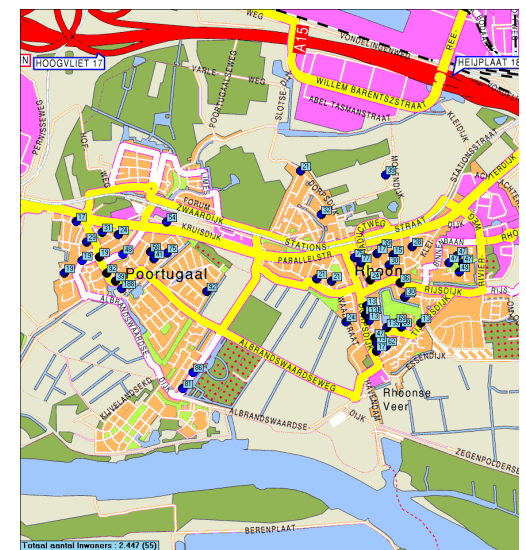


# SENIORENPROFIELEN

Seniorenprofielen in de gemeente Albrandswaard



## **COLOFON**

### **More for You**

Peeter Windt - marketeer

Postbus 452  
3770 AL Barneveld  
Telefoon: 0342-460070

### **Opdrachtgever:**

Gemeente Albrandswaard

### **Datum:**

3 oktober 2012

*project 12-226*

Afbeelding cover: overzicht van de huidige woonlocaties van de senioren in de gemeente Albrandswaard

# INHOUD

<b>1. INLEIDING .....</b>	<b>04</b>
<b>2. GROEI SENIOREN BEVOLKING .....</b>	<b>08</b>
<b>3. SENIOREN DOELGROEPEN .....</b>	<b>12</b>
<b>4. OVERWEGINGEN .....</b>	<b>18</b>

# 1. INLEIDING

## 1.1. Aanleiding

De woon (en zorg) behoeften van senioren zijn divers. Bovendien is het een snel groeiende groep. Zo ook in de gemeente Albrandswaard. Om inzicht te krijgen in de woon (en zorg) behoeften van de lokale senioren is ons gevraagd een marktstudie te verrichten. Daarin schetsen we met inkomen, leeftijd, mentaliteit en zorgzwarte een beeld van de senioren populatie en ontwikkelingen aan de hand van 3 seniorenprofielen. Ze staan model voor de senioren doelgroepen en kunnen gebruikt worden bij het beoordelen en ontwikkelen van vastgoedplannen voor senioren (zorg)huisvesting.

## 1.2. Marktonwikkelingen

De toenemende individualisering van de samenleving heeft ook zijn gevolgen voor senioren huisvesting. Samen met de toegenomen gezondheid en levensverwachting van senioren en de mogelijkheden die (wire-less) domotica bieden, wordt door velen de stap naar een intramurale zorgwoning uitgesteld. Senioren zullen langer thuis blijven wonen. Als gevolg van deze extramuralisering zal het aantal plaatsen in verzorgingshuizen afnemen. De branche ondervangt dit door verzorgingshuizen om te bouwen naar verpleeghuizen of andere vormen van beschermd wonen.

Daar komt bij dat de overheid in de komende jaren het scheiden van wonen en zorg zal doorvoeren. Dat betekent dat bewoners van verpleeghuizen huur zullen moeten gaan betalen, omdat de vergoeding van de overheid voor de huisvestingskosten



Domotica voor de senior van deze tijd: online - bloeddrukmeter

aan de instelling verval. Zorginstellingen en corporaties zijn nu druk in de weer de marktpotentie en het risico op leegstand in te schatten.

In de nieuwe regeling rond zorgvergoedingen worden aanpassingen die nodig zijn om een woning geschikt te maken voor seniorenzorg via het gemeentelijke WMO loket geregeld. Denk daarbij aan het aanbrengen van trapliften en voorzieningen in het sanitair. Dit nieuwe traject is nog met veel onzekerheden omgeven over de hoogte van de kosten en de vergoedingen.

