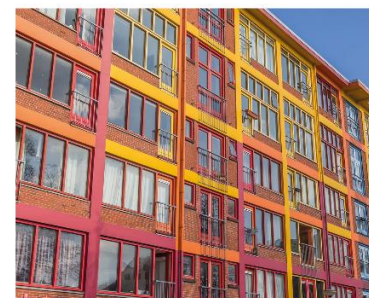


Wonen in een 3e levensfase

Gemeente Zwolle

Maart 2022

Eindrapportage



DATUM	Maart 2022
TITEL	Wonen in een 3e levensfase
OPDRACHTGEVER	Gemeente Zwolle
AUTEUR(S)	Bas de Ruigh Wouter de Vries Arjan Rottier
PROJECTNUMMER	193.111
STATUS	Eindrapportage

Inhoud

1	Inleiding	4	Bijlage 4: Overzicht van voorzieningen en aanbod per wijk en kern	56
1.1	Doelstelling en onderzoeksvragen	4	Bijlage 5: Woonstijlen	57
1.2	Methodiek	5		
1.3	Leeswijzer	5		
1.4	Afbakening	5		
2	Samenvatting	6		
3	Huidige samenstelling, woongedrag en woonstijlen	11		
4	Vraagontwikkeling	15		
4.1	Vraag naar woonvormen	15		
4.2	Kwalitatieve verdieping op geclusterd wonen	17		
4.3	Vraag naar 'geschikte' woningen	20		
5	Aanbod aan ouderenhuisvesting	22		
5.1	Aanbod aan zorg met verblijf	22		
5.2	Kenmerken van geclusterd aanbod	23		
5.3	Aanbod aan geschikte woningen	25		
5.4	Behoefte aan voorzieningen	26		
6	Huisvestingsopgave	28		
6.1	Conclusies	28		
6.2	Aanbevelingen	30		
7	Wijkbeelden	33		
	Bijlage 1: Afkortingen en begrippen	48		
	Bijlage 2: Toelichting vraaganalyse	50		
	Bijlage 3: Aanbod ouderenhuisvesting per zorgaanbieder en woonvorm	53		

1 Inleiding

Het aantal ouderen in Zwolle gaat – zoals in veel gemeenten – in de komende jaren sterk groeien. Met de grotere groep ‘oudere ouderen’ stijgt ook het aantal mensen met een zorgvraag. We zien dat ouderen steeds vaker en steeds langer zelfstandig blijven wonen, ook als zij behoefte krijgen aan zorg. Dat vraagt om aanpassingen in het woningaanbod: meer ‘geschikte’ woningen voor ouderen, meer geclusterde woonvormen, meer plekken in woonzorgvoorzieningen. Tegelijkertijd vraagt het om aanpassingen in het aanbod aan zorg en ondersteuning in de buurt.

De gemeente Zwolle wil weten wat deze ontwikkelingen gaan betekenen voor de vraag naar levensloopgeschikte woningen en welk deel van de toekomstige woningbouwopgave moet landen in woonvormen waar wonen met zorg kan worden geboden. Onderdeel van de verkenning is een analyse van vraag en aanbod in de gemeente. De gemeente heeft behoefte aan meer zicht op welke woonconcepten er voor ouderen ‘op de markt’ zijn en voor welke doelgroep deze interessant kunnen zijn. Op basis van dit onderzoeksrapport kan de gemeente stappen zetten in het samenwerkingsproces met corporaties, ontwikkelaars en zorgpartijen om de huisvestingsopgave voor wonen met zorg te realiseren.

1.1 Doelstelling en onderzoeksvragen

Doel van de verkenning is om zicht te krijgen op het gewenste en passende aanbod aan wonen, welzijn en zorg voor ouderen op gebiedsniveau, en dit te relateren aan de huidige en toekomstige vraag naar wonen, welzijn en zorg voor ouderen in de gemeente (in kwantitatieve en kwalitatieve zin) en het huidige aanbod hierin.

De onderzoeksvragen zijn:

- Hoe zal de **vraag** naar wonen, welzijn en zorg voor ouderen zich in de komende jaren ontwikkelen op gemeente- en gebiedsniveau?
 - o Hoe ontwikkelt het aantal ouderen in de gemeente zich in de komende jaren?
 - o Welke groepen ouderen kunnen wij onderscheiden, in termen van hun behoefte aan wonen, welzijn en zorg? Hoe wonen zij nu?
 - o Wat is de behoefte aan wonen, welzijn en zorg op gebiedsniveau?
 - o Wat zijn de specifieke woonwensen van verschillende groepen ouderen?
 - o Welke trends en ontwikkelingen zijn van invloed op eventuele verschuivingen in de vraag naar verschillende woonvormen?
- Wat is het huidige **aanbod** aan wonen, welzijn en zorg voor ouderen in de gemeente en per gebied?
 - o Wat is het huidige aanbod aan geschikte (reguliere) woningen, geclusterde woonvormen en woonzorg voor ouderen in de gemeente en per gebied?
 - o Wat zijn de kenmerken van dit woningaanbod?
 - o Welke welzijns- en zorgvoorzieningen zijn er per gebied aanwezig?
- Wat is (dus) de **huisvestingsopgave** op korte en (middel)lange termijn (match vraag en aanbod)?
 - o Wat is de uitbreidingsopgave (nieuwbouw)?
 - o Wat is de kwalitatieve huisvestingsopgave (transformatie)?
- Welke mogelijke knelpunten zijn er om te voorzien in de vraag op korte en langere termijn (2025, 2030, 2040) en welke aanvullende maatregelen zijn nodig om hierin te voorzien?

1.2 Methodiek

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

1.3 Leeswijzer

Dit rapport begint met een samenvatting van de belangrijkste bevindingen. In de volgende hoofdstukken (3 t/m 7) behandelen we de kenmerken en woonwensen van ouderen in Zwolle, de vraag naar en het aanbod aan ouderenhuisvesting en tot slot de huisvestingsopgave. We sluiten af met informatie op wijkniveau, gegroepeerd per stadsdeel:

- Hoofdstuk 3. Samenstelling van de groep ouderen
- Hoofdstuk 4. Vraagontwikkeling
- Hoofdstuk 5. Aanbod aan ouderenhuisvesting
- Hoofdstuk 6. Huisvestingsopgave
- Hoofdstuk 7. Wijkbeelden

In de bijlagen zijn overzichten opgenomen van de definities in dit onderzoek (bijlage 1), de gehanteerde aannames (bijlage 2), een overzicht van de woningvoorraad op wijkniveau (bijlage 3), kaarten met voorzieningen en aanbod per wijk (bijlage 4), en een toelichting op de woonstijlen (bijlage 5).

De kaart met voorzieningen en aanbodlocaties (bijlage 4) valt ook digitaal per gebied te bekijken. Deze kaart is te vinden via deze link: <https://www.companen.nl/arcgis/ouderenhuisvestingzwolle> of via deze QR-code:



1.4 Afbakening

Om antwoord te kunnen geven op de onderzoeksvragen in paragraaf 1.1 is in dit rapport onderscheid gemaakt in wijken en stadsdelen. In dit rapport wordt gewerkt met de volgende wijk- en stadsdeelindeling:

Stadsdeel Midden	Stadsdeel Oost	Stadsdeel West
Assendorp	Berkum	Frankhuis
Binnenstad	Buitengebied-Oost	Milligen
Kamperpoort	Dieze-Oost	Schoonhorst
Veerallee	Dieze-West	Spoolde
	Indischebuurt	Werkeren & Breecamp
	Wipstrik	Westenholte
Stadsdeel Noord	Stadsdeel Zuid	
Aa-landen	Buitengebied-Zuid	
Buitengebied-Noord	Geren	
Holtenbroek	Ittersum	
	Oldeneel	
	Schelle	

2 Samenvatting

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

In het onderzoek schetsen wij diverse toekomstbeelden (scenario's) voor de vraagontwikkeling: 1) doorrekening van de huidige behoefte, 2) wonen in gemengde woonwijken, 3) doorstroming naar geclusterde woonvormen en 4) inclusieve verandering met zware zorg aan huis. Achter elk van deze toekomstbeelden schuilt visie en ambitie, en daarmee komt er flexibiliteit in de aanpak. Op basis van onze gesprekken en discussies met partners en de gemeente lijkt er een voorkeur te zijn voor het scenario 'inclusieve verandering'. Dit toekomstbeeld gaat uit van de volgende beweging: 'We gaan uit van een meer inclusieve verandering richting 2040. Het verpleeghuis zal een strikt palliatief karakter krijgen. Bij voorkeur heeft elke wijk een kleinschalig verpleeghuis, om vanuit deze locaties ook verpleeghuiszorg te bieden aan de wijk. De grote inzet van nieuwe technologie zal ondersteunend werken aan deze zorg op afroep. Het aanbod aan reguliere (geschikte) woningen en geclusterde woonvormen stemmen we altijd per wijk af. Het wordt de eigen verantwoordelijkheid van inwoners om hun woning aan te passen; als partners zorgen we voor een goede balans in het aanbod van geschikte en geclusterde woningen op wijkniveau.' Uit de gesprekken bleek dat dit toekomstbeeld goed aansluit bij de wens van ouderen om zo lang mogelijk de eigen regie over het leven te ervaren: zij willen zo lang mogelijk zelfstandig wonen. De inzet van technologie en een flinke

bijdrage in informele zorg maken dit mogelijk. Ook vanuit de betaalbaarheid van de zorg vonden de partners het een realistische ontwikkeling om zware verpleeghuiszorg aan huis te bieden in plaats van in verpleeghuizen.

Huisvestingsopgave: woonvormen

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

Tabel 2.1: Vraag-aanbodbalans woonvormen (2021 - 2040)

	2021	2025	2030	2035	2040
Scenario 'gemengde woonwijken'					
Geclusterd wonen	340	-70	-560	-1.040	-1.470
24 uurszorg	-140	-240	-410	-550	-680
Totaal vraag-aanbod	200	-310	-970	-1.590	-2.150
Scenario 'doorstroming'					
Geclusterd wonen	340	-410	-1.430	-2.540	-3.660
24 uurszorg	-140	-160	-260	-310	-320
Totaal vraag-aanbod	200	-570	-1.690	-2.850	-3.980
Scenario 'inclusieve verandering'					
Geclusterd wonen	340	-250	-1.050	-1.880	-2.710
24 uurszorg	-140	-100	-120	-50	80
Totaal vraag-aanbod	200	-350	-1.170	-1.930	-2.630

Bron: CIZ, Woonzorgweter Companen, bevolkings- en huishoudensprognose Zwolle.

- Er is momenteel een tekort van 140 plekken voor mensen met een psychogeriatrische (PG) of somatische zorgvraag (SOM). Er is volgens onze berekeningen nu een behoefte aan circa 1000 plekken, en er zijn momenteel ongeveer 860 plekken in de gemeente. Zolang er geen aanbod bij komt, zal dit tekort groeien naar **680** plekken in het scenario gemengd wonen en **320** plekken in het scenario doorstroming. In het scenario 'inclusieve verandering' neemt het tekort juist af, indien er meer zorg aan

huis kan worden geboden. Met deze inzet verwachten wij dat de behoefte aan verpleeghuisplekken zelfs licht terugloopt naar **780 plekken**. De inclusieve variant geeft in 2040 een **overschot van 80 plekken**.

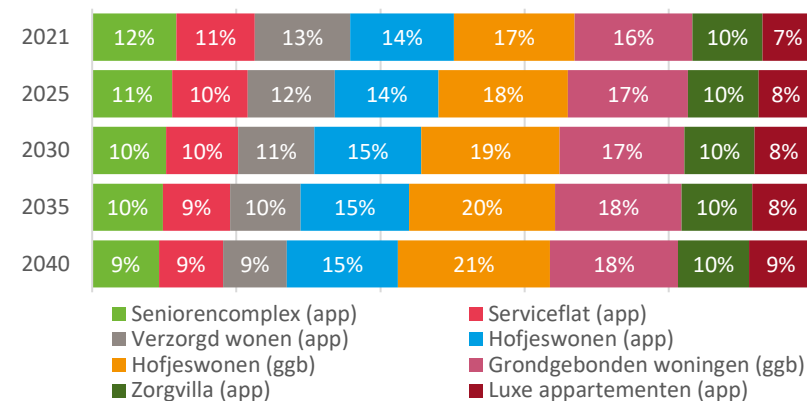
- Voor geclusterd wonen geldt op dit moment dat het aanbod groter is dan de vraag. Ongeveer 20% van de geclusterde woningen voor senioren wordt bewoond door de aankomende groep ouderen van jonger dan 50 jaar (secundaire doelgroep). Zonder toevoegingen verwachten wij dat er richting de toekomst voor elk scenario een **tekort** zal ontstaan. In 2040 is het verwachte tekort **1.470 woningen** (gemengd scenario), **2.710** (inclusieve verandering) of **3.660 woningen** (scenario doorstroming).

Kwalitatieve opgave geclusterd wonen

Naast de kwestie hoe vraag en aanbod zich in *getalsmatige* zin tot elkaar verhouden, is het ook belangrijk om te bekijken in hoeverre het huidige aanbod verder voldoet aan de *kwalitatieve* vraag van ouderen in Zwolle.

- Binnen de behoefte aan geclusterde woonvormen, zien we ontspanning op de sociale huur, omdat maar 31% van de huidige ouderen behoefte heeft aan een sociale huurwoning en slechts 39% momenteel in een corporatiewoning woont. We zien een duidelijkere behoefte aan particuliere huur- en koopwoningen, terwijl het huidige aanbod voornamelijk bestaat uit sociale huurwoningen.
- Die behoefte zal doorzetten, want nieuwe groepen ouderen zijn relatief (nog) meer vermogend. Zij hebben behoefte aan andere woonconcepten, en willen meer woonkwaliteit in hun woning en/of woonvorm. Figuur 2.1 duidt welke variatie gewenst is, en hoe deze vraag zich naar de toekomst ontwikkelt. Deze informatie is ook per stadsdeel in beeld. Het figuur laat bijvoorbeeld zien dat het hofjeswonen aan populariteit zal winnen met de komst van nieuwe generaties.

Figuur 2.1: Gewenste woonconcepten binnen het geclusterd wonen (2021 - 2041)



Bron: CBS-microdata en Burgerpanel; bewerking Companen.

Naast de behoefte aan woonconcepten, zoeken ouderen diverse voorzieningen in en rondom hun woning. Denk daarbij aan een gezamenlijke entree (evt. met receptie), de aanwezigheid van een huismeester, een ontmoetingsruimte, of de aanwezigheid van voorzieningen zoals een fysiotherapeut, thuiszorgpost of kapper. Lang niet alle complexen voldoen aan al deze kenmerken. Voor het aanbod in de sociale en particuliere huur binnen het geclusterd wonen voor ouderen geldt dat ruim drie kwart een ontmoetingsruimte heeft in het complex of binnen 500 meter van het complex. Een kwart heeft dat dus niet, en voldoet daarmee minder goed aan de behoefte van mensen die in zo'n woonvorm komen wonen.

We kunnen ook verwachten dat in de komende jaren een steeds groter deel van de bewoners van geclusterde woonvormen zal kampen met een mobiliteitsbeperking. In dat licht is het zorgelijk dat slechts 152 van de 2884

woningen (5%) nu al voldoen aan de Woonkeur-eis van één scootmobiel-berging per vijf bewoners. Wel zijn bijna alle corporatiewoningen in geclusterde woonvormen ten minste rollatorgeschikt. Voor het aanbod buiten de huursector hebben we onvoldoende beeld van de mate waarin dit voldoet aan de kwalitatieve behoefte.

Huisvestingsopgave: geschikte woningen

De huidige vraag naar reguliere geschikte woningen voor mensen met een mobiliteitsbeperking bedraagt circa 3.910 woningen. In 2040 loopt deze behoefte, conform de trend van vergrijzing, op tot ongeveer 4.960 woningen. Deze aantallen wegen in principe gunstig tegenover het huidige geschikte woningaanbod: momenteel kent Zwolle, volgens de doorzonscan, slechts 19.400 geschikte woningen. Getalsmatig zien we geen geschiktheidsopgave, maar wel verwachten we dat er aandacht nodig is voor toewijzing, matching en labelen. Van de geschikte woningen wordt namelijk 67% bewoond door een huishouden onder de 65 jaar, al betreft dit voor het overgrote deel wel huishoudens in de leeftijdscategorie 55-65-jarigen (48%). Hoeveel geschikte woningen uiteindelijk nodig zijn om in de behoefte van ouderen te voorzien, is altijd een samenspel van *voldoende* aanbod en *voldoende beschikbaar* aanbod.

Voor wat betreft rolstoelgeschikte woningen signaleren we wel een flink tekort en een opgave. Het gros van de woningen is hooguit 'rollatorgeschikt' of is wel aangepast voor een rolstoel zonder dat dit geregistreerd is; uit de inventarisatie onder corporaties komen slechts 2 'rolstoelgeschikte' woningen naar voren. Bij het vergelijken van vraag en aanbod leidt dit tot een tekort aan rolstoelgeschikte woningen. In de praktijk zal dit tekort minder hoog zijn, omdat sommige woningen in privaat eigendom rolstoelgeschikt zijn (gemaakt). De behoefte aan rolstoelgeschikte woningen neemt echter tot 2040 met circa 200 woningen toe. De onderstaande tabel toont hoeveel rolstoelgeschikte woningen er nodig zijn op enig moment.

Tabel 2.2: Toename in de vraag naar geschikt wonen (2021 - 2040; huishoudens)

	2021	2025	2030	2035	2040
Rolstoelgeschikte woningen	850	890	960	1.010	1.060
Rolstoeltoegankelijke woningen	2.610	2.740	2.930	3.090	3.230
Rollatorgeschikte woningen	450	490	550	610	670
Totaal	3.910	4.110	4.440	4.710	4.960

Opgave per stadsdeel en wijk

In de volgende tabel geven wij een advies voor de huisvestingsopgave per stadsdeel en wijk. Omwille van de leesbaarheid is deze analyse alleen uitgewerkt voor het scenario 'inclusieve verandering'. Dit scenario leek het meest realistisch op basis van de gesprekken met partners en de gemeente. In de tabel geven we aan hoeveel woonvormen nodig zijn tot 2030 en tot 2040. Een overschot houdt hierbij in dat het aanbod in een wijk de behoefte uit die wijk overstijgt, en dat dit aanbod dus ook mensen vanuit andere wijken of gemeenten bedient.

Voor een goede balans in prijsklassen en woonconcepten kan gekeken worden naar de gemeentelijke verdeling, of kan aansluiting worden gezocht bij de informatie op stadsdeelniveau (laatste hoofdstuk). De aanpak per gebied omvat uiteindelijk altijd maatwerk.

Tabel 2.3 Huisvestingsopgave per stadsdeel en wijk tot 2030 en tot 2040 (negatief getal staat voor een tekort aan woonruimte, een positief getal voor een overschot)

Stadsdeel & wijk	Geclusterd wonen		24-uurszorg	
	Tot 2030	Tot 2040	Tot 2030	Tot 2040
Stadsdeel Midden	-30	-305	70	80
Assendorp	-20	-205	-15	-5
Binnenstad	-25	-75	-20	-30
Kamperpoort	65	35	105	125
Veerallee	-50	-60	0	-10
Stadsdeel Oost	-230	-595	-110	-60
Dieze-West	-60	-135	-35	-15
Dieze-Oost	160	135	5	5
Indische Buurt	30	20	0	0
Wipstrik	-65	-125	-50	-40
Berkum	-245	-420	-20	0
Buitengebied-Oost	-50	-70	-10	-10
Stadsdeel Noord	-65	-390	-65	-5
Holtenbroek	185	70	-35	-25
Aa-landen	-225	-425	-50	0
Buitengebied-Noord	-25	-35	20	20
Stadsdeel West	-270	-635	-30	10
Spoolde	-50	-70	-10	-10
Westenholte	-190	-245	-40	-30
Schoonhorst	50	0	-30	-20
Frankhuis	40	-15	-20	-10
Werkeren & Breecamp	-15	-80	130	130
Milligen	-30	-110	-40	-40
Overig Stadshagen	-75	-115	-20	-10
Stadsdeel Zuid	-550	-885	-15	5
Schelle	-85	-170	25	35
Oldeneel	-280	-360	-40	-40
Ittersum	100	5	40	50
Geren	-220	-290	-30	-30
Buitengebied-Zuid	-65	-70	-10	-10

Bron: Woonzorgweter, Companen.

Aanbevelingen/beleidsopgaven

Tijdens het onderzoek en de gesprekken met ketenpartners kwamen diverse beleidsopgaven naar voren. Hieronder staat een puntsgewijze samenvatting van de belangrijkste opgaven. Een verdere uitwerking is te vinden in hoofdstuk 5.

Buurtgerichte samenwerking gericht op positieve gezondheid en preventie

Veel ouderen willen het liefst blijven wonen in hun huidige woonplaats of wijk. Dit vraagt om een bijpassend aanbod aan ouderenhuisvesting. De ketenpartners in wonen, welzijn en zorg zien potentie in gezamenlijke gebiedsontwikkeling en buurtgerichte zorg. Deze samenwerking speelt op diverse facetten:

- De woonzorgcentra in Zwolle kunnen een brede maatschappelijke functie hebben voor de buurt.
- Creëer naast ontmoetingsgelegenheden of gezamenlijke activiteiten in gebouwen ook mogelijkheden voor ontmoeten en activiteiten in de buitenruimte.
- Een wijkgerichte benadering vraagt ook om aansluiting met woningbouw: mantelzorgwoningen, tussenvormen en ook woningaanpassingen.
- Samen staan partijen in de wijk aan de lat om doorstroming op gang te brengen.
- De omgeving biedt belangrijke randvoorwaarden voor bijvoorbeeld participeren, zingeving en andere vormen van positieve gezondheid.
- Hanteer het concept van 'asset based community'. In deze manier van denken is meer aandacht voor preventie vanuit intergenerationele contacten met bijvoorbeeld de buurt of familie.

Nieuwbouw meer oriënteren op nieuwe woonconcepten

Realiseer nieuwe woonconcepten voor een meer divers aanbod: hofjes-woningen, woonboerderijen en serviceflats. Om de gewenste diversificatie te bereiken is co-creatie een goede mogelijkheid, waarbij corporaties sociale huurwoningen ‘turnkey’ afnemen van ontwikkelaars.

Goede ondersteuning voor de mantelzorger

In Nederland wordt een fors beroep gedaan op de mantelzorg. Als een mantelzorger wegvalt door overbelasting, ontstaat er een acute woonvraag voor de zorgbehoevende. Dat willen wij voorkomen. Door het sociaal (en digitaal) netwerk rondom de mantelzorger te verstevigen en respijtzorg aan huis te bieden, heeft de mantelzorger straks meer opties om op terug te vallen.

Inzet van technologie

Technologie zorgt er niet alleen voor dat ouderen een verhuizing kunnen uitstellen, maar vooral dat zij comfortabeler en veiliger kunnen wonen – of dit nu in een instelling is of in een reguliere woning. In tijden van arbeidsmarkt-krapte is de inzet van technologie daarnaast een bittere noodzaak om de zorg behapbaar te houden.

Voorkomen eenzaamheid

Ouderdom is geen ‘medisch probleem’, dat vraagt om ‘oplossingen’ die enkel vanuit zorg worden aangevlogen. Er is gerichte zorg nodig voor de groep die dat echt nodig heeft, maar voor een veel grotere groep ouderen is het vooral belangrijk om oog te hebben voor het welzijn, zingevingsvraagstukken en het voorkomen van eenzaamheid.

Programmatische aanpak in brede samenwerking

De lokale opgave voor ouderenhuisvesting is groot én prangend, zowel op het gebied van geclusterd wonen voor ouderen als van plekken voor 24-uurszorg. Ook is er een kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod. Om deze opgave goed op te kunnen pakken is een brede en structurele samenwerking nodig tussen gemeente, zorgkantoor, projectontwikkelaars, corporaties, zorg-aanbieders en welzijnspartijen. Pak de opgaven op vanuit het samenwerkingsverband dat hiervoor in Zwolle al enkele jaren dienst doet vanuit het programma WWZ038.

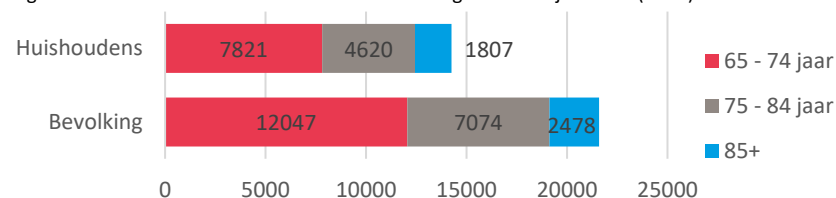
3 Huidige samenstelling, woongedrag en woonstijlen

Woonwensen van senioren worden maar tot op een zekere hoogte bepaald door hun zorgvraag. Persoonlijke voorkeuren en financiële mogelijkheden spelen een minstens zo belangrijke rol. Een beter begrip van de verschillen in waardenoriëntatie en financiële mogelijkheden tussen de diverse groepen ouderen in de gemeente helpt om het (nieuwe) aanbod aan wonen met zorg passender te maken. In dit hoofdstuk gaan we in op de huidige samenstelling van de groep ‘ouderen’ in Zwolle, hun huidige woonsituatie en op kenmerken van ouderen die bepalend zijn voor hun woonstijl¹.

Samenstelling groep ouderen

De groep senioren in de gemeente Zwolle zal de komende jaren sterk groeien: in 2021 zijn er ongeveer 22.000 65-plussers (uitgesplitst naar leeftijdsgroepen in figuur 3.1), in 2040 is dit aantal opgelopen tot bijna 31.500. Volgens de laatste prognoses groeit het aantal oudere *huishoudens* van ruim 14.200 huishoudens nu (uitgesplitst naar leeftijdsgroepen in figuur 3.1) tot ongeveer 22.000 huishoudens in 2040.

Figuur 3.1: Aantal oudere huishoudens en bevolking naar leeftijdsklasse (2021)

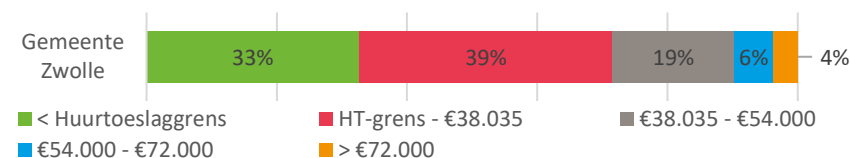


Bron: Woonzorgweter Companen.

¹ De ‘woonstijl’ is een adaptie van de sociologische term ‘leefstijl’. Via ‘woonstijlen’ worden sociologische inzichten gebruikt om woongedrag te classificeren.

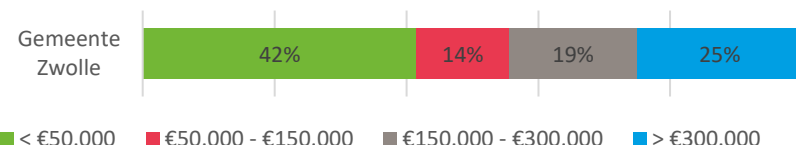
De oudere huishoudens in Zwolle zijn op dit moment redelijk gelijk gespreid over diverse inkomensklassen. Meer dan de helft van de oudere huishoudens (62%) valt binnen de doelgroep sociale huur. Van de oudere huishoudens heeft 42% een relatief beperkt vermogen opgebouwd; bijna twee derde van de ouderen heeft een redelijk tot hoog vermogen opgebouwd. Deze ouderen bezitten vaak een eigen woning en hebben nauwelijks of geen hypotheekschuld meer. In Nederland was het doorsnee vermogen van een 65- plusser in 2019 142,6 duizend euro (CBS, 2020).

