



's-Hertogenbosch

Nota Wonen 2012

Bijlagen



Nota Wonen 2012

Bijlagen

Inhoudsopgave

1. Verklarende woordenlijst
2. Analyse lokale en regionale woningmarkt
3. Evaluatie Nota Wonen 2007
4. Toelichting scheiden van wonen en zorg als onderdeel van transitie AWBZ
5. Streefbeeld wonen met zorg per wijk (2012-2030)
6. Berekening behoefte ouderenhuisvesting
7. Overzicht woonzorgcentra
8. Overzicht aanbod woonvormen voor bijzondere doelgroepen
9. 'Bossche Dromen' (samenvatting ingediende droomparagrafen)

Bijlage 1

Verklarende woordenlijst

- **Aanbodstelsel:** Het stelsel waarbij woningzoekenden kunnen reageren op het beschikbare woningaanbod, waarna via een geautomatiseerd stelsel selectie plaatsvindt op basis van bestuurlijk vastgestelde selectiecriteria.
- **Aanpasbare woning:** Een woning die tegen geringe kosten rolstoelgeschikt te maken is.
- **Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO):** Ontwikkelingsvorm waarbij een groep individuele woonconsumenten samen bouwgrond verwerft en daarop zelf woningen ontwikkelt en laat bouwen.
- **Doelgroep van beleid:** de huishoudens met een inkomen tot € 34.085. Binnen de doelgroep van beleid wordt een primaire doelgroep en een secundaire doelgroep onderscheiden.
Primaire doelgroep: huishoudens met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag (per 1-1-2012):
 - € 22.025 voor een eenpersoonshuishouden onder de 65 jaar
 - € 29.900 voor een meerpersoonshuishouden onder de 65 jaar
 - € 20.675 voor een eenpersoonsouderenshuishouden
 - € 28.225 voor een meerpersoonsouderenshuishoudenSecundaire doelgroep: huishouden met een inkomen tussen de hierboven opgenomen inkomensgrenzen uit de Wet op de Huurtoeslag tot aan € 34.085
- **Doorstromer:** Een woningzoekende die als huurder of koper in de gemeente een zelfstandige woning bewoont en deze na verhuizing leeg achterlaat.

- **Huurprijsklassen**

Sociale huurwoning: een huurwoning met een huur tot de huurtoeslaggrens (liberalisatiegrens) €664. Binnen de sociale huurvoorraad wordt onderscheid gemaakt in

- Goedkope sociale huurwoningvoorraad: huurwoning met een huurprijs tot de zogenaamde kwaliteitskortingsgrens van de Wet op de Huurtoeslag (€ 366, prijspeil 2012)
- Kernvoorraad / betaalbare sociale huurwoningvoorraad: huurwoning met een huurprijs tot de hoge aftoppingsgrens (€ 561, prijspeil 2012)
- Bovensegment sociale huur / bereikbare sociale huurwoningvoorraad: huurwoningen met een huurprijs tussen de hoge aftoppingsgrens (€ 561) en de liberalisatiegrens (€ 664).

Vrije sector huurwoning: Huurwoning met een huurprijs van meer dan € 664,- per maand.

- **Huurtoeslag**

De door de Belastingdienst uitgekeerde toeslag aan huurders die in verhouding tot hun inkomen hoge woonlasten hebben. Bij de berekening van de huurtoeslag wordt uitgegaan van een normhuur. Dit deel van de huur dient door het huishoudens zelf bekostigd te worden. Over dit deel ontvangt men geen huurtoeslag. Voor het gedeelte van de huur tussen de normhuur en de zogenaamde kwaliteitskortingsgrens (€ 366, prijspeil jan. 2012) krijgt degene die voor huurtoeslag in aanmerking komt 100% toeslag. Van de kwaliteitskortingsgrens tot de aftoppingsgrens (voor 1 en 2-persoonshuishoudens € 524 en voor 3 en meer persoonshuishoudens € 561) wordt 65% van de huur door huurtoeslag gedekt. Alleen ouderen, alleenstaanden, gehandicapten en grote gezinnen hebben nog recht op 40% huurtoeslag boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. De overige huishoudens ontvangen over het gedeelte van de huur boven de voor hen geldende aftoppingsgrens geen huurtoeslag.

- **Koopprijsklassen**

Sociale koopwoning: Koopwoning met een 'vrij op naam prijs' van maximaal de koopprijsgrens zoals omschreven door de provincie Noord-Brabant. Per 1-1-2012: € 185.000,-.

Middeldure koopwoning: koopwoning met een 'vrij op naam prijs' tussen de € 185.000,- en € 275.000:

Dure koopwoning: Koopwoning met een 'vrij op naam prijs' van minimaal € 275.000,-

- **Liberalisatiegrens**: de huurprijsgrens van € 664 (prijspeil 2012) die is opgenomen in de Wet op de Huurtoeslag. Voor huurwoningen tot aan de huurprijsgrens kan recht op huurtoeslag bestaan.
- **Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE)**: woonproduct waarbij de woningcorporaties de woning met een korting op de marktwaarde verkoopt en waarbij op het moment van verkoop winst of verlies gedeeld worden tussen de koper en de woningcorporatie. De verdeling van winst en verlies is afhankelijk van de hoogte van de korting die op de marktwaarde wordt gegeven.
- **Middeninkomensgroep**: huishoudens met een inkomen tussen de € 34.085 en € 45.000 (prijspeil 2012). Onderscheid wordt gemaakt tussen lage middeninkomensgroep (van € 34.085 tot € 38.500) en de hoge middeninkomensgroep (van € 38.500 en € 45.000)
- **Niet-reguliere woningen**: wooneenheden als studentenkamers, plaatsen in (kleinschalige) beschermde woonvormen, of andere dan reguliere woonvormen als woonboten en woonwagens.
- **Nultredenwoning**: Een woning die traploos te bereiken is en waar alle primaire voorzieningen gelijkvloers gesitueerd zijn.
- **Particulier opdrachtgeverschap (PO)**: Ontwikkelingsvorm waarbij individuele woonconsumenten zelf een bouwkegel verwerven en daarop een woning laten bouwen.
- **Scheefwonen**: Iemand woont scheef als zijn of haar inkomen niet (meer) past bij de woning. Zo is er sprake van goedkope scheefheid als iemand in de kernvoorraad woont, maar niet tot de doelgroep van beleid behoort.
- **Starter**: Een huishouden dat een zelfstandige woning gaat bewonen vanuit de thuissituatie of een onzelfstandige woonvorm.
- **Starter op de koopwoningmarkt**: Een huishouden dat vanuit onzelfstandige bewoning dan wel vanuit een huurwoning of bijzondere woonvorm een woning voor het eerst een woning koopt.

Bijlage 2

's-Hertogenbosch, de staat van de woningmarkt

De woningmarkt verandert voortdurend. Bevolkingsontwikkelingen, economische ontwikkelingen, nieuwbouw en sloop zijn van invloed op de vraag naar en het aanbod van woningen. In het kort is de samenstelling van de woningvoorraad (1-1-2012) als volgt weergegeven:

Woningvoorraad	63.552			
Huurwoningen	28.027 (44%)		Koopwoningen	35.525
- particuliere huur	3.624 (13%)		- < 185.000	8%
- huur woningcorporaties	24.403 (87%)		- 185.000 - 225.000	15%
			- 225.000 - 275.000	23%
- kernvoorraad < 366	5.045 (21,6%)		- 275.000 - 350.000	22%
- kernvoorraad 366- 524	15.303 (66,5%)		- 350.000 +	33%
- sociale huur 524 – 652	1.832 (7,5%)			
- sociale huur 652 – 664	1.135 (4,4%)			
Grondgebonden woningen	38.871 (61,2%)			
Gestapelde woningen	24.681 (38,8%)			

De belangrijkste constatering m.b.t. de staat van de woningmarkt zijn als volgt:

- 's-Hertogenbosch telt per 1-1-2012 141.900 inwoners. Deze mensen wonen in 63.500 woningen. Van de woningvoorraad is 55% een koop- en 45% een huurwoning.
- In de afgelopen 10 jaar is de woningvoorraad behoorlijk in samenstelling gewijzigd. Per 1-1-2000 stonden er nog ca. 54.500 woningen, waarvan 52% in de huur- en 48% in de koopsector. Het aandeel grondgebonden woningen bedroeg toen 65,4%; het aandeel koopwoningen en het aandeel appartementen zijn de laatste 10 jaar dus gegroeid.
- Het aantal huurwoningen van de woningcorporaties bedraagt ca. 24.400 (38,5% van de voorraad).
- In het woningaanbod is het middensegment ondervertegenwoordigd: duurdere huurwoningen en betaalbare koopwoningen.
- Per 1-1-2012 bestaat de sociale huurvoorraad (tot € 664) uit 23.315 woningen. De bewoning van deze voorraad naar doelgroepen is in 2010 onderzocht. Toen bleek dat in de sociale huurvoorraad 11.000 huishoudens uit de primaire doelgroep wonen en 5.100 huishoudens uit de secundaire doelgroep: in totaliteit dus 16.100 huishoudens. De sociale huurvoorraad wordt daarmee voor ca. 70% bewoond door de doelgroep van beleid. Dit ligt iets lager dan het Nederlandse aandeel van naar schatting 74%. Ten opzichte van de G27 is de primaire doelgroep in 's-Hertogenbosch relatief klein en de groep met de hoogste inkomens relatief groot.
- Er zijn op dit moment 3.750 huishoudens met een inkomen tussen € 33.614 en € 45.000 (zgn. middeninkomensgroep). Het voor deze middeninkomensgroep betaalbare woningaanbod is op dit moment in 's-Hertogenbosch beperkt.
- Het aantal te koop staande woningen blijft toenemen. Eind 2011 is, opnieuw, een recordaantal bereikt (1.700), zo blijkt uit cijfers van de NVM. Vooral het aantal te koop staande appartementen blijft toenemen. Eind 2011 is 45% van de te koop staande woningen een appartement. Er staan nu ruim 200 woningen meer te koop dan een jaar geleden.
- Het aantal verkochte woningen blijft sinds het 2e kwartaal van 2009 rond de 200 – 250 per kwartaal schommelen. Eind 2011 is dit aantal gedaald naar ca. 175 verkochte woningen. In 2008 werden nog 350 tot 400 woningen per kwartaal verkocht.
- De transactieprijs voor de gemiddelde woning schommelt van kwartaal tot kwartaal en ligt medio 2011 rond de € 245.000. In 2008 lag deze gemiddelde prijs op ca. € 265.000. Volgens de Prijsindex Bestaande Koopwoningen van het CBS dalen de prijzen in 's-Hertogenbosch sinds het 3e kwartaal van 2010.
- De druk op de huurmarkt neemt als gevolg van de problemen in de koopsector toe. De doorstroming verminderd (er komen minder huurwoningen vrij) en het aantal reacties en de gemiddelde wachttijd voor een huurwoning bij de woningcorporaties nemen toe.

Bijlage 3:

Evaluatie van de doelstellingen uit de nota Wonen 2007

In de Nota Wonen 2007 stonden 4 speerpunten centraal die betrekking hadden op de woningproductie, de doorstroming, bestaande woningvoorraad en het woningaanbod voor bijzondere doelgroepen. In de voortgangsrapportage 2011 (reg.nr. 12.0040) is uitgebreid op de resultaten van de periode 2007 t/m 2011 ingegaan. Hieronder is een verkorte samenvatting opgenomen. In de eerste jaren lag het behalen van de doelstellingen goed op koers, maar vanaf 2008 veranderde de situatie op de woningmarkt; woonwensen, woningproductie, doorstroming en consumentenvertrouwen zijn niet meer te vergelijken met de tijd waarin de doelstellingen werden vastgesteld. Niet alle doelstellingen zijn gerealiseerd, veel echter wel. Hieronder samengevat de resultaten per speerpunt.

Woningproductie in 's-Hertogenbosch

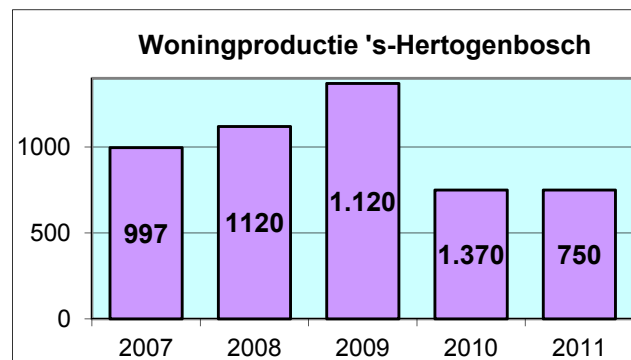
Doelstellingen:

- een kwantitatieve doelstelling (realisatie van gemiddeld 1.000 woningen per jaar tot 2015) met een verhoogde inspanning in de periode 2008 t/m 2010;
- een kwalitatieve doelstelling (tot 2010 een stedelijke differentiatie in de nieuwbouw realiseren van 30% in de sociale sector (huur en koop), 30% middelduur en 40% dure sector).

Resultaat

Mede dankzij de hoge woningproductie in 2008 en 2009 zijn in de periode 2007 t/m 2011 bijna 5.000 (4.987) woningen opgeleverd; gemiddeld dus zo'n 1.000 woningen per jaar. De woningcorporaties hebben ruim 50% van de totale woningproductie voor hun rekening genomen, waarvan circa 1625 woningen in de sociale sector. Een stevig resultaat.

De differentiatie naar prijsklassen in de woningproductie in de periode 2007 t/m 2011 was als volgt: 31% sociale huur (incl. seniorenplus-woningen), 9% dure huurwoningen, 6% goedkope koop, 24% middeldure koop en 30% dure koopwoningen. Het aandeel in de sociale sector (huur en koop) is dus duidelijk gehaald (37%). Het aandeel duurdere woningen is navenant minder geweest als gevolg van de verminderde vraag naar deze woningen.



Doorstroming bevorderen

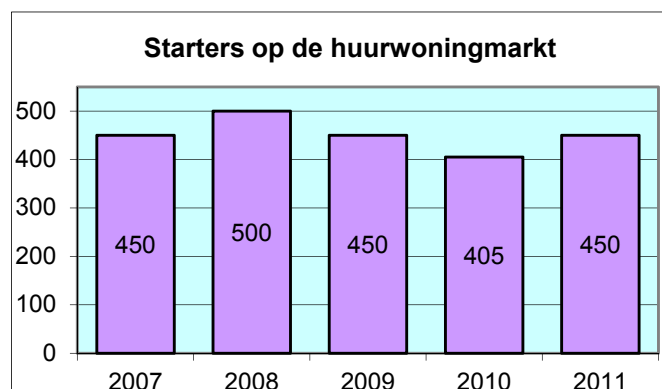
Doelstellingen:

- verminderen van de wachttijd in huursector van gemiddeld 4 jaar in 2007 naar 3 jaar in 2010;
- vergroten van de kansen voor starters;
- vergroten van de kansen van huurders op de koopwoningmarkt.

Resultaat 2011

De druk op de huursector neemt toe en daarmee ook de gemiddelde wachttijd voor een huurwoning (in 2011 bedroeg de gemiddelde inschrijftijd bij WoonService 4,8 jaar). Van de gewenste afname van de gemiddelde wachttijd is dan ook geen sprake geweest. Wel zijn op grond van een evaluatie in 2010 door gemeente, woningcorporaties en Stedelijk Huurdersplatform) verbeteringen ingevoerd om zogenaamde spoed- en snelzoekers beter te kunnen bedienen door minimaal 5% en maximaal 15% van alle bij WoonService vrijkomende huurwoningen te verloten.

De kansen van starters op de huurwoningmarkt waren tot 2010 relatief gezien vrij goed te noemen. Gemiddeld zijn in de periode 2007 t/m 2010 zo'n 900 tot 1.000 starters verhuisd naar een huurwoning. In 2011 lag het aantal starters in de huursector 8% lager, wat enerzijds te maken heeft met het verminderde aantal vrijkomende huurwoningen in 2011 en anderzijds met een grotere vraag naar huurwoningen. Het aantal starters in de koopwoningmarkt varieerde tussen 2007 en 2011 tussen de 400 en 500.



Ondanks de forse nieuwbouwproductie is het niet gelukt om tot een meer ontspannen woningmarkt te komen. De kansen voor huurders op de koopwoningmarkt zijn dan ook niet verbeterd in het afgelopen jaar. Vanaf 2009 stagneert ook de doorstroming binnen de koopsector, veroorzaakt door het lage consumentenvertrouwen en diverse financiële redenen (potentiele doorstromers hebben problemen met de financiering van hun nieuwe woning en/of krijgen de huidige woning niet verkocht).

Bestaande woningvoorraad: wijken en woningen verbeteren

Doelstellingen

- het vergroten van de variatie in woonwijken door 'aanvullend' te bouwen;
- het verbeteren van de woningkwaliteit door renovatie;
- het vergroten van het aantal goed geïsoleerde label-B/C woningen met 1.300 woningen p/j.

Resultaat

Gezamenlijk hebben de gemeente, Zayaz en BrabantWonen in de herstructureringsgebieden gewerkt aan verbetering van de wijkkwaliteit in brede zin. In de voortgangsnota 2011 zijn de resultaten per herstructureringsgebied (Boschveld, Eikendonk, Hambaken en Orthen-Links) uitgebreid beschreven.

In de periode 2008 t/m 2011 zijn door Zayaz en BrabantWonen ca. 2.570 woningen gerenoveerd, een stevige inhaalslag ook ten aanzien van de energetische kwaliteit van de woningen (de woningen zijn minimaal verbeterd tot label C). In 2009 is er voor gekozen om, in navolging van de Taskforce Woningbouw, de Taskforce Duurzame Woningbouw in te zetten. Hierdoor vindt actieve voortgangsbewaking van de afspraken en frequent (ambtelijk en bestuurlijk) overleg plaats met de woningcorporaties.

Huisvesting bijzondere doelgroepen

Doelstellingen:

- het vergroten van het woningaanbod voor bijzondere doelgroepen door de realisatie van 10 kleinschalige woonvormen en 1 short-stayvoorziening; tevens de realisatie van hostels;
- toevoegen van ruim 100 seniorenwoningen per jaar (minimaal 800 tot en met 2015) waarvan tenminste de helft in het betaalbare (huur)segment.

Het doel is een juiste woning en woonomgeving voor iedereen te leveren en dus ook voor deze bijzondere doelgroepen, zodat deze mensen zo 'gewoon' mogelijk kunnen leven en wonen.

