

WWZ-monitor regio Utrecht

Deel 1: Nulmeting

In opdracht van

Bestuur Regio Utrecht en Provincie Utrecht

Anke Kilian-Polhuijs

Beatrijs Jansen

René Schulenberg

Johan van Iersel

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	BEGRIPPEN	3
2.1	GESCHIKT WONEN	3
2.2	WOONZORGVORMEN	6
2.3	RELATIE GESCHIKT WONEN EN WOONZORGVORMEN	6
3	WONINGVOORRAAD EN DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN BRU	9
3.1	BRU EN DE WONINGVOORRAAD	9
3.2	DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN	11
3.3	TABEL 3.3: ONTWIKKELING AANTAL 55+ERS 2006-2030	11
4	HUIDIG AANBOD BRU	13
4.1	HUIDIG AANBOD VERZORGD EN BESCHERMD WONEN	13
4.2	KWALITEIT VAN HET AANBOD VERZORGD EN BESCHERMD WONEN	14
4.3	HUIDIG AANBOD GESCHIKTE WONINGEN	15
4.4	KWALITEIT VAN DE WONINGEN EN WOONOMGEVING	21
5	BEHOEFTE BRU-GEBIED	23
5.1	THEORETISCHE BEHOEFTE GESCHIKT, VERZORGD EN BESCHERMD WONEN	23
5.2	ANDERE INDICATIES VAN DE BEHOEFTE	24
5.3	BEHOEFTE ZORG- EN WELZIJNSDIENSTEN	26
6	DE OPGAVE BRU	27
6.1	THEORETISCHE BEHOEFTE EN FEITELIJK AANBOD GESCHIKT WONEN	27
6.2	OPGAVE NULTREDENWONINGEN (ALS VERZAMELCATEGORIE)	29

6.3	OPGAVE POTENTIEEL GESCHIKTE EENGEZINSWONINGEN	30
6.4	TOTALE OPGAVE GESCHIKT WONEN	30
6.5	OPGAVE VERZORGD EN BESCHERMD WONEN	31
6.6	SPREIDING OPGAVE OVER DE REGIO	32
6.7	WONEN, ZORG EN WELZIJN	34
7	CONCLUSIES	36
7.1	DE OPGAVE GESCHIKT WONEN	36
7.2	HET REALISEREN VAN DE OPGAVE	37
7.3	VERZORGD EN BESCHERMD WONEN	40

BIJLAGEN

Bijlage 1: Nadere cijfers geschikt wonen

Bijlage 2: Behoeftewontwikkeling geschikt wonen per gemeente

Bijlage 3: Behoeftewontwikkeling en aanbod verzorgd en beschermd wonen per gemeente

Bijlage 4: Gebouwkwaliteit Verpleging en Verzorging 2005

Bijlage 5: Berekening opgave nultredenwoningen

1

Inleiding

Het overheidsbeleid is erop gericht om zoveel mogelijk doelgroepen zo lang mogelijk in hun eigen omgeving te laten functioneren. Om regionaal beleid te bepalen zijn de provincie en het BRU (Bestuur Regio Utrecht) het project Wonen met zorg en welzijnsvoorzieningen gestart. De doelstellingen van het project zijn:

- Het bepalen van de algemene uitgangspunten van regionaal beleid voor wonen met zorg en welzijn;
- Op hoofdlijn inzicht krijgen in de regionale spreiding van geschikte woningen/woonvormen en zorginfrastructuur, afgezet tegen de behoefte in de toekomst. De tijdshorizon loopt tot 2030. Hiermee ontstaat inzicht in eventuele tekorten;
- Op hoofdlijn inzicht krijgen in eventuele onevenwichtigheden in het regionale aanbod en tussen geschikte woningen/woonvormen en zorginfrastructuur op regionaal niveau. Het kan bijvoorbeeld zijn dat in de ene gemeente veel geschikte woningen zijn, maar weinig zorginfrastructuur en in een andere gemeente precies andersom;
- Het bepalen van speerpunten voor het regionale beleid wonen, welzijn en zorg en het maken van afspraken over de uitvoering van deze speerpunten. Daarbij kan het onder meer gaan om speerpunten voor het regionaal bouwprogramma, voor regionaal beleid rondom welzijn en zorg en een regionaal woningtoewijzingsbeleid.

De uitkomsten van een eerder onderzoek hebben inzicht gegeven in de behoefte en het aanbod aan verzorgd en beschermd wonen voor ouderen en overige doelgroepen en de behoefte aan geschikt wonen. Er is echter geen voldoende beeld ontstaan van het aanbod van geschikte en geschikt te maken woningen en het aanbod aan welzijn. Het uiteindelijke doel van de provincie en BRU is meer inzicht te krijgen in het beschikbare aanbod en). Ter ondersteuning van het beleid van de BRU-gemeenten moet ook de spreiding van het aanbod binnen gemeenten in kaart worden gebracht.

Om dit te kunnen bewerkstelligen is in onderhavig onderzoek een nulmeting opgezet van een WWZ-monitor BRU. Het beoogde resultaat op termijn is een monitoringsysteem dat periodiek gebruikt wordt door gemeenten en woningcorporaties.

De nulmeting van de WWZ-monitor BRU richt zich in eerste instantie op het, per gemeente, in beeld brengen van geschikte en geschikt te maken woningen/woningvoorraad, welzijns- en zorgvoorzieningen. Het accent ligt daarbij op de fysieke aanwezigheid ervan. Samen met de informatie over het aanbod aan verzorgd en beschermd wonen zijn hiervan overzichtskaarten gemaakt, voor het BRU-gebied in zijn totaliteit maar ook voor de afzonderlijke gemeenten.

Leeswijzer rapportage

De rapportage is opgedeeld in drie afzonderlijke delen:

- **Deel 1:** Totaal overzichten voor de BRU-regio voor wat betreft het aanbod, de behoefte, de opgave aan geschikte en geschikt te maken woningen. Daarnaast een schets voor de regio van de spreiding van zorg- en welzijnsvoorzieningen. Dit deel wordt afgesloten met algemene conclusies over de opgave 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.
- **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 van de WWZ-monitor.

Als introductie op het rapport is een toelichting op de gehanteerde begrippen opgenomen.

2 Begrippen

Levensloopbestendige woningen, toegankelijke woningen, sterrensysteem, nultredenwoningen, levensloopbestendige woningen, woonkeur; er zijn veel begrippen in omloop om woningen voor ouderen en bijzondere doelgroepen te omschrijven. In dit hoofdstuk geven we weer welke begrippen voor dit onderzoek zijn gebruikt.

2.1 Geschikt wonen

Geschikte woningen zijn woningen waarin ouderen met een lichamelijke beperking en bijzondere doelgroepen zelfstandig kunnen wonen. Wij onderscheiden vier soorten geschikte woningen: een nultredenwoning, een potentieel geschikte woning, een aanpasbare woning en een rolstoelgeschikte woning.

Nultredenwoning

Een nultredenwoning is een woning die traploos te bereiken is en waar alle primaire voorzieningen (slaapkamer, woonkamer, toilet, badkamer en keuken) gelijkvloers liggen. De woning ligt op de begane grond of is per lift bereikbaar. Een nultredenwoning kan een benedenwoning, appartement, bungalow, patiowoning of eengezinswoning met alle primaire ruimtes op de begane grond zijn. Het merendeel is benedenwoning of appartement (voor het Bru bijna 80%).

Het begrip nultredenwoning is in dit onderzoek op twee manieren gebruikt:

- het totaal aantal nultredenwoningen;
- nultredenwoningen die geschikt zijn voor bewoners met geringe beperkingen bij het lopen, die als hulpmiddelen eventueel wandelstok of kruk gebruiken. Dit is exclusief de aanpasbare en rolstoelgeschikte nultredenwoningen.

Aanpasbare woning

Een aanpasbare woning is een woning die tegen geringe kosten (< 10.000 euro) rolstoelgeschikt te maken is. Het kan gaan om een nultredenwoning of om eengezinswoningen (in dat geval moet een traplift worden geplaatst). De woning is voldoende groot om de primaire ruimtes (woonkamer, hoofdslaapkamer, badkamer, toilet en keuken) rolstoelgeschikt te maken of is volgens Woonkeur gebouwd. Deze

gegevens waren maar voor een klein deel van de woningvoorraad beschikbaar. We hebben daarom gebruik gemaakt van landelijke kengetallen (KWR). Deze kengetallen gaan alleen over aanpasbare *nultreden*woningen. Onze cijfers over aanpasbare woningen gaan daarom voor bijna 100% over nultredenwoningen.

Rolstoelgeschikte woning

Een rolstoelgeschikte woning is een woning die met de rolstoel toegankelijk/zonder belemmeringen te bereiken is en waarvan de primaire ruimtes rolstoeltoegankelijk zijn: bereikbaar en bruikbaar voor bewoners in een standaardrolstoel. Omdat deze gegevens niet systematisch bijgehouden worden, hebben we hier geen resultaten over kunnen rapporteren.

Potentieel geschikte eengezinswoning

Een potentieel geschikte woning is een niet nultreden eengezinswoning, die geschikt is voor mensen die met een rollator of stok lopen. De bad- en slaapkamer liggen op dezelfde verdieping en zijn groot genoeg. In de badkamer is ruimte voor een wastafel, toilet, douche en opklapbaar douchezetje of verrijdbare douchestoel. In de slaapkamer moet naast een bed 90 centimeter ruimte zijn voor een zorgverlener. Er zijn geen trap of treden bij de entree van de woning. Op basis bouwjaar en m³ is bepaald hoe groot de kans is dat een eengezinswoning potentieel geschikt is. De woning hoeft dus niet per definitie rolstoelgeschikt te maken (aanpasbaar) te zijn.¹

Levensloopbestendige woning

Een woning die geschikt is om tot op hoge leeftijd te blijven wonen. Wij verstaan hieronder:

- aanpasbare nultredenwoningen;
- potentieel geschikte eengezinswoningen;
- rolstoelgeschikte woningen

In onderstaande figuren zijn de gehanteerde begrippen en de relaties hiertussen uitgebeeld.

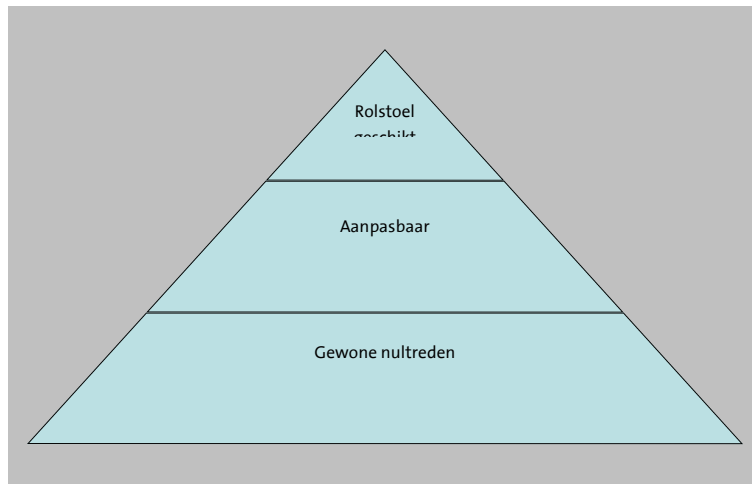
voetnoot

¹ Bron: Laagland Advies. In deel 3 van deze rapportage wordt de gebruikte methodiek nader toegelicht.

