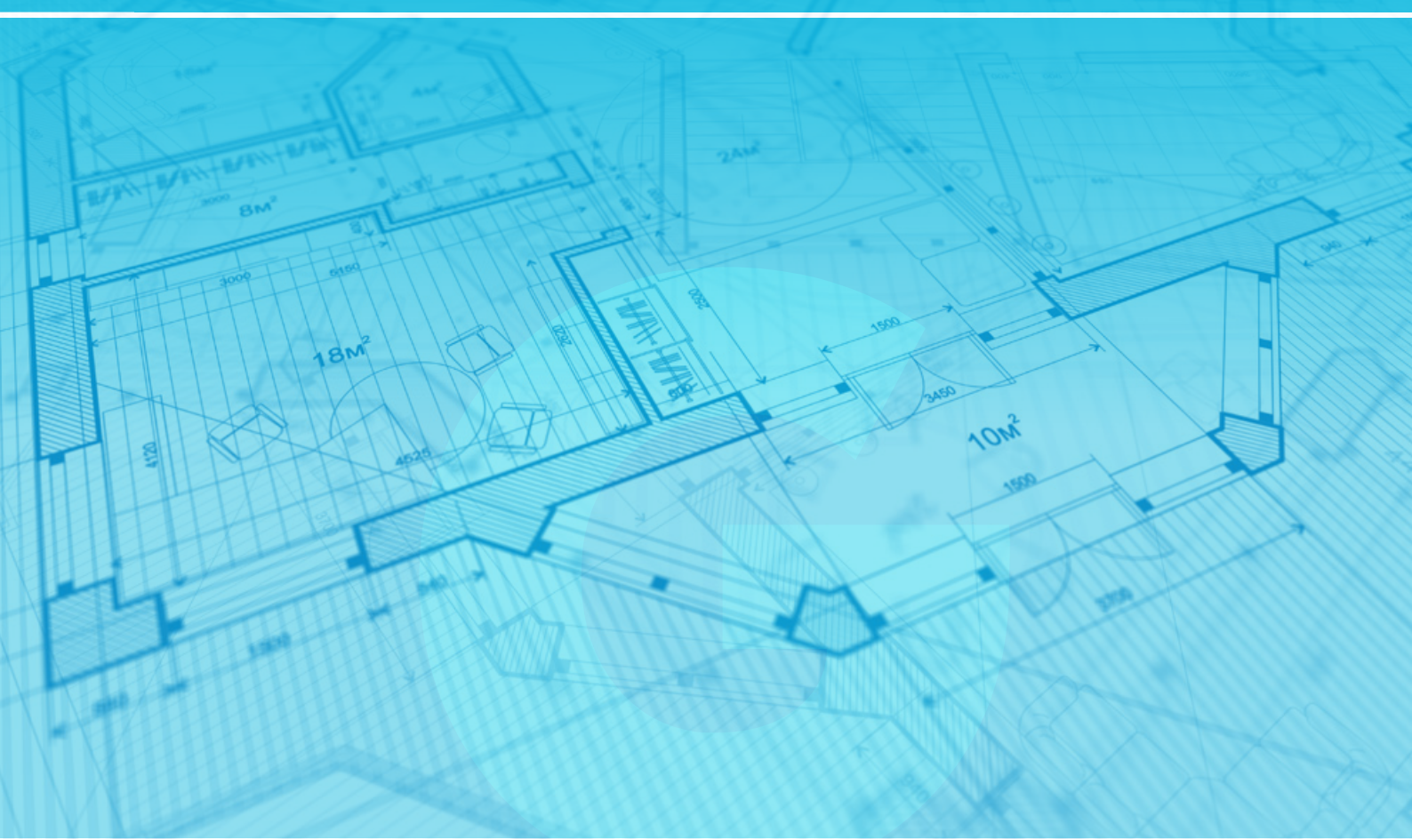




Woonzorgatlas Fryslân

juni 2015



Woonzorgatlas Fryslân
Leeuwarden, 1 juni 2015
Versie: 1.0
Auteurs/Werkgroepleden

Norbert Beukens | Accolade
Piet Bouma | De Bouwvereniging
Patrice Broersma | Elkien
Jelmer Hitzert | Fries Sociaal Planbureau
Steffen Hietkamp | WoonFriesland



Voorwoord

Alstublieft! Voor u ligt de eerste versie van de Woonzorgatlas Fryslân. Een gezamenlijk initiatief vanuit Platform GEEF. Binnen dit platform hebben Accolade, Elkien, de Bouwvereniging en WoonFriesland de handen ineen geslagen om het veranderende landschap van zorgvastgoed in beeld te brengen. Deze eerste woonzorgatlas biedt een doorkijkje in de risico's en de veranderopgave binnen het zorgvastgoed in Fryslân voor de komende jaren.

Inzicht in vraag en aanbod binnen dynamische markt

De behoefte aan het aantal zorgwoningen in Fryslân stabiliseert. Na de groei van het aantal inwoners in Fryslân en daarna de groei in woningoppervlak per bewoner is er nu een stabilisatie opgetreden. Ongebreidelde bouw wordt niet meer als vanzelf ingevuld door nieuwe bewoners. Dat wil niet zeggen dat er geen dynamiek meer in de woningmarkt is, juist wel! Maatschappelijke veranderingen zoals langer thuis wonen en de trek naar grotere zorgcomplexen zorgt voor potentiële leegstand bij kleinere zorgwoningen. De zorgatlas biedt inzicht in vraag en aanbod die door de betrokken woningcorporaties is ingebracht. Samen pakken wij nu de veranderopgave op.

Afstemming op provinciaal niveau

Een goede lokale afstemming van behoefte en voorraad is steeds belangrijker om leegstand op de ene plaats en teveel nieuwbouw op een andere plaats te voorkomen. Om in deze veranderende wereld de goede besluiten te kunnen nemen, is gedetailleerd inzicht nodig in de vorm van de voorraad en de bijbehorende behoefte van bewoners voor de komende jaren. Zonder dit inzicht is de kans groot dat er kostbare, verkeerde beslissingen worden genomen.

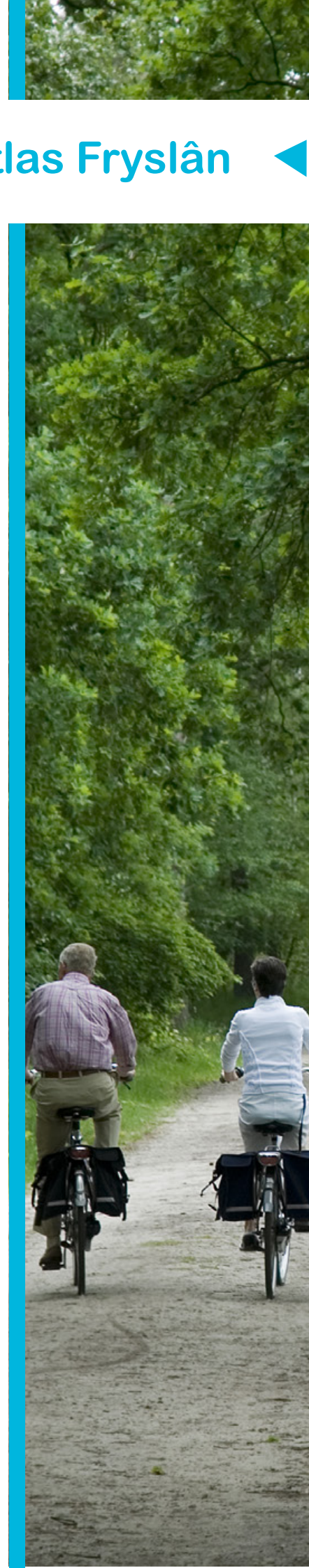
In circa twee jaar tijd is deze atlas ontwikkeld, er is discussie gevoerd en ongeveer 60.000 woningen zijn beoordeeld. Ook het Fries Sociaal Planbureau is aangesloten bij het initiatief. Zij zorgt ervoor dat de ruwe data op een overzichtelijke, interactieve website ter beschikking komt. Dit document is een eerste mijlpaal voor de Woonzorgatlas Fryslân.

Zorgatlas geen statisch document, ontwikkelt u mee?

Dit initiatief is gestart bij vier woningcorporaties en we zijn trots op het resultaat, maar we zijn er nog niet. De bedoeling is dat ook andere Friese organisaties deel gaan nemen aan de Woonzorgatlas Fryslân. We denken dan aan de overige corporaties en zorgorganisaties in Fryslân die zorgvastgoed in eigendom hebben. Ik nodig hen dan ook van harte uit zich bij de Woonzorgatlas Fryslân aan te sluiten. Dan komt de zorgatlas echt tot zijn recht en wordt de veranderopgave van het Friese zorgvastgoed compleet inzichtelijk gemaakt.

Namens de initiatiefnemers in Platform GEEF wens ik u veel leesplezier.

Rein Swart, bestuursvoorzitter Platform GEEF





1.0 Inleiding

In de Platform GEEF¹ Woonzorgatlas Fryslân wordt in kaart gebracht hoe het veranderende landschap met betrekking tot zorgvastgoed er uit ziet. Wat zijn de huidige risico's, wat is de veranderopgave voor de komende jaren en kan er met het bestaande vastgoed worden voorzien in de stijgende vraag naar wonen met zorg.

Door de vergrijzing en door het versneld doorvoeren van scheiden van wonen en zorg is een grote verschuiving gaande in zorgvastgoed. Er ontstaat een toenemende vraag naar geschikt en verzorgd wonen (extramuraal zorg). Tegelijkertijd is er een (tijdelijke) afname van intramuraal vastgoed en ontstaan er risico's binnen het intramuraal vastgoed doordat zorgaanbieders hun huisvestingsstrategie aan het aanpassen zijn (schaalvergroting, ander financieringskader, gewijzigde woonwensen). Tevens is een aantal locaties niet meer toekomstbestendig.

Corporaties richten zich meer op de kerntaken en de investeringsruimte van woningcorporaties, om te voorzien in de veranderopgave met betrekking tot zorgvastgoed, is beperkt. Er zijn investeringen nodig om de risico's in het huidige zorgvastgoed te verminderen en tegelijkertijd is er een groeiende vraag naar wonen met zorg.

In de woonzorgatlas wordt, naast een beeld van de demografische ontwikkeling in Fryslân (vergreijzing), het huidige aanbod en toekomstige vraag naar wonen met zorg (ingedeeld in beschermd, beschut, verzorgd en geschikt wonen) met elkaar vergeleken om zo een beeld te krijgen van de veranderopgave. De Woonzorgatlas Fryslân is in opdracht van Platform GEEF uitgevoerd. In deze eerste versie (1.0) is het vastgoed van de vier in GEEF deelnemende corporaties (Accolade, De Bouwvereniging, Elkien en WoonFriesland) in kaart gebracht. Deze 1.0 versie geeft derhalve nog niet een compleet beeld van het huidige aanbod van wonen met zorg.

In de komende periode wordt de woonzorgatlas verder uitgebreid (met het woonzorgvastgoed van zorgorganisaties en de andere corporaties). De woonzorgatlas is digitaal en interactief. Door steeds door te klikken kunt u een beeld krijgen van wonen met zorg Fryslân breed en per gemeente. De Woonzorgatlas Fryslân is beschikbaar op de volgende websites:

www.platformgeef.nl | www.friessociaalplanbureau.nl | www.woonzorgatlasfryslan.nl

¹ Platform GEEF: Platform Gezondheid Expertise & Educatiecentrum Friesland

1.1 Werkwijze en definities

Om het huidige aanbod van wonen met zorg in kaart te brengen is de volgende, landelijke gehanteerde, indeling gebruikt:

Beschermd wonen:

Een woon- en verblijfsvorm met 24-uurs aanwezige zorg voor mensen met een intensieve zorgvraag (ZZP 4³ en hoger). Zorg en wonen is gekoppeld in één pakket met een eigen bijdrage.