Resultaat

In de periode 2008 t/m 2011 zijn 346 seniorenpluswoningen en 278 zorg- en verpleegeenheden door de woningcorporaties gerealiseerd door enerzijds nieuwe complexen bij 't Geerke, Ploossche Hof, de Biechten, Engelen, de Grootte Wielen en door uitbreiding van de bestaande complexen Clockenweerde en Mariaoord. Daarnaast is bij Mariaoord ook het hospice De Duinsche Hoeve gerealiseerd. Hierdoor is nu sprake van een betere spreiding van zorgcapaciteit voor ouderen.

Voor bijzondere doelgroepen zijn in de periode 2008 t/m 2011 diverse projecten gerealiseerd of in aanbouw genomen, waarmee de doelstellingen grotendeels zijn gerealiseerd. Wel heeft de ontwikkeling van de hostellocaties vertraging opgelopen.

Bijlage 4

Toelichting scheiden van wonen en zorg als onderdeel van transitie AWBZ

Scheiden wonen en zorg

Het scheiden van wonen en zorg is het proces waarbij de intramurale zorgvoorziening wordt gescheiden naar de onderdelen wonen en zorg. De cliënt is daarbij zelf verantwoordelijk voor het wonen. Een deel van de huidige intramurale populatie komt dan niet langer voor vergoeding voor verblijf vanuit de AWBZ in aanmerking. Het vinden van een passend alternatief kun je 'scheiden van wonen en zorg' noemen.

Het streven van het Rijk is om per 1 januari 2014 te starten met het scheiden van wonen en zorg voor de lichtere zorgzwaartepakketten (zzp 1 en 2). En misschien voor de zzp's 3 en 4. Via de weg van de geleidelijkheid zou in de jaren daarna het scheiden van wonen over de hele linie, ook voor hogere zzp's, worden doorgevoerd.

Het Rijk en VNG brengen op dit moment de gevolgen van het scheiden van wonen en zorg voor de Wmo in kaart en komen tot overeenstemming over de wijze waarop een en ander concreet wordt aangepakt en over de compensatie van gemeenten voor eventuele (financiële) gevolgen.

Hoe het scheiden van wonen en zorg er precies uit ziet en wat de gevolgen voor de gemeente zijn is nu nog onzeker, maar met de volgende consequenties dient rekening te worden gehouden:

- Zorginstellingen lopen een groter financieel risico aangezien zij met elke afzonderlijke inwonende cliënt een huurovereenkomst moeten sluiten en zelf ook leegstand van hun 'zorgwoningen' moeten zien te voorkomen. Dit kan leiden tot problemen in de exploitatie van zorginstellingen, ook al omdat wordt verwacht dat die huurinkomsten straks lager zullen zijn dan de integrale vergoeding voor huisvesting en zorg die de instelling nu ontvangt per zzp-plaats. Dit grotere financiële risico speelt nu al een rol in het realiseren van nieuwbouwprojecten van zorginstellingen.
- Voor zorginstellingen is het beter de woon-zorgcomplexen te vullen met AWBZ zorg-geïndiceerden waarbij de kosten voor verblijf gegarandeerd zijn, dan de huisvestingskosten individueel te moeten doorberekenen aan huurders. Dit betekent dat bestaande woon-zorgcomplexen in toenemende mate de zware zorgcliënten gaan bedienen en de lichtere zorgvragers extramuraal of intramuraal in de wijk opgevangen moeten (worden) blijven).
- Mensen zullen in de toekomst als hun behoefte aan zorg toeneemt, minder snel verhuizen naar een zorginstelling. Daarom dient in de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw steeds meer rekening te worden gehouden met het huisvesten van mensen met een steeds grotere behoefte aan zorg en maatschappelijke begeleiding.

Bijlage 5

Streefbeeld wonen met zorg per wijk voor de periode 2012 -2030

Woonzorgcentra en zorgplaatsen

Omdat de woonzorgcentra en kleinschalige woonvormen voor ouderen, naast de intramurale zorgplaatsen, ook een rol hebben als uitvalsbasis en steunpunt voor zorg aan ouderen in de wijken is het van groot belang dat zij goed verspreid over de gemeente gelegen zijn. Een zekere mate van intramurale (betaalde) zorg is gewenst om een goed draaiend woonzorgcentrum in de wijk te kunnen handhaven. De omvang (en kwaliteit) van een dergelijk woonzorgcentrum is door wijzigingen in de AWBZ en bezuinigingen in de zorg aan wijzigingen onderhevig. Er is een trend om de zware zorg te concentreren op reeds bestaande woonzorglocaties waarbij lichtere verzorgings- en somatische plaatsen worden omgezet naar zwaardere zorgplaatsen. Mocht deze trend zich doorzetten dan zal nieuwbouw vooral intramurale verzorgings- en somatische zorgplaatsen betreffen én extramurale huisvesting voor ouderen (seniorenplus en zorgtoegankelijke woningen). Ook geclusterde verzorgingsplaatsen of een complex seniorenpluswoningen kan dan als zorgsteunpunt gaan fungeren.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	Aanbod PG	Behoeft PG	Tekort/ Overschot	Aanbod SOM/VE RZ	Omzetten naar PG	Nieuwbouw/ toevoegen PG	Rest aanbod SOM/V ERZ	Behoeft SOM/VE RZ	tekort/ overschot
01 Binnenstad	34	67	-33	149	33		116	85	31
02 Zuidoost	102	113	-11	263	11		252	144	108
03 Graafsepoort	90	64	26	0			0	81	-81
04 Muntel/Vliert	0	25	-25	0			0	32	-32
05/06 Rosmalen	62	143	-81	180	81		99	181	-82
07 Groote Wielen	0	50	-50	0		50	0	64	-64
08 Empel	0	23	-23	0			0	29	-29
09 Noord	66	120	-54	179	77		102	153	-51
10 Maaspoort	18	69	-51	0		51	0	89	-89
11 West	0	115	-115	90	90	25	0	148	-148
12 Engelen	0	26	-26	0		26	0	33	-33
Totaal	372	815	-443	861	292	152	569	1039	-243

In bovenstaande tabel is getracht de tekorten en overschotten per wijk aan zorgplaatsen te schetsen. De genoemde aantallen lijken exact maar moeten gelezen worden als indicatief.

In kolom 1 is het huidige aanbod gegeven. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de zware PG-plaatsen en de lichtere somatische en verzorgingsplaatsen. Daarnaast is in kolom 2 de berekende behoefte aan PG-plaatsen gezet. Dan volgt in kolom 3 het berekende tekort (-) en eventueel overschot(+). Wat opvalt, is dat het tekort in de wijk West het grootste is en in de wijk Graafsepoort is een berekend overschot. Dan in kolom 4 is het aanbod verzorgingsplaatsen gezet. Veel zorginstellingen overwegen deze zorgplaatsen om te zetten naar zware PG-zorgplaatsen waardoor bijv. het tekort in West grotendeels ingelopen zou kunnen worden. Dit is weergegeven in kolom 5 waarbij de behoefte in Empel wordt gerealiseerd in Noord en het overschot in Graafsepoort wordt gebruikt voor het tekort in de Muntel.

Dan in kolom 6 is een nieuwbouwprogramma bedacht om een betere spreiding van PG plaatsen over alle wijken te krijgen. De totale behoefte tot aan 2030 van ongeveer 800 PG plaatsen wordt dus ingevuld door de huidige 375 plaatsen, het omzetten van 300 somatische en verzorgingsplaatsen naar de zwaardere zorg én het nieuw toevoegen van 150 PG-plaatsen.

In kolommen 7,8 en 9 is dan te lezen wat dit betekent voor de overige intramurale somatische en verzorgingsplaatsen. Daar komt een groot tekort aan, vooral in de wijken West en Maaspoort. Ten dele wordt dit tekort opgevangen door berekende overschotten in Zuidoost en Binnenstad. Maar ook in Rosmalen en Graafsepoort komen op termijn tekorten.

Naast de intramurale zorg is ook berekend hoeveel extramurale zorgwoningen (aanleun- zorgtoegankelijke- en seniorenpluswoningen) er per wijk nodig zijn.

Seniorenpluswoningen

Het aanbod "seniorenpluswoningen" bestaat op dit moment uit 1071 woningen gelegen in of nabij een woonzorgcentrum (verzorgings/verpleeghuis). Naast vergroten van het aanbod seniorenpluswoningen kan het aanbod woningen waarin ouderen zorg geleverd kunnen krijgen ook toenemen door in bestaande woningen zorg te gaan aanbieden. Dit komt ook tegemoet aan de wens van vele ouderen om langer in de eigen woning of zelfstandig te kunnen blijven wonen. Door technische ontwikkelingen is er ook steeds meer zorg mogelijk in normale reguliere woningen.

	Aanbod 2011	Behoeftte 2030	Tekort/Overschot
01 Binnenstad	294	156	138
02 Zuidoost	202	264	-62
03 Graafsepoort	28	149	-121
04 Muntel/Vliert	0	58	-58
05/06 Rosmalen*	117	333	-216
07 De Groote Wielen	56	118	-62
08 Empel	0	53	-53
09 Noord	268	282	-14
10 Maaspoort	26	162	-136
11 West	62	273	-211
12 Engelen	18	61	-43
Totaal	1071	1910	-838

* Mariaoord heeft mogelijk een regionale functie, zowel het aanbod als de behoefte kan daarom afwijken van hetgeen hier genoemd wordt.

