

WWZ monitor regio Utrecht

Hoofdpijnen notitie

In opdracht van

Bestuur Regio Utrecht en Provincie Utrecht

Beatrijs Jansen

Anke Kilian-Polhuijs

Juni 2008



RIGO Research en Advies BV

De Ruyterkade 139

1011 AC Amsterdam

telefoon 020 522 11 11

telefax 020 627 68 40

<http://www.rigo.nl>

Rapportnummer: 96520

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	1
2	NULMETING WONEN, WELZIEN EN ZORG	3
2.1	KORTE OMSCHRIJVING BRU GEBIED	3
2.2	GESCHIKT WONEN	4
2.3	VERZORGD - EN BESCHERMD WONEN	9
2.4	INFRASTRUCTUUR WELZIEN EN ZORG	11
2.5	DE COMBINATIE WONEN, WELZIEN EN ZORG	12
3	MONITOR WONEN, WELZIEN EN ZORG	13
3.1	ERVARINGEN TIJDENS DE NULMETING	13
3.2	DOELSTELLINGEN MONITOR	14
3.3	ONTWIKKELING VAN EEN MONITOR WONEN, WELZIEN EN ZORG	14
3.4	INFORMATIESTROMEN	15

1

Inleiding

De provincie Utrecht en het BRU (Bestuur Regio Utrecht) zijn in 2006 het project Wonen met zorg- en welzijnsvoorzieningen gestart. De uiteindelijke doelstellingen van het project zijn om in de regio afspraken te maken over het regionaal beleid rondom wonen, welzijn en zorg. Daarbij kan het onder meer gaan om het regionaal bouwprogramma en het regionaal woningtoewijzingsbeleid. Een belangrijk hulpmiddel hierbij is inzicht in de behoefte, het aanbod en de opgave wonen, welzijn en zorg. In deze notitie zijn de hoofdlijnen opgenomen van onderzoek dat hiernaar is gedaan. Dit onderzoek heeft geresulteerd in drie deelrapporten:

- **Deel 1:** Beschrijving en overzicht voor de BRU-regio voor wat betreft het aanbod, de behoefte en de opgave aan geschikte en geschikt te maken woningen; de nulmeting van een monitor Wonen, welzijn en zorg. Daarnaast een schets voor de regio van de spreiding van zorg- en welzijnsvoorzieningen. Dit deel wordt afgesloten met algemene conclusies over de opgave geschikt wonen, verzorgd wonen en beschermd wonen voor de hele regio.
- **Deel 2:** Overzichten van de negen BRU-gemeenten naar wijk/buurtniveau. Per gemeente is een kort rapport gemaakt met daarin het aanbod aan geschikte woningen (nultreden, aanpasbaar), de behoefte en de opgave. De spreiding van de geschikte woningen en welzijn- en zorgvoorzieningen over de gemeente wordt inzichtelijk gemaakt met kaartbeelden en gerelateerd aan de spreiding van de ouderen in de betreffende gemeente. dusdanige wijze dat de gemeenten (en andere partijen) concrete houvast wordt geboden bij het opzetten van beleid. De bedoeling hiervan is gemeenten houvast te bieden bij het opzetten en uitwerken van beleid.
- **Deel 3:** Een beschrijving van de aanpak van de nulmeting en ontwikkelrichtingen voor een WWZ-monitor BRU, met daarin aanbevelingen ten aanzien van het vervolg. De WWZ monitor heeft als doel beleidsinformatie

2 INLEIDING

tie over de ontwikkeling in de behoefte, het aanbod en de opgave aan wonen en zorg te genereren.

In deze hoofdlijnennotitie geven we een samenvatting van deel 1 en 3 van het onderzoek.

2 Nulmeting wonen, welzijn en zorg

De nulmeting van de WWZ-monitor BRU richt zich in eerste instantie op het, per gemeente en voor de gehele regio, in beeld brengen van de geschikte en geschikt te maken woningen/woningvoorraad, welzijns- en zorgvoorzieningen. Het accent ligt daarbij op de fysieke aanwezigheid ervan. Hiervan zijn overzichtskaarten gemaakt, voor de BRU in zijn totaliteit maar ook voor de afzonderlijke gemeenten.

Er zijn veel begrippen in omloop om woningen voor ouderen en bijzondere doelgroepen te omschrijven. Daarom zijn in het onderzoeksrapport de begrippen omschreven zoals ze voor het onderzoek zijn gebruikt.

2.1 Korte omschrijving Bru gebied

Het BRU-gebied heeft in totaal ongeveer 600.000 inwoners en bestaat uit negen gemeenten, die heel divers van omvang en samenstelling zijn. Utrecht is verreweg het grootst met ruim 280.000 inwoners. Op ruime afstand volgen Nieuwegein en Zeist met ruim 60.000 inwoners. Vianen, met bijna 20.000 inwoners en Bunnik, ruim 14.000 zijn de kleinste gemeenten. IJsselstein (bijna 34.000), Maarsssen (bijna 40.000) en Houten (rond de 45.000) zitten daar tussenin.

