

Afstudeeronderzoek

Perspectieven voor ouderenhuisvesting in Westervoort



Saxion Hogescholen | Fransje Drogen
Vredenburg Woonmakelaars | Jan Jansen
Westervoort, 23-01-16
Hein Smink 2431177

Inhoudsopgave

Voorwoord	4
Samenvatting.....	5
1. Inleiding	6
2. Onderzoeksopzet en methodiek	8
2.1 Doelstelling.....	8
2.2 Probleemstelling.....	8
2.3 Deelvragen en samenhang	8
2.4 Afbakening.....	9
2.5 Onderzoeksopzet en methodiek	9
2.5.1 Soort onderzoek en gebruikte methoden	9
2.5.2 Onderzoeksmodel en fasering	12
3. De vraagzijde van de markt	15
3.1 Vergrijzing in de Liemers	17
3.2 Vergrijzing in Westervoort	18
3.3 Eigen woningbezit	20
3.4 Overige ontwikkelingen doelgroep	22
3.5 Veranderende rol gemeenten	22
3.6 Deelconclusies	23
4. De lokale aanbodzijde van ouderenhuisvesting.....	24
4.1 Seniorenwoningen en- appartementen	24
4.2 Woonzorgcentra met beperkte voorzieningen.....	25
4.3 Woonzorgcentra met uitgebreide faciliteiten	25
4.4 Intramuraal wonen voor ouderen.....	26
4.5 Deelconclusies.....	26
5. Woonwensen ouderen in Westervoort	28
5.1 Inleiding.....	28
5.2 Resultaten	29
5.3 Vertaling steekproefresultaten naar de totale doelgroep	31
5.4 Deelconclusies.....	32
6. Praktijkvoorbeelden	33
6.1 Project 9 patiowoningen te Rijen.....	33
6.2 Project 12 appartementen Boxmeer	34

6.3	Deelconclusies.....	35
7.	Kansrijke woonconcepten	36
7.1	Faciliteiten en locaties	38
7.2	Deelconclusies.....	38
8.	Conclusies.....	39
8.1	Beantwoording van de probleemstelling.....	39
8.2	Toelichting op de deelconclusies	39
8.2.1	Demografische ontwikkeling	40
8.2.2	De lokale aanbodzijde.....	41
8.2.3	Woonwensen 55-70 jarigen in Westervoort	41
8.2.4	Rol gemeente Westervoort	41
8.2.5	Ervaringen vanuit referentieprojecten	42
8.2.6	Kansrijke woonconcepten	42
9.	Aanbevelingen	43
9.1.	Ontwikkel en versterk relatie met gemeente omtrent ouderenhuisvesting.....	43
9.2.	Verken de markten voor medische en aanvullende facilitaire zorg	43
9.3.	Onderzoek de mogelijkheden van collectief particulier opdrachtgeverschap.	43
9.4.	Doe aan locatieonderzoek.	44
9.5.	Vergeet de huurdersmarkt niet.	44
10.	Kantttekeningen en discussiepunten.....	45
	Bibliografie	47
	Bijlage 1. Begrippenlijst	52
	Bijlage 2. Overzicht welzijnsvoorzieningen Westervoort.....	54
	Bijlage 3. Resultaten steekproefcalculator.....	55
	Bijlage 4. Enquêteformulier.....	56
	Bijlage 5. Notulen interviews.....	58
	Bijlage 6. Bezoekverslagen	61
	Bijlage 7. Bevolkingsopbouw	63
	Bijlage 8. Inventarisatie zelfstandige seniorenwoningen en -appartementen	64
	Bijlage 9. Eigenschappen woonvoorzieningen senioren in Westervoort.....	66

Voorwoord

Voor u ligt het afstudeeronderzoek over perspectieven voor ouderenhuisvesting in Westervoort. Dit rapport is geschreven tijdens het afstudeertraject van de opleiding Ruimtelijke Ordening en Planologie. De onderzoeksoopdracht is uitgezet door Jan Jansen (directeur) van Vredenburg Woonmakelaars in Westervoort.

Tijdens het afstudeeronderzoek heb ik bijeenkomsten, interviews en veel interessante gesprekken gehad, waar ik met veel plezier op terug kan kijken. Ik heb naast mijn afstudeeronderzoek ook veel ruimte gekregen om me verder te ontwikkelen binnen Vredenburg Woonmakelaars. Hierdoor heb ik veel geleerd en ervaringen opgedaan.

Via deze weg wil ik graag Fransje Drogen (afstudeerbegeleidster Saxion) en Jan Jansen (werkveldbegeleider) bedanken voor de ondersteuning tijdens het afstudeeronderzoek. Daarnaast wil ik ook Henk Horstink (studieloopbaanbegeleider) bedanken voor het vertrouwen tijdens mijn studieperiode. Tevens wil ik graag alle professionals en de geïnterviewde bewoners van Westervoort bedanken die voor input hebben gezorgd voor dit onderzoek.

Ik wens u veel leesplezier met het lezen van het onderzoeksrapport en hoop dat de resultaten en aanbevelingen een bijdrage leveren aan het vervolgtraject ter bevordering van de kwaliteit van de ouderenhuisvesting in Westervoort.

Hein Sminck

Westervoort, 23 januari 2016

Samenvatting

Vredenburg woonmakelaars, met haar werkgebied voornamelijk binnen de gemeente Westervoort, heeft het de laatste jaren niet gemakkelijk gehad. De economische crisis heeft de bedrijfsresultaten onder druk gezet en ook voor de toekomst ziet men, vanwege de vergrijzing, geen structurele verbetering op de lokale particuliere woningmarkt. Het is dan ook belangrijk dat Vredenburg zich verder oriënteert om mogelijkheden te onderzoeken op de bestaande markt. De vergrijzing van de bevolking en de extramuralisering bieden hiervoor kansen. De Raad van Leefomgeving en infrastructuur constateert dat er nog een hele inhaalslag is te maken op het gebied van "wonen met zorg" en "wonen met diensten" (RLI, 2014).

Het doel van dit onderzoek is om de markt te onderzoeken op het gebied van lokale ouderenhuisvesting en woon(zorg)concepten te introduceren zodat een nieuwe afzetmarkt voor Vredenburg kan worden gerealiseerd.

Duidelijk komt naar voren dat vraag en aanbod van ouderenhuisvesting niet op elkaar aansluiten. De potentiële vraag is kwantitatief hoger dan het aanbod en vanwege o.a. de vergrijzing blijft de vraag de komende jaren stijgen. Bovendien blijkt dat het aanbod kwalitatief niet aansluit op de vraag. De nieuwe generatie ouderen heeft duidelijk meer behoefte aan een gevarieerd aanbod. Het uitgevoerde onderzoek naar de lokale woonwensen geeft dit ook aan. Uit de praktijkvoorbeelden blijkt dat ouderen (55-plussers) veel belangstelling hebben voor nieuwe initiatieven op de markt voor ouderenhuisvesting. Deze initiatieven bestaan dan niet alleen uit het introduceren van woon(zorg)concepten, maar ook doordat er meer inspraak in het bouwproces wordt verlangd. Uit de praktijkvoorbeelden blijkt tevens dat de gemeentelijke rol belangrijk is. Daar waar de gemeente de nieuwe initiatieven ondersteunt loopt het proces soepeler.

Uiteindelijk kon na analyse van de verzamelde gegevens een drietal kansrijke woon(zorg)concepten worden gepresenteerd. Met kansrijk wordt dan bedoeld dat deze voor Vredenburg nieuwe commerciële mogelijkheden bieden. Het gaat hier om het kleinschalige woon(zorg)complex, het zelfstandige appartement en de seniorenwoning. Deze zullen het goed doen op de zogenaamde kopersmarkt. Voor al deze drie geldt wel dat er aanvullende zorg en facilitaire pakketten worden aangeboden en dat de locatievoorkeuren vooral liggen in het centrum en in het buitengebied van de gemeente. Samenvattend kan gesteld worden dat naast het (voor Westervoort) nieuwe concept "kleine woon(zorg)centra", de vernieuwingen vooral liggen in de sfeer van: technische voorzieningen; medische en facilitaire pakketten, locaties, opdrachtgeverschap en inspraak.

De volgende aanbevelingen worden gedaan op basis van dit onderzoek:

1. Ontwikkel en versterk de relatie met gemeente omtrent het onderwerp ouderenhuisvesting.
2. Verken de markten voor medische en aanvullende facilitaire zorg.
3. Onderzoek de mogelijkheden van een CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap).
4. Doe aan locatieonderzoek.
5. Vergeet de huurdersmarkt niet.

1. Inleiding

In 2007 ontstond de financiële crisis. Wat begon als een inzinking op de Amerikaanse woningmarkt, groeide al snel uit tot een wereldwijde kredietcrisis. De gevolgen waren groot, met name in de bouw- en woonsector. Ook in Nederland waren de gevolgen goed voelbaar. Werkloosheidscijfers stegen, banken werden voorzichtiger met het uitgeven van hypotheekleningen en ook de consument had minder te besteden. Dit had natuurlijk allemaal grote nadelige gevolgen voor de verkoop van woningen. Voor het eerst sinds lange tijd daalden dan ook de gemiddelde koopsom en de gemiddelde WOZ-waarde van de particuliere woningen (CBS, 2014). Op het dieptepunt van de crisis waren de prijzen met gemiddeld 20% gedaald. De gevolgen voor de makelaardij bleven niet uit. Het aantal transacties daalde zelfs met 40%. De inschatting is dat in de jaren 2008 - 2013 het aantal banen, op de niet al te grote arbeidsmarkt van de sector makelaardij, met ongeveer 10.000 stuks is gedaald (NVM, 2015). Dit waren voornamelijk banen van ondersteunend personeel. Het aantal kantoren bleef redelijk constant. Wel moesten de makelaars creatief zijn om de recessie het hoofd te bieden. Sommigen gingen hun werkgebied uitbreiden door bijvoorbeeld recreatiewoningen te verkopen en anderen gingen zich weer specialiseren in taxaties (NVM, 2015). De crisis duurde tot eind 2013. In dat jaar werden 117.000 woningen verkocht, terwijl er in de jaren vóór 2007 gemiddeld 215.000 woningen werden verkocht (NVM, 2015). Een tijd terug verklaarde de NVM dat de magere jaren dan eindelijk voorbij waren. De verkoopcijfers van het aantal woningen stegen en ook de gemiddelde prijs was stijgende. De verwachting is dat dit effect zich ook de komende tijd voortzet (RIGO, 2014). Volgens Hukker (directeur van de NVM) moeten we met dit herstel wel voorzichtig zijn. Positieve maatregelen, zoals het beleid ten aanzien van belastingvrij schenken, worden gewijzigd en ook is het budget voor startersleningen nagenoeg op. Daarnaast is de onzekerheid omtrent de hypotheekrenteaftrek nog steeds niet voorbij. Bovendien is er nog het feit dat de verbetering sterk afhankelijk is van de regio waar men zich bevindt. De cijfers voor de Randstad zien er veel beter uit als die in de landelijke gebieden (Hukker NVM, 2015). Zelfs in een provincie als Gelderland zijn er regionale verschillen. De regio Ruurlo Eibergen is bijvoorbeeld een topper zowel voor wat betreft het aantal transacties als prijsstijging. De regio Duiven Westervoort doet het goed met betrekking tot het aantal transacties. De gemiddelde huizenprijzen blijven echter achter en vertonen nog steeds een dalende tendens (NVM, 2015).

Al met al dus een voorzichtig herstel, maar zeker nog niet stabiel. Het lijkt erop dat het voorlopig nog even blijft kwakkelen op de particuliere woningmarkt. Wie echter goed let op de bevolkingsopbouw in Nederland, ziet dat de bevolking langzaam aan het vergrijzen is. Het aantal gezinnen met kinderen neemt de komende 10 jaar af, terwijl het aantal ouderen juist sterk gaat toenemen. De vergrijzing in Nederland is het gevolg van enkele ontwikkelingen: het aandeel van de babyboomers (de mensen geboren tussen 1945 en begin jaren 70) stijgt sterk, er worden minder kinderen geboren en de gemiddelde leeftijd wordt steeds hoger. Berekend is dat tot 2041 het aantal ouderen versneld gaat toenemen. Het aantal 65-plussers zal stijgen van 2,8 miljoen in 2014 tot een maximum van 4,7 miljoen in 2041. Tot 2060 zal dit blijven schommelen rond 4,7 miljoen (Nationaal Kompas Volksgezondheid, 2013).

Op de markt voor ouderenhuisvesting liggen hierdoor volop kansen (Blok, 2013). In het onderzoek "Monitor investeren voor de toekomst 2012", uitgevoerd in opdracht van Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties door Jaap van Galen, Judith Willems en Co Poulus juni 2013) blijkt dat bij de meer specifieke vormen van ouderenhuisvesting zoals verzorgd wonen, wonen met diensten en

overige ouderenwoningen, een tekort is ontstaan. Dit tekort wordt (op kwantitatief gebied) veroorzaakt door de sterke toename van het aantal ouderen. Ook wordt gesteld dat in kwalitatieve zin lokaal maatwerk nodig is om vraag en aanbod beter op elkaar te laten aansluiten (Blok, 2013). In de ruimtelijke ordening gaan dan ook steeds meer stemmen op om de markt van ouderenhuisvesting anders te benaderen. De wensen van de consumenten (de senioren) moeten centraal komen te staan (Aedes-Actiz, 2014). De benadering van de markt voor ouderenhuisvesting vraagt om een andere houding van de aanbieder zoals vraaggericht werken. Hierin is dus de vraag van de ouderen het belangrijkste. Door de crisis is men dus eigenlijk gedwongen om de markt voor ouderenhuisvesting op een juiste manier te benaderen en nieuwe initiatieven te ontwikkelen (Platform31, 2013).

Vredenburg Woonmakelaars gevestigd te Westervoort is een makelaar voor particulieren in de sector nieuwbouw en in de sector bestaande woningen. Tevens heeft het bedrijf een recreatieve tak. Bij de onderdelen nieuwbouw en bestaande bouw voor particulieren heeft het bedrijf zich vooral gericht op de regio Liemers (in het bijzonder de gemeente Westervoort) en in mindere mate op de regio Achterhoek. Naast de recente economische crisis worden deze gebieden ook beïnvloed door de gevolgen van de vergrijzing. De Liemers heeft niet alleen te maken met een veranderende leeftijdsamenstelling (zie ook bijlage 7), maar ook met een afname van de totale bevolking. Deze ontwikkelingen verlopen geleidelijk. Vooralsnog wordt de Liemers (in tegenstelling tot de aangrenzende regio Achterhoek) niet als krimpgebied aangemerkt. Wel is de trend in de Liemers dat de jongeren wegtrekken uit de regio om te studeren en om daarna niet meer terug te keren (Voortgroep, 2014). Ook hier is te zien dat de levensverwachting van de ouderen steeds verder toeneemt (CBS, 2015). De Liemers staat de komende jaren dus een proces van ontgroening en vergrijzing te wachten. Uiteraard heeft dit gevolgen voor de lokale en regionale woningmarkt. Als het aantal inwoners afneemt, neemt de bedrijvigheid af en daarmee ook de vraag naar woningen. Er ontstaat dus een overschot aan woningen. Gevolgen daarvan zijn prijsdalingen en langere verkooptijden (PBL, 2015). Vredenburg heeft de laatste jaren mindere bedrijfsresultaten behaald. Ook voor de nabije toekomst ziet men nog geen (structurele) verbeteringen (Jansen, 2015). Het is dan ook voor Vredenburg van belang dat men een wat "bredere kijk" krijgt op de woningbouwmarkt. Zoals al is aangegeven, liggen er mogelijkheden op het specifieke segment van ouderenhuisvesting (al dan niet in combinatie met een behoefte op het gebied van zorg of aanbod van diensten). Ook een instelling als de Raad van Leefomgeving en infrastructuur constateert een toenemend verschil (kwalitatief en kwantitatief) tussen vraag en aanbod op de woningmarkt van "wonen met zorg", "wonen met diensten" en andere geschikte woningen voor mensen met beperkingen. Er is volgens hen op dit gebied nog een hele inhaalslag te maken (RLI, 2014). Een uitbreiding van de aandacht naar het segment voor ouderenhuisvesting kan voor Vredenburg bedrijfseconomisch aantrekkelijk zijn. Dit onderzoeksrapport is daarvoor een eerste aanzet.

2. Onderzoeksofzet en methodiek

2.1 Doelstelling

Dit onderzoek levert een bijdrage aan de ontwikkeling van ouderenhuisvesting in Westervoort. Deze bijdrage is geformuleerd in de doelstelling. Deze doelstelling luidt als volgt:

woon(zorg)concepten introduceren op het gebied van ouderenhuisvesting in Westervoort, zodat Vredenburg Woonmakelaars een nieuwe afzetmarkt kan realiseren.

Hierbij moet gesteld worden dat:

- met woon (zorg) concepten worden niet alleen vormen van huisvesting (stenen) bedoeld, maar worden ook ontwikkelingen meegenomen op het gebied van processen en aanvullende voorzieningen
- vanwege het karakter van Vredenburg, is het onderzoek vooral gericht op de lokale kopersmarkt.

2.2 Probleemstelling

De probleemstelling kan nu als volgt omschreven worden:

welke woon(zorg)concepten dragen bij aan de veranderende behoeften van ouderen op de kopersmarkt in Westervoort?

2.3 Deelvragen en samenhang

De genoemde probleemstelling is niet zomaar te beantwoorden. Allereerst moet bepaald worden hoe groot die (potentiële) kopersmarkt dan wel is en hoe die zich gaat ontwikkelen. Met andere woorden: is de omvang groot genoeg voor nieuwe commerciële mogelijkheden? Daarnaast moet bepaald worden welke wensen de doelgroep heeft op het gebied van wonen. Hoe en waar wil men wonen? Ook moet antwoord worden verkregen op de vraag hoe het huidige lokale aanbod aan ouderenhuisvesting eruit ziet. Kan het huidige aanbod voorzien in de (toekomstige) behoefte? Na beantwoording van deze vragen kunnen vraag en aanbod zodanig tegen elkaar worden afgezet dat eventuele ontbrekende vormen van ouderenhuisvesting kunnen worden vastgesteld. Nadat aan de hand van enkele praktische voorbeelden getoetst is of dergelijke (ontbrekende) vormen succesvol geïntroduceerd kunnen worden, kan geanalyseerd worden welke belangrijkste woon(zorg) concepten echt bijdragen om aan de veranderende behoefte van de lokale markt te voldoen.

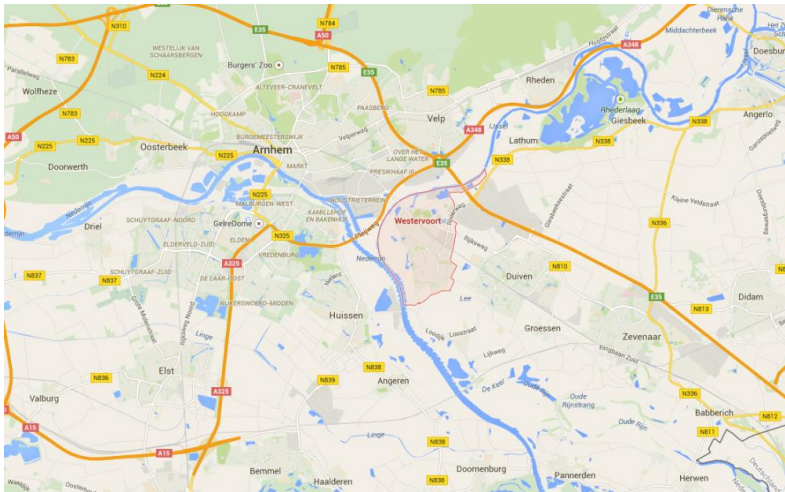
De deelvragen zien er nu als volgt uit:

1. hoe ziet de (demografische) ontwikkeling van de doelgroep ouderen in Westervoort (in bezit van een koopwoning) er voor de komende jaren uit?
2. hoe ziet het kwantitatieve en kwalitatieve aanbod van ouderenhuisvesting in Westervoort eruit?
3. welke woonwensen hebben ouderen in Westervoort?
4. welke ervaringen heeft men elders opgedaan omtrent nieuwe initiatieven op het gebied van ouderenhuisvesting?
5. welke kansrijke woon(zorg)concepten kunnen worden ingezet?

2.4 Afbakening

Fysieke grenzen van het onderzoek:

Het onderzoek concentreert zich op het grondgebied van de gemeente Westervoort.



Afbeelding 1. Kaart situering Westervoort (bron: gemeente Westervoort, 2015)

Doelgroep

Qua doelgroep kan de afbakening als volgt worden geformuleerd:

ouderen in de leeftijdscategorie 55-70 jaar woonachtig in Westervoort en in het bezit van een koopwoning. Deze doelgroep wordt kansrijk geacht om in te stappen op de kopersmarkt voor ouderenhuisvesting (Jansen, 2015).

Voor de goede orde: bij woon(zorg)concepten wordt niet alleen bedoeld het wonen met behulp van allerlei bouwkundige voorzieningen (zoals: geen drempels in huis en brede deuren), maar ook ontwikkelingen op het gebied van processen en aanvullende facilitaire voorzieningen (zoals: klussendienst en maaltijdservice). De medische zorg is buiten beschouwing gelaten. Deze kan in een vervolgtraject worden behandeld.

2.5 Onderzoekopzet en methodiek

In dit hoofdstuk wordt omschreven voor welke methoden er tijdens het onderzoek is gekozen om antwoord te geven op de probleemstelling en om het doel van dit onderzoek te bereiken. Het doel en de probleemstelling van dit onderzoek zijn weergegeven in paragraaf 2.1 en 2.2.

2.5.1 Soort onderzoek en gebruikte methoden

Dit onderzoek is een verkennend onderzoek. Het uiteindelijke doel van een verkennend onderzoek is om meer inzicht te krijgen in doel en problematiek.

Er is tijdens het onderzoek gebruikt gemaakt van een mix van methoden om tot de onderzoekresultaten te komen, dit zijn:

- Deskresearch
- Observatie
- Bezoeken
- Mondelinge enquête

- Schriftelijke enquête
- Interviews

In onderstaand overzicht is een dataverzamelingsmatrix opgesteld. In deze matrix staan de deelvragen van het onderzoek met de onderzoeksmethoden die het antwoord geven op de deelvragen.

DEELVRAAG	METHODEN				
	Desk research	Mondelinge enquête	Bezoeken	Observatie	Interviews
Deelvraag 1	X				X
Deelvraag 2	X			X	X
Deelvraag 3		X			
Deelvraag 4	X		X		
Deelvraag 5	X				

Figuur 1. Dataverzamelingsmatrix

Verantwoording van de methode

Deskresearch

Deskresearch is in dit onderzoek één van de meest gebruikte methoden geweest. Bij 4 van de 5 deelvragen was dit een hulpmiddel om antwoord te verkrijgen. Met name bij deelvraag 1 is deze methode heel belangrijk geweest om tot een antwoord te komen. Literatuur, publicaties, websites en artikelen vormden de bronnen voor deze vorm van onderzoek. Uiteraard is gelet op de actualiteit van de gegevensbronnen en is ernaar gekeken of uitkomsten uit diverse bronnen met elkaar gecombineerd konden worden; (bij deelvraag 1 bijvoorbeeld zijn de cijfers van de provincie Gelderland afgeleid van de CBS-cijfers). Daar waar verbanden konden worden gelegd met andere onderzoeksuitkomsten, is dat gedaan. Uiteraard is dan wel gekeken naar de betrouwbaarheid van de bron. In sommige gevallen, zoals het onderzoek naar eigen woningbezit per leeftijdsklasse, moest teruggegrepen worden naar onderzoeksuitkomsten uit 2010 en 2011. Dit omdat recentere gegevens niet beschikbaar waren. Om de betrouwbaarheid alsnog zoveel mogelijk te garanderen is in voorkomende gevallen gebruik gemaakt van een tweede bron die de resultaten kan bevestigen.