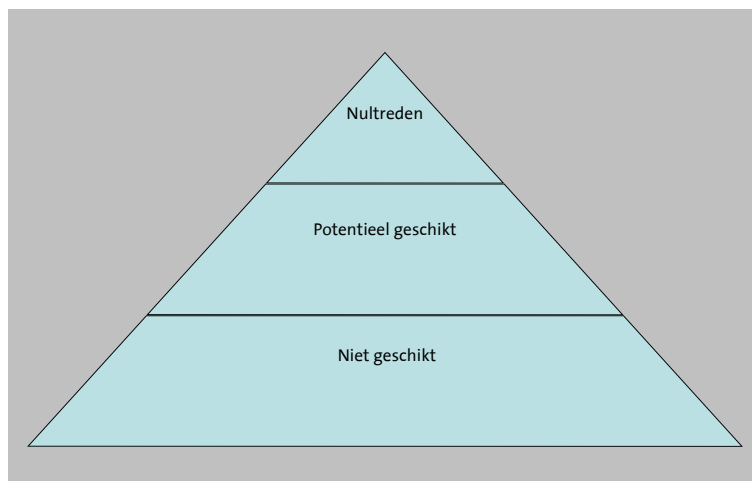
Nultredenwoningen

Meergezinswoningen		Eengezinswoningen	
Niet nultreden	Nultreden	Nultreden	Niet nultreden

Nultredenwoningen



Eengezinswoningen



2.2 Woonzorgvormen

Naast een indeling in soort woningen, hanteren we ook een indeling in woonzorgvormen: verzorgd en beschermd wonen.

Verzorgd wonen

Bij verzorgd wonen gaat het om woonvormen met zorg in de nabijheid die op afroep 24 uur per dag beschikbaar is en waar extra service wordt geboden. Diensten en zorg maken onderdeel uit van het arrangement. Hieronder valt het grootste deel van de verzorgingshuizen, de woningen in woonzorgcomplexen (met zorginfrastructuur) en diverse vormen van begeleid wonen. Ook aanleunwoningen horen hierbij. De woningen zijn aanpasbare of rolstoelgeschikte nultredenwoningen.

Beschermd wonen

Beschermd wonen zijn woonvormen waar 24-uurszorg met toezicht wordt geboden. Onder beschermd wonen vallen bijvoorbeeld verpleeghuizen, intramurale instellingen voor verstandelijk gehandicapten en – kleinschalige – woonvormen voor zwaar dementerenden ouderen en/of verstandelijk gehandicapten. Ook verpleegunits in verzorgingshuizen en geclusterde woonvormen vallen hieronder.

Beide woonzorgvormen kunnen twee verschijningsvormen hebben: (1) grootschalig en (2) kleinschalig in de wijk.

2.3 Relatie geschikt wonen en woonzorgvormen

Bij geschikt wonen gaat het om *zelfstandige* woonvormen met een indeling langs de fysieke kenmerken van de woning. Er is niet direct een zorgpakket aan verbonden. Bij *woonzorgvormen* gaat het om de combinatie van de soort woning en de zorg die geleverd kan worden. Geschikt wonen en verzorgd/beschermd wonen zijn dus twee manieren om naar de behoefte en het aanbod te kijken.

Bij beschermd wonen gaat het bijna nooit om zelfstandige woonvormen, maar bijna altijd om een intramuraal aanbod.² Hier is daarom geen overlap met geschikt wonen.

In de behoefte en het aanbod aan *geschikte woningen* en *verzorgd wonen* zit wel een overlap. In ons onderzoek zit in de behoefte aan geschikt wonen ook de behoefte aan verzorgd wonen. Verzorgd wonen – zorg op afroep – kan namelijk in principe in elk type woning worden geleverd, mits er een zorgsteunpunt nabij is. Bij het aanbod aan geschikt wonen is het aanbod verzorgd wonen waarbij mensen

voetnoot

² Er is sprake van intramuraal, indien verblijf en zorg beide worden bekostigd via de AWBZ en geboden door één aanbieder.

zelfstandig wonen meegeteld (bijvoorbeeld woonzorgcomplexen) en het aanbod verzorgd wonen dat intramuraal aangeboden wordt (bij voorbeeld verzorgingshuizen) niet. Bij het bepalen van de opgave en conclusies hebben we met deze overlap rekening gehouden.

3

Woningvoorraad en demografische ontwikkelingen BRU

3.1 BRU en de woningvoorraad

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), Maarssen (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. Zeist heeft met 37% het grootste percentage corporatiehuurwoningen en Bunnik heeft met 84% het hoogste percentage koopwoningen en particuliere huurwoningen. Houten en Vianen hebben de meeste eengezinswoningen; 87% van de woningen is een eengezinswoning. Utrecht heeft met 53% de meeste meergezinswoningen.

tabel 3-1 Woningvoorraad 2007

	Totaal aantal woningen	Percentage van het BRU totaal	Aandeel woningen Koop en Particuliere huur	Aandeel woningen Corporatiewoningen (sociale) huur	Aandeel woningen Eengezins	Aandeel woningen Meergezins
Bunnik	5.730	2,3%	84%	16%	84%	16%
De Bilt	18.020	7,1%	73%	27%	68%	32%
Houten	16.770	6,6%	72%	28%	87%	13%
IJsselstein	13.350	5,3%	74%	26%	63%	37%
Maarssen	15.730	6,2%	74%	26%	80%	20%

	Totaal aantal woningen	Percentage van het BRU totaal	Aandeel wo- ningen Koop en Particuliere huur	Aandeel wonin- gen Corpora- tiewoningen (sociale) huur	Aandeel woningen Eengezins	Aandeel woningen Meergezins
Nieuwegein	26.070	10,3%	66%	34%	69%	31%
Utrecht	124.760	49,1%	62%	38%	47%	53%
Vianen	7.740	3,0%	68%	32%	87%	13%
Zeist	26.030	10,2%	63%	37%	59%	41%
totaal	254.200	100,0%	66%	34%	59%	41%

Bron Regionale woningmarktmonitor 2007 BRU, regio gemeenten 2007, corporaties 2007, bewerking RIGO.

Ontwikkelingen in de woningvoorraad

In 2004 heeft het BRU met het rijk het Convenant Woningbouwafspraken 2005 tot 2010 afgesloten. Volgens dit convenant moeten er in de regio in de periode 2005 tot en met 2009 in totaal 23.695 woningen worden opgeleverd, dus gemiddeld 4.740 woningen per jaar. Rekening houdend met toevoegingen anders dan door nieuwbouw en onttrekkingen neemt de woningvoorraad dan met gemiddeld 4.500 woningen per jaar toe. Voortvloeiend uit het Regionaal StructuurPlan 2005-2015 (Bestuur Regio Utrecht, december 2005) is in maart 2007 door het BRU het Uitvoeringscontract RSP 2005-2015 vastgesteld. Daarin stellen de negen regiogemeenten zich ten doel om in de genoemde periode in totaal 52.500 woningen te realiseren, waarvan 30.600 in de eerste vijf jaar. Dit betekent een gemiddelde jaarlijkse nieuwbouwproductie (opleveringen) van 5.250 woningen. Uit de Regionale Woningmarktmonitor 2007 blijkt dat de realisatie achterloopt bij de taakstelling. Onderstaande tabel geeft een overzicht van het planaanbod tot 2015.

Tabel 3-2 Overzicht Planaanbod nieuwbouw en prognose onttrekkingen 2007 - 2015

regiogemeenten	Woningvoorraad 2007	Planaanbod nieuwbouw 2007 t/m 2014	Prognose onttrekkingen 2007 t/m 2014
De Bilt	18.246	1.265	18
Bunnik	5.775	724	4
Houten	16.975	2.796	26
IJsselstein	13.431	730	116
Maarssen	15.611	1.149	0
Nieuwegein	26.066	1.524	207
Utrecht	123.441	35.052	4.349
Vianen	7.753	648	3
Zeist	25.782	4.003	1.679

Regio Utrecht	253.080	47.891	6.399
----------------------	----------------	---------------	--------------

Bron Regionale Woningmarktmonitor 2007, pagina 64 tabel 3.7³

3.2 Demografische ontwikkelingen

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 3.3: Ontwikkeling aantal 55+ers 2006-2030

	Stijging 55+			Stijging 75+		
Jaar	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

Bron: IPB-prognose Provincie Utrecht 2005, bewerking RIGO

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 (zie figuur 2-1 en tabel 2-2). Zo heeft de stad Utrecht in 2030 minder dan 5% 75+ers en De Bilt meer dan 14%.

Op dit moment is De Bilt de meest vergrijzde gemeente en De Bilt zal dit – ondanks een relatief geringe toename van het aantal ouderen – blijven. De gemeenten Bunnik en Zeist zijn en blijven op De Bilt na het meest vergrijzd. Daarna volgt in de toekomst een breed peloton met Vianen, Maarssen en Nieuwegein als koplopers. Vreemde eend in de bijt is de stad Utrecht. Die kent een relatief jonge bevolking, maar heeft nu een gemiddeld aantal 75+ers. Het aandeel ouderen neemt al enige tijd af. Dat zal nog even doorgaan, maar op de langere termijn zal het aandeel ouderen weer iets toenemen.

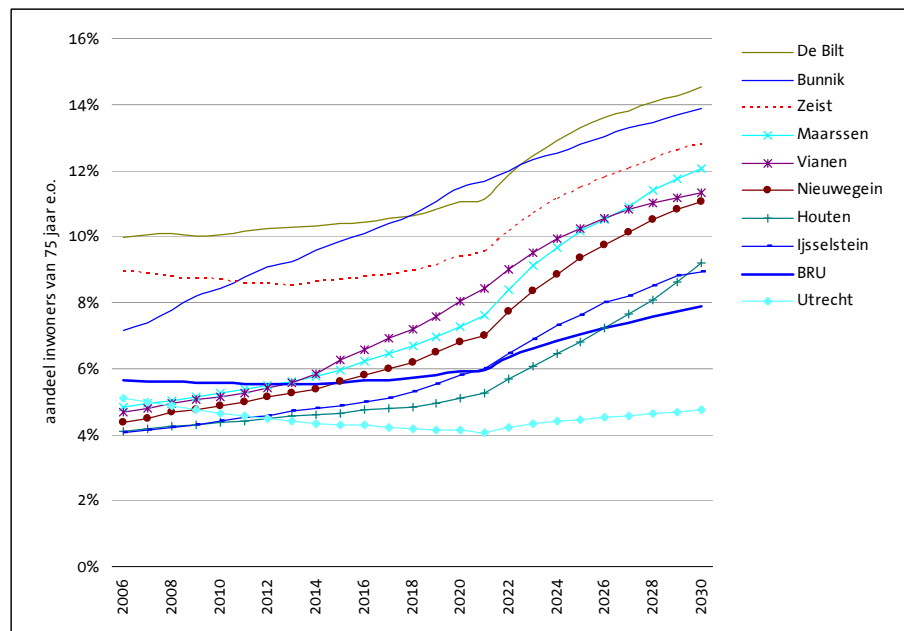
De gemeenten Houten, Vianen en Nieuwegein zijn de drie gemeenten die verhoudingsgewijs de grootste toename van het aantal 75+ers krijgen. Utrecht, De Bilt en Zeist kennen de minst sterke stijging.

In Bunnik zal het aantal 75+ers gestaag groeien. In Maarssen, Nieuwegein en Vianen neemt het geleidelijk toe tot 2014 en sneller na 2015. In IJsselstein, Houten en De Bilt neemt het aantal 75+ers vooral na 2020 toe. In Utrecht en Zeist zullen de komende jaren eerst minder 75+ers komen en zal na 2015 het aantal 75+ers weer gaan toenemen.

voetnoot

³ Er is een klein verschil met het totaal aantal woningen volgens tabel 3-1. Dit komt omdat tabel 3-1 gebaseerd is op onze tellingen eind 2007.