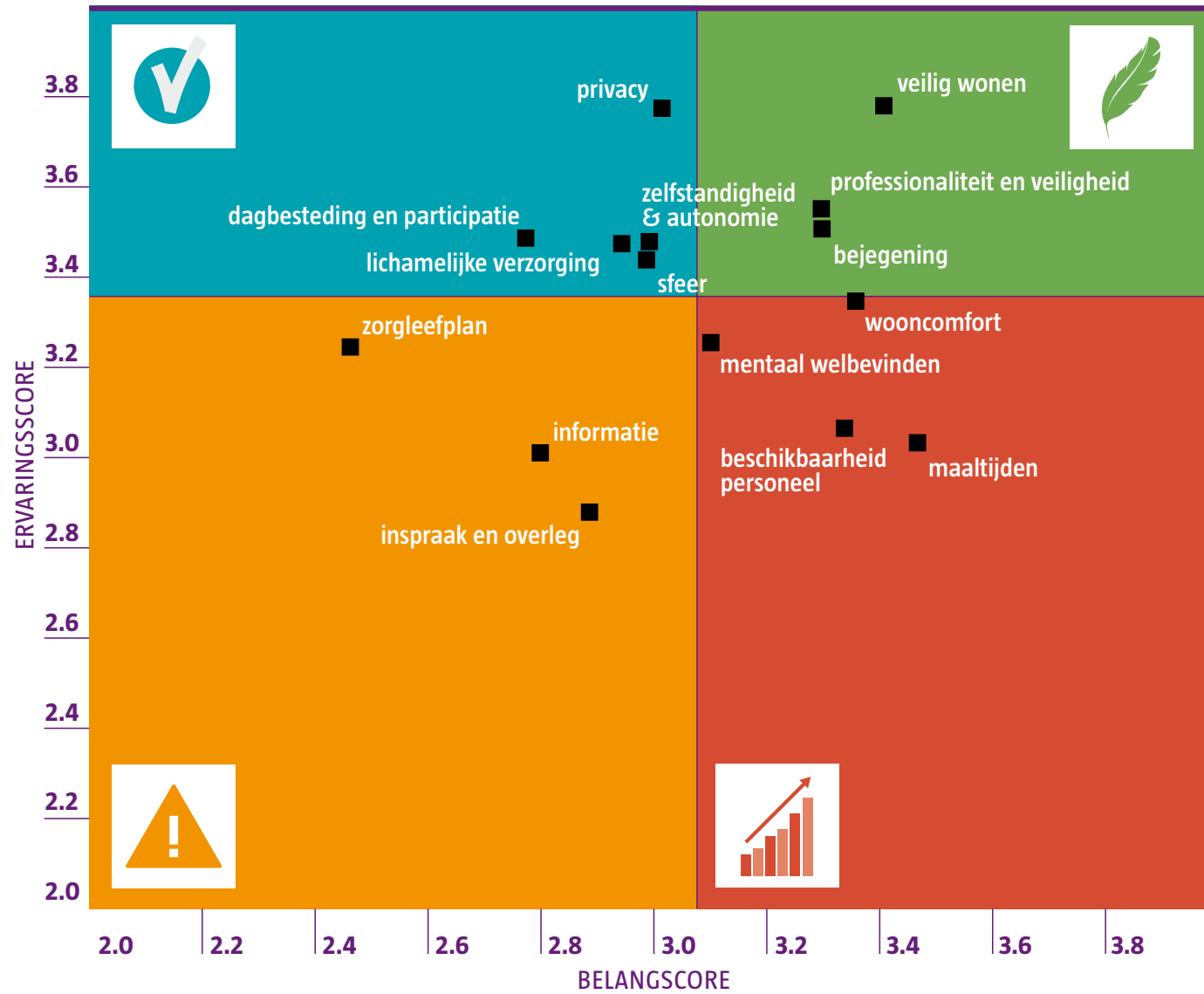
### **1.3. Afstemmen op de woonwensen van senioren**

Een onderzoek van de zorgkoepel Actiz over belang en score van zorgaspecten laat zien dat aan 'veilig wonen' en 'wooncomfort' groot belang wordt gehecht. Uit vraaggesprekken naar woonwensen die wij recentelijk in Zeist hebben gehouden komt steeds de wens naar 'een gezellige sfeer' naar voren. Daarop doorvragend kom je tot het volgende beeld: Het moet niet op de koude hal van een ziekenhuis lijken, maar meer op een grand-café waar het gezellig koffie drinken is. Verder wordt er veel waarde gehecht aan zaken als privacy en kleinschaligheid, maar ook aan praktische oplossingen zoals een drempelloos balkon. Naast deze algemene woonwensen, zijn er ook verschillen te benoemen. Door de markt van de senioren in segmenten te verdelen kunnen verschillende doelgroepen gedefinieerd en gekwantificeerd worden. Daarbij willen we wat verder kijken dan levensbeschouwing, leeftijd en zorgprofiel, want juist welstandsklasse en levensstijl bieden een goede indicatie voor verschillen. Verschillen in woonwensen zullen meer dan

vroeger het geval was, vanuit mentaliteit en aspiratie kunnen worden verklaard. Met deze marktanalyse willen we hierin inzicht geven. Uit landelijk onderzoek van het CBS blijkt dat een hoge welstand over het algemeen leidt tot een latere aanspraak op zorg. Het toont aan dat mensen met een hogere opleiding (en een hoger inkomen) gezonder leven en ouder worden. De verschil in levensverwachting van een hoger en lager opgeleide 65 plusser bedraagt 3,6 jaar. Over de hele linie stijgt de levensverwachting nog steeds. Vrouwen leven gemiddeld bijna vier jaar langer dan mannen.

