

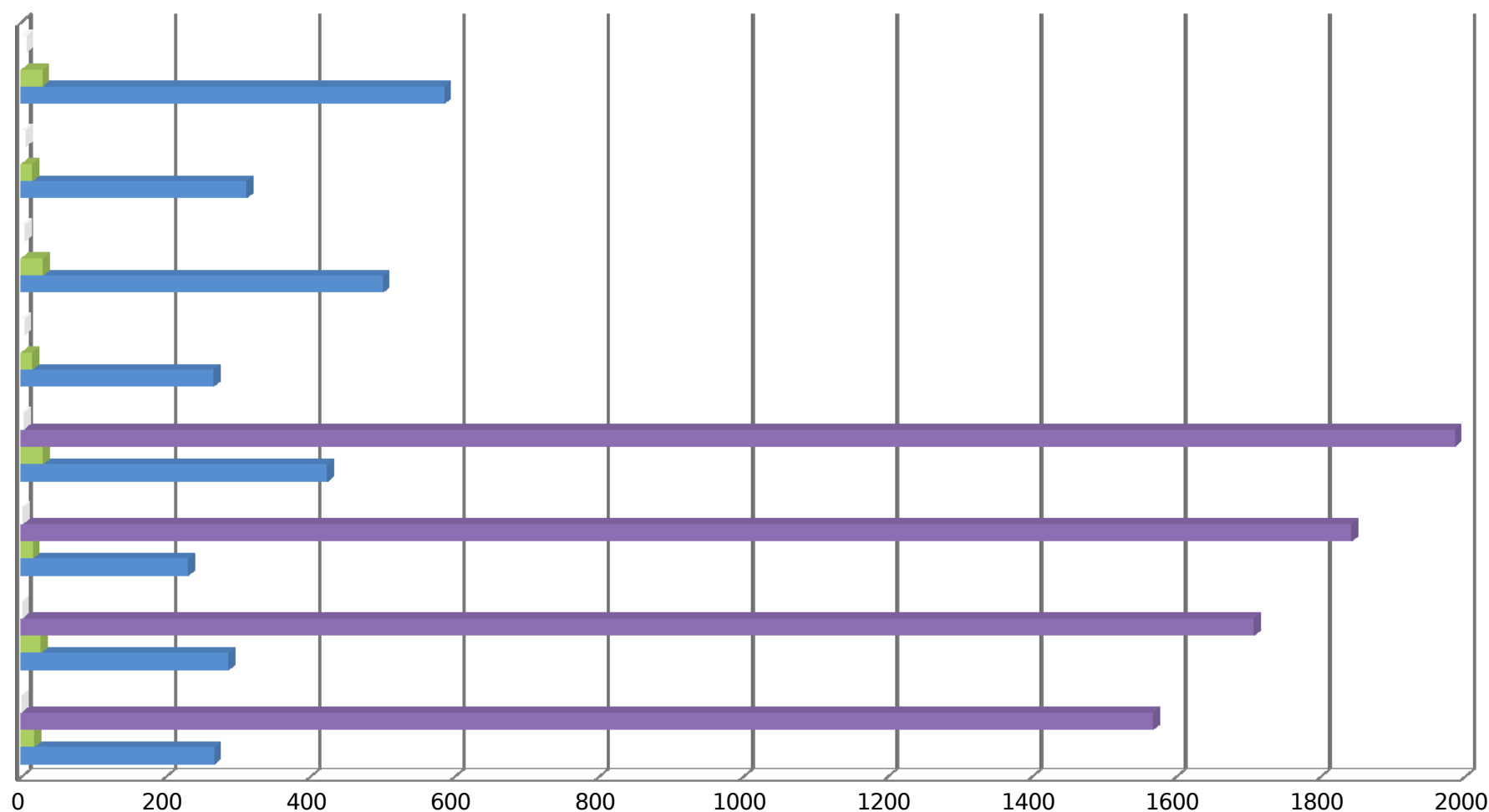
Bijlage Cijfers Albrandswaard

Voor de prognoses gebruiken we cijfers van het Ramingsmodel Wonen met Zorg (inclusief extramuralisering¹). Hieraan liggen de navolgende definities ten grondslag:

- Begeleid zelfstandig wonen: Zelfstandig wonen in een woning met de mogelijkheid van individuele begeleiding. *Dit betreft de doelgroep psychiatrische en verstandelijke beperking*
- Beschermd wonen: Wonen in een instelling met 24-uurstoezicht (intramuraal) in geclusterde woonvormen of in een tweedelijnszorg- of expertisecentrum. *NB In deze context betreft het wonen in een instelling voor alle doelgroepen: (verpleeghuizen, verzorgingstehuizen en Beschermd wonen GGZ en woonvormen voor verstandelijk gehandicapten). In de langdurige zorg heeft de definitie Beschermd wonen ook nog een beperktere definitie namelijk: Wonen in een accommodatie van een instelling (bijvoorbeeld een groepswooning). Cliënten krijgen begeleiding gericht op het bevorderen van zelfredzaamheid en participatie, het psychisch en psychosociaal functioneren, stabilisatie van een psychiatrisch ziektebeeld, het voorkomen van verwaarlozing of maatschappelijke overlast of het afwenden van gevaar voor de cliënt of anderen. Beschermd wonen is een voorziening voor personen met psychische of psychosociale problemen die niet in staat zijn zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving. (aedis/actis begrippen GGZ). Dit betreft inwoners met de indicatie ZZP GGZ C. Deze groep is overgedragen vanuit de AWBZ naar de gemeente en wordt vanuit de centrumgemeente gehuisvest.*
- Geschikt wonen: Zelfstandig wonen voor mensen met mobiliteitsbeperkingen in een geschikte woning, al dan niet met gebruikmaking van planbare zorg / hulp (op afspraak). Dit betekent dat bij het berekenen van de behoefte voor geschikt wonen, de behoefte aan verzorgd wonen is meegerekend. Een geschikte woning is een nultredenwoning of een niet-nultredenwoning, die ingrijpend is aangepast.
- Verzorgd wonen: Zelfstandig wonen in een levensloopgeschikte woning gelegen in een woonzorgzone of woonzorgcomplex met de mogelijkheid voor onplanbare zorg (op afroep). *Het betreft vooral inwoners die verzorging ontvangen voorheen uit de AWBZ, nu uit de Zvw. Het betreft ouderen met aandoeningen en/of psychogeriatrische problemen en inwoners van alle leeftijden met een lichamelijke beperking. Zij hebben ook behoefte aan een geschikte woning. Dit betreft "aanleunwoningen".*

