

Wonen en Zorg voor ouderen

*Betaalbare huurwoningen ook als
er zorg nodig is*



Context: demografie van vergrijzing

Huishoudens naar leeftijd referentiepersoon

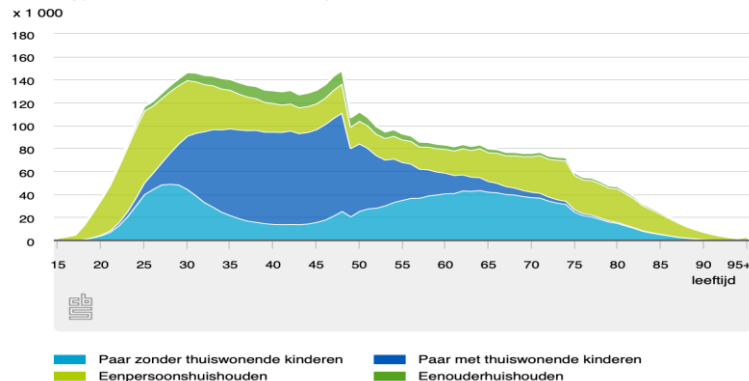
Referentiepersoon: Bij paren de man of oudste partner, bij eenouderhuishoudens de ouder.

Bron: CBS

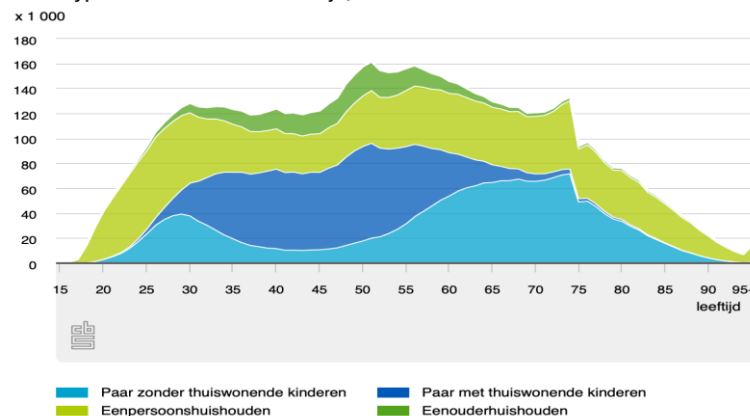
	1995		2021		2045		2070	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Totaal aantal huishoudens	6.425.010		8.002.373		9.094.892		9.732.661	
Waarvan 75+	563.333	9%	1.046.402	13%	1.960.314	22%	2.138.352	22%
Waarvan 80+	295.760	5%	604.713	8%	1.264.654	14%	1.441.349	15%
Waarvan 85+	109.403	2%	278.507	3%	653.467	7%	833.664	9%

Context: demografie van vergrijzing

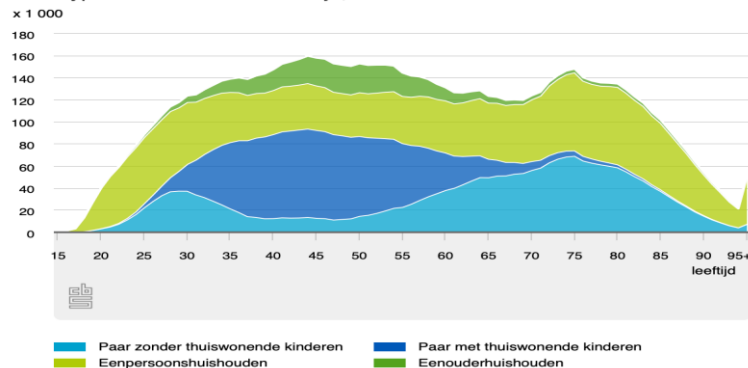
2.3a Type huishouden naar leeftijd, 1995