Figuur 3.2: Aandeel 65-plushuishoudens per inkomensklasse (2020)



Bron: CBS-Microdata (2021).

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



Bron: CBS-Microdata (2021).

Woonstijlen

Nieuwe generaties worden ouder, en zo blijven ook de behoeftes van ouderen veranderen. De laatste jaren is er steeds meer aandacht voor ‘vernieuwende woonconcepten’ voor ouderen. Ouderen met een lichte zorgvraag komen niet

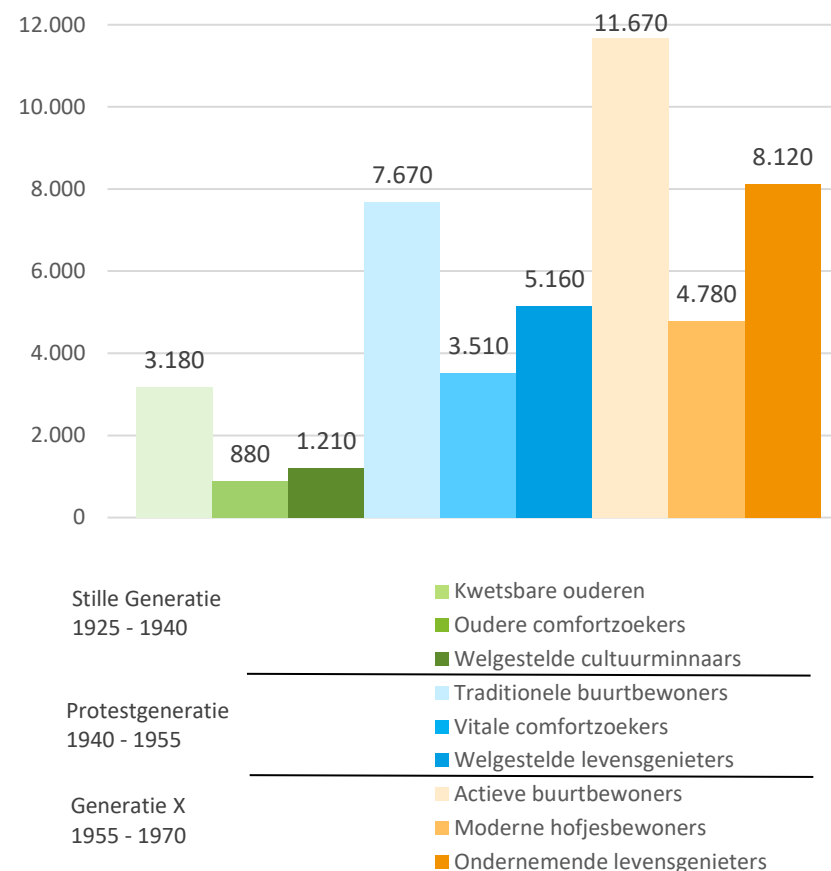
meer in aanmerking voor een plek in een verzorgingshuis, en veel ouderen willen dit ook niet meer. Een deel wil echter wel verhuizen naar een geschiktere woning, waar (op termijn) ook zorg geboden kan worden. Dit leidt tot een toenemende vraag naar geclusterd wonen voor ouderen als ‘tussenvorm’ tussen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

Figuur 3.4: Indeling van woonstijlen naar generatie (geboortjaar) en financiële positie

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

Wij zien negen dominante woonstijlen onder huidige en toekomstige generaties ouderen (50+) (zie bijlage 4). De indeling naar woonstijlen is gebaseerd op analyses van feitelijke en subjectieve informatie (CBS-microdata, het WoON en sociologisch onderzoek naar generaties en waardepatronen) ten aanzien van het inkomen, leeftijd, huishoudenssamenstelling, stedelijkheid, opleiding en vermogen. In welke groep iemand is ingedeeld, is onder meer afhankelijk van het geboortjaar (generatie) en de financiële positie. Figuur 3.4 geeft weer welke woonstijlen we onderscheiden.

Figuur 3.5: Omvang woonstijlen



Bron: CBS-microdata, WoON2018 en bewerking Companen.

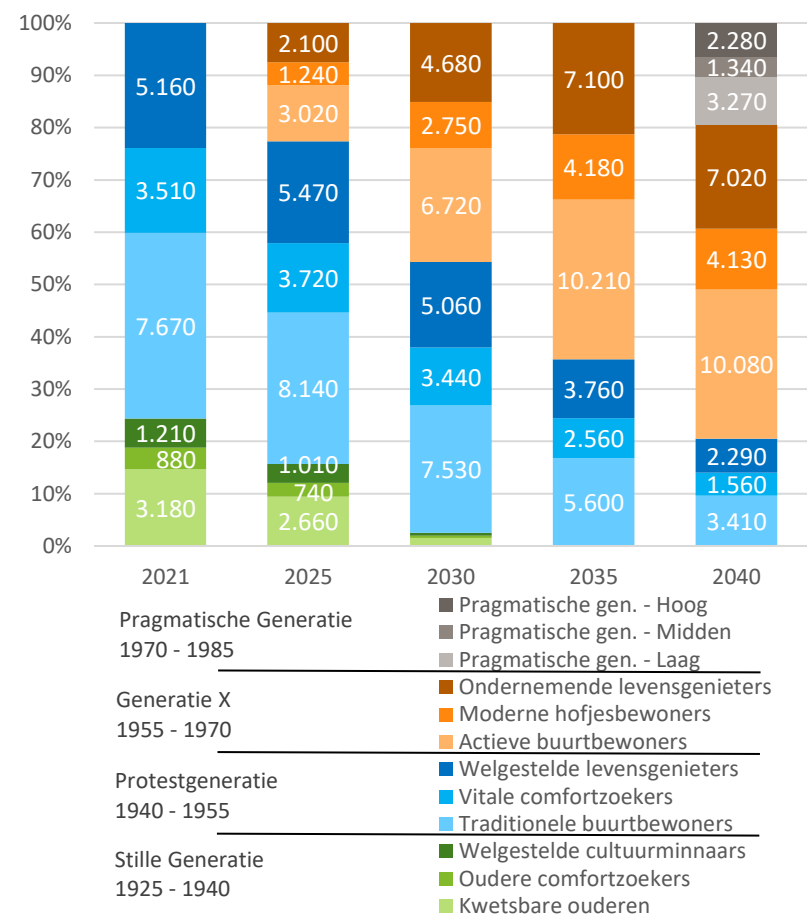
Onderscheid in huidige generatie

Figuur 3.5 laat zien hoe groot elk van de groepen is in Zwolle. In de huidige groep 50+'ers in Zwolle zijn de groepen Actieve buurtbewoners en Ondernemende levensgenieters de grootste. De Actieve buurtbewoners betreft een groep met voor hun generatie een relatief lagere financiële positie, net als de groep traditionele buurtbewoners uit de generatie erboven. Generatie X is de groep 'toekomstige ouderen', die nu tussen de 50 en 65 jaar oud zijn. We zien dat binnen deze generatie de groep met een gemiddelde financiële positie veruit het kleinste is. De groep met een lagere financiële positie is naar verhouding groter, en deze neemt in de toekomst ook een groter aandeel van de 65-plusbevolking in.

Generatiewissel

De ideale woonmix van de totale groep ouderen verandert van jaar op jaar, omdat generaties elkaar opvolgen en de verhouding tussen de woonstijlen dus ook verandert. Figuur 3.6 geeft een beeld van deze generatiewissel: in deze grafiek is te zien hoe de totale groep 65+-huishoudens op enig moment is samengesteld, uitgedrukt in woonstijlen. We zien dat de 'stille generatie' geleidelijk aan uit beeld verdwijnt, en Generatie X zijn opwachting maakt. Vanaf 2035 zien we dat een nieuwe generatie in beeld komt: de 'Pragmatische generatie' (nu: 35 t/m 50 jaar). De generatiewissel heeft invloed op de behoefte aan verschillende geclusterde woonconcepten voor ouderen. Dit wordt verder toegelicht in hoofdstuk 3: Vraagontwikkeling.

Figuur 3.6: Generatiewissel uitgedrukt in Woonstijlen



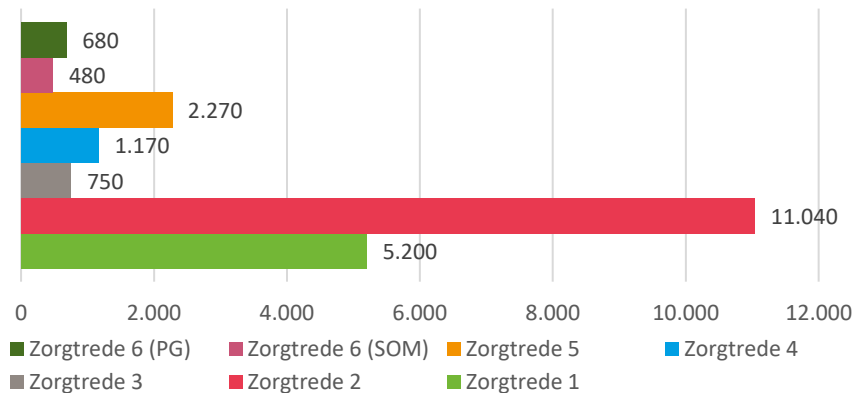
Bron: CBS-microdata, WoON2018 en bewerking Companen.

Huidig zorggebruik

De Nederlandse Zorgautoriteit stelde aan Companen gegevens beschikbaar over het zorggebruik van ouderen in Nederland, waarbij alle ouderen worden ingedeeld in één van zes 'zorgtrede'. Deze gegevens splitsten we uit naar leeftijdscategorie (65-75 jaar; 75-85 jaar; 85 jaar en ouder). Daarnaast ontleenden we uit de CIZ-databank cijfers over het aandeel ouderen met een Wlz-indicatie in Zwolle. Wanneer we deze cijfers doorrekenen met de bevolkingsprognose per leeftijdscategorie voor Zwolle, kunnen we een gedegen inschatting maken van de huidige en toekomstige omvang van het aantal ouderen in de verschillende zorgtrede in de gemeente. Daarbij leiden veranderingen in de leeftijdsopbouw tot veranderingen in het zorggebruik.

In figuur 3.7 geven we weer hoe ouderen in Zwolle verdeeld zijn over de zorgtrede. De meeste ouderen hebben geen structurele zorg- of ondersteuningsvraag, en vallen dus in zorgtrede 1 en 2.

Figuur 3.7: Inschatting van huidig zorggebruik ouderen in Zwolle (in personen)

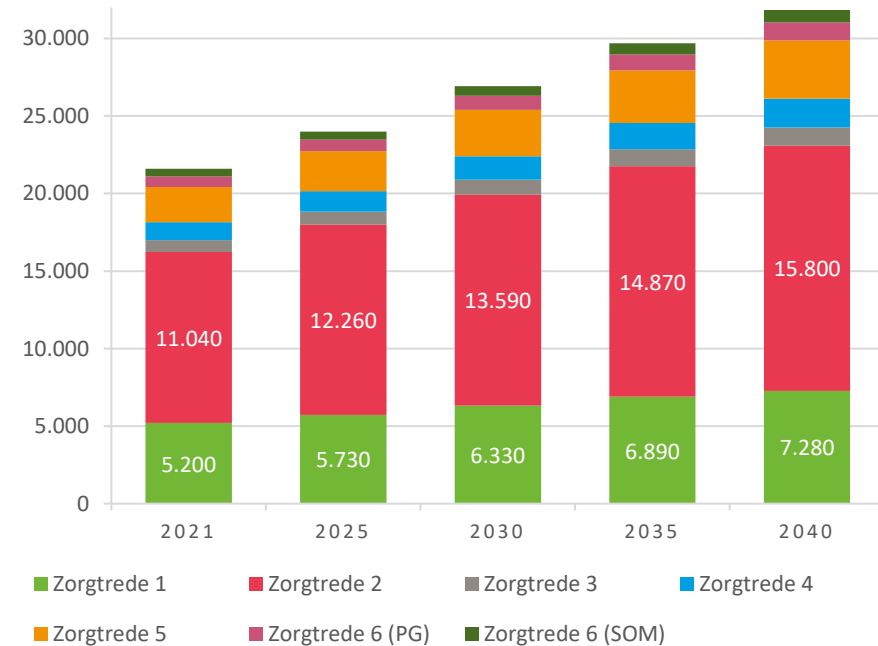


Bron: NZa, Monitor Zorg voor ouderen, bevolkingsprognose Zwolle.

Toekomstige zorgvraag

Aan de hand van de bevolkingsprognose kunnen we het huidige zorggebruik (figuur 3.7) doorrekenen voor de toekomst (figuur 3.8). Het aantal ouderen neemt in de periode tot 2040 flink toe. Dit zal leiden tot een groei van alle zorgtrede.

Figuur 3.8: Prognose zorgvraag ouderen in Zwolle naar zorgtrede (in personen)



Bron: NZa, Monitor Zorg voor ouderen, bevolkingsprognose Zwolle en bewerking Companen.

4 Vraagontwikkeling

Het vertrekpunt voor de behoefte aan een bepaalde woonvorm is het zorggebruik. Voor veel ouderen is het zorggebruik bepalend voor de eerste keuzes op de woningmarkt: blijven zij wonen in een reguliere woning of verhuist het huishouden naar een woonvorm waarin het prettiger wonen is met een (oplopende) zorgvraag? Wij brengen deze behoefte in beeld op basis van het huidige en toekomstig zorggebruik van ouderen, en het woongedrag dat hiermee samenhangt.

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

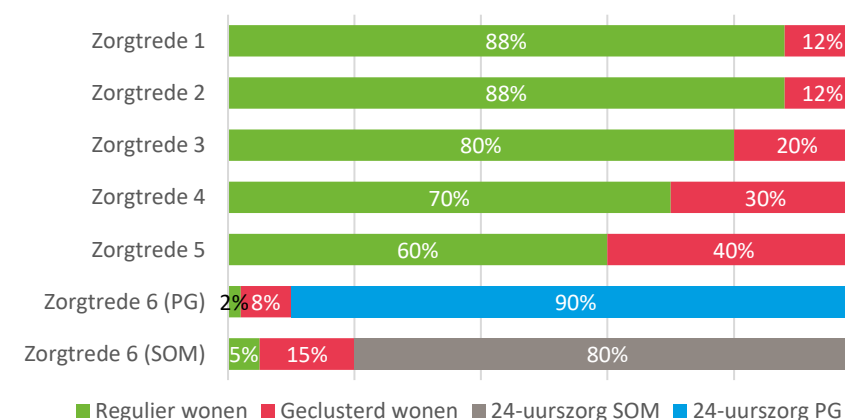
4.1 Vraag naar woonvormen

Een hogere zorgvraag gaat vaak samen met fysieke, psychosociale en/of mobiliteitsbeperkingen. Dit houdt bijvoorbeeld in dat de oudere buitenshuis minder grote afstanden aflegt, binnenshuis niet alle algemene dagelijkse levensverrichtingen (ADL) kan ondernemen of dat hij minder sociale contacten heeft. Als gevolg zien we dat deze ouderen vaker behoefte hebben aan een geclusterde woonvorm, die meer uitnodigt tot ontmoeting, meer beschutting biedt en waar voorzieningen aanwezig of dichtbij zijn.

Ouderen met de zwaarste zorgvraag (zorgtrede 6) wonen in een verzorgings- of verpleeghuis (of krijgen Wlz-zorg thuis via een Volledig Pakket Thuis).

Landelijk gaat het om 6% van de 65-plussers; in Zwolle om 5,4% van deze groep. De overige ouderen wonen volgens de definitie van de NZa 'thuis'. Daarin geldt dat hoe hoger de zorgtrede, hoe groter de kans dat een oudere ervoor kiest om in een geclusterde woonvorm te gaan wonen. Om de vraag naar zorg te vertalen in een vraag naar een bepaalde woonvorm, werkten we per zorgtrede aannames uit over het aandeel ouderen dat in een bepaalde woonvorm woont (figuur 4.1).

Figuur 4.1: Aannames woonvraag per zorgtrede



Tabel 4.1: Demografische doorrekening (basisvariant, huishoudens)

Woonvormen	2021	2025	2030	2035	2040
Regulier wonen	10.540	19.260	21.590	23.810	25.720
Geclusterd wonen	2.790	3.120	3.530	3.910	4.220
24-uurszorg SOM	390	420	500	570	650
24-uurszorg PG	610	670	810	930	1.040
Totaal	14.330	23.470	26.430	29.220	31.630

Met de basisprognose (tabel 4.1) als vertrekpunt gingen we in gesprek met stakeholders in een zogenaamde 'heisessie'. In deze bijeenkomst bespraken we trends en ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de toekomstige vraag naar wonen met zorg voor ouderen. Op basis van de bespreking werkten we scenario's uit waarin we rekening hielden met de volgende kernthema's/maatschappelijke trends:

1. **Eenzaamheid/gemengd wonen:** met het oog op de vergrijzing en individualisering blijft het tegengaan van eenzaamheid relevant. Het stimuleren van gemengd wonen kan bijdragen aan het terugdringen van eenzaamheid.
2. **Inzet van technologie**
3. **Meer mogelijkheden voor zware zorg aan huis:** Het faciliteren van zorg aan huis stelt meer voorwaarden aan de bestaande woningvoorraad en de toegankelijkheid van de woonomgeving.
4. **Samenwerking:** 'out of the box thinking'
5. **Sociale basis, welzijn en zorg:** De beweging naar gemengd wonen en zorg aan huis heeft impact op de inzet in de sociale basis, welzijn en zorg.
6. **Aanbod schept vraag:** Aantrekkelijk aanbod kan helpen om doorstroming op gang te helpen. Aanbod schept daarmee soms vraag.

Mede op basis van deze kernthema's en maatschappelijke trends stelden we diverse 'trendscenario's' op. Deze trendvarianten staan voor verschillende toekomstbeelden, want het is aannemelijk dat de keuzes die ouderen maken ten aanzien van hun woonsituatie, in de loop van de tijd gaan verschuiven. De verschillende aannames van de woonvraag van ouderen en verdere uitwerking van de scenario's zijn te vinden in bijlage 2.

Scenario 'gemengd woonwijken'

In het eerste scenario wordt het 'gemengde woonwijken' dé maatstaf voor ouderenhuisvesting. De meeste ouderen kiezen ervoor om in de eigen woning

te blijven, eventueel met woningaanpassingen. Een andere groep ouderen kiest voor geclusterd wonen, voor de veiligheid, gezelligheid of comfort.

Scenario 'doorstroming'

In het tweede scenario 'doorstroming' wordt de aandacht zoveel mogelijk gelegd op samenleefconcepten (geclusterd wonen) voor de ouderenhuisvesting, al dan niet in combinatie met andere groepen of generaties. De meeste ouderen kiezen nog steeds om in de eigen woning te blijven, maar een deel van de ouderen (ook vitale) kiezen steeds meer voor geclusterde woonvormen. De woonvraag naar verpleeghuizen neemt af, maar deze blijven in functie voor ouderen die niet langer thuis kunnen wonen. Om het zelfstandig wonen zo lang mogelijk vol te houden, doen inwoners beroep op de sterke sociale basis in woongemeenschappen.

Scenario 'inclusieve verandering'

In het derde scenario gaan we uit van een meer 'inclusieve verandering'. Het verpleeghuis krijgt een strikt palliatief karakter. Bij voorkeur heeft elke wijk een kleinschalig verpleeghuis, om vanuit deze locaties ook verpleeghuiszorg te bieden aan de wijk. De grote inzet van nieuwe technologie werkt ondersteunend aan deze zorg op afroep. Het aanbod aan reguliere (geschikte) woningen en geclusterde woonvormen stemmen we altijd per wijk af. Het wordt de eigen verantwoordelijkheid van inwoners om hun woning aan te passen; als partners zorgen we voor een goede balans in het aanbod van geschikte en geclusterde woningen op wijkniveau.

Met de vier prognoses (tabel 4.2 t/m 4.4) creëren we een bandbreedte waarbinnen de werkelijke vraag zich waarschijnlijk voltrekt. In de trendscenario's zien we een toegenomen stijging van de geclusterde 'tussenvormen'; woonvormen die geschikt zijn voor zorgsituaties tussen de reguliere woningvoorraad en de verpleeghuizen in. De behoefte splitsen we uit naar

marktsegment, waarover een toelichting volgt in de volgende paragraaf. Ook zien we bij sommige trendscenario's een afname van geclusterd wonen met 24-uurszorg, waarbij deze zorg dan vaker aan huis wordt geleverd (in lichtere vorm).

Tabel 4.2: Vraagprognose woonvormen voor ouderen in het scenario 'gemengde woonwijken'

Woonvormen	2021	2025	2030	2035	2040
Regulier wonen	10.540	19.260	21.590	23.810	25.720
Geclusterd wonen – sociale huur	860	950	1.070	1.210	1.330
Geclusterd wonen – vrije huur	550	610	690	780	850
Geclusterd wonen – koop	1.390	1.600	1.890	2.150	2.370
24-uurszorg SOM	390	420	500	570	650
24-uurszorg PG	610	670	810	930	1.040
Totaal	14.330	23.470	26.430	29.220	31.630

Tabel 4.3: Vraagprognose woonvormen voor ouderen in het scenario 'doorstroming'

Woonvormen	2021	2025	2030	2035	2040
Regulier wonen	10.540	18.940	20.760	22.380	23.640
Geclusterd wonen – sociale huur	860	1.060	1.320	1.640	1.970
Geclusterd wonen – vrije huur	550	680	850	1.060	1.270
Geclusterd wonen – koop	1.390	1.770	2.340	2.930	3.520
24-uurszorg SOM	390	380	410	420	410
24-uurszorg PG	610	630	710	750	780
Totaal	14.330	23.470	26.430	29.220	31.630

Tabel 4.4: Vraagprognose woonvormen voor ouderen in het scenario 'inclusieve verandering'

Woonvormen	2021	2025	2030	2035	2040
Regulier wonen	10.540	19.140	21.270	23.270	24.950
Geclusterd wonen – sociale huur	860	1.010	1.210	1.450	1.700
Geclusterd wonen – vrije huur	550	650	780	940	1.090
Geclusterd wonen – koop	1.390	1.700	2.150	2.590	3.030
24-uurszorg SOM	390	360	340	280	200
24-uurszorg PG	610	610	640	620	580
Totaal	14.330	23.470	26.430	29.220	31.630

4.2 Kwalitatieve verdieping op geclusterd wonen

De behoefte aan geclusterd wonen valt uiteen in diverse prijssegmenten, woonconcepten en leeftijdsgroepen. In deze paragraaf bieden we aanvullende inzichten in de samenstelling van geclusterd wonen: welke variatie dient de gemeente na te streven?

Uitsplitsing van de behoefte aan geclusterd wonen naar marktsegment

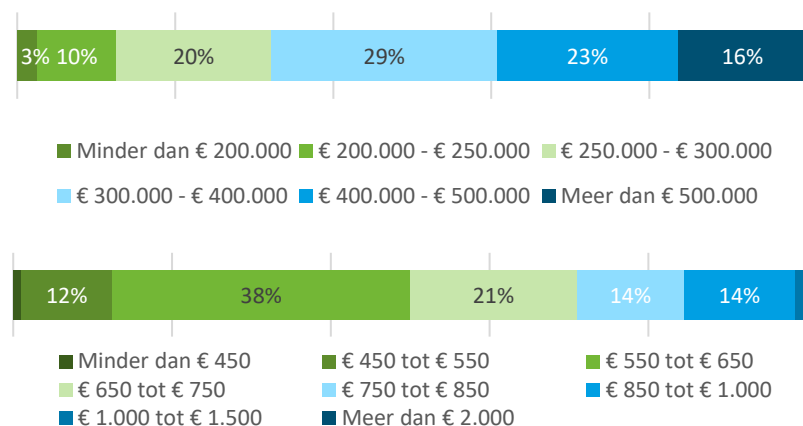
Op basis van een burgerpanel, is achterhaald in welk marktsegment mensen nu wonen en hoe zij graag willen wonen. Aan de hand van deze informatie splitsen wij de vraagprognoses naar geclusterde woonvormen uit tabellen 4.2 t/m 4.4 ook uit naar het gewenste marktsegment. Opvallend is dat wij verwachten dat slechts zo'n 31% van de ouderen die geclusterd wil wonen in Zwolle een sociale huurwoning wenst. We zien dat de behoefte om in een sociale huurwoning te wonen onder ouderen relatief laag ligt, en dat veel (toekomstige ouderen) momenteel ook al in een koopwoning wonen. 50% van de ouderen wenst een koopwoning en 20% een particuliere huurwoning. Het huidige aanbod aan geclusterde woonvormen omvat ongeveer 76% sociale huurwoningen, circa 16% koopwoningen en circa 8% particuliere huur. In 2040 stijgt het aandeel ouderen dat een koopwoning wenst tot 52% van het totaal; het aandeel sociale

en particuliere huur in de vraag naar geclusterd wonen voor ouderen bedraagt dan respectievelijk circa 29% en 19%.

Gewenste koop- en huurprijs

Aan het burgerpanel is gevraagd welke huurprijzen en koopprijzen verhuiscogeneigde ouderen wensen. Figuur 4.2 laat zien dat het merendeel van de ouderen wenst een koopprijs tussen € 250.000 en € 500.000. De grootste groep (29%) hiervan wil graag een woning kopen van tussen € 300.000 en € 400.000. Ouderen die willen huren, willen het vaakst een huurprijs tussen € 550 en € 650 (38%), gevolgd door € 650 tot € 750 (21%). Ruim een kwart (29%) is bereid om naar een middenhuurwoning (boven € 750) te verhuizen.

Figuur 4.2: Gewenste huur- en koopprijs onder verhuiscogeneigde ouderen



Bron: Burgerpanel Zwolle, bewerkt door Companen (2021).

Aanvullende behoefte onder jongere groepen

Geclusterde woonvormen voor ouderen worden soms ook bewoond door 'toekomstige ouderen'; dit noemen we de secundaire doelgroep. Om tot een goede vergelijking van vraag en aanbod te komen, brengen wij daarom ook de vraag naar geclusterd wonen onder deze secundaire doelgroep in beeld. Uit onze analyse op CBS-Microdata blijkt dat 20% van de 'geclusterde woningen voor ouderen' wordt bewoond door mensen onder de 65 jaar. Dit betreft voornamelijk de woonvormen in de sociale huursector. Het gaat om 785 woningen die door een jongere groep worden bewoond.

Tabel 4.5: Totale vraag naar geclusterd wonen voor ouderen (2021)

Woonvorm	Vraag >65 jaar	Vraag <65 jaar
Geclusterd wonen	2.790	785

Bron: CBS-Microdata, Woonzorgweter, bevolkings- en huishoudensprognose Zwolle.

Woonstijlen en gewenste woonconcepten

De behoefte aan geclusterde woonvormen valt uiteen in diverse onderliggende woonconcepten, zoals Knarrenhofjes, aanleunwoningen en zorgvilla's. Per woonstijl is een inschatting gemaakt van de gewenste woonconcepten binnen het geclusterd wonen. De basis hiertoe ligt in antwoorden op vragen over woonwensen (burgerpanel), gecombineerd met informatie over waardepatronen (literatuurstudie) en achtergrondkenmerken van de woonstijlgroep waartoe iemand behoort (CBS-Microdata). Op grond hiervan maken wij een inschatting van de keuze die mensen maken op het moment dat zij verhuizen naar een geclusterde woonvorm voor ouderen. Dit leidt tot een 'woonmix' per woonstijl (zie figuur 4.3 en 4.4). In de woonmix maken wij primair het onderscheid tussen de voorkeur voor appartementen (afkorting app: weinig onderhoud, overzichtelijk en gezamenlijke voorzieningen) en grondgebonden woningen (afkorting ggb: groter woonoppervlak, buitenruimte en meer zelfstandigheid). Secundair geven we aan welke woonconcepten goed passen bij de waarden en de financiële positie van de woonstijlen.

