

Factsheets woonzorganalyse Zaanstreek-Waterland



Definities woonvormen ouderen

Nultredenwoningen zijn woningen die zowel extern toegankelijk zijn (de woonkamer dient bereikbaar te zijn vanaf de straat zonder trap te hoeven lopen) als intern toegankelijk is (vanuit de woonkamer zijn zonder traplopen de keuken, het toilet, de badkamer en tenminste één slaapkamer te bereiken).

Geclusterd wonen Geclusterd wonen is voor ouderen die zelfstandig willen wonen, maar wel met een zekere mate van beschutting en de mogelijkheid tot laagdrempelig contact met burens. Eventuele zorg wordt betaald vanuit de Zvw, Wmo of Wlz (geen verpleeghuis zorg). Een Wlz-zorgindicatie is geen voorwaarde om hier te komen wonen. Onder geclusterde woonvormen valt een uiteenlopend palet aan woonvormen: van klassieke seniorencomplexen en aanleunwoningen tot hofjes.

Zorggeschikt is een wooneenheid met gescheiden wonen- en zorg, dit richting de toekomst, bedoeld voor ouderen met een Wlz-indicatie (financiering intramuraal of extramuraal)

- PG-zorg (dementie)
- Somatische zorg (SOM)

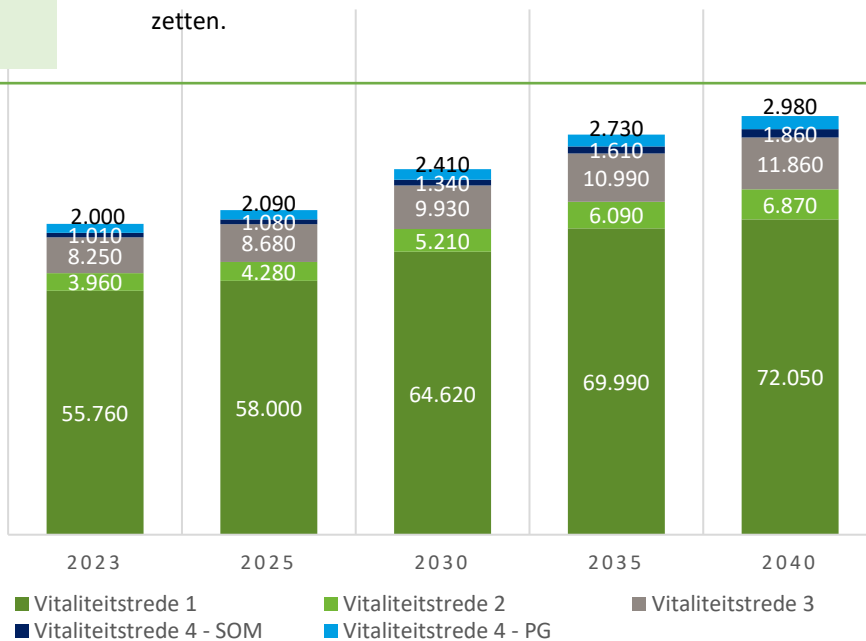
Gehanteerde aannames

Met het **basisscenario (beleidsarm)**, die gebruikmaakt van CBS-microdata, hebben we nauwkeurige informatie over hoe mensen in vitaliteitstreden 1 t/m 3 binnen Zaanstreek-Waterland wonen. Dit rekenen wij door naar de toekomst op basis van historische trends. Tijdens de werksessie op 11 maart 2024 met stakeholders zijn er aannames geformuleerd over de woonsituatie van ouderen in vitaliteitstrede 4 (Tabel 2.1). Deze sessie diende als uitgangspunt voor een diepgaande discussie over de huidige situatie. In de bijeenkomst hebben we belangrijke trends en ontwikkelingen besproken die van invloed zijn op de toekomstige vraag naar woonzorg voor ouderen (Tabel 2.2). Op basis van de bespreking hebben we een **trendscenario (beleidsrijk)** van de behoefteprognose uitgewerkt waarin we rekening hebben gehouden met de volgende punten die uit het gesprek naar voren kwamen:

- Een groter deel van de mensen met een Wlz-indicatie zal buiten een verpleeghuis wonen.
- We verwachten een toename in het aantal intramurale plekken in zorggeschikte woningen. Dit komt door de groei van het aantal ouderen met een Wlz-indicatie (vitaliteitstrede 4). Om aan deze vraag te voldoen, zullen vooral extra zorggeschikte woningen geboden worden buiten de instelling (zoals via VPT/MPT). Daarnaast zullen ook geclusterde woonvormen een belangrijke rol spelen in het opvangen van deze stijging.
- We verwachten dat ouderen met een psychogeriatrische zorgvraag relatief vaker een beroep zullen doen op een verpleeghuisplek dan ouderen met een somatische zorgvraag.
- We verwachten dat richting de toekomst relatief meer mensen in vitaliteitstreden 1 t/m 3 zullen verhuizen naar een geclusterde woonvorm, uit voorzorg (voorsorteren) of vanwege een behoefte aan sociaal contact of comfort. De nieuwe generatie ouderen is – of wordt – zich meer bewust van de noodzaak om tijdig te anticiperen op hun toekomstige zorgvraag en zal daardoor eerder deze stap zetten.

Het vitaliteitstredenmodel

Het vitaliteitstredenmodel van Companen biedt inzicht in de woonbehoefte van ouderen, gebaseerd op hun zorgvraag. Het model kent vier treden: van vitale ouderen zonder zorgvraag (trede 1) tot ouderen met een zware zorgvraag (trede 4). Naarmate ouderen minder vitaal worden, kiezen ze vaker voor geclusterde woonconcepten, hoewel ook ouderen zonder actuele zorgvraag uit voorzorg verhuizen. Voor ouderen in vitaliteitstrede 4, die intensieve zorg nodig hebben, zal de vraag naar zorggeschikte woningen toenemen, omdat verpleeghuisplaatsen niet zullen uitbreiden. De rechter figuur toont de huidige en toekomstige verdeling van ouderen per vitaliteitstrede in de regio Zaanstreek-Waterland.



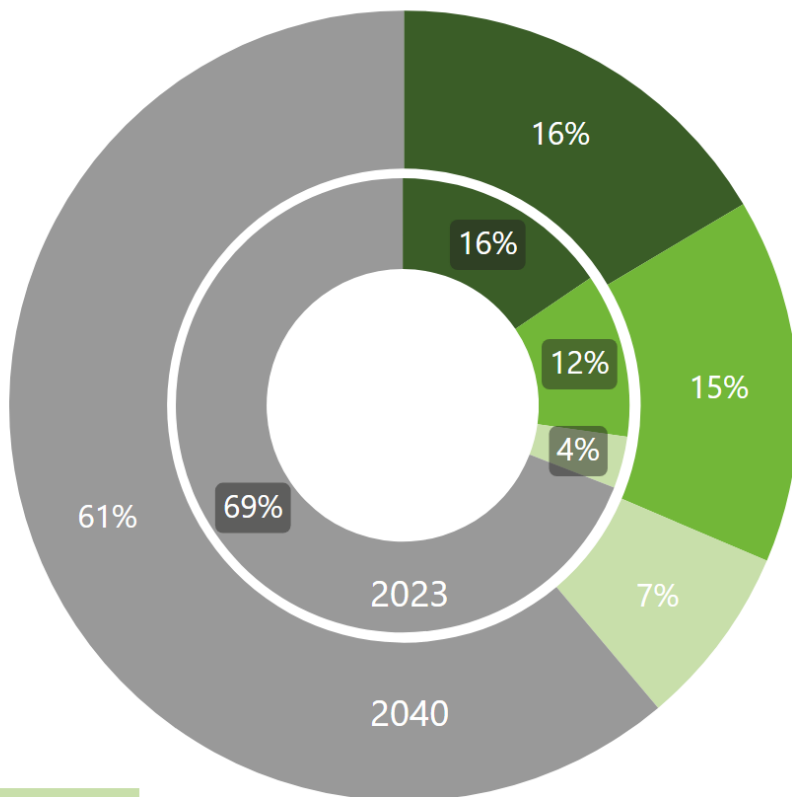
Tabel 2.1: Vertaling woonvraag per vitaliteitstrede (situatie 2023)

Woonvormen voor 65-plussers in 2023	Trede 1	Trede 2	Trede 3	Trede 4
Regulier wonen	89%	80%	76%	12%
Geclusterd wonen	11%	20%	24%	13%
Zorggeschikt	0%	0%	0%	75%

