

Ouderen en mensen met functiebeperkingen in Westland en de woonzorgopgave tot 2040

(corsa 20-0253909)

Kern van het onderzoek van Companen van 17 juli 2020 “Huisvestingsopgave wonen met zorg” is het vinden van antwoorden op de vraag:

Wat is de verwachte vraag naar levensloopgeschikt wonen en wonen met zorg en verpleeghuiszorg in de toekomst en wat is het huidige aanbod voor ouderen en de verschillende zorgdoelgroepen? Daaruit volgt de opgave die gemeente Westland heeft, waar het kan uitgesplitst naar kern.

De gedachte achter de uitsplitsing van behoefte per kern is: Westland is weliswaar een 100.000-plus gemeente, maar in wezen toch een samenvoeging van 11 dorpen met elk een eigen karakter. Veel van de (oudere) inwoners zijn erg gehecht aan hun dorp en kijken, als het om wonen gaat, vooral naar de mogelijkheden in het eigen dorp, ook als men wil verhuizen naar een geschiktere woning.

Gemeente Westland wil zoveel mogelijk tegemoet komen aan deze woonoriëntatie van haar inwoners, ook als zij met een zorgvraag gaan komen. Voor dorpen waar geen bouw mogelijkheden zijn of de vraag naar wonen met zorg te gering is om 24-uurszorg te realiseren, zullen we voor het opvangen van de toekomstige woon-zorgvraag uitwijken naar de grotere kernen.

Voor de zwaarste vormen van zorg voor ouderen en mensen met een beperking zal het niet mogelijk zijn om in alle kernen de gewenste huisvesting of verpleeghuis capaciteit te realiseren. Verpleeg-huiszorg kan bijvoorbeeld alleen daar geboden worden waar voldoende vraag geconcentreerd is om ook 24-uurs aanwezige zorg te kunnen bekostigen.

In het uitvoeringsprogramma wonen kiest gemeente Westland ervoor om, daar waar mogelijk, de woonbehoefte van ouderen per kern in te vullen. De beschikbaarheid van bouwlocaties is hiervoor bepalend. De geraamde lokale behoefte in de toekomst, afgezet tegen het bestaande aanbod, is bepalend voor de woningtypologieën die de gemeente wil laten realiseren.

