

Cees van Boven

lid Taskforce Wonen en Zorg
bestuursvoorzitter van Woonzorg Nederland



“Wie zijn heden verprutst is
de slaaf van zijn toekomst”

— Seneca

Thuis in de Wijk
Cees van Boven

16 mei 2022

Drs. Cees van Boven MPA



Heden

- Bestuursvoorzitter Woonzorg Nederland
- Voorzitter De Vernieuwde Stad
- Lid Taskforce Wonen en Zorg
- Voorzitter Raad van Toezicht Arkin
- Lid Raad van toezicht Meervaart

Voorheen

- Bestuurder Parteon
- Directievoorzitter Bouwfonds MAB
- Plv directeur-generaal ministerie VROM
- Adviseur Berenschot
- Programmadirecteur Gemeente Den Haag

Woonzorg Nederland

- Grootste landelijke seniorenhuisvester
- Actief in helft Nederlandse gemeenten
- Huisvesten **5%** van alle 65-plussers in de sociale huur
- Bezitten **10%** van het zorgvastgoed
- Verhuren aan **30%** van de zorgpartijen



30.000 Zelfstandige woningen
Verdeeld over **400** wooncomplexen



13.000 Zorgeenheden
Verdeeld over **180** zorglocaties



- Zorgvastgoed
- Zelfstandige woningen

Vastgoed portefeuille

Marktwaaarde bezit	6,0 mrd
Eigen vermogen	4,0 mrd
Complexen	580
Gem. leeftijd vastgoed	30 jaar
Vrije sector	5%
Gem. social huurprijs	€ 560
(Direct) Rendement	2,0%

Waarvan intramuraal

Marktwaaarde	1,0 mrd
WLZ gefinancierde zorgcomplexen	180
Metrage	840.000 m ² VVO
Zakelijke huurders	120
Jaarhuur	€ 87 mln