Het kenmerk Welstand is een belangrijke indicator voor onderscheid in senioren zorgvraag, omdat het is opgebouwd uit informatie op het gebied van inkomen, opleiding en aard en waarde van de woning. Het inkomen en de opleiding zijn daarbij de zwaarst wegende factoren. Wanneer het inkomen minstens anderhalf keer modaal is én de opleiding Universitair of HBO is, wordt de hoogste welstandsklasse toegekend. Is de opleiding MBO dan is een koopwoning nodig om in de hoogste welstandsklasse te komen. Dit kenmerk zegt daarmee veel over de sociaal economische score. Voor een verdeling van de senioren naar welstand is op basis van CBS prognoses voor 2015 en de Welstandsindeling zoals Cendris Streetlife die hanteert bijgaande verdeling gemaakt. Met afgestemde woonmilieus kunnen partijen dan aansluiting zoeken bij de senioren doelgroep die bij hen past. Deze marktgerichtheid verkleint de kans dat er iets ontwikkeld wordt waar geen vraag naar is en dat er leegstand volgt. Bovendien zien we dat bewoners (en staf) gelukkiger worden als wensen en programma op elkaar zijn afgestemd.

## Cliëntenraadpleging verpleging en verzorging



Veilig en comfortabel wonen scoort hoog bij senioren. Bron: Actiz

## 2. GROEI SENIOREN BEVOLKING

### 2.1. De vergrijzing van Albrandswaard

Dat de bevolking van Albrandswaard snel gaat vergrijzen blijkt duidelijk uit de CBS prognoses. Het aandeel 65 plussers bedraagt vandaag nog ongeveer 15% van de bevolking van Albrandswaard, maar over 8 jaar is dit al 19%. Het zal uiteindelijk oplopen tot 28% van de bevolking. Ook het aandeel 75 plussers neemt sterk toe; vooral na 2020.

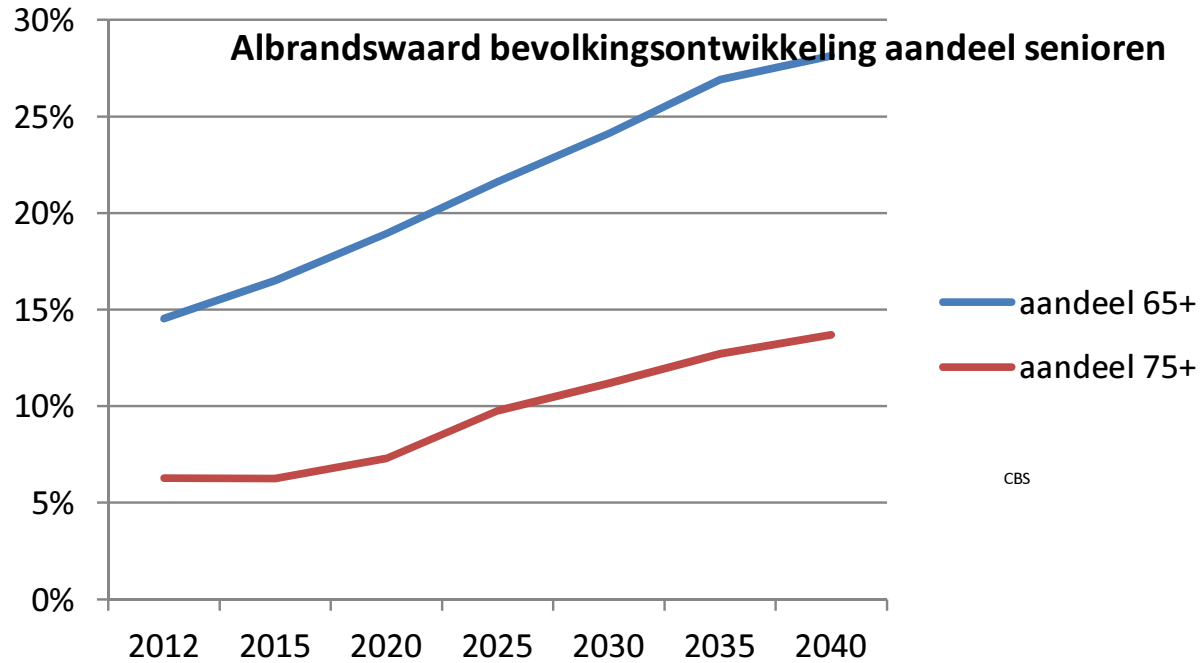
Het aandeel 65 plussers ligt in Albrandswaard niet significant hoger dan in de omliggende gemeenten. De vergrijzing slaat in Albrandswaard iets later toe dan bijvoorbeeld in Ridderkerk het geval is.