Binnen de BRU-regio bestaan grote verschillen in de woningvoorraad, zowel wat betreft het aandeel huur versus koop als het aandeel eengezins- versus meergezinswoningen.

Het aantal 55+ers in de regio stijgt tussen 2006 en 2030 met bijna 66.000. Vooral na 2015 zal het aantal 75+ers flink toenemen.

Tabel 2-1: Ontwikkeling aantal 55+ers 2006-2030

Jaar	Stijging 55+			Stijging 75+		
	2006	2015	2030	2006	2015	2030
Stijging		26.100	37.600		1.950	18.250
Totaal	133.700	159.800	197.400	33.500	35.450	53.700

Zoals overal in het land, zorgt ook in het BRU-gebied vooral de vergrijzing voor toenemende zorgbehoefte. Omdat de zorgbehoefte vooral vanaf het 75^e levensjaar toeneemt, hebben we in het bijzonder naar deze groep gekeken. Binnen het BRU zijn er verschillen in het aandeel 75+-ers nu, de mate waarin het aantal 75+-ers toeneemt en het tempo waarin dat toeneemt. Zo heeft de stad Utrecht in 2030 minder dan 5% 75+-ers en De Bilt meer dan 14%.

2.2 **Geschikt wonen**

2.2.1 **Huidig aanbod en behoefte geschikte woningen**

Het aanbod geschikte woningen bestaat uit nultredenwoningen, aanpasbare nultredenwoningen, potentieel geschikte eengezinswoningen en rolstoelgeschikte woningen. Het aanbod rolstoelgeschikte woningen wordt niet systematisch bijgehouden en kon daarom niet worden berekend.

25% van de woningen in de regio is een nultredenwoning. Dit percentage verschilt tussen de gemeenten en loopt uiteen van 16% in Houten, Maarssen en Vianen tot 29% in IJsselstein en Utrecht. Bijna 80% van de nultredenwoningen is een meergezinswoning (appartement met lift of benedenwoning) en ruim 20% een eengezinswoning (bijvoorbeeld bungalow, patiowoning, boerderij, gewone eengezinswoning met een badkamer en slaapkamer op de begane grond). De verdeling koop/huur en meergezins/eengezins nultredenwoning verschilt van gemeente tot gemeente.

6% van de woningen is een aanpasbare (nultreden)woning. IJsselstein, Nieuwegein en Bunnik hebben, relatief gezien, veel aanpasbare (nultreden)woningen. Dat het aantal aanpasbare woningen laag is, komt deels omdat hier strikte criteria voor zijn gebruikt én omdat het alleen om de aanpasbare nultredenwoningen gaat.

Veel ouderen willen graag in hun woning blijven wonen, ook als ze iets gaan maken. We hebben daarom ook gekeken naar de (niet nultreden) eengezinswoningen die potentieel geschikt zijn voor mensen die gebruik maken van een stok of rollator. In totaal is in de regio 38% van de eengezinswoningen potentieel geschikt.

De behoefte aan geschikte woningen is lastig te voorspellen. Via verschillende methoden hebben we hier een schatting van gemaakt: op basis van landelijke kengetallen (theoretische behoefte), door het aantal ouderen dat nu in een nultredenwoning woont te extrapoleren naar 2015 en 2030, door de verhuisgeneigdheid te analyseren en door te spiegelen aan kengetallen van het ministerie van Vrom en VWS.

2.2.2 Opgave geschikt wonen voor de doelgroep

Het is lastig om harde uitspraken te doen over de opgave voor geschikt wonen in de toekomst; er moeten veel aannames worden gedaan over de daadwerkelijke vraag en het aanbod.

Het bepalen van de opgave is echter ook niet zomaar een kwestie van optellen en aftrekken. Een belangrijke reden hiervoor is dat lang niet alle woningen worden bewoond door de doelgroep. Gemiddeld woont in Nederland 39% van de 55+-ers in een nultredenwoning, voor het Bru gebied omgerekend ruim 25.000, waarvan ongeveer 4.750 in een aanpasbare nultredenwoning. Hoeveel mensen uit de doelgroep in een potentieel geschikte (niet nultreden) eengezinswoning wonen, is niet bekend. Als we voorzichtig schatten gaan we er van uit dat 10% van de potentieel geschikte woningen wordt bewoond door ouderen, ofwel ongeveer 5.700¹. Bij een meer optimistische inschatting van 25% is dit aantal ruim 14.000. Belangrijke andere redenen zijn dat niet iedereen die het objectief nodig heeft in een geschikte woning woont: veel ouderen redden zich (met kunst en vliegwerk) in een gewone woning. Ook zijn niet alle geschikte woningen populair onder ouderen (bijvoorbeeld 2 kamer woningen).