Beschut wonen:

Bij de toekomstige vraag naar wonen met zorg wordt door Fortuna² de term 'beschut wonen; gehanteerd. Hiermee worden mensen bedoeld met een ZZP 1-4 die intramuraal wonen (verzorgingshuis) of in de toekomst intramuraal kunnen blijven wonen. Door de extramuralisering zal deze groep sterk dalen de komende jaren. Bij de inventarisatie van het aanbod is deze groep meegenomen bij de locaties voor beschermd wonen.

Verzorgd wonen:

Verzorgd wonen is bedoeld voor mensen met een hogere zorgvraag (ZZP 3-4) Er is behoefte aan geclusterd wonen in de directe nabijheid van goede 24-uurszorg en diensten. Mensen wonen zelfstandig, de zorg wordt via thuiszorg of ambulante begeleiding gegeven.

Geschikt wonen:

Geschikt wonen is bedoeld voor mensen die vanwege zorg en/of mobiliteitsbeperkingen een aangepaste woning nodig hebben. Een woning zonder drempels, gelijkvloers of met traplift, de badkamer moet geschikt zijn voor zorgverlening.

Om het huidige bezit in kaart te brengen is het totale vastgoedbestand van de 4 corporaties doorgenomen. Voor het beschermd wonen is er zowel een kwalitatieve als een kwantitatieve analyse gemaakt. Om een beeld te krijgen van de toekomstbestendigheid van de huidige locaties voor beschermd wonen zijn de locaties geanalyseerd op grond van de volgende factoren:

Locatie	
Aantrekkelijkheid buurt/wijk	Bijvoorbeeld ligging bij centrum, geliefde wijk om te wonen, uitzicht
Aanwezigheid winkels	Score hoe minder mobiel de bewoner, hoe belangrijker het is dat er winkels in de nabijheid zijn.
Openbaar vervoer	Score hoe minder mobiel de bewoner, hoe belangrijker het is dat er openbaar vervoer in de nabijheid is.
Toegevoegde waarde regulier bezit	Bijvoorbeeld dienstencentrum/restaurant of voorzieningen waar ook bewoners reguliere woningen gebruik van kunnen maken.
Parkeerplaatsen	Zowel qua aantal als nabijheid per doelgroep verschillend. Score hoe minder mobiel de bewoner, hoe belangrijker het is dat er parkeerplaatsen in de nabijheid zijn. Ook afhankelijk van doelgroep over het algemeen in bezit is van auto.
Passende omgeving voor doelgroep	Is doelgroepafhankelijk. Zo zijn bepaalde doelgroepen met een verstandelijke beperking meer gebaat bij een prikkelarme omgeving.
Invloed doelgroep op omliggende omgeving	Kan zowel positief als negatief zijn. Ijvoorbeeld: een te grote clustering van cliënten met gedragsproblematiek kan een negatieve invloed op de buurt hebben.

² Fortuna: De Fortuna-prognose voorspelt de vraag naar voor ouderen geschikte huisvesting. Hierbij wordt rekening gehouden met de bevolkingsontwikkeling en het huidige extramuraliseringsbeleid. De extramuralisering heeft, door het langer thuis blijven wonen van ouderen en mensen met beperkingen, gevolgen voor de vraag naar wonen met zorg. De Fortuna-cijfers van ABF-research worden landelijk veel gebruikt voor trends en prognoses m.b.t. wonen met zorg.

³ ZZP: Zorgzwaartepakket

Behoeftte voorziening	
Strategie/LTHP ⁴ zorginstelling	Wat is de toekomstverwachting van instelling met betrekking tot de doelgroep en het complex.
Schaalgrootte	Past de schaalgrootte van locatie bij de ontwikkelingen in de markt.
Aanwezigheid concurrerend zorg-vastgoed	De mate van aanwezigheid (kwalitatief en kwantitatief) vastgoed dat zich richt op dezelfde doelgroep.
Marktontwikkeling	Verwachtingen m.b.t. groei of afname doelgroep.
Functionaliteit	
Oppervlakte	Gehanteerde minimale normen: 22 m2 bij groepswonen 45 m2 bij intramuraal individueel wonen
Waardering sanitair	Aangepast aan doelgroep -grootte -drempels -draaicirkels Het beschikken over een eigen douche en toilet bij langdurig verblijf.
Waardering overige aanpassingen	Bijvoorbeeld lift, bergruimte voor hulpmiddelen, breedte gangen, veiligheidsvoorzieningen (alarmering, brand, vrijheidsbeperkende maatregelen).
Balkon/tuin	Waardering individuele ruimte om buiten te zitten. Waardering gezamenlijke ruimte om buiten te zitten.
Loopruimte	Met name van belang in gesloten/besloten instellingen (bijvoorbeeld bij dementie).
Uitstraling	
Binnenruimtes	Uitstraling zowel individuele als gemeenschappelijke ruimtes.
Buitenkant	Uitstraling gebouw / tuin.
Onderhoud	Waardering onderhoud complex.
Leegstand/wachtljst	Waardering belangstelling voor het wonen in het complex.
Beschikbaarheid diensten	Bijvoorbeeld: Zorgsteunpunt, 24-uurs zorg, restaurant, pedicure, kapper, winkel, dagbesteding, bibliotheek, kerkdiensten.
Afstand zorgsteunpunt	Waardering verschillend per doelgroep.
Financieel	
Passende huurprijs bij scheiden wonen zorg	Indien er in de toekomst voor de doelgroep scheiden van wonen er zorg wordt doorgevoerd is de huurprijs dan betaalbaar voor de doelgroep. Indien er al sprake is van individuele verhuur: is er sprake van een goede prijs / kwaliteitsverhouding.
Passende huurprijs in relatie tot NHC ⁵ -ZZP	Bij intramuraal wonen past de huurprijs bij de nieuwe financiering.
Financiële situatie huurder	Beoordeling vanuit de jaarrekeningen van de zorginstelling/huurder.
Risico's	Passende huurprijs. Lengte huurcontract.

⁴ Lange Termijn HuisvestingsPlan

⁵ Normatieve huisvestingscomponent

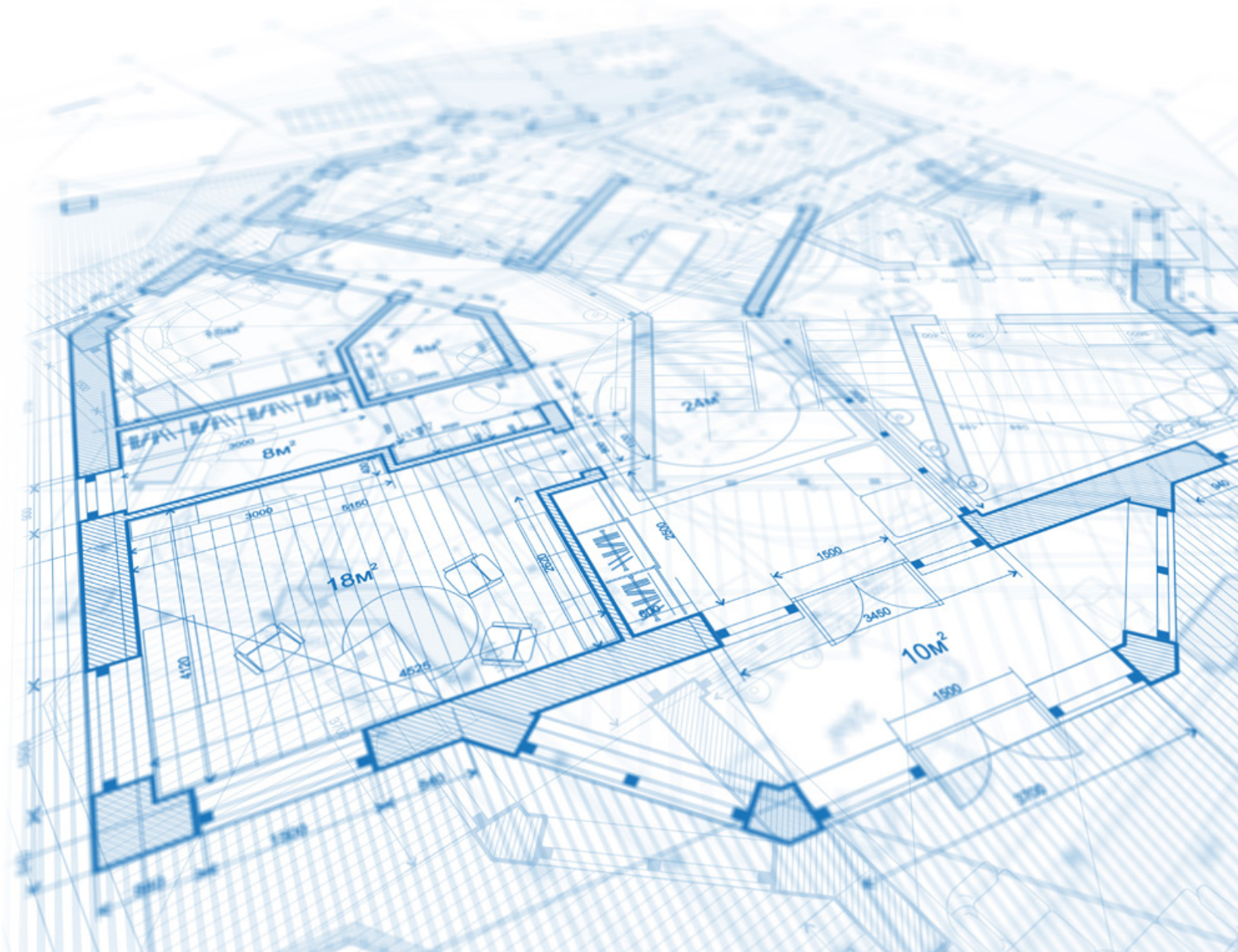
De kwalitatieve criteria zijn uitgedrukt in een eindoordeel: groen (weinig risico), oranje (risico aanwezig binnen afzienbare tijd) en rood (direct risico). Bij de analyse van het huidige aanbod beschermd wonen zijn de locaties voor alle doelgroepen meegenomen. Senioren, GGZ en LG/VG (lichamelijk en verstandelijke beperking). Hierbij wordt opgemerkt dat bij de cijfers m.b.t. de vraag naar beschermd wonen alleen cijfers beschikbaar zijn voor senioren.

Om zicht te krijgen op het aantal woningen die kunnen worden getypeerd als geschikt wonen zijn alle nultrade woningen van de corporaties in kaart gebracht. De mate van geschiktheid is bepaald aan de hand van drie normen:

- Een woonkamer/keuken van 25 m² of groter.
- Eén van de slaapkamers is 12m² of groter.
- De badkamer is 4m² of groter.

In het overzicht van de geschikte woningen is aangegeven aan hoeveel van de bovenstaande normen de woningen voldoen (0, 1, 2 of 3 normen). Voldoet een woning aan geen enkele norm dan is deze niet geschikt. Bij alle drie normen is de woning geschikt. Vervolgonderzoek per complex is nodig om meer gefundeerd te beoordelen of de woningen daadwerkelijk geschikt zijn voor mensen met mobiliteitsproblemen.

Voor verzorgd wonen zijn eveneens bovenstaande normen gehanteerd, daarnaast is bij verzorgd wonen gekeken naar de aanwezigheid van 24-uurs zorg en diensten in de directie nabijheid.



2.0 Conclusies

Bij de match tussen vraag en huidig aanbod is het goed om te realiseren dat het huidige aanbod zich nog beperkt tot 4 corporaties en daarmee niet volledig is. Het zorgvastgoed van overige corporaties, van zorgorganisaties en de koopwoningen zijn (nog) niet meegenomen. De veranderopgave is met deze eerste fase van de woonzorgatlas beperkt mogelijk.