Volgens de laatste opgave van het CIZ zijn er in de gemeente Albrandswaard 260 AWBZ aanspraken voor senioren zorg. Deze zijn ongeveer gelijkmatig verdeeld over de lichte, de somatische en de psychogeriatrische aandoeningen. De bijgaande tabel geeft hiervan een overzicht. Volgens een opgave van het RIVM zijn er in Albrandswaard in totaal 155 intramurale bedden in de twee aanwezige verpleeg- en verzorgingshuizen voor deze doelgroep. De andere aanspraken zullen met thuiszorg of elders in het land worden behandeld.

### 2.2. Verschillen in welstand van de seniorenbevolking

De senioren bevolking is niet gelijkmatig verdeeld over de drie kernen van de gemeente Albrandswaard. Rhoon telt in 2015 met ruim 2.000 de meeste 65 plussers, terwijl er in Portland de minste zullen wonen. Kijken we naar welstandsklassen dan zien we dat van de vijf welstandsklassen de klassen Laag en Hoger het meest





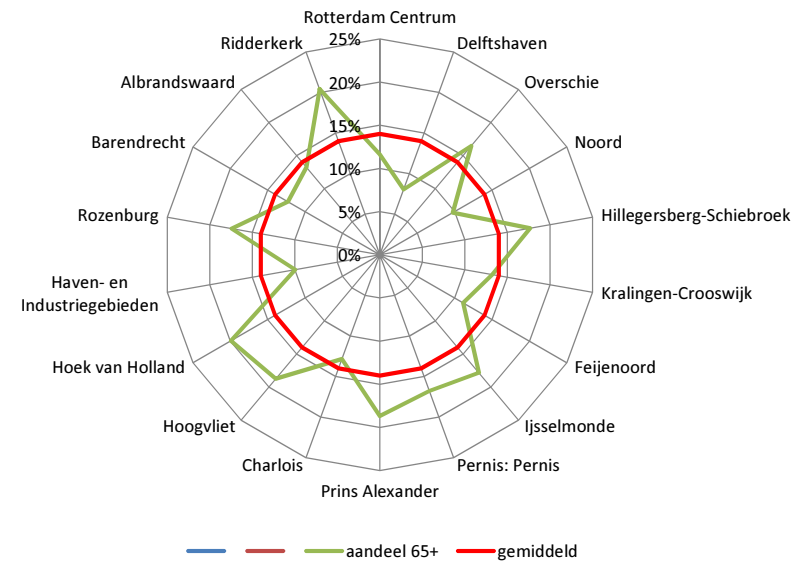
CBS

Grafiek de bevolking zal de komende jaren snel vergrijzen. Bron CBS

Albrandswaard bevolkingsontwikkeling en aandeel senioren					
jaar	totaal	65 plus	wv 75 plus	aandeel 65+	aandeel 75+
2012	25.800	3.751	1.621	15%	6%
2015	25.926	4.276	1.623	16%	6%
2020	26.453	5.011	1.928	19%	7%
2025	27.081	5.852	2.644	22%	10%
2030	27.309	6.590	3.054	24%	11%
2035	27.236	7.329	3.465	27%	13%
2040	27.564	7.755	3.775	28%	14%

bron: CBS

Het aandeel 65 en 75 plussers zal de komende jaren snel stijgen. Bron CBS



Overzicht van het aandeel 65 plussers in de bevolking van Albrandswaard en omliggende gemeenten en wijken

voorkomen in de gemeente Albrandswaard. Het Welstandsniveau in Rhoon ligt daarbij hoger dan dat in de kern Poortugaal (zie welstandstabel).