Feiten

2040

25% is 65+ 4,8 miljoen

30% daarvan 80+ 1,5 miljoen

Dementie verdubbelt 330.000

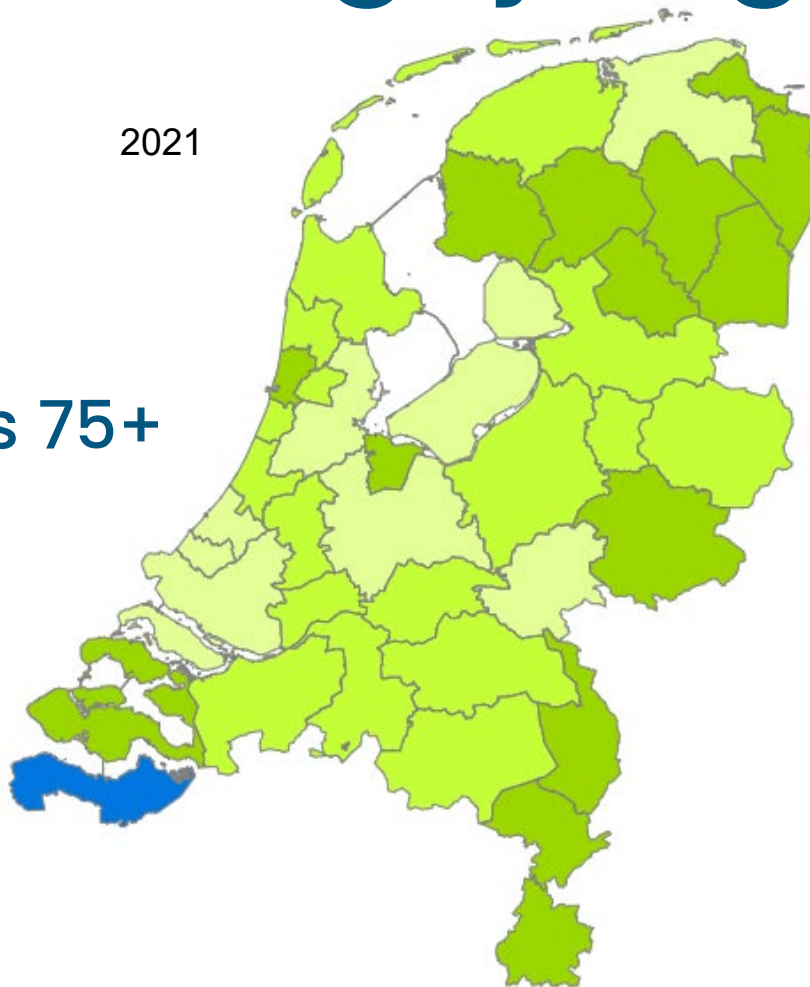
Helft 75-plussers eenzaam

Bron: Grey Perry

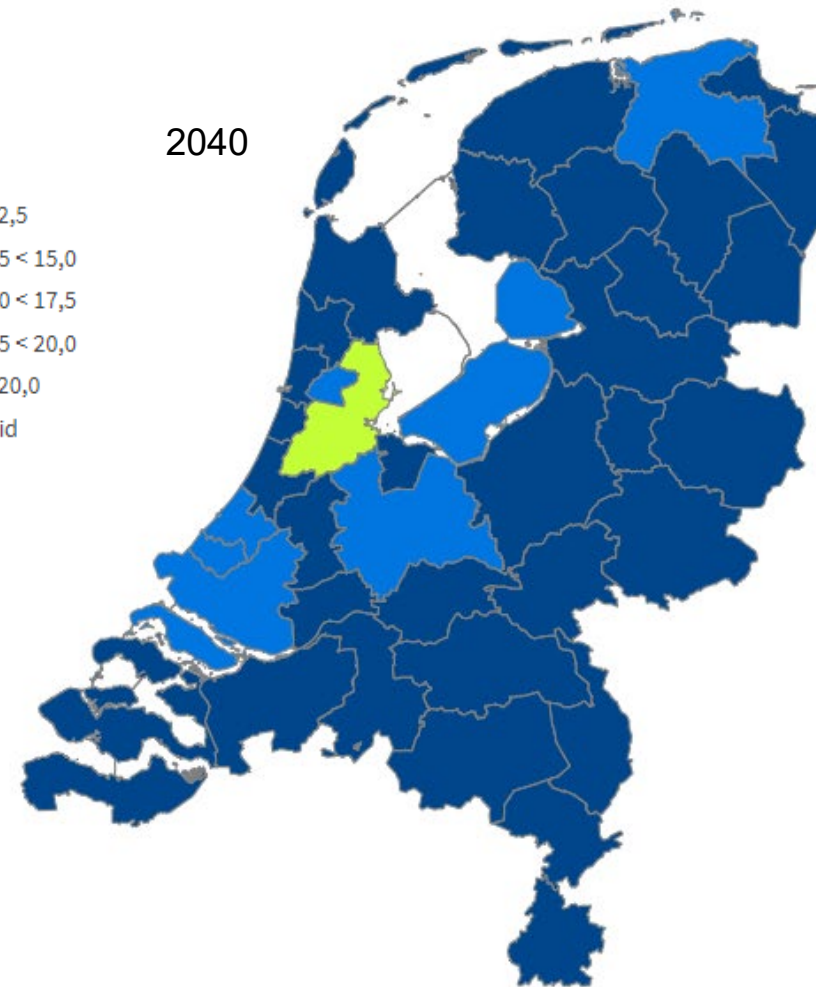
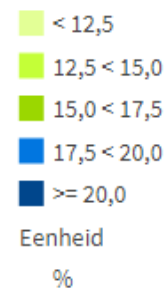
Dubbele vergrijzing

% huishoudens 75+
COROP gebieden

2021



2040



In het kort

- Grote opgave
- Zoals we het nu doen, komen we er niet
- Wat te doen?