Behoefte aan beschermd, verzorgd en geschikt wonen²

Albrandswaard
behoefte aan beschermd verzorgd en geschikt wonen per doelgroep

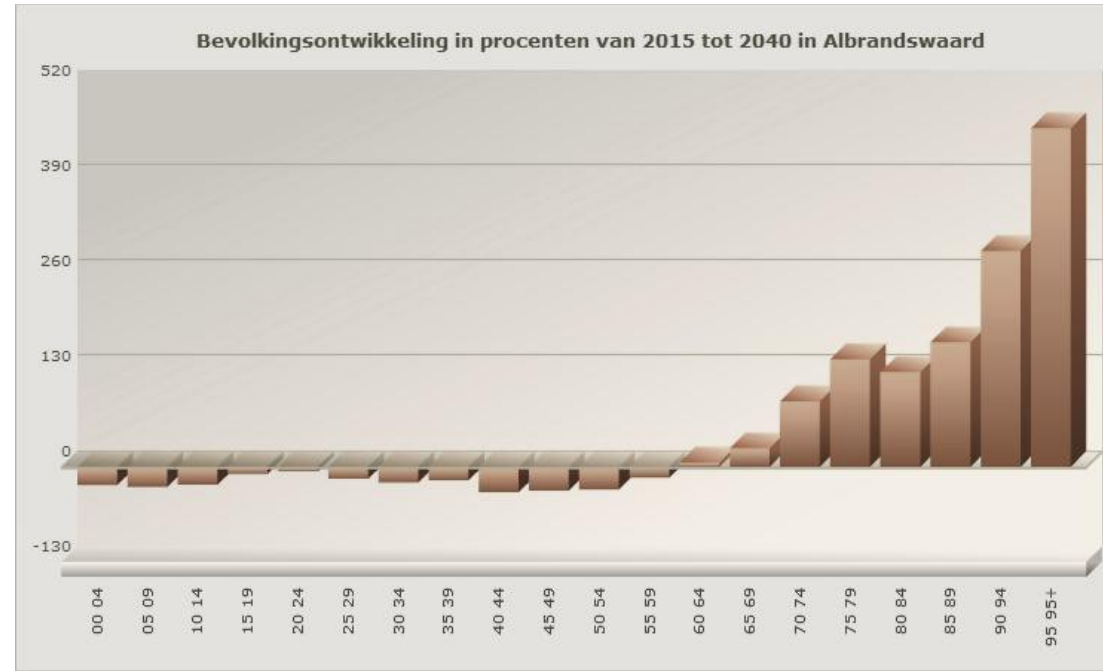
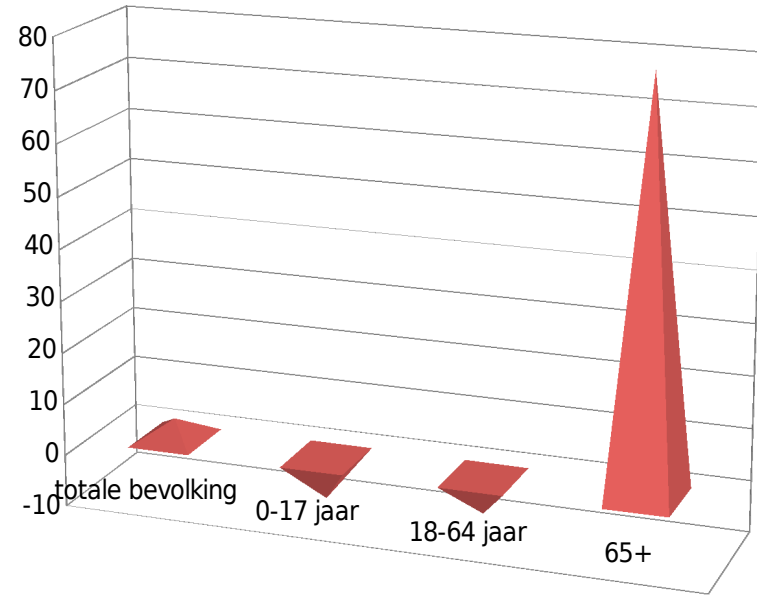