Een vergelijking met de gemeente Rotterdam en omliggende gemeenten laat zien dat de gemeente Albrandswaard relatief hoge welstandsklassen kent. (Op Hillegersberg Schiebroek na zelfs de hoogste score van de regio). In het nabij gelegen Charlois komen de laagste welstandsklassen voor. Zie de percentuele verdeling welstand voor de vergelijking met de stadsregio Rotterdam. De CBS bevolkingsstatistiek laat zien dat ruim vier procent van de 65-plussers in een intramurale verzorgings- of verpleeghuis woont. Van de 80-plusser is dat 14%. Dat betekent dat 86% van de 80-plussers zelfstandig woont! Van de 65-plussers woont dus nog 95% thuis. Als we deze cijfers op de gemeente Albrandswaard van toepassing laten zijn dan zijn er in 2015 een kleine 200 intramurale plaatsen nodig. Volgens de laatste opgave van het CIZ zijn er in de gemeente Albrandswaard per juli 2012 in totaal 260 AWBZ aanspraken voor senioren zorg, waarvan 175 met een hoog Zorg Zwaarte Profiel (vanaf ZZP 4).

We kunnen stellen dat het overgrote deel van de senioren bevolking in de gemeente Albrandswaard lange tijd zelfstandig zal blijven wonen. Het is van belang om deze groep te bedienen met passende woonruimte en een passend woonmilieu.

65-PLUS VERDELING 2015	WELSTANDSKLASSE (= INKOMEN + OPLEIDING + AARD WONING)					
	TOTAAL	HOOGST	HOGER	MIDDEN	LAAG	LAAGST
bronnen: CBS, Cendris 2011						
PORTUGAAL	1.582	316	364	285	554	63
RHOON	2.266	499	589	476	521	181
PORTLAND	428	111	111	68	111	26
ALBRANDSWAARD TOTAAL	4.276	926	1.064	829	1.186	270

65-PLUS VERDELING 2015 in percenten	WELSTANDSKLASSE (= INKOMEN + OPLEIDING + AARD WONING)					
	TOTAAL	HOOGST	HOGER	MIDDEN	LAAG	LAAGST
PORTUGAAL	100	20	23	18	35	4
RHOON	100	22	26	21	23	8
PORTLAND	100	26	26	16	26	6
ALBRANDSWAARD TOTAAL	100	24	23	20	28	6

Welstandsverdeling van de bevolking van de gemeente Albrandswaard in 2015. Bronnen CBS en Cendris

# 3. SENIOREN DOELGROEPEN

## 3.1. Drie doelgroepen

Ten behoeve van een marktgericht huisvestingsbeleid is de volgende indeling in drie groepen senioren gemaakt. Dit levert een indeling waarbij gekeken is naar financiële draagkracht, levensstijl en voorkeuren op het gebied van wonen van de 65 plus senioren. Natuurlijk laat niet iedere senior zich zo in een van deze drie hokjes plaatsen, maar het is zinvol om de toenemende groep van senioren te segmenteren.

We onderscheiden:

- **Sociale Senioren.**  
Met een inkomen onder en rond het modaal woont deze groep grotendeels in huurwoningen in het bezit van de woningbouwcorporatie. Van de drie senioren groepen is de Sociale Senior het snelst geneigd te verhuizen. Dat kan dan naar een (zeer) kleine (eventueel grondgebonden) nultreden huurwoningen ingesteld op zorg. De nabijheid van winkels op rollator-afstand wordt zeer op prijs gesteld. Een deel van deze groep is vermoedelijk scheefhuurder in een grote eengezinswoning. Het betreft vaker tweepersoonshuishoudens.  
Deze groep bevindt zich vooral is in de laagste twee van de vijf klassen van de welstand, die is opgebouwd uit inkomen, opleiding en aard en waarde van de woning. In deze groep komen relatief meer somatische aandoeningen voor.
- **Ondernemende Senioren.**  
De Ondernemende Senioren wonen comfortabel in een koopwoning, soms al in een koopappartement. Ze genieten een



## SOCIALE SENIOREN



Alleenstaanden of stellen van 60 jaar of ouder, vaak met kleinkinderen. Wonend in goedkope huurwoningen, service flats of bejaardenwoningen in een rustige, nette, groene omgeving, in de buurt van familie. Ze genieten van hun kleine pensioen of werken om andere redenen niet. Ze houden van spelletjes en quizzes, handwerken, kerkbezoek en kruiswoordpuzzels. Ze beproeven hun geluk in kansspelen en loterijen.