Door het vergelijken van verschillende informatiebronnen is een indicatie van de opgave te geven. Daarbij maken we een onderscheid tussen een uitbreidingsvraag door toenemende behoefte en de opgave die nodig is om bestaande tekorten in te lopen. In onderstaande tabel zijn de resultaten opgenomen. Op basis van het planaanbod zal in een aantal gemeenten het tekort aan nultredenwoningen de komende jaren verder toenemen.

De bandbreedte in de nultreden- en potentieel geschikte eengezinswoningen zijn deels communicerende vaten: als de toename van het aantal nultredenwoningen richting de minimale variant gaat zal de behoefte aan potentieel geschikte eengezinswoningen toenemen.

voetnoot

¹ Het aantal potentieel geschikte niet nultreden eengezinswoningen voor Maarssen is bijgeschat, waarbij er van is uitgegaan van het regionaal gemiddelde.

tabel 2-2 Opgave geschikt wonen voor ouderen en overige doelgroepen

	Huidig tekort	Uitbreidingsbehoefte 2006-2015	Totale opgave	Uitbreidingsbehoefte 2015-2030	Totale opgave 2006-2030
Nultreden	12.000 tot 21.000	4.150 tot 5.700	16.150 – 26.700	6.900 – 15.000	23.050 – 41.700
Potentieel geschikt eengezins	- 0 tot 6.500	1.300	1.300 – 7.800	4.550	5.850 – 12.350
Totaal	12.000 – 27.500	5.450 – 7.000	17.450 – 34.500	11.450 -19.550	28.900 – 54.050

De behoefte in veel gemeenten neemt veel harder toe dan het geplande extra aanbod, vooral in Bunnik, Vianen en IJsselstein. Het tekort aan nultreden (gewoon, aanpasbaar of rolstoelgeschikt) zal, als hierin niets veranderd, vooral in Bunnik en Vianen de komende jaren verder toenemen.²

2.2.3 Het realiseren van de opgave

Tot 2015 zijn er tussen de 13.000 en 21.500 extra appartementen nodig voor ouderen en bijzondere doelgroepen en 3.000 tot 5.500 nultreden eengezinswoningen (patiwoningen, bungalows, gewone eengezinswoningen). Hierbij is nog geen rekening gehouden met een vervangingsvraag: op termijn zal een deel van de nultredenwoningen, vooral de meergezinswoningen, niet meer aan de behoefte voldoen omdat ze te klein zijn. De behoefte aan niet nultreden geschikte eengezinswoningen tot 2015 ligt tussen de 1.500 en 8.000 woningen

De uitbreidingsbehoefte zal vooral na 2015/2020 flink toenemen en dus ook de behoefte aan het aantal nultredenwoningen.

In de gewenste toename kan op drie manieren worden voorzien: nieuwbouw, verbouw van bestaande woningen en woningtoewijzing/verdeling van bestaande woningen. De ministeries van Vrom en VWS gaan er van uit dat 40% van de opgave aan nultredenwoningen via nieuwbouw moet worden gerealiseerd en 60% door verbouw en woningtoewijzing/verdeling. In hoeverre deze verhouding ook voor het Bru realistisch is, kunnen we op basis van dit onderzoek niet bepalen.

voetnoot

² IJsselstein heeft nu relatief veel nultredenwoningen en potentieel geschikte eengezinswoningen.

Elke gemeente heeft (in de toekomst) een tekort aan geschikte woningen. De opgave en de manier waarop de opgave kan en moet worden gerealiseerd verschilt echter wel sterk van gemeente tot gemeente doordat het aantal geschikt en geschikt te maken woningen die er nu zijn sterk verschilt, de mate en het tempo waarin gemeenten vergrijzen verschilt en de mogelijkheden voor nieuwbouw sterk verschillen.

Nieuwbouw

Het planaanbod nieuwbouw tussen 2007 -2014 is bijna 48.000 woningen. Omdat lang niet alle geschikte nieuwbouwwoningen door de doelgroep zullen worden bewoond, moet een surplus worden gebouwd. Hiermee rekening houdend, zouden tussen de 16.000 tot 27.000 nultredenwoningen, waarvan 13.000 tot 21.500 appartementen moeten worden gerealiseerd.^{3 4} Door de vergrijzing zal het aandeel ouderen dat in een nultredenwoning woont waarschijnlijk iets toenemen, hoewel dit tot 2015 beperkt zal zijn⁵. Ook door het labelen van woningen voor de doelgroep, kan het aandeel nultredenwoningen dat bewoond wordt door de doelgroep iets omhoog en de opgave dus iets omlaag.