¹ Bron: Tympaan Instituut, CIZ, WoON 2009, Primos, ABF Research BV

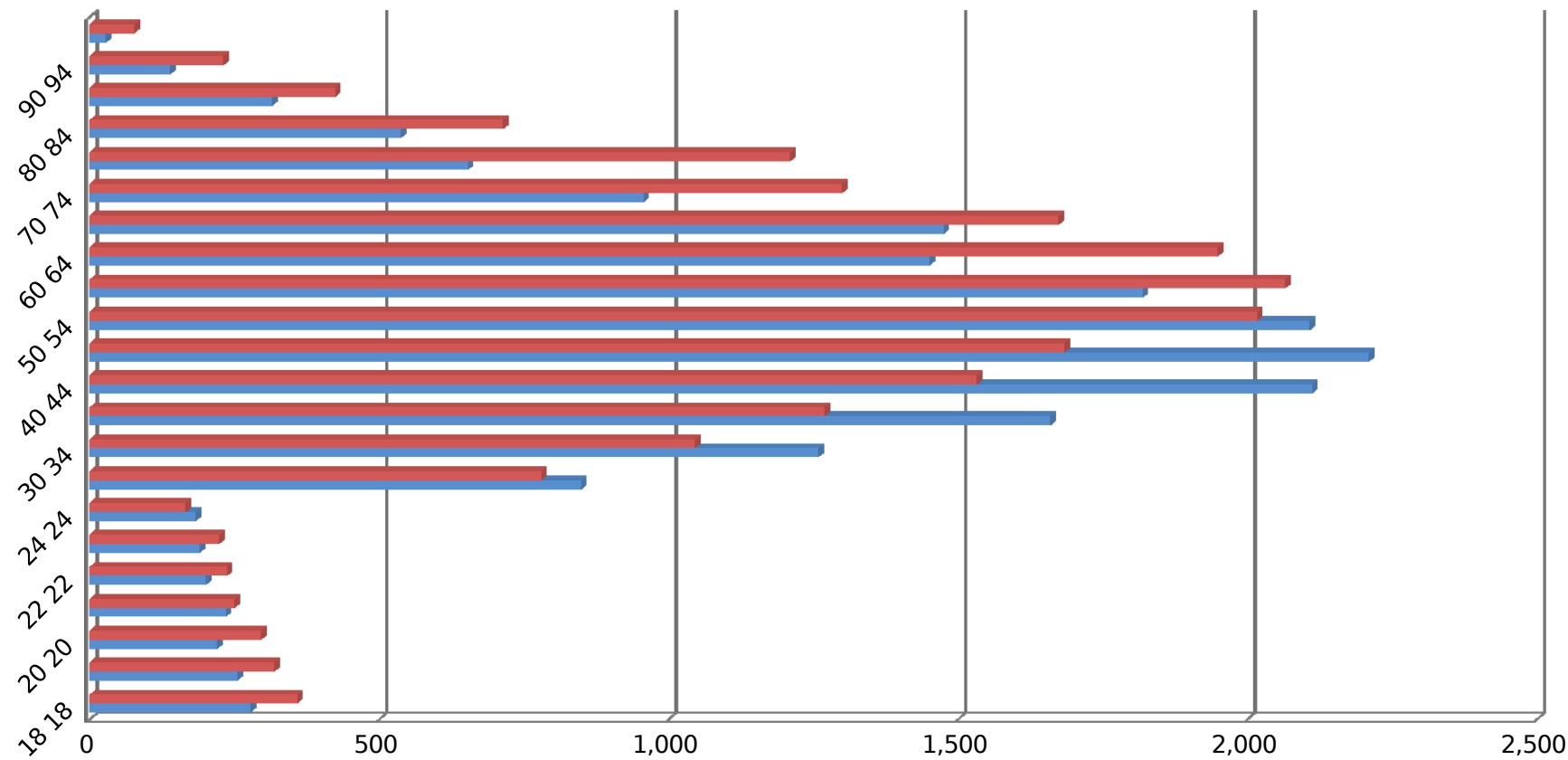
² prognose ramingsmodel wonen met zorg RWZ woonvoorzieningen naar doelgroep per gemeente

Prognose bevolkingsontwikkeling³⁴

Prognose bevolkingsontwikkeling 2010-2025 in percentage



Bevolkingsontwikkeling naar leeftijd 2015-2025



3 Tympaan: Factsheet gevolgen van scheiden van wonen en zorg stadsregio Rotterdam 2013-2025

4 Bevolkingscijfers en -ontwikkeling in Zuid-Holland, naar leeftijd en geslacht, volgens de provinciale prognose.

De vraag naar woningen⁵

De vraag naar woningen kan op twee manieren worden gedefinieerd:

1. Zorgbehoefte
2. Persoonlijke voorkeur

Raming van het aantal personen met behoefte aan een geschikte woning in de stadsregio

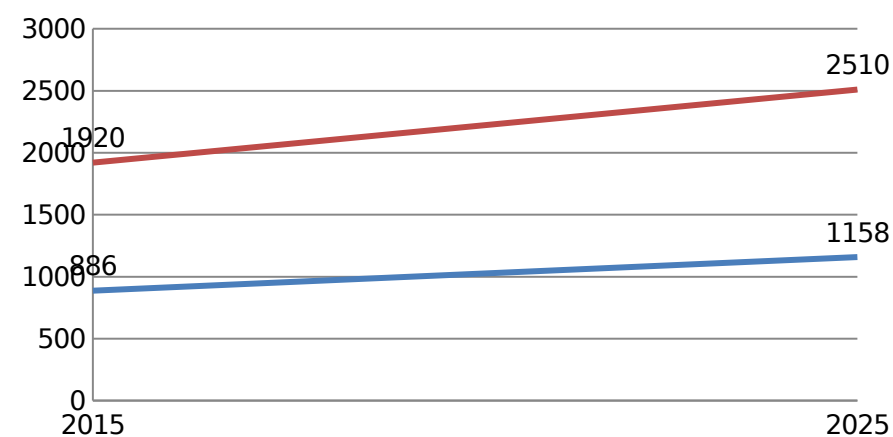
	2015	2020	2025
Zorgbehoefte (65+)	55.6 15	65.5 61	72.817
Zorgbehoefte (18-64)	37.1 17	37.0 50	36.719
Persoonlijke voorkeur huur 55+	74.2 46	80.9 36	87.093
Persoonlijke voorkeur koop 55+	41.3 43	45.0 69	48.497

Bron: BZK/CBS, WoON 2012, CIZ 2013, ABF Research 2013, bewerking Tympan instituut 2013

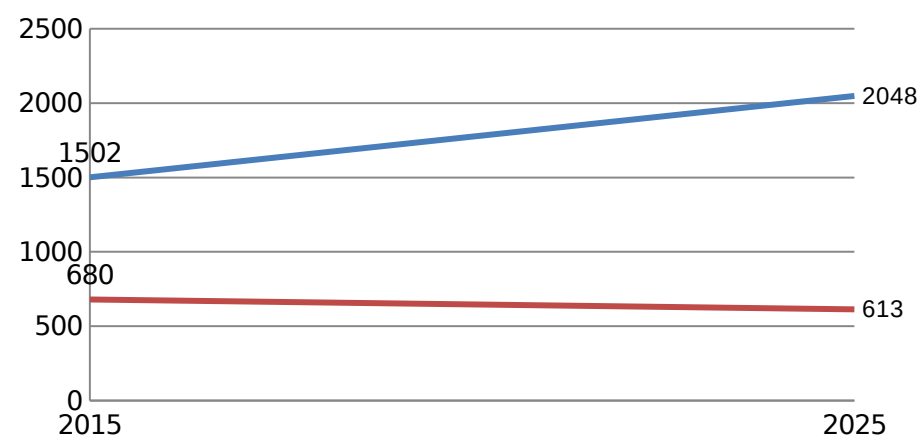
Op basis van zorgbehoefte kan worden geraamd dat ongeveer 27% van de 65-plussers en 5% van de 18-64-jarigen behoefte heeft aan een geschikte woning (inclusief de mensen die behoefte hebben aan een verzorgde woonvorm). Op basis van persoonlijke voorkeur heeft 12% van de 55-plussers behoefte aan een geschikte koopwoning en 26% behoefte aan een geschikte huurwoning (bron: BZK/CBS, WoON 2012). Op dit moment woont naar schatting 12% van de 55-plussers in een geschikte koopwoning en 21% in een geschikte huurwoning.