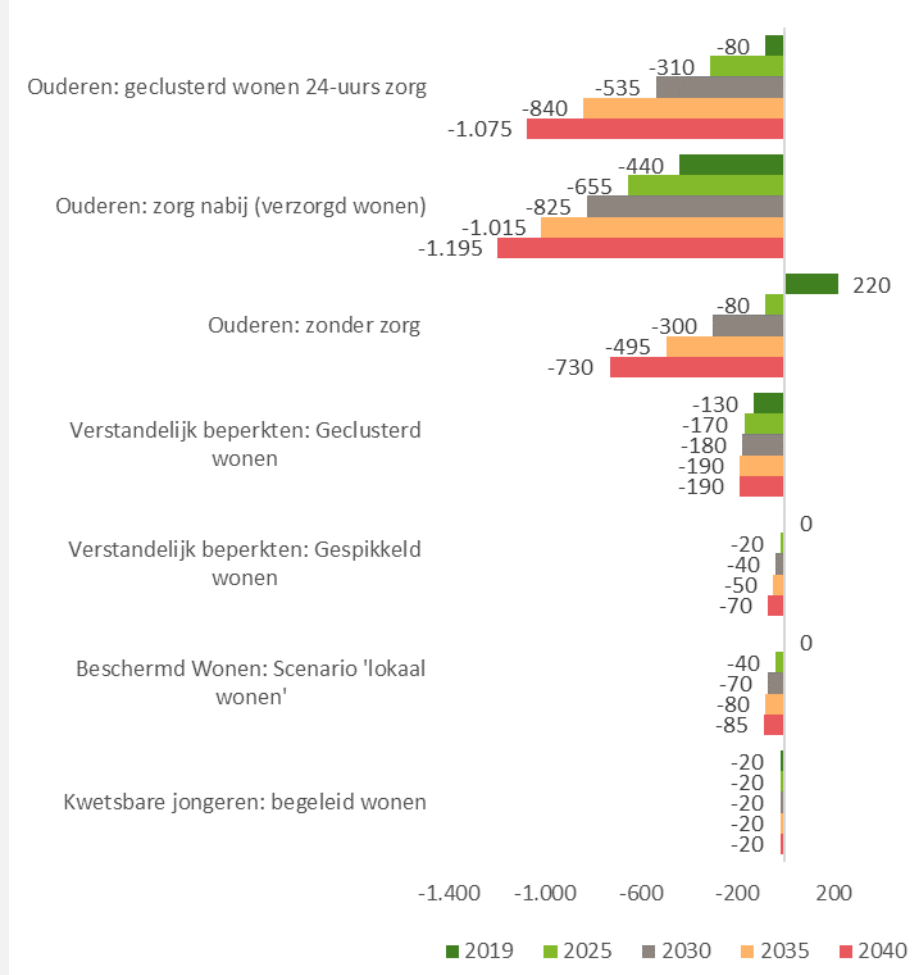
Naast de bouwopgaven per kern biedt het onderzoek ook handvatten voor aanvullend beleid zoals het stimuleren van doorstroming van senioren naar geschiktere woonvormen of woningen, de aanpassing van de bestaande woningvoorraad (huur-)woningen, maar ook om geschikte woningen te labelen voor mensen die een dergelijke woning nodig hebben. Dit kan niet in de koopvoorraad maar wel in de voorraad sociale huurwoningen, waarover de gemeente prestatieafspraken maakt met de woningcorporaties. Voorlichting aan ouderen in de koopsector en de mogelijkheden die zij zelf hebben om hun eigen woning geschikter te maken kunnen daar ook bij horen. Als ouderen door aantrekkelijke levensloopbestendige nieuwbouw van bijvoorbeeld appartementen kunnen worden verleid om hun ‘grote’ eengezinswoning te verlaten, komen er woningen vrij voor starters en jonge gezinnen die behoefte hebben aan een dergelijke woning.

Enkele hoofdconclusies op een rijtje:

1. De grootste opgave binnen het beleidsterrein wonen en zorg is de huisvesting van ouderen.
2. Het aantal 75+ huishoudens verdubbelt in de komende 20 jaar en stijgt in Westland van ruim 6.400 in 2020 tot ruim 12.500 huishoudens in 2040.
3. De tekorten aan geclusterd wonen met 24-uurs zorg (verpleeghuiszorg) stijgen van 80 plaatsen in 2019 naar 310 in 2025 en tot 1075 in 2040.
4. De tekorten aan verzorgd wonen (vergelijk het oude verzorgingshuis of woonzorgcentrum) stijgen van 440 wooneenheden nu naar een tekort van 655 in 2025 en 1195 in 2040.

5. Daarnaast loopt het tekort aan geclusterde woningen voor ouderen zonder zorg (seniorenwoningen) op naar 730 levensloopgeschikte woningen in 2040.
6. In totaal gaat het om een geraamd tekort van 3000 geschikte woningen of wooneenheden met zorg tot 2040.
7. De geschikte of geschikt te maken woningvoorraad lijkt toereikend, maar deze wordt voor een belangrijk deel bewoond door (jongere) huishoudens die niet zijn aangewezen op een geschikte woning.

Figuur 2.1: Overzicht van de vraag-aanbodbalansen voor de gemeente Westland (2019-2040)



Wanneer we de 'zorg-prognose' vertalen naar een prognose van de woonvraag dan leidt dit tot de volgende prognose voor woonvormen. De toename aan 75+huishoudens zal voornamelijk leiden tot een toename van de vraag naar geclusterd wonen (met of zonder zorg). Een saillant detail is de ontwikkeling van 85-plussers in de gemeente Westland. Waar het aantal oudere huishoudens (75+) ook sterk toeneemt tot 2040, stijgt het aantal 85-plushuishoudens nog harder met ruim +144% tussen 2020 en 2040. Het is juist deze groep die veel Wlz-zorg gebruikt. Als gevolg hiervan zien we in de vraag naar 24-uurszorg een relatief forse toename.ⁱ