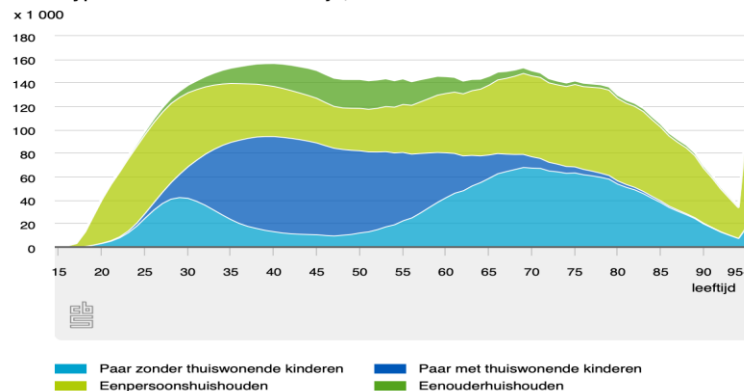
2.3b Type huishouden naar leeftijd, 2021



2.3c Type huishouden naar leeftijd, 2045

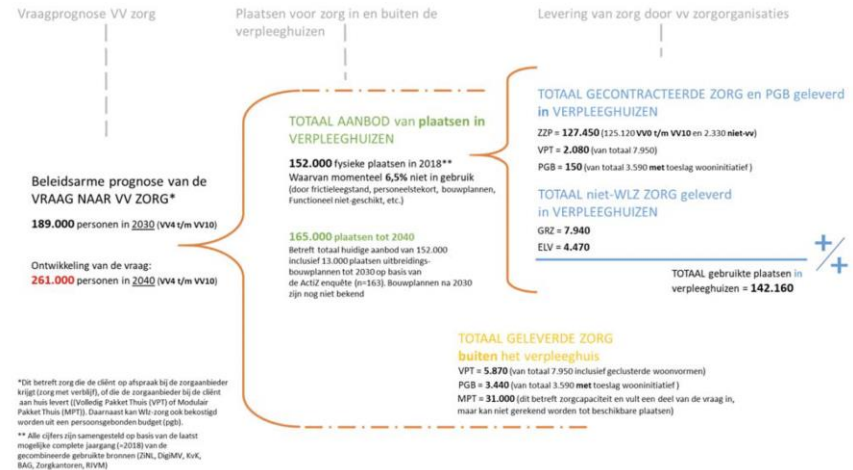


2.3d Type huishouden naar leeftijd, 2070



Context: vraag en aanbod verpleegzorg 2040

- Aanbod verpleegzorg 2018: 152.000
- Aanbod verpleegzorg 2040: 165.000 plaatsen
- Vraag 2040: 261.000
- Tekort van bijna 100.000



Figuur B Beleidsarme toekomstprojectie voor de vraag naar verpleeghuiszorg (VV 4 t/m 10) vergeleken met de geleverde zorg, de uitbreidingsplannen (enquête ActiZ) en de theoretische capaciteit op basis van de jaarverslagen (alle gebruikte capaciteit)

Uitdaging

Substantiële vergroting van geschikte huisvesting voor ouderen met zorgbehoefte en van zorgcapaciteit om te voldoen aan de vraag

Oplossingsrichtingen voor huisvesting

- ✓ Vergroten van aanbod
 - Nieuwbouw en gebiedsontwikkeling
 - Herontwikkeling/transformatie van bestaande locaties
 - Zorggeschikt maken van bestaande woningen
- ✓ Voor lagere én middeninkomens
- ✓ Inclusieve woonmilieus
 - Inclusief zorggeschikte woningen en woonzorgconcepten voor zware zorg
 - Sociale infrastructuur
 - Zorginfrastructuur

- ✓ **Opnemen van senioren als doelgroep in bouwprogramma's**
 - Actie bij gemeentes en projectontwikkelaars
- ✓ **Samenwerken tussen zorg- en vastgoedsector**
 - Elkaar begrijpen en vertrouwen
 - Logische partners op gebied van vastgoedexploitatie
- ✓ **Investeringscapaciteit mobiliseren**
 - Corporaties
 - Institutioneel kapitaal

BPD Woningfonds: wie zijn wij?

