



Klinkenberg Groep

Zorghuisvesting,
ontwikkeling,
advies & onderzoek

DEMOGRAFISCH ONDERZOEK:

Gemeente Albrandswaard, RHOON



OPDRACHTGEVER: BRUKON BEHEER B.V.

DATUM: JUNI 2020

BETREFT: DEMOGRAFISCH ONDERZOEK PARTICULIERE WOONZORG ALBRANDSWAARD

OPGESTELD DOOR: D.N. DE JONG KLINKENBERG ADVIES B.V.

VERSIE: DEFINITIEF

PARTICULIERE WOON –EN ZORGVOORZIENING VOOR OUDEREN



“Een particuliere woon -en zorgvoorziening voor ouderen is het alternatief voor een regulier verpleeghuis. Waarbij nu mensen tussen wal en schip vallen in de gemeente Albrandswaard, zou een dergelijk initiatief grote meerwaarde hebben voor de steeds maar ouder wordende populatie met een zorgvraag ”

INHOUD.

INLEIDING:	4
ALGEMEEN	5
BELEIDSKADERS: NATIONAAL BELEID:	6
PROVINCIAAL BELEID:	7
DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELING EN WONEN MET ZORG ZUID HOLLAND	8,9
GEMEENTELIJK BELEID:	10
ALBRANDSWAARD IN CIJFERS EN DEMOGRAFIE	11
WOONWENSEN VAN OUDEREN	12
VOORZIENINGEN en AANBOD	13
CONCLUSIES:	14
REFERENTIES:	15
BRONVERMELDING EN CONTACT:	16



INLEIDING.



Inleiding:

De Klinkenberg Groep is recent gevraagd door de ontwikkelaar (Brukon Beheer B.V.) i.v.m. een nieuw te bouwen particuliere woon- en zorgvoorziening voor ouderen gelegen in de het dorp Rhoon, gemeente Albrandswaard om onderzoek te doen voor de betreffende gemeente en deze ontwikkeling gestalte te doen geven. De demografische ontwikkelingen, vraag en noodzaak zijn in dit voorliggend document toegelicht.

ALGEMEEN:

NEDERLAND VRAAGT OM VERPLEEGHUISBEDDEN :

Het aandeel ouderen in de Nederlandse bevolkingsopbouw neemt al jaren toe als gevolg van demografische ontwikkelingen. Naar verwachting zal het aandeel 65-plussers stijgen van 19,5% in 2018 tot 25,2% in 2040. De zogenoemde grijze druk stijgt hiermee van 30% tot 43,8% in 2040. Bovendien is de verwachting dat het aandeel 80-plussers in dezelfde periode verdubbelt tot 8,5% van de totale bevolking in 2040.

De toenemende vergrijzing heeft tot gevolg dat er de komende tien jaar zo'n 35.000 extra zorgplaatsen nodig zullen zijn om te kunnen voorzien in de groeiende (ouderen)zorgbehoefte. Deze uitbreiding komt bovenop de benodigde revitalisatie van de bestaande (en vaak verouderde) woonzorgvoorzieningen in Nederland.

Ondanks de groeiende vraag naar bedden zijn veel zorgorganisaties de afgelopen jaren terughoudend geweest met het realiseren van nieuw zorgvastgoed. Veranderingen in het financieringsstelsel van de langdurige ouderen zorg (Wlz) en de beperkte financiële speelruimte van de zorgorganisaties hebben tot gevolg dat er nog weinig wordt geanticipeerd op de groeiende vraag naar bedden. Hoewel de reguliere zorgsector nog steeds goed is voor zo'n 92% van de circa 116.000 beschikbare bedden, maakt de particuliere zorgsector de laatste jaren een sterke groei door. Dit is onder meer het gevolg van de expansiedrift van pan-Europese particuliere zorgorganisaties. Verwacht wordt dat het huidige aandeel van 8% van de particuliere sector in komende jaren verder zal toenemen door het openen van nieuwe locaties en een groeiend gemiddeld aantal zorgplaatsen per locatie.