Het Bouwbesluit regelt dat de nieuwbouw tegenwoordig ‘aanpasbaar’ wordt gebouwd. Om er voor te zorgen dat nieuwbouw zoveel mogelijk geschikt is voor de doelgroep, kunnen gemeenten bovenop het Bouwbesluit extra eisen stellen aan de toegankelijkheid en aanpasbaarheid. Belangrijk in dat geval is, dat er een toilet op de slaapverdieping is of de mogelijkheid deze te bouwen en dat de hoofdslaapkamer voldoende groot is. Vooral voor 75+-ers is ook de ligging van de woning van belang: in de buurt van winkels voor de dagelijkse boodschappen en in de buurt van zorg.

Er moet rekening mee worden gehouden dat na 2040 de piek in de vergrijzing over is. Het is dus van belang om zo flexibel en levensloopbestendig te (ver)bouwen. Bijna alle 75+ers willen naar een nultredenwoning, het liefst in de buurt van voorzieningen (winkel, zorg). Vooral jongere ouderen willen ook wel naar een niet nultreden eengezinswoning. Het realiseren van voldoende (potentieel) geschikte eengezinswoningen kan in de toekomst er toe leiden dat de behoefte aan nultredenwoningen naar verhouding afneemt

voetnoot

³ 40% van de nultreden woont bewoond door ouderen. 40% van de opgave zou via nieuwbouw moeten worden gerealiseerd. Dit valt tegen elkaar weg.

⁴ 39% van de nultredenwoningen wordt bewoond door de totale doelgroep. We gaan er van uit dat 40% van de opgave via nieuwbouw wordt gerealiseerd. Dit betekent dat het surplus en het feit dat de opgave maar deels door nieuwbouw wordt gerealiseerd tegen elkaar wegvallen.

⁵ De vergrijzing zet vooral na 2015 in, in het bijzonder als het gaat om de 75+-ers.

Verbouw/aanpassen bestaande woningen

Als 40% van opgave via nieuwbouw wordt gerealiseerd, moet 60% uit de bestaande bouw komen. Omgerekend gaat het om tussen de 10.500 tot 20.500 woningen tot 2015, oplopend tot tussen de ruim 17.000 en bijna 32.500 woningen in 2030.

In totaal komen tussen de 71.000 en 77.000 woningen in aanmerking om tegen beperkte kosten te verbouwen of aan te passen. Een klein deel hiervan is een nultredenwoning. Het grootste deel zijn koopwoningen.

Als de hele opgave voor de bestaande bouw via het aanpassen van bestaande woningen gerealiseerd zou worden, betekent dit dat tot 2015 tussen de 15 en 25% van de geschikt te maken woningen daadwerkelijk geschikt gemaakt zou moeten worden. Hetzij via individuele aanpassingen, hetzij via collectieve aanpassingen.

Bij de keuze welke woningen geschikt gemaakt worden ligt het voor de hand vooral te kijken naar gebieden waar voorzieningen zijn/komen, de leefbaarheid in orde is én bij voorkeur veel ouderen wonen. Een aanzienlijk deel van de ouderen die verhuizen kiest voor een woning in de buurt van voorzieningen. Geschikte woningen kunnen verder aantrekkelijker worden gemaakt door domotica en nieuwe technologie (beeld/geluidverbinding) en bijvoorbeeld het realiseren van bergruimte voor scootmobielen. Door dit soort ingrepen kan ook verzorgd wonen op meer plekken geboden worden: de zorg gaat naar de oudere in plaats van andersom. Gemeenten waar veel huurwoningen en meergezins/nultredenwoningen staan zijn daarbij in het voordeel, omdat gemeenten en corporaties meer invloed hebben op wat met deze woningen gebeurt.

tabel 2-3 Mogelijk aan te passen/te verbouwen bestaande woningen

Nultreden meergezins	8.500 – 14.500
Nultreden eengezins	5.400
Eengezins, niet nultreden	57.000
Totaal	70.900- 76.900

Woningtoewijzing/woningverdeling

Op zich zijn er, tot 2015, voldoende geschikte woningen in de regio. Deze worden echter bij lange na niet door de doelgroep bewoont. Het potentieel kan beter worden benut. Daarbij moet wel aangetekend worden dat ook andere doelgroepen, zoals starters, woonruimte nodig hebben en het een keuze is in welke mate men ouderen en mensen met een handicap wil concentreren. Een belangrijk instrument om meer ouderen in geschikte woningen te krijgen is om hen als eerste in aanmerking te laten komen voor zo'n woning. Dit kan feitelijk alleen direct gestuurd worden voor sociale huurwoningen en nieuwbouw(koop)woningen. Voor overige

koopwoningen kan goede informatie over de woningen helpen. Belangrijke voorwaarden om woningverdeling te laten werken is dat het systeem voor ouderen overzichtelijk, eenvoudig en transparant is én de woonomgeving aantrekkelijk is. Om meer informatie te kunnen geven zijn in verschillende woningmarktgebieden classificatiesystemen (pictogrammen, sterrensysteem, woonboeken) ontwikkeld. Om informatie te kunnen geven over het woningaanbod, moet dit eerst zorgvuldig in kaart zijn gebracht. Uit ons onderzoek blijkt dat dit nog niet het geval is (zie ook deel 3 van deze rapportage). Verder is het van belang om zorgwoningen alleen toe te wijzen aan ouderen die aan een indicatie (24-uurszorg) voldoen.