BPD Woningfonds is een in **2020** gestart Nederlands woningfonds dat zich richt op het aanbieden -en beschikbaar houden- van **betaalbare en energiezuinige -nieuwbouw- huurwoningen voor de middeninkomens**. Onze doelgroepen zijn starters, gezinnen en senioren.

Senioren met behoefte aan zorg bedienen wij met zorggeschikte woningen. Ook als er sprake is van een **zware zorgbehoefte**, kunnen senioren bij ons terecht bij onze kleinschalige woonzorgconcepten.

BPD Woningfonds werkt nauw samen met **BPD Ontwikkeling**, de grootste gebieds- en woningontwikkelaar van Nederland. Rabobank is de enige investeerder van het fonds.

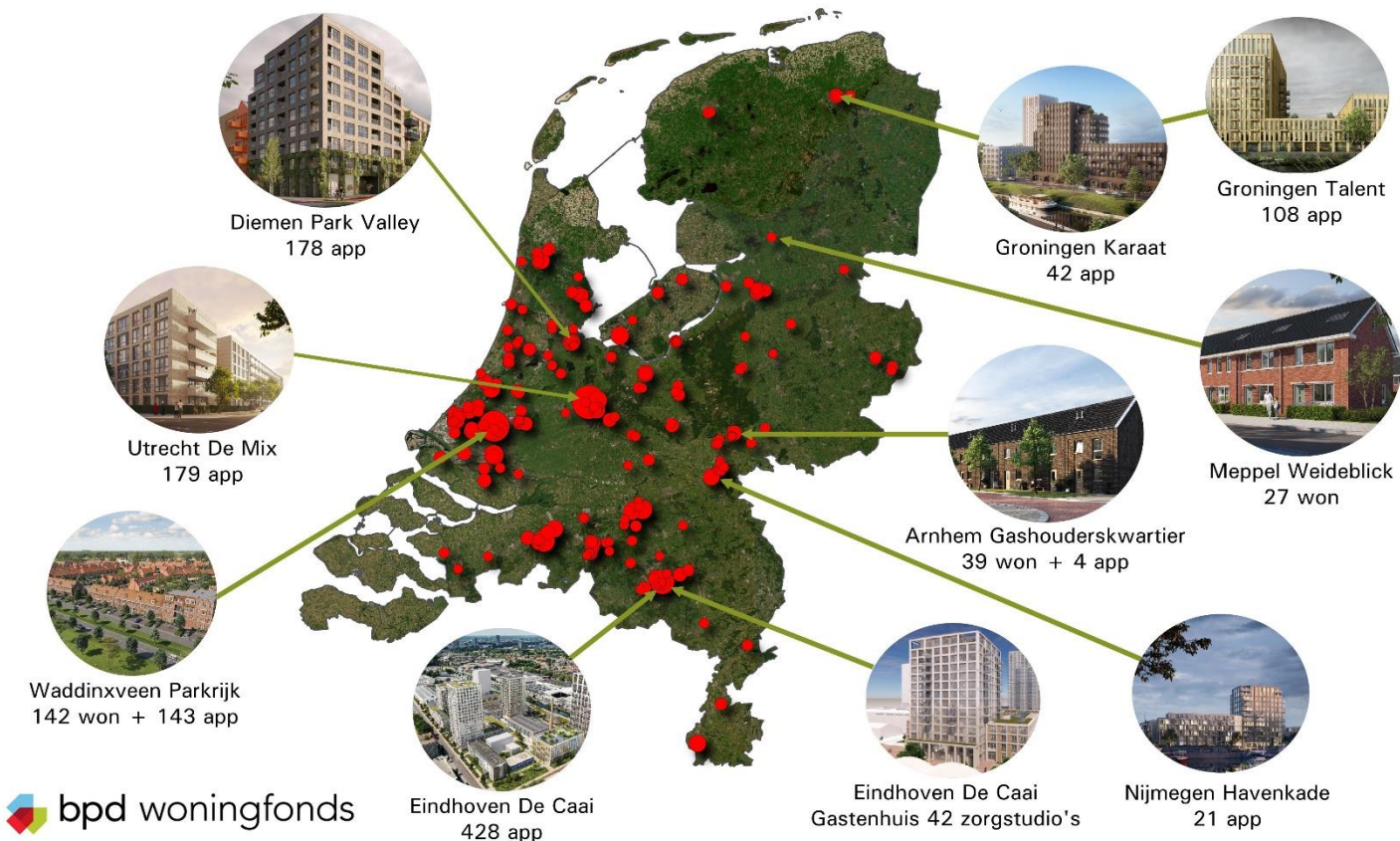
De huidige woningportefeuille bestaat uit ruim 4.000 woningen en zal de komende jaren groeien naar tenminste **15.000 woningen**. Hiervan zijn **5.000 woningen** bestemd voor senioren.