Observatie

Observatie is in dit onderzoek vooral gebruikt bij de rondgang (fietstocht) binnen de gemeente om de voorzieningen op het gebied van ouderenhuisvesting in kaart te brengen. Met name was er weinig bekend over de aantallen zelfstandige seniorenwoningen en -appartementen. Weliswaar waren de gegevens bekend van de seniorenwoningen op basis van verhuur (zie bijlage 2 de grijze vlakken), echter omtrent seniorenwoningen en seniorenappartementen op basis van koop waren geen gegevens voorhanden. Het resultaat (zie bijlage 8) was van groot belang om het aanbod aan ouderenhuisvesting compleet te maken. Tevens bood deze fietstocht de kans om ook te kijken naar de bouwkundige staat en de staat van onderhoud van de bestaande voorzieningen op het gebied van seniorenhuisvesting.

Bezoeken

Om aan de weet te komen hoe de ervaringen van de bewoners waren met de nieuwe ontwikkelingen op de markt voor ouderenhuisvesting, zijn een tweetal bezoeken gebracht. Het eerste bezoek is gebracht aan woonzorgcentrum Hamerstaete/Westerstaete met de bedoeling om vast te kunnen stellen of de Westervoortse senioren tevreden zijn met nieuwe ontwikkelingen op het gebied van ouderenhuisvesting, zoals zelfstandig wonen met facilitaire dienstverlening en zorg op afroep. Ook is een bezoek gebracht aan een kleinschalig appartementencomplex voor ouderen in Varsseveld. Dit complex is opgericht door de woongroep Zwanenpoort. Het groepswonen is erop gericht om elkaar te helpen (burenhulp). Privacy, betrokkenheid en gezelligheid met anderen zijn de belangrijkste kenmerken. Men moet dus "passen" in de totale groep. Centraal bij dit bezoek stond hoe bewoners zich voelen in zo'n woonvorm; temeer omdat een gemeenschappelijke basis zeer belangrijk is voor het eventueel opstarten van een collectief particulier opdrachtgeverschap (zie ook bijlage 6).

Mondelinge enquête

Belangrijk in dit onderzoek was om te weten te komen welke wensen er leven onder de doelgroep met betrekking tot de (toekomstige) woonsituatie. Weliswaar bestaat er op dit gebied onderzoeksmateriaal, maar dit was of verouderd, of te algemeen van aard. Zoals geconcludeerd wordt in hoofdstuk 3.4, ligt de grootte van de doelgroep ongeveer tussen de 1.248 en 1.471 huishoudens (tussen de 2.184 en 2.574 personen). In eerste instantie was de bedoeling om deze doelgroep via een brief rechtstreeks te benaderen. Vanwege de privacywetgeving geeft de gemeente Westervoort echter de adressen van de te benaderen mensen niet prijs. Daarom is ervoor gekozen om via mondelinge enquêtes een steekproefpopulatie te benaderen. Enquêtes zijn goedkoop, kunnen zelf worden uitgevoerd en leveren snel betrouwbare informatie op. Uitgaande van de volgende variabelen: foutenpercentage van 10% een betrouwbaarheidspercentage van 95% en een mate van spreiding van 50% betekent dat de steekproefgrootte minimaal 93 moet zijn om bindend te zijn voor de gehele populatie (zie bijlage 3). Uiteindelijk zijn er 160 interviews afgenomen (zie bijlage 10). Hierdoor daalde het foutenpercentage naar 7,5% (zie bijlage 3). Vooraf is, aan de hand van de informatiebehoefte, een vragenlijst opgesteld (zie bijlage 4). De belangrijkste vragen hierin waren de mate tot verhuisbereidheid en de wens om in de toekomst te kopen of te huren (zie vragen 3 en 4 van het enquêteformulier in bijlage 4). Hierdoor kon de potentiële kopersmarkt (in aantallen) in beeld worden gebracht. Ook was de informatie omtrent de gekozen woonvorm (vraag 6) en (vanwege de beperkte mogelijkheden) de locatie (vraag 8) van belang. Omdat verwacht werd dat de meeste mensen zich niet bewust waren van allerlei aanvullende faciliteiten die het zelfstandig wonen makkelijk maken, is vraag 7 opgenomen. Deze vraag was dus zowel ter informatie van de geïnterviewde als ook om de belangstelling hiervoor te peilen. Locaties waar de enquêtes werden afgenomen waren: winkelcentra, 't Trefcentrum voor ouderen, Seniorencontactdag, 't Netwerkcafé, 't Eetcafé en het Kulturhus. Tevens zijn er veel contacten geweest met mensen uit de doelgroep tijdens ontmoetingen binnen het lokale verenigingsleven. De enquêtes zijn dus afgenomen bij mensen die gemiddeld veel sociale contacten onderhouden. Met de uitkomsten van de enquête moet hiermee dan ook rekening worden gehouden.

Schriftelijke enquête

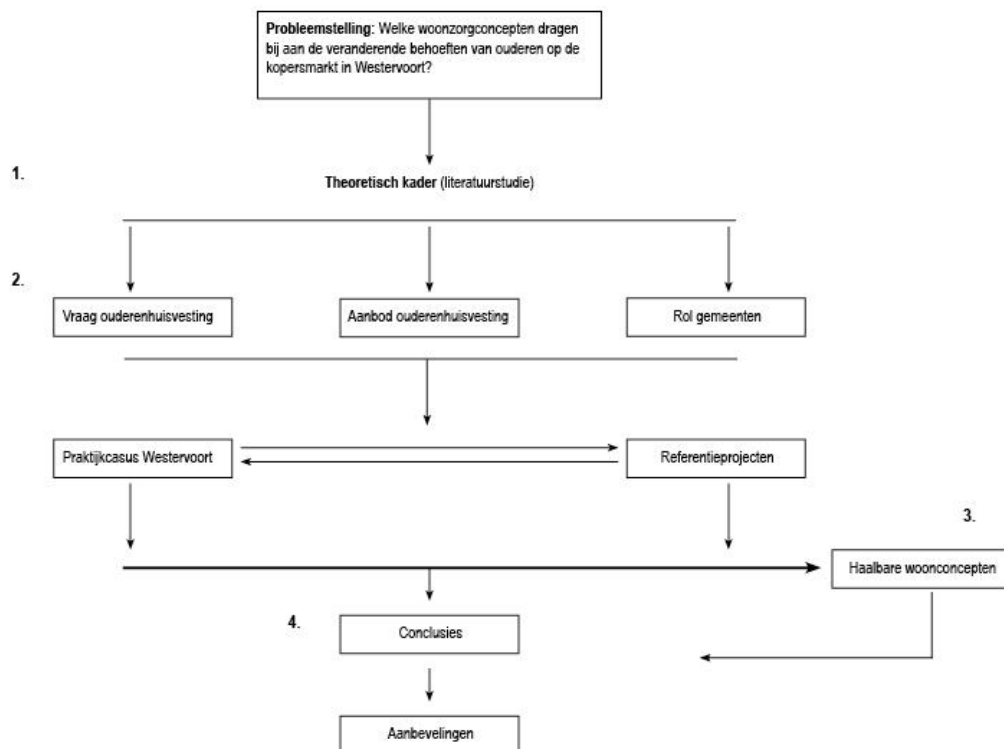
Om het risico te verkleinen dat er te weinig mondelinge enquêtes konden worden afgenomen, is de schriftelijke enquêtemethode als aanvullend middel gebruikt. Uiteraard heeft het enquêteformulier dezelfde vragen als het vragenformulier dat is gebruikt bij de mondelinge enquête. De enquête is geplaatst op de internetsite van ANBO Duiven/ Westervoort. Deze methode bleek (vanwege de lage respons) achteraf niet succesvol.

Interviews

Interviews (zie ook bijlage 5) zijn gehouden met:

- gemeente Westervoort: de bedoeling bij dit interview was om duidelijkheid te verkrijgen omtrent de rol die de gemeente denkt te moeten nemen op het gebied van ouderenhuisvesting. Tevens is van de gelegenheid gebruik gemaakt om enkele onderzochte items (gemiddelde woonbezetting, gehanteerde definities, etc.) te verifiëren of duidelijker te krijgen;
- Algemene Nederlandse Bond voor Ouderen (ANBO afdeling Duiven-Westervoort): doel van dit interview was om te leren wat de ANBO vindt van het aanbod van ouderenhuisvesting in Westervoort en welke algemene woonwensen er leven onder de ouderen;
- het interview met ABC zorgcomfort was er vooral op gericht om een beeld te krijgen of lokale particuliere zorg- en serviceorganisaties succesvol zijn. Dit geeft namelijk ook een indicatie hoe de acceptatie bij de lokale ouderen is; immers wonen, service en zorg zijn dit onderzoek aan elkaar verbonden.

2.5.2 Onderzoeksmodel en fasering



Figuur 2. Onderzoeksmodel

Hieronder worden de verschillende fasen toegelicht die tijdens het onderzoek plaats hebben gevonden.

- Fase 1.

Na het vaststellen van de probleemstelling is gekozen voor drie aandachtsgebieden. Deze drie (vraag-, aanbod naar ouderenhuisvesting en de gewijzigde rol van de gemeenten) zijn de theoretische basis voor dit onderzoek. Aan de hand van landelijke ontwikkelingen kunnen trends worden vastgesteld, zoals de veranderende eigenschappen van de doelgroep, de veranderende situatie aan de aanbodzijde, de woonwensen van de senioren en het gewijzigde overheidsbeleid (overheveling van taken naar gemeenten). Tevens worden in deze fase kwantitatieve prognoses gedaan op het gebied van vergrijzing. Deze drie aandachtsgebieden vormen de speerpunten van dit onderzoek. De ontwikkelingen die op deze aandachtsgebieden gaande zijn, beïnvloeden in hoge mate de uiteindelijke resultaten van dit onderzoek. Literatuur, websites, publicaties en artikelen vormen de voornaamste bronnen in deze onderzoeksfase. Deze fase vormt de voorfase voor de beantwoording van deelvragen 1 en 2.

- Fase 2.

In de praktijkcasus Westervoort zijn de landelijke ontwikkelingen uit fase 1 zoveel mogelijk geprojecteerd op de lokale situatie. De landelijke cijfers voor vergrijzing bijvoorbeeld zijn ook beschikbaar op provinciaal en gemeentelijk niveau. De lokale aanbodzijde is deels in beeld gebracht door eigen onderzoek (observatie en interviews). Door middel van gericht onderzoek (steekproef) zijn de lokale woonwensen van de doelgroep geïnventariseerd. Dit onderzoek is verricht via mondelinge enquêtes met mensen die vallen onder de doelgroep (zie bijlage 10). Na analyse van de verzamelde gegevens werd inzicht verkregen in de "koopbereidheid" van de doelgroep, de verhuisbereidheid, locatievoorkeuren, etc. Ook zijn twee referentieprojecten bestudeerd (Rijen en Boxmeer). Criteria voor de keuze van deze twee projecten waren de kleinschaligheid (dit kwam ondermeer uit het lokale woonwensenonderzoek) en de mogelijkheid tot kopen (vanwege de voorkeur vanuit de opdrachtgever van dit onderzoek). Vanuit deze twee referentieprojecten kwam het gebruik van CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap) naar voren. Dit resultaat kreeg in dit onderzoek een belangrijke plaats.

Deze fase in het onderzoek geeft antwoorden op deelvraag 1 (voorwerk veelal in fase 1), deelvraag 2, en deelvraag 3.

- Fase 3.

In fase 3 zijn lokale vraag en woonwensen afgezet tegenover het beschikbare lokale aanbod. Hieruit werden drie meest kansrijke woon(zorg)concepten (vanuit het perspectief van de opdrachtgever) gepresenteerd. Deze drie concepten voldoen aan enkele criteria. Het eerste criterium was, (aangezien de onderzoeksopdracht gericht was op de kopersmarkt), dat het concept gold voor de kopersmarkt. Het tweede criterium was het saldo van vraag minus aanbod. Daar waar bij een gewenste woonvorm een positief saldo ontstond, werden de hoogste saldi als meest kansrijk beschouwd. Een derde criterium was, of er gebruik kon worden gemaakt van collectief particulier opdrachtgeverschap. Dit had te maken met het feit dat CPO op het gebied van seniorenhuisvesting in de regio vrij onbekend is. Gebleken is dat

deze vorm van opdrachtgeverschap elders succesvol is geweest. Introductie hiervan kan ook in Westervoort slagen. In fase 3 worden de antwoorden op deelvragen 4 en 5 gegeven.

- Fase 4.

Dit is de eindfase van het onderzoek. In deze fase komen alle deelconclusies, die per deelvraag zijn gepresenteerd, samen en worden hier nog extra toegelicht. Op basis hiervan kan het antwoord op de hoofdvraag worden gegeven. Daarnaast zullen enkele bijzondere aspecten die tijdens dit onderzoek aan het licht zijn gekomen worden vertaald in aanbevelingen. Deze aanbevelingen vormen de basis voor de vervolgstappen die nodig zijn om het proces verder voort te zetten. Aan het slot van deze onderzoeksopdracht zijn nog enkele kanttekeningen geplaatst die als basis kunnen dienen voor een afsluitende discussie.

Leeswijzer

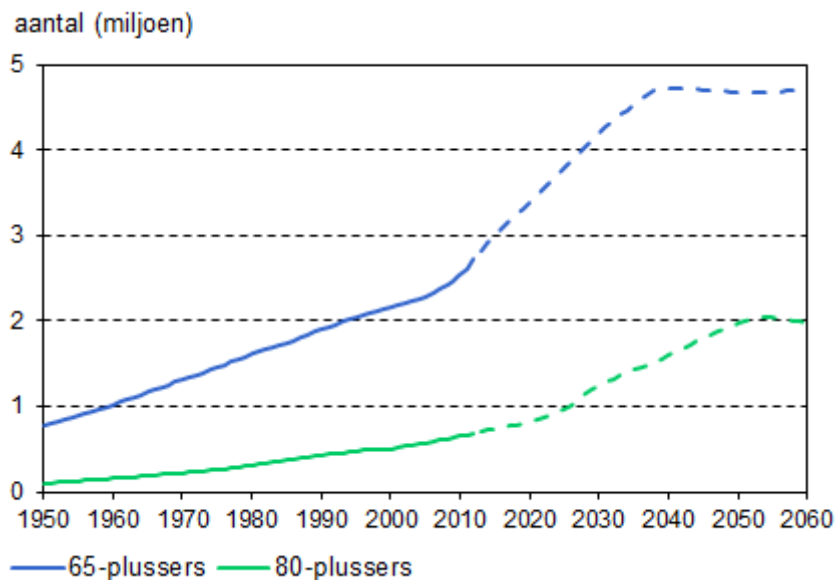
De start van de inhoudelijke beantwoording naar de onderzoeksvragen begint in de hoofdstukken 3 en 4. Hier worden zowel de vraagzijde als de aanbod zijde van de markt geanalyseerd (fase 1) en geprojecteerd op de lokale situatie (deels fase 2). In de hoofdstukken 5 en 6 wordt ingegaan op de woonwensen van de doelgroep en komen enkele referentieprojecten aan de orde (fase 2). In hoofdstuk 7 komen de uitkomsten uit fase 1 en 2 samen en kunnen uiteindelijk de drie meest kansrijke woonconcepten worden gepresenteerd (fase 3). In hoofdstuk 8 worden conclusies getrokken en toegelicht. Tevens wordt hier het antwoord op de hoofdvraag gegeven (fase 4). In hoofdstuk 9 komen de aanbevelingen aan de orde (fase 4) en in hoofdstuk 10 nog enkele aanvullende kanttekeningen voor een afsluitende discussie.

3. De vraagzijde van de markt

In dit hoofdstuk wordt gekeken naar de bepaling, de grootte, samenstelling en ontwikkeling van de doelgroep. Vanuit de algemene ontwikkelingen met betrekking tot de vergrijzing in Nederland wordt ingezoomd op de ontwikkelingen in de Liemers en specifiek de gemeente Westervoort. Daarna kan aan de hand van de beschikbare cijfers met betrekking tot de woningvoorraad en het eigen woningbezit per geboortecohort het kwantitatieve inzicht in de doelgroep (eigen woningbezitters van 55-70 jaar in de gemeente Westervoort) worden verkregen. Tot slot worden de veranderende eigenschappen van de doelgroep en de gewijzigde rol van de gemeenten toegelicht.

Vergrijzing in Nederland

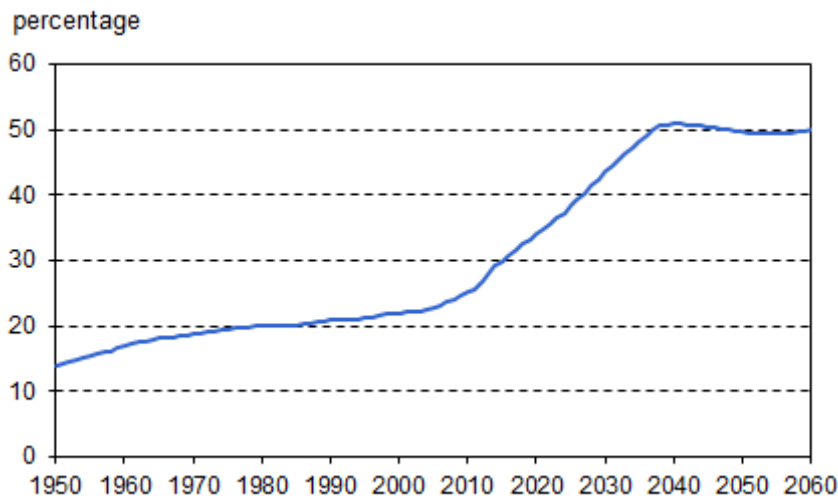
De vergrijzing in Nederland is het gevolg van enkele ontwikkelingen: het aandeel van de babyboomers (de mensen geboren tussen 1945 en begin jaren 70) stijgt sterk, er worden minder kinderen geboren en de gemiddelde leeftijd wordt steeds hoger (Nationaal Kompas Volksgezondheid, 2013). Al deze trends zorgen ervoor dat de leeftijdsopbouw van de Nederlandse bevolking verandert (zie bijlage 7).



Figuur 3. Aantal 65 –en 80-plussers (bron: CBS, 2013)

Een bijzonder verschijnsel is de zogenaamde "grijze druk". Dit begrip geeft de verhouding aan tussen het aantal 65-plussers en het aantal 20-64 jarigen die als potentiële beroepsbevolking wordt gezien. Deze laatste groep wordt gezien als het werkende deel van Nederland en zij moeten de lasten van de vergrijzing opvangen. In het jaar 2013 bedroeg de grijze druk voor heel Nederland 28%. Dit percentage is flink gestegen. In 1960 was het nog 17% en in 2000 was dit 22% (CBS, 2015).

In onderstaand figuur is de grijze druk uitgedrukt in het aantal personen van 65 jaar of ouder als percentage van het aantal personen van 20-64 jaar.

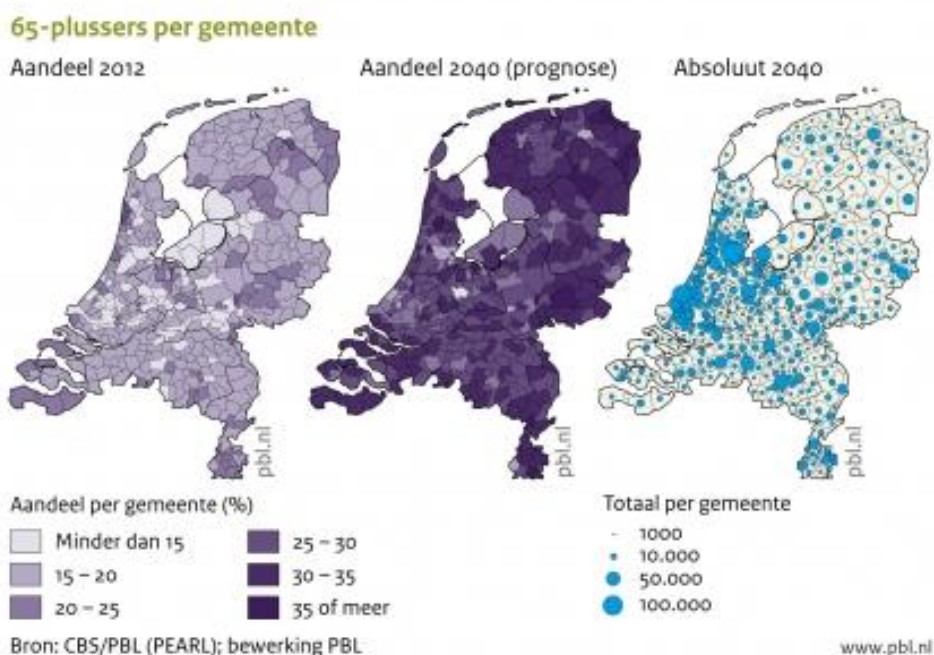


Figuur 4. Grijze druk (bron: CBS, 2015)

In 2012 was de grijze druk 25%. Dat betekent dat er op elke oudere, 4 potentiële werkenden stonden. Als we naar het jaar 2040 kijken dan zien we de grijze druk toenemen tot ruim 50%. Op elke oudere zijn er dan nog maar 2 potentieel werkenden beschikbaar. Van 2040 tot 2060 blijft de grijze druk hoog maar min of meer gelijk (CBS, 2015).

Spreiding

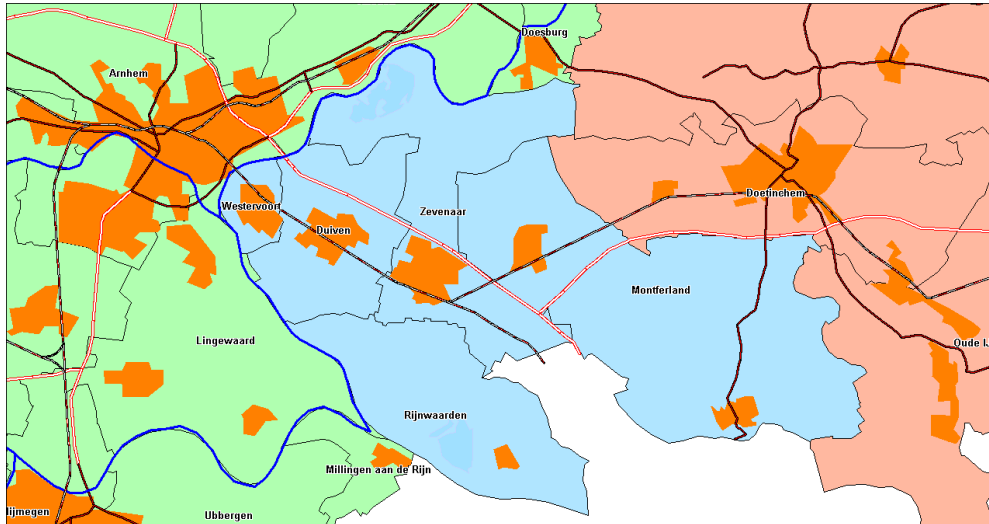
Voor wat betreft de spreiding van het aantal ouderen over Nederland, laat figuur 5 zien dat de komende jaren heel Nederland te maken krijgt met de vergrijzing. In absolute aantallen wonen de meeste ouderen in de steden. Wordt er gekeken naar het relatieve aandeel van ouderen dan zie je die het meest toenemen op het platteland. Vooral is dit het geval bij de krimpregio's (PBL, 2015).