Tabel 4.6: Verwachte vraag naar woonconcepten (huishoudens; afgerond op 10-tal; weergave in een bandbreedte (hoog-laag) van de drie scenario's)

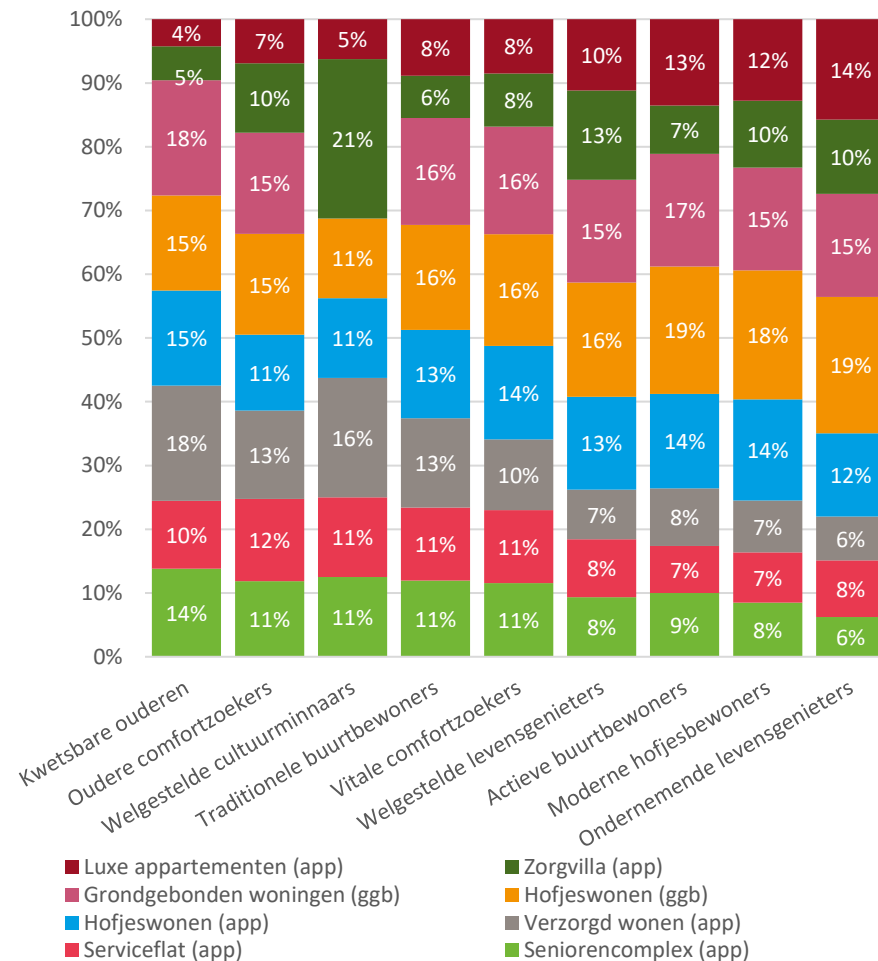
	2021	2025	2030	2035	2040
Seniorencomplex (app)	300	320 – 350	340 – 420	360 – 490	370 - 550
Serviceflat (app)	280	300 – 330	320 – 400	340 – 470	350 - 520
Verzorgd wonen (app)	340	350 – 380	340 – 430	360 – 490	360 - 530
Hofjeswonen (app)	370	420 – 460	490 – 600	550 – 750	620 - 910
Hofjeswonen (ggb)	430	520 – 570	630 – 780	740 - 1.000	840 - 1.250
Grondgebonden rijtjeswoningen (ggb)	420	480 – 530	570 – 700	640 – 880	710 - 1.050
Zorgvilla (app)	250	280 – 310	320 – 390	360 – 490	400 – 590
Luxe appartementen (app)	180	220 – 240	260 – 320	310 – 420	350 - 530

Bron: CBS-microdata en Burgerpanel; bewerking Companen.

Figuur 4.4 geeft weer hoe de behoefte aan diverse woonconcepten binnen het geclusterd wonen zich door de tijd naar verwachting zal ontwikkelen (in aandelen). Tabel 4.6 geeft hierbij de benodigde aantallen woningen per woonconcept weer. We hanteren hierbij een bandbreedte, waarbij de ondergrens wordt bepaald door de totale behoefte aan geclusterd wonen volgens de variant gemengde woonwijken. De bovengrens wordt bepaald door de totale behoefte aan geclusterd wonen volgens het scenario geclusterd wonen. Deze trendvarianten bieden alternatieve scenario's voor de vraagontwikkeling ten opzichte van de basisvariant, die een pure demografische doorrekening betreft.

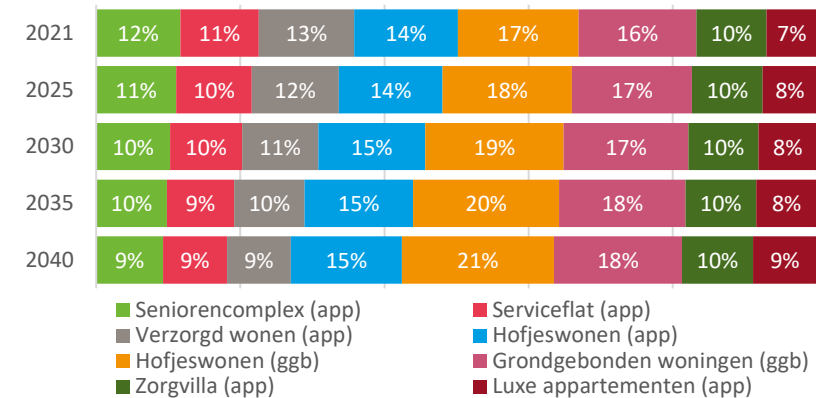
Figuur 4.4 laat zien dat de behoefte aan traditionele vormen van geclusterd wonen, zoals seniorencomplexen en grondgebonden seniorenwoningen, met de komst van nieuwe generaties geleidelijk afneemt. Een deel van de oudere bevolking houdt hier echter wel behoefte aan. Het hofjeswonen zal aan populariteit winnen. In een gebied als de gemeente Zwolle raden wij aan ook ruimte te zoeken voor hofjes die uit appartementen bestaan. Een kleinschalig appartementencomplex dat, net als een hofje met grondgebonden woningen, uitnodigt tot onderlinge ontmoeting en steun, kan een betaalbaar alternatief zijn voor de grondgebonden variant.

Figuur 4.3: Gewenste verdeling binnen geclusterd wonen per woonstijl, naar woonconcept



Bron: CBS-microdata en Burgerpanel; bewerking Companen.

Figuur 4.4: Gewenste woonconcepten binnen geclusterd wonen (2021 - 2041)



Bron: CBS-microdata en Burgerpanel; bewerking Companen.

4.3 Vraag naar 'geschikte' woningen

Een deel van de zelfstandig wonende ouderen en mensen met een lichamelijke beperking, heeft behoefte aan een 'toegankelijke' of 'geschikte' woning. Zij ervaren mobiliteitsbeperkingen binnen en/of buiten de woning. Om de vraag naar geschikte woningen te bepalen, maken we onderscheid tussen ouderen die een rollator gebruiken en ouderen die een rolstoel gebruiken. Mensen in een rolstoel hebben immers aanvullende eisen ten aanzien van toegankelijkheid in de woning, om bijvoorbeeld huishoudelijke taken te kunnen uitvoeren of zich vrij te bewegen door het huis.

Het aantal mensen met een mobiliteitsbeperking in Zwolle ontleen wij aan informatie uit het burgerpanel. Om een inschatting te maken van het toekomstig aantal mensen met een mobiliteitsbeperking, kijken we naar de

verwachte ontwikkeling van de groep ouderen met een lichte tot middelzware zorgvraag (zorgtrede 3 t/m 5). Wij gaan ervan uit dat de ontwikkeling van het aantal mensen met een mobiliteitsbeperking hiermee gelijke tred houdt.

Tabel 4.7: Vraagprognose 'geschikte' woningen (2021 - 2040; huishoudens)

	2021	2025	2030	2035	2040
Rolstoelgeschikte woningen	850	890	960	1.010	1.060
Rolstoeltoegankelijke woningen	2.610	2.740	2.930	3.090	3.230
Rollatorgeschikte woningen	450	490	550	610	670
Totaal	3.910	4.110	4.440	4.710	4.960

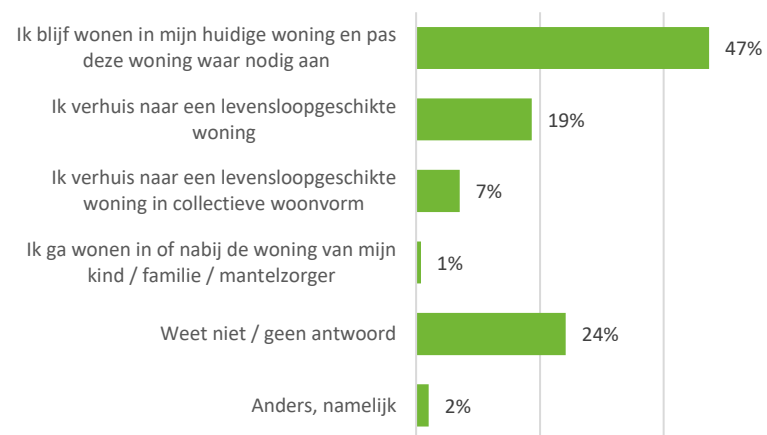
Bron: Woonzorgweter, Companen.

Tabel 4.7 laat zien dat in de huidige situatie circa 850 huishoudens in Zwolle behoefte hebben aan een rolstoelgeschikte woning en circa 3060 huishoudens aan een rollatorgeschikte of rolstoeltoegankelijke woning. Op basis hiervan schatten wij in dat de totale behoefte aan 'geschikte' woningen groeit van ongeveer 3910 woningen nu naar zo'n 4.960 in 2040.

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

In het Burgerpanel is gevraagd hoe men in de woonsituatie omgaat met het gegeven als iemand in het huishouden in de toekomst meer zorg nodig heeft.

Figuur 4.5: Omgang in woonsituatie met oplopende zorgvraag



Bron: Burgerpanel Zwolle, bewerkt door Companen (2021).

Bijna de helft (47%) van de ouderen past zijn huidige woning aan (zie figuur 4.5). Een op de vijf (19%) verhuist naar een andere woning en bijna een op de tien (7%) naar een collectieve woonvorm. Opvallend is dat er nauwelijks behoefte is om in of nabij de woning van familie of mantelzorger te wonen. Daarbij weet een kwart van de ouderen niet wat ze met een oplopende zorgvraag gaan doen.

5 Aanbod aan ouderenhuisvesting

In dit hoofdstuk zetten we het aanbod aan ouderenhuisvesting in Zwolle op een rij. Deze gegevens zijn hoofdzakelijk afkomstig van zorgaanbieders en woningcorporaties. We geven weer hoeveel woonvormen voor ouderen er in Zwolle zijn, uitgesplitst naar eigendomssituatie marktsegment en zorgvorm. Een uitsplitsing per wijk is geografisch weergegeven in de factsheets behorende bij dit rapport. Daarnaast brengen we de (potentiële) geschiktheid van de huidige woningvoorraad voor mensen met een mobiliteitsbeperking in beeld.

5.1 Aanbod aan zorg met verblijf

Uit een inventarisatie onder zorgaanbieders en corporaties komt naar voren dat Zwolle momenteel beschikt over circa 4.874 woningen in geclusterde woonvormen voor ouderen (zie tabel 5.1). Het gaat hier om woningen in complexen die hoofdzakelijk door ouderen worden bewoond én toegankelijk zijn zonder Wlz-indicatie. Het grootste deel van de geclusterde seniorenwoningen in Zwolle valt binnen de corporatiesector: dit gaat om circa 2.539 woningen. Een deel van het geclusterd aanbod voor ouderen valt in de particuliere sector; dit gaat om circa 293 particuliere huurwoningen en 635 koopwoningen. Vanuit de microdata (2020) is zicht op het aantal geclusterde woningen in de koopsector. Hier zijn alleen geaggregeerde gegevens over beschikbaar en geen adresgegevens.

Zwolle kent circa 868 plekken voor 24-uurszorg, waarvan er zo'n 100 meer worden ingezet voor somatische dan voor psychogeriatrische zorg. In de praktijk zijn veel van deze plekken inzetbaar voor Wlz-zorg in de breedte, ongeacht de grondslag van een cliënt.

Tabel 5.1: Gemeente Zwolle. Aanbod geclusterde woningen (2021)
Bron: Buurt voor Buurt-Onderzoek (2021), bewerkt door Companen.

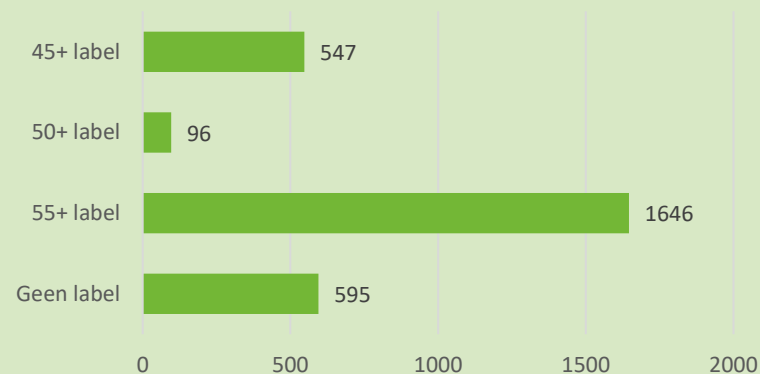
Eigenaar	24-uurszorg (SOM)	24-uurszorg (PG)	Revalidatie	Eerstelijnsverblijf	Gerontopsychiatrisch	Geclusterd wonen voor ouderen			Totaal
						Soc. huur	Vrije sector	Koop	
Zorgorganisaties									
Driezorg	353	40		21		317	0		731
MVGM						20			20
Korian		44							44
IJsselheem	96	130		2					226
Het Zand						8			8
Zonnehuisgroep	32	157	48		24	99			360
Totaal	481	371	48	23	24	444	0	0	1.389
Woningcorporaties									
Openbaar Belang						379			379
Delta Wonen						1.076	1		1.077
SWZ						707	42		749
Woonzorg Nederland						233			233
Habion	16					144			160
Totaal	16	0	0	0	0	2.539	43	0	2.598
Aanvullend aanbod*							250	635	885
Totale aanbod	497	371	48	23	24	2.983	293	635	4.874

5.2 Kenmerken van geclusterd aanbod

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

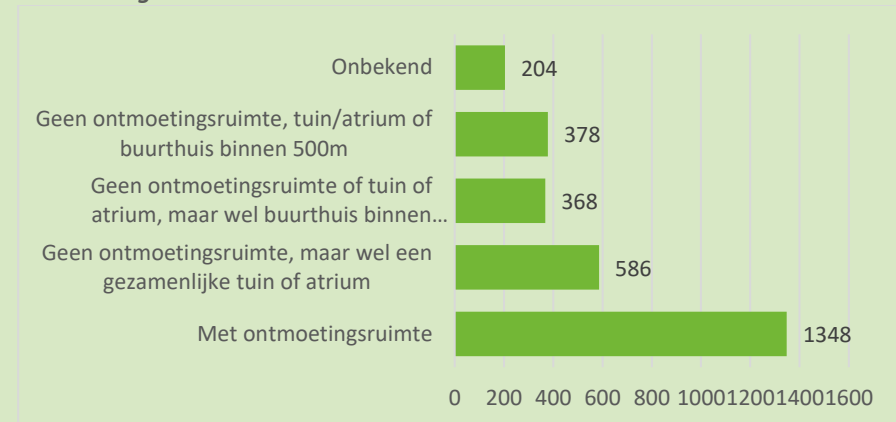
Om meer gevoel te krijgen bij de kenmerken van het corporatieaanbod in geclusterd wonen vroegen we bij verhuurders informatie op. Onderstaande figuren bieden inzicht in kenmerken van 2884 van de circa 4.874 geclusterde woningen in de gemeente. Dit beslaat het volledige corporatieaanbod en levert het volgende beeld op:

Seniorenlabel

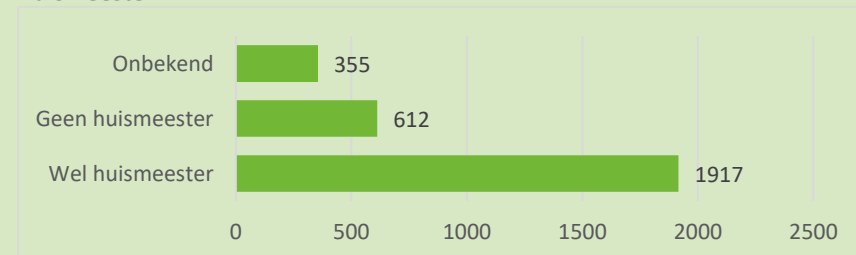


In totaal verhuren de corporaties en zorgaanbieders circa 2.302 woningen in complexen die ofwel een inpandige ontmoetingsruimte hebben, ofwel een gezamenlijke tuin/atrium ofwel een buurthuis dichtbij. Dat is meer dan drie kwart van het geclusterd aanbod van corporaties. Ongeveer 16% van het geclusterde aanbod voor senioren heeft dus *geen* ontmoetingsmogelijkheid in de directe omgeving. Deze eigenschap is niet bekend voor 9% van de woningen. Mogelijk heeft een kwart van de complexen geen ontmoetingsmogelijkheid.

Ontmoetingsruimte



Huismeester

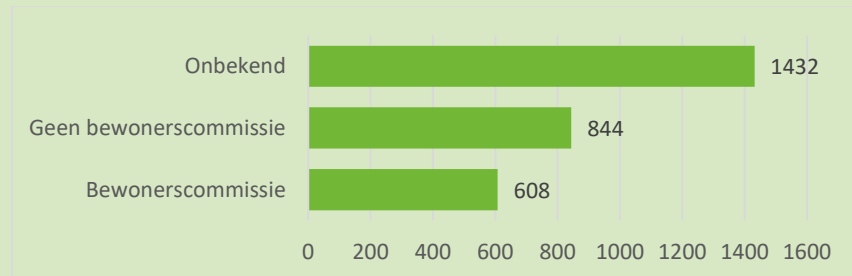


Een huismeester is vaak het aanspreekpunt in een complex. Voor één op de vijf (22%) van de geclusterde corporatiewoningen voor ouderen geldt dat er geen huismeester aanwezig is in het complex. Het overgrote deel (60%) heeft wel een huismeester.

De complexen waarvan we weten dat er een huismeester is, hebben in de meeste gevallen (50%) ook een in pandige ontmoetingsruimte dan wel een gezamenlijke tuin/atrium.

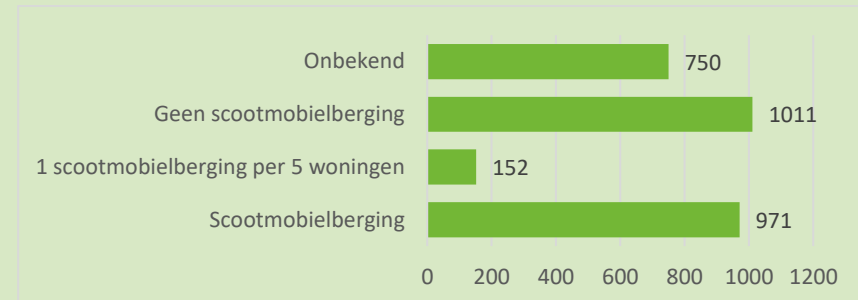
Bewonerscommissie

Van een grote meerderheid (1.432) van de woningen is niet bekend of er in het complex een bewonerscommissie actief is. Bij 608 wooneenheden is er wel een bewonerscommissie.



Scootmobielberging

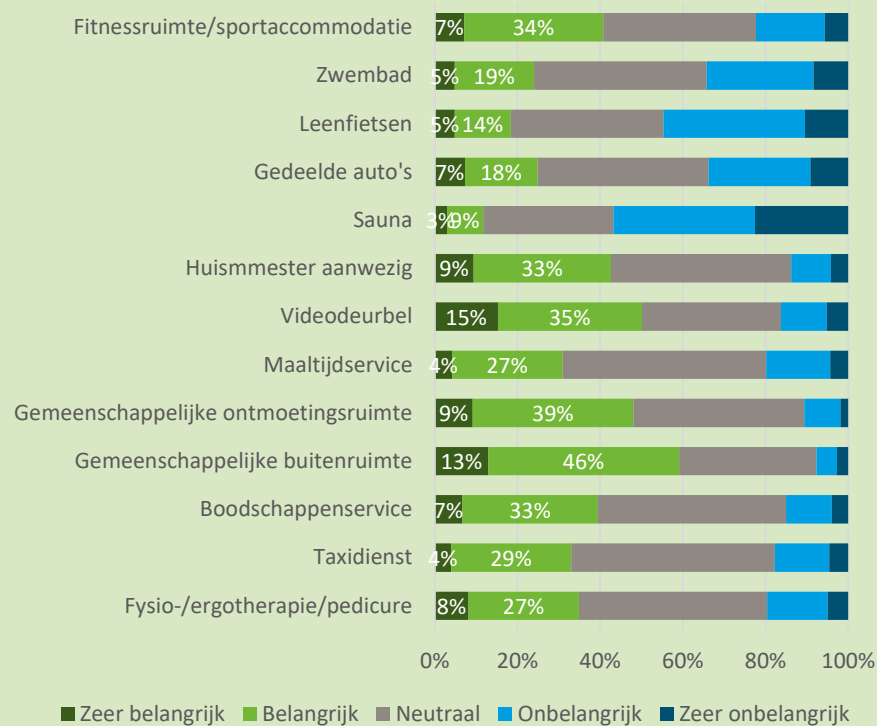
In Zwolle zijn 971 geclusterde wooneenheden voor senioren met een scootmobielberging.



Woonkeur hanteert als norm dat er 1 scootmobielberging is per 5 bewoners. Aan die strenge norm voldoen 152 wooneenheden voor geclusterd wonen voor ouderen.

Gewenste voorzieningen

Aan ouderen in het Burgerpanel is gevraagd welke voorzieningen zij wensen in een geclusterde woonvorm. Ouderen vinden een gemeenschappelijke buitenruimte (59% (zeer) belangrijk), videodeurbel (50% (zeer) belangrijk) en een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte (48% (zeer) belangrijk) het belangrijkste. Ouderen vinden sauna (57% (zeer) onbelangrijk), leenfietsen (45% (zeer) onbelangrijk), een zwembad (43%) of leenauto (43%) het minst van belang.



Gewenste groepen om samen te wonen

Volgens het Burgerpanel willen ouderen het vaakst met diverse leeftijdsgroepen (50%) en bewoners met een eenzelfde leefwijze (31%) samenwonen. Slechts een kwart (23%) wil alleen met leeftijdsgenoten samenwonen. Een kwart (23%) wil niet in een collectieve woonvorm wonen.

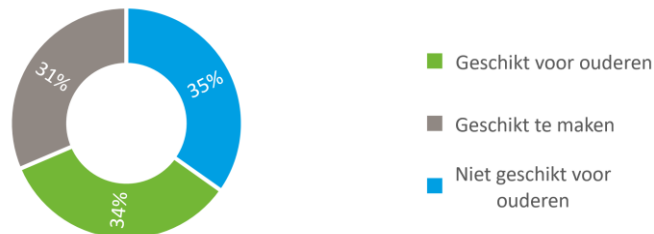


5.3 Aanbod aan geschikte woningen

Om doorstroming te bevorderen, is inzicht nodig in het aantal geschikte woningen en het aantal geschikt te maken woningen. Deze paragraaf gaat in op de woningvoorraad en in welk marksegment deze voorraad zich vooral bevindt. Wij hebben de (potentiële) geschiktheid geanalyseerd van in totaal circa 57.340 woningen, die opgenomen zijn als zelfstandige woningen binnen het aangeleverde WOZ-bestand van de gemeente Zwolle.

Volgens deze analyse is ongeveer een op de drie woningen (34%, circa 19.400 woningen) van de woningvoorraad in Zwolle al 'geschikt' voor mensen met een mobiliteitsbeperking. Drie van de tien woningen (31%, circa 18.000 woningen) zijn met een kleine ingreep geschikt te maken. Ruim een derde (35%, rond de 20.000 woningen) is niet geschikt voor mensen met een mobiliteitsbeperking.

Figuur 5.1: Gemeente Zwolle. Aanbod geschikte woningen volgens doorzonscan (2021)



Bron: WOZ-registratie en gemeente Zwolle, bewerkt door Companen (2021).

Lang niet alle 'geschikte' woningen worden bewoond door ouderen, en vermoedelijk ook lang niet allemaal door mensen met een mobiliteitsbeperking. 67% van de 'geschikte' woningen wordt momenteel bewoond door een huishouden onder de 65 jaar. Dat heeft er mee te maken dat de meeste appartementencomplexen voldoen aan de eisen van een 'geschikte' woning (gelijkvloers en met lift); dat betekent dat ook woningen die niet specifiek bedoeld zijn voor ouderen in deze categorie vallen.

Deze woningen zijn dus niet beschikbaar voor ouderen met een mobiliteitsbeperking. Van de circa 19.400 geschikte woningen blijft in praktijk een aanbod over van ongeveer 6.100 woningen, die momenteel worden bewoond door 65-plussers.

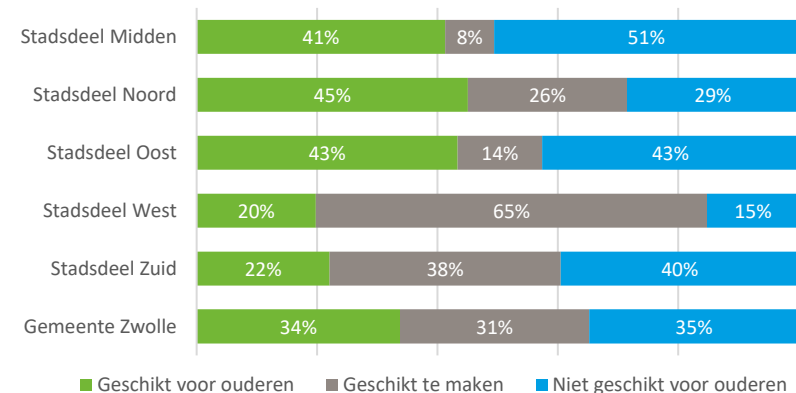
Uitsplitsing naar stadsdeel

De geschiktheid van de woningvoorraad is onevenredig over de stad verdeeld. In de bijlage is een tabel opgenomen met het aandeel geschikte woningen per wijk. In de onderstaande figuur (2021) zien we de spreiding van geschikte woningen over de stadsdelen van Zwolle.

- De geschiktheid is het hoogst in de stadsdelen Noord (45%), Oost (43%) en Midden (41%). In West (20%) en Zuid (22%) is de geschiktheid relatief laag.

