

## BIJLAGE – CIJFERS SENIORENHUISVESTING DORDRECHT

Deze bijlage gaat in op de huisvesting van senioren in Dordrecht. Achtereenvolgens komt aan de orde:

1. Korte schets van de huidige woonsituatie van senioren
2. Ontwikkeling in woningmarktgedrag van senioren
3. Woonbehoeften met betrekking tot de zorgvragen van senioren

### 1. Korte schets huidige woonsituatie senioren in Dordrecht

Van de gehele groep 65-plussers (14.754) woont grofweg de helft in een koopwoning (49%) en de andere helft in een huurwoning (51%). Een getalsmatige uitwerking per leeftijdsgroep, prijsklasse en woningtype staat in tabel 1. In Dordrecht wonen 916 mensen in een verpleeghuis (CBS, 2019). Deze maken geen onderdeel uit van de aantallen in de tabel.

Op het moment wonen de meeste 65-74 jarigen in een eengezinskoopwoning met een WOZ-waarde vanaf 200.000 euro. Meergezinswoningen zonder lift worden het minst bewoond door deze groep. De groep 75-84 jarigen woont merendeel in een meergezinshuurwoning met lift tot 199.000 euro WOZ. Meergezinswoningen zonder lift worden het minst bewoond door deze groep. De groep 85-plussers wonen voornamelijk in meergezinshuurwoningen met lift tot 199.000 euro WOZ. Zij wonen het minst in meergezinswoningen zonder lift.

Van de gehele groep 65-plussers woont 34% in een eengezinskoopwoning; 13,7% in een eengezinshuurwoning; 25,8% in een meergezinshuurwoning met lift; 11% in een meergezinshuurwoning zonder lift; 10,5% in een meergezinskoopwoning met lift; en tot slot 4,5% in een meergezinskoopwoning zonder lift.

**Tabel 1 - Bewoning woningen in Dordrecht naar huishoudensvorm en prijsklasse**

Bewoning woningen Dordrecht naar huishoudensvorm en prijsklasse															
1.1.2020	huurwoningen tot 199.000 euro			huurwoningen vanaf 200.000 euro			koopwoningen tot 199.000 euro			koopwoningen vanaf 200.000 euro			onbekend	totaal	
	egw	mgw	ml	egw	mgw	ml	egw	mgw	ml	egw	mgw	ml			
1/2 persoons huishoud	65-74 jaar	707	1.160	737	349	127	57	519	560	150	2.841	274	266	29	7.776
	75-84 jaar	469	1.331	549	244	161	34	190	407	74	1.203	154	134	9	4.959
	85 jaar e.o.	150	931	222	106	109	13	36	124	28	253	28	19	0	2.019
<b>TOTAAL</b>		1.326	3.422	1.508	699	397	104	745	1.091	252	4.297	456	419	38	14.754
Bron: WOZ-gemeenten bijgewerkt mei 2020															

Bron: OCD, 2020

Op het moment wonen de meeste 65-74 jarigen in een eengezinskoopwoning. Meergezinswoningen zonder lift worden het minst bewoond door deze groep. De groep 75-84 jarigen woont merendeel in een meergezinshuurwoning met lift. Meergezinswoningen zonder lift worden het minst bewoond door deze groep. De groep 85-plussers wonen voornamelijk in meergezinshuurwoningen met lift. Zij wonen het minst in meergezinswoningen zonder lift. Zie Tabel 1 voor uitgebreid overzicht van bewoning per woningtype.

Van de gehele groep 65-plussers woont 34% in een eengezinskoopwoning; 13,7% in een eengezinshuurwoning; 25,8% in een meergezinshuurwoning met lift; 11% in een meergezinshuurwoning zonder lift; 10,5% in een meergezinskoopwoning met lift; en tot slot 4,5% in een meergezinskoopwoning zonder lift.