Figuur 3-1 De ontwikkeling van het aandeel 75-plussers onder de bevolking in de BRU-gemeenten in de periode 2006-2030



Bron: IPB-prognose Provincie Utrecht 2005, bewerking RIGO

tabel 3-4 Aantal 75+-ers in 2006, 2015 en 2030

75+	2006	2015	2030
De Bilt	4202	4230	5691
Bunnik	1017	1389	1932
Zeist	5412	5349	7730
Maarssen	1922	2273	4437
Vianen	928	1242	2275
Nieuwegein	2688	3347	6418
Houten	1839	2296	4614
IJsselstein	1424	1826	3318
Utrecht	14058	13494	17306
BRU totaal	33490	35446	53721

Bron: IPB-prognose Provincie Utrecht 2005, bewerking RIGO

4

Huidig aanbod BRU

4.1 Huidig aanbod verzorgd en beschermd wonen

In het eerdere onderzoek is het aanbod beschermd en verzorgd wonen in beeld gebracht met als peiljaar 2006. Het onderzoek naar het aanbod geschikt wonen laat de stand zien anno 2007. De verschillen tussen het aanbod beschermd en verzorgd wonen anno 2006 en anno 2007 zijn verwaarloosbaar klein gebleken. Vanuit die overweging zijn de resultaten uit het eerste onderzoek zonder aanpassingen meegenomen in dit onderzoek.

tabel 4-1 Aanbod aan verzorgd en beschermd wonen 2006

		De Bilt	Houten	Bunnik	Maarssen	Nieuwegein	Utrecht	Vianen	Ijsselstein	Zeist	BRU
Ouderen	besched wonen	280	130	20	130	225		50	60	645	
	verz wonen	760	185	95	240	240		140	355	1091	
	totaal	1040	315	115	370	465	3385	190	415	1735	8.030
Overige doelgroepen	besched + verzorgd wonen	25	165	45	40	260	1445	10	70	825	2.885

Bron: Wonen met welzijn en zorg in het BRU-gebied, Rigo maart 2007

Voor de gemeente Utrecht is uitgegaan van de gegevens die de gemeente reeds verzameld had in het kader van de WonenWelzijnZorg-monitor. Omdat hier een iets ander onderscheid is gemaakt tussen verzorgd en beschermd wonen, zijn beide categorieën bij elkaar opgeteld. In bijlage 4 is een overzicht opgenomen van de woonvormen voor verzorgd wonen en de aantallen die zijn geïnventariseerd in het voorgaande onderzoek.

4.2 **Kwaliteit van het aanbod verzorgd en beschermd wonen**

In het eerdere onderzoek hebben we aandacht besteed aan de kwaliteit van het aanbod. Het betrof de verhouding grootschaligheid/kleinschaligheid (in verband met de keuze voor de klant) en de kwaliteit van het woongebouw.

Voor ouderen zijn er nu nog nauwelijks kleinschalige woonvormen. De meeste capaciteit zit in grote(re) verpleeghuizen, verzorgingshuizen met aanleunwoningen en grotere woonzorgcomplexen. 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. In Zeist is nauwelijks kleinschalige capaciteit voor mensen met een verstandelijke handicap. Wel zijn hier plannen voor (gedeeltelijke) ombouw van deze grootschalige capaciteit.

Het College Bouw heeft in 2005 een uitgebreid landelijk onderzoek gedaan naar de kwaliteit van verpleeghuizen, verzorgingshuizen en woonvormen voor mensen met een handicap. Het accent lag op de functionele kwaliteit: de woonoppervlakte, de aanwezigheid en kwaliteit van het sanitair, de toegankelijkheid en de aanwezigheid en oppervlakte van gemeenschappelijke ruimten. Hieruit bleek dat 2/3 van de verzorgingshuizen, de helft van de verpleeghuizen en 52 grote intramurale locaties in de sector verstandelijk gehandicapten de code oranje of rood kregen. Oranje betekent dat een gebouw op onderdelen onder de norm van basiskwaliteit is gezakt en rood betekent een ruime onvoldoende. In de regio Utrecht heeft een aantal verzorgingshuizen en verpleeghuizen (op onderdelen) de code oranje of rood gekregen: van de 69 instellingen zijn er 26 locaties die de code oranje of rood hebben gekregen. In totaal zijn ruim 300 plaatsen echt niet meer geschikt. In Bijlage 4 is een overzicht opgenomen van instellingen binnen het BRU met de codes die zij kregen in 2005. De betrokken instellingen zijn veelal bezig de kwaliteit van het aanbod te vergroten en met het maken van plannen voor nieuwbouw of verregaande aanpassingen.

De kwaliteit van de zorg

De inspectie voor de gezondheidszorg is daarnaast een grootschalig onderzoek begonnen, waarbij de kwaliteit van de zorg in verzorgings- en verpleeghuizen, maar ook van de gehandicaptenzorg onder de loep wordt genomen. Er kwam een zwarte lijst van instellingen die slecht functioneren. Deze instellingen worden genoemd op de website van de inspectie. De inspecties zijn nog niet geheel afgerond, maar geen van de instellingen die binnen de grenzen van het BRU opereren staat momenteel onder toezicht (op de zwarte lijst).

4.3 Huidig aanbod geschikte woningen

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

4.3.1 Nultreden- en aanpasbare nultredenwoningen

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).

6% van de woningen is een aanpasbare (nultreden)woning. IJsselstein en Nieuwegein hebben, relatief gezien, veel aanpasbare woningen.

tabel 4-2 Aantal en percentage nultreden- en aanpasbare woningen

	Woningen Totaal	Nultreden totaal	Aanpasbaar totaal	Percentage Nultreden	Percentage Aanpasbaar
Bunnik	5.730	1.050	400	18%	7%
De Bilt	18.020	4.180	930	23%	5%
Houten	16.770	2.620	950	16%	6%
IJsselstein	13.350	3.830	1.350	29%	10%
Maarssen*	15.730	2.470	620	16%	4%
Nieuwegein	26.070	6.920	1.990	27%	8%
Utrecht	124.760	36.080	7.020	29%	6%
Vianen*	7.740	1.250	370	16%	5%
Zeist*	26.030	6.360	1.180	24%	5%
Totaal	254.200	64.760**	14.810	25%	6%

* Voor met name de gemeenten Maarssen, Vianen en Zeist zijn de gegevens een schatting, omdat het gebrek aan specifieke gegevens alleen een grove benadering toelaat.

** Het aanbod nultreden is hier inclusief het aanbod aanpasbare woningen (die ook nultredenwoningen zijn).

Ruim 55% van de aanpasbare woningen is een meergezinswoning. Hoewel er dus weinig eengezinswoningen nultredenwoning zijn, zijn van die nultredenwoningen een relatief groot deel aanpasbaar.

Ook de verdeling tussen huur en koop verschilt per gemeente. Voor de regio als geheel bestaat ongeveer de helft van de meergezins nultreden woningen uit huurwoningen. Van de eengezins nultredenwoningen is ruim 80% een koopwoning. Slechts een zeer klein deel van de eengezins huurwoningen is aanpasbaar.

tabel 4-3 Aantal en percentage meergezins- en eengezins nultreden en aanpasbaar

Meergezins nultreden **	Meergezins aanpasbaar	Eengezins nultreden **	Eengezins aanpasbaar
50.870	8.460	13.890	6.350

** Het aanbod nultreden is hier inclusief het aanbod aanpasbare woningen (die ook nultredenwoningen zijn), daarnaast is het aandeel aanpasbare nultredenwoningen uit het totaal nultredenwoningen weergegeven.

tabel 4.4 Huur en koop nultreden en aanpasbare woningen

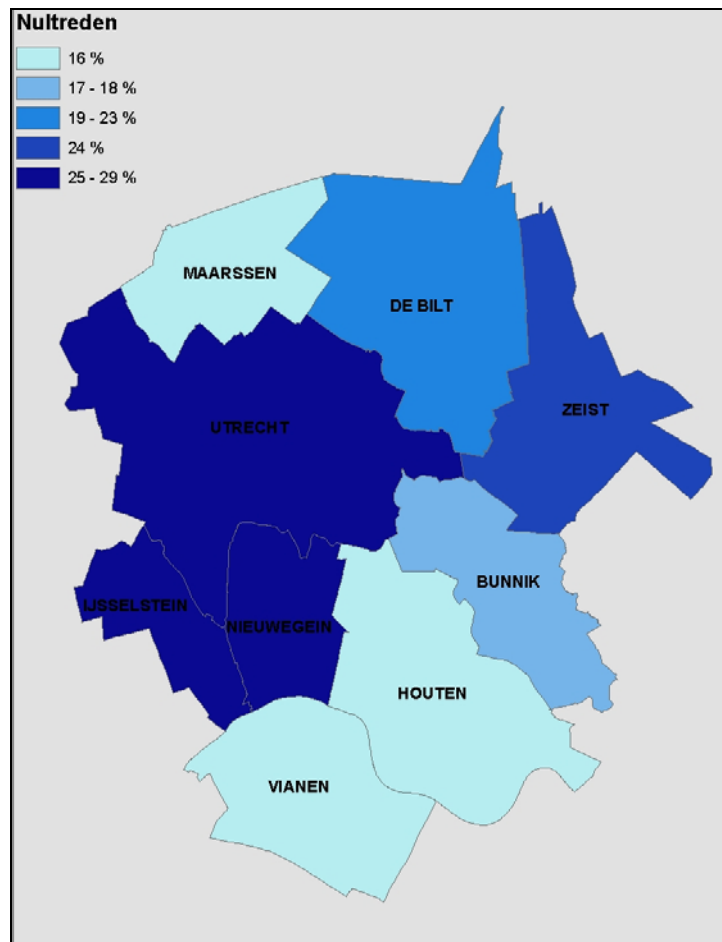
	Meergezins huur	Eengezins huur	Meergezins koop	Eengezins koop	Totaal
Nultreden**	25.550	2.380	25.320	11.510	64.760
Aanpasbaar	2.460	930	6.000	5.420	14.810

** Het aanbod nultreden is hier inclusief het aanbod aanpasbare woningen (die ook nultredenwoningen zijn), daarnaast is het aandeel aanpasbare nultredenwoningen uit het totaal nultredenwoningen weergegeven.

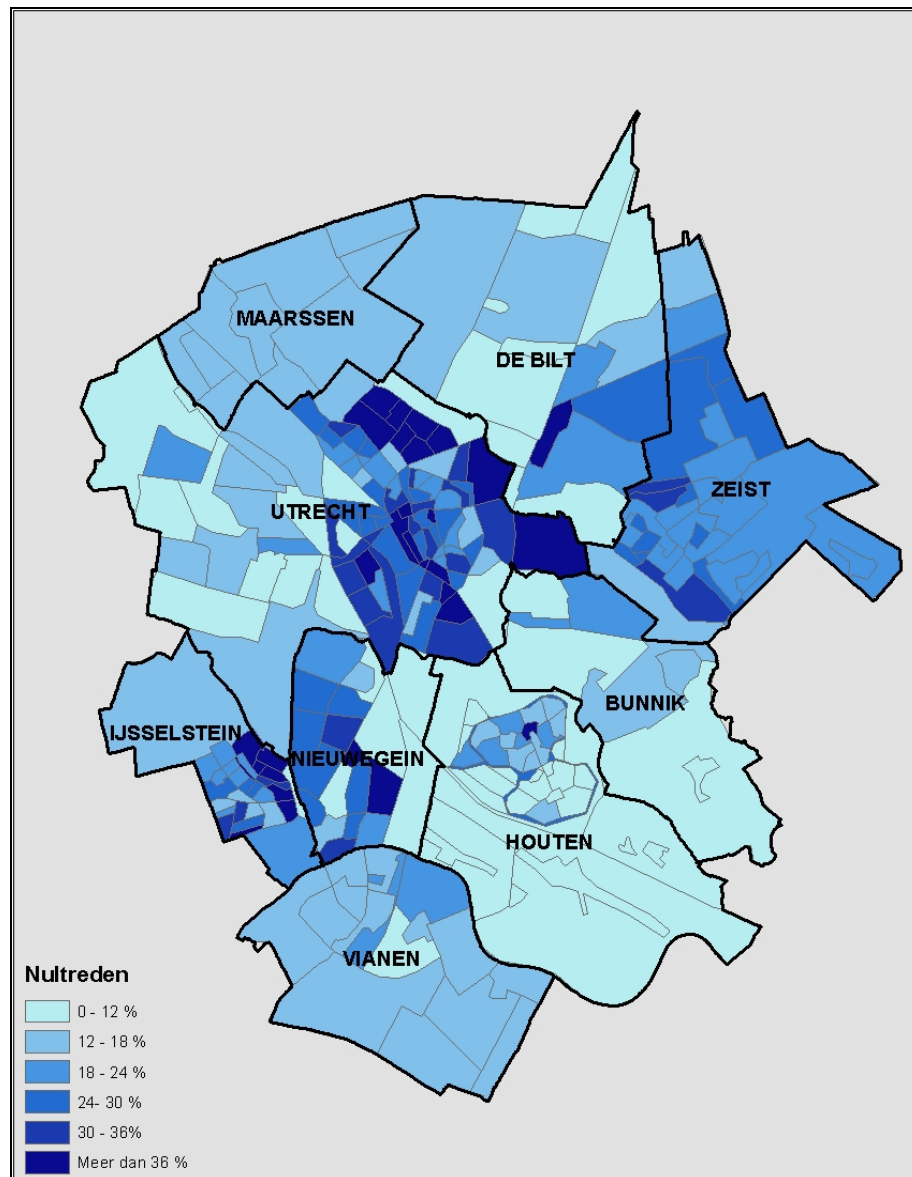
Het percentage aanpasbare (nultreden)woningen is laag. Dit komt deels omdat in dit onderzoek strikte criteria zijn gehanteerd, waarbij het mogelijk moet zijn om de woningen tegen geringe kosten rolstoelgeschikt te maken. Deze gegevens waren bijna alleen over nultredenwoningen beschikbaar. Voor een grote groep hoeft de nultredenwoning niet rolstoelgeschikt te maken zijn, en is het vooral van belang dat de woning geschikt is om met een stok of rollator te gebruiken. Voldoende brede deuren en voldoende ruimte in de slaap- en badkamer zijn daarvoor van groot belang. Het bouwjaar van de woning vormt een belangrijke indicator van de mogelijkheden die een woning biedt. Vooral woningen van na 1980 bieden mogelijkheden. Het bouwjaar van de nultredenwoningen wisselt sterk van gemeente tot gemeente. Gemiddeld 32% van de nultredenwoningen is van na 1980. In Houten is ruim $\frac{3}{4}$ van de nultredenwoningen van na 1980. In Vianen en Zeist nog geen kwart. Over Maarssen waren deze gegevens niet bekend. In bijlage 1 is een overzicht van het bouwjaar van de nultredenwoningen van na 1980 opgenomen.

