

project
**Behoefteteonderbouwing Maas-
straat 4a en b te Wessem**

datum
25 mei 2022

opdrachtgever
5.1.2e **Wessem BV**

projectnummer
P04225

opgesteld door
5.1.2e

i.a.a.
HL

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

Behoefteteonderbouwing Maasstraat 4a en b te Wessem

Aanleiding

Aan de Maasstraat 4a en 4b in Wessem bestaat het voornemen om 16 zorgappartementen voor langdurige bewoning en een woning voor een zorgondernemer te realiseren.

Binnen het huidige bestemmingsplan 'Oude Kern Wessem' (vastgesteld dd. 09-2011) is de beoogde ontwikkeling niet toegestaan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. In art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'ladder'). De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art 1.1.1 Bro) moet worden getoetst. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Het onderhavige initiatief voorziet in de realisatie van 16 zorgappartementen voor langdurige bewoning en een woning voor een zorgondernemer. Deze functie past niet in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan. Het initiatief moet daarom beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

Planinitiatief

- Het planvoornemen omvat de sloop van de bestaande bebouwing en realisatie van een nieuw duurzaam gebouw met 16 zorgappartementen voor langdurige bewoning en een woning voor een zorgondernemer, inclusief de daarbij behorende algemene ruimtes en een grote groene kleurrijke tuin met enkele bomen wat gaat dienen als buitenruimte.
- Het complex is bestemd voor jonge (vanaf 60) en oudere senioren (85+) met een zorgindicatie van zzp 4 t/m zzp 6. De huurprijzen variëren tussen 730 en 950 Euro per maand per wooneenheid.
- In dit concept wordt wonen en zorg gescheiden. De bewoner heeft enerzijds een huurcontract en servicecontract en anderzijds een zorgcontract en zorgplan. Kenmerkend is dat 24 uur toezicht aanwezig is met slaapwacht in combinatie met domotica. De mensen wonen zelfstandig, maar binnen een beschutte woonomgeving.
- De zorgbehoefte oudere wordt niet 'opgenomen', maar wordt een omgeving geboden waarnaartoe hij 'verhuist'. Hij ontvangt een levensloopbestendige woning waar zijn individuele lichte of zwaardere zorgbehoefte wordt behartigd. De geïndiceerde zorg van de bewoner eindigt niet maar wordt naarmate de leeftijd vordert enkel zwaarder. Wordt de zorgzwaarte te hoog dan verhuist de bewoner naar een verpleeghuis.
- Eten vindt normaliter gezamenlijk plaats, gereed gemaakt in de gezamenlijke centraal gelegen keuken. Ie-

dere zorgwoonruimte heeft geen volledig uitgeruste keuken doch slechts een koelkast en een tweepits kookplaat. Sanitaire verzorging vindt plaats in de eigen badkamer in de wooneenheid en is voldoende ruim voor geschiktheid door rolstoelgebruikers.

Opzet onderzoek

Als onderdeel van het bestemmingsplan wordt in deze notitie de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan de beoogde woningen in beeld gebracht. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

Voorziet het initiatief in een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?

Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van een toets van het beoogde woonprogramma aan de belangrijkste beleids- en afsprakenkaders, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling wordt onderzocht. Deze notitie betreft geen volledige onderbouw via de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, maar geeft in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel inzicht in de behoefte.

Conclusie

Het initiatief aan de Maasstraat 4a en 4b in Wessem voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte, zoals deze is opgenomen in het beleid en naar voren komt uit trends en ontwikkelingen. Een overzicht van beleidskaders en trends en ontwikkelingen is opgenomen in de bijlagen.

- In de provincie Limburg is er enerzijds de opgave om overschotten van woningen tegen te gaan, en anderzijds woningen te realiseren waar meer behoefte aan is. Seni-

orenwoningen behoren tot de urgent te realiseren woningen, samen met (sociale en middeldure) huurwoningen en woningen voor bijzondere doelgroepen (zorgbehoevenden). Het concept is bestemd voor zorgbehoevende senioren, er is 24 uren toezicht aanwezig.