Figuur 5. Spreiding 65 plussers in Nederland (bron: PBL, 2015)

3.1 Vergrijzing in de Liemers

Binnen de Liemers is het aandeel ouderen iets hoger dan het gemiddelde in Nederland. Binnen het gebied vallen vijf gemeenten namelijk: Duiven, Montferland, Rijnwaarden, Westervoort en Zevenaar. In onderstaand figuur zijn deze vijf gemeente blauw gekleurd en is ingeklemd tussen de regio's Arnhem (groen) en Achterhoek (rood).



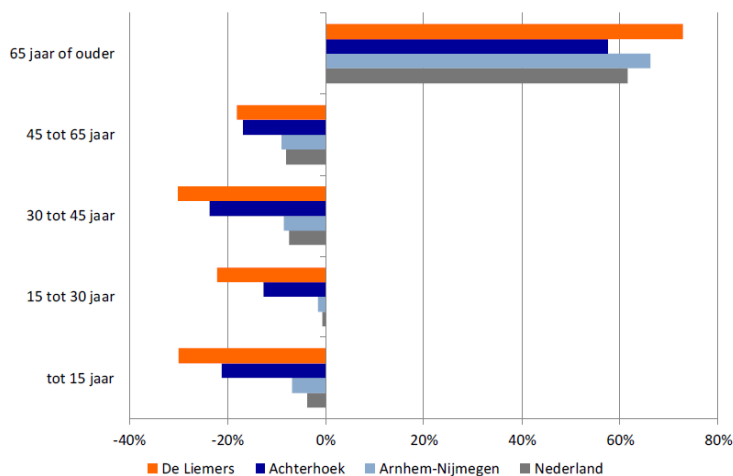
Figuur 6. Overzichtskartaal de Liemers (bron: Rabobank, 2012)

Gemeente	Leeftijdscategorie							Totaal
	0-19	20-29	30-39	40-49	50-64	65-79	> 80	
Duiven	6.445	2.397	2.506	4.403	5.964	2.954	940	25.609
Montferland	7.629	3.335	3.108	5.653	8.010	5.723	1.529	34.987
Rijnwaarden	2.449	965	1.145	1.738	2.657	1.542	421	10.917
Westervoort	3.551	1.599	1.588	2.341	4.035	1.696	439	15.249
Zevenaar	6.860	3.118	3.589	4.704	7.081	5.513	1.418	32.283
Liemers	26.934	11.414	11.936	18.839	27.747	17.428	4.747	119.045

Figuur 7. Aantal inwoners de Liemers naar leeftijd (bron: monitor wonen met zorg provincie Gelderland, 2013)

De provincie Gelderland verwacht overigens dat de totale bevolkingsomvang van de Liemers gaat krimpen. In 2040 zal het totaal aantal inwoners van de Liemers met 8 procent zijn afgenomen. Ook verwacht de provincie dat de sterkste krimp zal plaatsvinden in de gemeente Montferland (16 procent) gevolgd door Westervoort (12 procent). Alleen voor Zevenaar wordt nog een kleine groei geprognosticeerd (1 procent) (Gelderland, 2013). Ook verwacht de provincie dat de categorie ouderen in alle regio's van Gelderland gaat groeien.

Onderstaande grafiek laat heel mooi zien hoe de verhoudingen liggen tussen de Liemers, Achterhoek, regio Arnhem-Nijmegen en Nederland. Goed is daarin te zien dat de toename van 65 plussers in de Liemers het hoogst is en dat de daling van de jongere leeftijdscategorieën in de Liemers ook het hoogst is.



Bron: Primos 2011

Figuur 8. Leeftijdsopbouw De Liemers met referentiegebieden (bron: Rabobank, 2012)

3.2 Vergrijzing in Westervoort

Zoals uit het vorige wel te verwachten valt laten de laatste voorspellingen van het inwoneraantal van de gemeente Westervoort een dalende tendens zien. In de monitor “wonen en zorg” van de provincie Gelderland is per gemeente een prognose van de bevolkingsopbouw opgenomen. De situatie voor de gemeente Westervoort ziet er als volgt uit:

	2013	2018	2023	2028	2033
0-4	726	640	564	520	496
5-9	835	727	674	607	584
10-14	923	854	757	739	679
15-19	1.067	913	847	776	772
20-24	875	762	665	604	590
25-29	724	651	586	548	472
30-34	742	682	642	612	556
35-39	846	752	718	672	668
40-44	1.092	835	769	774	752
45-49	1.249	1.085	825	787	813
50-54	1.566	1.210	1.050	807	782
55-59	1.348	1.524	1.159	1.022	797
60-64	1.121	1.287	1.517	1.133	1.005
65-69	810	1.050	1.204	1.430	1.084
70-74	522	789	1.023	1.176	1.411
75-79	364	497	759	967	1.138
80-84	271	299	399	629	772
85-89	148	156	163	221	375
90-94	17	42	52	37	71
95+	3	1	10	13	10
Totaal	15.249	14.756	14.383	14.074	13.827

Figuur 9. Prognose bevolkingsopbouw gemeente Westervoort (bron: monitor wonen en zorg provincie Gelderland, 2013)

De belangrijkste ontwikkelingen voor de gemeente Westervoort zijn:

1. de bevolking neemt in 20 jaar tijd af met 9,3%. In de provincie als geheel groeit de bevolking licht met 2%;
2. het aantal 75-plussers groeit de komende 20 jaar met 295%;
3. het aantal 85-plussers groeit de komende 20 jaar met 271%.

De ontwikkeling van het aantal 55-plussers binnen Westervoort is als volgt:

2013	4.604 bewoners (30% van het totaal)
2018	5.645 bewoners (38% van het totaal)
2023	6.286 bewoners (44% van het totaal)
2028	6.628 bewoners (47% van het totaal)
2033	6.663 bewoners (48% van het totaal)

Voor de leeftijdscategorie 55-70 jarigen gelden de volgende aantallen:

Categorie	Jaren				
	2013	2018	2023	2028	2033
55-59 jaar	1.348	1.524	1.159	1.022	797
60-64 jaar	1.121	1.287	1.517	1.133	1.005
65-69 jaar	810	1.050	1.204	1.430	1.084
Totaal	3.279	3.861	3.880	3.585	2.886

Figuur 10. Ontwikkeling aantal 55-70 jarigen in de gemeente Westervoort

In 2018 is de kwantiteit van de doelgroep (55-70 jarigen) met bijna 18% gestegen ten opzichte van het jaar 2013. Vanaf 2018 tot 2023 stabiliseert zich dit aantal. Het aandeel van de doelgroep op het totaal aantal inwoners van Westervoort stijgt in 2023 naar bijna 27% (ruim 21% in 2013).

Van personen naar huishoudens

Om een vertaling te maken van het aantal personen naar het aantal huishoudens (woningen), maakt men gebruik van de gemiddelde woonbezetting, of het gemiddeld aantal bewoners per wooneenheid. Bij jongere leeftijden is de gemiddelde woonbezetting vaak hoger dan 2 vanwege inwonende kinderen. Bij oudere leeftijden valt dit gemiddelde vaak onder de twee personen. Dit vanwege kinderen die zelfstandig gaan wonen en vanwege de toenemende overlijdenskansen. Gemiddeld bedraagt de verhouding bewoners versus huishoudens (leeftijdscategorie 45 -75 jarigen) ongeveer 7 : 4 (Onderzoekcentrumdirectsteden, 2014). Ook de gemeente Den Haag past een dergelijke gemiddelde woonbezetting toe (Den Haag, 2012). De gemeente Westervoort wijkt, met betrekking tot dit gemiddelde, niet veel af (Breunissen, 2015). Passen we deze verhouding dan ook toe op de Westervoortse situatie van de 55-70 jarigen volgens figuur 10, dan ziet de ontwikkeling in het aantal huishoudens/wooneenheden er als volgt uit:

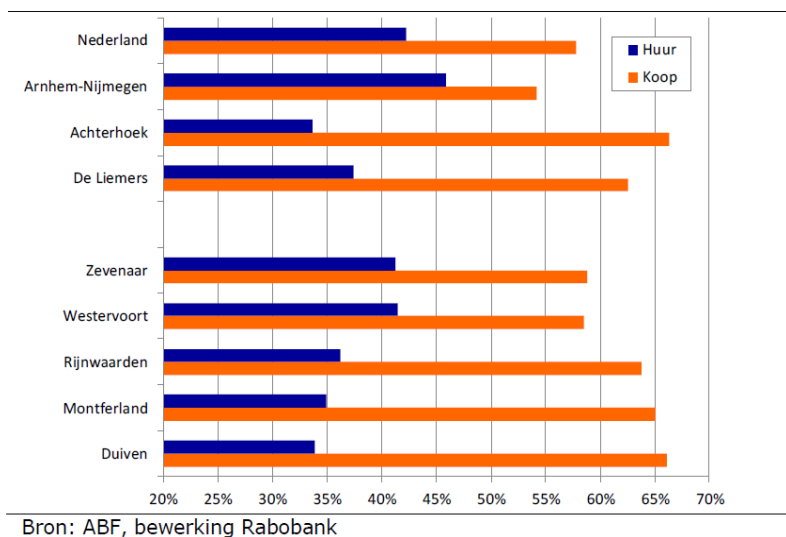
Categorie	Jaren				
	2013	2018	2023	2028	2033
55-59 jaar	770	871	662	584	455
60-64 jaar	641	735	867	647	574
65-69 jaar	463	600	688	817	619
Totaal	1.874	2.206	2.217	2.048	1.648

Figuur 11. Ontwikkeling aantal wooneenheden 55-70 jarigen in de gemeente Westervoort

Bovenstaande berekening geeft dus het aantal woningen weer waarin de doelgroep woont. In het volgende hoofdstuk wordt weergegeven welk deel daarvan koop is.

3.3 Eigen woningbezit

Het aanbod van woningen in de regio de Liemers is zeer divers. Van ruime villa's die vooral in de buitengebieden en de dorpen aanwezig zijn, tot betaalbare eengezinswoningen. De totale woningvoorraad in de Liemers bedraagt ongeveer 48.500 woningen (Rabobank, 2012). Montferland telt de grootste woningvoorraad (29 procent van het totaal) gevolgd door Zevenaar (28 procent) Duiven (21 procent), Westervoort 13% en Rijnwaarden 9%. In de volgende grafiek is de verhouding tussen koop- en huurwoningen in de Liemers, de individuele gemeenten en de referentieregio's te zien. Hieruit blijkt dat het aandeel koopwoningen in de Liemers relatief groot is. De hoogste percentages koopwoningen vindt men vooral in de gemeenten Duiven, Montferland en Rijnwaarden. De WOZ-waarde van woningen in de Liemers bevindt zich rond het landelijke gemiddelde.



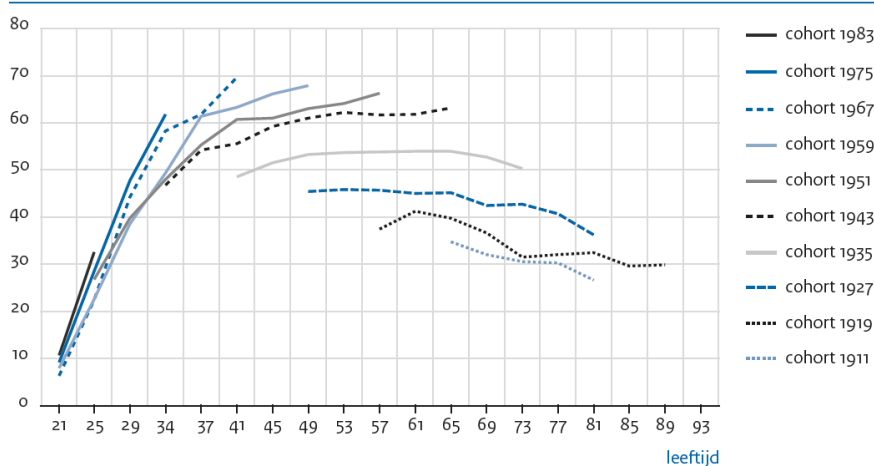
Figuur 12. Verhouding koop/huur (bron: Rabobank, 2012)

Gemeente Westervoort bezit 13% van het totaal aantal woningen in de Liemers. Dat wil zeggen 13% van 48.500 is 6.300 woningen. Volgens bovenstaande grafiek bedraagt het percentage koopwoningen 58%. In totaal zijn er in Westervoort dus ongeveer 3.700 (afgerond) koopwoningen. Ter controle: in het overzicht "woningvoorraad naar eigendom 2006-2012" van het CBS wordt een

aantal van 3.648 eigen woningen genoemd per 31-12-2012 (CBS, 2014). Gelet op de lichte stijging in de jaren daarvoor en aannemende dat deze stijging zich doorzet, is het uitgangspunt van 3.700 woningen in 2015 reëel.

Nu het totaal aantal eigen woningen bekend is, is de volgende stap om te bepalen hoeveel mensen uit de doelgroep 55-70 jarigen een eigen huis bezitten. Hierbij is gebruik gemaakt van onderzoek van het Sociaal Cultureel Planbureau "Generaties op de woningmarkt". Dit onderzoek geeft een goede indicatie voor het eigen woningbezit per leeftijdsklasse. De leeftijdsklassen of cohorten genoemd (zie figuur 13), zijn clusters van vier opeenvolgende geboortejaren, waarvan steeds het eerste is weergegeven. Cohort 1983 is dus geboren in een van de jaren van 1983 tot en met 1986. Op de x-as staat de gemiddelde leeftijd van de cohorten; op de y-as het percentage van het cohort dat op die leeftijd een eigen huis had. De cohorten zijn vanwege de overzichtelijkheid niet allemaal afgebeeld; om en om is er een weggelaten.

Eigenwoningbezit naar geboortecohort en leeftijd^a



a Gemiddelde leeftijd van het geboortecohort; leeftijd van de oudste binnen het huishouden.

Bron: VROM (WBO '77-'02; WOON '06 en '09) SCP-bewerking

Figuur 13. Gemiddelde leeftijd geboortecohort (bron: scp, 2010)

Duidelijk is te zien dat meer recente cohorten op steeds jongere leeftijd een huis kopen. Cohort 1975 (geboren 1975-1978) zit met de leeftijd van nog geen 30 jaar reeds op een hoger niveau van eigenwoningbezit dan de cohorten 1911 tot en met 1927 ooit bereikten. Van cohort 1967 (geboren 1967-1970) heeft 70% op 40-jarige leeftijd al een koophuis. Bij cohort 1935 was dat nog ongeveer 50%.

In figuur 13 is de doelgroep 55-70 jarigen te vertalen naar de cohorten 1943, 1951 en 1959. Te zien is dat grofweg tussen de 61% en 72% (met een stijgende tendens) nog in het bezit is van een eigen woning. Voor de bepaling van de grootte van de doelgroep wordt uitgegaan van een gemiddeld percentage van ruim 66%; 2/3^e van het aantal huishoudens (55-70 jaar) is dus in het bezit is van een eigen woning. Een verkennend onderzoek van RIGO "Demografie en eigen woningbezit" (Rigo, 2011) komt tot overeenkomstige cijfers. De ontwikkeling van het aantal huishoudens "55 -70 jarigen" is nu te zien in figuur 14.

Categorie	Jaren				
	2013	2018	2023	2028	2033
55-59 jaar	513	581	441	389	303
60-64 jaar	427	490	578	431	383
65-69 jaar	308	400	459	545	412
Totaal	1.248	1.471	1.478	1.365	1.098

Figuur 14. Ontwikkeling aantal huishoudens 55-70 jarigen in de gemeente Westervoort in bezit van een eigen woning.

3.4 Overige ontwikkelingen doelgroep

Het begrip "vergrijzing" heeft meestal een negatieve klank. Het geluid dat we de pensioenen niet meer kunnen betalen komt bijvoorbeeld steeds meer voor. Maar gelukkig komen ook de wat meer positieve kanten aan het licht. Ouderen dragen door hogere consumptie meer bij aan de economie. De nieuwe generatie ouderen is, gemiddeld gezien, hoger opgeleid, mondiger, welvarender, vitaler, mobieler en actiever dan de eerdere generatie ouderen. Al deze eigenschappen werken door in de maatschappij; ook in de woningmarkt. De nieuwe generatie ouderen heeft veel kennis en vaardigheden opgedaan en zij vinden het belangrijk om deze ook in de praktijk te blijven gebruiken (PBL, 2015). Zoals ook in hoofdstuk 6 zal worden geconstateerd, willen ouderen bijvoorbeeld zeggenschap hebben over het bouwproces van hun woningen.

Het inkomen en vermogen voor ouderen zijn de laatste jaren flink gestegen. De kans op armoede is onder ouderen het laagst van alle leeftijdsgroepen. Het inkomen van ouderen (> 64 jaar) was in 2010 gemiddeld 26% hoger dan dat van ouderen in 1990. De algemene verwachting is dat de inkomens- en vermogenspositie van hen in 2025 ongeveer hetzelfde zal blijven als het nu is (Elsevier, 2013).

Aangenomen mag worden dat het (financieel gezien) voor veel senioren weinig problemen zal geven om een eventuele volgende stap op de woningmarkt te financieren.

3.5 Veranderende rol gemeenten

Als gevolg van de vergrijzing zullen de zorgkosten sterk toenemen. Om nu te voorkomen dat de ouderenzorg in de toekomst helemaal onbetaalbaar wordt heeft de regering destijds besloten om maatregelen te nemen. De eerste maatregel was om per 1 januari 2013 de scheiding wonen en zorg door te voeren. De cliënt betaalt dan zelf het deel wonen (kopen of huur) en de zorgkosten worden betaald via de zorgverzekering of de WMO (Aedes Actiz, 2015).

De tweede maatregel was om taken op het gebied van ouderenzorg die werden gedaan door de overheid te decentraliseren richting gemeenten. De gedachte hierachter was dat gemeenten de zorg dichter bij de burger konden organiseren en op deze manier meer maatwerk zouden kunnen leveren. Deze "nieuwe" WMO is per 1-1-2015 van kracht gegaan. Gemeenten zijn per die datum verantwoordelijk voor ondersteuning van burgers o.a. op het gebied van persoonlijke verzorging zoals hulp bij aankleden, eten, drinken, wassen, toiletgebruik en eenvoudige verpleegkundige handelingen (Breunissen, 2015).

Daarnaast is per 2015 de nieuwe huisvestingswet in werking getreden. Ook hierdoor is de rol van de gemeente gewijzigd. Zij kunnen nu ingrijpen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woningvoorraad. Gemeenten hebben dus de sleutel in handen om een goed beleid op het gebied van ouderenhuisvesting te voeren. Dit kunnen zij doen door een woonvisie te formuleren, contracten

af te sluiten met o.a. corporaties, met alle partijen om tafel te gaan en te zorgen dat problemen onderkend worden (VNG, 2015). Het is van belang dat de gemeente deze regierol op zich neemt. Naast de verantwoording voor het zo lang mogelijk zelfstandig wonen, bevordert een goed aanbod van ouderenhuisvesting namelijk ook de zo gewilde doorstroming in de huizenmarkt. Binnen de Liemers zijn de verschillende gemeenten (al dan niet met elkaar afgestemd) actief met eigen beleid op het gebied van ouderenhuisvesting. De gemeente Westervoort heeft haar beleid op het gebied van wonen, welzijn en zorg vastgelegd in de beleidsnota "thuis in eigen buurt 2014-2017". Onderkend wordt hier dat het aantal ouderen sterk toeneemt, dat de bewustwording bij ouderen moet worden vergroot en dat de woningvoorraad geschikt moet zijn om de vraag op te vangen. Echter worden weinig concrete maatregelen genoemd om het laatste punt te realiseren. Wel wordt gesteld dat nieuwe initiatieven worden ondersteund (Breunissen, 2015). Het ontwikkelen van nieuwe haalbare concepten voor ouderenhuisvesting sluit dan ook goed aan met het beleid van de gemeente op dit gebied.

3.6 Deelconclusies

- De gemeente Westervoort vergrijst in een rap tempo. Het aantal 55-plussers bedraagt momenteel ruim 30% van de totale Westervoortse bevolking (Breunissen, 2015) en stijgt door naar 44% in 2023. Vanaf 2033 is bijna de helft van de bevolking 55 jaar of ouder.
- Een andere conclusie is dat de totale bevolking daalt. Tot 2033 met ruim 9%. De grootte van de doelgroep (de 55-70 jarigen met een eigen huis) bestond in 2013 uit bijna 1.250 huishoudens en zal de komende jaren stijgen naar bijna 1.500 stuks. Daarna treedt stabilisatie en langzamerhand een afname in. Voor de duidelijkheid dit zijn dus huishoudens die zelfstandig wonen in de eigen woning, maar mogelijk wel gebruik maken van zorg (bijvoorbeeld: huishoudelijke hulp).
- Gelet op de grootte en groei van de doelgroep en gelet op de veranderende eigenschappen van de doelgroep (actiever, mobieler, kapitaalkrachtiger) kunnen hier commerciële mogelijkheden liggen. Uiteraard komen verfijningen als: verhuisbereidheid, wens om zelfstandig te blijven wonen en het bestaande aanbod van ouderenhuisvesting (met zorg) later in dit rapport aan de orde.
- De gemeente heeft belang bij een goed functionerende markt voor ouderenhuisvesting en steunt initiatieven hierin. In het gemeentelijk huisvestingsbeleid worden nog weinig concrete maatregelen genoemd op het gebied van ouderenhuisvesting. Met een teruglopend bevolkingsaantal, maar met een toenemende behoefte aan huisvesting voor ouderen, kan het wel eens noodzakelijk zijn dat verwachte leegstand vervangen moet worden door seniorenwoningen of -appartementen. Bovendien kan een groter (en goed afgestemd op de wensen van de markt) aanbod van ouderenhuisvesting voor een betere doorstroming op de woningmarkt zorgen.
- In dit hoofdstuk is (om van landelijke ontwikkelingen naar lokale doelgroep te komen) gebruik gemaakt van verschillende bronnen en onderling verschillende bronjaren. Daar waar het nodig was (eigen woningbezit naar leeftijd, de gemiddelde woningbezetting en de berekening van het aantal woningen in Westervoort) zijn meerdere bronnen geraadpleegd. De bronnen op zich zijn betrouwbaar maar in de onderlinge samenhang kan hier en daar enige "ruis" zijn opgetreden.

4. De lokale aanbodzijde van ouderenhuisvesting

De ontwikkelingen op het gebied van "wonen gecombineerd met zorg" zijn al wat langer gaande. Vergrijzing en extramuralisering zijn wel de belangrijkste ontwikkelingen. Niet alleen voor de ouderen aan de vraagzijde van de markt verandert er veel, ook voor de aanbieders van ouderenhuisvesting is het zaak om de ontwikkelingen bij te benen. Steeds meer wordt gepraat over de 'doelgroep' ouderen (RLI, 2014). In feite betekent dit dus dat ouderenhuisvesting steeds meer op een moderne (marketing-) wijze gaat worden benaderd. Er moet dus goed rekening worden gehouden met de woonwensen van de doelgroep. Al deze veranderingen zorgen er ook voor dat de rolverdelingen anders gaan worden. Zorginstellingen hadden vroeger vaak zelf de rol van vastgoedontwikkelaar. Verwacht wordt dat ze zich nu meer gaan richten op hun rol als zorgorganisatie en dat andere partijen zich gaan richten op het bouwen van geschikte huisvesting, gericht op de woonwensen van de doelgroep ouderen (Schildkamp, 2013). De laatste jaren zijn er ook in het aanbod van ouderenhuisvesting in Westervoort de nodige ontwikkelingen waargenomen. Globaal komen lokaal de volgende varianten voor:

- zelfstandig wonen in seniorenwoningen en - appartementen;
- zelfstandig wonen in een woon(zorg) centrum met beperkte centrale voorzieningen;
- zelfstandig wonen in een woon(zorg)centrum met uitgebreide faciliteiten;
- intramuraal wonen.