Vertaling van deze uitgangspunten voor Albrandswaard

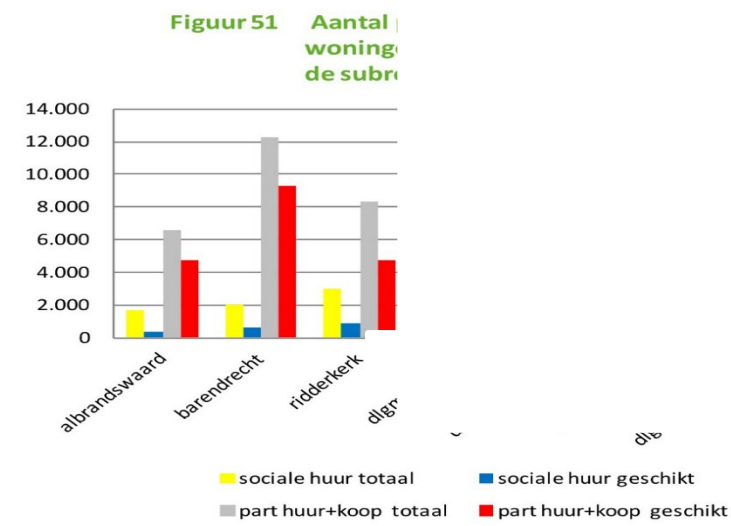
behoefte aan geschikte woningen obv persoonlijke voorkeur 55+



Behoeftte aan geschikte woningen obv zorgbehoefte

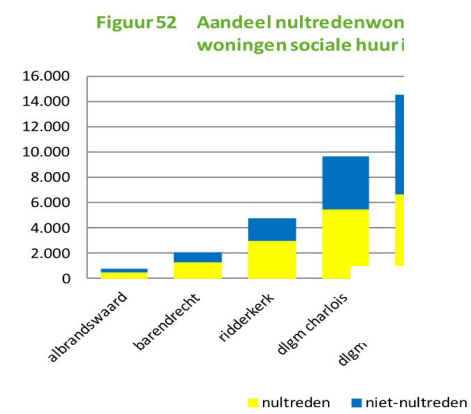


Aantal potentieel geschikte eensgezinswoningen in de koop en huursector⁶



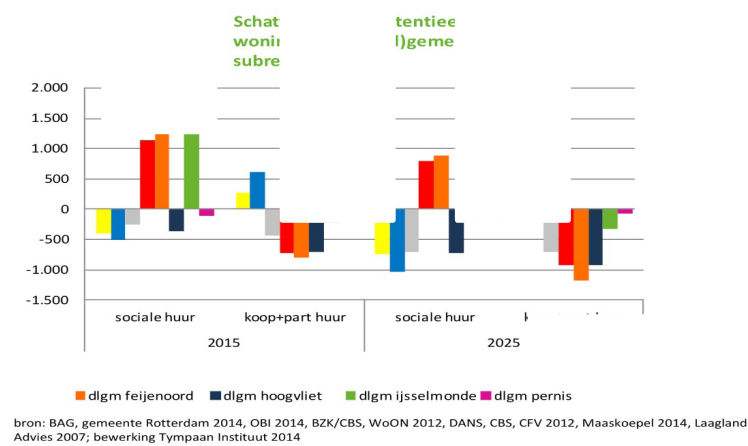
bron: BAG, gemeente Rotterdam 2014, OBI 2014, CBS 2013, CFV 2012, Maaskoepel 2014; bewerking Tympan Instituut 2014

Aandeel nultredewoningen in meergezinswoningen sociale huur



bron: CFV 2012, Maaskoepel 2014; bewerking Tympan Instituut 2014

Schatting saldo potentieel geschikte woningen



bron: BAG, gemeente Rotterdam 2014, OBI 2014, BZK/CBS, WoON 2012, DANS, CBS, CFV 2012, Maaskoepel 2014, Laagland Advies 2007; bewerking Tympan Instituut 2014

Raming ontwikkeling aantal 65-plussers per woonkern⁷

Ten behoeve van een marktgericht huisvestigingsbeleid voor senioren met een zorgvraag is een indeling gemaakt in driesenioren doelgroepen op basis van financiële draagkracht en levensstijl. Hiervoor is ook een vertaalslag naar woonvoorkeuren gemaakt.

Sociale Senioren (doorstromende senior huurder)

In totaal 34% van de senioren populatie wordt tot deze groep gerekend. Met een inkomen onder en rond het modaal woont deze groep grotendeels in grote eengezinswoningen in het bezit van de woningcorporatie.

Men is gehecht aan buurt en burens. Toch is de Sociale Senior van de drie senioren doelgroepen het snelst (en jongst) geneigd te verhuizen. Ze zijn in de markt voor een (zeer) kleine (eventueel grondgebonden) nultreden huurwoningen ingesteld op zorg.

De nabijheid van winkels op rollator-afstand wordt zeer op prijs gesteld. Herstructurering door de corporatie is vaak een aanleiding te verhuizen: De Doorstromende Senioren Huurder!

Ondernemende Senioren (doorstromende senior koper)

61% van de senioren populatie wordt tot deze groep gerekend. De Ondernemende Senioren wonen comfortabel in een koopwoning, soms al in een koopappartement. Ze genieten een 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 niet te hoeven verhuizen. Ze zijn gesteld op hun privacy en individueel ingesteld.

Door de huidige woningprijsontwikkeling zijn er weinig transacties. Een stap naar een comfortabel zorg appartement in het dorpshart in de categorie vrije sector huur met nabijheid van intensieve zorg wordt pas op zeer late leeftijd genomen. Vaak zijn de zorg voor de grote tuin en de hoge energie kosten en gevoel van onveiligheid een aanleiding om te verhuizen. Door uitstel wordt er ook direct naar een (zwaardere) intramurale zorg plaats verhuisd: De Doorstromende Senioren Huisbezitter!