- In kwantitatieve zin geldt er voor gemeente Maasgouw een reductieopgave van 178 woningen, en de doelstelling om 354 woningen toe te voegen tot de huishoudenstop. Per jaar is de doelstelling 75 tot 100 woningen toe te voegen. Echter wordt elk nieuw woningbouwplan aan de reductieopgave toegevoegd, waardoor goed onderbouwd moet worden waarom er behoefte is aan het type woning dat wordt beoogd. Met dit initiatief zullen 16 zorgappartementen voor langdurige bewoning en een woning voor een zorgondernemer worden gerealiseerd die inspelen op de urgente behoefte aan geschikte woningen voor (zorgbehoevende) senioren.
- De vergrijzing leidt onvermijdelijk tot een toename van de zorgvraag, aangezien de doelgroep ouderen qua aantallen veruit de grootste groep met een woonzorgvraag vormt. Doordat deze ouderen steeds ouder worden zal de vraag naar geclusterde woonvormen relatief het meest toenemen. Daarnaast meldt zorgverzekeraar VGZ dat er in de regio's Noord en Midden-Limburg nu al een fors hogere zorgconsumptie is ten opzichte van het Nederlands gemiddelde. Dit betekent dat in deze regio's nu al bovengemiddeld zorg wordt gevraagd door o.a. senioren, wat met de vergrijzing alleen maar zal toenemen.
- Ouderen blijven veelal in hun huidige woning wonen totdat zij een geschikt alternatief vinden. Het initiatief biedt dit alternatief en zorgt ervoor dat ouderen van hun woning verhuizen naar een van de zorgappartementen. Daarmee draagt dit initiatief bij aan de doorstroming in de woningmarkt, aangezien de woningen van ouderen beschikbaar komen voor starters en (jonge) gezinnen. Het initiatief speelt bovendien in op de ontwikkeling

waarbij een nieuw woonvorm wordt gerealiseerd tussen zelfstandig thuis en het verpleeghuis in, waar kleinschaligheid en privacy gewaardeerd wordt en de focus ligt op samen zelfstandig oud worden.

- Tot slot speelt dit initiatief ook in op de doelstelling uit o.a. de Omgevingsvisie Maasgouw om binnen bestaand stedelijk gebied te bouwen. De huidige (verouderde) bebouwing op het perceel zal worden gesloopt, wat betekent dat naast het voorzien in een urgente woningbehoefte ook de ruimtelijke kwaliteit wordt bevorderd.

Bijlage 1: Beleidskaders

In deze bijlage is het kaderstellend beleid van provincie, regio en gemeente in beeld gebracht. Op basis van dat beleid wordt de behoefte aan voorliggend initiatief afgewogen.

Provincie Limburg

Omgevingsverordening Limburg (2014)

In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) zijn eind 2014 de hoofdlijnen voor de ambities, opgaven, rol-opvatting en aanpak vastgesteld door Provinciale Staten. Samen met stakeholders hebben de gemeenten en provincie geconstateerd dat voor diverse thema's meer uitvoeringsgerichte regionale bestuursafspraken nodig en wenselijk zijn. Het gaat om 8 thema's: wonen, detailhandel, bedrijventerreinen, kantoren, energie, land- en tuinbouw, vrijetijdseconomie en Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Meer specifiek ten aanzien van het thema wonen hebben de bestuursafspraken geresulteerd in de vaststelling van een drietal woonvisies voor respectievelijk Noord-, Midden- en Zuid-Limburg.