- Opvallend is het hoge aandeel geschikt te maken woningen in het stadsdeel West (65%). Verder zijn er in stadsdeel Zuid (38%) relatief veel kansen voor woningaanpassingen. De kansen zijn het kleinste in Midden (8% geschikt te maken).

Figuur 5.2: Gemeente Zwolle. Geschiktheid woningvoorraad naar stadsdeel (2021)



Bron: WOZ-registratie en gemeente Zwolle, bewerkt door Companen (2021).

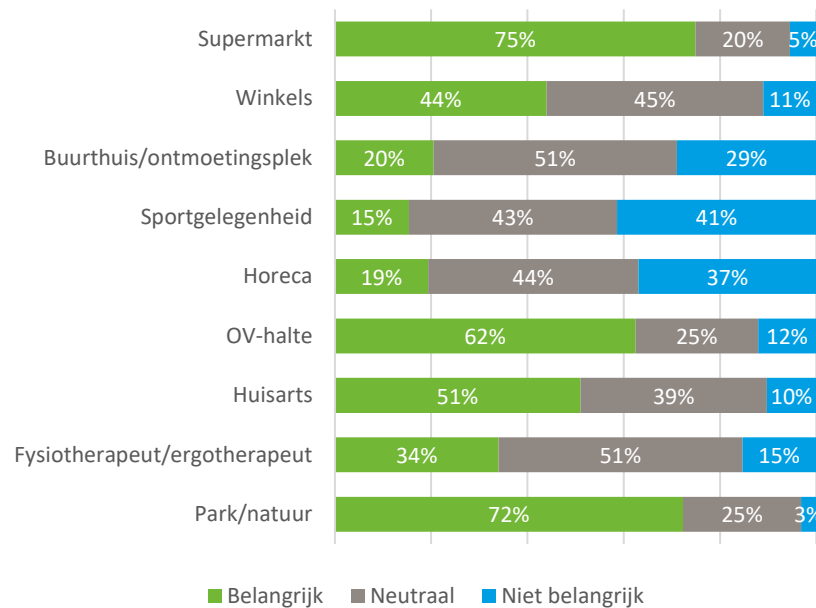
5.4 Behoeftte aan voorzieningen

Aan het Burgerpanel is gevraagd van welke voorzieningen ouderen het belangrijk vinden dat ze binnen een straal van 500 meter liggen. Het meest belangrijk vinden ouderen een supermarkt (75%), park/natuur (72%) en een OV-halte (62%). Het minst belangrijk vinden zij nabij gelegen sportgelegenheid, horeca en een buurt/ontmoetingsplek.

Ouderen zijn het meest tevreden over de aanwezigheid van openbaar groen, winkels en parkeerruimte in de buurt. Het minst zijn ouderen tevreden over de aanwezigheid van voorzieningen voor ouderen (zoals bankjes of

boodschappenservice), ontmoetingsplekken en zorgvoorzieningen (zoals huisarts of fysiotherapeut).

Figuur 5.3: Gemeente Zwolle. Belang van voorzieningen binnen straal van 500 meter (2021)



Bron: Burgerpanel Zwolle, bewerkt door Companen.

Figuur 5.4: Gemeente Zwolle. Belang van voorzieningen binnen straal van 500 meter op een schaal van 1 tot 10 (2021)



Bron: Buurt voor Buurt-Onderzoek (2021), bewerkt door Companen.

6 Huisvestingsopgave

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

6.1 Conclusies

Huisvestingsopgave: woonvormen

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

- Er is momenteel een tekort van 140 plekken voor mensen met een psychogeriatrische (PG) of somatische zorgvraag (SOM). Er is volgens onze berekeningen een behoefte aan circa 1000 plekken, en er zijn momenteel ongeveer 860 plekken in de gemeente. In de komende jaren neemt het tekort toe, zolang er geen aanbod bij komt. Zonder toevoeging verwachten wij dat er in 2040 een tekort zal zijn van maximaal **640 plekken** in het scenario gemengd wonen. Bij het geclusterd scenario is dit tekort **320 plekken**. De inclusieve variant geeft een **overschot van 80 plekken**.
- Voor geclusterd wonen geldt op dit moment dat het aanbod groter is dan de vraag. Ongeveer 20% van de geclusterde woningen voor senioren is bewoond door de aankomende groep ouderen van jonger dan 50 jaar. Die groep is relatief meer vermogend en heeft behoefte aan een ander aanbod dan dat zij op dit moment in de sociale huursector bewonen. Hun behoefte zit meer in de wat luxere geclusterde woonconcepten in de particuliere huursector en de koopmarkt.

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

	2021	2025	2030	2035	2040
Scenario 'gemengde woonwijken'					
Geclusterd wonen, uitgesplitst in:	340	-70	-560	-1.040	-1.470
Sociale huur	1.890	1.770	1.660	1.530	1.410
Particuliere huur	-410	-470	-550	-640	-720
Koop	-1.140	-1.370	-1.670	-1.930	-2.150
24 uurszorg	-140	-240	-410	-550	-680
Totaal vraag-aanbod	200	-310	-970	-1.590	-2.150
Scenario 'doorstroming'					
Geclusterd wonen, uitgesplitst in:	340	-410	-1.430	-2.540	-3.660
Sociale huur	1.890	1.680	1.410	1.100	770
Particuliere huur	-410	-540	-710	-920	-1.130
Koop	-1.140	-1.540	-2.120	-2.710	-3.300
24 uurszorg	-140	-160	-260	-310	-320
Totaal vraag-aanbod	200	-570	-1.690	-2.850	-3.980
Scenario 'inclusieve verandering'					
Geclusterd wonen, uitgesplitst in:	340	-250	-1.050	-1.880	-2.710
Sociale huur	1.890	1.730	1.520	1.290	1.040
Particuliere huur	-410	-510	-640	-800	-950
Koop	-1.140	-1.470	-1.930	-2.370	-2.800
24 uurszorg	-140	-100	-120	-50	80
Totaal vraag-aanbod	200	-350	-1.170	-1.930	-2.630

Bron: CIZ, Woonzorgweter Companen, bevolkings- en huishoudensprognose Zwolle.

Wij zien hoogstwaarschijnlijk ook een substitutie-effect: een deel van de mensen met een zware zorgvraag kan immers niet in voldoende mate terecht in locaties voor 24-uurszorg. Zij kiezen hierdoor eerder (gedwongen) voor een 'tussenstap' in een geclusterd woonconcept. In de komende jaren ontstaan

ook in het geclusterd wonen tekorten aan woonruimte. Zonder toevoegingen verwachten wij dat er in 2040 een tekort is van **1.470 volgens het gemengde scenario tot maximaal 3.660 plekken in het doorstroming scenario**. Welk scenario daarin als leidraad dient, is afhankelijk van de visie die de gemeente en haar ketenpartners hanteren op ouderenhuisvesting. Keuzes met betrekking tot de inzet op doorstroming, kansen voor nieuwbouw, inzet van (zware) wijkverpleging en verder, bepalen welk toekomstbeeld en bouwprogramma het beste aansluiten bij de ambities. Op basis van de besprekingen met ketenpartners, verwachten wij dat het toekomstbeeld 'inclusieve verandering' het meest aansluit bij de ambities die gemeente en ketenpartners tonen.

Kwalitatieve opgave geclusterd wonen

Naast de kwestie hoe vraag en aanbod zich in *getalsmatige* zin tot elkaar verhouden, is het ook belangrijk om te bekijken in hoeverre het huidige aanbod voldoet aan de *kwalitatieve* vraag van ouderen in Zwolle. Ouderen die willen verhuizen naar geclusterd wonen voor ouderen, doen dit veelal omdat zij behoefte hebben aan een zekere mate van beschutting. Die kan verschillende vormen aannemen: een gezamenlijke entree (evt. met receptie), de aanwezigheid van een huismeester, een ontmoetingsruimte, of de aanwezigheid van voorzieningen zoals een fysiotherapeut, thuiszorgpost of kapper. Lang niet alle complexen voldoen aan al deze kenmerken. Voor het aanbod in de sociale en particuliere huur binnen het geclusterd wonen voor ouderen geldt dat drie kwart een ontmoetingsruimte heeft in het complex of binnen 500 meter van het complex. Een kwart heeft dat dus niet, en voldoet daarmee minder goed aan de behoefte van mensen die in zo'n woonvorm komen wonen.

We kunnen verwachten dat in de komende jaren een steeds groter deel van de bewoners van geclusterde woonvormen met een mobiliteitsbeperking kampt. In dat licht is het zorgelijk dat slechts 152 woningen (5%) nu al voldoen aan de

Woonkeur-eis van één scootmobielberging per vijf bewoners. Wel zijn bijna alle corporatiewoningen in geclusterde woonvormen ten minste rollatorgeschikt. Voor het aanbod buiten de huursector hebben we onvoldoende beeld van de mate waarin het voldoet aan de kwalitatieve behoefte.

Huisvestingsopgave: geschikte woningen

De huidige vraag naar geschikte woningen voor mensen met een mobiliteitsbeperking bedraagt circa 3.910 woningen. In 2040 zal deze behoefte, conform de trend van vergrijzing, oplopen tot circa 4.960 woningen. Deze aantallen wegen in principe zwaar tegenover het huidige geschikte woningaanbod: momenteel kent Zwolle, volgens de doorzonscan, slechts 1.280 geschikte woningen. Van deze woningen wordt 60% bewoond door een huishouden van 65 jaar of ouder. Hoeveel geschikte woningen uiteindelijk nodig zijn om in de behoefte van ouderen te voorzien is altijd een samenspel van *voldoende* aanbod en *voldoende beschikbaar* aanbod.

Het gros van deze woningen is hooguit 'rollatorgeschikt'; uit de inventarisatie onder corporaties komen 2 'rolstoelgeschikte' woningen naar voren. Bij het vergelijken van vraag en aanbod leidt dit tot een tekort aan rolstoelgeschikte woningen. In de praktijk is dit tekort minder hoog, omdat sommige woningen in privaat eigendom rolstoelgeschikt zijn (gemaakt). De behoefte aan rolstoelgeschikte woningen zal tot 2040 met circa 200 woningen toenemen.

Tabel 6.2: Toename in de vraag naar geschikt wonen (2020 - 2040; huishoudens)

	2021	2025	2030	2035	2040
Rolstoelgeschikte woningen	850	890	960	1.010	1.060
Rolstoeltoegankelijke woningen	2.610	2.740	2.930	3.090	3.230
Rollatorgeschikte woningen	450	490	550	610	670
Totaal	3.910	4.110	4.440	4.710	4.960

Bron: Woonzorgweter, Companen.

6.2 Aanbevelingen

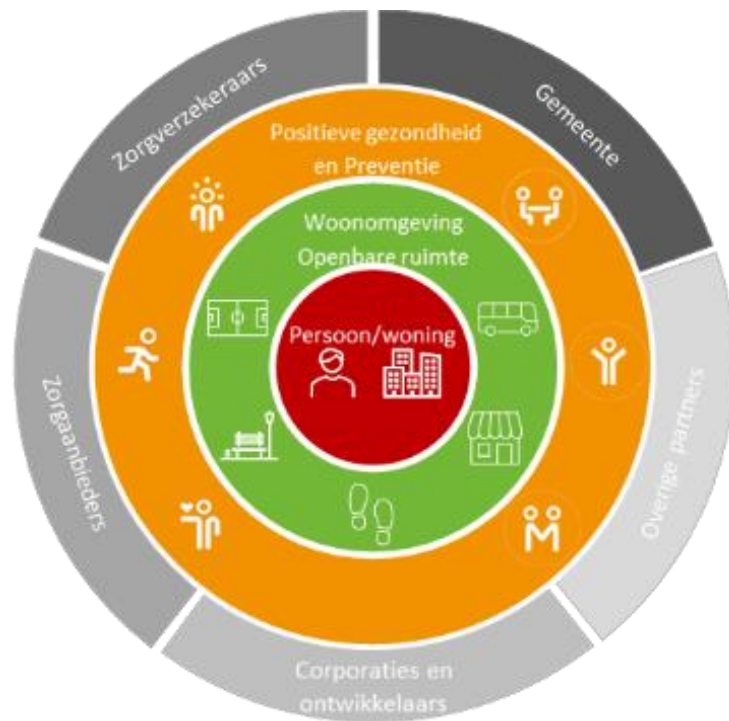
1. Buurtgerichte samenwerking gericht op positieve gezondheid en preventie

Veel ouderen willen het liefste blijven wonen in de huidige woonplaats of wijk. Dit vraagt om een bijpassend aanbod aan ouderenhuisvesting. De ketenpartners in wonen, welzijn en zorg zien potentie in gezamenlijke gebiedsontwikkeling en buurtgerichte zorg. De vraag onder ouderen is hoog en er is veel arbeid te verrichten; aanbieders bijten elkaar niet in de samenwerking. Deze samenwerking speelt op diverse facetten:

- De woonzorgcentra in Zwolle kunnen een brede maatschappelijke functie hebben voor de buurt. Op sociaal vlak kan een toegankelijke ontmoetingsruimte de sociale binding in complex en buurt versterken. Hier zijn ook activiteiten voor buurtbewoners en andere zorgvragers te organiseren. Dagbesteding of verenigingen kunnen hier een plek krijgen. Vanuit deze locaties kan men bovendien wijkverpleging, respijtzorg of thuiszorg verlenen aan de buurt. Hierin werkt een gezamenlijke publiek-private aanpak (en financiering) met aanjagers bevorderlijk: een samenhang van stenen en mensen.
- Creëer naast ontmoetingsgelegenheden of gezamenlijke activiteiten in gebouwen ook mogelijkheden voor ontmoeten en activiteiten in de buitenruimte. Denk hierbij aan beweegtuinen waar het voor ouderen, gezinnen, jongeren en kinderen fijn vertoeven is.
- Een wijkgerichte benadering vraagt ook om aansluiting met woningbouw: mantelzorgwoningen, tussenvormen en ook woningaanpassingen. Verschillende doelgroepen concurreren om schaarse (woon)ruimte. Dit vraagt om een zorgvuldige afweging van welke woonvormen waar kansrijk zijn. Waar mogelijk, doen de partijen er goed aan om in te spelen op lokale initiatieven vanuit bewonersinitiatieven, wijkraden en ondernemers.

Draagvlak uit de wijk maakt het gemakkelijker om tot realisatie en exploitatie te komen.

- Samen staan partijen in de wijk aan de lat om doorstroming op gang te brengen. In gezamenlijkheid kunnen zij ouderen benaderen met aantrekkelijk aanbod, zodat zij minder vaak noodgedwongen verhuizen. Senioren moeten aangesproken worden op hun verantwoordelijkheid om huisvesting te zoeken die geschikt is voor de langere termijn. Het opstellen van een gezamenlijke communicatiecampagne is hierin een wenselijk voorstel: verzamel en trechter informatie voor de ouderen. Ouderen die graag zo lang mogelijk willen blijven wonen in hun huidige woning, kunnen baat hebben bij kennis over de mogelijkheden voor (het financieren van) particuliere woningaanpassingen, de inzet van kleine technologische oplossingen en het beschikbare welzijnsaanbod. Om de doorstroming naar geclusterd wonen te bevorderen, kan gedacht worden aan een seniorenmakelaar of wooncoach en financiële instrumenten zoals een huurgewenningsbijdrage.
- De omgeving biedt belangrijke randvoorwaarden voor bijvoorbeeld participeren, zingeving en andere vormen van positieve gezondheid. De buurt speelt een centrale rol in het gezond (langer) thuis wonen.
- Hanteer het concept van 'asset based community'. In deze manier van denken is meer aandacht voor preventie vanuit intergenerationele contacten met bijvoorbeeld de buurt of familie. Houd rekening met het feit dat kinderen vaak grote invloed hebben op de woonkeuze van ouderen. Het behouden van eigen regie is hierbij essentieel. Uiteindelijk gaat het erom mensen in hun eigen kracht te zien zonder betuttelend te worden. Onderstaande afbeelding geeft schematisch weer hoe het individu, zijn sociale netwerk, het wonen, de woonomgeving en de systeemwereld samenwerken.



2. Meer diversiteit in woningaanbod voor ouderen

De nieuwe generatie ouderen vraagt om meer én ander aanbod. Dat de vraag groeit, staat vast. Maar het beeld van de 'nieuwe oudere' is ook meer diffuus. Over het algemeen is de nieuwe generatie ouderen vitaler, vermogender en hoger opgeleid dan voorgaande generaties. Ze beslissen steeds vaker zelf over hun toekomst en komen vaker met eigen wooninitiatieven bij de gemeente. In de werksessie met ketenpartners werd benadrukt dat het met name voor ouderen met een hogere inkomens- en vermogenspositie nu al lastig is om een passende woning te vinden in de gemeente Zwolle, en deze groep zal in de

komende jaren groeien. Uit de aanbodinventarisatie blijkt dat het aanbod aan sociale huurwoningen voor ouderen relatief ruim is, maar in het hogere segment is weinig te vinden voor de groep met meer financiële mogelijkheden. Een aandachtspunt hierbij is dat sommige ouderen het niet prettig vinden als woningen in de markt gezet worden als 'ouderenwoningen', omdat het daarmee de lading krijgt van 'eindstation'. Zij zouden echter wel willen verhuizen naar een appartementencomplex dat niet specifiek gelabeld is als 'senioren-complex', als dat op een aantrekkelijke locatie (dicht bij winkels) ligt. Veel woonzorgconcepten zijn verouderd en sluiten niet meer aan bij de toekomstige vraag. Voor dit aanbod ligt er een transformatie- en verduurzamingsopgave.

Er blijft echter ook een grote groep ouderen in Zwolle met een kwetsbare inkomenspositie. Zij blijven aangewezen op de sociale huursector. Slotsom is dan ook dat, om aan te sluiten bij de toekomstige vraag, meer diversiteit nodig in geclusterde woonvormen (bijvoorbeeld in woningtype, leefstijlen, leeftijden, aanwezigheid van welzijnsvoorzieningen en mate van collectiviteit).

3. Variatie stimuleren door co-creatie

Om meer variatie in het aanbod te bereiken, kan co-creatie uitkomst bieden. Sinds de nieuwe Woningwet richten corporaties zich primair op huisvesting voor de sociale doelgroep. De mogelijkheden voor het bouwen van woningen in het middensegment zijn beperkt. Om desondanks tot realisatie van seniorencomplexen of meergeneratieconcepten te komen, helpt het om een goede relatie met een ontwikkelende partij te hebben. Zo kunnen combinaties worden gezocht van complexen met middenhuur, koop en sociale huur, waarin een (natuurlijke) menging kan ontstaan van zorgvragers en zorgdragers. Vanwege de Daeb-regelgeving kunnen corporaties de ontwikkeling van een dergelijk concept niet ter hand nemen. Wel kunnen zij het sociale huurdeel van een dergelijk concept 'turnkey' afnemen van een ontwikkelaar. Hiervan zijn diverse geslaagde voorbeelden in Zwolle aan te wijzen, zoals de initiatieven van

Mens- en Milieuvriendelijk Wonen Zwolle in Zwolle-Zuid, Holtenbroek en Stadshagen en het landelijk bekend geworden ‘krasse knarren’-hof in de Aa-landen. Het strekt tot aanbeveling om in deze woonvormen woningen te realiseren in elk prijssegment, ook in de sociale huur. Wij adviseren de gemeente een stimulerende en faciliterende rol te vervullen in het mogelijk maken van nieuwe wooninitiatieven, en zich in te zetten voor het verbinden van het welzijnsnetwerk aan woonvormen. Hierbij kan men de stimulerings-regeling van het ministerie van VWS betrekken.

4. Goede ondersteuning voor de mantelzorger

In Nederland wordt een fors beroep gedaan op de mantelzorg. Demografische ontwikkelingen en een stijgende arbeidsparticipatie maken het vinden van nieuwe mantelzorgers echter steeds lastiger. Als een mantelzorger wegvalt door overbelasting, ontstaat een acute woonvraag voor de zorgbehoevende. Dat willen wij voorkomen. Door het sociaal (en digitaal) netwerk rondom de mantelzorger te verstevigen en respijtzorg aan huis te bieden, heeft de mantelzorger straks meer opties om op terug te vallen. Mantelzorgers geven aan deze ondersteuning nodig te hebben om langdurig in hun rol te voorzien. De mogelijkheden voor respijtzorg moeten breder bekend worden en waar mogelijk worden uitgebreid.

5. Inzet van technologie

Technologie zorgt er niet alleen voor dat ouderen een verhuizing kunnen uitstellen, maar vooral dat zij comfortabeler en veiliger kunnen wonen – of dit nu in een instelling is of in een reguliere woning. Via een tablet kunnen ouderen hun boodschappen bestellen, maar ook videobellen met een zorgverlener. En GPS-trackers maken het mogelijk om mensen met dementie een deel van hun

vrijheid te laten behouden. Hoewel technologie soms als ‘koud’ wordt ervaren, kunnen goede toepassingen een grote bijdrage leveren aan de kwaliteit van leven van ouderen. In tijden van arbeidsmarktkrapte is de inzet van technologie daarnaast een bittere noodzaak om de zorg behapbaar te houden.

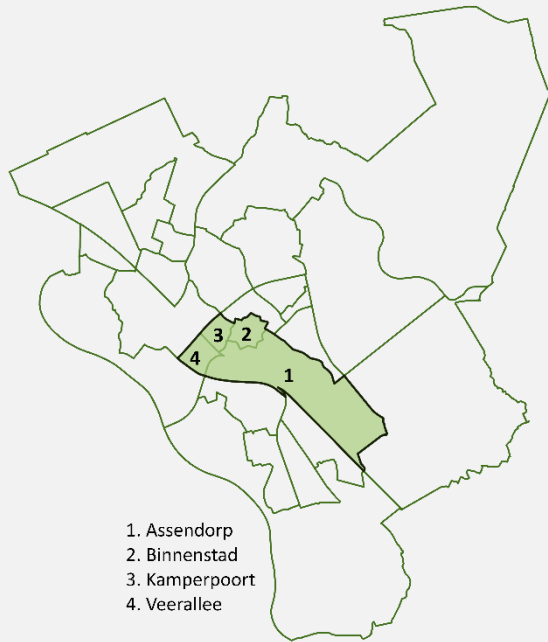
6. Voorkomen eenzaamheid

Ouderdom is geen ‘medisch probleem’, dat vraagt om ‘oplossingen’ die enkel vanuit zorg worden aangevlogen. Er is gerichte zorg nodig voor de groep die dat echt nodig heeft, maar voor een veel grotere groep ouderen is het vooral belangrijk om oog te hebben voor het welzijn, zingevingsvraagstukken en het voorkomen van eenzaamheid. Waar het gaat om de behoefte aan ontmoeting, wordt vaak gesproken over het belang van ontmoetingsruimtes. Dit is ook heel kleinschalig te organiseren, bijvoorbeeld door in een wooncomplex één appartement in te richten als gezamenlijke huiskamer.

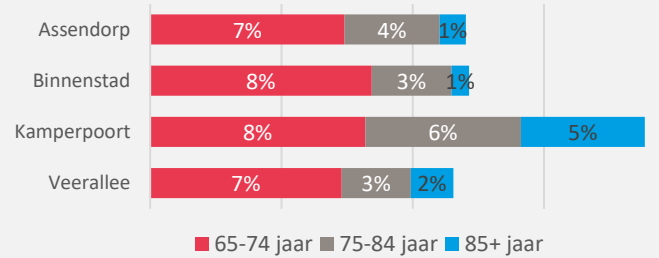
7. Programmatische aanpak in brede samenwerking

De lokale opgave voor ouderenhuisvesting is groot én prangend, zowel op het gebied van geclusterd wonen voor ouderen als van plekken voor 24-uurszorg. Ook is er een kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod. Om deze opgave goed op te kunnen pakken is een brede en structurele samenwerking nodig tussen gemeente, zorgkantoor, projectontwikkelaars, corporaties, zorg-aanbieders en welzijnspartijen. Pak de opgaven op vanuit het samenwerkingsverband dat hiervoor in Zwolle al enkele jaren dienst doet vanuit het programma WWZ038.

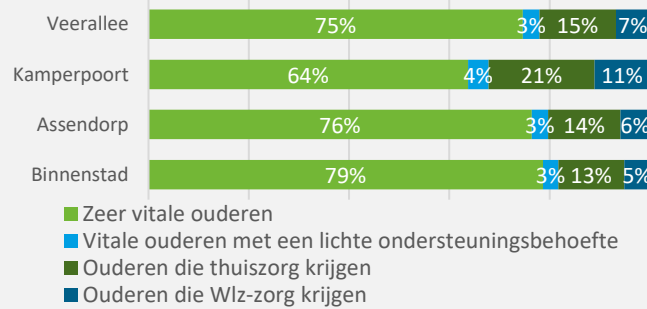
Stadsdeel Midden



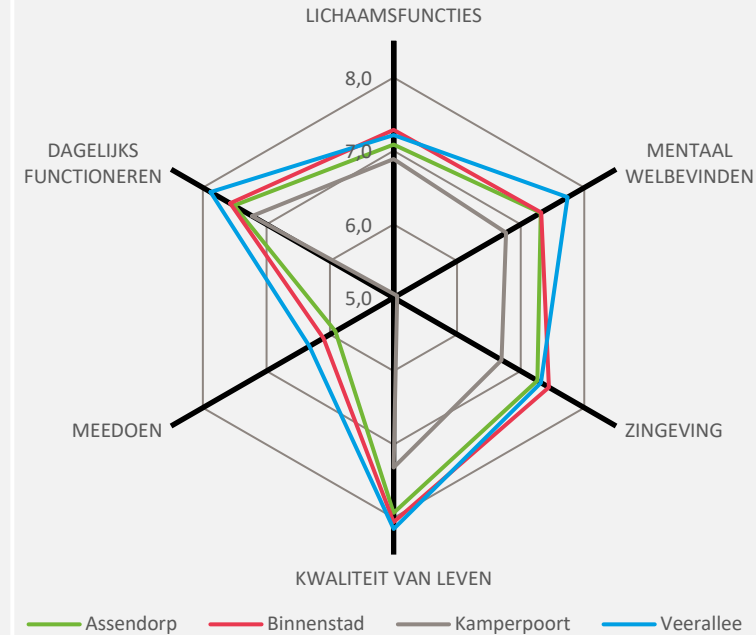
Aandeel ouderen



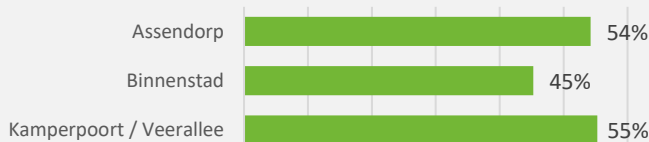
Aandeel vitale ouderen



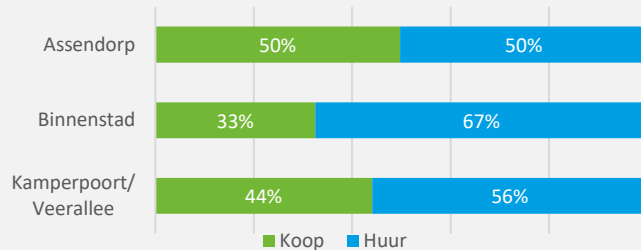
Score positieve gezondheid



Verhuisceneidheid



Huidig eigendom

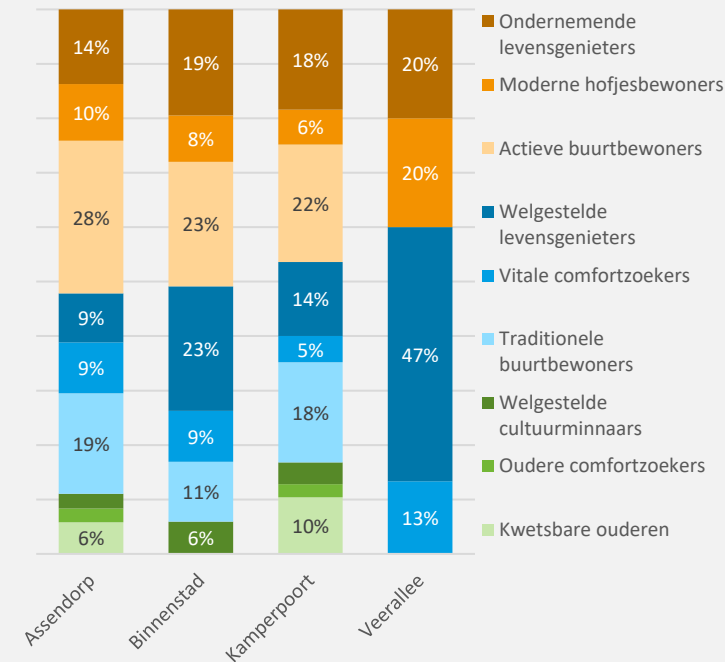


Wijktypering

Stadsdeel midden omvat de Zwolse binnenstad, met haar historische centrum, en de wijken Kamperpoort, Veerallee en Assendorp. Assendorp beslaat het grootste gebied en was oorspronkelijk bedoeld als sociale woningbouw voor de vele arbeiders van Zwolle in de 2^e helft van de 19^e eeuw. Net als in Kamperpoort vindt men dit vandaag de dag nog steeds terug in het volkse karakter van beide wijken en de overgebleven arbeiderswoningen. De Veerallee was in opzet meer bedoeld voor de groeiende middenklasse aan het begin van de 20^e eeuw. Vanwege de volkse saamhorigheid en het rijke verleden is het een aantrekkelijk woongebied voor senioren.