Tabel 2.2: Vertaling woonvraag per vitaliteitstrede in het trendscenario (situatie 2040)

Woonvormen voor 65-plussers in 2023	Trede 1	Trede 2	Trede 3	Trede 4
Regulier wonen	83%	75%	71%	12%
Geclusterd wonen	17%	25%	29%	23%
Zorggeschikt	0%	0%	0%	65%

Demografie en vergrijzing (huishoudensontwikkeling 2023 - 2040)



Leeftijdscategorie	2023	2040
85+ jaar	5.665	12.860

● 65-74 jaar ● 75-84 jaar ● 85+ jaar ● Bevolking < 65 jaar

Voor nadere toelichting zie hoofdstuk 2

Vraag 0-treden, geclusterd en zorggeschikt

Basisscenario (beleidsarm)

	2023	2030 (Toename vanaf 2023)	2040 (Toename vanaf 2023)
Nultreden (in regulier wonen)	5.285	6.550 (+ 1.265)	8.205 (+ 2.920)
Geclusterd wonen	9.420	11.270 (+ 1.850)	13.160 (+ 3.740)
- Sociale huur	4.600	5.200 (+ 600)	5.860 (+ 1.260)
- Vrije sector huur	640	760 (+ 120)	870 (+ 230)
- Koop	4.150	5.310 (+ 1.160)	6.450 (+ 2.300)
Zorggeschikt	2.100	2.620 (+ 520)	3.380 (+ 1.280)
Totaal:	16.805	20.440 (+ 3.635)	24.745 (+ 7.940)

Trendscenario (beleidsrijk)

Voor nadere toelichting zie hoofdstuk 2

	2023	2030 (Toename vanaf 2023)	2040 (Toename vanaf 2023)
Nultreden (in regulier wonen)	5.285	6.550 (+ 1.265)	8.205 (+ 2.920)
Geclusterd wonen	9.420	13.090 (+ 3.670)	18.290 (+ 8.870)
- Sociale huur	4.600	6.010 (+ 1.410)	8.030 (+ 3.430)
- Vrije sector huur	640	890 (+ 250)	1.220 (+ 580)
- Koop	4.150	6.210 (+ 2.060)	9.040 (+ 4.890)
Zorggeschikt	2.100	2.460 (+ 360)	2.900 (+ 800)
Totaal:	16.805	22.100 (+ 5.295)	29.395 (+ 12.590)

Voor nadere toelichting zie hoofdstuk 2

Aanbod geclusterd en zorggeschikt

Woonvorm	Huidig aanbod	Marktsector	Huidig aanbod
Geclusterd wonen	9.587	Sociale huur	7.480
Zorggeschikt	2.193	Vrije sector huur	822
		Koop	1.285

Het grootste tekort zit nu al bij geclusterd wonen in de koop.

Voor nadere toelichting zie hoofdstuk 2

Vraag naar woonconcepten binnen geclusterd wonen

We onderscheiden 12 'woonstijlgroepen' onder (toekomstige) ouderen, die verschillen qua woonvoorkeuren. De indeling in woonstijlen is gebaseerd op analyses van woongedrag en woonwensen van ouderen. In welke woonstijl iemand is ingedeeld, is onder meer afhankelijk van het geboortjaar (generatie) en de financiële positie. We zien dat de 'stille generatie' geleidelijk aan uit beeld verdwijnt en generatie X zijn opwachting maakt. Vanaf 2040 zien we dat een nieuwe generatie in beeld komt: de 'pragmatische generatie'.