Omgevingsverordening Limburg 2014 (Ontwerp Wijzigingsverordening 2022)

De provincie Limburg beschikt over meer dan genoeg planvoorraad om aan de kwantitatieve vraag te voldoen (2x meer planvoorraad dan de vraag). Of met deze bestaande planvoorraad voldaan kan worden aan de kwalitatieve vraag is niet altijd duidelijk. Daarbij zijn veel gemeenten na de vaststelling van het bestemmingsplan sterk afhankelijk van de bereidheid van de ontwikkelaar/initiatiefnemer om tot realisatie van de woningen te komen. Maar in papieren plannen kan niemand wonen. Om van de woningen op papier echte woningen te maken, om te stimuleren dat plannen worden gerealiseerd, in heel Limburg, in steden en op het platteland, is er

een realisatietermijn voor woningbouwplannen in de omgevingsverordening opgenomen.

- Alle onherroepelijke en niet gerealiseerde plannen van vóór 2015, dienen vóór 2025 te zijn gerealiseerd. Indien realisatie niet plaatsvindt, dan zal de gemeente deze plannen voor die termijn heroverwegen. Alle woningbouwplannen die tussen 2015 en 2021 onherroepelijk zijn geworden, zullen voor 2029 gerealiseerd moeten worden
- Nieuwe woningbouwplannen vanaf 2022 die door de gemeente worden vastgesteld zullen binnen 5 jaar gerealiseerd moeten worden.

Omgevingsvisie Limburg (2021)

In de Limburgse provinciale omgevingsvisie wordt als grootste opgave omtrent woningbouw het toekomstgeschikt maken van de huidige woningvoorraad beschreven. Deze woningen zijn verouderd of sluiten onvoldoende aan op de huidige vraag. Hierdoor is er op korte termijn een vraag naar woningen voor specifieke doelgroepen, terwijl er naar verwachting ook overschotten zullen ontstaan van andere type woningen. De provincie Limburg richt zich dus hoofdzakelijk op het passend maken van de woningvoorraad aan de woonbehoefte. In de provinciale woonmonitor komt naar voren dat er woningtekorten zijn in de sociale- en middeldure huur, voor eenpersoonshuishoudens, zorgbehoevenden en senioren. Daarnaast streeft de provincie ernaar om op wijkniveau en in samenhang naar sociale en fysieke woonopgaven te kijken, waaronder dus wonen en zorg. Het doel hiervan is om segregatie tussen groepen te voorkomen, inbreiding te stimuleren en de leefbaarheid van wijken te verbeteren.

Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 (2020)

De Limburgse Agenda Wonen bouwt voort op de Limburgse ambitie en geeft richting aan activiteiten. Doorstroming op de woningmarkt staat daarbij centraal en om dit voor elkaar te krijgen is actie nodig: versnellen, versterken en doorzetten. Het doel van de agenda is om een bijdrage te leveren aan een gezonde woningmarkt. Daarbij is het van belang dat mensen kunnen wonen in een woning en woonomgeving waar ze zich thuis voelen. Een gezonde woningmarkt heeft aanbod dat goed inspeelt op de volgende aspecten:

- De huidige en toekomstige woningbehoeften;
- Mogelijkheid tot doorstroming en wooncarrière maken;
- Voor iedereen toegankelijke en betaalbare woningen;
- Er zijn geen overschotten die leiden tot leegstand (met uitzondering van 2% frictieleegstand);
- Flexibiliteit is noodzakelijk voor mensen die snel huisvesting nodig hebben;
- Eigen keuze is van belang. Een woning past bij de leefstijl van een bewoner die tot op zekere hoogte ook kan bepalen hoe, in welke samenstelling en waar hij of zij wil wonen;
- De woonomgeving is minstens zo belangrijk, net als de mogelijkheden die bewoners hebben om hier invloed op uit te oefenen.

Urgent te realiseren woningen betreffen segmenten als seniorenwoningen, woningen voor bijzondere doelgroepen en woningen in de (sociale en middeldure) huursector. Er is een grote behoefte aan zelfstandige woningen en nieuwe woonconcepten voor ouderen. Realisatie in dit segment bevordert de doorstroming. Op dit moment geldt, dat ouderen in hun (vaak te grote) woning noodgedwongen blijven wonen, vanwege het ontbreken van een alternatief. Als dat alternatief er wél is, komen meer woningen van ouderen vrij voor een doorstromer. Deze maakt op zijn beurt een (betaalbare) woning vrij voor een starter.