1. Van de 127 geanalyseerde locaties voor beschermd wonen zijn er meer dan 35% als risicovol beschouwd. Er is met name risico doordat de schaalgrootte van veel locaties te klein is (in relatie tot de gewijzigde huisvestingsstrategie).
2. Ondanks een tijdelijke terugloop in de vraag naar beschut wonen door scheiden van wonen en zorg neemt de vraag na 2020 weer toe. De vraag is welke partijen gaan investeren om in deze toenemende vraag te voorzien.
3. Om te voorzien in de toenemende vraag naar verzorgd wonen kunnen bestaande seniorencomplexen worden benut indien hierin/in de buurt adequate zorg en dienstverlening wordt gerealiseerd/aangeboden.
4. De vier corporaties hebben meer dan 14.000 'geschikte' woningen. Omdat een groot deel van deze woningen niet wordt bewoond door mensen die een geschikte woning nodig hebben, kan een groot deel van toenemende vraag naar geschikt wonen in principe worden opgevangen door de bestaande voorraad.
5. Ondanks de toenemende vraag naar 'geschikte' woningen is de verhuurbaarheid van een aantal seniorencomplexen matig.
6. Verzorgd en beschermd wonen van de corporaties bevindt zich vooral in de grotere kernen.
7. De prognoses van Fortuna zijn gebaseerd op WoON2012. Hierin is respondenten gevraagd naar de wenselijke woonsituatie in de toekomst (wenscijfers). In de praktijk blijkt de verhuisgeneigdheid veel kleiner te zijn waardoor minder mensen vragen naar wonen met zorg. Echter de prognoses geven wel de trend aan.



2.1 Aanbevelingen

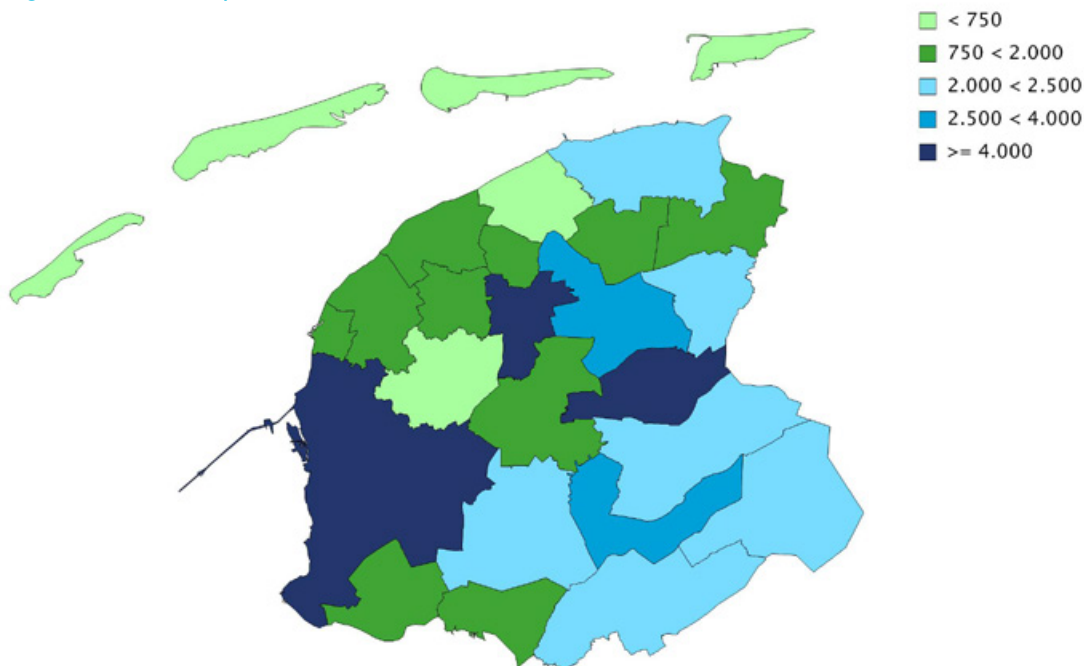
1. Verder uitbreiden van de woonzorgatlas met andere corporaties en zorgaanbieders is wenselijk om een goed beeld te krijgen van het huidige aanbod versus de toekomstige vraag en een goed gefundeerd inzicht in de complete veranderopgave in Fryslân. Verder onderzoek naar de woonbehoeften van senioren en de verhuisgeneigdheid geeft inzicht welke woning/woonomgeving voor hen aantrekkelijk is.
2. Nader onderzoek naar de matige verhuurbaarheid van seniorenwoningen geeft inzicht in de aantrekkelijkheid van de woning.
3. Een deel van de corporatiewoningen is geschikt voor verzorgd wonen. Om te voorzien in de toenemende vraag naar verzorgd wonen is het wenselijk om samen met zorgorganisaties concepten te ontwikkelen.
4. Om te voorzien in de toenemende vraag naar geschikt wonen wordt geadviseerd eerst de huidige voorraad geschikte woningen hiervoor in te zetten.
5. Aanbevolen wordt om het huisvestingsvraagstuk/investeringsvraagstuk voor beschermd wonen sector overstijgend onder de aandacht te brengen en strategieën af te stemmen.



3.0 Demografische ontwikkelingen / trends

Het is bekend dat het aantal ouderen in de komende decennia in alle gemeenten in Fryslân sterk toeneemt. De vergrijzing is in de plattelandsgebieden het sterkst. Relatief gezien is de vergrijzing in de gemeente Leeuwarden het minst. Onderstaande figuren geven een beeld van de zowel de absolute als de relatieve toename van het aantal ouderen.

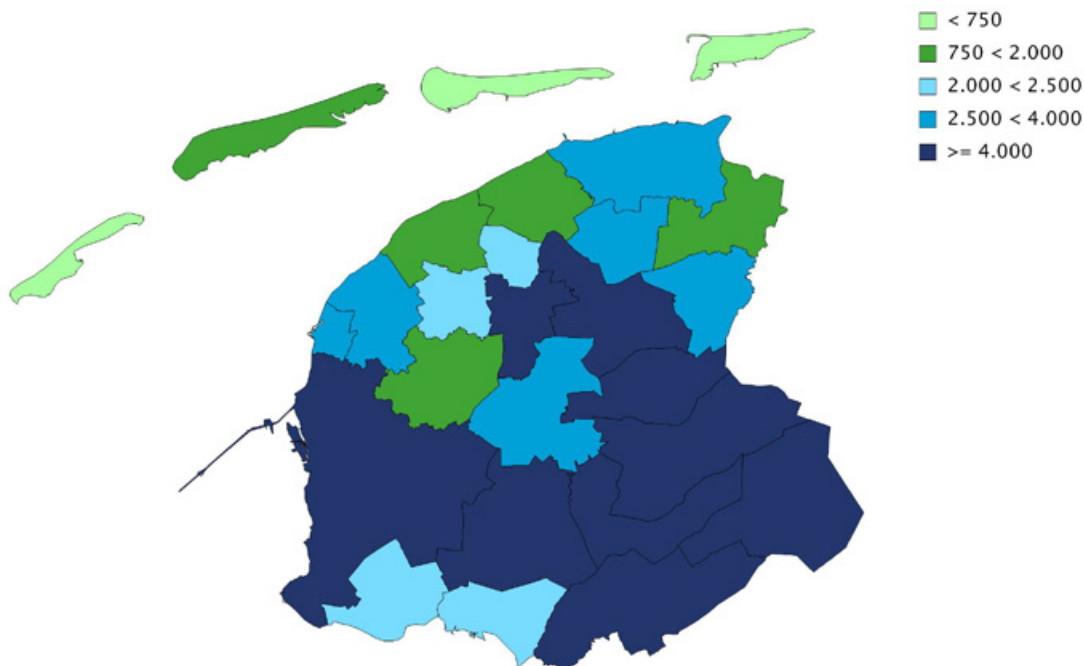
Figuur 1: 75+ per gemeente in 2015 op kaart (aantallen)



Bron: Primos prognose ABF - bewerking Fries Sociaal Planbureau



Figuur 2: 75+ per gemeente in 2040 op kaart (aantallen)

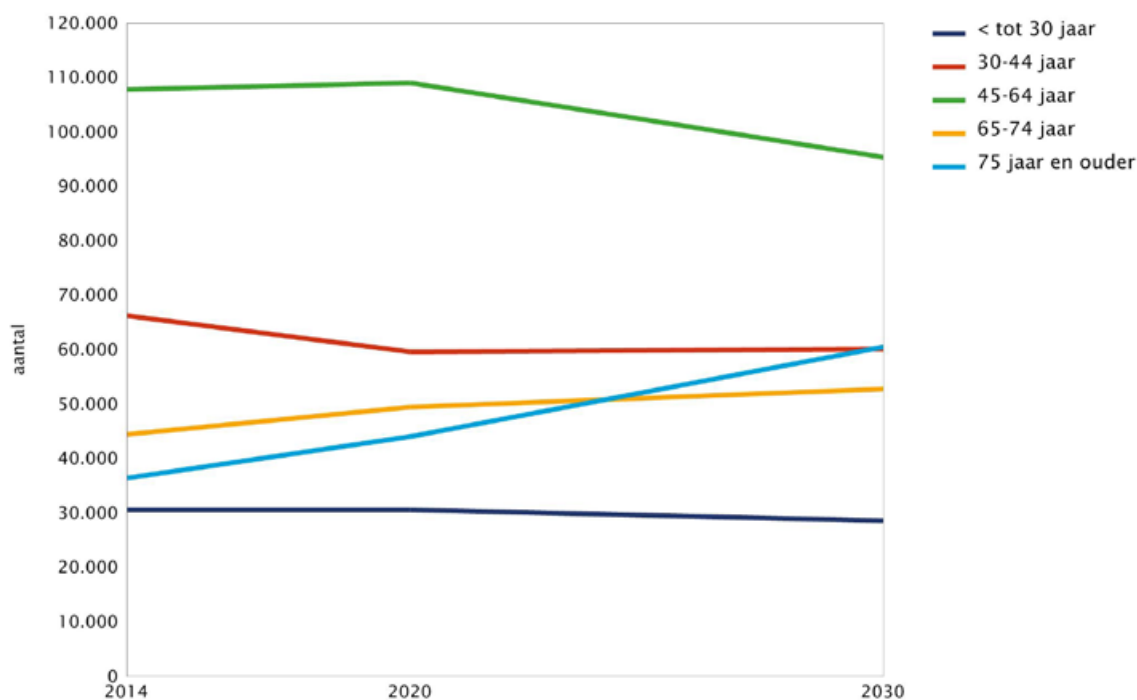


Bron: Primos prognose ABF - bewerking Fries Sociaal Planbureau



De kaarten laten de grote toename van het aantal 75-plussers tussen 2015 en 2040 zien. In alle Friese gemeenten is er tot 2014 in zowel absolute als relatieve zin een sterke groei van het aantal 75'ers.

Figuur 3: Ontwikkeling huishoudens (aantal) 2014, 2020, 2030



Bron: Fortuna prognoses - Bewerking ABF Research B.V.



In bovenstaande grafiek is te zien dat het aantal huishoudens tussen 2015 en 2040 toeneemt voor de leeftijdscategorieën 65 – 74 jaar en 75 jaar en ouder. De overige leeftijdscategorieën laten een (sterke) daling zien.