Geografische spreiding nultreden en aanpasbare woningen in kaartbeelden

Nultreden (inclusief aanpasbaar)

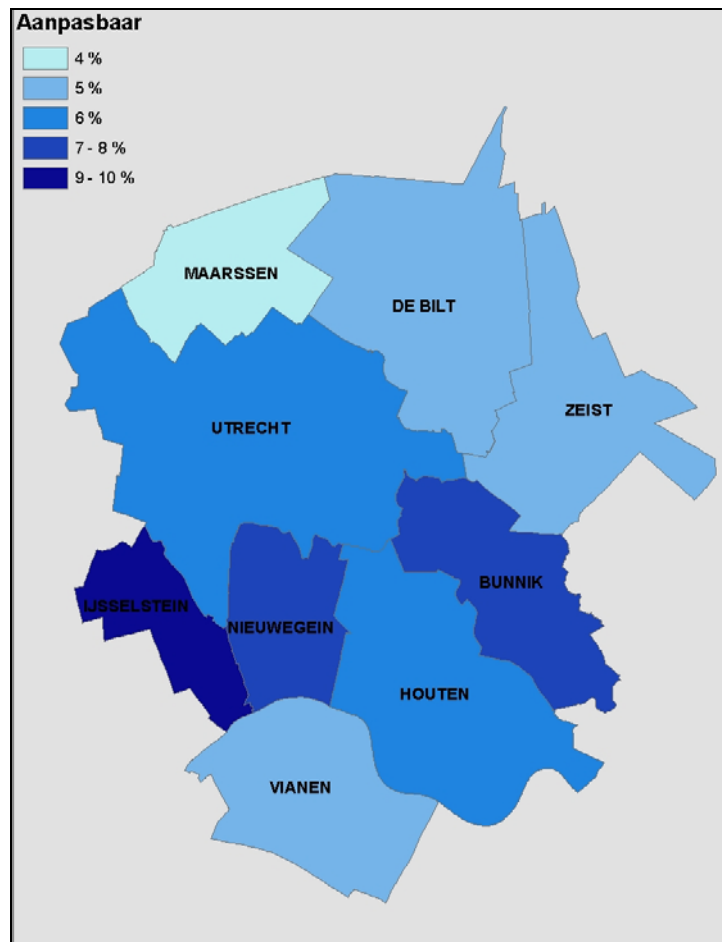


Utrecht, Nieuwegein en IJsselstein hebben de hoogste percentages nultredenwoningen. Houten, Vianen en Maarssen hebben het laagste percentage nultredenwoningen.



Bovenstaande kaart geeft de spreiding van nultredenwoningen op wijkniveau weer. Hierin wordt zichtbaar dat de wijken met relatief veel nultredenwoningen met name aan de randen van de kernen liggen (grofweg gebouwd in de jaren 70-90 van de vorige eeuw).

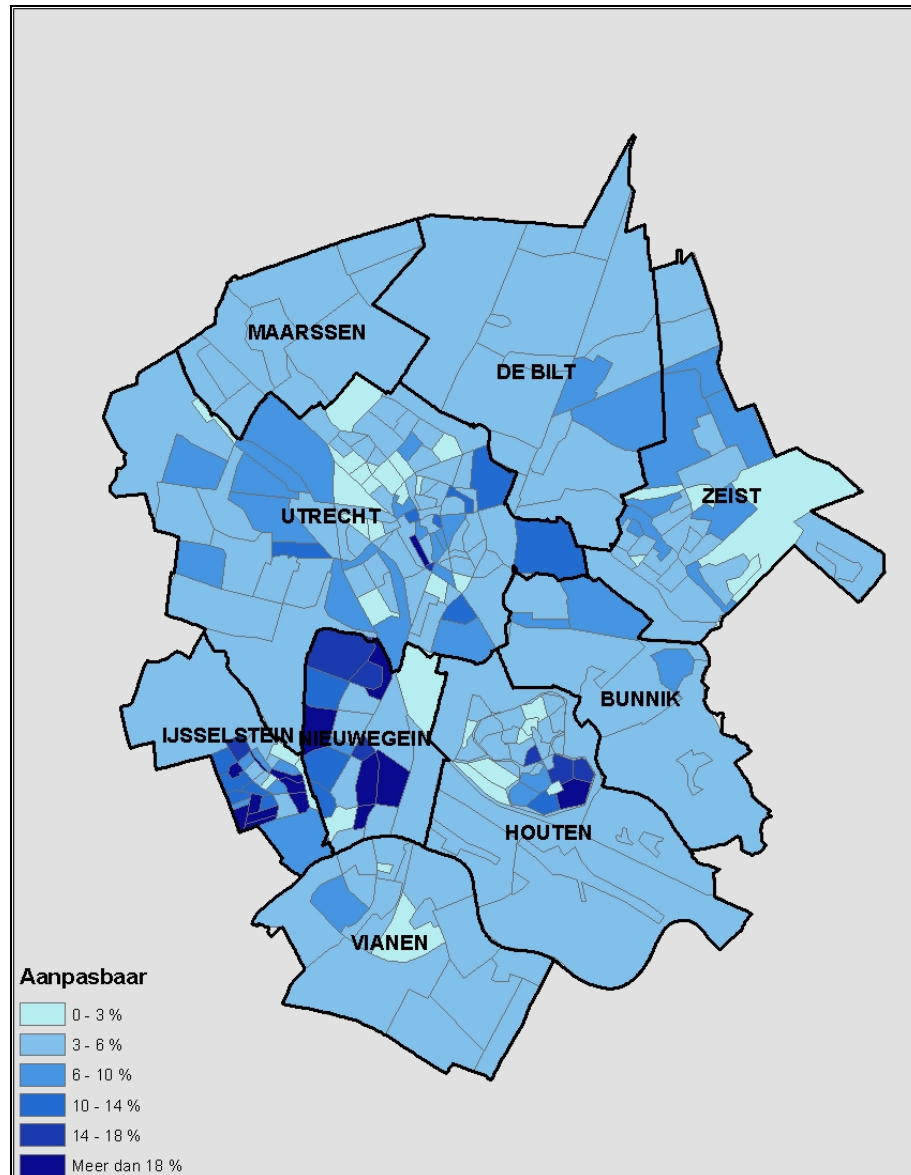
Aanpasbaar



IJsselstein heeft relatief de meeste aanpasbare woningen, kort daarop gevolgd door Nieuwegein en Bunnik. Utrecht en Houten vormen de middenmoot. De Bilt, Zeist en Vianen komen tot 5% aanpasbare woningen en Maarsse⁴ is met 4% de laatste in de rij.

voetnoot

⁴ Voor Maarsse zijn in dit onderzoek weinig detailgegevens van de woningen beschikbaar gekomen. Voor het vaststellen van de aanpasbaarheid van de woning zijn deze wel nodig. Mogelijk kan het percentage aanpasbare woningen naar boven toe worden bijgesteld als er voldoende informatie beschikbaar is.



Bovenstaande kaart geeft de spreiding van aanpasbare woningen op wijkniveau weer. Hierin wordt een concentratie van aanpasbare woningen zichtbaar in de (VINEX-)wijken die grotendeels na 1998 zijn gebouwd.

4.3.2 Potentieel geschikte eengezinswoningen

Veel ouderen willen graag in hun woning blijven wonen, ook als ze iets gaan mankeren. We hebben daarom ook gekeken naar de niet nultreden eengezinswoningen die potentieel geschikt zijn voor mensen die gebruik maken van een stok of rollator (zie ook paragraaf 2.3). In totaal zijn er in de regio ruim 57.000 potentieel geschikte eengezinswoningen. Hierbij is Maarsse niet meegerekend, omdat hier de beno-

digde gegevens niet beschikbaar waren. Ook hier springt Houten er uit. Dat is niet verbazend, omdat Houten de jongste gemeente is. Net als bij de nultredenwoningen, is het bouwjaar van groot belang. Koopwoningen zijn gemiddeld vaker potentieel geschikt dan huurwoningen.

tabel 4.5 **Potentieel niet nultreden geschikte eengezinswoningen (totaal aantal en als percentage van totaal aantal eengezinswoningen)**

Bunnik	2.160	45%
De Bilt	4.940	40%
Houten	8.260	57%
IJsselstein	5.030	73%
Maarsse	4.350	38%
Nieuwegein	7.310	41%
Utrecht	19.390	33%
Vianen	2.560	38%
Zeist	3.220	21%
Totaal	57.220	38%

* Over Maarsse was deze informatie niet beschikbaar. We zijn daarom uitgegaan van het regionaal gemiddelde.

4.4 **Kwaliteit van de woningen en woonomgeving**

Naast het aantal geschikte woningen is ook van belang of de woningen voldoen aan de wensen en behoeften van de doelgroep. Hierbij is vooral de kwaliteit van de woning zelf (naast de mate van aanpasbaarheid) en de woonomgeving van belang. Wij hebben dit niet onderzocht. Bekend is wel dat de meeste ouderen minimaal 3 kamers en een leefbare/veilige woonomgeving willen en vooral voor de oudere ouderen de aanwezigheid van een winkel en zorg van belang is. monitor kunnen worden gekoppeld aan leefbaarheidsonderzoeken of -monitoren.

4.4.1 **Infrastructuur zorg- en welzijn**

De beschikbaarheid van welzijns- en zorgdiensten is essentieel voor meer of minder zelfstandig wonen van (toekomstige) zorgvragers. De bereikbaarheid van de voorzieningen is daarbij elementair. Dat kan zich vertalen in een soort afzetgebied per voorziening, waarbij de fysieke afstanden tot haalfuncties worden vastgelegd op maximaal 300 meter en van brengfuncties naar de cliënt op 1000 meter (binnen tien minuten gebracht).