Uitvoeringskader sociale agenda Limburg (2020)

Op het gebied van zorgwonen heeft de provincie Limburg in haar sociale agenda het volgende doel voor 2020-2023 opgesteld: “Het vergroten van de zelfredzaamheid van Limburgers in een kwetsbare positie en het verbeteren van hun participatie in de samenleving.”

De provincie richt zich op:

- Kwetsbare groepen langer en veiliger laten participeren in de samenleving.
- Ondersteunen van zelfredzaamheid van gemeenschappen: zorgen voor elkaar en voor de woon- en leefomgeving.
- Zelfredzaamheid door de leefomgeving: kwetsbare groepen (o.a. ouderen en zorgbehoevenden) kunnen langer zelfstandig thuis blijven wonen, met nabijheid van (zorg)voorzieningen.

Regio Midden-Limburg

Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021 (2018)

In de Structuurvisie Wonen zijn concrete afspraken gemaakt voor de periode 2018 t/m 2021 en wordt er een doorkijk gegeven op de verwachte woningbehoefte tot 2030. De uitgangspunten van het regionaal kwantitatief afwegingskader zijn als volgt:

- Elke gemeente wordt de mogelijkheid geboden om te bouwen in elke kern. In de structuurvisie wordt vastgelegd dat elke gemeente qua woningbehoefte kan uitgaan van minimaal de afspraak uit de Structuurvisie 2014 en alleen indien de prognose Etil 2017 hoger uitpakt, van deze nieuwe prognose.
- Voor elke gemeente wordt een plafond aangegeven van het aantal woningen dat maximaal mag worden gebouwd, deze woningen moeten worden gerealiseerd of in productie worden genomen voor 1-1-2024. Voor de

gemeente Maasgouw geldt dat er maximaal 354 woningen mogen worden gerealiseerd.

- De opgave is om de planvoorraad in de komende planperiode verder terug te dringen. Er wordt een reductieopgave afgesproken van 40% in de periode 2018-2021. De gemeente Maasgouw heeft een reductieopgave van 178 woningen. De reductieopgave wordt door het toevoegen van nieuwe plannen groter met de daarbij behorende risico's ten aanzien van reductie. Met andere woorden: alle plannen die binnen de planperiode worden toegevoegd (waaronder onderhavig initiatief), moeten ook extra (binnen de planperiode) worden geschrapt. Het is niet duidelijk hoe de gemeente Maasgouw hiermee wenst om te gaan. Sinds 2018 zijn er wat betreft de reductieopgave reeds 161 van de beoogde 178 woningen geschrapt. Hierdoor dienen er nog minimaal 17 woningbouwplannen uit de planvoorraad onttrokken te worden. Daarentegen zijn er in de tussentijd ook weer 95 woningen aan de planvoorraad toegevoegd.
- Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat de cijfers uit de Structuurvisie Midden-Limburg (2018) niet meer helemaal actueel zijn. Inmiddels is duidelijk geworden dat de huishoudenspiek in Maasgouw is verschoven richting 2026 (Dataportaal Wonen en Demografie, provincie Limburg). Dit betekent dat het aantal huishoudens de komende jaren nog groeit.

De structuurvisie stelt een aantal opgaven ten aanzien van specifieke doelgroepen, onder andere:

- *Kansen creëren voor nieuwkomers.* Er is onvoldoende reguliere huisvesting voor buitenlandse werknemers die een relatief korte periode in Nederland verblijven (short-stay).
- *Huisvesting voor sociaal kwetsbare inwoners.* Naast de groeiende groep oudere huishoudens, groeit ook de

groep kwetsbare inwoners (mensen uit de GGZ, mensen met een beperking, daklozen, etc.).