BPD Woningfonds: wie zijn wij?



Het fondsteam van BPD Woningfonds

BPD Woningfonds: een selectie uit onze huurwoningportefeuille



Wat is onze visie op wonen en ouder worden?

De visie die wij hebben is dat ouder worden in Nederland moet kunnen in een woning en woonomgeving met behoud van kwaliteit van leven:

Dat wil zeggen financieel, fysiek en sociaal gezond

Onze visie houdt in:

- ✓ De wooncarrière van een woonconsument ook ondersteunen in de fasen waarin hij/zij -zware- zorg en ondersteuning nodig heeft.
- ✓ Een cultuuromslag stimuleren:
 - Van aanbod- en kosten gedreven naar vraaggericht met variatie in aanbod (typologie, eigendom, prijs, locatie) van zorggeschikte woningen om de leemte in te vullen tussen een reguliere koop- of huurwoning en het verpleeghuis
 - Ouderen met een zware zorgbehoefte (verpleeghuis) benaderen vanuit een klantperspectief:
 - *“van patiënt naar klant”*
 - *“van bed naar woning”*
- ✓ Strategische samenwerking aangaan met “frontrunners” uit de ouderenzorg vanuit een regionaal perspectief (portefeuillebenadering)

Strategische samenwerking met "frontrunners"

- ✓ Wat heeft BPD (BPD Woningfonds/BPD Ontwikkeling) te bieden?
 - Investeringskracht in zorgvastgoed en langjarige commitment
 - Omvangrijke eigen ontwikkelings- en grondportefeuille
 - Expertise op gebied van gebiedsontwikkeling, herontwikkeling van bestaande locaties en vastgoedbeheer
- ✓ Samenwerking vanuit strategische fit:
 - Groei als onderdeel van strategie
 - Middeninkomens als doelgroep
 - Zorg is persoonlijk, kleinschalig (menselijke maat) en gericht op actieve bijdrage van de bewoners (binnen ieders vermogen)
- ✓ Samenwerking op regio-niveau (portefeuillebenadering)

Wat zijn de woonwensen van senioren met een zorgbehoefte?

BPD Woningfonds heeft in 2022 een uitgebreid **woonwensenonderzoek** laten uitvoeren onder senioren met een zorgbehoefte.

De hoofdvraag is ***“Hoe ziet voor u de ideale woning en woonomgeving eruit?”***

Bijna **1.000 respondenten** hebben op digitale wijze de vragenlijst ingevuld. Daarnaast zijn er **15 diepte-interviews** afgenomen.

De uitkomsten van dit onderzoek zijn verwerkt in onze programma's van eisen voor zorggeschikte woningen en woonzorgconcepten voor zware zorg.