4.1 Seniorenwoningen en- appartementen

Over de gehele gemeente Westervoort zijn seniorenwoningen en seniorenappartementen gesitueerd (zie bijlage 2 en bijlage 8). Seniorenwoningen zijn woningen die helemaal zijn afgestemd op het comfortabel wonen voor oudere mensen (Swienink, 2015). Omdat over het begrip seniorenwoning/-appartement onduidelijkheden kunnen bestaan, wordt de definitie volgens de gemeente Westervoort gehanteerd namelijk dat deze moeten voldoen aan de eisen van levensloopgeschikte woningen 1 en 2 (Breunissen, 2015). Deze eisen zijn:

- hoofdslaapkamer, woonkamer en keuken op begane grond;
- geen dorpels onder deuren;
- alle ruimtes rollator-vriendelijk;
- badkamer naast slaapkamer;
- ruime wc;
- ruime douche-instap;
- aanwezigheid van een lift (bij appartementencomplex met meerdere etages).

In bijlage 2 (de grijze vlakken) is te zien hoe de verhuurde levensloopgeschikte woningen zijn verdeeld over de gemeente. Overigens moet gezegd worden dat veel van dergelijke seniorenwoningen dateren uit de jaren '70 en '80. In die jaren maakte de gemeente Westervoort een sterke groei door omdat zij officieel was aangewezen als groeigemeente. Sommige van die wijken doen daarom gedateerd aan en zijn dus minder intrek (zie ook bijlage 5).

De appartementen die in figuur 15 zijn opgenomen bevinden zich in appartementencomplexen zonder gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen.

Verdeeld naar aantal, type en aanbieders ziet het overzicht er als volgt uit:

Type woning	Eigenaar	Aantal huur	Aantal koop
appartement	Vivare	72	91
appartement	ACM vastgoed	24	
appartement	Particulier		
seniorenwoning	Vivare	259	
Totaal		355	91

Figuur 15. Overzicht aantal seniorenwoningen en appartementen

In bijlage 8 vindt u een uitgebreide versie van bovenstaande gegevens.

Bij 24 koopappartementen en 8 huurappartementen is huisautomatisering door middel van allerlei hightech snuffjes (domotica) toegepast. Medio 2016 worden nog 18 nieuwe koopappartementen opgeleverd. Deze zijn in de tabel niet opgenomen.

4.2 Woonzorgcentra met beperkte voorzieningen

Binnen de gemeente Westervoort bevinden zich 2 wooncentra voor ouderen (Kastanjehof en Sonnedach) waarbij beperkte centrale voorzieningen aanwezig zijn. Het ene complex heeft een gemeenschappelijke tuin als centrale ontmoetingsplek, de ander heeft een centrale ontmoetingsruimte binnen het complex. De woningen worden beheerd door de Stichting Woonzorg Nederland en zijn uitsluitend op huurbasis beschikbaar. In bijlage 9 is een meer uitgebreide opgave te vinden van de faciliteiten.

Naam complex	Eigenaar	Aantal huur	Aantal koop
Kastanjehof	Woonzorg Nederland	30	0
Sonnedach	Woonzorg Nederland	41	0
Totaal		71	0

Figuur 16. Aantal plaatsen woon(zorg)centra met beperkte voorzieningen

4.3 Woonzorgcentra met uitgebreide faciliteiten

Het nieuwe woonzorgcentrum Westerstaete is gebouwd in 2014 en bestaat uit 29 huurappartementen. Westerstaete maakt onderdeel uit van het complex Hamerstaete/Westerstaete; waarbij Westerstaete de extramurale zorg biedt (zie ook bijlage 5). De beheerder is Hamershoeve BV. ABC-zorgcomfort zorgt voor een uitgebreid pakket aan zorg- en overige faciliteiten zoals: maaltijdservice, wasservice, boodschappenservice, etc. De particuliere aanbieder bevindt zich, volgens eigen zeggen, in een groeimarkt (zie bijlage 5). Er is een centrale ontmoetingsruimte en bovendien is verzorging en verpleging 24 uur aanwezig. Aan de rand van Westervoort bevindt zich woonzorgcentrum "De Wilgenpas". Deze bestaat uit 72 woningen. Het complex is voorzien van een centrale ontmoetingsruimte en een kapsalon. Overdag is er "zorg" aanwezig. Deze wordt geleverd door zorgaanbieder Diafaan. De beheerder is de Stichting Woonzorg Nederland. In bijlage 9 is een gedetailleerde beschrijving van zowel Westerstaete als Wilgenpas opgenomen.

Naam complex	Eigenaar	Aantal huur	Aantal koop
Westerstaete	Hamershoeve BV	29	0
Wilgenpas	Woonzorg Nederland	72	0
Totaal		101	0

Figuur 17. Aantal plaatsen woon(zorg)centra met uitgebreide faciliteiten

4.4 Intramuraal wonen voor ouderen

Binnen de gemeentegrenzen van Westervoort bevinden zich 2 instellingen voor de 24-urige opvang van ouderen namelijk De Meridiaan en Woonzorgcentrum Hamerstaete. De Meridiaan is een wooncentrum voor ouderen met dementie en is gebouwd in 1999. De Meridiaan bestaat uit 36 kamers. Deze kamers zijn ondergebracht in drie twee-onder-een-kap woningen. De kamers zijn aangesloten op een 24-uurs alarmsysteem. Het wooncentrum wordt beheerd door de stichting Woonzorg Nederland. De kamers worden uitsluitend op basis van huur beschikbaar gesteld. De zorg wordt geleverd door aanbieder De Liemerij. Woonzorgcentrum Hamerstaete heeft 45 woningen ingericht als verpleeghuiskamers. Hiervan zijn er 40 in het beheer van Diafaan en 5 in het beheer van Laris. Diafaan is de zorgaanbieder voor alle 45 plaatsen. In bijlage 9 is een meer gedetailleerde opgave te vinden van Meridiaan en Hamerstaete.

Naam complex	Eigenaar	Aantal huur	Aantal koop
Meridiaan	Woonzorg Nederland	36	0
Hamerstaete	Diafaan	40	0
Hamerstaete	Laris	5	0
Totaal		81	0

Figuur 18. Aantal plaatsen intramuraal wonen

4.5 Deelconclusies

Voor de aanbodzijde op de lokale markt voor ouderenhuisvesting kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

Koop/huur

Het totaalaanbod verdeeld naar huur en koop ziet er als volgt uit:

	Huur	Koop
Seniorenwoningen/appartementen	355	91
Centra met beperkte voorzieningen	71	
Centra met uitgebreide voorzieningen	101	
Intramuraal	81	
	-----	-----
Totaal	608	91

Opvallend is dat de mogelijkheid voor koop alleen aanwezig is bij het onderdeel seniorenwoningen/appartementen en dan alleen nog maar voor een klein deel. Het aandeel koop bedraagt hier 20%. Het aandeel koop in het totaalaanbod aan ouderenhuisvesting is slechts 13%.

Aanbieders

Het overzicht van aanbieders voor lokale ouderenhuisvesting ziet er als volgt uit:

Vivare	331
ACM	24
Individuele	91
Woonzorg Nederland	179
Hamershoeve	29
Diafaan	40
Laris	5

Totaal	699

Vivare en Woonzorg Nederland zijn de grootste aanbieders van ouderenhuisvesting in Westervoort. Samen nemen zij bijna 73% van het aanbod voor hun rekening. Hierbij moet worden gesteld dat Vivare verreweg de grootste is bij het onderdeel seniorenwoningen en - appartementen en dat de stichting Woonzorg Nederland de leidende rol heeft bij de woonzorgcentra. De voorzieningen liggen verspreid over de gemeente (zie bijlage 2).

Type en capaciteit

Het aanbod verdeeld naar capaciteit (aantal bewoners) geeft het volgende beeld:

Type	Capaciteit
Seniorenwoning/-appartement	1 a 2 bewoners
Westerstaete	29 bewoners
Kastanjehof	30 bewoners
Meridiaan	36 bewoners
Sonnedach	41 bewoners
Hamerstaete	45 bewoners
Wilgenpas	72 bewoners

Opvallend hier is dat er tussen seniorenwoningen en - appartementen en het daaropvolgende complex (Westerstaete) een "gat" zit. Kennelijk zijn er geen aanbieders van woon(zorg)complexen op een wat kleinere schaal.

5. Woonwensen ouderen in Westervoort

5.1 Inleiding

Voor de beantwoording van de probleemstelling is het van belang om de woonwensen van de doelgroep 'ouderen' in beeld te krijgen. Zoals vermeld in hoofdstuk 1 zijn er in de ruimtelijke ordening al steeds meer stemmen hoorbaar om de markt van ouderenhuisvesting anders te benaderen. De wensen van de senioren moeten centraal staan (Aedes-Actiz, 2014). Weliswaar bestaat er op het gebied van woonwensen enig materiaal, maar na onderzoek bleek dat dit was verouderd, of te algemeen van aard om te gebruiken in dit rapport. Zoals in figuur 14 is aangegeven bestond de doelgroep in 2013 uit 1.248 woningen. Rekening houdend met de verhouding aantal woningen : aantal mensen van 4 : 7 (zie ook hoofdstuk 3.3), komt dit overeen met 2.184 mensen. In 2018 zijn dit respectievelijk 1.471 woningen en 2.574 mensen. Rekening houdend met een gemiddelde jaarlijkse stijging van de doelgroep van 78 ($2.574 - 2.184 = 390 : 5 \text{ jaar}$), bevat de doelgroep in 2015 2.340 mensen. De doelgroep is dus te groot om in z'n geheel te bevragen naar de woonwensen. Daarom is ervoor gekozen om een steekproef te houden. Voorwaarde om de uitkomsten van een steekproef te laten gelden voor de gehele populatie van 2.340 mensen is dat deze voldoende groot moet zijn. Ook is deze afhankelijk van twee andere eisen. Ten eerste moet de betrouwbaarheid worden aangegeven. Dit is de kans dat wanneer de steekproef wordt herhaald, de uitkomsten hetzelfde zijn. Gebruikelijk is om een betrouwbaarheidspercentage van 95% te hanteren (Bron: steekproefcalculator). Ten tweede moet de nauwkeurigheid worden weergegeven. Dit is het risico dat de antwoorden uit de steekproef afwijken van de totale populatie. Gekozen is voor een foutenpercentage van maximaal 10%. Met behulp van de steekproefcalculator kon op basis van het vorige de grootte van de steekproef worden bepaald (zie bijlage 3). De berekende minimale steekproefgrootte bedroeg 93 stuks. In dit onderzoek zijn in totaal 160 ingevulde formulieren opgenomen, waardoor de foutenmarge zakte naar 7,5% (zie bijlage 3). Zoals vermeld in hoofdstuk 2.5.1 is de mondelinge enquête als methode gekozen om tijdig de benodigde informatie te verkrijgen. Deze zijn afgenomen op plaatsen waar men 55-70 jarigen kan verwachten zoals, winkelcentra, Trefcentrum voor ouderen, de seniorencontactdag voor Duiven en Westervoort van 1 oktober jl. en het Kulturhus. Daarnaast zijn er veel contacten geweest met mensen uit de doelgroep tijdens ontmoetingen binnen het lokale verenigingsleven (o.a.: beide voetbalverenigingen, de toneelvereniging en de zangvereniging). De enquêtes zijn dus veelal afgenomen bij mensen die gemiddeld veel sociale contacten onderhouden. Met de uitkomsten van deze enquête moet hiermee dan ook rekening worden gehouden.

Vooraf is, aan de hand van de informatiebehoefte, een vragenlijst opgesteld (zie bijlage 4). De doelstelling van de enquête was om:

- de mate tot verhuisbereidheid te peilen;
- de wens te kennen om in de toekomst te kopen of te huren;
- te weten in welke type woning men wilde wonen;
- de locatievoorkeuren te kennen.

Omdat verwacht werd dat de meeste mensen zich niet bewust waren van allerlei aanvullende faciliteiten die het zelfstandig wonen makkelijk maken, is vraag 7 opgenomen. Deze vraag was dus eigenlijk meer ter informatie van de geïnterviewde als ook om de belangstelling hiervoor te peilen. De ingevulde vragenformulieren zijn als aparte bijlage (10) opgenomen.

5.2 Resultaten

Hierna volgen de belangrijkste steekproefresultaten.

Algemeen

Het aantal geïnterviewde vrouwen bedroeg 86;

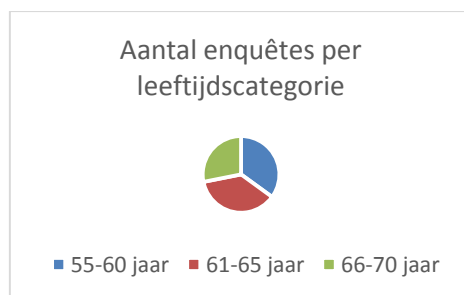
Het aantal geïnterviewde mannen bedroeg: 74.

Per leeftijdscategorie

55 t/m 60 jaar: 56

61 t/m 65 jaar: 59

66 t/m 70 jaar: 45



Figuur 19. Aantal afgenomen enquêtes per leeftijdscategorie (bron: enquête bewonersonderzoek, 2015)

De procentuele verdeling per leeftijdscategorie van het aantal geïnterviewden bedroeg respectievelijk 35%, 37% en 28%. Op basis van de werkelijke samenstelling (zie figuur 10) bedroeg de verdeling per leeftijdscategorie in 2013 respectievelijk 41%, 34%, 25%. In 2018 is de verwachting dat deze percentages: 39%, 33% en 27% zijn. De leeftijdscategorie 55-60 jaar is dus iets ondervertegenwoordigd in de steekproef.

Van de 160 geïnterviewden behoorden verreweg de meesten tot een tweepersoonshuishouden.

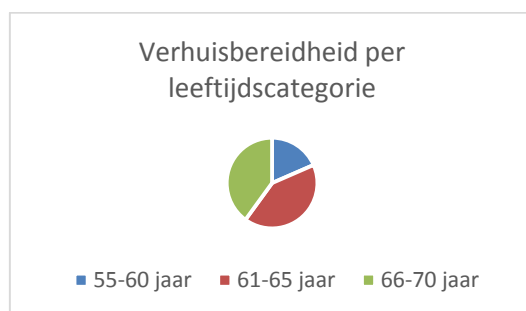
1 persoonshuishouden: 34

2 persoonshuishoudens: 105

> 2 persoonshuishoudens: 21

Verhuisbereidheid

65 Mensen (ruim 40,6% van het aantal enquêtes) gaven aan dat zij op termijn willen verhuizen. Met name in de leeftijdscategorieën 61-65 en 66-70 is de verhuisbereidheid het grootst. Bij de mensen in de leeftijdscategorie van 55-60 jaar is de verhuisbereidheid het laagst (zie figuur 20). Deze mensen zijn kennelijk nog te jong om al over de "oude dag" na te denken. In de twee hogere leeftijdscategorieën is de verhuisbereidheid aanmerkelijk hoger.



Figuur 20. Verhuisbereidheid per leeftijdscategorie (bron: enquête bewonersonderzoek, 2015)

Veelgehoorde redenen waren: "men wil kleiner gaan wonen"; "het wordt allemaal teveel"; "de tuin is te groot". Van de mensen die wilden blijven wonen op hetzelfde adres, kwamen ook opmerkingen dat zij dit wilden doen met aanpassingen zoals drempels verwijderen, aanbrengen verhoogd toilet en traplift.

Koop/huur

Van de mensen die wilde verhuizen gaven 29 mensen (44,6%) aan dat zij iets willen terugkopen. 36 mensen (55,4%) gaven aan dat zij hun huis willen verkopen en daarna willen gaan huren.

Van de mensen die "iets" willen kopen, is de volgende verdeling in prijsklassen aan te geven:

tot € 150.000:	1
van € 150.000 tot € 200.000:	12
van € 200.000 tot € 250.000:	11
meer dan € 250.000	5

Woningtype

Van de mensen die wilden verhuizen wilden er:

- 30 naar een seniorenwoning verhuizen;
- 21 naar een seniorenappartement;
- 12 naar een klein woon(zorg)complex met een gemeenschappelijke ruimte;
- 2 naar een groter woon(zorg)complex.

Het onderscheid naar type, huur en koop is als volgt:

Type	Koop	Huur	Totaal
Seniorenwoning	4	26	30
Seniorenappartement	17	4	21
Woon/zorg klein	8	4	12
Woon/zorg groot	0	2	2
Totaal	29	36	65

Figuur 21. Onderscheid huur/koop (bron: enquête bewonersonderzoek, 2015)

De meeste mensen met een verhuishwens willen (indien de noodzaak zich gaat voordoen), gebruik maken van allerlei aanvullende faciliteiten zoals: traplift, maaltijdservice, klussendienst, wasservice, domoticavoorzieningen, etc. De uitkomsten van de enquête geven op dit punt de grote belangstelling weer, echter is het gebruik van dergelijke faciliteiten gebonden aan een prijs of tarief. In de praktijk zullen bewoners dus afwegen wat ze wel of niet willen. Omtrent een mogelijke locatie binnen de gemeente, is een veelgehoorde klacht dat er binnen Westervoort weinig bestaande aantrekkelijke locaties voorhanden zijn. Er bestaan onder andere voorkeuren voor het buitengebied (Pley, Rijndijk, IJsseldijk). Onder de geïnterviewden zijn er die hierdoor zelfs overwegen om Westervoort te verlaten (zie ook bijlage 5). Het grootste deel van de geïnterviewden zou graag (vanwege de aanwezige voorzieningen) in het centrum willen gaan wonen (32). De buitengebieden Schans en Pley scoren (vanwege de rust en het uitzicht) ook hoog (22). In de nabijheid van het kleinere centrum Broeklanden hebben 6 mensen hun voorkeur uitgesproken. Vijf mensen hadden belangstelling voor diverse andere locaties.

5.3 Vertaling steekproefresultaten naar de totale doelgroep

De uitkomsten van de steekproef van 160 stuks kunnen nu vertaald worden naar de populatie van 2.574 (55-70 jarigen met een eigen woning in 2018). Hierbij moet aangetekend worden dat deze doorrekening geschiedt op basis van de huidige inzichten. Omstandigheden (bijvoorbeeld een nieuwe zware economische crisis) kunnen altijd veranderen. Uiteraard kan hiermee geen rekening worden gehouden. Waar wel rekening mee moet worden gehouden is de gehanteerde nauwkeurigheidsmarge van 7,5%. Dit betekent dat de gepresenteerde aantallen (in figuren 22 en 23) een afwijking kunnen hebben van maximaal + 7,5% of - 7,5%.

Ruim 40,6% van de geïnterviewden wil (in de nabije toekomst) verhuizen naar een meer (aan de leeftijd) aangepaste woning. Vertaald naar de populatie in 2018 betekent dit dat dit overeenkomt met 1.045 mensen uit de doelgroep. Hiervan is 44,6% geïnteresseerd in een koop- en 55,4% in een huurwoning. Zetten we op deze 1.045 in de verhouding naar wooneenheid (7:4) dan gaat het om een totaal van 597 wooneenheden welke de komende jaren nodig zijn om de vraag naar huisvesting voor 55-70 jarigen te vervullen. Rekening houdend met de foutenmarge van 7,5% kan dit aantal liggen tussen de 552 en 642 woningen. Gespecificeerd naar koop, huur en type, ziet de verdeling hiervan (van de 597 woningen) er als volgt uit:

Type	Koop	Huur	Totaal
Seniorenwoning	37	238	275
Seniorenappartement	156	37	193
Woon/zorg klein	74	37	111
Woon/zorg groot	0	18	18
Totaal	267	330	597

Figuur 22. Onderscheid huur/koop na bewerking (bron: enquête bewonersonderzoek, 2015)

In hoeverre de bestaande woningvoorraad voor seniorenhuisvesting deze vraag kan opvangen hangt (deels) af van de "doorstroming" bij het onderdeel te verhuren seniorenwoningen en - appartementen. Dit moet nader worden onderzocht. Vanwege het beperkte aanbod van koopmogelijkheden behoeft een dergelijk onderzoek op dit onderdeel niet plaats te vinden.

Qua locatie ligt de voorkeur van de ouderen duidelijk bij het Westervoortse centrum, waar alle voorzieningen voorhanden zijn. Het aanbod in het centrum is echter te gering om aan de vraag te voldoen. Opvallend is de voorkeur voor de buitengebieden (rust en privacy worden als argumenten genoemd). Het aanbod is hier nihil. Dit is iets om nader te onderzoeken, temeer omdat er zelfs geluiden zijn te horen dat men Westervoort wil verlaten vanwege het "magere" aanbod. Verdeeld naar de voorkeurslocatie ziet het overzicht er als volgt uit:

Type	Aantal
Centrum	294
Buitengebied	202
Broeklanden	55
Overig	46
Totaal	597

Figuur 23. Onderscheid naar locatie na bewerking (bron: enquête bewonersonderzoek, 2015)

5.4 Deelconclusies

- Ruim 40% van de doelgroep wil op termijn verhuizen naar een meer geschikte woning die bij de leeftijd past. Dit betekent dat hiervoor tussen de 552 en 642 woningen benodigd zijn. In hoeverre de bestaande woningvoorraad dit kan opvangen hangt af van de "reguliere doorstroming" bij verhuurde seniorenwoningen en appartementen.
- Naast de mogelijkheid om seniorenwoningen/appartementen te huren is er ook vraag naar koopmogelijkheden op de woningmarkt voor ouderen. Met name zelfstandige appartementen en appartementen in een klein woon(zorg)centrum (met maximaal 20 wooneenheden) in de prijs categorie van € 150.000 - € 250.000,- zijn in trek.
- Vraag en aanbod zijn (qua locatie) niet op elkaar afgestemd. De locaties voor ouderenhuisvesting liggen verspreid over de hele gemeente (zie bijlage 2). De voorkeur voor ouderen ligt duidelijk bij het Westervoortse centrum met al zijn voorzieningen. Het aanbod in het centrum is echter te gering om aan de vraag te voldoen. Opvallend is de voorkeur voor de buitengebieden (rust en privacy worden als argumenten genoemd). Het aanbod is hier nihil. Er zijn zelfs geluiden te horen dat men Westervoort wil verlaten vanwege het "magere" aanbod (zie bijlage 5).
- Bijna alle geïnterviewden willen gebruik maken (indien nodig, mogelijk en betaalbaar) van allerlei faciliteiten. Domotica (zie bijlage 1), huishoudelijke hulp, klussendienst en wasservice zijn favoriet.
- De enquêtes zijn afgenomen bij ouderen met relatief veel sociale contacten. Met het interpreteren van de resultaten moet hiermee rekening worden gehouden. Ook is er van uitgegaan dat er geen belangrijke wijzigingen in de externe omstandigheden gaan voordoen.