- *Transformatie van vastgoed.* Transformatie van leegstaand vastgoed heeft de voorkeur boven nieuwbouw op uitbreidingslocaties. Middels transformatie kunnen kleinere woningen worden gerealiseerd (1- en 2-persoons-huishoudens).
- *Verduurzaming bestaande woningvoorraad.* Verduurzaming is zowel het energetisch aanpassen als ook aanpassingen in het kader van toegankelijkheid.
- *Nieuwe woonconcepten introduceren,* zoals tiny-houses, ecologisch wonen, hofjeswoningen, meer-generatiewoningen en groepswoningen.

Ontwerp Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 (2022)

De Structuurvisie Wonen Midden-Limburg voor 2022-2025 is nog niet vastgesteld, maar de ontwerpfase geeft al een indicatie van de koers met betrekking tot woningbouw in de komende jaren:

- De focus zal (nog steeds) liggen op het bouwen van woningen die aansluiten bij de lokale en regionale behoefte.
- Er is regionaal behoefte aan extra huurwoningen.
- Er is een beperkte doorstroming van ouderen naar een passendere woning. Het inspelen op hun behoefte moet niet alleen met nieuwbouw worden gedaan, maar ook moet de huidige woningvoorraad hierop worden aangepast.
- Er is een toenemende behoefte aan flexibele wooneenheden, waar zowel regulier wonen als wonen met zorg mogelijk is.

Kwantitatieve en kwalitatieve kaders

- Volgens de meest recente prognose van Etil (2021) wordt in de regio nog een toename in het aantal huishoudens verwacht, met een top in 2034. De toename en huishoudenstop verschilt per gemeente, met in Maasgouw een huishoudenstop in 2026.
- Per gemeente zijn kwantitatieve afspraken gemaakt met betrekking tot woningbouw. Dit hangt samen met de verwachte behoefte op basis van de prognose en aanvullende lokale ambities. Voor de gemeente Maasgouw is er de ambitie om tot en met 2025 jaarlijks 75 tot 100 woningen te realiseren, en in totaal 354 woningen tot de huishoudenstop.
- Op 1 januari 2021 was er in de gemeente Maasgouw een planvoorraad van 460 woningen. In de gehele regio Midden-Limburg waren dit 6.388 woningen.
- Terwijl in de leeftijdsgroepen tot 65 jaar een huishoudenskrimp zal ontstaan tot het jaar 2030, zal het aantal 65+ huishoudens 30% toenemen. De woonbehoeftes vanuit senioren zullen dus steeds zwaarder mee gaan wegen in de woningbouw. Er moet dan ook vooral ingezet worden ingezet op realisatie van seniorenwoningen (huur en koop, levensloopbestendig), 1- en 2-persoonswoningen en reguliere huurwoningen (sociale- en middenhuur).
- Kijkend naar de huidige woningvoorraad is er een kwalitatieve mismatch. Er ontstaat een overschot aan woningen zoals appartementen zonder lift en koopwoningen, en een groter tekort aan huurwoningen.

Gemeente Maasgouw**Omgevingsvisie Maasgouw (2022)**

In de recentelijk vastgestelde omgevingsvisie stelt de gemeente Maasgouw haar beleid voor de gehele gemeente en specifiek voor de kernen, waaronder voor Wessem. Hieruit zijn de volgende aandachtspunten relevant voor de realisatie van (zorg)woningen:

- Stedelijke ontwikkeling vinden plaats binnen bestaand stedelijk gebied.
- De woningbouwopgave sluit aan bij regionale afspraken en de toekomstverkenning, en op de behoeften van de relevante doelgroepen, waaronder ouderen.

Strategische visie Maasgouw 2025 (2017)

In de strategische visie van Maasgouw wordt ingegaan op ambities van de gemeente en de aanpak richting het jaar 2025, met zowel ruimtelijke als sociale aspecten. Hieruit zijn de volgende ambities relevant voor dit initiatief:

- Vraaggerichte woningbouw, onder andere in lijn met de toenemende vergrijzing.
- Het stimuleren van zelfredzaamheid van zorgbehoevenden.