Voor de vraag in 2030 zou vooral het aanbod in West, Maaspoort en Rosmalen vergroot moeten worden. In de wijk Binnenstad blijft nu en tot ver in de toekomst een berekend overschot aan seniorenpluswoningen. Gedeeltelijk kan hiermee het berekend tekort van de wijk Muntel/Vliert mee bediend worden.

Bijlage 6

Berekening behoefte Ouderenhuisvesting

In 2030 zullen er naar verwachting meer dan 30.000 65-plussers in 's-Hertogenbosch wonen. Dat zijn er 56% meer dan nu. Bijna één op de vijf inwoners is dan 65 jaar of ouder. De toename verschilt sterk van wijk tot wijk. In relatief jonge wijken (Groote Wielen) is de toename het grootst. Vooropgesteld dat ouderen in hun huidige wijk willen blijven wonen, liggen daar dan ook de grootste huisvestings-opgaven.

Uit de 2-jaarlijkse woningmarktmonitor, blijkt dat de groep 65-plussers voor een belangrijk deel riant woont in een duurdere koopwoning of in een grote huurwoning. Tevens blijkt dat deze groep steeds honkvaster wordt. Ouderen bewonen vaak een woning die geheel is aangepast aan hun woonwensen, waar zij al een groot deel van hun leven wonen en waaraan zij gehecht zijn geraakt. De woonomgeving, de burens, de straat- en wijkbewoners vormen een sociaal netwerk waarin men zich thuis voelt. Een verhuizing is daarom meer dan simpelweg een volgende stap op de verhuisladder. Voor veel ouderen moet de huidige woning echt totaal ongeschikt geworden zijn wil men gaan verhuizen. En vanwege de ambulantisering van de zorg, het scheiden van wonen en zorg en de digitalisering, automatisering zijn er steeds meer zorgpakketten thuis leverbaar. Bovendien loopt de gemiddelde levensverwachting nog steeds verder op zodat een steeds grotere groep ouderen gehuisvest zal blijven in grote en dure gezinswoningen.

Als deze minst verhuiscapabele groep huishoudens toch gaat verhuizen, dan richt deze groep zich enerzijds op goedkope en betaalbare huurwoningen (huishoudens met een bescheiden inkomen), anderzijds op middeldure huur of koop (welvarende ouderen). Verhuizing is ook aan de orde bij het overlijden van de partner of bij beginnende dementie. Dan zijn de afwegingen in één keer volledig anders en kiest men vaak voor een vorm van beschermd wonen. Op een gegeven moment wordt een groot deel van de ouderen zorgbehoevend waarbij verhuizing naar een specifieke woonvorm op steeds hogere leeftijd zal plaatsvinden.

Relevante trends en de gevolgen

Algemeen geldt dat de oudere van nu (2010) een andere woon- en zorgbehoefte heeft dan de oudere van vroeger. De oudere van 2030 heeft weer andere behoeften. Dat heeft te maken met de gewijzigde uitgangspositie van toekomstige ouderen zelf, hun financiële en sociale achtergrond, én gewijzigde omstandigheden. (uit RIGO rapport "Senioren op de woningmarkt" uit 2009).

De oudere van nu, en zeker de oudere van 2030, heeft meer dan voorheen een eigen woning (en vaker een duurdere koopwoning waarvan de woonlasten laag zijn omdat de hypotheek is afgelost). De woning is ook vaak afgestemd op de wensen van de bewoners en eerder te groot dan te klein. De prijskwaliteitsverhouding van deze woningen is voor de bewoners zó gunstig dat men er graag wil blijven wonen, ook als men last krijgt van ouderdomsverschijnselen of zorg nodig heeft. De ouderen van de toekomst zullen daarom, nog meer dan nu, zorg willen ontvangen in de eigen woning.

De oudere van nu en van 2030 hebben vaker een hogere opleiding, een hoger inkomen, hebben nog een rijbewijs en een auto, zijn gewend aan geautomatiseerde toepassingen en kunnen zich prima redden in de digitale wereld. Dit geldt ook steeds meer voor vrouwen. Ouderen zijn daarom langer zelfredzaam en zelfstandig en willen dat tot op hoge leeftijd blijven. Hun grotere welvaartspositie maakt dat ook vaker mogelijk.

De ouderen van nu en in 2030 hebben een betere gezondheid, ze worden ouder en kunnen langer genieten van pensioen of VUT. Vooral de levensverwachting van mannen is gestegen zodat meer oudere huishoudens uit 2 personen zullen bestaan. Een steeds groter deel van de bevolking zal bestaan uit niet-werkende, vitale ouderen die elkaar en andere leeftijdsgroepen (onbetaald) kunnen helpen. Dat is ook nodig want de toekomstige ouderen hebben minder kinderen, die vaker verder weg wonen; de mantelzorg door kinderen neemt af en hulp van burens en wijkbewoners wordt belangrijk.

De verschillen tussen ouderen worden groter. Naast oudere eigenaar-bewoners in grote koopwoningen zijn er ook meer allochtone ouderen. Er zijn veel oudere huishoudens die nog inwonende kinderen hebben en er zijn veel alleenstaanden die hun hele leven alleenstaand geleefd hebben. Er zijn ouderen die bijna hun hele leven in dezelfde wijk, of zelfs woning, gewoond hebben en er zijn ouderen die vaak over grote afstanden verhuisd zijn. Dit vertaalt zich in grote verschillen in woonwensen, woonstijlen, verhuiscapaciteit en -mogelijkheden.

Veel Bossche ouderen wonen nu in eengezinswoningen, gestapelde woningen zonder lift of bovenwoningen. Woningtypen die niet direct geschikt zijn voor bewoning door ouderen. Veel ouderen wonen hier al lang en hebben niet de intentie om te gaan verhuizen; vooral onder ouderen in grotere koopwoningen is de verhuisgeneigdheid laag. Ze hebben blijkbaar (nog) geen moeite met trappen lopen, gebruiken aanwezige extra ruimten voor hobby's of het logeren van (klein)kinderen, hebben geen moeite met het verzorgen van de tuin of het schoonhouden van het huis en hebben sociale contacten met burens of buurtbewoners. Als men te maken krijgt met beginnende ouderdomsklachten wil men blijven wonen en hulp/zorg aan huis ontvangen. Daarvoor kan de woning worden aangepast; bij voorkeur door de bewoners in eigen beheer, zo nodig met een bijdrage vanuit de WMO.

Daarnaast is er een groep ouderen die wel zou willen verhuizen naar een kleinere gelijkvloerse woning mits deze voldoet aan de wensen. Er zijn ouderen die zich uit voorzorg willen vestigen in een zorgtoegankelijke woning, vóórdat de ouderdomsklachten zich aandienen. Ze willen nog een sociaal netwerk opbouwen voordat hulp gevraagd moet worden. Ook kan de reden zijn dat het onderhoud van huis en/of tuin steeds belastend wordt of dat men zich vanwege het wegvallen van de partner alleen in de grote woning. Deze ouderen zoeken meestal een gelijkvloerse woning (gestapeld of een bungalow) gelegen nabij voorzieningen (winkels, zorgvoorzieningen, etc.) of in complexen waar ze al mensen kennen. Ze zoeken niet per definitie een sociale huurwoning, ook middeldure of dure huur- of koopwoningen. Zij zijn wensverhuizers en kunnen wachten op een woning die aansluit bij hun wensen. Omdat ze vaak grotere woningen leegmaken is hun verhuizing belangrijk voor de doorstroming. Dit geldt vooral voor de ouderen die willen verhuizen uit grotere sociale huurwoningen.

Ook zijn er ouderen die noodgedwongen moeten verhuizen. Hun huidige woning is niet geschikt om te blijven wonen. De noodzakelijke zorg kan er niet geleverd worden, de woning kan niet, of alleen met hoge kosten, worden aangepast. Vanwege de urgentie en de zorgvraag kunnen deze ouderen niet erg kieskeurig zijn bij het zoeken naar een nieuwe woning. Juist voor deze groep kan het aanbod worden uitgebreid. Niet alleen met seniorenpluswoningen (aanleunwoningen die door de corporaties worden aangeboden) en intramurale zorgwoningen (meestal onzelfstandige wooneenheden die door de zorgleverancier worden aangeboden), maar ook met zorgtoegankelijke woningen (nultredenwoningen nabij voorzieningen waarin dezelfde zorg geleverd kan worden als in seniorenpluswoningen, huur- of koopwoningen) in reguliere woningcomplexen.