De aanwezigheid van welzijns- en zorgvoorzieningen in het BRU-gebied is in dit onderzoek in beeld gebracht door aantallen locaties te noteren. Het gaat dan om:

- de brengfuncties voor zorg: zorg die geleverd kan worden vanuit bijvoorbeeld verzorgingshuizen, verpleeghuizen, focuswoningen;

- de haalfuncties voor welzijn (ontmoeten en activiteiten) zoals een wijkcentrum/buurthuis of een ontmoetingcentrum voor ouderen;
- de haalfuncties voor zorg: gezondheidscentra en huisartsen(posten).

Deze informatie komt bij de afzonderlijke gemeenten (deel 2 van de rapportage) aan bod, omdat het vooral voor het gemeentelijk beleid van belang is.

Uiteraard zijn er ook brengdiensten die niet specifiek aan een locatie zijn gebonden en waarbij de afstanden van minder belang zijn, zoals bijvoorbeeld thuiszorg en tafeltje-dek-je (in alle BRU-gemeenten aanwezig).⁵ Dit zijn brengfuncties die een hele gemeente kunnen bestrijken. Deze brengfuncties zijn niet in de kaartbeelden opgenomen.

Momenteel is er bij verschillende gemeenten in de regio een discussie gaande over welke dekking van de zorg- en welzijninfrastructuur zou moeten worden nagestreefd. Er zijn meerdere mogelijkheden: totale spreiding over de gemeente, zorg en welzijn binnen de gemeente geconcentreerd in sommige wijken en als uiterste de concentratie van zorg en welzijn binnen sommige buurten. In deze discussie is de informatie over geschiktheid en de potentie van de woningvoorraad in de verschillende wijken en buurten van groot belang.

voetnoot

⁵ *Wonen-welzijn-zorg: behoefteontwikkeling en aanbod in gemeenten 2003-2020*, Provincie Utrecht, juni 2003, tabel 5.1.

5

Behoeftte BRU-gebied

In dit hoofdstuk gaan we nader in op de behoefte aan geschikt, verzorgd en beschermd wonen. Voor geschikt wonen hebben we op verschillende manieren naar de behoefte gekeken: op basis van theoretische aannames, op basis van verhuisgeneigdheid, door het extrapoleren van de huidige woonsituatie van 55+-ers en door te vergelijken met cijfers van het ministerie van Vrom en VWS.

5.1 Theoretische behoefte geschikt, verzorgd en beschermd wonen

In het eerdere onderzoek is de (theoretische) behoefte aan geschikt, verzorgd en beschermd wonen van 55+-ers en overige bijzondere doelgroepen bepaald (mensen met een verstandelijke -, lichamelijke – en/of of langdurige psychische beperking). Dit is gebaseerd op landelijke kengetallen.

De behoefte aan alle woonvormen zal tot 2030 toenemen en vooral vanaf 2015 in rap tempo. In bijlage 2 is de behoefteontwikkeling per gemeente opgenomen. De stijging komt grotendeels door de toename van het aantal ouderen. De behoefte van de overige doelgroepen blijft in de meeste gemeenten constant, omdat de groep niet verder toeneemt (zie bijlage 3). Alleen in Utrecht, als jonge stad, is sprake van een flinke toename (in absolute aantallen) van de behoefte aan verzorgd en beschermd wonen met ongeveer 300 plaatsen. In Maarssen zal als enige gemeente de behoefte wat afnemen.

Tot 2015 neemt de behoefte aan geschikte woningen met 6.980 toe, waarvan 870 verzorgd wonen. Daarnaast is er behoefte aan 375 extra plaatsen beschermd wonen. Omgerekend is dit 775 geschikte woningen per jaar en ruim 40 plaatsen beschermd wonen per jaar.⁶ Om de orde van grootte aan te geven: gerelateerd aan de gewenste toename van de woningvoorraad in het BRU van tussen de 4.500 en

voetnoot

⁶ Uitgaande van start 2007 om de vergelijking met de ontwikkelingen in de woningvoorraad mogelijk te maken.

5.250 woningen per jaar ⁷, gaat het hier om circa 15-18% van de totale woningbehoefte.

De behoefte aan geschikt, verzorgd en beschermd wonen gaat vooral na 2015 flink stijgen. Het aandeel in de totale woningbehoefte zal vanaf dan ook gaan toenemen.

tabel 5-1 Ontwikkeling in behoefte aan beschermd, verzorgd en geschikt wonen

	2006	2015	2030	Toename 2006-2030
Beschermd wonen	3.950	4.325	5.650	43%
Verzorgd wonen	6.220	7.050	9.475	52%
Rolstoelgeschikt	5.850	6.420	8.450	44%
Aanpasbaar	26.600	29.180	38.280	44%
O-treden	34.320	38.150	46.900	37%

Bron: rapport Wonen met welzijn en zorg in het Bru gebied, RIGO, 2006

5.2 Andere indicaties van de behoefte

5.2.1 Verhuishwensen

Gemiddeld 20 % van de 55-plus huishoudens in Nederland heeft de wens om binnen twee jaar te verhuizen. Lichamelijke beperkingen en ongeschikte woningen dragen in belangrijke mate bij aan de wens om te verhuizen. Ook een te grote woning kan een reden zijn. Voor Bru betekent dat ruim 17.500 55+ huishoudens een verhuishwens heeft.

Uit landelijk⁸ en lokaal woonwensenonderzoek blijkt:

- 55% van de verhuisgeneigde 55-plussers wenst een speciaal voor ouderen bestemde woonvorm en 2/3 wil een nultredenwoning (minimaal 3 kamers); Dit houdt in dat in het Bru gebied ongeveer 11.500 55+ huishoudens naar een nultredenwoning wil. Van de ouderen die verhuizen, verhuist uiteindelijk maar 50% daadwerkelijk naar een nultredenwoning. De verklaring die hiervoor wordt gegeven is dat de gewenste woning niet aanwezig is (Woon 2006).
- 75+-ers wensen vooral een appartement met (minstens) 3 kamers bij een zorgvoorziening;
- vooral bij 55- tot 65-jarigen is een toenemende vraag naar (geschikte) eengezinswoningen;
- vooral 75+-ers willen graag naar een huurwoning.
- het eigen woningbezit onder ouderen 'boven modaal' neemt een grote vlucht.

voetnoot

⁷ Zie paragraaf 3.1.

⁸ *Met zorg gekozen? Woonvoorkeuren en woningmarktgedrag van ouderen en mensen met lichamelijke beperkingen*, VROM augustus 2004.

De financiële positie van jongere ouderen is beter dan die van oudere ouderen; ruim de helft van de 75-plussers valt onder de aandachtsgroep (minima). Voor de komende jaren geldt dat het aandeel minima onder de ouderen ongeveer gelijk blijft, maar hun absolute aantal stijgt. Steeds meer ouderen kunnen meer betalen voor een woning, maar zijn daar lang niet altijd toe bereid. De WOZ-waarde van voor ouderen geschikte woningen kan als indicator dienen voor de betaalbaarheid van dit deel van de voorraad.

Op basis van de verhuisgeneigdheid is niet te bepalen hoe groot de behoefte aan geschikte woningen is. Duidelijk wordt wel dat er een tekort is en wat voor soort woning ouderen wensen.

5.2.2 Extrapoleren huidige situatie

28% van de 55+-ers en 45% van de 75+-ers woont nu in een nultredenwoning (inclusief aanpasbare nultredenwoning). Omgerekend gaat het om ruim 25.000 huishoudens. Als we er van uit gaan dat het aandeel ouderen dat in een nultredenwoning woont gelijk blijft, neemt de behoefte aan nultredenwoningen onder deze doelgroep toe tot 36.250 in 2030.⁹ Tot 2015 neemt de behoefte toe met 4.150 nultredenwoningen. Hierbij is geen rekening gehouden met overige doelgroepen die behoefte hebben aan een nultredenwoning.

Tabel 5.2 Extrapoleren huidige bewoning nultredenwoningen door ouderen

	Huidige bewoning	2015	2030	Toename 2006-2030
Totaal 55+	25.200	29.350	36.250	45%
Waarvan 75+	10.500	11.450	17.350	65%

5.2.3 Behoeftte volgens ministerie Vrom en VWS

In de beleidsbrief 'Investeren voor de toekomst' hebben de ministeries van Vrom en VWS een kwantitatieve inschatting van de behoefte aan nultredenwoningen per regio gemaakt. Voor het Bru gebied is geschat dat er tussen 2003 en 2015 behoefte is aan 17.300 extra nultredenwoningen, waarvan 4.100 verzorgd wonen. Dit aantal moet gerealiseerd worden door nieuwbouw (uitgegaan wordt van ongeveer 40%), verbouw en labelen/toewijzing van woningen.

De extra behoefte komt deels door een toename van de vraag en is deels bestemd om tekorten in te lopen.

voetnoot

⁹ Bij de berekening is uitgegaan van het aantal huishoudens.

5.3 Behoeftte zorg- en welzijnsdiensten

Het aantal mensen dat de komende jaren een beroep zal doen op welzijnsdiensten gaat stijgen onder invloed van de extramuralisering, de vergrijzing, het langer zelfstandig wonen en de bevolkingsgroei in het algemeen. Hoe groot de behoefte zal zijn laat zich moeilijk bepalen. Bruikbare normen voor het bepalen van behoefteontwikkeling op het gebied van welzijnsdiensten zijn lastig vast te stellen. Ook de behoefte aan zorgdiensten neemt toe. Voor de provincie Utrecht wordt voor de periode 2003-2020 een toename van het aantal extramurale zorgvragers verwacht van 90%.¹⁰

voetnoot

¹⁰ *Wonen-welzijn-zorg: behoefteontwikkeling en aanbod in gemeenten 2003-2020*, Provincie Utrecht juni 2003.

6

De opgave BRU

Door het vergelijken van behoefte en aanbod kan de opgave aan *geschikt wonen* worden bepaald. Was het maar zo simpel. De werkelijkheid is gecompliceerder. In dit hoofdstuk pellen we geleidelijk de cijfers af tot we tot een inschatting van de opgave komen. Op onderdelen is dit taaie kost. In het tweede deel van dit hoofdstuk gaan we nader in op de opgave verzorg en beschermd wonen en de integrale opgave wonen, welzijn en zorg.

6.1 Theoretische behoefte en feitelijk aanbod geschikt wonen

De theoretische behoefte en het feitelijke aanbod, beschreven in de twee voorgaande hoofdstukken, geven een eerste beeld van de opgave. De volgende tabel geeft een overzicht van de behoefte en het aanbod aan (gewone) nultredenwoningen en levensloopbestendige woningen. Binnen de kaders van dit onderzoek is het niet mogelijk gebleken een consistent overzicht van de rolstoelgeschikte woningen te genereren. De categorie rolstoelgeschikt blijft in het bepalen van de opgave in deze rapportage buiten beschouwing.¹¹ Op het eerste gezicht lijkt het totaal aanbod nultreden en levensloopbestendige woningen anno 2007 voldoende om aan de behoefte te voldoen. De behoefte aan geschikt wonen neemt tot 2030 verder toe. Zou aan de aanbodkant niets worden toegevoegd, dan blijven er in de regio op zich in totaal voldoende geschikte woningen.

voetnoot

¹¹ Lees hiervoor ook deel 3 van deze rapportage.

tabel 6-1 Behoeftte en aanbod geschikt wonen 2007

	Behoeftte 2007	Aanbod 2007	Vershil	Behoeftte 2030
Levensloopbestendig				
Meergezins nultreden aanpasbaar		8.460		
Eengezins nultreden aanpasbaar		6.350		
Eengezins potentieel geschikt		57.220		
Rolstoelgeschikt		?		
Levensloopbestendig totaal	32.450	72.030	39.580	46.730
Nultreden ¹²	34.300	49.950	15.650	46.900
Totaal	66.750	121.980	55.230	92.630

Het bepalen van de opgave is echter 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. Omgerekend betekent dit dat nu ongeveer 25.250 nultredenwoningen, waarvan 4.740 aanpasbare nultredenwoningen, door ouderen wordt bewoond. Daarbij opgeteld moet worden hoeveel ouderen in een potentieel geschikte niet nultreden eengezinswoning wonen. Hierover zijn helaas geen cijfers bekend. Uit het landelijke woningbehoefteonderzoek¹³ weten we wel dat in de BRU-regio ongeveer 60% van de 55+-ers in een niet-nultreden-eengezinswoning woont. Minder ouderen zullen in een potentieel geschikte woning wonen. De reden hiervoor is dat potentieel geschikte woningen vaker de grotere, nieuwere, koopwoningen en minder vaak kleinere, oudere eengezinshuurwoningen zijn en dat ouderen gemiddeld minder vaak in een grotere nieuwere koopwoning wonen. Als we voorzichtig schatten gaan we er van uit dat 10% van de potentieel geschikte woningen wordt bewoond door ouderen, ofwel ongeveer 5.700¹⁴. Bij een meer optimistische inschatting van 25% is dit aantal ruim 14.000.