De gemeente Maasgouw heeft geen aparte woonvisie. De Ontwerp Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025, wordt vastgesteld door de zeven gemeenteraden en dient als kader voor het goedkeuren, veranderen, parkeren of elimineren van passend en minder passende (ontwikkel)initiatieven en dient waar nodig of wenselijk als kader voor de lokale uitwerking.

Bijlage 2: Trends en ontwikkelingen

In deze bijlage zijn de trends die relevant zijn voor de realisatie van zorgwoningen in beeld gebracht. Ook wordt een verstaalslag gemaakt voor wat dit betekent voor de gemeente Maasgouw en het initiatief aan de Maasstraat te Wessem.

Vergrijzende bevolking en toenemende zorgvraag

De Nederlandse bevolking wordt steeds ouder waardoor de trend van vergrijzing sterk aanwezig is, ook in de gemeente Maasgouw. Uit de meest actuele bevolkingsprognose (2020) door de Provincie Limburg blijkt dat het aandeel ouderen ten opzichte van de totale bevolking toeneemt van 9,4% in 2020 naar 12,9% in 2030.

Van deze ouderen heeft niet iedereen een zorgvraag. Maar de doelgroep ouderen vormt qua aantallen wel veruit de grootste groep met een woonzorgvraag. Deze ergrijzing leidt dus onvermijdelijk tot een toename van de zorgvraag. Zo is landelijk het aantal mensen met dementie door de vergrijzing meer dan vervijfvoudigd, van 50.000 in 1950 tot ruim 280.000 in 2016. In 2040 is dit aantal naar verwachting verdubbeld tot meer dan een half miljoen (cijfers Alzheimer Nederland).

Door de groei van het aantal ouderen verwacht de meest recente prognose, in het kader van indicatiestelling, dat de zorgindicaties in de komende 30 jaar gaat toenemen met 1 miljoen ouderen¹. De urgentie om geschikte woningen en verpleeghuizen voor ouderen te realiseren is dus hoog, getuigen ook een recente publicatie van de Rabobank (2020), waarin wordt aangegeven dat er een tekort is aan geschikte

woonvormen voor ouderen van in totaal 250.000 woningen (landelijk). In 2025 zijn daarnaast 14.000 extra verpleeghuisplekken nodig (Actiz, 2020) en volgens TNO zelfs 30.000 extra plaatsen.

In de regio Midden-Limburg is er op dit moment al een hogere zorgconsumptie dan het landelijk gemiddelde. Volgens zorgverzekeraar VGZ² ligt de zorgvraag in de regio's Noord- en Midden-Limburg boven het Nederlands gemiddelde, en nemen de Wlz indicaties ook sneller en meer toe.

Ouderen

Het aandeel ouderen dat zelfstandig woont is de laatste jaren sterk toegenomen als gevolg van onder meer een toegenomen zelfredzaamheid, en later ook onder invloed van het beleid dat is gericht op langer zelfstandig wonen (scheiding wonen en zorg). Bovendien blijkt uit onderzoek dat de tevredenheid van ouderen met de huidige woning zeer hoog is. Ouderen zijn duidelijk gesteld op hun eigen woonomgeving en willen daar graag zo lang mogelijk blijven wonen. Als zij dan toch verhuizen, dan is dat veelal over korte afstand, het liefst binnen de vertrouwde woonomgeving of woonplaats: ouderen die over lange afstand verhuizen, vormen daarmee een zeer kleine minderheid. Wanneer zij geen huis in de gewenste buurt of gemeente kunnen vinden, is er een aanzienlijke kans dat zij uiteindelijk niet verhuizen. De verhuisplannen van het kleine aandeel ouderen dat wél wil verhuizen zijn hoofdzakelijk toe te schrijven aan gezondheidsgerelateerde motieven.³