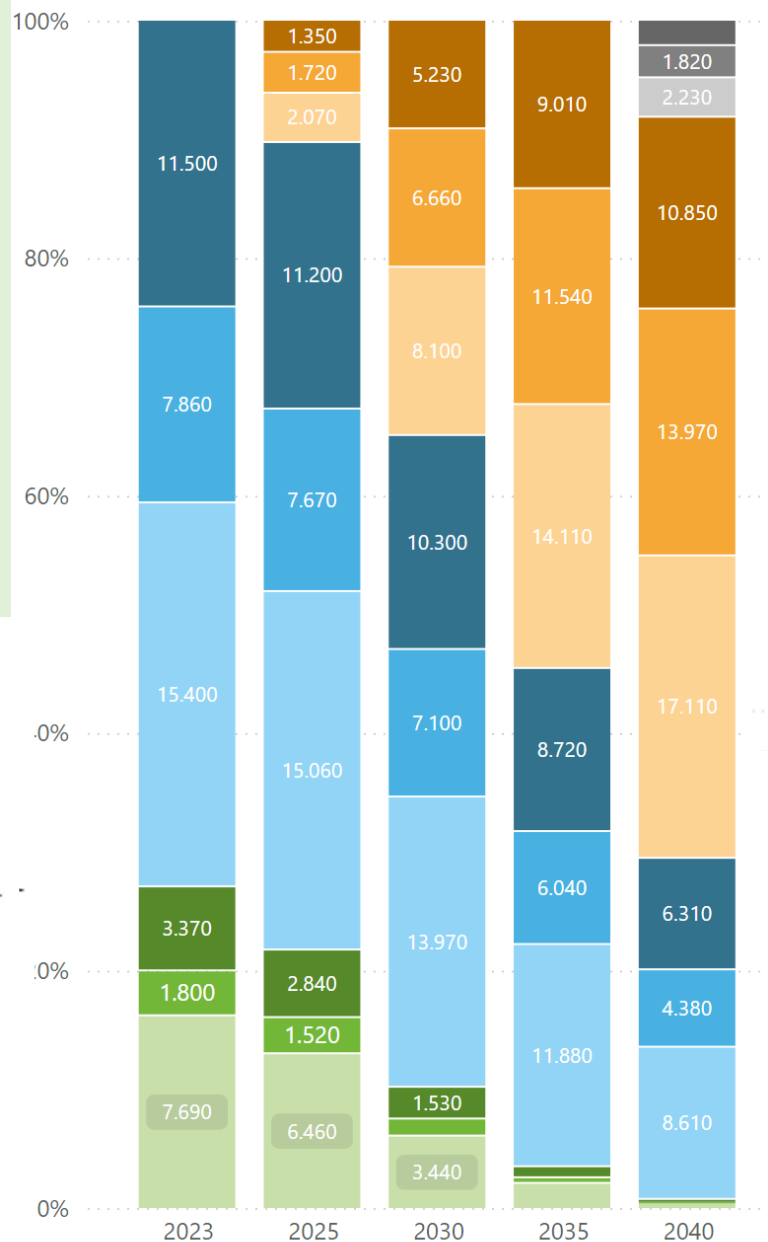
De behoefte naar woonconcepten binnen geclusterd wonen in 2023 komt met name vanuit de protest generatie en voor een kleiner deel vanuit de stille generatie.

De woningbehoefte in 2040 komt voor het grootste deel vanuit de generatie X, een kleiner deel vanuit de protestgeneratie en maakt de pragmatische generatie zijn intrede.

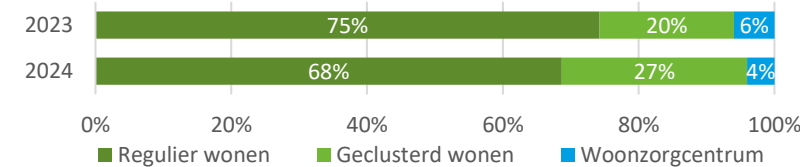
- Pragmatische Generatie 1970 - 1985
 - Pragmatische gen. - Hoog
 - Pragmatische gen. - Midden
 - Pragmatische gen. - Laag
- Generatie X 1955 - 1970
 - Ondernemende levensgenieters
 - Moderne hofjesbewoners
 - Actieve buurtbewoners
- Protestgeneratie 1940 - 1955
 - Welgestelde levensgenieters
 - Vitale comfortzoekers
 - Traditionele buurtbewoners
- Stille Generatie 1925 - 1940
 - Welgestelde cultuurminnaars
 - Oudere comfortzoekers
 - Kwetsbare ouderen