Bingo! *"Ik doe al 40 jaar op dinsdag de buitenboel."*



Profielschets van de Sociale Senioren

goed pensioen en hebben overwaarde of vermogen. Ze zijn vitaal en veel op stap. Ze zullen vooral aanpassingen in de woning verrichten en thuiszorg inkopen om zolang als mogelijk te blijven wonen. Een stap naar een comfortabel zorg appartement in het dorpshart in de categorie vrije sector huur met nabijheid van intensieve zorg wordt pas op late leeftijd genomen. In deze groep zijn relatief meer psychogeriatrische aandoeningen. Ondernemende Senioren komen vooral in de twee Welstandsklasse Midden en Hoger voor.

- Bemiddelde Verzilveraars.

Dit is een zeer kleine groep. Ze zijn bemiddeld met een hoog inkomen en hoog vermogen (in de vorm van overwaarde de woning). Deze groep blijft zo lang mogelijk zelfstandig wonen en koopt thuiszorg in. Voor woonzorg zijn ze gericht op comfort en luxe in het dorpshart. Er wordt een zeer hoge huur voor luxe appartementen met intramurale zorg en service betaald. Deze groep is terug te vinden in een kwart van de populatie in de hoogste welstandsklasse.

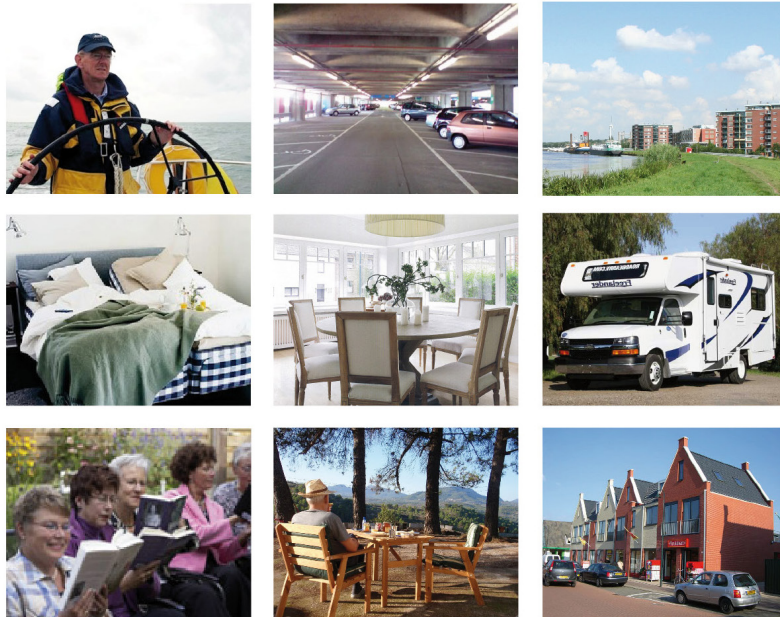


## ONDERNEMENDE SENIOREN



Ondernemende paren en alleenstaanden van 60 jaar of ouder. Wonen in een comfortabele flat of appartement in een nette buurt met goede voorzieningen. Zijn met pensioen of werken om andere redenen niet. Ze hebben verschillende interesses, zoals kunst, cultuur, natuur en antiek. In hun vrije tijd zijn ze actief in de kerk en doen ze aan bridge, puzzelen en vrijwilligerswerk.