6. Praktijkvoorbeelden

In dit hoofdstuk worden twee praktijkvoorbeelden toegelicht. Criteria voor de keuze van deze twee projecten waren kleinschaligheid (gelet op één van de uitkomsten uit het lokale woonwensenonderzoek) en de mogelijkheid tot kopen (vanwege de aard van deze onderzoeksopdracht zoals vermeld in hoofdstuk 2.1). Echter, de huidige projecten op de markt voor ouderenhuisvesting zijn veelal gericht op kleinschalige huur- en grootschalige huur- en koopmogelijkheden. Kleinschalige koopprojecten zijn moeilijk te vinden. Nieuwe woonvormen, binnen ouderenhuisvesting zijn sowieso nog steeds tamelijk onbekend (Bureauvijftig, 2015). Kennelijk zijn de ontwikkelingen hiervoor nog in een beginstadium.

De nu gevonden projecten zijn weliswaar wat ouder, toch tonen deze aan dat er toen al (in 2006/2007) wel degelijk belangstelling bestond voor zowel de mogelijkheid tot kopen van zelfstandige seniorenwoningen als het kopen van zelfstandige appartementen in een klein woonzorgcomplex. Zoals in hoofdstuk 3 al is vermeld, is de nieuwe generatie ouderen mobieler, beter opgeleid etc. Dit werd ook duidelijk in beide projecten. De senioren wilden invloed uitoefenen op het bouwproces en zelfs initiatieven nemen om projecten op te starten. In beide praktijkvoorbeelden werd van het zogenaamde collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) gebruik gemaakt. Dit houdt in dat de opdrachtgever in een bouwproject uit meerdere personen en/of koppels bestaat. Deze groep mensen (toekomstige eigenaars) vormen een vereniging en samen voeren zij de regie over het bouwproces van de woningen en zijn zij verantwoordelijk voor de financiën. CPO is in Nederland nog relatief onbekend. In ongeveer 10% van de bouwopdrachten is sprake van een CPO. In Duitsland bijvoorbeeld ligt dit percentage veel hoger (60%) (Dol, 2013). Het wordt daar veelvuldig toegepast (Ginski, Schmitt, 2012) en kan in Nederland (mits het meer bekendheid krijgt) ook succesvol zijn.

6.1 Project 9 patiowoningen te Rijen

SIR-55 en CPO

Dit project is gerealiseerd met ondersteuning van de Stichting Initiatieven Realisatie 55+ woningbouw (SIR-55). Dit is een consumentenorganisatie gericht op het realiseren van de eigen woonwens door en vóór 55-plussers. De stichting begeleidt dan ook bouwprojecten voor de 55-plusser. De aandacht van de SIR gaat vooral uit naar levensloopbestendige woningen. Dit zijn huizen die zo ingedeeld zijn dat men ondanks veranderingen in de leefomstandigheden (bijvoorbeeld meer hulpbehoevend) kan blijven wonen (SIR-55, 2015).

Dit project van 9 patiowoningen in Rijen is volgens collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) tot stand gebracht. De opdrachtgever bestond uit meerdere personen. Dit waren de toekomstige eigenaren. Samen vormden zij een rechtspersoon (vereniging). Deze vereniging voerde de regie over het bouwproces van de woningen. Ook waren zij verantwoordelijk voor de financiën en dus risicodragend. SIR-55 heeft vooral een adviserende rol gehad. Zij voerden de onderhandelingen met gemeenten, architecten en aannemers.

Proces

Uit de eerste gesprekken met de gemeente Gilze Rijen bleek dat zij openstonden voor een project waarbij 55 plussers zelf hun woning ontwikkelden. Na de eerste informatieavond en na het informeren van mogelijk belangstellenden (o.a. via internet en facebook), kwam er al snel een CPO. Er bleek voldoende belangstelling voor de kavels te zijn, want de notaris moest loten wie er in aanmerking hiervoor kwam. Na toewijzing van de kavels kwam er een zogenaamde bouwplangroep

(met daarin o.a. deelnemers aan het project en SIR). Deze bouwplangroep voerde de regie over het project, waarbij SIR als adviseur optrad. Amper 2 jaar na het eerste initiatief kregen de bewoners de sleutel uitgereikt (ICEB, 2006).

Het project

De woningen zijn royaal en comfortabel. Woonkamer en slaapkamer en keuken zijn gelijkvloers. De woningen zijn ongeveer 450 m³ groot en voorzien van: een grote hal, grote woon- en eetkamer, open of gesloten keuken, gastentoilet, grote ouderslaapkamer, hobby- c.q. logeerkamer, badkamer en inpandige garage. Er is een patiotuin aanwezig van ongeveer 45 m². Ook aan de voorkant is een kleine tuin (SIR-55, 2015).

In een artikel van BN de Stem blijkt dat het collectief bouwen in de gemeente Gilze-Rijen zo goed is bevallen dat de gemeente meer projecten wil realiseren.



Afbeelding 2. Patiowoningen Rijen (bron: ICEB, 2008)

6.2 Project 12 appartementen Boxmeer

De woonvereniging

Woonvereniging 'Voor mekaar' in Boxmeer een woongroep die in 2005 is opgericht en is aangesloten bij de Landelijke Vereniging voor Gemeenschappelijk wonen Ouderen (LVGO). Het concept van deze woongroep luidt: "samen oud worden met behoud van zelfstandigheid". De deelnemers willen met behoud van privacy gebruik maken van gezamenlijke voorzieningen. Mogelijkheden om elkaar te helpen, maar ook met rust te laten zijn de basis voor dit woonidee (Wijdeven, 2011).

Het project

In 2005 werd (door middel van CPO) een stuk grond gekocht aan de rand van Boxmeer. Goede communicatie met de gemeente zorgde ervoor dat in 2006 met de bouw kon worden begonnen van 12 seniorenappartementen (in twee verdiepingen) met gezamenlijke ruimten zoals een tuinkamer, werkplaats en atelier. In het complex is een logeerkamer ingericht voor bezoek van familie of vrienden die willen overnachten. Ook is er een gezamenlijke tuin aanwezig. In maart 2007 kon het complex worden opgeleverd. De initiatiefnemers hebben veel invloed gehad op het uiteindelijke resultaat.

De appartementen zijn ruim opgezet en varieerden in prijs van € 200.000,- tot € 300.000,- (Zorgelooshuis, 2014). Maandelijks betalen de bewoners nog € 500,- voor energie, woz, onderhoud, verzekeringen, etc. Het gebouw wordt verwarmd en gekoeld met een warmtepompinstallatie (Wijdeven, 2011). Zorg en andere faciliteiten worden naar behoefte ingekocht.

Ervaringen

Momenteel wonen er alleenstaanden en echtparen in het complex. De bewoners zijn zeer tevreden. Ze vinden deze woonvorm het juiste evenwicht tussen privacy en sociaal contact. Een keer per maand wordt er gezamenlijk geklust en geluncht. Ook is er een keer per twee maanden overleg omtrent het wel en wee van de bewoners en worden ook de zakelijke kanten doorgenomen (Wijdeven, 2011). In de periode 2005/2007 was de gemeente Boxmeer actief om het ouderenbeleid meer gestalte te geven. In het eindrapport “Is gemeente Boxmeer ouderenproof?” wordt duidelijkheid geschapen omtrent de loketfunctie, minder bureaucratie en een betere rolverdeling. Een van de aanbevelingen in dit rapport was om nieuwe initiatieven op het gebied van seniorenhuisvesting te ondersteunen. Deze aandacht zal zeker ten goede zijn gekomen aan de medewerking van de gemeente aan dit project



Afbeelding 3. Tuinkamer project Boxmeer (bron: Zorgelooshuis, 2014)

6.3 Deelconclusies

- Ouderen (55 -70 jarigen) hebben zodanig belangstelling voor projecten dat zij invloed willen hebben op het bouwproces.
- Senioren zijn goed te benaderen met moderne communicatiemiddelen (facebook, internet).
- Gebleken is dat collectief particulier opdrachtgeverschap bij ouderenhuisvesting in Nederland nog weinig wordt toegepast. Bij een grotere bekendheid kan deze vorm van opdrachtgeverschap succesvol zijn.
- De bewoners voelen zich prettig in hun nieuwe woonomgeving.
- Positieve procesondersteuning van de gemeente is belangrijk voor het soepel verlopen en welslagen van de projecten.

7. Kansrijke woonconcepten

Nu de uiteindelijke antwoorden bekend zijn van o.a. vraag en aanbod van ouderenhuisvesting en de woonwensen kunnen in dit hoofdstuk de meest kansrijke woon(zorg) concepten voor Vredenburg worden gepresenteerd. In figuur 24 zijn de vraagcijfers (zie figuur 22) en de aanbodcijfers (zie figuren 15, 16 en 17) voor lokale ouderenhuisvesting (exclusief intramuraal wonen) naast elkaar gezet.

Woningtype	Koop			Huur		
	Vraag	Aanbod	Saldo	Vraag	Aanbod	Saldo
Seniorenwoning	37	0	37	238	259	-21
Seniorenappartement	156	91	65	37	96	-59
Woon/zorg < 20 plaatsen	74	0	74	37	0	37
Woon/zorg > 19 plaatsen	0	0	0	18	172	-154
Totaal	267	91	176	330	527	-197

Figuur 24. Totaalcijfers vraag en aanbod ouderenhuisvesting (bron: enquête bewonersonderzoek, 2015)

Toelichting:

- de vraag naar koopmogelijkheden voor de diverse woonvormen overtreft het huidige aanbod in ruime mate. Bij het aanbod voor het seniorenappartement koop zijn niet de 18 nieuwe appartementen opgenomen die in 2016 worden opgeleverd;
- in de vraagcijfers zit een marge van + of -/- 7,5%;
- het aanbod voor huurmogelijkheden lijkt de vraag te overtreffen. Hierbij moet wel worden vermeld dat van het hoge aanbod "woon/zorg > 19 plaatsen" veelal oudere (ouder dan 70 jaar) mensen gebruik maken met een hoge zorgvraag (Sonnedach en Wilgenpas). De doelgroep van 55-70 -jarigen is kennelijk nog te jong en vitaal om veel voor deze variant te kiezen. Ook bij het aanbod van te huren seniorenwoningen moet worden vermeld dat deze deels worden bewoond door mensen ouder dan 70 jaar. Het hangt hier van de doorstroming af of dit aanbod voldoende zal zijn. Bij het aanbod van te huren seniorenappartementen lijkt het aanbod de vraag aan te kunnen.

Om nu de meest kansrijke concepten voor Vredenburg te kiezen zijn enkele criteria gehanteerd. Deze zijn:

- vanwege het feit dat deze onderzoeksopdracht gericht dient te zijn op de "kopersmarkt", is het vanzelfsprekend dat "koop" het eerste criterium is;
- als tweede criterium geldt het woningtype waarvan het saldo van vraag minus aanbod het hoogst is;
- het derde criterium geldt niet zozeer als een voorwaarde, maar is wel een pre. Dit houdt in dat het concept geschikt is voor het collectief particulier opdrachtgeverschap. Deze vorm van opdrachtgeverschap is elders succesvol geweest (zie hoofdstuk 6) en kan, vanwege de relatieve onbekendheid ook een succes worden in Westervoort.

Deze criteria afgezet tegen de woningtype levert het volgende beeld op:

Woningtype	Criteria			Rang- orde
	1	2	3	
Koop				
Seniorenwoning	X	37	X	3
Seniorenappartement	X	65	X	2
Woon/zorg < 20 plaatsen	X	74	X	1
Woon/zorg > 19 plaatsen	X	0	X	
Huur				
Seniorenwoning		-21		
Seniorenappartement		-59		
Woon/zorg < 20 plaatsen		37		
Woon/zorg > 19 plaatsen		-154		

Figuur 25. Totaalscore woningtype en criteria (bron: enquête bewonersonderzoek, 2015)

Uit bovenstaand overzicht is goed te zien dat het kleine woon(zorg)centrum en het seniorenappartement bij eventuele kopers favoriet zijn. Ook de seniorenwoning scoort goed. Vanwege het feit dat er geen aanbod is voor het kleine woon(zorg)centrum, biedt dit type de meeste commerciële mogelijkheden. Ook nummer 2 in de rangorde (seniorenappartement) voldoet aan alle criteria. Hierbij moet wel worden gesteld dat het saldo van 65 nog verlaagd wordt doordat in 2016 18 nieuwe appartementen worden opgeleverd. Opvallend is verder nog dat vanwege het ontbreken van aanbod bij het onderdeel huur het kleinere woon(zorg) centrum een positief saldo scoort op criterium 2.

De meest kansrijke woonzorgvormen op een rij:

- het kleinschalige woon(zorg)centrum. Dit is een gebouw met zelfstandige appartementen (maximaal 15 a 20), waar een groep mensen woont met gelijkgestemde behoefte. Tevens heeft dit centrum een gemeenschappelijke ruimte waar naar behoefte gebruik van kan worden gemaakt . De appartementen moeten voorzien zijn van de laatste technische snufjes (domotica). Op basis van een collectief opdrachtgeverschap (CPO) kan deze vorm heel goed werken. Zorg-, gemaks- en medische voorzieningen moeten op afroep of op maatwerk beschikbaar zijn. Eventueel kan een en ander in de vorm van een basispakket of een all-inclusive pakket aangeboden worden. Introductie van deze variant zou voor Westervoort geheel nieuw zijn;

- het zelfstandige seniorenappartement. Dit is een appartement voorzien van alle gemakken met ruime afmetingen, goede afwerking en met eigen parkeervoorziening, maar zonder centrale ontmoetingsruimten. De zorg-gemaks- en medische voorzieningen zijn van hetzelfde niveau als de hiervoor genoemde variant. De lokale vraag overstijgt het aanbod ruim. Het gebruik van collectief opdrachtgeverschap is hier mogelijk, maar is minder voor de hand liggend, omdat deze variant meer op de individu is gericht en omdat het gezamenlijke onderdeel (de centrale ontmoetingsruimte) hier niet aanwezig is;

- ook voor de seniorenwoning is belangstelling. Deze worden in de koopvariant nog niet aangeboden. Ook hier geldt dat deze voorzien moet zijn van alle mogelijkheden op het gebied van zorg en gemak. Een vorm van CPO is hier goed toepasbaar (zie hoofdstuk 6: patiowoningen Rijen).

Tot slot nog een opmerking over het huurdersdeel. Zoals blijkt uit het woonwensenonderzoek, is zowel de vraag naar als het aanbod van te huren seniorenwoningen verreweg het hoogst. In figuur 24 is te zien dat het aanbod de vraag overtreft. Omdat veel ouderen (ook ouder dan 70 jaar) van deze woningen gebruik maken, is het belangrijk om te weten hoe groot de doorstroming is. Het zou bij een beperkte doorstroming goed kunnen dat het toekomstige aanbod juist (veel) te laag is. Een vervolgonderzoek kan hier wenselijk zijn, temeer omdat Vredenburg (in samenwerking met een woningcorporatie) hierop kan inspelen. In dit onderzoek zou ook de mogelijkheid van het kleine woon-zorgcomplex op basis van verhuur kunnen worden onderzocht. Er bestaat voor deze variant potentiële vraag en het aanbod is nihil.

7.1 Faciliteiten en locaties

Uit het woonwensenonderzoek kwam naar voren dat veel ouderen niet goed op de hoogte zijn van het bestaan van allerlei aanvullende faciliteiten, die het langer zelfstandig wonen gemakkelijker maken. Faciliteiten zoals domotica (zie bijlage 1), huishoudelijke hulp, klussendienst en wasservice zijn favoriet. Voor het welslagen van projecten op het gebied van ouderenhuisvesting is het van belang om dit beter onder de aandacht te brengen bij de doelgroep.

Het centrum van Westervoort heeft een hoog voorzieningenniveau. Er is een groot winkelcentrum, een bibliotheek en diverse medische voorzieningen. Bovendien zijn treinstation en bushaltes op korte afstand. De woonvoorkeur voor ouderen ligt dan ook vooral hier. De ruimte in het centrum is echter beperkt. Toch zijn hier voor kleinschalige bouw voldoende mogelijkheden zoals het terrein van de niet meer in gebruik zijnde basisschool en de zogenaamde spoorzone. Een andere veelgenoemde mogelijkheid was het buitengebied vanwege de rust en de ruimte. Kleine Pley, Schans en het gebied nabij de IJsseldijk kunnen als locatie dienen.

7.2 Deelconclusies

- De drie meest kansrijke concepten voor seniorenhuisvesting in Westervoort zijn het kleinschalige woon(zorg)centrum, het zelfstandige seniorenappartement en de seniorenwoning (allen op basis van koop en met de mogelijkheden voor facilitaire ondersteuning).

- De locatievoorkeuren liggen vooral in het centrum en in de buitengebieden. Het huidige aanbod voor deze locaties is echter heel laag.

- Het is wenselijk om de doorstroming bij gehuurde seniorenwoningen te onderzoeken en om in samenwerking met een woningcorporatie een vervolgonderzoek te organiseren gericht op te huren appartementen in een kleinschalig woonzorgcentrum.

8. Conclusies

Aan de hand van de uitwerking van de deelvragen zijn er conclusies getrokken die antwoord geven op de probleemstelling en duidelijkheid verschaffen omtrent de uiteindelijke doelstelling. In dit hoofdstuk wordt eerst de hoofdvraag (probleemstelling) beantwoord, waarna de verschillende deelconclusies worden uiteengezet.

8.1 Beantwoording van de probleemstelling

Op grond van het beantwoorden van de deelvragen kan nu antwoord worden gegeven op de probleemstelling. Deze luidt: op welke wijze kunnen woon(zorg)concepten bijdragen aan de veranderende behoeften van ouderen op de kopersmarkt in Westervoort?

Uit de opsomming van de conclusies kan afgeleid worden dat de veranderende behoeften van ouderen op de lokale kopersmarkt bestaan uit:

- een groter aanbod en meer keuzemogelijkheden(type, koop/huur en locatie) van ouderenhuisvesting (zie ook de antwoorden op deelvragen 1,2,3 en 5);
- meer invloed en inspraak voor de klant op het bouwproces (zie antwoord op deelvraag 4);
- meer zicht op de mogelijkheden rondom aanvullende facilitaire dienstverlening (antwoord op deelvraag 3).

Met het invoeren van woon(zorg) concepten is dus niet alleen het bouwen van nieuwe seniorenappartementen en kleine woonzorgcomplexen voor de kopersmarkt (waardoor aanbod en keuzemogelijkheden worden vergroot) bedoeld. Het houdt ook in dat de introductie van een collectief particulier opdrachtgeverschap de gewenste invloed van ouderen op inhoud en proces mogelijk maakt; en dat bewustwording omtrent de vele mogelijkheden tot facilitaire (en ook medische) ondersteuning het leven van de senioren een stuk gemakkelijker kan maken. Indien Vredenburg erin slaagt om op deze wijze in deze groeiemarkt te stappen kan dat een wezenlijke bijdrage leveren aan de veranderende behoeften van ouderen op de lokale kopersmarkt voor ouderenhuisvesting.

8.2 Toelichting op de deelconclusies

De belangrijkste deelconclusies in het kort zijn:

- het totaal aantal inwoners van de gemeente Westervoort laat een dalende tendens zien. Het aantal 55-plussers daarentegen stijgt;
- de grootte van de doelgroep 55-70 jarigen met een koopwoning stijgt de komende jaren. Tevens veranderen de eigenschappen van de "nieuwe ouderen" sterk ten opzichte van de voorgaande generaties ouderen;
- er zijn binnen de gemeente 699 specifieke wooneenheden beschikbaar;
- er zijn 2 grotere aanbieders op de markt van seniorenhuisvesting;
- er zijn geen kleine woon(zorg)eenheden (maximaal 20 wooneenheden) voorhanden;
- het aanbod bestaat voornamelijk uit huurmogelijkheden;
- het aanbod van ouderenhuisvesting ligt verspreid over de gehele gemeente;
- ruim 40% van de groep 55-70 jarigen is bereid om (op termijn) te verhuizen;
- er is veel belangstelling voor allerlei aanvullende voorzieningen. In dit onderzoek zijn prijzen en tarieven hiervoor buiten beschouwing gelaten;

- vraag en aanbod naar huisvesting voor ouderen sluiten niet op elkaar aan zowel kwantitatief als kwalitatief alsmede locaties;
- er is veel vraag naar koopmogelijkheden;
- positieve procesondersteuning van de gemeente is belangrijk voor het welslagen van de projecten;
- ouderen (55 -70 jarigen) hebben zodanig belangstelling voor projecten dat zij invloed willen hebben op het bouwproces. Tevens zijn zij gemakkelijk te benaderen met de nieuwe communicatiemethoden (internet) en voelen zij zich prettig in hun (mede door henzelf mogelijk gemaakte) nieuwe woonomgeving;
- CPO kan geschikt zijn voor de stimulering voor de verkoop op het gebied van ouderenhuisvesting;
- gemeenten hebben belang bij een goed functionerende markt voor ouderenhuisvesting. De gemeente Westervoort steunt initiatieven hiervoor;
- er zijn drie kansrijke woonconcepten geselecteerd;
- met betrekking tot de uitkomsten van dit onderzoek moet ermee rekening worden gehouden dat:
 - er een nauwkeurigheidsmarge is van plus of min 7,5%;
 - in de steekproef relatief veel ouderen met veel sociale contacten zijn ondervraagd;
 - in de vertaling van landelijke naar lokale ontwikkelingen enige "ruis" in de cijfers kan zijn opgetreden;
 - er geen grote veranderingen plaatsvinden in de externe omstandigheden.

8.2.1 Demografische ontwikkeling

Als gevolg van de vergrijzing neemt het totaal aantal inwoners binnen de gemeente Westervoort af. Tot 2033 met ruim 9%. Het aantal ouderen (55-plus) neemt in die periode steeds meer toe. In 2013 nog 4.604. In 2018 5.645 en in 2023 6.286. In percentages betekent dit dat het aandeel ouderen groeit van 30% in 2013 naar 44% in 2023. Deze groei zet zich nog door richting 48% in 2033. Het aantal 55-70 jarigen stijgt uiteraard ook mee. Van 3.279 in 2013 naar 3.880 in 2023 (een groei van ruim 18%). Het aantal huishoudens (55 -70 jarigen) met een eigen koopwoning stijgt van 1.248 in 2013 naar 1.471 in 2023. Een stijging van bijna 18%. In figuur 26 ziet dit er als volgt uit:

Categorie	2013	2023
Aantal ouderen	4.604	6.286
Waarvan 55 -70 jarigen	3.279	3.880
Waarvan met koopwoning	2.184	2.574
Aantal wooneenheden	1.248	1.471

Figuur 26. Doelgroepberekening

De eigenschappen van de nieuwe generatie 55-70 jarigen onderscheiden zich met die van vorige generaties. De nieuwe ouderen hebben een betere opleiding, zijn mobieler, kapitaalkrachtiger, actiever en mondiger.