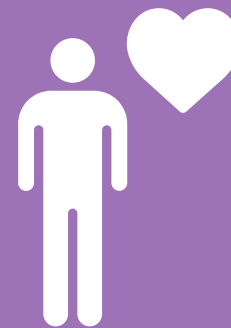




Wooncrisis



Klimaatcrisis



Zorgcrisis

Wooncrisis



Zorgcrisis





Wooncrisis

Woningtekort

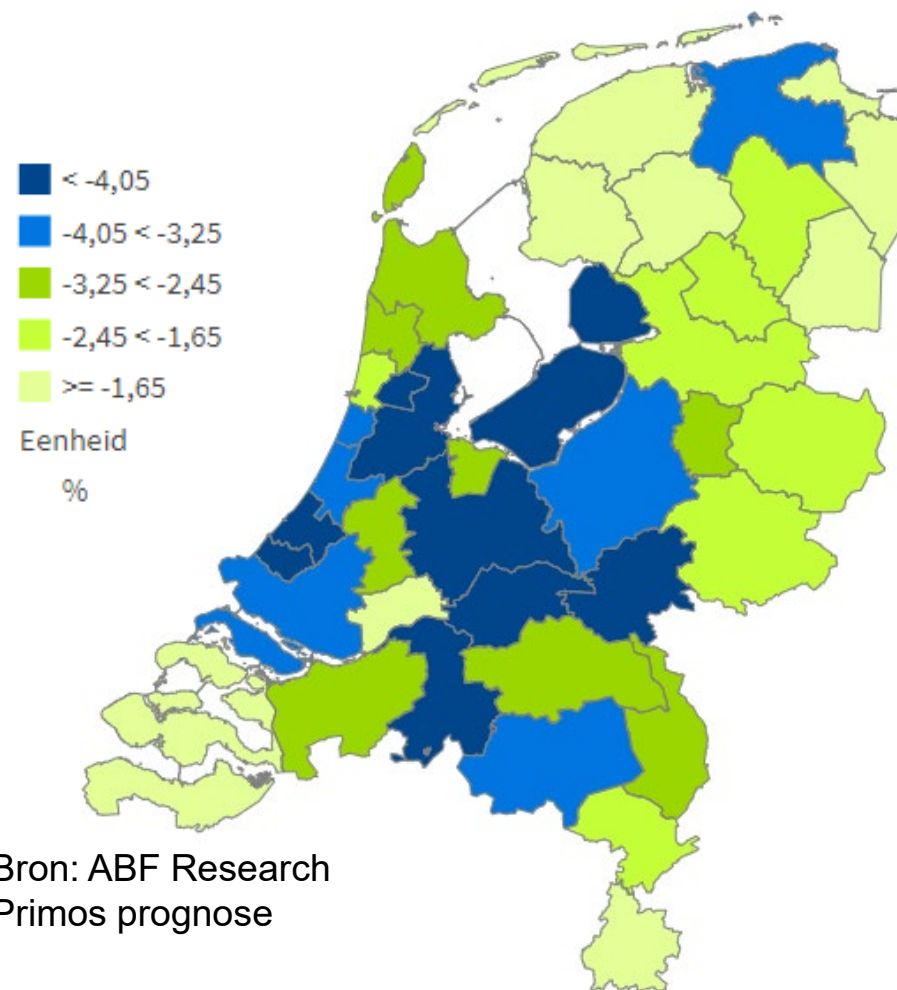
Regionale woningtekorten per
woningmarktgebied in 2021



NU
400.000



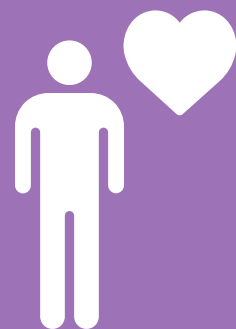
2031
1.000.000



Mismatch woningmarkt

- Het aantal **huishoudens** in 2022-2026 neemt met **4,7%** toe
- Circa **69%** van de toename van het aantal huishoudens betreft **alleenstaanden**
- **61%** totale huishoudensgroei wordt veroorzaakt door mensen van **75 jaar en ouder** (232.500)





Zorgcrisis

Kiezen voor houdbare zorg

Mensen, middelen en
maatschappelijk draagvlak

WRR



Bron: WRR

Zorgtekort



HUIDIGE SITUATIE

1 op 7 werkenden werkt in de zorg
6000 per inwoner
106 miljard / 40 miljard leefstijl



TOEKOMSTIGE SITUATIE

1 op 3 werkenden nodig
16.000 per inwoner



Wat is de kern van het probleem?

- Urgentie manifesteert zich in de toekomst
- Stakeholders nu geen echte probleemeigenaren
- Gemeenten, zorgorganisaties, zorgkantoren, corporaties, vermogensverschaffers, beleggers en ontwikkelaars



Hoe ver zijn we met de aanpak van de woonzorgopgave voor ouderen?



De aandacht voor wonen en zorg neemt toe...