Kwaliteitswijn: *“Wij maken ieder jaar een paar culturele stedentrips.”*



Profielschets van de Ondernemende Senioren

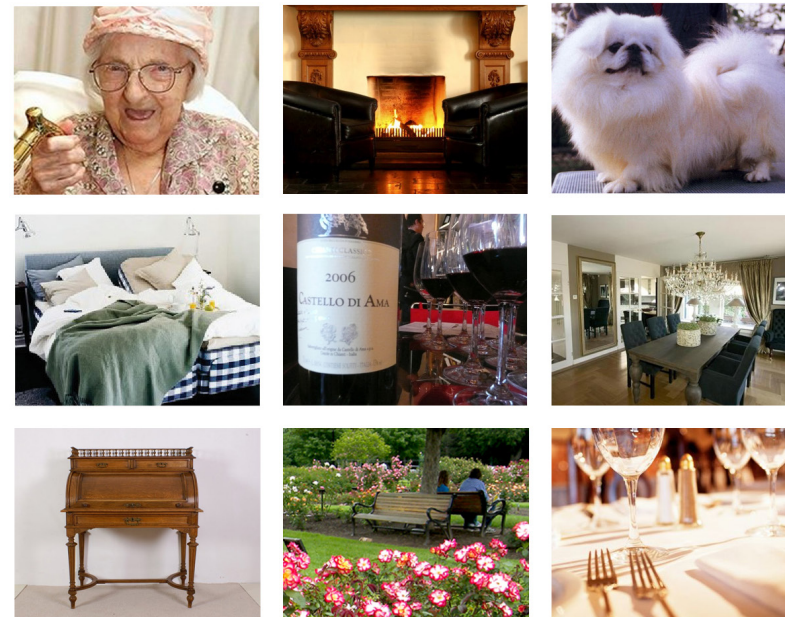


## BEMIDDELDE VERZILVERAARS



Veelal alleenstaande dames met zeer hoge leeftijd. Vermoed en wonend in riante koopwoning of appartement. De woonvraag van deze kleine groep is op maximaal comfort en welzijn gericht. Met een combinatie van somatische en psychogeriatrische aandoeningen is er een grote zorgvraag die deels privaat wordt geleverd. De interesses zijn zich gaan beperken tot de directe woonomgeving, bijvoorbeeld de natuur in de tuin, een muziekoptreden of lezing in kleine kring. Behoeft aan geborgenheid. Ook wel op zichzelf.

Chique: *“Het gastoptreden van de violiste was geweldig.”*



Profielschets van de Bemiddelde Verzilveraars

### 3.2. Drie ontwikkelmogelijkheden

In de tabel is een verdeling van de senioren groepen over de drie kernen van Albrandswaard gemaakt. Daarvoor zijn de prognoses van 65 plussers van het CBS voor 2015 gehanteerd. Op basis van de welstandsindeling van Cendris is een verdeling over drie doelgroepen gemaakt. Daarbij zijn de laagste twee welstandsklasse aan de Sociale Senioren toebedeeld. Een kwart van het hoogste welstandsklasse is toebedeeld aan de Bemiddelde Verzilveraars. Het restant van de hoogste welstandsklasse inclusief de twee middelste welstandsklasse (Hoger en Midden) vormt de basis voor de Ondernemende Senioren.

Van de ruim vierduizend senioren 65 plussers die de gemeente dan telt, woont meer dan de helft in Rhoon. Een kleine tien procent woont in Portland; de rest in Poortugaal. De relatieve hoge welstand die we eerder al in de gemeente Albrandswaard aantreffen ten opzichte van de Rotterdamse stadsregio, zien we ook terug in de hoge score van de Ondernemende Senioren. Met 61% vormen zij het leeuwendeel van de senioren bevolking van de gemeente. In absolute aantallen, maar ook relatief komt deze groep het meest in Rhoon voor. In Poortugaal komen relatief meer Sociale Senioren voor.

Niet al deze senioren zijn om zoek naar een andere woning. De verhuiscapaciteit van senioren ligt traditioneel zeer laag en met de huidige prijsontwikkeling is er voor senioren in koopwoningen een extra prikkel om een verhuizing uit te stellen. Toch zal een deel van de groepen bij een interessant aanbod in

de kern van de woonplaats een stap maken. Daarbij zullen huurders zich sneller bewegen dan senioren in een koopwoning, maar dat hangt ook in sterke mate af van hoogte van de huidige huur die senioren betalen. Vaak ligt die zo laag dat een overstap tot huurverhoging leidt.

Toch verwachten wij dat door de toenemende vergrijzing en de veranderde regelgeving de behoefte aan kleine zogenoemde nultredenwoning (gelijkvloers, ruime lift) zal toenemen. Indien de gemeente met marktpartijen en corporaties met passende woningbouw hierop kan inspelen zal dat de aanspraken via het WMO loket verlagen. Maar een belangrijker effect is dat het de doorstroming van senioren naar kleinere woningen bevordert, waardoor hun grote woningen vrijkomen voor een nieuwe generatie huurders en kopers die een gezin willen stichten.

Met de drie doelgroepen in het achterhoofd:

- Er is veel voor te zeggen om de verhuiscapaciteit van de Sociale Senioren huurders aan te moedigen door kleine huur-appartementen (of patio-woningen) voor hen te bouwen. De vrijgekomen grondgebonden rijwoningen kunnen dan door de volgende generatie startende huurders worden bewoond. Dit proces in gang zetten is niet eenvoudig, het lijkt makkelijker direct voor de starters te bouwen. Toch kan met een inzet op nieuwbouw voor deze Sociale Senioren een verhuisketen op gang worden gebracht die op de langere termijn tot een evenwichtiger verdeling van woningbouw typologieën binnen de gemeente

leidt. Door de lagere energiekosten van een nieuwbouwapartement te beschouwen, kan een verhuizing worden aangemoedigd.

