursector.
  - In de koopsector bestaat nu al een tekort en op de (middel)lange termijn ontstaan nog grotere tekorten aan geclusterde woonvormen. In de trendprognose loopt het tekort op naar 1.030 woningen.
- Op dit moment is het aanbod aan geclusterde woningen met Wlz-zorg gelijk aan de vraag. **In de trendprognose zien we dat het huidig aanbod voldoende is om de vraag in de toekomst te kunnen bedienden.**

Van de totale woningvoorraad is de sociale voorraad het meest geschikt.

- Corporatiewoningen zijn het vaakst geschikt voor ouderen (46% en 2.091 woningen). De corporatiewoningen zijn relatief gezien het minst geschikt te maken (8% en 371 woningen).
- Ook particuliere huurwoningen zijn relatief vaak geschikt (43% en 493 woningen). Particuliere huurwoningen zijn vaker dan corporatiewoningen geschikt te maken (21% en 3.864 woningen).
- De koopwoningen zijn minder vaak geschikt (14% en 1.614 woningen). Koopwoningen zijn relatief gezien vaak geschikt te maken (48% en 5.522 woningen).

Mensen met een verstandelijke beperking

- De huidige vergelijking van vraag en aanbod leidt tot een **tekort van 60 plekken**. **Dit tekort zal tot 2040 toenemen tot 135 plekken.** Het tekort dat we aantonen wordt waarschijnlijk deels veroorzaakt doordat veel Wlz-indicaties voor VG thuis worden verzilverd door middel van een Persoonsgebonden Budget. Onder deze personen kan wel de wens leven om bijvoorbeeld op zichzelf te gaan wonen met begeleiding of een plek te krijgen in een groepswoning.

- Wanneer we naar de gespikkelde plekken kijken, zien we op het moment een klein overschot van 4 plekken. Dit slaat om naar een tekort van 36 plekken in 2040.
- Momenteel is er een tekort van 64 geclusterde woonplekken. Dit tekort zal oplopen naar 99 plekken in 2040.

Mensen met psychische problematiek

- Er is momenteel sprake van een **tekort van 13 BW-plekken** in de gemeente Geldrop-Mierlo. Dit tekort aan plekken **loopt op tot 38 plekken in 2040**. We zien dit tekort wanneer we rekening houden met een meer verdeelde vraag naar BW-plekken in de verschillende gemeenten in de regio naar rato van het aantal inwoners.

Uitstroom op de reguliere woningmarkt

- In 2021 verwachten we een jaarlijkse **uitstroom van 15 BW-cliënten**. Dit aantal loopt in de komende jaren op naar **25 uitstromers in 2040.** Het is de bedoeling dat de uitstromers een woonplek vinden binnen de reguliere woningmarkt.
- Jaarlijks stromen circa **4 à 5 kwetsbare jongeren** uit naar **een tussenvorm.** Daarnaast zullen er circa **4 jongeren** doorstromen naar een **zelfstandige woning zonder begeleiding**.

2.1 De belangrijkste beleidsopgaven

Ouderen en mensen met een lichamelijke beperking

- **Doorstroming bevorderen**
  - Inzetten op bewustwording onder ouderen over de keuzes omtrent langer zelfstandig thuis wonen.
  - Doorstroming bevorderen door middel van een ouderenmakelaar of wooncoach.
- **Toenemend beroep op woningaanpassingen**
  - Investeren in bewustwording rondom geschikt maken eigen woning.
  - Ouderen die graag zo lang mogelijk willen blijven wonen in hun huidige woning, moeten kennis hebben over de mogelijkheden voor (het financieren van) particuliere woningaanpassingen, de inzet van kleine technologische oplossingen en het beschikbare welzijnsaanbod.
  - Wmo-afspraken over rolverdeling gemeenten en corporaties bij investeringen in collectieve en individuele woningaanpassingen.
- **Levensloopbestendige nieuwbouwwoningen**
  - Advies om alle nieuwbouwwoningen levensloopgeschikt te laten zijn.
- **Goede ondersteuning voor de mantelzorger**
  - Breng aan de man hoe men gebruik kan maken van respijtzorg.
  - Waardering voor de mantelzorgers.
  - Soepel omgaan met aanvragen voor mantelzorgwoningen.
- **Gezamenlijke tussenvormen concretiseren**
  - Stel duidelijke normen op voor nieuwe (geclusterde) woonvormen.
- **Voorkom eenzaamheid**
  - Voor een grote groep ouderen is het belangrijk om oog te hebben voor het welzijn, zingevingsvraagstukken en het voorkomen van eenzaamheid.
- **Inzet technologie**
  - Technologie kan druk op zorgverleners verlagen en het gebruiksgemak verhogen.

Mensen met een verstandelijke beperking

- **Nieuwbouw van geclusterd wonen**
  - Vraag naar geclusterde woonvormen in de eigen wijk.

- **Kleinschalig uitbreiden en moderniseren van vastgoed**
  - Toevoegen 'nieuwe' kleinschalige woonvormen met zelfstandige woningen en gemeenschappelijke voorzieningen voor ontmoeten, dagbesteding en begeleiding.
- **Diverse zorgvraag vraagt om doorstroming en flexibel bouwen**
  - Op- en afschaling van zorg moet mogelijk zijn als dat past bij de behoefte van de cliënt.
  - Enerzijds vraagt dit om genoeg variatie in het aanbod. Anderzijds kan het flexibel bouwen van zorgvastgoed de nodige mogelijkheden tot variatie geven.
- **Gemengd wonen zonder 'doelgroep'**
  - Dynamische mix tussen mensen met een verstandelijke beperking (vragers) en dragers (jongeren, studenten of ook gezinnen of ouderen).
- **Maatwerk toepassen voor LVB-groep**
  - Mensen met een licht verstandelijke beperking vallen vaker tussen wal en schip; hun begeleidingsvraag is te licht voor de Wlz, en kan juist te zwaar zijn voor reguliere Wmo-begeleiding.
  - Begeleiding aan deze groep vraagt daarmee om meer maatwerk, waarbij het ook mogelijk is dat zij gebruik maken van (pilots met) Beschermd Thuis, wanneer deze breder worden uitgezet.

Beschermd Wonen

- **Tussenvorm realiseren met flexibele op- en afschaalbare zorg**
  - Vanuit een beschermde woonvorm is de stap naar (begeleid) zelfstandig wonen vaak groot. Niet iedereen weet deze stap goed te maken. Een wenselijke oplossing is om een deel van het huidige woonzorgvastgoed (in de wijk) in te zetten als tussenvorm; tussen Beschermd Wonen en regulier wonen in. Denk hierbij aan de vorm Begeleid Thuis.
- **Spreiding van de uitstroom over de wijken**
  - Spreiden van woonvormen om geconcentreerde problematiek te vermijden.
- **Zachte landing in de wijk**
  - Blijf buurtbewoners betrekken bij de uitstroom van BW-cliënten.
  - Aanwezige partijen doen er goed aan te blijven investeren in de wijk; dat komt het draagvlak ten goede.
- **Intensivering samenwerking tussen ketenpartners**
  - Meer focus op preventie van instroom en bevorderen uitstroom, een soepele aaneenschakeling van zorg voor de cliënt en daarvoor een intensievere samenwerking tussen (verschillende) zorgpartijen, gemeenten en corporaties.

Maatschappelijke Opvang

- **Aanbod voor uitstromers uit de Maatschappelijke Opvang**
  - In samenwerking met Springplank verkennen wat de behoefte zou kunnen zijn aan zelfstandige woonplekken in de gemeente Geldrop-Mierlo voor mensen die uit de Maatschappelijke Opvang kunnen stromen en uit de gemeente Geldrop-Mierlo komen.

Kwetsbare jongeren

- **Gemengd wonen in de wijk**
  - Bij onzelfstandige en zelfstandige wooneenheden is het belangrijkste dat bewoners fijn wonen. Hierbij speelt het voorkomen van eenzaamheid een belangrijke rol.

- Manieren om eenzaamheid te voorkomen: samenwonen met mensen zonder een zorgvraag, mix met ouderen en maatjesproject.

- **Win-win: Kamertrainingsplekken en gezamenlijke 'pot'**
  - Uitstromende jongeren hebben baat bij kamertrainingsplekken om uiteindelijk zelfstandig te kunnen wonen.
  - Wanneer jongeren voldoende financiële middelen hebben kunnen ze zelfstandig gaan wonen en komen ze minder snel in Beschermd Wonen terecht. Financiële ondersteuning kan worden geboden door het opstellen van een gezamenlijke 'pot' voor tijdelijke overbrugging van de vaak te dure huur.

Uitstroom op de reguliere woningmarkt

- **Financiële beperkingen en betaalbare woningen**
  - Bij zorgwoningen is het mogelijk om huurtoeslag aan te vragen bij woningen met een gezamenlijke voordeur. Dit is niet bekend bij alle zorgpartijen, het valt aan te bevelen deze informatie met elkaar te delen.
  - Kijk wat voor een kansen er liggen in het splitsen van vrijkomende bestaande woningen om uitstromers via de weg van woningsplitsing een betaalbare woonplek aan te kunnen bieden.
- **Tijdelijke huisvesting voor een deel van uitstromers**
  - Door uitzondering te maken op de parkeernorm kan woningsplitsing toch mogelijk worden gemaakt.
  - Een gedeelte van de uitstromers is gebaat bij een zelfstandige woning met begeleiding. Dit geldt zeker voor mensen in beschermd wonen.
- **Samenwerken aan een landschapsschets of woonzorgladder**
  - Werken aan eenduidige definities en vereisten voor diverse woonvormen (zoals tussenvormen) en zorggroepen, de aansluiting tussen diverse woonvormen en een gestroomlijnde monitoring.
- **Gezamenlijk werken aan samenlevingsopbouw**
  - Een betere ketensamenwerking tussen zorginstellingen en woningcorporaties is gewenst om te werken aan verbetering van de samenlevingsopbouw in de wijken.
- **Afspraken maken over woonruimte voor alle uitstromers**
  - Afspraken over een (vast) jaarlijks beschikbaar aantal woningen voor alle uitstromers, met zowel corporaties als geïnteresseerde particuliere verhuurders.

3 Ouderen

Lang niet alle ouderen (65-plussers) hebben een zorgvraag, en lang niet alle ouderen hebben behoefte aan een specifiek soort woning vanwege die zorgvraag. Verreweg de meeste ouderen wonen thuis en zijn vitaal. Veel ouderen zijn daarbij niet afhankelijk van langdurige zorg en ondersteuning. Ook van de 85-plussers woont 70% nog thuis. Dit geldt ook voor de 85-plussers, die dat vaak met ondersteuning vanuit de wijkverpleging doen.

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

- De ouderen die vanwege hun gezondheidssituatie een beroep doen op Wlz-zorg. Dat betekent dat zij 'levenslang en levensbreed' ondersteuning nodig hebben, thuis of in een zorginstelling. Het gaat om mensen die permanent toezicht of 24 uur per dag zorg in de nabijheid nodig hebben. De meeste van deze mensen wonen in een woonzorgcentrum of serviceappartement.
- Daarnaast gaan wij in op de woonvraag van ouderen met een lichtere zorgvraag: welk deel van hen doet een beroep op een geclusterde woonvorm en welk deel zal wonen in een (aangepaste) reguliere woning?
- Ook hebben we aandacht voor de groep ouderen zonder zorgvraag die anticiperen op een mogelijke zorg- of ondersteuningsvraag in de toekomst.

3.1 Woonwensen

Wensbeelden ouderen

De woonvraag onder ouderen valt uiteen in de groepen die een beroep doen op zelfstandig wonen, (kleinschalig) geclusterd wonen of geclusterde woonconcepten waar intensieve zorg geboden wordt. Op basis van literatuuronderzoek, gesprekken met ouderen en mantelzorgers voor andere onderzoeken elders in het land kunnen we de woonwensen van (toekomstige) ouderen benaderen.

Woning

- De verhuisgeneigdheid onder ouderen is over het algemeen laag, vooral onder ouderen met een eigen woning. Met woningaanpassingen en de scootmobiel is het langer thuis wonen goed mogelijk, mits ouderen hier zelf tijdig op anticiperen. Maar niet elke woning is (potentieel) levensloopgeschikt of heeft een ligging nabij voorzieningen. Een deel van de ouderen heeft hierdoor een verhuiswens en zoekt een levensloopgeschikte woning. De gewenste woonplaats of het woningtype van ouderen loopt sterk uiteen. Daarnaast is de gezondheid van de partner een belangrijke reden om wel of niet te verhuizen. Ouderen zijn vaak niet op de hoogte van huurregelingen, om bijvoorbeeld de huur mee te nemen van de oude naar de nieuwe woning. Hierdoor denken ouderen vaak ten onrechte dat zij meer huur moeten betalen voor een kleinere woning.
- De ideale geschikte woning voldoet, door de linie heen, aan de volgende uitgangspunten: de woning moet gelijkvloers zijn, zonder drempels, met één of twee slaapkamers en een verhoogd toilet. Verder moeten woningen gasloos zijn en eventueel een buitenruimte hebben. Een belangrijke voorwaarde voor een ideale woning is een ontmoetingsplek in het complex. Gezelligheid, activiteiten en samen zijn, zijn belangrijk voor ouderen.
- Voor ouderen zonder zorgvraag of met een lichte zorgvraag zijn hofjes een aantrekkelijke woonvorm vanwege de mogelijkheid van sociaal contact. Met een 'hofje' bedoelen we hier overigens niet alleen grondgebonden woningen rondom een binnentuin; het belangrijkste is dat het ontwerp uitnodigt tot onderling contact en betrokkenheid. Dat kan bijvoorbeeld ook in een appartementencomplex met een gezamenlijk atrium en restaurant.

Woonomgeving

- In de woonomgeving zoeken ouderen de nabijheid tot voorzieningen vanwege een beperkte mobiliteit. De belangrijkste voorzieningen zijn daarbij de huisarts en ontmoetingsplekken. Voor het gebruik van bepaalde voorzieningen zoals een supermarkt of een apotheek is het minder noodzakelijk om nabij deze voorzieningen te wonen, omdat boodschappen en medicijnen ook met een koerierdienst thuis kunnen worden geleverd.
- Voor mensen met PG geldt dat de nabijheid van een woonzorgcentrum en dagopvang gewenst is, zodat de zorg en ondersteuning kan worden opgeschaald. Voor deze groep is Openbaar Vervoer in de buurt, of bijvoorbeeld een regiotaxi, belangrijk. Daarin is het zaak dit vroegtijdig beschikbaar te stellen omdat mensen met dementie het gebruik hiervan in een later stadium niet meer kunnen aanleren.
- Mensen met dementie blijven graag wonen in de vertrouwde woonomgeving. Hierin is het goed om de buurt (ook winkeliers) in te lichten over de zorgsituatie, zodat zij hier rekening mee kunnen houden.

Zorg en ondersteuning

- De persoonlijke aard van de zorgverlening is belangrijk voor de ouderen. Het afstemmen van de zorg en ondersteuning op het individu blijft een belangrijk aandachtspunt.
- Voor de huidige generatie ouderen zijn technologische oplossingen in de zorg en ondersteuning in sommige gevallen te ingewikkeld en te duur. Enkelen geven aan hier moeilijk mee om te kunnen gaan en mensen met dementie kunnen het veelal niet meer aanleren. Ook zijn sommige mantelzorgers onvoldoende bekend met de werking. De veelvoud aan keuzes creëert onvoldoende zicht op wat goed is en wat werkt. Voorlichting over de inzet van vernieuwende technologieën aan zorgverleners en ouderen zelf is belangrijk. Over het algemeen zullen toekomstige ouderen echter adaptief genoeg zijn om met het gros van de technologische vernieuwingen overweg te kunnen.

Woonvormen voor ouderen

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

Wel maken wij een onderscheid tussen ‘geclusterd’ en ‘regulier’ wonen. Onder geclusterde woonvormen valt een uiteenlopend palet aan woonvormen: van verpleeghuizen tot aanleunwoningen, hofjes, woonzorgboerderijen, etc. Het gezamenlijke kenmerk van de woningen is dat ze een zekere mate van beschutting en gemeenschap bieden. Slechts een beperkt deel van het geclusterde aanbod richt zich op specialistische verpleeghuiszorg. Een groot deel van de ouderen met een (zware) zorgvraag woont in een geclusterde woonvorm. Daarnaast zijn er ook ouderen zonder zorgvraag die – uit voorzorg, of vanwege een behoefte aan comfort of sociale contacten – kiezen om in een geclusterde woonvorm te gaan wonen.
De onderstaande illustraties geven een indruk van de variëteit aan woonvormen die vallen onder de noemer ‘geclusterd wonen’.

Figuur 3.1: Voorbeelden van geclusterd wonen voor ouderen

3.2 Woonstijlen

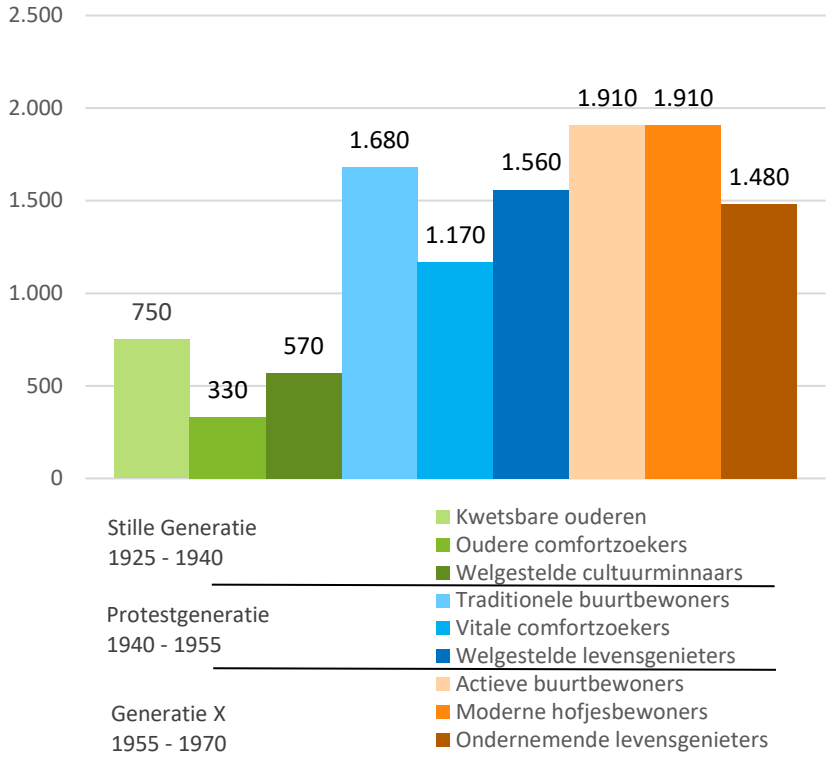
De laatste jaren is er steeds meer aandacht voor 'vernieuwende woonconcepten' voor ouderen. Ouderen met een lichte zorgvraag komen niet meer in aanmerking voor een plek in een verpleeghuis, en veel ouderen willen dit ook niet meer. Een deel wil echter wel verhuizen naar een geschiktere woning, waar (op termijn) ook zorg geboden kan worden. Dit leidt tot een toenemende vraag naar geclusterd wonen voor ouderen als 'tussenvorm' tussen een reguliere woning en het verzorgingshuis. De woonvorm 'geclusterd wonen' is een verzamelnaam voor diverse woningtypes en woonconcepten die beschutting, comfort en ontmoeting bieden. Verschillende groepen ouderen zoeken daarbij verschillende typen geclusterde woonvormen. Welke keuzes groepen ouderen hierin maken is onder meer afhankelijk van hun waardenprofiel en financiële mogelijkheden, die wij samenbrengen in zogeheten 'woonstijlen'.

Tabel 3.1: Indeling voor woonstijlen naar generatie (geboortejaar) en financiële positie

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

Wij zien negen dominante woonstijlen onder huidige en toekomstige generaties ouderen (50+) (zie bijlage 7). In de woonstijlen worden 50-65-jarigen meegenomen, omdat deze groep in de toekomst de 'nieuwe' generatie ouderen zijn. Op dit moment hebben zij nog een beperkte vraag naar geschikte en clusterde woonvormen. Naarmate de leeftijd vordert zal de vraag toenemen naar seniorenwoningen. De indeling naar woonstijlen is gebaseerd op analyses van feitelijke en subjectieve informatie (CBS-microdata, het WoON en sociologisch onderzoek naar generaties en waardepatronen) ten aanzien van het inkomen, leeftijd, huishoudenssamenstelling, stedelijkheid, opleiding en vermogen. In welke groep iemand is ingedeeld, is onder meer afhankelijk van het geboortejaar (generatie) en de financiële positie. Tabel 3.1 geeft weer welke woonstijlen we onderscheiden.

Figuur 3.2: Verdeling woonstijlen onder 50+ huishoudens in Geldrop-Mierlo (2021)



Bron: CBS-Microdata, WoON2018 en bewerking Companen.

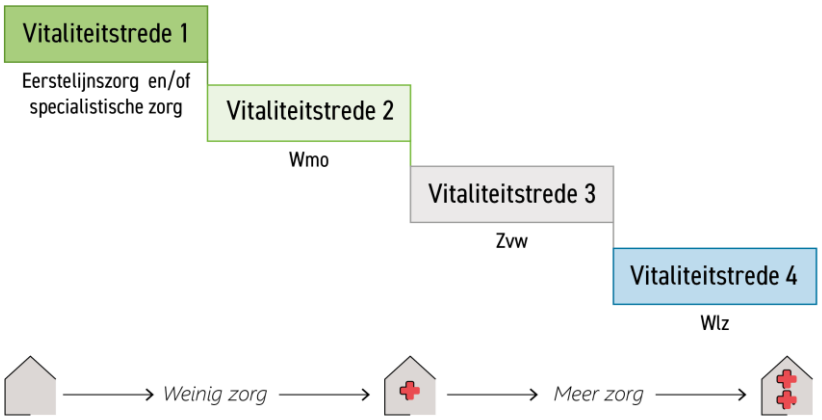
Figuur 3.2 laat zien hoe groot elk van de groepen is in de gemeente Geldrop-Mierlo. In de huidige groep 50-plussers in de gemeente Geldrop-Mierlo zijn de traditionele buurtbewoners in de grootste getalen aanwezig. Deze groep heeft relatief een lage financiële positie. Daarnaast zijn de groepen welgestelde levensgenieters, actieve buurtbewoners en moderne hofjesbewoners ook in grote getalen aanwezig. In de stille en de protestgeneratie zien we eenzelfde verdeling van de inkomensgroepen, de mensen met een lage financiële positie zijn in de meerderheid, met daarna de mensen met hoge financiële positie. In de 'nieuwe' generatie ouderen zijn de grootste groepen mensen met een lage en middel financiële positie. In bijlage 7 is de verdeling van woonstijlen te vinden per wijk.

3.3 Zorgvraag in beeld

De groep ouderen in Geldrop-Mierlo zal in de komende jaren sterk gaan groeien: in 2022 zijn er circa 6.050 65-plushuishoudens, in 2040 zal dit aantal zijn opgelopen tot ruim 8.300 huishoudens (+38%). Hierbij gaan we uit van de huishoudensprognose 2020 - 2040 van de provincie Noord-Brabant. De meerderheid van de ouderen in Geldrop-Mierlo is vitaal en woont in een reguliere woning. Veel ouderen zijn niet afhankelijk van langdurige zorg en ondersteuning; een deel van de ouderen ontvangt wel ondersteuning vanuit de wijkverpleging en/of Wmo. Ook ouderen die beperkingen beginnen te krijgen, kunnen nog heel veel wél. Vanuit de positieve gezondheidsbenadering is het van belang om niet te denken vanuit beperkingen, maar vanuit de mogelijkheden en wensen die mensen hebben. Tegelijkertijd weten we dat met het afnemen van de vitaliteit de woonwensen van ouderen veranderen. Om een inschatting te kunnen maken van het deel van de senioren dat behoefte heeft aan een bijzondere woonvorm zoals geclusterd wonen voor ouderen, maken wij gebruik van het vitaliteitstredenmodel van Companen. Dit model bevat vier treden. In de eerste trede zitten de meest vitale ouderen, die niet of nauwelijks gebruik maken van zorg; in de vierde trede vallen ouderen met een zware zorgvraag. In het model worden ouderen (65+) ingedeeld op basis van de 'zwaarste' zorgvorm die zij in het afgelopen jaar ontvingen. Als voorbeeld: ouderen die zowel huishoudelijke hulp vanuit de Wmo krijgen als wijkverpleging vanuit de Zvw, tellen we mee in vitaliteitstrede 3.

- De meest vitale ouderen zitten in vitaliteitstrede 1. Zij hebben geen zorgindicatie, maar maken hooguit gebruik van eerstelijns huisartsenzorg of zorg van de specialist (vanwege een acute zorgvraag, chronische ziekte of specialistische geestelijke gezondheidszorg).
- Als ouderen gebruik maken van Wmo-ondersteuning, dan vallen ze in vitaliteitstrede 2. Het gaat ook hier om relatief vitale ouderen. De ondersteuning die zij krijgen bestaat uit hulpmiddelen, voorzieningen, huishoudelijke hulp of andere ondersteuning waarvoor een eigen bijdrage verschuldigd is.
- In vitaliteitstrede 3 vallen ouderen die wijkverpleging ontvangen vanuit de Zvw.
- In vitaliteitstrede 4 vallen ouderen die een Wlz-indicatie hebben. Ouderen met een Wlz-indicatie kunnen terecht in een verpleeghuis, maar zij kiezen er tegenwoordig vaker voor om zelfstandig te blijven wonen met intensieve zorg (vanuit een Volledig Pakket Thuis). Op die manier kunnen zij zo lang mogelijk zelf regie houden over hun woon(zorg)situatie.

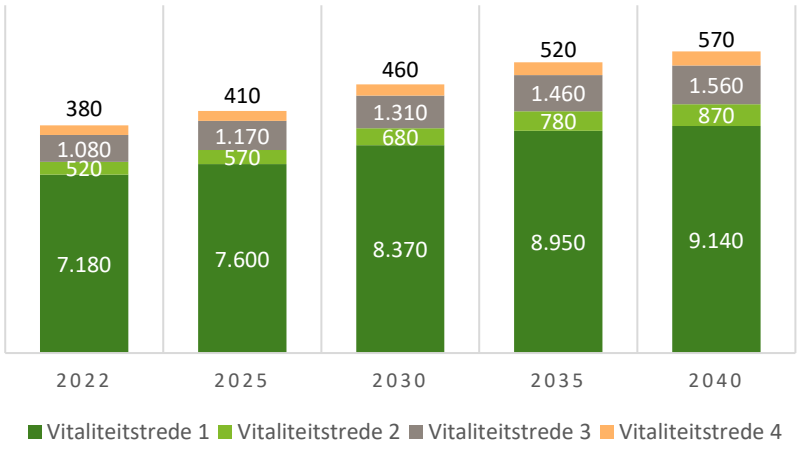
Figuur 3.3: Vitaliteitstredenmodel



De indeling in treden geeft inzicht in de zorgvraag en vitaliteit van ouderen, en is daarmee een goede voorspeller van de woonvraag. De ervaring leert dat ouderen, naarmate ze minder vitaal worden, er vaker voor kiezen om te verhuizen naar een geclusterd woonconcept voor ouderen. Een deel van de ouderen in vitaliteitstrede 1 of 2 kiest er ook voor om te verhuizen naar geclusterd wonen: niet vanwege hun actuele zorgvraag, maar vaak uit voorzorg of vanwege een behoefte aan sociaal contact of comfort. Ouderen in vitaliteitstrede 3 maken vaker de keuze om te verhuizen, al woont ook van deze groep nog een aanzienlijk deel in een reguliere woning. In vitaliteitstrede 4 woont een aanzienlijk deel van de ouderen in een geclusterd woonconcept waar intensieve zorg geboden wordt (zoals een verpleeghuis); ook voor deze groep geldt echter dat een deel nog in een reguliere woning woont.