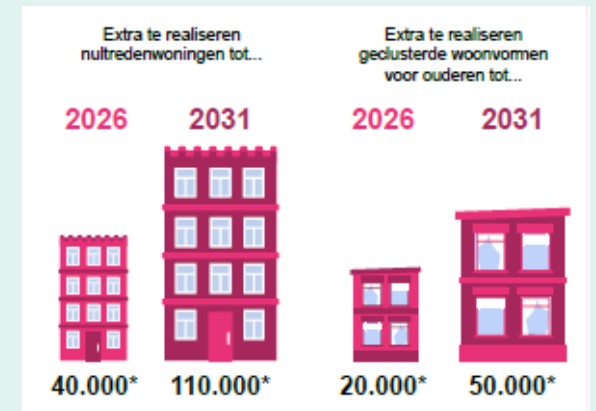
- Vrijwel overal staat het woonzorgvraagstuk op de agenda.
- Partners investeren in onderlinge samenwerking.
- Veel voorbeelden van inspirerende woonzorgconcepten.
- Deskundige ondersteuning is beschikbaar via het Ondersteuningsteam Wonen en Zorg, diverse handreikingen en voorbeelden.



- Thema niet genoemd in een gemeentelijke visie.
- Thema is alleen benoemd of er zijn procesdoelen of procesafspraken beschreven.
- Thema wordt onderzocht of zal onderzocht worden.
- Aan thema zijn één of meer van deze concrete doelen verbonden: aantal, locatie of jaar. Er wordt mogelijk ook gemonitord.

...maar we zijn er nog (lang) niet

- Het is nodig de aandacht voor het woonzorgvraagstuk voor ouderen vast te houden.
- We moeten de vrijblijvendheid voorbij.
- Wegnemen knelpunten en invulling randvoorwaarden zijn essentieel om snelheid te maken.
- Vergroten bewustwording bij ouderen blijft belangrijk.

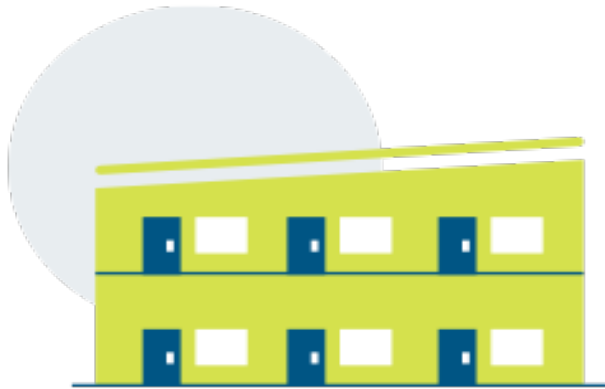


“Ouderenhuisvesting is één
van de **meest urgente**
vraagstukken op dit moment”

Bestuurlijke afspraken april 2021

Bestuurlijke afspraken / Actieagenda Wonen

Opgave 1 miljoen woningen vooruitzicht 2031



50.000

Geclusterde woonvormen



50.000

Verpleeghuiszorgplaatsen

“Er zijn circa 1 miljoen nieuwe woningen nodig in de jaren '20. Daarbij geven we **prioriteit** aan starterswoningen, **ouderenwoningen**, middenhuur en middenkoop om de doorstroming te bevorderen.”

Bron: document op hoofdlijnen VVD en D'66 (2.9.2021)

Drieslag nodig



Collectieve
woonvormen



Zorgvastgoed



Zorgzame
wijken



Collectieve
woonvormen

“Niet alleen woorden, maar ook
woonvormen doen ertoe”

“Een onsje welzijn
scheelt een kilo zorg”

Tweesnijdend zwaard

Woningtekort



Zorgtekort

Tekort woningen voor ouderen ook probleem voor de zorg



Bron: ABN AMRO



Geclusterde woonvormen

- Groeiende behoefte aan aantrekkelijke woonvormen tussen eengezinswoning en verpleeghuis.
- Steeds meer initiatieven: CPO, corporaties, ontwikkelaars en beleggers
- Nog veel te weinig prioriteit in programmering door gemeenten

Amstelhuis

Sociaal huren voor senioren in hartje Mokum

Het AMSTELhuis verhuurt sociale huurwoningen voor senioren in Amsterdam. Met het oog op het bevorderen van de sociale interactie en om eenzaamheid te voorkomen.