2.3 Verzorgd - en beschermd wonen

Het totale aanbod aan verzorgd en beschermd wonen in de regio bedraagt ruim 10.000 plaatsen. Voor ouderen komt het aanbod grotendeels overeen met de behoefte op dit moment. Voor de overige doelgroepen zou er sprake zijn van enig overaanbod. Een verklaring hiervoor is dat er een paar grote instellingsterreinen in de regio zijn, met een bovenregionale functie.

Het aanbod aan verzorgd en beschermd wonen is scheef verdeeld in de regio in verhouding tot de behoefte. Als het aan de plannen ligt blijft dat de komende jaren ook zo.

2.3.1 Verzorgd en beschermd wonen ouderen

Voor ouderen is er in Zeist naar verhouding veel aanbod. Op papier is er meer aanbod dan behoefte. Het kan goed zijn dat hier naar verhouding meer zorgbehoevende ouderen wonen en naar toe trekken. Volgens de plannen zou er ook meer capaciteit bijkomen dan op basis van de behoefteontwikkeling, waarmee de regionale opvangfunctie in de toekomst zal worden versterkt. In Houten, Bunnik, Maarssen, Nieuwegein en Vianen is minder capaciteit dan men op basis van de behoefte zou verwachten, terwijl de behoefte hier ook nog eens flink gaat toenemen. IJsselstein heeft veel capaciteit in de categorie verzorgd wonen, maar relatief weinig capaciteit aan beschermd wonen. In de stad Utrecht en De Bilt zijn behoefte en aanbod wat betreft het totaal aan beschermd en verzorgd wonen redelijk in balans en dat blijft ook zo.

Van de verzorgings- en verpleeghuizen voldoen 26 locaties niet aan de kwaliteitseisen van deze tijd, vooral in Utrecht en Zeist. Dit betekent overigens niet per definitie dat deze instellingen gesloopt zouden moeten worden. Van de serviceflats is de kwaliteit niet bekend. Over het algemeen genomen raken serviceflats in de huidige opzet minder in trek, omdat de kwaliteit vaak niet aansluit bij de vraag.

2.3.2 Overige doelgroepen

Het aanbod voor overige doelgroepen is ook niet evenredig verdeeld over de regio.⁶ Er is veel capaciteit in Zeist. Daar gaat het echter wel bijna alleen om grootschalige capaciteit. In Houten, Bunnik en Nieuwegein is het aanbod nu redelijk in overeenstemming met de behoefte en de behoefte zal ook niet toenemen. Het gaat om kleinschalige capaciteit. In Houten zijn er plannen voor verdere uitbreiding. In De Bilt, Maarssen, Vianen en IJsselstein is een duidelijk tekort (als je uitgaat van evenredige spreiding). In De Bilt zijn er plannen voor enige uitbreiding, in Vianen niet en van de andere twee gemeenten is dit niet bekend. In Maarssen gaat de behoefte iets afnemen, maar het tekort is nu veel groter. In de gemeente Utrecht is er meer aanbod dan behoefte. Maar hier zal als enige gemeente de behoefte wel gaan toenemen.

2.3.3 De opgave verzorgd en beschermd wonen

Tot 2030 is er een uitbreidingsbehoefte van bijna 5.000 plaatsen, het grootste deel voor ouderen. Dit is een stijging van bijna 50%. het grootste deel voor ouderen.

tabel 2-4 Opgave verzorgd en beschermd wonen

	Uitbreidingsbehoefte	Uitbreidingsbehoefte	Totaal
	2015	2015 - 2030	
Beschermd wonen	375	1.325	1.700
Verzorgd wonen	830	2.425	3.255
Totaal	1.205	3.750	4.955

Verzorgd wonen

Tussen 2006 en 2015 neemt de behoefte aan zorgwoningen/verzorgd wonen toe met 830, oplopend tot 3.255 in 2030. Hierbij gaat het dus om rolstoelgeschikte- en aanpasbare (nultreden) woningen, waar 24 uur per dag zorg op afroep en diensten in de buurt aanwezig zijn. De bewoners hebben een zorgindicatie. Verzorgd wonen zal in de toekomst bijna altijd gebouwd worden als zelfstandige woningen met zorg- en dienstenpakketten, waarbij sprake is van een menging van mensen met en zonder zorgindicatie. Dit betekent dat bij de bouw rekening moet gehouden met een behoorlijk surplus. Doorgaans wordt uitgegaan van 1/3 zorgbehoevend en 2/3 niet zorgbehoevend. Naast het realiseren van nieuwbouw, moet ook hier gekeken worden naar mogelijkheden in de bestaande bouw. In gebieden waar veel geschikte woningen staan en veel ouderen wonen, kan ervoor gekozen worden om dien-

voetnoot

⁶ *Wonen met welzijn en zorg in het BRU-gebied*, Rigo 2007.

sten en zorg naar de ouderen te brengen. Per gemeente hebben we in kaart gebracht om welke wijken het gaat (zie deel 2).