Een tweede belangrijke complicatie is dat het vergelijken van de theoretische behoefte en het bestaande aanbod snel verzandt in het vergelijken van appels en peren. Hiervoor is een aantal redenen:

- Niet iedereen die dat objectief nodig heeft, woont in een geschikte woning. De helft van de ouderen met een ernstige beperking woont niet in een (potentieel) geschikte wo-

voetnoot

¹² Nultreden exclusief aanpasbaar.

¹³ WoOn 2006.

¹⁴ Het aantal potentieel geschikte niet nultreden eengezinswoningen voor Maarssen is bijgeschat, waarbij er van is uitgegaan van het regionaal gemiddelde.

ning¹⁵. De theoretische behoefte is met andere woorden niet hetzelfde als de manifeste vraag;

- Niet alle geschikte woningen zijn gewild bij ouderen. Wanneer ouderen verhuizen naar een nultredenwoning, willen ze meestal minstens 3 kamers. Ook de ligging van de woning is belangrijk. De geschikte woningen zullen hier (lang) niet allemaal aan voldoen. Dit betekent dat een deel van de geschikte woningvoorraad, vooral oudere huur nultredenwoningen, ouderenwoningen en aanleunwoningen nu en straks moeilijk verhuurbaar zijn.
- Bij de behoeftebepaling is ook de behoefte aan geschikt wonen van overige doelgroepen meegenomen. Het is niet bekend hoeveel hiervan in een geschikte woning wonen.
- Bij de behoeftebepaling is de behoefte aan verzorgd wonen volledig meegeteld. Voor zover dit aanbod extramuraal wordt geleverd, is het bij het aanbod aan geschikt wonen meegeteld, maar het intramurale deel niet. Voor ouderen gaat het om een capaciteit van ongeveer 4.000 wooneenheden in verzorgingshuizen.
- Bij de behoeftebepaling is de behoefte aan geschikt en verzorgd wonen voor overige doelgroepen onder de 55 volledig meegeteld, maar bij het beschikbare aanbod niet. In totaal gaat het naar schatting om 4.000 woningen/wooneenheden, waarvan 3.000 nultreden.
- Bij de behoeftebepaling wordt een onderscheid gemaakt tussen gewone nultredenwoningen, aanpasbare woningen en rolstoelgeschikte woningen (nultreden). Bij de aanpasbare woningen is geen onderscheid gemaakt tussen nultredenwoningen en niet nultredenwoningen. We gaan er van uit dat 50% van de behoefte uitgaat naar een niet nultredenwoning, in het vervolg eengezinswoning genoemd.

6.2 Opgave nultredenwoningen (als verzamelcategorie)

Door het vergelijken van verschillende informatiebronnen is een indicatie van de opgave aan nultredenwoningen te geven. Daarbij maken we een onderscheid tussen een uitbreidingsvraag door toenemende behoefte en tekort. In bijlage 5 is de berekening nader toegelicht.

Uitbreidingsbehoefte

Tot 2015 zijn er minimaal 4.150 en maximaal 5.700 extra nultredenwoningen nodig door het ontstaan van extra vraag. Bij de minimale variant is het aantal ouderen dat nu in een nultredenwoning woont geëxtrapoleerd naar 2015. Bij de maximale variant is rekening houdend met maatschappelijke ontwikkelingen (extramuralisering) en overige doelgroepen.

Tussen 2015 en 2030 zijn er veel meer extra nultredenwoningen nodig: tussen de 6.900 en 15.000.

voetnoot

¹⁵ Bron: Woon 2006.

Inlopen tekort

Op basis van de theoretische behoefte en het beschikbare aanbod is er nu een tekort van ongeveer 12.000 (schatting ministerie Vrom en VWS) tot 21.000 nultredenwoningen (theoretische behoefte 2007 minus huidig aanbod). Het ministerie van VWS en Vrom gaan uit van een behoefte aan 17.300 extra nultredenwoningen in het Bru, maar maken geen onderscheid tussen uitbreidingsvraag en tekort. We zijn uitgegaan van een tekort van 12.000 woningen (en dus een uitbreidingsbehoefte van 5.300).

6.3 Opgave potentieel geschikte eengezinswoningen

De behoefte aan geschikte woningen wordt voor een groot deel gevuld door nultredenwoningen (80%). Op basis van de theoretische behoefte was er in 2006 behoefte aan 13.300 niet nultredenwoningen: de potentieel geschikte eengezinswoningen.

De uitbreidingsopgave van deze categorie is bijna 1.300 woningen tot 2015 en 4.550 tussen 2015 en 2030.

Geschat is dat er nu tussen de 5.700 en 14.000 ouderen in een potentieel geschikte eengezinswoning wonen. Voor de overige doelgroepen wordt dit geschat op 1.000.

Dit betekent dat er nu geen tekort of maximaal een tekort van ongeveer 6.500 potentieel geschikte eengezinswoningen voor de doelgroep is.

6.4 Totale opgave geschikt wonen

De totale opgave aan geschikte woningen tussen 2006-2015 ligt tussen de 17.500 en 34.500 woningen. Tot 2030 is de opgave veel groter: tussen de 29.000 en 54.000.

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

tabel 6.2 Opgave geschikt wonen voor ouderen en specifieke 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

Het tekort aan nultreden (gewoon, aanpasbaar of rolstoelgeschikt) zal de komende jaren verder toenemen.¹⁶ De behoefte neemt veel harder toe dan het geplande extra aanbod, vooral in Bunnik, Vianen en IJsselstein. Waarbij aangetekend moet worden dat IJsselstein nu relatief veel nultreden- en potentieel geschikte eengezinswoningen heeft, Vianen weinig nultredenwoningen en Bunnik weinig nultredenwoningen maar veel potentieel geschikte eengezinswoningen en nultredenwoningen meergezinswoningen van na 1980. In een paar gemeenten lijken de plannen aardig overeen te komen met de behoefteontwikkeling (Nieuwegein, Houten, De Bilt). Deze gemeenten raken dus niet (verder) achterop. In Utrecht en Zeist lijkt meer gepland dan de behoefteontwikkeling, hier zou dus sprake zijn van een inhaalslag. Maar de regio en de gemeenten bouwen de geschikte woningen niet alleen voor de ouderen. Een rigide toedeling van geschikte woningen aan de meest behoeftigen, wordt ook door VROM en VWS niet voorgestaan.¹⁷ Het staat ook haaks op het idee van de levensloopbestendige woning, waar men over een lange reeks van jaren prettig kan wonen. Consequentie is wel dat er in de woningbouwprogrammering meer aandacht uit moet gaan naar de toegankelijkheid van woningen en de speciale eisen van ouderen, om ze ook aantrekkelijk te maken voor deze groep.

6.5 Opgave verzorgd en beschermd wonen

Het totale aanbod aan verzorgd en beschermd wonen in de regio komt voor ouderen 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. Tot 2030 is er een uitbreidingsbehoefte van bijna 5.000 plaatsen, waarvan het grootste deel voor ouderen.

tabel 6-5 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

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. 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, waar-

voetnoot

¹⁶ *Wonen met welzijn en zorg in het BRU-gebied*, Rigo 2007, pag. 19, tabel 4-2.

¹⁷ TK 2002/3003a.

mee 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.

In het programma Wel Thuis! 2 heeft de Provincie Utrecht zich tot doel gesteld dat er in 2012 (ten opzichte van 2003) in de gehele provincie Utrecht 24.000 toegankelijke woningen met welzijn en zorg moeten zijn bijgekomen, waaronder 9.500 zorgwoningen. Onder een zorgwoning wordt verstaan een woning waar de infrastructuur aanwezig is om 24-uurszorg te bieden. Deze woningen worden alleen toegewezen aan mensen met een zorgindicatie. Voor dit onderzoek hebben we dit opgevat als de categorie verzorgd wonen.

Van de verzorgings- en verpleeghuizen voldoen 26 locaties niet aan de kwaliteitseisen van deze tijd, vooral in Utrecht en Zeist (zie bijlage 4). 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.

Het aanbod voor overige doelgroepen is ook niet evenredig verdeeld over de regio.¹⁸ 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 (zie paragraaf 4.1).

Overigens zal in kleine gemeenten te weinig draagvlak zijn voor specialistische voorzieningen of voor doelgroepen die heel klein zijn. Elke gemeente draagt op haar eigen manier bij en heeft haar eigen functie in het regionale netwerk. In de praktijk blijkt vooral in de verstandelijk gehandicaptenzorg een veelheid aan subdoelgroepen onderscheiden te worden: elke kleinschalige woonvorm bedient een specifieke doelgroep of heeft een eigen karakter. Als er een nieuwe woonvorm wordt gerealiseerd of een plaats vrijkomt, wordt vooral gekeken naar wat voor cliënt het beste in de woonvorm past. Dit hoeft niet iemand uit de betreffende gemeente te zijn en in de praktijk is dit ook lang niet altijd het geval.

6.6 Spreiding opgave over de regio

De opgave per gemeente hangt af van een aantal variabelen:

- Het aantal nultredenwoningen op dit moment en de mate waarin deze voldoen aan de vraag (aantal kamers, ligging, aanpasbaarheid/rolstoelgeschikt, huur/koop);

voetnoot

¹⁸ *Wonen met welzijn en zorg in het BRU-gebied*, Rigo 2007.

- Het aantal potentieel geschikte niet nultreden eengezinswoningen. Indien er meer potentieel geschikte eengezinswoningen zijn, zal de behoefte aan nultredenwoningen afnemen;
- Het aanbod aan verzorgd en beschermd wonen;
- De toename van het aantal ouderen en overige doelgroepen;
- Het planaanbod in de gemeenten.

De situatie verschilt van gemeente tot gemeente. Hieronder staan de bijzonderheden per gemeente, waarbij de gemeenten gespiegeld zijn aan het regionaal gemiddelde.