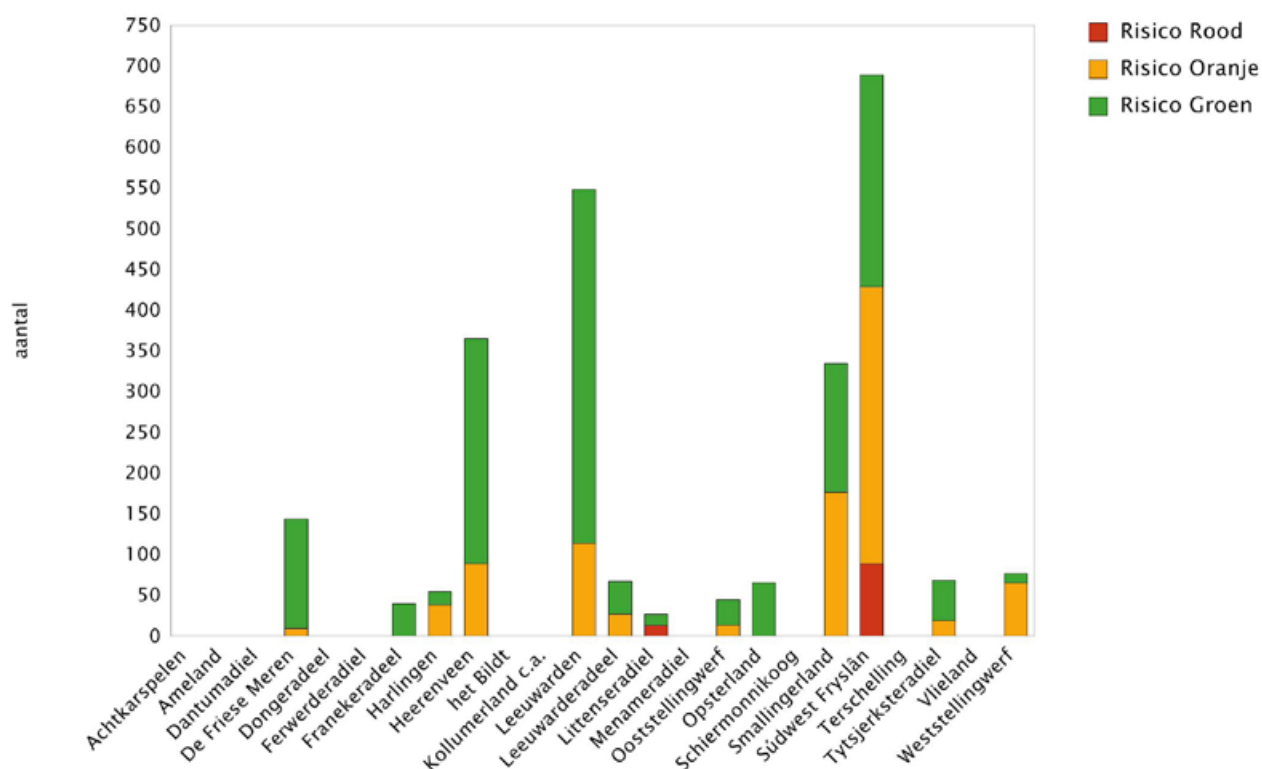
4.0 Huidig aanbod beschermd wonen

Het huidige aanbod beschermd wonen van de 4 corporaties betreft 127 locaties met in totaal 2529 plaatsen. Meer dan 35% van deze locaties is op grond van de analyse als risicovol beschouwd. De grootste risico's worden veroorzaakt door de schaalgrootteproblematiek. Om kostendekkend te kunnen werken kiezen veel zorgorganisaties voor schaalvergroting. Verwacht wordt (gezien de huisvestingsplannen van zorgorganisaties) dat de huren van veel kleinere locatie (minder dan 20-25 plaatsen) in de komende jaren worden opgezegd. De risicovolle locaties zitten met name in de doelgroep LG/VG⁶ (zie ook tabel 1). Onderstaande tabel en figuren geven een beeld van het huidige aanbod van de locaties voor beschermd wonen.

Tabel 1: Schaalgrootte per doelgroep op complexniveau

Doelgroep	<20 plaatsen	20 – 40 plaatsen	>40 plaatsen
VG/LG	62	11	0
Ouderen	5	10	10
GGZ/overige	18	10	1
Totaal	85	31	11

Figuur 4: Aanbod Beschermd Wonen (aantal plaatsen)naar risico's 2014

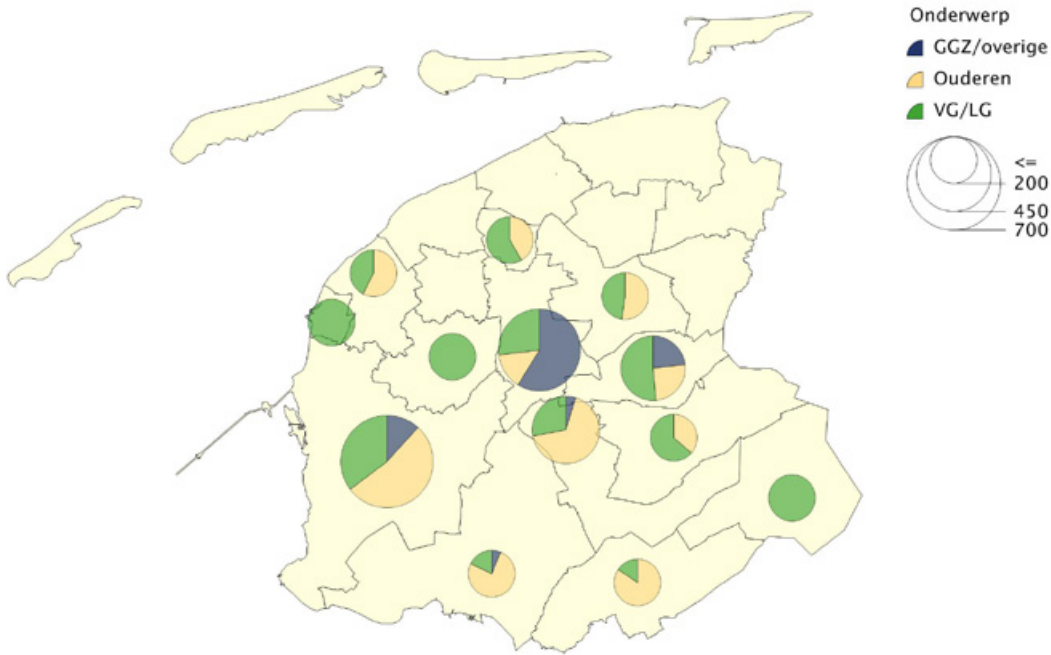


Bron: GEEF - bewerking Fries Sociaal Planbureau

Figuur 4 geeft per gemeente het aantal wooneenheden beschermd wonen naar risico weer. Gemeenten met meer inwoners hebben logischerwijs ook meer wooneenheden. In Súdwest-Fryslân en Littenseradiel zijn een aantal locaties met een direct (rood) risico.

⁶ LG: lichamelijk gehandicapten VG: verstandelijk gehandicapten

Figuur 5: Beschermd Wonen naar doelgroep (2014)

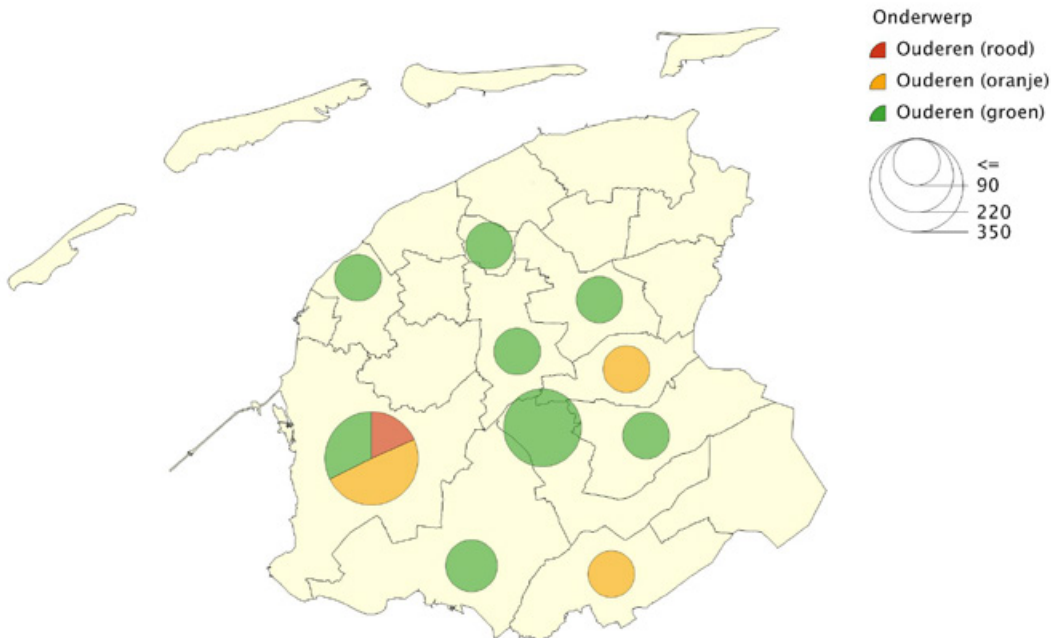


Bron: GEEF - bewerking Fries Sociaal Planbureau



In bovenstaande figuur 5 wordt inzichtelijk gemaakt waar de wooneenheden beschermd wonen per doelgroep zich bevinden. Duidelijk wordt dat de wooneenheden voor GGZ/overige zich voornamelijk in de grotere kernen bevinden, namelijk Leeuwarden, Drachten en Sneek. Figuren 6, 7 en 8 laten per doelgroep (ouderen, GGZ/overige en VG/LG) het aantal wooneenheden zien uitgesplitst naar risico's.

Figuur 6: Beschermd wonen ouderen met risico's (2014) (aantal eenheden)

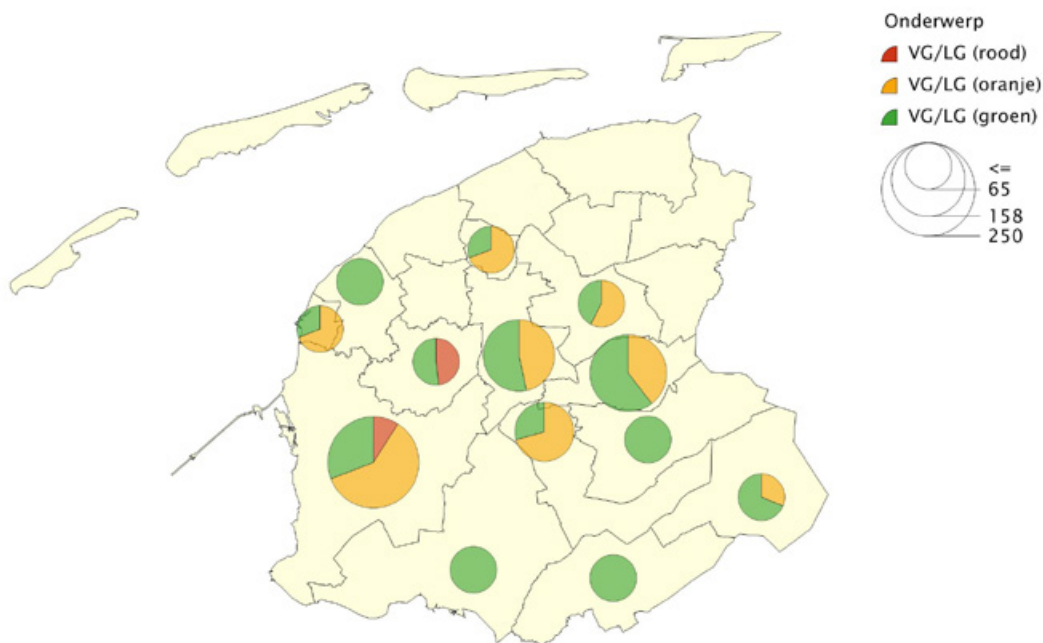


Bron: GEEF - bewerking Fries Sociaal Planbureau



Het grootste deel ouderenwoningen in het segment Beschermd wonen is groen (laag risico). In Süd-west Fryslân is driekwart van het bezit rood of oranje. De risicovolle complexen vergen aandacht op korte termijn terwijl er bij de oranje complexen voor gewaakt moet worden dat deze niet rood worden.