Uitkomsten woonwensenonderzoek 2022

Weinig animo om te verhuizen

Verhuizen betekent ingeven
op woonkwaliteit

Kleinschalige woongebouwen

Voldoende
manoevreerruimte voor
rollator of rolstoel

Gelijkvloers en
geen tuin

Voorkeur voor 2^e toilet

**Voorkeur voor een “dorpse”
woongeving**

Gehecht aan huidige woonomgeving

In nabijheid van
voorzieningen en OV

Ja tegen collectieve
voorzieningen mits
vrijblijvend

**Zelf regie
houden over
dagelijks leven**

Ja tegen hulp
geven of krijgen
van burens mits
vrijblijvend

**Onderdeel blijven uitmaken
van maatschappij**

Voorbeelden van zorggeschikte huurwoningen voor ouderen



Zorggeschikte appartementen

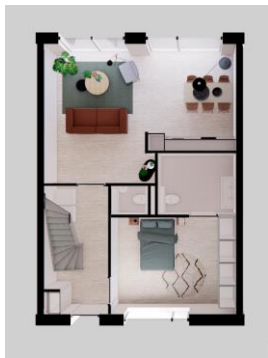
Zorg: tot en met VV4

Aantal woningen: 20 tot 40 per gebouw

Kenmerken

- Zelfstandige woonruimte
- Gemeenschappelijke ruimte(n)
- Privé balkon/terras
- Parkeren
- maaiveld/gebouwd 1 op 1
- Woning met voorkeur/draaicirkels
- Mix van 2 en 3-kamer appartement
- Woning tussen 50-80 m²
- Zorg aan huis indien van toepassing

Voorbeelden van zorggeschikte huurwoningen voor ouderen



Zorggeschikte hofwoningen

Zorg: tot en met VV4

Aantal woningen: 14 tot 30 per hof

Kenmerken

- Zelfstandige woonruimte
- Gemeenschappelijk hof
- Woning met voorkeur/draaicirkels
- Grondgebonden woningen
- Begane grond heeft alle woonfuncties
- 1^e verdieping in te richten naar wens van bewoner
- Privé-terras
- Gemeenschappelijke ruimte
- Parkeren maaiveld 1 op 1
- Woningen tussen 70-100 m²
- Zorg aan huis indien van toepassing

Casus: De Caai in Eindhoven

Transformatie van het voormalige Campina-terrein gelegen binnen de rondweg van Eindhoven naar een nieuwe woonwijk.



Status: in aanbouw

Bouwprogramma

- 750 woningen
 - 245 koop
 - 75 sociale huur
 - 430 midden huur
- 18.000 m2 voorzieningen

BPD Woningfonds investeert in

- ✓ 430 middenhuurwoningen
 - Starters
 - Senioren
- ✓ 42 zorgstudio's voor Het Gastenhuis (dementiezorg)

Casus: De Caai in Eindhoven

Dubbele vestiging voor Het Gastenhuis

- ✓ Dementiezorg
- ✓ 42 zorgstudio's en gemeenschappelijke ruimtes
- ✓ 1 appartement voor locatiemanager
- ✓ Stedelijk variant van gebouw
- ✓ BPD Ontwikkeling is de gebiedsontwikkelaar
- ✓ Het Gastenhuis is zorgverlener en huurder via masterlease
- ✓ BPD Woningfonds is investeerder en verhuurder



Casus: De Caai in Eindhoven

Strategische fit is de kritische succesfactor

- ✓ Wij kennen elkaar
- ✓ Versterken van elkaars bedrijfsmodellen door “pooling” van expertise op vlak van zorg en vastgoed
- ✓ Groei is onderdeel van strategie
- ✓ Focus op de middeninkomens
- ✓ Zorgexploitatie is gericht op “operational excellence” met een hoge klanttevredenheid
- ✓ Vastgoedexploitatie is gericht op standaardisatie en duurzaamheid
- ✓ Financiële robuustheid als randvoorwaarde
- ✓ Partnership voor de lange termijn