Tabel 3.2: Prognose woonvormen huishoudens (2019 - 2040; afgerond op 10-tallen)

	2019	2025	2030	2035	2040
Regulier wonen	3.850	4.860	5.610	6.270	7.330
Seniorenwoningen: Geclusterd wonen (zonder zorg)	980	1.280	1.500	1.700	1.930
Verzorgd wonen: Geclusterd wonen (zorg nabij)	710	930	1.100	1.280	1.470
Intramuraal: Geclusterd wonen (24-uurszorg)*	820	1.050	1.270	1.580	1.820
Totaalaantal huishoudens 75+	6.360	8.120	9.480	10.830	12.550

Bron: Bevolkingsprognose Westland, gegevens zorggebruik DSW & NZa, en bewerking Companen.

*Aantallen in personen.

Mobiliteitsbeperkingen

Het aantal huishoudens met een beperking in Westland stijgt in de komende 20 jaar met 28%, van 5.770 naar 7.410. De groep onder de 75 jaar met een beperking stijgt minder hard dan de groep 75-plussers met een beperking. De cijfers laten zien dat door de trend langer thuis wonen, er in de toekomst meer ouderen met een mobiliteitsbeperking in een reguliere woning wonen.

Tabel 3.4: Aantal huishoudens met een mobiliteitsbeperking (2019 - 2040)

Tabel 3.4: Aantal huishoudens met een mobiliteitsbeperking (2019 – 2040)						
Gebieden	Totaal met mobiliteitsbeperking		< 75 jaar met mobiliteitsbeperking		> 75 jaar met mobiliteitsbeperking	
Westland	5.770		2.880		2.900	
Naar kern:						
	2019	2040	2019	2040	2019	2040
Naaldwijk	1.460	1.760	790	720	670	1.040
Honselersdijk	350	400	180	140	170	260
Maasdijk	240	250	130	130	110	120
s-Gravenzande	1.060	1.410	510	480	550	930
Monster	720	1.160	330	400	390	760
Wateringen	760	850	360	280	400	570
De Lier	590	790	270	270	320	520
Kwintsheul	200	210	100	90	100	120
Poeldijk	350	520	160	170	190	350
Ter Heijde	40	50	30	20	10	30

Bron: Demografische bevolkingsprognose ABF.

Inzoomen op de woningvoorraad

Companen heeft voor het inventariseren van de (potentiële) geschiktheid van de Westlandse woningvoorraad voor ouderen en mensen met functiebeperkingen gebruik gemaakt van de Doorzonscan. De Doorzonscan beoordeelt de (potentiële) geschiktheid van de woningvoorraad op een aantal basiskennmerken (woningtype, oppervlakte, inhoud, bouwjaar, koop of huur) die achterhaald zijn uit de WOZ-gegevens van de gemeente.

Gemeente Westland beschikt daarmee over uitspraken over de geschiktheid van alle woningen op adresniveau. Daarnaast heeft Companen op basis van het GBA gekeken naar de eventuele match van de (oudere) hoofdbewoner met de geschiktheid van de woning. Denklijn erachter is: naarmate de hoofdbewoner ouder is, zal hij/zij meer te maken hebben met functiebeperkingen die van invloed zijn op het wonen. De oudste groepen hebben de meeste mobiliteitsbeperkingen en hebben het meeste behoefte aan een gelijkvloerse, levensloopgeschikte woning. Uiteraard betreft het hier generalisaties waarop vele uitzonderingen zijn, maar de hoofdlijn blijft voorlopig gelden: ouderdom komt met gebreken.

Tabel 3.5: Huishoudens met mobiliteitsbeperking afgezet tegen geschikte woningvoorraad per kern

Kern	Totaal met mobiliteitsbeperking in 2040	Geschikte woningvoorraad naar kern	Opgave per kern
Naaldwijk	1.760	2.610	850
Honselersdijk	400	500	100
Maasdijk	250	170	-80
's-Gravenzande	1.410	1.760	350
Monster	1.160	1.240	80
Wateringen	850	1.490	850
De Lier	790	800	10
Kwintsheul	210	290	80
Poeldijk	520	620	100
Ter Heijde	50	40	-10

