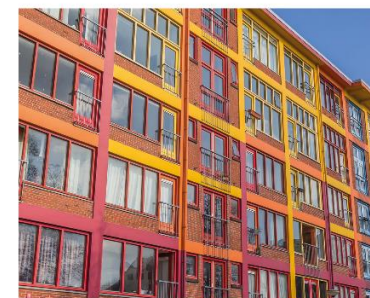


# Huisvestingsopgave ouderen

Gemeente Papendrecht

November 2021

Definitief



DATUM	November 2021
TITEL	Huisvestingsopgave ouderen
OPDRACHTGEVER	Gemeente Papendrecht
AUTEUR(S)	Valentine Reijers Martin Bleijenburg
PROJECTNUMMER	590.100/G
STATUS	Definitief

# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>	<b>Bijlage 1: Definities en afbakening</b>	<b>43</b>
1.1	Doestelling en onderzoeksvragen	4	<b>Bijlage 2: Toelichting vraaganalyse woonvormen</b>	<b>46</b>
1.2	Methodiek	5	<b>Bijlage 3: Kengetallen voor de geschiktheid van de voorraad op kernniveau</b>	<b>47</b>
1.3	Leeswijzer	5		
1.4	Afbakening	6	<b>Bijlage 4: Woonstijlen</b>	<b>48</b>
<b>2</b>	<b>Samenvatting</b>	<b>7</b>	<b>Bijlage 5: Voorzieningenkaarten</b>	<b>57</b>
<b>3</b>	<b>Huidige samenstelling, woongedrag en woonstijlen</b>	<b>12</b>	<b>Bijlage 6: Uitsplitsing PG/SOM</b>	<b>59</b>
3.1	Samenstelling van de groep ouderen	12		
3.2	Hoe wonen ouderen in Papendrecht nu?	13		
3.3	Woonstijlen en gewenste woonconcepten	14		
<b>4</b>	<b>Ontwikkeling vraag naar ouderenhuisvesting</b>	<b>16</b>		
4.1	Zorgvraag ouderen	16		
4.2	Vraag naar woonvormen	18		
4.3	Vraag naar woonconcepten binnen geclusterd wonen	20		
4.4	Vraag naar 'geschikte' woningen	22		
4.5	Woonbehoefte op wijk- en kernniveau	23		
4.6	Wensbeelden ouderen	25		
<b>5</b>	<b>Aanbod aan ouderenhuisvesting</b>	<b>28</b>		
5.1	Aanbod aan woonvormen	28		
5.2	Kenmerken van geclusterd corporatieaanbod	29		
5.3	Aanbod aan geschikte woningen	30		
<b>6</b>	<b>Huisvestingsopgave</b>	<b>33</b>		
6.1	Conclusies	33		
6.2	Aanbevelingen	37		

# 1 Inleiding

*Het aantal ouderen in Papendrecht zal in de komende jaren sterk gaan groeien. Maar ook binnen de groep neemt de groep 'oudere ouderen' (75+) het sterkst in aantal toe, en daarmee stijgt ook het aantal mensen met een zorgvraag. We zien dat ouderen steeds vaker en steeds langer zelfstandig blijven wonen, ook als zij behoefte krijgen aan zorg. Dat vraagt om aanpassingen in het woningaanbod. Er zijn meer 'geschikte' woningen voor ouderen nodig, meer geclusterde woonvormen, meer plekken in woonzorgvoorzieningen. Om deze huisvesting mogelijk te maken is een sterk netwerk aan zorg en ondersteuning in de buurt gewenst.*

De gemeente Papendrecht wil weten wat de beschreven ontwikkelingen gaan betekenen voor de vraag naar levensloopgeschikte woningen en welke deel van de toekomstige woningbouwopgave moet landen in woonvormen waar wonen met zorg kan worden geboden. Onderdeel van deze verkenning is een analyse van vraag en aanbod in de gemeente. Op basis daarvan kan de gemeente stappen zetten in het samenwerkingsproces met corporatie Woonkracht10, ontwikkelaars en zorgpartijen om de huisvestingsopgave voor wonen met zorg te realiseren. De gemeente wil meer zicht op welke woonconcepten er voor ouderen 'op de markt' zijn en voor welke doelgroepen deze interessant kunnen zijn, om mede op basis daarvan in de komende jaren de juiste keuzes te kunnen maken.

---

<sup>1</sup> Bron: [https://vng.nl/sites/default/files/2020-11/brief\\_ministers\\_bzk\\_en\\_vws\\_mbt\\_opgave\\_wonen\\_en\\_zorg\\_en\\_adviesteam\\_mantelzorg1.pdf](https://vng.nl/sites/default/files/2020-11/brief_ministers_bzk_en_vws_mbt_opgave_wonen_en_zorg_en_adviesteam_mantelzorg1.pdf)

Een vergelijking van vraag en aanbod is een belangrijke eerste stap om te komen tot een woonzorgvisie. Gemeenten worden geadviseerd naast de woonvisie een woonzorgvisie op te stellen en het is de ambitie van de Taskforce dat iedere gemeente deze in 2021 heeft<sup>1</sup>. Een woonzorgvisie beschrijft de uitgangspunten op basis waarvan de gemeenten en andere betrokken partijen zoals woningcorporaties en zorgaanbieders willen samenwerken om wonen met zorg (beter) mogelijk te maken. Vaak wordt hieraan een uitvoeringsprogramma gekoppeld waarin de concrete acties beschreven staan die partijen in gezamenlijkheid willen oppakken. Naast deze rapportage is er nog een ander document dat als opzet dient voor een dergelijk uitvoeringsprogramma. Dit document heet het 'Handelingsperspectief'. Het is ook mogelijk om een afwegingskader op te stellen voor nieuwe woonzorginitiatieven, gekoppeld aan de woonzorganalyse en aansluitend bij de uitgangspunten uit de visie.

## 1.1 Doestelling en onderzoeksvragen

**Het doel** van het onderzoek is om inzicht te krijgen in de huisvestingsopgave voor ouderen met een (toekomstige) zorgvraag in de wijken van de gemeente Papendrecht (in kwantitatieve en kwalitatieve zin) en dit te relateren aan het huidige aanbod aan dergelijke woonvormen op gemeente en buurniveau.

**De onderzoeksvragen** zijn:

- Hoe zal de **vraag** naar verschillende woonvormen voor ouderen zich in de komende jaren (2025 – 2030 – 2035 – 2040) ontwikkelen?
  - Hoe ontwikkelt het aantal ouderen in de gemeente zich in de komende jaren?

- Hoe ontwikkelt het aantal ouderen met een (lichte) zorgvraag zich in de komende jaren?
- Hoe wonen ouderen met en zonder zorgvraag in Papendrecht momenteel op wijkniveau?
- Wat zijn de specifieke woonwensen/ behoefte/ -eisen van ouderen met en zonder zorgvraag?
- Welke trends en ontwikkelingen zijn van invloed op eventuele verschuivingen in de vraag naar verschillende woonvormen?
- Wat is het **huidige aanbod** aan geschikte (reguliere) woningen, geclusterde woonvormen en woonzorg voor ouderen in de gemeente?
- Wat is (dus) de **huisvestingsopgave** op korte en (middel)lange termijn (match vraag en aanbod)?
- Welke mogelijke **knelpunten** zijn er om te voorzien in de vraag op korte en langere termijn (2025, 2030, 2040) en welke aanvullende maatregelen zijn nodig om hierin te voorzien?

## 1.2 Methodiek

Om de (toekomstige) vraag naar woningen onder ouderen te bepalen, maken wij gebruik van ons prognosemodel 'Woonzorgweter'. Dit model gebruikt gegevens over het huidige zorggebruik, de leeftijdsopbouw en demografische ontwikkelingen om een inschatting te maken van de toekomstige vraag naar woonvormen voor ouderen. Onze prognose geven wij weer in bandbreedtes. We rekenen twee varianten door: een basisprognose waarin we de huidige vraag 'demografisch doorvertalen' richting de toekomst, en een 'trendprognose' waarin we ook rekening houden met maatschappelijke trends die kunnen zorgen voor verschuivingen in de zorg- en woonvraag.

## 1.3 Leeswijzer

Dit rapport begint met een samenvatting van de belangrijkste bevindingen. In de volgende hoofdstukken (3 tot en met 7) behandelen we de kenmerken en woonwensen van ouderen in Papendrecht, de vraag naar en het aanbod aan ouderenhuisvesting, de huisvestingsopgave en tot slot het belang van ondersteuning, welzijn en zorg:

- Hoofdstuk 3: Kenmerken en woonwensen
- Hoofdstuk 4: Vraag naar ouderenhuisvesting
- Hoofdstuk 5: Aanbod aan ouderenhuisvesting
- Hoofdstuk 6: Huisvestingsopgave
- Hoofdstuk 7: Ondersteuning, welzijn en zorg

In de bijlage zijn overzichten opgenomen van de definities in dit onderzoek (bijlage 1), de gehanteerde aannames (bijlage 2), een overzicht van de geschikte woningvoorraad op buurtniveau (bijlage 3), een toelichting op de woonstijlen (bijlage 4), kaarten met voorzieningen en aanbod per buurt (bijlage 5) en een uitsplitsing van vraag/vraag-aanbodbalans SOM & PG (bijlage 6).

Naast de uitgewerkte kaart die in bijlage 5 te vinden is, is er ook een interactieve kaart ontwikkeld van de voorzieningen, aanbodlocaties en de geschiktheid van woningen op buurtniveau. Deze kaart is te vinden via de volgende link: [www.companen.nl/arcgis/woonzorgpapendrecht](http://www.companen.nl/arcgis/woonzorgpapendrecht)

## 1.4 Afbakening

Om antwoord te kunnen geven op de onderzoeksvragen in paragraaf 1.1 is in dit rapport onderscheid gemaakt in vier buurten. In dit rapport wordt gewerkt met de volgende gebiedsindeling:

- Westpolder
- Molenvliet & Wilgendonk
- Kraaihoek
- Middenpolder & Oosteind

Onder deze buurt vallen ook de buurten De Kooy en Oostpolder omdat we met een hoger aantal ouderen meer betrouwbare uitspraken kunnen doen.

## 2 Samenvatting

*In dit onderzoek geven wij inzicht in de huisvestingsopgave voor ouderen met een (toekomstige) zorgvraag in de gemeente Papendrecht. De groep ouderen is divers samengesteld en heeft diverse woonwensen. We kunnen ouderen onder andere onderverdelen in groepen zorgvragers (met bijbehorende gewenste woonvorm), inkomensklassen (met een bijbehorend marktsegment) en woonstijlen (met een bijbehorend woningtype en woonconcept). Dit rapport gaat in op de ontwikkeling van de vraag naar verschillende woonvormen en woonconcepten, en de mate waarin het huidige aanbod voorziet in deze vraag.*

### Huisvestingsopgave: woonvormen

Een vergelijking van de (toekomstige) vraag naar woonvormen en het huidige aanbod leidt tot inzicht in de huisvestingsopgave voor ouderen:

- Er is momenteel een tekort van 30 plekken voor mensen met een psychogeriatrische (PG) zorgvraag. Er is volgens onze berekeningen een behoefte aan 140 plekken, en er zijn momenteel ca 110 plekken in de gemeente. In de komende jaren zal het tekort groeien, zolang er geen aanbod bij komt. Zonder toevoeging verwachten wij dat er in 2040 een tekort zal zijn van **60 tot 130 plekken**.
- Op het moment is er een overschot van 5 plekken voor mensen met een somatische zorgvraag (SOM). Volgens onze berekeningen bestaat er een behoefte aan 80 plekken voor, en er zijn momenteel 85 plekken. In 2025 is er geen sprake meer van een overschot maar een tekort aan 5 plekken. Zonder toevoeging van aanbod verwachten wij dat er in 2040 een tekort zal zijn van **5 tot 45 plekken**.

- Voor geclusterd wonen geldt op dit moment dat het aanbod groter is dan de vraag. In 2030 zien we een tekort ontstaan van 138 plekken wanneer we uitgaan van de trendvariant van de vraagprognose. Zonder toevoegingen verwachten wij dat er in 2040 een tekort zal zijn van **58 tot 478 plekken**.
- Wanneer we de relatie leggen tussen de in beeld gebrachte opgave en de opgave aan meergezinswoningen die in het woningmarktonderzoek Drechtsteden van RIGO naar voren komt, valt de in beeld gebrachte opgave in dit rapport binnen de opgave aan ca. 460 meergezinswoningen in de periode tot 2030 die naar voren komt in het woningmarktonderzoek<sup>2</sup>. We kijken hierbij alleen naar de opgave van het geclusterd wonen. De opgave van 53 tot 203 geclusterde woningen in 2030 valt binnen de opgave van 460 meergezinswoningen. We geven hiermee een verfijning van de invulling van een deel van de opgave aan meergezinswoningen. De opgave aan 24-uurszorgplekken is een aparte opgave. Hierbij speelt nog mee dat het Zorgkantoor eerst een akkoord moet geven om de 24-uurszorgplekken erbij te bouwen.

Tabel: Vraag-aanbodbalans woonvormen (2021 - 2040)

Woonvorm	Balans 2021	Balans 2025	Balans 2030	Balans 2040
24-uurszorg PG	-30	-50 tot -60	-60 tot -80	-60 tot -130
24-uurszorg SOM	5	-5	-5 tot -15	-5 tot -45
Geclusterd wonen	192	42 tot 122	-138 tot 42	-58 tot -478
<b>Totaal</b>	<b>167</b>	<b>-86 tot 57</b>	<b>-53 tot -203</b>	<b>-123 tot -653</b>

Bron: Zorgkantoren Coöperatie VGZ, Woonzorgweter, Companen, bevolkings- en huishoudensprognose Papendrecht.

De huidige vraag naar geschikte woningen voor mensen met een mobiliteitsbeperking bedraagt 1.260 woningen. In 2040 zal deze behoefte, conform de

<sup>2</sup> Woningmarktanalyse Drechtsteden – RIGO Research en Advies

trend van vergrijzing, gaan oplopen tot ca 1.810 woningen. Deze aantallen wegen in principe zwaar tegenover het huidige geschikte woningaanbod: momenteel kent Papendrecht, volgens de CBS-Microdata, slechts 3.310 geschikte woningen. Van deze woningen wordt 57% ook bewoond door een huishouden van 65 jaar of ouder. Hoeveel geschikte woningen uiteindelijk benodigd zijn om in de behoefte te voorzien zal altijd een samenspel zijn van *voldoende* aanbod en *voldoende beschikbaar* aanbod.

Tabel: Toename in de vraag naar geschikt wonen (2021 – 2040; huishoudens afgerond op 10-tal)

	2021	2030	2040	Toename 2021 - 2040
Rolstoelgeschikte woning	140	180	200	+60
Rollatorgeschikte woning	1.120	1.410	1.610	+490
<b>Totaal</b>	<b>1.260</b>	<b>1.590</b>	<b>1.810</b>	<b>+550</b>

Bron: Woonzorgweter, Companen.



## Opgave per buurt

In de tabel rechts geven wij een advies voor de huisvestingsopgave per buurt. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de opgave op korte termijn (tot 2030) en lange termijn (na 2030). De opgave tussen 2030 en 2040 komt bovenop de opgave tot 2030.

### *24-uurszorg nodig in Molenvliet & Wilgendonk en Middenpolder & Oosteind*

In Middenpolder & Oosteind zijn relatief veel geschikte woningen aanwezig. Het aantal geschikte woningen weegt goed op tegen de vraag, ook naar de toekomst toe. In Molenvliet & Wilgendonk is er momenteel sprake van een tekort aan geschikte woningen en neemt het tekort toe tot 195 woningen in 2040. Tekorten zien wij voor de gebieden Molenvliet & Wilgendonk en Middenpolder & Oosteind. Als we naar de aantallen kijken is het mogelijk om in beide gebieden een grootschalige locatie te realiseren. Echter moet ook worden afgewogen of een dergelijke locatie past bij de buurt en de bouwlocatie. Een grotere locatie biedt kansen voor zorg in natura. Met een grotere schaal is het gemakkelijker om te voldoen aan het kwaliteitskader voor het leveren van zorg in natura. Eén of meerdere kleinere locaties bieden kansen voor het toepassen van scheiden wonen en zorg (VPT). VPT staat voor 'Volledig Pakket Thuis'. Een complete verstrekking waarbij alle zorgonderdelen (naar behoefte) aan huis geleverd worden.

### *Geclusterd wonen in Molenvliet & Wilgendonk en Middenpolder & Oosteind.*

In Middenpolder & Oosteind zijn relatief gezien veel geschikte woningen aanwezig. Het aantal geschikte woningen weegt hier goed op tegen de vraag, maar dit geldt niet voor Molenvliet & Wilgendonk. Hier ligt een opgave voor meer geschikte woningen. In deze buurt zien we ook een opgave voor geclusterd wonen, en een kleinere opgave voor 24-uurszorg. Mogelijk valt hier een combinatie in te maken, door bijvoorbeeld VPT aan te bieden in een

geclusterde woonvorm. Wij adviseren om bij de realisatie te kijken naar hofjeswoningen, in een mix van gestapelde en grondgebonden bouw, en een seniorencomplex, met een mix aan services die ouderen kunnen afnemen. Betaalbare tot middeldure prijsklassen passen het best wanneer we kijken naar de meest voorkomende woonstijlen in Papendrecht.

### *Geclusterd wonen in Kraaihoek en Westpolder*

In Kraaihoek zien we dat er vanaf 2025 een opgave ligt voor meer geclusterde woningen voor ouderen. Daarnaast zien we dat in Kraaihoek het aantal geschikte woningen goed opweegt tegen de vraag, ook naar de toekomst toe. Er zijn voor nu en in de toekomst voldoende 24-uurszorgplekken om in de vraag te voorzien. In de Westpolder zijn voldoende geschikte woningen en 24-uurszorgplekken om in de (toekomstige) vraag te voorzien. In het jaar 2040 kan er een tekort ontstaan aan geclusterde woonplekken voor ouderen.

Tabel: Huisvestingsopgave per buurt tot 2030 en tussen 2030 en 2040

Buurt	Opgave tot 2030	Opgave 2030 tot 2040
<b>Westpolder</b>	Geen	Geclusterde woningen (0 tot 19 woningen)
<b>Molenvliet &amp; Wilgendonk</b>	Geschikte woningen (125 woningen) Geclusterde woningen (41 tot 91 woningen) 24-uurszorg (75 tot 85 plekken)	Geschikte woningen (195 woningen) Geclusterde woningen (71 tot 191) 24-uurszorg (80 tot 110 plekken)
<b>Kraaihoek</b>	Geclusterde woningen (28 tot 58 woningen)	Geschikte woningen (38 tot 123 woningen)
<b>Middenpolder &amp; Oosteind</b>	Geclusterde woningen (20 tot 65 woningen) 24-uurszorg (60 tot 65 plekken)	Geclusterde woningen (45 tot 145 woningen) 24-uurszorg (60 tot 90 plekken)

Bron: Woonzorgweter, Companen.

## Aanbevelingen/beleidsopgaven

Tijdens het onderzoek en gesprekken met ketenpartners zijn er diverse opgaven voor beleid naar voren gekomen. Hieronder staat een puntsgewijze samenvatting van de belangrijkste opgaven. Een verdere uitwerking van deze opgaven kan worden gevonden in hoofdstuk 6.

### **1. Programmatische aanpak en visievorming in brede samenwerking**

Stel een werkgroep in met partijen die een koploperfunctie willen vervullen. De werkgroep gaat aan de slag met uitvoeringsprogramma, wisselt signalen over benodigde zorginfrastructuur en vastgoed uit en monitort planontwikkeling.

### **2. Geclusterd wonen clusteren in voorzieningenbuurten**

Realiseer geclusterde woonconcepten voor ouderen nabij voorzieningen (zorg, welzijn en sociaal).

### **3. Voorsorteren op de zorgvraag; voorlichting en preventie**

Investeer in voorlichting aan toekomstige ouderen over hoe ze hun woning geschikt kunnen maken voor de toekomst. Hierbij gaat het onder andere over mogelijkheden rondom woningaanpassingen en vergunningen voor een mantelzorgwoning. Werk daarnaast ook aan de bekendheid van de mogelijkheden in ondersteuning van mantelzorgers.

### **4. Nieuwbouw meer oriënteren op nieuwe woonconcepten**

Realiseer nieuwe woonconcepten voor een meer divers aanbod: hofjeswoningen, meergeneratiewoningen en serviceflats. Het is belangrijk huurprijzen betaalbaar te houden en variatie te bieden in kooprijzen.

### **5. Richtlijn opstellen voor nieuwe geclusterde woonvormen voor ouderen**

Stel vereisten op voor geclusterde woonvormen voor ouderen, zodat ze beter aansluiten bij de behoeften van ouderen die beschutting en comfort zoeken.

### **6. Inzet op doorstroming verder verhogen**

De inzet van een seniorenmakelaar of een verhuisdienstservice kan helpen om meer ouderen te bewegen te verhuizen. Wij adviseren om dit ook beschikbaar te stellen voor mensen in de particuliere sector.

## Ondersteuning, welzijn en zorg

Ondersteuning, welzijn en zorg zijn belangrijke randvoorwaarden om lang(er) zelfstandig wonen van ouderen mogelijk te maken. Hieronder staat een puntsgewijze samenvatting van de belangrijkste aandachtspunten op het gebied van ondersteuning, welzijn en zorg. In hoofdstuk 7 staan de aandachtspunten in hun volledigheid.

### **Personeelstekort en inzet domotica, E-health**

Het is van belang zorgpersoneel aan te blijven trekken door bijvoorbeeld een aantrekkelijk pakket aan te bieden voor omscholing. Daarnaast biedt domotica en E-health hulp wat betreft het personeelstekort. Bij de inzet van domotica en E-health is het van belang dat de zorgmedewerkers digitaal vaardig zijn zodat zij zelf domotica kunnen bedienen en het aan degene die zorg ontvangt kunnen uitleggen.

### **Mantelzorg en respijtzorg**

Er komt steeds meer op de schouders van mantelzorgers terecht. Verken de mogelijkheden voor het realiseren van logeerplekken in de gemeente Papendrecht. Heb daarnaast oog voor voorlichting aan inwoners over het geschikt maken van hun woning om (mantel)zorg in te kunnen verlenen.

### **Mobiliteit en contact**

Houd de kosten van het gebruik van de Wijkhopper en Valys betaalbaar en zorg ervoor dat ouderen bekend raken met de gebruikmaking van deze

voorzieningen. Breng ouderen op de hoogte van het bestaan van buurthuizen/ontmoetingsruimten en welke activiteiten of evenementen daar plaatsvinden.

#### ***Doorstroming stimuleren***

Stimuleer doorstroming door aandacht te hebben voor vijf verschillende categorieën van interventies: Passend aanbod, Op weg helpen, Ontzorgen, Prijsprikkel en Voorrang.

#### ***Vernieuwende woonconcepten***

Bied ruimte voor vernieuwende woonconcepten die niet alleen voldoen aan de primaire behoefte van 'een dak boven het hoofd' maar meer kunnen bieden in de zin van welzijn, ondersteuning en zorg. Denk aan woonvormen als ecowijken- en- dorpen, 'magic mix' en hofjeswonen.