Het volgende figuur laat zien wat de huidige verdeling is van ouderen in de gemeente Geldrop-Mierlo naar de verschillende vitaliteitstreden.

Figuur 3.4: Prognose zorgvraag ouderen in Geldrop-Mierlo, naar vitaliteitstrede (in personen)

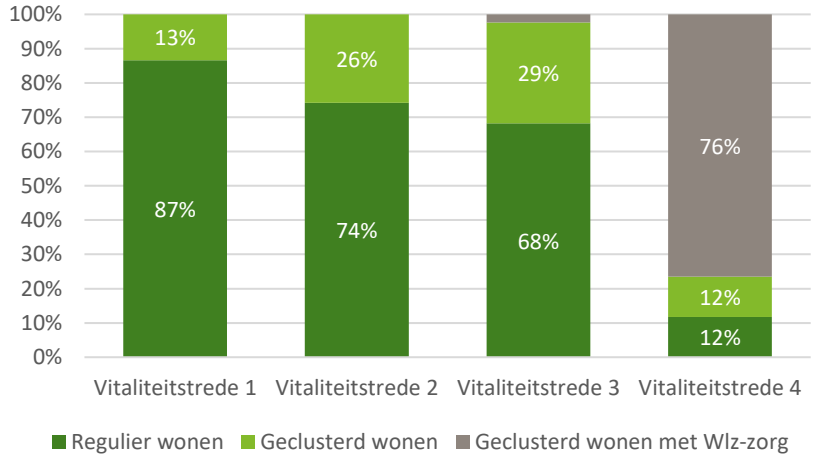


Bron: Vitaliteitstredemodel Companen, bevolkingsprognose gemeente Geldrop-Mierlo, 2020.

3.4 Ontwikkeling van de vraag naar wonen met zorg

Een zwaardere zorgvraag gaat vaak samen met fysieke, psychosociale en/of mobiliteitsbeperkingen. Dit houdt bijvoorbeeld in dat mensen met een hogere zorgvraag buitenshuis minder grote afstanden afleggen, binnenshuis niet alle algemene dagelijkse levensverrichtingen (ADL) kunnen ondernemen of dat zij minder sociale contacten hebben. Als een gevolg zien we dat deze ouderen vaker behoefte hebben aan een geclusterde woonvorm, die meer uitnodigt tot ontmoeting, meer beschutting biedt en waar voorzieningen aanwezig of dichtbij zijn. Ouderen met de zwaarste zorgvraag (vitaliteitstrede 4) wonen in een verpleeghuis of krijgen Wlz-zorg thuis via een Volledig Pakket Thuis. In de gemeente Geldrop-Mierlo gaat het ook om 4% van de hele groep 65-plussers. De overige ouderen wonen voornamelijk 'thuis' in een reguliere woning. Dit kan echter ook een geclusterde woonvorm zijn speciaal voor ouderen. Hoe hoger de zorgtrede, hoe groter de kans dat een oudere ervoor kiest om in een geclusterde woonvorm te gaan wonen. Het volgende figuur geeft weer hoe wij ouderen in de verschillende vitaliteitstrede toerekenen aan de verschillende woonvormen (zie ook de tabel in bijlage 6). De percentages zijn gebaseerd op CBS-Microdata. Met deze informatie is precies te achterhalen wat de woonsituatie op dit moment is van de 65-plussers in Geldrop-Mierlo.

Figuur 3.5: Verdeling woonvraag per vitaliteitstreden, basisprognose (situatie 2022)



Bron: CBS-Microdata

In de vorige paragraaf lieten we zien welke groei we in de komende jaren verwachten voor de verschillende vitaliteitstreden. Wanneer we de 'zorgprognose' vertalen naar een prognose van de woonvraag dan leidt dit tot een vraagprognose voor woonvormen die beleidsvrij is en alleen uitgaat van demografische ontwikkelingen. Deze prognose noemen we de basisprognose. Een groot gedeelte van de 65-plushuishoudens zal voornamelijk binnen de vraag naar regulier wonen blijven vallen. Als we het hebben over een reguliere

woning dan betreft het een 'gewone', niet-geclusterde woning. Het gaat hierbij zowel om gezinswoningen als om appartementen of studio's waar ook mensen zonder zorgvraag kunnen wonen. Veel mensen die in Geldrop-Mierlo wonen en in de toekomst tot de 65-plusdoelgroep gaan behoren wonen reeds met veel plezier in een reguliere woning en willen hier zo lang mogelijk blijven wonen. De toename in de vraag naar regulier wonen zal zich dus niet in zijn geheel vertalen in een huisvestingsopgave. Veel ouderen wonen per slot van rekening al in een woning waar ze tevreden mee zijn.

Doordat er straks meer 75- en 85-plussers in de gemeente Geldrop-Mierlo wonen zal de behoefte aan geclusterd wonen (met of zonder zorg) in verhouding meer gaan toenemen. Het aantal oudere huishoudens blijft gestaag toenemen tot 2040. Als gevolg zien we een stijging in de vraag naar geclusterd wonen met én zonder Wlz-zorg.

Tabel 3.2: Behoefteprognose gemeente Geldrop-Mierlo, basisprognose (2022 - 2040; huishoudens; afgerond op 10-tal)

	2022	2025	2030	2035	2040
Regulier wonen	4.710	5.010	5.620	6.180	6.490
Geclusterd wonen	1.080	1.150	1.280	1.400	1.460
Geclusterd wonen met Wlz-zorg	260	280	320	370	410
Totaal	**6.050**	**6.450**	**7.230**	**7.950**	**8.370**

Bron: Bevolkingsprognose Geldrop-Mierlo 2020, CZ Zorgkantoor.

Trendvariant

Met de basisprognose als vertrekpunt zijn we in gesprek gegaan met stakeholders. In deze bijeenkomst hebben we trends en ontwikkelingen besproken die van invloed kunnen zijn op de toekomstige vraag naar wonen met zorg voor ouderen. Op basis van de bespreking hebben we scenario's uitgewerkt waarin we rekening hebben gehouden met de volgende kernthema's/maatschappelijke trends:

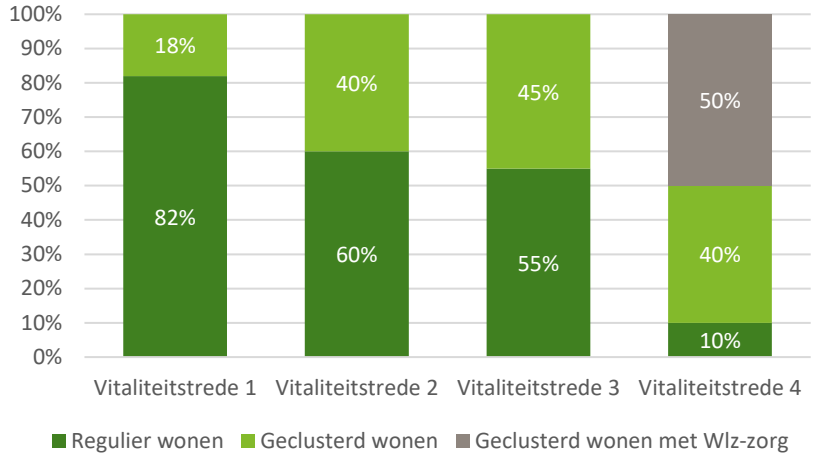
1. **Van langer thuis wonen naar altijd thuis, tenzij…:** De gedachte van 'langer thuis wonen' moet veranderd worden naar de gedachte van 'altijd thuis, tenzij…'. Dit betekent niet dat ouderen niet kunnen/mogen verhuizen, ouderen kunnen van een niet-geschikte woning verhuizen naar een passende 'eigen' woning in de eigen buurt. Ouderen willen graag blijven wonen in de eigen omgeving. Hiervoor is het belangrijk om genoeg geschikte woningen voor ouderen beschikbaar te hebben. Als ouderen een grotere zorgvraag krijgen moet worden gedacht in nieuwe woonconcepten. Als het niet anders kan, is een verhuizing nodig naar geclusterde woonvormen met Wlz-zorg.
   Bij de gedacht van 'altijd thuis, tenzij…' zijn doorstroming en bewustwording essentieel. Het verhuizen is voor veel ouderen een grote stap, waardoor deze wordt uitgesteld tot het moment dat het echt niet anders kan. Om de doorstroming te stimuleren is genoeg en divers aanbod belangrijk; er is een ruime vraag naar geschikte, levensloopbestendige, reguliere woningen.
2. **Efficiënter gebruik van de zorg:**
   De komende jaren krijgt ook Geldrop-Mierlo te maken met een vergrijsde bevolking. Daar tegenover staat een tekort aan onder andere zorgpersoneel en minder (financiële) middelen. Hierdoor moet de zorg efficiënter ingezet worden, door onder andere:
   a. **Geclusterd wonen**: door clustering is zorgpersoneel minder tijd kwijt aan reizen, dit maakt het werk ook leuker en minder belastend. Daarnaast helpt geclusterd wonen ook tegen eenzaamheid bij ouderen.
   b. **Mix van 'doelgroepen'**: een gemixte woonvorm met ouderen zonder en met zorgvraag. Daarnaast kan ook de mix gemaakt worden met andere leeftijdsgroepen. Bij deze mix kunnen de mensen zonder of met lichte zorgvraag kleine klusjes doen voor de mensen met een zwaardere zorgvraag. Hierdoor neemt de zorgvraag naar professionals af.

c. **Eén zorgaanbieder in één buurt**: Dit betekent dat minder personeel naar dezelfde buurt moet komen.

3. **Inzet technologie:** technologische ontwikkelingen kunnen zorgen ontnemen van zorgpersoneel en ervoor zorgen dat ouderen langer zelfstandig thuis kunnen wonen.
4. **Domein-overstijgende samenwerking:** om de huisvestingsopgave in het zicht van de maatschappelijke trends die hier worden genoemd aan te pakken, zijn verbindende factoren nodig. Verschillende partijen moeten met elkaar samenwerken over de domeinen van wonen, ruimte, welzijn en zorg heen: domein-overstijgende samenwerking.

Op basis van bovenstaande ontwikkelingen hebben wij een trendvariant opgesteld. Waarvan wij uitgaan van de doorstroming van ouderen van reguliere woningen naar geclusterde woonvormen. Ook neemt de vraag naar geclusterde woonvormen met Wlz-zorg af, hier zien we ook een verschuiving naar geclusterde woonvormen.

Figuur 3.6: Aannames woonvraag per vitaliteitstrede, trendprognose (situatie 2040)



Tabel 3.3: Behoefteprognose gemeente Geldrop-Mierlo, trendprognose (2022 - 2040; huishoudens; afgerond op 10-tal)

	2022	2025	2030	2035	2040
Regulier wonen	4.710	4.940	5.420	5.820	5.970
Geclusterd wonen	1.080	1.240	1.550	1.880	2.160
Geclusterd wonen met Wlz-zorg	260	260	260	250	230
Totaal	**6.050**	**6.450**	**7.230**	**7.950**	**8.370**

Bron: Woonzorgweter, bevolkingsprognose Geldrop-Mierlo 2020, CZ Zorgkantoor en CBS-Microdata.

Uitsplitsing naar marktsegment

Op basis van het WoON2018, woonwensenonderzoeken voor ouderen in Nederland en CBS-Microdata, is achterhaald welke woonstijlen we in de gemeente Geldrop-Mierlo zien. Op basis daarvan weten we ook waar mensen nu wonen en hoe zij graag willen wonen. Dat maakt het mogelijk om de prognose voor geclusterd wonen voor ouderen verder uit te splitsen. Wij verwachten dat circa 36% van de ouderen die geclusterd wil wonen in Geldrop-

Mierlo een sociale huurwoning wenst. 57% van de ouderen wenst een koopwoning en 7% een particuliere huurwoning. In 2040 blijft het aandeel ouderen dat een sociale of particuliere huurwoning wenst redelijk stabiel; het aandeel koopwoningen in de vraag naar geclusterd wonen voor ouderen bedraagt circa 58%. Deze aandelen leiden tot de volgende onderverdeling van de behoefte aan geclusterd wonen, naar marktsegment in de trendprognose.

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

	2022	**2025**	**2030**	**2035**	**2040**
Sociale huur	390	440	550	660	770
Particuliere huur	80	90	110	130	140
Koop	620	710	890	1.080	1.250
Totaal	**1.080**	**1.240**	**1.550**	**1.880**	**2.160**

Bron: Woonzorgweter, WoON2018, bevolkingsprognose Geldrop-Mierlo en CBS-Microdata.

Voor niet iedereen met de wens naar een geclusterde sociale huurwoning is het mogelijk om daar naar toe te verhuizen, omdat zij een te hoog inkomen hebben. In de berekening van de behoefteprognose naar geclusterde woningen uitgesplitst naar marktsegment is op de wens een correctie uitgevoerd aan de hand van CBS-Microdata.

Uitsplitsing naar wijken

De behoefteprognose in de trendvariant is ook op een lager schaalniveau doorgerekend. Hierin is rekening gehouden met de wisselende bevolkingsopbouw binnen de wijken in Geldrop-Mierlo. Uitgangspunt van de berekening is de veronderstelling dat de meeste ouderen het liefst in de eigen wijk willen blijven wonen als zij verhuizen naar een geclusterde woonvormen zonder, of danwel met Wlz-zorg. Op de volgende pagina staat de behoefteprognose per wijk in de gemeente Geldrop-Mierlo weergegeven.

Tabel 3.5: Behoefteprognose woonvormen per wijk, trendprognose (2022 - 2040; huishoudens; afgerond op 10-tal)

	Geclusterd wonen				Geclusterd wonen met Wlz-zorg			
Wijken	**2022**	**2025**	**2030**	**2040**	**2022**	**2025**	**2030**	**2040**
Centrum	110	120	150	200	30	30	20	20
Skandia	60	70	90	130	10	10	20	10
Akert	80	90	110	140	20	20	20	20
Zesgehuchten	100	110	140	200	20	20	20	20
Braakhuizen-Noord	100	120	150	210	20	20	20	20
Braakhuizen-Zuid	110	130	160	230	30	30	30	20
Coevering	160	180	220	310	40	40	40	30
Genoenhuis	60	70	90	140	10	20	20	10
Gijzenrooi	0	0	0	10	0	0	0	0
Mierlo	280	320	400	560	70	70	70	60
Verspreide huizen Mierlo	20	20	30	50	0	10	10	10
Totaal	**1.080**	**1.240**	**1.550**	**2.160**	**260**	**260**	**260**	**230**

Bron: Woonzorgweter, WoON2018, bevolkingsprognose Geldrop-Mierlo en CBS-Microdata.

3.5 Vraag naar woonconcepten binnen geclusterd wonen

In deze paragraaf gaan we dieper in op de behoefte aan geclusterd wonen: aan welke woningtypes en woonconcepten is nu en straks behoefte? Om deze behoefte in te schatten, maken we gebruik van de indeling naar woonstijlen zoals deze omschreven zijn in paragraaf 3.2.

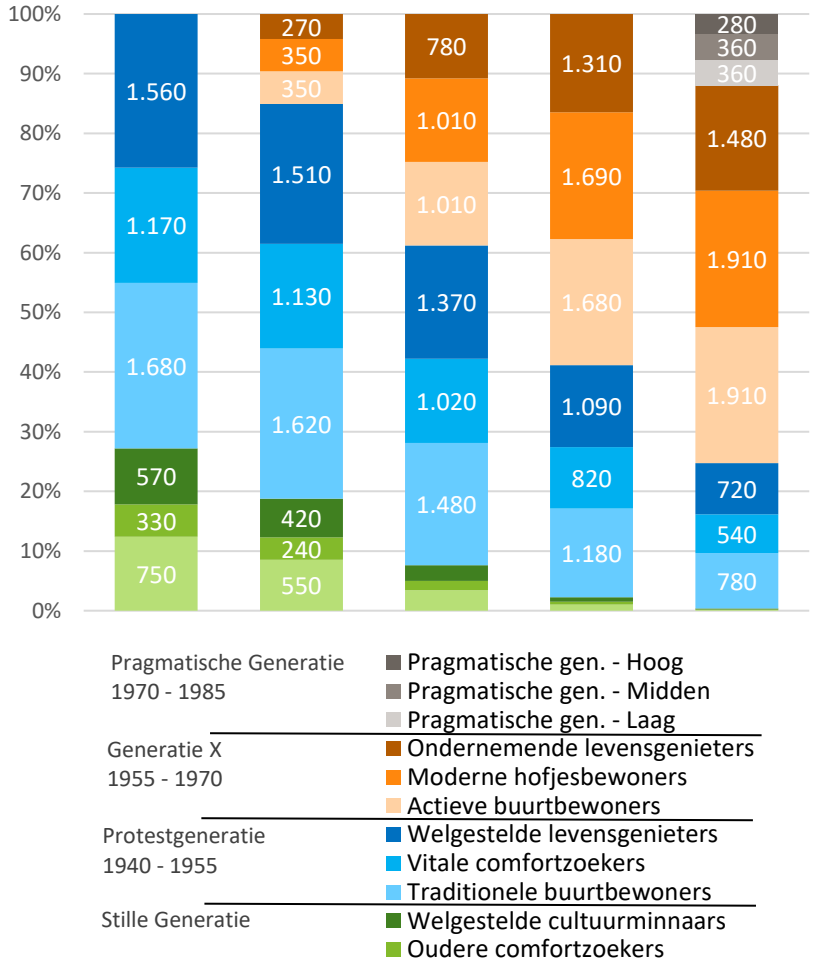
Woonstijlen

Per woonstijl is een inschatting gemaakt van de gewenste woonconcepten binnen het geclusterd wonen. De basis hiertoe ligt in antwoorden op vragen over woonwensen (WoOn2018), gecombineerd met informatie over waardepatronen (literatuurstudie) en achtergrondkenmerken van de woonstijlgroep waartoe iemand behoort (CBS-Microdata). Wij maken een inschatting van de keuze die mensen gaan maken op het moment dat zij verhuizen naar een geclusterde woonvorm voor ouderen. Dit leidt tot een 'woonmix' per woonstijl (zie bijlage 7). In de woonmix maken wij primair het onderscheid tussen de voorkeur voor appartementen (afkorting app: weinig onderhoud, overzichtelijk en gezamenlijke voorzieningen) en grondgebonden woningen (afkorting ggb: groter woonoppervlak, buitenruimte en meer zelfstandigheid). Secundair geven we aan welke woonconcepten goed passen bij de waarden en de financiële positie van de woonstijlen.

Generatiewissel

De ideale woonmix van de totale groep ouderen zal van jaar op jaar veranderen, omdat generaties elkaar opvolgen en de verhouding tussen de woonstijlen dus ook verandert. Figuur 3.7 geeft een beeld van deze generatiewissel: in deze grafiek is te zien hoe de totale groep 65-plushuishoudens op enig moment is samengesteld, uitgedrukt in woonstijlen. We zien dat de 'stille generatie' geleidelijk aan uit beeld verdwijnt, en Generatie X zijn opwachting maakt. Vanaf 2040 zien we dat een nieuwe generatie in beeld komt: de 'Pragmatische generatie' (nu 35 tot en met 50 jaar).

Figuur 3.7: Verdeling 65-plushuishoudens naar woonstijl gemeente Geldrop-Mierlo (2022 - 2040; afgerond op 10-tal)



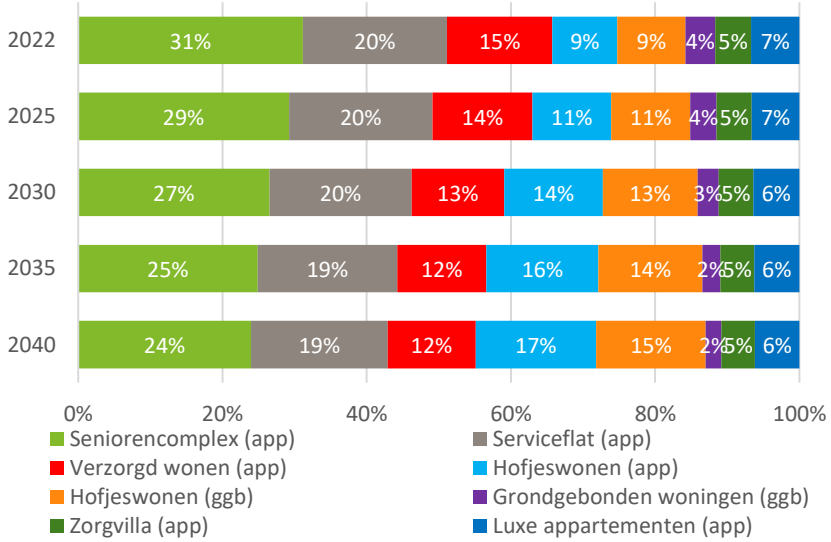
Bron: Woonzorgweter, huishoudensprognose Geldrop-Mierlo en CBS-Microdata.

Woningtype en woonconcept

Op basis van de woonwensen per woonstijl (bijlage 7) en de prognose van woonstijlen (Figuur 3.7) is het mogelijk om een prognose op te stellen van gewenste woningtypes en woonconcepten binnen het geclusterd wonen.

Figuur 3.8 geeft weer hoe de behoefte aan diverse woonconcepten binnen het geclusterd wonen zich door de tijd naar verwachting zal ontwikkelen (in aandelen). Tabel 3.6 geeft hierbij de benodigde aantallen woningen per woonconcept weer. We hanteren hierbij een bandbreedte, waarbij de ondergrens wordt bepaald door de totale behoefte aan geclusterd wonen volgens de basisvariant, en de bovengrens door de totale behoefte aan geclusterd wonen volgens de trendvariant.

Figuur 3.8: Gewenste verdeling binnen geclusterd wonen, naar woonconcept



Bron: Woonzorgweter, huishoudensprognose Geldrop-Mierlo en CBS-Microdata.

Figuur 3.8 laat zien dat de behoefte aan traditionele vormen van geclusterd wonen, zoals seniorencomplexen en grondgebonden seniorenwoningen, met de komst van nieuwe generaties geleidelijk zal gaan afnemen. Een deel van de oudere bevolking zal hier echter wel behoefte aan houden. Het hofjeswonen zal aan populariteit winnen. Wij raden aan om ruimte te zoeken voor hofjes die bestaan uit grondgebonden woningen en ruimte te zoeken voor hofjes die bestaan uit appartementen. Belangrijk is om hierbij oog te houden voor de betaalbaarheid van de woningen. Beide vormen van de hofjes nodigen uit tot onderlinge ontmoeting, steun en een gevoel van veiligheid.

Tabel 3.6: Verwachte vraag naar geclusterd wonen, uitgesplitst naar woonconcept, trendprognose (2022 - 2040; huishoudens; afgerond op 10-tal)

	2022	2025	2030	2035	2040
Seniorencomplex (app)	340	360	410	470	520
Serviceflat (app)	220	250	310	360	410
Verzorgd wonen (app)	160	170	200	230	260
Hofjeswonen (app)	100	140	210	290	360
Hofjeswonen (ggb)	100	140	200	270	330
Grondgebonden woningen (ggb)	40	50	50	50	50
Zorgvilla (app)	50	60	70	90	100
Luxe appartementen	70	80	100	120	130
Totaal	**1.080**	**1.240**	**1.550**	**1.880**	**2.160**

Bron: Woonzorgweter, huishoudensprognose Geldrop-Mierlo en CBS-Microdata.

3.6 Aanbodinventarisatie ouderen

Uit een inventarisatie onder zorgaanbieders en corporaties komt naar voren dat de gemeente Geldrop-Mierlo momenteel beschikt over 790 sociale huurwoningen in geclusterde woonvormen voor ouderen. Het gaat hier om woningen in complexen die hoofdzakelijke door ouderen worden bewoond én toegankelijk zijn zonder Wlz-indicatie. Verder zien we circa 254 plaatsen voor geclusterd wonen met Wlz-zorg. Het aanbod aan geclusterd wonen met Wlz-zorg 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, maar soms ook voor thuiszorg (Zvw) en tijdelijke zorg.

Tabel 3.7: Aanbod geclusterd woningaanbod naar aanbieder (situatie 2022)

	Geclusterd wonen met Wlz-zorg	Geclusterd wonen		
		Sociaal	Part.	Koop
Zorgaanbieders				
Anna Ouderenzorg	216			
Savant Zorg	38			
Corporaties				
Compaen		153		
Woonbedrijf		219		
Wooninc		418		
Onbekend			95	205
Totaal	**254**	**790**	**95**	**205**
		1.090		

Bron: Aanbodinventarisatie Companen.

In de gemeente Geldrop-Mierlo zijn op dit moment drie (grote) nieuwbouwprojecten voor nieuwe geclusterde wooncomplexen voor ouderen. Het grootste project is het nieuwbouwplan De Jonkvrouw. In de plannen komen geclusterde woningen voor ouderen met én zonder Wlz-indicatie:

- 23 geclusterde woningen met Wlz-zorg
- 84 geclusterde woningen in de sociale sector
- 69 woningen in de vrije sector (koop of particuliere huur)

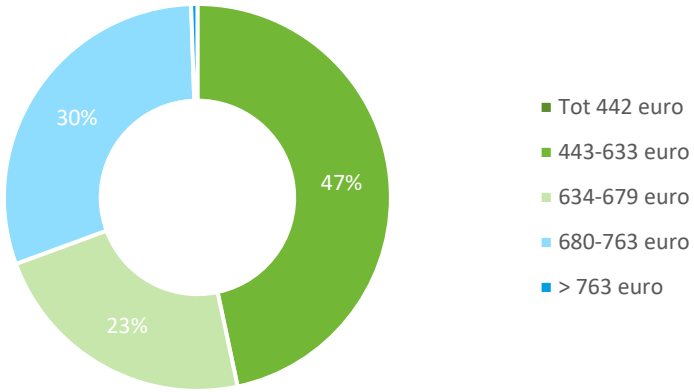
Daarnaast komen 35 woningen voor mensen met een verstandelijke beperking.

Een ander nieuwbouwproject in de gemeente is de St. Jozefkerk, waar dementeerde ouderen en jongeren met een beperking komen te wonen. In totaal is er ruimte voor 30 woningen. Het derde nieuwbouwproject is het nieuwe woonzorgcentrum Heide, als vervanging van het oude woonzorgcentrum Akert. De oude bewoners verhuizen mee naar de nieuwe locatie.

Kenmerken geclusterde woningen in het corporatiebezit

In de aanbodinventarisatie is aan corporaties gevraagd naar de kenmerken van hun geclusterde woonvormen voor ouderen. In totaal hebben de corporaties 790 woningen in geclusterde woonvormen. Een groot gedeelte hiervan heeft een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens (47%), het gaat dan over 357 woningen. In figuur 3.9 is de verdeling te zien van overige huurprijsklassen (prijspeil 2022).

Figuur 3.9: Verdeling huurprijsklassen geclusterd wonen corporatiebezit

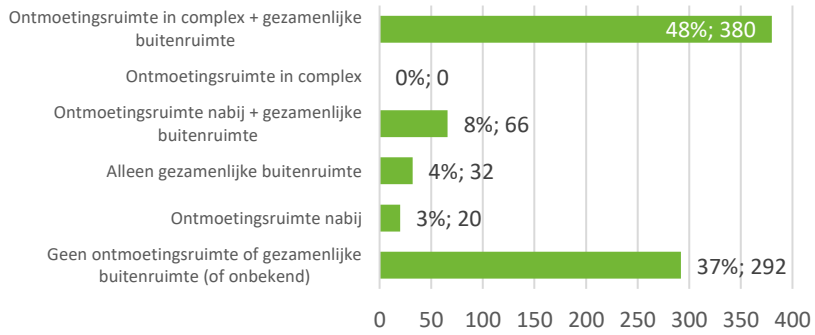


Bron: Aanbodinventarisatie Companen.