Uit analyses blijkt dat het centrum en de Veerallee nog steeds in trek zijn bij de rijkere en middenklasse ouderen. De woonstijlenanalyse toont een groter aandeel Welgestelde levensgenieters en Vitale ouderen. In Kamperpoort is het aandeel 85-plussers iets groter en het aandeel vitale ouderen wat kleiner. In deze wijk staat ook zorgcentrum de Nieuwe Haven. Dit levert hier een goede match op tussen vraag en aanbod in 24-uurszorg.

Woonstijlen van 50-plussers



Stadsdeel Midden



- Er is veel 24-uurs aanbod in Kamperpoort en Assendorp
- Het 24-uurs aanbod bevindt zich nabij voorzieningen



- Er ligt geen aanbod nabij de apotheek in Assendorp
- Slechts één van de fysiotherapeuten is in de buurt van woonvoorzieningen voor ouderen
- De binnenstad kent geen woonvoorziening voor senioren

Zorglocaties



24-uurszorg



Geclusterd wonen



Gemengd

Voorzieningen



Apotheek



Fysiotherapeut



Huisarts



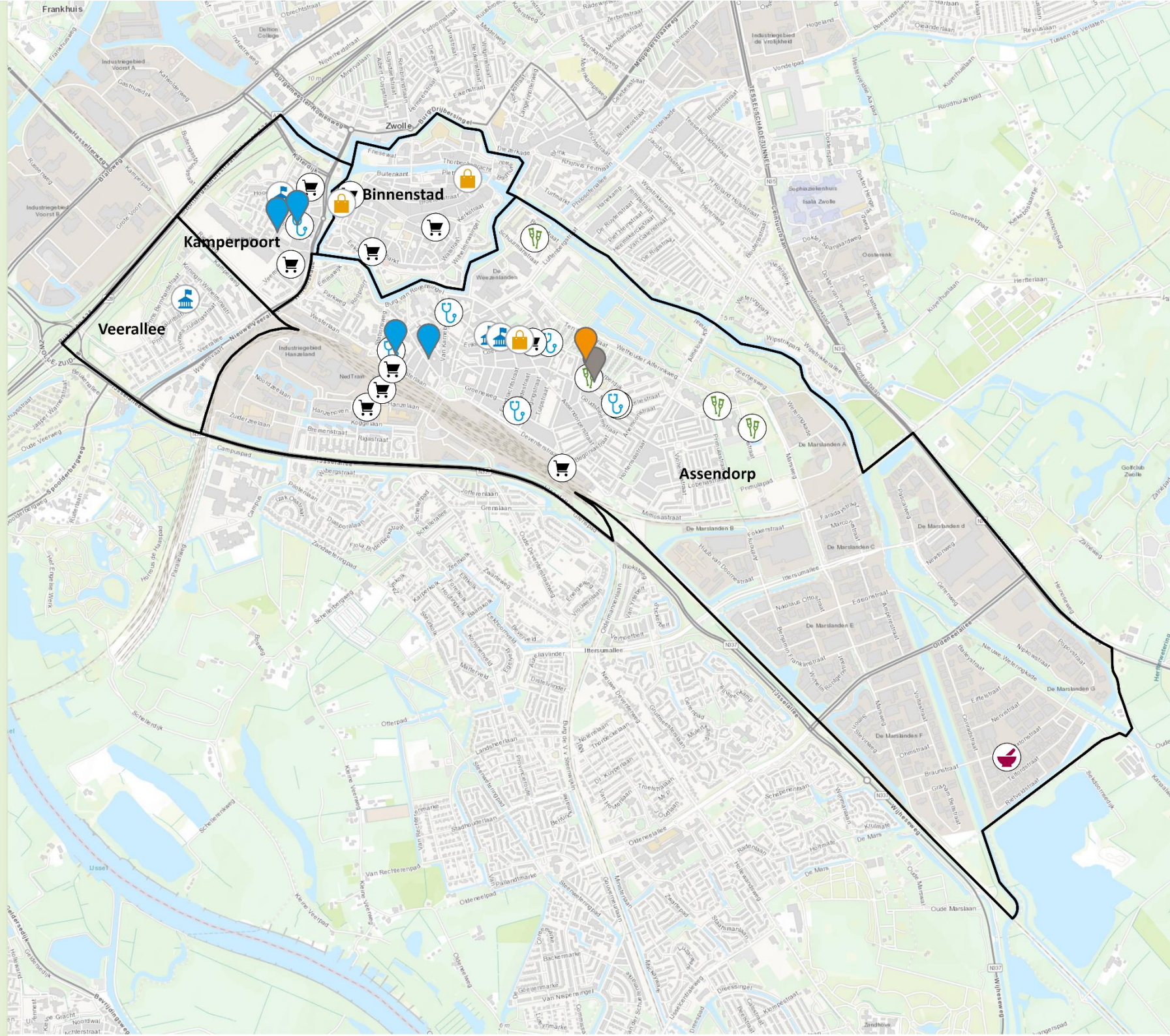
Supermarkt



Wijk/ontmoetingscentrum

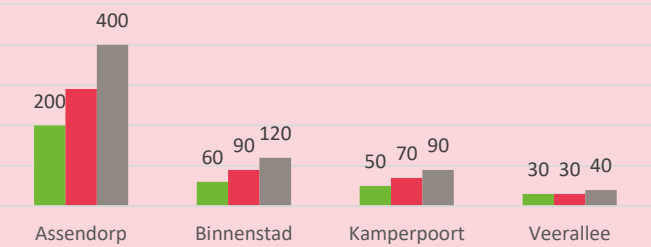


Winkelcentrum

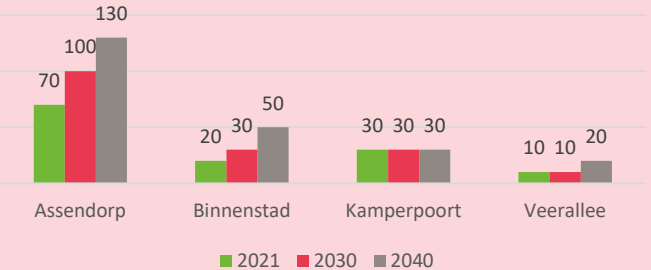


Stadsdeel Midden

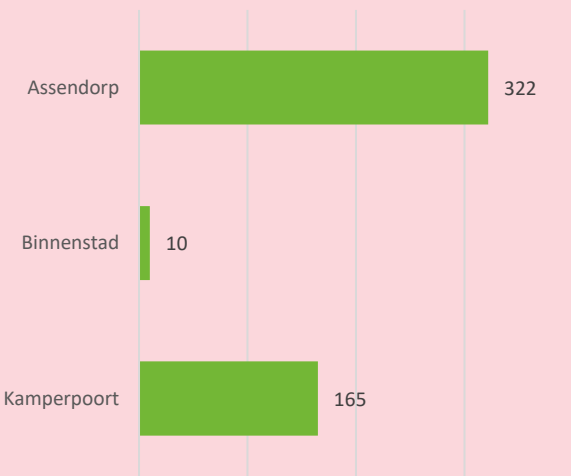
Vraag naar geclusterd wonen



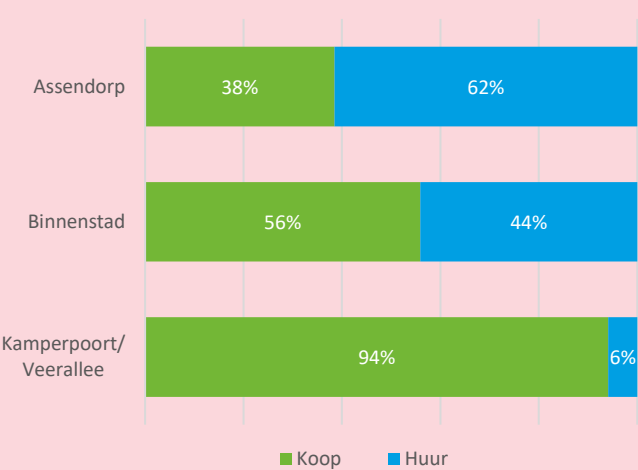
Vraag naar 24-uurszorg



Aantal geclusterde woningen



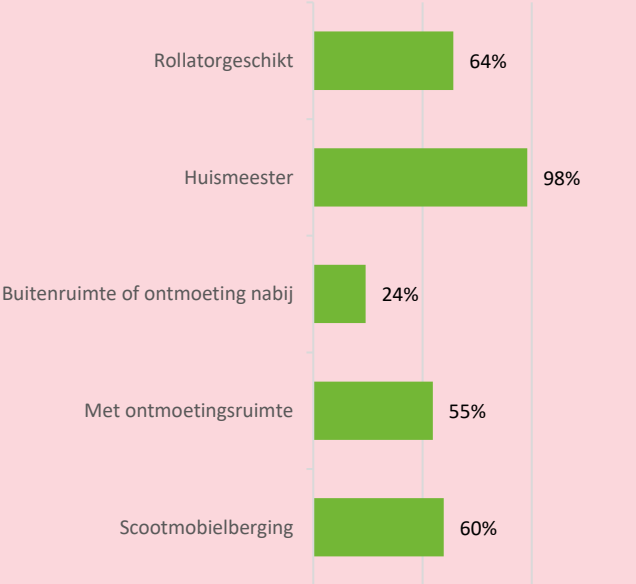
Gewenst eigendom



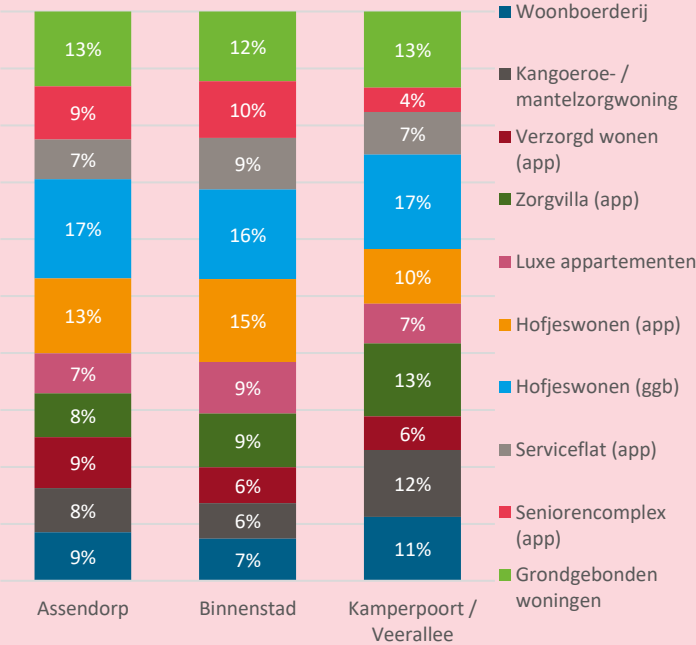
Match vraag en aanbod 2040



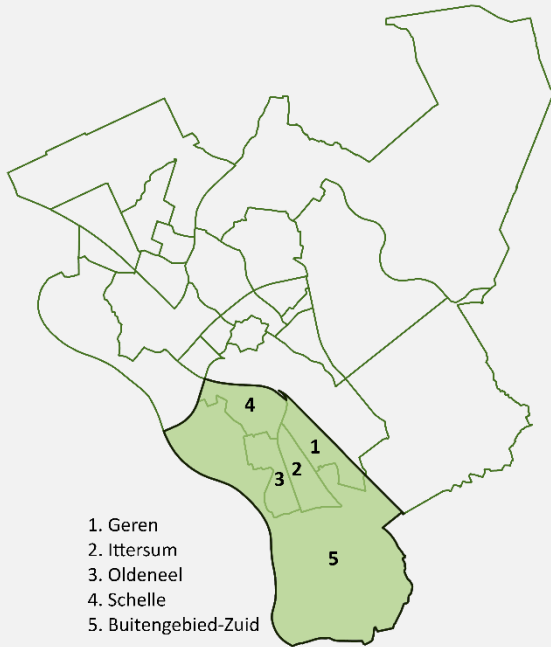
Kenmerken geclusterd aanbod



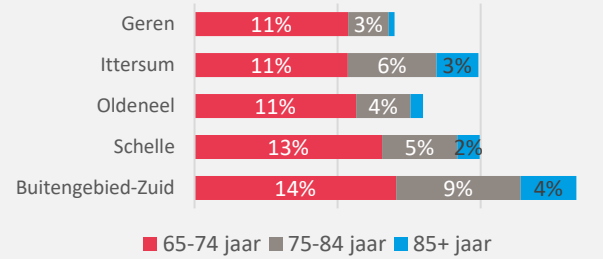
Gewenst woonconcept



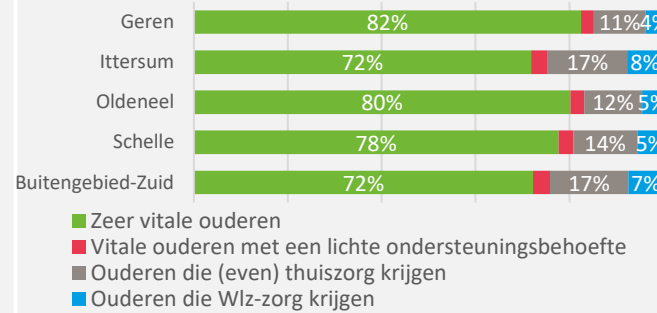
Stadsdeel Zuid



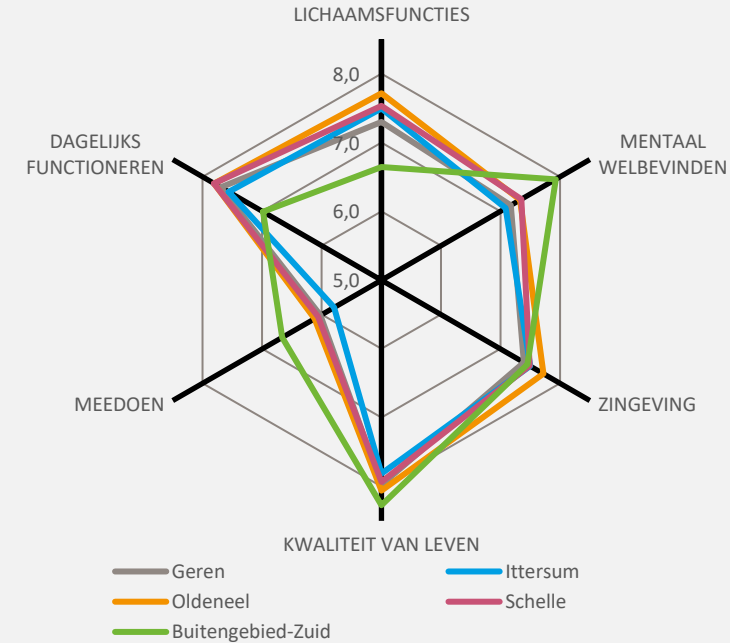
Aandeel ouderen



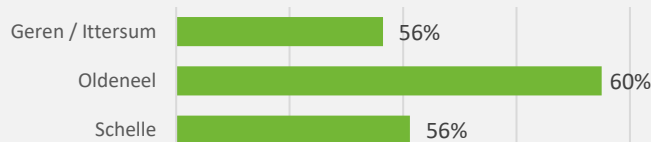
Aandeel vitale ouderen



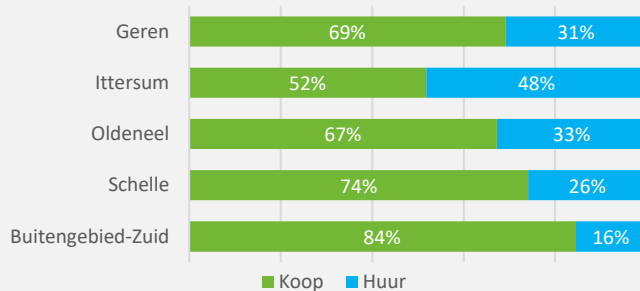
Score positieve gezondheid



Verhuisceneigtheid



Huidig eigendom

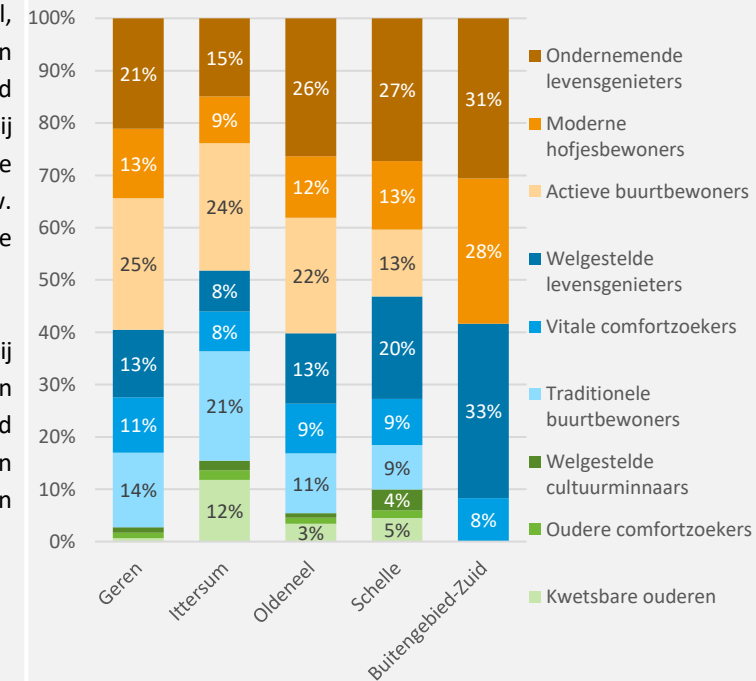


Wijktypering

Stadsdeel Zuid omvat de wijken Geren, Ittersum, Oldeneel, Schelle en het Buitengebied-Zuid. Schelle, Geren, Ittersum en Oldeneel waren vroeger zelfstandige buurtschappen. Het gebied is gedeeltelijk gelegen aan de IJsseloevers en is erg in trek bij natuurliefhebbers. Een deel van de oude bouw uit de tijd van de buurtschappen is blijven staan en omringd door nieuwbouw. Deze mix met nostalgische elementen geeft een vertrouwde aanblik tussen de uitbreidende stad.

Uit de analyses blijkt dan ook dat het stadsdeel erg in trek is bij senioren, er wonen relatief gezien meer ouderen dan in sommige andere delen van Zwolle. Hun vitaliteit is gemiddeld genomen ook hoger. Fietsen in het buitengebied kan hieraan bijdragen of juist senioren aantrekken om te wonen in één van de zuidelijke wijken.

Woonstijlen van 50-plussers



Stadsdeel Zuid



- Ittersum kent een groot voorzieningenaanbod
- De apotheek is centraal gelegen binnen de bebouwing
- Veel kansen voor ontmoeten



- Beperkt aanbod 24-uurszorg
- Beperkt aantal supermarkten
- Matige spreiding huisartsen