BELEIDSKADERS: ■ ■

Nationaal beleid:

Een van de belangrijkste prioriteiten van het huidige kabinet is het verbeteren van de ouderenzorg. Door middel van een ouderen pact wil het kabinet samen met allerlei landelijke organisaties werken aan drie opgaven om zo een ouderenvriendelijke samenleving te creëren:

- **Het voorkomen en bestrijden van eenzaamheid.**

Door het in groepsverband laten wonen in een dergelijke kleinschalige voorziening krijgt deze functie een belangrijke rol in het tegengaan van eenzaamheid bij ouderen.

- **Het verbeteren van de verpleeghuiszorg.**

Er zal op deze locatie een vorm van “belevingsgerichte zorg” zorg geleverd worden hetgeen het kwaliteitsniveau van de zorg ten goede zal komen.

- **Tekorten van verpleeghuisplaatsen**

De huidige situatie en de toekomstige ontwikkelingen vragen om ingrijpen van de landelijke politiek en om acties van publieke en private partijen op lokaal en regionaal niveau. De groei van het aantal ouderen, de stijging van de zorgvraag, het tekort aan zorgpersoneel en de behoefte aan nieuwe woonzorgvormen voor ouderen, maken het onderwerp zorg, wonen en ouderen actueel én explosief.

PROVINCIAAL BELEID:

Door de bevolkingsontwikkelingen zullen op termijn meer ouderen behoefte hebben aan wonen met zorg. Dit gaat zowel om wonen met 24-uurs zorg (beschermd wonen), bijvoorbeeld in een verpleeghuis, als zelfstandig wonen met zorg (verzorgd wonen). Dit is een woning die toegankelijk is voor bewoners met een hulpmiddel, zoals een rolstoel, rollator etcetera. Door de landelijke beleidskeuzes neemt met name de vraag naar beschermd wonen toe. Het Tympaan Instituut (zie: <https://www.tympaan.nl/>) heeft met het Ramingsmodel Wonen met Zorg (RWZ) geraamd dat de vraag in veel regio's niet kan worden opgevangen met de huidige woningvoorraad.

- Doordat de locatie plaats zal bieden aan circa 26 bewoners zullen er weer plekken vrijkomen in de huidige woningvoorraad in Albrandswaard en omgeving. Ook de noodzaak volgens de provincie voor plekken met beschermd en verzorgd wonen voor ouderen zal conveniëren met deze ontwikkeling.



DEMOGRAFIE: ZUID HOLLAND

Demografische ontwikkelingen wonen met zorg zuid Holland

Met name het aantal 75-plussers stijgt sterk in Zuid-Holland tussen 2020-2050. Dit is de groep die het meest gebruik maakt van wonen met zorg.

Voor de ontwikkelingen op de woningmarkt is het belangrijk om de demografische expansie van alle leeftijdscategorieën te volgen. Zeker omdat huishoudens steeds kleiner worden.

De prognoses van het aantal inwoners met behoefte aan een vorm van wonen met zorg zijn gebaseerd op onder andere onderstaande gegevens :

- bevolkingsontwikkeling: ABF primos prognose 2019
- aantal ouderen met een indicatie voor een verpleeghuis en het aantal ouderen dat persoonlijke verzorging ontvangt in 2019 (CIZ)
- aantal volwassenen met mobiliteitsbeperkingen (Woon 2019)