- Bij een passend aanbod van vrije sector huurappartementen in het hart van de kern zullen op den duur Ondernemende Senioren de verhuiscapaciteit zetten, vooral als de groep aangesproken wordt door moderne appartementen in kleinschalige projecten nabij supermarkt en nabij zorg. Dat de woning die ze verkopen niet de waarde van rond 2008 oplevert, wordt voldoende gecompenseerd door de riantere overwaarde. Een groot deel van deze groep zal een verhuizing uitstellen, voorzieningen in het huis maken en pas verhuizen als het echt niet meer gaat. Dat is dan vaak direct naar intramurale zorg.
- De Bemiddelde Verzilveraars zullen pas op een hoge leeftijd een stap naar een exclusieve kleinschalige intramurale zorg (moeten) maken. Bij deze groep is de kwaliteit van het woon- en zorgprogramma leidend. De binding met de kern speelt een wat minder grote rol.



SENIOREN PROFIELEN	TOTAAL	BEMIDDELDE VERZILVERAARS	ONDERNEMENDE SENIOREN	SOCIALE SENIOREN
INDICATIEVE VERDELING 2015 ABSOLUTEN (CBS 65+, Cendris )				
PORTUGAAL	1.582	79	886	617
RHOON	2.266	125	1.439	702
PORTLAND	428	28	263	137
<b>ALBRANDSWAARD TOTAAL</b>	<b>4.276</b>	<b>232</b>	<b>2.588</b>	<b>1.456</b>

SENIOREN PROFIELEN	TOTAAL	BEMIDDELDE VERZILVERAARS	ONDERNEMENDE SENIOREN	SOCIALE SENIOREN
INDICATIEVE VERDELING 2015 %				
PORTUGAAL	37%	2%	21%	14%
RHOON	53%	3%	34%	16%
PORTLAND	10%	1%	6%	3%
<b>ALBRANDSWAARD TOTAAL</b>	<b>100%</b>	<b>5%</b>	<b>61%</b>	<b>34%</b>

Verdeling voor 2015 van de drie senioren profielen over de drie kernen van de gemeente Albrandswaard. Bronnen CBS, Cendris

## 4. OVERWEGINGEN

Recent onderzoek van SEV Platform 31 in Nijmegen toont aan dat de effecten van woonservicegebieden op het welzijn van de senioren bewoners positief is. Daarbij is zelfs aangetoond dat ouderen in dergelijke gebieden langer zelfstandig blijven wonen. Dit pleit voor een beleid waarbij geschikte senioren woningen worden aangeboden in dergelijk centraal gelegen gebieden met de voorzieningen en activiteiten, (zorg)diensten en winkels direct om de hoek.

Uit gesprekken die we in het land voerde met bestaande en potentiële senioren bewoners van zorginstellingen en appartementencomplexen valt tekens de behoefte aan gezelligheid op. Natuurlijk wordt aan professionele zorg en locatie veel belang gehecht, maar omdat die zaken als vanzelfsprekend worden beschouwd, lijkt bij de keuze van een woonzorginstelling of appartement vooral de 'gezellige sfeer' doorslaggevend. We zien dit als een verlangen naar menselijke maat en naar geborgenheid. Naar gezellig koffiedrinken in een grand café in plaats van zitten in een hal met een ziekenhuis uitstraling.

Als we ons dan ook realiseren dat slechts 14% van de 80-plussers intramuraal woont, zien we een grote markt voor centraal gelegen senioren appartementen.

welzijn

eigen woning zelf **vrijheid** drempelloos

**gezellig** organisch klein **menselijke maat**

stille plek **privacy** tuin gazon met relax stoelen **thuis**

**kleinschaligheid** warme deken **geen patiënten maar bewoners**

terras in de zon wandelpaden algemene ruimten **veilig**

restaurant wijntje erbij scootmobiel in appartement berging parkeerplaatsen voor auto's

internet **drempelloos balkon** sfeer kleur **gezellig koffie drinken**

in zelfde appartement blijven wonen **gewaardeerd worden**

fitnessruimte kapel **vriendelijk** gemoedelijk **wandelen**

kamer met balkon en keukentje **individueel comfort** grote en kleine appartementen bieden zwembad

respect **vriendelijkheid** accepteer dat iedereen anders is.

**niet een ziekenhuis uitstraling** meerdere ruimten met activiteiten

iets organiseren **anderen ontmoeten** beleven