### 2. Woningmarktgedrag van senioren

Senioren zijn honkvast. Slechts een klein deel is verhuisgeneigd. Twaalf procent van de Dordtse 75-plussers denkt serieus na over verhuizen – landelijk is dit grofweg 14%. Landelijk is binnen een jaar ongeveer 25% van deze verhuisgeneigden daadwerkelijk verhuisd. Voor 65-plussers was dit in 2015 veelal een noodgedwongen beslissing (Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), 2018). Qua type woning hebben oudere huishoudens vaak de voorkeur voor een appartement in de huursector (39% van 65-74; 64% van

de 75-plussers; WoON, 2018). Van de hurende ouderen wil bijna 90% in de huursector blijven en van de eigenaar-bewoners wil 40% in de koopsector blijven (CBS, 2018). Daarbij zijn ouderen in een eengezinswoning vaker verhuisgeneigd dan ouderen in een appartement (WoON, 2018). Dit heeft o.a. te maken met het feit dat ouderen zonder nultredenwoning (veelal eengezinswoningen) vaker verhuisgeneigd zijn dan ouderen met nultredenwoning. Tabel 2 geeft de verhuisbewegingen per woningtype naar/vanuit Dordrecht naar leeftijdsgroep weer. Hierin is terug te zien dat 60-plussers meer vertrekken uit een eengezinswoning en zich meer vestigen in een meergezinswoning met lift.

**Tabel 2 - Verhuizingen per type woning naar/vanuit Dordrecht naar leeftijdsgroep in 2018.**

	eengezins		meergezins met lift		meergezins zonder lift	
	naar	vanuit	naar	vanuit	naar	vanuit
18-23	205	296*	70	101	158	79
24 t/m 29	305	375*	93	122	326	126
30 t/m 39	346	429	60	111	261	119
40 t/m 49	223	213	45	70	139	72
50 t/m 59	127	185	68	73	71	61
60+	84	196	132	60	37	58
<b>totaal</b>	<b>1290</b>	<b>1694</b>	<b>468</b>	<b>537</b>	<b>992</b>	<b>515</b>
saldo Dordrecht		-404		-69		+477

Bron: Stroomstatistiek, bewerking OCD, exclusief onbekend

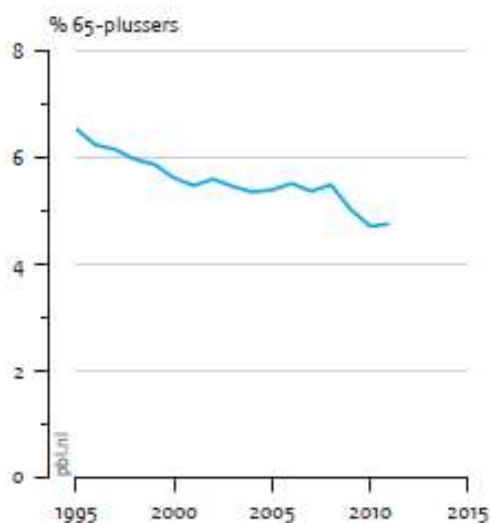
\*het gaat hier ook om jongeren die in gezinsverband verhuisden

Bron: OCD

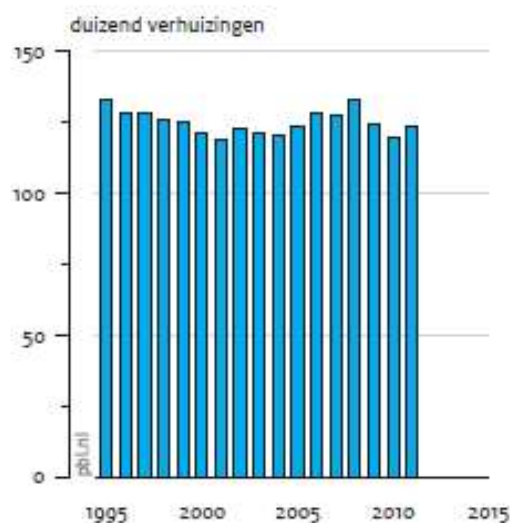
De laatste jaren daalt het aandeel 65-plussers dat daadwerkelijk verhuist (zie figuur 1). Verklaringen hiervoor kunnen zijn het overheidsstreven om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen, de Wet Maatschappelijke Ondersteuning / Wet Langdurige Zorg (WLZ) (2015), maar ook het groeiende eigenwoningbezit onder ouderen (55% in 2018 t.o.v. 49% in 2012 (WoON, 2018)). Daarnaast wonen senioren het liefst zo lang mogelijk in hun eigen woonomgeving (PBL, 2019).