Zorglocaties



24-uurszorg



Geclusterd wonen



Gemengd

Voorzieningen



Apotheek



Fysiotherapeut



Huisarts



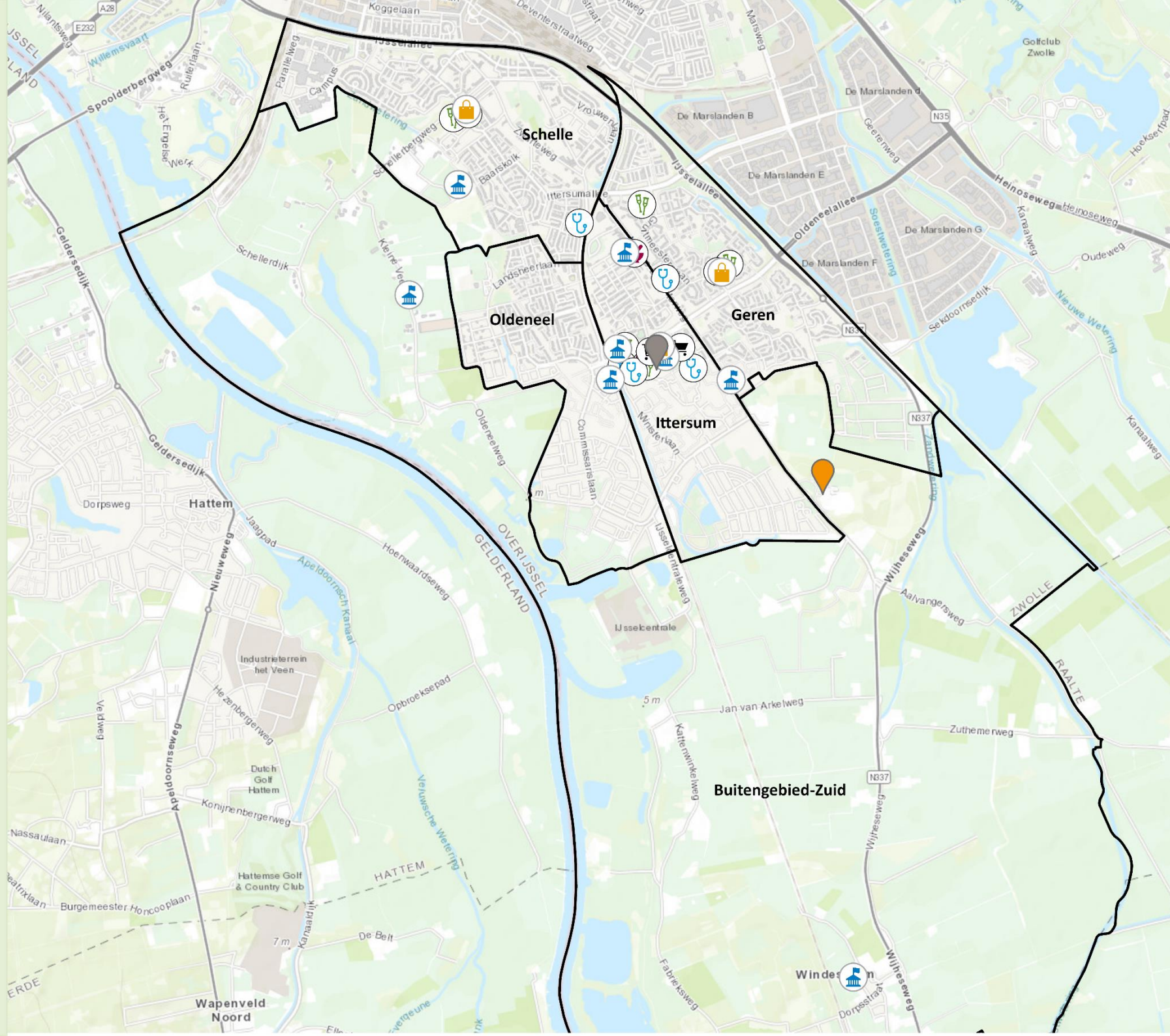
Supermarkt



Wijk/ontmoetingscentrum

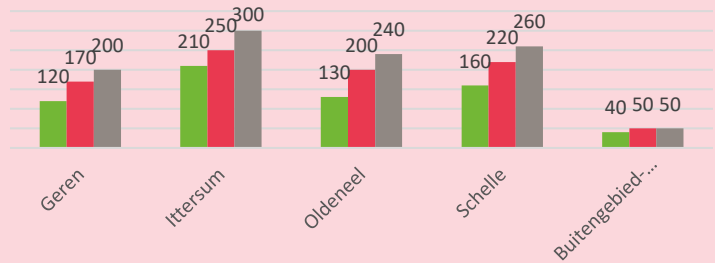


Winkelcentrum

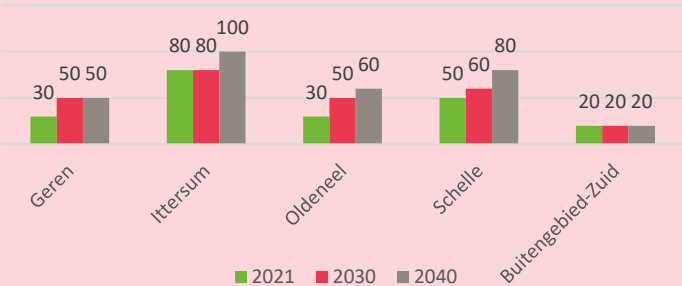


Stadsdeel Zuid

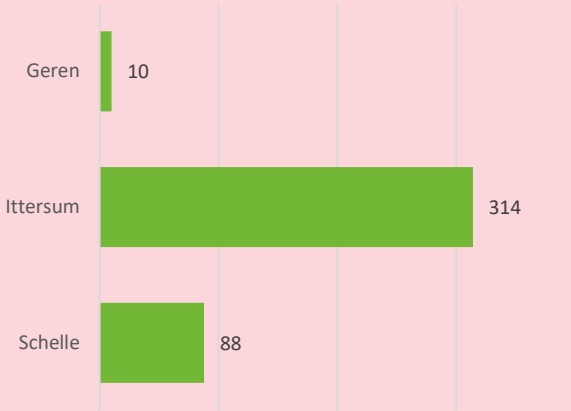
Vraag naar geclusterd wonen



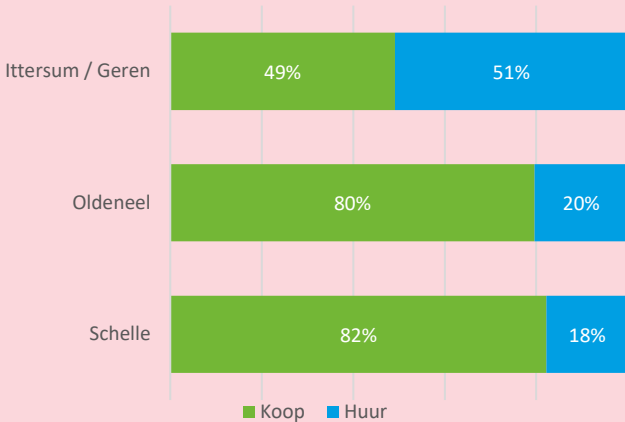
Vraag naar 24-uurszorg



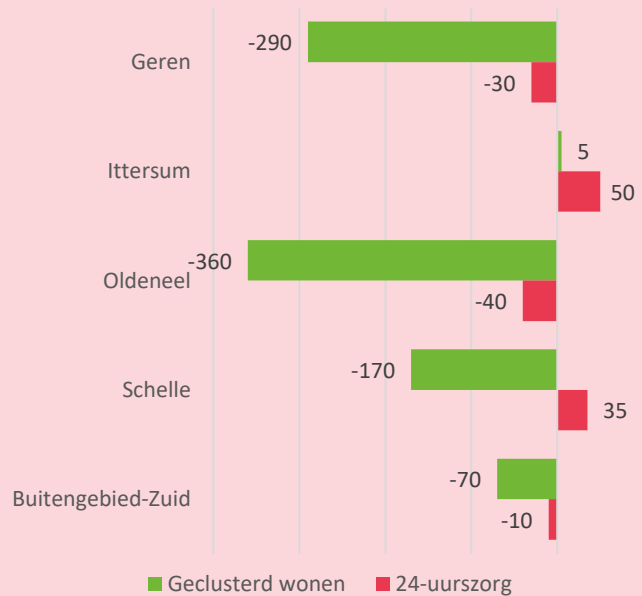
Aantal geclusterde woningen



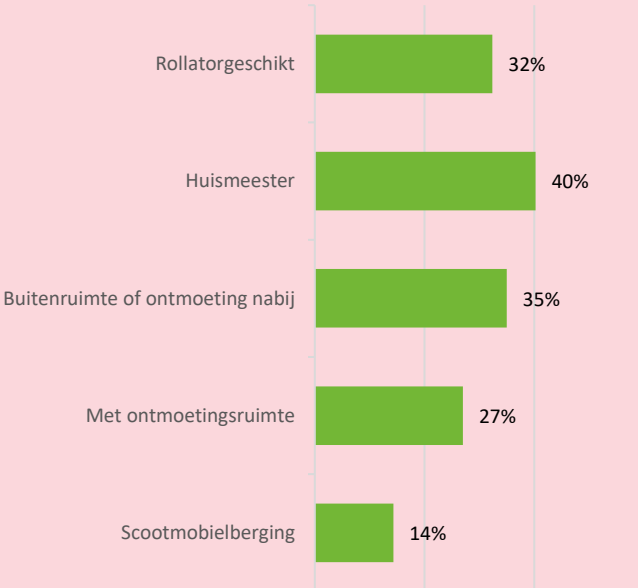
Gewenst eigendom



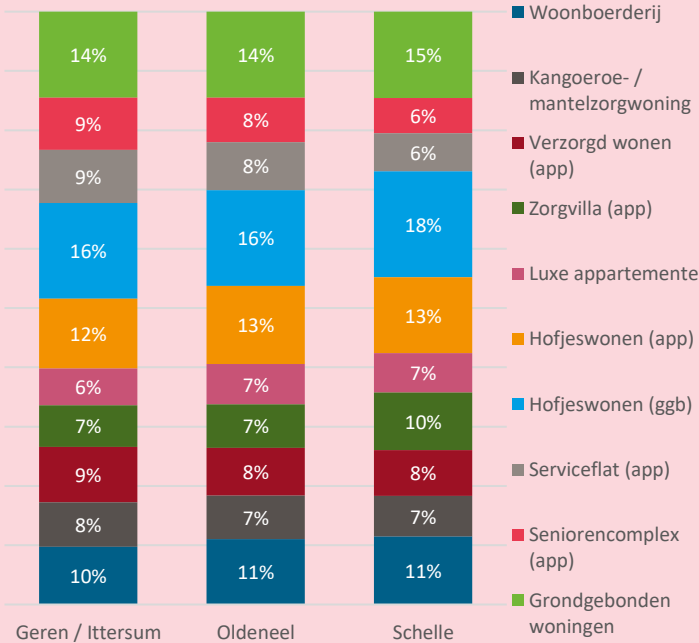
Match vraag en aanbod 2040



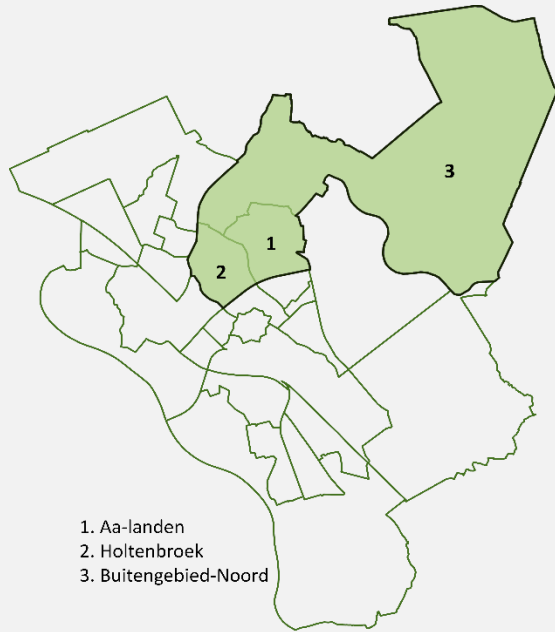
Kenmerken geclusterd aanbod



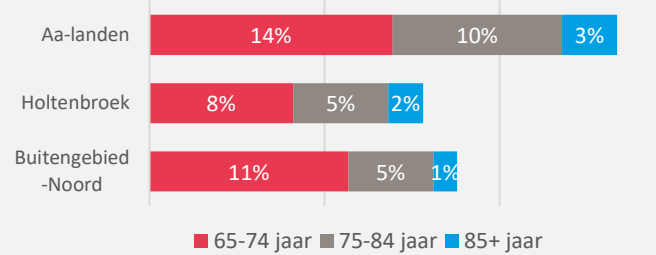
Gewenst woonconcept



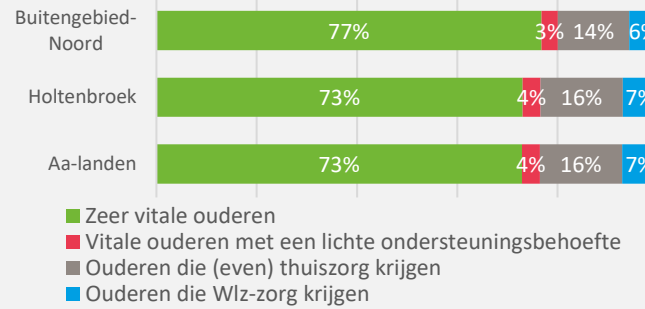
Stadsdeel Noord



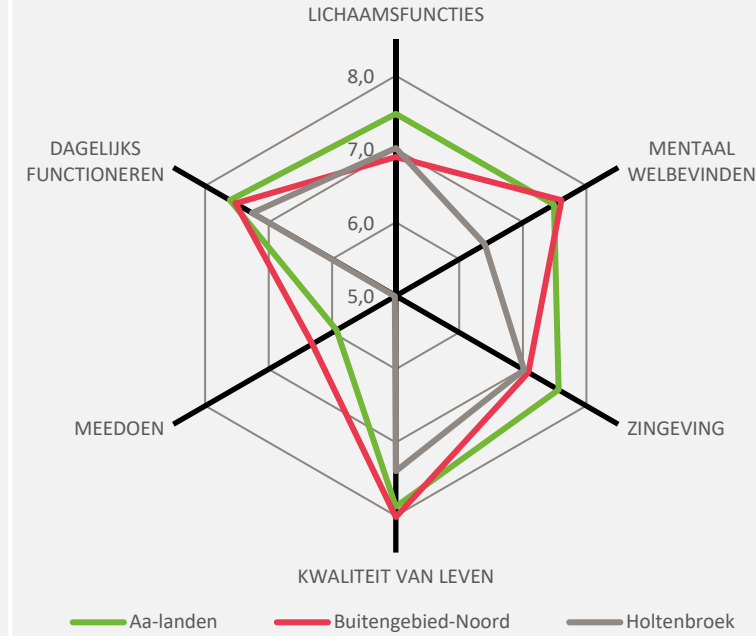
Aandeel ouderen



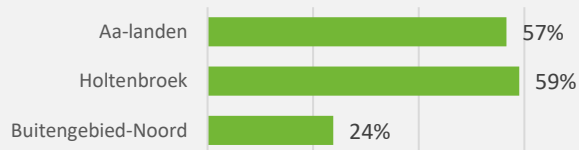
Aandeel vitale ouderen



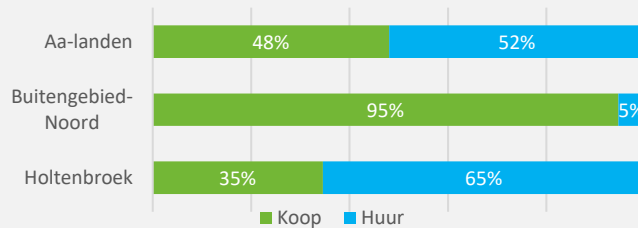
Score positieve gezondheid



Verhuiscgeneidheid



Huidig eigendom

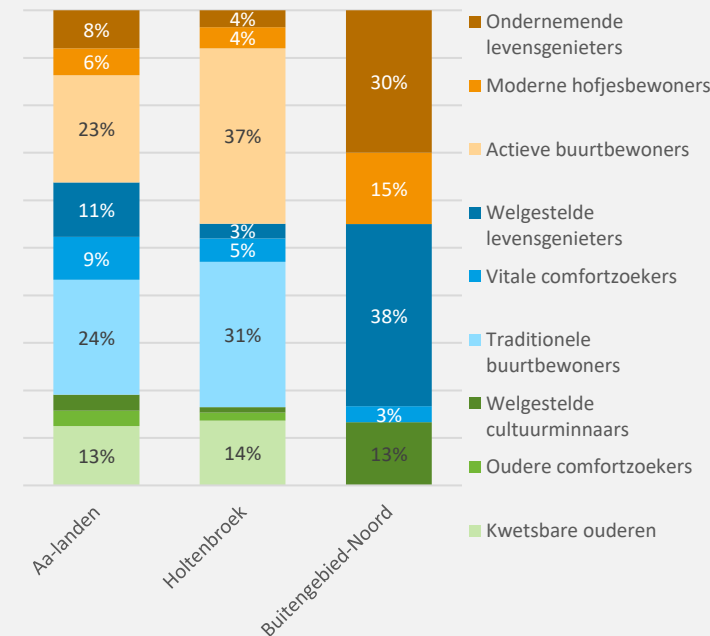


Wijktypering

Stadsdeel Noord betreft de wijken Aa-landen, Holtenbroek en het noordelijke buitengebied. Het is een groen deel van Zwolle, ook de wijken Aa-Landen en Holtenbroek kennen veel groen. In het buitengebied langs de Vecht is de natuur vanzelfsprekend publiekstrekker. Holtenbroek kent een diverse populatie en is in het afgelopen decennium gedeeltelijk geherstructureerd. Dit komt ten goede aan de leefbaarheid. Het aandeel ouderen is in de wijk Aa-landen iets hoger dan in sommige andere delen van Zwolle.

Uit de analyses komt dan ook naar voren dat de ouderen in Aa-Landen hoog scoren op positieve gezondheid. De vitaliteit in de drie deelgebieden van Stadsdeel Noord is vergelijkbaar. In het noordelijke buitengebied woont duidelijk een meer welvarend deel van de Zwolse senioren; ouderen met de laagste financiële positie komen volgens de woonstijlenbenadering nagenoeg niet voor in alle drie de onderscheiden generaties.

Woonstijlen van 50-plussers



Stadsdeel Noord



- Goede spreiding fysiotherapeuten
- Prima spreiding overige voorzieningen
- Gemengd wonen in Holtenbroek en Aa-Landen



- Beperkt aanbod geclusterd wonen
- Concentratie van huisartsen in Holtenbroek

Zorglocaties



24-uurszorg



Geclusterd wonen



Gemengd

Voorzieningen



Apotheek



Fysiotherapeut



Huisarts



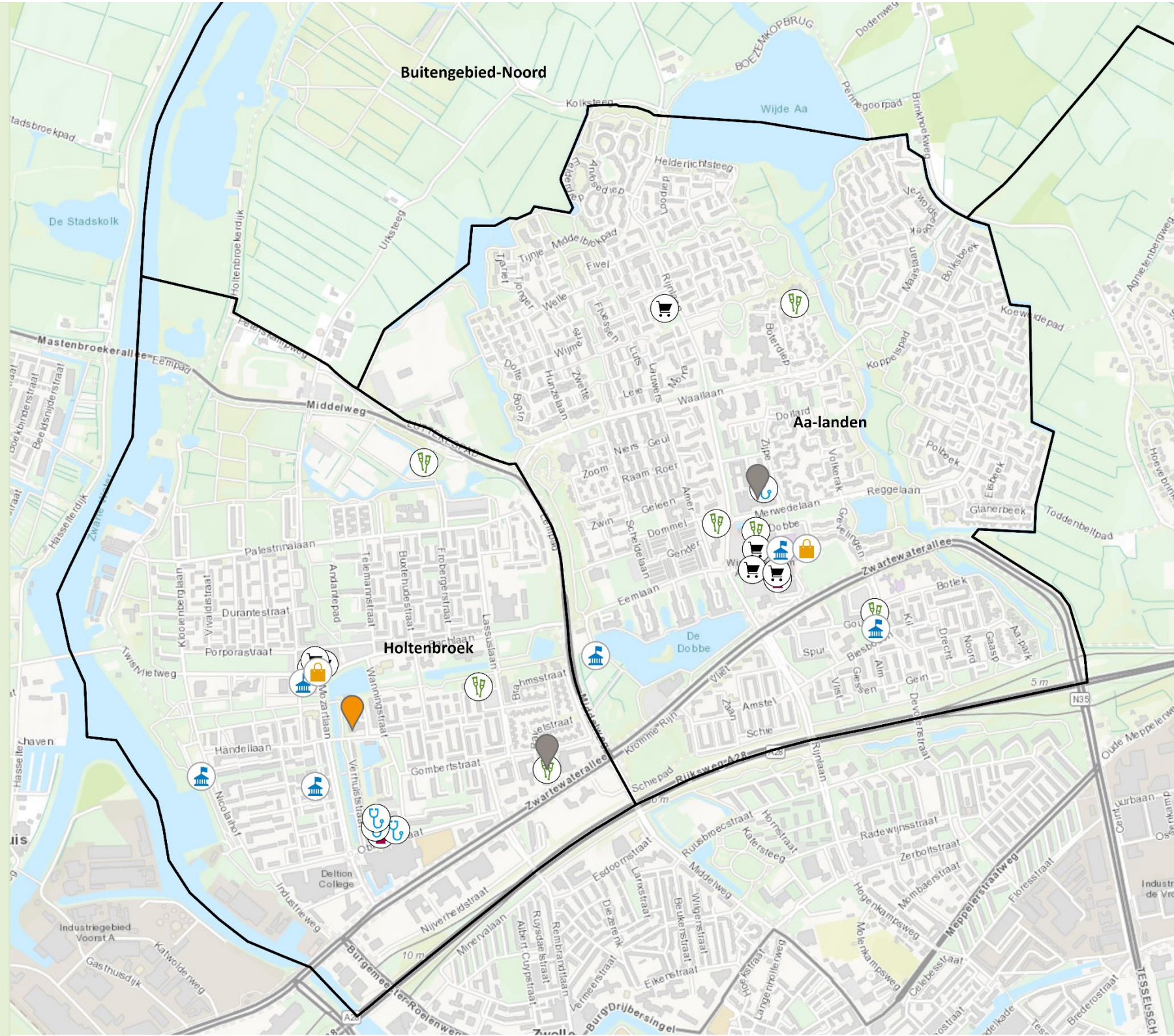
Supermarkt



Wijk/ontmoetingscentrum

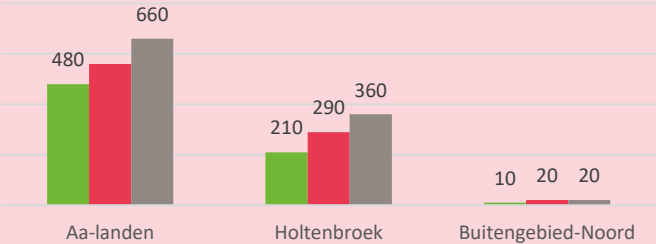


Winkelcentrum

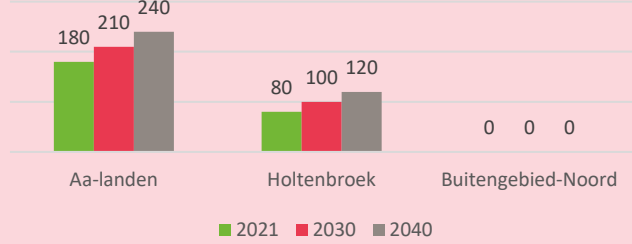


Stadsdeel Noord

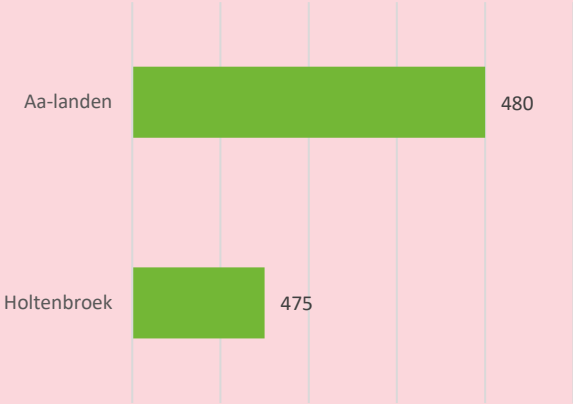
Vraag naar geclusterd wonen



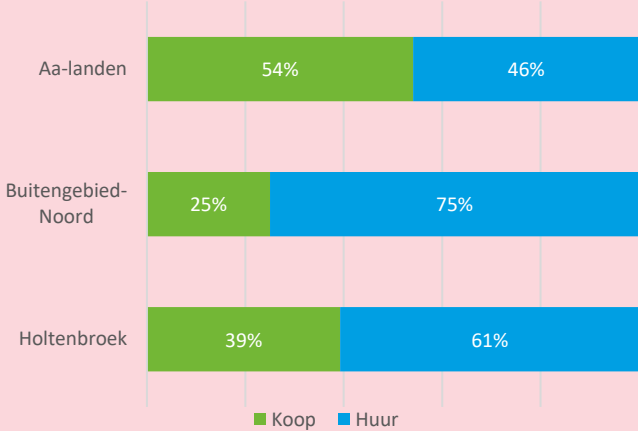
Vraag naar 24-uurszorg



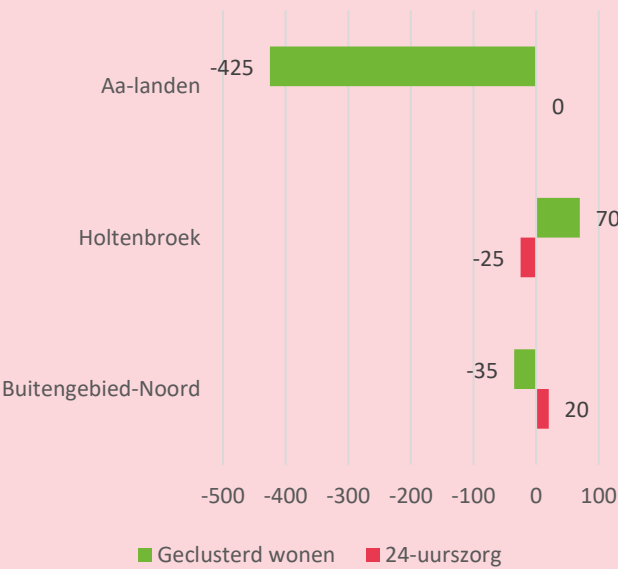
Aantal geclusterde woningen



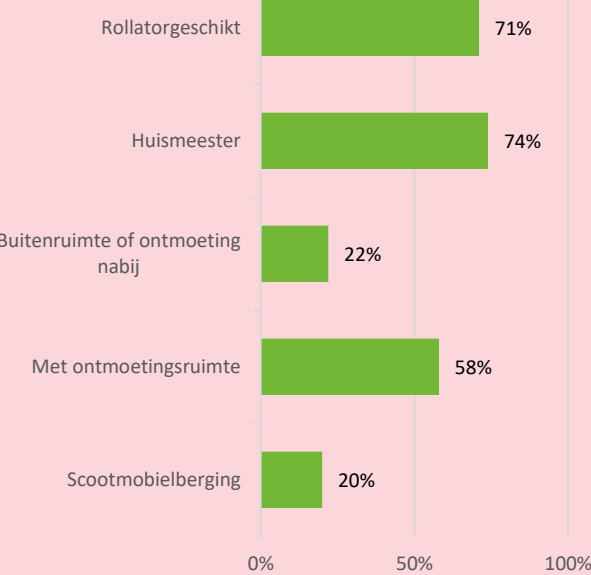
Gewenst eigendom



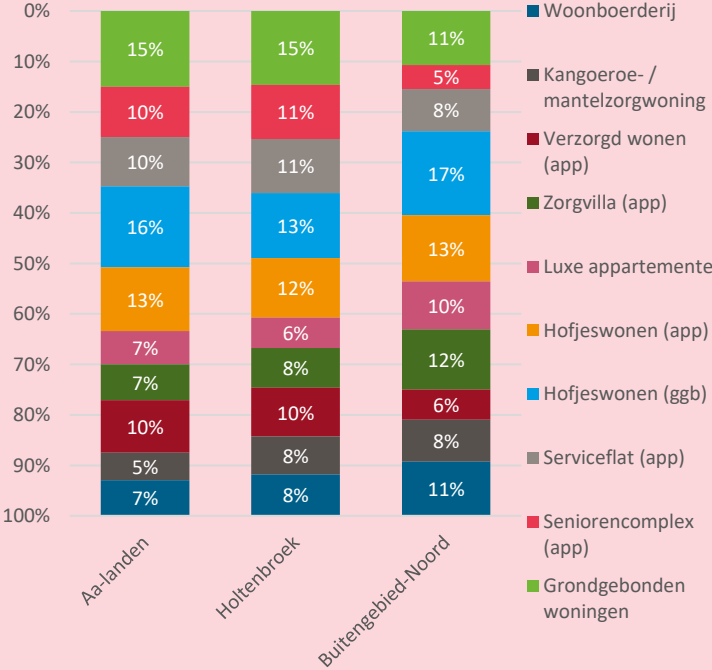
Match vraag en aanbod 2040



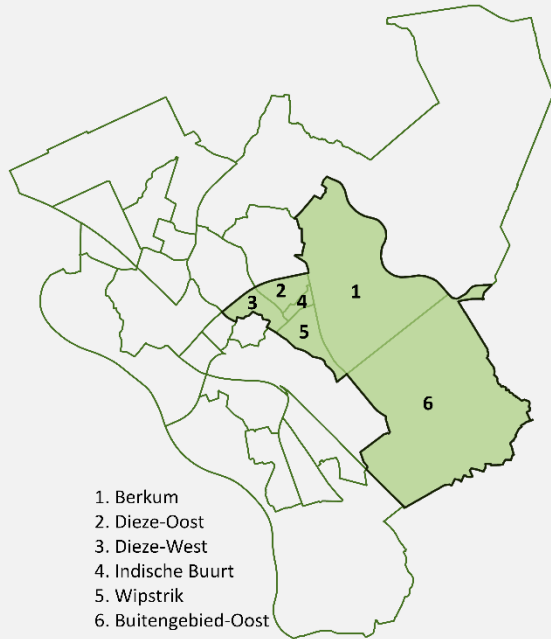
Kenmerken geclusterd aanbod



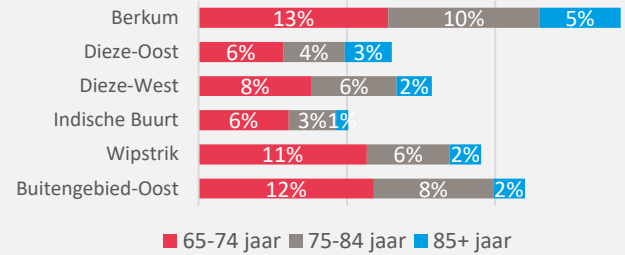
Gewenst woonconcept



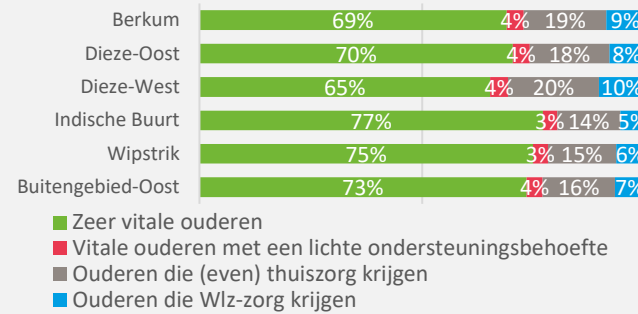
Stadsdeel Oost



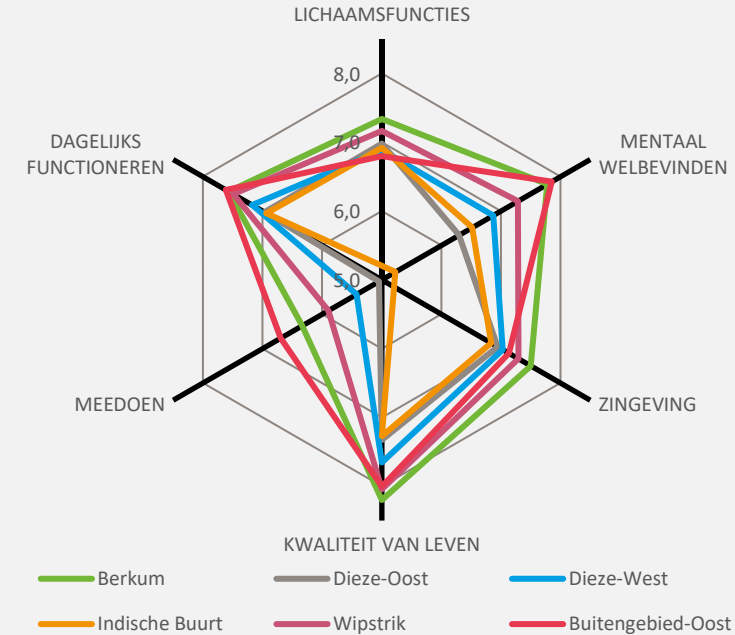
Aandeel ouderen



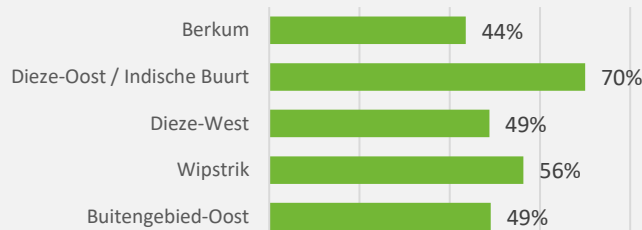
Aandeel vitale ouderen



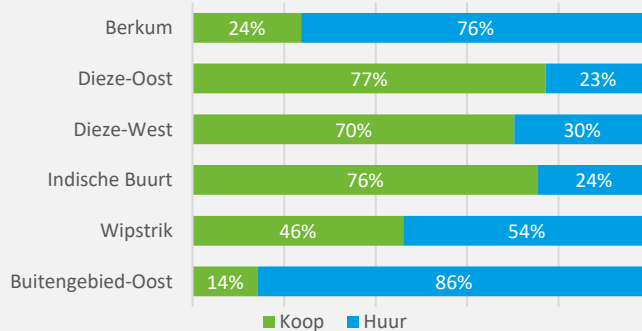
Score positieve gezondheid



Verhuiscijfer



Huidig eigendom

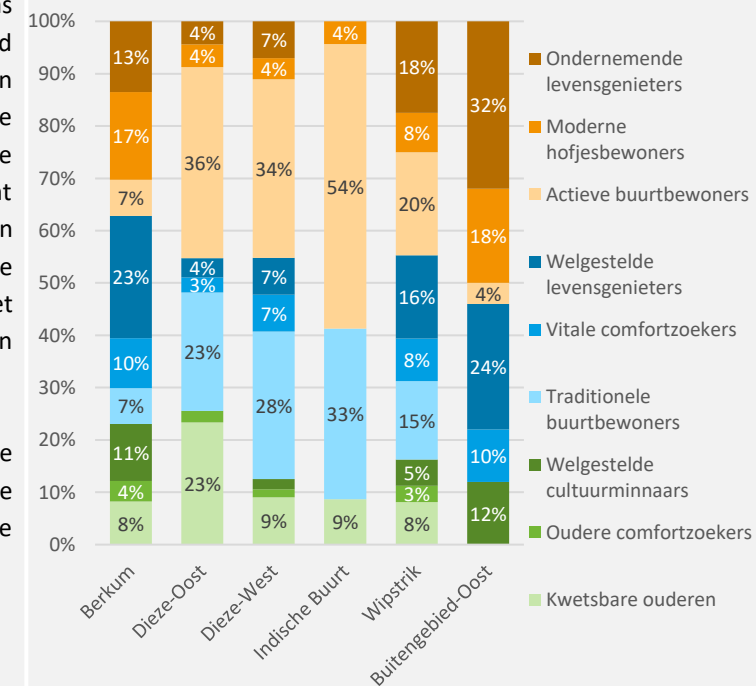


Wijktypering

Stadsdeel Oost bestaat uit zes deelgebieden. Berkum was vroeger een buurtschap en beslaat samen met het buitengebied het grootste oppervlakte van dit stadsdeel. Beide gebieden dragen sterk bij aan het groene karakter van dit stadsdeel. De oostelijke en westelijke Dieze vormen samen met de Indische buurt de gehele Diezerpoort. Omsloten door de Nieuwe Vecht en de Achtergracht is de natuur ook hier aanwezig, maar dan in vloeibare vorm. Wipstriik is een ander woord voor galg. De gelijknamige wijk is een stuk gezelliger dan de naam doet vermoeden. De wijk omvat een groot aantal statige herenhuizen en scoort goed op het onderdeel mentaal welbevinden.

