

Frysk Soarchpaed



KNBLO-NL 100 jaar

In 2008 bestaat KNBLO Woondeportementen Nederland, 100 jaar!
Dit jaar is een van de series van de wondelingsreizen van de wondelingsreizen van de
'vader' wondelingsreizen, die mensen met beperkingen. Dit jaar is geheel nieuw
ontworpen. Als u de wondelingsreizen heeft, zijn er nog 12 andere wondelingsreizen uitgegeven die gratis
dusdanig beschikbaar zijn. Zie ook: www.wondelingsreizen.nl



Innovatiefonds Zorgverzekeraars

Het Innovatiefonds Zorgverzekeraars wil helpen om oplossingen voor actuele best
problemen in de gezondheidszorg die grote maatschappelijke en individuele gevolgen hebben. Het fonds doet
de door bewoners gekozen thema's projecten te steunen die een duidelijk voordeel voor bewoners
in de zorg. 'Concreet' en 'Creatief' zijn de doelstellingen. Zie ook: www.innovatiefonds.nl

Woonzorgcentrum Saxenoorde te Franeker

Zorggroep Ideas biedt zorg en dienstverlening aan ouderen. Versak 25 locaties in noordoost en
noordoost Fryslân werken de ruim 1500 medewerkers met één doel: het leveren van goede zorg.

In woonzorgcentra bieden de bewoners veel gemak, veiligheid en
voorzieningen bieden de bewoners veel gemak, veiligheid en
ouderen kunnen van een groot aantal faciliteiten gebruik maken.
Voor meer informatie: www.zorggroepideas.nl

Woonzorgatlas Fryslân Versie 2.0

Woonzorgatlas Fryslân

In de Woonzorgatlas Fryslân brengt Platform GEEF samen met het Fries Sociaal Planbureau in kaart hoe het veranderende landschap van zorgvastgoed er uit ziet. Waar in Friesland bevindt zich het aanbod aan vastgoed op het gebied van wonen en zorg? Wat zijn de huidige risico's? Wat is de veranderopgave voor de komende jaren? En hoe kunnen we in Friesland gezamenlijk de verantwoordelijkheid hiervoor nemen?

Maatschappelijke veranderingen in de zorgwereld zijn nu een aantal jaar gaande. Mensen wonen langer thuis. De zorgverlening verandert en daardoor de behoefte naar zorgvastgoed ook. En door de vergrijzing neemt het aantal ouderen in Friesland de komende jaren toe. Bij organisaties met zorgvastgoed ontstaat hierdoor de behoefte naar meer inzicht om de juiste beslissingen te kunnen nemen voor de toekomst.

De Woonzorgatlas Fryslân ging van start met het in kaart brengen van het aanbod van de bij GEEF aangesloten corporaties. Vervolgens is dit aangevuld met het zorgvastgoed van bijna alle Friese corporaties. De Friese corporaties beoordeelden aan de hand van een risicoscan ruim 25.000 woningen en 166 zorgcomplexen. De Woonzorgatlas maakt hierin onderscheid tussen drie vormen van zorgvastgoed: **beschermd, verzorgd en geschikt wonen.**

Versie 2.0 geeft een overzicht van het zorgvastgoed in Friesland, in eigendom van corporaties. Ook brengen we, met provinciale prognoses, de verwachte vraag naar zorgvastgoed in beeld.

Onze droom is een Friesland-dekkende Woonzorgatlas, die gedetailleerd inzicht geeft in wat er nodig is om aan deze vraag te voldoen. Daarom willen we naast het zorgvastgoed van de corporaties ook al het andere zorgvastgoed in Friesland in beeld brengen. Hiermee maken we gezamenlijk inzichtelijk hoe de op zorg aangewezen Friese burger ook in de toekomst passend kan blijven wonen.

In deze rapportage zijn de meest opvallende uitkomsten van de vraag- en aanbodkant te lezen.

Naast deze rapportage, is de Woonzorgatlas digitaal en interactief te gebruiken via www.woonzorgatlasfryslan.nl



Woonzorgatlas Fryslân aanbod in cijfers:

12

corporaties
doen mee in
de Woonzorgatlas

166

complexen
beschermd wonen

104

locaties
verzorgd wonen

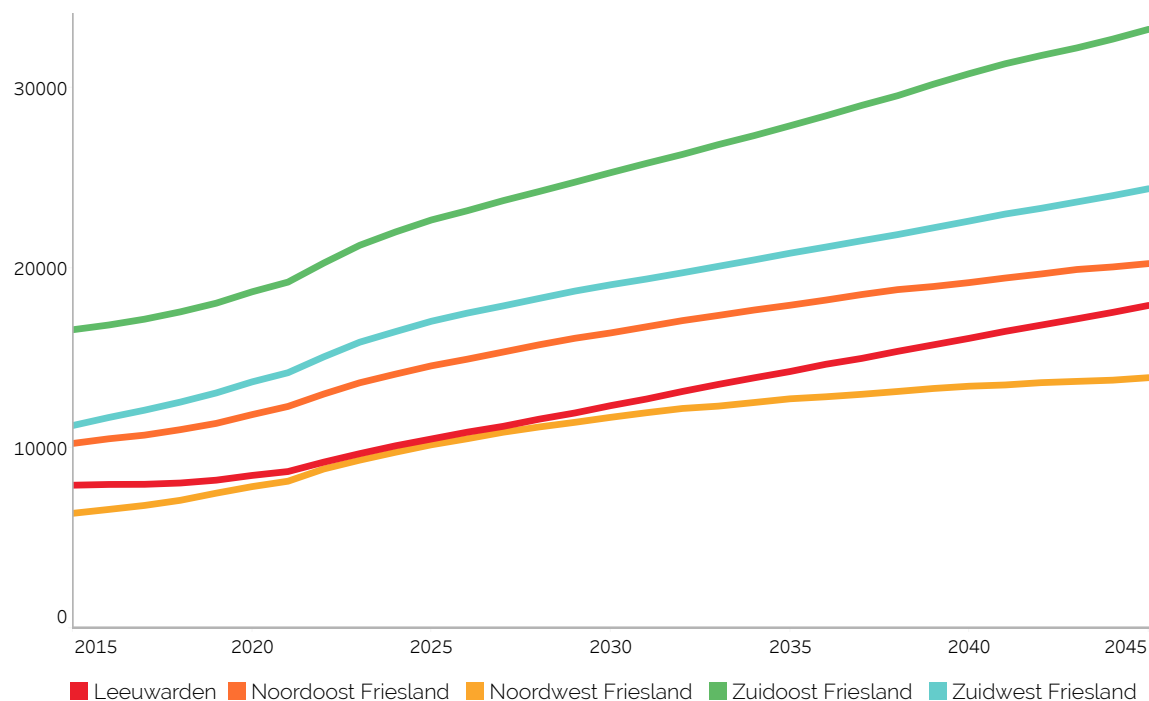
21.529

geschikte woningen

Aantal inwoners daalt, aantal 75+'ers stijgt

Het aantal inwoners in Friesland neemt de komende jaren af. In 2016 telde Friesland ruim 646.000 inwoners en de verwachting is dat dit aantal tot 2045 zal dalen met ongeveer 40.000 inwoners. Dit geldt echter niet voor alle leeftijdsgroepen. Het aantal senioren in Friesland zal de komende jaren sterk stijgen, van 54.523 in 2016 naar ruim 110.000 in 2045. De vergrijzing in Friesland zal gevolgen hebben voor de vraag naar wonen en zorg.

Groei van het aantal 75+'ers per regio, 2016 - 2045



De ontwikkeling van het aantal 75+'ers per regio is afkomstig uit de meest recente provinciale prognose. De provincie Friesland maakt eens in de drie jaar een prognose van het aantal inwoners en huishoudens. Duidelijk is dat in alle Friese regio's het aantal 75+'ers de komende jaren sterk stijgt. Belangrijk is om te beseffen dat er bij een prognose altijd onzekerheden zijn. Hoe verder in de toekomst wordt gekeken, des te groter de onzekerheid. De resultaten van de prognoses zijn dan ook indicatief. Wat niet weg neemt dat de trend van de toename van het aantal 75+'ers wel duidelijk is. In overleg met de provincie Friesland is besloten om tot op een regionaal niveau prognose cijfers te publiceren. De prognose op gemeentelijk niveau kent teveel onzekerheden.



De zorgvraag nu en in de toekomst

Niet iedereen heeft in de toekomst zorg nodig. Het aantal senioren neemt de komende jaren sterk toe. Maar stijgt hierdoor ook de zorgvraag? In de Woonzorgatlas Fryslân wordt het huidige aanbod van zorgvastgoed en de toekomstige zorgvraag bekeken. Om deze zorgvraag inzichtelijk te maken wordt gebruik gemaakt van de Fortuna prognoses van ABF Research. ABF Research heeft de regionale bevolkingsprognoses van de provincie Friesland als uitgangspunt genomen en de landelijke trends op het gebied van wonen en zorg daar aan toegevoegd.

Verbouw voormalig schoolpand tot Herbergier

Indeling prognoses wonen met zorg

In de Fortuna prognoses van ABF Research wordt een aantal aandachtsvelden beschreven. Wat betreft de huisvesting van senioren wordt onderscheid gemaakt tussen intramuraal en extramuraal. Bij intramuraal is wonen en zorg geïntegreerd. Extramuraal is zelfstandig wonen met eventueel zorg aan huis. Qua zorg worden er drie doelgroepen genoemd; gehandicaptenzorg (GHZ), Geestelijke gezondheidszorg (GGZ) en Verpleging en Verzorging (V&V). Bij V&V betreft het vooral senioren. In de doelgroep V&V wordt onderscheid gemaakt tussen mensen met een Zorgzwaartepakket (ZZP) 1 – 4 en ZZP 5 of hoger.

De vergelijking tussen vraag en aanbod

Dit jaar paste ABF de indeling van haar rapportage aan in de genoemde aandachtsvelden. Helaas komt deze indeling niet geheel overeen met de huidige indeling van de Woonzorgatlas. Daarnaast is de aanbodzijde nog niet helemaal volledig. Daarom maken we in deze Woonzorgatlas niet een harde vergelijking tussen vraag en aanbod, maar bekijken ze los van elkaar. Het streven is natuurlijk om in de volgende versie van de Woonzorgatlas wel een goede vergelijking te maken.

Focus op senioren

De Woonzorgatlas Fryslan focust zich qua vraagcijfers op de senioren vanwege de vergrijzing en de veranderende behoeftes van ouderen. De vraagcijfers van de doelgroepen GGZ en GHZ zijn constanter doordat ze minder leeftijdsgebonden zijn (GGZ: 2,5 per 1000 inwoners en GHZ: 5 per 1000 inwoners).

Indeling vraagcijfers

Om zicht te krijgen op de verwachte vraag naar wonen en zorg is voor nu de volgende indeling gemaakt:

- **Beschermd Wonen:**
het betreft senioren met een ZZP van 5 of hoger. Zij wonen intramuraal en ontvangen Verpleging en Verzorging (V&V).
- **Verzorgd Wonen:**
het betreft senioren met een ZZP 1 – 4 indicatie die (min of meer) zelfstandig wonen, maar wel zorg ontvangen. Deze groep wordt aangevuld door geclusterde ouderenwoningen waar mensen met een matige tot ernstige mobiliteitsbeperking wonen.
- **Geschikt Wonen:**
een optelsom van alle nultredewoningen, aangepaste ouderenwoningen en geclusterde ouderenwoning waar mensen met geen of een lichte mobiliteitsbeperking wonen.

Langer zelfstandig thuis wonen

Het aantal 75+'ers zal in Friesland de komende tien jaar met ruim 40% toenemen. Dit komt overeen met de landelijke trends. De vraag naar intramurale zorg zal niet zo snel stijgen. Steeds minder mensen komen in aanmerking voor intramurale zorg. Ook willen mensen graag langer zelfstandig thuis blijven wonen als dat mogelijk is.

Verwachte woonzorg vraag

Beschermd Wonen

Het aantal mensen met een ZZP 5 of hoger zal de komende jaren sterk stijgen. De vraag naar beschermd wonen is in 2016 4.700 en zal toenemen tot 6.200 in 2025. Op langere termijn stijgt de vraag door zo'n 11.000 personen.

