

Passende woonvormen voor senioren in West-Friesland

Rapport



Februari 2022

drs. ing. Norbert Broenink

Advies-BRON.

Samenvatting

Het onderzoek naar passende woonvormen voor senioren in West-Friesland is een actie uit het woonakkoord tussen de gemeenten in West-Friesland (Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec) en de provincie Noord-Holland. De doelstelling van het onderzoek is:

Inzicht in voldoende passende en wenselijke woningen voor senioren in West-Friesland.

De onderzoeksvraag van het onderzoek luidt:

Wat zijn passende en wenselijke woonvormen voor zeventigplussers, hoeveel woningen zijn de komende twintig jaar nodig voor zeventigplussers in West-Friesland en welke voorzieningen zijn nodig om zo lang mogelijk prettig oud te kunnen worden in de eigen omgeving?

Het onderzoek bestaat uit gesprekken met experts van het zorgkantoor, een corporatie, een ontwikkelaar en een zorgorganisatie, over het huidige en verwacht gebruik van zorg (intramuraal en extramuraal), de woonbehoefte en te verwachten ontwikkelingen. Daarnaast zijn er groeps gesprekken gehouden met 8 groepen senioren (in totaal 101 deelnemers) in 4 verschillende gemeenten: één stedelijk gemeente (Hoorn), twee plattelandsgemeente (Koggenland en Opmeer) en een verstedelijkt plattelandsgemeente (Stede Broec).

Doorstroming stukt.

In het onderzoek is gekeken aan welke type woningen behoefte is onder 70 plussers die langer zelfstandig thuis willen blijven wonen. Uit de gesprekken met de experts en de groeps gesprekken wordt duidelijk dat voor veel van de deelnemende senioren de huidige woningen geschikt zijn, maar te ruim. Omdat er geen alternatieven zijn blijven senioren in de huidige woning wonen en stukt de doorstroming.

Uit het onderzoek wordt tevens duidelijk dat de wensen van senioren verschillen. Dé senior bestaat niet. Een passende woning heeft minimaal twee slaapkamers is gelijkvloers, levensloopbestendig en het liefst van nieuwbouwkwaliteit. De kwaliteit van de woning, de ligging van de woning en de voorzieningen zijn belangrijk.

Senioren worden in de periode tot 2040 de snelst stijgende groep op de woningmarkt.

De groep senioren verdubbelt de komende twintig jaar. De senioren geven aan dat de gewenste passende koopwoning of huurwoning op dit moment ontbreekt. Om de groei van het aantal senioren op te vangen en daarmee de doorstroming te stimuleren is er behoefte aan verschillende typen seniorenwoningen. De stap tussen de huidige en de seniorenwoning moet daarbij niet te groot zijn.

Tevens is gekeken, aan welke type woningen behoefte is voor 70 plussers die niet langer zelfstandig thuis willen of kunnen blijven wonen. Het grootste deel van de senioren is vitaal of heeft enige zorgvraag. Maar bij een deel van de senioren is wel het bewustzijn aanwezig dat je op tijd moet verhuizen naar een passende woning of je eigen woning moet aanpassen zodat je er oud in kan worden. De groep senioren (65+) neemt in de periode 2019-2040 extra toe met 45%. Binnen deze groep senioren stijgt het aandeel alleenstaande met 85% in de periode 2019-2040. Dit heeft zijn weerslag op de vraag naar passende woningen voor senioren in West-Friesland. Senioren worden in de periode tot 2040 de snelst stijgende groep op de woningmarkt. Daarmee stijgt ook de vraag naar

woningen waar zorg geboden kan worden. Deels kan zorg opgevangen worden als senioren langer thuis blijven wonen. Geclusterde woonvormen maakt het leveren van zorg effectiever en voorkomt opname in verpleeghuizen. En ondanks dat de verblijfsduur in verpleeghuizen afneemt is door de vergrijzing tot 2040 meer verpleeghuiscapaciteit nodig. Kleinschalige woonvormen of een Knarrenhof (Knarrenhof, 2019) waarin men elkaar ondersteunt zijn daarom wenselijk. Het is van belang dat de passende woonvormen in de naaste omgeving staan zodat het eigen netwerk van senioren zoveel mogelijk in stand blijft.

Grote groei van senioren leidt tot een spanningsveld.

Volgens de Prognose van de provincie Noord-Holland 2021 is er tot 2040 een extra woningbehoefte van minimaal 9.000 woningen. Senioren zijn verhuisgeneigd en op zoek naar een passende woning. Om voldoende zorg te kunnen garanderen is het van belang dat senioren zo vroeg mogelijk passend en geclusterd wonen. Het grootste deel van de minimaal 9.000 nieuwe woningen moeten passende woningen zijn die voor senioren geschikt en gewenst zijn. Maar de regio wil ook starters en jonge gezinnen huisvesten, mede om dezelfde vergrijzing in evenwicht te brengen. Dit leidt tot een spanningsveld.

Voorzieningen en zorg zijn bepalend bij de keuze van een woning. Voorzieningen die genoemd zijn: ontmoetingsmogelijkheden; winkels op loopafstand; openbaar vervoer en een goede inrichting van de openbare ruimte. Een gemeenschappelijke tuin wordt meerdere keren genoemd. Senioren blijven het liefst in de eigen omgeving (wijk of dorp) wonen. Verhuizen naar een naastgelegen dorp is nog denkbaar, maar de afstand moet niet te groot zijn

Eigen regie, veiligheid en geborgenheid moet centraal staan.

Opvallend is dat een grote groep senioren geneigd is om te verhuizen, maar dat in de praktijk niet doet. De belangrijkste reden die ze zelf aangeven is dat er geen passende woningen zijn. Daarbij spelen een aantal waarden die de keuze om te verhuizen beïnvloeden. Het gaat om dieperliggende overtuigingen. Eigen regie, veiligheid en geborgenheid zijn waarden die uit de groepsgesprekken naar voren komen. Senioren laten zich niet dwingen. Ze willen zelf de keuze maken. Wel kunnen ze verleid worden met een passend aanbod.

Advies

Op basis van het onderzoek worden vijf aanbevelingen gedaan aan de zeven gemeenten in West-Friesland. Deze vijf aanbevelingen kunnen vertaald worden naar de eigen gemeente, wijk of dorp. Dé oudere bestaat niet en daarmee bestaat ook geen blauwdruk voor één oplossing. Meerdere vormen van passende woningen zijn wenselijk zodat ze aansluiten bij de verschillende wensen van de senioren.

Aanbevelingen

1. In nieuwbouw en gebiedsontwikkelingen moet meer aandacht zijn voor de woonwensen van senioren.

Bij nieuwbouwontwikkelingen maar zeker bij inbreilocaties moet meer aandacht zijn voor passende woningen voor senioren. Senioren zijn de snelst stijgende groep de komende 20 jaar. Door passende woningen te realiseren wordt de doorstroming op gang gebracht. Een passende woning kan helpen dat zwaardere zorg uitgesteld wordt of zelfs voorkomen wordt.

2. Veiligheid, eigen regie en geborgenheid moeten centraal staan bij seniorenwoningen.

Vergroot het aandeel seniorenwoningen in (nieuwe) gebiedsontwikkelingen. Veiligheid, eigen regie en geborgenheid zijn belangrijke waarden voor senioren belangrijke waarden. Door deze als uitgangspunt te nemen voor het ontwerp van de woning en de wijk, sluit het aan op de wensen van senioren.

3. Realiseer met passende seniorenwoningen ook voldoende ontmoetingsmogelijkheden

Ontmoetingsmogelijkheden zijn voor senioren belangrijk. Dat geldt voor de vitale oudere maar zeker ook voor de oudere-oudere. Naast ontmoeting in buurtcentra is de openbare ruimte ook belangrijk. In wijken en buurten waar veel senioren wonen of verblijven moet de openbare ruimte senior vriendelijk worden ingericht.

4. Realiseer passende (zorg)woningen vooral in de eigen buurt en/of dorp.

Als mensen langer thuis blijven wonen, eventueel met mantelzorg van familie, vrienden en burens is het van belang dat de passende woningen in de eigen omgeving staan. Kijk vooral naar inbreilocaties die dicht bij de voorzieningen liggen.

5. Creëer een integraal beleid op wonen, zorg en welzijn.

Het is belangrijk dat deze ontwikkeling vertaald wordt in een integraal wonen-, zorg- en welzijnsbeleid, waarbij de barrière tussen sociale en fysieke domeinen doorbroken wordt.

Inhoudsopgave

Samenvatting	2
Advies.....	4
1. Inleiding.....	7
Leeswijzer.....	7
Doelstelling.....	8
Afbakening	8
Onderzoeksvraag.....	9
Onderzoeksopzet	9
2. Behoeftte aan senioren woningen.....	11
Ontwikkeling bevolking West-Friesland	11
3. Passende en geschikte woningen voor senioren	14
Geschikte woningen	14
Passende woningen.....	15
Voorzieningen	17
Verhuizen	18
4. Zorgwoningen	21
Behoeftte aan zorgwoningen	23
Zorgorganisaties West-Friesland	23
Type zorgwoningen	26
Toekomstbeelden ouderenzorg 2030	26
5. Conclusie	30
6. Advies.....	36
Aanbevelingen.....	36
Bronvermeldingen.....	39
Bijlage I Verantwoording onderzoek.....	41
Bijlage II Geraadpleegde experts	42
Bijlage III Deelnemers groepsgesprekken	43
Bijlage IV Verslag groepsgesprekken	46
Bijlage V Top 5 Gewenste type woningen	53

Figuur 1 Voorkant: Woningen Blokker. Bron: eigen foto.



1. Inleiding

In het woonakkoord 2020-2025 tussen de gemeenten in West-Friesland (Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec) en de provincie Noord-Holland staat als actie 6.3 Onderzoeken opgenomen:

Een deel van de doelgroep ouderen kan niet zelfstandig thuis blijven wonen. De regio gaat onderzoeken welke typen en hoeveel woningen er voor deze doelgroep nodig zijn. Hierbij wordt gekeken naar kleinschalige verzorgingscomplexen, kangoeroewoningen e.d. De regio dient hiervoor een subsidieverzoek in bij de provincie.

Deze actie is de aanleiding om een onderzoek te starten naar passende woonvormen voor senioren. Advies-BRON is voor de uitvoering van dit onderzoek gevraagd. In de periode september 2021 tot en met januari 2022 is het onderzoek uitgevoerd.



Figuur 3 Seniorenwoningen en buurthuis Hoogwoud. Bron: eigen foto.

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 staan de doelstelling, onderzoeksvraag en bondig de opzet van het onderzoek beschreven. Hoofdstuk 2 gaat over de behoefte aan seniorenwoningen in West-Friesland. Dit hoofdstuk bevat voornamelijk kwantitatieve gegevens over toekomstige ontwikkelingen van de bevolking in West-Friesland.

Hoofdstuk 3 gaat in op passende en geschikte woningen voor senioren. De deelnemers aan de acht groepsgesprekken komen in dit hoofdstuk uitgebreid aan het woord. Hoofdstuk vier gaat specifiek in op zorgwoningen en de toenemende zorgvraag door de vergrijzing in West-Friesland. Centraal staat de vraag wat de consequenties zijn voor de te bouwen woningen. In Hoofdstuk 5 staan de conclusies beschreven aan de hand van de vijf deelvragen. In Hoofdstuk 6 worden de conclusies vertaald naar vijf aanbevelingen voor de gemeenten in West-Friesland.

In de bijlagen staat een uitgebreide verantwoording van het onderzoek, een overzicht van de geraadpleegde experts, een beschrijving van de deelnemers van de groepsgesprekken, een uitgebreid verslag van deze groepsbijeenkomsten en tenslotte de top vijf van gewenste woontypes. De quotes in het rapport zijn afkomstig van de deelnemers aan de groepsgesprekken.

Doelstelling

Doel van het onderzoek is te achterhalen welke type woningen passend en wenselijk zijn zodat ouderen de komende jaren zelfstandig kunnen thuis wonen, maar ook welke zorgwoningen passend zijn. Daarbij wordt 20 jaar vooruit gekeken, tot 2040. Deze periode is gekozen omdat het aansluit bij gemeentelijk en provinciaal beleid¹. Daarnaast blijkt uit provinciale prognoses² binnen 20 jaar het aantal inwoners door de natuurlijke bevolkingsopbouw stabiliseert. In hoofdstuk 2 staat dit verder uitgewerkt.

De inzichten die het onderzoek opleveren worden door gemeenten in West-Friesland gebruikt om het regionale, maar ook gemeentelijke woonbeleid te herijken. Dit leidt tot de volgende doelstelling voor het onderzoek:

Doelstelling

Inzicht in voldoende passende en wenselijke woningen voor senioren in West-Friesland.

Afbakening

Om helderheid te schaffen worden verschillende termen afgebakend en gedefinieerd. Tot nu toe zijn de termen ouderen en senioren door elkaar gebruikt. In het vervolg van dit rapport wordt de term **senioren** gebruikt. Daarmee worden zeventig plussers bedoeld. Als een specifieke andere leeftijdsgroep wordt beschreven staat dit expliciet vermeld.

De term **passende woning** wordt in dit onderzoek gebruikt voor woningen die aansluiten op de wensen van senioren. Een belangrijk deel van het onderzoek gaat over het achterhalen hoe zo'n passende woningen eruit ziet. Veelal is een passende woning een geschikte woning om oud te kunnen worden.

Geschikte woningen³ zijn woningen die aansluiten bij personen met een beperking. Daarmee verschillen ze van passende woningen. In een geschikte woning kan zorg geleverd worden. De geschiktheid van de woonomgeving is mede afhankelijk van de nabijheid van voorzieningen.

Tenslotte wordt de term **zorgwoningen** gebruikt voor woningen waar zwaardere (24 uren) zorg beschikbaar is. Dit kunnen aanleunwoningen zijn, of zelfstandige woningen van zorgaanbieders. Een *intramuraal* verpleeghuis valt niet onder de definitie van een zorgwoning. Maar er is een grijs gebied waar bewoners wel zelfstandig huren van bijvoorbeeld een corporatie en zorg ontvangen van uit een zorgaanbieder. Een goed voorbeeld zijn kleinschalige woonvormen voor mensen met dementie. Omdat het gaat om zelfstandige woningen met extramurale zorg vallen ze wel binnen de definitie van een zorgwoning.

¹ Zie Woonakkoord 2020-2025 regio Westfriesland en Provincie Noord-Holland.

² Prognose Noord-Holland 2021-2050. Bevolking, huishoudens en woningbehoefte (17 november 2021).

³ Geschiktheid van de woning en woonomgeving voor personen met een beperking. De geschiktheid van de woonomgeving wordt gebaseerd op de nabijheid van voorzieningen. De afstand over de weg naar supermarkten, apotheken, huisartsenpraktijken en ov-haltes is hierbij als input gebruikt. Wanneer ten minste twee van deze voorzieningen zich binnen 500 meter bevindt wordt de woonomgeving als geschikt bestempeld. Bron: BAG, dVi, RVO en CBS

Onderzoeksvraag

De onderzoeksvraag van dit onderzoek sluit aan bij de vraag zoals opgenomen in de uitvraag van het onderzoek:



Wat zijn passende en wenselijke woonvormen voor zeventigplussers, hoeveel woningen zijn de komende twintig jaar nodig voor zeventigplussers in West-Friesland en welke voorzieningen zijn nodig om zo lang mogelijk prettig oud te kunnen worden in de eigen omgeving?

1. Aan welke type woningen is behoefte onder 70 plussers die langer zelfstandig thuis willen blijven wonen?
2. Aan welke type woningen is behoefte voor 70 plussers die niet langer zelfstandig thuis willen (kunnen) kunnen blijven wonen?
3. Hoeveel woningen zijn er de komende twintig jaar nodig in West-Friesland om aan de wensen van 70 plussers tegemoet te komen?
4. Welke voorzieningen in de wijk (dorp) zijn wenselijk en/of noodzakelijk, om zo lang mogelijk prettig oud te kunnen worden in de eigen omgeving?
5. Waaraan moet een nieuwe woning en haar omgeving voldoen om tijdig verhuizen van 70 plussers naar een passende woning te stimuleren?

In de onderzoeksvraag komt de leeftijdsafbakening terug (70 plussers) en de periode waarin vooruit wordt gekeken (twintig jaar). Gevraagd wordt naar aantallen, wat vraagt om een kwantitatieve benadering. Maar het uitgangspunt zoals beschreven zijn passende en wenselijke woonvormen volgens senioren zelf. Dit vraagt om een kwalitatieve benaderingen waarbij senioren actief betrokken worden. Daarnaast wordt gevraagd naar mogelijkheden om senioren te stimuleren te verhuizen naar een passende woning.

Onderzoeksopzet

Een uitgebreide opzet van het onderzoek, een beeld van de deelnemers en de geïnterviewde experts zijn opgenomen in de bijlagen. Het onderzoek bestaat uit onderstaande drie onderdelen.