Voor nadere toelichting zie hoofdstuk 2

Generatiewissel

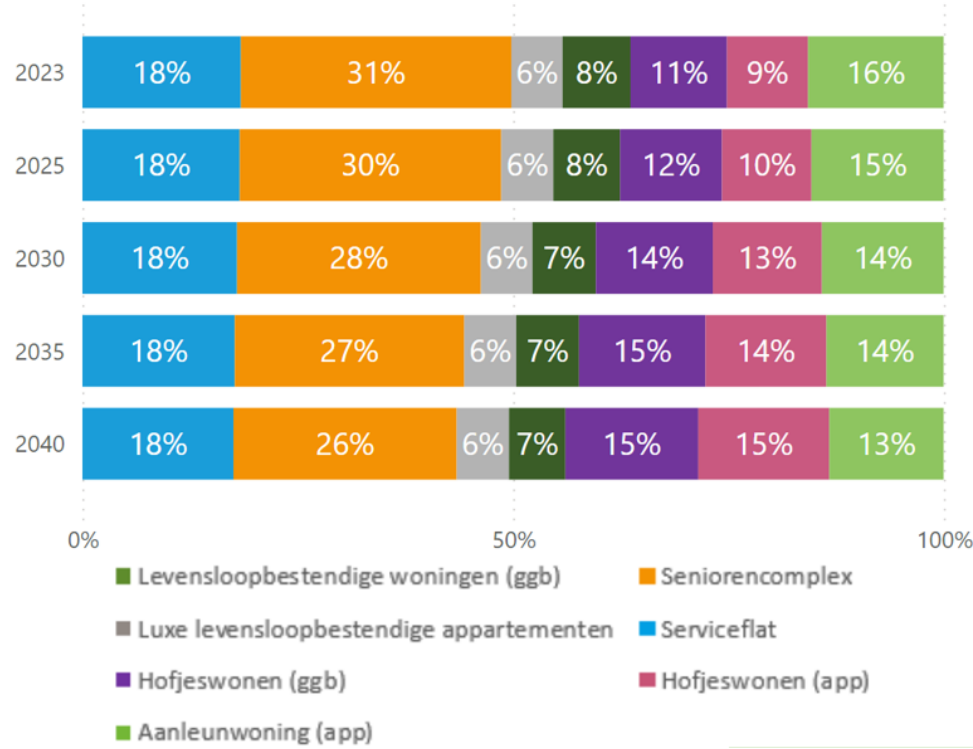


Toename van de woonvraag van ouderen valt in geclusterd wonen (Trendscenario)



Wij maken een inschatting van de keuze die mensen gaan maken op het moment dat zij verhuizen naar een geclusterde woonvorm voor ouderen. Dit leidt tot een 'woonmix' per woonstijl. Op basis van de woonwensen per woonstijl en de prognose van woonstijlen is het mogelijk om een prognose op te stellen van gewenste woningtypes en woonconcepten binnen het geclusterd wonen (zie figuur onder).

Gewenste invulling van geclusterd wonen



Mensen met een verstandelijke beperking (VG Wlz-indicatie)

Basisscenario (beleidsarm)

	2023	2030	2040
Geclusterd wonen	1.700	1.710 (+ 10)	1.720 (+ 20)
Gespikkeld wonen	220	290 (+ 70)	370 (+ 150)

Trendscenario (beleidsrijk)

	2023	2030	2040
Geclusterd wonen	1.700	1.780 (+ 80)	1.870 (+ 170)
Gespikkeld wonen	220	320 (+ 100)	440 (+ 220)

Afgerond op 5-tal. Aanbod geclusterde verblijfsplekken voor mensen met een verstandelijke beperking: 1213

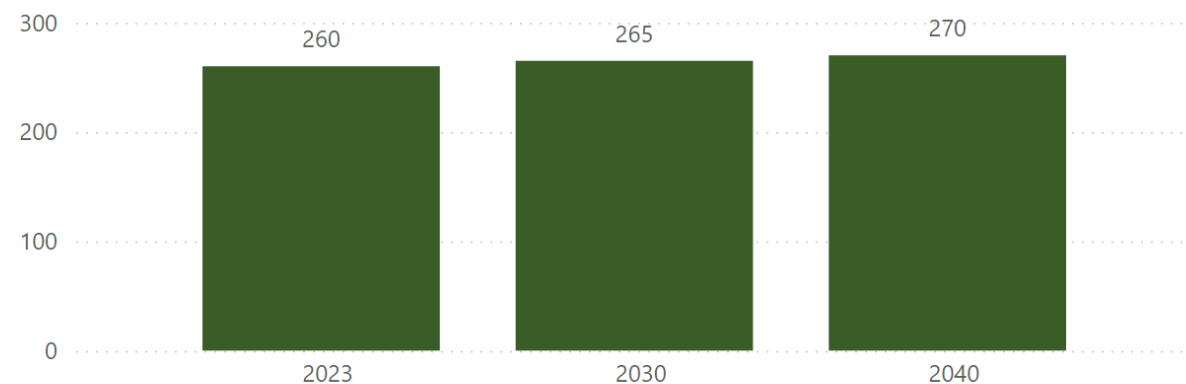
Voor nadere toelichting zie hoofdstuk 3.2