Verzorgd Wonen

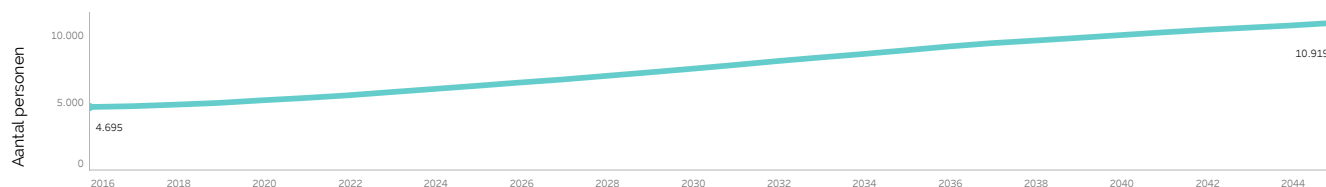
De vraag naar verzorgd wonen zal de komende jaren afnemen van ruim 6.000 in 2016 tot 5.750 in 2020. Het aantal mensen met een ZZP 1 – 3 zal sterk afnemen en op termijn geheel verdwijnen. De groep mensen met een ZZP 4 én mensen met een matige of ernstige mobiliteitsbeperking die geclusterd wonen zal stijgen.

Voor Friesland zorgt dit vanaf 2020 voor een toename van de vraag naar verzorgd wonen.

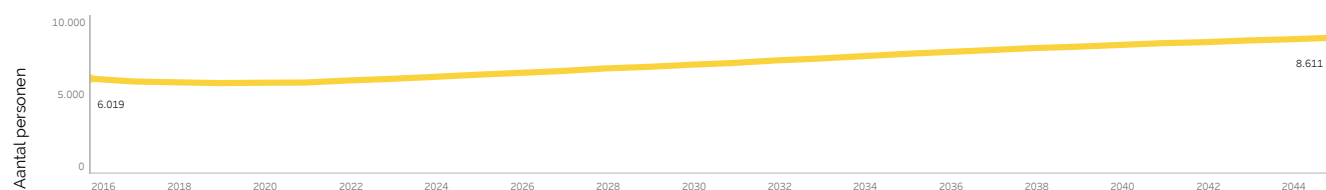
Geschikt Wonen

Er is een grote vraag naar woningen die geschikt zijn voor senioren en de vraag zal de komende jaren toenemen. Hierbij gaat het zowel om koop- als huurwoningen. ABF verwacht dat vooral de vraag naar aangepaste en geclusterde ouderenwoningen zal toenemen. Waarbij de aangepaste ouderenwoningen in de koopsector en de geclusterde woningen in de huursector gerealiseerd moeten worden.

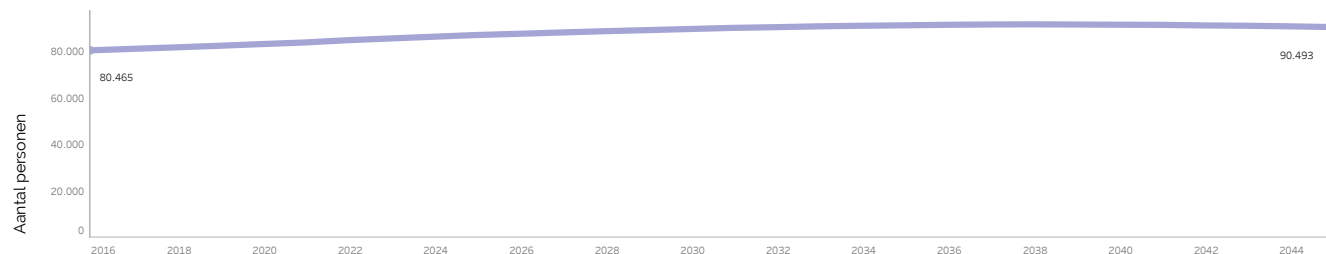
Verwachte vraag naar beschermd wonen



Verwachte vraag naar verzorgd wonen



Verwachte vraag naar geschikt wonen





Beschermd wonen in Friesland

166
complexen met
4282
woningen

Definitie:

Een woon- en verblijfsvorm met aanwezige 24-uurszorg voor mensen met een intensieve zorgvraag (ZZP 4 en hoger). Kenmerkend is dat wonen en zorg geïntegreerd zijn (intramurale zorg).

Alle doelgroepen:

Alle doelgroepen voor beschermd wonen zijn meegenomen.

Deze zijn verdeeld in drie groepen:

- » Senioren
- » VG/LG (verstandelijk gehandicapten en lichamelijk gehandicapten)
- » GGZ/overig

Beoordeling - kwalitatieve analyse:

Het beschermde zorgvastgoed is beoordeeld aan de hand van een risicoscan. Onderstaande thema's vormen de basis voor deze kwalitatieve analyse:

- » Locatie
- » Behoeftievoorziening
- » Functionaliteit
- » Uitstraling/woonbeleving
- » Financieel
- » Risico-verhogende factoren

De volledige risicoscan is te vinden in de bijlage op pagina 19.

Eindoordeel

De uitkomsten van de risicoscan zijn uitgedrukt in:

groen (weinig risico)

oranje (risico binnen afzienbare tijd)

rood (direct risico)

Conclusies

Op 166 locaties voor beschermd wonen in Friesland is door de corporaties een risicoscan uitgevoerd. In totaal zijn 4282 woningen beoordeeld, waarvan 40% als risicovol is aangemerkt. Het grootste deel van deze risicovolle woningen krijgt een oranje score.

Wat zijn de uitkomsten van de risicoscan?

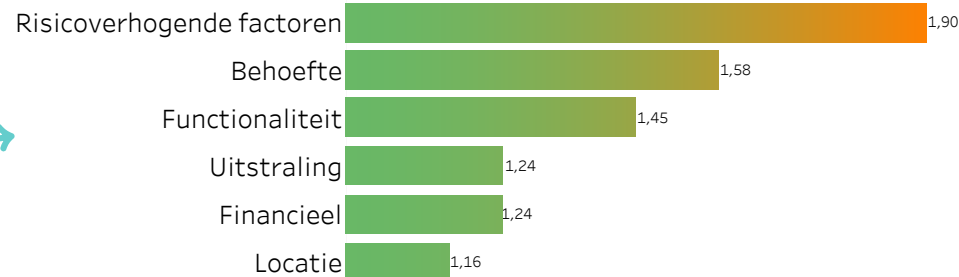


Gemiddelde score per thema van de risicoscan

De risicoscan is gebaseerd op zes thema's. Per thema is een gemiddelde score berekend om zo inzichtelijk te maken welke thema's hoger en welke lager scores. Een score van één geeft aan dat er weinig risico (groen) is, een score van drie betekent direct risico (rood).