### 3 Huidige samenstelling, woongedrag en woonstijlen

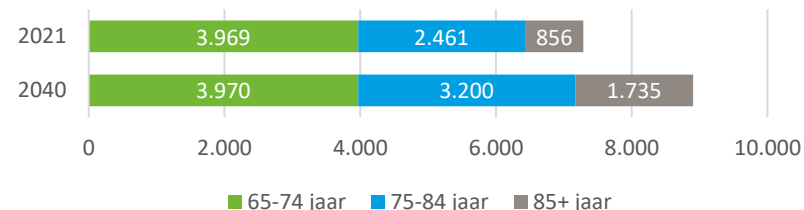
*Woonwensen van ouderen worden bepaald door hun zorgvraag, maar ook door persoonlijke voorkeuren en financiële mogelijkheden. Een beter begrip van de verschillen in waardenoriëntatie en financiële mogelijkheden tussen de diverse groepen ouderen in de gemeente helpt om het (nieuwe) aanbod aan wonen met zorg passender te maken. In dit hoofdstuk gaan we in op de huidige samenstelling van de groep ‘ouderen’ in Papendrecht, hun huidige woonsituatie en op kenmerken van ouderen die bepalend zijn voor hun woonstijl<sup>3</sup>.*

#### 3.1 Samenstelling van de groep ouderen

De groep ouderen in de gemeente Papendrecht zal in de komende jaren sterk gaan groeien: in 2021 zijn er ca 7.286 65-plussers, in 2040 zal dit aantal zijn opgelopen tot ca 8.905. Volgens de Primos prognose groeit het aantal oudere huishoudens van ruim 4.826 huishoudens nu tot ongeveer 6.032 huishoudens in 2040.

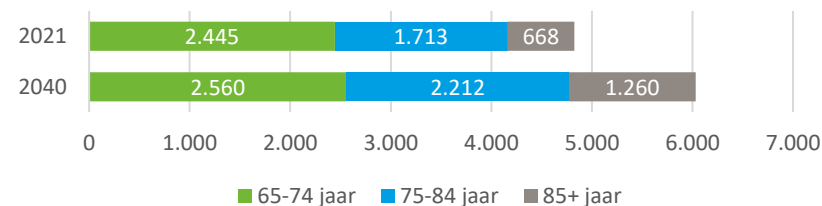
<sup>3</sup> De ‘woonstijl’ is een adaptie van de sociologische term ‘leefstijl’. Via ‘woonstijlen’ worden sociologische inzichten gebruikt om woongedrag te classificeren.

Figuur 3.1.: Aantal 65-plussers in 2021 en 2040 naar leeftijdsklasse



Bron: Bevolkingsprognoses Primos 2020.

Figuur 3.2: Aantal 65-plushuishoudens in 2020 en 2040 naar leeftijdsklasse



Bron: Huishoudensprognose Primos 2020.

Tabel 3.1: Oudere huishoudens uitgesplitst naar leeftijdsklasse op buurtniveau (2021)

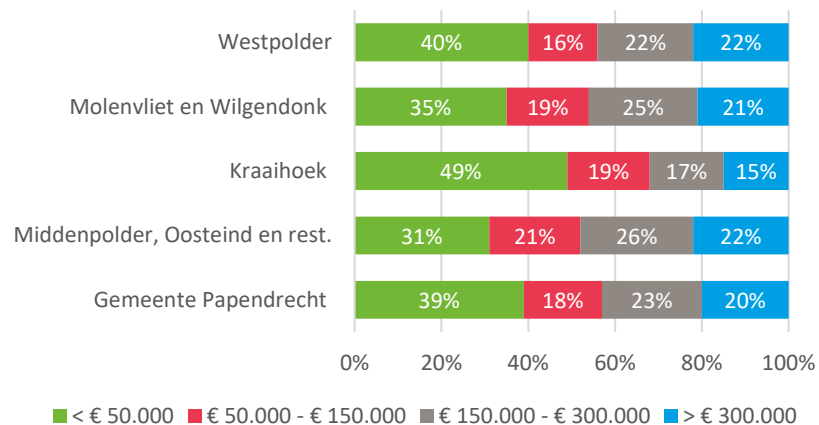
Leeftijdsklasse	West-polder	Molenvliet & Wilgendonk	Kraaihoek	Middenpolder & Oosteind
65-74 jaar	685	709	465	587
75-84 jaar	480	497	325	411
85+ jaar	187	194	127	160
<b>Huishoudens totaal</b>	<b>1.352</b>	<b>1.400</b>	<b>917</b>	<b>1.158</b>

Bron: Huishoudensprognose Primos 2020.

## Inkomens- en vermogenspositie

De oudere huishoudens in Papendrecht zijn op dit moment redelijk gelijk gespreid over diverse inkomensklassen. Ongeveer de helft van de oudere huishoudens valt binnen de doelgroep sociale huur. Van de oudere huishoudens heeft 57% een relatief beperkt vermogen opgebouwd. De overige 43% heeft een redelijk tot hoog vermogen opgebouwd. Deze ouderen bezitten vaak een eigen woning en hebben nauwelijks of geen hypotheekschuld meer. In Nederland was het doorsnee vermogen van een 65-plusser in 2019 142,6 duizend euro (CBS, 2020). In de buurt Kraaihoek wonen in verhouding meer ouderen met een beperkt vermogen vergeleken met de andere buurten.

Figuur 3.3: Aandeel 65-plushuishoudens per vermogensklasse (2020)

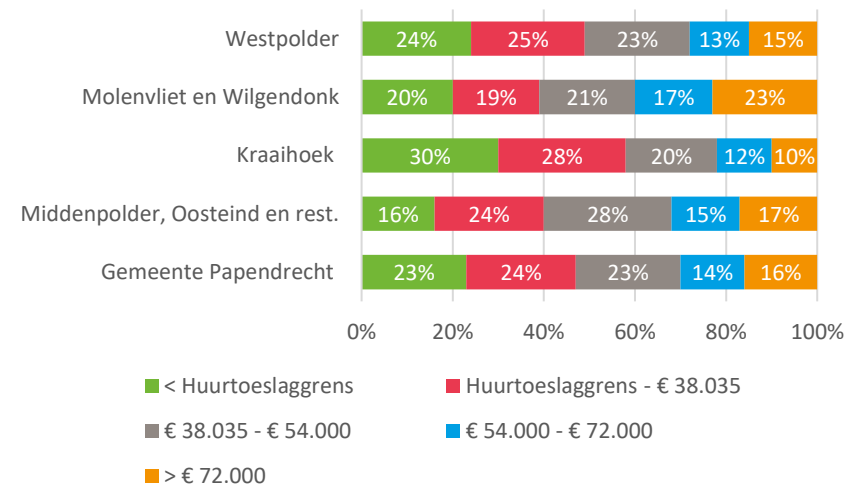


Bron: CBS-Microdata (2020).

In de volgende figuur komt tevens naar voren dat in de buurt Kraaihoek relatief gezien meer 65-plushuishoudens wonen met een beperkt vermogen en daarmee tot de doelgroep 'lager dan huurtoeslaggrens' en 'huurtoeslaggrens tot

€ 38.035' behoren. In de buurt Molenvliet & Wilgendonk woont naar verhouding het grootste aandeel 65-plushuishoudens die behoren tot de groep met een inkomen hoger dan € 72.000.

Figuur 3.4: Aandeel 65-plushuishoudens per inkomensklasse (2020)



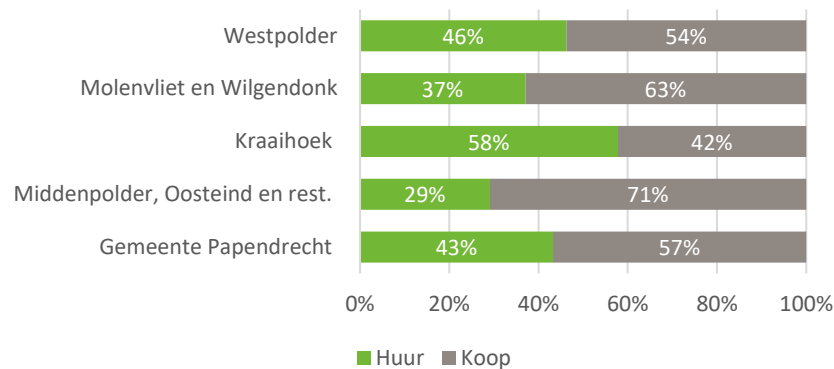
Bron: CBS-Microdata (2020).

## 3.2 Hoe wonen ouderen in Papendrecht nu?

Van alle 65-plushuishoudens in Nederland woont 45% in een huurwoning en 55% in een koopwoning (WoON2018). Het bezit onder ouderen is de afgelopen jaren toegenomen en de verwachting is dat dit de komende jaren verder zal stijgen. Uit de CBS-microdata over de gemeente Papendrecht volgt dat 57% van de 65-plushuishoudens in een koopwoning woont en de resterende 43% in een huurwoning. Daarmee wonen ouderen in Papendrecht vaker dan gemiddeld

(Nederland) in een koopwoning. In de buurten Kraaihoek (56%) en Westpolder (46%) staat relatief gezien meer huurwoningen dan het gemeentelijke gemiddelde van 43%.

Figuur 3.5: Woonsituatie van oudere huishoudens (65-plus) naar eigendom (2020)

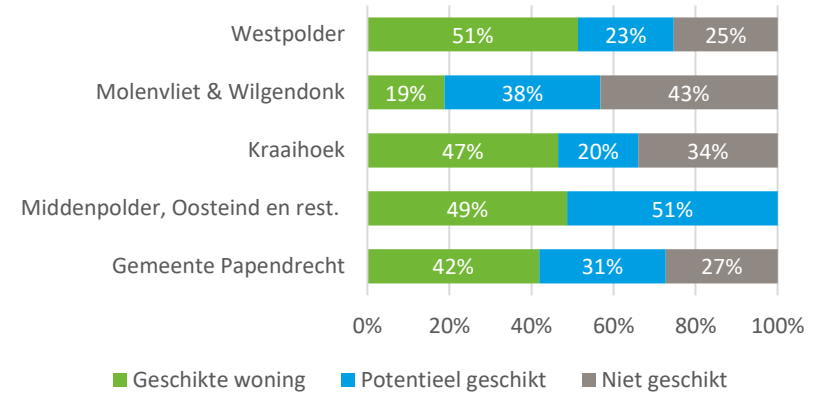


Bron: CBS-Microdata, 2021.

### Geschiktheid

Niet elke oudere woont in een woning die ‘geschikt’ is voor mensen met een mobiliteitsbeperking. In de gemeente Papendrecht woont 42% van de huishoudens boven de 65 jaar in een woning die volgens de geschiktheidsanalyse geschikt is. Ca 31% van de ouderen woont in een geschikt te maken woning. In Middenpolder & Oosteind wonen alle 65-plus huishoudens in een geschikte woning of potentieel geschikte woning.

Figuur 3.6: Bewoning van (niet-) geschikte woningen leeftijdsgroep 65-plus



Bron: CBS-Microdata, 2021.

### 3.3 Woonstijlen en gewenste woonconcepten

De laatste jaren is er steeds meer aandacht voor ‘vernieuwende woonconcepten’ voor ouderen. Ouderen met een lichte zorgvraag komen niet meer in aanmerking voor een plek in een verzorgingshuis, en veel ouderen willen dit ook niet meer. Een deel wil echter wel verhuizen naar een geschiktere woning, waar (op termijn) ook zorg geboden kan worden. Dit leidt tot een toenemende vraag naar geclusterd wonen voor ouderen als ‘tussenvorm’ tussen een reguliere woning en het verzorgingshuis. De woonvorm ‘geclusterd wonen’ is een verzamelnaam voor diverse woningtypes en woonconcepten die beschutting, comfort en ontmoeting bieden. Verschillende groepen ouderen zoeken daarbij verschillende type geclusterde woonvormen. Welke keuzes groepen ouderen hierin maken is onder meer afhankelijk van hun waardenprofiel en financiële mogelijkheden, die wij samenbrengen in zogeheten ‘woonstijlen’.

Wij zien negen dominante woonstijlen onder huidige en toekomstige generaties ouderen (50-plussers) (zie bijlage 4). De indeling naar woonstijlen is gebaseerd op analyses van feitelijke en subjectieve informatie (CBS-microdata, het WoON en sociologisch onderzoek naar generaties en waardepatronen) ten aanzien van het inkomen, leeftijd, huishoudenssamenstelling, stedelijkheid, opleiding en vermogen. In welke groep iemand is ingedeeld, is onder meer afhankelijk van het geboortjaar (generatie) en de financiële positie. Onderstaande figuur geeft weer welke woonstijlen we onderscheiden.

Figuur 3.7: Indeling van woonstijlen naar generatie (geboortjaar) en financiële positie

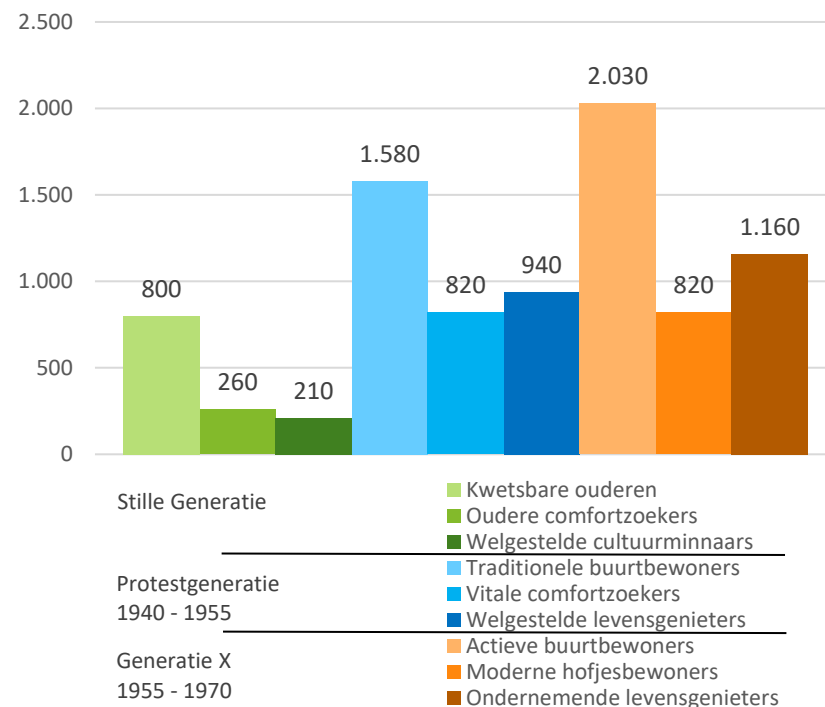
	Lagere financiële positie	Middel financiële positie	Hoge financiële positie
<b>Stille Generatie (1940 e.o.)</b>	Kwetsbare Ouderen	Oudere comfortzoekers	Welgestelde cultuurminnaars
<b>Protestgeneratie (1940-1955)</b>	Traditionele buurtbewoners	Vitale comfortzoekers	Welgestelde levensgenieters
<b>Generatie X (1955-1970)</b>	Actieve buurtbewoners	Moderne hofjesbewoners	Ondernemende levensgenieters

Figuur 3.8 Laat zien hoe groot elk van de groepen is in de gemeente Papendrecht. In de huidige groep 65-plussers in Papendrecht zijn de groepen Traditionele buurtbewoners en Welgestelde levensgenieters de grootste groepen. De Welgestelde levensgenieters vormen een groep met een hoge financiële positie. De Traditionele Buurtbewoners hebben juist een lage financiële positie. In de groep ‘toekomstige ouderen’, die nu tussen de 50 en 65 jaar oud zijn, zien we dat de groep met een lage financiële positie veruit de grootste is.

Onder de ‘toekomstige ouderen’ is, net zoals bij de huidige 65-plussers de groep met een middel-financiële positie de kleinste groep. Dit beeld is anders voor de ouderen die nu 80 jaar of ouder zijn. Voor deze generatie geldt dat de

groep met een middel-financiële positie groter is dan de groep met een hoge financiële positie. Ook voor de oudere ouderen geldt dat de groep met de lage financiële positie de grootste groep vormt; de Kwetsbare Ouderen.

Figuur 3.8: Verdeling woonstijlen onder 50+huishoudens in Papendrecht (2021)



Bron: CBS-microdata, WoON2018 en bewerking Companen.

In hoofdstuk 4 gaan we dieper in op de becijfering van de kwalitatieve woonbehoefte per woonstijl, in termen van woonvormen, woningtype, woonconcept of marktsegment. In bijlage 4 staat de verdeling van de woonstijlen per buurt weergegeven.

## 4 Ontwikkeling vraag naar ouderen-huisvesting

*De groep ouderen is divers samengesteld. We kunnen ouderen onder andere onderverdelen in mensen met en zonder zorgvraag (dit is van invloed op de gewenste woonvorm), mensen met een hoog dan wel een laag inkomen (dit is van invloed op het gewenste marktsegment) en woonstijlen (dit is van invloed op het gewenste woningtype en woonconcept). In dit hoofdstuk gebruiken we deze classificering om de kwalitatieve woonbehoefte van ouderen steeds scherper in beeld te brengen.*

Het vertrekpunt voor de behoefte aan een bepaalde woonvorm is het zorggebruik. Voor veel ouderen is het zorggebruik bepalend voor de eerste keuzes op de woningmarkt: blijft de oudere wonen in een reguliere woning of verhuist het huishouden naar een woonvorm waarin het prettiger wonen is met een (oplopende) zorgvraag? Wij brengen deze behoefte in beeld op basis van het huidige en toekomstige zorggebruik van ouderen, en het woongedrag dat hiermee samenhangt. Met onze prognoses sluiten wij aan bij het Zorgtreden-model van de NZa (zie grondkader op de volgende pagina).

Als verdieping op de prognoses van de vraag naar woonvormen gaan we in op de behoefte aan woningtypes en woonconcepten die hieronder geschaard kunnen worden. Hierbij richten wij ons met name op het geclusterd wonen voor ouderen, omdat dit een specifieke woonvorm betreft waarvoor de reguliere woningmarkt niet zonder meer aanbod verschaft. Tot slot geven we weer hoeveel vraag er onder ouderen bestaat naar woningen en woonvormen in diverse marktsegmenten.

### 4.1 Zorgvraag ouderen

#### Huidig zorggebruik

De Nederlandse zorgautoriteit heeft aan Companen gegevens beschikbaar gesteld over het zorggebruik van ouderen in Nederland, waarbij alle ouderen worden ingedeeld in één van de zes 'zorgtreden'. Deze gegevens zijn uitgesplitst naar leeftijdscategorie (65-75 jaar; 75 - 85 jaar; 85 jaar en ouder). Van VGZ Zorgkantoor hebben we daarnaast cijfers ontvangen over het aandeel ouderen met een Wlz-indicatie in Papendrecht. Wanneer we de cijfers van de NZa en het Zorgkantoor doorrekenen met de bevolkingsprognose per leeftijdscategorie voor Papendrecht, kunnen we een gedegen inschatting maken van de huidige en toekomstige omvang van het aantal ouderen in de verschillende zorgtreden in de gemeente. Daarbij leiden veranderingen in de leeftijdsopbouw tot veranderingen in het zorggebruik.

De omvang van zorgtrede 6 valt met gemeentelijke cijfers over het gebruik van Wlz-zorg preciezer te berekenen. De gemeente Papendrecht telt 281 personen die een Wlz-indicatie hebben. Van de 281 worden ca 50 indicaties niet verzilverd op dit moment. Deze indicaties worden op een later moment in zorg genomen (verzilverd worden). Wij beschouwen dit als een uitgestelde vraag naar Wlz-zorg. Dit houdt in dat 3,9% van alle ouderen (65-plussers) in Papendrecht een Wlz-indicatie heeft en in zorgtrede 6 valt, hetgeen onder het landelijk gemiddelde ligt (6%).



### Zorgtredenmodel van de NZa

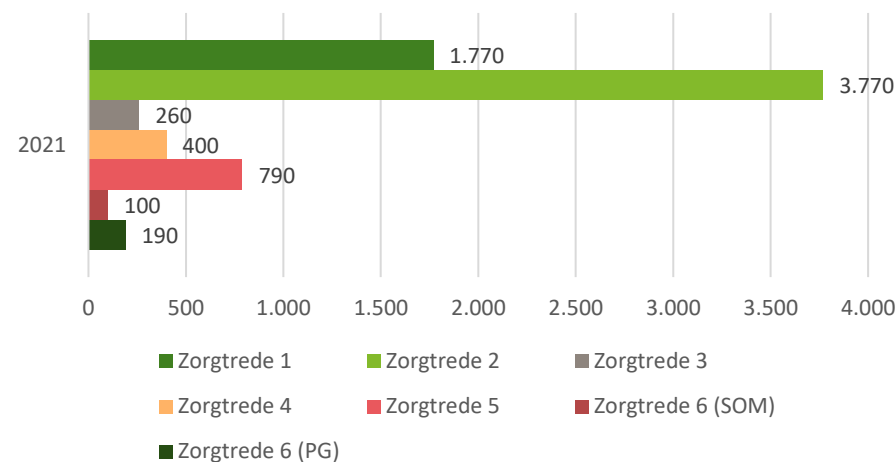
Het zorgtredenmodel van de Nederlandse Zorgautoriteit bevat zes treden. Alle Nederlandse ouderen (65-plus) zijn ingedeeld in één van deze treden op basis van de aard en mate van hun zorggebruik. De indeling gebeurt op basis van de zwaarste zorgvorm die ouderen in het afgelopen half jaar ontvingen:

- Vitale ouderen zitten in zorgtrede 1. Zij wonen zelfstandig thuis en gaan slechts af en toe naar de huisarts of de apotheek voor medicatie.
- Zorgtrede 2 omvat zelfstandig thuiswonende ouderen die gebruik maken van medisch-specialistische zorg vanwege een acute zorgvraag, chronische ziekte of specialistische geestelijke gezondheidszorg.
- In zorgtrede 3 vallen ouderen die gebruik maken van Wmo-zorg en daarmee een lichte mate van afhankelijkheid van zorg of ondersteuning hebben. Deze zorg betreft hulpmiddelen, voorzieningen, huishoudelijke hulp of andere zorg waarvoor een eigen bijdrage verschuldigd is.
- Bij zorgtrede 4 maakte de oudere tijdens de afgelopen zes maanden tijdelijk (niet meer dan 3 maanden) gebruik van professionele zorg: persoonlijke verzorging en kernverpleging uit de Zvw of mpt/pgb uit de Wlz, of revalidatiezorg, eerstelijnsverblijf of Wmo-verblijf of andere Wmo-zorg die in 2015 uit de AWBZ is overgeheveld.
- In zorgtrede 5 maakt de oudere **structureel** (langer dan 3 maanden) gebruik van de zorg die onder zorgtrede 4 is beschreven.
- In zorgtrede 6 zitten ouderen die zijn opgenomen in een intramurale instelling of die een 'Volledig Pakket Thuis (VPT)' ontvangen via de Wlz.

Hoe hoger de leeftijd, hoe vaker een oudere gebruik maakt van relatief zware zorg; de verdeling over de zorgtreden van 85-plussers ziet er dan ook heel anders uit dan van de groep 65-75-jarigen.