Bemiddelde Verzilveraars (bemiddelde zorg senior)

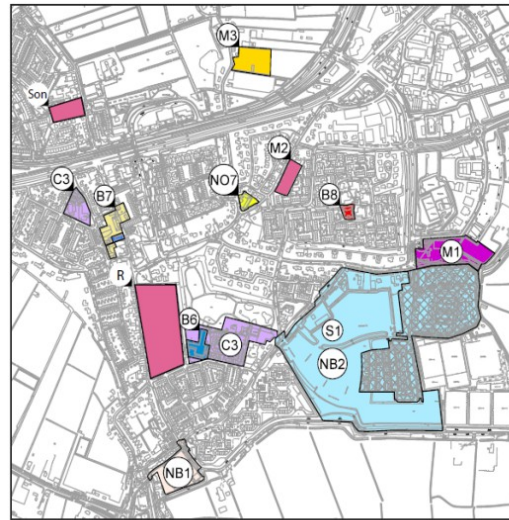
Een kleine 5% van de senioren populatie wordt tot deze groep gerekend.

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 woon zorg is de groep gericht op comfort en luxe in het dorpshart. Er wordt een zeer hoge huur voor luxe appartementen met intramurale zorg en service betaald. Het is een klein segment.

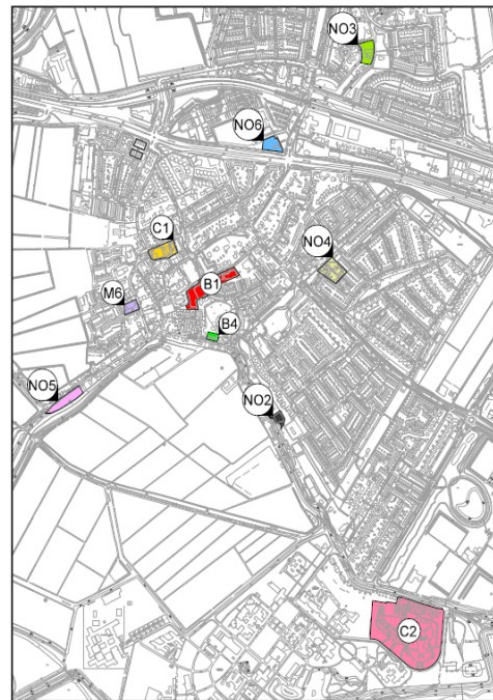
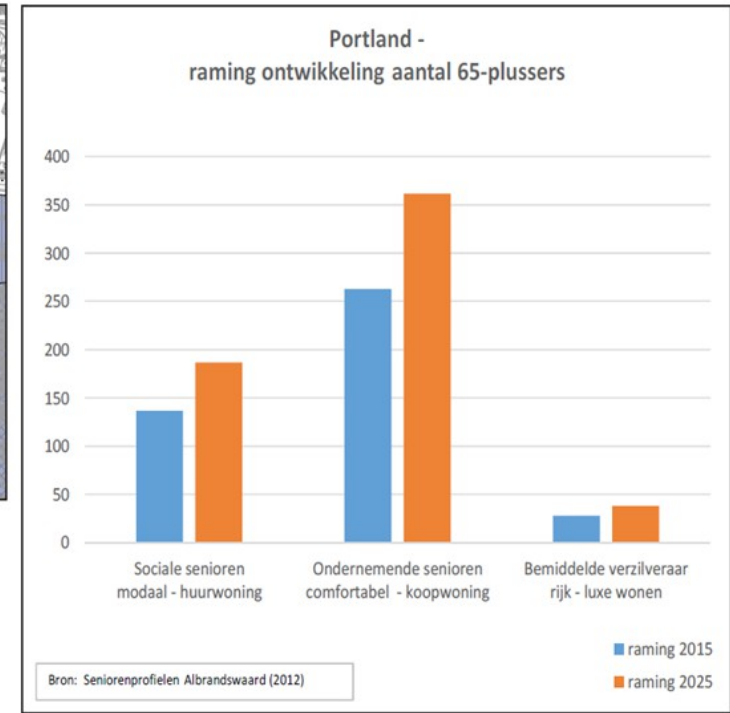
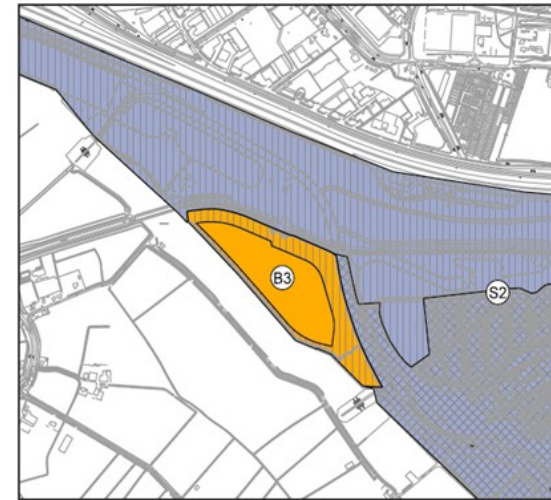
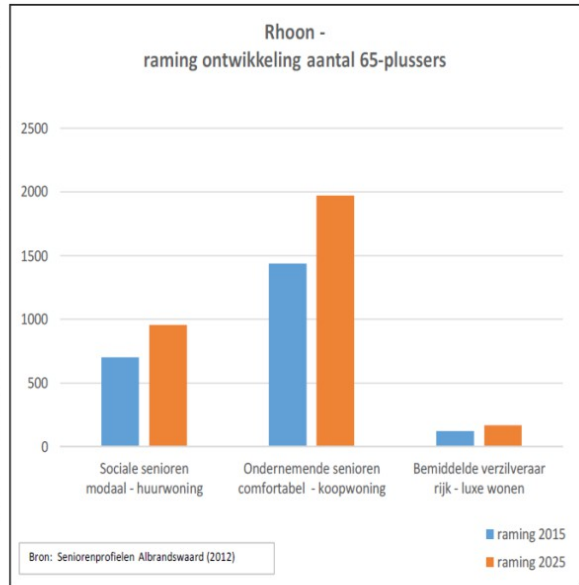
Albrandswaard heeft voldoende allure om deze zorg voor de zuidflank van Rotterdam te bieden aan de Bemiddelde Zorg Senior!