Veel seniorenpluswoningen zijn uitgevoerd als aanleunwoningen bij een zorgcentrum en daar fysiek mee verbonden. Bewoners kunnen via een veilige, dichte gang in het zorgcentrum komen en daar gebruik maken van de voorzieningen. Ouderen die juist vanwege deze, bijna intramurale, "setting" kiezen voor een seniorenpluswoning hebben steeds meer moeite om een dergelijke woning te bemachtigen. De toelatingseisen (benodigde CIZ-indicatie) worden door de zorginstellingen steeds verder aangescherpt. Om op dit moment een seniorenpluswoning te kunnen gaan bewonen moet men minimaal een indicatie PV (persoonlijke verzorging) van het CIZ hebben. Een indicatie alleen voor begeleiding is veelal niet voldoende, maar de toegangseisen voor diverse complexen verschillen. Er moet een indicatie PV of PZ (persoonlijke verpleging) voor 1 jaar of meer afgegeven zijn. In de praktijk betekent dit dat ouderen met niet-geïndiceerde beperkingen zoals problemen met het lopen, zien of horen, longproblemen, eenzaamheid of angsten niet in aanmerking kunnen komen voor een seniorenpluswoning. Het vermoeden bestaat dat deze minimale CIZ-vereisten noodzakelijk zijn om het schaarse aantal seniorenpluswoningen zo eerlijk mogelijk te verdelen (de ouderen met de grootste zorgbehoefte eerst). Als het aantal woningen waar "seniorenpluszorg" geleverd kan worden rondom het zorgcentrum flink zou toenemen, kan het mogelijk worden ook ouderen zonder CIZ-indicatie toe te laten in de aanleunwoningen. Het wordt dan misschien mogelijk voor ouderen met een lage (of zonder-) CIZ-indicatie een aanleunwoning te verwerven. Indicatiestelling vanuit het CIZ zal steeds strenger worden. Daarnaast is het de bedoeling dat de verzekeraar per 1 januari 2013 de AWBZ gaat uitvoeren voor eigen verzekerden.

Ten slotte zijn er ouderen, en dit worden er in de toekomst meer, met zwaardere zorgvragen bijv. door psychogeriatrische aandoeningen. Op dit moment zijn er op enkele plekken in de gemeente woonzorgcentra met PG-plaatsen. De bedoeling is dat zowel het aantal plaatsen als de locaties worden uitgebreid zodat ook voor deze ouderen er nog keuzemogelijkheden blijven. Daarvoor is het ook nodig dat er diverse zorgaanbieders dergelijke woonvormen aanbieden en mogelijk dat er verschillen in woonstijlen tussen zorgcentra bestaan. Een specifiek aanbod voor allochtone ouderen kan, indien er behoefte aan is, als extra keuzemogelijkheid bijhoren.

De verschillen in achtergrond, opleiding, inkomen, woonwensen en woonstijl zetten zich in toenemende mate door als men zorg nodig heeft en zelfs intramuraal. Zo is De Grevelingen erg in trek bij ouderen met een Indische achtergrond en Zuiderschans trekt ouderen uit hogere sociale klassen. Toekomstige ouderen willen kunnen kiezen.

De zorg van de toekomst

De toekomstige oudere is langer zelfredzaam. Ouderen geven bij herhaling in enquêtes aan dat zij graag zo lang mogelijk zelfstandig willen blijven functioneren. Ze willen zelf hun huishouden doen, zelf hun boodschappen doen, zichzelf en hun woning verzorgen, vrienden en familie ontvangen, hun eigen administratie doen en een bijdrage leveren aan de gemeenschap. Als zij daar hulp bij nodig hebben willen ze dit zoveel mogelijk zelf regelen. Daar hoort ook bij dat men graag zelf bepaald of men wil gaan verhuizen of dat men in de huidige woning wil blijven wonen. Het geschikt maken van de woning voor bewoning als men wat beperkingen krijgt is dan ook in eerste instantie de verantwoordelijkheid van mensen zelf.

Op het moment dat iemand iets gaat mankeren wordt voor wat betreft zorg eerst een beroep gedaan op het eigen sociale netwerk. Wanneer professionele ondersteuning nodig is, ontvangt men die vanuit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo, gemeentelijke verantwoordelijkheid), de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ, uitgevoerd door Zorgkantoren) of de Zorgverzekeringswet (Zvw). Verantwoordelijkheden en uitvoering van deze regelingen verschuiven steeds meer naar de gemeenten. De gemeente probeert in elke wijk een samenhangend aanbod van welzijn- en zorgvoorzieningen te krijgen dat op afroep beschikbaar is. De oudere kan dan hulp aan huis ontvangen of kan naar een wijkservicecentrum, dienstencentrum of wijkvoorziening toe gaan. Ouderen kunnen hulp ontvangen maar leveren deze ook vaak (breng- en haalfunctie) als ouderenadviseur, vrijwilliger of mantelzorger.

Het langer zelfstandig blijven van ouderen heeft als extra gevolg dat de druk op verzorgingstehuizen en woon-zorgcomplexen wordt verminderd waardoor deze zich kunnen richten op het bieden van zwaardere zorg. Overigens werkt deze trend ook andersom: omdat de woonzorgcentra zich steeds meer gaan richten op de zwaardere zorg worden mensen ook gedwongen langer zelfstandig te blijven wonen.

De aanwezigheid van basiszorg (bv. huisartsen, fysiotherapie en apotheek) zijn belangrijke voorwaarden voor zelfredzaamheid. De huisartsen etc. maken afspraken met en worden gefinancierd door de zorgverzekeraars. Uitgangspunt van de zorgverzekeraars is bundeling van voorzieningen, bijvoorbeeld tenminste 3 huisartsen. Dit heeft positieve gevolgen voor de omvang van het zorgaanbod, maar nadelige gevolgen voor de gewenste spreiding. De gemeente is in gesprek met zorgverzekeraars en huisartsen, maar heeft hierin nauwelijks een sturende rol. Dit geldt ook voor afspraken over intramurale zorg en extramuraal woonvoorzieningen. Bij nieuwe en bestaande huisvesting vinden corporaties en zorginstellingen elkaar. Gezamenlijk bepalen we de aanwezigheid, spreiding, vernieuwing en samenwerking van deze voorzieningen. De gemeentelijke speelruimte zit tussen basis- en intramurale zorg. Zoals gezegd stimuleren we de ontwikkeling van zorg-, service- en dienstverleningspakketten. We zijn als gemeente de opdrachtgever voor de huishoudelijke hulp en worden dat voor 'begeleiding'. Dit is stedelijk georganiseerd, alle bewoners kunnen er een beroep op doen. Met het zorgkantoor en de thuiszorg zijn we in gesprek over de mogelijkheden om zorg op wijkniveau te organiseren c.q. beter aan te laten sluiten bij de welzijns- en zorgpakketten in de wijk.

Samenvattend kunnen de gevolgen voor de woningbehoefte als volgt worden benoemd:

- Een steeds grotere groep ouderen zal naar verwachting niet snel verhuizen en zal de komende jaren zorgen voor een teruglopende doorstroming op de woningmarkt.
- De grote groei van het aantal ouderen en hoogbejaarden zal zich niet één-op-één vertalen in een grotere behoefte aan nultredenwoningen. De vraag naar nultredenwoningen in alle prijssegmenten zal wel toenemen. Hieronder vallen begane grond appartementen en gestapelde woonvormen die gelijkvloers én met een lift bereikbaar zijn maar ook bungalows en semi-bungalows.
- Er komt meer vraag naar grotere gelijkvloerse woningen op goede locaties
- De vraag naar zorgtoegankelijke woningen (in de sociale huursector omschreven als "seniorenpuswoning") zal toenemen. Er zal ook meer vraag komen naar zorgtoegankelijke woningen in het duurdere marktsegment. De locatie van zorgtoegankelijke woningen nabij een zorgcentrum en winkelvoorzieningen is daarbij belangrijk. Deze vraag kan met nieuwbouw beantwoordt worden maar ook met het zorgtoegankelijk maken (opplussen) van bestaande gelijkvloerse woningen nabij winkel- en zorgvoorzieningen.

- De vraag naar intramurale zorgplaatsen of kleinschalige woonvormen waar ouderen zwaardere zorg kunnen ontvangen zal toenemen.
- De vraag naar zorgdiensten die aan huis geleverd kunnen worden zal toenemen, van thuis-zorgpakketten van ambulante zorgleveranciers, aansluiten op alarmering en zorgverstrekking vanuit een nabij gelegen zorgcentrum, installeren van Domotica-voorzieningen, deelname aan “Verzilverd Wonen”, maaltijdexpress, “Albert”, telefoonketens, etc.
- Er is behoefte aan woningen waar op termijn met weinig kosten aanpassingen in aangebracht kunnen worden: aandacht voor aanpasbaar bouwen en flexibiliteit in woningplattegronden
- De vraag naar andere woonvormen zoals sandwichwoningen, kangoeroewoningen, mantelzorgwoningen etc. zal toenemen.
- Meer behoefte aan woningen voor permanente rolstoelgebruikers.
- Meer ouderen zijn in staat zelf hun woning aan te passen aan hun toenemende zorgvraag. Zij zullen behoefte hebben aan informatie over mogelijkheden om de eigen woning geschikt te maken voor bewoning met een beperking.
- De doorstroom van ouderen uit (een)gezinswoningen wordt minder.
- Meer woningen zullen geschikt zijn om met een beperking in te kunnen blijven wonen.
- Toenemend beroep op WMO-voorzieningen afhankelijk van hoe dit ingericht wordt.

Om zo goed mogelijk in te spelen op de ontwikkelingen en trends en tegemoet te komen aan de woonwensen en-behoeften van ouderen kunnen de gemeente en haar partners in het veld, de zorginstellingen en corporaties, het beste inzetten op:

- het verbreden van de keuzevrijheid voor ouderen zowel t.a.v. de woning en de buurt als t.a.v. de gewenste zorg
- het vergroten van het aantal “seniorenplus” (zorgtoegankelijke) woningen in zowel nieuwbouw als bestaande bouw
- het bevorderen of faciliteren van de zelfredzaamheid van ouderen zowel t.a.v. de (eigen) woning als t.a.v. de benodigde zorg.