Van de in totaal 790 geclusterde woningen in corporatiebezit is de gehele voorraad rollatorgeschikt. Een groot gedeelte is ook rolstoelgeschikt, namelijk 498 woningen (63%). De overige 292 geclusterde woningen zijn niet geschikt voor een rolstoel of de toegankelijkheid is onbekend.

Naast de huurprijs en toegankelijkheid van de geclusterde woningen van de corporaties in Geldrop-Mierlo is in de aanbodinventarisatie ook gevraagd naar specifiekere kenmerken. Van de 790 woningen heeft bijna de helft een ontmoetingsruimte binnen het complex, daarnaast hebben deze woningen ook een gezamenlijke buitenruimte. Een groot gedeelte van de geclusterde woningen heeft geen ontmoetingsruimte in het complex, niet nabij en ook geen gezamenlijke buitenruimte. Bij een deel is het ook onbekend of zij een ontmoetingsruimte nabij hebben.

Figuur 3.10: Ontmoetingsruimte in complex/nabij ontmoetingsruimte en gezamenlijke buitenruimte

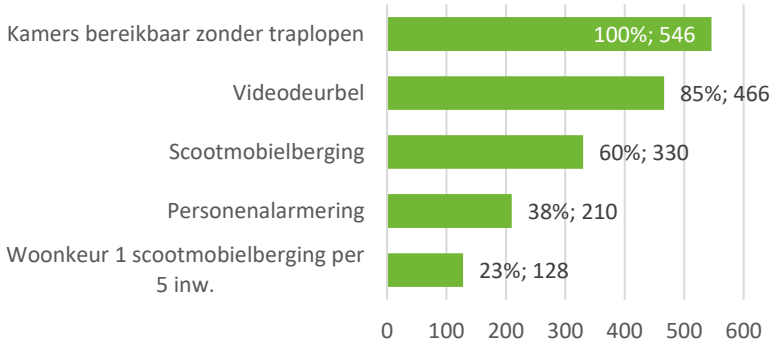


Bron: Aanbodinventarisatie Companen.

De aanwezigheid van andere kenmerken in geclusterde woonvormen voor ouderen zijn te zien in figuur 3.11. In alle geclusterde woonvormen is tenminste 1 slaapkamer, de badkamer en keuken bereikbaar zonder traplopen vanuit de

woonkamer. Niet alle complexen beschikken over een scootmobielberging, in totaal hebben 330 woningen wel een scootmobielberging (60%). Aan de Woonkeurnorm van 1 scootmobielberging per 5 inwoners voldoen weinig geclusterde woningen, in totaal 128 (23%)

Figuur 3.11: Kenmerken geclusterd wonen voor ouderen*

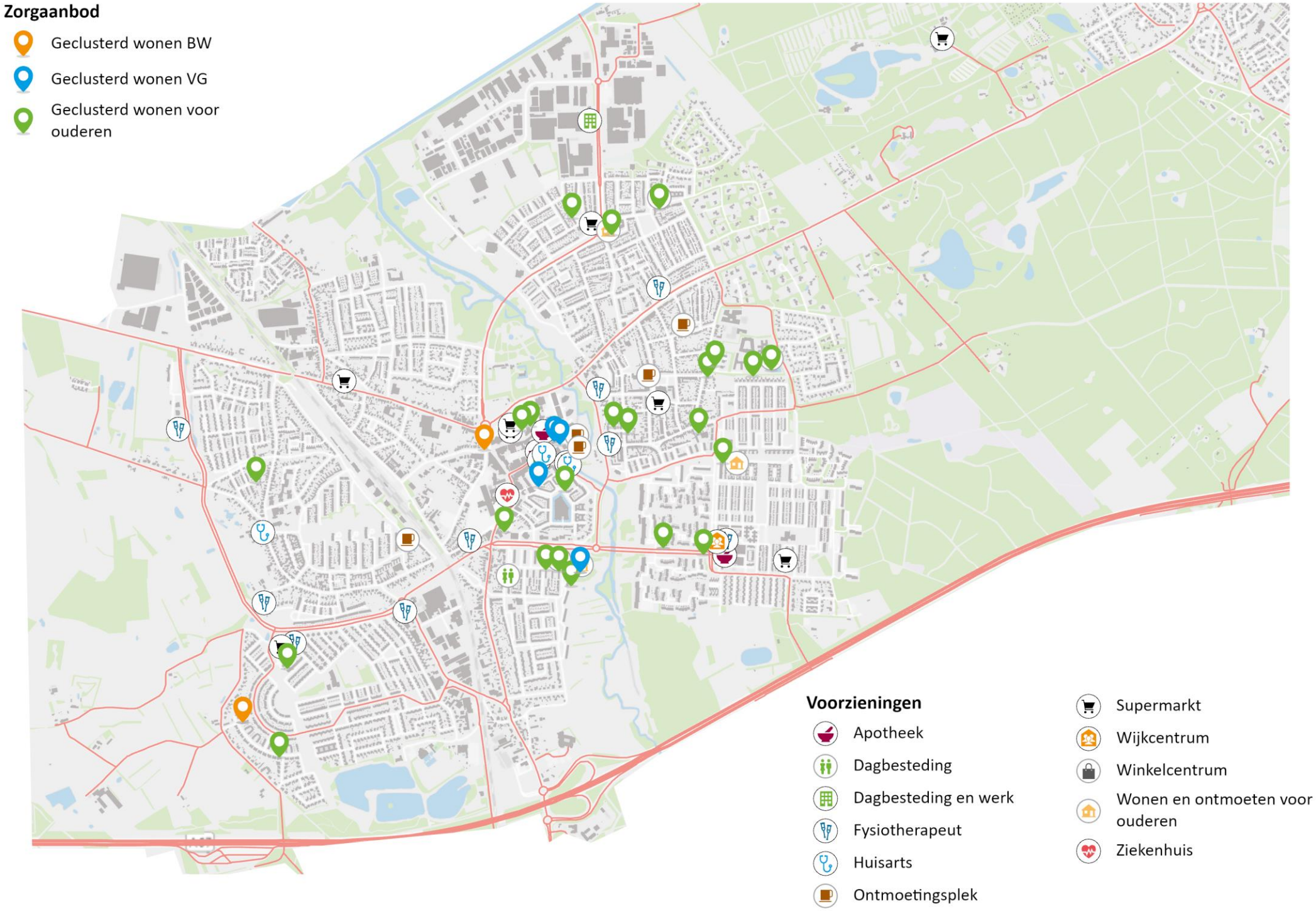


* Van 244 geclusterde woningen geen gegevens over bovenstaande kenmerken.
Bron: Aanbodinventarisatie Companen.

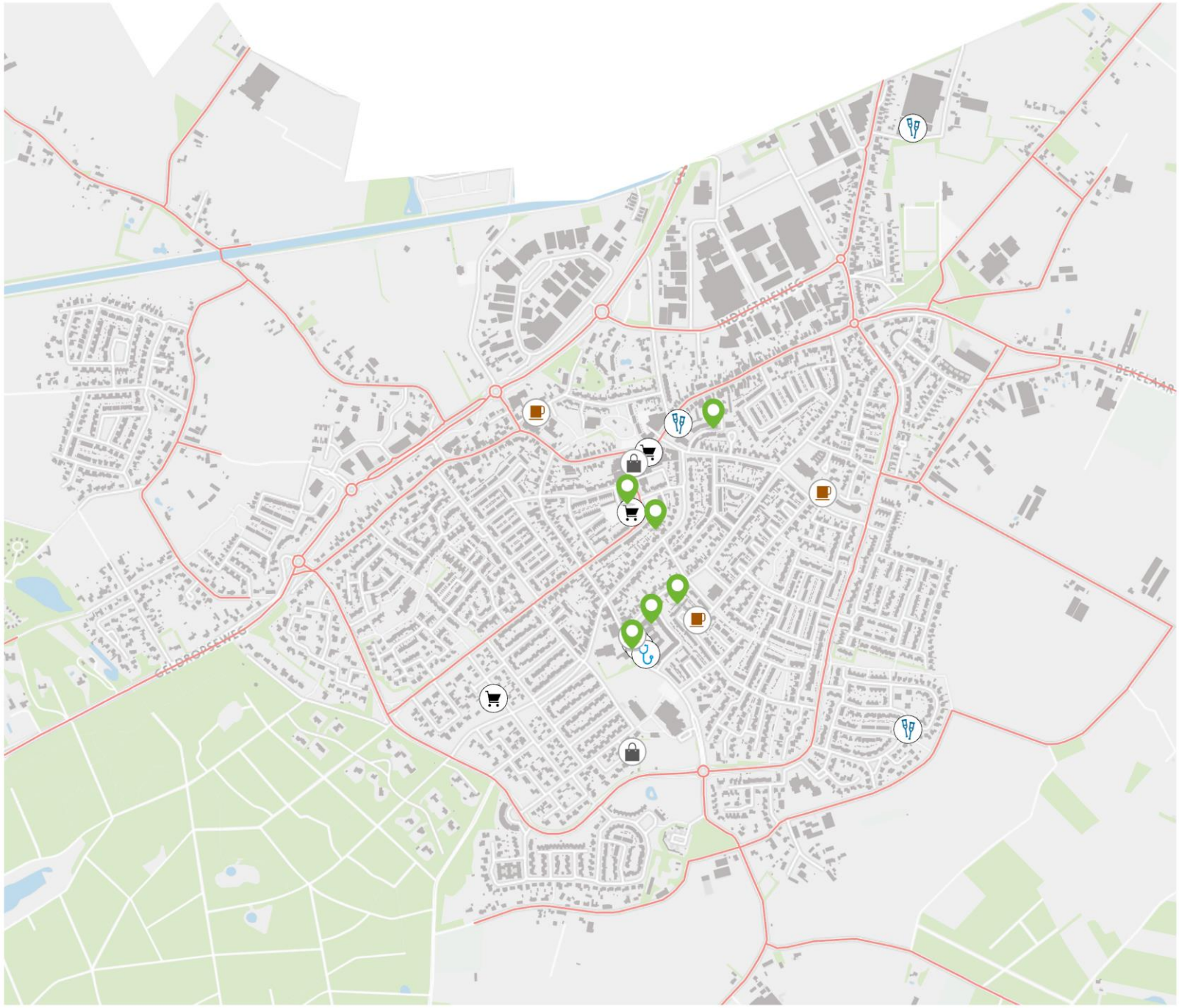
Aanbod en voorzieningen

Op de volgende pagina's staan het zorgaanbod en de voorzieningen op kaart uitgesplitst voor de kernen Geldrop en Mierlo.

Geldrop


Zorgaanbod
Geclusterd wonen BW
Geclusterd wonen VG
Geclusterd wonen voor ouderen
Voorzieningen
Apotheek
Dagbesteding
Dagbesteding en werk
Fysiotherapeut
Huisarts
Ontmoetingsplek
Supermarkt
Wijkcentrum
Winkelcentrum
Wonen en ontmoeten voor ouderen
Ziekenhuis

Mierlo



Zorgaanbod

- Geclusterd wonen BW
- Geclusterd wonen VG
- Geclusterd wonen voor ouderen

Voorzieningen

- Apotheek
- Dagbesteding
- Dagbesteding en werk
- Fysiotherapeut
- Huisarts
- Ontmoetingsplek
- Supermarkt
- Wijkcentrum
- Winkelcentrum
- Wonen en ontmoeten voor ouderen
- Ziekenhuis

3.7 De huisvestingsopgave: match vraag en aanbod

In onderstaande tabellen is te zien wat de balans is van vraag en aanbod van de basisprognose en de trendprognose, uitgaande van het huidig aanbod en nieuwbouwplannen en de vraagprognose.

Tabel 3.8: Vraag-aanbodbalans, geclusterde woonvormen voor ouderen, basisprognose (2022 - 2040; huishoudens; afgerond op 10-tal)

	2022	2025	2030	2035	2040
Geclusterd wonen	+10	+90	-45	-160	-225
Geclusterd wonen met Wlz-zorg	-10	+10	-30	-75	-115
Totaal	**0**	**+100**	**-75**	**-235**	**-340**

Bron: Woonzorgweter, bevolkingsprognose Geldrop-Mierlo 2020, aanbodinventarisatie, CZ Zorgkantoor en CBS-Microdata.

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

	2022	2025	2030	2035	2040
Geclusterd wonen	+10	0	-310	-640	-925
Geclusterd wonen met Wlz-zorg	-10	+35	+35	+45	+65
Totaal	**0**	**+35**	**-275**	**-595**	**-860**

Bron: Woonzorgweter, bevolkingsprognose Geldrop-Mierlo 2020, aanbodinventarisatie, CZ Zorgkantoor en CBS-Microdata.

Een vergelijking van de vraagprognose met het aanbod aan woonvormen voor ouderen, laat zien dat het totale woningaanbod voor ouderen op dit moment voldoende is om aan de vraag te voldoen. Op de korte en lange termijn ontstaat een aantal knelpunten:

- In de huidige situatie is het aanbod aan geclusterde woningen gelijk aan de vraag naar geclusterde woningen. **In de basisprognose ontstaat een tekort van 225 geclusterde woningen in 2040. In de trendprognose ontstaat een nog groter en flink tekort aan geclusterde woonvormen. In 2040 loopt het tekort op naar 925 geclusterde woonvormen.**
- Op dit moment is het aanbod aan geclusterde woningen met Wlz-zorg ook gelijk aan de vraag. **In de basisprognose ontstaat een tekort van 115 geclusterde woningen met Wlz-zorg in 2040. In de trendprognose zien we dat het huidig aanbod voldoende is om de vraag in de toekomst te kunnen bedienden.**

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

- Ouderen hebben een grotere slaagkans op sociale huurwoningen dan andere leeftijdsgroepen. Het aanbod is ruim vergeleken bij de vraag, en dit zal naar verwachting tot 2040 zo blijven. Dit betekent niet dat woningen nu leeg staan. Een deel van de verklaring is waarschijnlijk dat er ook mensen onder de 65 jaar in deze woningen wonen; de vraagprognose is echter gebaseerd op de vraag van 65-plussers. Een andere verklaring zijn dure scheefhuurders in sociale huurwoningen. In de trendprognose in 2040 is het huidig aanbod aan geclusterde woningen in de sociale huurvoorraad gelijk aan de vraag. In de basisprognose is het aanbod groter dan de vraag; een overschot van 265 geclusterde woningen in de sociale huur. Hoewel er geen kwantitatieve opgave ligt in de sociale huur verwachten we wel dat er een kwalitatieve opgave ontstaat. Ook sociale huurconsumenten zullen met het wisselen der generaties vaker een woonbehoefte hebben naar hofjesachtige woonconcepten. Dit betekent dat er wel een bouwopgave ligt in de sociale huur, waarbij het meer traditionele seniorenaanbod kan worden ingezet voor meerdere leeftijdsgroepen.
- In de particuliere huursector is het aanbod ongeveer gelijk aan de vraag naar geclusterde woonvormen. Dit geldt op dit moment en ook richting 2040. In de trendprognose treed een klein tekort op in de particuliere huursector.
- In de koopsector bestaat nu al een tekort en op de (middel)lange termijn ontstaan nog grotere tekorten aan geclusterde woonvormen. In de basis-

prognose loopt het tekort op naar 570 woningen, in de trendprognose loopt het tekort op naar 975 woningen.

Tabel 3.10: Vraag-aanbodbalans, geclusterde woonvormen voor ouderen naar marktsegment, basisprognose (2022 - 2040; huishoudens; afgerond op 10-tal)

	2022	2025	2030	2035	2040
Sociale huur	+400	+460	+415	+370	+350
Particuliere huur	+15	+15	+5	0	-5
Koop	-415	-390	-470	-535	-570
Totaal	**+10**	**+90**	**-45**	**-160**	**-225**

Bron: Woonzorgweter, bevolkingsprognose Geldrop-Mierlo 2020, aanbodinventarisatie, CZ Zorgkantoor en CBS-Microdata.

Tabel 3.11: Vraag-aanbodbalans, geclusterde woonvormen voor ouderen naar marktsegment, trendprognose (2022 - 2040; huishoudens; afgerond op 10-tal)

	2022	2025	2030	2035	2040
Sociale huur	+400	+430	+320	+200	+95
Particuliere huur	+15	+5	-15	-35	-50
Koop	-415	-440	-625	-810	-975
Totaal	**+10**	**0**	**-310**	**-640**	**-925**

Bron: Woonzorgweter, bevolkingsprognose Geldrop-Mierlo 2020, aanbodinventarisatie, CZ Zorgkantoor en CBS-Microdata.

De vraag naar geclusterde woningen in de particuliere huurvoorraad of in de koopvoorraad zijn inwisselbaar. De vraag naar deze eigendomsvormen komen van mensen met dezelfde woonstijlen. Bij ouder wordende huiseigenaren kan een moment aanbreken dat zij kiezen voor de gemakken van een (particuliere) huurwoning.

Niet al het aanbod dat is meegeteld onder de noemer 'geclusterd wonen voor ouderen' zal per se voldoen aan de woonwensen van mensen met een (oplopende) zorgvraag: niet alle complexen zullen een ontmoetingsruimte of gezamenlijke tuin in het complex hebben of in de directe nabijheid, en we zien landelijk en in de gemeente Geldrop-Mierlo dat een beperkt deel van de complexen beschikt over een scootmobielberging. Met het oog op de toenemende vraag naar geclusterd wonen voor ouderen ligt hier een opgave om het bestaande aanbod aan te passen zodat het wel in alle gevallen voldoet aan de gewenste kwaliteit.

3.8 Beleidsopgave ouderen

Doorstroming bevorderen

Veel ouderen in Geldrop-Mierlo kiezen er pas op een relatief laat moment voor om te verhuizen naar geclusterd wonen of een geschikte reguliere woning. Veel verhuizingen naar geclusterde woonvormen met Wlz-zorg zijn noodgedwongen. Dit zorgt soms voor onwenselijke woonsituaties. Tegelijkertijd belemmert het de doorstroming op de woningmarkt. Grote gezinswoningen blijven zo onbereikbaar voor jonge gezinnen. Wij adviseren dat de gemeente blijft inzetten op bewustwording onder ouderen over de keuzes omtrent langer zelfstandig thuis wonen. Ouderen die graag zo lang mogelijk willen blijven wonen in hun huidige woning, moeten kennis hebben over de mogelijkheden voor (het financieren van) particuliere woningaanpassingen, de inzet van kleine technologische oplossingen en het beschikbare welzijnsaanbod. Om de doorstroming naar geclusterd wonen te bevorderen, is het wenselijk om te werken met een ouderenmakelaar of wooncoach . Ook financiële instrumenten zoals een huurgewenningsbijdrage kunnen bijdragen aan de doorstroming van ouderen. Daarnaast moet er voldoende en diverse aanbod zijn om te doorstromen voor ouderen. Op dit moment is er te weinig aanbod aan geschikte reguliere woningen voor ouderen. Dit vraagt om een tempoversnelling bij de nieuwbouwwoningen voor ouderen.

Toenemend beroep op woningaanpassingen

Van de ouderen met een (lichte) zorgvraag die kunnen en willen blijven wonen in een reguliere woning, zal in de toekomst een groeiend deel wonen in een

koopwoning. De belangrijkste opgave voor deze groep is om ervoor te zorgen dat hun woningen tijdig geschikt gemaakt worden, zodat zij hier zelfstandig kunnen blijven wonen. In dat kader is het relevant om te vermelden dat de regeling van woningaanpassingen in het kader van de Wmo is veranderd; de eigen bijdrage voor particulieren is aanzienlijk lager geworden. Dit zal waarschijnlijk zorgen voor een toename van de aanvragen voor woningaanpassingen (met hogere kosten voor de gemeente als gevolg).

Levensloopbestendige nieuwbouwwoningen

Het valt aan te bevelen alle nieuwbouwwoningen levensloopbestendig te laten zijn. Bij een levensloopbestendige woning wordt rekening gehouden met voorzieningen die je in de toekomst mogelijk nodig hebt. Hierbij kun je denken aan een gelijkvloerse plattegrond van woonkamer, keuken, badkamer en slaapkamer. Er zijn ook voorbeelden waarbij de bad- en slaapkamer met een luie trap te bereiken zijn. Een luie trap stimuleert de beweging van ouderen tot op hogere leeftijd en biedt relatief eenvoudig mogelijkheden voor het plaatsen van een traplift. Vanaf de realisatie van woningen wordt al rekening gehouden met bijvoorbeeld draaicirkels van een rolstoel of het achterwege laten van drempels en trapjes. Deze woningen bieden veel flexibiliteit aangezien ieder type huishouden, met of zonder mobiliteitsbeperking, in de levensloopbestendige woningen kan gaan wonen.

Goede ondersteuning voor de mantelzorger

In Nederland wordt een fors beroep gedaan op de mantelzorg. Het vinden van nieuwe mantelzorgers wordt echter steeds lastiger door meer werkende ouders, huishoudensverdunning en vergrijzing. Als een mantelzorger wegvalt door overbelasting, ontstaat er een acute woonvraag voor de zorgbehoevende. Dat willen wij voorkomen. Door het sociaal (en digitaal) netwerk rondom de mantelzorger te verstevigen en respijtzorg aan huis te bieden, heeft de mantelzorger straks meer opties om op terug te vallen. Mantelzorgers geven aan deze ondersteuning nodig te hebben om langdurig in hun rol te voorzien. Naast de waardering kunnen mantelzorgers ook beloond worden met een vergoeding, om het aantrekkelijker te maken om vrijwilliger te worden. De mogelijkheden voor respijtzorg moeten breder bekend en verder uitgekristalliseerd worden. Daarnaast is het belangrijk dat ouderen dichtbij hun netwerk blijven wonen, zodat mantelzorgers dicht in de buurt zijn. Dit vraagt om voldoende geschikte woningen in buurten en wijken.

Ook moeten ouderen bewust gemaakt worden dat zij in de toekomst hulp nodig hebben en aanspraak moeten en/of kunnen doen op hun omgeving. De bewustwording moet gedaan worden voordat het eigenlijk nodig is. Aanspraak doen op de omgeving heeft ook positieve gevolgen tegen eenzaamheid.

Het is van groot belang dat mantelzorg mogelijk kan worden gemaakt. Soms kan het nodig zijn dat er een mantelzorgwoning moet worden geplaatst of worden aangewezen. Het valt aan te bevelen om soepel om te gaan met het toevoegen of aanwijzen van een mantelzorgwoning.

Gezamenlijk tussenvormen concretiseren

Het wonen in geclusterde ‘tussenvormen’ biedt diverse voordelen. De zorg kan efficiënter geleverd worden. In deze woningen kunnen ouderen een zwaardere zorgvraag beter opvangen. En het veiligheids- of gemeenschapsgevoel onder bewoners is hoger. Een goed aanbod aan tussenvormen is daarmee een voorinvestering om te voorkomen dat intensieve zorg wordt gebruikt of deze uit te stellen. Om jonge ouderen te bewegen naar geclusterde woonvormen moeten huidige en toekomstige plekken niet gebruik maken van de woorden: seniorencomplex of woningen voor ouderen. Deze groep jonge ouderen voelt zicht nog niet oud, maar de behoefte aan ontmoeting bij geclusterde woonvormen is er wel.

Om tot uitvoering van de doelstelling omtrent tussenvormen te komen is een samenspel van actoren benodigd; een hecht netwerk. Wij adviseren om duidelijke normen op te stellen voor de nieuwe (geclusterde) tussenvormen, waarin alle signalen vanuit de verschillende partijen goed verwerkt zijn. Daarnaast adviseren wij om een registratie bij te houden van geclusterde woonvormen. Nu voldoen lang niet alle geclusterde woonconcepten aan de behoefte van de bewoners, bijvoorbeeld als het gaat om de aanwezige faciliteiten (ontmoetingsruimte, buitenruimte, comfort, horeca), de gemeenschapszin, omvang en het soort medebewoners. Vervolgens kan deze norm complexgewijs uitgedragen worden.

Voorkomen 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. Waar het gaat om de behoefte aan ontmoeting, wordt vaak gesproken over het belang van ontmoetingsruimtes. Dit kan ook heel kleinschalig worden georganiseerd, bijvoorbeeld door in een wooncomplex één appartement in te richten als gezamenlijke huiskamer.

Inzet van 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. Via een tablet kunnen ouderen hun boodschappen bestellen, maar ook videobellen met een zorgverlener. En GPS-trackers maken het mogelijk om mensen met dementie een deel van hun vrijheid te laten behouden. Hoewel technologie soms als 'koud' wordt ervaren, kunnen goede toepassingen een grote bijdrage leveren aan de kwaliteit van leven van ouderen. In tijden van arbeidsmarktkrapte is de inzet van technologie daarnaast een bittere noodzaak om de zorg behapbaar te houden.

4 Geschiktheid woningvoorraad voor ouderen en mensen met een lichamelijke beperking

Tussen de (somatische) ouderenzorg en de zorg voor mensen met een lichamelijke beperking bestaat enige synergie. Mensen met een lichamelijke beperking hebben net als ouderen vaak behoefte aan een aangepaste woning en soms ook aan (intensieve) zorg. In dit hoofdstuk brengen we de langdurige zorgvragers met een lichamelijke beperking in beeld.

Over het algemeen wonen mensen die vanwege lichamelijke beperkingen Wlz-zorg ontvangen in kleinschalige, geclusterde concepten. Een deel van de cliënten woont in een groepswoning met gedeelde voorzieningen. De illustraties hieronder geven een indruk van de variëteit aan woonvormen die vallen onder de noemer 'geclusterd wonen'.

Figuur 4.1: Voorbeelden geclusterd wonen voor lichamelijk beperkten

Woonzorgprofiel

De hoedanigheid van aanpassingen in de woningen van mensen met een lichamelijke beperking is natuurlijk afhankelijk van de mate van de beperking. Daarbij is het niet belangrijk of een woning grondgebonden is, mits een lift en elektrische toegangsdeuren aanwezig zijn. De woning zelf moet het liefst gelijkvloers zijn en genoeg ruimte bieden in de badkamer voor diverse hulpmiddelen.

De woonomgeving moet toegankelijk zijn en in de buurt van voorzieningen, zoals een huisarts, winkels en ontmoetingsplekken. Daarnaast moet er ook voldoende (invalide) parkeergelegenheden zijn, bij voorkeur voor de deur.

Woonvraag

Om een inschatting te maken van de Wlz-groep met een lichamelijke beperking is gebruik gemaakt van de afgegeven LG-indicaties vanuit CIZ-data. Dit zijn de afgegeven indicaties voor mensen die 24-uurszorg nodig hebben. In totaal hadden in 2021 15 mensen een LG-indicatie. In combinatie met de bevolkingsprognose van de gemeente Geldrop-Mierlo leidt dit tot een inschatting van de zorgvraag voor de periode tot 2040. We zien dat de vraag de komende jaren gelijk blijft; een vraag van 15 woonplekken. Hierbij gaan we uit van demografische ontwikkelingen. Naast een doorrekening die zich alleen baseert op demografische ontwikkelingen berekenen we ook een trendscenario. Hierbij houden we rekening met de trend dat mensen met een lichamelijke beperking in toenemende mate lokaal gaat wonen. Daarmee loopt het verhoudingsgetal van 0,4 LG-indicaties per 1.000 inwoners richting het landelijke gemiddelde. Het landelijk gemiddelde ligt op 0,9 LG-indicaties per 1.000 inwoners. Wanneer het gemeentelijk gemiddelde richting het landelijk gemiddelde beweegt, zijn er meer woonplekken nodig in de gemeente Geldrop-Mierlo. In onderstaande tabel geven we de twee verschillende doorrekeningen van de vraagontwikkelingen, demografische doorrekening en trendscenario, weer.

Tabel 4.1: Vraag naar wonen LG, basis- en trendscenario (2022 - 2040; huishoudens; afgerond op 5-tal)

	2021	2025	2030	2035	2040
Demografische doorrekening	15	15	15	15	15
Trendscenario	15	20	25	30	40

Bron: Woonzorgweter, Companen.