Senioren Profielen Verdeling Absoluut	Totaal	Bemiddelde verzilveraars	Ondernemende senioren	Sociale senioren
Poortugaal	1.582	79	886	617
Rhoon	2.266	125	1.439	702
Portland	428	28	263	137
Albrandswaard totaal	4.276	232	2.588	1.456

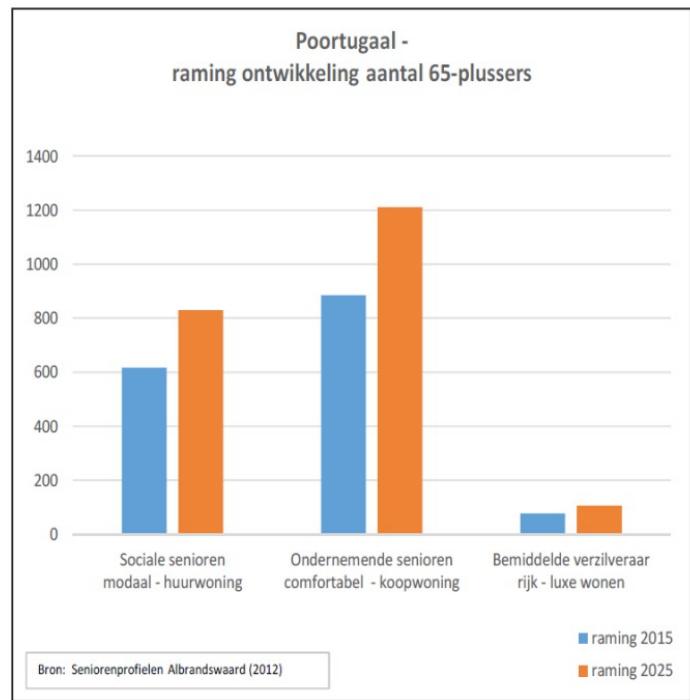
Senioren Profielen Verdeling in percentages	Totaal	Bemiddelde verzilveraars	Ondernemende senioren	Sociale senioren
Poortugaal	37%	2%	21%	14%
Rhoon	53%	3%	34%	16%
Portland	10%	1%	6%	3%
Albrandswaard totaal	100%	5%	61%	34%



- Legenda**
- Bouwgronden in exploitatie**
- Zuidvelden 1
 - Centrum Rhoon (L. van der Meulen)
 - Hart van Rhoon
 - Samenwerkingsverbanden
 - Esplanade
 - Clusterprojecten
 - Albrandswaard
- NEGO resultaat bekend**
- NO1
 - Esplanade (groot)
 - Lopende marktstadion
 - NO2
 - NO3
 - NO4
 - NO5
 - NO6
 - NO7
- NEGO resultaat onbekend**
- NO8
 - NO9



- Legenda**
- Bouwgronden in exploitatie**
- Centrum Poortugaal
 - Wijk (Nieuw in Samenwerk)
- Subsidieprojecten**
- Centrum Poortugaal
- Clusterprojecten**
- Deke
- NEGO resultaat onbekend**
- Poortugaal West
 - Albrandswaard
 - Boordje (de Vries)
 - Leuking van de gemeente
 - Wijk (Nieuw in Samenwerk)
 - Nieuw 1
- Lopende marktstadion**
- Antwerp 11A





afb. woonlocatie van Ondernemende Senioren doelgroep die nu nog in een grondgebonden woning woont.

Behoeftte aan levensloopbestendige woningen in Albrandswaard

- ZZP's 1 en 2 heeft behoefte aan het regelen van zorg en ondersteuning thuis: *geschikt wonen*.
- ZZP's 3 en 4 hebben ook een huisvestingsbehoefte. Omdat deze groep senioren niet meer in hun reguliere woning en woonomgeving verzorgd kunnen worden, zijn zij aangewezen op zelfstandige maar beschutte woningen die geclusterd zijn rond een zorg arrangement: *verzorgd wonen*.

Ontwikkeling Indicaties CIZ Zorgzwaartepakket tot 2014

Behoeftte aan levensloopbestendige woningen*

	2012	2013	2014
VV1-3	85	80	55
VV4	40	70	60
VV5-8	100	105	115

1 januari 2013 CIZ AWBZ	Albrandswaard totaal	Rhoon	Poortugaal	Portland
ZZP 3	50	20	25	5
ZZP 4	70	45	25	0
Totaal	120	65	50	5

Het gaat om burgers die daadwerkelijk willen verhuizen en niet meer in een zorginstelling terecht kunnen.

- Als door de vergrijzing het aantal ZZP 3 en 4 aanspraken in gelijke verhouding toeneemt, loopt de vraag naar *verzorgd wonen* op via 150 (2020) naar ruim boven de 200 (2035).
- Ervan uitgaande dat een deel toch thuis blijft wonen, wordt uitgegaan van een toename van de vraag naar *verzorgd wonen* woningen van 120 woningen in 2020 tot ruim 175 woningen in 2035! Dit is een conservatieve schatting. Bij het bepalen van de behoefte is meegenomen dat een deel van ZZP 4 mogelijk intramuraal blijft. Daarnaast is rekening gehouden met het feit dat Albrandswaardse senioren relatief rijker zijn. Zij zijn geneigd langer thuis te blijven wonen. De verhuigeneidheid van senioren ligt traditioneel laag en met de huidige prijsontwikkeling is er voor senioren in koopwoningen een extra prikkel om een verhuizing uit te stellen. Ook senioren huurders blijken vaak behoorlijk honkvast. Toch zal een deel van deze senioren wel moeten verhuizen als zich een zorgvraag gaat aandienen. Dit leidt tot een sterk groeiende behoefte aan kleine geclusterde zorgwoningen leiden.

Voor de intramurale zorg wordt nu uitgegaan van de volgende raming:

Gepland	Extra nodig nu	Extra oplopend tot 2030	Totaal 2030
60	30	60	150

'Levensloopgeschikte woningen' zijn woningen die geschikt zijn of eenvoudig geschikt zijn te maken voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. Dit kan zowel huur als koopwoningen betreffen. De woningen zijn zo aangepast, dat minimaal een seniorentoilet (minimaal 6+ of 10+) met beugels en douche met douchezitje aanwezig is. Er zijn geen drempels in de woning. Er zijn geen drempels bij de toegang tot de woning en tuin/balkon aanwezig. Daarnaast moet een rolstoel in de woning gebruikt kunnen worden. De woningen zijn zo ontworpen dat aanpassingen eenvoudig mogelijk zijn wanneer de bewoner wordt geconfronteerd met grotere fysieke beperkingen. In appartementencomplexen is er sprake van een rolstoeltoegankelijke toegang en automatische deuropening. In de berging kan een scootmobiel worden geplaatst en in het gebouw is het mogelijk om de accu op te laden. Er is een lift aanwezig.