Vraag naar woningen met zorg

In de literatuur wordt meestal een onderscheid gemaakt op basis van de zorgbehoefte. Daarbij wordt verondersteld dat hoe zwaarder de zorg hoe meer men een specifieke woonvorm nodig heeft; van geen zorg en zelfstandig wonend in een reguliere woning naar zware zorg in een intramuraal verpleeghuis. Globaal klopt dit wel maar er zijn ontwikkelingen (zie vorige paragraaf) dat er steeds meer zorgmogelijkheden zijn in reguliere woningen én er zijn ouderen zonder zorgvraag die graag beschut willen wonen.

De meeste ouderen hebben geen of heel weinig hulp nodig. Ook onder de 75-plussers heeft de meerderheid nog geen zorgvraag. De meeste ouderen hebben geen zorg nodig, hebben geen mobiliteitsbeperkingen en wonen gewoon in een reguliere woning. Ook als ze te maken krijgen met kleine ongemakken kunnen ze deze gemakkelijk opvangen in hun reguliere woning. Ze kunnen een stoel kopen van waaruit je makkelijk opstaat, ze kunnen een verhoogde toiletpot installeren, ze kunnen de burens vragen boodschappen te doen, ze kunnen een werkster in dienst nemen, of een tuinman, etc. Veel woningen kunnen met weinig ingrepen nog prima bewoond worden door mensen met een kleine beperking. Ouderen kunnen tijdig inspelen op de naderende ouderdom door hun huis alvast aan te passen zoals ook aanstaande ouders hun woning- en woninginrichting aanpassen aan kleine kinderen. Gemeente en ouderenorganisaties kunnen mensen met informatie daarin bijstaan.

Daarnaast zijn er ouderen die moeite hebben met trappen lopen, die moeite krijgen met lopen of die er tegenop steeds meer tegenop zien om hun grote woning of tuin te onderhouden. Voor hen gelden nultredenwoningen als meest geschikte woonvorm. Nultredenwoningen zijn woningen die zonder trappen van buitenaf bereikbaar zijn en waarbij de primaire ruimtes (de keuken, het sanitair, de woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden; drempels in de woning zijn laag of ontbreken. Appartementen die met lift bereikbaar zijn, bungalows en begane grond appartementen rekenen we tot de nultredenwoningen.

Dan zijn er ook ouderen met dermate ernstige ouderdomsbeperkingen dat zij aangewezen zijn op specialistische hulp die alleen intramuraal of kleinschalig intramuraal aangeboden wordt. We denken dan aan zwaar dementerende ouderen, ouderen met een lichamelijke beperking die verzorgd moeten worden, maar ook, revaliderende ouderen bijv. na een ziekenhuisopname. Meestal wonen deze ouderen in een woonzorgcentrum (waar zowel zwaardere als lichtere zorg aangeboden wordt) of een verpleeghuis. Dit kan in een grootschalige accommodatie (bijv. Nieuwehagen, Mariaoord, Clockenweerde, Annenborch)

maar ook in kleinschalige woonvormen ('t Geerke). Een woonzorgcentrum (waaronder ook de kleinschalige woonvorm wordt begrepen) is ook de plek van waaruit vaak zorgarrangementen kunnen worden aangereikt aan wijkbewoners. Een gelijkmatige verspreiding over de gemeente is dan ook van groot belang om een zo groot mogelijk bereik te hebben. Niet alleen in wijken waar nu al veel ouderen wonen maar ook dáár waar op termijn veel ouderen wonen.

Tussen de ouderen met weinig of geen zorgvraag en ouderen met een zware zorgvraag is ook een tussengroep aanwijsbaar. Het zijn ouderen die nog wel zelfstandig kunnen wonen maar toch dagelijks hulp nodig hebben. Voor deze ouderen zijn de seniorenplus- en zorgtoegankelijke woningen het meest geschikt. De seniorenpluswoningen zijn voorbestemd voor ouderen met een CIZ indicatie PV of hoger en die met een AWBZ-budget afhankelijk zijn van een zorgaanbieder. De woning wordt als zelfstandige woning verhuurd door een corporatie en de bewoner ontvangt zorg uit het nabij gelegen woonzorgcentrum. Eventueel aangevuld met mantelzorg of thuiszorg, omdat niet alle zorgarrangementen volledige dekking bieden. De bewoner kan gebruik maken van de voorzieningen in het woonzorgcentrum (maaltijden, alarmering, activiteiten) en kan, indien nodig, eenvoudiger doorstromen naar de intramurale woonvorm in het woonzorgcentrum.

Een seniorenpluswoning is gelegen nabij welzijns- en winkelvoorzieningen omdat de bewoners, op de enkele zorgaspecten na, zelfstandig wonen en een eigen huishouding voeren. Voor seniorenwoningen die als aanleunwoning verbonden zijn aan een nabijgelegen woonzorgcentrum geldt dat zij veelal gebruik maken van de alarmering en voorzieningen van dit woonzorgcentrum. Maar door de ontwikkeling van zorg en begeleiding op afstand, door internetwinkelen en bezorgen, kan de fysieke afstand tussen de seniorenpluswoningen en de wzc's groter zijn. Dat gebeurt ook bij andere zorginstellingen waar de intramurale zorg steeds meer wordt vervangen door extramurale zorg aan zelfstandig wonende cliënten. Het aantal seniorenpluswoningen is dan niet meer afhankelijk van de capaciteit van het nabij gelegen Woonzorgcentrum.

De term "seniorenpluswoning" is vooralsnog voorbehouden aan corporatiewoningen die als zodanig worden aangeboden. Maar ook koopwoningen of particuliere huurwoningen waar ouderen wonen en waar gemakkelijk dezelfde zorg geleverd kan worden als in een seniorenpluswoning zouden tot de voorraad geschikte woningen gerekend kunnen worden. Dergelijke woningen zouden dan omschreven kunnen worden als "zorgtoegankelijke woningen".

Een zorgtoegankelijke woning moet voldoen aan enkele fysieke kenmerken waaronder:

- alle zogenoemde 'primaire ruimten' (woonkamer, keuken, sanitair en minimaal één slaapkamer) bevinden zich op hetzelfde niveau en zijn zonder trap of met lift bereikbaar
- nultreden: geen dorpels en maximaal 5 mm hoge drempels
- toilet en douche/badkamer groot genoeg om bewoners behulpzaam te zijn
- slaapkamer groot genoeg om het bed zo te plaatsen dat aan beide lange zijden hulp geboden kan worden en aan enkele omgevingskenmerken:
- gelegen op beperkte afstand van voorzieningen waaronder openbaar vervoer of winkels voor dagelijkse levensbehoeften

Conclusie is dat de essentie van een "seniorenpluswoning" niet te zien is aan hoe de woning eruit ziet (deze is te vergelijken met een gewone senioren- of nultredenwoning) maar aan het zorgarrangement dat er geboden wordt. Als dit zorgarrangement ook aangeboden kan worden in andere woningen kan elke woning waar deze zorg geleverd kan worden (een zorgtoegankelijke woning) een "seniorenpluswoning" worden. Dit kan dus ook een koopwoning of duurdere huurwoning zijn.

Of het aanbieden van "seniorenpluszorg" elders in de wijk mogelijk is wordt onderzocht in de pilot Meanderflat in Kruiskamp. De Van Neynselgroep doet ervaring op met het geven van seniorenpluszorg in de Meanderflat (huurwoningen van Vesteda en eigenaar-bewoners). Daarvoor wordt waarschijnlijk één appartement gekocht van waaruit de zorgverleners werkzaam zijn.

Om de vraag naar wonen met zorg te kwantificeren kan gebruik gemaakt worden van de behoefte berekening die het College Bouw Zorginstellingen hanteert (methode Horizon). De kern van Horizon zijn de profielen waarin de ouderen onderverdeeld kunnen worden. Deze zijn direct vergelijkbaar met de indeling zoals hierboven beschreven. De methode Horizon geeft een rekenmodel om per profiel een behoefte te kunnen berekenen gebaseerd op het aantal aanwezige 75-plussers. Dit betekent niet dat alléén de zorg-

behoefte onder 75-plussers berekend wordt maar de aanwezigheid van veel of weinig 75-plussers blijkt een goede maatgever voor de totale behoefte aan wonen met zorg.