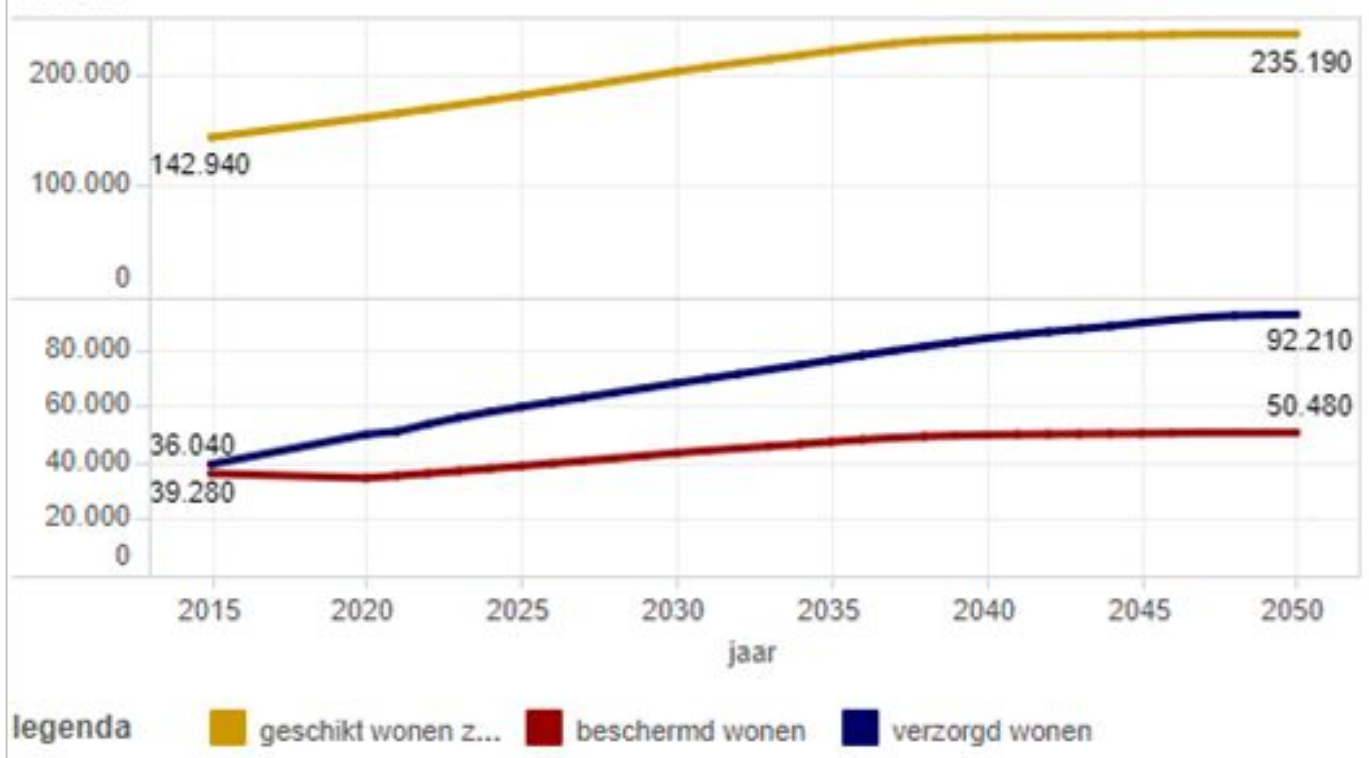
Daarnaast is er rekening gehouden met feit dat ouderen later in aanmerking komen voor een plek in een verpleeghuis door de aangescherpte eisen in de Wet Langdurige Zorg (WLZ). Er is ook rekening gehouden met de mogelijkheid dat ouderen in de toekomst langer gezond blijven en met de leeftijdssamenstelling binnen de groep 65-plussers. Het eerste betekent dat de cijfers overschat worden, het tweede een onderschatting omdat er in de toekomst meer 75-plussers zijn dan 65-74 jarigen.

Naar verwachting stijgt het aantal ouderen met een behoefte aan een beschermde woonvorm van zo'n 36.000 in 2015 in heel Zuid-Holland naar ongeveer 50.500 in 2050.