In figuur 4.1 geven we weer hoe ouderen in Papendrecht verdeeld zijn over de zorgtreden. De meeste ouderen hebben geen structurele zorg- of ondersteuningsvraag, en vallen dus in zorgtrede 1 en 2.

Figuur 4.1: Inschatting van huidig zorggebruik ouderen in Papendrecht (personen)

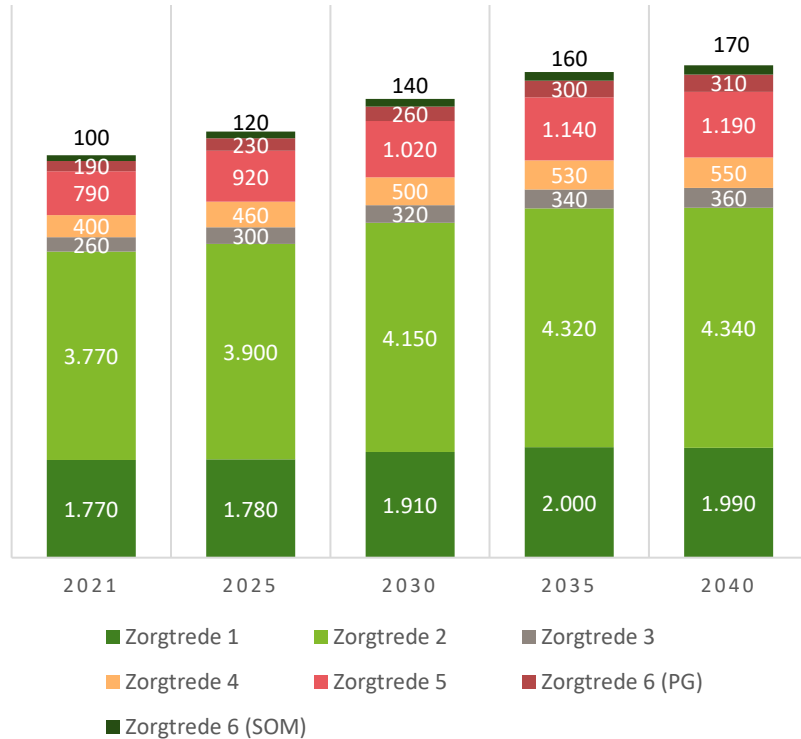


Bron: VGZ Zorgkantoor, NZa Monitor zorg voor ouderen, bevolkingsprognose Papendrecht

### Toekomstige zorgvraag

Aan de hand van de bevolkingsprognose kunnen we het huidige zorggebruik doorrekenen voor de toekomst (figuur 4.1). Het aantal ouderen neemt in de periode tot 2040 flink toe. Dit zal leiden tot een groei van alle zorgtreden. De sterkste groei zien we in zorgtrede 6.

Figuur 4.2: Prognose zorgvraag ouderen in Papendrecht naar zorgtrede (in personen)



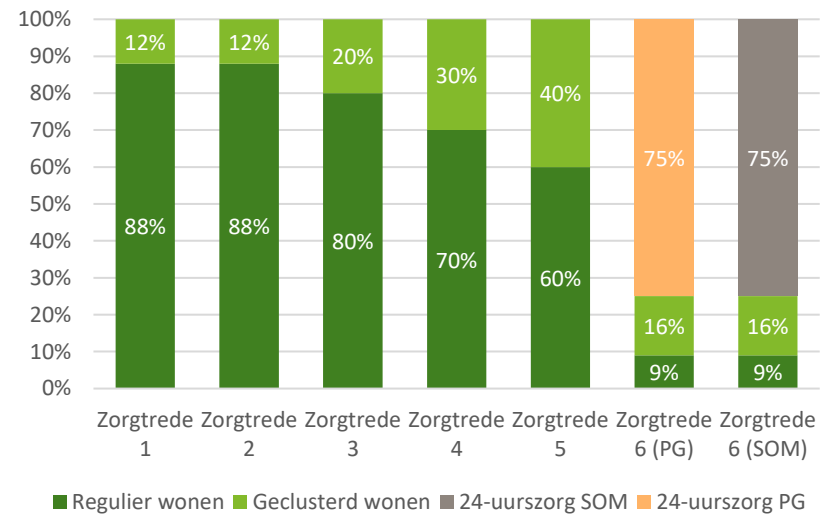
Bron: VGZ Zorgkantoor, NZa Monitor Zorg voor ouderen, bevolkingsprognose Papendrecht en bewerking Companen.

## 4.2 Vraag naar woonvormen

Een hogere zorgvraag gaat vaak samen met fysieke, psychosociale en/of mobiliteitsbeperkingen. Dit houdt bijvoorbeeld in dat zij buitenshuis minder

grote afstanden afleggen, binnenshuis niet alle algemene dagelijkse levensverrichtingen (ADL) kunnen ondernemen of dat zij minder sociale contacten hebben. Als een gevolg zien we dat deze ouderen vaker behoefte hebben aan een geclusterde woonvorm, die meer uitnodigt tot ontmoeting, meer beschutting biedt en waar voorzieningen aanwezig of dichtbij zijn.

Figuur 4.3: Aannemestelsel voorvraag per zorgtrede



Bron: Aannemestelsel Companen.

Ouderen met de zwaarste zorgvraag (zorgtrede 6) wonen in een verzorgings- of verpleeghuis (of ontvangen Wlz-zorg thuis via een Volledig of Modulair Pakket Thuis). Landelijk gaat het om 6% van de 65-plussers; in Papendrecht om 3,9% van deze leeftijdsgroep. De overige ouderen wonen volgens de definitie van de NZa 'thuis'. Daarin geldt dat hoe hoger de zorgtrede, hoe groter de kans dat een oudere ervoor kiest om in een geclusterde woonvorm te gaan wonen. Om

de vraag naar zorg te vertalen in een vraag naar woonvormen, hebben we per zorgtrede aannames uitgewerkt over het aandeel ouderen dat in een bepaalde woonvorm woont (figuur 4.3).

### Maatschappelijke trends

Het is aannemelijk dat de keuzes die ouderen met een bepaalde zorgvraag maken ten aanzien van hun woonvorm, in de loop van de tijd gaan verschuiven. Daarom werken we twee varianten uit voor de vraagprognose naar woonvormen: naast een 'basisvariant' waarin we de aannames uit figuur 4.3 constant houden naar de toekomst toe, is er ook een 'trendvariant' waarin we uitgaan van verschuivingen in de toekomstige woonwensen van ouderen als gevolg van maatschappelijke trends. In de trendvariant houden we rekening met de ontwikkeling van de mogelijkheden voor extramuraal verzilveren.

We zien dat veel in de groei van Wlz-indicaties opgevangen kan worden in tussenvormen of thuis. Daarbij zien we wel dat de vraag naar zorgzwaartepakket 7 tot en met 10 naar de toekomst toe zal stijgen en blijft verpleeghuiszorg nodig. Men verwacht dat het aantal verpleeghuisplekken naar de toekomst toe gelijk zal blijven. Echter is dit wel afhankelijk van wat er aan nieuwe woonvormvarianten ontwikkeld en gerealiseerd worden in de gemeenten Papendrecht.

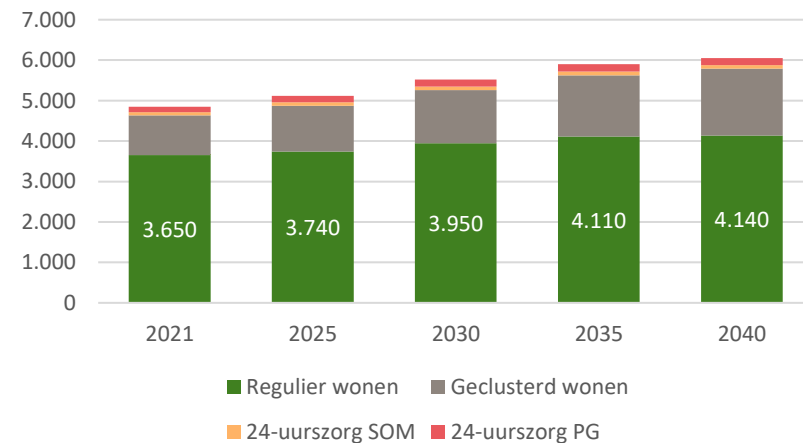
**Effect:** Meer ouderen met een langdurige zorgvraag (SOM en PG) zullen in de toekomst in een geclusterde of reguliere woonvorm wonen, en dus niet verhuizen naar een 24-uursinstelling.

De bovenstaande trend zorg voor enige verschuiving van de vraag naar 24-uurszorg naar geclusterd en regulier wonen voor ouderen. In bijlage 2 zijn de aannames van het basisscenario en het trendscenario uitgewerkt.

### Prognoses woonvormen

In paragraaf 4.1 laten we zien welke groei we in de komende jaren verwachten voor de verschillende zorgtrede. Deze 'zorgprognose' vertalen wij op basis van het huidige woongedrag en woonwensen tot een prognose voor de vraag naar woonvormen. De zorgprognose (personen) wordt hierbij eerst omgezet naar een huishoudensprognose. We werken hierbij twee varianten uit. In de basisvariant wordt de huidige woonzorgvraag per leeftijdscategorie constant gehouden, en bepalen de demografische ontwikkelingen de toekomstige vraag. In de trendvariant houden we ook rekening met verschuivingen in de vraag naar woonvormen als gevolg van de trend die genoemd is in paragraaf 4.2. Het vertrekpunt in beide prognoses is de vertaling van zorgvraag naar woonvraag (zie bijlage 2). Met de twee varianten creëren we een bandbreedte waarbinnen de werkelijke vraag zich waarschijnlijk zal voltrekken (tabel 4.1; figuur 4.4).

Figuur 4.4: Vraag naar woonvormen voor ouderen volgens trendvariant (2021 - 2040)



Bron: Woonzorgweter, Companen .

In de huidige situatie is er vanuit de groep 65-plushuishoudens in Papendrecht vraag naar ca 220 plekken in 24-uurszorglocaties en ca 980 woningen binnen geclusterde woonvormen voor ouderen. De vergrijzing zal naar verwachting leiden tot de volgende stijging in de woonvraag in de periode tot 2040:

- Geclusterd wonen +250 tot +670
- 24-uurszorg SOM +10 tot +50
- 24-uurszorg PG +30 tot +100

Tabel 4.1: Vraagprognoses woonvormen voor ouderen, bandbreedte; basis- en trendvariant (2021 - 2040, afgerond op 10-tal)

	2021	2025	2030	2035	2040
Regulier wonen	3.650	3.740 - 3.820	3.950 - 4.100	4.110 - 4.340	4.140 - 4.450
Geclusterd wonen	980	1.050 - 1.130	1.130 - 1.310	1.210 - 1.510	1.230 - 1.650
24-uurszorg SOM	80	90	90 - 100	100 - 120	90 - 130
24-uurszorg PG	140	160 - 170	170 - 190	180 - 230	170 - 240
<b>Totaal</b>	<b>4.850</b>	<b>5.120</b>	<b>5.520</b>	<b>5.900</b>	<b>6.050</b>

Bron: Woonzorgweter, Companen.

## Marktsegment

Op basis van het WoON2018, is achterhaald in welk marktsegment mensen nu wonen en hoe zij graag willen wonen. Dat maakt het mogelijk om de prognose voor geclusterd wonen voor ouderen verder uit te splitsen<sup>4</sup>. Wij verwachten dat 51% van de ouderen die geclusterd wil wonen in Papendrecht een sociale huurwoning wenst. 32% van de ouderen wenst een geclusterde koopwoning en ca 18% een geclusterde particuliere huurwoning. In 2040 stijgt het aandeel ouderen dat een koopwoning wenst tot 33% van het totaal; het aandeel

<sup>4</sup> In onze behoefteberekening voor de marktsegmenten gaan wij primair uit van het gewenste marktsegment onder deze groepen ouderen, die wij licht corrigeren voor onrealistische wensen,

sociale- en particuliere huur in de vraag naar geclusterd wonen voor ouderen bedraagt dan respectievelijk ca 49% en 18%.

Tabel 4.2: Verwachte vraag naar geclusterd wonen, uitgesplitst naar marktsegmenten (2021 - 2040; huishoudens; afgerond op 10-tal)

	2021	2025	2030	2035	2040
Sociale huur	500	530 - 570	560 - 650	600 - 740	610 - 810
Particuliere huur	170	180 - 200	200 - 230	210 - 270	220 - 290
Koop	310	340 - 360	370 - 430	400 - 500	410 - 550
<b>Totaal</b>	<b>980</b>	<b>1.050 - 1.130</b>	<b>1.130 - 1.310</b>	<b>1.210 - 1.510</b>	<b>1.230 - 1.650</b>

Bron: Woonzorgweter, WoON2018 en CBS-Microdata.

## 4.3 Vraag naar woonconcepten binnen geclusterd wonen

In de vorige paragraaf hebben we de huidige en toekomstige behoefte aan woonvormen weergegeven. In deze paragraaf gaan we dieper in op de behoefte aan geclusterd wonen: aan welke woningtypes en woonconcepten is nu en straks behoefte? Om deze behoefte in te schatten, maken we gebruik van de indeling naar woonstijlen zoals deze omschreven zijn in paragraaf 3.4.

### Woonstijlen

Per woonstijl is een inschatting gemaakt van de gewenste woonconcepten binnen het geclusterd wonen. De basis hiertoe ligt in antwoorden op vragen over woonwensen (WoOn2018), gecombineerd met informatie over waardepatronen (literatuurstudie) en achtergrondkenmerken van de woonstijlgroep waartoe iemand behoort (CBS-microdata). Wij maken een inschatting van de

zoals de wens om in een sociale huurwoning te wonen met een hoge financiële positie. Deze wens is door het invoeren van passend toewijzen inmiddels onmogelijk.

keuze die mensen gaan maken op het moment dat zij verhuizen naar een geclusterde woonvorm voor ouderen. Dit leidt tot een ‘woonmix’ per woonstijl (zie bijlage 4). In de woonmix maken wij primair het onderscheid tussen de voorkeur voor appartementen (afkorting app: weinig onderhoud, overzichtelijk en gezamenlijke voorzieningen) en grondgebonden woningen (afkorting ggb: groter woonoppervlak, buitenruimte en meer zelfstandigheid). Secundair geven we aan welke woonconcepten goed passen bij de waarden en de financiële positie van de woonstijlen.

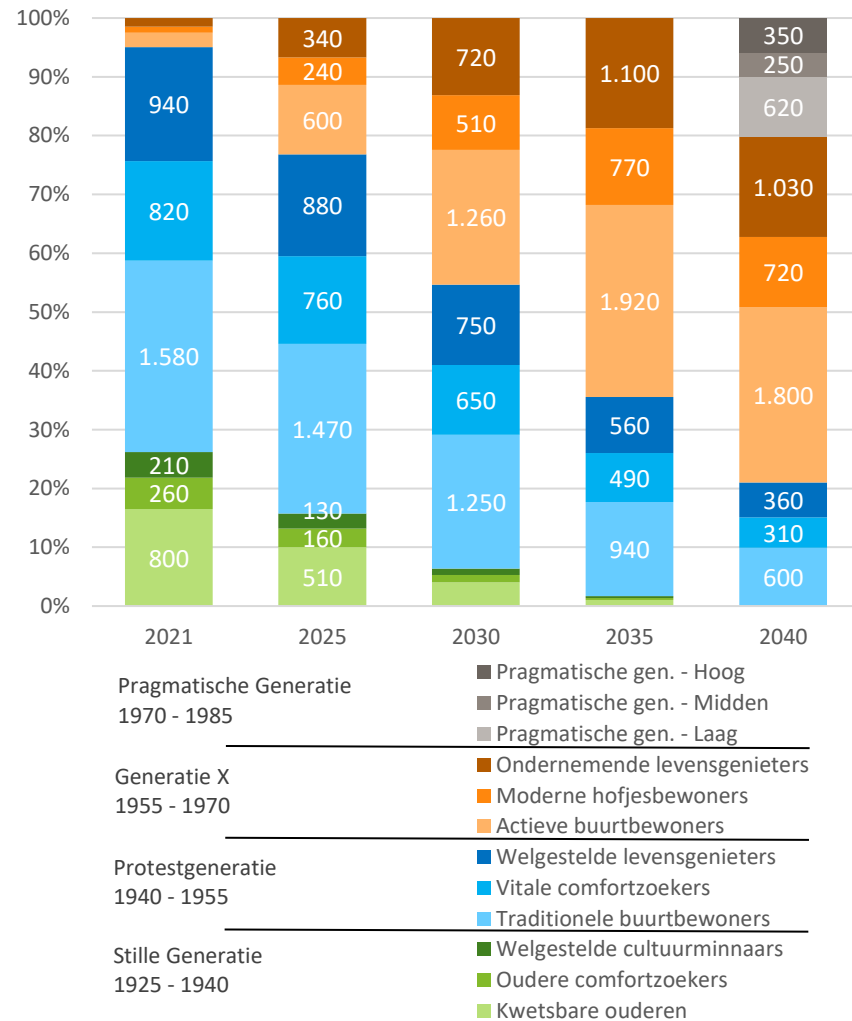
### Generatiewissel

De ideale woonmix van de totale groep ouderen zal van jaar op jaar veranderen, omdat generaties elkaar opvolgen en de verhouding tussen de woonstijlen dus ook verandert. Figuur 4.5 geeft een beeld van deze generatiewissel: in deze grafiek is te zien hoe de totale groep 65-plushuishoudens op enig moment is samengesteld, uitgedrukt in woonstijlen. We zien dat de ‘stille generatie’ geleidelijk aan uit beeld verdwijnt, en Generatie X zijn opwachting maakt. Vanaf 2040 zien we dat een nieuwe generatie in beeld komt: de ‘Pragmatische generatie’ (nu 35 tot en met 50 jaar).

### Woningtype en woonconcept

Op basis van de woonwensen per woonstijl (bijlage 1; bijlage 4) en de prognose van woonstijlen (figuur 4.5) is het mogelijk om een prognose op te stellen van gewenste woningtypes en woonconcepten binnen het geclusterd wonen.

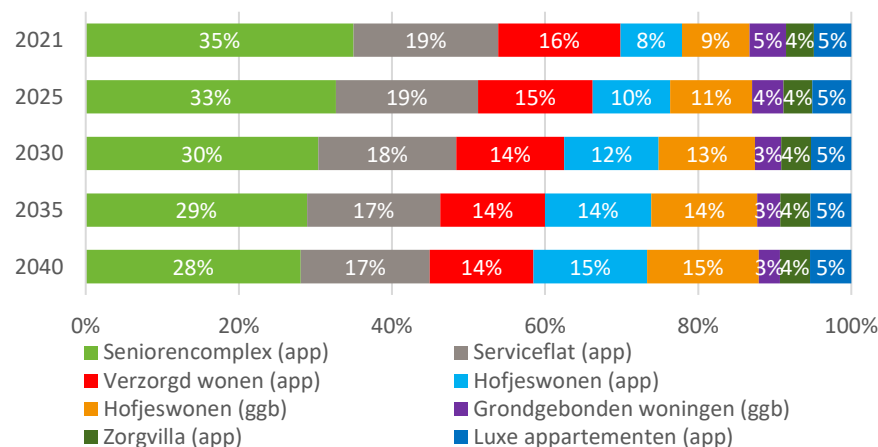
Figuur 4.5: Verdeling 65-plushuishoudens naar woonstijl (2021 - 2040)



Bron: CBS-microdata, Woonzorgweter, Companen, huishoudensprognose Papendrecht.

Figuur 4.6 geeft weer hoe de behoefte aan diverse woonconcepten binnen het geclusterd wonen zich door de tijd naar verwachting zal ontwikkelen (in aandelen). Tabel 4.3 geeft hierbij de benodigde aantallen woningen per woonconcept weer. We hanteren hierbij een bandbreedte, waarbij de ondergrens wordt bepaald door de totale behoefte aan geclusterd wonen volgens de basisvariant, en de bovengrens door de totale behoefte aan geclusterd wonen volgens de trendvariant.

Figuur 4.6: Gewenste verdeling binnen geclusterd wonen, naar woonconcept



Bron: CBS-microdata en WoON2018; bewerking Companen.

Figuur 4.6 laat zien dat de behoefte aan traditionele vormen van geclusterd wonen, zoals seniorencomplexen en grondgebonden seniorenwoningen, met de komst van nieuwe generaties geleidelijk zal gaan afnemen. Een deel van de oudere bevolking zal hier echter wel behoefte aan houden. Het hofjeswonen zal aan populariteit winnen. De gemeente Papendrecht heeft een landelijk maar ook stedelijk karakter. Wij raden aan om ruimte te zoeken voor hofjes die

bestaan uit grondgebonden woningen en ruimte te zoeken voor hofjes die bestaan uit appartementen. Belangrijk is om hierbij oog te houden voor de betaalbaarheid van de woningen. Beide vormen van de hofjes nodigt uit tot onderlinge ontmoeting, steun en een gevoel van veiligheid.

Tabel 4.3: Verwachte vraag naar geclusterd wonen, uitgesplitst naar woonconcept (2021 - 2040; huishoudens; afgerond op 10-tal)

	2021	2025	2030	2035	2040
Seniorencomplex (app)	340	340 – 370	340 - 400	350 – 440	350 – 460
Serviceflat (app)	180	190 – 210	200 – 240	200 - 260	210 – 280
Verzorgd wonen (app)	160	160 - 170	160 - 180	170 – 210	170 – 220
Hofjeswonen (app)	80	110 – 110	140 – 160	160 - 200	170 – 240
Hofjeswonen (ggb)	80	110 – 120	140 – 170	170 – 210	180 – 250
Grondgebonden woningen (ggb)	50	50 – 50	50 – 50	40 – 50	30 – 50
Zorgvilla (app)*	40	40 – 40	40 – 50	50 – 60	50 – 60
Luxe appartementen*	50	60 - 70	60 - 70	70 – 80	70 - 90
<b>Totaal</b>	<b>980</b>	<b>1.050-1.130</b>	<b>1.130-1.310</b>	<b>1.210-1.510</b>	<b>1.230-1.650</b>

\*Kan ook de verschijningsvorm aannemen van woonboerderijen.

Bron: CBS-microdata en WoON2018; bewerking Companen.

Zie bijlage 1 voor de definities van de verschillende woonconcepten.

## 4.4 Vraag naar 'geschikte' woningen

Een deel van de zelfstandig wonende ouderen en mensen met een lichamelijke beperking, heeft behoefte aan een 'toegankelijke' of 'geschikte' woning. Zij ervaren mobiliteitsbeperkingen binnen en/of buiten de woning. Om de vraag

naar geschikte woningen te bepalen, maken we onderscheid tussen ouderen die een rollator gebruiken en ouderen die een rolstoel gebruiken. Mensen in een rolstoel hebben immers aanvullende eisen ten aanzien van toegankelijkheid in de woning, om bijvoorbeeld huishoudelijke taken te kunnen uitvoeren of zich vrij te bewegen door het huis.

De indeling naar geschikte woningen op basis van mobiliteitsbeperkingen doorkruist de indeling naar woonvormen die we eerder maakten op basis van zorgvraag ('zorgtreden'). Zowel rollator- als rolstoelgeschikte woningen komen voor in geclusterde woonvormen, maar ook in reguliere, al dan niet geclusterde woningen.