**Figuur 1 - Verhuizingen van 65-plussers**

Aandeel



Aantal



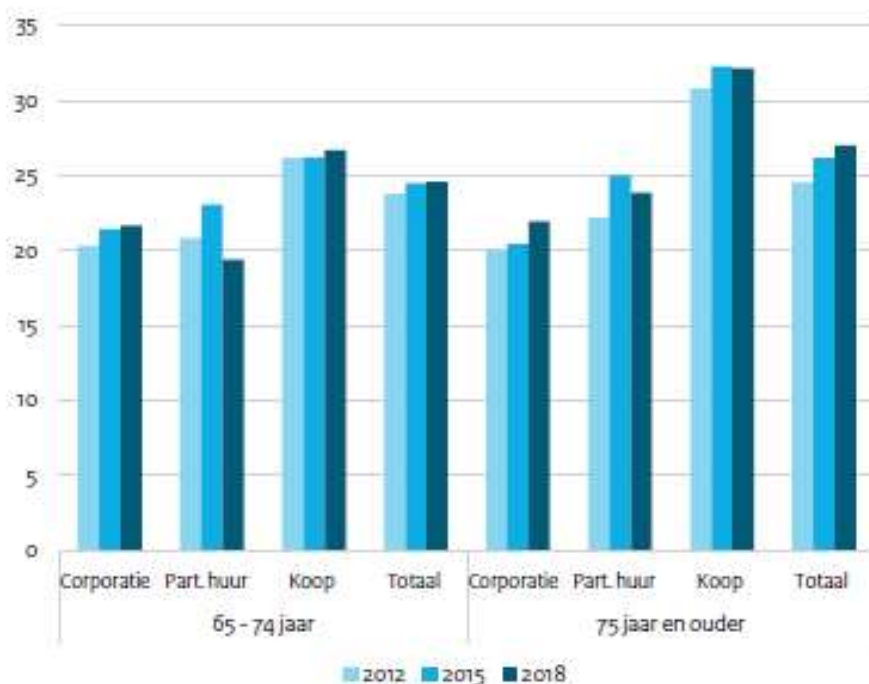
Bron: CBS; bewerking PBL

Als senioren toch verhuizen is dit vaak een noodgedwongen beslissing door gebrekkige gezondheid. Senioren in een eengezinswoning zijn vaker verhuigeneigd, mede doordat hun mobiliteit binnenshuis door trappen en drempels stagneert. Deze groep verhuist dan ook het meest naar meergezinswoningen met lift – nultredenwoningen.

Ondanks de afnemende verhuismobiliteit en lage verhuigeneigdheid gaat het aantal verhuizingen onder senioren wel toenemen. Dit komt omdat er in de toekomst meer ouderen zijn dan nu (vergrijzing).

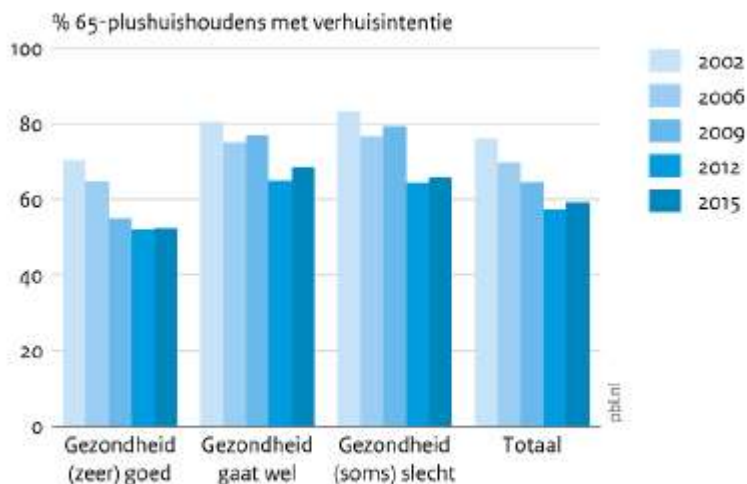
Naast dat de overheid streeft naar het zo lang mogelijk zelfstandig laten wonen van senioren, wordt dit streven ook teruggezien in de behoefte van senioren. Ouderen willen het liefst zo lang mogelijk in hun eigen woning en woonomgeving blijven wonen – ook wanneer de zorgbehoefte toeneemt (PBL, 2019). Figuur 2 illustreert de ontwikkeling van de gemiddelde woonduur van oudere huishoudens. Pas wanneer er noodzaak ontstaat, zoals bij een slechte gezondheid en het ontbreken van familie of vrienden, wordt de stap naar verhuizen gemaakt (PBL, 2019). Dit is ook terug te zien in het aandeel 65-plus huishoudens dat naar een ouderenwoning wil verhuizen: dit daalt, zie Figuur 3. De stijging van de zelfstandige woonduur en daling van de populariteit van ouderenwoningen kan ook deels verklaard worden doordat het welzijn van senioren verbeterd. Inkomen en koopkracht stijgt, eenzaamheid daalt, er is meer gevoel van controle en senioren blijven langer gezond (RIGO, 2018; SCP, 2018).