Omdat ouderen weinig verhuiscapabel zijn, is het tijdig aanpassen van de eigen woning en de beschikbaarheid van zorg, diensten en domotica extra belangrijk. Echter vormt de

bestaande woningvoorraad een belemmering om langer zelfstandig te wonen, vooral in grote steden. Hier wonen relatief veel ouderen met beperkingen in woningen die objectief als ongeschikt kunnen worden beschouwd (trappen in huis, drempels, afwezigheid van een toilet op de verdieping waar ook geslapen wordt, ontoegankelijk van het huis voor een rolstoel of rollator). Vaak worden investeringen in het levensloopbestendig maken van het huis pas gedaan op het moment dat het echt noodzakelijk is.

Woonwensen ouderen

Er kan niet gesproken worden over 'de oudere', het gaat immers om een heterogene groep. De ideale ouderenwoning bestaat daarom niet. Toch zijn er een aantal universele woonwensen van ouderen⁴:

- Naarmate men ouder wordt, neemt de wens naar een huurwoning toe. Deze verhouding wordt sterk beïnvloed door het inkomen. Hoe lager het inkomen, hoe groter de wens naar een huurwoning. In toenemende mate kunnen/willen ouderen overigens ook terecht in woonzorgarrangementen in de koopsector.
- Over het algemeen geven ouderen de voorkeur aan een grondgebonden woning of nultredenwoning, zoals appartementen met lift.
- Ouderen hechten over het algemeen veel belang aan wooncomfort (verwarming, inbraakwerende voorzieningen, levensloopbestendigheid). Ook de nabijheid van voorzieningen en de mogelijkheid om hulp of zorg te krijgen worden op prijs gesteld.

Er valt voor ouderen steeds meer te kiezen. Toch is er nog meer variatie nodig, omdat de wensen van ouderen divers zijn. Er blijkt een groeiende behoefte te zijn aan nieuwe woonvormen tussen zelfstandig thuis en het verpleeghuis in,

¹ HEVO (2020). Marktonderzoek Wonen en Zorg 2040

² VGZ (2020) Regiobeeld Noord- en Midden-Limburg 2020.

³ Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg (2014). Webspecial woonwensen voor ouderen.

⁴ 3Bplus (2016). Woonwensen van ouderen – de woning, situatie en omgeving.

waar kleinschaligheid en privacy steeds meer gewaardeerd worden, evenals de aanwezigheid van voorzieningen en activiteiten. Enerzijds zijn binnenstedelijke locaties in trek (nabijheid voorzieningen) en anderzijds locaties in het buitengebied (rustig, groen). Voorbeelden van initiatieven voor ouderen om langer thuis te kunnen blijven wonen zijn onder andere meergeneratiewoningen, meegroeiwoningen, kangaroo-woningen en collectieve woonprojecten. De focus ligt bij dit type woningen sterk op samen zelfstandig oud worden.

‘Aging in place’ vormt steeds vaker het vertrekpunt in het ouderenzorgbeleid. Dit betekent dat ouderen zolang mogelijk in staat gesteld moeten worden om een betekenisvol leven te leiden in hun eigen woon- en leefomgeving, ook als ze kwetsbaar en hulpbehoevend zijn. In navolging daarop wordt community care, waarin de oudere (met beperkingen) bij het leven in- en deelname aan de samenleving wordt ondersteund door de samenleving zelf, steeds belangrijker ⁵

Toekomst van ouderenzorg

De toekomst van de ouderenzorg is geen vraagstuk voor de branche, maar voor de hele maatschappij. Er is sprake van een grote zorgvraag door een groeiende groep ouderen. Hoewel ouderen weinig verhuizen, neemt het aantal ouderen de komende jaren flink toe, en daarmee ook de vraag naar voor ouderen geschikte woningen. Bovendien veranderen de woonwensen van ouderen. Het is belangrijk dat hier bij nieuwe initiatieven voldoende aandacht voor blijft bestaan. Naar verwachting zal in de toekomst wonen met een zorg-hulpvraag een integraler onderdeel van een woonwijk vormen. Bestaande complexen bezitten een bijzonder groot adaptief vermogen om invulling te geven aan de veranderende woon-zorgomgeving. Daarnaast kan een woon-zorg-complex extra functies faciliteren om zo een nieuwe rol in de

wijk te vervullen en een plek te zijn waar mensen uit de wijk samenkomen.