Bron: Demografische bevolkingsprognose ABF, Doorzonscan Companen

Het lijkt er volgens deze analyse op dat er voldoende geschikte woningen per kern zijn om de 75+-ers en mensen met een mobiliteitsbeperking in de toekomst te kunnen huisvesten. Kijken we echter preciezer, dan zien we dat van de 9.500 woningen, Westlandbreed, die als geschikt zijn aangemerkt nog geen 3.000 worden bewoond door 75-plus huishoudens. Van de 900 seniorenwoningen worden er bijna 400 bewoond door huishoudens jonger dan 55 jaar; Van de 7.660 geschikte appartementen worden er ruim 5.400 bewoond door huishoudens jonger dan 55 jaar. Als we ook kijken naar de doelgroep 65-75-huishoudens die graag wil doorverhuizen naar en voorsorteren op een geschiktere woning, dan lopen de toekomstige tekorten snel op.

Tabel 3.6: Geschiktheid totale woningvoorraad in aantal naar kern (2020)

Kern	Geschikt voor ouderen	Geschikt te maken	Niet geschikt te maken	Totaal
's-Gravenzande	1.755	3.065	3.896	8.716
De Lier	802	1.200	2.850	4.852
Honselersdijk	497	801	1.575	2.873
Kwintsheul	290	482	771	1.543
Maasdijk	167	458	949	1.574
Monster	1.244	1.172	3.127	5.543
Naaldwijk	2.606	2.899	3.515	9.020
Poeldijk	623	719	1.346	2.688
Ter Heijde	35	50	227	312
Wateringen	1.488	2.429	2.366	6.283
Gemeente	9.507	13.275	20.622	43.404

Bron: WOZ-registratie gemeente Westland, bewerking Companen (2020).

Tabel 3.7: Huidige geschikte woning afgezet tegen de 75+ huishoudens in 2040

Kern	Huidige geschikte woningen	75+ huishoudens	Opgave per kern
's-Gravenzande	1.755	2.240	-485
De Lier	802	1.350	-548
Honselersdijk	497	650	-153
Kwintsheul	290	320	-30
Maasdijk	167	360	-193
Monster	1.244	2.050	-806
Naaldwijk	2.606	2.530	76
Poeldijk	623	920	-297
Ter Heijde	35	90	-60
Wateringen	1.488	1.480	8

Bron: Huishoudensprognose ABF, Doorzonscan Companen

Vooraf in de kernen 's-Gravenzande, De Lier en Monster liggen de aandachtspunten. In deze kernen zijn maatregelen nodig om aan de toekomstige vraag van 75-plussers naar regulier wonen te voldoen. Deze opgave bestaat, afhankelijk van de kern, uit maatregelen als

- woningaanpassingen,
- het bevorderen van de doorstroming van 75-plussers naar een geschikte woning of
- nieuwbouw.

In de tabel 3.7 hebben we de huidige geschikte woningen afgezet tegen de 75+-huishoudens in 2040. Uit deze analyse blijkt dat in bijna alle kernen een tekort ontstaat. Opvallend zijn de kernen 's-Gravenzande, De Lier en Monster.

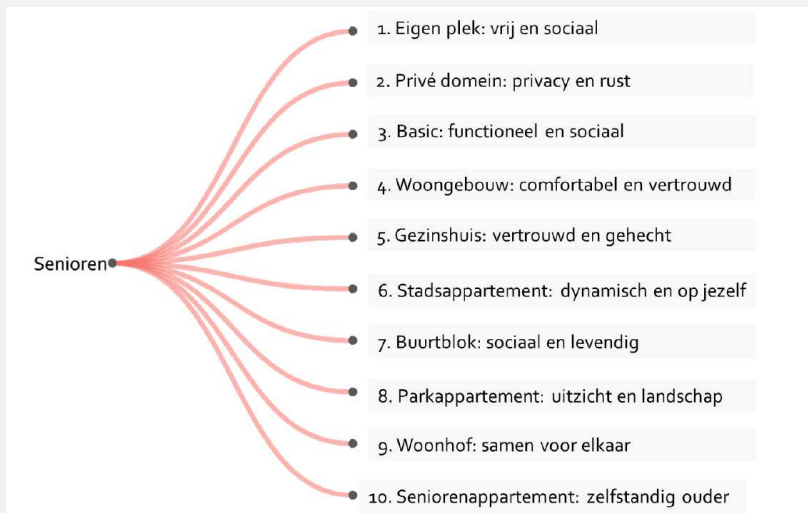
Uitkomsten kwalitatief onderzoek woonprofielen senioren