In totaal zijn er tot 2015 2.400 rolstoelgeschikte en aanpasbare woningen met zorg op afroep in de buurt nodig. Daar bovenop moet de vervangingsvraag van huidige verzorgingshuizen bij worden opgeteld. Die is niet bekend. Volgens de ministeries van Vrom en VWS zouden er in totaal 4.100 woningen nodig zijn. Waarop dit aantal is gebaseerd is niet bekend. De opgave aan verzorgd wonen moet afgetrokken worden van de opgave aan geschikt wonen.

Beschermd wonen

Voor beschermd wonen zijn tot 2030 1.700 extra plaatsen nodig: 375 tot 2015 en 1.325 tussen 2015 en 2030.

Er is behoefte aan meer kleinschalige woonvormen, bijvoorbeeld voor dementerende ouderen. De provincie Utrecht is onlangs een stimuleringsprogramma gestart om meer kleinschalige woonvormen voor dementerende ouderen te realiseren en meer balans te krijgen in de verhouding grootschalige/kleinschalige capaciteit. Het streven is 400 plaatsen in kleinschalige woonvormen te realiseren, verdeeld over 17 locaties.

Voor overige doelgroepen zijn de afgelopen jaren veel kleinschalige woonvormen ontwikkeld. Grootschalige capaciteit zit vooral geconcentreerd in Zeist. Er zijn plannen voor (gedeeltelijke) ombouw van deze grootschalige capaciteit. Het is van belang om voldoende capaciteit op instellingsterreinen te behouden, voor doelgroepen die meer bescherming nodig hebben dan in gewone wijken geboden kan worden.

2.4 Infrastructuur welzijn en zorg

In bijna alle gemeenten is er een redelijk tot goede aanwezigheid en spreiding van welzijnsvoorzieningen. Een uitzondering zijn IJsselstein (westkant), Maarssen (buitengebied Maarsseveen en binnen) en Zeist (geen aanbod in het Centrum en Huis ter Heide/Bosch en Duin). In Huis ter Heide/Bosch en Duin staan wel serviceflats, die een activiteitenaanbod voor de eigen bewoners zullen hebben. Voor de buitengebieden zijn alleen die gebieden meegenomen waar redelijk wat ouderen wonen.

In Bunnik zijn geen witte vlekken als het gaat om 24-uursbrenzorg en huisartsenzorg. In alle andere gemeenten zijn er wel witte vlekken of zwakke punten: in de kleine kernen en buitengebieden is geen huisartsenzorg en 24-uursbrenzorg. De witte vlekken concentreren zich verder in Maarssen (voornamelijk Maarssebroek), Vianen (de andere kernen dan Vianen) en De Bilt (de kleine kernen en Bilthoven Noord voor de huisartsenzorg). In een paar gemeenten zijn er zwakke plekken: Houten (randen Houten en buitengebied Schalkwijk), IJsselstein (randen en zuidkant), Zeist (Zeist Noord, huisartsenzorg in Huis ter Heide/Bosch en Duin en Lyceumkwartier) en Nieuwegein (Noord- en Westrand).

2.5 De combinatie wonen, welzijn en zorg

De meeste gemeenten streven naar een of meerdere woonservicezones: gebieden met een hoger niveau aan voorzieningen, waaronder verschillende vormen van zelfstandig en onzelfstandig wonen voor ouderen en mensen met een handicap, een uitvalsbasis voor 24-uurszorg, eerstelijnszorg, een locatie voor het halen en brengen van welzijnsdiensten en een fysieke en sociale woonomgeving die zo is ingericht dat deze goed bereikbaar, toegankelijk en veilig is. Een woonservicezone beslaat vaak een gebied van tussen de 5.000 en 10.000 inwoners.