- Bunnik heeft veel eengezins- en koopwoningen in de gemeente en een latief laag percentage nultredenwoningen. Van de weinige nultredenwoningen is ruim 45% is een eengezinswoning en meer dan 80% een koopwoning. Bunnik heeft een tekort aan verzorgd en beschermd wonen voor ouderen. Voor de komende jaren is slechts een klein deel van de nieuwbouw gelabeld voor de doelgroep (50 woningen). Bunnik heeft veel nultredenwoningen van na 1980 en veel potentieel niet nultreden eengezinswoningen.
- De Bilt heeft veel nultreden eengezinswoningen en veel meergezins huurwoningen. Daar tegenover staat dat van de nultredenwoningen er weinig meergezins koop zijn. De Bilt heeft weinig aanbod verzorgd en beschermd wonen voor overige doelgroepen. Het aantal 75+-ers neemt tot 2015 nauwelijks toe (daarna wel).
- Houten heeft veel eengezinswoningen en weinig nultredenwoningen. Van de nultredenwoningen zijn er veel eengezinskoopwoningen en weinig meergezins koop. Houten heeft een tekort aan verzorgd en beschermd wonen. Houten heeft veel potentieel niet nultreden eengezinswoningen en nultredenwoningen van na 1980. Houten is, relatief gezien, de meest vergrijzende gemeente.
- IJsselstein heeft veel nultredenwoningen, veel potentieel niet nultreden eengezinswoningen en veel nultredenwoningen van na 1980. IJsselstein heeft weinig aanbod verzorgd en beschermd wonen voor overige doelgroepen. In het planaanbod is, voor zover bekend, niets opgenomen voor de doelgroep.
- Maarssen heeft weinig nultredenwoningen en veel eengezinswoningen. Er zijn veel eengezins koop nultredenwoningen en weinig meergezins koopwoningen. Het potentieel aan niet nultreden eengezinswoningen en het bouwjaar van de nultredenwoningen is niet bekend. Maarssen heeft een tekort aan verzorgd en beschermd wonen. Het planaanbod voor de doelgroep is niet bekend.
- Nieuwegein heeft veel nultredenwoningen, veel meergezins nultredenuurwoningen en weinig meergezins nultreden koopwoningen. Er zijn veel nultredenwoningen van na 1980. Nieuwegein heeft een tekort aan verzorgd en beschermd wonen voor ouderen.
- Utrecht heeft weinig eengezinswoningen, veel nultredenwoningen en veel meergezins nultreden koopwoningen. Naar verhouding met de rest van de regio zijn veel nultredenwoningen van na 1980. Als enige gemeente zal de behoefte van overige doelgroepen toenemen. Het aantal ouderen en dus ook de behoefte aan geschikt, verzorgd en beschermd wonen bij deze doelgroep zal tot 2015 iets afnemen en daarna weer wat gaan stijgen.

- Vianen heeft veel eengezinswoningen en weinig nultredenwoningen. Vergeleken met de andere gemeenten heeft Vianen veel nultreden huur eengezinswoningen (12% van de nultredenwoningen). Er zijn weinig meergezins nultreden koopwoningen. Er is een tekort aan verzorgd en beschermd wonen voor ouderen. Het aantal 75+ers zal in Vianen (vanaf 2015) flink toenemen. Er is, voor zover bekend, geen planaanbod voor de doelgroep.
- Zeist heeft veel meergezins huur nultredenwoningen en weinig meergezins koopwoningen. De doelgroep, en dus ook de behoefte aan geschikt, verzorgd en beschermd wonen, zal tot 2105 iets afnemen en daarna weer gaan stijgen.

6.7 Wonen, zorg en welzijn

6.7.1 Witte vlekken infrastructuur zorg en welzijn BRU

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 Maarssenbroek), 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).

De capaciteit verzorgd en beschermd wonen voor ouderen is bijna overal grootschalig van karakter, met uitzondering van Bunnik. 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.

6.7.2 De combinatie wonen, zorg en welzijn

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. 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?

Een woonservicezone beslaat vaak een gebied van tussen de 5.000 en 10.000 inwoners. De meeste gemeenten hebben gekozen voor informatie over wonen, welzijn en zorg op een kleiner schaalniveau: het gaat om wijken van tussen de 1.000 en 3.000 inwoners, met uitschieters naar boven en naar onderen. Voor het realiseren van woonservicezones zullen in de praktijk wijken worden samengenomen, waarbij het er natuurlijk wel om gaat wat het hart van de woonservicezone wordt. Immers, dicht bij dit hart is de bereikbaarheid van de zorg en diensten groter dan verder weg. In deel 2, waarin nader is ingegaan op de situatie per gemeente, wordt uitgebreid stilgestaan bij de match. Hier volstaan we met enkele algemene conclusies.

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, nultredenwoningen ook in de oudere wijken. 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 echter wel dat in de meest voor de hand liggende gebieden al een basis ligt of een start is gemaakt met de realisatie van een woonservicezone.

7 Conclusies

Met dit onderzoek is geprobeerd een zo volledig mogelijk inzicht te krijgen in de behoefte en het aanbod aan geschikt wonen, verzorgd wonen en beschermd wonen. Deels is gebruik gemaakt van nieuwe gegevens en deels van gegevens uit eerder onderzoek. 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 aanbod. In de slotconclusies vatten we de opgave geschikt wonen en verzorgd/beschermd wonen samen en werpen we een korte blik op de betekenis van dit onderzoek voor de gemeenten.

7.1 De opgave geschikt wonen

De behoefte aan nultredenwoningen voor de doelgroep neemt tot 2015 in orde van grootte toe tussen de 16.000 en 27.000 woningen. Door demografische groei zijn minstens 4.150 extra nultredenwoningen voor ouderen nodig en rekening houdend met maatschappelijke ontwikkelingen (extramuralisering) en overige doelgroepen maximaal 5.700. De rest is nodig om het huidige tekort in te lopen. Het aanbod aan nultredenwoningen bestaat nu voor ongeveer 80% uit meergezinswoningen. Blijft deze verhouding gelijk, dan zijn tussen de 13.000 en 21.500 appartementen nodig voor ouderen en bijzondere doelgroepen en 3.000 tot 5.500 nultreden eengezinswoningen (patiowoningen, 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 voor de doelgroep ligt tot 2015 tussen de 1.500 en 8.000 woningen. De uitbreidingsopgave van deze categorie is bijna 1.300 woningen tot 2015 en 4.550 tussen 2015 en 2030. Het huidige tekort is nihil tot maximaal 6.500.

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

7.2 Het realiseren van de opgave

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. De behoefte aan nieuwbouw wordt in belangrijke mate bepaald door de vraag in hoeverre bestaande woningen geschikt te maken zijn (verbouw) en de bestaande woningen beter benut kunnen worden (woningtoewijzing/verdeling). 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.

Nieuwbouw

Aan nieuwe woningen, zowel nultreden als niet nultreden, wordt tegenwoordig de eis gesteld dat ze ‘aanpasbaar’ worden gebouwd. Het Bouwbesluit regelt (mits er voldoende op wordt toegezien) vooral dat er bredere deuren zijn, lage drempels, een toegankelijk toilet, ruimte om te passeren en te keren voor rolstoelen in flatgebouwen, en een reservering voor een lift in flatgebouwen. 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.

Het planaanbod nieuwbouw 2007 -2014 bedraagt bijna 48.000. Omdat lang niet alle geschikte nieuwbouwwoningen door de doelgroep zullen worden bewoond, moet een surplus worden gebouwd. Op dit moment wordt bijna 40% van de nultredenwoningen bewoond door ouderen. Als we hiervan uitgaan, betekent dit dat in totaal 16.000 tot 27.000 nultredenwoningen, waarvan 13.000 tot 21.500 appartementen moeten worden gerealiseerd.¹⁹ Door de vergrijzing zal het aandeel ouderen dat in een nultredenwoning woont waarschijnlijk iets toenemen, hoewel dit tot 2015 beperkt zal zijn²⁰. Ook door het labellen van woningen voor de doelgroep, kan het aandeel nultredenwoningen dat bewoond wordt door de doelgroep iets omhoog en de opgave dus iets omlaag.

De plancapaciteit, het aanwezige aanbod en de behoefte van de doelgroep verschilt sterk per gemeente. Ruim driekwart van het planaanbod is gepland in de stad Utrecht en maar een beperkt deel van de behoefte. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van het planaanbod gerelateerd aan de uitbreidingsbehoefte. Hierin is dus het huidige tekort niet opgenomen.

voetnoot

¹⁹ 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.

²⁰ De vergrijzing zet vooral na 2015 in, in het bijzonder als het gaat om de 75+-ers.

Tabel 7-1 Uitbreidingsopgave gerelateerd aan planaanbod nieuwbouw 2007 - 2015

regiogemeenten	Planaanbod nieuwbouw 2007 t/m 2014	Uitbreidingsopgave op basis theoretische behoefte (inclusief niet nultreden eenge- zins)
De Bilt	1.265	225
Bunnik	724	575
Houten	2.796	950
IJsselstein	730	700
Maarssen	1.149	700
Nieuwegein	1.524	1.025
Utrecht	35.052	2.000
Vianen	648	350
Zeist	4.003	475
Regio Utrecht	47.891	7.000*

* waarvan 1.300 niet nultreden

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. 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.

Tabel 7-2 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

Nultredenwoningen zijn het beste geschikt voor mensen die moeite hebben met bewegen en lopen. Het potentieel aan te passen/te verbouwen nultredenwoningen ligt ongeveer dus tussen de 14.000 en 20.000 woningen.

Her merendeel van de nultredenwoningen is een meergezinswoning; een benedenwoning of appartement. Wat betreft de meergezins nultreden *huurwoningen* is, voor zover wij weten, slechts een klein deel, minder dan 10% ofwel minder dan 2.500 woningen, aanpasbaar (rolstoelgeschikt te maken). Ongeveer een kwart van de meergezins nultreden *koopwoningen* is aanpasbaar, omgerekend 6.000. Wij hebben geen harde gegevens welk deel bruikbaar (te maken) is voor mensen die gebruik maken van een rollator. Een grove inschatting is het bouwjaar: woningen van na 1980 hebben een significant grotere kans geschikt te zijn dan woningen van voor die tijd. Ongeveer 1/3 van de meergezins nultredenwoningen is van na 1980. Omgerekend gaat het om bijna 14.500 woningen.

Van de sociale huureengezinswoningen is maar een klein deel nultreden. Ongeveer de helft van de eengezins nultredenkoopwoning is aanpasbaar, in de zin dat deze rolstoelgeschikt te maken is. Het gaat om ruim 5.400 woningen.

Veel ouderen willen in een eengezinswoning blijven wonen, ook wanneer ze iets (gaan) mankeren. Bijna 40%, ofwel ruim 53.000 niet nultreden eengezinswoningen is potentieel geschikt: dat wil zeggen dat de kans groot is dat iemand die met een stok loopt of een rollator gebruikt hier kan blijven wonen.

Vooral woningen van na 1980 van voldoende grootte maken de kans dat ze, tegen weinig kosten, geschikt te maken zijn voor mensen die gebruik maken van een stok of rollator. De mogelijkheden wat betreft eengezinswoningen liggen voor een groot deel bij de koopwoningen en particuliere huur.

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.

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 wer-

ken 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.

7.3 Verzorgd en beschermd wonen

Het aanbod aan verzorgd en beschermd wonen is nu, met ruim 10.000 plaatsen, in zijn totaliteit op zich voldoende, maar niet goed gespreid over de regio. Voor de toekomst is er in veel gemeenten behoefte aan uitbreiding van het aanbod aan verzorgd en beschermd wonen voor ouderen. De totale uitbreidingsbehoefte tot 2030 is bijna 5.000 plaatsen, ofwel een stijging van bijna 50%.

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 diensten 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 dus 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. Omdat in de toekomst verzorgd wonen vooral in zelfstandige woningen zal worden aangeboden, is wat betreft de woningen de behoefte al opgenomen in het aantal benodigde geschikte woningen.

Beschermd wonen

De uitbreidingsbehoefte beschermd wonen tot 2030 is 1.700 plaatsen, waarvan 375 tot 2015. 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.

7.3.1 Conclusie voor gemeenten

Dit onderzoek is niet alleen bedoeld om de behoefte en het aanbod aan wonen, welzijn en zorg in kaart te brengen, maar ook om gemeenten te helpen bij het maken van beleid: hoe staan we er als gemeente voor, wat is onze opgave en wat kunnen we doen? De resultaten geven daar niet een kant en klaar antwoord op. Door in beeld te brengen waar de ouderen wonen, waar de geschikte woningen en de voorzieningen zijn, kunnen gemeenten een beter gefundeerde keuze maken waar het beste woonservicegebieden kunnen komen. Door hiaten in het aanbod te benoemen, is duidelijker waar de opgave ligt. Ook hebben we in de vorige paragraaf een aantal handvatten geboden hoe met de opgave kan worden omgegaan.

Wat in dit onderzoek ook naar voren komt is dat goede informatie over de woningen essentieel is. Allereerst om een betrouwbaar beeld van het huidige en toekomstige aanbod te kunnen schetsen, maar zeker zo belangrijk om te komen tot een goede klantinformatie.