1. Literatuuronderzoek met een secundaire analyse van de woonbehoefte en de provinciale prognose.
2. Gesprekken met experts van het zorgkantoor, corporaties, ontwikkelaars en zorgorganisaties over huidig en verwacht gebruik van zorg (intramuraal en extramuraal), de woonbehoefte en te verwachten ontwikkelingen.
3. Dieptesessies met 8 groepen senioren in 4 verschillende gemeenten: één stedelijke gemeente (Hoorn), twee plattelandsgemeente (Koggenland en Opmeer) en een verstedelijkte plattelandsgemeente (Stede Broec).

De onderzoeksvragen gaan in op aantallen woningen (kwantitatief) maar vooral ook in op de wensen van 70 plussers. Dit vraagt om een kwalitatieve aanpak met gesprekken met (groepen) inwoners, zorgaanbieders, corporaties. Aansluitend op de bevindingen van de Jong (2021), moet er meer met de ouderen worden gepraat, en niet over. De onderzoekstrategie sluit hierop aan.

De uitkomsten zijn verwerkt in dit gemeentelijk rapport. Daarnaast is een 'Masterclass Bouwstenen voor de toekomst' georganiseerd met goede voorbeelden uit het land. De masterclass is mede gegeven door Yvonne Witter (ZorgSaamWonen)⁴. Het onderzoek is begeleid door een begeleidingsgroep met vertegenwoordigers vanuit gemeenten (wonen en sociaal domein).

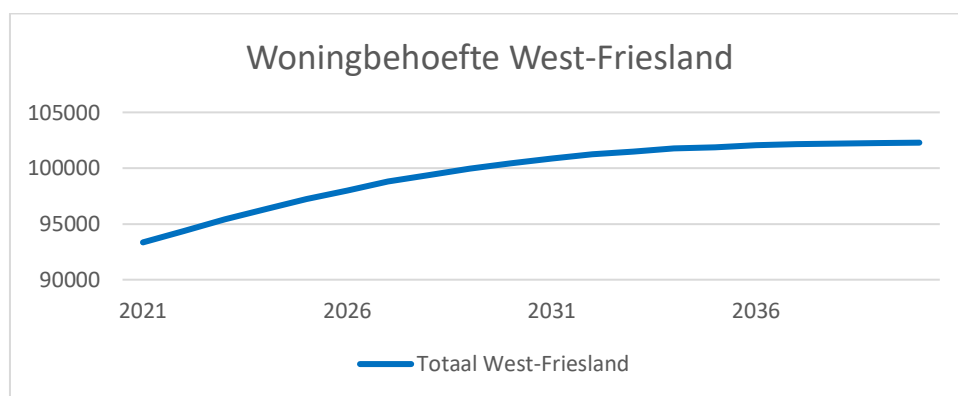


Figuur 4 Bron: ZorgSaamWonen

⁴ De masterclass is een apart onderdeel naast het onderzoek. Tijdens de masterclass zijn de resultaten van het onderzoek teruggelegd en gevalideerd. In dit rapport wordt de masterclass niet verder beschreven.

2. Behoefte aan senioren woningen

De bevolking in Nederland groeit de komende jaren. Binnen Nederland zijn er verschillen tussen gebieden van groei en krimp. West-Friesland wordt gezien als een gebied waar de komende jaren groei verwacht wordt, maar waar na 2030 de bevolkingsomvang stabiliseert. Deze verwachting is gebaseerd op de huidige situatie. Maatschappelijke trends kunnen hierop van invloed zijn, zoals de trek uit de stad naar het platteland (meer thuiswerken). Als er in de regio besloten wordt extra huizen te bouwen (bijvoorbeeld grote nieuwbouwlocaties) moeten deze prognoses bijgesteld worden.

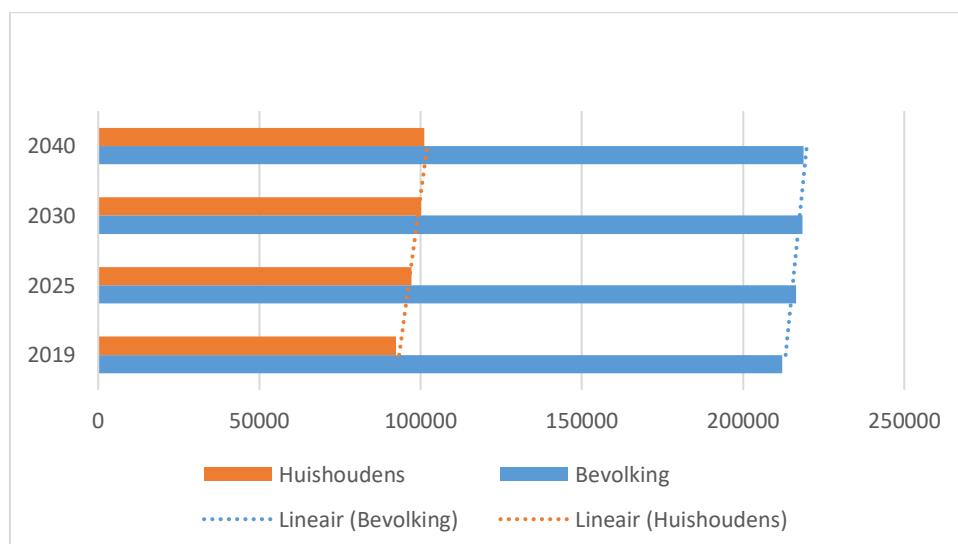


Figuur 5 Woningbehoefte West-Friesland 2021 – 2040.

Bron: Prognose Noord-Holland 2021-2050. Bevolking, huishoudens en woningbehoefte (17 november 2021).

Ontwikkeling bevolking West-Friesland

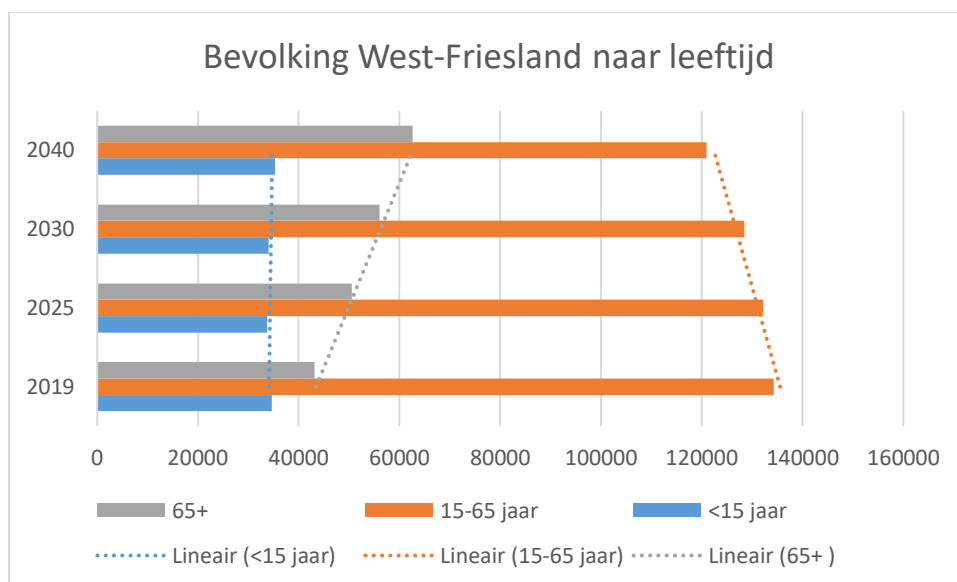
Een stijging van de totale bevolking in West-Friesland tussen 2019 en 2040 wordt verwacht van 212.200 inwoners in 2019 tot 218.800 inwoners in 2040. Een stijging met 3%. Het aantal huishoudens stijgt mee, maar omdat er ook meer eenpersoons huishoudens komen, is de groei sterker. Verwacht wordt dat het aantal huishoudens groeit met 9% in de periode 2019-2040.



Figuur 6 Bevolking en huishoudens West-Friesland 2019 – 2040.

Bron: Prognose Noord-Holland 2019-2040. Bevolking, huishoudens en woningbehoefte (21 augustus 2019).

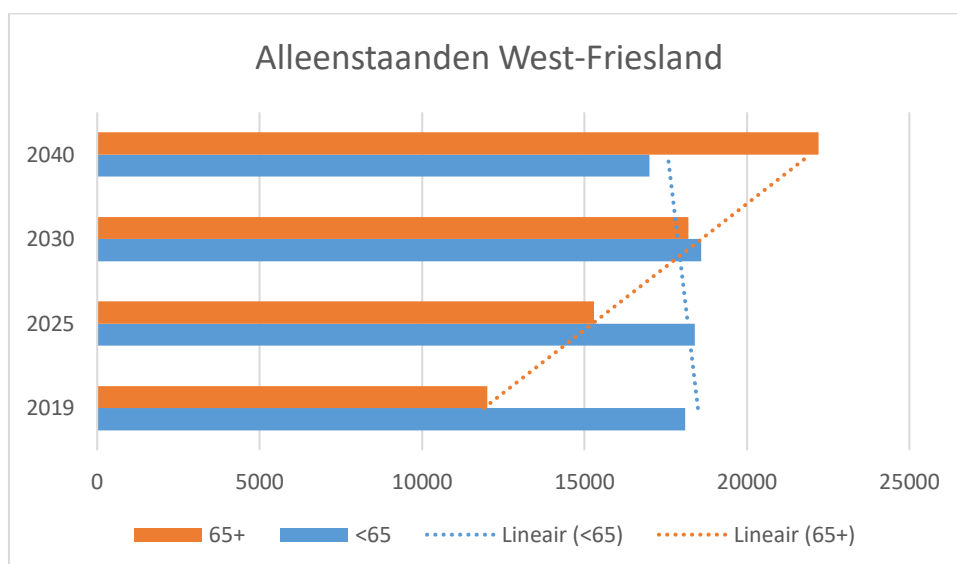
Nederland gaat de komende jaren vergrijzen, het aandeel senioren (65+) stijgt sneller dan andere bevolkingsgroepen. Hetzelfde beeld is zichtbaar voor de gemeenten in West-Friesland. In onderstaande figuren wordt een beeld geschetst van de verwachte ontwikkelingen in bevolking en huishoudens, uitgesplitst naar leeftijd en alleenstaanden. De gegevens zijn gebaseerd op de bevolkingsprognose van de Provincie Noord-Holland 2019-2040.



Figuur 7 Bevolking West-Friesland naar Leeftijd 2019 – 2040.

Bron: Prognose Noord-Holland 2019-2040. Bevolking, huishoudens en woningbehoefte (21 augustus 2019).

Uit de bevolkingsprognose van de Provincie Noord-Holland 2019-2040, zie figuur 6 blijkt dat de groep senioren (65+) sterk stijgt in de periode 2019-2040 met 45%, de groep 15-65 jaar daalt met 10% en van de groep onder 15 jaar wordt een lichte stijging van 2% verwacht.



Figuur 8 Alleenstaande West-Friesland naar leeftijd 2019 - 2040

Bron: Prognose Noord-Holland 2019-2040. Bevolking, huishoudens en woningbehoefte (21 augustus 2019)

Mede door de groei in absolute aantallen senioren (65+) stijgt ook de groep alleenstaande senioren in de periode 2019-2040. Maar senioren zijn ook een groep die steeds ouder worden en waarbij door het overlijden van een partner meer alleenstaande huishoudens ontstaan. Dit heeft een versterkend effect. De groep alleenstaande senioren (65+) stijgt naar verwachting met 85% in de periode 2019-2040. De groep alleenstaanden <65 daalt met 6% naar verwachting in dezelfde periode. De groeiende groep alleenstaande senioren is ook een aandachtspunt voor het welzijnsbeleid. Zelfredzaamheid en eenzaamheid zijn belangrijke thema's die om aandacht vragen. Mede daarom zijn ontmoetingsmogelijkheden voor senioren belangrijk.

Senioren snelt stijgende groep op de woningmarkt.

Uit de bevolkingsprognoses van de Provincie Noord-Holland 2019-2040 & 2021-2050 wordt zichtbaar dat de komende 20 jaar de bevolking iets toeneemt (3%) maar dat de groep senioren (65+) extra toeneemt met 45%. Binnen deze groep senioren stijgt het aandeel alleenstaande met 85% in de periode 2019-2040. Dit heeft zijn weerslag op de vraag naar passende woningen voor senioren in West-Friesland. Senioren worden in de periode tot 2040 de snelt stijgende groep op de woningmarkt.



Figuur 9. Bijeenkomst Koggenland. Bron: eigen foto.

3. Passende en geschikte woningen voor senioren

De Jong (2021) gaat in haar proefschrift in op de factoren die de woonmobiliteit en woonvoorkeuren van ouderen beïnvloeden. Doel was meer inzicht te krijgen in het woonverhuizingsgedrag. Volgens De Jong is meer kennis over de heterogeniteit van woonvoorkeuren onder ouderen cruciaal. De 'oudere' bestaat niet en hun woonwensen (en behoeften) lopen sterk uiteen.

We zijn al 7 jaar op zoek naar een andere woning. We wonen nu in een grote eengezinswoning met 5 slaapkamers. We zoeken al jaren naar een woning op de begane grond, gelijkvloers met een tuintje. Niet weg gepropt in een woning van 60m2, maar minimaal 100 m2. Ik wil mijn luxe houden als ik ouder wordt. Niet in een flat en wel een plek voor de auto.

Senioren staan te wachten om te verhuizen als er passende woningen zijn, zo blijkt uit de groepsgesprekken. Nu zijn de wensen van de senioren zeer verschillend, want 'de oudere' bestaat niet. Toch is een helder beeld te schetsen waaraan een passende woning moet voldoen. Daarbij is ook gesproken over de voorzieningen in de omgeving. Alvorens uitgebreid in te gaan op de kenmerken van een passende woning, eerst een korte beschouwing over geschikte woningen.

Geschikte woningen

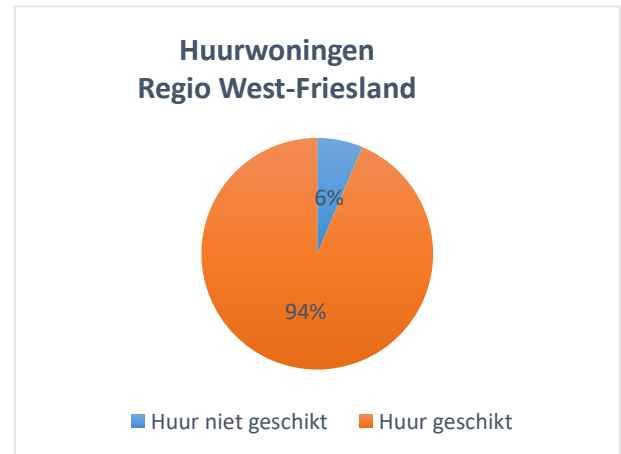
Een belangrijke voorwaarde voor langer zelfstandig wonen is een geschikte woning (Stuart-Fox, Blijie, Gopal, Steijvers, & Zoelen, 2021) om oud te kunnen worden. Een breed gedragen definitie ontbreekt. In diverse onderzoeken is de geschiktheid van de woning gebaseerd op de toe- en doorgankelijkheid van de woning, ofwel de mate waarin de woning zonder traplopen bereikt kan worden en bewoners zich zonder traplopen kunnen verplaatsen in huis.

Met 'geschikte woningen' worden in deze Monitor ouderenhuisvesting 2020 (Stuart-Fox, Blijie, Gopal, Steijvers, & Zoelen, 2021) woningen bedoeld die geschikt zijn of zijn te maken voor ouderen met een beperking. Deze categorie omvat dus zowel woningen die nu al geschikt zijn als woningen die met een beperkte investering (maximaal 10.000 euro) zodanig aangepast kunnen worden dat ze geschikt zijn. Een woning is geschikt (te maken) als de woning extern én intern toegankelijk is zonder trappen te lopen. Extern toegankelijk betekent dat de woonkamer bereikbaar is vanaf de straat zonder trap te hoeven lopen. Intern toegankelijk betekent dat vanuit de woonkamer zonder traplopen de keuken, het toilet, de badkamer en tenminste één slaapkamer bereikt kunnen worden. Aanpassingen om woningen geschikt te maken zijn onder meer het drempelloos maken van de woning of het installeren van een traplift.

Meergezinswoningen die zich niet op de begane grond bevinden en waar geen lift aanwezig is, zijn per definitie niet geschikt. Meergezinswoningen op de begane grond of in een gebouw met lift zijn in principe wel geschikt. Eengezinswoningen met meerdere verdiepingen zijn over het algemeen toegankelijk te maken door een traplift te plaatsen. Een voorwaarde hiervoor is dat de woning wel ruim genoeg moet zijn. Eengezinswoningen met een smalle beukmaat en eengezinswoningen met een wenteltrap worden gezien als 'ongeschikt'.