8.2.2 De lokale aanbodzijde

In totaal zijn er binnen de gemeente 699 specifieke wooneenheden beschikbaar voor de totale doelgroep ouderen boven de 55 jaar. In 2016 worden nog 18 nieuwe koopappartementen opgeleverd. Hiermee komt dan het totaal op 717 woningen verspreid over de gehele gemeente. Het overgrote deel van de seniorenwoningen en appartementen wordt op basis van verhuur aangeboden. De toewijzing hiervan geschiedt op basis van een wachtlijst. Een deel van het verhuurde aanbod is vrij gedateerd (begin jaren '70). Koopmogelijkheden zijn zeer beperkt (slechts 13% van het totale aanbod). Afgezet tegen het groeiend aantal ouderen en geen verdere nieuwe projecten op het gebied van ouderenhuisvesting lijkt het aanbod kwantitatief tekort schieten. Vivare en Woonzorg Nederland zijn de grootste aanbieders van ouderenhuisvesting in Westervoort. Samen nemen zij bijna $\frac{3}{4}$ e van het aanbod voor hun rekening. Hierbij moet worden gesteld dat Vivare verreweg de grootste is bij het onderdeel seniorenwoningen en- appartementen en dat de stichting Woonzorg Nederland de leidende rol heeft bij de woonzorgcentra. Verder is het duidelijk dat het aanbod niet al te gevarieerd is. Kleine woonzorgcentra (met een capaciteit van maximaal 15 a 20 plaatsen) zijn er niet. Koopmogelijkheden zijn beperkt en slechts in enkele gevallen wordt gebruik gemaakt van domotica.

8.2.3 Woonwensen 55-70 jarigen in Westervoort

Ruim 40% van de geïnterviewde Westervoortse ouderen tussen 55 en 70 jaar heeft aangegeven om in de (nabije) toekomst te willen verhuizen naar een meer aan de leeftijd aangepaste woning. Van de potentiële verhuizers is 45% geïnteresseerd in een mogelijkheid tot kopen en 55% in huur. Omgerekend betekent dit, dat er rond 2018 tussen de 552 en 642 wooneenheden nodig zijn om te kunnen voldoen aan de vraag. Een deel kan worden opgevangen met het huidige (te kleine en weinig gevarieerde) aanbod. De voorkeur voor type woning ligt bij de seniorenwoning (46%). Het seniorenappartement scoort 32% en bijna 19% is geïnteresseerd in een kleinschalige wooncentrum van maximaal 15 a 20 woningen. De geïnterviewden hebben qua locatie een grote voorkeur voor het centrum van Westervoort (vanwege de voorhanden voorzieningen). Een fors deel (34%) is er voorstander van om in het buitengebied te wonen vanwege de rust, privacy en veiligheid. Bijna alle geïnterviewden zeggen gebruik te gaan maken (indien nodig en mogelijk) van allerlei faciliteiten. Domotica, huishoudelijke hulp, wasservice en klussendienst zijn hierbij de favorieten. In de praktijk echter zal de belangstelling hiervoor wat lager zijn omdat deze diensten tegen een bepaalde prijs worden geleverd. De prijsstelling hiervan is niet in het onderzoek opgenomen. Een veelgehoorde opmerking was dat de geïnterviewden het huidige aanbod ouderenhuisvesting "mager" vinden. Sommigen willen hierdoor Westervoort gaan verlaten.

8.2.4 Rol gemeente Westervoort

Gemeenten hebben een groot belang bij een goed functionerende markt voor ouderenhuisvesting. Ten eerste zijn zij verantwoordelijk voor goede zorg en huisvesting van ouderen; ten tweede is een goede doorstroming op de huizenmarkt een bijkomend positief effect. In het huisvestingsbeleid van de gemeente Westervoort worden nog weinig concrete maatregelen genoemd op het gebied van ouderenhuisvesting. Met een teruglopend bevolkingsaantal, maar met een toenemende behoefte aan huisvesting voor ouderen, kan het wel eens noodzakelijk zijn dat verwachte leegstand vervangen moet worden door seniorenwoningen of -appartementen. Het lijkt erop dat de gemeente een wat meer afwachtende houding inneemt. Overigens ondersteunt zij wel nieuwe initiatieven.

8.2.5 Ervaringen vanuit referentieprojecten

De senioren (55-70 jarigen) zijn gemakkelijk via de nieuwe communicatiemethoden te bereiken (aankondigingen internet, onderzoeken via facebook). Bovendien bestaat er onder hen veel belangstelling voor nieuwe projecten op het gebied van ouderenhuisvesting. Veel ouderen willen graag meedenken over de inhoud van projecten. Over het gebruik van een zogenaamd CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap) is men positief gestemd. In Nederland is het gebruik van CPO nog vrij onbekend, maar kan, als er meer bekendheid aan wordt gegeven, een succes zijn. De ervaring leert dat goede relaties met gemeente een positieve invloed op de processen en projecten hebben.

8.2.6 Kansrijke woonconcepten

De volgende (koop) concepten worden kansrijk geacht:

Het kleinschalige woonzorgcentrum: dit is een gebouw met (maximaal 15 a 20) zelfstandige appartementen en een centrale ontmoetingsruimte, waar een groep mensen woont met gelijkgestemde behoefte. Op basis van een collectief opdrachtgeverschap (CPO) kan deze vorm heel goed werken. De zorg, gemaks- en medische voorzieningen zijn van hetzelfde niveau als de hiervoor genoemde variant "seniorenappartement".

Het seniorenappartement: een appartement voorzien van alle gemakken met ruime afmetingen, goede afwerking met eigen parkeervoorziening. Zorg, gemaks- en medische voorzieningen moeten op afroep of op maatwerk beschikbaar zijn. Eventueel kan een en ander in de vorm van een basispakket of een all-inclusive pakket aangeboden worden.

De seniorenwoning is vooral bij mensen die willen huren erg in trek. Ook op de kopersmarkt kan deze variant, voorzien van alle mogelijkheden op het gebied van zorg en gemak, een succes zijn.

De locatievoorkeuren zijn het centrum en het buitengebied. Het prijsniveau van de koopappartementen ligt voornamelijk tussen de € 150.000,- en € 250.000,-.

Tot slot nog een opmerking over het huurdersdeel. Zoals blijkt uit het woonwensenonderzoek is zowel de vraag naar, als het aanbod van te huren seniorenwoningen verreweg het hoogst. Momenteel overtreft het aanbod de vraag. Omdat veel ouderen (ook ouder dan 70 jaar) van deze woningen gebruik maken, is het belangrijk om te weten hoe groot de doorstroming is. Het zou bij een beperkte doorstroming goed kunnen dat het toekomstige aanbod juist (veel) te laag is. Een vervolgonderzoek kan hier wenselijk zijn, temeer omdat Vredenburg (in samenwerking met een woningcorporatie) hierop kan inspelen.

9. Aanbevelingen

Tijdens het onderzoek zijn er aspecten aan het licht gekomen die nader onderzocht moeten worden. Dit zijn dan de vervolgstappen die nodig zijn om het proces voort te zetten op het gebied van verbetering op de markt voor ouderenhuisvesting.

1. Ontwikkel en versterk de relatie met gemeente omtrent het onderwerp ouderenhuisvesting.
2. Verken de markten voor medische en aanvullende facilitaire zorg.
3. Onderzoek de mogelijkheden van een CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap).
4. Doe aan locatieonderzoek.
5. Vergeet de huurdersmarkt niet.

9.1. Ontwikkel en versterk relatie met gemeente omtrent ouderenhuisvesting.

In dit onderzoek is duidelijk geworden dat er een probleem is op de lokale markt voor ouderenhuisvesting. Niet alleen schiet het aanbod (nu en in de toekomst) in kwantiteit tekort, ook is het aanbod kwalitatief onder de maat. Kortom er is te weinig inzicht in de marktwerking. Vredenburg kan een belangrijke rol vervullen door in dit "gat" te stappen. Belangrijk hierbij is om een goede relatie met de gemeente op te bouwen. Ook binnen de gemeente groeit het besef dat er "iets" moet worden gedaan op het gebied van ouderenhuisvesting. Aangezien de gemeente de rol van regisseur heeft op het gebied van ouderenhuisvesting, is het voor Vredenburg belangrijk om hierover in gesprek te komen en te blijven. Vredenburg moet laten zien dat het kennis heeft van de lokale markt en dat het een heldere boodschap heeft, waarin tot uitdrukking komt dat het de zorgen deelt. Een eerste stap kan al zijn om ambtenaren uit te nodigen voor een presentatie waarin boodschap en ideeën helder naar voren komen.

9.2. Verken de markten voor medische en aanvullende facilitaire zorg.

Dit onderzoek toont aan dat concepten op het gebied van ouderenhuisvesting hand in hand gaan met diverse aanvullende faciliteiten zoals medische zorg. Wil Vredenburg toetreden tot de markt voor ouderenhuisvesting, dan zal zij zeker op de hoogte moeten zijn (en blijven) van de aanbieders van medische zorg, huishoudelijke ondersteuning, persoonlijke verzorging, etc. Vredenburg zal tijd en energie moeten steken om deze markt te verkennen. Eerste stappen hiertoe kunnen zijn om zich te oriënteren op de spelers van deze markt. De vereniging Branchebelang Thuiszorg Nederland (BTN) kan hiervoor een bijdrage leveren. Ook contacten met ABC zorgcomfort (een jonge organisatie op het gebied van medische- en facilitaire zorg) en de hulpdienst Graag Gedaan kunnen de nodige eerste stappen betekenen.

9.3. Onderzoek de mogelijkheden van collectief particulier opdrachtgeverschap.

De nieuwe generatie ouderen is welvarender, mobieler maar vooral ook mondiger dan vorige generaties. Een vrijwel ongebruikte vorm van opdrachtgeverschap op het gebied van ouderenhuisvesting is het collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Toekomstige bewoners zijn zelf opdrachtgever (en risicodragend) en bepalen dus hoe er gebouwd gaat worden. Om zo'n project van gezamenlijk bouwen op te zetten zullen voldoende (gelijkgestemde) kandidaten moeten worden gevonden. De projecten in Rijen en Boxmeer tonen aan dat hiervoor veel belangstelling is. Ook in Westervoort kan deze variant succesvol zijn, door bijvoorbeeld tijdens de initiatieffase van een project een CPO aan te bieden. Wel moeten dan enkele variabelen vastliggen zoals grondprijzen, bouwvoorwaarden, locaties, etc. Overigens lijkt het erop dat CPO in de regio Arnhem /Liemers ook

slechts weinig wordt toegepast. Na enig speurwerk kon één project worden gevonden namelijk 7 levensloopbestendige woningen in Zevenaar. Een project dat binnenkort gereed is. Bij de LVGO (Landelijke Vereniging Gemeenschappelijk wonen voor Ouderen) staan slechts 2 woongroepen uit deze regio ingeschreven (Doesburg en Zevenaar). Het lijkt erop dat ook hier nog veel ontwikkelingsruimte ligt. Nader onderzoek is daarom ook sterk aan te bevelen.

9.4. Doe aan locatieonderzoek.

Uit de gehouden enquête bleek dat het centrum en het buitengebied de favoriete locaties binnen de gemeente waren. Het is verstandig om nader te onderzoeken welke daadwerkelijke delen hiervan in aanmerking zouden kunnen worden genomen. In het buitengebied wordt momenteel kleinschalig gebouwd op de Schans. Wellicht dat hier ruimte is voor een klein woon(zorg)centrum. Ook diverse locaties in de nabijheid van de IJsseldijk zijn het onderzoeken waard. Locaties binnen het centrum zijn schaars. De spoorzone is in het verleden wel eens aangemerkt als mogelijk bebouwingsgebied. Niet uitgesloten moet worden dat vanwege de daling van het totaal aantal inwoners en de stijging van het aantal ouderen, de woningvoorraad ook zou moeten veranderen. Sloop van woningen is dan niet uitgesloten. Vrijgekomen ruimte kan dan weer dienen als locatie voor nieuwe ouderenhuisvesting.

9.5. Vergeet de huurdersmarkt niet.

Hoewel dit onderzoek gericht is op de potentiële kopers is gebleken dat veel 55-70 jarigen geïnteresseerd zijn om op basis van huur in de toekomst een seniorenwoning te gaan betrekken. In dit onderzoek is geconstateerd dat het aanbod hiervan hoger ligt dan de (toekomstige) vraag. Hierbij moet worden aangetekend dat de "doorstroming" niet bekend is. Het zou wenselijk zijn om hier vervolgonderzoek te doen. Ook bestaat er vraag naar te huren appartementen in een klein woonzorgcomplex. Het kan voor Vredenburg (onder regie van de gemeente) interessant zijn om hierover van gedachten te wisselen met woningcorporatie Vivare. Wellicht dat ook hier commerciële mogelijkheden liggen voor Vredenburg.

10. Kanttekeningen en discussiepunten

In dit afstudeeronderzoek is gebruik gemaakt van zo betrouwbaar mogelijke bronnen. Toch kan het zijn, dat met name in de vertaling van landelijke cijfers naar regionale en lokale cijfers (waarbij gebruik is gemaakt van meerdere bronnen en meerdere bronjaren), enige "aansluitingsfrictie" is ontstaan.

Bij het afnemen van de enquêtes zijn plaatsen (waaronder het verenigingsleven) bezocht waar veel (55-70 jarigen) gevonden konden worden. Het kan dus zijn dat mensen met veel sociale contacten oververtegenwoordigd zijn geweest in de steekproef. Dit zou gevolgen hebben kunnen gehad voor de uiteindelijke enquêteresultaten.

Opvallend is dat er in het algemeen zo weinig gebruik wordt gemaakt van collectief particulier opdrachtgeverschap bij seniorenhuisvesting. Dit kan te maken hebben met het feit dat er nauwelijks specifieke ouderenprojecten zijn met koopmogelijkheden, of dat dit te maken heeft met de onbekendheid hiervan. Het is natuurlijk ook mogelijk dat ouderen elkaar niet opzoeken om gezamenlijk "iets" te gaan beginnen.

De rol van de gemeente is in korte tijd belangrijk veranderd. Veel verantwoordelijkheden zijn op de gemeenten afgekomen. Echter is men (in veel gevallen) nog niet toe aan het goed oppakken van de regierol. Dit geldt ook voor Westervoort. Weliswaar onderkent men de afname van de bevolking en de toename van de vergrijzing, maar een duidelijk beleid op het specifieke gebied van seniorenhuisvesting is er niet. Men volstaat ermee dat "initiatieven worden ondersteund". Dat senioren ook wensen (koopmogelijkheden) en behoeften (centrumlocaties) hebben is kennelijk minder bekend. Ook het signaal van de ouderenorganisatie ANBO dat ouderen willen vertrekken vanuit hun wijk vanwege het feit dat zij zich er niet meer thuis voelen, heeft de gemeente niet tot verdere actie aangezet.

Tijdens de enquête werd ook duidelijk dat veel senioren onbekend zijn met de aanvullende mogelijkheden op het gebied van ouderenhuisvesting, zoals facilitaire ondersteuning en (medische) zorg op locatie. Het gevoel ontstond dat veel mensen "de ouderdom op zich af laten komen". Door de onbekendheid met de mogelijkheden worden de ouderen ook niet geprikkeld om tijdig zelf initiatieven te nemen. Het komt maar al te vaak voor dat mensen vanwege hun ouderdom niet meer kunnen blijven wonen en min of meer gedwongen worden om naar een andere omgeving te verhuizen. Dit kan allemaal worden voorkomen door voldoende mogelijkheden te bieden en bekend te laten zijn bij de ouderen. Ook hier ligt veel ontwikkelingswerk.

De gemeente Westervoort is een dichtbevolkte gemeente met een klein oppervlak. Locaties voor (kleinschalige) bouw van seniorenprojecten zijn schaars, maar ze zijn er wel. Mogelijkheden in de dorpskern zijn er op de plek van de oude Dominicussschool, de spoorzone en Beekenoord. Verder zou een eventueel vervolgonderzoek zich kunnen richten op de buitengebieden zoals de Schans en locaties aan de IJsseldijk.

In het afstudeeronderzoek is de vraag naar ouderenhuisvesting (per type) naast het huidige aanbod geplaatst. Dit geeft een goed beeld van de kwalitatieve en kwantitatieve verschillen. Bij het onderdeel "te verhuren seniorenwoningen" moet een voorbehoud worden gemaakt. De toekomstige vraag bedraagt 238 woningen en het huidige aanbod 259. Het hangt hier van de doorstroming af, of

het huidige aanbod ook werkelijk voldoende zal zijn. Bij een lage doorstroming is het zeer waarschijnlijk dat ook hier een tekort gaat ontstaan.

Bij het plaatsen van het huidige aanbod naast de toekomstige vraag doet zich een tijdsprobleem voor. Immers wanneer ga je bouwen om die toekomstige (extra) vraag op te lossen? Voor de woontypes: woonzorgcomplex < 20 plaatsen (op basis van verkoop) en de seniorenwoning (op basis van verkoop) geldt deze fasering in mindere mate, omdat het aanbod nihil is.

Bibliografie

Rapporten

Bureauvijftig (2015, september). Woonmonitor 2015. Geraadpleegd op:

<http://www.strakswonen.nl/blog/actueel/20150409-nieuwe-woonvormen-nog-onbekend-bij-ouderen.html>

Companen. (2009, 15 juni). Marktverkenning naar innovatieve woon(zorg)concepten voor bemiddelde senioren in Zuid-Limburg. Geraadpleegd op:

<http://www.onderzoeksbanklimburg.nl/onderzoeksbank/download?id=372&onderzoek=365/>

De Liemerse gemeenten. (2013, december). Samen werken aan de samenleving. Geraadpleegd op:

http://www.duiven.nl/data/publicatiewebsite/_X4F18AC7014739F3D01E313812EEE3C9/Kadernotitie-Samen-werken-aan-de-samenleving.pdf?_dc=1405427181479

Dol, K. (2013, 26 september). Collectief particulier opdrachtgeverschap bij de burens: de Duitse ervaring. Geraadpleegd op:

http://www.bk.tudelft.nl/fileadmin/Faculteit/BK/Over_de_faculteit/Afdelingen/OTB/Studeren/Presentaties_studiedagen/2013-CPO-studiedag/013_CPO_Dol_Kees_CPO_internationaal.pdf

Gemeente Boxmeer. (2007, april). Eindrapport, is de gemeente Boxmeer ouderenproof?

Geraadpleegd op:

https://www.google.nl/?gws_rd=ssl#q=overleg+woongroep+voor+mekaar+en+gemeente

Gemeente Den Haag. (2012, maart). Bevolkingsprognose Den Haag 2012 - 2020.

Geraadpleegd op:

[file://arnhem.local/dfs/homedir/SminHe/Downloads/bevolkingsprognose%202012%202020%20versie%2029mrt2012%20\(1\).pdf](file://arnhem.local/dfs/homedir/SminHe/Downloads/bevolkingsprognose%202012%202020%20versie%2029mrt2012%20(1).pdf).

Ginski, S, Schmitt, G. (2014, december). Gemeinschaftliche Wohnformen – ein Beitrag zur Wohnungsversorgung? Geraadpleegd op:

http://www.vhw.de/fileadmin/user_upload/08_publicationen/verbandszeitschrift/2000_2014/PDF_Dokumente/2014/6_2014/FWS_6_14_Ginski_Schmitt.pdf.

Medical Delta Vitality. (2013, mei). Grijs is niet zwart wit. Ambities van 55+. Geraadpleegd op:

http://www.leydenacademy.nl/UserFiles/file/Rapport_Vitality_market_research_definitief_LR_16_5_2013_.pdf.

Onderzoekcentrumrechtsteden. (2014). De grijze golf. Geraadpleegd op:

https://www.onderzoekcentrumrechtsteden.nl/dds/up/ZsgyurdJggB_def_factsheet_prognose_2030.pdf

Provincie Gelderland. (2013, december). Monitor wonen en zorg. Geraadpleegd op: <http://www.gelderland.nl/4/Home/Eindrapport-Monitor-Wonen-en-Zorg-provincie-Gelderland-2013.html>.

Rabobank. (2012, april). Wonen, werken en winkelen in de Liemers. Geraadpleegd op: https://economie.rabobank.com/PageFiles/4588/Wonen_werken_winkelen_in_de_Liemers_brochure-201204.pdf

Rijksoverheid. (2013, augustus). Inkomen en vermogen van ouderen: analyse en beleidsopties. Geraadpleegd op: <http://www.rijksbegroting.nl/system/files/12/2013-iboinkomens-envermogenspositieensubsidiering-65plussersrapport.pdf>

Rijksoverheid. (2015, 26 januari). Huisvestingswet 2014. Geraadpleegd op: <http://www.rijksoverheid.nl/bestanden/documenten-en-publicaties/brochures/2014/11/11/leeswijzer-huisvestingswet-2014/leeswijzer-huisvestingswet.pdf>

RIGO. (2014, 29 september). Stand van de koopwoningmarkt. Geraadpleegd op: <https://www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/rapporten/2014/10/14/stand-van-de-koopwoningmarkt/stand-van-de-koopwoningmarkt-29-09-2014.pdf>.

RIGO. (2011, mei). Demografie en eigenwoningbezit. Geraadpleegd op: <file://arnhem.local/dfs/homedir/SminHe/Downloads/Demografie%20en%20eigenwoningbezit.pdf>

Kamerbrief

Blok drs. S.A. (2013, 6 juni). Vergrijzing, extramuralisering en toezegging actieplan en ouderenhuisvesting. Geraadpleegd op: <https://www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/kamerstukken/2013/06/06/kamerbrief-over-de-effecten-van-de-vergrijzing-voor-de-woningmarkt/kamerbrief-over-de-effecten-van-de-vergrijzing-voor-de-woningmarkt.pdf>.

Websites

Aedes-Actiz. Kenniscentrum wonen met zorg. (2013, 19 november). "Oud of the Box!" Keuzes voor ouderenhuisvesting. Geraadpleegd op: <http://www.kcwz.nl/dossiers/woonvariaties/oud-of-the-box-keuzes-voor-ouderenhuisvesting>

BNDestem. (2009, 6 november). Collectief bouwen wordt voortgezet. Geraadpleegd op: <http://www.bndestem.nl/regio/oosterhout/collectief-bouwen-wordt-voortgezet-1.451335>

CBS. (2015, 27 maart). Dossier vergrijzing per gemeente. Geraadpleegd op: <http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=37230ned&D1=0-17&D2=593&D3=165-170&VW=C>

CBS. (2014, 4 maart). Woningvoorraad naar eigendom; regio, 2006 - 2012. Geraadpleegd op: <http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=71446ned&D1=1-10&D2=0,245,442,499,536&D3=a&HDR=T,G2&STB=G1&VW=T>

Elsevier. (2013, 13 september). Inkomen en vermogen ouderen flink gestegen, jongeren blijven achter. Geraadpleegd op: <http://www.elsevier.nl/Nederland/nieuws/2013/9/Inkomen-en-vermogen-ouderen-flink-gestegen-jongeren-blijven-achter-1363758W/>

ICEB. (2006). SIR-55 woningen via CPO. Geraadpleegd op: http://www.iceb.nl/voorbeeldprojecten/project.asp?code_prjc=8411

Nationaal Kompas Volksgezondheid. (2013, 21 maart). Vergrijzing: heden, verleden en toekomst. Geraadpleegd op: <http://www.nationaalkompas.nl/bevolking/vergrijzing/toekomst/>

NVM (2015, 8 september). Vak van makelaar wordt weer populair. Geraadpleegd op: <http://nos.nl/artikel/2058101-vak-van-makelaar-wordt-weer-populair.html>.

NVM (2015, 20 augustus). Makelaars moeten weer echt goed zijn. Geraadpleegd op: <http://www.nrcreader.nl/artikel/10118/makelaars-moeten-weer-echt-goed-zijn>

NVM (2014, 2 februari). De woningmarkt van diepe dalen naar voorzichtig herstel. Geraadpleegd op: <file://arnhem.local/dfs/homedir/sminhe/Downloads/De%20woningmarkt-%20Van%20diepe%20dalen%20naar%20voorzichtig%20herstel.pdf>

NVM (2015, 15 januari). Huizencrisis is definitief voorbij, volgens de NVM. Geraadpleegd op: <http://www.nrc.nl/handelsblad/2015/01/15/huizencrisis-is-definitief-voorbij-volgens-de-n-1456003>.