Onder levensloopbestendig wonen verstaan we een integrale manier van kijken naar zowel de woningbouw als de zorg die nodig is om zelfstandig te kunnen (blijven) wonen. Bewoners moeten ook als de beperkingen toenemen in de woning of in de buurt kunnen blijven wonen.

De opgave in relatie tot de bestaande woningvoorraad

- De Doorstromende Senioren Huurder: is verwant met het profiel Traditionele Senioren en is woonachting in een sociale huurwoning. Dat is opvallend vaak nog in een rijwoning met de slaapkamer en de badkamer op de eerste verdieping! Hoewel verhuiscapaciteit laag is, zal een deel hiervan naar een klein huurappartement willen verhuizen, zeker als in de buurt zorgvoorzieningen en een supermarkt te vinden zijn. Met passende zelfstandige zorgwoningen voor de groep zorgbehoevenden, komen de grondgebonden rijwoningen vrij voor starters. Bovendien zal het Wmo loket minder belast worden met aanvragen voor individuele aanpassingen in de woning, zoals trapliften. In de gemeente is deze doelgroep snel groeiend. Een groei die tot 2060 zal aanhouden.
- Doorstromende Senioren Huisbezitter woont nog in zijn grote (en afbetaalde) grondgebonden koopwoningen. Met de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt zullen veel van hen een verhuizing nog even uitstellen. Echter, bij interessant aanbod verzilvert een deel van de groep de huidige woning voor een luxe appartement. De laatste jaren wordt wel vaker voor dure huur gekozen in plaats van koop. De nabijheid van zorg en supermarkt spelen een rol, maar ook de hoge energielasten en het tuinonderhoud van de huidige woning. Deze groep zou graag gelijkvloers willen wonen. Een woning met ruim terras vlakbij het centrum van de dorpskern zou hen kunnen verleiden. Er is vraag naar woningen die voorbereid zijn op zorg (bredere deuren, drempelloos, ICT). Gebaseerd op het profiel Actieve Senioren.
- Het profiel Bemiddelde Zorg Senior - ook wel Bemiddelde Verzilveraars woont nog in een grote (en afbetaalde) grondgebonden koopwoningen, ze zijn vermogend en al ouder dan 75 jaar. Veelal alleenstaand. Het is een zeer kleine groep. Ze zijn bemiddeld met een hoog pensioen en hoog vermogen (ook in de vorm van overwaarde de woning). Deze groep blijft zo lang mogelijk zelfstandig wonen en koopt thuiszorg in, totdat het niet langer kan. Voor woon-zorg huisvesting is de groep gericht op comfort en luxe in het dorpshart. Er wordt een zeer hoge huur voor luxe appartementen met intramurale zorg en service betaald. Het is een klein en exclusief segment. De gemeente Albrandswaard heeft voldoende allure om deze zorg ook voor belangstellenden in de zuidflank van Rotterdam te bieden. Deze kleine maar snel groeiende doelgroep is gebaseerd op het profiel Actieve Senioren. Volgens het CBS zal deze vraag tot 2060 aanhouden.