Uit de analyse valt het hoger aandeel oudere in Berkum en de grote aanwezigheid van 'Actieve buurtbewoners' in de Indische buurt op. De laatste wijk scoort ook matig op het positieve gezondheidsweb.

Woonstijlen van 50-plussers



Stadsdeel Oost



- Hoog winkelaanbod
- Goede spreiding ontmoetingsmogelijkheden
- Divers aanbod wonen met en zonder zorg voor senioren



- Wonen voor senioren niet altijd nabij alle voorzieningen
- Geen apotheek in Berkum

Zorglocaties



24-uurszorg



Geclusterd wonen



Gemengd

Voorzieningen



Apotheek



Fysiotherapeut



Huisarts



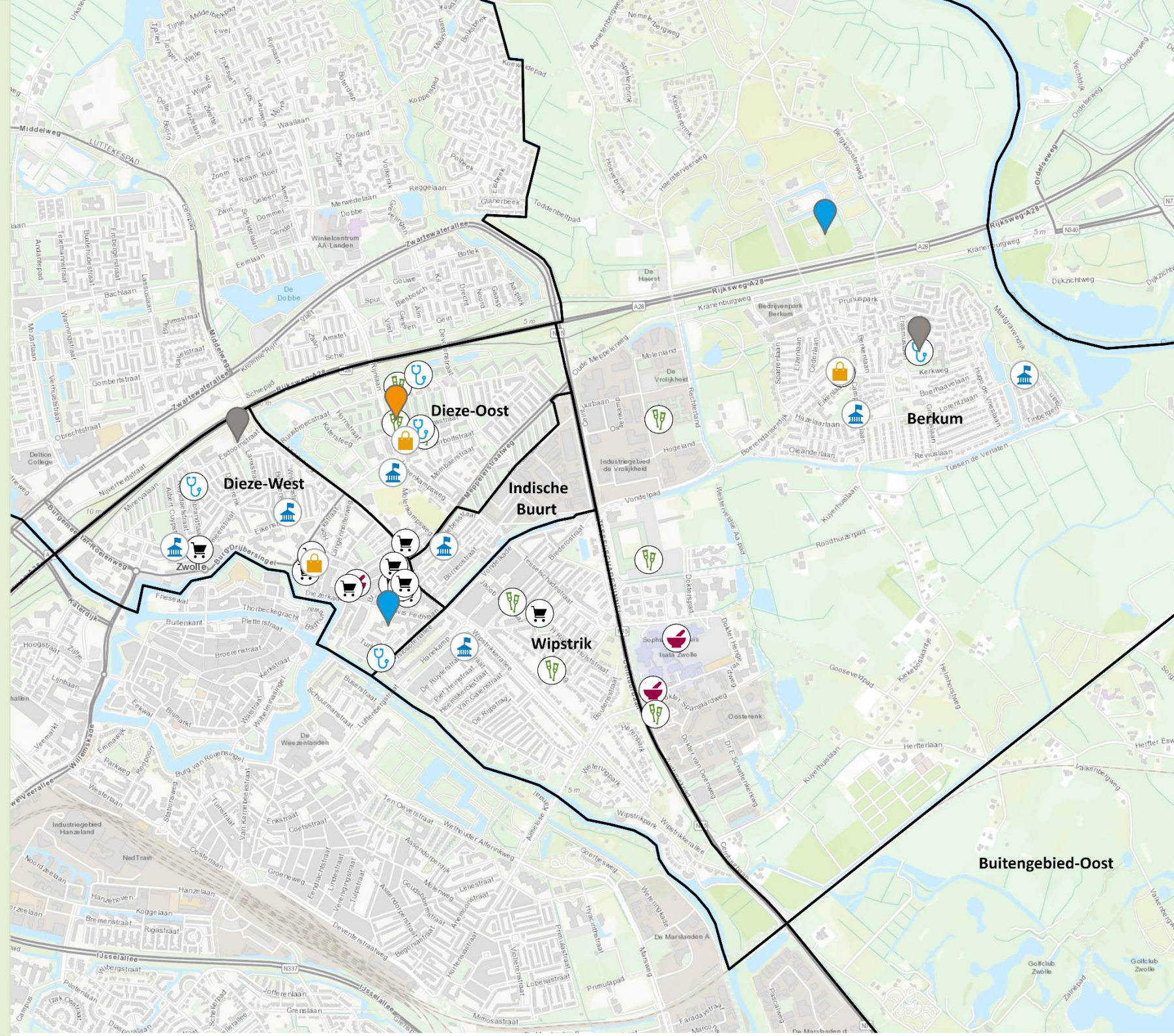
Supermarkt



Wijk/ontmoetingscentrum

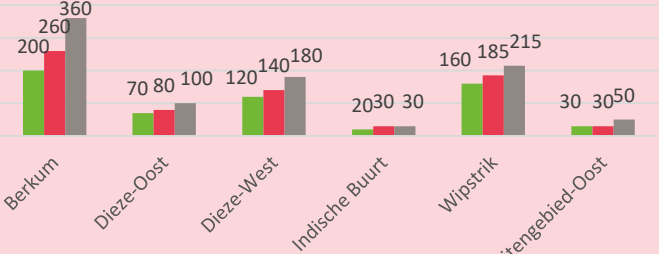


Winkelcentrum



Stadsdeel Oost

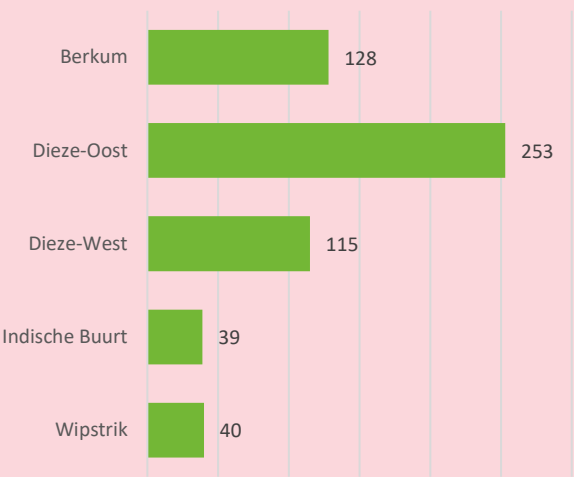
Vraag naar geclusterd wonen



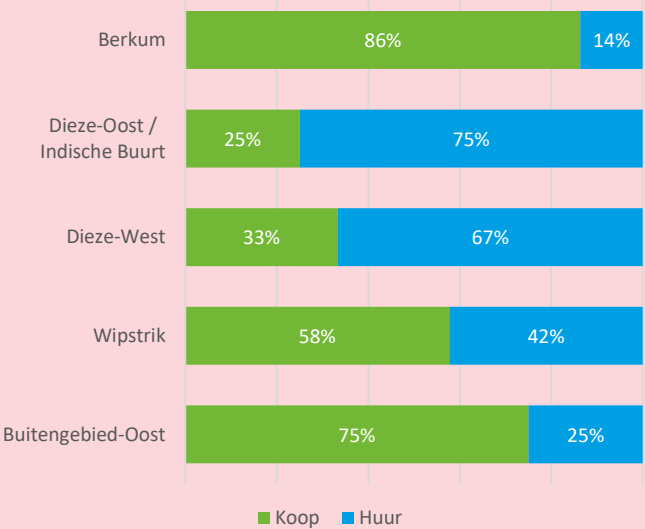
Vraag naar 24-uurszorg



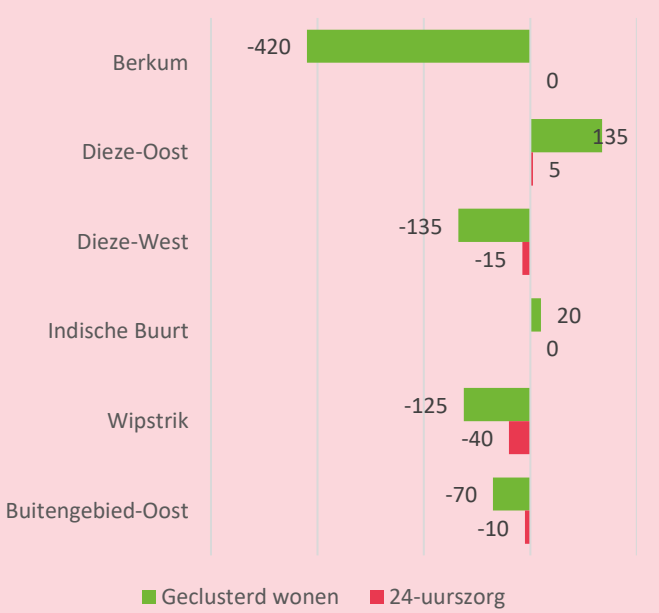
Aantal geclusterde woningen



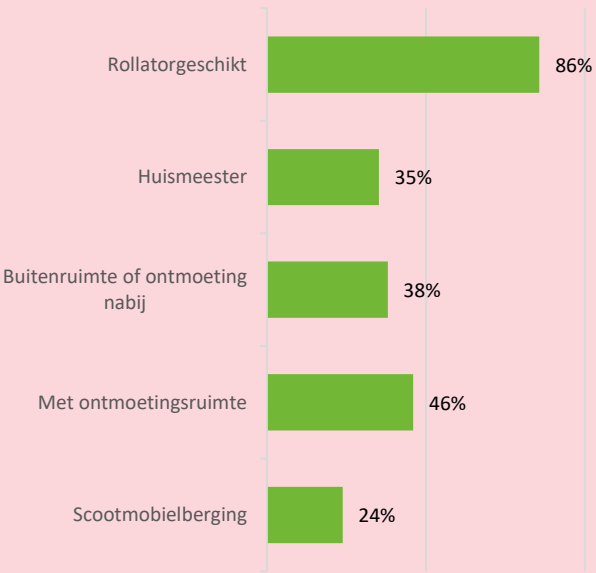
Gewenst eigendom



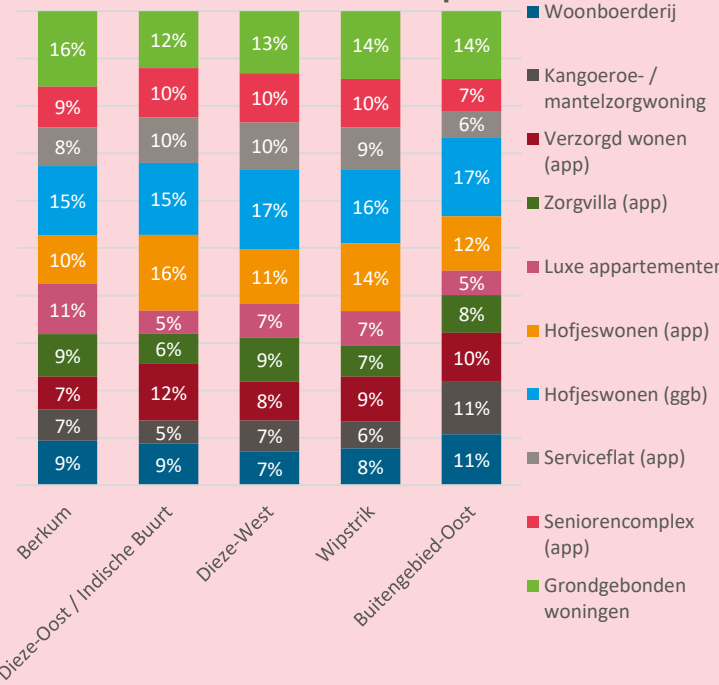
Match vraag en aanbod 2040



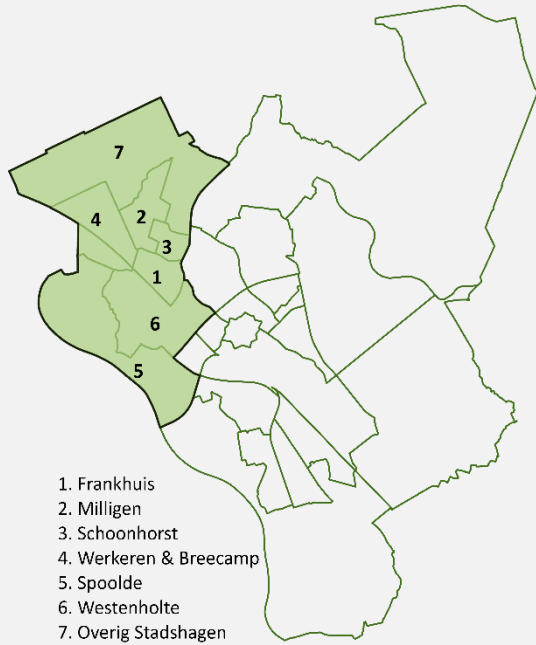
Kenmerken geclusterd aanbod



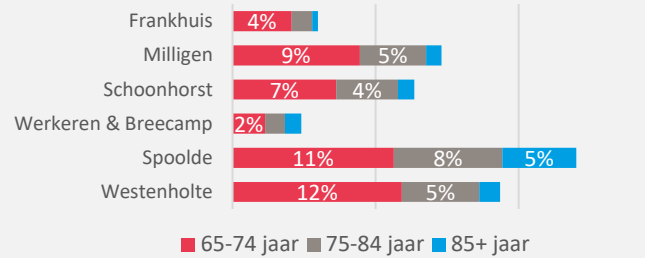
Gewenst woonconcept



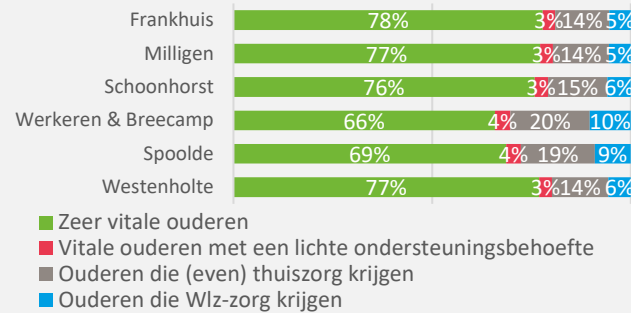
Stadsdeel West



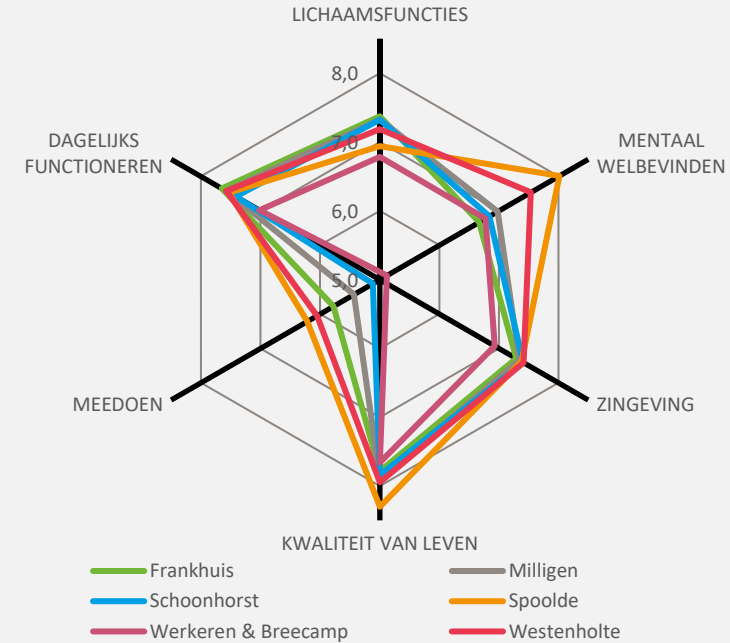
Aandeel ouderen



Aandeel vitale ouderen



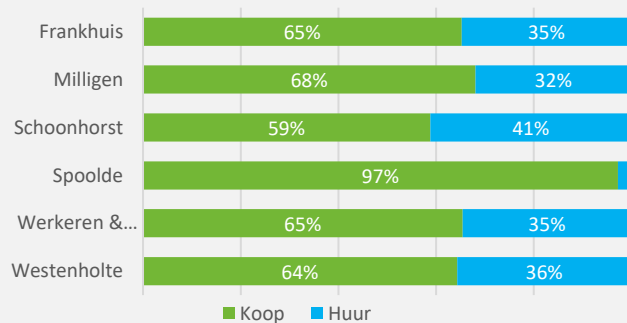
Score positieve gezondheid



Verhuiscapaciteit



Huidig eigendom

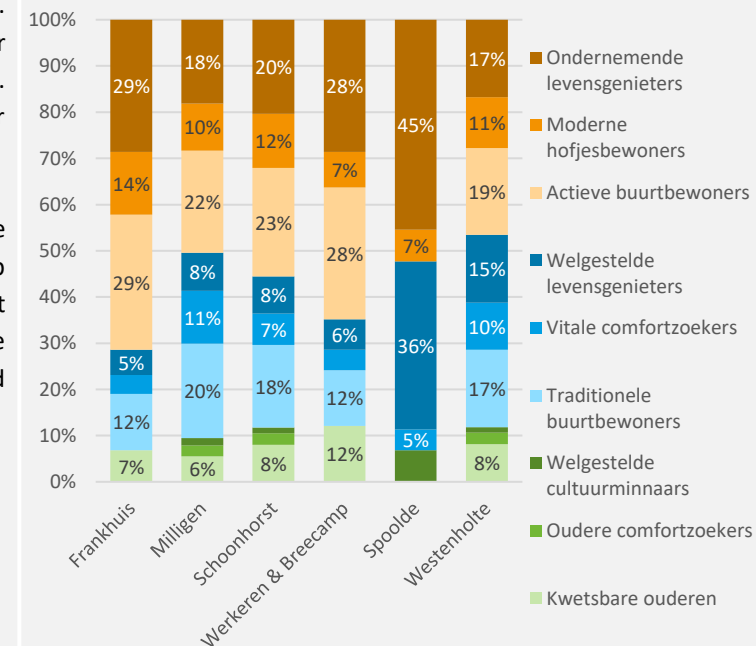


Wijktypering

Het Stadsdeel West omvat welgeteld zeven wijken en buurten. De wijk Stadshagen is een zogenaamde Vindex-wijk en hieronder vallen Frankhuis, Werkeren, Brecamp, Schoonhorst en Milligen. Spoolde en Westenholte zijn voormalige buurtschappen, waar vanzelfsprekend ook meer groen aanwezig is.

In de analyses is te zien dat er een grote groep Welgestelde levensgenieters met een koophuis wonen in Spoolde. Brecamp is een van de jongste buurten van Stadshagen met op dit moment een duidelijk lager aandeel ouderen dan alle andere delen van Zwolle. Bijpassend is ook de lage verhuiscapaciteit in Brecamp, men woont er nog niet zo lang.

Woonstijlen van 50-plussers



Stadsdeel West



- Zeer ruim aanbod geclusterd wonen
- Meerdere locaties voor 24-uurszorg
- Wonen voor senioren dichtbij huisartsen



- Geen ontmoetingscentrum in Werkeren & Breecamp
- Geen wonen voor senioren in schoonhorst