Indeling zorgvraag m.b.v. Horizonmethode

Wie	Zorgvraag	Huisvestingsvorm	Aanbod berekend in ..
Profiel 1 Ouderen met weinig of geen beperkingen.	Geen behoefte aan zorg.	Zelfstandig wonen in een gewone woning.	Normale of reguliere woningvoorraad
Profiel 2 Ouderen met mobiliteitsbeperkingen: trappen, entree, verplaatsen buiten.	Weinig behoefte aan (planbare) zorg, wel mobiliteitsbeperkingen.	Zelfstandig wonen in een aangepaste woning.	Nultredenwoning of gelijkvloerse woning
Profiel 3 Ouderen met mobiliteitsbeperkingen, beperkingen in PV en incontinentie. Incl. ouderen die beschut willen wonen.	Behoefte aan (planbare) zorg en ondersteuning op afroep.	Verzorgd wonen.	Seniorenpluswoning of zorgtoegankelijke woning
Profiel 4 Ouderen met veel beperkingen. Somatische klachten of zwaardere verzorging.	Niet-planbare zorg en 24-uurs toezicht.	Zorg met verblijf (intramuraal).	SOM- of Verzorgingsplaats in Woonzorgcentrum of Kleinschalige woonvorm
Profiel dementie Ouderen die niet meer zelf de regie over hun leven kunnen voeren.	Niet-planbare zorg en 24-uurs toezicht.	Zorg met verblijf (intramuraal).	PG-plaats in Woonzorgcentrum, Verpleeghuis of Kleinschalige woonvorm

De berekening van de behoefte gebeurt o.b.v. het aantal 75-plussers volgens de volgende verdeling:

40% van het aantal 75-plussers bepaald de zorgvraag

33% van de zorgvragers valt binnen profiel 2: planbare zorg

34% van de zorgvragers valt binnen profiel 3: planbare en oproepbare zorg

18,5% van de zorgvragers valt binnen profiel 4: onplanbare zorg en 24-uurs toezicht

14,5% van de zorgvragers valt binnen profiel Dementie: onplanbare zorg en 24-uurs toezicht

In onderstaande tabel is op basis van het Horizon-model de vraag naar diverse soorten wonen-met-zorg onder ouderen in 's-Hertogenbosch berekend op peildata 2020 en 2030. Ook is de vraag berekend op 1 januari 2011 om te kunnen toetsen of de berekening overeenkomt met het huidige aanbod.

Berekende vraag voor 's-Hertogenbosch

	2011	2020	2030
Aantal 75+	8.891	10.170	14.043
zorgvragers (40%)	3.557	4.068	5.617
nultredenwoning gelijkvloers	1.174	1.342	1.854
Seniorenplus / zorg- toegankelijk	1.209	1.383	1.910
Intramuraal, SOM en verzorging	658	753	1039
Intramuraal, PG plaats	516	590	815

(gegevens O&S maart 2011)

In deze berekening is geen rekening gehouden met eventuele opvang van ouderen vanuit de regio. Vooral woonzorgcentrum Mariaoord lijkt ook veel ouderen uit de regio te huisvesten. Hoe groot deze regionale opvangtaak is voor 's-Hertogenbosch is niet duidelijk. In de vergelijking tussen vraag en aanbod dient rekening gehouden te worden met een zekere overmaat in aanbod t.b.v. regionale opvang.

Voor de berekening van de behoefte per wijk (gebruikt in vorige bijlage) is gebruik gemaakt van dezelfde methode. De gevonden waarden zijn alleen indicatief te gebruiken omdat niet alle ouderen in de eigen wijk willen blijven. Er blijkt stedelijk onder ouderen een trek naar Zuidoost als men de pensioengerechtigde leeftijd heeft gekregen. Of dit komt door minder aanbod in de eigen wijk of ruim aanbod in Zuidoost is niet duidelijk.

Bijlage 7

Overzicht woonzorgcentra

Wijk	Woonzorgcentrum	Zorgverlener	Aanbod 2011
01 Binnenstad	Nieuwehagen	BrabantZorg	34 PG 16 SOM 51 Verzorging
	Antoniegaarde	Van Neynselegroep	82 Verzorging
02 Zuidoost	Oosterhof	Van Neynselegroep	62 PG 66 SOM
	Grevelingen*	Van Neynselegroep	40 PG 50 Verzorging
	Zuiderschans	Van Neynselegroep	147 Verzorging
03 Graafsepoort	De Biechten	Vivent	90 PG
04 Muntel/Vliert			
05/06 Rosmalen	De Hoef	Annenborch	20 PG 60 Verzorging
	Mariaoord	Vivent	42 PG 120 SOM
07 Groote Wielen			
08 Empel			
09 Noord	Noorderkroon	BrabantZorg	30 PG 48 SOM 51 Verzorging
	De Hooghe Clock	Vivent	36 PG 80 Verzorging
10 Maaspoort	t Geerke	BrabantZorg	18 PG
11 West	De Taling	Van Neynselegroep	30 SOM 60 Verzorging
12 Engelen			
Totaal	372 PG plaatsen	280 Somatische plaatsen	581 Verzorgingsplaatsen

Grevelingen* na verbouwing

Bijlage 8

Aanbod woonvormen voor bijzondere doelgroepen

Aanbod/omvang

Op dit moment hebben we de volgende woonvormen voor mensen met een beperking (exclusief psychogeriatric, verzorgd en verpleegd wonen voor ouderen en seniorenplus deze worden behandeld onder "ouderen").

Amarant	2 x 3 zelfstandige appartementen voor begeleid wonen jongeren 5 en 17 zelfstandige appartementen in de Groote Wielen (in aanbouw) voor begeleid wonen
De la Salle	3 zelfstandige appartementen en 1 groepswoning voor 6 mensen voor beschermd wonen
GGZ Oost Brabant	gesloten instelling Coudewater met circa 140 plaatsen voor complexe psychiatrische zorg
Humanitas	cluster met 16 zelfstandige appartementen en een groepswoning (12 plaatsen) voor mensen met een verstandelijke beperking
Philadelphia	2 groepswoningen (3 + 6) met 9 plaatsen en 2 clusters van 11 en 20 zelfstandige woonvormen voor mensen met een verstandelijke beperking
Prisma	3 groepswoningen met 19 plaatsen voor mensen met een verstandelijke beperking en niet-aangeboren hersenletsel.
Cello	gesloten instelling Binckhorst met 37 groepswoningen met circa 275 plaatsen voor mensen met een verstandelijke beperking 35 groepswoningen met circa 175 plaatsen voor mensen met een verstandelijke beperking (licht en zwaar), autisme, schizofrenie Circa 10 geclusterde complexen met 86 zelfstandige appartementen voor begeleid wonen van mensen met een verstandelijke beperking Enkele zelfstandige appartementen waar meer ambulante zorg geleverd wordt. In aanbouw: nog 4 woongroepen voor 29 plaatsen, twee geclusterde projecten met 12 en 19 zelfstandige appartementen voor begeleid wonen en 18 semi-zelfstandige appartementen voor ouder-kind situaties.
Fokus	15 zelfstandige appartementen voor mensen met een lichamelijke beperking
Oosterpoort	15 groepswoningen (gezinshuis) voor begeleid wonen voor jongeren, variërend van 2 tot 8 bewoners (63 plaatsen) en een short-stay voor 10 jongeren.
SWZ Zorg	3 clusters met 27 zelfstandige woningen voor mensen met een lichamelijke beperking
Reinier van Arkel	3 clusters met 23 zelfstandige woningen voor mensen met een psychiatrische aandoening 18 groepswoningen met circa 100 plaatsen voor psychisch kwetsbaren 7 groepswoningen met 24 plaatsen voor woontrainingen 32 sociowoningen

Bijlage 9

Droomparagrafen (samenvatting en ingediende droomparagrafen)

Indieners droomparagrafen

- | | |
|--------------------------------------|--|
| 1. Anoul Bouwman | – consumentgericht bouwen |
| 2. Bouwfonds | – vroegtijdig betrokken betere plannen |
| 3. BrabantWonen | – wonen à la carte |
| 4. Ward van Hoeckel | – de wijkcoöperatie |
| | – leenhuis-idee (stimulering woningruil) |
| 5. F. d’-Hert | – aanpasbaar bouwen |
| 6. Fons Spinhof | – Landveroverij: bouw je eigen wijk en woning |
| 7. Gehandicaptenplatform | – Mensen met een handicap wonen in een huis in onze stad |
| 8. Huurdersbelangenvereniging Zayaz | – een bonus voor trouwe huurders |
| 9. Huurdersbelangenvereniging Zayaz | – gedifferentieerde wijken en wederzijds begrip |
| 10. Huurdersbelangenvereniging Zayaz | – geen wachttijd en bouw van betaalbare woningen |
| 11. Huurdersbelangenvereniging Zayaz | – kortere wachttijd voor oudere |
| 12. Kleine Meierij | – meer invloed voor bewoners |
| 13. Rens Jeunink | – Idee voor gelijke woonlasten en energiebesparing |
| 14. Rosie Severens | – Pleidooi voor een vrijere woningmarkt |
| 15. Seniorenraad | – de kracht en kwetsbaarheid van ouderen |
| 16. Stedelijk Huurdersplatform | – ouderenhuisvesting |
| 17. Stedelijk Huurdersplatform | – A have a dream |
| 18. Stedelijk Huurdersplatform | – de baas van Nederland |
| 19. Stedelijk Huurdersplatform | – dromen met open ogen |
| 20. Stedelijk Huurdersplatform | – dromen over ander woonbeleid |
| 21. Stedelijk Huurdersplatform | – droom verder mijn kind |
| 22. Stedelijk Huurdersplatform | – passend wonen voor iedereen |
| 23. Stedelijk Huurdersplatform | – woonkansen bij dementie |
| 24. Van Neynselgroep | – blijven wonen met zorg op maat |
| 25. Zayaz | – Initiatieven voor bijzondere doelgroepen |
| | – Bouw van woningen van € 145000 |
| | – Ouderen wonen langer zelfstandig |
| | – Stad met ambitie |
| | – Versterk de kracht van bewoners |
| | – Wachtlijsten tot minimum teruggebracht |
| | – Wonen met respect voor elkaar |