Voor de herontwikkeling van de locatie van de Naaldhorst participeert gemeente Westland in een landelijk pilot over wonen en zorg. Voor die pilot is in juni 2020, in samenwerking met Platform 31 en uitgevoerd door sociografisch onderzoeksbureau Sprinco, een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar woonprofielen voor senioren in Westland, Naaldwijk en het gebied rondom de Naaldhorstlocatie. De uitkomsten van het onderzoek geven aanvullende sturingsinformatie op het onderzoek van Companen over de invulling van de woon- en woonzorgconcepten voor senioren.

De uitkomsten zijn gebaseerd op enquêtegegevens van 1255 Westlanders, waarvan 40-50% behoort tot de leeftijd 55+.

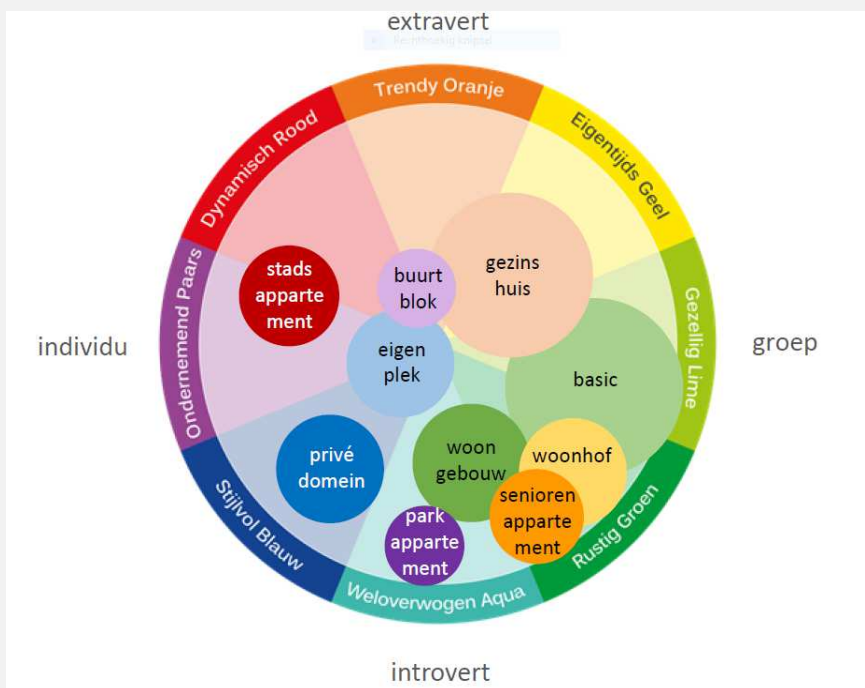
Gebaseerd op keuzes die geënuquêteerden maken op diverse dimensies worden tien woonprofielen onderscheiden. Deze profielen zijn:

Figuur 1



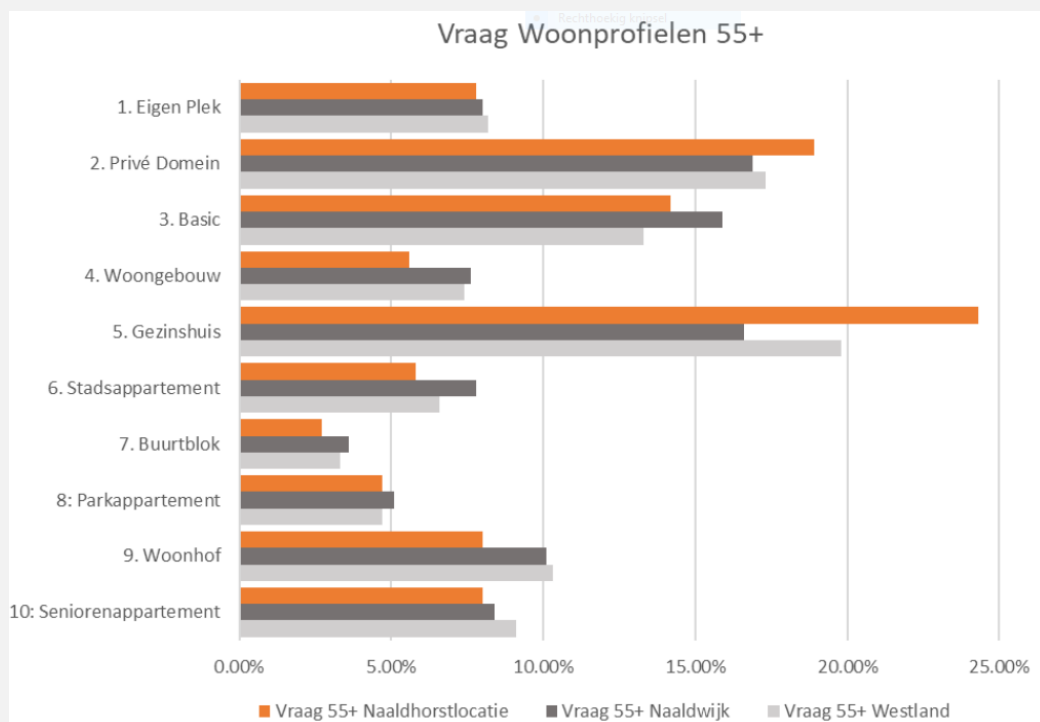
Binnen de dimensies individu-collectief en introvert-extravert kunnen de woonprofielen gepositioneerd worden t.o.v. elkaar:

Figuur 4.2



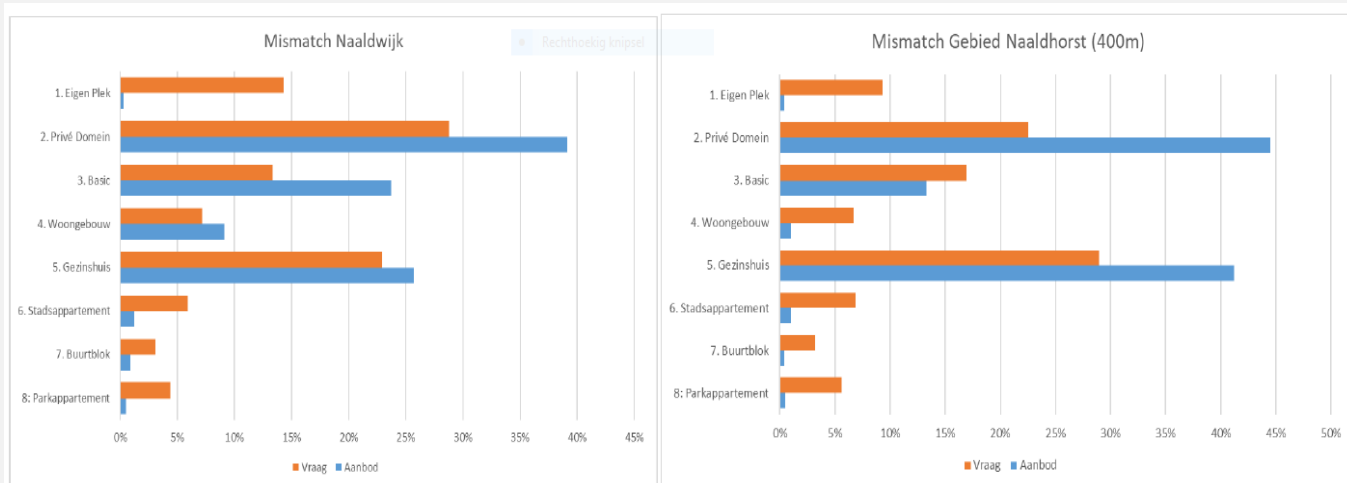
In Westland ziet de vraag naar de onderscheiden woonprofielen er als volgt uit:

Figuur 3



Als de vraag afgezet wordt naar het aanbod dat geeft dat de volgende informatie voor de schaalniveaus van Naaldwijk en het gebied rondom de Naaldhorst:

Figuur 4



Tekort aan prive plek, stadsappartement, buurtblok en parkappartement
Voldoende prive domein, basic, woongebouw en gezinshuis

Tekort aan Eigen plek, beetje basic, woongebouw, stadsappartement, buurtblok en parkappartement.
Voldoende prive domein en gezinshuis

NB: er zijn onvoldoende data beschikbaar voor de woonprofielen Woonhof en Seniorenappartement om op bovenstaande schaalniveaus (Naaldwijk en gebied Naaldhorst) valide uitspraken te doen.