Gezien de beperkte omvang van de doelgroep mensen met een lichamelijke beperking, kan de vraag vanuit deze groep via twee lijnen worden opgevangen. Met (specialistische) aanpassingen van en in de woning die vanuit de Wmo kunnen worden gefinancierd, kunnen mensen met een lichamelijke beperking in de huidige reguliere woning blijven wonen. De tweede lijn houdt in dat mensen met een lichamelijke beperking een beroep zullen doen op geschikte woningen in de gemeente Geldrop-Mierlo. Denk hierbij aan rolstoel-toegankelijke en doorgankelijke woningen. Het kan zijn dat deze woningen gelabeld zijn voor senioren. De vraag vanuit de doelgroep mensen met een lichamelijke beperking wordt opgevangen in de huidige reguliere en geschikte woningvoorraad van de gemeente Geldrop-Mierlo

4.1 Vraag naar 'geschikte' woningen onder ouderen en LG-doelgroep

Mensen met een mobiliteitsbeperking, meestal ouderen, maar ook andere leeftijdsgroepen met een lichamelijke beperking, hebben behoefte aan een 'toegankelijke' of 'geschikte' woning. De meeste mensen met een wens om geschikt te wonen, ervaren enige mate van mobiliteitsbeperkingen binnen en/of buiten de woning. Hierdoor ontstaat behoefte aan een goed toe- en doorgankelijke woning. Om de vraag naar geschikte woningen te bepalen, maken we gebruik van onze ervaringen uit het werkveld, woonwensonder-zoeken onder ouderen en cijfers van onderzoeksbureau ABF Research. ABF raamt het aantal huishoudens met een ADL-beperking [1] in de gemeente Geldrop-Mierlo op circa 1.020 huishoudens. In de woonwensenonderzoeken zijn ouderen bevraagd over hun mobiliteitsbeperkingen en of zij hiervoor gebruik maken van diverse hulpmiddelen, zoals een stok, wandelkruk, rollator of een rolstoel. Op basis van (schaarse) landelijke data weten we dat circa 1% van alle huishoudens een bewoner heeft die gebruik maakt van een rolstoel. Dit houdt in dat 1% van alle woningen rolstoelgeschikt zou moeten zijn. Voor de rest van de groep mensen met een mobiliteitsbeperking gaan wij ervan uit dat zij behoefte hebben aan een rollatorgeschikte woning.

Richting de toekomst spiegelen wij de behoefte aan geschikte woningen aan de ontwikkeling van de groep ouderen uit vitaliteitstrede 2 tot en met 4, om daarmee rekening te houden met de effecten van vergrijzing op de geschikte woningvraag. Deze prognose splitsen wij uit naar de behoefte aan rollatorgeschikte en rolstoelgeschikte woningen.

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

Tabel 4.2: Vraagprognose ‘geschikte’ woningen (2022 - 2040; huishoudens; afgerond op 5-tal)

	2022	2025	2030	2035	2040
Rolstoelgeschikte woning	180	195	220	250	270
Rollatorgeschikte woning	840	910	1.040	1.165	1.265
Totaal	**1.020**	**1.105**	**1.260**	**1.415**	**1.535**

Bron: Woonzorgweter, bewerking Companen.

Tabel 4.2 laat zien dat in de huidige situatie circa 180 huishoudens in Geldrop-Mierlo behoefte hebben aan een rolstoelgeschikte woning en 840 huishoudens aan een rollatorgeschikte woningen. Op basis hiervan schatten wij in dat de totale behoefte aan ‘geschikte’ woningen groeit van circa 1.020 woningen nu naar circa 1.535 woningen in 2040.

Een deel van de mensen die behoefte heeft aan een ‘geschikte’ woning, wil in een geclusterde woning wonen, al dan niet met intensieve zorg. Een ander deel geeft er de voorkeur aan om te verhuizen naar een geschikte reguliere woning, of om de bestaande reguliere woning dusdanig aan te passen dat deze geschikt wordt. In praktijk zijn er altijd meer ‘geschikte’ woningen nodig dan er mensen zijn met een mobiliteitsbeperking, om de eenvoudige reden dat een deel van de woningen die levensloopgeschikt zijn, bewoond worden door mensen zonder mobiliteitsbeperking. Uitgangspunt is dat alle woningen in ‘geclusterd wonen voor ouderen’ en ‘geclusterd wonen met Wlz-zorg’ ten minste rollator-geschikt moeten zijn. Immers: ook als hier mensen komen wonen die (nog) geen mobiliteitsbeperking hebben, dan moeten zij hier kunnen blijven wonen als zij die op latere leeftijd wel krijgen. Om een inschatting te kunnen maken van het aantal reguliere woningen dat ‘geschikt’ moet zijn om te voorzien in de toekomstige vraag, hebben we gekeken naar het aantal mensen dat in vitaliteitstrede 2, 3 en 4 valt en in een reguliere woning woont. Onderstaande tabel laat zien hoe de vraag naar geschikte reguliere woningen zich ontwikkelt in de basisprognose. In de trendprognose is de aanname gedaan dat een groter deel van de ouderen (preventief) verhuist naar een geclusterde woning. In dat geval zijn logischerwijs minder geschikte reguliere woningen nodig.

Tabel 4.3: Vraagprognose geschikte woningen naar woonvormen in basisprognose (2022 - 2040; huishoudens; afgerond op 5-tal)

	2022	2025	2030	2035	2040
Geschikt wonen	1.020	1.105	1.260	1.315	1.535
Waarvan in reguliere woning	*505*	*550*	*630*	*705*	*765*

Bron: Woonzorgweter, bewerking Companen.

4.2 Geschikt woningaanbod

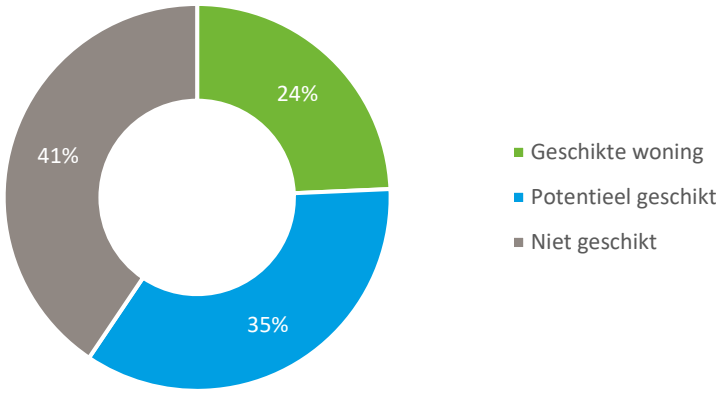
In onze analyse van de geschiktheid van de woningvoorraad zijn wij uitgegaan van de volgende meetgraad voor ‘geschiktheid’: alle primaire voorzieningen (slaapkamer, woonkamer, toilet, badkamer en keuken) liggen gelijkvloers of zijn zonder traplopen bereikbaar. De woning is geschikt voor bewoners met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

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

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

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

Figuur 4.2: Gemeente Geldrop-Mierlo. Aanbod 'geschikte' woningen volgens 'doorzonscan' (2022)



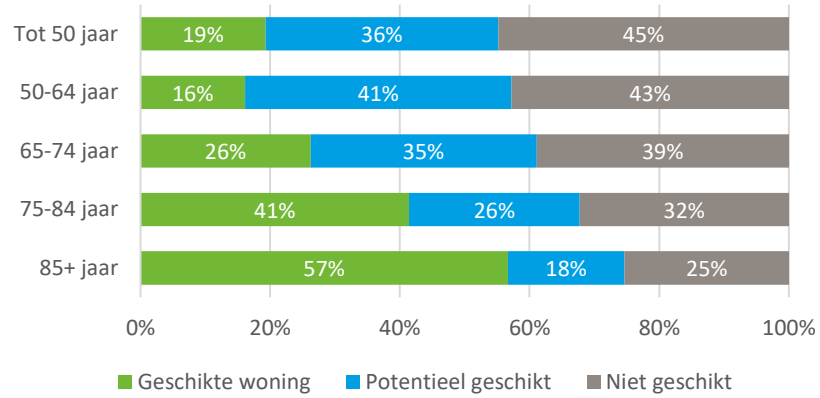
Bron: WOZ-registratie gemeente Geldrop-Mierlo, bewerkt door Companen (2022).

We hebben de geschiktheid geanalyseerd van in totaal circa 17.400 woningen, die opgenomen zijn als zelfstandige woningen in de WOZ-registratie van de gemeente. Volgens deze analyse is een kwart (24%, ongeveer 4.200 woningen) geschikt voor mensen met een mobiliteitsbeperking. Een derde van de woningvoorraad (35%, circa 6.100 woningen) is geschikt te maken. Ongeveer vier op de tien de woningen (40%, ruim 7.100) is niet geschikt voor mensen met een mobiliteitsbeperking.

Uitsplitsing naar leeftijdsklasse

Niet iedere geschikte woning wordt bewoond door een oudere met een mobiliteitsbeperking. We zien dat van de geschikte woningvoorraad ongeveer de helft wordt bewoond door huishoudens onder de 65 jaar. Deze woningen zijn dus niet beschikbaar voor ouderen. Van de circa 4.200 geschikte woningen blijft in praktijk een aanbod over van circa 2.200 woningen.

Figuur 4.3: Geschiktheid woningvoorraad naar leeftijd volgens 'doorzonscan' (2022)



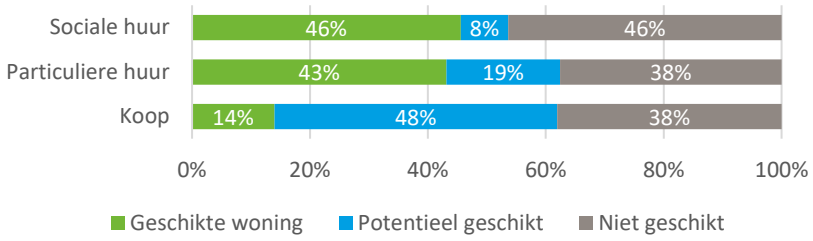
Bron: WOZ-registratie gemeente Geldrop-Mierlo, bewerkt door Companen (2022).

De uitsplitsing van de woningvoorraad in Geldrop-Mierlo naar leeftijdsgroepen laat het volgende zien: naarmate de leeftijd oploopt wonen mensen vaker in een geschikte woning. Van de 85-plussers woont bijna 60% in een geschikte woning. Daarentegen woont een kwart van de 85-plussers in een niet-geschikte woning. Hier ligt de opgave om doorstroming naar een geschikte woning te bevorderen.

Uitsplitsing naar eigendomssituatie

De geschiktheidsopgave binnen Geldrop-Mierlo is onevenredig verdeeld naar de eigendomssituatie. Huurwoningen zijn vaker gelijkvloers dan koopwoningen en daarmee vaker geschikt voor mensen met een mobiliteitsbeperking.

Figuur 4.4: Geschiktheid woningvoorraad naar eigendom volgens 'doorzonscan' (2022)



Bron: WOZ-registratie gemeente Geldrop-Mierlo, bewerkt door Companen (2022).

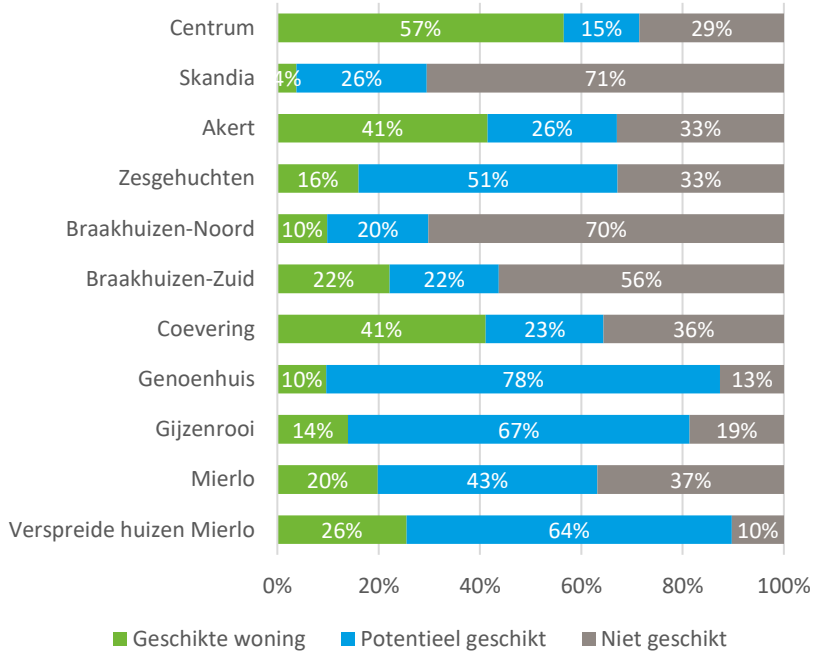
De uitsplitsing van de woningvoorraad naar eigendom laat zien dat:

- Corporatiewoningen het vaakst geschikt zijn voor mensen met een mobiliteitsbeperking (46% van de voorraad; ruim 2.100 woningen). Bijna één op de tien woningen (8% en circa 370 woningen) is met een kleine ingreep geschikt te maken. Bijna de helft van de corporatiewoningen (46%, ongeveer 2.100 woningen) zijn niet geschikt voor mensen met een mobiliteitsbeperking.
- De geschiktheid in de particuliere huursector komt overeen met de corporatiesector. Het aandeel geschikte woningen is met 43% (bijna 500 woningen) iets lager dan in de corporatiesector. In de particuliere huursector is ook een klein potentieel geschikt; slechts 19% (ruim 200 woningen). Vier op de tien woningen (38% en ruim 400 woningen) van de particuliere huurwoningen is niet geschikt voor mensen met een mobiliteitsbeperking. Dit hangt veelal samen met de afwezigheid van een lift of een nauwe trapopgang, waardoor er geen ruimte is voor een traplift.
- De grootste opgave ligt in de koopsector; het aandeel 'geschikte woningen' is hier klein (14%, ongeveer 1.600 woningen), terwijl maar liefst 48% (circa 5.500 woningen) met een kleine ingreep geschikt te krijgen is. Dit komt doordat koopwoningen vaak een rijwoning of een grote eengezinswoning zijn. Dit hangt samen met het lage aantal appartementen met lift en seniorenwoningen in de koopsector.

Uitsplitsing naar wijken

Ook op wijkniveau is de geschiktheid van de woningvoorraad onevenredig verdeeld. In de volgende tabel zien we de spreiding van geschikte woningen over de wijken in Geldrop-Mierlo.

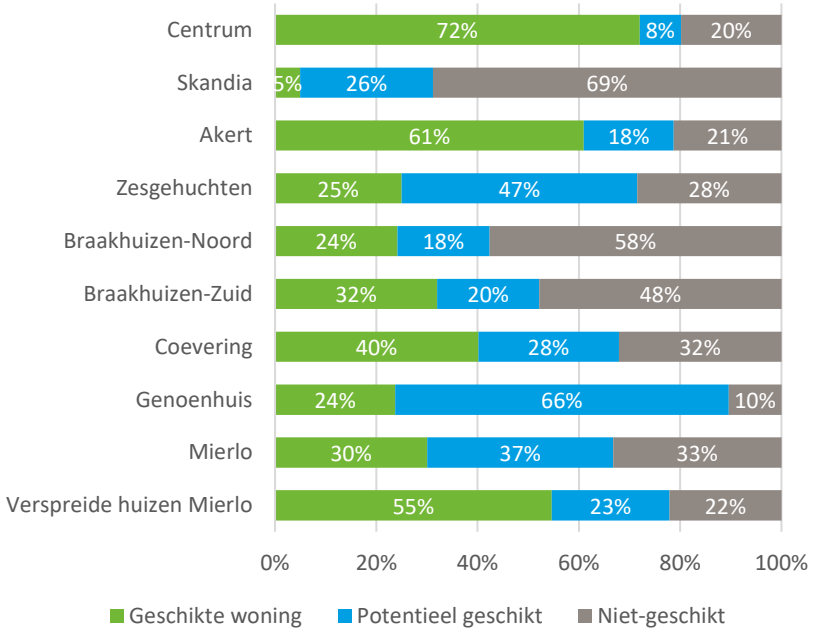
Figuur 4.5: Geschiktheid woningvoorraad naar wijk volgens 'doorzonscan' (2022)



Bron: WOZ-registratie gemeente Geldrop-Mierlo, bewerkt door Companen (2022).

In onderstaande tabel is de geschiktheid te zien van de woningvoorraad die bewoond wordt door 65-plussers. In de wijken Skandia, Braakhuizen-Noord en Braakhuizen-Zuid woont een groot aandeel van de 65-plussers in een niet-geschikte woning. In de wijken Zesgehuchten en Genoenhuis woont een groot deel van de 65-plussers in een potentieel geschikte woning.

Figuur 4.6: Geschiktheid woningvoorraad bewoond door 65-plussers naar wijk volgens doorzon-scan (2022)*



* Wijk Gijzenrooi ontbreekt door lage aantallen.
Bron: WOZ-registratie gemeente Geldrop-Mierlo, bewerkt door Companen (2022).

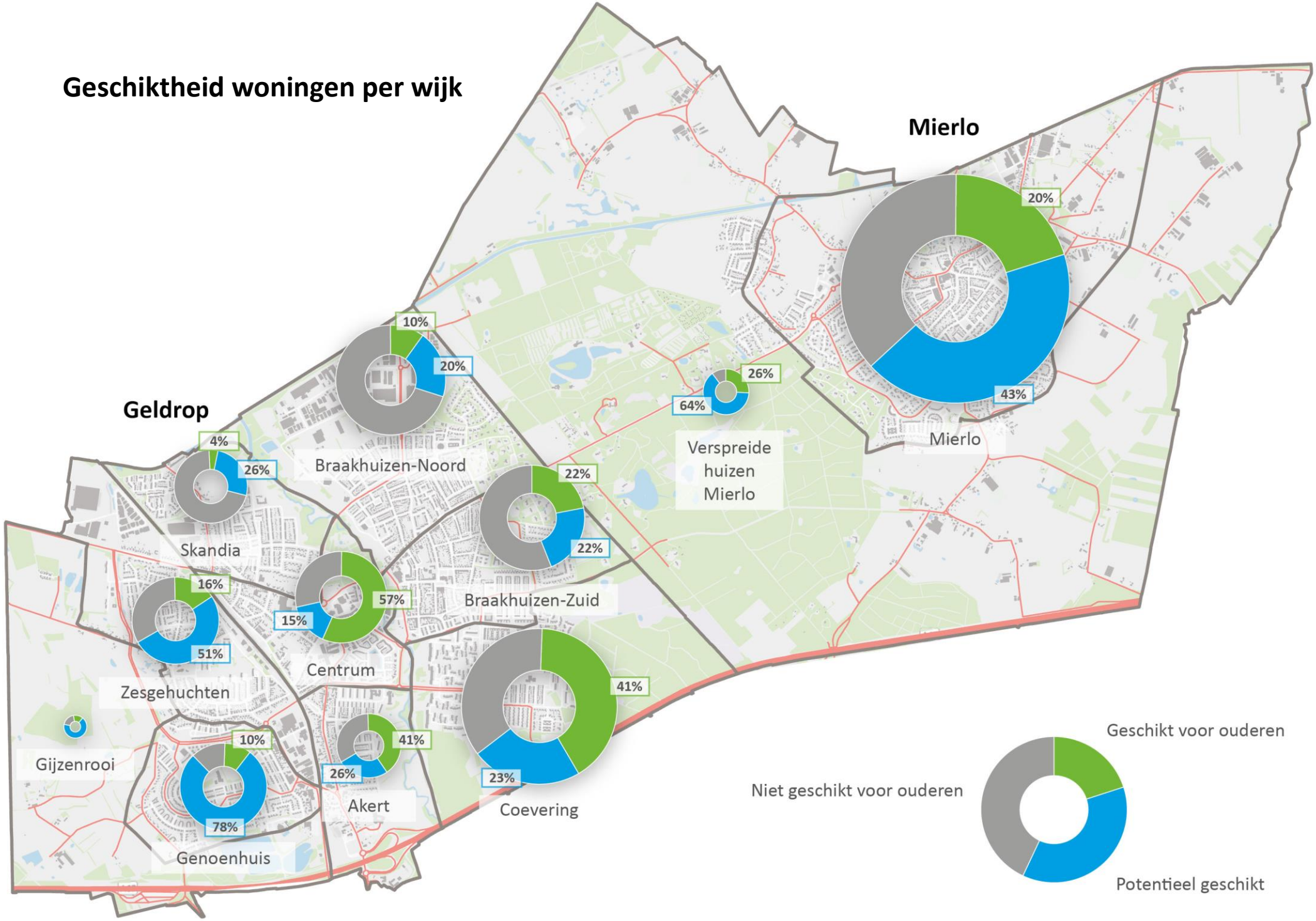
4.3 Huisvestingsopgave geschikt wonen

De huidige vraag naar reguliere geschikte woningen voor mensen met een mobiliteitsbeperking bedraagt circa 4.100 woningen. In 2040 zal deze behoefte oplopen tot circa 5.040 woningen. De vraag op dit moment weegt in principe gunstig tegenover het huidige geschikte woningaanbod: circa 4.200 geschikte woningen. Echter wordt van de geschikte woningen de helft bewoond door jongere huishoudens zonder een beperking. Er is daarom 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. In de volgende wijken staat het aanbod getalsmatig onder druk: Skandia, Braakhuizen-Noord en Braakhuizen-Zuid.

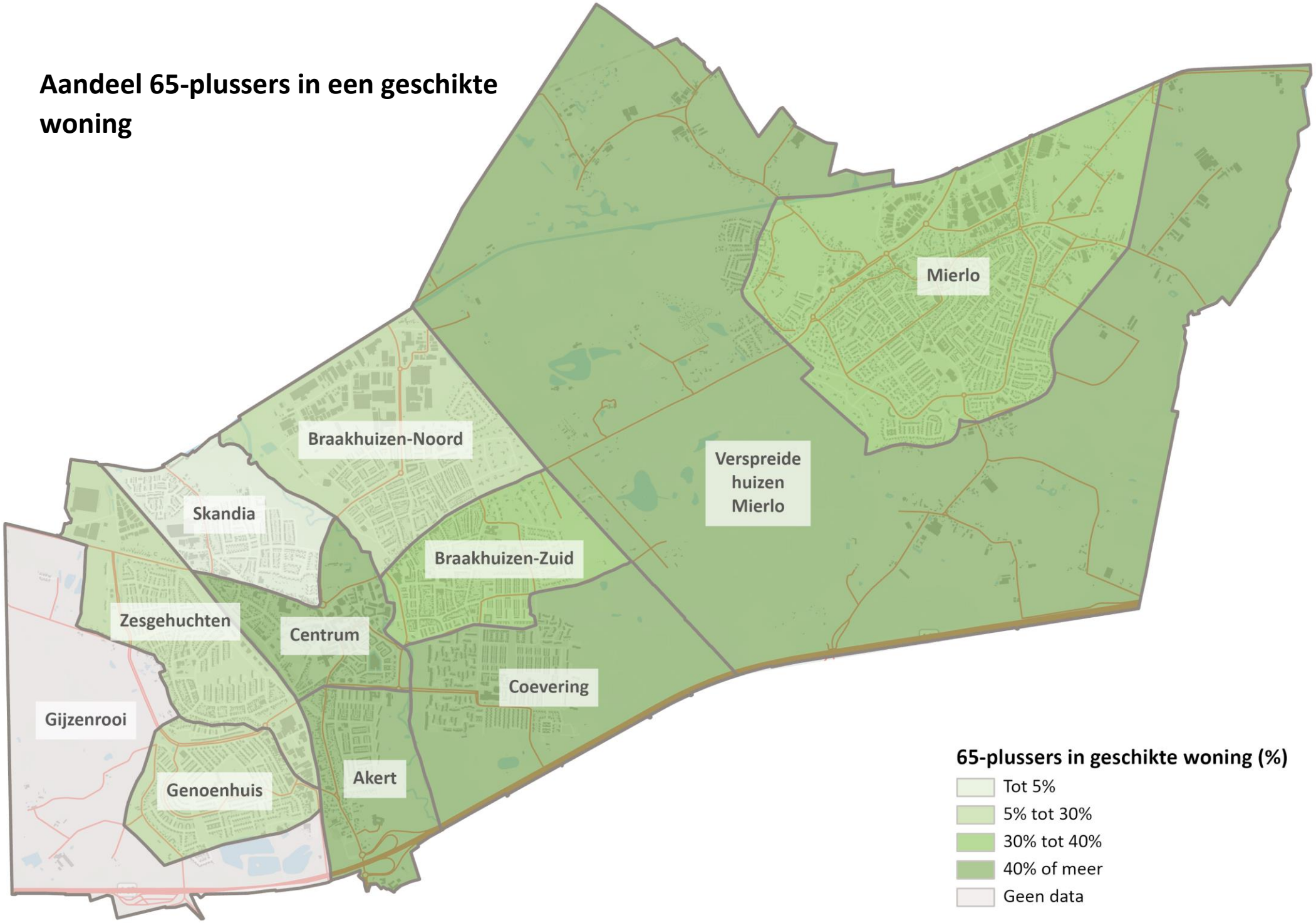
Op de volgende pagina's staan de volgende kaarten over de geschiktheid van de woningvoorraad in Geldrop-Mierlo.

- Geschiktheid woningen per wijk
- Aandeel 65-plussers in een geschikte woning
- Aandeel 65-plussers in een potentieel geschikte woning

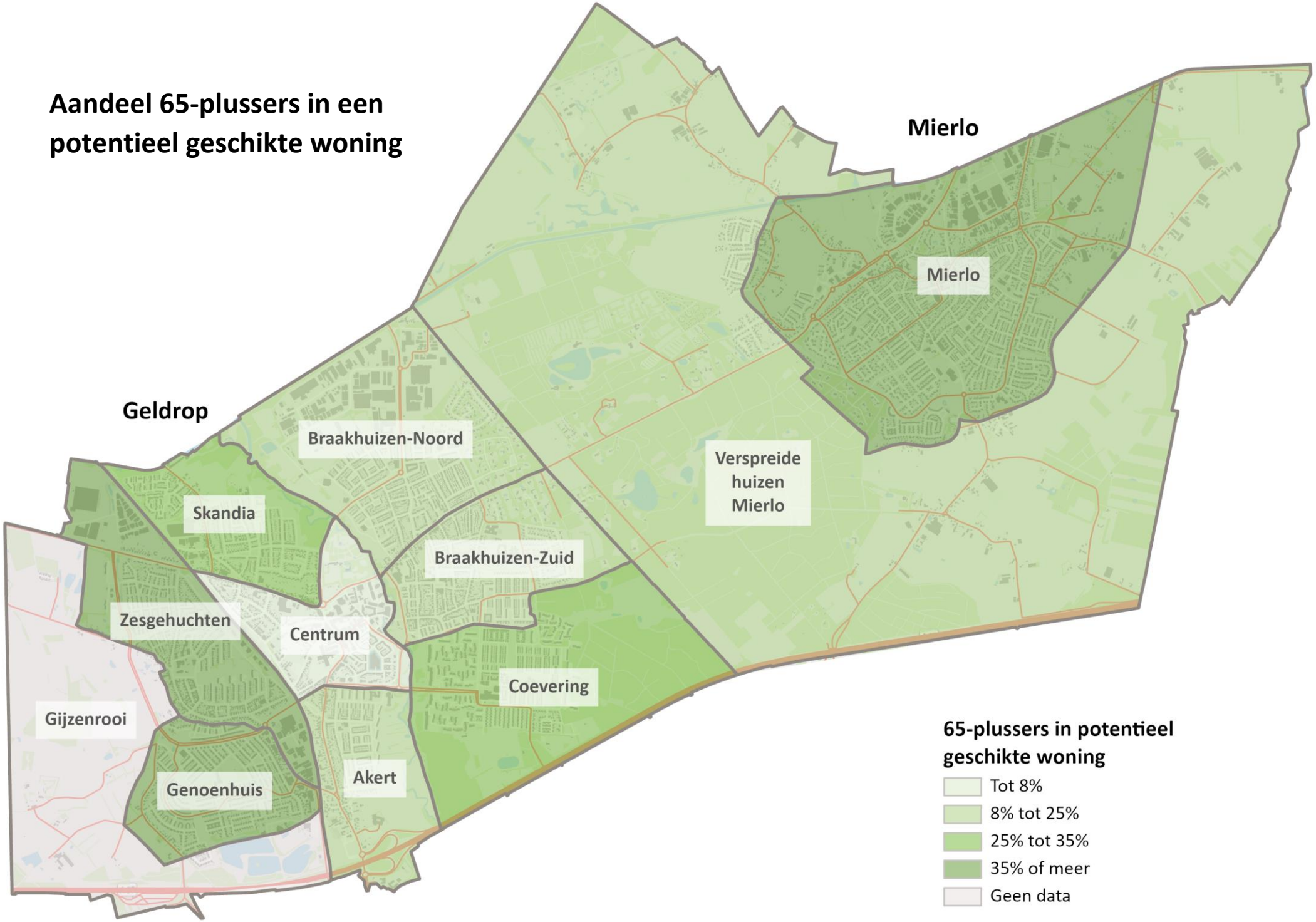
Geschiktheid woningen per wijk



Aandeel 65-plussers in een geschikte woning



Aandeel 65-plussers in een potentieel geschikte woning



5 Mensen met een verstandelijke beperking

De groep mensen met een verstandelijke beperking kent een diverse samenstelling. Zij kunnen onder andere behoefte hebben aan verpleging of verzorging, huishoudelijke hulp of begeleiding bij gedragsproblematiek. Wonen met andere mensen met een verstandelijke beperking in een geclusterd woonconcept is doorgaans prettig voor deze groep. Een deel van de mensen met een verstandelijke beperking is ook zelfredzamer en woont in toenemende mate zelfstandig in de wijk. In dit hoofdstuk brengen wij de behoefte aan geclusterde en gespikkelde plekken voor zorg met verblijf voor de VG-groep in beeld, en zetten we deze vraagontwikkeling af tegen het bestaande aanbod.