Figuur 11 Percentage geschikte koopwoningen regio West-Friesland.



Figuur 10 Percentage geschikte huurwoningen regio West-Friesland.

Bron: <https://55plus.datawonen.nl>

In bovenstaande figuren 8 & 9 blijkt dat van de koopwoningen in West-Friesland⁵ in 2019 voor 98% geschikt zijn of geschikt te maken zijn en huurwoningen voor 94% geschikt zijn op basis van bovenstaande definitie. In de Woningwetregio Noord-Holland Noord is dit percentage respectievelijk 97% en 91%. In West-Friesland zijn relatief meer geschikte woningen dan in de gehele Woningwetregio Noord-Holland Noord.

Een grote eengezinswoning waar je alleen of met zijn tweeën in woont is volgens deze definitie geschikt als seniorenwoning. Er is voldoende ruimte en met beperkte aanpassingen kan je er goed oud in worden. Voor een deel van de senioren is de eigen eengezinswoning dan ook een passende woning. Daarnaast blijven ze graag in de eigen buurt wonen. Dit is een verklaring voor het geringe verhuisgedrag van senioren en het feit dat ze 'honkvast' zijn (Groot, Dam, & Daalhuizen, 2013). Maar in de groepsgesprekken komt ook een ander verhaal naar voren. Het grootste deel van de deelnemers geeft aan graag te willen verhuizen naar een passende woning. Veelal is dit een kleinere woning met minder tuin of met een ruim balkon (later meer hierover). De belangrijkste reden dat ze niet verhuizen is het ontbreken van deze passende woning.

Passende woningen

"Ik wil wel iets anders. De tuin wordt te groot, maar de nieuwe moet niet gelijk te klein zijn. En de woning het liefst levensloop bestendig."

"Als het passend is, ga ik zo verhuizen."

Senioren die deelnamen aan de groepsgesprekken hebben een duidelijk beeld wat zij voor zichzelf een passende woning vinden. Voor iedereen geldt dat het niet te klein moet zijn, 'geen kippenhok'.

⁵ Gegevens over niet geschikte koopwoningen in Drechterland ontbreken.

Een woning moet minimaal twee slaapkamers hebben (voor logees, maar ook als je apart wilt slapen) en is gelijkvloers. De woning moet rolstoeltoegankelijk zijn geen drempels en lastige opstapjes, brede deuren en het liefst onderhoudsvrij. Kortom een passende woning is levensloopbestendig⁶. Het liefst moet een woning van nieuwbouwkwaliteit zijn.

Het algemene beeld is dat 80-100 m² wenselijk is, zeker als je met zijn tweeën bent. 60m² is te klein. De kwaliteit van de woning, de ligging en de voorzieningen zijn belangrijk. Een woning is voor velen grondgebonden (rijtje, of twee onder een kap) en sommigen hebben de voorkeur voor een appartement (met een lift). De meningen hierover zijn verdeeld.

Senioren willen een mogelijkheid hebben om buiten te kunnen zitten. Een eigen tuintje, maar niet te groot, of een balkon dat groot genoeg is voor minimaal vier personen. Een kleine tuin in combinatie met een grotere gemeenschappelijke tuin is aantrekkelijk. Algemene deler is dat senioren een stukje voor zichzelf willen, "om 's morgens je krantje te kunnen lezen" en voldoende ruimte voor bezoek. De tuin moet wel onderhoudsvriendelijk zijn.



Figuur 12 Woningen Blokker. Bron: eigen foto.

De meeste senioren in West-Friesland hebben momenteel een koopwoning en willen als passende woning wederom een koopwoning. Een enkeling geeft aan ook wel te willen gaan huren, maar de

⁶ Met levensloopbestendig bouwen wordt bedoeld het bouwen van zelfstandige woningen die geschikt zijn (of eenvoudig geschikt te maken) voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. De eisen zijn vastgelegd in keurmerken en eisenpakketten (Woonkeur, Opplussen, Humanitas Levensloopbestendig).

mogelijkheden hiervoor zijn beperkt, of de huur (veelal vrije sector) is te hoog. Mensen die nu al in een corporatiewoning wonen, zijn op zoek naar een passende sociale huurwoning. Kopen is voor hun geen optie.

De huidige woning en tuin is bepalend voor de wensen van een nieuwe woning. Mensen die nu een grote tuin bezitten, willen wederom een tuin. Mensen die nu al weinig tuin hebben zien een gemeenschappelijke tuin of balkon ook wel zitten. De stap tussen de huidige woning (en tuin) en de nieuwe woning moet niet te groot zijn.

Knarrenhof

Voor veel senioren is een Knarrenhof (Knarrenhof, 2019) een ideale vorm van een passende woning waarin de wensen gerealiseerd worden. Maar dan moet het Knarrenhof niet te ver van het centrum liggen. Het Knarrenhof spreekt aan. Toch is het Knarrenhof niet voor iedereen de gewenste woonvorm. Een deel van de geïnterviewden woont liever met jong en oud door elkaar. Dan 'leeft' het meer en het is handiger voor de onderlinge hulp als er jonge mensen naast je wonen.

"Dat het nog een beetje leeft in de straat. Overdag reuring, maar 's avonds rustig."

Het Knarrenhof, zo blijkt uit het doorvragen tijdens de gesprekken, appelleert aan een gevoel van *veiligheid* en *geborgenheid*. Dat je op elkaar let en elkaar helpt als het nodig is. Het hofje spreekt aan omdat je elkaar spontaan ontmoet en gecombineerd met een ontmoetingsruimte biedt het de mogelijkheid om samen te leven. Daarnaast kunnen ook andere zaken gedeeld worden zoals een logeer(hotel) kamer, gereedschap of misschien wel een deelauto.

Voorzieningen

Uit onderzoek zoals met de Age Friendly Cities and Communities Questionnaire (AFCCQ) voor ouderen (Dikken, Hoven, Staalduinen, Hulsebosch-Janssen, & Hoof, 2020) (Hoof, Hulsebosch-Janssen, Staalduinen, Hoven, & Dikken, 2021) blijkt dat de aanwezigheid van voorzieningen voor senioren een belangrijke randvoorwaarde zijn om prettig oud te kunnen worden. Het onderzoek hanteert de volgende categorieën die volgens de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) gezamenlijk de seniorvriendelijkheid van een stad bepalen:

- | | |
|---|---------------------------------------|
| • Huisvesting | • Communicatie en informatie |
| • Sociale participatie | • Sociale en gezondheidsvoorzieningen |
| • Respect en sociale inclusie | • Buitenruimte en gebouwen |
| • Burgerparticipatie en werkgelegenheid | • Transport |
| | • Financiën |

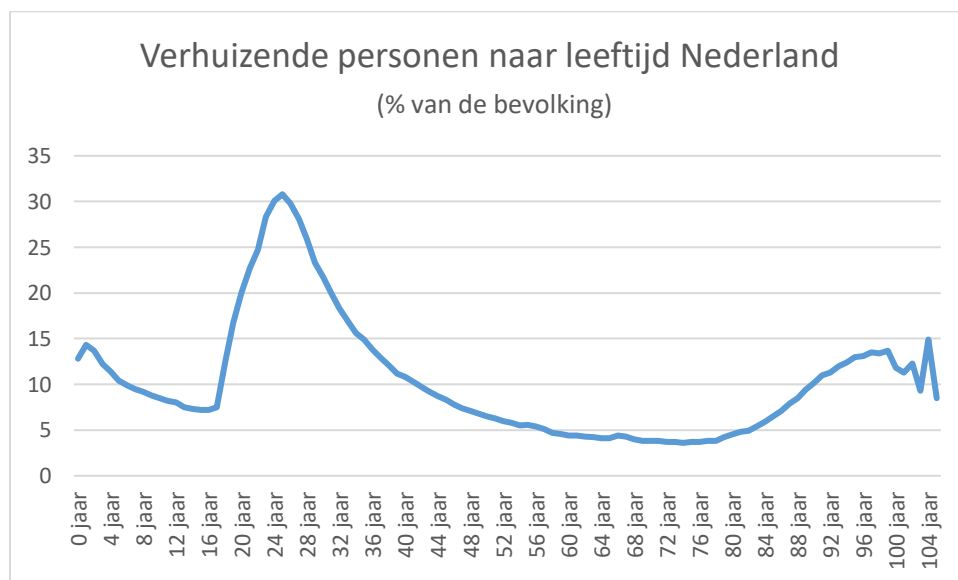
Het onderzoek naar passende voorvormen voor senioren sluit aan bij het eerste onderwerp: huisvesting. Maar in de groepsgesprekken met senioren in West-Friesland worden ook veel andere voorzieningen genoemd.

Een passende woning staat voor senioren van de groepsbijeenkomsten bij voorkeur in een omgeving met voldoende voorzieningen zoals winkels, openbaar vervoer, zorgcentrum en een ontmoetingsmogelijkheid in bijvoorbeeld een buurthuis. Soms wordt specifiek een ontmoetingsruimte genoemd als onderdeel van een groep seniorenwoningen. Wel zijn er verschillen tussen een stedelijke omgeving en een plattelandsgemeente. De seniorenwoningen staan in de stad, of stedelijk dorp het liefst op loopafstand van deze voorzieningen. Een gemeenschappelijke tuin wordt meerdere keren genoemd. Dit scheelt onderhoud en is tevens een mogelijkheid om elkaar te ontmoeten. Een enkeling noemt de wens van een beweegtuin.

Een nuancering is wel op zijn plaats. In de plattelandsdorpen ontbreken nu al vaak voorzieningen, zoals winkels en is men gewend om passende oplossingen te vinden. Voorzieningen in de buurt van seniorenwoningen zijn dan minder belangrijk. Boodschappen kunnen ook bezorgd worden en anders is vervoer naar de winkels ook mogelijk (eventueel gezamenlijk).

Verhuizen

Zoals bekend verhuizen ouderen relatief weinig. 55-plussers vormden in 2019 in totaal 33% van de bevolking, maar waren verantwoordelijk voor slechts 15% van het totale aantal binnenlandse verhuizingen. Er zijn wel grote verschillen tussen groepen ouderen: 85-plussers verhuizen aanzienlijk vaker dan jongere ouderen. Van de 85-plussers is de afgelopen jaren op jaarbasis ongeveer 10% verhuisd. Dit betreft zowel verhuizingen naar zelfstandige woningen als verhuizingen naar instellingen zoals verpleeghuizen. Bij de jongere ouderen is het percentage verhuisden 4% tot 5%. (Stuart-Fox, Blijie, Gopal, Steijvers, & Zoelen, 2021).



Figuur 13 Percentage (van de bevolking) dat verhuist naar leeftijd, Nederland.

Bron Verhuizende personen naar leeftijd Nederland. Bron CBS, bewerking Advies-BRON.

Als ouderen verhuis geneigd zijn, wordt de eigen gezondheid en/of behoefte aan zorg het vaakst als reden aangedragen. Voor een deel speelt hierin waarschijnlijk mee dat men voorsorteert op een verslechterende gezondheid (Stuart-Fox, Blijie, Gopal, Steijvers, & Zoelen, 2021).

Bij ouderen van 80 jaar en ouder komt het relatief vaker voor dat ze verhuizen terwijl ze kort daarvoor geen verhuishwens hadden, meestal vanwege een plots verslechterde gezondheid of het overlijden van de partner. In dat geval wordt vaker naar een zorginstelling verhuisd in vergelijking met de groep ouderen die wel volgens planning verhuisd is (Stuart-Fox, Blijie, Gopal, Steijvers, & Zoelen, 2021).

“Op tijd verhuizen scheelt zorg. Als de woningen passend zijn.”

“Je moet ‘op tijd’ verhuizen, anders kiest je gezondheid voor je.”

“Het moet rijpen in je hoofd. Dat je op tijd je woning gaat verbouwen of gaat verhuizen.”

Een zeer opvallende constatering is dat bijna alle deelnemers bereid zijn om te verhuizen naar een passende woning. Een enkeling heeft dat al gedaan, maar de meesten zijn zich aan het oriënteren. Belangrijkste belemmering is dat de gewenste passende woning op dit moment ontbreekt. Als ze gebouwd worden is er veel interesse voor. Wel moet de woning voldoen aan de wensen en betaalbaar zijn. Dit verklaart ook de interesse voor de initiatieven voor een Knarrenhof in de regio. Bij elk initiatief staan snel veel geïnteresseerden op de lijst (vaak meer dan 100).

De senior van nu is kritisch en vindt ‘eigen regie’ belangrijk. Ze willen niet gedwongen worden om te verhuizen, maar ze zijn daartoe wel bereid. Senioren willen de huidige woning (veelal grote eengezinswoningen) doorgeven, maar zien voor zichzelf geen passend alternatief. Opvallend is dat de senioren aangeven dat ‘doorstroming’ een oplossing is voor de vastgelopen woningmarkt. Als er meer passende seniorenwoningen gebouwd worden kunnen andere gezinnen weer wonen in een woning die ze achterlaten, zo komt de doorstroming weer op gang.

Financiële randvoorwaarden

Een nieuwe woning moet passend zijn, onderhoudsvrij en betaalbaar. Het liefst betalen senioren niet meer dan nu per maand. De nieuwe woning mag best kleiner zijn als deze ook comfortabeler en/of duurzamer is. De hypotheek lasten van de nieuwe woning moeten niet teveel afwijken van de huidige hypotheeklasten van senioren.

Voor mensen die nu al sociale huurwoning bewonen is er minder keus. Ze zijn aangewezen op een andere sociale huurwoning en de wachttijden wordt als lang ervaren. De aangeboden seniorenwoningen zijn veelal te klein of te oud. Een verhuissubsidie kan helpen om de drempel te slechten bij sociale huurwoningen. Voor mensen met een koopwoning is dit veelal minder belangrijk omdat er veel kosten zijn aan de aanschaf van een koopwoning en de verhuizing. Een verhuissubsidie voegt weinig toe.

Diverse senioren willen de eigen koopwoning inruilen voor een huurwoning als de huur niet te hoog wordt. De huidige woonlasten zijn veelal laag omdat de hypotheek grotendeels is afbetaald. Een nieuwe huurwoning van meer dan 1.000,- huur per maand is dan een te grote stap.



LAVENDEL

Xtr

4. Zorgwoningen

Met het ouder worden en de groei van de groep senioren groeit ook de vraag naar zorg voor senioren in West-Friesland. Ondanks dat in verhouding steeds meer mensen langer thuis blijven wonen is de verwachting dat op termijn, de behoefte aan verpleeghuiszorg toch stijgt. De groei van de totale groep ouderen is in absolute aantallen sterker. In de publicatie 'De toekomst van wonen en zorg voor ouderen' van Actiz staat onder andere:

Het aantal thuis wonende ouderen in Nederland groeit naar verwachting harder dan het aantal ouderen in het verpleeghuis. Het aantal thuis wonende ouderen verdubbelt naar ruim 2,5 miljoen in 2040. Het aantal ouderen in het verpleeghuis groeit ook: in 2040 zijn er in Nederland 50.000 extra plekken nodig. Dit betekent de komende 20 jaar jaarlijks 50 verpleeghuizen met gemiddeld 50 plekken erbij (ActiZ, 2019).

Doordat ouderen steeds langer thuis wonen, maar ondertussen wel beperkt worden of bijvoorbeeld vallen en iets breken, is te verwachten dat het aantal spoedopnames en kortdurend verblijf van ouderen gaat stijgen. De wachttijden voor een passende verpleeghuisplek in de regio neemt toe. Het Kenniscentrum Wonen en Zorg (KCWZ) komt op basis van de 'Staat van de Volkshuisvesting 2017 & Monitor Investeren in de toekomst Ouderen en langer zelfstandig wonen 2017' tot de bevinding:

In toenemende mate denken burgers na over hoe ze wonen en zorg willen regelen in hun eigen buurt of dorp en ze komen in actie. De diversiteit van de initiatieven is groot. Daarnaast houdt driekwart van de corporaties in haar strategische plannen rekening met de veranderingen bij haar doelgroep en investeert 71% van de corporaties de komende jaren fors in de toekomstbestendigheid van het woningbezit. Daarnaast zien ze dat het aandeel ouderen dat in een zorginstelling woont de afgelopen jaren afgenomen is waarbij het aantal problematische situaties (ouderen met mobiliteitsbeperkingen in ongeschikte woningen) sinds 2003 nagenoeg constant gebleven is. Wel zijn er grote regionale verschillen.

De vraag in beeld?