**Figuur 2 - Ontwikkeling gemiddelde woonduur in de huidige woning in jaren van oudere huishoudens (65+) per leeftijdsklasse huishouden, naar eigendom, 2012, 2015, 2018**



Bron: WoON 2012, 2015 en 2018

**Figuur 3 – Aandeel 65-plushuishoudens met verhuisintentie dat naar ouderenwoning wil verhuizen naar gezondheidsbeleving**



Bron: WBO 2002; WoON 2006, 2009, 2012, 2015; bewerking PBL

Traditionele verzorgingshuizen zijn veelal samengegaan met verpleeghuizen na intreden van de Wet Langdurige Zorg (WLZ) in 2015 (Sociaal Cultureel Planbureau (SCP), 2017). Verblijf in een instelling werd na intreden van de WLZ voorbehouden aan mensen met een zorgindicatie. Deze zorgindicatie moet worden aangevraagd en kan door het Centrum Indicatiestelling Zorg worden gehonoreerd of afgewezen. Dit betekent ook dat er meer mensen thuis zitten met een zorgvraag waar geen zorgindicatie voor afgegeven is.

In de traditionele verzorgingshuizen in Dordrecht, zoals 'De Wielen' (Het Spectrum), werd zorg en wonen al langer gescheiden. De Wielen hadden veelal een plint met zorgvoorzieningen, waarboven werd gewoon door senioren. Senioren kunnen nu nog steeds zelf bepalen in welke mate zij zorg willen ontvangen in De Wielen.

Het RIGO heeft onderzoek gedaan naar huishoudens die op grond van hun leeftijd een zorgvraag hebben. Op grond van leeftijdsspecifieke kerngetallen kan worden geschat dat er momenteel (2020) in Dordrecht 385 huishoudens zelfstandig wonen die volgens de normen van 2012 nog in aanmerking zouden zijn gekomen voor opname in een verzorgingshuis. Dit aantal zal de komende jaren toenemen tot circa 580 in het jaar 2040 (zie tabel 3). De verwachting is dat deze toename leidt tot meer woningaanpassingen (zie ook hoofdstuk 3.)

**Tabel 3 - Ouderen met een behoefte aan 'verzorgd wonen nieuwe stijl'**

	2020	2025	2030	2035	2040
Dordrecht	385	435	485	540	580

Bron: CIZ, Primos, WoON, bewerking RIGO

Daarnaast is er een landelijke trend voor de leeftijdsbestendige bouw van woongroepen voor zelfredzame senioren. Knarrenhof is een voorbeeld van een landelijke stichting die mensen vanaf 50 jaar helpt gezamenlijk hofjes te realiseren om de zelfredzaamheid van deze mensen te waarborgen. De Adviesraad WMO & Jeugd heeft aangegeven dat er regelmatig groepen bewoners zijn die interesse hebben in het opzetten van kleinschalige initiatieven. Uit het Welzijnsbezoek 2019 blijkt ook dat Dordtse 75-plussers liever met enkel senioren dan in een gemengd complex willen wonen.

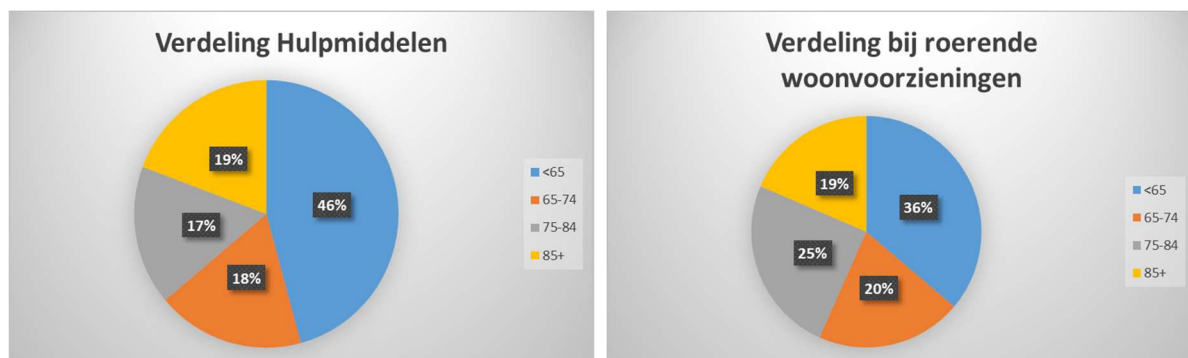
### 3. Woonbehoefte m.b.t. de zorgvraag van senioren