In dit onderzoek richten wij ons primair op de groep die gebruik maakt van Wlz-zorg. Dit houdt in dat we het hebben over mensen die 'levenslang en levensbreed' ondersteuning nodig hebben, thuis of in een zorginstelling. Deze mensen staan onder permanent toezicht of ontvangen 24 uur per dag zorg in nabijheid. Omdat we ingaan op de groep mensen die levenslang behoefte hebben aan zorg met verblijf, spreken we niet over een groep die uitstroomt.

In de afgelopen jaren is de toegang tot de Wlz voor mensen met een verstandelijke beperking iets beperkter geworden. Mensen met een nieuwe indicatie en een lichte zorgvraag (Wlz-indicaties VG 1 en 2) kunnen tegenwoordig geen beroep meer doen op een woonplek in een instelling. In plaats daarvan kunnen zij ondersteuning krijgen vanuit de Wmo. Mensen met een bestaande indicatie en een lichte zorgvraag die in een instelling wonen, mogen hier wel blijven. Ondanks de beperkte toegang tot Wlz-indicaties, zien wij een landelijke trend waarin er steeds meer mensen een indicatie voor VG hebben. Deze groei stijgt sneller dan de algehele bevolkingsgroei. Deels wordt dit verklaard door het ouder worden van de doelgroep. Andere mogelijke verklaringen zijn herindicering of betere diagnostiek.

De VG-doelgroep gaat daarnaast steeds vaker extramuraal wonen. Door technologische ontwikkelingen in de zorg is het steeds vaker (beter) mogelijk om buiten een instelling te wonen. Daarnaast is er een toenemende vraag zichtbaar vanuit cliënten (en verwanten) om het zorgpakket zelf samen te stellen. Wanneer iemand een Wlz-indicatie heeft, kunnen woningaanpassingen die ervoor moeten zorgen thuis te kunnen blijven wonen, hier ook (deels) uit betaald worden. Ook hebben verstandelijk beperkten, met een Wlz-indicatie en een leeftijd tot 23 jaar, recht op huurtoeslag op huurwoningen met een prijs tot de liberalisatiegrens (in 2021: € 752,33). Voor jongere mensen met een verstandelijke beperking in de Wmo geldt echter de kwaliteitskortingsgrens, ook wel de jongerengrens genoemd (€ 442,46).

5.1 Kwalitatieve behoefte

Op basis van literatuuronderzoek en informatie uit klantenpanels in andere delen van het land kunnen we een beeld schetsen van de kwalitatieve woonbehoefte van mensen met een verstandelijke beperking.

Eisen aan de woning

Soort woning

Een groot deel van de mensen met een (licht) verstandelijke beperking woont in een sociale huurwoning, en doet dat soms via een contract bij een zorgorganisatie. Hierbij is betaalbaarheid het belangrijkste criterium bij de keuze van een woning.

Het inkomen van deze groep ligt tussen het bijstandsniveau en de minimuminkomensgrens. Hierdoor zijn ze vaak aangewezen op woningen tot de kwaliteitskortingsgrens (in 2021: € 442) of de eerste aftoppingsgrens (€ 633).

Woonvormen

De diversiteit aan woonvormen is groot onder de doelgroep, aansluitend op de uiteenlopende verstandelijke vermogens en de zorgvraag. Waar de één zelfstandig wil wonen met ambulante begeleiding, woont de ander liever in een begeleid wonen complex (of groepswonen) met een eigen kamer. Daarmee is variatie in woonaanbod gewenst.

Woonomgeving

Fysieke woonomgeving

In de fysieke woonomgeving is nabijheid en bereikbaarheid van voorzieningen en openbaar vervoer gewenst. De aanwezigheid van een steunpunt is ook gewenst in de wijk. Verstandelijk beperkten zijn gevoeliger voor de leefbaarheid van een buurt en voelen zich in het algemeen onveiliger. Een gevoel van veiligheid op straat is daarom belangrijk. Daarom zijn de binnenstad en in de buurt van (drukke) winkelcentra geen goede woonlocaties voor verstandelijk bepekten. Deze omgevingen zorgen voor te veel prikkels.

Sociale woonomgeving

In de sociale omgeving zoeken de mensen met een (licht) verstandelijke beperking vooral contact met gelijkgestemden. Dit om eenzaamheid en sociale uitsluiting tegen te gaan, daarbij vinden verstandelijk beperkten het belangrijk dat de dagbesteding in de buurt zit. Daarnaast moet in de buurt een aanspreekpunt (bijvoorbeeld een mantelzorger of vrijwilliger) zijn die voor ondersteuning in de sociale omgeving kan dienen.

Zorg en ondersteuning

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

5.2 Woonvraag van mensen met een verstandelijke beperking

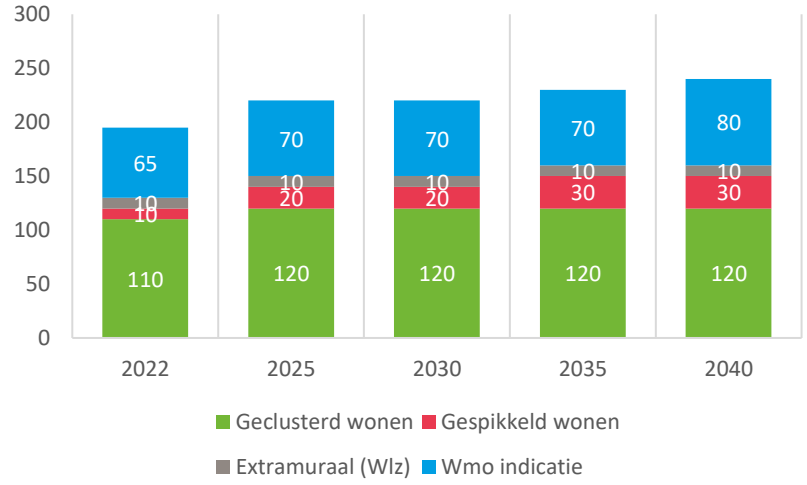
Het aantal Wlz-indicaties in Geldrop-Mierlo voor zorg aan mensen met een verstandelijke beperking (VG) is over de jaren 2015 tot en met 2021 gestegen van 90 naar 130. Tussen de jaren 2016 en 2017 neemt het aantal indicaties een grote sprong van 15 indicaties. Landelijk zien wij dat een deel van de doelgroep VG in 2015 is overgegaan naar de Wmo, maar dat een deel van deze groep later alsnog een VG-indicatie heeft gekregen. Hiermee lijkt de toename in indicaties tussen 2016 en 2017 vooral een ‘reparatie’.

Aan de hand van de aanbodinventarisatie onder zorgaanbieders en informatie van de gemeente weten we dat er momenteel 65 personen met een verstandelijke beperking zijn die gebruik maken van de Wmo. Deze groep bestaat uit mensen die (groeps-)begeleiding of dagbesteding vanuit de Wmo ontvangen. De begeleiding en dagbesteding wordt door Stichting Lunet Zorg (60 personen) of Stichting ORO (5 personen) gegeven. Daarnaast weten we door de aanbodinventarisatie dat er 10 mensen zijn die een Wlz-indicatie hebben maar extramuraal wonen en zelf huur betalen. Zij ontvangen zorg van de zorgpartij Lunet Zorg.

Wanneer we ons richten op de Wlz-indicaties, zien we na 2017 een langdurige (landelijke) trend waarin het aantal Wlz-indicaties voor deze groep met circa 2% tot 2,5% per jaar stijgt. Aan de hand van de Wlz-indicatiegegevens en de bevolkingsprognose van de gemeente Geldrop-Mierlo hebben wij een inschatting opgesteld van de zorgvraag van mensen met een verstandelijke beperking voor de periode tot en met 2040. In deze prognose is inzichtelijk gemaakt hoe de totale zorgvraag van mensen met een verstandelijke beperking zich zal ontwikkelen. Hierin hebben wij rekening gehouden met een stijging van het zorggebruik van 2% per jaar. Daarmee houden we rekening met de eerder benoemde langdurige landelijke trend. Figuur 5.1 toont de verwachte vraag van de totale groep mensen met een verstandelijke beperking. Hierin maken we de uitsplitsing naar de verwachte behoefte naar de woonvormen geclusterd wonen en gespikkeld wonen. Gespikkeld wonen houdt in dat iemand zelfstandig woont in de nabijheid van een zorgpunt waarvandaan zorg/ondersteuning kan worden geleverd. De persoon die zelfstandig woont heeft niet te maken met groepsdynamiek.

Daarnaast brengen we de vraagontwikkeling in beeld van de mensen met een verstandelijke beperking met een Wlz-indicatie die extramuraal wonen en van de mensen met een verstandelijke beperking met een Wmo-indicatie. Een derde van de totale groep mensen met een verstandelijke beperking heeft een Wmo-indicatie, een behoorlijk aandeel. In de werksessie met stakeholders is naar vormen gekomen dat een groot gedeelte van deze groep waarschijnlijk nog bij hun ouders thuis woont maar er kan vanuit deze groep op den duur ook een woonvraag komen.

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



Bron: CIZ, bevolkingsprognose gemeente Geldrop-Mierlo, bewerking Companen.

De basisprognose wordt kwalitatief verdeeld over de woonvormen geclusterd wonen en gespikkeld wonen. In onze vraagberekeningen gaan wij daarnaast uit van een beperkte verdere extramuralisering. De mate waarin cliënten gespikkeld zullen wonen stellen wij afhankelijk van het type VG-indicatie[2]. De vraag naar gespikkelde woonvormen zal in de basisprognose oplopen van circa 10 woningen nu naar 30 woningen in 2040. Het aandeel gespikkeld wonen groeit daarmee van 8% naar 20%. Het aandeel van 20% oogt als een 'plafond' voor de vraag naar gespikkeld wonen. Voor een groot deel van de mensen met een verstandelijke beperking is zelfstandig wonen niet mogelijk en zijn ze aangewezen op geclusterde woonvormen.

[2] Zie bijlage 6 voor het overzicht van dit aannamestelsel.

Trends en ontwikkelingen

In de werksessie is besproken welke trends van invloed zullen zijn op de toekomstige vraag naar wonen met zorg in de gemeente Geldrop-Mierlo. Daaruit kwam het volgende naar voren:

- Het is belangrijk dat mensen met een (licht) verstandelijke beperking eigen regie op hun leven kunnen houden. Dit houdt in dat mensen zelf kunnen kiezen waar ze willen wonen en wie hun begeleiders zijn. Voldoende en goed aanbod in de regio is belangrijk om te voorkomen dat er een aanzuigende werking optreedt bij de gemeente die meer doet dan de andere gemeenten in de regio.
- Technologische ontwikkelingen worden als oplossing gezien om mensen meer zelfstandig te laten wonen. Door technologische ontwikkelingen is zorg in grotere mate mogelijk en hebben bewoners minder persoonlijke begeleiding (face-to-face) nodig. Hierdoor ontstaat er de mogelijkheid zelfstandig te gaan wonen.
- Van de groep mensen met een (licht) verstandelijke beperking zal er ook een deel zijn die nu al of op den duur een woonvraag heeft.

De groep mensen met een verstandelijke beperking die in Geldrop-Mierlo beschikt over een Wlz-indicatie, is relatief beperkt in vergelijking met de rest van het land. Hieronder drukken we de verschillen uit in aandelen:

- In Geldrop-Mierlo wonen 3,3 mensen met een verstandelijke beperking met een Wlz-indicatie per 1.000 inwoners.
- In Nederland wonen 6,5 mensen met een verstandelijke beperking met een Wlz-indicatie per 1.000 inwoners.

Nu het zorglandschap in toenemende mate gedecentraliseerd wordt, verwachten wij dat mensen met een beperking vaker 'lokaal gaan wonen'. In de toekomst moeten zorgvragen vaker in de eigen gemeente opgevangen worden, hierdoor wonen zij ook dichterbij hun ouders en andere familieleden.

Als een gevolg van de 'lokaal wonen'-trend verwachten wij dat deze vraag zich in de toekomst geleidelijk meer evenwichtig zal spreiden over het land. Als scenario nemen wij mee dat de vraag naar VG-plekken in de verschillende gemeenten in de regio meer verdeeld gaan worden naar rato van het aantal inwoners; het gat tussen het landelijk (cira 6,5 mensen met een verstandelijke beperking per 1.000 inwoners) en gemeentelijk gemiddeld aantal VG-cliënten (circa 3,3 mensen met een verstandelijke beperking per 1.000 inwoners) wordt gedicht. Meer spreiding houdt in dat er meer plekken nodig zijn in de gemeente Geldrop-Mierlo en juist minder in de andere regiogemeenten. De spreiding van woonzorgplekken voor VG is echter niet een doel op zich. Met dit scenario spiegelen we voor hoe gemeenten kunnen inspelen op de lokale behoefte, zodat cliënten dichterbij hun familie kunnen wonen. Het moet inzicht bieden in hoe groot de groep van mensen met een verstandelijke beperking is. In dit onderzoek gaan wij ervan uit dat de werkelijkheid (tussenscenario) tussen dit scenario en de basisprognose ligt. Dit scenario noemen we 'Lokaal wonen, mild'. Onderstaande tabel geeft weer hoe de vraag zich tussen deze scenario's naar de toekomst toe zal ontwikkelen.

Tabel 5.1: Basisprognose, Scenario 'Lokaal wonen' en scenario 'Lokaal wonen, mild' (2022 - 2040)

	2022	**2025**	**2030**	**2035**	**2040**
Basisscenario	195	220	220	230	240
Scenario 'Lokaal wonen'	195	250	320	410	470
Scenario 'Lokaal wonen, mild'	**195**	**230**	**280**	**320**	**370**

Bron: CIZ, bevolkingsprognose gemeente Geldrop-Mierlo, bewerking Companen.

In onderstaande tabel is de woonvraag van mensen met een verstandelijke beperking volgens het scenario 'Lokaal wonen, mild' uitgesplitst naar geclusterd wonen/groepswonen, gespikkeld wonen, extramuraal wonen met Wlz-indicatie en de groep met een Wmo-indicatie.

Tabel 5.2: Scenario 'Lokaal wonen, mild' naar woonvormen (2022 - 2040)

	2022	2025	2030	2035	2040
Geclusterd wonen/groepswonen	110	130	150	160	180
Gespikkeld wonen	10	20	30	40	50
Extramuraal (Wlz)	10	10	10	20	20
Wmo indicatie	65	70	90	100	120
Totaal	**195**	**230**	**280**	**320**	**370**

Bron: CIZ, bevolkingsprognose gemeente Geldrop-Mierlo, bewerking Companen.

5.3 Aanbodanalyse

Aan alle zorgaanbieders in de gemeente Geldrop-Mierlo die zich richten op zorg voor mensen met een verstandelijke beperking is gevraagd hoeveel woonzorg-plekken zij hebben voor deze doelgroep. In de onderstaande tabel wordt het geïnventariseerde aanbod weergegeven.

Tabel 5.3: Aanbod naar woonvorm (2022)

Zorgaanbieder	Groeps-wonen	Geclusterd wonen	Gespikkeld wonen	Extramuraal (Wlz)	WMO-indicatie
Lunetzorg	12	11	14	10	60
Ons Plekje	10				
VOF Meriadoc	12				
Stichting OOK begeleiding	1				
Stichting ORO					5
Totaal	**35**	**11**	**14**	**10**	**65**

Bron: Aanbodinventarisatie zorgaanbieders gemeente Geldrop-Mierlo.

In het nieuwbouwproject De Jonkvrouw komen 35 woningen voor mensen met een verstandelijke beperking.

5.4 De huisvestingsopgave: match tussen vraag en aanbod

Bij het opstellen van de huisvestingsopgave gaan wij uit van het scenario 'Lokaal wonen, mild', ook wel het tussenscenario genoemd. Het scenario 'Lokaal wonen' geldt als een alternatief; op de verdeling van Wlz-plekken heeft de gemeente immers weinig sturingsmogelijkheden. De beweging van het 'Lokaal wonen' staat of valt met de wil van zorgaanbieders om aanbod te spreiden en de wil van cliënten om elders te gaan wonen. De basisprognose geeft een 'neutraal' toekomstbeeld, waarin er alleen rekening wordt gehouden met demografische ontwikkelingen (zoals bevolkingsgroei of een stijgende levensverwachting). Daarom is aangenomen dat de werkelijkheid tussen deze twee prognoses gaat plaatsvinden. Een vergelijking van de vraagprognose van het scenario 'Lokaal wonen, mild' met het huidige woonzorgaanbod voor de doelgroep mensen met een verstandelijke beperking en het nieuwplan De Jonkvrouw, laat het volgende zien:

- Het aanbod dat in beeld is gebracht van geclusterd wonen en groeps-wonen levert een tekort van 64 plekken op. **Richting de toekomst ontstaat een tekort dat zal oplopen naar 99 plekken.**
- Het aanbod aan gespikkeld wonen dat in beeld is voorziet in de huidige vraag naar gespikkeld wonen. De vergelijking van vraag en aanbod leidt op het moment niet tot een tekort**. Vanaf 2025 ontstaat er een klein tekort van 6 plekken. Dit tekort loopt op tot 36 plekken in 2040.** Het is echter goed mogelijk dat een deel van de mensen met een verstandelijke beperking met de vraag naar gespikkeld wonen momenteel verblijft in een geclusterde woonvorm.

Tabel 5.4: Balans vraag en aanbod aan woonvormen, scenario 'Lokaal wonen, mild'

	Vraag-aanbod 2022	Vraag-aanbod 2025	Vraag-aanbod 2030	Vraag-aanbod 2035	Vraag-aanbod 2040
Geclusterd/groepswonen	-64	-49	-69	-79	-99
Gespikkeld wonen	4	-6	-16	-26	-36
Totaal	**-60**	**-55**	**-85**	**-105**	**-135**

Bron: Prognosemodel Companen.

5.5 Beleidsopgaven VG

Nieuwbouw van geclusterd wonen

De huisvestingsopgave voor geclusterde woonvormen VG in Geldrop-Mierlo is groot. De gemeente voorziet in beperkte mate in de woonbehoefte van mensen met een verstandelijke beperking. Hierdoor moeten veel jong-volwassenen met een verstandelijke beperking verhuizen buiten de eigen wijk of buiten de gemeente voor passende huisvesting, of zien we ouders het initiatief nemen voor woongroepen. De komende jaren zal de behoefte (landelijk) licht blijven toenemen, en zullen meer inwoners in Geldrop-Mierlo huisvesting zoeken. Dit is een continu groeiende vraag. Om meer ruimte te bieden aan het lokaal wonen, adviseren wij de gemeente om actief mogelijkheden voor nieuwbouwlocaties te zoeken.

Kleinschalig uitbreiden en behouden van bestaand vastgoed

Uitbreiding van het aanbod zal ook bestaan uit 'gespikkeld wonen'. De bestaande geclusterde woonvormen moeten behouden blijven. Het is belangrijk dat de cliënten binnen deze woonvormen naast een eigen appartement met voorzieningen (sanitair, soms ook een keuken) ook een ontmoetingsruimte of een gezamenlijke woonkamer hebben. Ontmoetingsruimten die aanwezig zijn in bestaand aanbod kunnen ook worden gebruikt door cliënten die in de nabije omgeving ('gespikkeld') wonen. Een dergelijke plek biedt bewoners structuur (dagritme) en mogelijkheden voor ontmoeting en ontspanning. Er kan ook op een laagdrempelige manier begeleiding worden geboden.

Diverse zorgvraag vraagt om doorstroming en flexibel bouwen

Om goed te voorzien in de diverse zorgvraag en mate van zelfstandigheid van de VG-doelgroep is er uiteenlopend vastgoed nodig. Het uitgangspunt daarbij is dat zowel op- als afschaling van zorg mogelijk moet zijn als dat past bij de behoefte van de cliënt. Enerzijds vraagt dit om genoeg variatie in het aanbod: bijvoorbeeld in woningtype, geschiktheid, zelfstandigheid, locatie en ontmoetingsplekken. Anderzijds kan het flexibel bouwen van zorgvastgoed de nodige mogelijkheden tot variatie geven. Een deel van de doelgroep (VG8) is rolstoelgebonden en heeft dus een aangepaste woning nodig. Voor ouder wordende cliënten verandert de zorgvraag. Bij voorkeur zijn woningen daarom makkelijk aanpasbaar voor een veranderende zorgzwaarte.

Gemengd wonen zonder 'doelgroepen'

De systeemwereld geeft aanzet tot indelingen in financieringsvormen, doelgroepen en zorgpakketten. Maar de grenzen tussen alle indelingen zijn zacht; er liggen veel mogelijkheden om 'vragers' gezamenlijk te huisvesten. Bewoning door 'dragers' (jongeren, studenten of ook gezinnen) zorgt voor een dynamische mix. In deze samenleefconcepten kunnen zij elkaar aanvullen en ondersteunen. Een vereiste is wel de intrinsieke motivatie van de 'dragers' om een rol te spelen bij het ondersteunen van de 'vragers'. Wederkerigheid is het fundament. Het is wenselijk om bij de realisatie van gemengd wonen aansluiting te zoeken bij het bestaande welzijnsnetwerk en de inclusieve woonzorgcentra. Bied in dergelijke gemengde woonvormen tevens plek aan mensen die net buiten de definities vallen van bepaalde doelgroepen zoals mensen met een verstandelijke beperking. Mensen die niet binnen een definitie vallen omdat hun IQ van een bepaalde hoogte is, kunnen wel degelijk

moeite hebben zich goed staande te houden in een samenleving die steeds ingewikkelder wordt. Binnen deze groep is het zeer waarschijnlijk dat er mensen zijn die vanuit de Wmo ondersteuning ontvangen. In de gemeente Geldrop-Mierlo is dat voor een derde van de totale groep mensen met een (licht) verstandelijke beperking het geval. Een deel van deze groep kan baat hebben bij ondersteuning die in een gemengde woonvorm kan worden gegeven om goed te kunnen functioneren in de huidige samenleving.

Maatwerk toepassen voor LVB-groep

De toegang tot de Wlz voor mensen met een licht verstandelijke beperking is de laatste jaren beperkt, nu de lichte zorgzwaartepakketten (VG1 en VG2) niet meer worden verstrekt. Cliënten met een lichter zorgprofiel vallen hierdoor vaker tussen wal en schip; hun begeleidingsvraag is te licht voor de Wlz, en kan juist te zwaar zijn voor reguliere Wmo-begeleiding. Deze specifieke groep mensen heeft baat bij intensievere ambulante begeleiding, en het wonen nabij een steunpunt (< 500 meter). Begeleiding aan deze groep vraagt daarmee om meer maatwerk, waarbij het ook mogelijk is dat zij gebruik maken van (pilots met) Beschermd Thuis, wanneer deze breder wordt uitgezet.

In de gemeente Geldrop-Mierlo ziet men dat mensen met een licht verstandelijke beperking het liefst zelfstandig woont. Dit kwam in de werk-sessie met stakeholders naar voren. Grijp de kansen aan voor het in tweeën splitsen van woningen in een beneden- en bovenwoning. Zo delen twee mensen de voordeur maar hebben verder eigen woonvoorzieningen.

6 Mensen met psychische problematiek

Mensen met psychische problematiek (EPA) wonen of verblijven in verschillende woonsituaties. Een deel van hen woont zelfstandig, maar zij kunnen ook wonen op woon- of opvanglocaties in Beschermd Wonen, GGZ-Wonen (Wlz), behandelklinieken of Maatschappelijke Opvang. In dit hoofdstuk staan we stil bij de mensen in woonlocaties. In dit hoofdstuk maken we een analyse van de ontwikkeling van de vraag naar plekken voor zorg met verblijf en zetten we deze af tegen het bestaande aanbod. Na verblijf zullen de meeste cliënten uitstromen richting een vorm van zelfstandig wonen.

In dit hoofdstuk brengen we de huisvestingsopgave in beeld voor mensen met een psychische stoornis, die zorg/behandeling noodzakelijk maakt. Bij definitie is Beschermd Wonen (BW) bedoeld voor mensen die niet zelfstandig kunnen wonen vanwege psychische en/of psychosociale problematiek, en wordt gefinancierd en georganiseerd vanuit de Wmo. BW is ingericht op een tijdelijk verblijf, met 24-uursbegeleiding aanwezig of beschikbaar op afroep. De begeleiding van de zorginstelling is gericht op verschillende primaire leefgebieden zoals huisvesting, financiën, geestelijke- en lichamelijke gezondheid en verzorging, dagbesteding, sociaal netwerk, huiselijke relaties en maatschappelijke participatie. De groep mensen met psychische problematiek is breed en divers.

GGZ-Wonen

Vanaf 1 januari 2021 maken sommige mensen met psychische problematiek aanspraak op financiering vanuit de Wlz, omdat zij 'langdurig' ondersteuning nodig hebben. Zorg en verblijf worden dan niet meer betaald vanuit de Wmo, maar vanuit de Wlz. Een deel van de mensen die gebruik maakten van Beschermd Wonen, valt met de inwerkingtreding van de Wlz voortaan onder de verantwoordelijkheid van het zorgkantoor. Landelijk is ongeveer 35% van de mensen in Beschermd Wonen verschoven richting verantwoordelijkheid onder en financiering uit de Wlz. De woon- en zorgvraag van deze doelgroep zal onder dit nieuwe financieringsregime niet wezenlijk veranderen. Zij hebben immers nog steeds behoefte aan een beschermde woonplek; zij kunnen hier nu langdurig verblijven zonder dat herindicering nodig is.