In het rapport Inventarisatie zorgvastgoed Zuid-Kennemerland & IJmond 2019 (Broenink, 2019) is voor de regio Zuid-Kennemerland & IJmond onderzoek gedaan naar dit onderwerp. Hieruit komt naar voren dat de zorgvraag de laatste jaren behoorlijk veranderd is. Verzorgingshuizen zijn grotendeels verdwenen. Mensen blijven langer zelfstandig thuis wonen en de mensen die wel verblijven vragen steeds complexere- en zwaardere zorg. Organisaties geven aan dat de verblijfsduur in een verpleeghuis sterk is teruggelopen. En ondanks dat de doelgroep groeit en het aantal bedden niet mee groeit, is door de kortere verblijfsduur sprake van meer 'doorstroom' en hierdoor op dit moment voldoende capaciteit. Wel is de verwachting dat de vraag naar tussenvormen en tijdelijke opvang toe gaat nemen.

Het is lastig om de toekomstige vraag vast te stellen (voorspellen) en een strategie te ontwikkelen naar de passende woon- en zorgvormen. Mensen blijven langer thuis wonen, worden ouder en gaan op een hogere leeftijd naar een verpleeghuis, maar verblijven er korter. Anderzijds neemt de groep in totale omvang toe. Daarnaast veranderen de woonwensen (eisen) van mensen. Een kamertje is niet meer voldoende voor iemand die zijn hele leven in een riant huis heeft gewoond met alle voorzieningen. Mede hierdoor zie je ook steeds meer particuliere zorgaanbieders verschijnen met kleinschalige woonvormen. In deze kleinschalige voorzieningen wordt veelal een extra eigen bijdrage of hogere huur gevraagd.

Senioren van de toekomst willen de regie in eigen handen hebben. Ze zijn gewend aan alle digitale mogelijkheden en om zelf keuzes te maken. Dit vraagt om nieuwe vormen van eigen zorginkoop, techniek (apps), hospitality, mengen van doelgroepen, kortom er is een duidelijke behoefte aan nieuwe woon-zorg concepten.

In het onderzoek Inventarisatie zorgvastgoed Zuid-Kennemerland & IJmond 2019 (Broenink, 2019) wordt geconcludeerd:

Volgens de geïnterviewde organisaties is er behoefte aan nieuwe woonvormen. Gewerkt wordt aan zorgwoningen die eenvoudig getransformeerd kunnen worden naar reguliere woningen (en andersom), het verpleeghuis van de toekomst en aan woningen voor tijdelijke opvang. De woning moet aansluiten op de steeds grotere groep mensen die thuis blijft wonen en pas in de laatste fase van het leven naar een verpleeghuis gaan. Dit vraagt om een woonvorm waar thuis zorg geboden kan worden voordat het verpleeghuis in beeld komt. Het gaat soms om nieuwbouw, maar ook om transformatie van bestaand vastgoed. Daarnaast blijft de vraag naar kortdurende opname groeien.

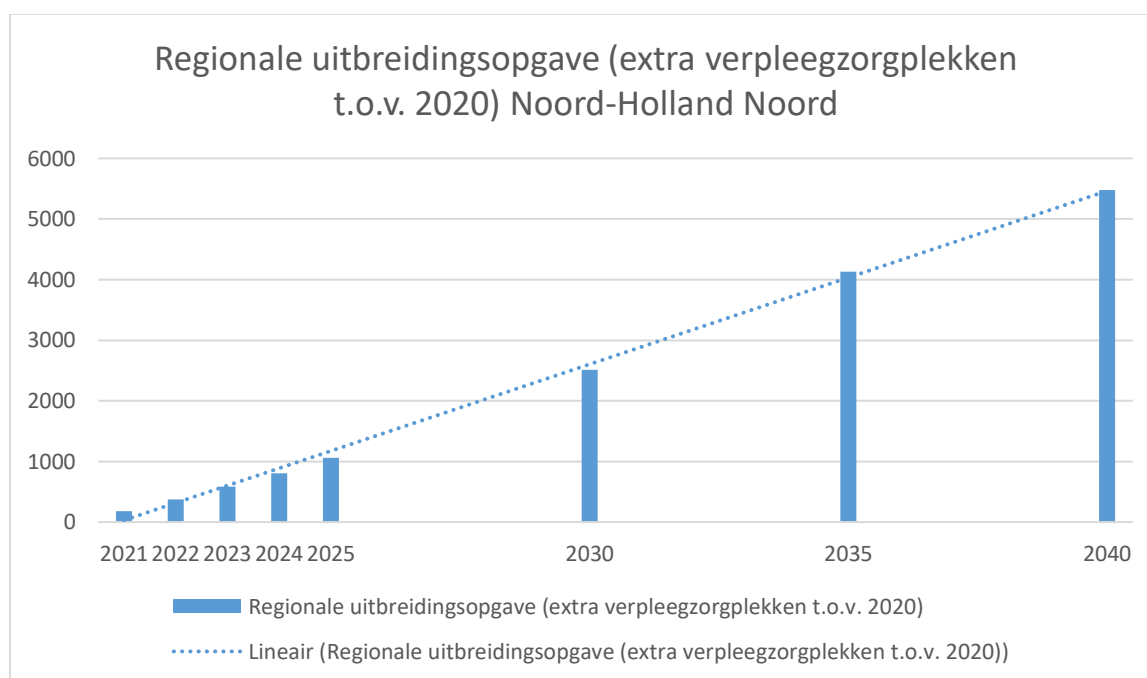
- Door het beleid van 'scheiden van wonen en zorg' ontstaat een mix van regulier wonen en verblijf in een verpleeghuis met alle tussenvormen. In elke gemeente is de situatie net iets anders, afhankelijk van de staat van het zorgvastgoed. Toch zijn voor alle gemeenten de opgave redelijk gelijk; in alle gemeenten moet nagedacht worden over nieuwe woonzorg concepten.
- De wijk waar de ontwikkelingen plaatsvindt, wordt steeds belangrijker. Opgemerkt is dat senioren vooral willen verhuizen naar woningen in de eigen gemeente, het liefst binnen de eigen wijk. Vanwege het eigen netwerk en de inzet van mantelzorgers is het gewenst dat iemand kan verhuizen naar een zorglocatie in de naaste omgeving. Het netwerk kan zo ondersteunde zorg blijven bieden. Dit vraagt om een wijkgerichte aanpak.
- De nieuwe woonzorg concepten zijn een mix van gewone en zorgwoningen die gebruik maken van de welzijnsvoorzieningen in de wijk voor bijvoorbeeld ontmoeting. Dit vraagt om een goede afstemming tussen gemeenten, corporaties, zorg- én welzijnsaanbieders.

De grens tussen seniorenwoningen en zorgwoningen is niet scherp te trekken. De dagelijkse zorg en woningaanpassingen vallen onder de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) waar de gemeente verantwoord voor is. De zwaardere zorg valt onder de Wet langdurige zorg (WLZ) en is het zorgkantoor verantwoordelijk voor de inkoop en garantie op zorg. Verschillende vormen van WLZ zorg kan (deels) thuis worden ontvangen, in een kleinschalige woonvorm of in een geclusterde woonvorm. Verpleeghuiszorg (intramuraal) is altijd WLZ zorg.

Het is de wens van veel senioren om zo lang mogelijk thuis te blijven wonen en dit wordt ook gestimuleerd door het huidige rijksbeleid. Hierdoor zijn er uiteindelijk relatief minder verpleeghuisbedden nodig, omdat men er korter van gebruik maakt. Maar tegelijkertijd verdubbeld de groep senioren, wat tot gevolg heeft dat de behoefte aan verpleeghuis zorg ook groeit.

Behoefte aan zorgwoningen

In de Regiomonitor 2021 verpleegzorg van het zorgkantoor Noord-Holland Noord (naast West-Friesland ook de regio kop van Noord-Holland en regio Alkmaar) wordt de groei aan regionale uitbreidingsopgave weergegeven (Zorgverzekeraars Nederland, 2021). In 2019-2020 zijn ongeveer 6.000 WLZ cliënten (zzp1⁷ t/m zzp 10 vv). Aan de hand van de beleidsarme vraagprognose die TNO uit de RIVM data is bepaald welke ontwikkeling van de vraag er in de specifieke zorgkantoorregio verwacht wordt richting 2040. Dit is weergegeven in figuur 11. Het betreft hier enkel zzp 4vv en hoger (zzp vv 1 t/m 3 wordt niet meer geïndiceerd).



Figuur 14 Uitbreidingsopgave verpleegzorgplekken regio Noord-Holland Noord 2021 – 2040.

Bron: Regiomonitor 2021 (Zorgverzekeraars Nederland, 2021).

Bij beleidsarm beleid is de verwachting dat in 2035 ongeveer 70% meer verpleeghuis zorg nodig is en in 2040 een verdubbeling van de huidige aantal zorgcliënten. De komende jaren zijn er diverse uitbreidingsplannen voor niet-geclusterde zorg in eigen woonomgeving. In deze woonvormen kan een deel van de zorg (voornamelijk vv4) geleverd worden, waardoor een opname in een verpleeghuis voorkomen wordt.

Zorgorganisaties West-Friesland

Omring, één van de zorgaanbieders in West-Friesland, is actief betrokken bij de taskforce wonen en zorg. Ze verwachten een grote zorgvraag de komende twintig jaar door de verdubbeling van het

⁷ Zzp = zorg zwaarte pakket

aantal senioren. Omring hanteert een verdeling in zorg voor 75 plussers met als vuistregel: verpleeghuiszorg 8%; enige zorgvraag 25% en vitaal 67%. Van de groep 75 plussers met behoefte aan verpleeghuiszorg kan een groot deel buiten het verpleeghuiszorg gehouden worden (75%). Van de groei van de groep 75-plussers met enige zorg heeft ongeveer 20% relatief veel thuiszorg nodig. Aan de hand van deze vuistregels kan per gemeente of regio de zorgvraag en woon-zorg behoefte in beeld gebracht worden.

Doordat de groep senioren gaat verdubbelen neemt de zorgvraag toe wat vraagt om extra capaciteit aan personeel, gebouwen en dus financiën. Volgens Omring is deze zorg alleen haalbaar als veel mensen thuis blijven wonen in (geclusterde) woningen die geschikt zijn om zorg te ontvangen. Ook is er ondersteuning nodig van mantelzorgers, familie en vrienden omdat er gewoonweg te kort zorgmedewerkers zijn.

Als de behoefte aan woningen voor senioren volgens bovenstaande vuistregels wordt uitgezet tegen het aantal geplande nieuwbouwwoningen in West-Friesland blijkt dat het grootste deel (twee-derde) van de geplande nieuwbouwwoningen eigenlijk bestemd moet worden voor senioren. Kortom er is nog een grote opgave aan passende (zorg)woningen voor senioren te realiseren.



Figuur 15. Rigtershof Stede Broec. Bron: eigen foto.

Voorbeeld Stede Broec

In de periode 2021 -2030:

- daalt het aantal inwoners jonger dan 75 jaar met 700 huishoudens
- stijgt het aantal inwoners van 75 en ouder met 1.070 huishoudens

Conclusie:

In totaal zijn in deze periode in Stede Broec (1070 -700) 370 extra woningen nodig.

Op basis van de vuistregel dat de groep 75+ voor 67% vitaal is; voor 25% enige zorgvraag heeft en voor 8% verpleeghuiszorg nodig heeft , en dat van deze groep vervolgens 75% van de intramurale groei buiten het verpleeghuis gehouden kan worden, kan het aantal benodigde zorgwoningen berekend worden.

Dit leidt tot een vraag van 29 extra verpleeghuiszorg plaatsen en 243 passende nieuwbouwwoningen voor senioren met een zware zorgvraag. Op basis van deze berekening blijven 127 (370 – 243) woningen over voor overige doelgroepen. Daarnaast blijven ongeveer 700-800 senioren huishoudens in de eigen woning wonen of verhuizen naar een bestaande woning.

Bron: Omring.

WilgaerdenLeekerweideGroep (Wilgaerden), een andere grote zorgaanbieder in de regio herkent de groeiende groep senioren. Ze ervaren dat de senioren van nu andere eisen hebben. Senioren zijn zelfstandiger en hebben veelal een eigen ruime (koop)woning. Ze willen bij het centrum wonen met winkels en een gezondheidscentrum in de buurt. Mensen willen niet verhuizen naar een seniorenwoning die te klein is maar naar een passende woning met zonder drempels, met brede gangen zodat alle ruimtes met een rollator en een rolstoel bereikbaar zijn.

Wilgaerden werkt samen met de woningcorporaties in de regio. Ze beheert de wachtlijst voor deze locaties en heeft een zorgteam paraat die de benodigde zorg kan leveren. Het gaat veelal om de oudere-oudere met een (aankomende) zorgvraag. Veel locaties zijn verouderd en moeten gemoderniseerd worden. Dat is een taak van de woningbouwlocaties.

Wilgaerden heeft speciaal beleid op echtparen, die ze graag de mogelijkheid bieden om bij elkaar te blijven. De ene partner kan dan naar een verpleegafdeling terwijl de andere naar een aanleunwoning verhuist. Zo kunnen ze elkaar makkelijk bezoeken. Wilgaerden heeft ook tweepersoonswoningen. Het is een vraag van senioren die heel erg speelt.



Figuur 16 Weidehof Opmeer. Bron: eigen foto.

Type zorgwoningen

In de groepsgesprekken is ook gesproken over zorgwoningen, maar voor veel senioren is een definitie lastig. In een passende woning kan je oud worden tot en met de laatste fase. Maar soms is meer zorg nodig en zijn er andere woningen, zorgwoningen nodig. Men denkt aan geclusterde woningen of aan een verzorgingshuis (met voldoende ruimte). Belangrijk is dat 24 uren zorg beschikbaar is. Een zorgwoning is volgens een aantal deelnemers belangrijk voor de oudere-oudere.

Volgens de deelnemers van de groepsgesprekken zijn op dit moment te weinig zorgwoningen. Deelnemers verwachten of hopen dat ze zelf geen gebruik hoeven te maken van deze zorgwoningen zodra de eigen woning passend is. Maar soms haalt de gezondheid je in en wordt jezelf of je partner gedwongen te verhuizen naar een zorgwoning. Een zorgwoning is daarmee een woning die je niet vanuit eigen wil bewoont, maar omdat je gezondheid daarom vraagt. Idealiter staan de zorgwoningen in de naaste omgeving, de eigen buurt of minimaal in het eigen dorp zodat mantelzorgers eenvoudig op bezoek kunnen komen.

Tevens geven de senioren aan dat het een taak van de overheid en de zorgorganisaties is om voldoende zorgwoningen te realiseren. Ze gaan ervanuit dat de overheid hierop stuurt, maar maken zich er wel zorgen om. Daarbij wordt aangegeven dat een deel van de huidige zorgwoningen vaak nog klein en verouderd zijn.

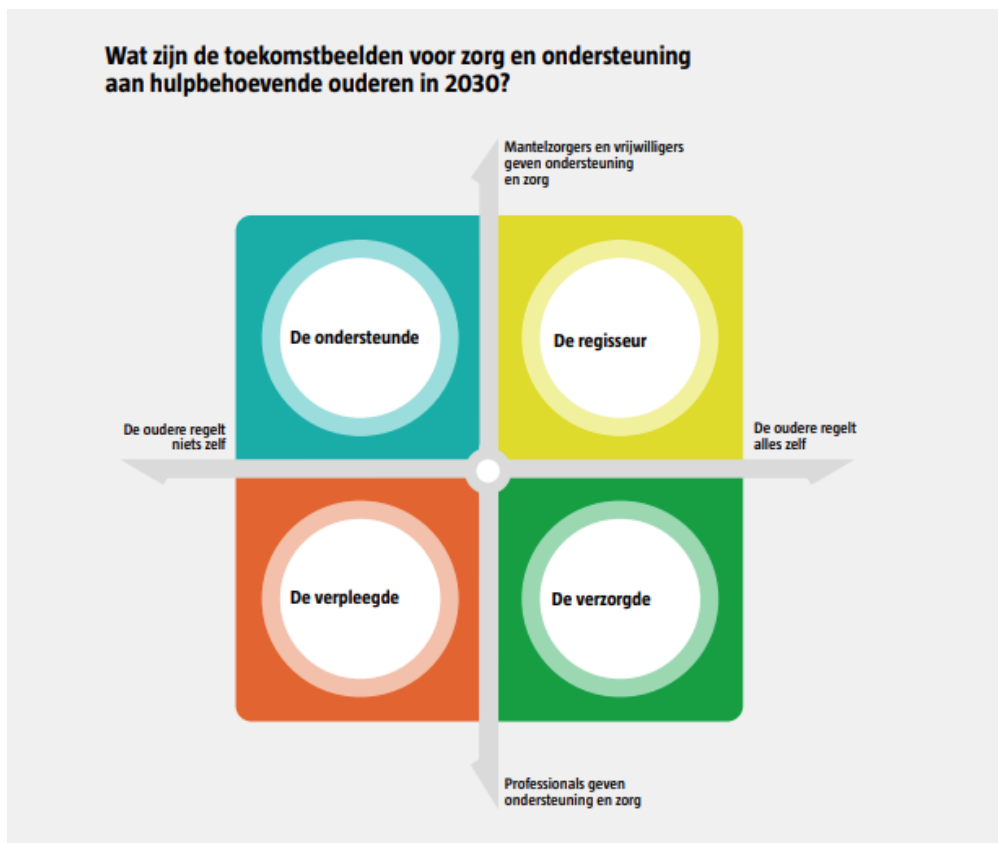
Toekomstbeelden ouderenzorg 2030

Zorgkantoor VGZ heeft in 2021 onderzoek laten uitvoeren door de Argumentenfabriek wat geresulteerd heeft in de brochure Toekomstbeelden ouderenzorg 2030 (Driesten & Wessels, 2021). In de brochure zetten ze een aantal onderliggende trends op een rij, afkomstig uit rapporten van het Sociaal Cultureel Planbureau, het RIVM, het Planbureau voor de Leefomgeving en ActiZ. De

belangrijkste trends die betrekking hebben op de huisvesting van senioren zijn hieronder onder overgenomen.