Thema's van de ingediende droomparagrafen:

- Ouderen
- Gehandicapten
- Bijzondere doelgroepen
- Starters
- Middeninkomens
- Nieuwbouw
- Betaalbaarheid
- Consumentgericht bouwen
- Huurders/bewonersparticipatie
- Woonruimteverdeling / terugdringen wachttijden
- Bestaande woningvoorraad
- Woonlasten en energiebesparing
- Maatschappelijk vastgoed
- Rolverdeling
- Wonen, zorg, welzijn
- Wonen, integratie, respect
- Woningruil

<ul style="list-style-type: none"> • Eindgebruiker intensiever betrekken bij het planproces (consumentgericht bouwen à la Carolus) • Woonconsument denkt mee over aspecten als indeling, voorzieningen, functionaliteit en afwerking • Toepassen (collectief) particulier opdrachtgeverschap in nieuwbouw én renovatie, ook in de (herstructurerings)wijken Eikendonk, Kruiskamp en Orthen-Links • 1 Kluswoningproject • Meer inspraak voor toekomstige bewoners • Biedt bewoners mogelijkheden om zelf hun droomhuis te realiseren (achterliggend idee 'landver-overtje': bouw je eigen wijk en woning) 	<p><i>Bouwfonds Brabant- Wonen</i></p> <p><i>F. D'hert Fons Spinhof</i></p>
<p>Huurders/bewonersparticipatie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Denk na over oprichting van een inwonersraad (van huurders en kopers) met wezenlijk invloed op beleid van corporaties (en gemeente?) • Meer zeggenschap voor bewoner <ul style="list-style-type: none"> ○ tenminste 2 experimenten particulier collectief opdrachtgeverschap, met corporatie als achtervang en procesmanager en gemeente als kadersteller (met minder specifieke stedenbouwkundige eisen en begrijpelijke begeleiding bij vergunningtrajecten) ○ versterking positie huurders in VVE (eigenaarsrecht voor huurder), met gemeente als procesbegeleider ○ Experimenteer met oprichting van wooncoöperatieven (eigenaar doet hiermee afstand van zijn beslissingsrecht, ten gunste van de positie van de bewoners). Eén van de op te starten experimenten wordt zodanig ingericht t.b.v. middeninkomensgroep ○ Instemmingsrecht voor huurders in huurdersorganisaties (zowel op corporatieniveau (Zayaz) als gemeenteniveau (SHP, te trekken door gemeente) ○ Experimenteer voor zelfbeschikkingsrecht op onderhouds- en leefbaarheidsbudgetten (corporatie én gemeentegelden) • Oprichting jongerenpanel (waarmee jongeren actiever worden betrokken bij renovatie en nieuwbouwplannen) • Meer invloed van huurders (als feitelijke financiers) op woonruimteverdelingssysteem • De wijkcoöperatie <ul style="list-style-type: none"> • alle bewoners zijn lid van een coöperatie die ten doel heeft de woon- en leefomgeving te verbeteren door de focus te richten 'op de burens' i.p.v. de overheid (vanuit de gedachte dat bewoners veel meer voor elkaar kunnen doen van hulp in huis, opvang van kinderen, toezicht en veiligheid in de buurt etc.). • in combinatie met een stadsboerderij/grote moestuin kan de wijkcoöperatie ook voldoen aan de behoefte aan echtheid, eerlijke producten en zinvolle contacten 	<p><i>Kleine Meerij Zayaz</i></p> <p><i>Brabant- Wonen SHP W. van Hoeckel</i></p>
<p>Woonruimteverdeling / Wachttijden huurwoningen / doorstroming</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vermindering wacht/zoektijd voor woning door verandering van toewijzingsregels met een betere verdeling van de kansen voor verschillende doelgroepen en onderscheid in kansen tussen actief en inactieve woningzoekenden • Ontschotting in het woonruimteverdelingsmodel • Van aanbodmodel naar keuzemodel (waarbij inschrijftijd wordt losgelaten en loting bij gelijktijdige interesse) • Vermindering van de wachttijden bij WoonService (o.m. door (semi-)urgente woningzoekenden enkel mogelijkheden te bieden in appartementen) • Kortere wachttijden voor m.n. ouderen • Vermogenstoets voor sociale huurwoningen • Meer invloed van huurders op het woonruimteverdelingssysteem • Goedkoper woonruimteverdelingssysteem dan niet alleen door de huurders wordt betaald • Nader af te spreken aantal woningen direct beschikbaar voor probleemgevallen (semi-urgenten) • Huur op basis van inkomen in seniorencomplexen • Geen wachtlijsten door meer (en diverse) nieuwbouw • Woningruil via database en organisatie (door gemeente en corporaties) voor mensen die hun huis voor bepaalde tijd willen lenen aan een ander (met bijbetaling van surplus indien de woning groter is). Bijvoorbeeld voor de periode van 5 jaar (Leenhuis-idee). • Bevorder woningruil (organiseer een lokale markt voor woningruil) 	<p><i>Zayaz</i></p> <p><i>Brabant- Wonen</i></p> <p><i>HBV Zayaz + SHP</i></p> <p><i>Ward van Hoeckel Rosie Severens</i></p>

<p><u>Bestaande woningvoorraad</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • verbeteren van de woningvoorraad • energiebesparing met woonlastengarantie voor huurders • duidelijke benoeming van duurzame nieuwbouwprojecten en verbeterprojecten in Nota Wonen • gemiddeld energielabel van alle woningen in 4 jaar met 2 stappen laten stijgen • Een gemeente die naast nieuwbouw ook indringend de mogelijkheden van hergebruik van leegstaande kantoor- en andere gebouwen beziet; 	<p>Zayaz</p> <p>Brabant-Wonen Senioren-raad</p>
<p><u>Woonlasten en energiebesparing</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • maximaal isoleren t.b.v. minimale energiekosten. Corporaties investeren en leveren energie voor dezelfde prijs). Winst van de dalende energiekosten gaat naar de corporaties waarmee nieuwe energiemaatregelen gefinancierd kunnen worden. 	<p>Rens Jeunink</p>
<p><u>Wonen, zorg en Welzijn: Wonen à la Carte</u></p> <p>Woningcorporaties ontwikkelen zich, samen met zorgaanbieders en welzijnsinstellingen tot aanbieders van woonplezier, wooncomfort en aanvullende voorzieningen en diensten (energie, maaltijden, klussendiensten, zorg, welzijn, woonbegeleiding, tuinonderhoud, verhuisservice etc.). Eén loket waar de klant terecht kan voor diverse woon- zorg en welzijnsdiensten.</p> <p>Verbeterde dienstverlening door optimalisering van de samenwerking en afstemming, meer samenhang binnen de wijkontwikkeling en wijkaanpak.</p>	<p>Brabant-Wonen</p>
<p><u>Overig</u></p> <p>Rolverdeling</p> <ul style="list-style-type: none"> • Veranderende rol van de ontwikkelaar (ontwikkelaar toont empathie, sensitiviteit, verantwoordelijkheidsgevoel, schept duidelijkheid, heeft kennis, maar niet de wijsheid in pacht) • Maatwerk in samenwerking en rolverdeling tussen de partijen <p>Beloning van trouwe huurders (in de vorm van extra services, nieuwe keuken of maand gratis huren)</p> <p>Meer renoveren, minder slopen Klantvriendelijkere woningcorporaties Vermogen van voormalige eigenaars die gaan huren deels beleggen in woningcorporatie</p> <p>Wonen met respect voor elkaar</p> <ul style="list-style-type: none"> • manifest tegen ver- en vooroordelen als bijlage bij de woonnota (met invoering en herwaardering van een wederzijdse integratie-actie en olievlek aanpak hieromtrent) • omgekeerde integratiecursus • jaarlijks 2 manifestaties waarin ontmoeting en ontvreemding tussen allochtoon en autochtoon centraal staan • gezamenlijk initiatief door corporaties t.a.v. kleurrijker lidmaatschap van huurdersorganisaties <p>Verhoog de sociale grondprijzen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stop met het hanteren van sociale grondprijzen (conform het rijksbeleid waarbij juist kapitaal aan de corporaties onttrokken wordt) en gebruik de opbrengsten voor het stimuleren van starters op de koopmarkt. <p>Regio</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wens voor regionale woonvisie onder regie van de provincie • Komen tot regionaal woningaanbod (van huur- en koopwoningen), door vergaande samenwerking tussen de regionale woningcorporaties m.b.t. woonruimteverdeling en doos samenwerking met gemeenten, makelaars en ontwikkelaars. <p>Maatschappelijk vastgoed</p> <ul style="list-style-type: none"> • Realisatie van Brede Bossche Scholen in Meerendonk en Boschveld en multifunctioneel vastgoed (mix van commerciële en maatschappelijke functies zoals leren, wonen en werken) 	<p>Bouwfonds</p> <p>HBV Zayaz</p> <p>HBV Zayaz</p> <p>SHP</p> <p>Zayaz</p> <p>Rosie Severens</p> <p>Zayaz Brabant-Wonen</p> <p>Brabant-Wonen</p>

De 'Dromen' kunt u in zijn geheel vinden op de website van de gemeente 's-Hertogenbosch (www.s-hertogenbosch.nl)