In dit hoofdstuk beschrijven wij eerst de woonwensen van mensen met een indicatie voor BW en geven we vervolgens een beeld van de bestaande woonvormen voor deze groep. Dit beeld is ontstaan op basis van gesprekken met diverse groepen BW-cliënten voor andere onderzoeken elders in het land. Vervolgens maken we een analyse van de ontwikkeling van de vraag naar plekken voor zorg met verblijf voor mensen met een indicatie voor BW en zetten we deze af tegen het bestaande aanbod. Ook gaan we in op de te verwachten jaarlijkse uitstroom vanuit deze voorzieningen naar reguliere woonruimte.

6.1 Woonwensen en woonvormen

Wensbeelden

Woning

- Een gedeelte van de BW-cliënten heeft behoefte aan groepswonen, zij delen graag voorzieningen met anderen vanwege de sociale interactie die dat met zich meebrengt. De meeste cliënten geven echter de voorkeur aan een eigen appartement met een aparte slaapkamer en eigen sanitaire voorzieningen.

Woonomgeving

- BW-cliënten hebben doorgaans minder binding met buren of buurt. De sociaal aangelegde cliënt zoek dit wél meer uit zichzelf op. Om sociale interactie te stimuleren is de nabijheid van voorzieningen belangrijk. Daarbij gaat het voornamelijk om winkels, supermarkten, apotheken en hun werkplek.

Zorg en ondersteuning

- Mensen die in een BW-voorziening wonen hebben vaak intensieve begeleiding nodig. Er wordt gezorgd voor een stabiele omgeving, dagelijkse regelmaat en een zinvolle dagbesteding. Afhankelijk van de behoeften en het aanbod van de woonvorm kan er ook begeleiding zijn bij het huishouden, het maken van sociale contacten en eventuele verzorging en verpleging.
- De doelgroep is zeer divers. Een deel kan na een verblijf van bijvoorbeeld 2 jaar weer zelfstandig thuis wonen en zijn leven weer op de rit krijgen met behulp van (intensieve) begeleiding. Een ander deel van de huidige cliënten is niet in staat om weer (min of meer) zelfstandig te gaan wonen. Zij blijven in een BW instelling (met 24-uurs zorg en toezicht) en sommigen gaan over naar de Wlz.
- Continuïteit in de persoonlijke begeleiding wordt als zeer prettig ervaren. De cliënten zijn gebaat bij het creëren van een vertrouwensband. De zorgverlening speelt een cruciale rol in het welzijn van de persoon. Snelle en adequate zorgverlening is een belangrijk aspect in de woonervaring.
- Een zorgplan helpt bij de ontwikkeling richting herstel en het zelfstandiger worden door aan veranderdoelen te werken, mits op het ontwikkelplan niet teveel tijdsdruk gelegd wordt en er rekening gehouden wordt met terugval.

Woonvormen

Er is een grote variëteit aan woonvormen binnen BW: van groepswoningen waar de cliënten alleen een eigen slaapkamer hebben, tot geclusterde woonvormen waarin cliënten in een eigen appartement wonen en alleen als zij daar behoefte aan hebben gebruik maken van gemeenschappelijke voorzieningen.

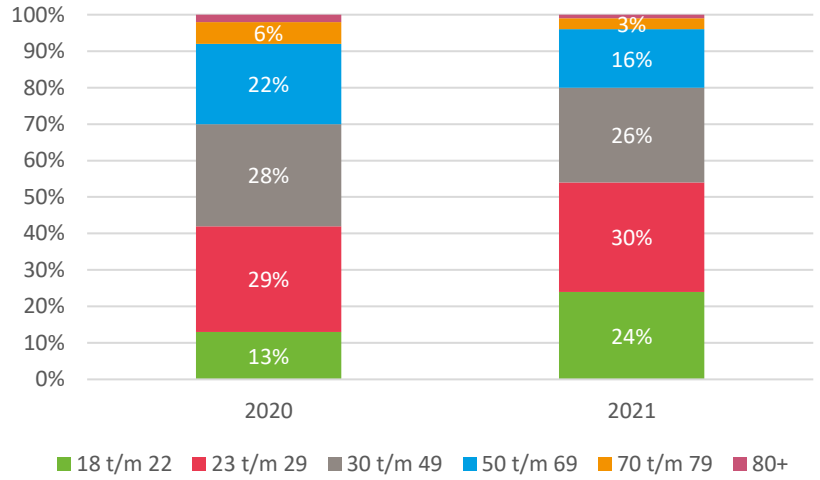
De volgende illustraties geven een indruk van de variëteit aan woonvormen die vallen onder de noemer BW

Figuur 6.1: Voorbeelden woonvormen voor doelgroep Beschermd Wonen

6.2 Vraaganalyse

In de gemeente Geldrop-Mierlo hebben half 2021 (peilmoment) circa 39 mensen een indicatie voor Beschermd Wonen (zowel PGB als ZIN, als Wlz). Van de 39 cliënten hebben 10 personen een Wlz-indicatie. Een aanzienlijk deel van deze mensen zijn van jonge leeftijd (tot en met 29 jaar; circa 54% in 2021), maar met name het grote aandeel jongeren van 18 - 22 jaar valt hierin sterk op. Dit aandeel is toegenomen met 11% en kent daarmee de grootste toename van de verschillende leeftijdsklassen binnen Beschermd Wonen. Deze toename komt mogelijk mede doordat (oudere) mensen met een langdurige zorgvraag gebruik zijn gaan maken van het nieuwe GGZ-Wonen en instroom vanuit jeugdzorg.

Figuur 6.2: Leeftijdsopbouw huidige BW-cliënten in de regio Eindhoven (peilmoment half 2021)



Bron: Rapportage Beschermd Wonen Regio Eindhoven.

De vraag naar BW-plekken binnen de gemeente Geldrop-Mierlo wordt gebaseerd op het totale aantal actieve BW-indicaties, 39 indicaties. In de onderstaande tabel staat de vraagontwikkeling van de doelgroep BW weergegeven waarbij alleen wordt uitgegaan van demografische ontwikkelingen in de gemeente Geldrop-Mierlo. De vraagontwikkeling blijft naar de toekomst toe stabiel.

Tabel 6.1: Basisprognose vraag naar BW, Geldrop-Mierlo (2021 - 2040) (afgerond op 5-tallen)

	2021	2025	2030	2035	2040
Demografische doorrekening	40	40	45	45	45

Bron: Indicaties BW Geldrop-Mierlo, bevolkingsprognose en bewerking Companen.

Naast een basisprognose nemen we ook een trend-prognose op voor de vraagontwikkeling van mensen die een beroep doen op Beschermd Wonen. In deze trendprognose houden we rekening met de ontwikkeling dat mensen vaker zorg aan huis krijgen (ambulantisering) en de ontwikkeling dat instroom in woonlocaties in meerdere mate kan worden voorkomen (preventie). Doordat mensen vaker zorg aan huis kunnen krijgen, kunnen ze in meerdere mate in de plaats waar ze zijn opgegroeid blijven wonen en hoeven ze niet speciaal naar een BW-voorziening in de centrumgemeente te verhuizen. Daarnaast zullen de middelen voor de BW-begeleiding vanaf 2023, in een periode van 10 jaar, stapsgewijs aan elke individuele gemeente beschikbaar worden gesteld. De plekken voor Beschermd Wonen en ondersteuning aan huis voor mensen met een indicatie voor Beschermd Wonen zal in meerdere mate worden verspreid over de gemeenten die de BW-regio Eindhoven vormen.

In de gemeente Geldrop-Mierlo doen 0,7 mensen per 1.000 inwoners een beroep op Beschermd Wonen. De regio (als geheel, inclusief Geldrop-Mierlo) scoort met 1,9 mensen per 1.000 inwoners hoger dan de gemeente Geldrop-Mierlo. Als scenario nemen wij mee dat de vraag naar BW-plekken in de verschillende gemeenten in de BW-regio Eindhoven meer verdeeld gaat

worden naar rato van het aantal inwoners; het gat tussen het gemeentelijke aantal BW-cliënten (0,7 per 1.000 inwoners) en het gemiddeld aantal BW-cliënten binnen de regio Eindhoven (1,9 per 1.000 inwoners) word dan gedicht. Dit betekent dat er meer plekken nodig zijn in de gemeente Geldrop-Mierlo.

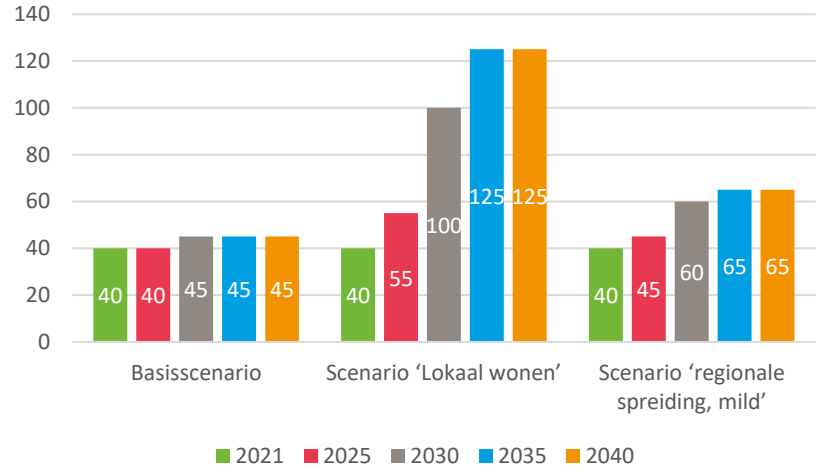
Het scenario 'lokaal wonen' zal naar alle waarschijnlijkheid niet volledig gaan plaatsvinden, maar zal naar verwachting in de toekomst tussen de demografische doorrekening en het scenario 'regionale spreiding' in liggen. Voor de vraagontwikkeling van het aantal BW-plekken gaan we uit van een tussenscenario: de middenweg van het basisscenario en het scenario 'lokaal wonen'. Dit scenario noemen we 'regionale spreiding, mild'. De volgende tabel en figuur tonen de verwachte vraag in de verschillende scenario's zoals hierboven toegelicht.

Tabel 6.2: Scenario's vraag BW-plekken, Geldrop-Mierlo (2021 - 2040) (afgerond op 5-tallen)

	2021	2025	2030	2035	2040
Basisscenario	40	40	45	45	45
Scenario 'Lokaal wonen'	40	55	100	125	125
Scenario 'regionale spreiding, mild'	**40**	**45**	**60**	**65**	**65**

Bron: Indicaties BW Geldrop-Mierlo, bevolkingsprognose en bewerking Companen.

Figuur 6.3: Vraag BW-plekken naar de 3 verschillende prognoses, Geldrop-Mierlo (2021 - 2040)



Bron: Indicaties BW Geldrop-Mierlo, bevolkingsprognose en bewerking Companen.

6.3 Uitstroom uit BW

Nu de Wlz is opengesteld voor GGZ-cliënten met een langdurige zorgvraag, zullen BW-voorzieningen (Wmo) vaker een 'doorstroomkarakter' hebben; na verloop van tijd zullen de meeste cliënten weer zelfstandig(er) gaan wonen met meer of minder intensieve begeleiding. Hoeveel mensen naar verwachting op jaarbasis zullen uitstromen en dus op zoek moeten naar alternatieve woonruimte is van veel factoren afhankelijk. Daarnaast kan 'uitstroom' vanuit BW in praktijk verschillende dingen betekenen:

- Een cliënt verhuist vanuit een BW-instelling naar een zelfstandige woning of naar een appartement of studio in een geclusterde woonvorm. In beide gevallen gaat de cliënt zelf huur betalen. Als nog ondersteuning nodig is, dan wordt deze geboden in de vorm van ambulante begeleiding.

- Een cliënt verhuist niet, maar het huurcontract wordt 'omgeklapt': de BW-indicatie vervalt en wordt vervangen door een indicatie voor ambulante begeleiding. De cliënt gaat voortaan zelf huur betalen.

Bij het berekenen van de verwachte jaarlijkse uitstroom uit Beschermd Wonen in de gemeente Geldrop-Mierlo doen we de aanname dat 70% van de huidige groep cliënten zal uitstromen. De overige 30% zal niet uitstromen en richting de Wlz gaan. Daarnaast houden we rekening met een verblijfsduur van 2 jaar. Daarmee komen we uit op een jaarlijkse uitstroom van 15 personen in 2021 tot 25 personen in 2040 wanneer we uitgaan van het scenario 'regionale spreiding, mild'. Wanneer we uitgaan van het basisscenario verwachten we een uitstroom van 15 mensen per jaar in de periode 2021 - 2040 . Uitgaand van het scenario 'Lokaal wonen' komen we uit op een uitstroom van 15 mensen in 2021 tot 45 mensen in 2040.

Tabel 6.3: Verwachte jaarlijkse uitstroom BW, verschillende scenario's, Geldrop-Mierlo

	2021	2025	2030	2035	2040
Basisscenario	15	15	15	15	15
Scenario 'Lokaal wonen	15	20	35	45	45
Scenario 'regionale spreiding, mild'	**15**	**15**	**20**	**25**	**25**

Bron: Indicatiegegevens Geldrop-Mierlo, bevolkingsprognose en bewerking Companen.

Randvoorwaarden voor de uitstroom vanuit BW

- Voldoende goedkope woonruimte voor uitstromers. Het gaat hierbij om eenvoudige woonvormen variërend van zelfstandige geclusterde woonvormen, containerwoningen tot zelfstandige studio's. Daarnaast kan er gebruik gemaakt worden van 'omklapconstructies' om de overstap naar zelfstandig wonen kleiner te maken; dit zijn constructies voor woningen waarbij het huurcontract in eerste instantie op naam van de zorgaanbieder staat, maar cliënten na enige tijd het contract overnemen.
- Goede informatievoorziening aan zorgaanbieders over mogelijkheden om aan een woning te komen via een contingentenregeling, urgentieregeling et cetera; alleen dan kunnen zij hun cliënten goed begeleiden bij het vinden van een woning.
- Werk/dagbesteding (om terugval te voorkomen).
- Intensieve ambulante ondersteuning die 24/7 beschikbaar is (eventueel via beeldbellen, telefonische bereikbaarheid en vanuit samenwerking met ander zorgpartijen vanuit zorgsteunpunt); bij voorkeur is er een doorgaande lijn in begeleiding na uitstroom.
- Een 'zachte landing in de buurt' betekent ook dat er integrale afspraken moeten worden gemaakt met bijvoorbeeld de betrokken woningcorporatie, het wijkteam, de buren en de politie; dit geeft omwonenden de zekerheid dat er goed omgegaan wordt met eventuele overlast en draagt daarmee bij aan draagvlak en tolerantie in de buurt.
- De gemeente kan afspraken maken met corporaties (via prestatieafspraken) over het beschikbaar stellen van woningen en directe bemiddeling. Zorginstellingen kunnen cliënten attenderen op tijdig inschrijven, hetgeen het aantal directe toewijzingen kan beperken.
- Het valt voor uitstromers uit BW niet mee om contact te leggen in de buurt. Hier is een rol weggelegd voor bijvoorbeeld wijkcoaches (eenzaamheid voorkomen, netwerk opbouwen). Het contact met lotgenoten kan bevorderend werken voor de sociale integratie.

6.4 Aanbodanalyse

Companen heeft onder aanbieders een inventarisatie gedaan naar het aanbod aan Beschermd Wonen. In totaal zijn er circa 27 plekken in beeld gebracht voor cliënten in Beschermd Wonen in Geldrop-Mierlo.

Tabel 6.4: Aantal plekken per zorgaanbieder in gemeente Geldrop-Mierlo (peilmoment 2021)

Zorgaanbieders	Groepswonen	Geclusterd wonen	Gespikkeld wonen
VOF Meriadoc	6	0	0
Stichting OOK begeleiding	21	0	0
Totaal	**27**	**0**	**0**

Bron: Aanbodinventarisatie onder zorgaanbieders (1e kwartaal 2022).

6.5 Huisvestingsopgave

Volgens de aanbodinventarisatie zijn er 27 plekken voor Beschermd Wonen. De vraag komt uit op afgerond 40 cliënten (cliënten met een Wlz en Wmo indicatie samen). Het aantal BW-cliënten ligt daarmee hoger dan het aantal plekken. Het kan het geval zijn dat sommige mensen met een BW-indicatie in een eigen woning woont. Een vergelijking van de huidige en toekomstige vraag naar Beschermd Wonen plekken leidt tot inzicht in de huisvestingsopgave voor mensen in Beschermd Wonen:

Tabel 6.5: Balans tussen vraag en aanbod aan woonvromen voor BW in drie scenario's

	2021	2025	2030	2035	2040
Basisscenario	-13	-13	-18	-18	-18
Scenario 'Lokaal wonen	-13	-28	-73	-98	-98
Scenario 'regionale spreiding, mild'	**-13**	**-18**	**-33**	**-38**	**-38**

Bron: Woonzorgweter, bewerking Companen.

Het huidige aanbod komt **13 plekken tekort** voor de circa 40 personen die nu een BW-indicatie hebben. Zoals we al eerder aangaven kan het goed zijn dat sommige mensen in een eigen woning wonen en dat er daardoor een tekort naar voren komt in onze analyse. Het kan zijn dat sommige mensen binnen deze groep wellicht toch gebaat zijn in een specifieke woonvorm voor Beschermd Wonen te wonen. We zien dat het **tekort aan BW-plekken zal oplopen tot 38 plekken in 2040** wanneer we uitgaan van het scenario 'regionale spreiding, mild'.

6.6 Beleidsopgaven

Tussenvormen realiseren met flexibele op- en afschaalbare zorg

Vanuit een beschermde woonvorm is de stap naar (begeleid) zelfstandig wonen vaak groot. Niet iedereen weet deze stap goed te maken. Een wenselijke oplossing is om een deel van het huidige woonzorgvastgoed (in de wijk) in te zetten als tussenvorm; tussen Beschermd Wonen en regulier wonen in. Een ander goed voorbeeld betreft een pilot van gemeente Ede, waarin een 'gewone' particuliere koopwoning is getransformeerd tot 8 studio's. In deze doorstroomconcepten kan de begeleiding flexibel op- en afgeschaald worden, waarbij ook Beschermd Thuis (intensieve ambulante begeleiding) kan worden ingezet. Huisvesting in 'tussenvormen' kan ook instroom bij instellingszorg (BW en MO) voorkomen. Uitstromers uit Jeugdzorg met verblijf kunnen bijvoorbeeld in tussenvormen werken aan zelfstandigheid en de-escalatie van problematiek, waardoor zij minder vaak een beroep op BW en MO zullen doen. Denk hierbij aan kamertrainingcentra en fasehuizen, maar ook gemengd-wonenprojecten met andere jongeren (zoals Place2BU in Utrecht). Daarbij geldt dat de organisatie (begeleiding, toezicht, etc.) rondom deze woonvormen stevig moet zijn om draagvlak in de wijk te krijgen en te behouden.

Spreiding van de uitstroom over de wijken

Bij de uitstroom op de reguliere woningmarkt komen BW-cliënten vaak in dezelfde wijken terecht omdat de goedkope woningvoorraad geconcentreerd is. Daarmee wordt de problematiek ook geconcentreerd, hetgeen het draagvlak voor de uitstroom ondermijnt. Daarom is er een uitdaging in het spreiden van woonvormen en de uitstroom over de wijken en kernen. De beleving van de wijk is hierin een belangrijke graadmeter.

Zachte landing in de wijk

In de uitstroom is het van belang buurtbewoners te (blijven) betrekken en de buurt ook te wijzen op de goede voorbeelden onder uitstromers. Beeldvorming is een wezenlijk onderdeel van de landing in de wijk, waarbij geldt: wie goed doet, goed ontmoet. De aanwezige partijen (corporatie, zorgaanbieders, gemeente en welzijnsorganisatie) doen er goed aan om te blijven investeren in de wijk; het draagvlak stopt namelijk meteen als hier niet meer in geïnvesteerd wordt. Hierover moeten duidelijke afspraken bestaan.

Intensivering samenwerking tussen ketenpartners

De werkvelden van Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en Jeugdzorg raken meer met elkaar verbonden door een toenemende focus op doorstroming. De inzet van tussenvormen met flexibele op- en afschaalbare zorg onderstreept deze samenwerking alleen maar verder. De nieuwe aanpak vereist een omschakeling in denkwijze: meer focus op preventie van instroom en uitstroom, een soepele aaneenschakeling van zorg voor de cliënt en daarvoor een intensievere samenwerking tussen (verschillende) zorgpartijen, gemeenten en corporaties. De regio kan hierin de rol van regisseur pakken, om partijen te verbinden en samenwerking aan te jagen.

7 Maatschappelijke Opvang

Mensen die (tijdelijk) geen vorm van onderdak hebben, kunnen terecht bij de Maatschappelijke Opvang. In Nederland geldt dat iedereen hier terecht moet kunnen voor een slaapplek; er is geen maximum aantal plekken in de nachtopvang. De Maatschappelijke Opvang kent een grote verscheidenheid aan vormen, en ook een grote diversiteit aan 'gebruikers'. Gezinnen kunnen op diverse locaties terecht in gezinsopvang, terwijl de nachtopvang dient voor korter verblijf voor met name alleenstaanden. Er zijn vaak aparte locaties waar ook verslavingszorg geboden wordt. Op enkele locaties worden vormen van begeleid wonen aangeboden, om de stap naar zelfstandigheid te vergemakkelijken. Tot slot, kunnen jonge moeders en/of vrouwen vaak ook terecht in specifieke woonvormen om in een beschutte omgeving te werken aan herstel of stabiliteit: de vrouwenopvang.

7.1 Beleidskader Maatschappelijke Opvang

Mensen die dakloos zijn of raken, kunnen een beroep doen op de Maatschappelijke Opvang. Het gaat om mensen die kampen met uiteenlopende problematiek: huiselijk geweld, psychische problemen, schulden of verslaving. In dit hoofdstuk nemen wij de vrouwenopvang mee als een Maatschappelijk Opvang. Maar steeds vaker gaat het ook om mensen die als gevolg van een scheiding, al dan niet in combinatie met werkloosheid, op straat komen te staan. Maatschappelijke Opvang is per definitie tijdelijk: het is altijd de bedoeling dat mensen die hier verblijven, op enig moment weer zelfstandig gaan wonen. Mensen voor wie dit niet haalbaar blijkt, stromen soms door naar Beschermd Wonen.

Maatschappelijke Opvang wordt bekostigd vanuit de Wmo. De verantwoordelijkheid voor het bieden van opvangplaatsen is belegd bij centrumgemeenten, net als bij Beschermd Wonen. In de provincie Noord-Brabant vervult de gemeente Eindhoven deze taak voor de omliggende gemeenten.

7.2 Vraag naar Maatschappelijke Opvang

Over het afgelopen jaar zijn er registratiegegevens beschikbaar over het beroep dat wordt gedaan op de Maatschappelijke Opvang in de gemeente Eindhoven. Vanaf afgelopen jaar is de organisatie Springplank verantwoordelijk voor de Maatschappelijke Opvang. Daarvoor waren de organisaties Springplank, Leger des Heils en Neos samen verantwoordelijk.
Bij de aanbieder Springplank is gevraagd naar het aantal mensen dat nu verblijft in een vorm van Maatschappelijke Opvang. De organisatie Springplank biedt 24-uursopvang plekken en noodopvangplekken. Er zijn 95 plekken voor 24-uursopvang verdeeld over 3 locaties en er is 1 locatie voor noodopvang met 90 plekken in Eindhoven. De 24-uursplekken zijn voor zogeheten rechthebbenden. De 24-uursopvangplekken bestaan, op twee plekken na, allemaal uit zelfstandige kamers. De noodopvangplekken zijn voor staatloze personen maar wordt nu tijdens de COVID-pandemie ook als 24-uursopvang gebruikt.
In 2021 telde de 24-uursopvang 349 unieke cliënten en de noodopvang 96 unieke cliënten. De personen die aankloppen bij de 24-uuropvang of noodopvang in Eindhoven komen uit Eindhoven zelf of uit de gemeenten in de regio, ofwel de randgemeenten.

Prognose & trends

Het maken van een prognose voor de Maatschappelijke Opvang is lastig aangezien er naast demografie veel andere factoren van invloed zijn op de vraag; de toekomstige vraag naar MO-voorzieningen is onder meer afhankelijk van economische ontwikkelingen, beleidswijzigingen in de Wmo, Zvw en Wlz,

ontwikkelingen in het aantal echtscheidingen, etc. Ook veranderingen in het aanbod kunnen van invloed zijn op de vraag: betere voorzieningen leiden wellicht ook tot meer vraag, betere ambulante begeleiding juist tot minder vraag naar MO-plekken. Ook de uitstroommogelijkheden zijn van invloed: als er meer mogelijkheden zijn voor uitstroom kan de verblijfsduur worden verkort en zijn dus minder plekken nodig voor hetzelfde aantal cliënten. De landelijke brancheorganisatie Federatie Opvang heeft om die reden ook geen prognose van de verwachte toekomstige vraag naar MO-voorzieningen.

7.3 Verblijfsduur en uitstroom Maatschappelijke Opvang

De gemiddelde lengte van de duur van de opvang is nu 2 tot 3 maanden. De organisatie Springplank geeft aan deze tijd uiteindelijk te willen verkorten naar 2 tot 4 weken en ze verwachten dat ze ergens aan het eind van het jaar 2022 binnen één maand kunnen gaan zitten. Een maand zou haalbaar moeten zijn als er voldoende aanbod is en er daarnaast wordt voldaan aan randvoorwaarden zoals het borgen van een inkomen/uitkering. Uitstromers moeten wel in staat zijn de huur van een woningen te kunnen betalen.

In 2021 zijn 335 cliënten/kandidaten uitgestroomd naar een maatwerktraject vanuit de 24-uursopvang of noodopvang. Dit is 75% van het totaal aantal unieke cliënten in 2021 (445 mensen). De mensen die uitstromen naar een maatwerktraject krijgen een persoonlijke begeleider toegewezen die samen met de kandidaat gaat kijken naar zijn persoonlijke route. Er wordt onder andere gekeken naar de mate van de problematiek waar de kandidaten mee te maken hebben en in hoeverre de problematiek hanteerbaar is, de motivatie van de kandidaten en of de hulpvraag goed in te schatten is. Aan de hand van de situatie van de kandidaten worden zij onderverdeeld in de doelgroepen A, B en C. De doelgroepen A en B zouden in staat kunnen zijn ambulant of begeleid te wonen. De C doelgroep kent vaak geen motivatie en is er vaak sprake van meervoudige zware problematiek. Deze mensen komen minder snel in aanmerking voor ambulant of begeleid wonen.

Van de mensen in de maatwerktrajecten is in 2021 26% uitgestroomd naar zelfstandig wonen, 12% naar Beschermd of Begeleid Wonen, 10% verblijft in het eigen netwerk, 35% is op een andere manier uitgestroomd dan eerdergenoemde uitstroomrichtingen en is van 18% de uitstroomreden onbekend. Als we inzoomen op het aandeel dat naar zelfstandig wonen is uitgestroomd in 2021, komen we uit op circa 87 mensen. Uit de factsheets van Springplank komt naar voren dat er in 2021 77 kandidaten op de wachtlijst stonden voor een eigen woonplek. De oorzaak voor de wachtlijst is te weinig beschikbaar en betaalbaar vastgoed.

De kandidaten die uitstromen naar een zelfstandige woonplek vinden deze plek in de huidige situatie in de gemeente Eindhoven. De organisatie Springplank geeft aan ook kansen te zien om uitstromers naar zelfstandige woningen (uitstromers uit doelgroep A en B) een plek te bieden in de randgemeenten zoals de gemeente Geldrop-Mierlo. De organisatie wil graag met de randgemeenten in gesprek over de mogelijkheden voor het aanbieden van betaalbare zelfstandige woningen in de randgemeenten voor uitstromers. Door samenwerking met de randgemeenten zou de wachtlijst voor zelfstandig wonen kleiner kunnen worden. Daarnaast is het voor de mensen die nu in de Maatschappelijk Opvang zitten en uit één van de randgemeenten komen, prettig om weer terug te kunnen keren naar de randgemeente waar ze vandaan komen. Gezien de ambitie van Springplank om de duur van de opvang flink te verkorten, zou het zo kunnen zijn dat er in de toekomst in een kortere periode meer mensen kunnen/willen uitstromen. Er wordt ook goed gekeken of mensen er wel echt klaar voor zijn om zelfstandig te gaan wonen en zal

daarmee de daadwerkelijke uitstroom daardoor waarschijnlijk worden getemperd. Echter zien we nu al dat de uitstroom stokt door een tekort in aanbod. Hoe groot de groep is van mensen die uit zouden kunnen en willen stromen naar een zelfstandige woning in de gemeente Geldrop-Mierlo is niet bekend.