De voornaamste oorzaken voor een risicovolle beoordeling door de corporaties liggen in de volgende onderwerpen uit de risicoscan:



score
1,9

Risico-verhogende factoren:

De betrokken corporaties zien de oorzaak met name in de 'resterende' lengte van het huurcontract met de zorgorganisatie. Wanneer een complex moeilijk te verhuren is, levert een kortlopend huurcontract in combinatie met een specifiek en niet flexibel inzetbaar pand, een risico op voor de corporatie. De corporaties verwachten bovendien van een aantal lopende contracten dat deze op korte termijn opgezegd worden. Dit zorgt voor meer risico op leegstand. Deze risico-verhogende factor geldt voor de corporatie en staat los van de kwaliteit van het gebouw en de daarin geleverde zorg.

score
1,58

Behoeftievoorziening:

Het risico binnen dit thema ligt vooral bij de schaalgrootte van locaties. Om kostendekkend te kunnen werken kiezen veel zorgorganisaties voor schaalvergroting. De corporaties ontvangen meer huuropzeggingen van kleinere locaties. Een deel van deze locaties blijkt moeilijk opnieuw te verhuren, bijvoorbeeld doordat zij lastig aan te passen zijn voor een andere doelgroep.

score
1,45

Functionaliteit:

De oppervlaktematen voldoen vaak niet aan de gestelde eisen voor de beoogde doelgroep. Locaties voor beschermd wonen zijn regelmatig verouderd en voldoen dan vaak niet aan de moderne eisen. Bijvoorbeeld dat bewoners niet beschikken over eigen sanitair.

Kleine locaties beschermd wonen risicovoller

Aantallen locaties beschermd wonen naar omvang



< 20 wooneenheden

98 locaties



20-40 wooneenheden

41 locaties



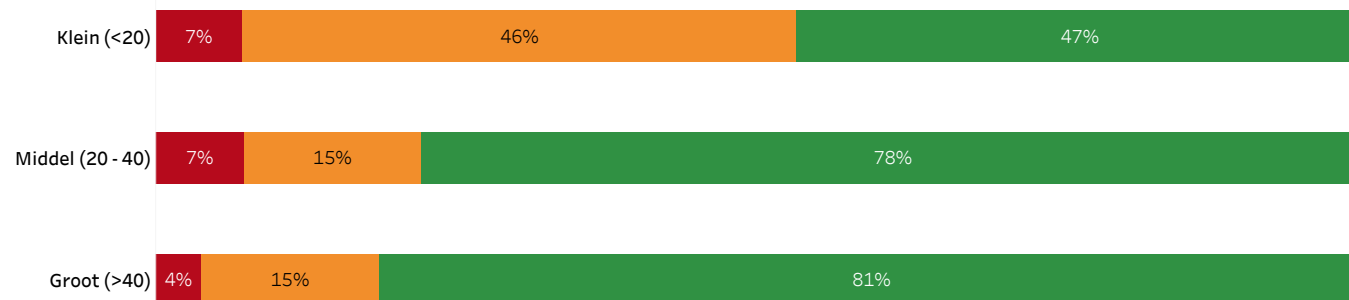
> 40 wooneenheden

27 wooneenheden



Is er een verband tussen omvang zorgcomplex en het risico?

Een factor die een risicovolle beoordeling beïnvloed is de grootte van een locatie. Kleinere locaties worden over het algemeen als meer risicovol beoordeeld door de corporaties. In het totale aanbod zien we dat meer dan de helft van de kleine locaties op risico scoort, tegenover ongeveer één op de vijf van de grote en middelgrote locaties. Kleine locaties zijn minder rendabel voor zorgorganisaties en daardoor soms lastiger te verhuren door corporaties. Verder blijkt dat leegstand vaker voorkomt in de kleinere kernen.



groen (weinig risico)

oranje (risico binnen afzienbare tijd)

rood (direct risico)

Wie zijn de bewoners?

In beschermd wonen zijn de helft van de beoordeelde locaties bedoeld voor bewoners uit de doelgroep verstandelijke en lichamelijke gehandicapten (VG/LG). Een derde van de woningen is bestemd voor senioren. Circa 15% van de woningen zijn gericht op GGZ en overige doelgroepen.

Welke doelgroepen wonen er in de 166 zorgcomplexen?



Een aantal zorgcomplexen staat leeg. Het totaal komt daardoor niet uit op 166 complexen.

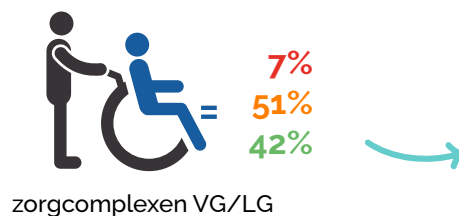
Is er een verschil in risico tussen de doelgroepen?

Relatief scoren de woningen bestemd voor VG/LG het hoogst in de risicoscan, zo'n 60% van het totale aanbod voor deze doelgroep wordt als risicovol beoordeeld. Bij de doelgroep GGZ en overig ligt dit op een kwart van het totale aanbod, terwijl bij de senioren 12% van de woningen als risicovol gezien wordt.

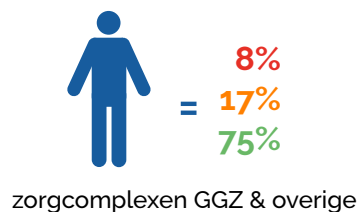
Bij alle doelgroepen worden de risico-verhogende factoren, behoefte en de functionaliteit het vaakst genoemd als risico factor. Uitzondering zijn de seniorencomplexen, daar wordt het thema financieel vaker genoemd. De financiële scheiding van wonen en zorg heeft hier vaak invloed op.

We zien dat senioren vooral wonen in grotere complexen. Eerder in de conclusies is toegelicht dat deze locaties veelal minder risicovol zijn dan kleinere complexen. Dit verklaart mede het lagere risico voor de doelgroep senioren, ten opzichte van de andere doelgroepen.