- Het aantal thuiswonende 75-plussers stijgt van 1,2 miljoen in 2015 naar 2,5 miljoen in 2040.
- In 2040 zijn er 700 duizend werkenden in de ouderenzorg nodig, het dubbele van het aantal in 2020.
- In 2040 zijn 30 duizend tot 80 duizend extra plaatsen in verpleeghuizen nodig, vergeleken met de 142 duizend in 2020.
- In de Randstad wonen meer dan 140 duizend 65-plussers in een woning die nagenoeg niet aan te passen is aan veranderende behoefte door ouderdom.

In de brochure laten ze vervolgens zien hoe goede ouderenzorg – gegeven voornoemde uitdagingen – er in 2030 uit kan zien. Tevens wat nodig is om daar te komen. Dit doen ze aan de hand van vier toekomstbeelden. , zie figuur 12 De ondersteunende, de regisseur, de verzorgde en de verpleegde.



Figuur 17 Toekomstbeelden voor zorg en ondersteuning. Bron: Argumentenfabriek.



Figuur 18 Toekomstbeelden uitgewerkt. Bron: Argumentenfabriek.

Elk toekomstbeeld heeft zijn eigen kenmerken van zorg en ondersteuning. De toekomstbeelden geven veranderende richtingen aan voor ouderenzorg ten opzichte van de situatie in 2021. De beelden verschillen in de mate waarin de oudere de benodigde zorg en ondersteuning zelf kan regelen en wie deze zorg en ondersteuning verleent. Alle vier de beelden zullen in 2030 vóórkomen.

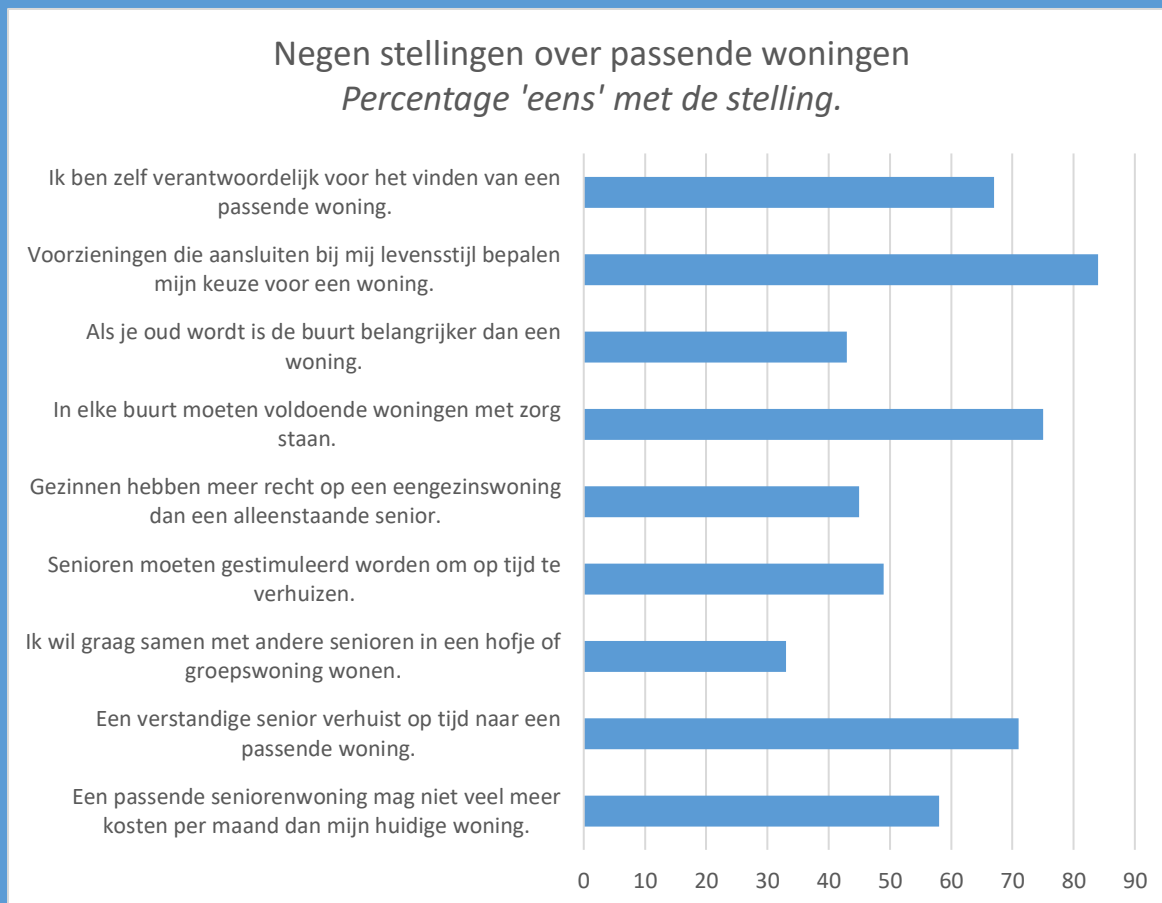
Voor het kenmerk 'woonplek' resulteert dit in:

Woonplek	
<i>De ondersteunende</i>	- De oudere woont zelfstandig (in zijn eigen woning). - De oudere woont in bij, of op het terrein van zijn mantelzorgers.
<i>De regisseur</i>	- De oudere woont zelfstandig (in zijn eigen woning). - De oudere woont in een hofje, met gelijkgestemden bij elkaar of met andere generaties die elkaar helpen. - De oudere woont in een wijk met ontmoetingsplekken voor jong en oud.
<i>De verzorgde</i>	- De oudere woont zelfstandig (in zijn eigen woning) met professionele zorg in de nabijheid. - De oudere woont in een woonzorgcentrum, woonzorginitiatief of particuliere zorgvilla.
<i>De verpleegde</i>	De oudere woont in een verpleeghuis.

Op basis van de vier bovenstaande toekomstbeelden kan naar de toekomst gekeken worden voor de zorgvraag van de oudere-oudere maar ook naar een passende woonvorm. Dit vraagt om een dialoog tussen gemeenten, zorgaanbieders, corporaties en het zorgkantoor. Maar idealiter ook om een dialoog met ontwikkelaars en senioren zelf.

Intermezzo: De mening van de senior

Alvorens over te gaan tot de conclusie van het onderzoek wordt hier de antwoorden op de negen stellingen gepresenteerd. De stelling zijn opgenomen in de vragenlijst die deelnemers aan de groepsgesprekken vooraf hebben ingevuld. In figuur 14 staat weergegeven hoeveel deelnemers van het totaal van 101 eens zijn met de stelling.



Figuur 19 Uitkomst op de stellingen over passende woningen (n=101).

Van de 101 deelnemers aan de groepsgesprekken zijn 71 deelnemers het eens met de stelling dat een verstandige senior op tijd verhuist naar een passende woning. Tweederde van alle deelnemers (67) vindt zichzelf verantwoordelijk voor het vinden van deze woning. De buurt is minder belangrijk dan de woning maar voorzieningen zijn voor de deelnemende senioren aan het groepsgesprek wel belangrijk. Van de 101 deelnemers zijn 84 het eens met de stelling dat voorzieningen bepalend zijn voor de keuze voor een woning. Een hofje samen met andere senioren is maar bij ongeveer een derde van de deelnemers een wenselijke woonvorm. Hoewel het de eigen verantwoordelijkheid is volgens senioren vindt ongeveer de helft (49) dat senioren gestimuleerd moeten worden om op tijd te verhuizen. Tenslotte zijn 75 deelnemers het eens met de stelling dat er in elke buurt voldoende woningen met zorg moeten staan.

5. Conclusie

Het onderzoek is gestart met als onderzoeksvraag:

Wat zijn passende en wenselijke woonvormen voor zeventigplussers, hoeveel woningen zijn de komende twintig jaar nodig voor zeventigplussers in West-Friesland en welke voorzieningen zijn nodig om zo lang mogelijk prettig oud te kunnen worden in de eigen omgeving?

Om deze vraag te beantwoorden volgt in dit hoofdstuk een antwoord per deelvraag. In het volgende hoofdstuk worden de conclusies vertaald naar een advies voor de zeven Westfriese gemeenten.

1. Aan welke type woningen is behoefte onder 70 plussers die langer zelfstandig thuis willen blijven wonen?

Huidige woningen zijn geschikt maar te ruim. Doorstroming stukt.

Senioren wonen over het algemeen in een ruime koopwoning. Een klein deel huurt een sociale huurwoning bij één van de corporaties. Van de koopwoningen is 98% geschikt of geschikt te maken om oud in te worden. Van de huurwoningen is dit 94%. Senioren kunnen eventueel na een kleine aanpassing oud worden in de eigen woning. Maar de woning en een tuin is vaak wel (te) groot. Doordat momenteel amper verhuisd wordt, stukt de doorstroming. De grote eengezinswoningen waar senioren nu in wonen komen maar beperkt beschikbaar voor andere groepen in de samenleving.

Woonwensen van senioren zijn verschillend, de senior bestaat niet.

Uit onderzoek (Jong, 2021), maar ook uit de groepsgesprekken met de senioren in West-Friesland, wordt duidelijk dat de wensen van senioren verschillen. De ene senior heeft de voorkeur voor een Knarrenhof met andere ouderen, een ander wil juist in een gemengde buurt met jonge gezinnen wonen. De een heeft de voorkeur voor een grondgebonden woning voor een ander is een appartement aantrekkelijk. Kortom dé senior bestaat niet.

Passende woningen zijn kleiner met minder tuin of een groot balkon.

Uit de gesprekken wordt duidelijk dat een passende woning minimaal twee slaapkamers heeft en gelijkvloers is. De woning moet rolstoeltoegankelijk zijn, geen drempels en lastige opstapjes, brede deuren en het liefst onderhoudsvrij. Kortom een passende woning is levensloopbestendig. Het liefst moet een woning van nieuwbouwkwaliteit zijn (zie ook Handboek WoonKeur 2015)⁸.

Het algemene beeld is dat 80-100 m² wenselijk is, zeker als je met zijn tweeën bent. Daarmee is een passende senioren woning kleiner dan de huidige eengezinswoning. De kwaliteit van de woning, de ligging en de voorzieningen zijn belangrijk. Senioren willen een mogelijkheid hebben om buiten te kunnen zitten. Een eigen tuintje, maar niet te groot, of een balkon dat groot genoeg is voor minimaal vier personen. Een kleine tuin in combinatie met een grotere

⁸ WoonKeur is een Inspectiecertificaat dat een bepaalde woningkwaliteit waarborgt. Het belangrijkste onderdeel van die kwaliteit -zo vinden de meeste opdrachtgevers- is levensloopbestendigheid. Dit houdt in dat een bewoner in zijn woning moet kunnen blijven wonen, ook als hij iets komt te mankeren (tot aan een rolstoel toe). Verplicht verhuizen om reden van een beperking kan voor de bewoner daarmee voorkomen worden

gemeenschappelijke tuin is aantrekkelijk. Algemene deler is dat senioren een stukje voor zichzelf willen, "om 's morgens je krantje te kunnen lezen" en voldoende ruimte voor bezoek. De tuin moet wel onderhoudsvriendelijk zijn.

Hofjes, grondgebonden woningen en appartementen, alles is nodig.

De groep senioren verdubbelt de komende twintig jaar. In sommige gemeenten is zelfs sprake van een driedubbele vergrijzing. Zoals aangegeven verschillen de woonwensen van senioren, maar er zijn ook duidelijke overeenkomsten tussen de groepen senioren. Opvallend is dat acht op de tien senioren die deelnamen aan de groepsgesprekken op zoek zijn naar een passende seniorenwoning of zich hierop oriënteren. Een klein deel is zelfs al verhuisd naar een passende woning om oud in te kunnen worden. De verhuisgeneigdheid is daarmee groot. De senioren geven aan dat de gewenste passende koopwoning op dit moment ontbreekt. Ook mensen die op zoek zijn naar een huurwoning bij een corporatie geven aan dat de wachttijd voor een passende woning lang is en dat door het doorstromers beleid van de corporaties ze niet in aanmerking komen voor de mooiste woningen. Om de groei van het aantal senioren op te vangen en daarmee de doorstroming te stimuleren is er behoefte aan alle typen seniorenwoningen.

De stap tussen de huidige en de seniorenwoning moet niet te groot zijn.

West-Friesland is een regio met de middelgrote stad Hoorn, diverse verstedelijkte dorpen, maar ook nog veel plattelands dorpen. De huidige senioren wonen daarom in verschillende type woningen. Het kan een appartementje zijn in de stad maar ook een grote boerderij met veel tuin. Uit de gesprekken wordt duidelijk dat de stap naar een passende seniorenwoning niet te groot moet zijn. Een bewoner uit een boerderij met 1000m² grond verhuist niet naar een appartement met een balkonnetje.



Figuur 20 Florante Blokker. Bron: eigen foto.

2. *Aan welke type woningen is behoefte voor 70 plussers die niet langer zelfstandig thuis willen (kunnen) kunnen blijven wonen?*

Grootste deel senioren is vitaal of heeft enige zorgvraag.

Omring, één van de grotere zorgaanbieders in West-Friesland, hanteert als vuistregel dat van de groep 75 plussers 67% nog vitaal is, 20% heeft enige zorgvraag en bij 8% is de zorgvraag groot (verpleeghuiszorg). De zwaardere zorg ontstaat meestal op latere leeftijd. Senioren zijn na hun 70^e dus het grootste deel nog vitaal en actief in de samenleving. Mede daarom ervaren ze nog geen directe aanleiding om te verhuizen. Maar bij een deel van de senioren is wel de bewustzijn aanwezig dat je op tijd moet verhuizen naar een passende woning of je eigen woning moet aanpassen zodat je er oud in kan worden.

Behoefte aan verpleeghuis zorg groeit door verdubbeling aantal senioren.

Door de dubbele en driedubbele vergrijzing stijgt het aantal senioren tot 2040. Uit de bevolkingsprognoses van de Provincie Noord-Holland 2019-2040 & 2021-2040 wordt zichtbaar dat de komende 20 jaar de bevolking iets toeneemt (3%) maar dat de groep senioren (65+) extra toeneemt met 45%. Binnen deze groep senioren stijgt het aandeel alleenstaande met 85% in de periode 2019-2040. Dit heeft zijn weerslag op de vraag naar passende woningen voor senioren in West-Friesland. Senioren worden in de periode tot 2040 de snelt stijgende groep op de woningmarkt.

Deels kan zorg opgevangen worden als senioren langer thuis blijven wonen.

Met de snel groeiende groep senioren stijgt ook de vraag naar zorg. Van de groei van de groep 75 plussers met behoefte aan verpleeghuiszorg kan een groot deel buiten het verpleeghuiszorg gehouden worden (75%). Van de groep met enige zorg heeft ongeveer 20% relatief veel thuiszorg nodig. Een deel van de zwaardere zorg kan thuis geleverd worden als de woningen hiervoor geschikt zijn. Geclusterde woonvormen maakt het leveren van zorg effectiever en voorkomt opname in verpleeghuizen.

Verblijfsduur in verpleeghuis neemt af waardoor meer capaciteit ontstaat, maar door de verdubbeling in 2040 is meer verpleeghuiscapaciteit nodig.

Verpleeghuis zorg is duur en arbeidsintensief. In Nederland is een daling te zien van de verblijfsduur in een verpleeghuis. De oudere-oudere verblijft korter in een verpleeghuis. Door de kortere verblijfstijd ontstaat meer capaciteit. Maar de voorspelling is dat door de absolute groei van senioren de behoefte aan verpleeghuis zorg blijft stijgen, ook in West-Friesland. Uit landelijke onderzoek blijkt dat in Nederland in 2040 30 duizend tot 80 duizend extra plaatsen in verpleeghuizen nodig zijn, vergeleken met de 142 duizend in 2020.