CONCLUSIES

Bijlage 1: Aantal nultredenwoningen van na 1980 per gemeente

Bouwjaar nultredenwoningen

	nultreden		Totaal	
	tussen 1980 en 1998	nultreden na 1998		
Bunnik	251	115	366	56%
De Bilt	808	193	1.001	31%
Houten	1.083	197	1.280	77%
IJsselstein	759	580	1.339	54%
Nieuwegein	2.216	116	2.332	47%
Utrecht	8.329	3.667	11.996	41%
Vianen	132	55	187	22%
Zeist	852	321	1.173	23%
Totaal	14.430	5.244	19.674	32%

Percentages eengezins- en meergezinswoningen bewoond door ouderen

		Percentage 55+
BRU (excl. Utrecht)	eg nultreden	9%
	eg niet-nultreden	59%
	mg nultreden	18%
	mg niet-nultreden	14%
		100%
Utrecht (stad)	eg nultreden	6%
	eg niet-nultreden	46%
	mg nultreden	22%
	mg niet-nultreden	26%
		100%

Bron WoOn 2006

Bijlage 2: Behoeftontwikkeling geschikt wonen per gemeente

De behoefte aan geschikt wonen in 2006 en 2030 per gemeente en in totaal in 2006, 2015 en 2030

2006

	De Bilt	Houten	Bunnik	Maarsse	Nieuwegein	Utrecht	Vianen	IJsselstein	Zeist	BRU
rolstoelgeschikt	625	375	175	375	550	2.450	175	275	825	5.850
aanpasbaar	2.875	1.650	775	1.700	2.525	11.150	825	1.275	3.775	26.575
nultrede	3.425	2.250	1.000	2.325	3.475	14.425	1.125	1.750	4.550	34.325
totaal	6.925	4.275	1.950	4.400	6.550	28.025	2.125	3.300	9.150	66.750
waarvan verzorgd wonen:	725	350	200	375	550	2.650	175	275	925	6.225

2015

	De Bilt	Houten	Bunnik	Maarsse	Nieuwegein	Utrecht	Vianen	IJsselstein	Zeist	BRU
rolstoelgeschikt	650	450	225	450	650	2.575	225	350	875	6.425
aanpasbaar	2.950	2.000	1.050	2.000	2.950	11.725	975	1.550	3.925	29.175
nultrede	3.550	2.775	1.250	2.650	3.975	15.725	1.275	2.100	4.825	38.150
totaal	7.150	5.225	2.525	5.100	7.575	30.025	2.475	4.000	9.625	73.750
waarvan verzorgd wonen:	775	450	275	475	725	2.775	225	350	1.000	7.050

2030

	De Bilt	Houten	Bunnik	Maarsse	Nieuwegein	Utrecht	Vianen	IJsselstein	Zeist	BRU
rolstoelgeschikt	775	650	300	625	975	3.275	250	475	1.100	8.450
aanpasbaar	3.500	2.975	1.375	2.875	4.425	14.800	1.150	2.175	4.950	38.275
nultrede	4.000	3.725	1.525	3.350	5.200	19.200	1.450	2.725	5.750	46.900
totaal	8.275	7.350	3.200	6.850	10.600	37.275	2.850	5.375	11.800	93.625
waarvan verzorgd wonen:	925	775	375	725	1.125	3.475	300	525	1.250	9.475

Bijlage 3: Behoeftte en aanbod verzorgd en beschermd wonen per gemeente

In de volgende tabellen zijn de behoefte en het aanbod aan verzorgd en beschermd wonen weergegeven.

tabel B3-1 Behoeftte verzorgd en beschermd wonen 2006

		De Bilt	Houten	Bunnik	Maarsse	Nieuwegein	Utrecht	Vianen	Ijsselstein	Zeist	BRU	
Totaal	ouderen	beschd wonen	350	150	75	150	225	1.175	75	125	475	2.750
		verz wonen	650	275	175	300	450	2.200	150	225	825	5.275
		totaal	1000	425	250	450	675	3.375	225	350	1300	8.025
	overige doelgroepen	beschd wonen	75	100	25	75	125	550	50	75	125	1.175
		verz wonen	75	75	25	75	100	450	25	50	100	950
	totaal	150	175	50	150	225	1000	75	125	225	2.125	

tabel B3-2 Aanbod verzorgd en beschermd wonen 2006

		De Bilt	Houten	Bunnik	Maarsse	Nieuwegein	Utrecht	Vianen	Ijsselstein	Zeist	BRU
ouderen	beschd wonen	280	130	20	130	225		50	60	645	
	verz wonen	760	185	95	240	240		140	355	1091	
	totaal	1040	315	115	370	465	3385	190	415	1735	8.030
overige doelgroepen	beschd + verzorgd wonen	25	165	45	40	260	1445	10	70	825	2.885

Aanleunwoningen, woonzorgcomplexen en serviceflats

Onder verzorgd wonen voor ouderen vallen verzorgingshuizen, woonzorgcomplexen, aanleunwoningen en serviceflats. Omdat niet alle woningen in deze laatste drie woonvormen bewoond worden door ouderen die zorg en diensten in de nabijheid nodig hebben, zijn deze voor de helft meegeteld bij verzorgd wonen.

Voor de volledigheid is hierna een overzicht opgenomen van de capaciteit aan aanleunwoningen, woonzorgcomplexen en serviceflats zoals we dat in 2006 hebben geïnventariseerd.

Gemeente	Capaciteit aanleunwoningen, woonzorgcomplexen en serviceflats
De Bilt	380
Bunnik	84
Maarssen	72
Nieuwegein	150
IJsselstein	340
Vianen	90
Zeist	565
Houten	82
Utrecht	1.622 (eigen telling Utrecht)
Totaal* ²¹	3.385

voetnoot

²¹ Waarvan de helft dus niet meegerekend bij verzorgd wonen

Bijlage 4: Gebouwkwaliteit Verpleging & Verzorging 2005

Bron: Monitoring Gebouwkwaliteit in de Verpleging en Verzorging 2005, College Bouw Ziekenhuisvoorzieningen.

In deze bijlage is per instelling (BRU) de gemiddelde score van de geïnspecteerde gebouwen weergegeven. De gemiddelde score is het gemiddelde van de score van de typen groepen/appartementen in een gebouw die onderling zijn gewogen met het aantal bewoners per type. Als een gebouw gemiddeld 'rood' scoort, kunnen er dus groepen of appartementen zijn die 'oranje' of zelfs 'groen' scoren. In de tabel is dus het gemiddelde per gebouw getoond. De afdelingen/groepen van verpleeghuizen in verzorgingshuizen zijn in dit overzicht als apart gebouw aangemerkt.

De gebouwen die worden gerenoveerd of nieuw worden gebouwd zijn buiten beschouwing gebleven, evenals gebouwen die binnen twee jaar overgaan naar scheiden van wonen en zorg en gebouwen die tijdelijk worden gebruikt. Dit betekent dat er dus instellingen in het overzicht ontbreken. Van instellingen die wel zijn genoemd, kunnen gebouwen (of bijvoorbeeld een afdeling in een verzorgingshuis) ontbreken.

De tabel toont in de rechterkolom (gemiddelde score gebouwen) het aantal gebouwen van de betreffende instelling die respectievelijk rood (R), oranje (O) en groen (G) scoren. De kolom 'bewoners' geeft het totale aantal bewoners dat binnen de genoemde instelling in de geïnspecteerde gebouwen woonachtig is.

Na publicatie van het rapport is een aantal instellingen nader geïnspecteerd. Deze inspectie heeft in een aantal gevallen aanleiding gegeven tot herziening van de gebouwscore's. Deze gecorrigeerde scores zijn per 10 januari 2006 in de hier gepresenteerde tabel verwerkt.

Overzicht scores geïnspecteerde gebouwen per instelling**Verpleeghuizen**

Plaats instelling	Geïnspecteerde gebouwen	Aantal bewoners	Gemiddelde score gebouwen		
			Rood	Oranje	Groen
Bilthoven	Verpleeghuis De Biltse Hof	150	0	1	1
Houten	Verpleeghuis Het Houtens Erf	103	1	0	1
De Meern	Woon-Zorgcentrum Nijeveld	3	0	1	0
Utrecht	Huize Piushove	33	0	1	0
Utrecht	Tamarinde	198	0	2	0
Utrecht	Verpleeghuis Rosendael	41	0	1	0
Utrecht	Verpleeghuis Voorhoeve	170	1	0	1
Vleuten	Woon-Zorgcentrum Jozefzorg	4	0	1	0
Zeist	Verpleeghuis Bovenwegen	51	0	1	1

Verzorgingshuizen

Plaats instelling	Geïnspecteerde gebouwen	Aantal bewoners	Gemiddelde score gebouwen		
			Rood	Oranje	Groen
Bilthoven	Verzorgingshuis Schutsmantel	68	0	1	0
De Meern	Woon-Zorgcentrum Nijeveld	31	0	1	0
Den Dolder	Verzorgingshuis Bethesda	33	1	0	0
Ijsselstein	Zorgcentrum Marienstein	104	1	0	0
Maarssen	Woon-en Zorgcentrum Maria Dommer	102	0	1	0
Nieuwegein	Verzorgingshuis Vreeswijk	113	0	1	0
Utrecht	Stichting Bartholomeus Gasthuis	106	1	0	0
Utrecht	Verzorgingshuis De lichtkring	77	0	1	0
Utrecht	Woon-en Zorgcentrum De Bijnkershoeck	237	1	0	0
Utrecht	Woon en Zorgcentrum Tolsteeg	105	1	0	0
Utrecht	Wooncentrum Zuylenstede	156	0	1	0
Utrecht	Zorgcentrum De Wartburg	118	1	0	0
Utrecht	Zorgcentrum Hart van Lombok	23	0	1	0
Vleuten	Woon-Zorgcentrum Jozefzorg	58	1	0	0
Zeist	Huize Valckenbosch	85	0	1	0
Zeist	Zorgcentrum Amandelhof	149	1	0	1
Zeist	Zorgcentrum Mirtehof	104	0	1	0

Rood: ruime onvoldoende kwaliteit gehele gebouw

Oranje: onderdelen van het gebouw van onvoldoende kwaliteit

Groen: gehele gebouw van voldoende kwaliteit

Bijlage 5: Berekening opgave nultredenwoningen

	Extra benodigde nultredenwoningen tot 2015	Opmerkingen
Theoretische behoefte versus huidig aanbod	5.700, waarvan 830 verzorgd wonen voor demografische groei en maatschappelijke ontwikkelingen Tekort 2006: 21.000 ²² Totaal tekort: 26.700	Bij de kengetallen voor de behoefte wordt bij aanpasbaar en rolstoelgeschikt geen onderscheid gemaakt tussen nultreden en niet nultreden. Hierbij is er van uitgegaan dat de rolstoelgeschikte woningen allemaal nultredenwoningen zijn en de aanpasbare woningen voor 50%.
Extrapoleren huidige situatie	4.150 tot 2015 (zie tabel 5.2)	Hierbij wordt rekening gehouden met toename door demografische groei maar niet met eventuele tekorten. Overige doelgroepen zijn niet meegerekend.
Vrom/Vws	17.300, waarvan 4.100 verzorgd wonen	Hierbij is rekening gehouden met toename door demografische- en maatschappelijke ontwikkelingen én inlopen van tekorten. De cijfers hebben als basisjaar 2003: een deel hiervan zal reeds zijn gerealiseerd.

voetnoot

²² Wijze berekening: totaal behoefte nultreden is minstens nultreden + rolstoelgeschikt (totaal 40.170). Totaal aanbod is in ieder geval 25.520 (nultreden bewoont door ouderen, inclusief aanpasbaar) + 4.000 aanbod verzorgd intramuraal voor ouderen + aanbod nultreden overige doelgroepen. Dit laatste is niet bekend en wordt geschat op 3.000. Het huidig tekort is dan 7.660. Resteert de behoefte aan aanpasbare woningen: 26.600. Er is vanuit gegaan dat die behoefte voor 50% uit nultredenwoningen bestaat: 13.300. Dit moet dan bij het tekort worden opgeteld. Komt het totaal tekort op bijna 21.000.