NVM (2015, 9 april). Hoe gaat het met de woningmarkt in uw regio? Geraadpleegd op: <http://www.omroepgelderland.nl/nieuws/2088776/Hoe-gaat-het-met-de-woningmarkt-in-uw-regio>

PBL (2015, 19 januari). Wat zijn de gevolgen van demografische krimp voor de woningmarkt en de economie? Geraadpleegd op: <http://www.pbl.nl/vraag-en-antwoord/wat-zijn-de-gevolgen-van-demografische-krimp-voor-de-woningmarkt-en-de-economie>

Platform 31. (2013, 17 december). Stedelijke ontwikkeling vraagt andere houding en nieuwe competenties. Geraadpleegd op: <http://www.platform31.nl/nieuws/stedelijke-ontwikkeling-vraagt-andere-houding-en-nieuwe-competenties>

RLI. (2014, januari). Langer zelfstandig wonen, een gedeelde opgave van wonen, zorg en welzijn. Geraadpleegd op: <http://www.rli.nl/publicaties/2014/advies/langer-zelfstandig-een-gedeelde-opgave-van-wonen-zorg-en-welzijn>

Schildkamp, B. (2013). ZORGelijke ontwikkeling?
Geraadpleegd op: http://www.seinpost.com/publicaties/zorgelijke_ontwikkeling/209

SIR-55. (2015). Senioren zijn net mensen. Geraadpleegd op: <http://www.sir55.nl/default.asp?paginaID=1>

VNG. (2015, februari). Ouderenhuisvesting, hoezo niet sexy? Geraadpleegd op: <http://www.vng.nl/onderwerpenindex/ruimte-en-wonen/woningmarkt/nieuws/ouderenhuisvesting-hoezo-niet-sexy>

Voortgroep. (2014). Visie op- en samenwerking in de Liemers. Geraadpleegd op: <http://www.voortgroep.nl/regiovisie.html>

Wijdeven, R. (2011). Voormekaar, Boxmeer. Meer dan alleen wonen, meer dan wonen alleen. Geraadpleegd op: <https://voormekaar.wordpress.com/de-vereniging/>

Zorgelooshuis. (2014, 30 oktober). De ideale combinatie tussen privacy en sociaal contact. Geraadpleegd op: <http://www.zorgelooshuis.nl/artikel/94/de-ideale-combinatie-tussen-privacy-en-sociaal-contact>

Interviews

Andriessen, C. (2015, 22 september), Interview beleidsmedewerker gemeente Westervoort, Westervoort.

Breunissen, H. (2015, 22 september en 8 december), Interviews wethouder gemeente Westervoort, Westervoort.

Rasker, M. (2015, 21 oktober), Interview locatiemanager ABC-zorgcomfort, Westervoort.

Swienink, H. (2015, 24 september), Interview medewerker ANBO Westervoort/Duiven, Duiven.

Bijeenkomsten

Seniorencontactdag, (2015, 1 oktober), Loo

Bijlage 1. Begrippenlijst

Hieronder zijn de belangrijkste begrippen met de bijbehorende definities weergegeven die van belang zijn voor dit onderzoek.

Ouderen / senioren

In het ouderenbeleid wordt geen strikte leeftijdsgrens gehanteerd voor de begrippen “ouderen” en “senioren”. In dit plan van aanpak wordt met “ouderen” de mensen van 55 jaar tot 70 jaar bedoeld. Daar waar nodig wordt nuancering aangebracht door het vermelden van de leeftijd, leeftijdscategorie of met/zonder zorgvraag, etc.

Ouderenhuisvesting

Is het gehele scala van aanbod aan huisvesting voor ouderen al dan niet gecombineerd met een bepaalde mate van zorg- en overige faciliteiten.

Vergrijzing

De toename zowel in absolute getallen als in procenten van het aantal mensen van 65 jaar en ouder.

Grijze druk

De grijze druk wordt uitgedrukt in een percentage. Dit percentage geeft de verhouding weer tussen het aantal 65-plussers versus het aantal 20-65 jarigen. Deze laatste wordt beschouwd als het werkende deel van Nederland.

Ontgroening

De afname van het aandeel jongeren (mensen van 20 jaar en jonger) in de bevolking. Deze afname wordt veroorzaakt door verschillende factoren zoals daling van het geboortecijfer, wegtrekken van jongeren om diverse redenen zoals studie, werk.

De Liemers

Gebied in de provincie Gelderland aan de oostkant van Arnhem. Het gebied wordt begrensd door de Duitse grens, de Nederrijn, de IJssel en de Oude IJssel. Het is een overwegend landelijk gebied met kleine en middelgrote woonkernen.

Extramuralisering

Is het streven om buiten de muren van de zorginstelling, de zorg te verlenen die nodig is.

Zorg- zwaarte pakketten (ZZP)

Een zzp is een pakket aan zorg met daaraan verbonden een budget waarmee hulp kan worden ingekocht. Een zzp kent diverse gradaties. Gradatie 10 is voor volledige verpleging/verzorging; 8 is voor mensen met een verstandelijke beperking; 7 voor mensen met een lichamelijke beperking; 6 is voor geestelijke gezondheidszorg; 5 voor visueel gehandicapten en 4 voor mensen die auditief en/of communicatief beperkt zijn.

AWBZ (algemene wet bijzondere ziektekosten)

Deze wet is inmiddels vervangen door:

Wet langdurige zorg (wlz): deze wet is er voor de meest kwetsbare ouderen en gehandicapten en geeft recht op zorg bij een instelling.

Wet maatschappelijke ondersteuning(wmo): de wet regelt de ondersteuning bij zelfredzaamheid, participatie, beschermd wonen, mantelzorg.

Zorgverzekeringswet (zvv): regelt palliatieve zorg (bij ongeneeslijke zieken) en intensieve kinderzorg.

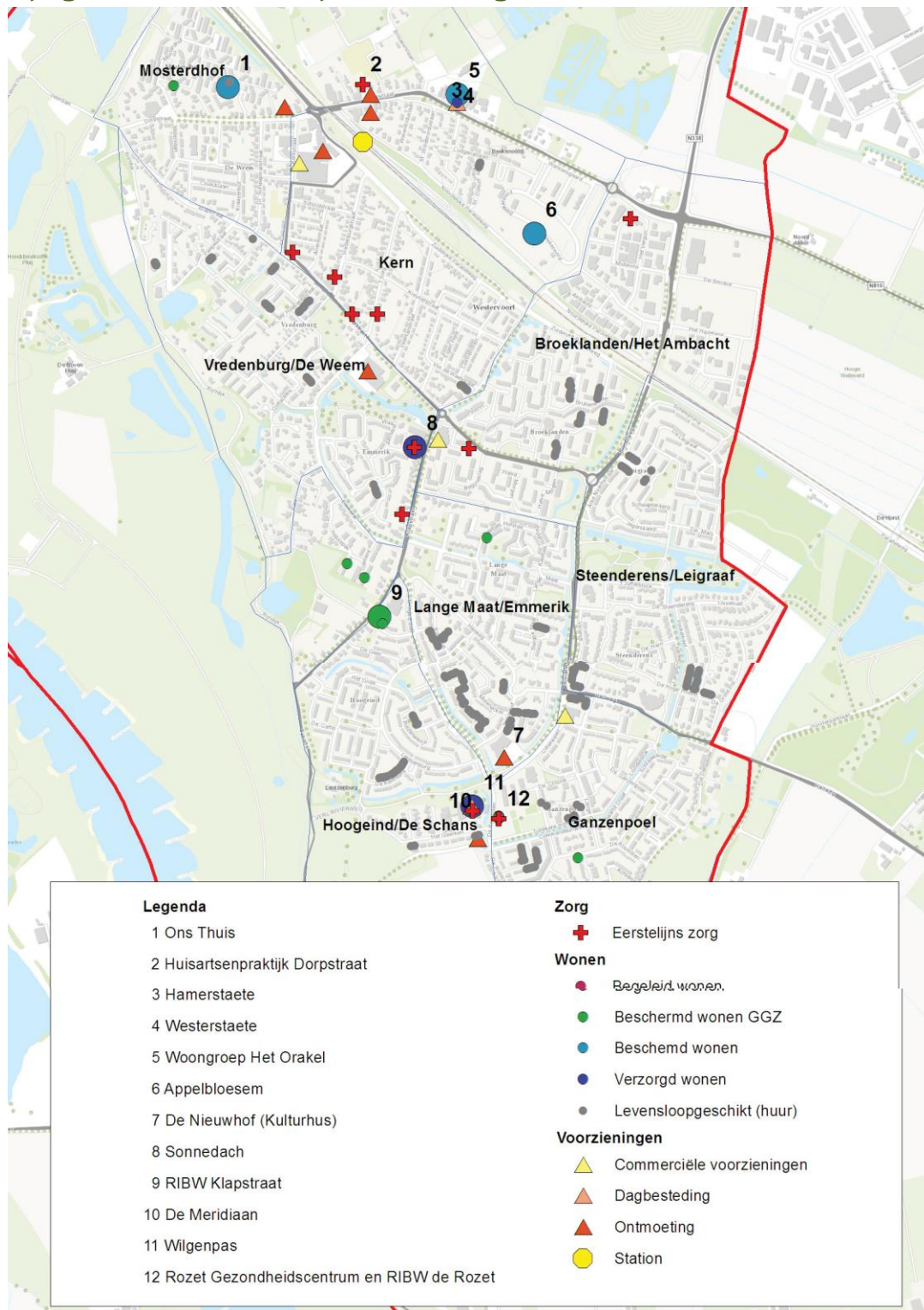
Jeugdhulp: (kinderen tot 18 jaar ontvangen de hulp die nodig is). Kinderen met een ernstige beperking vallen onder de wlz.

Domotica

Dit wordt ook wel huisautomatisering genoemd. Het betreft hier allerlei technische snufjes op het gebied van klimaatregeling, telecommunicatie, beveiliging, etc. De middelen die hieruit voortkomen, kunnen worden gebruikt om senioren langer zelfstandig te laten wonen.

Representatieve steekproef: dit is een steekproef die een afspiegeling vormt van de werkelijke populatie.

Bijlage 2. Overzicht welzijnsvoorzieningen Westervoort



Afbeelding 3. Overzicht welzijnsvoorzieningen Westervoort (bron: Companen, 2014)

De grijze vlakken betreffen de seniorenwoningen en seniorenappartementen (levensloopgeschied) op basis van verhuur.

Bijlage 3. Resultaten steekproefcalculator

Steekproefcalculator

Wat is een acceptabele foutenmarge? %
5% is een reguliere keuze

Welk betrouwbaarheidsniveau wil je? %
Reguliere keuzes zijn 90%, 95%, of 99%

Uit hoeveel personen bestaat de onderzoekspopulatie?
Geen idee? Kies voor 20000.

Welke mate van spreiding verwacht je in de data? %
Reguliere keuze is 50%

Aanbevolen steekproefomvang

Dit percentage bepaal je op basis van de mate waarin een bepaalde foutenmarge acceptabel is. Hoe groter de mate van spreiding in de data, hoe kleiner de foutenmarge mag zijn die je als onderzoeker accepteert.
 LET OP: Een lager percentage qua foutenmarge, zorgt ervoor dat een grotere steekproefgrootte nodig is.
 Het betrouwbaarheidsniveau is de mate waarin je onzekerheid over de juistheid van de uitkomsten toelaat. Een betrouwbaarheidsniveau van 100% is onmogelijk omdat het toeval altijd een bepaalde rol speelt. Een betrouwbaarheidsniveau van 95% is gangbaar, en betekent dat je in 95 van de 100 gevallen goed zit met de uitkomst, maar dus ook in 5 van de 100 gevallen fout.
 LET OP: Een hoger percentage qua betrouwbaarheidsniveau, zorgt ervoor dat de steekproefomvang groter moet zijn.
 Uit hoeveel personen bestaat de onderzoekspopulatie waaruit je een willekeurige steekproef wilt trekken?
 LET OP: De steekproefgrootte verandert niet veel voor populaties groter dan 20.000 personen. Kies als je geen idee hebt, dus voor 20000.
 De mate van spreiding in de data heeft gevolgen voor de gewenste steekproefomvang. Als je geen idee hebt of de data aan de linker of rechterzijde van het midden ligt, kies je voor 50%.
 Dit is de minimale aanbevolen omvang voor een representatieve steekproef van de onderzoekspopulatie. Het is uiteraard geen probleem om meer respondenten mee te nemen in de analyse.

Alternatieve rekenmethoden steekproefcalculator

Met een onderzoekspopulatie van	160	200	300	Met een betrouwbaarheidsniveau van	90	95	99
is jouw foutenmarge	7.48%	6.63%	5.28%	is de gewenste minimale steekproefomvang	66	93	155

Aanvullende informatie

[Marktonderzoek](#) [Representatieve Steekproef](#) [Selectie en Aselectie Steekproef](#) [Marktonderzoek boeken](#)

[Info](#) [Calculator tool](#) [Percent calculator](#) [Onderzoek](#)

Bij je geld kunnen bij arbeidsongeschiktheid, ook dñt is ZZP Pensioen

[ontdek meer](#)

[Terug naar het steekproef overzicht!](#)

Berekenen de gewenste steekproefgrootte bij Steekproefcalculator.com

Met behulp van cookies kunnen wij onze diensten leveren. Als u gebruikmaakt van onze diensten, gaat u akkoord met ons gebruik van cookies.

Steekproefcalculator.com is een gratis dienstverlening om de gewenste steekproefomvang te berekenen. De omvang van een steekproef is afhankelijk van een drietal zaken. Allereerst is het van belang dat je de acceptabele foutenmarge duidelijk hebt. Vervolgens kies je een betrouwbaarheidsniveau. Op basis van de omvang van de onderzoekspopulatie en op basis van de verwachte mate van spreiding in de data, wordt met behulp van de acceptabele foutenmarge en het gekozen betrouwbaarheidsniveau de aanbevolen steekproefomvang berekend.

Deze steekproefcalculator tool is gebaseerd op een tool van Rasoft, Inc. - © 2013 - Steekproefcalculator.com

Afbeelding 4. Schermafdruck steekproefcalculator (bron: steekproefcalculator, 2015)

Om een populatie van 2.340 mensen individueel te bevragen naar hun woonwensen is zeer tijdrovend. Een steekproefpopulatie benaderen kan dan een goed alternatief zijn. Deze steekproefpopulatie vertegenwoordigt als het ware de totale populatie. Voorwaarden zijn:

- de steekproef moet voldoende groot zijn;
- de steekproef moet een bepaalde betrouwbaarheid hebben;
- de steekproef moet een bepaalde nauwkeurigheid hebben;
- de steekproef moet een bepaalde spreiding kennen.

De betrouwbaarheid betreft de kans dat wanneer de steekproef wordt herhaald, de uitkomsten hetzelfde zijn. Gebruikelijk is om een betrouwbaarheidspercentage van 95% te hanteren (Bron: steekproefcalculator). De nauwkeurigheid betreft het risico dat de antwoorden uit de steekproef afwijken van de totale populatie. Vaak wordt gekozen voor een foutenpercentage van maximaal 10%. De mate van spreiding geeft aan in welke mate de uitkomsten rond het gemiddelde liggen. Aanbevolen wordt om een standaard van 50% te hanteren. Gekozen is voor de volgende variabelen: een foutenmarge van 10%, een betrouwbaarheidspercentage van 95%, een spreiding van 50% en een populatie van 2.340. De steekproefcalculator berekent dan een minimale steekproefgrootte van 93. Aangezien de steekproefgrootte 160 enquêtes bedroeg, zakte de foutenmarge naar 7,48%.

Bijlage 4. Enquêteformulier

Voor mijn afstudeeronderzoek, is het van belang om de woonwensen van personen tussen de 55 en 70 jaar te onderzoeken. Door het invullen van dit enquêteformulier hoop ik hierin beter inzicht verkrijgen.

Alvast bedankt voor uw medewerking.

Hein Smink

Saxion Hogescholen Deventer

Het hokje aankruisen wat van toepassing is. Bij sommige vragen mag u meerdere antwoorden geven.

Algemeen

1. Heeft u een eigen woning? Ja / Nee (Bij nee kunt u stoppen met deze enquête)
2. Uit hoeveel personen tussen 55 jaar en 70 jaar bestaat uw huishouding? personen. Vult u hierna de leeftijd en het geslacht in van die personen.

☐ Mijzelf	leeftijd	M / V
☐ Mijn partner	leeftijd	M / V
☐ Andere inwonenden	leeftijd	M / V
3. Hoe zou u gelet op uw gezondheid in de toekomst willen wonen?

☐ Blijven wonen op huidig adres, eventueel met aanpassingen aan de woning (u kunt stoppen met deze enquête).
☐ Elders wonen in combinatie met faciliteiten op het gebied van zorg.
4. Zou u uw toekomstige woning willen kopen of huren?

☐ Kopen
☐ Huren (u kunt vraag 5 overslaan)
5. Als u een koopwoning/appartement zoekt, wat mag dan de koopprijs zijn?

☐ Tot € 125.000,00
☐ Van € 125.000,00 tot € 150.000,00
☐ Van € 150.000,00 tot € 200.000,00
☐ Van € 200.000,00 tot € 250.000,00
☐ Van € 250.000,00 tot € 300.000,00
☐ Meer dan € 300.000,00

Vorm

6. Hoe zou u willen wonen?

- ☐ Zelfstandig in een aangepaste woning:
 - ☐ Flat/appartement
 - ☐ Seniorenwoning
 - ☐ Alles begane grond
- ☐ Klein woon-zorgcomplex (10 a 20 wooneenheden) met 'n gemeenschappelijke ruimte
- ☐ Samen met andere ouderen in een groot woon(zorg)complex (bijv. Hamerstaete)
- ☐ Anders, namelijk:.....

Faciliteiten

7. Van welke faciliteiten, met uitzondering van medische zorg, zou u in de toekomst gebruik willen maken?

- ☐ Centrale bediening voor alarmapparatuur, intercom en deurbediening, klimaatregeling, etc. (domotica-voorzieningen)
- ☐ Parkeergelegenheid
- ☐ Traplift
- ☐ Alles gelijkvloers
- ☐ Niet te hoge ramen
- ☐ Drempelloos
- ☐ Huishoudelijke hulp
- ☐ Wasservice
- ☐ Maaltijdservice
- ☐ Klussendienst
- ☐ Centrale recreatieruimte
- ☐ Anders, namelijk:.....

Locatie

8. Waar in Westervoort zou u willen wonen?

- ☐ Kern
- ☐ Leigraaf
- ☐ Ganzenpoel
- ☐ Lentsenburg
- ☐ Beekenoord
- ☐ Broeklanden
- ☐ Buitengebied
- ☐ Anders, namelijk:.....

Suggesties.....
.....

Bijlage 5. Notulen interviews

In deze bijlage zijn de belangrijkste gegevens opgenomen die uit de communicatie, met diverse professionals en andere direct betrokkenen, kwamen

1. Notulen interview met Henk Swienink (medewerker ANBO Westervoort/Duiven)

Datum: 24 september 2015

Locatie: Westervoort

Klopt het dat de toekomstige vraag naar seniorenhuisvesting te groot is voor het aanbod?

Ja, gezien de bevolkingssamenstelling van Westervoort met een groot aantal senioren, die de komende decennia, toeneemt, zou een groter aanbod gewenst zijn.

Wat doet de gemeente Westervoort hieraan?

Vanwege de beperkte financiële mogelijkheden kan de gemeente hier niet al te veel aan doen. Wel wordt al enkele jaren ingezet op het levensbestendig maken van de bestaande woningvoorraad. Dit is voor een deel subsidiabel.

Wat was het gevolg hiervan?

Gevolg hiervan was dat de doorstroming verminderde en de kansen voor jongeren op de lokale woningmarkt daalden.

Hoe ziet de kwaliteit van de woningvoorraad eruit?

De bestaande woning voorraad bestemd voor senioren is feitelijk van goede kwaliteit. In enige oudere wijken (Mosterdhof, Broeklanden) staan seniorenwoningen die dateren uit de begintijd van de grote uitbreiding van de gemeente Westervoort. Deze woningen zijn erg gedateerd. Gevolg hiervan is dat deze wijken niet meer in trek zijn bij de doelgroep en de seniorenwoningen daardoor aan personen worden verhuurd die niet tot de eigenlijke doelgroep behoren.

Wat zijn de veelgehoorde woonwensen van de 55 - plussers in Westervoort?

55 Plussers zijn net gewone mensen met uiteenlopende wensen op woongebied. Veel gehoord is dat mensen graag in hun eigen wijk willen blijven wonen. Dit vooral vanwege de vertrouwde omgeving. Ook mensen met een zorgvraag hebben toch nog vaak de behoefte om te blijven wonen waar ze nu wonen.

En dat lukt?

Ja. Maar vaak moeten er aanpassingen plaatsvinden zoals het drempelvrij maken van de woning of het aanleggen van een traplift. Vaak worden de kosten van dergelijke voorzieningen vergoed, maar niet in alle gevallen.

Zijn er veel 55 plussers die willen verhuizen?

Ja. Er is een grote groep ouderen die weg willen uit hun wijk. Dit komt omdat ze de wijk in de loop van de jaren erg hebben zien veranderen. Zij zouden graag naar een kleinere woning willen in een andere wijk (van hun keuze).

Waarom verhuizen zij dan niet?

Dit komt omdat zij de verhuiskosten vaak te hoog vinden. Verhuizen kost al gauw enkele duizenden euro's en wordt door de gemeente alleen vergoed als er een medische noodzaak is. Bovendien is er in de wijk waar ze naar toe willen lang niet altijd de juiste woning voorhanden.

Is het aanbod ouderenhuisvesting in Westervoort voldoende?

Het aanbod in Westervoort is, ook al gelet op de vergrijzing, niet voldoende. Dus zowel in aantallen als in variatie. Je ziet bijvoorbeeld al hoe snel het nieuwe complex Westerstaete vol zit.

2. Notulen interview met Hans Breunissen (wethouder wijkgericht werken en armoedebelief en schuldhelpverlening van de gemeente Westervoort) en C. Andriessen beleidsmedewerker Samenlevingszaken gemeente Westervoort.

Datum: 22 september 2015 en 8 december 2015

Locatie: Westervoort

Wat is de rol van de gemeente in het ouderenbeleid?

De gemeente heeft sinds 1 januari 2015 veel taken die van belang zijn voor ouderen. Het is van belang dat de gemeente integraal kijkt naar vraag van ouderen. Hieronder valt het hebben of creëren van een geschikte woningvoorraad. Daarbij zijn de beschikbaarheid en de bereikbaarheid van voorzieningen voor ouderen van belang. Met de Wmo 2015 is de gemeente ook verantwoordelijk geworden voor de inzet van de juiste ondersteuning die past bij de situatie van de oudere.

Wat is het belang van een goed ouderenbeleid?

De gemeente heeft een belangrijke rol voor wat betreft de ondersteuning van ouderen en het zorgen voor de bereikbaarheid en beschikbaarheid van voorzieningen voor ouderen. Doordat de rol van de gemeente groot is, is het van belang dat de gemeente een goed ouderenbeleid heeft.

Klopt het dat 30% van de inwoners in Westervoort 55-plussers zijn?

Het klopt dat ongeveer 30% van de inwoners in Westervoort 55+ is. Dit percentage wordt in de toekomst nog hoger.

Welke definitie voor seniorenwoning hanteert de gemeente?