Ontdek meer over het AMSTELhuis



Bron: Amstelhuis

Life





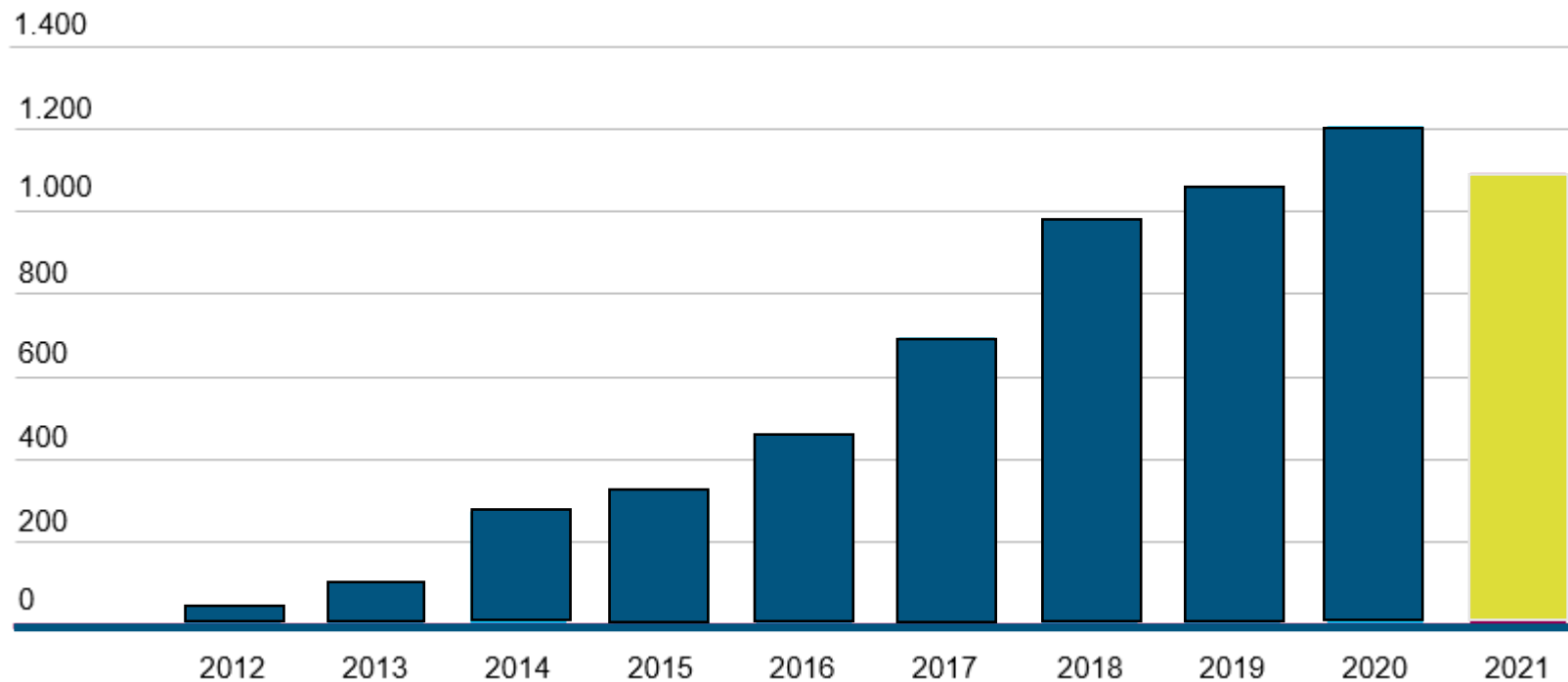
Nieuwe Jacob

Valerius



Bron: Valeriusplein B.V.