7.4 Beleidsopgave Maatschappelijke Opvang

Aanbod voor uitstromers uit de Maatschappelijke Opvang

Wij adviseren het gesprek aan te gaan met de organisatie Springplank. In samenwerking met Springplank kan worden gekeken wat de behoefte zou kunnen zijn aan woonplekken voor mensen die uit de Maatschappelijke Opvang stromen. Het valt aan te bevelen om in eerste instantie te kijken naar de behoefte aan het aantal zelfstandige woonplekken in de gemeente Geldrop-Mierlo voor mensen die uit kunnen stromen en uit Geldrop-Mierlo komen. Wij adviseren om gezamenlijk te kijken om hoeveel mensen het in de huidige situatie gaat en wat de verwachting is hoeveel mensen in de toekomst naar Geldrop-Mierlo terug willen keren. Van nog een behoorlijk aandeel van de uitstromers is de uitstroomrichting anders dan naar zelfstandig wonen, Beschermd/Begeleid wonen of in eigen netwerk. Dit aandeel is 35%. Van 18% is de uitstroomrichting onbekend. Een betere monitoring van uitstroom-richtingen geeft inzicht in welke andere woonvormen mensen terecht komen en kan er een scherper beeld worden gevormd van de grootte van de groep die uit wil stromen. Daarnaast is er op het moment al een wachtlijst van mensen die klaar zijn om zelfstandig te gaan wonen maar waarvoor geen woonplek is. Aan de hand van monitoring van de organisatie Springplank bevelen wij aan gezamenlijk met de organisatie Springplank, de centrumgemeente, rand-gemeenten en corporaties te kijken naar mogelijkheden om de huisvestings-vraag van uitstromers in samenwerking op te pakken.

8 Jongeren met problematiek

In dit hoofdstuk gaan we in op de jaarlijkse vraag naar woonruimte die bestaat onder jongvolwassenen (18+) die een vorm van problematiek ervaren: bijvoorbeeld gedragsproblematiek of psychiatrische problematiek. Het gaat daarbij met name om uitstromende jongeren vanuit een verblijfssituatie. Zij wonen om uiteenlopende redenen niet meer thuis, en voor hen is de stap naar vervolghuisvesting geen gegeven. In een drukke woningmarkt is het wenselijk om ook voor deze jongeren tijdig passende huisvesting te bieden, zodat zij niet escaleren in hun problematiek en/of dak- of thuisloos raken.

8.1 Doelgroep en context

De groep 'jongeren met problematiek' (18 tot 23 jaar) die een specifieke vraag heeft op de woningmarkt is eveneens een diverse groep. Het grootste deel stroomt uit vanuit een pleeggezin of jeugdhulpinstelling. Er bestaat een variëteit aan woonvormen voor jeugdhulp met verblijf, waaronder pleeggezinnen, gezinshuizen of in een 'residentiële setting' zoals een behandelgroep. Jongeren in pleeggezinnen kunnen tot 21 jaar in jeugdhulp verblijven. Doorgaans is de begeleidingsvraag onder deze jongeren na uitstroom ook minder vaak aanwezig en minder intensief.

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

Het inkomen van deze jongvolwassen is te laag voor de huurprijzen die gevraagd worden voor een kamer of woning. Ze komen niet meer in aanmerking voor Wajong, maar komen ook niet makkelijk aan het werk. Andere jongeren gaan naar school en krijgen alleen een stagevergoeding (BBL), een tegemoetkoming in de studiekosten (bijvoorbeeld HAVO) of studiefinanciering (MBO/HBO/WO). Tot hun 23^{e} kunnen jongeren bovendien beperkt aanspraak maken op huurtoeslag. Daarnaast is het woningaanbod voor jongeren beperkt. De wachtlijsten voor sociale huurwoningen zijn lang en de inschrijftijd van jongeren is per definitie erg kort, aangezien zij zich pas vanaf 18 jaar kunnen inschrijven bij een corporatie.

Hierdoor ontstaat er onbedoeld een perverse prikkel voor sommige jongeren om elders verblijf te zoeken, zoals in het (dure) Beschermd Wonen. Een goedkopere oplossing zou zijn om met tijdelijke woonoplossingen te voorzien in woonruimte voor deze groep en met ambulante begeleiding te werken richting een stabiele woon-werksituatie (bijvoorbeeld Kamers met Kansen).

8.2 De groep kwetsbare jongeren

Als vertrekpunt voor de groep jongeren zijn de beschikkingen Jeugdzorg per 2021 genomen, uitgesplitst naar pleegzorg, wonen met behandeling en gesloten jeugdhulp. Begin 2021 maakten 54 jongeren uit Geldrop-Mierlo gebruik van een vorm van jeugdhulp met verblijf.

Tabel 8.1: Gemeente Geldrop-Mierlo. Jongeren in vormen van jeugdhulp met verblijf, naar leeftijdsklasse (peildatum 1 januari 2022)

Woonvorm	0 - 4 jaar	5 - 9 jaar	10 - 14 jaar	15 - 16 jaar	Totaal
Pleegzorg	8	13	11	1	33
Wonen met behandeling	4	2	8	1	15
Gesloten Jeugdhulp	0	0	6	0	6
Totaal	**12**	**15**	**25**	**2**	**54**

Bron: Registratie Jeugdwet gemeente Geldrop-Mierlo (2022).

Voor het grootste deel gaat het binnen de jeugdhulp met verblijf om zorg aan relatief jonge kinderen. Voor hen is een vraag aan eigen woonruimte voorlopig niet aan de orde. In dit onderzoek richten we ons op de kwetsbare jongeren van 17 jaar en ouder in jeugdhulp met verblijf. Deze groep zit tegen de leeftijdgrens van Jeugdhulp aan en zal daarom spoedig een stap op de woningmarkt (willen) zetten. Begin 2021 ging dit voor Geldrop-Mierlo om 0 jongeren. De oudste jongere in Jeugdhulp is 15 jaar. Vanaf het volgende ijkpunt dat wij in dit onderzoek aanhouden (2025) zullen er circa 9 jongeren zijn die een stap op de woningmarkt willen zetten wanneer we uitgaan van de meest recente informatie over jeugdhulp (peildatum 1 januari 2022). Vanaf 2025 zal er dan voor het eerst sprake zijn van uitstroom uit de jeugdhulp met verblijf.

Op basis van de demografische ontwikkelingen in de gemeente hebben we een prognose opgesteld van de behoefte aan vormen van jeugdhulp met verblijf. Hierin is geen rekening gehouden met verschuivingen tussen woonvormen.

Tabel 8.2: Gemeente Geldrop-Mierlo. Jongeren in vormen van Jeugdhulp met verblijf (2022 - 2040)

Woonvorm	2022	2025	2030	2035	2040
Pleegzorg	33	33	35	36	37
Wonen met behandeling	15	15	15	16	17
Gesloten Jeugdhulp	6	6	6	7	7
Totaal	**54**	**54**	**56**	**59**	**60**

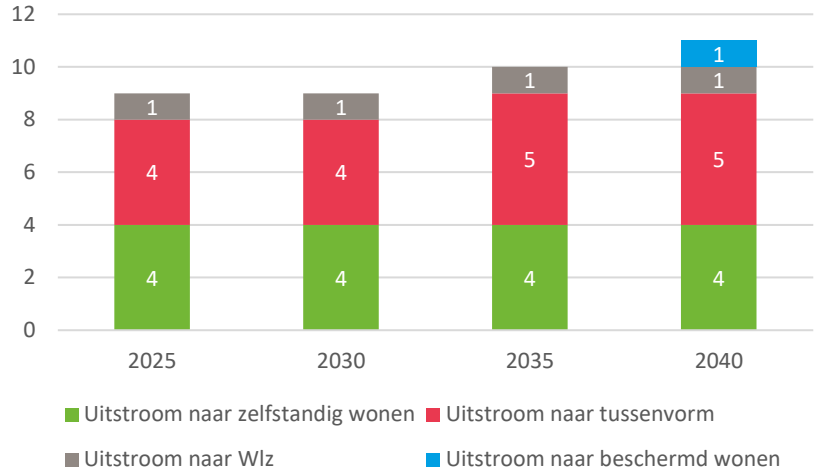
Bron: Registratie Jeugdwet gemeente Geldrop-Mierlo (2022).

8.3 Uitstroom naar verschillende woonvormen

De meeste jongeren stromen op hun 18e jaar uit vanuit jeugdhulp met verblijf naar een andere vorm van wonen. Jongeren die uitstromen uit een pleeggezin worden vaak geacht goed in staat te zijn om zelfstandig te wonen in een reguliere woning. De jongeren die uitstromen vanuit jeugdzorg-met-verblijf-plekken ofwel wonen-met-behandeling-plekken zullen vaker een beroep doen op het geclusterd wonen met begeleiding en behoefte hebben aan bijzondere woonvormen zoals een kamertrainingwoonconcept. Van de jongeren die de leeftijd hebben om uit te gaan stromen zal ongeveer 40% uitstromen naar zelfstandig wonen en 45% naar geclusterd begeleid wonen. Er is ook een aandeel dat uitstroomt naar BW (10%) of naar de Wlz (5%).

Op basis van de demografische doorrekening en de aandelen binnen de doelgroep kwetsbare jongeren waarvan wordt verwacht te gaan uitstromen, is de uitstroom voor de periode 2025 - 2040 in beeld gebracht. Vanaf het jaar 2025 kan er namelijk pas sprake zijn van uitstroom. Ook wordt er rekening gehouden met een toename van de groep jongeren in de gemeente Geldrop-Mierlo. De verwachte totale uitstroom in 2025 bestaat uit circa 9 jongeren. **Op korte termijn zien we een uitstroom van 9 jongeren. In 2035 verwachten we een uitstroom van 10 jongeren en in 2040 een uitstroom van 11 jongeren.**

Figuur 8.1: Uitstroom naar type in de gemeente Geldrop-Mierlo



Bron: Bevolkingsprognose Geldrop-Mierlo en jeugdzorgregistratie gemeente, bewerking Companen.

We zoomen in op de groep jongeren waarvoor de noodzaak het grootst is dat zij in een passende woonvoorziening terecht komen. Dat zijn de jongeren die zelfstandig of in een tussenvorm kunnen gaan wonen. **In de komende jaren zullen er 4 jongeren kunnen uitstromen naar een zelfstandige woonplek en circa 4 à 5 jongeren naar een tussenvorm.**

De Jeugdzorginstellingen zijn voor een deel van de jongeren een voorportaal voor de doorstroming naar VG en BW. Voor hen is de problematiek en zorgvraag zo groot dat zij een VG-indicatie of BW-beschikking krijgen. Een deel van de jongeren komt in de Maatschappelijke Opvang terecht. Jongeren die een te lichte problematiek en zorgvraag hebben om voor VG of BW in aanmerking te komen vallen 'tussen wal en schip'. Voor hen is een passende woonvorm nodig waar ze passende begeleiding kunnen ontvangen. Het is van belang passende woonvormen aan te bieden waardoor de jongeren in de gemeente Geldrop-Mierlo kunnen blijven wonen om hier op den duur zelfstandig te worden.

8.4 Beleidsopgaven

Gemengd wonen in de wijk

Bij onzelfstandige en zelfstandige wooneenheden is het belangrijkste dat bewoners fijn wonen. Hierbij speelt het voorkomen van eenzaamheid een belangrijke rol. Alleenwonende jongeren kunnen gebaat zijn om aan te haken bij andere huishoudens in de wijk; dit kan door bijvoorbeeld aan te schuiven bij het avondeten. Een andere manier om eenzaamheid te voorkomen is het samenwonen met mensen zonder een zorgvraag. Een deel van de uitgestroomde jongeren is op zoek naar een mix met andere jongeren. Dit vraagt om meer gemengde, geclusterde woonvormen in de wijk. Hierdoor kan het sociaal netwerk van de jongeren vergroot worden; dit kan onder andere door een maatjesproject. Zoek een maatje voor mensen met dezelfde interesses in de wijk, hierdoor integreren zij beter in de wijk. Naast de mix van kwetsbare jongeren en andere jongeren, is de mix ook mogelijk met ouderen.

Win-win: Kamertrainingsplekken en gezamenlijke 'pot'

De uitstromende jongeren zijn ook gebaat bij kamertrainingsplekken waar ze goed op weg worden geholpen om uiteindelijk zelfstandig te gaan wonen. Wanneer de jongeren uitstromen beschikken ze vaak over weinig inkomsten tot hun 21e jaar, en kunnen ze zonder verdere financiële ondersteuning nauwelijks zelfstandig gaan wonen. Dit geeft een opdrijvend effect op de vraag naar Beschermd Wonen. Wij adviseren het opstellen van een gezamenlijke 'pot' voor tijdelijke overbrugging van de meestal te hoge huur voor jongeren onder de 23 jaar. Dat zal een flinke kostenbesparing opleveren. De kosten voor huur van de woning en ambulante begeleiding zijn immers veel lager dan de

kosten voor Beschermd Wonen. Inzet op het handhaven van de bestaande kamertrainingsplekken en een gezamenlijke ‘pot’ kan leiden tot lagere kosten binnen Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang en betere doorstroming van jongeren vanuit de Jeugdhulp naar zelfstandig wonen. Deelnemers aan de gezamenlijke ‘pot’ zijn corporaties, zorgaanbieders en de gemeente.

9 Uitstroommogelijkheden op de reguliere woningmarkt

Voor uitstromers uit Beschermd Wonen, Jeugdzorg en opvangvoorzieningen geldt dat de overgang naar een eigen woning in veel gevallen valt te beschouwen als (opnieuw) een stap naar een zelfstandig leven, met alle bijkomende verantwoordelijkheden en vraagstukken. De uitstromers hebben hierbij vaak behoefte aan ondersteuning en begeleiding. Het passend huisvesten van deze mensen valt of staat met de mogelijkheid om ze op een goede en duurzame manier te ondersteunen in hun dagelijks leven. Deze ondersteuning kan worden geboden vanuit professionals, maar soms ook vanuit het eigen netwerk.

Voor uitstromende zorgvragers moet een zorgvuldige afweging gemaakt worden als het gaat om de woonlocatie. Alles moet erop gericht zijn om de kans op terugval te minimaliseren. Denk bijvoorbeeld aan BW-cliënten die baat hebben bij een prikkelarme omgeving of aan jongeren die buiten bereik van verslavingsgevoelige plekken moeten blijven. Een passende woonkwaliteit is sterk afhankelijk van de problematiek waarmee mensen te maken hebben. De problematiek is voor ieder persoon anders en vergt daarom maatwerk. Spreiding van het goedkope woningaanbod geeft (fysieke) ruimte om maatwerk ook goed toe te kunnen passen.

9.1 Goedkope en betaalbare corporatiewoningen

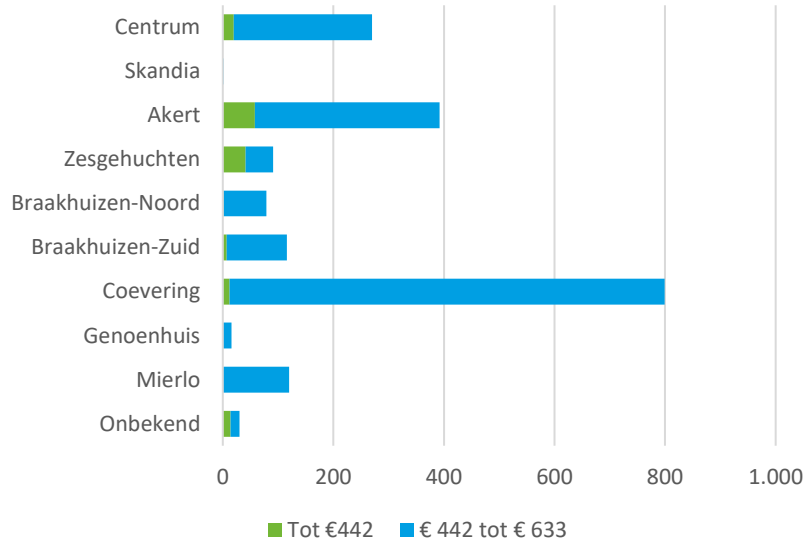
Uitstromers vanuit instellingen hebben behoefte aan goedkope woonruimte. In de gemeente Geldrop-Mierlo zijn er in 2022 153 goedkope sociale huurwoningen met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens (tot € 442) en nog eens 1.761 woningen met een betaalbare huur (€ 422 tot € 633). In onderstaande tabel wordt het aantal goedkope en betaalbare corporatiewoningen per wijk weergegeven.

Tabel 9.1: Sociale voorraad van corporaties uitgesplitst naar huurprijsklassen

Wijk	Tot € 442	€ 442 tot € 633	Totaal
Centrum	20	250	270
Skandia	0	1	1
Akert	58	334	392
Zesgehuchten	41	50	91
Braakhuizen-Noord	1	78	79
Braakhuizen-Zuid	7	109	116
Coevering	12	787	799
Genoenhuis	0	16	16
Gijzenrooi	0	0	0
Mierlo	0	120	120
Verspreide huizen Mierlo	0	0	0
Onbekend	14	16	30
Gemeente	**153**	**1.761**	**1.914**

Bron: Gegevens Compaen, Wooninc., Woonbedrijf, 2022.

Figuur 9.1: Sociale voorraad van corporaties naar huurprijsklassen



Bron: Gegevens corporaties Compaen, Wooninc. en Woonbedrijf, 2022.

9.2 Mutaties

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

- In 2019 werden er in Geldrop-Mierlo circa 70 woningen aangeboden met een goedkope huur (tot € 442). In de prijsklasse € 442 tot € 633 kwamen in 2019 circa 131 woningen vrij. In 2020 kwamen er circa 55 woningen met een goedkope en 144 woningen met een betaalbare huur vrij.
- De mutatiegraad van de goedkope sociale huur in Geldrop-Mierlo was in 2019 42,4%, uitgaande van 153 goedkope sociale huurwoningen in 2022. De mutatiegraad daalde naar 35,9% in 2020. De mutatiegraad voor de woningen met een huur tussen € 442 tot € 633 steeg tussen 2019 en 2020 van 6,9% naar 8,1%.

9.3 Match vraag en aanbod

De jaarlijks vrijkomende goedkope huurvoorraad is een segment waar de nodige druk op staat; de meest kwetsbare inwoners van de gemeente Geldrop-Mierlo maken hier namelijk aanspraak op. Deze groep is divers en omvangrijk. Vanuit het wonen met zorg gaat het daarbij voornamelijk om de vraag vanuit de volgende doelgroepen:

- Van de doelgroep BW wordt verwacht dat er in 2021 15 mensen kunnen uitstromen. In 2040 zal de verwachte uitstroom op 25 mensen liggen. Hierbij gaan we uit van het scenario ‘regionale spreiding, mild’.
- De verwachte jaarlijkse uitstroom van jongeren naar begeleid wonen (bijvoorbeeld kamertrainingscentrum of gezinshuis) of zelfstandig wonen met begeleiding bestaat uit 4 à 5 jongeren. Wij verwachten dat deze jongeren een beroep willen doen op een goedkope huurwoning in een doorstroomconcept (met toezicht/begeleid). Daarnaast zullen er circa 4 jongeren doorstromen naar een zelfstandige woning zonder begeleiding.
- De **totale mogelijke uitstroom** vanuit Beschermd Wonen en Jeugdzorg bestaat uit **circa 20 mensen in 2021 en 30 mensen in 2040.** De uitstroom vanuit de Maatschappelijke Opvang komt nog bij de totaal mogelijke uitstroom op. Hoe groot deze groep voor de gemeente is, zal blijken na de verkenning met Springplank.

Theoretisch gezien zou de groep uitstromers terecht kunnen in de goedkope sociale huur. In praktijk zijn de uitstromers vanuit verschillende woonzorg-plekken niet de enige groep voor wie de goedkope en betaalbare sociale huur

bereikbaar zou moeten zijn. Zo heeft de groep concurrentie van de andere doelgroepen binnen de sociale huur. Denk hierbij aan huishoudens met lage inkomens en statushouders. De druk op het goedkope en betaalbare segment van de sociale huur wordt tevens groter door een sterkere inzet op extra-muraliseren en lokaal uistromen.

9.4 Beleidsopgaven uitstroommogelijkheden

Financiële beperkingen en betaalbare woningen

De meeste uitstromers hebben het financieel niet breed (kunnen niet fulltime werken, hebben een uitkering of minimum loon) en moeten gebruik maken van subsidies en toeslagen. Bij woningdelen lopen zorgpartijen en bewoners tegen de regels aan van de toeslagen; bij een gezamenlijke voordeur kunnen bewoners geen toeslag aanvragen. Dan is het moeilijk om woonruimtes betaalbaar te houden. Stichting OOK maakt gebruik van de uitzonderingsregels van de Belastingdienst; bij zorgwoningen is het mogelijk om huurtoeslag aan te vragen bij woningen met een gezamenlijke voordeur. Dit is niet bekend bij alle zorgpartijen, het valt aan te bevelen deze informatie met elkaar te delen.

Het realiseren van betaalbare woningen is moeilijk voor de corporaties. Ze willen graag kleine studio's (met eigen voorzieningen) realiseren, maar lopen tegen hoge grondprijzen en bouwkosten aan. Zelfs het realiseren van woningen tot de aftoppingsgrenzen is financieel niet haalbaar. Kijk wat voor kansen er liggen in het splitsen van vrijkomende bestaande woningen om uitstromers via de weg van woningsplitsing een betaalbare woonplek aan te kunnen bieden.

Tijdelijke huisvesting voor een deel van uitstromers

Een deel van de uitstromers is gebaat bij tijdelijke huisvesting (maximaal twee jaar). Dan zijn onzelfstandige woonruimten een optie. Het gaat dan vooral over de groep die op dit moment in het ouderlijk huis woont en de stap wil zetten naar zelfstandig wonen. Zij komen door hun korte inschrijfduur en vaak te hoge huur niet aan bod bij de corporatie. Voor hen kunnen onzelfstandige woonruimten een optie zijn. Het aanbod van onzelfstandige woonruimten in de gemeente Geldrop-Mierlo is schaars. Het is soms moeilijk om woningen te splitsen. Bij bijvoorbeeld splitsen komt de parkeernorm kijken. Door uitzonderingen te maken op de parkeernorm kan woningsplitsing toch mogelijk worden gemaakt.

Bij tijdelijke huisvesting is maatwerk nodig. Een gedeelte van de uitstromers is gebaat bij een zelfstandige woning met begeleiding. Dit geldt zeker voor mensen in Beschermd Wonen. Zij vinden het fijn om een grotere ruimte en privacy voor zichzelf te hebben. Hierdoor krijgen ze het gevoel dat ze gewoon meedraaien in de samenleving. Voorbeelden hiervan zijn mensen die al jaren-lang in de schulden zitten, die na het toewijzen van een zelfstandige woning binnen twee jaar weer schuldenvrij werden.

Samenwerken aan een landschapsschets of woonzorgladder

Inwoners zullen in toenemende mate schakelen tussen wonen en/of zorg vanuit de domeinen Jeugdhulp, Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en Wmo-begeleiding. In sommige gevallen zullen zij daarbij een ander verblijf nodig hebben en in sommige gevallen juist andere zorg. Doorstroming vereist een geoliede schakelformule op de woonzorgladder. Wij adviseren de gemeente om met de betrokken beleidsmedewerkers (in de regio) te werken aan een gezamenlijke landschapsschets of woonzorgladder. Hierin kan onder andere gewerkt worden aan eenduidige definities en vereisten voor diverse woonvormen (zoals tussenvormen) en zorggroepen, de aansluiting tussen diverse woonvormen en een gestroomlijnde monitoring. Doel is om het aanbod zo passend mogelijk te maken, en elkaars taal en systematiek beter op elkaar te laten aansluiten. Om zo ook te voorkomen dat mensen te lang zitten in een bepaalde trap van de woonladder, bijvoorbeeld crisisopvang of instellingszorg. Voor sommige groepen, zoals jonge moeders en gezinnen die begeleiding nodig hebben, is daarbij aanvullend aanbod aan tussenvormen gewenst.

Gezamenlijk werken aan samenlevingsopbouw

Om te werken aan verbetering van de samenlevingsopbouw in de wijken, is een betere ketensamenwerking tussen zorginstellingen en woningcorporaties gewenst. Denk daarbij aan het volgende:

Leefbaarheid is een verantwoordelijkheid van inwoners, maar ook van professionals in de wijk. Met collega-organisaties moeten afspraken worden gemaakt over wie wanneer nodig is. Men moet ook van elkaar weten wat de ander niet doet, zodat elke organisatie genoeg informatie beschikbaar heeft om de eigen professionals goed in te zetten.

Individuele professionals moeten vervolgens genoeg handelingsvrijheid ervaren om deze verantwoordelijk te kunnen nemen, en dus ook om zo snel te kunnen reageren. Hier moet meer ruimte voor worden gemaakt in de toekomst (in budgetten), maar ook in de taakverdeling binnen de organisaties zelf. Het bieden van meer maatwerk kan een manier zijn om de bestaande regels om te buigen en de handelingssnelheid te bevorderen.

De “not in my backyard” instelling moet gezamenlijk worden aangepakt. Hierbij kan de nadruk liggen op het snel (gezamenlijk) aanpakken van probleem-situaties. Een andere aanpak kan zijn dat de positieve verhalen van uitstromers beter wordt benadrukt. Draag uit wat iemand wel kan bijdragen in de wijk. Het is daarbij handig om aan de voorkant te kijken hoe iemand in de wijk kan integreren.

Het is daarnaast van groot belang om dezelfde taal te leren spreken. In het fysieke en sociale domein geldt een andere mentaliteit en een ander referentiekader. Dit vraagt om aandacht bij alle partners in de keten.

Afspraken maken over woonruimte voor alle uitstromers

Wij adviseren om afspraken te maken over een (vast) jaarlijks beschikbaar aantal woningen voor alle uitstromers, met zowel corporaties als geïnteresseerde particuliere verhuurders. Zo zal het makkelijker worden voor uitstromers om aan een (goedkope) woning te komen en wordt onnodig verblijf in zorginstellingen voorkomen. De gemeente kan hierin een faciliterende rol spelen om partijen bij elkaar te brengen.