Seniorenwoningen in Westervoort voldoen aan de eisen voor levensloopgericht- 1 . Dit zijn woningen die geschikt zijn voor mensen met een lichte fysieke beperking. Ook de woningen die voldoen aan de eisen voor levensloopgericht- 2 vallen onder het begrip. Dit zijn dan de woningen die geschikt zijn voor mensen met een rollator.

Hoeveel huurwoningen specifiek voor senioren in Westervoort bezit Vivare?

Levensloopgeschikt I: 128 woningen

Levensloopgeschikt II: 203 woningen

Verschillende gemeenten en ook CBS hanteren een gemiddelde woonbezetting bij senioren van ongeveer 1,75. Is dat in Westervoort ook zo?

Omdat er toch veel eenpersoonshuishoudens in de oudere categorie zijn, zal het gemiddelde in Westervoort onder de 2 personen liggen. Westervoort zal niet veel afwijken van het landelijk gemiddelde.

In de woonvisie van de gemeente Westervoort wordt gesteld dat er voldoende woningen voor ouderen zijn. Is dat zo?

Het blijkt dat het huidige aanbod aan ouderenhuisvesting voldoende is. Wel is na onderzoek gebleken dat er een opgave ligt voor de toekomst. Woningen moeten worden aangepast en het zorgaanbod moet ook op de lange termijn aansluiten op de vraag.

In mijn onderzoek naar de woonwensen van ouderen blijkt dat er kwalitatief (locatie en woonvormen) nogal een verschil is tussen vraag en aanbod. Wat doet de gemeente hieraan?

Voor grootschalige veranderingen is er binnen de gemeente te weinig investeringsruimte. Mochten er goede particuliere initiatieven zijn, dan zullen we die als gemeente zeer zeker ondersteunen.

3. Notulen interview met Monique Rasker, locatiemanager ABC-zorgcomfort.

Datum: 21 oktober 2015

Locatie: Westervoort

Wanneer is begonnen met ABC zorgcomfort?

ABC Zorgcomfort was in eerste instantie een bemiddelingsbureau. Ze zorgde voor bemiddeling tussen de klant en voor de particuliere zorg aan huis. Dat was in 2005.

Maar u doet inmiddels meer dan bemiddeling.

Wij zijn nu geen bemiddelingsbureau meer, maar we zijn 'n echte particuliere thuiszorgorganisatie geworden.

Welke diensten biedt ABC aan?

In principe bieden we diensten aan op het gebied van persoonlijke verzorging en verpleging, maar we bieden ook diensten aan voor huishoudelijke ondersteuning en maaltijdvoorzieningen.

Zit er groei in uw bedrijf?

Momenteel zitten we op 4 locaties: Westervoort, Angerlo, Tolkamer en Didam. We zijn van plan om binnenkort op 2 nieuwe locaties aan de slag te gaan.

Wat kost het de bewoners om te wonen in bijvoorbeeld Westerstaete?

De laagste huur die wij hier hanteren is € 650,-. Mensen met een klein pensioen kunnen huurtoeslag aanvragen. De servicekosten zijn € 118,- per maand. Als je een maaltijd wil nuttigen kost dat € 6,50 per keer. Maar natuurlijk kun je ook zelf koken.

Bijlage 6. Bezoekverslagen

Om aan de weet te komen hoe de ervaringen van de bewoners zijn met de nieuwe ontwikkelingen op de markt voor ouderenhuisvesting, is een tweetal bezoeken gebracht. Het eerste bezoek is gebracht aan een appartementencomplex voor ouderen in Varsseveld. Dit complex is opgericht door de woongroep Zwanenpoort. Het groepswonen is erop gericht om elkaar te helpen (burenhulp). Privacy, betrokkenheid en gezelligheid met anderen zijn de belangrijkste kenmerken. Men moet dus "passen" in de totale groep. Centraal bij dit bezoek stond hoe bewoners zich voelen in zo'n woonvorm; temeer omdat een gemeenschappelijke basis ook belangrijk is voor het eventueel opstarten van een collectief particulier opdrachtgeverschap. Het tweede bezoek is gebracht aan het nieuwe woonzorgcentrum Hamerstaete/Westerstaete met de bedoeling om vast te kunnen stellen of er bij de Westervoortse senioren voldoende belangstelling bestaat voor nieuwe ontwikkelingen zoals zelfstandig wonen met facilitaire dienstverlening en zorg op afroep.

Bezoekverslag Zwanenpoort Varsseveld

De Zwanenpoort is een woongroep opgericht in 2007 en heeft sinds enige jaren (2011) een appartementencomplex aan het Grutterinkpad in Varsseveld. Het gebouw heeft 3 etages, een gemeenschappelijke ruimte en een grote tuin. Er zijn in totaal 20 appartementen. In de gemeenschappelijke ruimte kun je koffiedrinken, kaarten etc. Aan de voorzijde zijn er voldoende parkeerplaatsen. De woningen zijn ruim opgezet, ze hebben allemaal een grote woonkamer en nog een extra kamer. Deze extra kamer wordt vaak als logeerkamer gebruikt, maar sommigen gebruiken deze ook als hobbykamer of gewoon als rommelhok. De inrichting is bij de meeste mensen anders. De vloeren bijvoorbeeld zijn van hout, tapijt of plavuizen. De balkons zijn groot, de deuropeningen zijn extra breed en er zijn geen drempels.

De bewoners vinden het prettig om hier te wonen. Vaak kennen zij elkaar al uit het verleden. De bewoners vinden privacy heel belangrijk en wat ze ook belangrijk vinden is dat men elkaar helpt met bijvoorbeeld boodschappen of klusjes in de tuin. Bewoners vinden het hier heerlijk rustig en ze hebben bijna geen overlast van de omgeving. Een keer kwam er iemand binnen die dronken was, maar dat was ook alles. Als er een appartement vrij komt dan mogen de bewoners meebepalen wie er als nieuwe bewoner in mag. Je moet namelijk wel geschikt zijn om hier te wonen. Je moet passen in de woongroep, aandacht voor elkaar hebben is belangrijk. Momenteel zijn alle appartementen bezet. Er is zelfs een wachtlijst.



Afbeelding 5. De Zwanenpoort in Varsseveld (bron: LVGO, 2015)

De Zwanenpoort ligt in het centrum van Varsseveld. De winkels, de bibliotheek en het openbaar vervoer liggen op loopafstand. De zorg wordt op maat ingekocht bij welzijnsorganisatie Azora.

Bezoekverslag Westerstaete Westervoort

Het gebouw Westerstaete maakt onderdeel uit van het complex Westerstaete/Hamerstaete, waarbij in Hamerstaete 40 kamers zijn ingericht voor verpleeghuiszorg en in Westerstaete de mensen wonen die wat meer zelfstandig zijn. Deze mensen hebben een zorgindicatie die hoger is dan 2.

De bewoners van Hamerstaete hebben allen een nog hogere indicatie voor zorgverlening. Westerstaete heeft in totaal 30 appartementen, verdeeld over 3 verdiepingen. Er zijn 2 kamer- en 3 kamer-appartementen. Deze appartementen zijn ruim opgezet en hebben een open keuken, grote badkamer, een groot balkon, een bergruimte en in de kelder nog extra ruimte voor fiets, scooter, etc. Tevens wordt in de kelder een zwembad en fitnessruimte gebouwd.

Er is een gemeenschappelijke ruimte met een open keuken. Mensen kunnen daar koffie drinken en gezamenlijk eten als ze dat willen. Ook wordt deze ruimte gebruikt voor allerlei activiteiten. Deze worden veelal georganiseerd en begeleid door een van de zorgverleners. Toen ik werd rondgeleid zaten de bewoners aan de koffie. De sfeer was goed, de mensen hadden het echt naar hun zin. De bewoners voelen zich prettig en zijn blij met de voorzieningen (zoals maaltijdservice) die worden geboden en waarvan ze als het nodig is gebruik maken.

De zorg wordt verleend door ABC zorgcomfort, die hier ook hun hoofdvestiging hebben. De bewoners kunnen altijd een beroep doen op zorgmedewerkers. Deze zijn hier 24 uur en 7 dagen per week aanwezig. Ook hierover waren de bewoners zeer te spreken.

De appartementen worden verhuurd aan de bewoners. Kosten zijn ongeveer € 650,- per maand voor de huur, en € 117,- per maand voor de gemeenschappelijke service vanuit ABC zorgcomfort. Het is mogelijk voor de bewoners om huursubsidie aan te vragen. Het gebouw is eigendom van van Hamershoeve Vastgoed. Deze verrekent de huur met de bewoners.

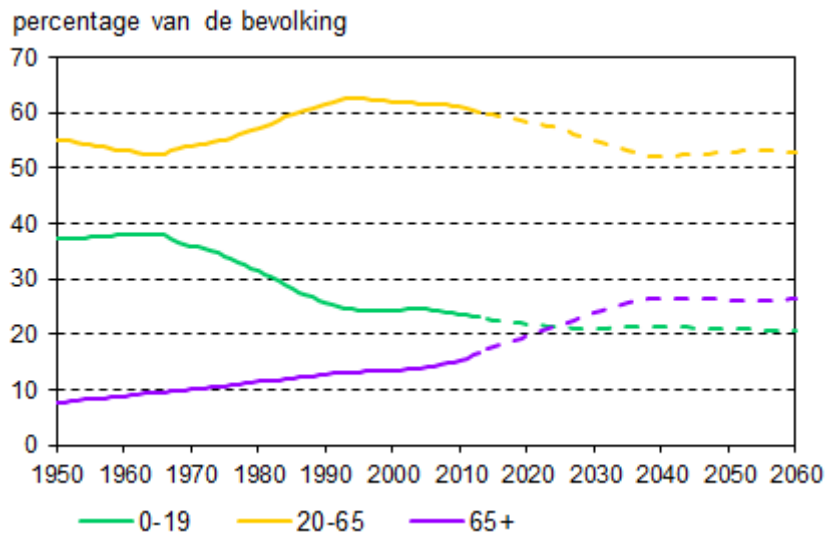
Gebleken is dat deze vorm van zorg en wonen een gat in de markt is. Er is veel belangstelling zegt een van de medewerkers. Er bestaat zelfs een wachtlijst.



Afbeelding 6. Westerstaete (bron: abc-zorgcomfort, 2014)

Bijlage 7. Bevolkingsopbouw

Verwachting bevolkingsopbouw Nederland op leeftijdscategorie



Afbeelding 7. Bevolkingsopbouw Nederland (bron: Nationaal Kompas Volksgezondheid, 2014).

Bijlage 8. Inventarisatie zelfstandige seniorenwoningen en - appartementen

Bron: veldwerk 24 - 27 augustus 2015 uitgevoerd door Hein Smink

Locatie	Type	Aantal eenheden geschikt voor ouderen	Huur	Koop	Eigenaar	Bezettingsgraad	Bijzonderheden
Beekenoord	appartementen	18	0	18	Bewoner	89%	Gemiddelde prijs ongeveer 160.000. Het complex wordt bewoond door jong en oud. Er is geen gemeenschappelijke ruimte. In 2016 wordt een 2e complex gebouwd van dezelfde grootte en prijsklasse.
Vos de Waelstraat	seniorenwoning	6	6		Vivare	100%	
Mosterdhof	seniorenwoning	15	15		Vivare	100%	
Volter Visscherstraat	seniorenwoning	6	6		Vivare	100%	
v/d Hoevenstraat	seniorenwoning	9	9		Vivare	100%	
Waemelslant	seniorenwoning	6	6		Vivare	100%	
Brullenweide	seniorenwoning	12	12		Vivare	100%	
Vrouwenslag	seniorenwoning	12	12		Vivare	100%	
Vicarije	seniorenwoning	12	12		Vivare	100%	
Korte Griet	seniorenwoning	4	4		Vivare	100%	
Heilweg	seniorenwoning	19	19		Vivare	100%	
Lentsenburg	seniorenwoning	12	12		Vivare	100%	
Biezenweitje	seniorenwoning	12	12		Vivare	100%	
Het Hoge Eind	seniorenwoning	16	16		Vivare	100%	
Bergse Maat	seniorenwoning	10	10		Vivare	100%	
Kerspel	seniorenwoning	6	6		Vivare	100%	
Bakhuys	seniorenwoning	8	8		Vivare	100%	
Ganzenpoel	seniorenwoning	6	6		Vivare	100%	

	Locatie	Type	Aantal eenheden	Huur	Koop	Eigenaar	Bezettingsgraad	Bijzonderheden
	Engelenland	seniorenwoning	19	19		Vivare	100%	Woningen specifiek voor 55-plussers
	t Kleefse	seniorenwoning	7	7		Vivare	100%	Woningen specifiek voor 55-plussers
	Mommenkamp	seniorenwoning	8	8		Vivare	100%	Woningen specifiek voor 55-plussers
	de Waay	appartementen	12	12		Vivare	100%	Appartementen specifiek voor 55-plussers
	Kloosterdreef	appartementen	4		4	Bewoner	100%	Appartementen specifiek voor 55-plussers. Gemiddelde prijs € 350.000,-.
	Dorpsstraat oude klooster	appartementen	6		6	Bewoner	83%	Complex is ook geschikt voor ouderen. Jong en oud wonen door elkaar. Gemiddelde prijs € 190.000,-. Geen gemeenschappelijke ruimte
	Rietlanden	seniorenwoning	14	14		Vivare	100%	Woningen specifiek voor 55-plussers
	t Geerken	appartementen	26	26		Vivare	100%	Het betreft hier 2 complexen van 13 wooneenheden. Complex is geheel geschikt voor ouderen. Geen gemeenschappelijke ruimte aanwezig.
	Tullekens Hofstede	seniorenwoning	8	8		Vivare	100%	Woningen specifiek voor 55-plussers
	Schraaweide	seniorenwoning	6	6		Vivare	100%	Woningen specifiek voor 55-plussers
	Tiggelland	seniorenwoning	20	20		Vivare	100%	Woningen specifiek voor 55-plussers
	St Dominicuslaan	seniorenwoning	6	6		Vivare	100%	Woningen specifiek voor 55-plussers
	Paepstraat	appartementen	26	26		Vivare		Ook geschikt voor ouderen.
	Rosmolen	appartementen	32	8	24	RIBW (13) Vivare (8), Bew.24	100%	Het appartementencomplex Rozet bevat in totaal 45 wooneenheden waarvan 13 voor de instelling beschermd wonen. De rest is specifiek voor ouderen. In dit complex is Domotica toegepast.
	Schoolstraat / IJsselhoeve	appartementen	5		5	Bewoner	100%	Gemiddelde prijs ongeveer 250.000. Het complex wordt bewoond door jong en oud. Er is geen gemeenschappelijke ruimte
	Wyborgh	appartementen	46	24	22	ACM Vastgoed (24; bewoners (22))	100%	Complex voorzien van lift. Appartementen liggen boven de winkelpanden van het winkelcentrum. Geen gemeenschappelijke ruimte.
	Klapstraat / Grote Byvanck	appartementen	5		5	Bewoner	100%	Complex bevat geen lift. Daarom alleen begane grond meegenomen in deze opgave. Er is geen gemeenschappelijke ruimte.
	Kerkstraat / Het Forum	appartementen	7		7	Bewoner	100%	Complex bevat geen lift. Daarom alleen begane grond meegenomen in deze opgave. Er is geen gemeenschappelijke ruimte. Complex wordt bewoond door jong en oud. Gemiddelde prijs ongeveer € 250.000.
	TOTALEN		446	355	91			

Bijlage 9. Eigenschappen woonvoorzieningen senioren in Westervoort

Wooncentrum Kastanjehof

Wooncentrum Kastanjehof ligt in het centrum met diverse winkels zoals een supermarkt op loopafstand. Ook zijn in de omgeving van de Kastanjehof huisarts, bibliotheek, apotheek gemakkelijk te bereiken. De bewoners kunnen gebruik maken van een gezamenlijke tuin.

Kastanjehof bestaat uit 30 tweekamerwoningen die verdeeld zijn over de begane grond en 2 verdiepingen. De verdiepingen zijn met een lift bereikbaar.

De woningen zijn voorzien van open keuken, cv-ketel, zonwering. De parkeerplaats is voor de deur en binnen 100 meter vindt men een bushalte.

Het station bevindt zich op ongeveer 250 meter van de Kastanjehof. Het wooncentrum bestaat uit uit twee woonblokken. De woningen zijn bestemd voor 45-plussers.

De stichting Woonzorg Nederland beheerd het complex.

De woningen zijn uitsluitend op huurbasis beschikbaar.

Via de bewonersconsulent kan de bewoner zijn wensen met betrekking tot de nodige zorg indienen. Ook voor spoedgevallen kan men bij de bewonersconsulent of eventueel de meldkamer terecht.

Samenvattend:

- 30 tweekamerwoningen met balkon, verdeeld over drie woonlagen (lift is aanwezig).
- Open keuken met aansluiting voor koken op gas.
- Aanbieder: Stichting Woonzorg Nederland.
- 30 wooneenheden op huurbasis.
- Gezamenlijke tuin.
- Individuele cv-ketel en berging in de kelder aanwezig.
- Zonwering aanwezig.
- Parkeerplaats voor de deur.
- Winkels zoals supermarkt, slager, postagentschap, bloemenwinkel, liggen binnen 500 mtr.
- Nabij uitvalsweg naar Arnhem.
- Bushalte binnen 100 meter en treinstation binnen 250 meter.

Wooncentrum Sonnedach

Wooncentrum Sonnedach bestaat uit 27 twee- en 14 driekamerwoningen, verdeeld over twee woonlagen. De faciliteiten voor de bewoners zijn o.a. een wasruimte met wasmachine en drogers, een logeerkamer voor gasten en een centrale ontmoetingsruimte.

Het complex ligt vlakbij het winkelcentrum "Broeklanden". Ook de bushalte is op loopafstand bereikbaar. Andere voorzieningen zoals een huisarts, tandarts, fysiotherapeut en een apotheek zijn dichtbij gevestigd. Evenals het wooncentrum Kastanjehof wordt Sonnedach beheerd door de Stichting Woonzorg. De woningen zijn uitsluitend op huurbasis beschikbaar voor 55-plussers.

Via de bewonersconsulent kan de bewoner zijn wensen met betrekking tot de nodige zorg indienen. Ook voor spoedgevallen kan men bij de bewonersconsulent of eventueel de meldkamer terecht.

Samenvattend:

- Aanbieder: Stichting Woonzorg Nederland.
- 27 tweekamerwoningen van 57 m2 en 14 driekamerwoningen van 63 m2.
- De woningen op de verdieping hebben een balkon, de woningen op de begane grond een terras
- Badkamer met thermostatische douchekraan, verhoogd toilet en wastafel met mengkraan.
- Verdeeld over twee woonlagen, er is een lift aanwezig.
- Gebruikmaken van: wasruimte met wasmachine en drogers, logeerkamer.
- Winkelcentrum tegenover het wooncomplex.
- Diverse voorziening zoals thuiszorg, huisarts, tandarts, fysiotherapeut, apotheker ongeveer 1 km.
- Bushalte voor de deur.
- Centrale ontmoetingsruimte.

Wooncentrum Westerstaete

Hamerstaete/Westerstaete met ruim 80 wooneenheden bestaat o.a. uit 29 zelfstandige- en zorgappartementen.

De belangrijkste kenmerken van deze appartementen zijn:

- Woonoppervlakte tussen 75 en 92 m2.
- Twee slaapkamers en een ruime badkamer.
- Gelegen op de tweede verdieping, per lift en per trap bereikbaar.
- Appartementen op huurbasis.
- Minimale leeftijd 50 jaar bij inschrijving.
- 29 woningen ingericht als zelfstandige appartementen (ABC Wooncomfort).
- 5 Woningen ingericht als zelfstandige appartementen van Laris.

Overige faciliteiten/kenmerken

- Zelfstandige woonomgeving.
- 24-Uur persoonlijke ondersteuning, verzorging en verpleging.
- Veiligheid en geborgenheid.
- Op persoonlijke situatie afgestemde zorg.
- Bezoek van kapper, pedicure etc. aan huis kan voor u worden geregeld.
- Fysiotherapie is mogelijk.
- Maaltijdservice.
- Een gezellige tuinkamer.
- Mogelijkheid voor een parkeerplaats voor uw auto in de kelder.
- Een eigen extra berging in de kelder.
- Vertrouwd/eigen zorgteam.
- Boodschappenservice.
- Wasservice.

Wooncentrum Wilgenpas

Wooncentrum de Wilgenpas ligt aan de rand van Westervoort en is bedoeld voor de 55-plusser. De woningen zijn ruim en hebben geen drempels.

Het wooncentrum bestaat uit 72 driekamerwoningen, verdeeld over 4 woonblokken die met elkaar zijn verbonden door een overdekte doorgang. Elk woonblok heeft drie verdiepingen.

De verdiepingen zijn met een lift bereikbaar.

Het complex wordt beheerd door de stichting Woonzorg Nederland. De zorg wordt geleverd door Diafaan, die tijdens kantooruren aanwezig is, om aan de nodige zorgvraag te voldoen.

Er is een centrale ontmoetingsruimte waar kan worden deelgenomen aan allerlei activiteiten.

Supermarkt, apotheek en huisarts liggen op loopafstand.

De bewonersconsulent is het aanspreekpunt voor alle bewoners.

Ook voor spoedgevallen kan men bij de bewonersconsulent of eventueel de meldkamer terecht.

Samenvattend:

- Appartementen op basis van verhuur.
- 72 driekamerwoningen met tuin of balkon verdeeld over drie woonlagen.
- Oppervlakte van de woningen is circa 68 m².
- De woningen hebben geen drempels en zijn rolstoelvriendelijk.
- In het complex zijn twee liften aanwezig.
- Verwarmen gaat doormiddel van stadsverwarming.
- Open keuken met aansluiting om elektrisch te koken.
- Zonwering aan de voorzijde aanwezig.
- Algemene fietsenberging bij de parkeerplaats.
- In het complex is een ontmoetingsruimte en kapsalon aanwezig.
- In het complex is zorgorganisatie Diafaan gevestigd.
- Parkeerplaatsen aanwezig bushalte in de nabije omgeving.

Wooncentrum Meridiaan

Dit is een wooncentrum voor ouderen met dementie. De Meridiaan is gebouwd in 1999 en bestaat uit 36 kamers. Deze kamers zijn ondergebracht in drie twee-onder-een-kap woningen. Iedere woning heeft een gezamenlijke woonkamer en keuken.

In de woonkamer staan persoonlijke meubels van de bewoner, zodat zij zich er echt thuis kunnen voelen.

Daarnaast heeft iedere woning 6 zit/slaapkamers voor de bewoners.

De woningen liggen aan een binnenstraat waar regelmatig activiteiten plaatsvinden.

In de directe omgeving bevindt zich een woonwijk met winkels.

De gemiddelde oppervlakte van de zit/slaapkamers bedraagt 14 m². De kamers hebben geen drempels en zijn rolstoelvriendelijk. Het is mogelijk om de kamers aan te passen.

De kamers zijn aangesloten op een 24-uurs alarmsysteem. Het wooncentrum wordt beheerd door de stichting Woonzorg. De kamers worden uitsluitend op basis van huur beschikbaar gesteld.

Wooncentrum Hamerstaete

Het intramurale deel van Hamerstaete/Westerstaete bestaat uit 45 woningen ingericht als verpleeghuiskamers. Hiervan zijn er 40 in beheer van Diafaan en 5 in beheer van Laris. De verpleeghuiszorg wordt geheel verleend door zorgorganisatie Diafaan.