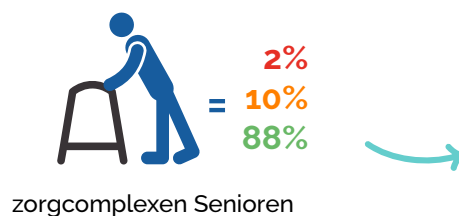
Daarnaast heeft veranderende regelgeving en het scheiden van wonen en zorg invloed op het risico bij bijvoorbeeld de doelgroep VG/LG. Waar eerder mensen onder begeleiding woonden, moeten zij nu geschikt wonen (met ambulante zorg op afstand). We zien dat zorgorganisaties zich daarom bij beschermd wonen meer richten op mensen met een hogere zorgvraag. Dit vraagt vaak om een andere invulling van de locatie en dat is bij kleinere complexen soms lastiger te realiseren.



Van de 166 beoordeelde zorgcomplexen zijn 84 bedoeld voor bewoners met een verstandelijke of lichamelijke beperking. De helft van deze zorgcomplexen scoort oranje op de risicoscan.



24 beoordeelde zorgcomplexen zijn bedoeld voor de doelgroep GGZ & overig. Driekwart van de complexen scoort groen. Een kleine percentage van de complexen scoort oranje of rood op de risicoscan.



Ongeveer een derde van de beoordeelde zorgcomplexen is bedoeld voor senioren. Van alle drie de doelgroepen scoren deze zorgcomplexen het laagst op de risicoscan.

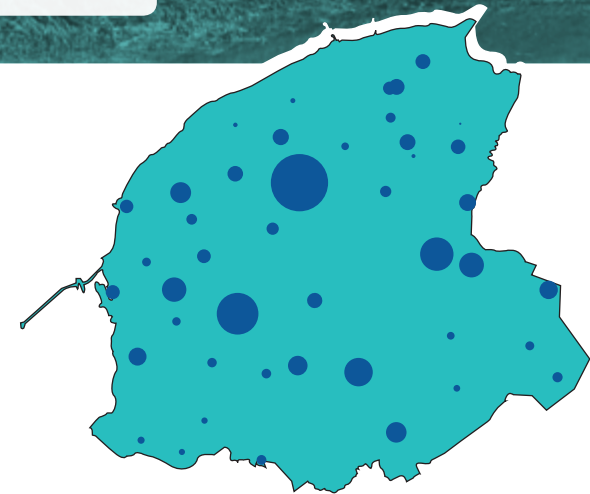
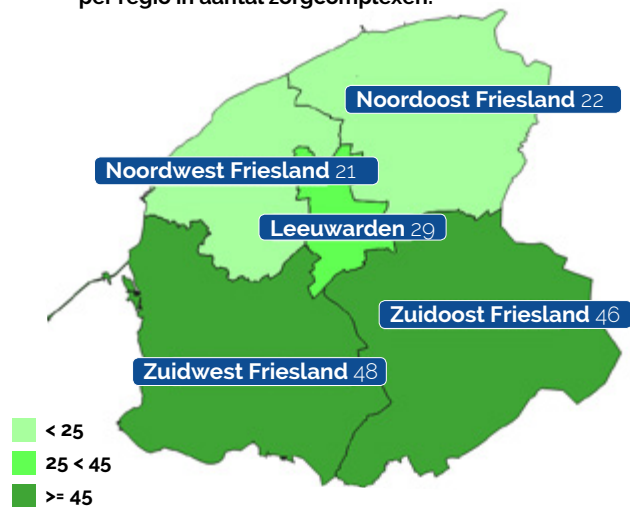
groen (weinig risico) oranje (risico binnen afzienbare tijd) rood (direct risico)



Beschermd wonen in kaart gebracht

Er zijn meer zorgcomplexen in de dichter bevolkte regio's met meer dorpen en steden die een centrumfunctie vervullen. Deze verschillen tussen de regio's zijn enerzijds te verklaren door het ontbreken van grote kernen in de noordelijke regio's en de lagere bevolkingsdichtheid in deze gebieden. Ook kan dit verschil verklaard worden doordat op dit moment alleen het zorgvastgoed van woningcorporaties in beeld is. We weten dat in deze regio's ook een aantal zorgcomplexen in eigendom van zorgorganisaties zijn. Deze worden in de volgende versie aan de Woonzorgatlas toegevoegd.

Spreiding 166 zorgcomplexen beschermd wonen, per regio in aantal zorgcomplexen:



Hoe groter de stip op de kaart, hoe meer wooneenheden beschermd wonen er in de plaats aanwezig zijn. Het aanbod beschermd wonen richt zich vooral op de grote kernen. In Leeuwarden zijn bijna 1000 wooneenheden beschermd wonen, gevolgd door Sneek (ruim 500) en Drachten (340).



Verzorgd wonen in Friesland

104
locaties met
3278
woningen

Definitie:

Een geclusterde (minimaal 2) woning in de directe nabijheid van 24-uurszorg en diensten (ZZP 1-4). Mensen wonen hier zelfstandig, de zorg wordt via thuiszorg of ambulante begeleiding gegeven. Een voorbeeld hiervan is de aanleunwoning.

Alle doelgroepen:

De woningen zijn beoordeeld op drie minimale oppervlakenormen:

- » Woonkamer/keuken minimaal 25 m²
- » Slaapkamer minimaal 12 m²
- » Badkamer minimaal 4 m²

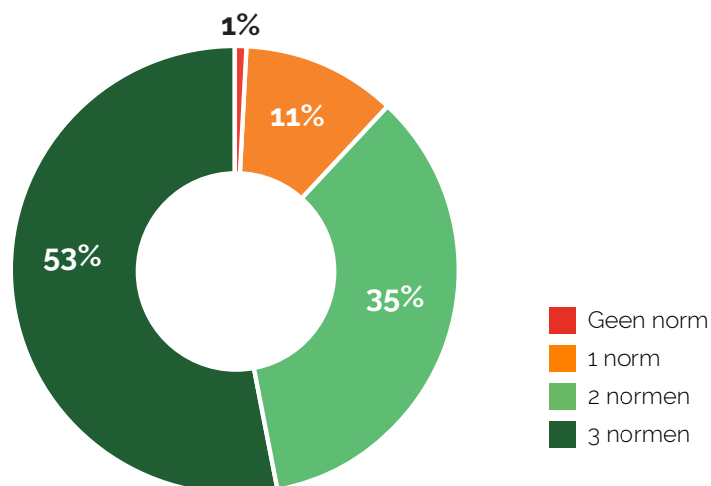
Per woning is gekeken in hoeverre deze voldoet aan de drie gestelde minimale oppervlakte normen. De normen zijn gebaseerd op voldoende ruimte voor mobiliteits- en zorgbehoefte.