Figuur 7: Beschermd wonen LG/VG met risico's (2014) (aantal eenheden)

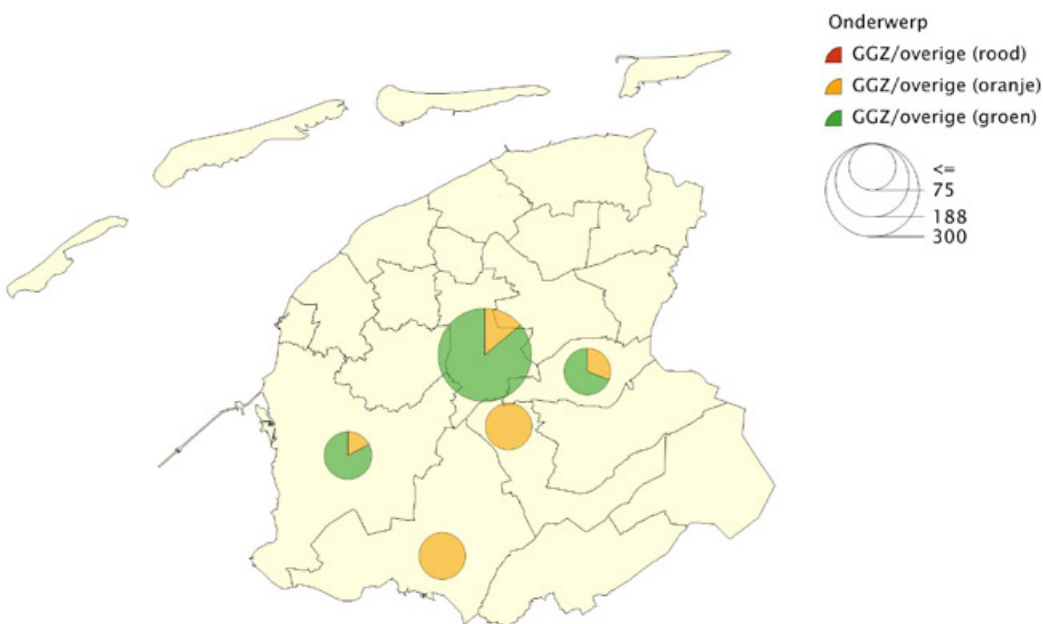


Bron: GEEF - bewerking Fries Sociaal Planbureau



Een groot deel van het aantal wooneenheden LG/VG binnen het segment beschermd wonen is risicovol. Een aantal complexen vergen directe aandacht (rood) terwijl er bij de oranje complexen voor gewaakt moet worden dat deze niet rood worden.

Figuur 8: Beschermd wonen GGZ/overige met risico's (2014)



Bron: GEEF - bewerking Fries Sociaal Planbureau

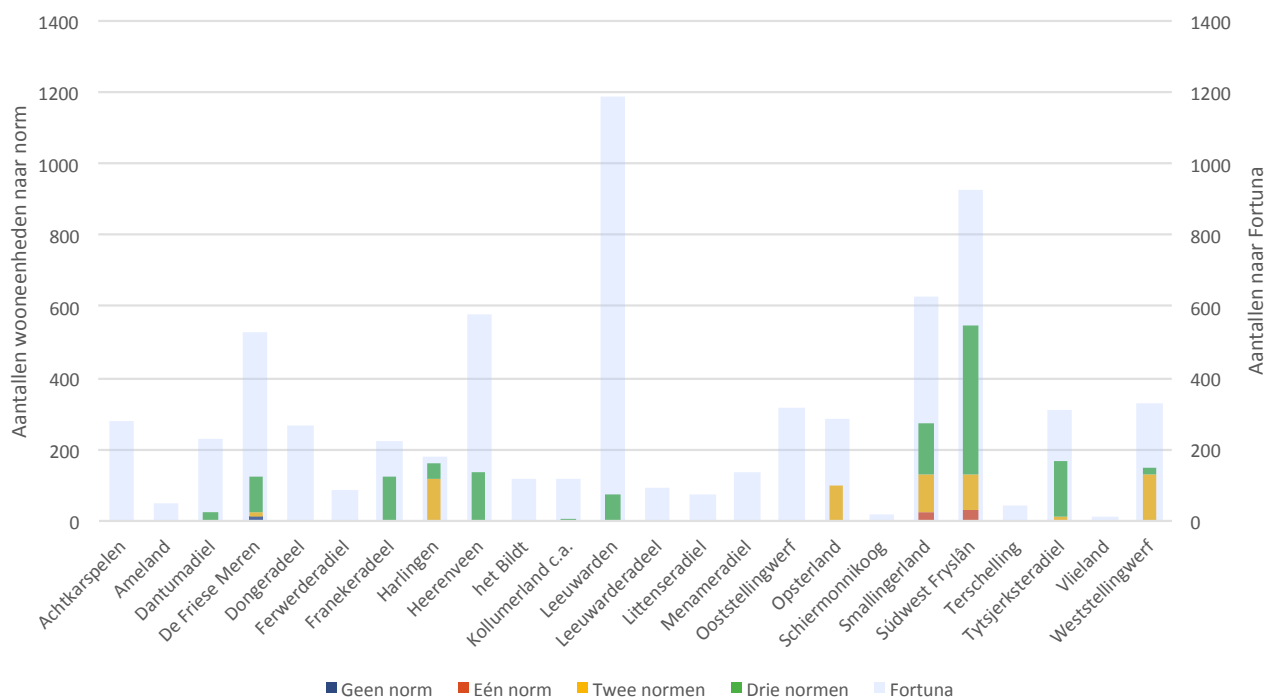


Het aantal GGZ/overige woningen is bij de vier corporaties beperkt. Bijna de helft hiervan vergt aandacht om aansluiting te behouden met de veranderende markt.

4.1 Huidig aanbod verzorgd wonen

Het huidige aanbod voor verzorgd wonen van de 4 corporaties betreft 1885 woningen. Van deze woningen voldoen 1241 aan 3 normen en 580 aan 2 normen. De overige voldoen aan één (52) of geen norm (12). Het merendeel van de locaties voor verzorgd wonen betreffen aanleunwoningen bij verzorgingshuizen. Het hogere aanbod voor verzorgd wonen in de gemeente Súdwest-Fryslân komt doordat in Súdwest-Fryslân veel verzorgingshuizen eigendom zijn van de corporaties en in deze analyse zijn meegenomen.

Figuur 9: Aanbod verzorgd wonen corporaties afgezet tegen Fortuna, 2014



* De Fortuna cijfers van Boarnsterhim zijn niet meegenomen in deze analyse vanwege de gemeentelijke herindeling.

De vier corporaties verzameld in Platform GEEF hebben hun bezit op het gebied van verzorgd wonen inzichtelijk gemaakt. In totaal hebben de corporaties 1885 woningen verdeeld over 43 locaties. Er zijn 13 locaties met <20 plaatsen, 10 locaties met tussen de 20 – 40 plaatsen en het grootste aantal locaties (20) heeft meer dan 40 plaatsen. Figuur 9 laat het aantal wooneenheden naar norm (geen, één, twee of drie) zien ten opzichte van de vraag van Fortuna. Zo ontstaat er inzicht in het marktaandeel van de corporaties. Duidelijk wordt dat het bezit van deze 4 corporaties zich voornamelijk richt op het zuidwesten van de provincie Fryslân.

4.2 Huidig aanbod geschikt wonen

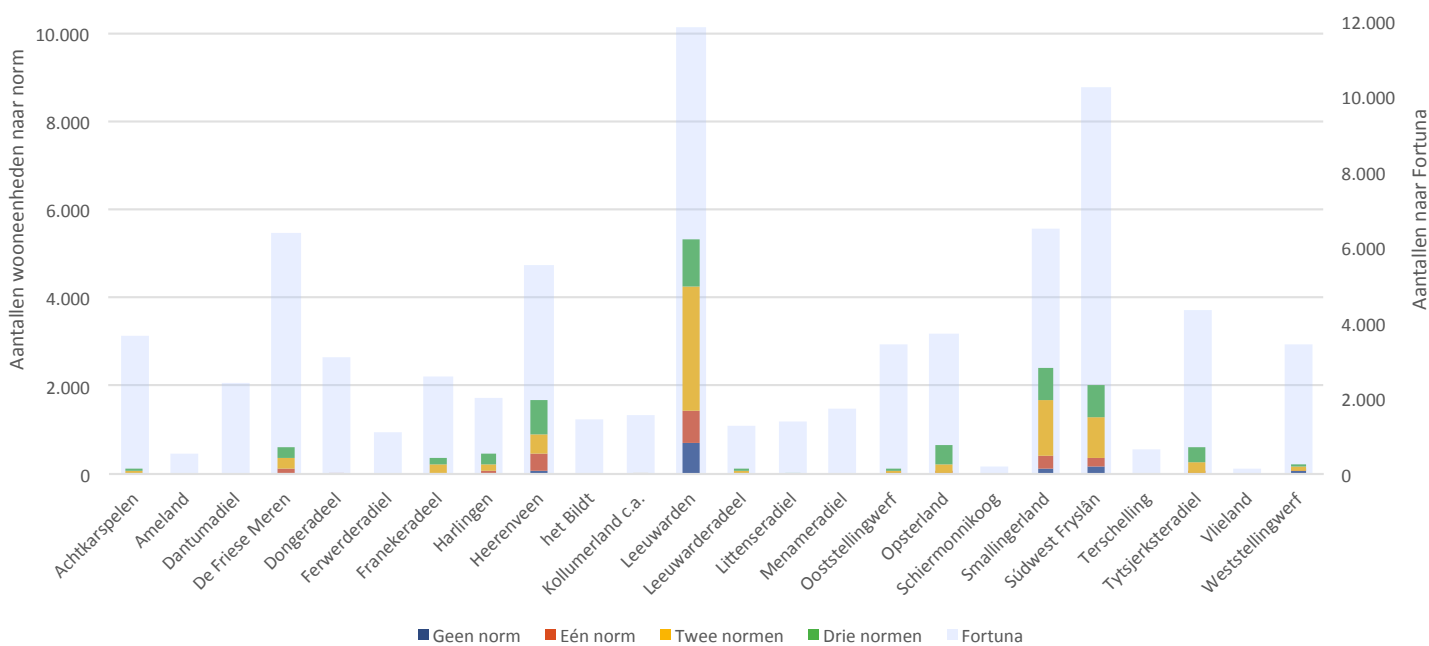
Het huidige aanbod nultreden woningen van de 4 corporaties betreft 14.771 woningen. Van deze woningen voldoen 4928 aan 3 normen (volledig geschikt) en 6684 aan 2 normen (beperkt geschikt). De overige voldoen aan één (1993) of geen norm (1166) (niet geschikt). Afgezet tegen de huidige vraag (82.000 woningen) voorziet het huidige aanbod voor een beperkt deel in de vraag.

Hierbij wordt opgemerkt:

- dat de vraagcijfers van ABF-Fortuna wenscijfers zijn.
- er nog niet een volledige inventarisatie heeft plaatsgevonden van alle woningen.
- sociale verhuur slechts een beperkt deel van de markt bedient.

In de praktijk is de bereidheid om te verhuizen naar geschikte seniorenwoningen gering. Het is tevens wenselijk om verder onderzoek te doen naar de verhuurbaarheid van geschikte woningen. Op dit moment is, in tegenstelling tot de verwachte toenemende vraag, de belangstelling voor deze woningen gering. De gemiddelde leeftijd van de huurders in de geschikte woningen is 64 jaar.