Het aantal mensen met een mobiliteitsbeperking in Papendrecht ontleen wij aan onderzoeksgegevens van ABF (2020). Zij ramen het aantal huishoudens met een ADL-beperking op ca 1.260 huishoudens in 2021. Om een inschatting te maken van het toekomstige aantal mensen met een mobiliteitsbeperking, kijken we naar de verwachte ontwikkeling van de groep ouderen met een licht tot middelzware zorgvraag (zorgtrede 3 tot en met 5). Wij gaan ervan uit dat de ontwikkeling van het aantal mensen met een mobiliteitsbeperking hier gelijke tred mee houdt.

Op basis van (schaarse) landelijke data weten we dat ca 1% van alle huishoudens een bewoner heeft die gebruik maakt van een rolstoel. Dit houdt in dat 1% van alle woningen rolstoelgeschikt zou moeten zijn. In de praktijk blijkt een deel van de mensen die gebruik maakt van een rolstoel ook uit de voeten kan met een rollatorgeschikte woning, bijvoorbeeld omdat zij de rolstoel alleen buitenshuis gebruiken. Voor de beperkingen in dit hoofdstuk gaan wij er echter van uit dat ieder persoon in een rolstoel ook daadwerkelijk behoefte heeft aan een rolstoelgeschikte woning. Deze groep valt binnen het totaal van 1.260

mensen met een mobiliteitsbeperking in 2021. De overige mensen met een mobiliteitsbeperking hebben behoefte aan een rollatorgeschikte woning.

Tabel 4.4: Vraagprognose 'geschikte' woningen (2021 - 2040; huishoudens)

	2021	2025	2030	2035	2040
Rolstoelgeschikte woning	140	160	180	190	200
Rollatorgeschikte woning	1.120	1.290	1.410	1.540	1.610
<b>Totaal</b>	<b>1.260</b>	<b>1.450</b>	<b>1.590</b>	<b>1.730</b>	<b>1.810</b>

Bron: Woonzorgweter, Companen.

Bovenstaande tabel laat zien dat in de huidige situatie ca 140 huishoudens in Papendrecht behoefte hebben aan een rolstoelgeschikte woning en ca 1.120 huishoudens aan een rollatorgeschikte woning. Op basis hiervan schatten wij in dat de totale behoefte aan 'geschikte' woningen groeit van ca 1.260 woningen nu naar 1.810 woningen in 2040.

## 4.5 Woonbehoefte op buurtniveau

Op de volgende pagina is een tabel (4.5) opgenomen met de verwachte ontwikkeling van de vraag naar verschillende woonvormen op buurtniveau. We zien daarbij het volgende:

- Er is genoeg (toekomstige) vraag naar geclusterde woonvormen om meerdere geclusterde woonvormen te realiseren. Wanneer we de buurten met elkaar vergelijken bestaat er een grotere behoefte aan geclusterde woonvormen in Westpolder en Molenvliet & Wilgendonk, omdat deze buurten groter zijn.
- Voor de vier buurten geldt dat de huidige vraag naar 24-uurszorg groot genoeg is voor ten minste één grootschalige 24-uurszorglocatie (minimaal 40 tot 50 wooneenheden) per buurt.
- Het kan lastig zijn om in iedere buurt wonen met 24-uurszorg te realiseren. Dit is ook geen noodzakelijkheid; wel is het belangrijk dat de geclusterde woonvormen, met of zonder 24-uurszorg aanwezig, goed gespreid zijn over

de gemeente. Zoveel mogelijk ouderen moeten de kans hebben om in hun eigen omgeving te kunnen blijven wonen als zij verhuizen.

- De vraag naar geschikte woningen betreft een totaal van iedereen die geschikt wil wonen. Dat kan in een geclusterde woonvorm voor ouderen, maar dit kan ook kleinschalige locaties (< 10 eenheden) of individuele woningen betreffen. Als geclusterde woonvormen voor ouderen geschikte woningen bevatten, dat wordt hiermee ook in de behoefte aan geschikt wonen voorzien.

Tabel 4.5: Vraagprognose geschikte woningen en geclusterde woonvormen op buurtniveau (2021 - 2040; huishoudens; afgerond op 10-tal)

buurtindeling	Geschikte woningen				Geclusterd wonen voor ouderen				24-uurszorg (SOM/PG) *			
	2021	2025	2030	2040	2021	2025	2030	2040	2021	2025	2030	2040
Westpolder	350	410	450	510	275	295 – 315	310 – 365	345 – 460	60	70	75 – 80	75 – 100
Molenvliet & Wilgendonk	370	420	460	530	285	300 – 330	330 – 380	360 – 480	60	75 – 80	75 – 85	80 – 110
Kraaihoek	240	270	300	340	190	200 – 215	220 – 250	230 – 315	45	45 – 50	50 – 60	50 – 70
Middenpolder & Oosteind	300	350	380	430	230	255 – 270	270 – 315	295 – 395	55	60	60 – 65	60 - 90
<b>Totaal</b>	1.260	1.450	1.590	1.810	980	1.050 – 1.130	1.130 – 1.310	1.230 – 1.650	220	250 - 260	260 - 290	260 - 370

\*uitsplitsing vraagprognose 24-uurszorg in PG en SOM te vinden in bijlage 6.

Bron: Woonzorgweter, Companen.



## 4.6 Wensbeelden ouderen

De woonvraag van de groep ouderen valt uiteen in diverse woonvormen, waaronder het zelfstandig wonen, het (kleinschalig) geclusterd wonen en wonen in een aanleunwoning. Tijdens een klantenpanel is er gesproken met een groep van vier ouderen. In het klantenpanel zijn wij het gesprek aangegaan met de deelnemers over hun woonbehoefte. We benoemen per woononderdeel wat er uit het klantenpanel naar voren is gekomen.

### Woning

- De deelnemers aan het klantenpanel wonen allemaal zelfstandig. De ouderen geven aan tevreden te zijn over hoe ze nu wonen. De meeste deelnemers wonen in appartementen zonder drempels en met brede deuren. Dit maakt de appartementen rollator- en rolstoeltoegankelijk en -doorgankelijk en daarmee geschikt voor de toekomst.
- Eén deelnemer woont nu in een hoekwoning en denkt na over hoe de ideale toekomstige woonsituatie eruit ziet. De voorkeur gaat uit naar een ruim huurappartement in Papendrecht. De huurprijs mag dan ook iets boven de € 1.000 uitkomen. Uit landelijk onderzoek komt naar voren dat hoe ouder, hoe vaker ouderen verhuizen vanuit een koopwoning naar een huurwoning; meestal een appartement<sup>5</sup>
- Men ziet dat veel ouderen alleen wonen in vrij grote appartementen. Met het oog op de vergrijzing zal er meer behoefte zijn aan goede appartementen voor ouderen. Wanneer er goede appartementen zijn voor ouderen kan er doorstroming op gang komen en heeft dat weer een positief effect op de woningnood. Landelijk onderzoek toont aan dat wanneer de leeftijd toeneemt ook het aandeel dat naar een kleinere

woning verhuist sterk toeneemt en de wens toeneemt om in een speciaal voor ouderen bestemde woning te wonen<sup>3</sup>.

- Er zijn in het verleden verschillende aanpassingen en renovaties gedaan aan de complexen waar de deelnemers wonen. Zo wordt er gesproken over het creëren van een ruimte voor scootmobielen, een nieuw ventilatiesysteem, de voordeur die met een druk op de knop kan worden geopend en ophoging van de galerijvloer. Eén deelnemer geeft aan nog behoefte te hebben aan een videofoon in het appartement naast de intercom om te kunnen zien wie er voor de voordeur staat.
- Er is behoefte aan een contactpersoon die voor allerlei zaken kan worden ingeschakeld zoals het uitvoeren van klussen aan de complexen/woningen en advies geven over woon- en ondersteuningsdiensten.
- Wat betreft de duurzaamheid van de woning horen we verschillende geluiden. Een deelnemer geeft aan een koud huis te hebben dat niet optimaal geïsoleerd is ondanks dat de woning ramen heeft met dubbel glas. Ook geeft een deelnemer aan dat de centraal gestookte verwarmingsinstallatie moet worden vervangen. We horen ook een tegenovergesteld geluid dat de woning up to date is wat betreft duurzaamheid. De woning heeft zonnepanelen of is van energielabel G naar A gegaan. Dit komt mede doordat de woning nu een eigen stookgelegenheid heeft en de ramen zijn vernieuwd. Dit heeft geleid tot een aanzienlijke verbetering van de energielasten.
- Er wordt verschillend gedacht over het wonen met jongeren/gezinnen in de complexen. Sommige deelnemers wonen samen in één complex met jongeren/gezinnen en ervaren dit als iets positiefs. Meer verbinding tussen ouderen en jongeren zou goed zijn. De deelnemers die er minder over te spreken zijn, geven aan dat dat komt doordat ze voor rommel zorgen wanneer ze vuil dumpen in de containerruimte beneden in het complex.

---

<sup>5</sup> Bron: Monitor Ouderenhuisvesting 2020 – ABF Research

Daarnaast wordt genoemd dat de verschillende levensritmes van ouderen en jongeren/gezinnen niet goed met elkaar matchen en zorgen voor weerstand tegen de mix van jong en oud in één complex.

## Woonomgeving

De behoefte omtrent de woonomgeving valt uiteen in zowel de fysieke woonomgeving als de sociale woonomgeving. Beide zijn van belang om het langer thuiswonen mogelijk te maken.

### *Fysieke woonomgeving*

- Een deelnemer geeft het volgende aan over wandelen in Papendrecht: ‘het is geen wandeltocht maar een overlevingstocht’. De trottoirs zijn verzakt of lopen scheef waardoor je soms genoodzaakt bent om op straat te lopen. Het is belangrijk dat de stoepen weer begaanbaar worden gemaakt.
- De deelnemers wonen dichtbij supermarkten, winkels en andere voorzieningen of zitten tussen verschillende winkelcentra in. Voorzieningen als de huisarts of apotheek liggen iets verder van huis maar dat wordt niet als een probleem ervaren.
- De deelnemers zijn nog goed mobiel of maken gebruik van de Hopper of Valys. Men is tevreden over het vervoer met de Hopper of Valys doordat de ritjes niet veel kosten en je vanaf huis wordt opgehaald en weer wordt thuisgebracht. Ook wordt aangegeven gebruik te gaan maken van de fiets of een brommobiel als het autorijden op den duur niet meer kan.
- In de ‘Monitor Ouderenhuisvesting’ komt een belangrijke bevinding naar voren dat de geschiktheid van de woonomgeving wordt bepaald aan de hand van de nabijheid van belangrijke voorzieningen<sup>6</sup>.
- De deelnemers geven aan dat het voor ouderen vaak lastig is om hun eigen woonomgeving achter te laten bij verhuizing. Uit landelijk onderzoek blijkt

tevens dat de gehechtheid aan de vertrouwde woonomgeving een belangrijke rol speelt in de verhuiscasus en het daadwerkelijke verhuisgedrag<sup>3</sup>. De stap om van een reguliere woning naar een kamer in een zorgcomplex te gaan is een grote en heeft veel impact. Er wordt aangegeven situaties te zien waarin ouderen zo lang mogelijk thuis blijven wonen terwijl dat eigenlijk niet meer kan.

### *Sociale woonomgeving*

- Uit het gesprek komt het belang van een gemeenschappelijke ruimte waar ouderen elkaar kunnen ontmoeten naar voren. Mensen zouden elkaar kunnen ontmoeten in bijvoorbeeld een buurthuis in de buurt maar de voorkeur gaat uit naar een gemeenschappelijke ruimte in de complexen zelf. De deelnemers geven een aantal voorbeelden van gemeenschappelijke ruimtes in complexen. Suggesties die worden aangereikt zijn om op iedere etage een gemeenschappelijk ruimte te realiseren of dat een appartement in het complex kan worden ingezet als gemeenschappelijke ruimte. Er zal moeten worden geïnventariseerd of de bewoners bereid zijn om hiervoor een kostendekkende bijdrage te betalen.
- De deelnemers geven aan dat er in de buurt wel mogelijkheden zijn voor ontmoeting. Er zijn mogelijkheden om zaaltjes te huren, alleen zijn de bedragen voor het huren erg hoog. Wanneer je gebruik kan maken van subsidies is het huren van een dergelijke zaal nog te doen. De deelnemers geven aan dat het ontzettend jammer is als de bibliotheek er straks niet meer is. De bieb vervult een mooie buurtfunctie. Deelnemers pleiten ervoor het bibliotheekaanbod niet te verschrallen.
- Er is behoefte aan een digitale gids voor 65-plussers waarin staat wat er allemaal te doen is in Papendrecht. Er gebeurt namelijk van alles maar daar

---

<sup>6</sup> Bron: Monitor Ouderenhuisvesting 2020 – ABF Research

is men niet van op de hoogte. Met behulp van een gids kunnen ouderen op de hoogte worden gebracht van wat er allemaal plaatsvindt.

### **Zorg en ondersteuning**

- De deelnemers geven aan alleen uit noodzaak naar een verpleeghuis te willen gaan. Allen willen zo lang mogelijk in de eigen woning blijven wonen. Uit de 'Monitor Ouderenhuisvesting'<sup>3</sup> komt het beeld naar voren dat gezondheid de meest voorkomende verhuisreden is onder 75-plussers. Dit komt overeen met het beeld dat men meestal pas verhuist als het echt moet. Het is belangrijk dat ouderen goed worden geïnformeerd over wat er allemaal kan, welke voorzieningen je in kan schakelen om langer zelfstandig te wonen. Ook is het van belang dat instellingen onderling van elkaar weten wat ze doen. Gebruik van een gids voor 65-plussers en de inzet van eerder genoemde contactpersoon zijn van belang bij het goed informeren van ouderen.
- De deelnemers willen hun kinderen niet te veel belasten wat betreft het verlenen van mantelzorg. Als het erg intensief wordt en veel vraagt van de kinderen gaat men liever naar een verzorgingstehuis. Als er geen plek is in de gemeente Papendrecht staat men nog wel open voor een plek in een andere gemeente maar liever niet te ver van Papendrecht af.

## 5 Aanbod aan ouderenhuisvesting

*In dit hoofdstuk zetten we het huidige aanbod aan ouderenhuisvesting in Papendrecht en haar buurten op een rij. We geven weer hoeveel woonvormen voor ouderen er nu in Papendrecht zijn, uitgesplitst naar type woonvorm en buurt. Daarnaast brengen we de (potentiële) geschiktheid van de huidige woningvoorraad voor mensen met een mobiliteitsbeperking waaronder ook ouderen vallen in beeld.*

### 5.1 Aanbod aan woonvormen

Uit een inventarisatie onder zorgaanbieders en corporatie komt naar voren dat Papendrecht momenteel beschikt over ca 1.172 woningen in geclusterde woonvormen voor ouderen (tabel 5.1). Het gaat hier om woningen in complexen die hoofdzakelijk door ouderen worden bewoond én toegankelijk zijn zonder Wlz-indicatie.

Papendrecht kent ca 110 24-uurszorgplekken die worden ingezet voor psychogeriatrische zorg en ca 85 24-uurszorgplekken die worden ingezet voor somatische zorg. In de praktijk zijn veel van deze plekken inzetbaar voor Wlz-zorg in de breedte, ongeacht de grondslag van een cliënt. Rivas Zorggroep geeft aan dat de locatie De Markt gerenoveerd gaat worden. Dit proces is echter nog in de planfase.

Tabel 5.1: Aantal wooneenheden naar aanbieder/eigenaar en type woonvorm

Aanbieder/eigenaar	Locatie	24-uurszorg PG	24-uurszorg SOM	Geclusterd wonen voor ouderen
<b>Westpolder</b>				
Rivas zorggroep	De Markt		55	21
Rivas zorggroep	De Wieken	64		
Woonkracht10	6 locaties			420
<b>Molenvliet &amp; Wilgendonk</b>				
Woonkracht10	9 locaties			289
<b>Kraaihoek</b>				
Rivas zorggroep	Waalburcht	46	30	
Woonkracht10	5 locaties			192
<b>Middenpolder &amp; Oosteind</b>				
Woonkracht10	6 locaties			250
<b>Gemeente Papendrecht</b>				
<b>Totaal</b>		<b>110</b>	<b>85</b>	<b>1.172</b>

Bron: Inventarisatie onder zorgaanbieders en corporatie in Papendrecht (2021) en CBS-Microdata.

## 5.2 Kenmerken van geclusterd corporatieaanbod

Ouderen die verhuizen naar een vorm van geclusterd wonen voor ouderen doen dit over het algemeen vanwege een behoefte aan beschutting, comfort en saamhorigheid. In sommige onderzoeken worden alleen complexen met een inbandige ontmoetingsruimte meegeteld in deze categorie. Hoewel de aanwezigheid van een ontmoetingsruimte zeker wenselijk is, is binnen dit onderzoek gekozen om ook complexen zonder ontmoetingsruimte mee te tellen. Ontmoeting zou in deze complexen op andere wijze gestimuleerd kunnen worden; bijvoorbeeld door complexen nabij voorzieningen te realiseren of door actieve inzet van eigenaren of bewoners op participatie.

Om meer gevoel te krijgen bij de kenmerken van het corporatieaanbod in geclusterd wonen is bij verhuurders informatie opgevraagd. Onderstaande figuren bieden inzicht in kenmerken van 1.151 geclusterde woningen van de corporatie Woonkracht10 in de gemeente Papendrecht. Dit levert het volgende beeld op:

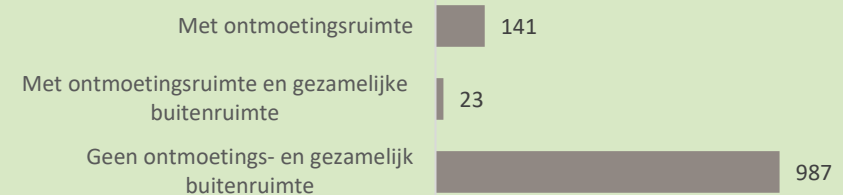
### Seniorenlabel



### Ontmoetingsruimte

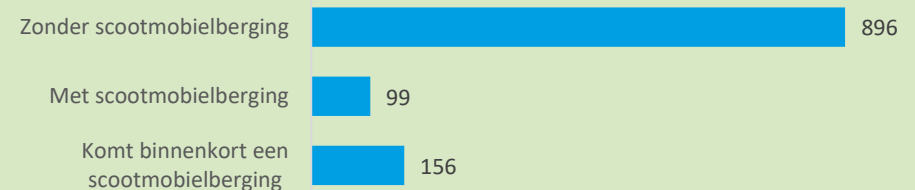
In totaal verhuurt de corporatie ca 164 woningen in complexen die een inbandige ontmoetingsruimte hebben of een inbandige ontmoetingsruimte en gezamenlijke buitenruimte hebben. Er zijn geen complexen waarbij een wijkcentrum of dorps huis binnen 500 meter afstand ligt. Ca 86% van het

geclusterde aanbod voor ouderen heeft geen ontmoetingsmogelijkheid in het eigen complex of in de directe omgeving.



### Scootmobielberging

Ca 8% van het geclusterde corporatieaanbod voor ouderen heeft een scootmobielberging. De meeste complexen hebben geen berging voor scootmobielen (78%). Voor drie complexen met in totaal 156 woningen geldt dat er binnenkort een scootmobielberging wordt gerealiseerd. Voor de complexen zonder scootmobielberging geldt dat er wel plannen zijn de bergingen te gaan realiseren.

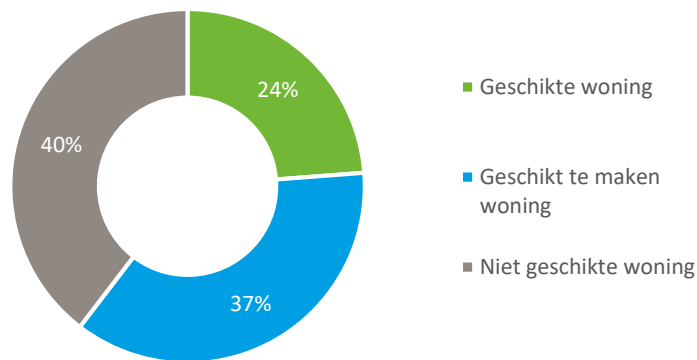


Woonkeur hanteert als norm dat er één scootmobielberging is per vijf bewoners. Aan die strenge norm voldoen de complexen die nu al een scootmobielberging hebben. Twee complexen bestaand uit 86 appartementen voldoen aan de norm van Woonkeur na het opleveren van scootmobielbergingen.

### 5.3 Aanbod aan geschikte woningen

Om doorstroming te bevorderen is er inzicht nodig in het aantal geschikte woningen en het aantal geschikt te maken woningen. Deze paragraaf gaat in op de woningvoorraad van de gemeente Papendrecht en in welk marktsegment deze voorraad zich met name bevindt. Wij hebben de (potentiële) geschiktheid geanalyseerd aan de hand van CBS-microdata uit het jaar 2018 over zelfstandige woningen in de gemeente Papendrecht<sup>7</sup>.

Figuur 5.1: Aanbod geschikte woningen volgens geschiktheidsanalyse



Bron: CBS-microdata 2018.

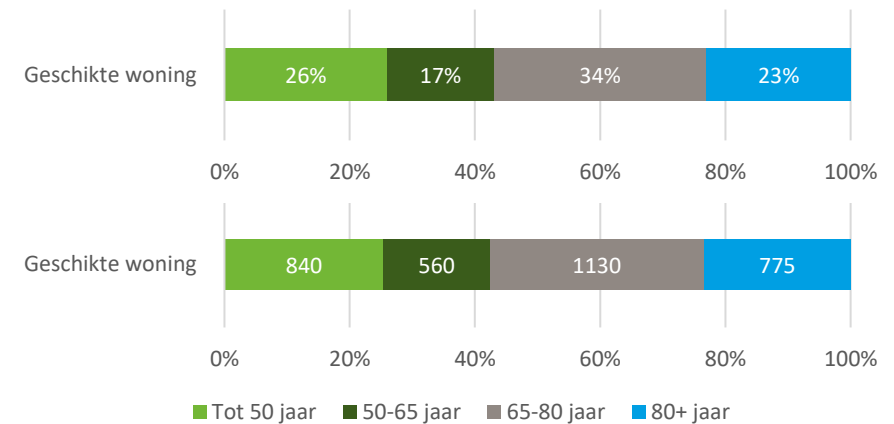
Volgens deze analyse is ca 24% van de woningvoorraad (ca 3.310 woningen) in Papendrecht als ‘geschikt’ voor ouderen. Ca 37% (ca 5.095 woningen) is met een kleine ingreep geschikt te maken. Denk hierbij aan de plaatsing van een

<sup>7</sup> De geschiktheid is ingeschat op basis van woningkenmerken en bouwjaar. Deze resultaten bieden een beredeneerde indicatie van de geschiktheid van de woningvoorraad.

traplift, of het verlagen of weghalen van drempels. Het grootste deel van de woningvoorraad, 40% (ca 5.510 woningen), is niet geschikt voor ouderen/mensen met een mobiliteitsbeperking.