Gehanteerde aannames VG

In het **basisscenario (beleidsarm)** maken we een doorrekening van de vraag naar geclusterd en gespikkeld wonen waarbij we de huidige situatie demografisch doorrekenen. Naast de basisprognose is er een **trendscenario (beleidsrijk)** opgesteld. Tijdens de regionale stakeholdersbijeenkomst zijn een aantal ontwikkelingen besproken die zijn meegenomen in de trendprognose:

- Er is een trend opgesteld voor mensen met een VG3-zorgzwaarte. Hoewel de overheid verwacht dat deze groep volledig gespikkeld zal wonen, vinden zorgaanbieders dit onrealistisch. Een verdeling van 50% gespikkeld en 50% geclusterd wordt realistischer geacht, omdat gespikkeld wonen intensiever is en meer zorg vraagt, zowel formeel als informeel.
- Daarnaast is er een trend naar lokaal wonen, waarbij jongeren en jongvolwassenen met een beperking dicht bij hun ouders willen wonen. Toch wordt volledige spreiding van het VG-aanbod over alle gemeenten als onrealistisch gezien, vanwege bestaande instellingsterreinen die niet zullen verdwijnen. Vanwege het voortbestaan van bestaande instellingsterreinen verwachten wij dat tegen 2040 slechts 50% van de spreiding van VG-cliënten over alle gemeenten in Zaanstreek-Waterland gerealiseerd zal zijn.

Mensen met een lichamelijke beperking (LG Wlz-indicatie)



**Voor nadere toelichting zie hoofdstuk 3.1*

Van de mensen met een LG Wlz indicatie wonen er op 1 januari 2023 126 geclusterd en 134 gespikkeld. Het aantal mensen dat geclusterd woont zal naar verwachting tot 2040 toenemen tot 131 en het aantal dat gespikkeld woont tot 141 (afgerond op 5-tallen)

Het aanbod aan woonplekken voor mensen met een lichamelijke beperking bestaat in de regio uit 73 plekken van Odion en 23 plekken van de Raphaëlstichting, verdeeld over Purmerend (70 plekken) en Zaanstad (26 plekken).

Gehanteerde aannames LG

Voor de groep LG hebben we geen specifiek trendscenario opgesteld. De meeste personen met een lichamelijke handicap kunnen zelfstandig wonen en een klein gedeelte heeft een dusdanige beperking dat continu zorg nodig is en daardoor in een speciale woonvoorziening woont. De verwachting is dat de vraag naar type woonvorm in de toekomst zeer stabiel blijft. Bovendien spelen individuele factoren zoals leeftijd en type handicap een grotere rol in de toekomst van hun zorg- en woonbehoeften dan ontwikkelingen op hoger schaalniveau.



Huisvestingsopgave Beschermd Wonen

2023

Prognose	BW - Wmo Intramuraal	BW - Wmo Beschermd Thuis	BW - Wiz (GGZ-W)
Basisprognose	180	70	230
Trendprognose	180	70	230

2030

BW - Wmo Intramuraal	BW - Wmo Beschermd Thuis	BW - Wiz (GGZ-W)
180	90	235
170	90	240

2040

BW - Wmo Intramuraal	BW - Wmo Beschermd Thuis	BW - Wiz (GGZ-W)
180	105	240
135	120	250

De regio Zaanstreek-Waterland bestaat uit twee Beschermd Wonen Regio's: Purmerend en Zaanstad. De spreiding van plekken is per gemeente per regio bepaald. De optelling van de trendprognoses van de gemeenten apart komt in totaal daarom lager uit dan de basisprognose.

Gehanteerde aannames voor Beschermd Wonen

Met de **basisprognose (beleidsarm)**, die gebruikmaakt van de Primos prognose (2023), hebben we nauwkeurige informatie over hoeveel mensen in de toekomst binnen Zaanstreek-Waterland zullen wonen. Het aantal plekken binnen Beschermd Wonen rekenen wij naar de toekomst door op basis van historische trends.