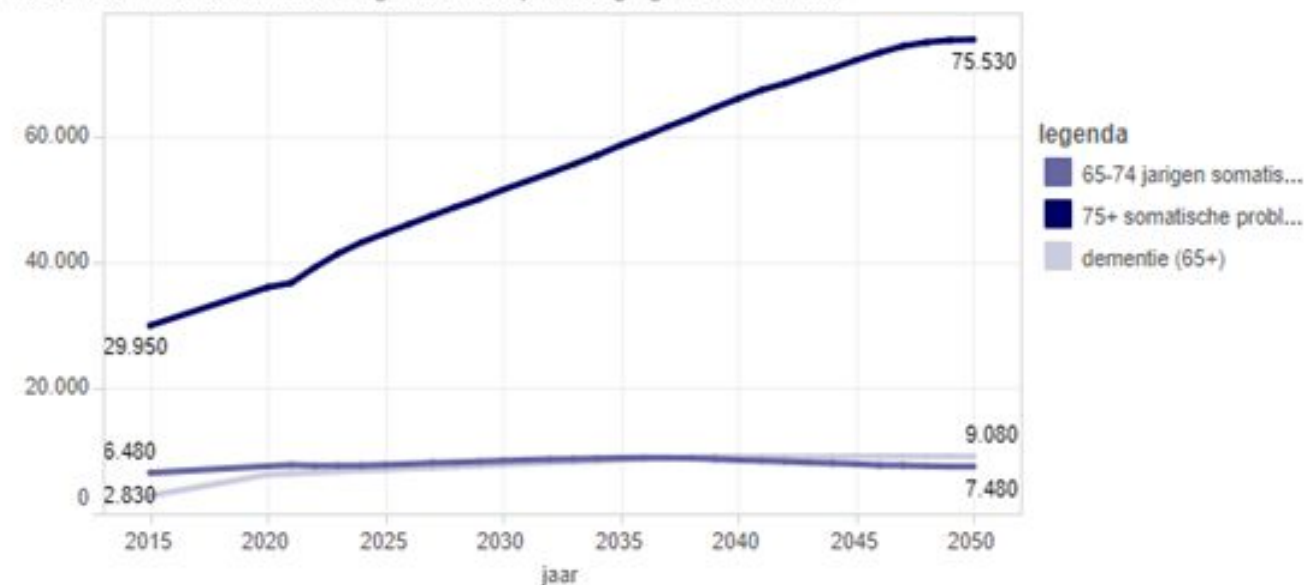
Het aantal mensen met de noodzaak aan verzorgd wonen neemt fors toe van zo'n 39.000 naar 92.000 en het aantal ouderen met behoefte aan een geschikte woning zonder zorg van 143.000 naar 235.000 in heel Zuid-Holland. Door demografische ontwikkelingen verschillen de stijgingspercentages tussen de regio's.

De groep met behoefte aan verzorgd wonen betreft met name 75-plussers bij wie somatische dus lichamelijke aandoeningen de voornaamste redenen zijn. Ouderen met psychogeriatrische problemen of dementie, vormen de grootste groep. Deze groep zorgbehoefte ouderen omvat ongeveer 20% van de behoefte van beschermd wonen wonen.

Aantal ouderen met behoefte aan beschermd, verzorgd of geschikt wonen in Zuid-Holland



Aantal ouderen met behoefte aan verzorgd wonen, uitgesplitst naar leeftijd en hoofdreden waarom iemand aangewezen is op verzorging in Zuid-Holland



Gemeentelijk beleid:

Woonvisie Albrandswaard:

Hieronder enkele pijlers die uit de woonvisie van de gemeente Albrandswaard prioriteit hebben:

Significante doelgroepen hierbij zijn op volgorde van prioriteit:

- a. Startende en terugkerende jonge gezinnen
- b. Doorstromers vanuit sociale huurwoningen
- c. Ouderen (senioren) die doorstromen naar een passende woonvorm**
- d. Inwoners in de laagste inkomensgroepen.
- e. Nog niet settelende bewoners tussen 18 en 30 jaar
- f. Particuliere initiatiefnemers

“Extramuralisatie geeft druk op de typologie van woningen. Wij streven naar het beperken van uitplaatsing van inwoners naar zorginstellingen buiten de gemeente.” Aldus de gemeente Albrandswaard