Geclusterde woningen en kleinschalige woonvormen zijn gewenst.

Uit berekeningen van Omring blijkt dat door de groei van de groep senioren, de vraag aan zorgpersoneel enorm toeneemt. Nu al ervaren ze de krapte van de arbeidsmarkt. In 2040 is het dubbele aantal zorgmedewerkers nodig ten opzichte van 2020. Door tijdig te verhuizen naar passende woningen waar minder zware zorg geleverd kan worden en door het realiseren van geclusterde woonvormen kan de zorgvraag enigszins beperkt worden. Wel neemt de vraag naar mantelzorg door familie, vrienden en burens toe. Kleinschalige woonvormen en een Knarrenhof waarin men elkaar ondersteunt zijn daarom wenselijk. Het is van belang dat de passende woonvormen in de naaste omgeving staat zodat het eigen netwerk van senioren zoveel mogelijk in stand blijft.



Figuur 21. De Pastorie, kleinschalig wonen Westwoud. Bron: eigen foto.

3. Hoeveel woningen zijn er de komende twintig jaar nodig in West-Friesland om aan de wensen van 70 plussers tegemoet te komen?

Minimaal 9.000 extra woningen nodig in West-Friesland.

Volgens de Prognose provincie Noord-Holland 2021 is er tot 2040 een extra woningbehoefte van zo'n 9.000 woningen. Uit de bevolkingsprognose van de Provincie Noord-Holland 2019-2040 wordt zichtbaar dat de groep senioren (65+) extra toeneemt met 45%. Binnen deze groep senioren stijgt het aandeel alleenstaande met 85% in de periode 2019-2040, waardoor de woningbehoefte extra groeit. De senioren wonen nu al in een woning die voor 94-98% geschikt is om oud te worden (eventueel na een klein verbouwing). Maar senioren zijn wel verhuis geneigd en op zoek naar een passende woning. Om voldoende zorg te kunnen garanderen is het van belang dat senioren zo vroeg mogelijk passend en geclusterd wonen.

Vooraf passende seniorenwoningen nodig.

Op basis van bovenstaande constatering wordt geconcludeerd dat het grootste deel van de minimaal 9.000 nieuwe woningen passende seniorenwoningen moeten zijn (zie ook voorbeeld Stede Broec in het kader op blz. 25). Maar de regio wil ook starters en jonge gezinnen huisvesten, mede vanwege dezelfde vergrijzing. Tevens wil je gedifferentieerde wijken. Dit leidt tot een spanningsveld.

Door in te zetten op (veel) meer passende seniorenwoningen kan de doorstroming op gang komen en komen er ook grote eengezinswoningen vrij. Met een goed werkende verhuisketen komen er vervolgens ook starterswoningen vrij. De seniorenwoningen moeten zo levensloopbestendig mogelijk gebouwd worden, zodat ze in de toekomst als de 'grijze golf' voorbij is ook passend zijn voor andere doelgroepen zoals starters. Dat is haalbaar en wordt in diverse nieuwbouwplannen al gerealiseerd. Bij een kleinere twee onder één kap woning kan de garage ingericht worden als garage, kantoor, kinderkamer of slaapkamer en badkamer beneden.

4. *Welke voorzieningen in de wijk (dorp) zijn wenselijk en/of noodzakelijk, om zo lang mogelijk prettig oud te kunnen worden in de eigen omgeving?*

Voorzieningen en zorg zijn bepalend bij de keuze van een woning.

Uit divers onderzoek en uit de gesprekken met senioren wordt duidelijk dat voorzieningen in de buurt belangrijk zijn om prettig oud te kunnen worden. Voor de oudere-oudere is zorg in de nabijheid (tot 24 uren zorg) van belang. Voorzieningen die genoemd zijn: ontmoetingsmogelijkheden; winkels op loopafstand; openbaar vervoer en een goed inrichting van de openbare ruimte. Een gemeenschappelijke tuin wordt meerdere keren genoemd. Dit scheelt onderhoud en is tevens een mogelijkheid om elkaar te ontmoeten.

Zoals al eerder aangegeven blijven de meeste senioren het liefst in de eigen omgeving (wijk of dorp) wonen. Verhuizen naar een naastgelegen dorp is nog denkbaar, maar de afstand moet niet te groot zijn. Indien in een dorp geen voorzieningen meer aanwezig zijn, is er toch een wens om in het eigen dorp oud te kunnen worden. Voorzieningen in de buurt van seniorenwoningen zijn dan minder belangrijk. Boodschappen kunnen ook bezorgd worden en anders is vervoer naar de winkels mogelijk (eventueel gezamenlijk).

5. *Waarom moet een nieuwe woning en haar omgeving voldoen om tijdig verhuizen van 70 plussers naar een passende woning te stimuleren?*

Eigen regie, veiligheid en geborgenheid moet centraal staan.

Opvallend is dat een grote groep senioren geneigd is om te verhuizen, maar dat in de praktijk niet doet. De belangrijkste reden die ze zelf aangeven is dat er geen passende woningen zijn. Een passende woning is levensloopbestendig, heeft een nieuwbouw kwaliteit, staat in de eigen buurt, is niet te groot maar ook zeker niet te klein, 'geen kippenhok'. De stap tussen de huidige woning en de nieuwe woning moet niet te groot zijn.

Daarnaast spelen een aantal aspecten die de keuze om te verhuizen beïnvloeden. Het gaat om dieperliggende overtuigingen. *Eigen regie, veiligheid en geborgenheid* zijn aspecten die uit de groepsgesprekken naar voren komen. Senioren laten zich niet dwingen. Ze willen zelf de keuze maken. Wel kunnen ze verleid worden met een passend aanbod. De nieuwe woning en de omgeving moeten aansluiten bij gevoelens van veiligheid en geborgenheid. Doordat er levendigheid is in de buurt, de openbare omgeving veilig is ingericht en dat je op elkaar let en elkaar helpt als het nodig is. Om deze reden spreekt het concept van een Knarrenhof veel mensen aan.

Zorg in de buurt is belangrijk.

Met het ouder worden stijgt het besef dat gezondheid steeds bepalender en beperkender wordt. Dit bewustzijn moet groeien. In de keuze om wel of niet te verhuizen speelt voldoende zorg in de nabijheid een belangrijke rol. Het geeft een gevoel van veiligheid, ook al is de zorg nog niet direct nodig.

Voorzieningen in de omgeving spelen een belangrijke rol.

Voorzieningen in de buurt tellen sowieso mee in de afweging om te verhuizen. Toch hoeven voorzieningen niet altijd op loopafstand aanwezig te zijn. Met moderne technieken (domotica), bezorgdiensten en zorg op afstand kan veel ondervangen worden. De aanwezigheid van familie en vrienden telt soms zwaarder dan de aanwezigheid van een winkel.

Daarnaast kunnen ook andere zaken meetellen zoals de aanwezigheid van een logeer(hotel) kamer, gereedschap of misschien wel een deelauto.



Figuur 22 Nieuwe woonwijk Heerenweide Spanbroek. Bron: eigen foto.

6. Advies

Op basis van het onderzoek en de conclusies zoals beschreven in het vorige hoofdstuk, volgen vijf aanbevelingen voor de zeven gemeenten in West-Friesland. Deze vijf aanbevelingen kunnen vertaald worden naar de eigen gemeente, wijk of dorp. Dé oudere bestaat niet en daarmee bestaat ook geen blauwdruk voor één oplossing. Meerdere vormen van passende woningen zijn wenselijk zodat ze aansluiten bij de verschillende wensen van de senioren.

Veel senioren van rond de zeventig zijn nog lange tijd vitaal en baseren hierop hun keuze om wel of niet te verhuizen. Maar het besef dat de gezondheid belangrijk is speelt zeker mee. Senioren zijn bewust van de toekomst. Bij een groep senioren is tijdig verhuizen naar een passende woning waar je oud kan worden een grote wens. Echter de passende woning, koop of huur, is niet beschikbaar.

Voor de oudere-oudere is de beschikbaarheid van zorg van belang. Zoals geschetst wordt in de brochure Toekomstbeelden ouderenzorg 2030 (Driesten & Wessels, 2021) zijn er meerdere toekomstbeelden. De beelden verschillen in de mate waarin de oudere de benodigde zorg en ondersteuning zelf kan regelen en wie deze zorg en ondersteuning verleent. Dit bepaalt mede de gewenste woonvorm. De vier toekomstbeelden: de ondersteunende, de regisseur, de verzorgde en de verpleegde geven richtingen aan voor ouderenzorg ten opzichte van de situatie in 2021. Alle vier de beelden komen in 2030 voor. Deze toekomstbeelden kunnen ook vertaald worden naar een woonbehoefte voor de groep 65-75 jaar.

Aanbevelingen

- I. In nieuwbouw en gebiedsontwikkelingen moet meer aandacht zijn voor de woonwensen van senioren.

Bij nieuwbouwontwikkelingen maar zeker bij inbreilocaties moet meer aandacht zijn voor passende woningen voor senioren. Senioren zijn de snelst stijgende groep de komende 20 jaar. De groep inwoners tussen 15 en 65 jaar daalt. Nieuwbouwlocaties aan de rand van het dorp, ver weg bij voorzieningen zijn minder geschikt voor ouderen met zorg dan inbreilocaties dicht bij het centrum. Nieuwbouwwijken zijn voor de vitale senior interessant, hier kunnen passende woningen van nieuwbouwkwaliteit gebouwd worden.

Door passende woningen te realiseren wordt de doorstroming op gang gebracht. Senioren hebben aangegeven dat ze staan te popelen om te verhuizen. Niet iedereen zal dit ook daadwerkelijk doen maar met een passende aanbod kan een deel verleid worden. Hierdoor komen naar verwachting eengezinswoningen vrij voor gezinnen die nu te klein wonen. Dit geeft beweging aan de woonmarkt.

Bijkomend voordeel is dat bij een verhuizing oudere woningen vaak gemoderniseerd én verduurzaamd worden. Dit geeft een extra impuls aan de duurzaamheid ambities van veel gemeenten.

Een passende woning kan helpen dat zwaardere zorg uitgesteld wordt of zelfs voorkomen wordt. Met de groei van de groep senioren staat de zorg onder druk. Niet alleen financieel, maar voornamelijk omdat voldoende zorgmedewerkers ontbreken. Passende woonvormen, zelfstandig en/of geclusterd zijn noodzakelijk om in de toekomst voldoende zorg te kunnen garanderen.

II. Veiligheid, eigen regie en geborgenheid moeten centraal staan bij seniorenwoningen.

Vergroot het aandeel seniorenwoningen in (nieuwe) gebiedsontwikkelingen. Nu wordt veelal een beperkt aandeel gebouwd voor senioren. Dit moeten levensloopbestendige woningen zijn die ook voor andere doelgroepen (op termijn) interessant zijn. De nieuwbouwwijk is vaak nog een wijk voor gezinnen met kleine kinderen. In de nieuwe wijken moet meer ruimte zijn voor senioren, om te wonen, te recreëren en om elkaar te ontmoeten. Dus naast het speeltuintje voor de kinderen (en de kleinkinderen) wellicht een jeu de boules baan, voldoende bankjes, herkenbare punten (dementievriendelijk ingericht) en toegankelijke paden (rolstoel en rollator toegankelijk).

Veiligheid, eigen regie en geborgenheid zijn voor senioren belangrijke waarden. Door deze als uitgangspunt te nemen voor het ontwerp van de woning en de wijk, sluit het aan op de wensen van senioren. In Nederland, ook in Noord-Holland zijn goede voorbeelden te vinden van zelfstandig wonen met zorg op afstand en voldoende ontmoetingsmogelijkheden, zoals in bergen en Blokker.

Uit de gesprekken met deelnemers werd duidelijk dat velen niet op de hoogte zijn van alle bouwinitiatieven. Duidelijke communicatie over nieuwe bouwplannen in de gemeente is belangrijk. Benut hiervoor intermediairs als ouderenbonden en welzijnsorganisaties.

III. Realiseer met passende seniorenwoningen ook voldoende ontmoetingsmogelijkheden

Ontmoetingsmogelijkheden zijn voor senioren belangrijk. Dat geldt voor de vitale oudere, maar zeker ook voor de oudere-oudere. De ontmoetingsmogelijkheden van vroeger in verzorgingshuizen zijn aan het verdwijnen. Het rijk heeft mede hierom in 2021 de Stimuleringsregeling ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting ontworpen⁹. Alternatief is een buurthuis- of wijkcentra. In een Knarrenhof is vaak een extra ruimte opgenomen voor ontmoeting. Bij het realiseren of herinrichten van een wijk moeten ontmoetingsmogelijkheden een voorname plaats krijgen.

Naast ontmoeting in buurtcentra is de openbare ruimte ook belangrijk. In wijken en buurten waar veel senioren wonen of verblijven moet extra aandacht zijn om de openbare ruimte senior vriendelijk in te richten. Bij landelijke organisaties zoals het RIVM is veel kennis beschikbaar. Deze moeten in een vroeg stadium van het ontwerpproces van een gebiedsontwikkeling meegenomen worden¹⁰.

Voorzieningen zoals winkels zijn voor veel senioren belangrijk. De voorzieningen zijn het liefst op loopafstand of zelfs op pantoffelafstand. Maar ook in een dorpen zonder voorzieningen willen senioren blijven wonen. Dit vraagt om creatieve oplossingen met bezorgdiensten, zorg op afstand en domotica. Betrek bewoners in deze dorpen daarom in een vroeg stadium.

⁹ Zie <https://www.rvo.nl/subsidie-en-financieringswijzer/soo>

¹⁰ Zie onder andere het onderzoek Greying Cities van Charlotte Cammelbeeck.

IV. Realiseer passende (zorg)woningen vooral in de eigen buurt en/of dorp.

Als mensen langer thuis blijven wonen, eventueel met mantelzorg van familie, vrienden en buren is het van belang dat de passende woningen in de eigen omgeving staan. Een enkele senior geeft aan wel te willen verhuizen naar een andere dorp of stad, maar de meesten willen in de buurt blijven wonen. Kleinschalige woonvormen, geclusterde woonvormen en een Knarrenhof zijn vormen die op kleine schaal in de eigen buurt gerealiseerd kunnen worden. Kijk vooral naar inbreilocaties die dicht bij de voorzieningen liggen.

V. Creëer een integraal beleid op wonen, zorg en welzijn.

Het besef dat de gemeenten in West-Friesland vergrijzen is inmiddels neergedaald. Het is belangrijk dat in de praktijk het woon-, zorg- en welzijnsbeleid op elkaar is afgestemd. Problemen in het ene domein kunnen deels opgelost worden in het andere domein. Dit vraagt om integraal beleid waarbij de barrière tussen sociale en fysieke domeinen doorbroken wordt, zodat inclusieve wijken ontstaan.



Figuur 23. woningen bij Weidehof Opmeer. Bron: eigen foto.

Bronvermeldingen

- ActiZ. (2019, september). De toekomst van wonen en zorg voor ouderen. De opgave voor passende woonvormen in beeld.
- Broenink, N. (2019). *Inventarisatie zorgvastgoed Zuid-Kennemerland & IJmond*. Advies-BRON.
- Dikken, J., Hoven, R. v., Staalduinen, W. v., Hulsebosch-Janssen, L., & Hoof, j. v. (2020). How Older People Experience the Age-Friendliness of Their City: Development of the Age-Friendly Cities and Communities Questionnaire. *International Journal of Environment research and public Health*, 17, 1-24.
- Driesten, G. v., & Wessels, K. (2021). *Toekomstbeelden ouderenzorg 2030*. Argumentenfabriek.
- Groot, C. d., Dam, v. F., & Daalhuizen, F. (2013). *Vergrijzing en woningmarkt*. Planbureau voor de Leefomgeving.
- Hoof, J. v., Hulsebosch-Janssen, L., Staalduinen, W. v., Hoven, R. v., & Dikken, J. (2021). *Onderzoek Den Haag Seniorenfreundelijke stad 2020*. De Haagse Hogeschool.
- Jong, P. d. (2021). *No place like home? Residential mobility and housing preferences of older adults in the Netherlands*. Universiteit van Groningen.
- Knarrenhof. (2019). Opgeroepen op november 17, 2021, van Knarrenhof.nl: www.knarrehof.nl
- Stuart-Fox, M., Blijie, B., Gopal, K., Steijvers, R., & Zoelen, S. v. (2021). *Monitor Ouderenhuisvesting 2020*. ABF Research.
- Zorgverzekeraars Nederland. (2021). *Regiomonitor 2021 verpleegzorg. noord-Holland Noord 2021*. Zorgverzekeraars Nederland.

Bijlagen

Bijlage I Verantwoording onderzoek

Het onderzoek bestaat uit onderstaande drie onderdelen en een masterclass Bouwstenen voor de toekomst voor de deelnemende gemeenten. Daarnaast is gedurende het onderzoek overleg gevoerd met de opdrachtgever(s) via een begeleidingsgroep (zie bijlage II). De begeleidingsgroep heeft ook de conceptrapportage gelezen en becommentarieerd.