We ontwikkelen daarnaast een **trendprognose (beleidsrijk)** waarbij de vraag naar plekken in de regio Zaanstreek-Waterland wordt gespreid, met extra focus op de kleinere gemeenten, waar de vraag toeneemt. Daarnaast verschuiven we naar meer Beschermd Thuis, waarbij we aannemen dat in 2040 40% van mensen in de regio Purmerend en 50% in de regio Zaanstad in Beschermd Thuis woont.

Totale uitstroom vanuit Beschermd Wonen

Prognose	2023	2040
Basisprognose	140	150
Trendprognose	140	135

Uitstroom uit Beschermd Wonen (Wmo) naar zelfstandig wonen en begeleid wonen

In de linker tabel is de totale uitstroom uit Beschermd Wonen getoond in 2023 en 2040 volgens de basisprognose (beleidsarm) en trendprognose (beleidsrijk). Een deel van de uitstromers uit Beschermd Wonen stroomt uit naar een zelfstandige woonruimte (40%) en een deel naar begeleid wonen als een tussenvorm (40%). In de onderstaande tabellen is de verwachte woningbehoefte te zien van mensen die uitstromen uit Beschermd Wonen en van de andere aandachtsgroepen binnen Zaanstreek-Waterland.

Totale behoefte aan zelfstandige woonruimte onder uitstromers

Doelgroep	Behoeftte aan zelfstandige woonruimte
Uitstroom Beschermd Wonen	74 (88 tot 91)*
Uitstroom MO	165
Uitstroom AMV	5
Uitstroom detentie	33
Totaal	277



Uitstroom jeugdhulp met verblijf

Een groot deel (70%) van de jongeren die uitstromen heeft eerst behoefte aan een 'tussenvorm' in de vorm van begeleid wonen zoals kamertraining. Er is ook een groep die nog niet klaar is om uit te stromen uit de jeugdzorg met verblijf en in de verlengde jeugdzorg blijft (30%). De AMV'ers stromen wel uit naar een zelfstandige woonruimte en zijn daarom niet aanwezig in de rechter tabel bij de "behoefte aan begeleid wonen".

Behoeftte aan begeleid wonen

Doelgroep	Behoeftte aan begeleid wonen
Uitstromers uit beschermd wonen	74 (88 tot 91)*
Zeemanshuismannen	20
Uitstromers uit jeugdhulp met verblijf	24
Uitstroom stoppende sekswerkers	12
Totaal	130

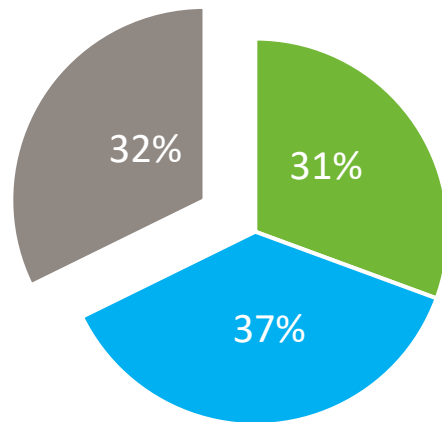
*Tussen haakjes staat de toekomstige uitstroom BW op basis van de basis- en trendprognose

*Tussen haakjes staat de toekomstige uitstroom BW op basis van de basis- en trendprognose

Voor nadere toelichting zie hoofdstuk 4.1, 6.1, 6.2, 6.3 en 6.4

Voor nadere toelichting zie hoofdstuk 3.3, 6.1, 6.2 en 6.3

Mutaties in de 'betaalbare' sociale huur (2023)	
Mutaties per betaalbaarheidsklasse	Aantal vrijkomende woningen
Tot kwaliteitskortinggrens	103
Kwaliteitskortinggrens tot de eerste aftoppingsgrens	802
Totaal	905



■ Uitstromers aandachtsgroepen ■ Statushouders ■ Reguliere woningzoekenden

Vraag naar betaalbare woningen (2023)