Lang niet alle ‘geschikte’ woningen worden bewoond door ouderen, en vermoedelijk ook lang niet allemaal door mensen met een mobiliteitsbeperking. In figuur 5.2 is te zien dat 57% van de ‘geschikte’ woningen momenteel wordt bewoond door een 65-plusshuishouden. Dat heeft er mee te maken dat de meeste appartementencomplexen voldoen aan de eisen van een ‘geschikte’ woning (gelijkvloers en met een lift); dat betekent dat ook woningen die niet specifiek bedoeld zijn voor ouderen in deze categorie vallen.

Figuur 5.2: Bewoning geschikte woningen naar leeftijdsklasse in aandelen (2021)



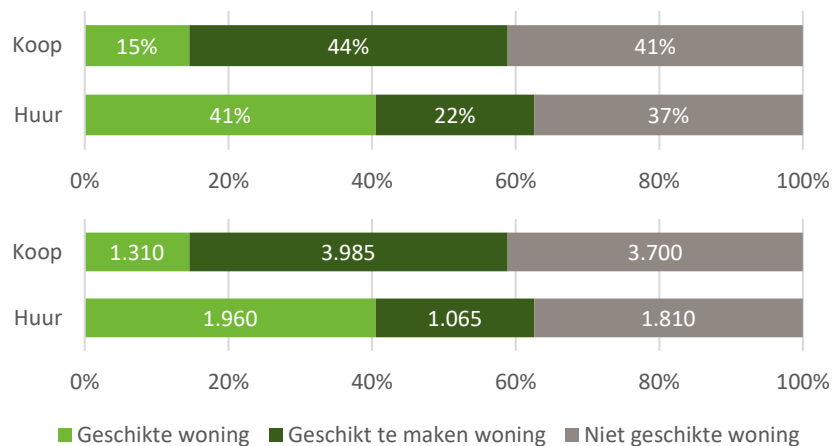
Bron: CBS-Microdata.

### Uitsplitsing naar sector (marktsegment)

Het aandeel geschikte woningen in Papendrecht is per sector verschillend. Huurwoningen zijn relatief het vaakst geschikt voor ouderen met een mobiliteitsbeperking. Onder huur vallen woningen van de corporatie Woonkracht10 en woningen van particuliere verhuurders in de gemeente Papendrecht. Koopwoningen zijn relatief gezien minder geschikt voor ouderen met een mobiliteitsbeperking.

Het aandeel woningen dat met een woningaanpassing geschikt te maken is, is in de koopsector juist relatief groot (44%) vergeleken met de huursector (22%).

Figuur 5.3: Geschiktheid woningvoorraad naar eigendom



Bron: CBS-Microdata.

De categorie 'onbekend' binnen eigendom hebben we niet in bovenstaande figuur opgenomen. Het gaat om 85 woningen waarvan het eigendom onbekend is.

### Geschikte sociale huurwoningen

De gegevens over de geschiktheid van woningen uit de vorige paragraaf zijn ontleed uit een analyse op woningkenmerken die duiden op een geschikte woning (onder andere bouwjaar en woonoppervlak). Of een woning daadwerkelijk geschikt is, moet blijken uit huisbezoeken. Waar het gaat om het bezit van de corporatie Woonkracht10, zijn wel aanvullende gegevens bekend over de feitelijke geschiktheid. Hieruit blijkt dat er in Papendrecht ca 929 sociale huurwoning rollatorgeschikt zijn en ca 124 sociale huurwoningen rolstoelgeschikt.

Tabel 5.2: Geschiktheid van de sociale huurvoorraad (2021)

Per buurt	Woningen Woonkracht10	
	Rolstoelgeschikt	Rollatorgeschikt
<b>Westpolder</b>		
Woonkracht10	29	246
<b>Molenvliet &amp; Wilgendonk</b>		
Woonkracht10	0	268
<b>Kraaihoek</b>		
Woonkracht10	0	192
<b>Middenpolder &amp; Oosteind</b>		
Woonkracht10	95	223
<b>Totaal</b>	<b>124</b>	<b>929</b>

Bron: Inventarisatie corporatie Woonkracht10 (2021).

### Aanbod aan geschikte woningen naar buurt

Eerder zagen we dat van de totale woningvoorraad in Papendrecht 24% geschikt is voor ouderen met een mobiliteitsbeperking. In bijlage 3 is een tabel opgenomen met het aandeel geschikte woningen per buurt.

- De geschiktheid van de woningvoorraad is het grootst in Westpolder (34%) en in Kraaihoek (31%). Het aandeel geschikte woningen is het laagst in Molenvliet & Wilgendonk (95). In Middenpolder & Oosteind is het aandeel geschikte woningen 22%.

- Het aandeel 'geschikt te maken' woningen is het hoogst in Middenpolder & Oosteind (53%) en in Molenvliet & Wilgendonk (39%). Het aandeel 'geschikt te maken woningen' is het laagst in Westpolder (27%).
- Niet-geschikte woningen staan voornamelijk in Molenvliet & Wilgendonk (52%). In Westpolder en Kraaihoek bestaat de voorraad voor 39% uit niet-geschikte woningen. Het aandeel niet geschikte woningen is het laagst in Middenpolder & Oosteind met 25%.



## 6 Huisvestingsopgave

*In dit hoofdstuk zetten we de (toekomstige) vraag van ouderen af tegen het aanbod aan ouderenhuisvesting. De vergelijking tussen vraag en aanbod laat zien waar tekorten of overschotten aanwezig zijn in de Papendrechtse woningvoorraad, in termen van woonvormen, marktsegmenten en toegankelijke woningen voor ouderen. Dit beeld schetsen wij voor zowel de gehele gemeente als ook voor de individuele buurten. Hiermee ontstaat zicht op de vraag of de gemeente en buurten voldoende inspelen op de woonbehoefte van ouderen.*

### 6.1 Conclusies

#### Huisvestingsopgave: woonvormen

Een vergelijking van de (toekomstige) vraag naar woonvormen en het huidige aanbod leidt tot inzicht in de huisvestingsopgave voor ouderen:

- Er is momenteel een tekort van 30 plekken voor mensen met een psychogeriatrische (PG) zorgvraag. Er is volgens onze berekeningen een behoefte aan 140 plekken, en er zijn momenteel ca 110 plekken in de gemeente. In de komende jaren zal het tekort groeien, zolang er geen aanbod bij komt. Zonder toevoeging verwachten wij dat er in 2040 een tekort zal zijn van **60 tot 130 plekken**.
- Op het moment is er een overschot van vijf plekken voor mensen met een somatische zorgvraag (SOM). Volgens onze berekeningen bestaat er een behoefte aan 80 plekken voor, en er zijn momenteel 85 plekken. In 2025 is er geen sprake meer van een overschot maar een tekort aan 5 plekken. Zonder toevoeging van aanbod verwachten wij dat er in 2040 een tekort zal zijn van **5 tot 45 plekken**.

<sup>8</sup> Woningmarktanalyse Drechtsteden – RIGO Research en Advies

- Voor geclusterd wonen geldt op dit moment dat het aanbod groter is dan de vraag. In 2030 zien we een tekort ontstaan van 138 plekken wanneer we uitgaan van de trendvariant van de vraagprognose. Zonder toevoegingen verwachten wij dat er in 2040 een tekort zal zijn van **58 tot 478 plekken**.
- Wanneer we de relatie leggen tussen de in beeld gebrachte opgave en de opgave aan meergezinswoningen die in het woningmarktonderzoek Drechtsteden van RIGO naar voren komt, valt de in beeld gebrachte opgave in dit rapport binnen de opgave aan ca. 460 meergezinswoningen in de periode tot 2030 die naar voren komt in het woningmarktonderzoek<sup>8</sup>. We kijken hierbij alleen naar de opgave van het geclusterd wonen. De opgave van 53 tot 203 geclusterde woningen in 2030 valt binnen de opgave van 460 meergezinswoningen. We geven hiermee een verfijning van de invulling van een deel van de opgave aan meergezinswoningen. De opgave aan 24-uurszorgplekken is een aparte opgave. Hierbij speelt nog mee dat het Zorgkantoor eerst een akkoord moet geven om de 24-uurszorgplekken erbij te bouwen.

Tabel 6.1: Vraag-aanbodbalans woonvormen (2021 - 2040)

Woonvorm	Balans 2021	Balans 2025	Balans 2030	Balans 2040
24-uurszorg PG	-30	-50 tot -60	-60 tot -80	-60 tot -130
24-uurszorg SOM	5	-5	-5 tot -15	-5 tot -45
Geclusterd wonen	192	42 tot 122	-138 tot 42	-58 tot -478
<b>Totaal</b>	<b>167</b>	<b>-86 tot 57</b>	<b>-53 tot -203</b>	<b>-123 tot -653</b>

Bron: Zorgkantoren Coöperatie VGZ, Woonzorgweter, Companen, bevolkings- en huishoudensprognose Papendrecht.

#### Kwalitatieve behoefte geclusterd wonen

Naast de kwestie hoe vraag en aanbod zich in *getalsmatige* zin tot elkaar verhouden, is het ook belangrijk om te bekijken in hoeverre het huidige aanbod

voldoet aan de *kwalitatieve* vraag van ouderen in Papendrecht. Ouderen die willen verhuizen naar geclusterd wonen voor ouderen doen dit veelal omdat zij behoefte hebben aan een zekere mate van beschutting. Die kan verschillende vormen aannemen: een gezamenlijke entree (eventueel met receptie), de aanwezigheid van voorzieningen zoals een fysiotherapeut, thuiszorgpost of kapper. Lang niet alle complexen voldoen aan al deze kenmerken. Voor het aanbod in de sociale huur binnen het geclusterd wonen voor ouderen geldt dat 14% van de complexen een buitenruimte en/of een ontmoetingsruimte heeft. 86% van de complexen heeft dat dus niet, en voldoet daarmee minder goed aan de behoefte van mensen die in zo'n woonvorm komen wonen. Het succesvol laten zijn van een ontmoetingsruimte valt of staat met initiatief vanuit de bewoners zelf of (welzijns-)organisaties.

### Huisvestingsopgave: geschikte woningen

De huidige vraag naar geschikte woningen voor mensen met een mobiliteitsbeperking bedraagt 1.260 woningen. In 2040 zal deze behoefte, conform de trend van vergrijzing, gaan oplopen tot ca 1.810 woningen. Deze aantallen wegen in principe zwaar tegenover het huidige geschikte woningaanbod: momenteel kent Papendrecht, volgens de CBS-Microdata, slechts 3.310 geschikte woningen. Van deze woningen wordt 57% ook bewoond door een huishouden van 65 jaar of ouder. Hoeveel geschikte woningen uiteindelijk benodigd zijn om in de behoefte te voorzien zal altijd een samenspel zijn van *voldoende* aanbod en *voldoende beschikbaar* aanbod.

Het gros van deze woningen is hooguit 'rollatorgeschikt', uit de inventarisatie onder de corporatie komen 124 'rolstoelgeschikte' woningen naar voren. Bij het vergelijken van vraag en aanbod leidt dit tot een licht tekort aan rolstoelgeschikte woningen (16). In de praktijk zal dit tekort minder hoog zijn omdat sommige woningen in privaat eigendom rolstoelgeschikt zijn (gemaakt).

De behoefte aan rolstoelgeschikte woningen zal tot 2040 met ca 60 woningen toenemen.

Tabel 6.2: Toename in de vraag naar geschikt wonen (2021 - 2040; huishoudens afgerond op 10-tal)

	2021	2030	2040	Toename 2021 - 2040
Rolstoelgeschikte woning	140	180	200	+60
Rollatorgeschikte woning	1.120	1.410	1.610	+490
<b>Totaal</b>	<b>1.260</b>	<b>1.590</b>	<b>1.810</b>	<b>+550</b>

Bron: Woonzorgweter, Companen.

### Opgave op buurtniveau

Tabel 6.3 (pagina 31) geeft inzicht in de huisvestingsopgave voor verschillende woonvormen op buurtniveau. In het onderstaande deel geven we per buurt aan welke huisvesting gewenst is, en op welke termijn.

#### *24-uurszorg nodig in Molenvliet & Wilgendonk en Middenpolder & Oosteind*

In Middenpolder & Oosteind zijn relatief veel geschikte woningen aanwezig. Het aantal geschikte woningen weegt goed op tegen de vraag, ook naar de toekomst toe. In Molenvliet & Wilgendonk is er momenteel sprake van een tekort aan geschikte woningen en neemt het tekort toe tot 195 woningen in 2040. Tekorten zien wij voor de gebieden Molenvliet & Wilgendonk en Middenpolder & Oosteind. Als we naar de aantallen kijken is het mogelijk om in beide gebieden een grootschalige locatie te realiseren. Echter moet ook worden afgewogen of een dergelijke locatie past bij de buurt en de bouwlocatie. Een grotere locatie biedt kansen voor zorg in natura. Met een grotere schaal is het gemakkelijker om te voldoen aan het kwaliteitskader voor het leveren van zorg in natura. Eén of meerdere kleinere locaties bieden kansen voor het toepassen van scheiden wonen en zorg (VPT).

#### ***Geclusterd wonen in Molenvliet & Wilgendonk en Middenpolder & Oosteind***

In Middenpolder & Oosteind zijn relatief gezien veel geschikte woningen aanwezig. Het aantal geschikte woningen weegt hier goed op tegen de vraag, maar dit geldt niet voor Molenvliet & Wilgendonk. Hier ligt een opgave voor meer geschikte woningen. In deze buurt zien we ook een opgave voor geclusterd wonen, en een kleinere opgave voor 24-uurszorg. Mogelijk valt hier een combinatie in te maken, door bijvoorbeeld VPT aan te bieden in een geclusterde woonvorm. Wij adviseren om bij de realisatie te kijken naar hofjeswoningen, in een mix van gestapelde en grondgebonden bouw, en een seniorencomplex, met een mix aan services die ouderen kunnen afnemen. Betaalbare tot middeldure prijsklassen passen het best wanneer we kijken naar de meest voorkomende woonstijlen in Papendrecht.

#### ***Geclusterd wonen in Kraaihoek en Westpolder***

In Kraaihoek zien we dat er vanaf 2025 een opgave ligt voor meer geclusterde woningen voor ouderen. Daarnaast zien we dat in Kraaihoek het aantal geschikte woningen goed opweegt tegen de vraag, ook naar de toekomst toe. Er zij voor nu en in de toekomst voldoende 24-uurszorgplekken om in de vraag te voorzien. In de Westpolder zijn voldoende geschikte woningen en 24-uurszorgplekken om in de (toekomstige) vraag te voorzien. In het jaar 2040 kan er een tekort ontstaan aan geclusterde woonplekken voor ouderen.

Tabel 6.3: Vraag-aanbodbalans woonvormen op buurtniveau (2021 - 2040)

buurtindeling	Geschikte woningen				Geclusterd wonen voor ouderen				24-uurszorg (SOM/PG) *			
	2021	2025	2030	2040	2021	2025	2030	2040	2021	2025	2030	2040
Westpolder	1.020	960	920	860	166	126 tot 146	76 tot 131	-19 tot 96	59	49	39 tot 44	19 tot 44
Molenvliet & Wilgendonk	-35	-85	-125	-195	4	-11 tot -41	-41 tot 91	-71 tot -191	-60	-75 tot -80	-75 tot -85	-80 tot -110
Kraaihoek	670	640	610	570	2	-8 tot -23	-28 tot -58	-38 tot -123	31	26 tot 31	16 tot 26	6 tot 26
Middenpolder & Oosteind	395	345	315	265	20	-5 tot -20	-20 tot -65	-45 tot -145	-55	-60	-60 tot -65	-60 tot -90
<b>Totaal</b>	<b>2.050</b>	<b>1.860</b>	<b>1.720</b>	<b>1.500</b>	<b>192</b>	<b>42 tot 122</b>	<b>-138 tot 42</b>	<b>-58 tot 478</b>	<b>-25</b>	<b>-55 tot -65</b>	<b>-65 tot -95</b>	<b>-65 tot -175</b>

\*Een uitsplitsing in behoefte naar SOM/PG is te vinden in bijlage 6.

Bron: Woonzorgweter, Companen.

## 6.2 Aanbevelingen

### 1. Programmatische aanpak en visievorming in brede samenwerking

We zien een lokale opgave voor ouderenhuisvesting in de gemeente Papendrecht. Tussen 2025 en 2030 ontstaan knelpunten in de voorraad. Om deze opgave goed op te kunnen pakken is een brede en structurele samenwerking nodig tussen gemeente, projectontwikkelaars, corporatie, zorgaanbieders en welzijnspartijen. Wij adviseren om een werkgroep op te stellen voor ouderenhuisvesting, met een selecte maar gevarieerde groep partijen die een koploperfunctie wilt vervullen. Elke groep partijen moet zich hierin vertegenwoordigd voelen. De werkgroep gaat aan de slag met de programmatische aanpak omtrent uitvoering, wisselt signalen over benodigde zorginfrastructuur en vastgoed uit en monitort de aanbodontwikkeling.

### 2. Geclusterd wonen clusteren in voorzieningenbuurten

De betrokken partners signaleren het nut van meer geclusterd (geschikt) woningaanbod binnen de gemeente Papendrecht, deels om hier ook mensen te huisvesten die nu (en straks) niet in verpleeghuiszorg terecht kunnen en om een golf aan woningaanpassingen te voorkomen. Geclusterd wonen biedt een hoger wooncomfort aan bewoners, gaat eenzaamheid tegen en biedt meer efficiëntie in de levering van zorg aan huis. Het ontplooiën van in pandige voorzieningen wordt echter wel gezien als een (onnodige) uitdaging. Het strekt tot de aanbeveling om geclusterde woonconcepten voor ouderen te realiseren nabij voorzieningen (betreffende zorg, welzijn en sociale voorzieningen). Dit houdt in dat geclusterde woonconcepten het beste gerealiseerd kunnen worden in buurten met voorzieningen, waar ook het meeste vraag bestaat naar deze huisvesting. Dit betreft de buurt Molenvliet & Wilgendonk. Ouderen willen doorgaans graag in de vertrouwde woonomgeving blijven wonen, en een

redelijke mate van spreiding van huisvesting over de voorzieningenbuurten is dan ook gewenst.

### 3. Voorsorteren op de zorgvraag; voorlichting en preventie

Voor het leveren van thuiszorg is het van belang dat de woning geschikt is voor het leveren van lichte tot zwaardere zorg. Voorlichting aan toekomstige ouderen over hoe ze hun woning geschikt kunnen maken voor de toekomst is van belang. Door middel van voorlichting weten mensen wat hun mogelijkheden zijn wat betreft woningaanpassingen en bijvoorbeeld wat betreft vergunningen voor een mantelzorgwoning.

Ook ligt er een belangrijke rol voor zorgaanbieders wat betreft voorlichting over hoe de zorg kan worden gefinancierd; vanuit de Wmo, Zvw of Wlz. Hoe kunnen ouderen optimaal gebruik maken van de mogelijkheden die er nu zijn? Toekomstige ouderen moeten het juiste perspectief hebben wat betreft wonen en zorg. Bijeenkomsten over langer thuis wonen dragen bij aan het juiste perspectief. Bewustwording is een belangrijk issue. Er is al best veel voor het ondersteunen van mantelzorgers. Het is van belang dat er naast passend aanbod ook gewerkt moet worden aan de bekendheid voor de mogelijkheden in ondersteuning van mantelzorgers.

Uit de werksessie kwam naar voren dat de gemeente gesprekken voert over het meer ontschotten van de financiering van de Wmo en Wlz. Het zorgkantoor gaf aan graag de samenwerking aan te gaan met de gemeente op het gebied van preventie. Hierbij kunnen verzekeraars, mantelzorgorganisaties en het Odensehuis worden betrokken. Het Zorgkantoor denkt in de richting van deeltijd verblijf, tijdelijke voorzieningen, zaken die bijdragen aan het overeind houden van de mantelzorgers.

#### 4. Nieuwbouw meer oriënteren op nieuwe woonconcepten

We zien dat de behoefte aan geclusterde woonvormen steeds meer komt te liggen in moderne woonconcepten, zoals het hofjeswonen en meergeneratiewoningen. Nieuwe woonconcepten zouden variatie toevoegen aan de woningvoorraad en spelen goed in op de behoefte om samen te wonen. De inrichting van deze concepten vraagt aandacht. De toekomstige generatie ouderen heeft in Papendrecht relatief gezien voornamelijk een lagere financiële positie, hetgeen de huurvraag verder zal aanwakkeren. Daarnaast komt er ook een meer vermogende generatie ouderen aan. Het is belangrijk huurprijzen betaalbaar te houden en variatie te bieden in kooprijzen.

#### 5. Richtlijn opstellen voor nieuwe geclusterde woonvormen voor ouderen

In het verlengde van de vorige aanbevelingen, adviseren wij om vereisten te gaan opstellen waar geclusterde woonvormen voor ouderen aan moeten voldoen, zodat ze beter aansluiten bij de behoeften van ouderen die beschutting en comfort zoeken. Deze vereisten kunnen gelden voor zowel renovatie van bestaande complexen als nieuwbouw. Gemeente en ontwikkelende partijen staan hiervoor primair aan de lat, maar het is wenselijk om hierbij ook welzijnspartijen en (thuis)zorgpartijen te betrekken. Wij geven hiervoor enkele suggesties mee, die verwerkt kunnen worden in een richtlijn:

1. Complexen die classificeren als 'geclusterd wonen voor ouderen' beschikken over tenminste 10 wooneenheden om te tellen als 'samenleefconcept'.
2. Complexen liggen in de nabijheid van voorzieningen, zoals een winkel voor dagelijkse boodschappen of de huisarts/apotheek. Complexen moeten beschikken over ruimte tot ontmoeting in of nabij het complex. Als deze ruimte niet kan worden gevonden, moet er (aantoonbare) aandacht zijn voor het verstevigen van de sociale structuur.

3. Grote complexen (vanaf ca 30 eenheden) beschikken over een huismeester of bewonersconsulent die toeziet op onderhoud, veiligheid en sociale interactie.
4. De woningen in deze complexen zijn tenminste rollatorgeschikt; bij voorkeur is een deel van de woningen rolstoelgeschikt. Voor de vereisten kan Woonkeur (module 5 en module 6) aangehouden worden.

De complexen beschikken over een scootmobielberging die tenminste voldoet aan de norm van Woonkeur: één stalling per vijf bewoners. Na 2030 zullen ouderen ook relatief vaker een zwaardere zorgvraag krijgen, en zal deze norm waarschijnlijk omhoog moeten. Met het oog op de toekomst is het verstandig om één stalling per vier bewoners aan te houden.

#### 6. Inzet op doorstroming verder verhogen

Een breed gedragen inzet op doorstroming van ouderen levert veel voordelen op. Als ouderen beter op de hoogte zijn van de (nieuwe) mogelijkheden voor ouderen huisvesting, en op enige manier 'ontzorgt' worden, zullen zij vaker de stap zetten om daadwerkelijk te verhuizen. Als meer ouderen verhuizen, zullen er minder woningaanpassingen nodig zijn. Bijdragen aan woningaanpassingen dreigen immers een zeer grote kostenpost te worden voor de gemeente. Daarnaast is een aangepaste woning vaak niet gewenst door nieuwe (jongere) bewoners. Omtrent doorstroming is gezamenlijke actie nodig tussen corporatie, zorgpartijen, gemeente, maar ook met ouderenbonden en particuliere organisaties. Woonkracht10 geeft aan bewoners te willen stimuleren om naar een appartement te verhuizen door het realiseren van 26 Senior+ complexen waarvan en 9 in Papendrecht liggen. Ook kan de inzet van een seniorenmakelaar of een verhuisdienstservice helpen om meer ouderen te bewegen te verhuizen. Wij adviseren om dit ook beschikbaar te stellen voor mensen in de particuliere sector, en makelaars, bouwbedrijven en projectontwikkelaars hierin te betrekken. Tot slot, valt het te overwegen om

het aanbod aan ouderenhuisvesting via een brochure of website inzichtelijk te maken voor oudere inwoners.