1. Literatuuronderzoek met een secundaire analyse van de woonbehoefte en de provinciale prognose.
2. Gesprekken met experts van het zorgkantoor, corporaties, ontwikkelaars en zorgorganisaties over huidig en verwacht gebruik van zorg (intramuraal en extramuraal), de woonbehoefte en te verwachten ontwikkelingen (zie bijlage II).

De onderzoeksvragen gaan in op aantallen woningen (kwantitatief), maar vooral ook op de wensen van 70 plussers. Dit vraagt om een kwalitatieve aanpak met gesprekken met (groepen) inwoners, zorgaanbieders en corporaties.

3. Dieptesessies met 8 groepen senioren in 4 verschillende gemeenten: één stedelijke gemeente (Hoorn), twee plattelandsgemeenten (Koggenland en Opmeer) en een verstedelijkte plattelandsgemeente (Stede Broec).

De gesprekken hebben plaatsgevonden in de maanden oktober en november 2021. Via lokale contactpersonen bij gemeenten, ouderenbonden, gemeentelijke sociale media, gemeentelijke website en een enkele keer via een lokale krant zijn deelnemers geworven. Per bijeenkomst was er ruimte voor 10-15 deelnemers. Deelnemers moesten zich vooraf aanmelden. Deze maximalisering is vanwege de toen geldende corona maatregelen, maar ook om een goed gesprek te kunnen voeren. Deelnemers kregen een bevestiging en als het maximum aantal deelnemers bereikt was volgde een afwijzing.

Bij de start van de bijeenkomst vulde elke deelnemer een vragenlijst met daarin vragen over de achtergrond (zie bijlage III voor de uitkomsten) en negen stellingen (zie intermezzo pagina 24). Gestart werd met drie stellingen om het groepsgesprek op te starten. In de pauze kregen deelnemers 20 foto's van type woningen. Ze konden op een briefje de voorkeur(en) aangeven (zie bijlage V). Meerdere antwoorden waren mogelijk. Na de pauze was er ruimte voor verdieping op een aantal onderwerpen. Gemiddeld duurde een bijeenkomst 1,5 uur.

Bijlage II Geraadpleegde experts

Gedurende het onderzoek zijn diverse experts gesproken.

Gertrude van Driesten	De Argumentenfabriek
Frido Kraanen	Omring
Brenda Mannes	Woonzorg Nederland (Voormalig doorstroommakelaar Intermaris)
John Noordeloos	Timpaan
Arieke Oostra	Coöperatie VGZ UA (Zorgkantoor)
Marcel Rosendaal	Omring
Lenneke van der Velden	WilgaerdenLeekerweideGroep
Yvonne Witter	Woonzorgsaam

Begeleidingsgroep

Betty Haubrich	Gemeente Hoorn
Simone Onneweer	Gemeente Opmeer
Selami Yuksel	Gemeente Hoorn

Bijlage III Deelnemers groepsgesprekken

In vier gemeenten zijn in totaal acht bijeenkomsten georganiseerd. In elke gemeente zijn twee bijeenkomsten georganiseerd op verschillende locaties om de toegang laagdrempelig te houden en te zorgen voor spreiding in de gemeente. Alle bijeenkomsten zijn overdag gehouden, afwisselend in de ochtend en in de middag. De locaties waren voornamelijk wijk- of dorpshuizen, een gemeentehuis en een café. Hieronder volgt een beschrijving van de achtergrond van de deelnemers.

Aantal deelnemers

Tabel 1 Aantal deelnemers groepsbijeenkomsten

Gemeente	Aantal deelnemers (totaal van twee bijeenkomsten)
Opmeer (Spanbroek & Hoogwoud)	26
Koggenland (De Goorn & Obdam)	27
Hoorn (Blokke & Grote Waal)	29
Stede Broec (Lutjebroek & Bovenkarspel)	19
Totaal	101

Het streven was 10-15 personen per bijeenkomst. Dit aantal is gemaximaliseerd om een goed gesprek te kunnen voeren, maar ook om voldoende afstand te kunnen garanderen in verband met de corona maatregelen. Dit is, met uitzondering van één bijeenkomst (in Lutjebroek waren 9 deelnemers aanwezig) gerealiseerd. Indien beide partners aanwezig waren zijn de gegevens apart verwerkt, kortom elke deelnemer telt apart mee.

Woonsituatie

Tabel 2 woonsituatie deelnemers groepsbijeenkomsten

Gemeente	Alleenstaand	Samen met partner	Anders*	Totaal
Opmeer	12%	85%	4%	100% (n=26)
Koggenland	4%	96%		100% (n=27)
Hoorn	28%	69%	3%	100% (n=29)
Stede Broec	21%	79%		100% (n=19)
Totaal	16%	83%	2%	100% (n=101)

*anders & alleenstaand met een partner in een verzorgingshuis

De meeste deelnemers wonen samen met de partner, van de gehele groep 83%. Van de gehele groep is 16% alleenstaande. In Hoorn zijn iets meer alleenstaande deelnemers (28%) dan in de andere gemeenten.

Koop- of huurwoning

Tabel 3 Woonsituatie deelnemers groepsbijeenkomsten

Gemeente	Koopwoning	Corporatie-woning (sociale huur)	Zorg % particuliere huurwoning	Totaal
Opmeer	97%	4%		100% (n=26)
Koggenland	93%	7%		100% (n=27)
Hoorn	72%	24%	3%	100% (n=29)
Stede Broec	95%	5%		100% (n=19)
Totaal	89%	11%	1%	100% (n=101)

De meeste deelnemers wonen in een koopwoning (89%). In de kleinere gemeente is dit percentage hoger. In Hoorn is het percentage lager maar nog altijd 72%. Van alle deelnemers woont 11% in een sociale huurwoning, in West-Friesland woont gemiddeld 23% van de bevolking in een sociale huurwoning.

Type woning

Tabel 4 Woontype deelnemers groepsbijeenkomsten

Gemeente	Vrijstaande woning	Rijwoning	Twee onder één kapwoning	Appartement met lift	Anders	Totaal
Opmeer	39%	12%	35%	8%	8%	100% (n=26)
Koggenland	41%	37%	22%			100% (n=27)
Hoorn	17%	48%	24%	10%		100% (n=29)
Stede Broec	53%	32%	11%		5%	100% (n=19)
Totaal	36%	33%	24%	5%	3%	100% (n=101)

Het type woning is verdeeld. Vooral in Stede Broec wonen de deelnemers in een vrijstaande woning. In Hoorn, is het percentage deelnemers met een vrijstaande woning het laagst. Deelnemers die in een sociale huurwoning wonen, wonen vooral in een rijwoning. Dit is zichtbaar in Hoorn waar het percentage sociale huur en rijwoning allebei 24% is. Van de totale groep woont maar 5% in een appartement. Dit sluit aan bij het plattelandskarakter van de regio.

Leeftijd

Tabel 5 Leeftijd (gemiddeld, minimum, maximum) deelnemers groepsbijeenkomsten

Gemeente	Gemiddeld (jaar)	Minimum (jaar)	Maximum (jaar)	N=
Opmeer	72	63	80	25
Koggenland	71	62	78	26
Hoorn	72	65	84	28
Stede Broec	71	65	78	19
Totaal	71	62	84	98

Aan de deelnemers is het geboortjaar gevraagd en vervolgens de leeftijd in jaren berekend. In de uitnodiging is aangegeven dat de bijeenkomsten bedoeld zijn voor deelnemers van 65-75 jaar. Dit komt terug in het gemiddelde van 71 jaar. Dit sluit aan bij de vraagstelling van het onderzoek (zeventigplussers). Ondanks de leeftijdsgrens in de uitnodiging hebben een aantal jongere en oudere mensen deelgenomen. De gemiddelde leeftijd per gemeente is nagenoeg gelijk en bedraagt 71-72 jaar.

Woonduur

Tabel 6 Woonduur (gemiddeld, minimum, maximum) deelnemers groepsbijeenkomsten

Gemeente	Gemiddeld (jaar)	Minimum (jaar)	Maximum (jaar)	N=
Opmeer	22	1	51	25
Koggenland	31	1	52	27
Hoorn	26	2	77	29
Stede Broec	29	3	45	19
Totaal	27	1	77	100

Dat senioren 'honkvast' zijn komt naar voren in de woonduur. De totale groep deelnemers woont gemiddeld 27 jaar in hetzelfde huis. Toch zijn recent diverse deelnemers verhuisd, meestal naar een passende woning waar ze oud kunnen worden. De minimum woonduur in elke gemeente is 1-3 jaar. De deelnemer die het langst in dezelfde woning woont, 77 jaar, is woonachtig in Hoorn.

Bijlage IV Verslag groepsgesprekken

Inleiding

In vier gemeenten (Opmeer, Koggenland, Hoorn en Stede Broec¹¹) zijn in totaal acht groepsgesprekken gehouden met senioren, twee gesprekken per gemeente (in verschillende wijken of dorpen). Deelnemers zijn breed uitgenodigd door de gemeenten via lokale ouderenbonden en ouderenraden, berichten op de website, via sociale media en soms via een bericht in een lokale huis-aan-huis blad. Om een goed gesprek mogelijk te maken was de maximale groepsgroote 15 personen. Vanwege corona was afstand houden belangrijk en kon de groep niet te groot worden. Bij de werving is gekozen voor een balans tussen breed en gericht uitnodigen, zodat mensen niet teleurgesteld moesten worden. In sommige gemeenten waren meer aanmeldingen en zijn mensen uiteindelijk bedankt en op de reservelijst geplaatst. In de uitnodiging is specifiek gesproken over senioren met een leeftijd tussen 65-75 jaar (zie verantwoording) en deze leeftijdsgroep was dan ook voornamelijk vertegenwoordigd.

Met de groep is aan de hand van stellingen, vragen en foto's gesproken. De bijeenkomsten zijn opgenomen (audio) en uitgewerkt in een verslag per bijeenkomst. In deze bijlage zijn de bevindingen samengenomen. Tot slot volgt per bijeenkomst een aantal opvallende observaties.

Passende woningen

Één van de belangrijkste onderwerpen was een gesprek over passende woningen voor senioren. Uit onderzoek is bekend dat wensen van senioren verschillen, 'de senior' bestaat niet. Deze conclusie komt ook naar voren uit de groepsbijeenkomsten. Toch is een aantal conclusies te trekken.

Deelnemers hebben een duidelijk beeld wat zij voor zichzelf een passende woning vinden. Voor iedereen geldt dat het niet te klein moet zijn, 'geen kippenhok'. Veel van de bestaande 'bejaardenwoningen' van 40-50 jaar oud worden zo ervaren. Een woning moet minimaal twee slaapkamers hebben (voor logees, maar ook als je apart wilt slapen) en is gelijkvloers. De woning moet rolstoeltoegankelijk zijn of minimaal daarop voorbereid zijn. Dat betekent voldoende ruimte (draaicirkels) in badkamer en gang. Geen drempels en lastige opstapjes, wel brede deuren en het liefst onderhoudsvrij. Kortom een passende woning is levensloopbestendig. Het liefst moet een woning van nieuwbouwkwaliteit zijn, maar sommigen geven aan dat de bestaande eigen woning (veelal een grote eengezinswoning) hierop aangepast kan worden.

Een aantal senioren noemt specifiek de omvang in vierkante meters. Het algemene beeld is dat 80-100 m² wenselijk is, zeker als je met zijn tweeën bent is 60m² te klein. Het kan een grondgebondenwoning zijn (rijt woning of twee onder een kapwoning) en sommigen hebben de voorkeur voor een appartement (met een lift). De meningen hierover zijn verdeeld. Een enkele senior heeft een uitgesproken mening, maar sommigen geven aan in beide vormen geïnteresseerd te zijn. De kwaliteit van de woning, de ligging en de voorzieningen zijn daarbij belangrijk. Hierover later meer.

¹¹ De vier gemeenten zijn in overleg met de begeleidingsgroep gekozen uit de zeven Westfriese gemeenten zodat er een goed vertegenwoordiging is van een plattelandsgemeente, een verstedelijkte gemeente en een stad.

Alle senioren willen wel een mogelijkheid hebben om buiten te kunnen zitten. Een eigen tuintje, maar niet te groot, of een balkon dat wel groot genoeg is voor minimaal vier personen. Een kleine tuin in combinatie met een grotere gemeenschappelijke tuin is ook aantrekkelijk. Algemene deler is dat senioren een stukje voor zichzelf willen, "om 's morgens je krantje te kunnen lezen" en voldoende ruimte voor bezoek. De tuin moet wel onderhoudsvriendelijk zijn. Tevens wordt duidelijk dat de huidige woning en tuin bepalend is voor de wensen. Mensen die nu een grote tuin bezitten, willen wederom een tuin. Mensen die nu al weinig tuin hebben zien een gemeenschappelijke tuin of balkon ook wel zitten. De stap tussen de huidige woning (en tuin) en de nieuwe woning moet niet te groot zijn. Ook hierover later meer.

Bij de deelnemers van de gesprekken heeft het grootste deel momenteel een koopwoning, en dat geldt ook voor de totale populatie senioren in West-Friesland. Veel deelnemers met een eigen woning zien als passende woning wederom een koopwoning. Een enkeling geeft aan ook wel te willen gaan huren, maar de mogelijkheden hiervoor zijn beperkt, of de huur (veelal vrije sector) wordt als hoog ervaren. Mensen die nu al in een corporatiewoning wonen, zijn op zoek naar een passende huurwoning. Kopen is voor hen geen optie.

Sommige deelnemers hebben zich uitgebreid georiënteerd en noemen specifieke wensen zoals: domotica voorbereid, duurzaam, voldoende parkeerruimte (ook voor elektrische auto's), mogelijkheid voor een noodoproep en een ruimte om boosters te stallen.

Voorzieningen

Een passende woning staat voor senioren bij voorkeur in een omgeving met voldoende voorzieningen zoals winkels, openbaar vervoer, zorgcentrum en een ontmoetingsmogelijkheid in bijvoorbeeld een buurthuis. Soms wordt specifiek een ontmoetingsruimte genoemd als onderdeel van een groep seniorenwoningen. Wel zijn er verschillen tussen een stedelijke omgeving en een plattelandsgemeente. De seniorenwoningen staan in de stad, of stedelijk dorp het liefst op loopafstand van deze voorzieningen. In de plattelandsdorpen ontbreken nu al de voorzieningen, zoals winkels en is men gewend om passende oplossingen te vinden. Voorzieningen in de buurt van seniorenwoningen zijn dan minder belangrijk. Boodschappen kunnen ook bezorgd worden en anders is vervoer naar de winkels ook mogelijk (eventueel gezamenlijk).

Een gemeenschappelijke tuin wordt meerdere keren genoemd. Dit scheelt onderhoud en is tevens een mogelijkheid om elkaar te ontmoeten. Een enkeling noemt de wens van een beweegtuin.

Knarrenhof

Een terugkerend thema in alle bijeenkomsten is het Knarrenhof. Voor diverse deelnemers is dit de ideale vorm van passende woningen waarin bovenstaande wensen gerealiseerd worden. Maar dan moet het Knarrenhof niet te ver van het centrum liggen. In diverse gemeenten wordt al gewerkt aan een Knarrenhof of zijn er veel geïnteresseerden. Het Knarrenhof spreekt aan. Als een groep initiatiefnemers start zijn er al snel meer dan honderd geïnteresseerden.

Toch is het Knarrenhof niet voor iedereen de gewenste woonvorm. Veel geven aan dat ze het juist minder leuk vinden om alleen met ouderen bij elkaar te zitten. Het liefst wonen ze met jong en oud door elkaar. Dan 'leeft' het meer, bijvoorbeeld als er weer een kind geboren wordt. Ook is het handiger voor de onderlinge hulp als er jonge mensen naast je wonen.

Het Knarrenhof, zo blijkt uit het doorvragen tijdens de gesprekken, appelleert aan een gevoel van *veiligheid* en *geborgenheid*. Dat je op elkaar let en elkaar helpt als het nodig is. Het hofje spreekt aan omdat je elkaar spontaan ontmoet en gecombineerd met een ontmoetingsruimte biedt het de mogelijkheid om samen te leven. Daarnaast kunnen ook andere zaken gedeeld worden zoals een logeer(hotel) kamer, gereedschap of misschien wel een deelauto. Wel moet de woning in zo'n Knarrenhof voldoen aan de eerder genoemde wensen, voldoende ruimte, gelijkvloers met eigen stukje tuin of balkon. Indien er ook appartementen zijn dan minimaal een lift. Bij voorkeur zijn het koopwoningen, maar huur kan ook, als deze huur niet te hoog is (grens ligt ongeveer bij de sociale huurgrens).