Gezien de belangstelling voor Groepswonen in Naaldwijk (traject met Seniorenraad en Centrum Groepswonen) mag verwacht worden dat de geschetste tekorten ook gelden voor de woonprofielen Woonhof (c.q. groepswonen of meer-generatie-wonen) en seniorenappartementen.

Samenvattend kunnen vanuit de beide onderzoeken de volgende conclusies worden getrokken:

Conclusies voor beleidslijnen voor de bestaande woningvoorraad

1. Labelen geschikte bestaande voorraad sociale huurwoningen voor ouderen en mensen met functiebeperkingen.
2. Transformeren sociale huurwoningvoorraad naar niveau Woonkeur bestaande bouw(rollatorgeschikt) via beleid Bouwbesluit + en plan van aanpak van 55 complexen met de corporaties aangemerkt als (potentieel) geschikt voor ouderen
3. Planning en afspraken over transformatie vastleggen in prestatieafspraken
4. Jaarlijkse uitstroom uit intramurale voorzieningen naar de reguliere sociale huurwoningvoorraad en het beschikbaar stellen van woningen vastleggen in prestatieafspraken met de woningcorporaties en met zorginstellingen vastleggen welke begeleiding zij bij hun zelfstandig wonende cliënten garanderen.
5. Leg Wmo-afspraken vast over rolverdeling gemeente en corporaties bij investeringen in collectieve en individuele woningaanpassingen

Conclusies voor beleidslijnen voor de nieuwbouw

1. Strategische nieuwbouw per kern waar nog nieuwbouw mogelijk is, ook voor ouderen geschikt, met prioriteit voor 's-Gravenzande, De Lier en Monster, zonder kansen in andere kernen te laten liggen.
2. Nieuwbouwprogramma in deelnemingen (ONW en Westlandse Zoom) zoveel als mogelijk ombuigen richting gestapeld en levensloopgeschikt voor kleinere huishoudens.

Conclusies voor beleidslijnen richting Westlandse senioren:

1. Projectmatig voorlichting en bewustwording organiseren voor oudere eigenaar-bewoners zodat zij de mogelijkheden om hun eigen huis geschikter te maken voor de toekomst kennen en benutten.

Conclusies voor beleidslijnen wonen en zorg

1. Loop zo snel mogelijk de geraamde tekorten in

Druk op de 24-uurszorg neem toe.

- Voor mensen met een psychogeriatrische (PG) zorgvraag en somatische (SOM) klachten is er momenteel een tekort van circa 80 plekken. Dit tekort zal stijgen naar een tekort van 310 plekken in 2025 en daarna fors stijgen tot 1.075 plekken in 2040.

Druk op verzorgd wonen groeit: tekort van 1.195 in 2040

- Voor mensen die geen intramurale indicatie (zorg met verblijf) ontvangen maar wel behoefte hebben aan geclusterd wonen met zorg nabij (verzorgd wonen) bestaat er momenteel een fors tekort van 440 woningen. Dit tekort stijgt fors naar 1.195 woningen in 2040.
- Voor mensen die behoefte hebben aan geclusterd wonen zonder zorg (seniorenwoningen) bestaat er momenteel een overschot van 220 woningen. Dit overschot loopt terug naar een fors tekort van 730 woningen in 2040. Een mogelijke verklaring voor het overschot is dat de huidige seniorenwoningen worden bewoond door de jongere huishoudens (55-74 jaar) en niet overeenkomen met de woonwensen van de ouderen.