Of een woning geschikt is voor senioren is o.a. afhankelijk van fysieke kenmerken van de woning, zoals de toegankelijkheid (De Klerk, 2004). Voornamelijk gaat hier dan om nultredenwoningen – een woning die begaanbaar is zonder drempels en trappen. Een nultredenwoning is geen vereiste doordat verschillende kleine ingrepen, zoals de verbreding van deurposten, er al voor kunnen zorgen dat senioren langer thuis kunnen blijven wonen. Andere woningaanpassingen zijn het monteren van beugels, een traplift en een hellingbaan naar de voordeur. De Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) en Dordtse Blijverslening kunnen voorzien in deze aanpassingen.

Ongeveer een derde van de alleenwonende 65-plussers heeft aanpassingen in de woning (Ministerie van BZK, 2019). Een op de vijf echtparen van 65 jaar of ouder heeft aanpassingen aan de woning. De meest voorkomende aanpassingen zijn klein, zoals beugels en drempels, een tweede toilet en/of een traplift (WoON, 2018). Minder dan de helft van de bewoners van woningen met één of meer aanpassingen heeft die zelf nodig. Voorzieningen zijn vaak achtergebleven door de voorgaande bewoner of zijn nodig geweest voor een overleden partner (SCP, 2019).

In Dordrecht zijn in 2019 in totaal 494 lopende/nieuwe woningaanpassingen aangevraagd via de WMO, waarvan grofweg 65% door 65-plussers. In figuur 4 staat de procentuele verdeling van de aanpassingen naar leeftijdsgroep. Het merendeel is aangevraagd in verplaatsbare hulpmiddelen (210), zoals douchezitjes en hellingbanen. Daarnaast zijn er aanvragen voor minder mobiele hulpmiddelen gedaan, zoals tilliften (48) en badkamervoorzieningen (118) (o.a. douche/toiletstoel). Daaropvolgend zijn plafond- (1) en trapliften (75) de meest aangevraagde aanpassingen. Er zijn 35 eenvoudige aanpassingen gedaan (< €10.000), waaronder aanpassingen aan de douche en keuken. Complexe aanpassingen (> €10.000) zijn 7 maal aangevraagd. Gekeken naar de 65-plussers valt op dat de groep 75-84 jarigen over het algemeen de meeste aanvragen doen. De WMO-aanvragen zijn niet uitputtend betreft de behoefte naar woningaanpassingen: er zijn ook mensen die zonder WMO-aanvraag hun woning aanpassen.

**Figuur 4 - Verdeling woningaanpassingen vanuit het WMO naar leeftijdsgroep**





Bron: WMO

Ook van groot belang is de toegang tot voorzieningen, zoals buurtwinkels en zorg- en welzijnsvoorzieningen. Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) (2019) hanteert de 'Triple A' voorzieningen voor ouderen: huisartsen, supermarkten en apotheken. Er is op het moment geen zicht op de exacte afstand tussen de Triple A-voorzieningen en ouderenhuishoudens in Dordrecht – maar er is wel een interactieve kaart met de voorzieningen en de gemiddelde actieradius van deze voorzieningen (gemiddelde actieradius in Zuid-Holland). Dit geeft een beeld van de dekkinggraad van de voorzieningen. De link naar de kaart:

[https://drive.google.com/open?id=1JayPai\\_Orn8ozQJWY9UrozFVHZ9c693s&usp=sharing](https://drive.google.com/open?id=1JayPai_Orn8ozQJWY9UrozFVHZ9c693s&usp=sharing)

Aan de hand van deze kaarten wordt gekeken of sprake is van 'blinde vlekken' waar we als gemeente extra inzet op moeten plegen. Ook zullen deze kaarten helpen bij het inzichtelijk maken van voor ouderen aantrekkelijke woongebieden. Dit zijn immers de gebieden met een hoge dichtheid aan voorzieningen.