## 7 Ondersteuning, welzijn en zorg

*In dit hoofdstuk gaan we in op het belang van ondersteuning, welzijn en zorg bij het mogelijk maken van lang(er) zelfstandig wonen voor ouderen. Om ouderen op een prettige manier te laten wonen is er meer nodig dan het bieden van een passende woning. In dit hoofdstuk besteden we aandacht aan deze randvoorwaarden. Hierbij maken we gebruik van opgedane kennis in voorgaande onderzoeken en de input uit de sessies.*

Het is belangrijk dat ouderen in de gemeente Papendrecht gebruik kunnen maken van de algemene voorzieningen/welzijnsvoorzieningen. Tevens moeten ze zich thuis voelen in de samenleving en voldoende hulp ontvangen om hen te ondersteunen bij het verminderen van problemen op alle levensgebieden om hun situatie te stabiliseren. Soms hebben ouderen geen inzicht in hun eigen situatie, zorgen zij voor overlast, weigeren of mijden zij de zorg. In dat soort situaties is het van belang dat er 'bemoeizorg' is in het belang van de gezondheid van de betreffende inwoner alsook het belang van de omgeving zoals de naaste burens.

### **Personeelstekort en inzet domotica, E-health**

Uit de heisessie met stakeholders komt de zorg van het personeelstekort naar voren. Een tekort aan personeel maakt het steeds lastiger om te kunnen voorzien in de zorg- en/of ondersteuningsvraag van ouderen. Met name ouderen die in een niet geclusterde reguliere woning wonen. Voor zorgaanbieders is het minder efficiënt om naar individuele huishoudens verspreid over Papendrecht te gaan dan naar clusters waar ouderen met enige ondersteunings- en zorgvraag wonen. Het is van belang personeel aan te blijven trekken door bijvoorbeeld een aantrekkelijk pakket aan te bieden voor omscholing. Daarnaast biedt de inzet van domotica en E-health kansen. Slimme

alarmeringssystemen, beeldbellen, eenvoudige knoppenbediening, via de computer diagnoses stellen zijn een paar voorbeelden van domotica en E-health die in kunnen worden gezet om ouderen lang(er) zelfstandig te laten wonen. Daarnaast biedt domotica en E-health hulp wat betreft het personeelstekort. Bij de inzet van domotica en E-health is het van belang dat de zorgmedewerkers digitaal vaardig zijn zodat zij zelf domotica kunnen bedienen en het aan degene die zorg ontvangt kunnen uitleggen. Heb daarom aandacht voor het op peil houden van de digitale vaardigheid van zorgmedewerkers.

### **Mantelzorg en respijtzorg**

In de heisessie met stakeholders is gesproken over mantelzorg en respijtzorg voor mantelzorgers. Er kan veel thuis worden geregeld wat betreft zorg en ondersteuning vanuit de thuiszorg. Echter bestaat de zorg uit korte contactmomenten. Hierdoor komt er meer op de schouders terecht van mantelzorgers. Om mantelzorgers overeind te houden is het van belang dat zij voor een periode hun zorgtaken even neer kunnen leggen. Welzijnsorganisatie Sterk Papendrecht heeft een Respijtwijzer voor mantelzorgers. Deze respijtwijzer informeert mantelzorgers over welke partijen hulp kunnen bieden bij onderdelen als Nachtzorg, Maaltijdbezorging en kortdurend verblijf. In de gemeente Papendrecht zelf staan echter geen logeervoorzieningen. De deelnemers aan de heisessie verwachten een toenemende vraag naar Odensehuizen en respijthuizen. Gezien de verwachte toenemende vraag adviseren wij mogelijkheden te verkennen voor het realiseren van logeerplekken in de gemeente Papendrecht. Hierbij kan eerst de behoefte van de mantelzorgers worden gepeild om een goed passende voorziening te realiseren.

Wanneer we kijken naar de zorg die thuis wordt verleend is het uiteraard van belang dat deze zorg ook daadwerkelijke thuis kán worden geleverd. Het kan



helpen om mensen op tijd voor te lichten over waar je aan moet denken in de trend van aanpassingen van de woning of mogelijkheden wat betreft een vergunning voor een mantelzorgwoning. Hiermee kunnen mensen worden geholpen bij het voorsorteren op de toekomstige zorgvraag. Voorlichting helpt bij bewustwording.

### **Mobiliteit en contact**

Mobiliteit en mogelijkheden om contact te onderhouden en te maken dragen bij aan het lang(er) zelfstandig wonen van ouderen. Ze dragen bij aan de autonomie van ouderen en daarmee ook hun vermogen zelfstandig te (blijven) wonen. In de gemeente Papendrecht kunnen ouderen gebruik maken van de Wijkhopper of Valys. De ritjes met deze vervoersmaatschappijen blijken goed betaalbaar te zijn. Houd de kosten voor de ritjes ook naar de toekomst toe betaalbaar zodat het ook voor de ouderen die minder te besteden hebben mogelijk blijft om gebruik te maken van de Wijkhopper of Valys. Daarnaast is het belangrijk dat ouderen op de hoogte worden gebracht van het bestaan van de Wijkhopper en Valys. Mogelijkheden voor ontmoeting zijn belangrijk, onder andere om vereenzaming van ouderen tegen te gaan. Breng ouderen op de hoogte van het bestaan van buurthuizen/ontmoetingsruimten en wat voor een activiteiten of evenementen daar plaatsvinden. Dit kan door middel van de (digitale) gids speciaal voor 65-plussers.

### **Doorstroming stimuleren**

Voor ouderen is het vaak lastig om hun eigen woonomgeving achter te laten bij verhuizing. Uit de 'Monitor Ouderenhuisvesting' uit januari 2021 kwam naar voren dat gemiddeld over de afgelopen 10 jaar nog geen 15 procent van de verhuisde personen ouder dan 55 jaar is. Soms zijn er situaties waarin ouderen zo lang mogelijk thuis blijven wonen terwijl dat eigenlijk niet meer kan. In zulke

situaties is het van belang dat ouderen naar een beter passende woning verhuizen. Daarmee kan ook doorstroming op gang komen. We hadden het eerder al over de inzet van een seniorenmakelaar. De inzet van een seniorenmakelaar helpt bij het op weg helpen en ontzorgen van ouderen. Er zijn nog drie andere interventie categorieën waar men aan kan denken om doorstroming te stimuleren<sup>9</sup>: passend aanbod, prijsprikkel en voorrang. In deze rapportage hebben we al aandacht besteed aan het punt van passend aanbod. Wanneer we kijken naar de prijsprikkel kan deze op verschillende manieren worden gegeven. Denk aan een tijdelijke korting op de nieuwe huurprijs of een structurele 'korting' door bijvoorbeeld de huurders de huidige huurprijs mee te laten nemen of een aanpassing van de huurprijs naar inkomen. Voorrang kan worden verleend door de inzet van verschillende instrumenten, zoals het toepassen van een simpele voorrangregeling binnen het woonruimteverdeelsysteem. Bijvoorbeeld met doorstroomurgentie of een van-groot-naar-beter-regeling. Daarnaast kunnen er uitzonderingen worden gemaakt op regels over leeftijdscriteria, inkomensgrens en reactietermijn<sup>4</sup>.

### **Vernieuwende woonconcepten**

Er bestaan verschillende vernieuwende woonconcepten die voor verschillende doelgroepen waaronder ouderen geschikt zijn. We gaan in op woonvormen die niet alleen zorgen voor een 'dak boven het hoofd' maar juist ook kunnen voorzien in dienstverlening op het gebied van welzijn, ondersteuning en zorg. Een belangrijk kenmerk van deze woonconcepten is het gezamenlijk wonen en ondersteuning door en voor bewoners. Zo is er een woonvorm in de vorm van ecowijken en- dorpen waar verschillende doelgroepen gezamenlijk kunnen wonen. Kenmerkend is dat de woningen duurzaam zijn gebouwd en duurzaam en milieuvriendelijk zijn. De woningen delen voorzieningen met elkaar zoals een ontmoetingsruimte, tuinen en fietsenbergingen. Een ander voorbeeld van

---

<sup>9</sup> Bron: Doorstroming stimuleren van senioren op de woningmarkt

een vernieuwende woonvorm waar meerdere doelgroepen gebruik van kunnen maken is de 'magic mix'. De 'magic mix' kan bijvoorbeeld worden ingevuld met de mix van ouderen en jongeren die samen in een complex wonen. Een deel van het complex zou nog kunnen bestaan uit verpleeghuis terwijl een ander deel is ingericht voor jongeren die de appartementen of studio's huren. De insteek van deze vorm is dat jong en oud met elkaar omgaan en elkaar helpen en ondersteuning waar nodig. Een iets meer specifieke woonvorm voor ouderen is het hofjeswonen. Hofjeswonen kenmerkt zich door woningen die in een U- of L-vorm rond een binnenplaats staan. Ouderen wonen dicht bij elkaar en op een geborgen manier die voor een gevoel van veiligheid zorgt.

# Bijlage 1: Definities en afbakening

## Afkortingen en begrippen

- Intramurale woonzorg (24-uurszorg): Het wonen met 24-uurszorg in een instelling, zoals het verpleeghuis.
- Extramuralisering: het streven om buiten de muren van een intramurale instelling gelijkwaardige zorg te bieden, bijvoorbeeld in de eigen woning (thuiszorg).
- Zzp: Zorgzwaartepakket
- MPT: Modulair Pakket Thuis. Een deelverstrekking waarbij losse zorgonderdelen aan huis geleverd worden. Deze 'modules' kunnen gecombineerd worden met een PGB. Modules beslaan de onderdelen verpleging, persoonlijke verzorging, begeleiding, behandeling, vervoer naar behandeling en/of begeleiding, verstrekken van eten en drinken, schoonhouden van de woonruimte en logeeropvang.
- VPT: Volledig Pakket Thuis. Een complete verstrekking waarbij alle zorgonderdelen (naar behoefte) aan huis geleverd worden. Het gaat daarbij om verpleging, persoonlijke verzorging, begeleiding, behandeling, vervoer naar behandeling en/of begeleiding, verstrekken van eten en drinken, schoonhouden van de woonruimte en logeeropvang.
- PGB: Persoonsgebonden budget. Een verstrekkingvorm in de Wet langdurige zorg en Wmo waarbij de cliënt of diens vertegenwoordiger het budget beheert.
- SOM: Somatiek. Dit staat voor zorg bij chronische lichamelijke ziektes, zoals Parkinson, een chronische longziekte of een beroerte.
- PG: Psychogeriatric. Dit staat voor zorg bij aandoeningen die gepaard gaan met beperkingen van de geestelijke vermogens (psycho) op hogere leeftijd (geriatric).

## Woonvormen

De wens van ouderen om in een bepaalde woonvorm te wonen is onder meer afhankelijk van de behoefte aan zorg, beschutting, comfort en saamhorigheid. Wij maken een onderscheid tussen woonvormen op basis van de mate van clustering en de 'toegangseisen' (wie mag hier komen wonen?). De keuze voor een woonvorm is vaak gebaseerd op de behoefte aan zorg. De keuze voor een woonconcept binnen de woonvormen is vooral gebaseerd op woonwensen. Deze wensen vloeien voort uit o.a. persoonlijke waarden, financiële mogelijkheden en opleidingsniveau. In hoofdstuk vier besteden we aandacht aan de behoefte aan verschillende woonconcepten.

Wij onderscheiden drie hoofdcategorieën van woonvormen, die elk op hun beurt diverse woonconcepten bevatten:

- **Regulier wonen:** Niet-geclusterde woningen en/of woonvormen die *niet* specifiek voor ouderen zijn bedoeld (grondgebonden woningen en appartementen zonder seniorenlabel)
- **Geclusterd wonen voor ouderen:** Geclusterde woonvormen die hoofdzakelijk door ouderen worden bewoond én toegankelijk zijn zonder Wlz-indicatie. De gehanteerde afbakening is als volgt:
  - Complexen worden voor minimaal 50% bewoond door mensen van 65 jaar of ouder.
  - Complexen bestaan uit minstens 10 woningen.
- **24-uurszorg:** Woonvormen voor 24-uurszorg die alleen toegankelijk zijn voor mensen met een Wlz-indicatie. De verzilveringsvorm (ZIN, PGB of VPT) maakt hierbij niet uit. Hieronder vallen:
  - 24-uurszorg PG (psychogeriatric)
  - 24-uurszorg SOM (somatic)

## Woonconcepten

De woonvorm 'geclusterd wonen voor ouderen' valt uiteen in diverse woonconcepten, en ook woningtypes. Voor alle geclusterde woonconcepten geldt dat zij in enige mate beschutting, ontmoeting en comfort bieden. Vaak is er sprake van ontmoetingsruimte en/of een gezamenlijke tuin, soms is er een bewonerscommissie die activiteiten organiseert. Sommige woonconcepten onderscheiden zich door een groot aanbod aan (betaalde) diensten, terwijl bij andere de onderlinge hulp juist centraal staat. Hieronder lichten we de verschillende typologieën toe. Hierin is *primair* gekeken naar het onderscheid in verschijningsvorm en *secundair* naar de aanwezigheid van zorg, diensten of voorzieningen.

**Seniorencomplex:** Traditioneel appartementencomplex voor senioren

**Serviceflat:** Appartementencomplex met hoog aantal (verplicht af te nemen) diensten m.b.t. comfort en ondersteuning

**Verzorgd Wonen:** Appartementencomplex dat alleen toegankelijk is voor mensen die zorg aan huis nodig hebben (Zvw- of VPT-indicatie (wlz) is vereist)

**Hofjeswonen (ggb):** Cluster van kleine woningen, gecentreerd rondom een gezamenlijke binnenplaats

**Hofjeswonen (app):** Appartementencomplex met 3 à 5 woonlagen, gecentreerd rondom een gezamenlijke binnenplaats en entree. Ontwerp nodigt uit tot ontmoeting in deze (buiten)ruimten

**Grondgebonden seniorenwoningen:** Traditionele geschikte rijwoningen

**Zorgvilla:** Luxe appartementencomplex op privaat terrein, met uitgebreide buitenruimte rondom het complex

**Luxe appartementen:** Modern appartementencomplex met een hoge mate aan zelfstandigheid en comfort

De kenmerken van deze woonconcepten zijn in onderstaande figuur schematisch uiteengezet. In hoofdstuk 4 geven wij een inschatting van de behoefte per concept, en de veranderingen die hierin zullen plaatsvinden.

Woonconcepten	Marktsegment			Indicatie nodig?		Mate van beschutting			Mate zelfstandigheid			Mate van samenleven			Dienstenniveau			Voorzieningenniveau			
	Soc.	PH	Koop	Geen	ZVW	Laag	Mid.	Hoog	Laag	Mid.	Hoog	Laag	Mid.	Hoog	Laag	Mid.	Hoog	Laag	Mid.	Hoog	
Seniorencomplex																					
Serviceflat																					
Verzorgd Wonen																					
Hofjeswonen (app)																					
Hofjeswonen (ggb)																					
Seniorenwoningen (ggb)																					
Zorgvilla																					
Luxe appartementen																					

## Indeling woningen naar geschiktheid

Een deel van de ouderen heeft behoefte aan een 'toegankelijke' of 'geschikte' woning, vanwege mobiliteitsbeperkingen die zij ervaren binnen en/of buiten de woning. Hierin zijn groepen te onderscheiden:

1. Mensen met rollatorgebruik binnen- en buitenshuis (eis: rollatorgeschikte woning)
2. Mensen met rolstoelgebruik binnen- en buitenshuis (eis: rolstoelgeschikte woning). Als de rolstoel alleen buitenshuis wordt gebruikt, volstaat voor deze groep mensen een rollatorgeschikte woning met een rolstoelgeschikte entree.

De indeling naar geschikte *woningen* op basis van *mobiliteitsbeperkingen* doorkruist daarbij de indeling naar *woonvormen* die we maken op basis van *zorgvraag*. Dit wil bijvoorbeeld zeggen dat:

- In een geclusterde woonvorm voor ouderen zowel mensen wonen met een behoefte aan rolstoelgeschikte woningen als aan rollatorgeschikte woningen
- Rolstoelgeschikte woningen worden gevraagd in zowel in niet-geclusterde - als geclusterde woonconcepten

## Bouwbesluit en Woonkeur

In het Bouwbesluit zijn diverse eisen vastgelegd ten aanzien van de toegankelijkheid van onder andere appartementencomplexen. Wooncomplexen met minstens 4 verdiepingen moeten bijvoorbeeld beschikken over een persoonslift en toegankelijke verkeersruimten met drempels van max. 2cm (boven 2cm is een lift of hellingbaan verplicht). Laagbouwcomplexen hoeven niet aan de eis van een personenlift te voldoen.

Specifieke toegankelijkheidsvereisten ten aanzien van de woning zijn vastgelegd in Woonkeur. Gemeenten en projectontwikkelaars kunnen afspreken om nieuwbouwprojecten conform een Woonkeurmodule te realiseren. Deze vereisten zijn te raadplegen in de handboeken voor bestaande bouw en voor nieuwbouw.

## Vereisten

Kort samengevat, moeten woningen voor mensen met een mobiliteitsbeperking voldoen aan de volgende vereisten:

- Rollatorgeschikte woningen (drempelloze woningen/ nultredenwoningen/ rollatortoegankelijke woningen) voldoen aan de volgende criteria:
  - Vlakke toegangsroute
  - Geen drempels in de woning
  - Gelijkvloerse woning of traplift (Alle primaire voorzieningen liggen gelijkvloers of zijn zonder traplopen bereikbaar)
  - Ruime deurbreedte en draaicirkels
  - Voldoende ruimte in badkamer en geschikt sanitair voor rollator
- Rolstoelgeschikte woningen: Rolstoel toe- en doorgankelijk. Naast de criteria voor rollatorgeschikte woningen voldoen deze woningen ook aan de volgende criteria:
  - Volledig woonprogramma is gelijkvloers
  - Rolstoelgeschikte deurbreedte en draaicirkels
  - Voldoende ruimte in badkamer en geschikt sanitair voor rolstoel
  - Kookruimte geschikt voor rolstoel (onderrijdbaar aanrechtblad en werkblad)

Voor verdere uitwerking van deze vereisten verwijzen wij naar Woonkeur.

## Bijlage 2: Toelichting vraaganalyse woonvormen

Wij hebben de zorgbehoefte van ouderen (uitgedrukt in zorgtrede) via een aannamesetel vertaald naar een woonbehoefte. Dit aannamesetel is gebaseerd op de huidige woonsituatie van Papendrechtse ouderen in elk van de 'zorgtrede': welk deel woont geclusterd, regulier of in 24-uurszorg? Hiertoe is een analyse van woningen en achtergrondkenmerken van huishoudens in CBS-Microdata gebruikt. Dit leidt tot de verdeelsleutel in de bovenste tabel. In de 'basisvariant' van de vraagprognoses houden we deze percentages constant door de jaren heen. In de 'trendvariant' gaan we ervan uit dat er in de komende 10 jaar verschuivingen zullen optreden in die verdeelsleutel, als gevolg van de maatschappelijke trends en ontwikkelingen die in kaart zijn gebracht via een werksessie met ketenpartners. Dit scenario rekent met een geleidelijke verschuiving tussen 2021 en 2040 richting de verdeling die in de tweede tabel is weergegeven, waarna de verdeling in de jaren daarna constant blijft.

Vertaling van zorgvraag naar woonvraag, basisvariant (2021)

<b>Woonvormen voor 65-plussers in 2020</b>	<b>Zorgtrede 1</b>	<b>Zorgtrede 2</b>	<b>Zorgtrede 3</b>	<b>Zorgtrede 4</b>	<b>Zorgtrede 5</b>	<b>Zorgtrede 6 (PG)</b>	<b>Zorgtrede 6 (SOM)</b>
Regulier wonen	88%	88%	80%	70%	60%	9%	9%
Geclusterd wonen	12%	12%	20%	30%	40%	16%	16%
24-uurszorg SOM	0%	0%	0%	0%	0%	0%	75%
24-uurszorg PG	0%	0%	0%	0%	0%	75%	0%

In de trendvariant schuiven de percentages in diverse zorgtrede tussen de verschillende woonvormen, op basis van de trends en ontwikkelingen (zie onderstaande tabel).

Vertaling van zorgvraag naar woonvraag, trendvariant (2040)

<b>Woonvormen voor 65-plussers in 2040</b>	<b>Zorgtrede 1</b>	<b>Zorgtrede 2</b>	<b>Zorgtrede 3</b>	<b>Zorgtrede 4</b>	<b>Zorgtrede 5</b>	<b>Zorgtrede 6 (PG)</b>	<b>Zorgtrede 6 (SOM)</b>
Regulier wonen	85%	85%	65%	60%	50%	10%	10%
Geclusterd wonen	15%	15%	35%	40%	50%	35%	35%
24-uurszorg SOM	0%	0%	0%	0%	0%	0%	55%
24-uurszorg PG	0%	0%	0%	0%	0%	55%	0%

## Bijlage 3: Kengetallen voor de geschiktheid van de voorraad op buurniveau

Geschiktheid woningvoorraad naar buurt in aantallen

Buurt	Geschikte woning	Geschikt te maken woning	Niet-geschikte woning
Westpolder	1.370	1.075	1.590
Molenvliet & Wilgendonk	335	1.460	1.970
Kraaihoek	910	905	1.160
Middenpolder & Oosteind	695	1.655	790
<b>Gemeente Papendrecht</b>	<b>3.310</b>	<b>5.095</b>	<b>5.510</b>

Bron: CBS-Microdata, 2021.