Figuur 10: Aanbod Geschikt Wonen corporaties afgezet tegen Fortuna, 2014



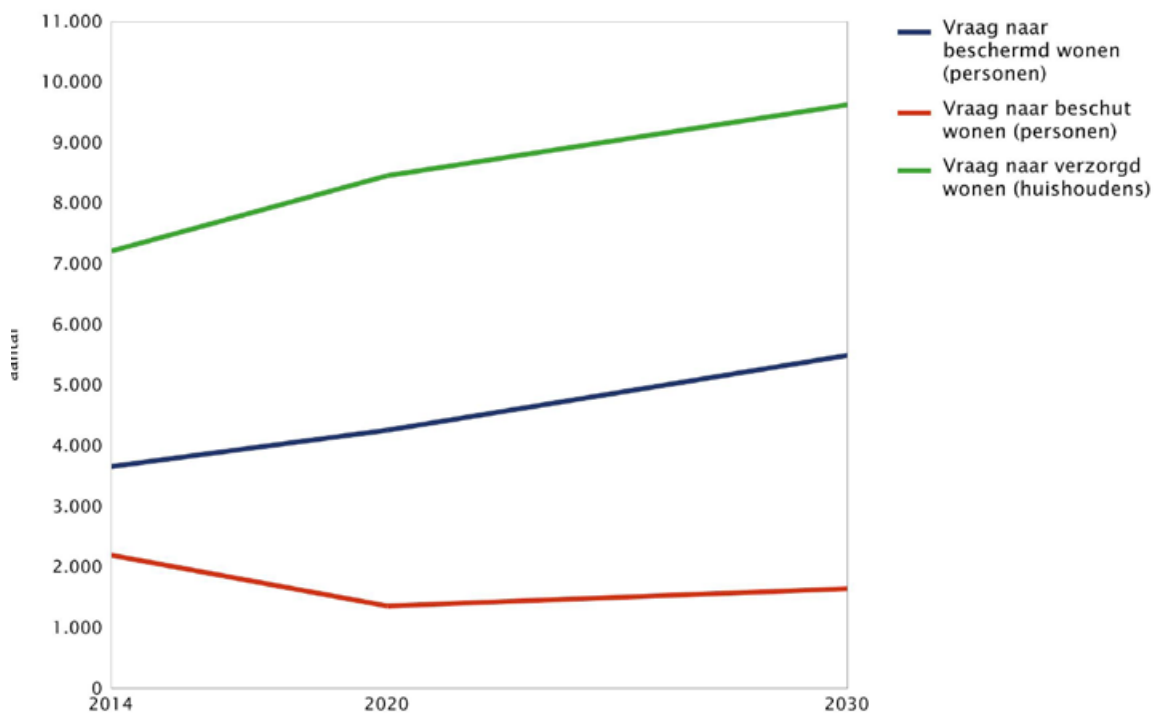
* De Fortuna cijfers van Boarnsterhim zijn niet meegenomen in deze analyse vanwege de gemeentelijke herindeling.

Figuur 10 laat het aantal Geschikte Woningen van de vier corporaties zien verzameld in Platform GEEF. De aantallen zijn afgezet tegen de vraagcijfers volgens Fortuna. Duidelijk wordt dat een deel van de woningen van de corporaties niet voldoen aan de gestelde normen. Hierbij wordt opgemerkt dat de prognose van Fortuna gebaseerd is op woonwensen en niet gebaseerd op noodzaak. In de praktijk zullen minder mensen daadwerkelijk willen verhuizen naar een geschikte woning.

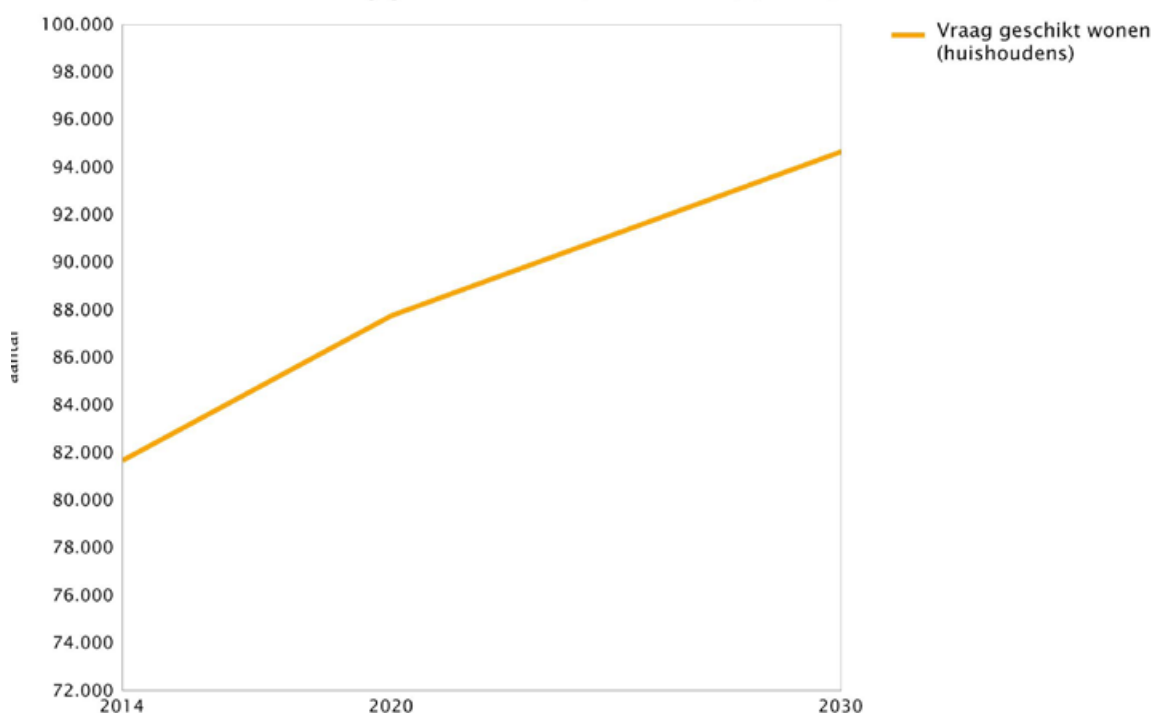
5.0 Vraag en aanbod wonen met zorg vanuit Fortuna

Onderstaande grafieken geven de vraag naar wonen met zorg aan tussen nu en 2030. Hierbij wordt opgemerkt dat de prognose van Fortuna met name voor verzorgd en geschikt wonen wenscijfers zijn. In de praktijk is de verhuisbereidheid van senioren gering. Tevens wordt opgemerkt dat de prognoses voor beschermd wonen alleen beschikbaar zijn voor de doelgroep senioren. Fortuna hanteert de term beschut wonen, hiermee wordt bedoeld de mensen met een lagere ZZP die nu nog intramuraal wonen. Een klein deel van deze mensen (deel ZZP 4) kan in de toekomst intramuraal blijven wonen.

Figuur 11: Prognose beschermd, beschut en verzorgd wonen 2014 - 2030



Figuur 12: Prognose geschikt wonen 2014 - 2030

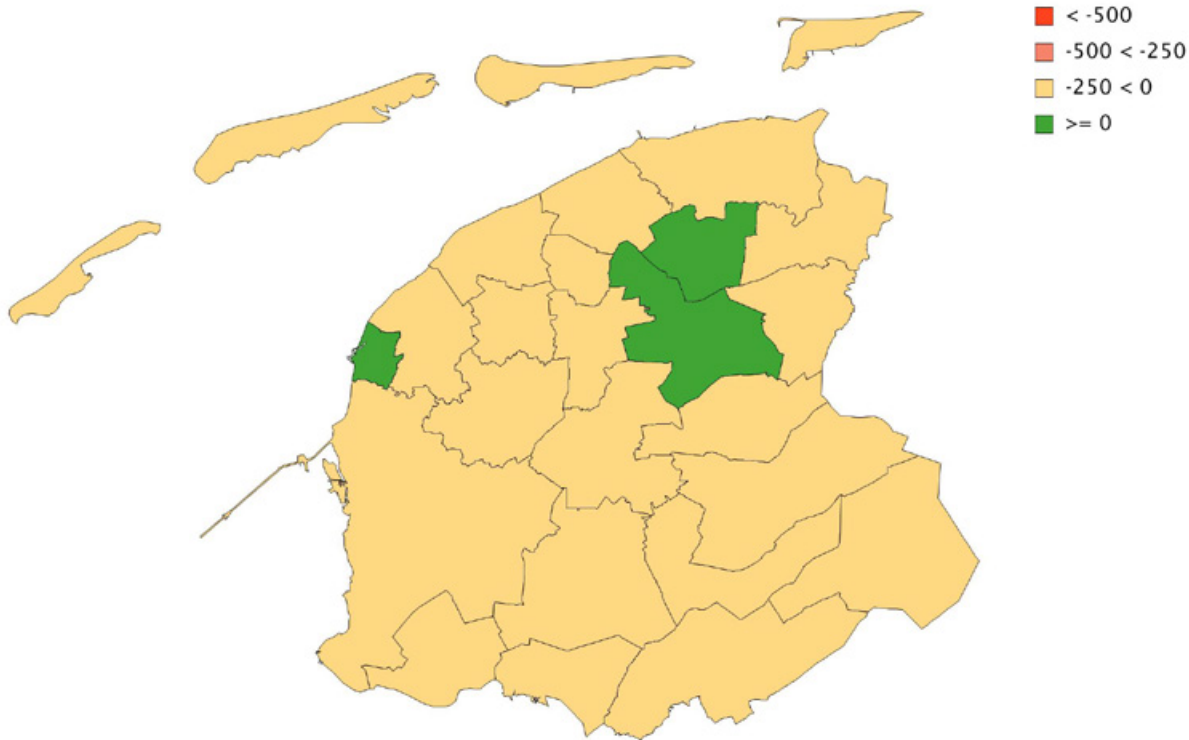


Volgens de prognoses van Fortuna stijgt de vraag naar beschermd, verzorgd en geschikt wonen tot 2030.

Door de extramuralisering zal de vraag naar beschut wonen de komende jaren sterk dalen, na 2020 zal deze weer licht stijgen.

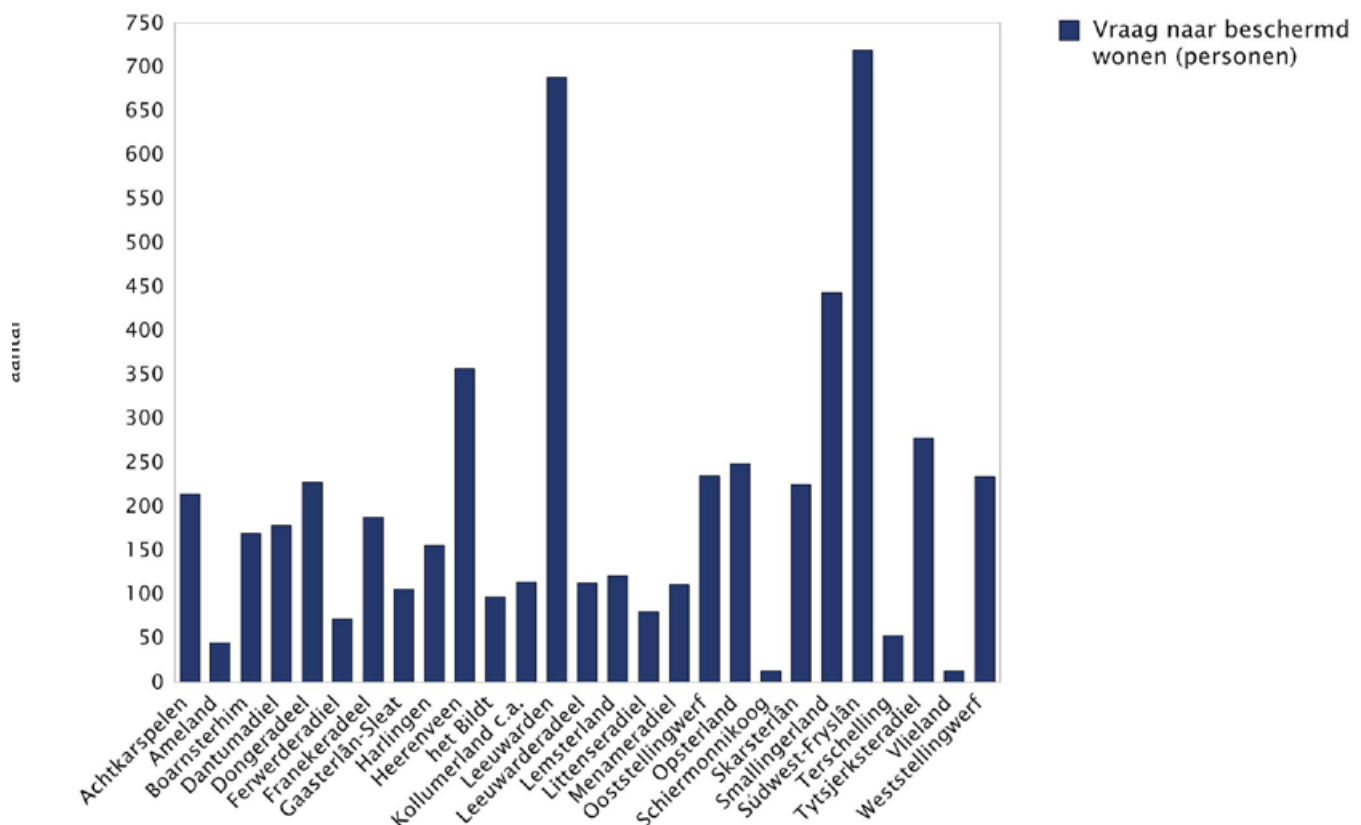
In onderstaande figuren is het saldo (verschil tussen de huidige vraag en de vraag in 2030) voor wonen met zorg weergegeven onderverdeeld in beschermd, beschermd, verzorgd en geschikt wonen. De kaartjes geven een beeld van het saldo tussen vraag en huidige totale aanbod volgens de prognoses van Fortuna. Op deze manier wordt duidelijk in welke gemeenten de toekomstige vraag het grootst wordt.