Conclusies

Voor verzorgd wonen zijn 104 locaties gescand, bestaande uit in totaal 3278 wooneenheden. Deze locaties zijn beoordeeld op de drie minimale oppervlakenormen.

Beoordeling op basis van de oppervlakenormen



Voldoen de woningen aan de oppervlakenormen?

In het huidige vastgoed voldoet 53% aan alle drie normen en ruim een derde van de wooneenheden voldoet aan twee normen. Het grootste deel van de locaties scoort dus redelijk tot goed, de helft van alle locaties voldoet aan alle gestelde eisen. Een klein percentage voldoet aan één of geen enkele norm en is dus eigenlijk onvoldoende geschikt om als toekomstbestendig verzorgd wonen bestempeld te worden.

Hoe is de verhuurbaarheid van de locaties?



Verhuurbaarheid afhankelijk van veel factoren

Het grootste deel van de locaties is goed verhuurbaar. Een kwart krijgt een matige score op verhuurbaarheid, een klein percentage (6%) wordt als slecht verhuurbaar gezien. Voorwaarden voor een goede verhuurbaarheid zijn: **goede kwaliteit van aanwezige zorg, woonkwaliteit in de breedste zin van het woord en een passende huurprijs**. Al deze factoren zijn van belang om een locatie goed verhuurbaar te houden. Het ontbreken van een van de factoren, of een zwakke factor, kan direct leiden tot een veel slechtere verhuurbaarheid.

Mensen hebben op steeds hogere leeftijd pas zorg nodig

De wooneenheden voor verzorgd wonen worden voor een groot deel bewoond door de beoogde doelgroep. Rond de 80% van de woningen wordt verhuurd aan 75+ers. Uit onderzoek van het Sociaal en Cultureel Planbureau (SCP) blijkt dat de populatie van verzorgd wonen ouder, kwetsbaarder en hulpbehoevender wordt. Dit beeld komt ook naar voren in de Woonzorgatlas Fryslân. De corporaties geven aan de trend te zien dat mensen op steeds hogere leeftijd pas zorg nodig hebben. Dit zou als gevolg kunnen hebben dat zij hier ook korter blijven wonen.

80%
van de
bewoners is
75 jaar
of ouder

Is er toekomst voor verzorgd wonen?

Er zijn nog twee andere scenario's denkbaar voor de toekomst van verzorgd wonen. Blijven ouderen verzorgd wonen (ondanks een zwaardere zorgvraag) om een ingrijpende verhuizing naar beschermd wonen te voorkomen? Of slaan zij verzorgd wonen juist over en gaan zij direct vanuit hun huidige zelfstandige woning naar beschermd wonen?

De zorgen over het perspectief van verzorgd wonen

Deze zorgen hebben een aantal redenen. We benoemden al dat de verhuurbaarheid afhankelijk is van veel factoren die moeten kloppen en dat er diverse mogelijke scenario's zijn voor de toekomst van verzorgd wonen. Daarnaast zien we dat ouderen het liefst zo min mogelijk verhuizen. De stap naar wonen met zorg wordt alleen gezet als het moet. Dit zijn zaken die zorgen voor onzekerheid over de toekomstbestendigheid van de locaties van verzorgd wonen. De vraag is tot in hoeverre deze locaties kunnen worden ingezet als andere vormen van wonen. Bijvoorbeeld door ze aan te passen tot beschermd wonen?

Verhuisgedrag van ouderen

60-plussers

trekken naar de grote kernen of verhuizen binnen de grote kernen

60-74 jarigen

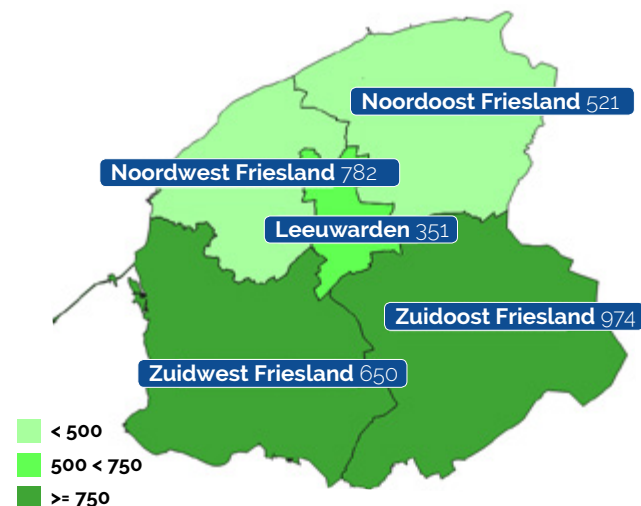
weinig verhuis geneigd

75-plussers

verhuizen vaker door toenemende zorgvraag

Bron: onderzoek Partoer (2013) naar verhuismotieven in Friesland.

Spreiding 3278 woningen verzorgd wonen per regio, in aantal woningen



Geschied wonen in Friesland

21.529

woningen

27%

van het totale
corporatiebezit

Definitie:

Een woning die traploos te bereiken is en waar alle primaire voorzieningen (slaapkamer, woonkamer, toilet, badkamer en keuken) gelijkvloers liggen. De woning ligt op de begane grond, of is per lift bereikbaar. Dit type woning wordt ook wel een nultredenwoning genoemd.

Beoordeling:

De woningen zijn beoordeeld op drie minimale oppervlakenormen:

- » Woonkamer/keuken minimaal 25 m²
- » Slaapkamer minimaal 12 m²
- » Badkamer minimaal 4 m²

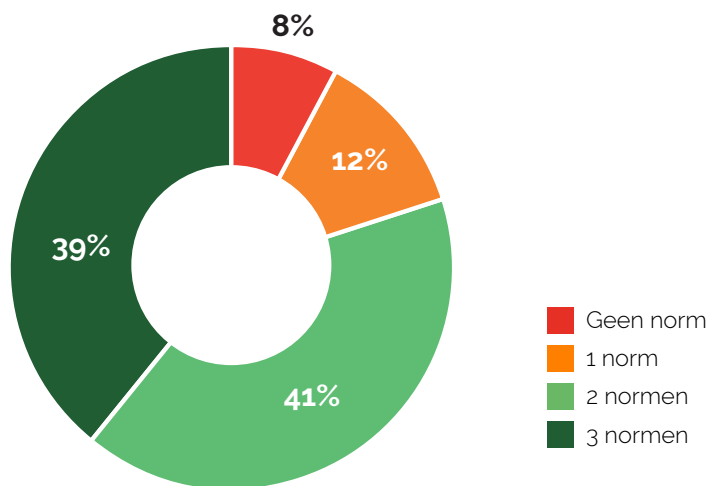
Per woning is gekeken in hoeverre deze voldoet aan de drie gestelde minimale oppervlakenormen. De normen zijn gebaseerd op voldoende ruimte voor mobiliteits- en zorgbehoefte.