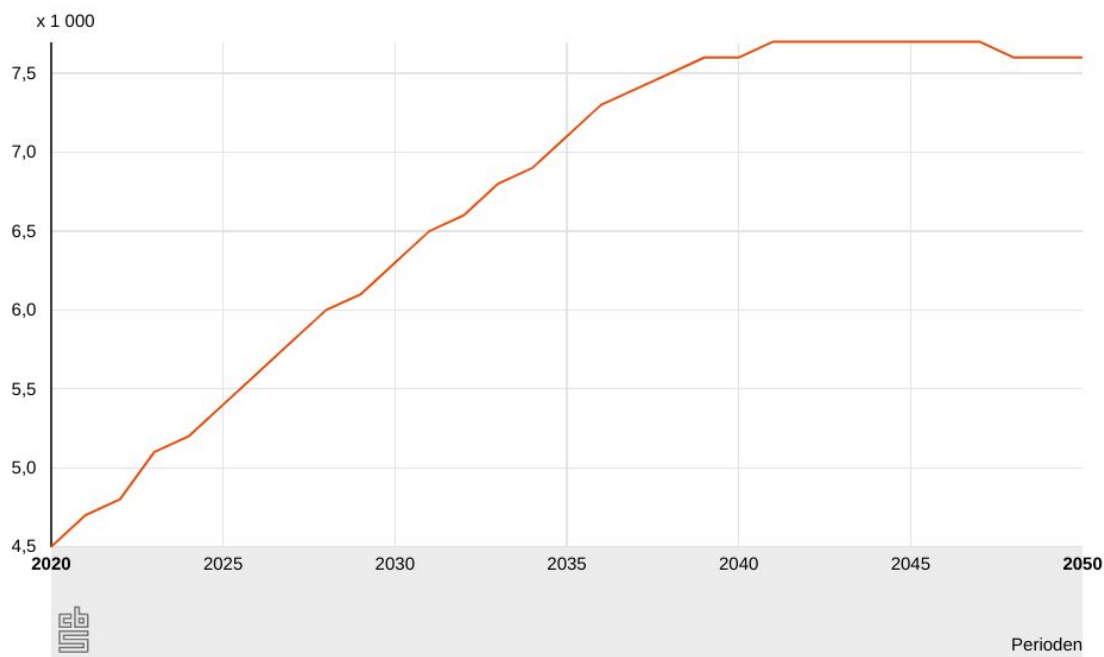
Met dit initiatief zal er op de woonvisie van de gemeente worden ingespeeld: Ouderen kunnen in hun gemeente blijven wonen en er zal doorstroming plaatsvinden op de woningmarkt.

Albrandswaard in cijfers:

Aantal mensen met dementie per gemeente

Gemeente	2018	2020	2025	2030	2040	2050
Albrandswaard	350	380	450	550	790	990

Uit bovenstaande prognose van Alzheimer Nederland is een aanzienlijke stijging te zien van het aantal ouderen met dementie in de gemeente. Met de huidige voorraad van beschermd wonen, verpleeghuisplaatsen, ofwel een particuliere woon -en zorgvoorziening voor ouderen zal het aanbod nu, en zeker in de toekomst niet toereikend zijn.



Hierboven de prognose van het aantal 70 plussers in de gemeente albrandswaard, uit de grafiek is een explosieve stijging te zien tot en met 2040.

Woonwensen van ouderen:

Woonwensen van ouderen



Ouderen zijn bereid extra geld uit te trekken voor een aangepaste woonvorm.



Meerderheid staat open voor meer gemeenschappelijk wonen.



Bereidheid van ouderen om te verhuizen neemt toe.



Behoefte aan veiligheid, ontmoeting en voorzieningen.



Behoefte aan woonvormen tussen thuis en verpleeghuis.



Behoefte aan diversiteit en (cultuur) specifieke woonvormen.

Bron: ING, ANBO, PBL

Uit bovenstaand onderzoek van de ING, ANBO en PBL komen de huidige (anno 2020) woonwensen van ouderen naar voren:

1. Ouderen zijn bereid extra geld uit te trekken voor een dergelijke woonvorm.
2. Gemeenschappelijk wonen
3. Bereidheid van ouderen om te verhuizen neemt toe
4. Behoefte aan veiligheid en voorzieningen
5. Behoefte aan woonvormen tussen thuis en het verpleeghuis
6. Behoefte aan specifieke woonvormen

Middels dit particuliere woonzorg initiatief wordt op al deze wensen ingespeeld!

VOORZIENINGEN:

En huidig aanbod

- Villa MaJa, Rhoon , Aantal plekken: 17 Particulier gemiddelde huurprijs 4000,- euro P.M.
- Archos zorggroep, Rhoon Aantal plekken: 70 (nieuwbouw 2022) prijs: WLZ, WMO plus eigen bijdrage
- Tweespan/Vierspan, Rhoon Aantal plekken 54 waarvan 0 voor dementie, prijs: WLZ, WMO plus eigen bijdrage. NB: "Gezien het grote aantal woningzoekenden op de wachtlijst voor dit ouderencomplex is de inschrijving gesloten."
- Hoge Werf Poortugal Aantal plekken: 77 waarvan 28 voor ouderen met een vorm van dementie.