Figuur 13: Saldo Beschermd Wonen in 2030



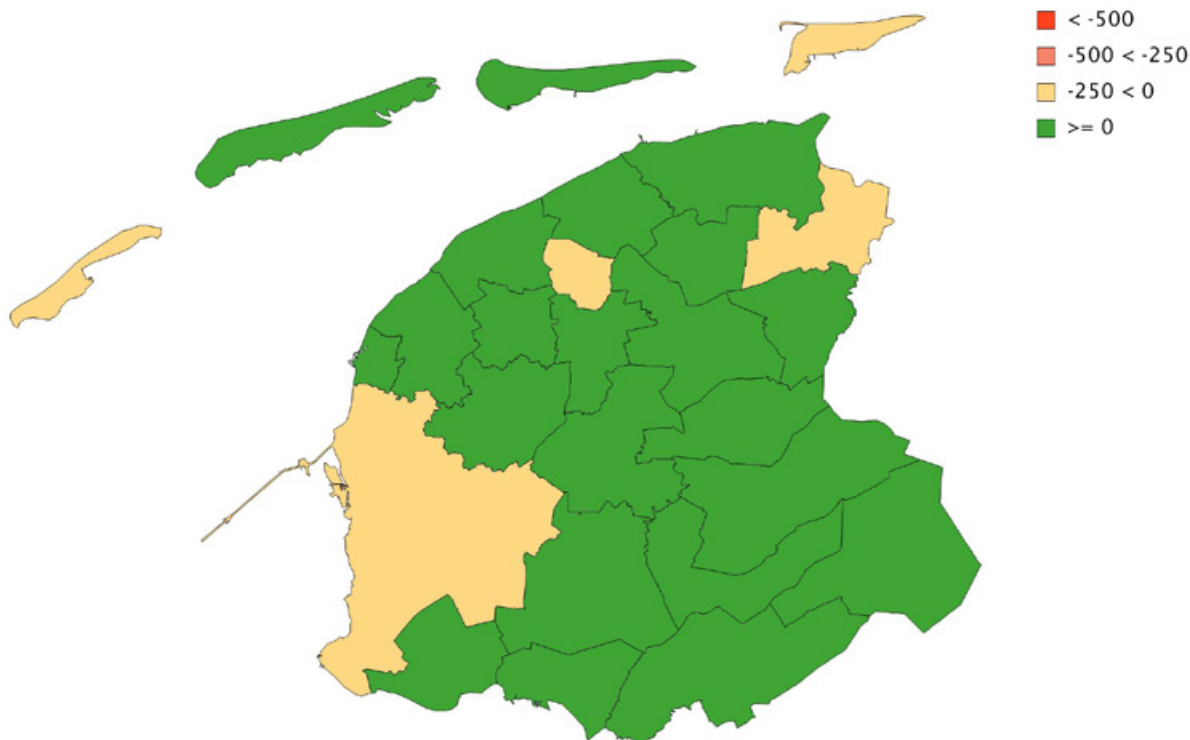
Volgens de Fortuna prognoses is er in 2030 in Fryslân een verschil (tekort) van -1905 tussen het huidige aanbod en de verwachte vraag. Figuur 13 laat zien dat voor de gemeenten Harlingen (0 woningen), Dantumadiel (12 woningen) en Tytsjerksteradiel (103 woningen) geen sprake is van een tekort, maar juist van een overschot.

Figuur 14: Vraag Beschermd Wonen in 2030



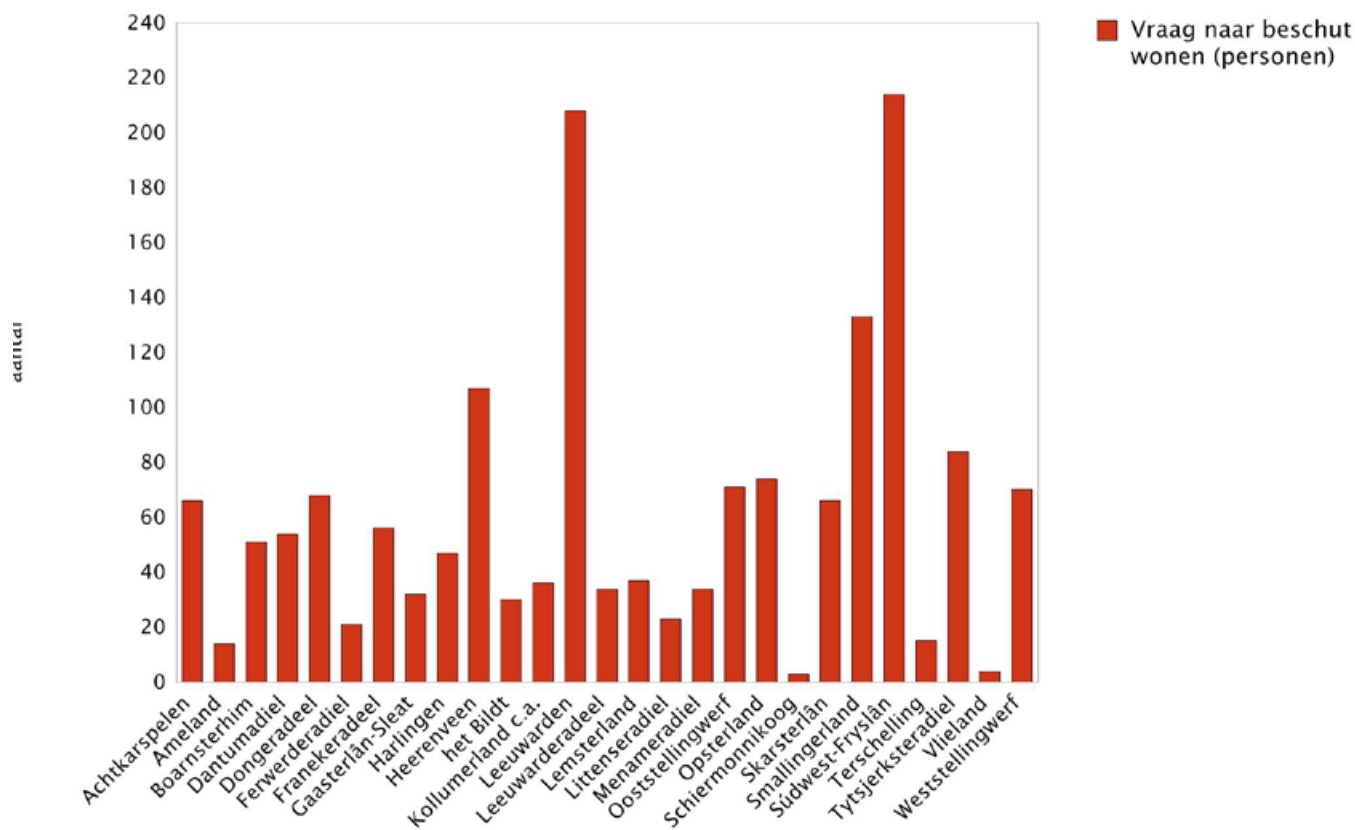
De vraag naar beschermd wonen in 2030 wordt weergegeven in figuur 14. In absolute aantallen is de vraag het grootst in de gemeenten Súdwest-Fryslân, Leeuwarden en Heerenveen.

Figuur 15: Saldo Beschut Wonen in 2030

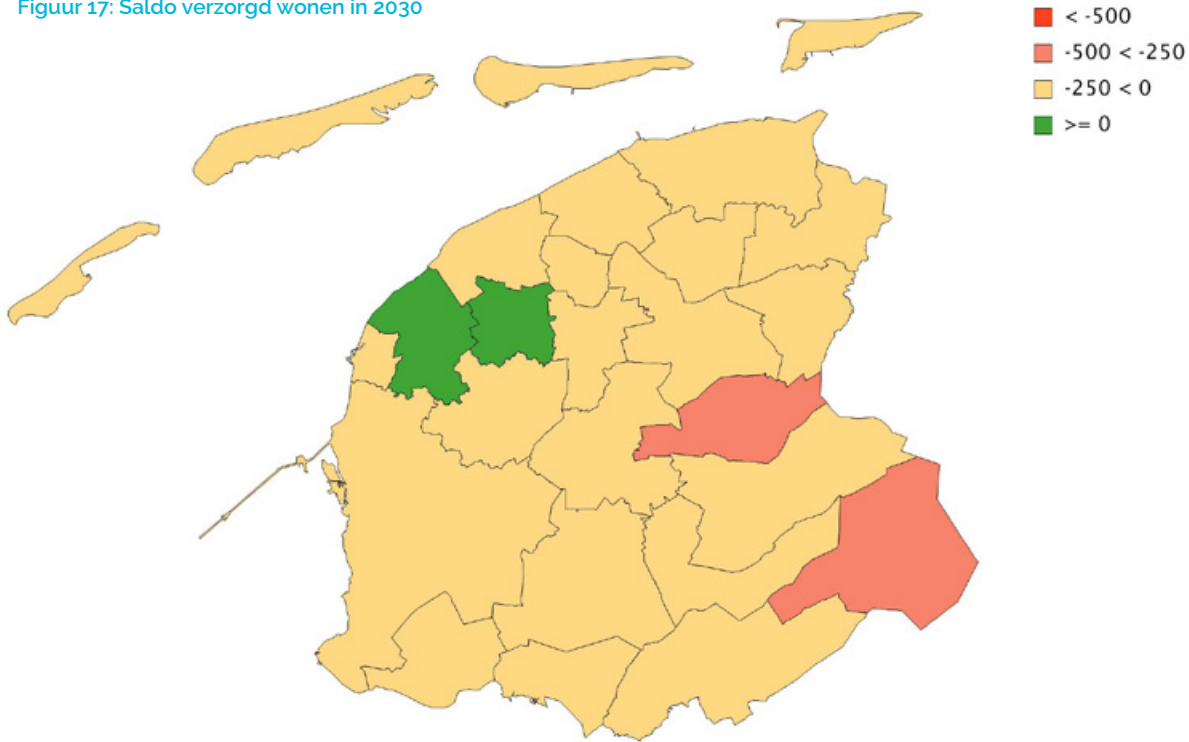


In 2030 verwacht Fortuna een overschot van 720 plaatsen op basis van het huidige aanbod afgezet tegen de toekomstige vraag naar beschut wonen. Het overschot wordt veroorzaakt door het ingezette beleid van scheiden van wonen en zorg voor mensen met een lagere ZZP. Verwacht wordt dat veel van de vrijkomende plaatsen voor beschut wonen ingezet kunnen worden voor de toenemende vraag naar beschermd wonen. Op de kaart is te zien dat er enkele gemeenten zijn met een tekort.