Zorgwoningen

Tijdens de groepsgesprekken is specifiek gevraagd naar zorgwoningen. Wat zijn zorgwoningen en waarin verschillen ze van passende woningen? In diverse groepsgesprekken is het lastig een onderscheid te maken. In een passende woning kan je oud worden tot en met de laatste fase. Maar soms is meer zorg nodig en zijn er andere woningen, zorgwoningen nodig. Men denkt aan geclusterde woningen of aan een verzorgingshuis (maar met voldoende ruimte). Belangrijk is dat 24 uren zorg beschikbaar is of in ieder geval op afroep snel aanwezig kan zijn. Een zorgwoning is volgens een aantal deelnemers belangrijk voor de oudere-oudere (75 jaar en ouder). Een zorgwoning moet meer dan een passende woning, voorbereid zijn op het leveren van zorg, zoals voldoende ruimte voor tilliften e.d.

Zorgwoningen worden belangrijk gevonden en volgens de deelnemers zijn er op dit moment te weinig. Maar zorgwoningen zijn vooral voor anderen, de mensen die nog ouder zijn. Mensen verwachten of hopen dat ze zelf geen gebruik hoeven te maken van deze zorgwoningen zodra de eigen woning passend is. Maar soms haalt de gezondheid je in en wordt jezelf of je partner gedwongen te verhuizen naar een zorgwoning.

Een zorgwoning is daarmee een woning die je niet vanuit eigen wil bewoont, maar omdat je gezondheid daarom vraagt. Liever zien mensen dat hun eigen passend woning (basiswoning) opgewaardeerd kan worden tot een zorgwoning als dat nodig is. Ook wordt genoemd dat zorgwoningen soms tijdelijk nodig zijn, bijvoorbeeld om te revalideren na een operatie. Ook deze woningen ontbreken momenteel volgens de deelnemers.

Idealiter staan de zorgwoningen in de naaste omgeving, de eigen buurt of minimaal in het eigen dorp zodat mantelzorgers eenvoudig op bezoek kunnen komen, waardoor het sociale netwerk zoveel mogelijk in stand blijft.

Verhuizen

Een opvallende constatering is dat veel deelnemers bereid zijn om te verhuizen (en op zoek zijn) naar een passende woning. Een enkeling heeft dat al gedaan, een ander begint tijdens de bijeenkomst hier meer over na te denken en daarbij groeit het urgentiebesef: "Het moet rijpen in je hoofd". De meesten zijn zich aan het oriënteren. Natuurlijk speelt mee dat ze daarom geïnteresseerd zijn en deelnemen aan de bijeenkomsten, maar het geeft toch ander licht op de algemene gedachte dat senioren honkvast zijn.

Belangrijkste belemmering is dat de gewenste woning op dit moment ontbreekt. Als ze gebouwd zijn staan mensen er voor in de rij. Wel moet de woning voldoen aan de wensen en betaalbaar zijn. Bestaande 'seniorenwoningen' worden veelal omschreven als kippenhok waarin je niet eens je rollator goed kan gebruiken.

Kortom de senior van nu is kritisch en vindt 'eigen regie' belangrijk. Ze willen niet gedwongen worden om te verhuizen, maar ze zijn daartoe wel bereid: "je kan ze niet dwingen, je moet ze verleiden". "Al kan een beetje groepsdruk helpen." Een aantal senioren voelt zich ook ongemakkelijk (en soms wel schuldig) in de grote eigen eengezinswoning die beter geschikt is voor een gezin met kinderen. Ze willen de woning best doorgeven, maar zien voor zichzelf geen passend alternatief. Tevens is opvallend dat de senioren aangeven dat 'doorstroming' een oplossing is voor de vastgelopen woningmarkt. Als er meer passende seniorenwoningen gebouwd worden, kunnen andere gezinnen weer wonen in een woning die ze achterlaten, zo komt de doorstroming weer op gang.

Financiën

Een nieuwe woning moet passend zijn, onderhoudsvrij maar ook betaalbaar. Het liefst zouden ze niet meer betalen maar 'gelijk oversteken'. De nieuwe woning mag best kleiner zijn als hij ook comfortabeler en/of duurzamer is.

Voor mensen die nu al sociale huurwoning bewonen is er minder keus. Ze zijn aangewezen op een andere sociale huurwoning en de wachttijden worden als lang ervaren. Maar ook de aangeboden seniorenwoningen zijn veelal te klein of te oud. Vooral voor mensen in een sociale huur kan een verhuissubsidie helpen om de drempel te slechten. Voor mensen met een koopwoning is dit veelal minder belangrijk. Verhuizen kost sowieso geld, en is ook leuk.

Sommigen willen de eigen koopwoning wel inruilen voor een huurwoning als de huur maar niet te hoog wordt. Veelal zijn de huidige woonlasten laag omdat de hypotheek is afbetaald. Een woning van meer dan 1.000,- huur per maand is dan een te grote stap. Mensen staan soms wel ingeschreven maar komen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning omdat ze teveel inkomen hebben. Een aantal deelnemers noemt specifiek dat het nieuwe doorstromers beleid van corporaties, waarbij bestaande huurders voorrang hebben hun kansen verkleint. Juist de mooiste woningen worden hiervoor gelabeld. Gevolg is dat mensen met een koopwoning die eerst veelal bijna boven aan de lijst stonden opeens ervaren dat ze velen tientallen plaatsen zakken op de wachtlijst.

Eigen omgeving

De eigen omgeving, de eigen wijk of het eigen dorp is voor de deelnemende senioren aan de groepsgesprekken belangrijk. Ze willen wel verhuizen maar het liefst in de eigen buurt blijven met het eigen sociale netwerk. Zeker als men al een heel leven in hetzelfde dorp woont. Een enkeling heeft hier minder moeite mee, of is recent pas komen wonen in de gemeente. Ze zijn bereid te verhuizen naar een passende woning als deze ook in een andere gemeente of dorp ligt. Afstand is hierbij wel een factor, maar ook sentiment. Een aangrenzend dorp is nog denkbaar, maar de stap naar een stad of een geheel andere gemeente is niet denkbaar. De specifieke kenmerken van het dorp zijn bepalend. Bij de lintdorpen is men eerder bereid de gemeentegrens over te steken dan in de dorpen in het platteland. In de stad Hoorn is er meer bereidheid om te verhuizen naar andere

wijken en het centrum wordt meerdere keren genoemd als voorkeur. Dicht bij de voorzieningen, winkels en het openbaar vervoer. Zeker voor de mobiele senior is dit een wenselijke gedachte.

Beelden

Aan alle deelnemers zijn voorbeelden van mogelijke woningen aangeboden door middel van foto's. In totaal kreeg elke groep twintig voorbeeldfoto's (maat A5) van bestaande of artist impression aangeboden. Daarnaast was één van deze kaartjes een joker, die ingezet kon worden als de gewenste woning er niet tussen zat. Tijdens de koffiepauze ging men met elkaar in gesprek over de woningen, wat een dynamische koffiepauze opleverde. Vervolgens werd gevraagd die voorkeurwoning(en) te noteren. Na de pauze werd gestart met een terugkoppeling van de meest genoemde woningentypen en werd het gesprek verdiept door in te gaan op de kenmerken van deze woningen. In bijlage V staat een overzicht van de meest genoemde woningen opgenomen.

Een aantal observaties:

- Het hofje wordt door veel personen genoemd. Er zaten twee voorbeelden tussen de foto's die allebei veel genoemd worden. *Geborgenheid* en *gemeenschappelijkheid* zijn belangrijke aspecten. Al geven sommigen aan dat het juist een mix moet zijn van jong en oud en dus een mix van diverse woningen.
- Appartementen zijn in trek, anders dan het algemene beeld van de gesprekken deed vermoeden. Wel wordt gekeken naar de balkons. Zijn ze ruim genoeg, beschut en kijk je niet bij iedereen naar binnen?
- Een aantal foto's waren modern vormgegeven units die ruim uit elkaar geplaatst werden. Dit appeleerde aan vakantieparken, en is voor sommige een interessante optie.
- De meer traditionele woningen worden minder vaak genoemd, met uitzondering van de rijtjeswoning. Als deze grenst aan een groene tuin, ruimte heeft voor de auto in buurt en van binnen voldoende kamers heeft, voldoet deze vorm nog steeds.
- Nieuwbouw wordt wenselijk gevonden, de woningen moeten ook een uitstraling hebben.
- Appartementen in hogere torens is in Hoorn geen probleem maar het appartement moet wel iets extra's bieden. Zoals binnendoor naar de winkels, nabij het station staan of een mooi uitzicht hebben.

Observaties per gesprek (dorp of wijk).

Spanbroek

Verhuizen naar een ander dorp verder weg is niet gewenst, Hoogwoud is voor sommigen nog denkbaar. Het dorp is voor veel mensen belangrijk, maar ook het eigen sociale netwerk wordt nadrukkelijk genoemd. Deelnemers willen wel kleiner wonen en levensloopbestendig, maar niet te klein. De betaalbaarheid van een nieuwe woning wordt nadrukkelijk genoemd tijdens de bijeenkomst. Tevens, dat je nog wel in de woning moet kunnen blijven wonen als je partner wegvalt.

Tijdens de bijeenkomst werd genoemd dat er veel nieuwbouwplannen zijn. Dit is niet bij alle deelnemers bekend. Meer communicatie hierover is wenselijk, bijvoorbeeld een centraal punt waar de informatie van corporatie en ontwikkelaars te vinden is. In Spanbroek zijn nog veel voorzieningen. De passende woningen voor senioren moeten hier niet te ver van af liggen.

Hoogwoud

Aan de bijeenkomst nemen veel mannen deel die al uitgebreid met de materie bezig zijn. Een enkeling is al verhuist, een ander adviseert andere ouderen bij het aanpassen van woningen met domotica oplossingen. Een lijst waaraan een woning moet voldoen is beschikbaar en kan zo gedeeld worden. Tijdens de bijeenkomst zit ook een initiatiefnemers van een Knarrenhof in De Weere, een dorp in de buurt. Er is veel interesse en enkele agrariërs zijn bereid land te verkopen. In het dorp ontbreken nu al voorzieningen, maar dat wordt niet als belemmering voor het Knarrenhof ervaren. Men wordt graag oud in het eigen dorp. Wel loopt men aan tegen regelgeving van het rijk, de provincie en de gemeente die het realiseren van een Knarrenhof niet eenvoudig maakt.

Koggenland

De deelnemers aan deze bijeenkomst, in de raadszaal van het gemeentehuis, zijn kritisch naar de rol van de gemeente. Ze vinden dat de gemeente meer kan doen. Bewonersparticipatie is belangrijk en niet alleen een taak van de ontwikkelaars. Ze geven aan dat de stap tussen de huidige woning en een nieuwe passend woning niet te groot moet zijn. Iemand met een grote boerderij met 1000m² grond verhuist niet naar een appartement met een balkonnetje. Die wil de eigen auto gewoon naast het huis kunnen parkeren. Er worden een aantal goede voorbeelden genoemd, zoals in Ursem waar via een CPO (collectieve particulier opdrachtgeverschap) leuke en betaalbare woningen zijn gebouwd. Er wordt ook aandacht gevraagd voor parkeren van elektrische auto's.

Obdam

Gesproken is door de deelnemers over wanneer je oud bent. 55+ vindt men nog jong. Een wijk met een mix van jong en oud geeft levendigheid in een wijk. Ook hier is gesproken over een Knarrenhof, deze moet niet te ver van de voorzieningen liggen, maar op loopafstand. Aangegeven is dat er nu echt te weinig seniorenwoningen zijn. Je zou de woningen flexibel kunnen bouwen zodat ze straks als de grijze golf voorbij is, ook passend zijn voor jonge mensen (starters).

Zwaag (Hoorn)

Tijdens de bijeenkomst wordt aangegeven dat de gemeente Hoorn al langer met dit onderwerp bezig is. Ze zouden graag eerder resultaten zien. Ook wordt aandacht gevraagd voor de oudere-oudere. Daar zijn nu te weinig zorgwoningen voor of ze zijn verouderd en te klein. Gesproken is over andere mogelijkheden zoals een kangaroewoning of splitsen van woningen. De oproep naar de gemeente is dat men meer kijkt naar wat wel kan in plaats van wat niet kan.

Grote Waal (Hoorn)

Deelnemers geven aan dat goedkope passende woningen voor senioren nu ontbreken. Een deel van de deelnemers huurt nu bij een corporatie. Ze hebben moeite om een passende seniorenwoning te vinden. Gesproken is dat je op tijd bewust moet zijn dat ouderdom met gebreken komt en dat je op tijd moet verhuizen of je woning aanpassen. In de wijk Grote Waal staan seniorenwoningen, zelfs boven een school. Het zou mooi zijn als je woningen flexibeler kan maken, bijvoorbeeld van twee één woning kan maken als de groep senioren daalt. Er is ook aangegeven dat er behoefte is aan duurdere

koopwoningen. In de stad zijn diverse ontwikkelingen, onder andere nabij het station. Hier kunnen passende seniorenwoningen goedkoop en duur gerealiseerd worden. Is daar wel voldoende aandacht voor vraagt men zich af?

Lutjebroek

De deelnemers tijdens de bijeenkomst hebben allen een koopwoning. Veel van de huidige seniorenwoningen staan in Lutjebroek dicht bij voorzieningen en een winkel voor dagelijkse boodschappen. Wel zijn er nog veel kleine bejaardenwoningen, 'kippenhokken'. Een deelnemer ziet wel kansen op een perceel dat binnenkort 'vrij' komt omdat een agrariër stopt met zijn bedrijf.

Bovenkarspel

Hier is gesproken over zorgwoningen. Een zorgunit met daaromheen een aantal woningen zou ideaal zijn. In andere gemeenten (Bergen) zijn hier goede voorbeelden van. Ook is gesproken over gezamenlijk woningen in bijvoorbeeld een hofje. Maar op een vergelijkbare locatie in Stede Broec zijn daar nu slechte ervaring mee. Het kan ook leiden tot sociale controle of onenigheid als bewoners een ander leefstijl hebben. De gemeente wordt door de senioren een belangrijke rol toegedicht. Als je moet verhuizen vanwege je gezondheid zou dit wellicht financieel gecompenseerd kunnen worden. Deelnemers zien wel kansen op nieuwe locaties maar zien ook dat zijn een nieuwe woonwijk alleen maar dure eengezinswoningen worden gebouwd.

Bijlage V Top 5 Gewenste type woningen

Tijdens de groepsbijeenkomsten is aan deelnemers gevraagd een keuze te maken uit 20 foto's van (senioren)woningen. Dit zijn foto's van bestaande woongebouwen of ontwerpen. Deelnemers gaven vaak meerdere keuzes op. Deze zijn allemaal meegeteld. Tijdens de bijeenkomsten is vervolgens gesproken wat de woningtype aantrekkelijk maakt. Hieronder de vijf meest genoemde woningtypen inclusief opmerkingen.

1. Hofje



Een hofje is voor een deel van de deelnemers aantrekkelijk. In dit voorbeeld zijn verschillende type woningen en een gedeelde tuin zichtbaar. De verschillende type woningen kan leiden tot een gemixte samenstelling van jong en oud. Wel waren er vraagtekens bij de levensloopbestendigheid en de vraag of er wel een slaap- en badkamer wel op de begaande grond zijn.

2. Rijtje met gezamenlijke tuin



Positieve reacties bij dit type waren dat de woning aan een gezamenlijke tuin lagen. Sommige deelnemers willen iets meer 'eigen tuin', maar wellicht is er ruimte aan de achterkant.

3. Modern rijtje



Samen met het vorige type gaat het om rijwoningen die al vele jaren volstaan. Veel ruimte beneden, een kleine voortuin en ruimte voor de auto wordt als positief genoemd.

4. Appartement met groot balkon



Dit model appartement spreekt veel deelnemers aan. Vooral de grote balkons zijn belangrijk, je moet er met minimaal vier personen gebruik van kunnen maken.

5. Modulaire woning in de vrije ruimte



Deelnemers gaven aan dat als je ouder wordt minder ruimte nodig is. Bij deze woning bevinden alle ruimten zich op de begaande grond. In het voorbeeld liggen de woningen ruim en in het groen, dat spreekt aan. Het geeft een vakantie gevoel. Als de 'grijze golf' voorbij is kan de woning weer verplaatst worden.

Bronvermelding

Foto	Bron
1.	https://www.hetkanwel.nl/het-polderhofje/
2.	https://www.kaw.nl/projecten/levensloopbestendige-woningen-coevorden/
3.	https://www.wstg-barneveld.nl/onze-projecten/wikselaarse-eng-53-woningen-seniorenwoningen/
4.	https://bewustnieuwbouw.nl/nieuwe-woonzorginitiatieven-voor-senioren-nodig/
5.	https://www.eigenwijsbouw.nl/seniorenbouw-op-maat/