Conclusies

Van de 21.529 beoordeelde geschikte woningen voldoet 39% aan alle drie gestelde normen en 40% aan twee normen. Circa 20% voldoet aan één norm of geen enkele norm.

Voldoen de woningen aan de oppervlakenormen?



Hoe geschikt zijn de geschikte woningen?

De omschrijving "geschikte woning" kan misleidend zijn, want hoe geschikt is een woning als die aan één of geen enkele norm voldoet? De oude jaardewoningen zijn hiervan een voorbeeld. Het is daarom terecht om de vraag te stellen hoe geschikt zijn de geschikte woningen eigenlijk? Om antwoord te geven op deze vraag is een nadere analyse op woningniveau nodig, waarbij gekeken wordt of en hoe slecht scorende woningen geschikter gemaakt kunnen worden.

Score per gestelde norm

Woonkamer van minimaal 25 m²



Minstens één slaapkamer van minimaal 12 m²



Badkamer van minimaal 4 m²

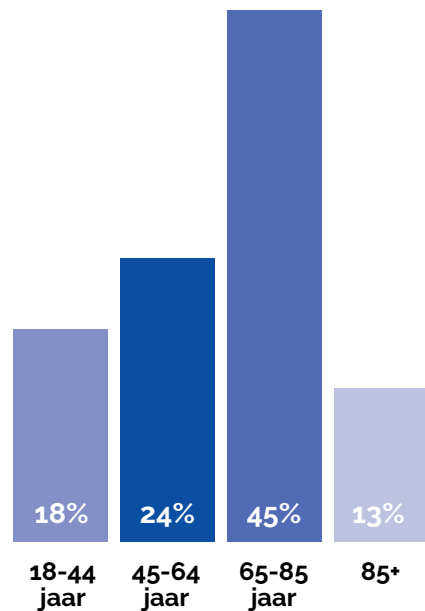


Oppervlakte badkamer vaak te klein

De badkamer voldoet het vaakst niet aan de minimale oppervlakenorm. In de helft van de woningen is dit het geval. De oppervlakte van de woonkamer/keuken is meestal in orde. Ook zien we regelmatig een verband tussen het bouwjaar van de woning en de score op de normen. Hoe ouder de woning, hoe slechter de score. Vooral de woningen gebouwd in de jaren '60 scoren slechter op de oppervlakenormen.



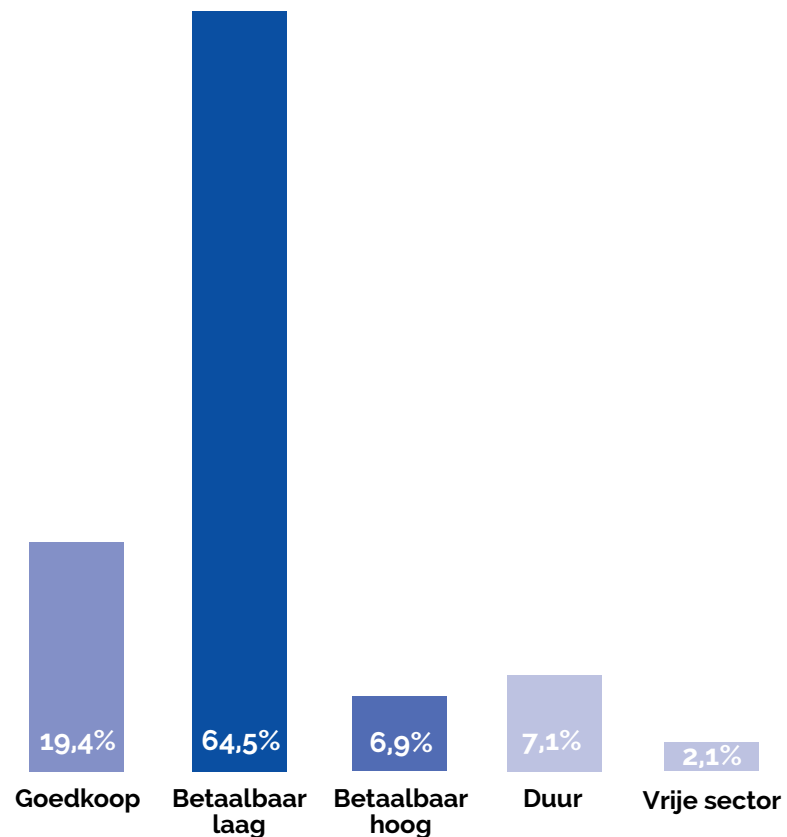
**Spreiding huurders van geschikte woningen
per leeftijdscategorie**



Welk deel van de geschikte woningen wordt verhuurd aan de beoogde doelgroep?

Bijna 60% van de geschikte woningen wordt bewoond door iemand van 65 jaar en ouder (voornamelijk de beoogde doelgroep). Door de matige verhuur aan deze doelgroep worden de overige woningen vaak toegewezen aan een jongere doelgroep (zonder mobiele beperking). De kwaliteit en/of de locatie van de woning speelt hierin een belangrijke rol. Vooral de locatie is voor geschikt wonen van groot belang. Voorzieningen in de nabije omgeving en het hebben van vertrouwde sociale contacten in de buurt zijn voor deze doelgroep waardevol.

Een andere factor die mee kan spelen in de verhuurbaarheid, is dat veel woningen die onder geschikt wonen vallen interessant zijn voor een jongere doelgroep. Dit kan enerzijds komen doordat de oudere doelgroep hogere eisen stelt. Maar het zou ook kunnen zijn dat de jongere huurders meer waarde hechten aan bijvoorbeeld de lage huurprijs van deze woningen.