Figuur 16: Vraag Beschut Wonen in 2030

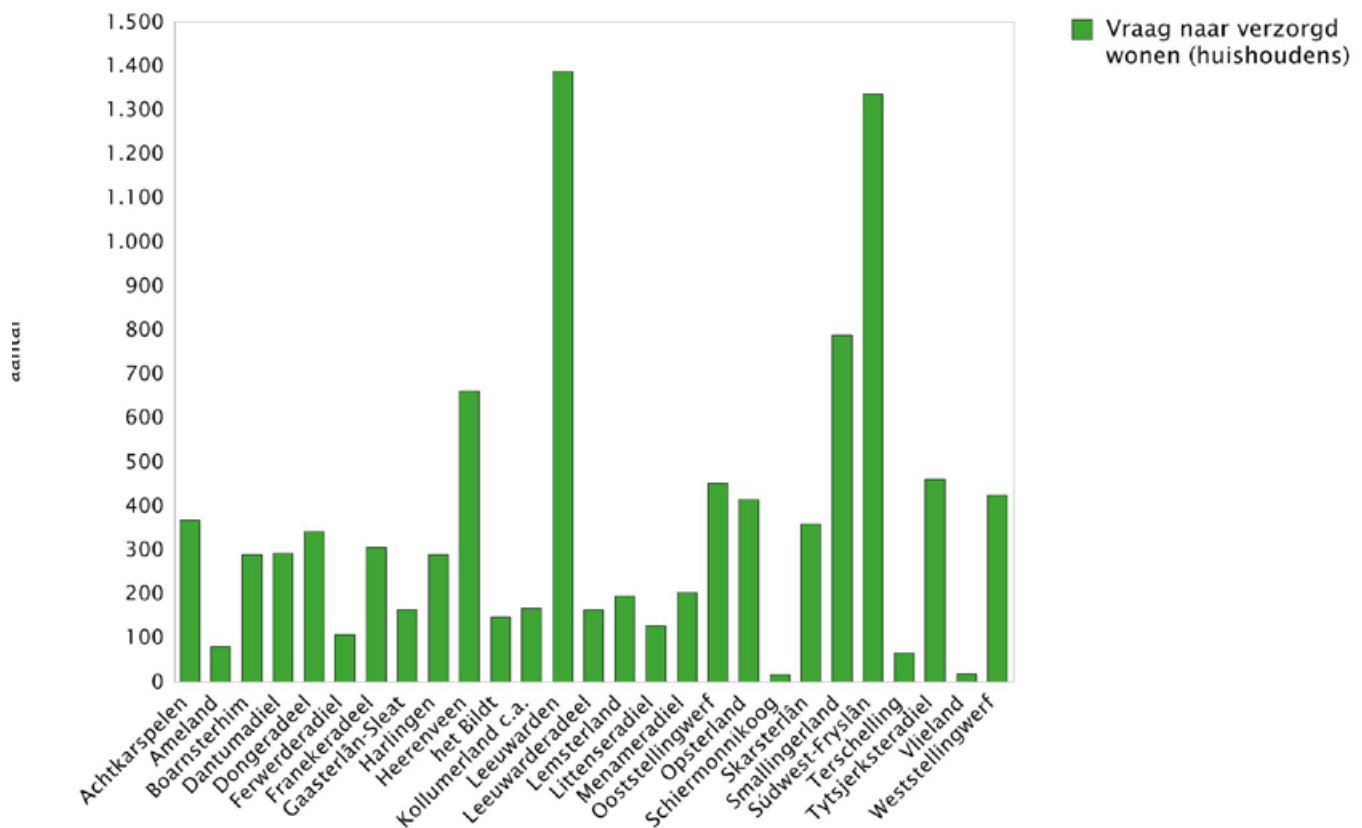


Figuur 17: Saldo verzorgd wonen in 2030

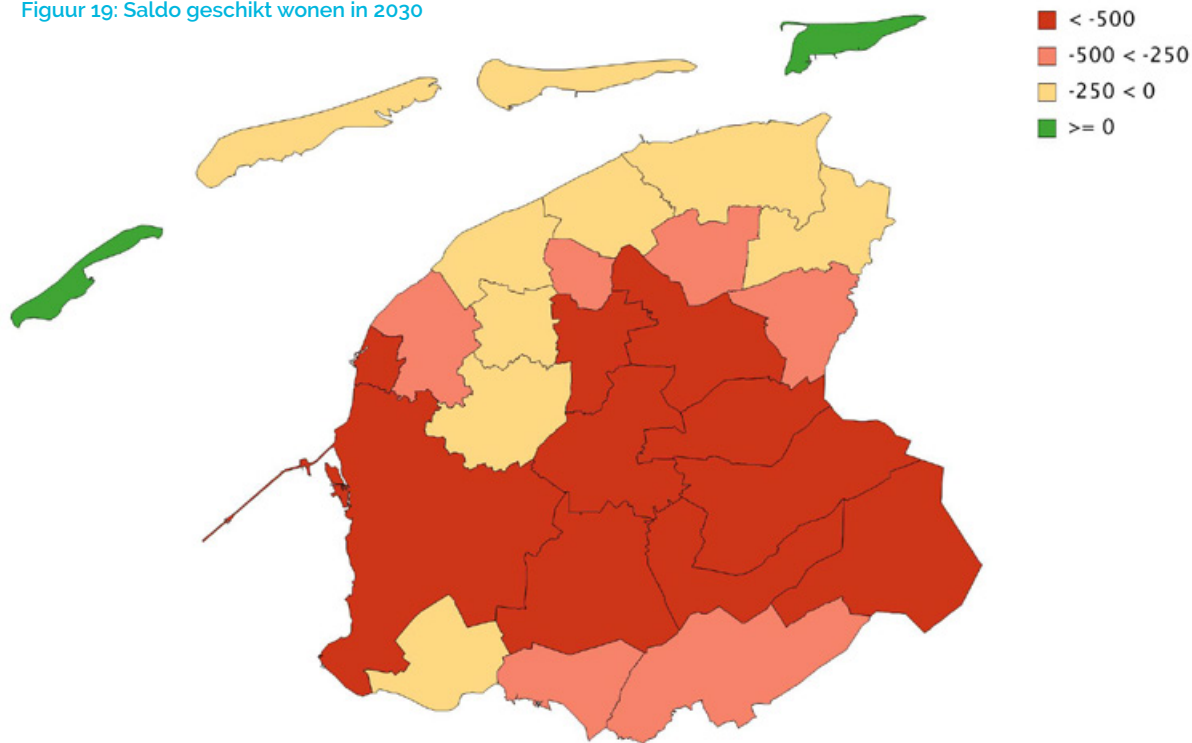


Het saldo voor verzorgd wonen laat zien dat er bijna voor de gehele provincie Fryslân een tekort wordt verwacht. Alleen in de gemeenten Franekeradeel en Menameradiel wordt een overschot verwacht. In absolute zin worden de grootste tekorten verwacht in het zuidoosten van de provincie.

Figuur 18: Vraag verzorgd wonen in 2030

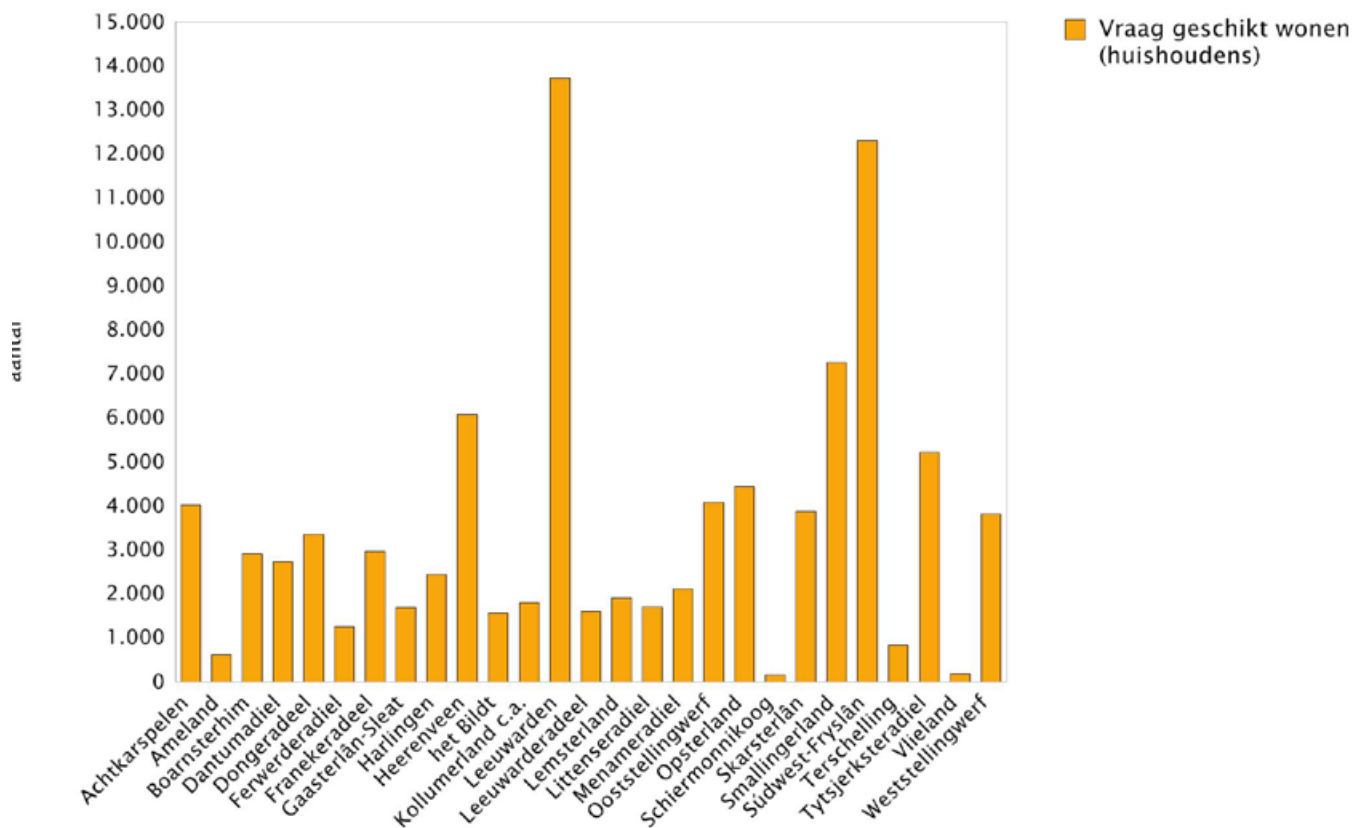


Figuur 19: Saldo geschikt wonen in 2030



Figuur 19 brengt het saldo geschikte woningen in kaart. Duidelijk is dat voor de meeste gemeenten er te weinig geschikte woningen zullen zijn. In totaal is het tekort bijna 16.000 woningen. Hierbij dient wederom de kanttekening geplaatst te worden dat de gegevens van Fortuna wenscijfers zijn.

Figuur 20: Vraag geschikt wonen in 2030



Woonzorgatlas Fryslân
Leeuwarden, 1 juni 2015
Versie: 1.0
Auteurs/Werkgroepleden

Norbert Beukens | Accolade
Piet Bouma | De Bouwvereniging
Patrice Broersma | Elkien
Jelmer Hitzert | Fries Sociaal Planbureau
Steffen Hietkamp | WoonFriesland



Platform GEEF
NHL Hogeschool
Rengerslaan 10
8917 DD Leeuwarden
T 058 251 26 04
www.platformgeef.nl
info@platformgeef.nl