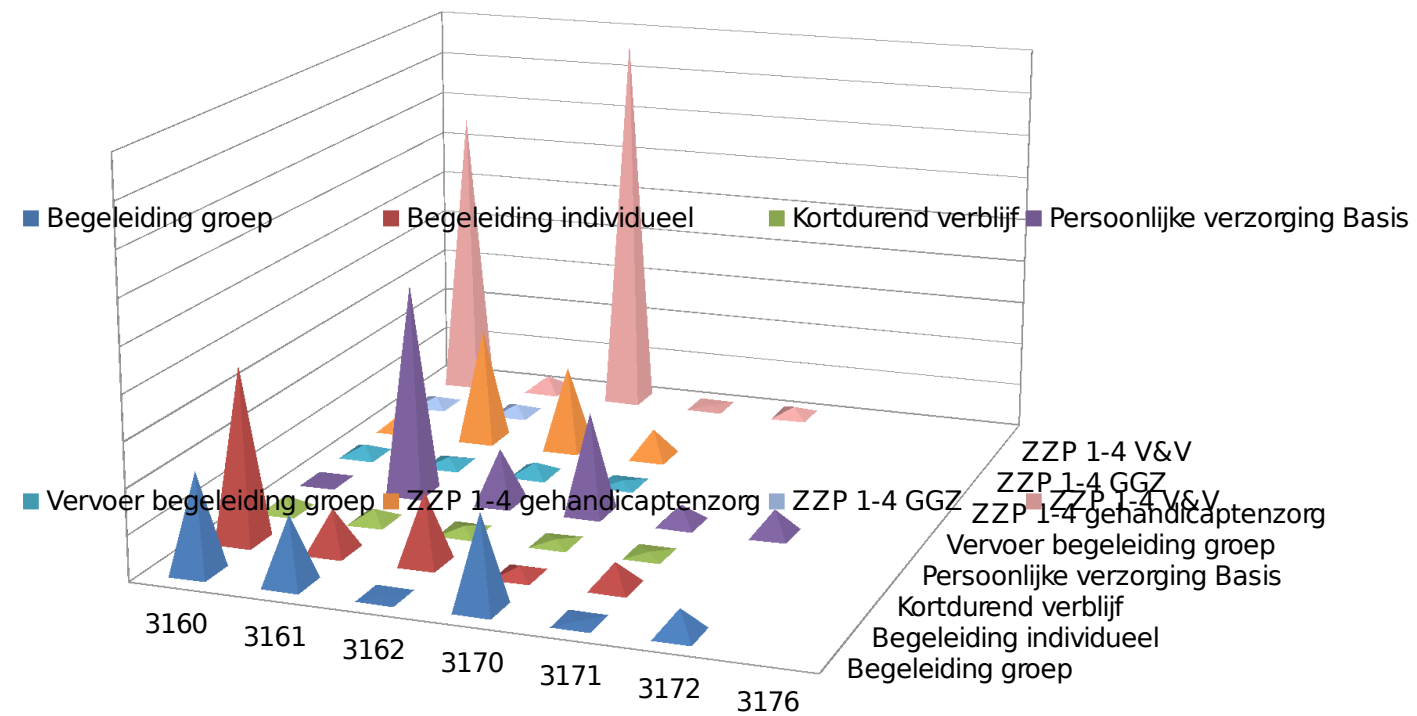
	6	7	8
KANSRIJKE DOELGROEPEN:	DOORSTROMENDE SENIOREN HUURDER	DOORSTROMENDE SENIOREN HUISBEZITTER	BEMIDDELTE ZORG SENIOR
KENMERKEN DOELGROEPEN:			
GEBASSEERD OP CONSUMENTENPROFIEL	4. TRADITIONELE SENIOREN	5 ACTIEVE SENIOREN	5 ACTIEVE SENIOREN
INKOMENSKLASSE	LAAG	HOOG	HOOG
LEVENSFASE	SENIOR	SENIOR	SENIOR
TREFKANS VAN DOELGROEP IN BETREFFENDE POPULATIE:			
GEMEENTE ALBRANDSWAARD	MIDDEN	MIDDEN	MIDDEN
NIEUWBOUWBEWONERS ALBRANDSWAARD NA 2005	HOOG	LAAG	LAAG
VESTIGERS 2012 GBA (BASIS HERKOMST KENMERKEN)	MIDDEN	LAAG	LAAG
BELANGSTELLENDE VAN ELDERS VOOR ESSENDAEL	LAAG	LAAG	LAAG
VERHUISGENEIGDEN - LANDELIJKE REFERENTIE	LAAG	LAAG	LAAG
OPMERKING	LOKALE OUDEREN	OOK VESTIGERS	OOK VESTIGERS
GEBRUIKTE ZOEKCRITERIA:			
KENMERKEN SOCIO-DEMOGRAFISCH	TRADITIONELE SENIOREN	ACTIEVE SENIOREN	ACTIEVE SENIOREN 75-plus
KENMERKEN LIFESTYLE	GRONDGEBONDEN HUURWONING	GRONDGEBONDEN KOOPWONING	KOOPWONING 225.000 PLUS
KENMERKEN ZOEKGEBIED	GEMEENTE	GEMEENTE EN ROTTERDAM	GEMEENTE EN ROTTERDAM
MARKTPOTENTIE IN AANTALLEN HUISHOUDENS DOELGROEP (EN % BETREFFENDE POPULATIE):			
ALBRANDSWAARD	247 (2,4%)	216 (2,1%)	21 (0,2%)
ROTTERDAM	NVT	1.256 (0,4%)	232 (0,1%)
DIRECTMAILING: IN AANTALLEN ADRESSEN HUISHOUDENS DOELGROEP (EN TREFKANS %)			
ALBRANDSWAARD	591 (42,5%)	382 (57,6%)	194 (10,0%)
ROTTERDAM	NVT	3.139 (36,1%)	3.123 (3,7%)
INDEX VERDELING OMVANG DOELGROEP (TOTAAL 100)			
INDEX	10	15	2
AANSPREKENDE CONTENT:			
WONING	APPARTEMENT	COMFORTABEL APPARTEMENT	COMFORTABEL APPARTEMENT
WOONMILIEU	REURING ZORG SUPERMARKT	TOPLOCATIE	TOPLOCATIE ZORG
AANTREKKELIJKE WOONMILIEU STYLING	DORPSLINT	HET SLOT	DORPSLINT
HUUR/KOOP	HUUR	KOOP/HUUR	VRIJE HUUR
TRIGGER	GEMAK	COMFORT	COMFORT

De opgave onderverdeeld naar kosten wonen

- Uit Marktonderzoek blijkt dat bouwen van woningen voor de senioren onderverdeeld in bovenstaande 3 profielen kansrijk is .
- Bij de verdeling van woningen over de doelgroepen is de onderlinge verhouding 10 staat tot 15 staat tot 2. De 120 te bouwen woningen kunnen tussen de drie doelgroepen verdeeld worden in 50-60-10
- Ten opzichte van de woonvisie wordt voor de doorstromende senioren huisbezitter te weinig gebouwd. Vanuit het marktonderzoek wordt te weinig gebouwd voor de doorstromende senior huisbezitter en de bemiddelde zorg senior.
- Er is op dit moment al een structureel tekort bij de sociale woningbouw

		Bestaande voorraad+ individuele voorziening	Opgave realisatie 120 (50 ZZP 3 en 70 ZZP 4) verzorgd wonen vanaf 2020	Opgave realisatie
Wonen	Kosten wonen\zorg	Gemeente/Zvw extramuraal	Gemeente/Zvw extramuraal	Wlz/ eigen bijdrage verpleeghuis intramuraal
Sociaal	€ 695		40	
Goedkope Huur	€ 800		5	
Goedkope Koop	€ 180.000		5	
Middelduur Huur	€ 1.000		15	
Middelduur Koop	€ 230.000		15	
Dure Huur	€ 1.200		15	
Dure Koop	€ 280.000		15	
Zeer dure huur all-inzorg	€ 4.000		10	2
Verpleeghuis	Eigen bijdrage Wlz			30

Uitgaven nieuwe zorgtaken per postcode Vektiscijfers 2012 (zorgkantoor)



1. In wijk 3161 en 3171 wonen veel ouderen. Dit is af te leiden uit ZZZ 1-4 VeV (verpleging en verzorging) en het hoge gebruik van Persoonlijke Verzorging (Zvw)
2. In wijk 3172 en 3176 woont groot deel van de doelgroep uit de GGZ, in wijk 3162 en 3171 is er sprake van grote groep uit de gehandicaptenzorg

3. Door toenemende vergrijzing zal in alle wijken tot zeker 2025 de vraag naar persoonlijke verzorging en in-dividuele begeleiding in gemeenten toenemen, doordat ouderen met matige beperkingen (t/m ZZZ 4) niet langer in aanmerking komen voor een beschermde woonvorm
4. De stijging van de behoefte aan PV, BGI en BGG bij de doelgroep GGZ stijgt tot 2020. Korter maar in sterkere

Uren individuele en groepsbegeleiding zorg in natura per postcode en leeftijdscategorie Vektis 2013