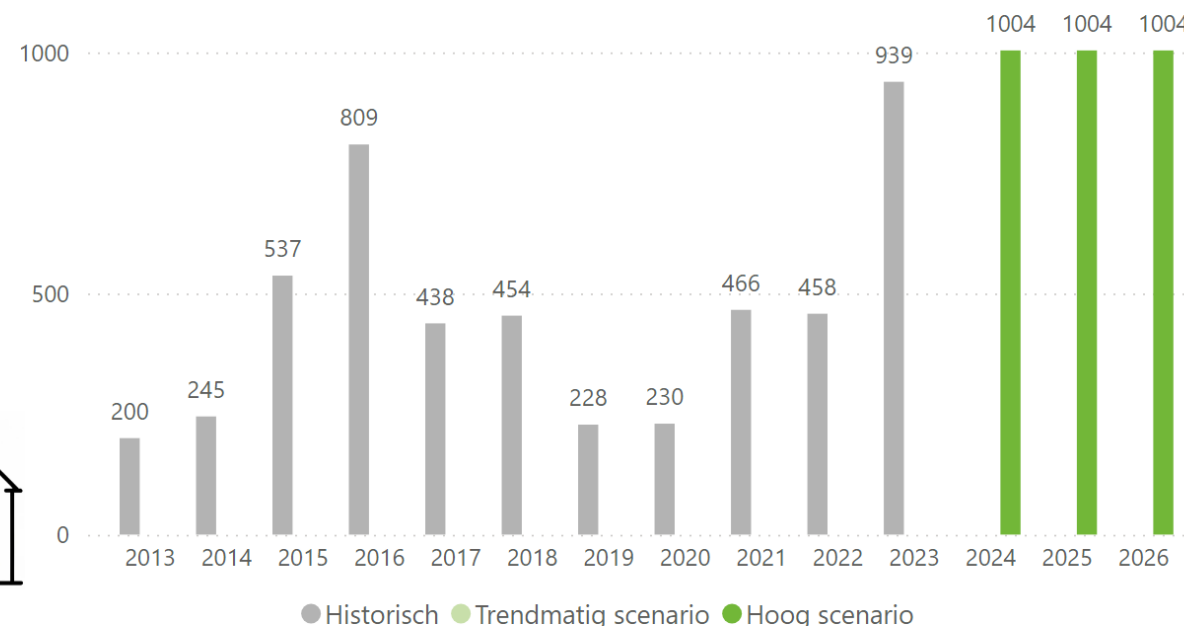
We onderscheiden bij de vraag naar betaalbare woningen (tot de eerste aftoppingsgrens < € 647,19) drie groepen. Statushouders, aandachtsgroepen (sociaal en medisch urgenten, waaronder de uitstromers uit Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang, detentie en AMV'ers) en regulier woningzoekenden. De regulier woningzoekenden zijn alle andere inwoners die een aanspraak doen op een woning binnen de regio Zaanstreek-Waterland onder de eerste aftoppingsgrens.

Wanneer we het aantal mensen die tot een aandachtsgroep behoren en behoefte hebben aan zelfstandige woonruimte (277) afzetten tegen de vrijkomende corporatiewoningen per jaar (< €647,19) betekent dit dat jaarlijks ongeveer 31% van deze woningen benodigd zijn om deze uitstromers te huisvesten.

Wanneer we zowel de 277 mensen uit aandachtsgroepen als de woningbehoefte van 336 statushouders meenemen (uitgaande van het hoge scenario en een gemiddelde huishoudensgrootte van 3), is jaarlijks ongeveer 68% van deze betaalbare woningen vereist om beide groepen te voorzien van huisvesting.

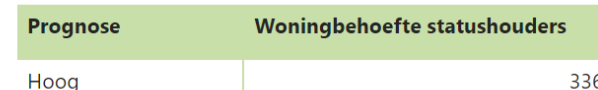


Terugblik en prognose taakstelling



Van de taakstelling zal het aantal alleenstaande minderjarige vreemdelingen (AMV) 76 zijn in 2024. Deze jeugdigen zullen bij uitstroom meegenomen worden in de uitstroomcijfers jeugd wanneer zij beroep doen op een zelfstandige woning (tabel 'totale behoefte aan zelfstandige woonruimte')

Woningbehoefte statushouders



Voor nadere toelichting zie hoofdstuk 4.1

Er is momenteel een achterstand in de regio op het huisvesten van de statushouders (56). Deze achterstand dient de komende jaren ingelopen te worden en komt bovenop de gepresenteerde opgave in bovenstaande tabel.