## Bijlage 4: Woonstijlen

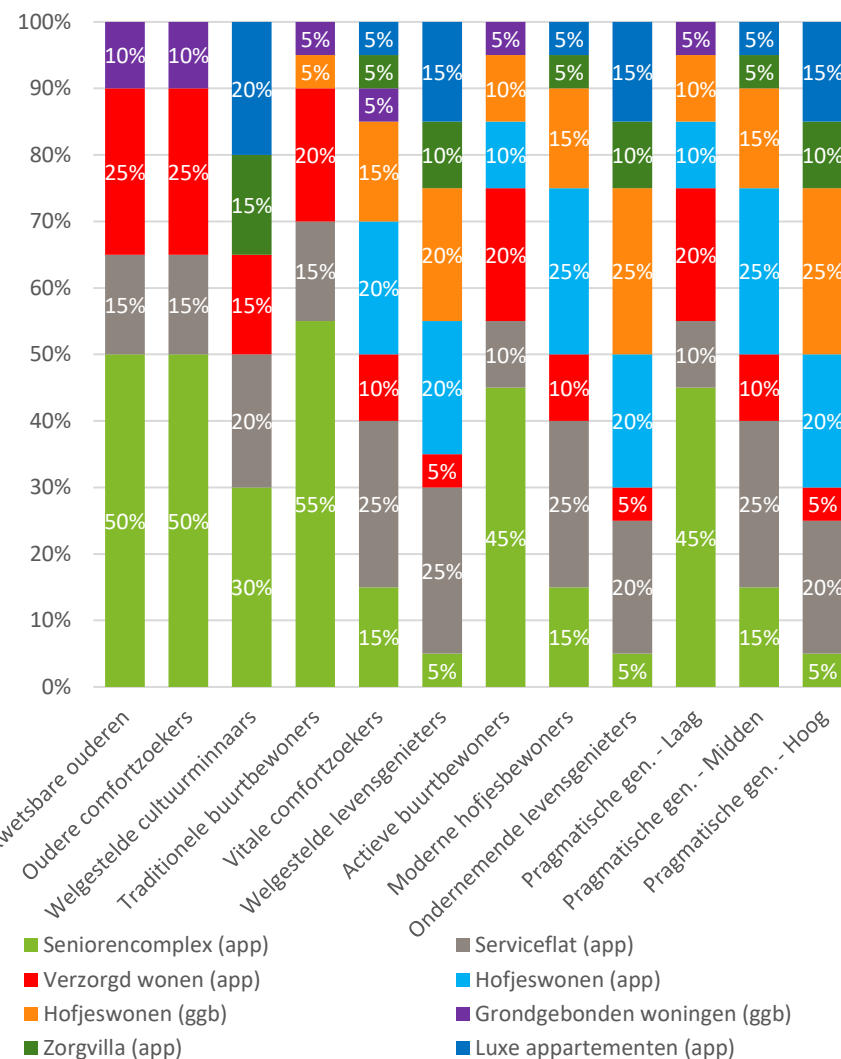
De woonwensen van ouderen zijn divers. Er bestaat geen blauwdruk voor het ‘geclusterd wonen’. De woonvorm ‘geclusterd wonen’ is een verzamelnaam voor diverse woningtypes en woonconcepten die beschutting, comfort en ontmoeting bieden. Verschillende groepen ouderen zoeken daarbij verschillende type geclusterde woonvormen. Welke keuzes groepen ouderen hierin maken is onder meer afhankelijk van hun woonwensen, die wij classificeren als zogeheten woonstijlen. De ‘woonstijl’ is een adaptie van de sociologische term ‘leefstijl’. Via ‘woonstijlen’ worden sociologische inzichten gebruikt om woongedrag te classificeren.

Indeling van 9 woonstijlen naar generatie (geboortjaar) en financiële positie

	Lagere financiële positie	Middel financiële positie	Hoge financiële positie
<b>Stille Generatie (1940 e.o.)</b>	Kwetsbare Ouderen	Oudere comfortzoekers	Welgestelde cultuurminnaars
<b>Protestgeneratie (1940-1955)</b>	Traditionele buurtbewoners	Vitale comfortzoekers	Welgestelde levensgenieters
<b>Generatie X (1955-1970)</b>	Actieve buurtbewoners	Moderne hofjesbewoners	Ondernemende levensgenieters

Wij zien negen dominante woonstijlen onder huidige en toekomstige generaties ouderen (50+), die elk een eigen profiel en type woonwensen hebben. De indeling naar woonstijlen is gebaseerd op analyses van woongedrag en woonwensen van ouderen, zoals die naar voren komen in CBS-microdata, het WoON en sociologisch onderzoek naar generaties en waardepatronen. Deze inzichten zijn gekoppeld aan achtergrondkenmerken van ouderen, zoals het inkomen, leeftijd, huishoudensamenstelling, stedelijkheid, opleiding en vermogen. In de volgende pagina’s geven we een profielschets van elke woonstijl en hun woonwensen. De figuur rechts geeft aan welke woonconcepten goed passen bij de woonstijlen.

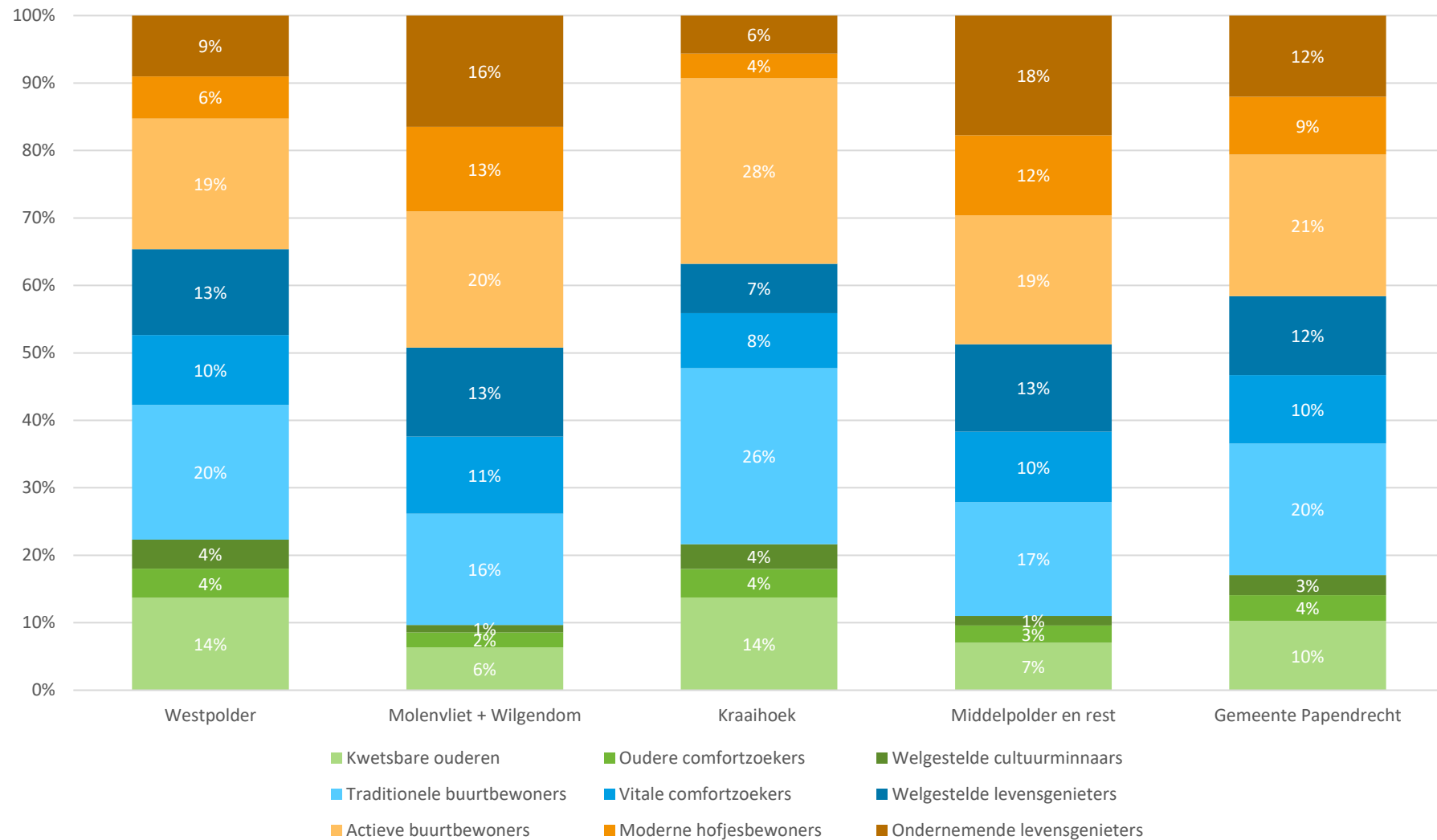
Voorkeuren van woonstijlen naar woonconcept binnen geclusterd wonen



Bron: CBS-Microdata en WoON2018; bewerking Companen.



Verdeling woonstijlen per buurt



Bron: CBS-Microdata en WoON2018; bewerking Companen.

## Kwetsbare ouderen

Kwetsbare ouderen behoren tot de 'stille generatie' (1925 – 1940). Deze groep ouderen heeft een leeftijd van 80 jaar of ouder. De groep heeft een lagere inkomenspositie en een beperkt vermogen. Zij zijn doorgaans lager opgeleid. Het merendeel van de kwetsbare ouderen woont in een corporatiewoning.

### Waardeoriëntatie & betrokkenheid

Kwetsbare ouderen hebben een traditionele waardeoriëntatie, die voornamelijk gevormd is door de waarden en normen die men 'vanuit huis' mee kreeg. Kwetsbare ouderen komen voort uit een plichtsgetrouwe generatie, waarin een zuinig en bescheiden leven voorop staat. Voor deze groep staat de gemeenschap in het middelpunt in plaats van het individu.

Kwetsbare ouderen zijn trouw aan collectieve organisaties zoals ouderenbonden, vakbonden en goede doelen. Echter ondernemen ze geen politieke of maatschappelijke actie. Moderne communicatiemiddelen worden door kwetsbare ouderen niet of nauwelijks gebruikt.

### Vrije tijd & consumptie

Vanwege de hoge leeftijd, beperkte financiële middelen en traditionele oriëntatie, ondernemen kwetsbare ouderen relatief weinig activiteiten. Deze groep onderneemt met name traditionele hobby's, zoals lezen, puzzelen, breien, verzamelen en tuinieren.

Kwetsbare ouderen lezen vooral regionale kranten en omroepbladen. Nederland 1, 2 en 3 en RTL-zenders zijn favoriet op de TV. Het aankopen van producten via het internet doet de groep nauwelijks.

Kwetsbare ouderen hebben een gemiddeld aantal verzekeringen maar Kwetsbare ouderen hebben vaak geen auto en steunen bekende goede doelen, omdat dit zo 'hoort'.

### Verhuiscens, woonsituatie en woonwensen

Van deze groep geeft 85% aan *beslist niet* te willen verhuizen binnen de komende 2 jaar (WoON2018). Van de overige 15%, geeft 70% aan misschien en 17% beslist te willen verhuizen, 9% zou wel willen verhuizen maar niets kan vinden en 4% heeft al een andere woning gevonden.

Kwetsbare ouderen wonen relatief vaak in een gelijkvloerse woning, die al is aangepast voor een eventuele handicap. Daarnaast wonen kwetsbare ouderen vaak in seniorenwoningen, binnen een complex of als aanleunwoning.

Veel kwetsbare ouderen geven aan dat gezondheid een reden vormt om te verhuizen. De gewenste woningen bij verhuizing zijn met name appartementen. De groep heeft hierbij over het algemeen ook een sterke voorkeur om samen te wonen, mede om meer sociaal contact te kunnen leggen. De nabijheid van supermarkten en OV is belangrijk voor de groep kwetsbare ouderen.

## Oudere comfortzoekers

Oudere comfortzoekers behoren tot de 'stille generatie' (1925 – 1940). Deze groep ouderen is 80-plus en beschikt over een midden inkomenspositie en een modaal vermogen. Zij zijn doorgaans lager of midden opgeleid. Net zoals de groep kwetsbare ouderen woont het merendeel van de oudere comfortzoekers in een corporatiewoning.

### Waardeoriëntatie & betrokkenheid

Oudere comfortzoekers hebben een traditionele waardeoriëntatie, die voornamelijk gevormd is door de waarden en normen die men 'vanuit huis' mee kreeg. Oudere comfortzoekers komen voort uit een plichtsgetrouwe generatie, waarin een zuinig en bescheiden leven voorop staat. Voor deze groep staat de gemeenschap in het middelpunt in plaats van het individu.

Oudere comfortzoekers hebben relatief veel vertrouwen in de overheid, banken en de zorg. Moderne communicatiemiddelen worden door oudere comfortzoekers niet of nauwelijks gebruikt.

### Vrije tijd & consumptie

Vanwege de hoge leeftijd en traditionele oriëntatie, ondernemen oudere comfortzoekers relatief weinig activiteiten. Deze groep gaat soms naar een restaurant en houdt zich bezig met kruiswoordpuzzels, lezen, puzzelen, bordspellen en tuinieren.

Oudere comfortzoekers lezen graag regionale kranten en maken gebruik van omroepbladen zoals Troskompas en KRO Magazine. Daarnaast leest deze groep graag bladen zoals Libelle, Privé en Plus magazine. Publieke televisiezenders, RTL-zenders en Veronica worden veel bekeken door oudere comfortzoekers. De radio staat vaak afgestemd op een regionale radiozender.

Oudere comfortzoekers hebben weinig interesse in financiële producten. Verzekeringen worden vaak afgesloten bij de grote banken. Deze groep ouderen doneert jaarlijks een bescheiden bedrag voor fondsen zoals KWF Kankerbestrijding, Nederlandse Hartstichting en Zonnebloem. Sommige oudere comfortzoekers hebben één tweedehands auto van het merk Suzuki, Peugeot of Volkswagen.

### Verhuiswens, woonsituatie en woonwensen

Van deze groep geeft 80% aan *beslist niet* te willen verhuizen binnen de komende 2 jaar. Van de overige 20%, geeft 71% aan misschien en 10% beslist te willen verhuizen, 15% zou wel willen verhuizen maar niets kan vinden en 3% heeft al een andere woning gevonden.

Oudere comfortzoekers wonen overwegend binnen een complex, in de vorm van woonzorgcentrum, bejaardentehuis of serviceflat. De woningen binnen deze complexen zijn vaak gelijkvloers.

Gezondheid vormt ook voor deze groep de grootste reden tot eventuele verhuizing. Oudere comfortzoekers spreken vaker een wens uit om samen te wonen met andere huishoudens, bijvoorbeeld in appartementencomplexen. Bij de keuze voor een woonplek is ook voor deze groep de nabijheid van supermarkten en OV belangrijk.

## Welgestelde cultuurminnaars

Welgestelde cultuurminnaars vallen onder de 'stille generatie' (1925 – 1940). Deze groep ouderen is op hoge leeftijd (80-plus) en beschikt over een hoge inkomenspositie en een hoog vermogen. Zij zijn doorgaans hoger opgeleid. De welgestelde cultuurminnaars wonen voornamelijk in koopwoningen.

### Waardeoriëntatie & betrokkenheid

Welgestelde cultuurminnaars hebben een traditionele waardeoriëntatie, die voornamelijk gevormd is door de waarden en normen die men 'vanuit huis' mee kreeg. Oudere comfortzoekers komen voort uit een plichtsgetrouwe generatie, waarin een zuinig en bescheiden leven voorop staat. Voor deze groep staat de gemeenschap in het middelpunt in plaats van het individu.

Deze groep is vooral betrokken bij goede doelen of politiek. Ze steunen vaker dan gemiddeld initiatieven/projecten van anderen door middel van donaties. Welgestelde cultuurminnaars hebben vertrouwen in de overheid en andere instituties.

### Vrije tijd & consumptie

Welgestelde cultuurminnaars bezoeken graag opera's, klassieke concerten en musea. Deze groep is geïnteresseerd in het verzamelen van antiek. Ze gaan nog regelmatig uit eten. Verder houdt deze groep zich bezig met bridgen, golfen, lezen, kaartspellen en schaken.

De welgestelde cultuurminnaars lezen graag de krant. Het Financieel Dagblad, de Volkskrant en trouw worden veel gelezen. Populaire tijdschriften onder deze groep zijn Plus Magazine en Elsevier. De televisie wordt afgestemd op Nederland 1, 2 en 3 waarop ze graag informatieve programma's kijken. Men luistert voornamelijk naar Classic FM of één van de publieke radiozenders Radio 1, Radio 2 of Radio 4.

De Welgestelde cultuurminnaars zijn vaak beleggers en ze beleggen voornamelijk via een bank. Het aantal verzekeringen ligt hoog en worden het liefst bij een bank afgesloten. Deze groep bankiert voornamelijk bij de bekendste banken van Nederland. Ze steunen goede doelen die actief zijn op het gebied van kunst, cultuur, milieu en natuur. Ze doneren meer dan gemiddeld en zo'n 2 tot 10 keer per jaar.

Als er een auto voor de deur staat is deze vaak van het merk Mercedes, BMW of Volvo.

### Verhuiscens, woonsituatie en woonwensen

Van deze groep geeft 81% aan *beslist niet* te willen verhuizen binnen de komende 2 jaar. Van de overige 19%, geeft 79% aan misschien en 8% beslist te willen verhuizen, 8% zou wel willen verhuizen maar niets kan vinden en 5% heeft al een andere woning gevonden.

Welgestelde cultuurminnaars wonen zowel in complexen als op zichzelf. Wanneer deze groep in een complex woont, betreft het vaak een woonzorgcentrum, bejaardentehuis of serviceflat. De woningen zijn hierbij over het algemeen gelijkvloers en onderhoudsvriendelijk.

Gezondheid wordt als een van de voornaamste redenen gezien om te verhuizen. De verhuiscens is hierbij hoofdzakelijk gericht op appartementen met daaropvolgend rijtjeshuizen en andere soort woningen. Binnen deze verhuiscens is er een sterke behoefte om samen te wonen. Deze groep vindt het prettig als supermarkten en OV dichtbij huis te vinden zijn.

## Traditionele buurtbewoners

*Traditionele buurtbewoners vallen onder de 'protestgeneratie' (1940 – 1955). Deze groep ouderen is op hogere leeftijd (65 tot 80 jaar) en heeft een lagere inkomenspositie en een beperkt vermogen. Zij zijn doorgaans lager opgeleid. Ondanks de lagere inkomenspositie en een beperkt vermogen woont het merendeel van deze groep ouderen in een koopwoning.*

### Waardeoriëntatie & betrokkenheid

Traditionele buurtbewoners zijn gedreven, idealistisch en zelfbewust. Ze kenmerken zich door een actieve levenshouding met hoge vitaliteit. Traditionele buurtbewoners hebben een zichtbare persoonlijke stijl, varen een eigen koers en trekken zich minder aan van autoriteit. Een bekend motto van deze groep luidt: 'Wat ik nog kan, doe ik'.

Deze groep is bovengemiddeld betrokken bij vereniging en politiek. Ze ondernemen weinig politieke of maatschappelijke actie. Ze ervaren minder omzien naar elkaar en dat is een gemis. Het vertrouwen in banken en zorg is relatief groot. Men voelt zich niet goed vertegenwoordigd en gehoord door met name de landelijke politiek.

### Vrije tijd & consumptie

Traditionele buurtbewoners wandelen of fietsen met enige regelmaat. Deze ouderen gaan soms nog naar de kerk. Ze ondernemen hobby's zoals kruiswoordpuzzels, lezen, tuinieren, zelf kleding maken en verzamelen.

Traditionele buurtbewoners maken veel gebruik van verschillende media, zoals kranten, omroepbladen, televisie en radio. Regionale kranten en kranten zoals Nederlands Dagblad, Reformatorisch Dagblad en Trouw, zijn populair onder de

groep. De televisie en radio staan voornamelijk afgestemd op de publieke televisie- en radiozenders zoals Nederland 1, 2 of 3 en Radio 1, 2, 4 of 5.

Het liefst bankieren de traditionele buurtbewoners bij grote banken zoals Rabobank en ING. Ze hebben daar een betaalrekening en spaarrekening afgesloten, maar van andere financiële producten wordt eigenlijk geen gebruik van gemaakt. De meeste traditionele buurtbewoners hebben één kleine auto van merken zoals Opel, Nissan of Toyota. De groep geeft geld aan goede doelen met een humanitair karakter, zoals Kerk in Actie, Unicef en Leger des Heils.

### Verhuiscens, woonsituatie en woonwensen

Van deze groep geeft 74% aan *beslist niet* te willen verhuizen binnen de komende 2 jaar. Van de overige 26%, geeft 72% aan misschien en 13% beslist te willen verhuizen, 13% zou wel willen verhuizen maar niets kan vinden en 2% heeft al een andere woning gevonden.

Traditionele buurtbewoners wonen over het algemeen vaak gelijkvloers. De woning, waarin zij doorgaans wonen is in algemene zin minder geschikt voor een zorgvraag. Om deze reden zijn aanpassingen (op latere leeftijd) in het huis vaker noodzakelijk. Vanwege het hebben van sociale contacten kiezen traditionele buurtbewoners er vaak voor om in een complex te gaan wonen. De groep kiest er vaker voor om te experimenteren met verschillende vormen van samenleven.

Al met al behoren gezondheid, de huidige woning en woonomgeving tot de voornaamste redenen voor traditionele buurtbewoners om te verhuizen. De gewenste woning voor deze groep is een primair appartement of een secundair rijtjeshuis. De wens om samen te wonen of om alleen te wonen is hierbij in evenwicht. De groep vindt de nabijheid van supermarkten en OV erg belangrijk.

## Vitale comfortzoekers

*Vitale comfortzoekers behoren tot de 'protestgeneratie' (1940 – 1955). Deze groep ouderen valt binnen de leeftijdsklasse 65 tot 80 jaar en heeft een gemiddelde inkomenspositie en een modaal vermogen. Het grootste deel van de groep vitale comfortzoekers woont in een koopwoning.*

### Waardeoriëntatie & betrokkenheid

Vitale comfortzoekers zijn gedreven, idealistisch en zelfbewust. Ze kenmerken zich door een actieve levenshouding met hoge vitaliteit. Vitale comfortzoekers hebben een zichtbare persoonlijk stijl, varen een eigen koers en trekken zich minder aan van autoriteit. Een bekend motto van deze groep luidt: 'Wat ik nog kan, doe ik'.

Vitale comfortzoekers zijn bovengemiddeld betrokken in de samenleving. Zij steken hun energie in het geloof, goede doelen en politiek, maar ondernemen geen politieke of maatschappelijke actie. Een kwart levert een actieve bijdrage aan de eigen leefomgeving waar dat nog lukt. Tegelijkertijd is er een grote groep die juist weinig tot niets onderneemt.

### Vrije tijd & consumptie

De vitale comfortzoekers doen voornamelijk aan bridgen, fietsen en wandelen. Ook gaan ze graag op vakantie waarbij zowel rondreizen, cruises, natuur-, fiets- en wandelvakanties geliefd zijn. Musicals en restaurants worden af en toe bezocht. Voor overige hobby's houden zij zich bezig met kruiswoordpuzzels, tuinieren, vrijwilligerswerk en verzamelen.

Vitale comfortzoekers veel gebruik van regionale dagbladen, het AD en de Telegraaf. De televisie en radio staan voornamelijk afgestemd op de publieke televisie- en radiozenders zoals Nederland 1, 2 of 3 en Radio 1, 2, 4 of 5.

Verzekerd zijn voor alle risico's vinden de vitale comfortzoekers erg belangrijk. Verzekeringen worden het liefst afgesloten bij een bank. Vitale comfortzoekers steunen veel goede doelen en doen dat vaak meerdere keren per jaar. De meeste vitale comfortzoekers hebben één kleine auto van merken zoals Opel, Nissan of Toyota.

### Verhuiscens, woonsituatie en woonwensen

Van deze groep geeft 73% aan *beslist niet* te willen verhuizen binnen de komende 2 jaar. Van de overige 27%, geeft 79% aan misschien en 9% beslist te willen verhuizen, 9% zou wel willen verhuizen maar niets kan vinden en 4% heeft al een andere woning gevonden.

De woonsituatie van vitale comfortzoekers kenmerkt zich als overwegend op zichzelf. De betreffende personen wonen hierbij vaak in een gelijkvloerse ouderewoning. De woningen zijn op zichzelf gezien al redelijk geschikt. Wel wordt er vaker gebruik gemaakt van een traplift. Hierbij is er ook vaker een 2<sup>e</sup> toilet aanwezig en sprake van aanbouw.