Bijlage 1: Aanbodoverzicht

Aanbod voor ouderen zorgaanbieders

Zorgaanbieder	Locatie	Vastgoedeigenaar	SOM	PG
Anna ouderenzorg	Akert	Anna ouderenzorg	44	37
Anna ouderenzorg	Berk	Anna ouderenzorg		75
Anna ouderenzorg	Heuvel	Anna ouderenzorg	60	
Savant Zorg	Hof van Bethanie	Compaen	32	6
Totaal			**136**	**118**

Aanbod voor mensen met een verstandelijke beperking

Zorgaanbieder	Locatie	Vastgoedeigenaar	Groepswonen	Geclusterd wonen	Gespikkeld wonen	Extramuraal wonen met Wlz	Wmo-indicatie
Lunetzorg	Hofdael	Lunetzorg			7		
Lunetzorg	Wielstraat 12	Lunetzorg		7			
Lunetzorg	Wielstraat 18	Lunetzorg	12				
Lunetzorg	Wielstraat 76	Lunetzorg		2			
Lunetzorg	De Burght 184	Lunetzorg			1		
Lunetzorg	De Burght 250	Lunetzorg		2			
Lunetzorg	De Burght 60	Lunetzorg			2		
Lunetzorg	Plataanhof 5	Lunetzorg			1		
Lunetzorg	Hilderberg 10	Lunetzorg			1		
Lunetzorg	De Raadstraat 21	Lunetzorg			2		
Lunetzorg						10	60
Ons Plekje	Ons Plekje	Wooninc.	10				
VOF Meriadoc	Meriadoc	Woonbedrijf	12				
Stichting OOK begeleiding			1				
Stichting ORO							5
Totaal			**35**	**11**	**14**	**10**	**65**

Aanbod aan Beschermd Wonen

Zorgaanbieder	Locatie	Vastgoedeigenaar	Totaal aantal plekken	Gespikkeld wonen	Geclusterd wonen	Groepswonen
VOF Meriadoc	Meriadoc	Woonbedrijf	6	0	0	6
Stichting OOK begeleiding	Nieuwendijk 13		21	0	0	21
Totaal			**27**	**0**	**0**	**27**

Bijlage 2: De Doorzonscan

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

Geschikte woning
Alle primaire voorzieningen (slaapkamer, woonkamer, toilet, badkamer en keuken) liggen gelijkvloers of zijn zonder traplopen bereikbaar. De woning is geschikt voor bewoners met geringe beperkingen bij het lopen, die als 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, woonboerderijen.

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

- eengezinswoning, is gebouwd na 1998;
- inhoud bij koopwoning is groter dan 350 m^3 en gebouwd na 1965;
- inhoud bij huurwoning is groter dan 300 m^3 en gebouwd na 1980;
- geschakelde woning.

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

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

Bijlage 3: Afkortingen en begrippen

- **Ambulantisering (GGZ):** afbouwbeleid van intramurale zorg. Een deel van de GGZ-Cliënten die voorheen zorg met verblijf in een instelling kreegt, wordt voortaan ambulant begeleid in hun eigen woning.
- **BW:** Beschermd Wonen (GGZ). Wonen in een accommodatie van een instelling met daarbij behorend toezicht en begeleiding. Beschermd Wonen is binnen de Wmo 2015 een maatwerkvoorziening.
- **Extramuralisering**: het streven om buiten de muren van een zorginstelling gelijkwaardige zorg te bieden, bijvoorbeeld in de eigen woning. Anders dan bij ambulantisering gaat het niet zozeer om individuele cliënten vanuit een instelling in de wijk te laten wonen, maar dat nieuwe cliënten minder snel worden opgenomen in een instelling.
- **Levensloopgeschikt woning**: een zelfstandig woning die geschikt is (of eenvoudig geschikt te maken is) voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in het geval fysieke beperkingen of chronische ziekten van bewoners. Op de volgende pagina in het groene kader is definitie van levensloopgeschikte woning verder gespecificeerd.
- **MPT:** Modulair Pakket Thuis. Verstrekkingsvorm Zorg in Natura: een deel-verstrekking die kan worden gecombineerd met het PGB.
- **PGB:** Persoonsgebonden budget: een verstrekkingsvorm in de Wet langdurige zorg en Wmo waarbij de cliënt of diens vertegenwoordiger het budget beheert.
- **PG:** Psychogeriatrie. Aandoeningen die gepaard gaan met beperkingen van de geestelijke vermogens (psycho) op hogere leeftijd (geriatrie).
- **Respijstzorg:** tijdelijk overdragen van mantelzorg, zodat mantelzorgers op rust kunnen komen
- **Scheiden wonen en zorg:** Cliënt betaalt zelf de huur en de kosten voor levensonderhoud.
- **SOM:** Somatiek. Zorg bij lichamelijke ziektes.
- **VG:** Verstandelijk Gehandicpat.
- **VPT:** Volledig Pakket Thuis. Verstrekkingsvorm Zorg in Natura: een totale verstrekking die thuis kan worden geleverd.
- **Wlz**: Wet langdurige zorg
- **Wmo:** Wet maatschappelijke ondersteuning
- **Zvw:** Zorgverzekeringswet

Woonvormen

Ouderen en mensen met een lichamelijke beperking

- **24-uurszorg:** Wooneenheden in een verpleeghuis of een woonzorgcentrum. Wij betrekken hierin alleen het aanbod voor de Wlz-zorg.
- **Geclusterde wonen voor ouderen:** Een geschikte woning met een seniorenlabel in een woonvorm met 10 of meer wooneenheden en met een welzijnsvoorziening (bijvoorbeeld ontmoetingsruimte, recreatievoorziening of buitenruimte voor gezamenlijk gebruik) in de directe woonomgeving (500 meter) of inpandig.
- **Reguliere woning:** ‘gewone’, niet-geclusterde woning. Het gaat hierbij zowel om gezinswoningen als om appartementen of studio’s waar ook mensen zonder zorgvraag kunnen wonen.
- **Geschikte woning:** reguliere woning die geschikt is voor ouderen of andere zorgvragers met een (lichte) lichamelijke beperking. De woning is drempel-loos, alle primaire voorzieningen liggen gelijkvloers of zijn zonder traplopen bereikbaar. Ook is de woning zonder traplopen bereikbaar (extern toe-gankelijk)
- **Potentieel geschikte woning:** reguliere woning die relatief gemakkelijk geschikt te maken is voor ouderen of andere zorgvragers met een (lichte) lichamelijke beperking door een woningaanpassing, zoals een traplift of een aangepaste badkamer.
- **Niet-geschikte woning:** reguliere woning die alleen bij een ingrijpende renovatie geschikt te maken is voor ouderen of andere zorgvragers met een (lichte) lichamelijke beperking.
- Een **rollatorgeschikte woning** voldoet aan de volgende criteria:
  - Vlakke toegangsroute

- Geen drempels in de woning
- Gelijkvloerse woning of traplift
- Ruime deurbreedte en draaicirkels
- Voldoende ruimte in badkamer en geschikt sanitair voor rollator

- Een **rolstoelgeschikte woning** voldoet naast de criteria voor rollatorgeschikte woningen ook aan de volgende criteria:
  - Volledig woonprogramma is gelijkvloers
  - Rolstoelgeschikte deurbreedte en draaicirkels
  - Voldoende ruimte in badkamer en geschikt sanitair voor rolstoel
  - Kookruimte geschikt voor rolstoel

Mensen met een verstandelijke beperking of met een psychiatrische aandoening

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

Jongeren met problematiek

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

Levensloopgeschikte woning

De woning past in alle levensfasen bij de behoeften die de bewoners op dat moment heeft. De woning is een nultredenwoning, de entree is zonder trap-trede(n) te bereiken. De primaire vertrekken (hoofdslaapkamer, woonkamer, keuken, toilet en badkamer) zijn evenseens zonder tralopen te bereiken. Eenvoudig geschikt te maken wil zeggen dat de ruimte (en aansluitingen) voor een badkamer en slaapkamer op de bagane grond al in de woning verankerd zitten en dat in de toekomst geen gebruikt gemaakt hoeft te worden van WMO aanpassingen om de woning levensloopgeschikt te maken.

De minimale beukmaat van een grondgebonden levensloopgeschikte woning is 6.60m, tenzij uit het ontwerp blijkt dat alle primaire ruimten op een kwalititatief goede manier passen binnen een kleinere beukmaat.

Bijlage 4: Organisatie en bekostiging van langdurige zorg

Wlz, Wmo en Zvw

Sinds de afschaffing van de AWBZ in 2015 kan langdurige zorg en ondersteuning voor volwassenen uit drie zorgwetten geleverd worden:
Zorg uit de Wet langdurige zorg (Wlz)
Ondersteuning uit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo)
Wijkverpleging uit de Zorgverzekeringswet (Zvw)
De aard van de zorgbehoefte bepaalt vanuit welke wet iemand zorg krijgt.

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

In principe geeft alleen de Wlz toegang tot wonen in een zorginstelling, zoals een verpleeghuis of een instelling voor beperktenzorg[3]. Verhuizen naar een instelling is overigens niet verplicht: als de omstandigheden goed zijn kan Wlz-zorg ook thuis geleverd worden. Wmo-ondersteuning en wijkverpleging zijn mogelijk als u thuis of in een kleinschalige woonvorm woont.

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

Zorgzwaartepakketten

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

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

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

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

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

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

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

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

Vroegere ZZP	Naam zorgprofiel
ZZP GGZ-B 3	GGZ-B Voortgezet verblijf met intensieve begeleiding
ZZP GGZ-B 4	GGZ-B Voortgezet verblijf met intensieve begeleiding en verzorging
ZZP GGZ-B 5	GGZ-B Voortgezet verblijf met intensieve begeleiding en gedrags-regulering
ZZP GGZ-B 6	GGZ-B Voortgezet verblijf met intensieve begeleiding en intensieve verpleging en verzorging
ZZP GGZ-B 7	GGZ-B Beveiligd voortgezet verblijf vanwege extreme gedrags-problematiek met zeer intensieve begeleiding

Beschermd Wonen

Beschermd Wonen (BW) valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. Bij BW wordt door de gemeente met vier typen beschikkingen gewerkt:

Beschikking	Naam zorgprofiel
Intramuraal	Geclusterde woningen inclusief IBW-woningen (individueel beschermd wonen). Dit zijn satellietwoningen in de buurt van een BW-locatie.
VPT	Volledig Pakket Thuis is beschermde woonzorg bij iemand thuis (24-uur afroepbaar).
Overbruggingszorg	Omvat zowel mensen die nog op een wachtlijst staan voor BW en in de tussentijd overbruggingszorg thuis ontvangen, als mensen die al uitgestroomd zijn en op basis van hun BW-indicatie nog alternatieve zorg (“losse componenten”) thuis krijgen.
PGB	Omvat zowel mensen die met hun PGB een plek in een instelling hebben geregeld als mensen die met hun PGB de benodigde zorg thuis regelen.

Bijlage 5: Zorggebruik

Hieronder volgt een overzicht van indicaties voor langdurige zorg van de afgelopen kalenderjaren. Het betreft hier het aantal indicaties per jaar op 1 januari, tenzij anders wordt aangegeven. De gegevens zijn afkomstig van het Centrum indicatie-stelling zorg (ouderenzorg, verstandelijk beperkten, GGZ-B) en de gemeenten (Jeugdzorg).

Tabel 5a: Wlz-indicaties ouderenzorg naar zorgzwaarte, Geldrop-Mierlo

Wlz-indicatie	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
VV01	0	0	0	0	0	0	0	0
VV02	10	5	5	5	0	0	0	0
VV03	20	10	10	5	5	0	0	0
VV04	75	60	70	70	90	85	85	95
VV05	165	155	150	165	180	180	180	185
VV06	50	60	55	55	55	60	65	80
VV07	30	30	25	25	20	30	20	20
VV08	0	0	5	5	5	0	0	0
VV09*	0	0	5	0	0	0	5	0
VV10	5	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	**355**	**320**	**325**	**330**	**355**	**355**	**355**	**380**

Bron: CIZ-gegevens.

Tabel 5b: LG-indicaties, Geldrop-Mierlo

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Totaal	30	25	25	20	15	15	15

Bron: CIZ-gegevens.

Tabel 5c: Wlz-indicaties doelgroep VG naar zorgzwaarte, Geldrop-Mierlo

Wlz-indicatie	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
VG01	0	0	0	0	0	0	0
VG02	15	15	15	15	10	5	5
VG03	40	45	45	50	60	60	60
VG04	5	10	15	15	15	20	20
VG05	5	10	10	10	10	10	10
VG06	15	15	15	15	20	25	25
VG07	5	5	5	5	5	10	5
VG08	0	0	5	5	5	5	5
(SG)LVG	5	0	5	5	0	0	0
Totaal	**90**	**100**	**115**	**120**	**125**	**135**	**130**

Bron: CIZ-gegevens.

Tabel 5d: Beschikkingen Jeugdzorg, Geldrop-Mierlo, 2022

Woonvorm	0-4 jaar	5-9 jaar	10-14 jaar	15-16 jaar	Totaal
Pleegzorg	8	13	11	1	33
Wonen met behandeling	4	2	8	1	15
Gesloten Jeugdhulp	0	0	6	0	6
Totaal	**12**	**15**	**25**	**2**	**54**

Bron: Jeugdzorgregistratie gemeente Geldrop-Mierlo

Bijlage 6: Verwerking aannames doelgroep ouderen en VG

Vertaling van zorgvraag naar woonvraag ouderen, basisvariant (2022)

Woonvormen voor 65-plussers in 2020	Vitaliteits-trede 1	Vitaliteits-trede 2	Vitaliteits-trede 3	Vitaliteit-trede 4
Regulier wonen	87%	74%	68%	12%
Geclusterd wonen	13%	26%	29%	12%
Geclusterd wonen met Wlz-zorg	0%	0%	2%	76%

Vertaling van zorgvraag naar woonvraag ouderen, trendvariant (2040)

Woonvormen voor 65-plussers in 2020	Vitaliteits-trede 1	Vitaliteits-trede 2	Vitaliteits-trede 3	Vitaliteit-trede 4
Regulier wonen	82%	55%	60%	10%
Geclusterd wonen	18%	45%	40%	40%
Geclusterd wonen met Wlz-zorg	0%	0%	0%	50%

Vertaling van zorgvraag naar woonvraag VG, basisvariant (2021)

Zorgzwaartepakketten	Aandeel geclusterd	Aandeel gespikkeld
Wmo	0%	100%
SG(LVG)	100%	0%
VG1	50%	50%
VG2	50%	50%
VG3	85%	15%
VG4	100%	0%
VG5	100%	0%
VG6	95%	5%
VG7	100%	0%
VG8	100%	0%

Vertaling van zorgvraag naar woonvraag VG, trendvariant (2040)

Zorgzwaartepakketten	Aandeel geclusterd	Aandeel gespikkeld
Wmo	0%	100%
SG(LVG)	85%	15%
VG1	0%	100%
VG2	0%	100%
VG3	67%	33%
VG4	100%	0%
VG5	100%	0%
VG6	85%	15%
VG7	100%	0%
VG8	100%	0%

Bijlage 7: Woonstijlen

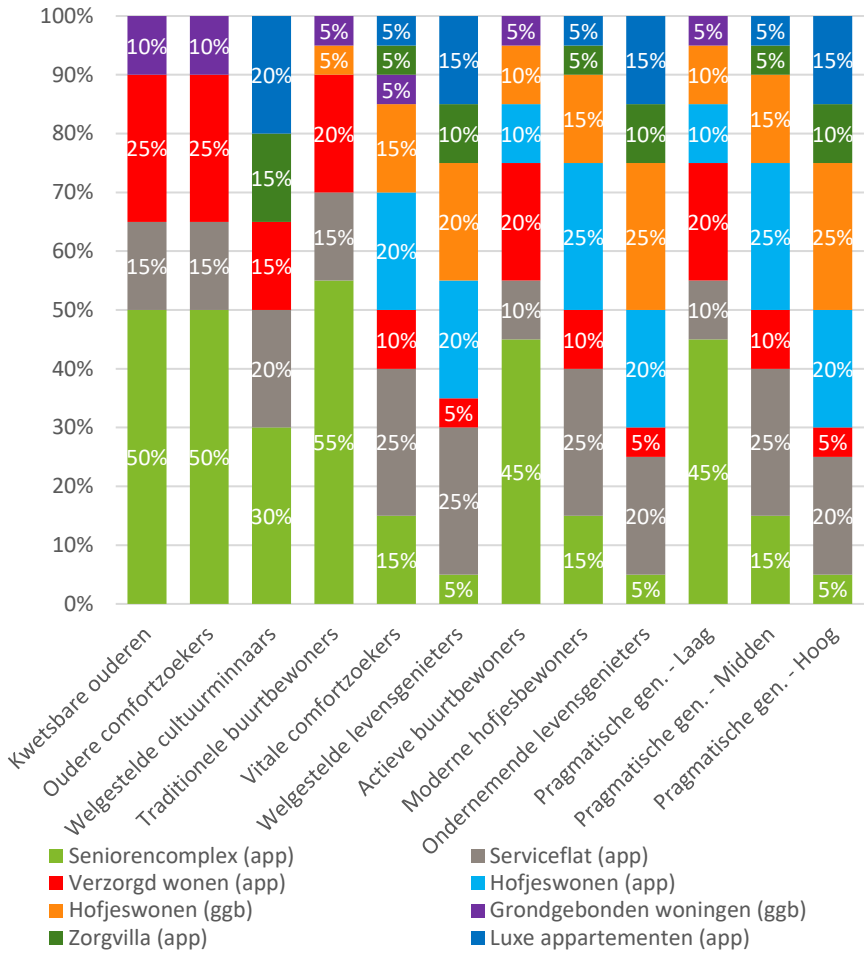
De woonwensen van ouderen zijn divers. Er bestaat geen blauwdruk voor het 'geclusterd wonen'. De woonvorm 'geclusterd wonen' is een verzamelnaam voor diverse woningtypes en woonconcepten die beschutting, comfort en ontmoeting bieden. Verschillende groepen ouderen zoeken daarbij verschillende typen geclusterde woonvormen. Welke keuzes groepen ouderen hierin maken is onder meer afhankelijk van hun woonwensen, die wij classificeren als zogeheten woonstijlen. De 'woonstijl' is een adaptie van de sociologische term 'leefstijl'. Via 'woonstijlen' worden sociologische inzichten gebruikt om woongedrag te classificeren.

Indeling van 9 woonstijlen naar generatie (geboortejaar) en financiële positie

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

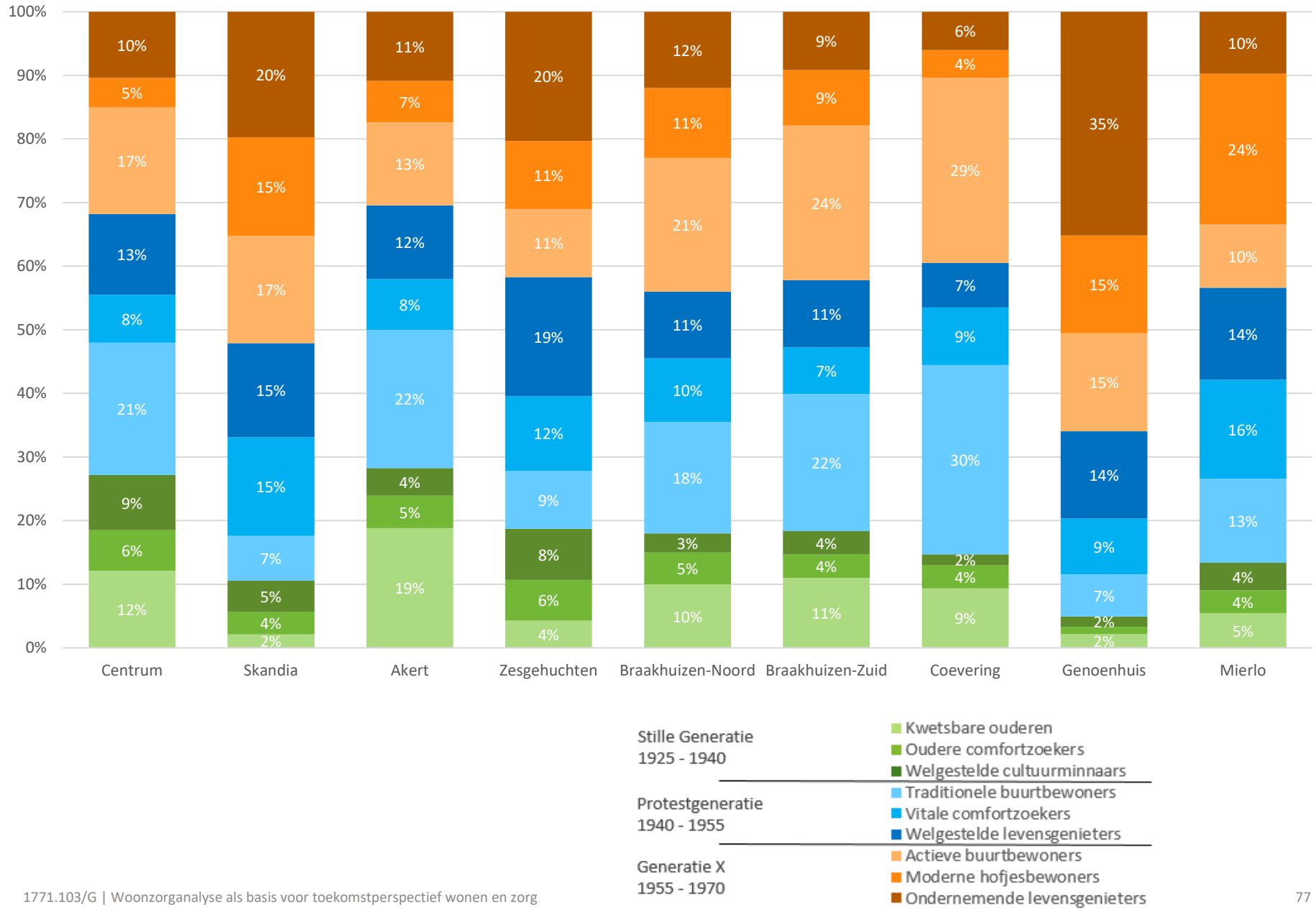
Wij zien negen dominante woonstijlen onder huidige en toekomstige generaties ouderen (50+), die elk een eigen profiel en type woonwensen hebben. De indeling naar woonstijlen is gebaseerd op analyses van woongedrag en woonwensen van ouderen, zoals die naar voren komen in CBS-microdata, het WoON-onderzoek en sociologisch onderzoek naar generaties en waardepatronen. Deze inzichten zijn gekoppeld aan achtergrondkenmerken van ouderen, zoals het inkomen, leeftijd, huishoudenssamenstelling, stedelijkheid, opleiding en vermogen. In de volgende pagina's geven we een profielschets van elke woonstijl en hun woonwensen. De figuur rechts geeft aan welke woonconcepten goed passen bij de woonstijlen.

Voorkeuren van woonstijlen naar woonconcept binnen geclusterd wonen



Bron: CBS-Microdata en WoON2018; bewerking Companen.

Woonstijlen per buurt, gemeente Geldrop-Mierlo



Kwetsbare ouderen

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

Waardeoriëntatie & betrokkenheid

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

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

Vrije tijd & consumptie

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

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

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

Verhuiswens, woonsituatie en woonwensen

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

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

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

Oudere comfortzoekers

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

Waardeoriëntatie & betrokkenheid

Oudere comfortzoekers hebben een traditionele waardeoriëntatie, die voornamelijk gevormd is door de waarden en normen die men 'vanuit huis' mee kreeg. Oudere comfortzoekers komen voort uit een plichtsgetrouwe generatie, waarin een zuinig en bescheiden leven voorop staat. Voor deze groep staat de gemeenschap in het middelpunt in plaats van het individu.
Oudere comfortzoekers hebben relatief veel vertrouwen in de overheid, banken en de zorg. Moderne communicatiemiddelen worden door oudere comfortzoekers niet of nauwelijks gebruikt.

Vrije tijd & consumptie

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

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

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

Verhuiswens, woonsituatie en woonwensen

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

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

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

Welgestelde cultuurminnaars

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

Waardeoriëntatie & betrokkenheid

Welgestelde cultuurminnaars hebben een traditionele waardeoriëntatie, die voornamelijk gevormd is door de waarden en normen die men 'vanuit huis' mee kreeg. Oudere comfortzoekers komen voort uit een plichtsgetrouwe generatie, waarin een zuinig en bescheiden leven voorop staat. Voor deze groep staat de gemeenschap in het middelpunt in plaats van het individu.
Deze groep is vooral betrokken bij goede doelen of politiek. Ze steunen vaker dan gemiddeld initiatieven/projecten van anderen door middel van donaties. Welgestelde cultuurminnaars hebben vertrouwen in de overheid en andere instituties.

Vrije tijd & consumptie

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

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

De Welgestelde cultuurminnaars zijn vaak beleggers en ze beleggen voornamelijk via een bank. Het aantal verzekeringen ligt hoog en worden het liefst bij een bank afgesloten. Deze groep bankiert voornamelijk bij de bekendste banken van Nederland. Ze steunen goede doelen die actief zijn p het gebied van kunst, cultuur, milieu en natuur. Ze doneren meer dan gemiddeld en zo'n 2 tot 10 keer per jaar. Als er een auto voor de deur staat is deze vaak van het merk Mercedes, BMW of Volvo.

Verhuiswens, woonsituatie en woonwensen

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

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

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

Traditionele buurtbewoners

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

Waardeoriëntatie & betrokkenheid

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

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

Vrije tijd & consumptie

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

Traditionele buurtbewoners maken veel gebruik van verschillende media, zoals kranten, omroepbladen, televisie en radio. Regionale kranten en kranten zoals Nederlands Dagblad, Reformatorisch Dagblad en Trouw, zijn populair onder de groep. De televisie en radio staan voornamelijk afgestemd op de publieke televisie- en radiozenders zoals Nederland 1, 2 of 3 en Radio 1, 2, 4 of 5.

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

Verhuiswens, woonsituatie en woonwensen

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

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

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

Vitale comfortzoekers

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

Waardeoriëntatie & betrokkenheid

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

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

Vrije tijd & consumptie

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

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

Verzekerd zijn voor alle risico’s vinden de vitale comfortzoekers erg belangrijk. Verzekeringen worden het liefst afgesloten bij een bank. Vitale comfortzoekers steunen veel goede doelen en doen dat vaak meerdere keren per jaar. De meeste vitale comfortzoekers hebben één kleine auto van merken zoals Opel, Nissan of Toyota.

Verhuiswens, woonsituatie en woonwensen

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

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

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

Welgestelde levensgenieters

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

Waardeoriëntatie & betrokkenheid

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

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

Vrije tijd & consumptie

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

De Volkskrant, NRC Handelsblad en regionale kranten worden veel gelezen. Daarnaast zijn woon- en tuinbladen en opiniebladen geliefd. Er wordt vooral naar de publieke omroepen gezapt en kijkt de groep graag naar documentaires, educatieve en actualiteitenprogramma's. De radio staat met name afgestemd op de publieke zenders of Sky radio.

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

Verhuiswens, woonsituatie en woonwensen

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

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

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

Moderne buurtbewoners

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

Waardeoriëntatie & betrokkenheid

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

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

Vrije tijd & consumptie

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

Moderne buurtbewoners maken veel gebruik van regionale dagbladen, het AD en de Telegraaf. Ook lezen zij overwegend veel roddelbladen (Weekend, Story, Privé), vrouwenbladen (Margriet, Libelle), gezondheidsbladen en woon- en tuinbladen. De televisie en radio staan voornamelijk afgestemd op SBS6, RTL 4 en Nederland 1 en 2, en radiozenders zoals Radio 2 en Sky Radio.

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

Verhuiswens, woonsituatie en woonwensen

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

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

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

Actieve hofjesbewoners

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

Waardeoriëntatie & betrokkenheid

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

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

Vrije tijd en consumptie

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

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

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

Verhuiswens, woonsituatie en woonwensen

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

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

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

Ondernemende levensgenieters

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

Waardeoriëntatie & betrokkenheid

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

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

Vrije tijd en consumptie

De Ondernemende levensgenieters doen in hun vrije tijd aan golf en bridgen. Ook gaan ze graag op vakantie waarbij zowel culturele als actieve vakanties geliefd zijn. Musea en concerten (klassiek en jazz) worden af en toe bezocht. Voor overige hobby's houden zij zich bezig met wijnen en antiek.
Ondernemende levensgenieters maken veel gebruik van media. Zij lezen kranten zoals Financieel Dagblad, NRC en de Volkskrant en tijdschriften als Elsevier, HP/De Tijd, Vrij Nederland, Opzij en Elegance. De televisie staat voornamelijk afgestemd op Nederland 1, 2 en 3, en actualiteitsprogramma's, documentaires en financiële programma's. Ondernemende levensgenieters luisteren naar publieke radiozenders en Classic FM.

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

Verhuiswens, woonsituatie en woonwensen

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

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

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