Het huidige aanbod van 17 particuliere plaatsen voor ouderen met een hoger dan modaal inkomen voldoet niet aan de vraag en noodzaak van het voorliggende initiatief, namelijk ouderen met een modaal inkomen.

De beoogde zorgexploitant (Stepping Stones) van het voorliggend initiatief hanteert een vanafprijs van 2350, euro., dit is inclusief wonen en servicekosten. Er is dus in de gemeente een lacune tussen het aanbod van reguliere en particuliere aanbieders voor ouderen met een modaal inkomen c.q. vermogen.



Conclusies:

Om deze beeldbepalende locatie in Rhoon een langdurige herbestemming te geven, waarbij zowel de sociaal economische als maatschappelijke vraagstukken gehonoreerd worden, zal hier een grote meerwaarde gecreëerd worden. Mede m.b.t. de vraag naar een dergelijke voorziening voor ouderen met een modaal inkomen nu, en zeker in de nabije toekomst!



In het kort:

1. WOONZORG OPGAVE
Door de bevolkingsontwikkelingen zullen op termijn meer ouderen behoefte hebben aan wonen met zorg. Dit gaat zowel om wonen met 24-uurs zorg (beschermd wonen), bijvoorbeeld in een verpleeghuis, als zelfstandig wonen met zorg (verzorgd wonen) of zelfstandig wonen zonder zorg. De prognose ten aanzien van de toename van het aantal ouderen met somatische en/of psychogeriatrische beperkingen in de gemeente albrandswaard is aanzienlijk. Met dit initiatief wordt daarop ingespeeld. Het huidige aanbod is niet toereikend en de vraag zal aanzienlijk toenemen.
Ouderen kunnen in hun “geliefde” gemeente blijven wonen. (zie context)
Het is positief voor de woningvoorraad in de gemeente, aangezien ouderen hun huis
- 2 verlaten en er dus weer ruimte op de zeer “krappe” woningmarkt zal komen. Gezien de
- 3 huidige druk op de woningmarkt is het vrijkomen van woningen van substantiële betekenis voor de gemeente.
Mantelzorgers zullen ontlast worden aangezien de zorg zal worden overgenomen
- 4 door een professionele zorg- exploitant. (zie context)
Met een dergelijk initiatief zullen er circa 54 arbeidsplaatsen (27 fte) worden
- 5 gecreëerd in de gemeente
Het huidige aanbod voldoet niet aan de vraag nu en in de nabije toekomst zeker
- 6 niet. **Ouderen met een modaal inkomen kunnen in de gemeente blijven wonen indien aan dit initiatief gehoor gegeven zal worden.**

REFERENTIES:

Enkele referentie projecten:

BEN Oude Nijhuis
2016 (omroep
MAX)
www.benoudenijhuis.nl



Herontwikkeling voormalige
kliniek naar een
woonzorgvoorziening met
52 plaatsen.

Huis Hunderen Twello:



Herontwikkeling van een
hotel/vergader locatie naar
een woon –en
zorgvoorziening met 19
plaatsen.

Landgoed
Eikenrode
Loosdrecht:



Herontwikkeling van trouw/
hotelfunctie naar een woon-
en zorgvoorziening voor
ouderen met 18 plaatsen.



Bronvermelding en Contact:

ABF PRIMOS,

CBS,

CIZ

Gemeente albrandswaard,

Google,

Alzheimer Nederland,

Klinkenberg Data, CNC,

ING, ABN AMRO.

Cushman en Wakefield



Klinkenberg Groep

Zorghuisvesting,
ontwikkeling,
advies & onderzoek

CONTACT:

Klinkenberg Groep B.V.

Dimitri Nanning de Jong

dndejong@klinkenberggroep.nl

tel: 0623332439

Web: <https://www.klinkenberggroep.nl>