Zorglocaties



24-uurszorg



Geclusterd wonen



Gemengd

Voorzieningen



Apotheek



Fysiotherapeut



Huisarts



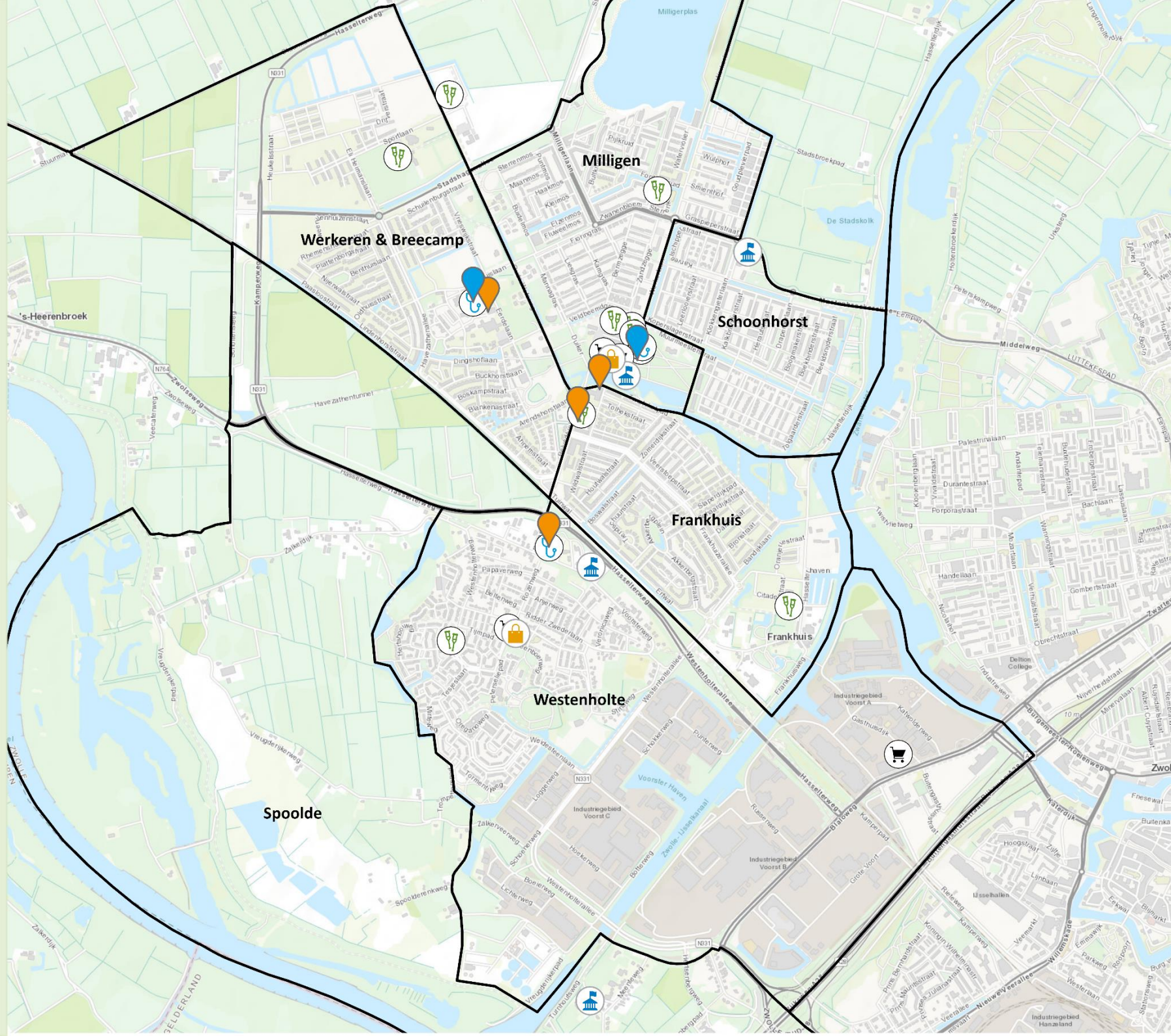
Supermarkt



Wijk/ontmoetingscentrum

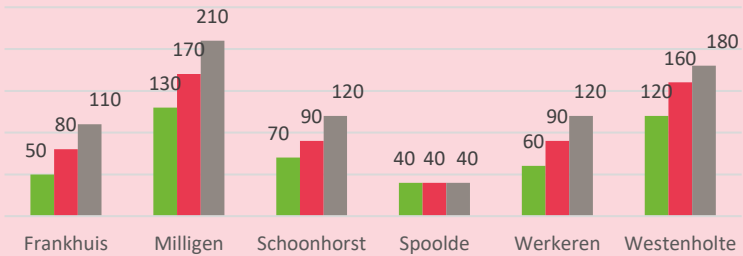


Winkelcentrum

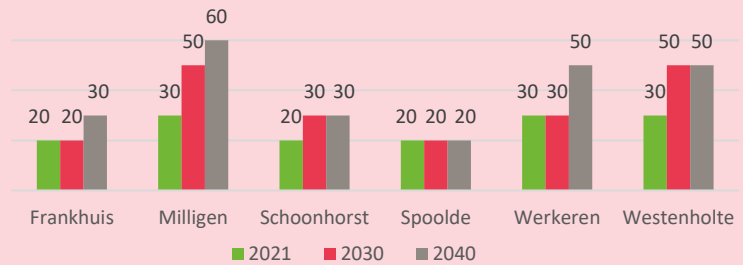


Stadsdeel West

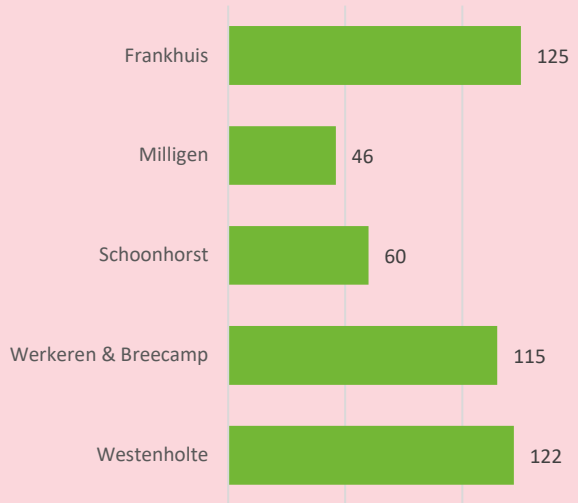
Vraag naar geclusterd wonen



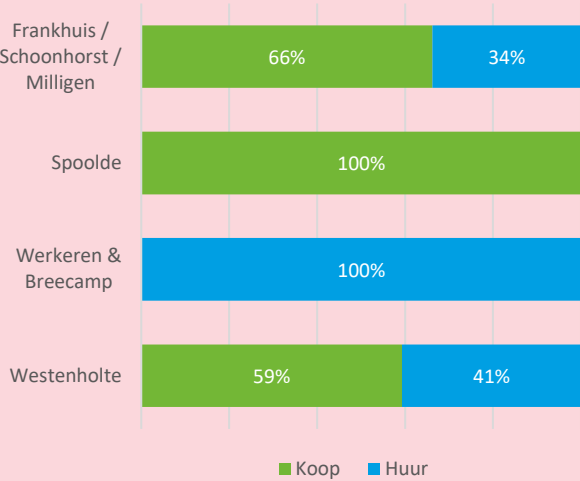
Vraag naar 24-uurszorg



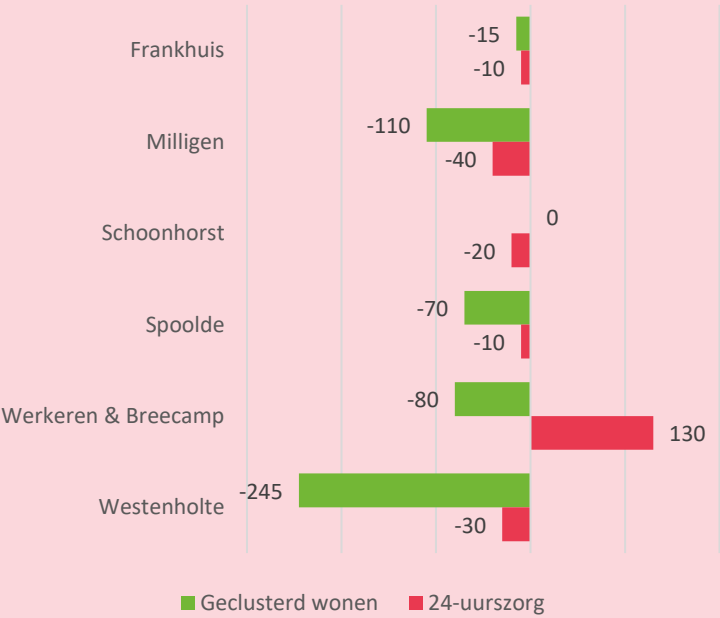
Aantal geclusterde woningen



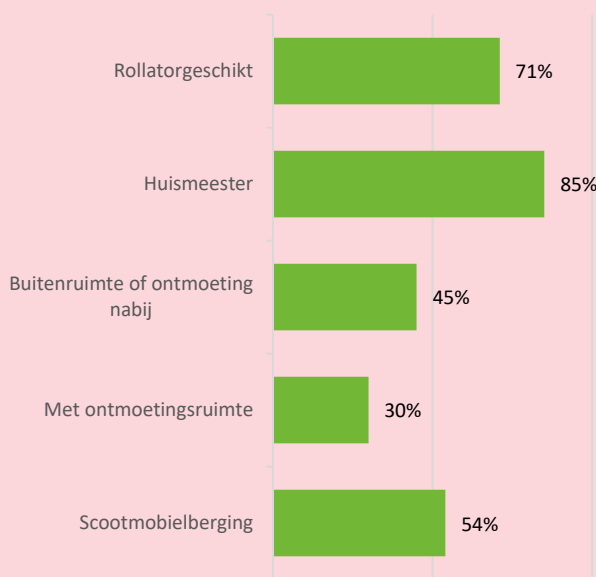
Gewenst marktsegment



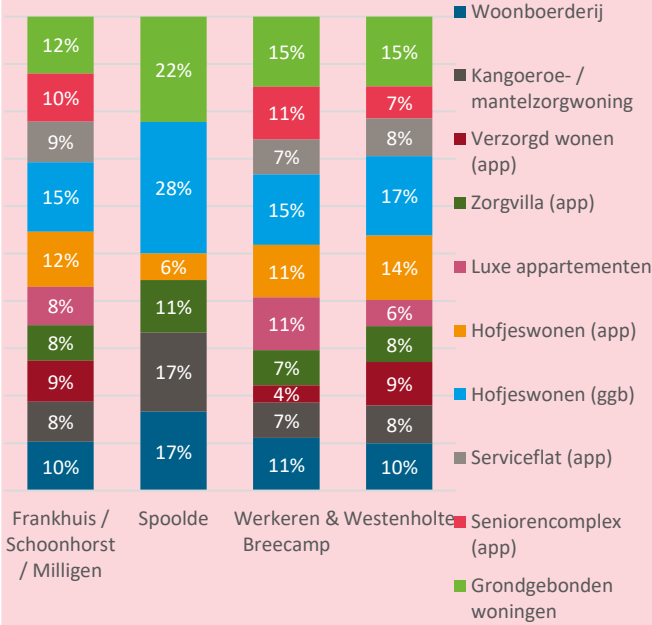
Match vraag en aanbod 2040



Kenmerken geclusterd woonaanbod



Gewenst woonconcept



Bijlage 1: Afkortingen en begrippen

- **Ambulantisering (GGZ):** afbouwbeleid van intramurale zorg. Een deel van de GGZ- Cliënten die voorheen zorg met verblijf in een instelling kreeg, wordt voortaan ambulant begeleid in hun eigen woning.
- **BW:** Beschermd Wonen (GGZ); wonen in een accommodatie van een instelling met daarbij behorend toezicht en begeleiding. Beschermd Wonen is binnen de Wmo 2015 een maatwerkvoorziening.
- **Extramuralisering:** het streven om buiten de muren van een zorginstelling gelijkwaardige zorg te bieden, bijvoorbeeld in de eigen woning. Anders dan bij ambulantisering gaat het niet zozeer om individuele cliënten vanuit een instelling in de wijk te laten wonen, maar dat nieuwe cliënten minder snel worden opgenomen in een instelling.
- **MPT:** Modulair Pakket Thuis; verstrekkingvorm Zorg in Natura. Een deelverstreking die te combineren is met het PGB.
- **PGB:** Persoonsgebonden budget; verstrekkingvorm in de Wet langdurige zorg en Wmo. Hierbij beheert de cliënt of diens vertegenwoordiger het budget.
- **PG:** Psychogeriatric; aandoeningen die gepaard gaan met beperkingen van de geestelijke vermogens (psycho) op hogere leeftijd (geriatric).
- **Scheiden wonen en zorg:** Cliënt betaalt zelf de huur en de kosten voor levensonderhoud.
- **SOM:** Somatiek; zorg bij lichamelijke ziektes
- **VG:** Verstandelijk Gehandicapt
- **VPT:** Volledig Pakket Thuis; verstrekkingvorm Zorg in Natura: een totale verstrekking die thuis te leveren is.
- **Wlz:** Wet langdurige zorg
- **Wmo:** Wet maatschappelijke ondersteuning
- **Zvw:** Zorgverzekeringswet

Woonvormen

Ouderen en mensen met een lichamelijke beperking

- **24-uurszorg:** wooneenheden in een verpleeghuis of een woonzorgcentrum. Wij betrekken hierin alleen het aanbod voor de Wlz-zorg.
- **Gecclusterde wonen voor ouderen:** woningen met een label voor senioren in een woonvorm met 10 of meer wooneenheden en met een welzijnsvoorziening (bijvoorbeeld ontmoetingsruimte, recreatievoorziening of buitenruimte voor gezamenlijk gebruik) in de directe woonomgeving (500 meter) of inpandig.
- **Reguliere woning:** 'gewone', niet-geclusterde woning. Het gaat hierbij zowel om gezinswoningen als om appartementen of studio's waar ook mensen zonder zorgvraag kunnen wonen.
- **Geschiedte woning:** reguliere woning die geschikt is voor ouderen of andere zorgvragers met een (lichte) lichamelijke beperking. Alle primaire voorzieningen liggen gelijkvloers of zijn zonder traplopen bereikbaar.
- **Potentieel geschiedte woning:** reguliere woning die geschikt te maken is voor ouderen of andere zorgvragers met een (lichte) lichamelijke beperking door een woningaanpassing, zoals een traplift of een aangepaste badkamer.
- **Niet-geschiedte woning:** reguliere woning die alleen bij een ingrijpende renovatie geschikt te maken is voor ouderen of andere zorgvragers met een (lichte) lichamelijke beperking.

Mensen met een verstandelijke beperking of met een psychiatrische aandoening

- **Gecclusterd wonen:** woonvorm waarbij de bewoner een eigen appartement of studio heeft met voorzieningen, maar ook met een ontmoetingsruimte in of bij het pand. Betreft zowel groepswonen als het wonen in gecclusterde appartementen, waarbij begeleiding 24-uur aanwezig kan zijn of 24-uur oproepbaar is.
- **Groepswonen:** een specifieke vorm van gecclusterd wonen, waarbij bewoners een kamer hebben en voorzieningen als keuken en woonkamer delen met andere bewoners.

- **Gespikkeld wonen:** wonen in een reguliere, niet-geclusterde woning in de nabijheid van een woonvorm waarvandaan zorg en begeleiding geboden kan worden.

Jongeren met problematiek

- **Geclusterd begeleid wonen:** doorstroomgerichte 'tussenvorm', waarbij jongeren (intensieve) begeleiding ontvangen bij het zelfstandig wonen. In fases groeien zij toe naar zelfstandigheid. Voorbeelden zijn kamertrainingscentra of fasehuizen.

Bijlage 2: Toelichting vraaganalyse

Tijdens werksessies met welzijnsorganisaties, corporaties, zorgaanbieders en zorgkantoor zijn diverse trends en ontwikkelingen in het wonen met zorg voor ouderen besproken. Op basis van deze informatie, stelden wij een vertaling op van de zorgvraag naar de woonvraag. Deze vertaling is vierledig; één op basis van de huidige situatie (2021) en drie verwachtingen voor de toekomst (2040). De basisvariant ouderenzorg bestaat uit een prognose waarbij we de huidige situatie (2021) doorrekenden. Het is aannemelijk dat de keuzes die ouderen maken ten aanzien van hun woonsituatie, in de loop van de tijd verschuiven. Daarom werken we met diverse 'trendvarianten' (scenario's), waarin we uitgaan van verschuivingen in toekomstige woonwensen van ouderen als gevolg van maatschappelijke trends. Deze trendvarianten staan voor verschillende toekomstbeelden, waarin we op uiteenlopende wijze invulling geven aan ouderenhuisvesting of wonen met een fysieke beperking.

Toekomstbeeld 1: Gemengd wonen

In dit scenario wordt het 'gemengd wonen' in de wijk dé maatstaf voor ouderenhuisvesting. De meeste ouderen kiezen ervoor om in de eigen woning te blijven, en passen deze woning waar nodig aan om een zorgvraag te accommoderen. Alleenstaande ouderen of ouderen (met een zorgvraag) die meer veiligheid, gezelligheid of comfort zoeken, zetten de stap naar geclusterd wonen. De behoefte om in een verpleeghuis te wonen neemt in relatieve zin af, maar bestaande verpleeghuizen blijven hun functie vervullen voor diegenen die het in de wijk niet langer redden. Om dit zolang mogelijk uit te stellen, zetten de ketenpartners in op het verstevigen van de sociale basis in de wijk.

Effecten op de woonbehoefte

Ouderen blijven in dezelfde mate de stap zetten van regulier wonen naar een vorm van geclusterd wonen, maar doen juist minder vaak of vroegtijdig een beroep op wonen in een verpleeghuis. Met name zware somatische zorgvragers (zorgtrede 6) blijven vaker wonen in geclusterd wonen, en verhuizen dus niet naar een 24-uurszorginstelling. Financieringsvormen zoals VPT en MPT (Volledig/ Modulair Pakket Thuis) werken ondersteunend aan dit verhuisgedrag.

Vertaling van zorgvraag naar woonvraag, 'gemengd wonen'-variant (2040)

Woonvormen voor 65-plussers in 2040	Zorgtrede 1	Zorgtrede 2	Zorgtrede 3	Zorgtrede 4	Zorgtrede 5	Zorgtrede 6 (PG)	Zorgtrede 6 (SOM)
Regulier wonen	88%	88%	75%	65%	55%	5%	15%
Geclusterd wonen	12%	12%	25%	35%	45%	15%	15%
24-uurszorg	0%	0%	0%	0%	0%	80%	70%

Toekomstbeeld 2: Geclusterd wonen

In dit scenario richten we ouderenhuisvesting zoveel mogelijk in op samenleefconcepten (geclusterd wonen), al dan niet in combinatie met andere groepen of generaties. De meeste ouderen kiezen er nog steeds voor om in de eigen woning te blijven, maar het wonen in woongemeenschappen wint wel flink aan populariteit en het aanbod voorziet hierin goed. Ook vitale ouderen kiezen vaker voor het wonen in geclusterde woonvormen uit overwegend sociale overwegingen en om zelf regie te blijven houden over hun woon(zorg)situatie. De behoefte om in een verpleeghuis te wonen neemt in relatieve zin sterker af, maar bestaande verpleeghuizen blijven hun functie vervullen voor diegenen die het in de wijk niet langer redden. Om dit zolang mogelijk uit te stellen, doen inwoners met name een beroep op elkaar. De sociale basis is steviger geworden door de inzet op woongemeenschappen.

Effecten op de woonbehoefte

Meer ouderen kiezen in een vroeg stadium voor geclusterd wonen. Zij zetten vaker de stap van regulier wonen naar een vorm van geclusterd wonen, en doen nog minder vaak of vroegtijdig een beroep op wonen in een verpleeghuis. Zowel somatische als psychogeriatrische zorgvragers (zorgtrede 6) blijven vaker wonen in geclusterd wonen, en verhuizen dus niet naar een 24-uurszorginstelling. Financieringsvormen zoals VPT en MPT (Volledig/ Modulair Pakket Thuis) werken ondersteunend aan dit verhuisgedrag.

Vertaling van zorgvraag naar woonvraag, 'geclusterd wonen'-variant (2040)

Woonvormen voor 65-plussers in 2040	Zorgtrede 1	Zorgtrede 2	Zorgtrede 3	Zorgtrede 4	Zorgtrede 5	Zorgtrede 6 (PG)	Zorgtrede 6 (SOM)
Regulier wonen	82%	82%	60%	50%	40%	5%	10%
Geclusterd wonen	18%	18%	40%	50%	60%	28%	40%
24-uurszorg	0%	0%	0%	0%	0%	67%	50%

Toekomstbeeld 3: Inclusieve verandering

In dit scenario gaan we uit van een meer inclusieve verandering. Het verpleeghuis kent een strikt palliatief karakter, en dient als uiterste slotpost. Bij voorkeur is in elke wijk een kleinschalig verpleeghuis aanwezig, zodat iedereen in de eigen wijk kan blijven wonen. Vanuit deze verpleeghuizen, mogelijk in aanvulling met kantoorlocaties, is zoveel mogelijk verpleeghuiszorg aan te bieden aan ouderen in de wijk. Alleen voor échte 24-uurszorg verhuist men naar een verpleeghuis. De grote inzet van nieuwe technologie werkt ondersteunend aan deze zorg op afroep. Het aanbod aan regulier (geschikte) woningen en geclusterde woonvormen stemmen we altijd per wijk af. Het wordt de eigen verantwoordelijkheid van inwoners om hun woning aan te passen; als partners zorgen we voor een goede balans in het aanbod van geschikte en geclusterde woningen op wijkniveau. Om de juiste mix te vinden, betrekken we dragende inwoners van de wijk. (Zware) zorg aan huis is mogelijk, maar we verwachten ook een flinke bijdrage in informele zorg aan elkaar nu iedereen langer thuis kan wonen. De sociale basis is steviger geworden door de inzet op zelfregie.

Effecten op de woonbehoefte

Meer ouderen kiezen in een vroeg stadium voor geclusterd wonen. Zij zetten vaker de stap van regulier wonen naar een vorm van geclusterd wonen, maar niet in dezelfde mate als in scenario 2 (geclusterd wonen). Wel doen ouderen alleen bij noodzaak een beroep op wonen in een verpleeghuis. Zowel somatische als psychogeriatrische

zorgvragers (zorgtrede 6) blijven wonen in reguliere of geclusterde woonsituaties, en verhuizen dus niet vrijwillig naar een 24-uurszorginstelling. De inzet van verpleeghuiszorg aan huis in elke wijk maakt dit ook mogelijk.

Vertaling van zorgvraag naar woonvraag, 'geclusterd wonen'-variant (2040)

Woonvormen voor 65-plussers in 2040	Zorgtrede 1	Zorgtrede 2	Zorgtrede 3	Zorgtrede 4	Zorgtrede 5	Zorgtrede 6 (PG)	Zorgtrede 6 (SOM)
Regulier wonen	85%	85%	65%	60%	50%	15%	30%
Geclusterd wonen	15%	15%	35%	40%	50%	35%	45%
24-uurszorg	0%	0%	0%	0%	0%	50%	25%

Toekomstbeeld 4: Demografische doorrekening

In dit scenario rekenen we de huidige woon- en zorgsituatie door richting de toekomst, aan de hand van demografische ontwikkelingen. Het scenario betreft dus een voortzetting van de huidige situatie en dient als nulmeting.

Effecten op de woonbehoefte

De huidige woon- en zorgsituatie wordt voorgezet.

Vertaling van zorgvraag naar woonvraag, basisvariant (2021)

Woonvormen voor 65-plussers in 2021	Zorgtrede 1	Zorgtrede 2	Zorgtrede 3	Zorgtrede 4	Zorgtrede 5	Zorgtrede 6 (PG)	Zorgtrede 6 (SOM)
Regulier wonen	88%	88%	80%	70%	60%	3%	3%
Geclusterd wonen	12%	12%	20%	30%	40%	9%	9%
24-uurszorg	0%	0%	0%	0%	0%	88%	88%

Bijlage 3: Aanbod ouderenhuisvesting per zorgaanbieder en woonvorm

Aanbod voor ouderen

Zorgaanbieder	Locatie	24-uurszorg SOM	24-uurszorg PG	Revalidatie	Eerste- lijnsverblijf	Geronto- psychia- trisch	Geclusterd wonen
Delta Wonen	A Plein						10
Delta Wonen	Aahof						13
Delta Wonen	Bermzegge / Zandzegge						10
Delta Wonen	Campherbeeklaan						12
Delta Wonen	Capellenpark						69
Delta Wonen	Eekhoornveld / Konynenveld						21
Delta Wonen	Evertsenstraat						40
Delta Wonen	Fermate						115
Delta Wonen	Gombertstraat						20
Delta Wonen	Havezathe						167
Delta Wonen	Jupiterstraat						35
Delta Wonen	Kastanjetuin						11
Delta Wonen	Keersluis						118
Delta Wonen	Lijnbaan						47
Delta Wonen	Mombaestraat						22
Delta Wonen	Reggelaan						18
Delta Wonen	Ridder Zwederlaan						14
Delta Wonen	Rivierenhof						26
Delta Wonen	S v Slingelandtplein / A vd Heimstraat						14
Delta Wonen	Schumannlaan / Mozartlaan						18
Delta Wonen	Spui / Biesbosch						66
Delta Wonen	Sterrenkroos						25
Delta Wonen	T Asserlaan / Swammerdamlaan						10
Delta Wonen	Telemannstraat						33
Delta Wonen	VD Capellenstraat / Democratenlaan						28

Delta Wonen	Voorsterweg						16
Delta Wonen	Warmoesstraat						21
Delta Wonen	Weterinstaete						48
Delta Wonen	Zerbolstraat /Hoogekampsweg						30
Driezorg	Arcadia						152
Driezorg	Berkumstede	51	22				55
Driezorg	De Havezate	32	18		1		
Driezorg	De Kievitsbloem	103			11		
Driezorg	De Venus	75			5		
Driezorg	Rivierenhof	92			4		110
Habion	Huis Assendorp 1	16					96
Habion	Huis Assendorp 2						48
Het Zand	Zandhove						8
IJselheem	Anna Heerkens		30				
IJselheem	Nieuwe Haven	72	32		2		
IJselheem	Theodora Vos de Wael		33				
IJselheem	Werkeren	24					
IJselheem	Wilhelmina van Sonsbeeck		35				
Korian	Villa Berkum		24				
Korian	Zorgvilla Zwolle		20				
MVGM	Nijenhuislaan						20
Openbaar Belang	Binnengasthuisstraat						24
Openbaar Belang	Brede-, Baakse-, Bolks-, Barneveldsebeek						46
Openbaar Belang	Eiken- en Iepenstraat						28
Openbaar Belang	Fivel-Fluessen						51
Openbaar Belang	Lynnerkamp						10
Openbaar Belang	Vechtstraat						15
Openbaar Belang	Wanningstraat						99
Openbaar Belang	Wiecherlinkstraat						106
SWZ	Assendorperstraat						72
SWZ	Belvederelaan (Ensemble)						40
SWZ	Bonkenhavestraat ('t Hoge Huis)						67
SWZ	De Rietkraag						51
SWZ	Gerbrandystraat						33
SWZ	Handellaan (Kembang Baru)						23
SWZ	Haringvliet Dollard						30

SWZ	Hemsterhuislaan						51
SWZ	Hobbemastraat (Curans)						66
SWZ	Kamerledenlaan						23
SWZ	Kolbleikolk						10
SWZ	Leuvenumsebeek						69
SWZ	Meervalkolk Forelkolk						22
SWZ	Reggelaan						39
SWZ	Rijnlaan						12
SWZ	Van Hogendorpware						60
SWZ	Vondelingstraat						47
SWZ	Winterdijkstraat (De Wendakker)						34
Woonzorg NL	Gildehuys						60
Woonzorg NL	Kievitsbloem						54
Woonzorg NL	Werkeren						27
Woonzorg NL	Westenhage						92
Zonnehuisgroep	De Esdoorn		19				64
Zonnehuisgroep	De Riethorst		30				
Zonnehuisgroep	De Venus						35
Zonnehuisgroep	Het Zonnehuis	32	108	48		24	
Totaal		497	371	48	23	24	3.026

Bijlage 4: Overzicht van voorzieningen en aanbod per wijk en kern

In de kaart links geven wij de aanbodlocaties weer per wijk en kern. Via de onderstaande link kunt u de kaart inzien van de voorzieningen in Zwolle, alsmede de locaties voor ouderenhuisvesting. Voor de groep ouderen is nabijheid van voorzieningen van groter belang, door de beperkte afstanden die mensen met een mobiliteitsbeperking kunnen afleggen. In de link kunt u in- en uitzoomen per gebied om te zien welke huisvesting nabij voorzieningen gelegen is, en welke gebieden (met voorzieningen) kansrijk zijn voor nieuwe ontwikkelingen voor ouderenhuisvesting.

<https://companen.nl/arcgis/ouderenhuisvestingzwolle>



Bijlage 5: Woonstijlen

Kwetsbare ouderen

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

Waardeoriëntatie & betrokkenheid

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

Kwetsbare ouderen zijn trouw aan collectieve organisaties zoals ouderenbonden, vakbonden en goede doelen. Ze ondernemen echter geen politieke of maatschappelijke actie. Kwetsbare ouderen gebruiken niet of nauwelijks moderne communicatiemiddelen.

Vrije tijd & consumptie

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

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

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

Verhuiswens, woonsituatie en woonwensen

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

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

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

Oudere comfortzoekers

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

Waardeoriëntatie & betrokkenheid

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

Oudere comfortzoekers hebben relatief veel vertrouwen in de overheid, banken en de zorg. Zij maken niet of nauwelijks gebruik van moderne communicatiemiddelen.

Vrije tijd & consumptie

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

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

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

Verhuiswens, woonsituatie en woonwensen

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

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

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

Welgestelde cultuurminnaars

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

Waardeoriëntatie & betrokkenheid

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

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

Vrije tijd & consumptie

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

De welgestelde cultuurminnaars lezen graag de krant. Zij lezen vaak het Financieel Dagblad, de Volkskrant en Trouw. Populaire tijdschriften onder deze groep zijn Plus Magazine en Elsevier. De televisie stemmen zij af op Nederland 1, 2 en 3, waarop ze graag informatieve programma's kijken. Verder luisteren ze voornamelijk naar Classic FM of één van de publieke radiozenders Radio 1, Radio 2 of Radio 4.

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

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

Verhuiscens, woonsituatie en woonwensen

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

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

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

Traditionele buurtbewoners

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

Waardeoriëntatie & betrokkenheid

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

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

Vrije tijd & consumptie

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

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

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

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

Verhuiscens, woonsituatie en woonwensen

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

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

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

Vitale comfortzoekers

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

Waardeoriëntatie & betrokkenheid

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

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

Vrije tijd & consumptie

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

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

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

Verhuishwens, woonsituatie en woonwensen

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

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

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

Welgestelde levensgenieters

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

Waardeoriëntatie & betrokkenheid

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

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

Vrije tijd & consumptie

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

Zij lezen vooral de Volkskrant, NRC Handelsblad en regionale kranten. Daarnaast zijn woon- en tuinbladen en opiniebladen geliefd. Ze zappen vooral naar de

publieke omroepen en kijken graag naar documentaires, educatieve en actualiteitenprogramma's. De radio stemmen ze met name af op de publieke zenders of Sky radio.

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

Verhuishwens, woonsituatie en woonwensen

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

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

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

Moderne buurtbewoners

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

Waardeoriëntatie & betrokkenheid

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

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

Vrije tijd & consumptie

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

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

Geldzaken doen moderne buurtbewoners met name bij de Rabobank. Lenen en beleggen gebeurt weinig. Moderne buurtbewoners sluiten veel verzekeringen af (uitvaart-, inboedel-, aansprakelijkheidsverzekering). Moderne buurtbewoners

doneren geregeld een bescheiden bedrag aan bekende goede doelen. De meeste vitale samenwoners hebben één tweedehands auto van merken zoals Suzuki, Mitsubishi, Toyota en Nissan.

Verhuishwens, woonsituatie en woonwensen

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

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

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

Actieve hofjesbewoners

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

Waardeoriëntatie & betrokkenheid

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

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

Vrije tijd en consumptie

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

Actieve hofjesbewoners lezen graag regionale kranten. Zij bekijken vooral de televisiezenders Nederland 1 en 2, SBS6 en RTL 4. Het liefst kijken ze naar

actualiteitsprogramma's, quizprogramma's en documentaires. De radio stemmen ze vaak af op Radio 2, Radio 4 of Sky Radio.

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

Verhuiscens, woonsituatie en woonwensen

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

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

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

Ondernemende levensgenieters

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

Waardeoriëntatie & betrokkenheid

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

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

Vrije tijd en consumptie

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

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

Geldzaken doen ondernemende levensgenieters met name bij grote banken, maar ook bij de ASN Bank en Triodos Bank. Deze groep doet vaak aan beleggen. Ondernemende levensgenieters zijn gulle donateurs voor kunst, cultuur,

natuur en milieu. De meeste ondernemende levensgenieters hebben één of twee auto's voor de deur van luxere merken zoals Volvo, Audi of BMW.

Verhuishwens, woonsituatie en woonwensen

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

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

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