Hoe hoog is de huurprijs van een geschikte woning?

Van de geschikte woningen heeft 20% een huurprijs boven de huurprijsgrens van € 586,- (2e aftoppingsgrens huurtoeslag één- en tweepersoonshuishoudens). Dit beeld wordt enerzijds veroorzaakt door de oudere ('bejaarden')woningen met een hele lage netto huurprijs. Juist deze woningen voldoen vaker niet aan de drie gestelde normen en zijn dus ook minder toekomstbestendig.

Maar er vallen ook veel moderne geschikte woningen onder de beoogde huurprijs, die kwalitatief wel aan de normen voldoen. Om passend toe te kunnen wijzen aan de beoogde doelgroep wordt door corporaties de huur vaak verlaagd naar onder de de € 586,-.

Verhuisgedrag invloed op doorstroming naar geschikte woning?

Net als bij Verzorgd Wonen is ook bij Geschikt wonen de verhuisgeneigdheid onder ouderen laag. Mensen blijven liever thuis wonen in hun huidige woning en vertrouwde woonomgeving. Dit zou ervoor kunnen zorgen dat mensen minder snel naar een geschikte woning op zoek gaan? En liever thuis een kwaliteitsslag willen maken om daar te kunnen blijven wonen?



Verbouw voormalig schoolpand tot Herbergier

Opdrachtgever

v/h De Bouwvereniging

Architect /
Directie

B+O
architecten

B+O Architectuur en interieur BV

Dantuma Wegkamp BV

Bouwbedrijf Lont

MAAKT VANDAAG TOEKOMST
St. Annaparochie 0518 - 409393 www.lont.nl

Plaveka Interieurs

Tegelhandel van Veen

Aanbevelingen en uitdagingen

1. Veranderingen in de huisvestingsstrategie van zorgpartijen en woningcorporaties hebben grote consequenties over en weer. Goede afstemming hierover is nodig, in het bijzonder binnen beschermd wonen (de vorm van zorgvastgoed waarbij wonen en zorg geïntegreerd zijn).
2. Bij beschermd wonen zijn een aantal duidelijke risicofactoren aan te wijzen waarmee corporaties samen met de zorgorganisaties aan de slag kunnen om de toekomstbestendigheid van de woningen te verhogen.
3. Om verzorgd wonen aantrekkelijk te houden is het belangrijk om te investeren in: goede kwaliteit van aanwezige zorg, woonkwaliteit in de breedste zin van het woord en een passende huurprijs. Samenwerking tussen corporatie en zorgorganisatie is hierin essentieel.
4. Belangrijk is om te onderzoeken hoe de verhuurbaarheid en het in de markt zetten van verzorgde en geschikte woningen anders en/of beter zou kunnen.
5. Bij geschikt wonen is een analyse op woningniveau nodig om meer zicht te krijgen op de mate van geschiktheid van de woning. Advies is om hierin ook naar andere factoren te kijken die invloed hebben op de kwaliteit.
6. Om te anticiperen op de toekomstige druk op geschikte woningen zou gericht toewijzen aan de beoogde doelgroep goed zijn.
7. Om de druk op geschikte woningen te verlagen zou de mogelijkheid van investeren in het "langer thuis" wonen onderzocht kunnen worden.



Bijlage: risicoscan

Waardekaart:
Complexnummer:

1. Locatie	Waarde:									()
Algemeen	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
Kern corporatie										
Buurtanalyse										
Aantrekkelijkheid buurt / wijk / locatie										
Doelgroep specifiek										
Aanwezigheid winkel										
Aanwezigheid openbaar vervoer										
Toegevoegde waarde regulier bezit WF										
Parkeerplaatsen										
Drukte dan wel rust van de omgeving										
Invloed doelgroep op omliggende buurt										

2. Behoefte voorziening	Waarde:									()
Strategie / LTHP zorginstelling										
Schaalgrootte										
Aanwezigheid concurrent vastgoed										
Demografische gegevens / marktontwikkeling										

3. Functionaliteit afgestemd op doelgroep	Waarde:									()
Oppervlakte t.o.v. norm										
Waardering sanitair										
Waardering overige aanpassingen										
Balkon / tuin										
Loopruimte										

4. Uitstraling complex/woonbeleving	Waarde:									()
Binnenruimtes										
Buitenkant en buitenruimte										
Onderhoud										
Leegstand / wachtlijst										
Beschikbaarheid diensten										
Afstand diensten / steunpunt										

5. Waardering financieel	Waarde:									()
Passende prijs / kwaliteit bij scheiden w/z										
Passende huur in relatie NHC-ZZP										
Financiële situatie huurder										
Subtotaal										

6. Risico verhogende factoren	Waarde:									()
Flexibiliteit voor meerdere doelgroep										
Resterende lengte huurcontract										
Resterende levensduur										
Totaalscore	Waarde:									()

rood 0-15 pnt
oranje 15-30 pnt
groen 30-45 pnt

Colofon

Op de website www.woonzorgatlasfryslan.nl zijn meer cijfers te vinden over wonen en zorg in Friesland.

Deze publicatie is mede mogelijk gemaakt door het beschikbaar stellen van data door de Friese Woningcorporaties en de provincie Friesland.

Bronnen:

- ABF Research (2016) Fortuna 2016. Definitieve raming tot 2025. Delft
- ABF Research (2016) Fortuna 2016. Ramingen voor de provincie Friesland.
- Partoer (2013) Verhuisbewegingen en verhuismotieven van senioren in de gemeente Súdwest – Fryslân / het Bildt. In opdracht van Elkien / provincie Friesland
- SCP (2016). Trends en ontwikkelingen. Presentatie tijdens seminar CBS: Ouderen en langer zelfstandig wonen. Oktober 2016. Den Haag.

Auteurs:

Pietrik Zijlstra, Accolade
Jelmer Hitzert, Fries Sociaal Planbureau
Laura Vuijk, Platform GEEF

Opmaak

Jongens van de Jong

Contact:

Platform GEEF
Rengerslaan 10 Leeuwarden
www.platformgeef.nl

Fries Sociaal Planbureau
Westersingel 4 Leeuwarden
www.friessociaalplanbureau.nl



Aan de Woonzorgatlas Fryslân werken mee:



Woonzorgatlas Fryslân