Idealiter gaat het bij de keuze van gebieden om wijken waar nu en in de toekomst veel ouderen (willen) wonen, waar veel geschikte en/of geschikt te maken woningen staan en reeds voorzieningen aanwezig zijn. In hoeverre is hier in het BRU-gebied sprake van een goede match? Er zijn aanzienlijke verschillen in hoeveel ouderen nu en in de toekomst per wijk wonen. Het percentage 55+ loopt uiteen van 1% tot 31% en het percentage 75+ van 0 tot 14. Zoals te verwachten, wonen in nieuwbouwwijken weinig ouderen. In oudere wijken, wijken met veel voorzieningen en wijken met veel voorzieningen én veel nultredenwoningen, wonen naar verhouding veel ouderen. Aanpasbare woningen staan vooral in nieuwbouwwijken. Bijna elke gemeente heeft wel een of twee vergrijzende wijken met een redelijk aantal geschikte of geschikt te maken woningen maar zonder, met name, zorgvoorzieningen. Zoals we al eerder hebben geconcludeerd is het aanbod aan welzijnsvoorzieningen redelijk gespreid. Deze wijken zullen alleen interessant zijn om tot woonservicezone te ontwikkelen als er ook winkels in de buurt zijn, anders zullen niet veel ouderen die iets gaan mankeren hier willen blijven wonen. Naast het brengen van voorzieningen naar de bewoners, kan de inzet ook zijn om bewoners naar de voorzieningen te brengen. De meest voor de hand liggende locaties zijn dan de buurten die goed bereikbaar zijn met openbaar vervoer en waar winkels zijn. In het kader van dit onderzoek is dit niet in kaart gebracht.

De indruk is dat in de meest voor de hand liggende gebieden al een basis ligt of een start is gemaakt met de realisatie van een woonservicezone.

3 Monitor wonen, welzijn en zorg

Een belangrijke meerwaarde van de nulmeting wonen, welzijn en zorg is dat voor het eerst op regionale schaal integraal de behoefte en het aanbod aan (in meer of mindere mate) geschikte woningen, welzijn en zorg in kaart is gebracht. Hiermee is een belangrijke blinde vlek in de informatievoorziening gedicht.

Bij monitoren gaat het uiteraard niet om een eenmalige inventarisatie. Het is de intentie op structurele wijze de behoefte en het aanbod in kaart te gaan brengen. Mede op basis van de ervaringen gedurende de nulmeting, zijn de ontwikkelrichtingen voor een dergelijke monitor geformuleerd.

3.1 Ervaringen tijdens de nulmeting

Het onderzoek naar de behoefte naar en aanbod aan wonen, welzijn en zorg was ook bedoeld als nulmeting voor een monitor. De behoefte aan geschikt-, verzorgd – en beschermd wonen is, in een eerder onderzoek, bepaald aan de hand van landelijke kengetallen. Ook het aanbod aan verzorgd en beschermd wonen was in het eerdere onderzoek al in kaart gebracht. Dit onderzoek richtte zich op de aanvulling van de gegevens: het aanbod zelfstandig wonen en de infrastructuur voor welzijn en zorg.

Op het punt van zelfstandig wonen is gewerkt met een tweetrap:

- 1 Als eerste zijn relevante registraties van gemeenten en corporaties opgevraagd (WOZ-bestand van de gemeenten en WoningWaardering-gegevens van de corporaties);
- 2 Daar waar deze registraties niet volledig dekkend waren, zijn waarden bijgeschat, op basis van landelijke kengetallen.

De informatieverzameling bleek dermate moeilijk dat het onderzoek vertraging opliep. Tijdens de uitvoering van de inventarisatie bleken er aanzienlijke hiaten in de bestanden te bestaan. Uiteindelijk is het voor geen enkele gemeente mogelijk gebleken om op basis van registraties de totale voorraad aan geschikte woningen in kaart te brengen. Hierdoor is extra nadruk komen te liggen op de tweede stap: het bijschatten van de ontbrekende gegevens.

Bij het aanbod aan welzijn en zorg is de bebouwde infrastructuur voor de regio in kaart gebracht. Dit geldt voor welzijn (buurthuizen, ontmoetingscentra), zorg (woonzorgcomplexen, verzorgingshuizen, verpleeghuizen, kleinschalige woonvormen en overige zorginfrastructuur) en gezondheidszorg (huisartsen en gezondheidscentra). De gemeenten zijn gevraagd een aangeleverd format in te vullen voor de welzijns- en zorgvoorzieningen op adresniveau. Om verschillende redenen konden de meeste gemeenten dit overzicht niet (digitaal) leveren en is de informatie via internet, gemeentegidsen en het adresboek VVZS achterhaald. Hierna is een databestand opgebouwd waarmee ook via een geografisch informatiesysteem analyses gemaakt konden worden.

3.2 Doelstellingen monitor

Het verzamelen van informatie is zelden een doel op zich. De doelen van de monitor liggen in de sfeer van de (tussentijdse) evaluatie en/of verantwoording. Door een vinger aan de pols te houden op het gebied van de ontwikkelingen van de behoefte en het aanbod kan bepaald worden in hoeverre het beleid succesvol is en/of moet worden bijgesteld.