Transactievolume zorgvastgoed



In miljoenen euro's

2014
> € 300 mio

Vanaf 2019
< € 1 miljard



Wonen met
een plus



Wonen in
gemeenschap



Wonen met
buurtcentrum



Wonen met zorg



Zorgwonen

Kwaliteit

Veiligheid

Duurzaamheid

Participatie

Service

Zorg & welzijn

Woonformules



Toenemende mate van zorg

Amstelkwartier Stadsveteraan



heren 5 architecten bv bna

5 architecten bv bna



Heilig Hart Kerk in Breda Stadsveteraan





Zorgvastgoed

Foreschate, Voorshoten



De Hoorn, Marum



Oranjarahof, Leerdam



Open Hof, Amsterdam



Huis in de Duinen, Zandvoort



Borgstede, Barendrecht



Veenkamp, Apeldoorn



Mariënborg, Soest



Brewinck, Doetinchem



Rutte IV

- Aandacht voor ouderenzorg en bestrijding van eenzaamheid
- Scheiden wonen en zorg



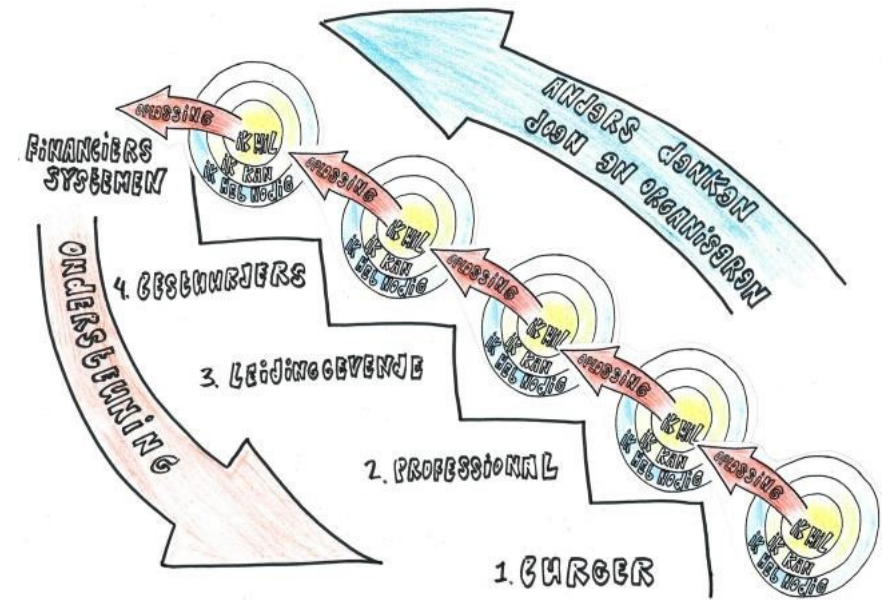




Zorgzame
wijken

-

“Ruwaard is een vitale wijk waar wijkbewoners tegen lagere kosten een betere (positieve) gezondheid ervaren.”



Communities

Stadsveteraan

in het Amstelkwartier
Oplevering 2024
Kopgroep voor oprichting
van de bewonersvereniging
is gestart – beheer
gezamenlijke ruimtes en
inspraak selectie nieuwe
huurders.

Jurriaan Pels in Eindhoven

De kernwaarden samen
wonen, samen werken,
samen leven zijn belangrijk.
De bewoners leveren
allemaal op hun eigen wijze
een bijdrage aan deze
bijzondere leefgemeen-
schap.

De Bloemendal in Deventer

Transformatie oud
verzorgingshuis naar een
Blokkerhuis: bewoners en
buurt organiseren samen
activiteiten in de
ontmoetingsruimte. Start
sociaal ondernemer om eed
op te bouwen.

Brinkpark in Blokker

Bewoners en buurt organiseren
samen activiteiten in de
ontmoetingsruimte.



Maak een nationaal programma 'Wonen en ouderen huisvesting'

- Zet de opgave letterlijk op de kaart vertaald in concrete locaties en projecten.
- Zet waar nodig doorzettingsmacht in voor de realisatie van seniorenwoningen en verpleegzorg. Kies voor een Taskforce 2.0 of een commissaris.
- Maak woning delen en voor elkaar zorgen financieel aantrekkelijk (geen korting AOW)
- Draag zorg voor langjarige financiering en garanties voor zorgvastgoed, stimuleer samenwerking en standaardisering.
- Stimuleer collectieve woonvormen en dek de meerkosten bij scheiden wonen en zorg.
- Zet in op zorgzame wijken en aanpassing bestaande voorraad. Benut in sterk vergrijzende wijken vrijkomende locaties voor ouderenhuisvesting.

**WOON
ZORG**
NEDERLAND



Just do it.