Binnen deze groep vormt gezondheid wederom een grote reden tot eventueel verhuizen. Anders dan bij de voorgaande groepen wordt hiervoor ook de huidige woning op zichzelf als reden gezien. De verhuiscens is met name gericht op primaire appartementen en secundaire rijtjeshuizen. De wens om samen of alleen te wonen is hierbij in evenwicht. In tegenstelling tot de eerdere twee groepen vinden vitale comfortzoekers het minder belangrijk dat supermarkten en OV in de nabijheid zijn.

## Welgestelde levensgenieters

*Welgestelde levensgenieters zijn onderdeel van de 'protestgeneratie' (1940 – 1955). Deze groep ouderen valt in de leeftijdscategorie 65 tot 80 jaar en heeft een hoge inkomenspositie en een hoog vermogen. De ondernemend levensgenieters wonen voornamelijk in (vrijstaande) koopwoningen.*

### Waardeoriëntatie & betrokkenheid

Welgestelde levensgenieters zijn gedreven, idealistisch en zelfbewust. Ze kenmerken zich door een actieve levenshouding met hoge vitaliteit. Welgestelde levensgenieters hebben een zichtbare persoonlijk stijl, varen een eigen koers en trekken zich minder aan van autoriteit. Een bekend motto van deze groep luidt: 'Wat ik nog kan, doe ik'.

Welgestelde levensgenieters zijn bovengemiddeld betrokken in de samenleving. Zij steken hun energie in vereniging, goede doelen en politiek en ondernemen alleen politieke of maatschappelijke actie als het echt nodig is. Een kwart levert een actieve bijdrage aan de eigen leefomgeving waar dat nog lukt. De groep staat neutraal tegenover de eigen invloed op de regering.

### Vrije tijd & consumptie

Welgestelde levensgenieters maken in hun vrije tijd vraag uitstapjes in de natuur en houden ze zich bezig met tuinieren. De hobby's van deze groep bestaan voornamelijk uit fietsen, wandelen, lezen en schilderen. Daarnaast bezoeken ze regelmatig musea en theaters. Ze geven de voorkeur aan culturele- en zon- en strandvakanties.

De Volkskrant, NRC Handelsblad en regionale kranten worden veel gelezen. Daarnaast zijn woon- en tuinbladen en opiniebladen geliefd. Er wordt vooral naar

de publieke omroepen gezapt en kijkt de groep graag naar documentaires, educatieve en actualiteitenprogramma's. De radio staat met name afgestemd op de publieke zenders of Sky radio.

Verzekerd zijn voor veel risico's vinden de Welgestelde levensgenieters erg belangrijk. Verzekeringen worden het liefst afgesloten bij een bank. Beleggen doet deze groep relatief veel. Welgestelde levensgenieters zijn gul in hun donaties aan goede doelen en doneren vaak meerdere keren per jaar. De Welgestelde levensgenieters hebben één of twee auto's voor de deur staan, vaak van het merk BMW, Audi, Mercedes of Mazda

### Verhuiscens, woonsituatie en woonwensen

Van deze groep geeft 72% aan *beslist niet* te willen verhuizen binnen de komende 2 jaar. Van de overige 28%, geeft 76% aan misschien en 8% beslist te willen verhuizen, 7% zou wel willen verhuizen maar niets kan vinden en 9% heeft al een andere woning gevonden.

Welgestelde levensgenieters wonen overwegend op zichzelf. De woningen zijn over het algemeen goed geschikt en beschikken daarbij vaker over een 2<sup>e</sup> toilet.

Over het algemeen vormt voor ook deze groep gezondheid een reden om te verhuizen. Daarnaast kan de woning zelf ook als een verhuisreden worden gezien. Indien er sprake is van een verhuiscens dan is deze met name gericht op (het zelf bouwen van woningen zoals) primaire appartementen en secundaire rijtjeshuizen. Hierbij is er een sterke wens aanwezig om alleen te blijven wonen. De nabijheid van supermarkten wordt als minder belangrijk gezien. De nabijheid van OV wordt als redelijk belangrijk gezien.

## Moderne buurtbewoners

*Moderne buurtbewoners zijn onderdeel van 'Generatie X' (1955 – 1970). Deze groep toekomstige ouderen is nu op middelbare leeftijd (50 tot 65 jaar) en heeft een lagere inkomenspositie en een beperkt vermogen. Merendeel van de groep moderne buurtbewoners woont in een corporatiewoning. Daarnaast woont nog een behoorlijk aandeel in een koopwoning ondanks de lagere inkomenspositie en beperkt vermogen van deze groep.*

### Waardeoriëntatie & betrokkenheid

Moderne buurtbewoners zijn praktisch ingesteld, zelfredzaam en soms wat onzeker. Ze weten zich snel dingen eigen te maken of zich aan te passen aan nieuwe omstandigheden, zoals nieuwe technologie. Een bekend motto van deze groep luidt: 'het is wat het is'.

De maatschappelijke betrokkenheid van moderne buurtbewoners is beperkt. Moderne buurtbewoners participeren het liefst in projecten waarin meedoen voorop staat. Dit wordt gevoed door hun lage vertrouwen in zichzelf en de overheid. Deze groep mensen is van mening dat de overheid meer zou moeten doen voor de 'gewone man'.

### Vrije tijd & consumptie

De moderne buurtbewoners doen in hun vrije tijd aan wandelen, fietsen en lezen. Ook gaan ze graag op vakantie waarbij zowel rondreizen, cruises, natuur-, fiets- en wandelvakanties geliefd zijn. Musicals en restaurants worden af en toe bezocht. Voor overige hobby's houden zij zich bezig met kruiswoordpuzzels en vrijwilligerswerk en verzamelen.

Moderne buurtbewoners maken veel gebruik van regionale dagbladen, het AD en de Telegraaf. Ook lezen zij overwegend veel roddelbladen (Weekend, Story, Privé), vrouwenbladen (Margriet, Libelle), gezondheidsbladen en woon- en tuinbladen. De televisie en radio staan voornamelijk afgestemd op SBS6, RTL 4 en Nederland 1 en 2, en radiozenders zoals Radio 2 en Sky Radio.

Geldzaken doen moderne buurtbewoners met name bij de Rabobank. Lenen en beleggen gebeurt weinig. Moderne buurtbewoners sluiten veel verzekeringen af

(uitvaart-, inboedel-, aansprakelijkheidsverzekering). Moderne buurtbewoners doneren geregeld een bescheiden bedrag aan bekende goede doelen. De meeste vitale samenwoners hebben één tweedehands auto van merken zoals Suzuki, Mitsubishi, Toyota en Nissan.

### Verhuiswens, woonsituatie en woonwensen

Van deze groep geeft 67% aan *beslist niet* te willen verhuizen binnen de komende 2 jaar. Van de overige 33%, geeft 66% aan misschien en 17% beslist te willen verhuizen, 15% zou wel willen verhuizen maar niets kan vinden en 2% heeft al een andere woning gevonden.

Personen binnen de betreffende groep wonen zowel evenveel binnen complexen als op zichzelf. Aanpassingen om woningen geschikt te maken voor deze groep zijn desalniettemin vaak noodzakelijk.

Zoals hierboven aangegeven, vormt de woonomgeving een van de grootste redenen om te verhuizen. Dit, tezamen met de huidige woning zelf. De verhuiscenswens is hierbij met name gericht op primaire appartementen en secundaire rijtjeshuizen. De wens om samen te wonen of alleen te wonen ligt gelijk. Deze groep vindt de nabijheid van OV belangrijk.



## Actieve hofjesbewoners

*Actieve hofjesbewoners behoren tot de 'Generatie X' (1955 – 1970). Deze toekomstige groep ouderen is nu op middelbare leeftijd (50 tot 65 jaar) en heeft een gemiddelde inkomenspositie en een modaal vermogen. Actieve hofjesbewoners wonen voornamelijk in koopwoningen.*

### Waardeoriëntatie & betrokkenheid

Actieve hofjesbewoners zijn praktisch ingesteld, zelfredzaam en soms wat onzeker. Ze weten zich snel dingen eigen te maken of zich aan te passen aan nieuwe omstandigheden, zoals nieuwe technologie. Een bekend motto van deze groep luidt: 'het is wat het is'.

De maatschappelijke betrokkenheid van Actieve hofjesbewoners is hoog. Actieve hofjesbewoners nemen zelf initiatief en participeren het liefst bij verenigingen, scholen of sport. Actieve hofjesbewoners zijn minder betrokken bij politiek of goede doelen, en ondernemen alleen politieke actie als dat nodig is. Deze betrokkenheid wordt gevoed door een hoog vertrouwen in zichzelf en gemiddeld vertrouwen in de overheid. Deze groep mensen is niet uitgesproken negatief of positief in de mate waarin men zich gehoord voelt door de politiek.

### Vrije tijd en consumptie

De Actieve hofjesbewoners doen in hun vrije tijd weinig aan sport, maar gaan wel wandelen en fietsen. Voor een vakantie zoeken zij rust, zon en strand op. Musicals, sportwedstrijden, casino's en attractieparken worden af en toe bezocht. Voor overige hobby's houden zij zich bezig met tuinieren, computerspellen en bakken.

Actieve hofjesbewoners lezen graag regionale kranten. De televisiezenders Nederland 1 en 2, SBS6 en RTL 4 worden veel bekeken. Het liefst kijken ze naar actualiteitsprogramma's, quizprogramma's en documentaires. De radio wordt vaak afgestemd op Radio 2, Radio 4 of Sky Radio.

Actieve hofjesbewoners doneren geregeld een bescheiden bedrag aan goede doelen voor gezondheid (KWF, Nederlandse Hartstichting en Stichting Clinicians). De meeste vitale samenwoners hebben één kleine auto van merken zoals Opel, Suzuki, Nissan en Mazda.

### Verhuiswens, woonsituatie en woonwensen

Van deze groep geeft 72% aan *beslist niet* te willen verhuizen binnen de komende 2 jaar. Van de overige 28%, geeft 77% aan misschien en 10% beslist te willen verhuizen, 9% zou wel willen verhuizen maar niets kan vinden en 5% heeft al een andere woning gevonden.

Actieve hofjesbewoners wonen overwegend op zichzelf. Het merendeel van de woningen zijn niet gelijkvloers. De woningen komen vaker voor met aanbouw en is er ook vaker sprake van de aanwezigheid van een 2<sup>e</sup> toilet. Reden voor deze groep om toch in een ouderenwoning te gaan wonen is hoofdzakelijk de onderhoudsvriendelijkheid.

Zowel de huidige woning als de woonomgeving kunnen als voornaamste redenen tot eventueel verhuizen worden gezien. De wens om in een appartement of rijtjeshuis te wonen is in evenwicht. Hierbij is er wel sprake van een sterke wens om alleen te wonen. Aanvullende hierop is er tevens enige wens om zelf te bouwen. De nabijheid van OV is voor deze groep redelijk belangrijk.

## Ondernemende levensgenieters

*Ondernemende levensgenieters zijn onderdeel van de 'Generatie X' (1955 – 1970). Deze toekomstige groep ouderen is nu op middelbare leeftijd (50 tot 65 jaar) en heeft een hoge inkomenspositie en een hoog vermogen. De Ondernemende levensgenieter woont voornamelijk in een (vrijstaande) koopwoning.*

### Waardeoriëntatie & betrokkenheid

Ondernemende levensgenieters zijn praktisch ingesteld, zelfredzaam en soms wat onzeker. Ze weten zich snel dingen eigen te maken of zich aan te passen aan nieuwe omstandigheden, zoals nieuwe technologie. Een bekend motto van deze groep luidt: 'Ik ken de wegen'.

De maatschappelijke betrokkenheid van Ondernemende levensgenieters is zeer hoog. Ondernemende levensgenieters leveren een actieve bijdrage aan de leefomgeving en ondersteunen vaak initiatieven of projecten van anderen. Ondernemende levensgenieters zijn betrokken bij (landelijke) politiek en weet 'de weg naar het gemeentehuis' goed te vinden. Deze groep inwoners wil zowel 'meedoen' als 'meedenken' als het om participatie gaat. Deze betrokkenheid wordt gevoed door een hoog vertrouwen in zichzelf en in de overheid.

### Vrije tijd en consumptie

De Ondernemende levensgenieters doen in hun vrije tijd aan golf en bridgen. Ook gaan ze graag op vakantie waarbij zowel culturele als actieve vakanties geliefd zijn. Musea en concerten (klassiek en jazz) worden af en toe bezocht. Voor overige hobby's houden zij zich bezig met wijnen en antiek.

Ondernemende levensgenieters maken veel gebruik van media. Zij lezen kranten zoals Financieel Dagblad, NRC en de Volkskrant en tijdschriften als Elsevier, HP/De Tijd, Vrij Nederland, Opzij en Elegance. De televisie staat voornamelijk afgestemd op Nederland 1, 2 en 3, en actualiteitsprogramma's, documentaires en financiële programma's. Ondernemende levensgenieters luisteren naar publieke radiozenders en Classic FM.

Geldzaken doen Ondernemende levensgenieters met name bij grote banken, maar ook bij de ASN Bank en Triodos Bank. Deze groep doet vaak aan beleggen.

Ondernemende levensgenieters zijn gulle donateurs voor kunst, cultuur, natuur en milieu. De meeste Ondernemende levensgenieters hebben één of twee auto's voor de deur van luxere merken, zoals Volvo, Audi of BMW.

### Verhuiswens, woonsituatie en woonwensen

Van deze groep geeft 72% aan *beslist niet* te willen verhuizen binnen de komende 2 jaar. Van de overige 28%, geeft 79% aan misschien en 8% beslist te willen verhuizen, 6% zou wel willen verhuizen maar niets kan vinden en 7% heeft al een andere woning gevonden.

Ondernemende levensgenieters wonen overwegend op zichzelf en maar weinig gelijkvloers. Over het algemeen worden de woningen van en voor deze groep als goed geschikt ervaren. Een eventuele reden die gegeven zou kunnen worden voor het verhuizen naar een ouderenwoning is de onderhoudsvriendelijkheid van deze ouderenwoningen.

Over het algemeen vormen de huidige woning (ondanks de goede geschiktheid) en de woonomgeving de voornaamste redenen om te verhuizen. Een verhuiswens is even vaak gericht op appartementen als op rijtjeshuizen. Binnen de verhuiswens is er een zeer sterke behoefte aanwezig om alleen te wonen. Hierbij is er ook sprake van een sterkere wens om zelf te bouwen. De nabijheid van boodschappen in de buurt wordt als minder belangrijk ervaren. De nabijheid van OV wordt als redelijk relevant ervaren.

## Bijlage 5: Voorzieningenkaarten

Op de volgende pagina's zijn kaarten te vinden van welzijns- en zorgvoorzieningen, en het huidige aanbod aan ouderenhuisvesting. We brengen dit in beeld voor de volgende gebieden:

- Westpolder
- Molenvliet & Wilgendonk
- Kraaihoek
- Middenpolder & Oosteind

### *Westpolder*

Voor Westpolder sluiten de bestaande geclusterde woningen relatief goed aan op de voorzieningen. Het noordelijke en zuidwestelijke deel van de buurt Westpolder zijn kansrijk voor nieuwe huisvesting. Hier zijn veel voorzieningen aanwezig. Wij zien een aandachtspunt in het noordoostelijke deel van Westpolder. Hier zien we enig geclusterd aanbod dat niet op loopafstand zit van voorzieningen, maar op fietsafstand.

### *Molenvliet & Wilgendonk*

Voor Molenvliet en Wingeldonk geldt ook dat de bestaande geclusterde woningen relatief goed aansluiten op de voorzieningen. Het oostelijke deel van

de buurt molenvliet & Wilgendonk is kansrijk voor nieuwe huisvesting omdat daar de voorzieningen aanwezig zijn. In het westelijke deel van de buurt zijn eigenlijk geen voorzieningen op bushaltes na. We zien dan ook een aandachtspunt in het midden-zuidelijke deel van de buurt. Daar staat geclusterd aanbod dat niet op loopafstand zit van voorzieningen, maar op fietsafstand

### *Kraaihoek*

In Kraaihoek liggen de geclusterde woonvormen in het zuidelijke deel van de buurt en liggen de meeste woonvormen redelijk dichtbij voorzieningen. Eén complex aan het water ligt wat verder af van voorzieningen. De ouderen die in dit complex wonen in mindere mate op loopafstand van de voorzieningen, wat resulteert in een aandachtspunt.

### *Middenpolder & Oosteind*

In Middenpolder & Oosteind staat het Odensehuis en een aantal complexen. Deze buurt heeft vergeleken met de andere buurten niet echt een winkelcentrum waar verschillende voorzieningen bij elkaar zetten. Het noordelijke deel van de buurt is kansrijk voor nieuwe huisvesting omdat daar de meeste voorzieningen te vinden zijn.



# Gemeente Papendrecht

## Zorglocaties

-  24-uurszorg voor ouderen
-  Geclusterd wonen voor ouderen

## Voorzieningen

-  Apotheek
-  Fysiotherapeut
-  Huisarts
-  Odensehuis
-  Ontmoetingsruimte
-  Supermarkt
-  Winkelcentra
- OV-haltes**
-  Bushalte
-  Waterbus

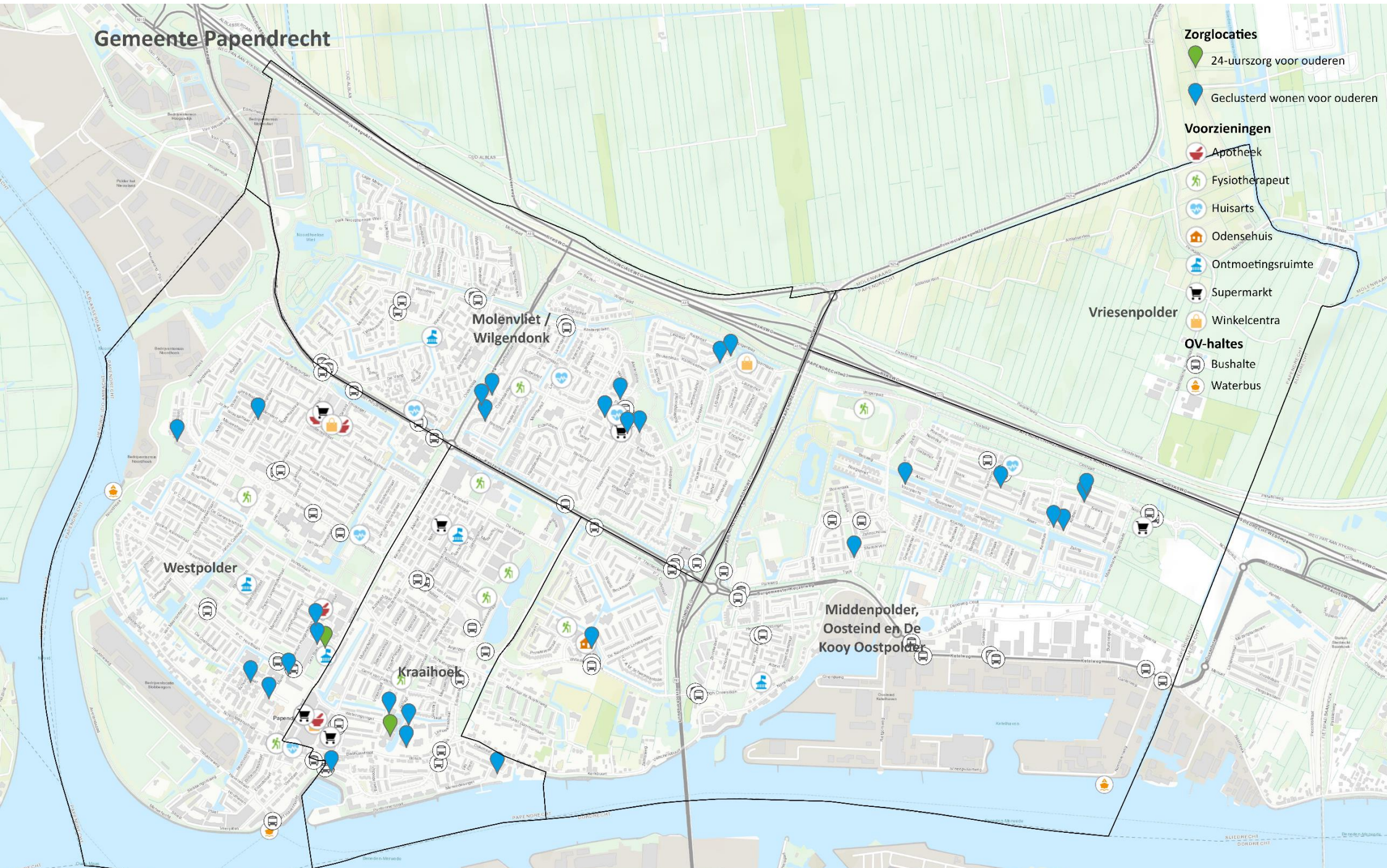
## Vriesenpolder

## Middenpolder, Oosteind en De Kooy Oostpolder

## Molenvliet / Wilgendonk

## Kraaihoek

## Westpolder



## Bijlage 6: Uitsplitsing PG/SOM

**Vraagprognose** geclusterde woonvormen op buurtniveau (2021 – 2040; huishoudens)

Buurtindeling	24-uurszorg (PG)				24-uurszorg (SOM)			
	2021	2025	2030	2040	2021	2025	2030	2040
Westpolder	40	45 – 50	50	50 – 65	20	20 - 25	25 – 30	25 – 35
Molenvliet & Wilgendonk	40	50	50 -55	50 – 70	20	25 – 30	25 – 30	30 – 40
Kraaihoek	30	30	30 -40	30 -45	15	15 – 20	20	20 – 25
Middenpolder & Oosteind	35	40	40	40 -60	20	20	20 – 25	20 – 30
<b>Totaal</b>	<b>145</b>	<b>165 - 170</b>	<b>170 - 185</b>	<b>170 - 240</b>	<b>75</b>	<b>85 - 90</b>	<b>90 105</b>	<b>90 - 130</b>

Bron: Woonzorgweter, Companen.

**Vraag-aanbodbalans** woonvormen op buurtniveau (2021 – 2040)

buurtindeling	24-uurszorg (PG)				24-uurszorg (SOM)			
	2021	2025	2030	2040	2021	2025	2030	2040
Westpolder	24	14 tot 19	14	-1 tot 14	35	30 tot 35	25 tot 30	20 tot 30
Molenvliet & Wilgendonk	-40	-15	-50 tot -55	-50 tot -70	-20	- 25 tot -30	-25 tot -30	-30 tot -40
Kraaihoek	16	16	6 tot 16	1 tot 16	15	10 tot 15	10	5 tot 10
Middenpolder & Oosteind	-35	-40	-40	-40 tot -60	-20	-20	-20 tot -25	-20 tot -30
<b>Totaal</b>	<b>-35</b>	<b>-55 tot -60</b>	<b>-60 tot -75</b>	<b>-60 tot -130</b>	<b>10</b>	<b>-5 tot 0</b>	<b>-5 tot -20</b>	<b>-5 tot -45</b>

Bron: Woonzorgweter, Companen.