Een nevendoelstelling is om eenheid van taal bereiken. Zeker op het terrein van wonen met zorg is dit geen eenvoudige opgave. Aan begrippen als nulredenwoningen, verzorgd wonen, aanpasbare woningen etc. worden in het land vele uiteenlopende invullingen gegeven. Ook tijdens de nulmeting zijn veel discussies over de te hanteren en gehanteerde begrippen gevoerd. Er is een flinke stap in de richting van eenheid van taal gezet, maar op dit punt is nog meer te winnen valt. Net als in andere regio's hebben wij gemerkt dat gemeenten en corporaties bij het labelen van de woningen verschillende meetlatten hanteren. Bij het nader uitwerken van de monitor moet hier uiteraard rekening mee worden gehouden. Dit kan bijvoorbeeld door een standaard format te hanteren.

3.3 Ontwikkeling van een monitor wonen, welzijn en zorg

Vaak geldt dat zodra het startpunt via een nulmeting in kaart is gebracht, bij vervolgmetingen alleen de veranderingen/mutaties in kaart worden gebracht. Ook bij deze monitor is het aan te bevelen bij vervolgmetingen te focussen op de veranderingen c.q. het geboekte resultaat.

Daarnaast geldt dat er ruimte moet zijn om de standmeting te verbeteren. Voor veel gemeenten en corporaties kwam het informatieverzoek voor deze nulmeting wellicht wat te vroeg. Corporaties zijn nog druk bezig om hun bezit in kaart te brengen en ook voor gemeenten is monitoring op dit terrein relatief nieuw. Als er nieuwe (betrouwbaardere) standgegevens beschikbaar komen, is het gewenst dat deze worden toegevoegd. RIGO heeft alle beschikbare gegevens op adresniveau overgedragen aan het Bru, waardoor dit mogelijk is.

Doordat veel gegevens over de woningen nog niet systematisch worden verzameld, is nog geen sprake van een echt monitorsysteem. Voor de ontwikkeling van een dergelijk systeem zijn in principe twee benaderingen:

1. Uitgaan van de kenmerken die bepalend zijn of en in hoeverre een woning geschikt is.
2. Werken met een classificatiesysteem.

In de opzet van de nulmeting is ervoor gekozen de woningvoorraad op het laagste schaalniveau (adresniveau) in beeld te brengen (eerste benadering). De ontbrekende gegevens kunnen in de loop der tijd aangevuld worden. Deze 'bottom up' aanpak maakt de monitor flexibel en hiermee is het mogelijk verschillende definities en classificatiesystemen naast elkaar te hanteren. Het is hierbij dus niet nodig dat de verschillende actoren exact gelijke begrippen hanteren. Zolang de gehanteerde begrippen eenduidig zijn en duidelijk is waar de verschillen zitten, kunnen verschillende definities (in de monitor en de beleidspraktijk) naast elkaar bestaan. Kenmerken kunnen aan definities gehangen worden. De kenmerken die Portaal benoemd heeft, bieden een goede basis.

Ook als er voor de hele regio voor een classificatiesysteem wordt gekozen (tweede benadering), zoals bijvoorbeeld het sterrensysteem of pictogrammensysteem, kan de monitor hierop eenvoudig worden toegespitst. Op basis van geregistreerde kenmerken kunnen woningen immers in verschillende categorieën worden ingedeeld. Uiteraard is het ook mogelijk de woningen te labelen, zonder dat de achterliggende kenmerken (die leiden tot het label) geregistreerd worden. Dit heeft echter als nadeel dat bij aanpassing van de definitie van het label de volledige woningvoorraad opnieuw moet worden gelabeld.

Naast het monitoren van de voorraad (het aanbod) moeten ook de (recente) nieuwbouw en de plannen voor de toekomst worden gemonitord. Dit kan op redelijk eenvoudige wijze aangezien gemeenten ieder jaar de nieuw opgeleverde woningen aan het CBS opgeven. Via een internetapplicatie kan de woonvorm en geschiktheid worden toegevoegd.

Wanneer de basis van het monitorsysteem gelegd is, kan overwogen worden het systeem verder uit te breiden met een kwalitatieve component, bijvoorbeeld op het gebied van leefbaarheid van de woonomgeving.

3.4 Informatiestromen

Voor elke monitor geldt dat het streven zou moeten zijn de informatieverzameling zo efficiënt mogelijk vorm te geven. In veel gevallen wordt de grootste efficiëntie bereikt als wordt aangehaakt bij bestaande informatiestromen.

In het geval van de WWZ-monitor is dit in het BRU vooral het jaarlijkse woningmarktonderzoek. Gemeenten en corporaties leveren voor dit onderzoek jaarlijks informatie en het ligt voor de hand deze informatiestroom wat uit te breiden. Te beginnen bij het jaar 2007 zijn voor het planaanbod nieuwbouwwoningen extra kenmerken van de woningen gevraagd. Daarnaast kan aangehaakt worden bij de

woningmutaties die gemeenten jaarlijks moeten doorgeven aan het CBS (zie ook paragraaf 2.6.3).

Voor de zorginfrastructuur zouden afspraken gemaakt moeten worden met de zorgverzekeraars. Ook zij zijn nog druk doende met de opbouw van een monitorsysteem.