Verstandelijk beperkten

- De huidige vergelijking van vraag en aanbod leidt tot een tekort van 130 plekken. Dit tekort zal tot 2040 gaan toenemen tot 190 plekken.
- Het aantal gespikkelde woonplekken is nu in balans. Echter zien we in de toekomst wel een tekort van 20 plekken in 2025. Dit tekort zal oplopen naar 70 plekken.

Beschermd Wonen

- Er is momenteel sprake van een balans in het aantal plekken in Westland. Echter ontstaat er na de regionale spreiding van de BW-voorzieningen een tekort van 40 plekken in 2035 en loopt het tekort op naar 85 plekken in 2040.

Uitstroom BW

- Jaarlijks stromen ca 25 BW-cliënten uit in Westland. Dit aantal loopt in de komende jaren op naar 30 tot 50 uitstromers in het trendscenario.

Jeugdhulp

- Wij schatten de jaarlijkse behoefte aan begeleid wonen in op ca. 20 jongeren. Zij hebben behoefte aan diverse vormen van begeleid wonen plekken, waaronder 'samenwoonconcepten' en kamertrainingscentra. Daarnaast stromen 10 jongeren uit naar het zelfstandig wonen zonder begeleiding.

De belangrijkste beleidsadviezen vanuit Companen:

Ouderen en lichamelijk gehandicapten

- Gezamenlijk kwaliteitsnormen opstellen voor tussenvormen
- Realiseer levensloopbestendige (geclusterde) woningen in een zorg-toegankelijk omgeving
- De druk op de geclusterde woningen (met zorg nabij) is enorm. Het is belangrijk om deze woningen samen met de woningcorporatie en de ontwikkelaars te realiseren.
- Toenemend beroep op woningaanpassingen
- Investeren in bewustwording rondom geschikt maken eigen woning

Verstandelijk beperkten (VG)

- Uitbreiden en moderniseren van vastgoed
- Toevoegen 'nieuwe' kleinschalige woonvormen met zelfstandige woningen en gemeenschappelijke voorzieningen voor ontmoeten, dagbesteding en begeleiding
- Flexibele bouw en gemengd wonen
- Anticipeer op veranderende zorgvraag door flexibel te bouwen
- Ontwikkelen woonconcepten met andere doelgroepen en een goed evenwicht tussen 'vragers' en 'dragere'
- Voorzien in de randvoorwaarden voor extramuralisering
- Samenwerking nodig rondom ondersteuningsaanbod, zorgverlening en spreiding van VG over de gemeente.

Beschermd Wonen

- Op- en afschalen van Beschermd Wonen naar Beschermd Thuis en begeleid zelfstandig thuis
- Bij voorkeur begeleiding aanpassen binnen dezelfde woonvormen
- Regionale afspraken maken over verdeling van Wlz-vastgoed
- Meer spreiding van uitstroom over de wijken
- Zachte landing in de buurt
- Voorkom terugval door begeleiding bij plaatsing in de wijk.
- Zorgdragen voor voldoende sociale huurwoningen en afspraken maken tussen corporaties en zorgaanbieders, zodat doorstroming kan plaatsvinden.

Jeugdzorg

- Meer aanbod goedkope woonruimte
- Meer spreiding over wijken met goedkoop bezit
- Inzet financiële instrumenten
- Preventie instroom is goedkoper dan meerjarig BW-traject
- Betere ketensamenwerking

Uitstroombmogelijkheden

- Let op de spreiding van uitstromers om sociale inclusie te waarborgen
- Meer spreiding over de wijken zorgt ervoor dat de kwetsbare doelgroepen zicht niet concentreren binnen bepaalde wijken.
- Uitbreiden en beschikbaar houden van goedkope en betaalbare woning-voorraad

- Maak duidelijke afspraken over de jaarlijkse uitstroom met zorginstellingen en leg dit vast in de prestatieafspraken met corporaties

ⁱ De gebruikte tabellen in het rapport van Companen zijn onderling niet geheel vergelijkbaar, omdat Companen zowel gebruik heeft gemaakt van eigen bronnen en bewerkingen als van het eerder uitgevoerde onderzoek van ABF 'Verkenning van de woningbehoefte in de gemeente Westland tot 2040. De hoofdlijnen stemmen overeen.