Langdurige zorg (mensen met beperking)

De zorg voor mensen met een (verstandelijke) beperking is in transitie. Dit hangt samen met eerdere beleidswijzigingen op rijksniveau, waarbij het voornaamste uitgangspunt is dat mensen met een beperking als het kan thuis wonen en onderdeel uitmaken van de maatschappij. Hierdoor verandert de behoefte van intramurale plaatsen naar zware zorg in de thuisomgeving en een groei van het aantal mensen met een lichte zorgvraag die begeleid zelfstandig wonen in de samenleving⁶.

Kleinschalige initiatieven omtrent zorg en wonen

Voorheen werd de zorg voor personen met behoefte aan somatische en/of psychosociale zorg grotendeels verstrekt binnen grote instellingen. De laatste tientallen jaren zijn er echter steeds meer kleinschalige particuliere initiatieven ontstaan. De opzet van particuliere zorg is doorgaans kleinschalig, exclusief en men wordt met meer comfort omringd dan in reguliere zorginstellingen. Deze beweging wordt momenteel versterkt doordat, als gevolg van bezuinigingen en reorganisaties, zorginstellingen zich gedwongen voelen om kleinschalige locaties sluiten. Sluiting van locaties betekent gedwongen verhuizingen met ingrijpende gevolgen voor het welzijn en de stabiliteit van de zorgbehoevende.

Mismatch tussen vraag en aanbod

Dat er in algemene zin een mismatch (voornamelijk kwalitatief) is tussen vraag en aanbod blijkt uit het Marktonderzoek Wonen en Zorg 2040 (2020), maar ook uit het onderzoek Wachtlijsten in de Wlz (KCWZ, 2016). Enerzijds is er sprake van of dreigt er leegstand bij zorginstellingen: ze sluiten

kleinschaligere of verouderde locaties en centraliseren op een beperkt aantal (grotere) geschikte locaties om schaal- en kostenvoordelen te benutten. Anderzijds maken cliënten die recht hebben op een plaats in een instelling daar niet altijd gebruik van als een plaats beschikbaar komt. Dit hangt samen met het feit dat het wachtlijstbeheer aanbod-gericht is en niet is ingericht op de specifieke vragen en wensen van cliënten.

Meer dan de helft van de niet-actief wachtenden is ouder dan 80 jaar. Deze mensen hebben vaak een psychogeriatrische of somatische aandoening (67%). Dit komt overeen met het beeld uit de landelijke standaard voor Wlz-zorgregistratie: de meeste mensen die wachten op een plek in de verpleging en de verzorging, hebben een somatische of psychogeriatrische aandoening en wonen zelfstandig zonder partner. Van alle niet-actief wachtenden die wel bereid zijn tot opname wil 78% enkel terecht bij de voorkeursinstelling.

Ook zorgaanbieders erkennen dat er een kwalitatieve mismatch is: er is een wens om leegstaande complexen geschikt te maken voor de huidige wensen en voorkeuren van cliënten (bijv. kleinschalig) of nieuwe plekken te realiseren bij voorkeursaanbieders, maar dit is financieel niet zomaar mogelijk door de manier waarop er nu afspraken zijn tussen zorgaanbieders en zorgkantoren.

⁵ Zorgsaamwonen & Ouder Worden 2040 (2021). Trends- en ontwikkelingen in de ouder wordende samenleving.

⁶ Rabobank (2019). Cijfers & Trends, Gezondheidszorg.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1