

Bron: Lectoraat ZorgGericht Bouwen, Tussenstand, juni 2012.
Hogeschool van Arnhem en Nijmegen.

Auteur: Ir. Dort Spierings

Coauteurs: ir. Jidske Kohlmann, ing. Toine van Lieshout

Jaar: mei 2011

Gepubliceerd in: SeniorVAK

De GroenGrijze Blik,

Analyse-instrument van bestaande en nieuwe woonserviceconcepten

Kiezen met krimp

Met voor de komende decennia enerzijds de vergrijzing anderzijds de krimp voor ogen proberen gemeenten, woningbouwverenigingen en zorginstellingen de juiste combinaties voor hun levensloopbestendige bestaande en nieuwe wijken te maken ten aanzien van wonen, zorg en service. De juiste combinaties, maar ook de juiste duurzame keuzes: welke woningen aan te passen en welke te slopen; waar kan een buurt met positionering van een extra voorziening het juiste welzijns- of zorgniveau bereiken? En..., waar dienen we, tot voor kort ongebruikelijke, krimpscenario's te hanteren? De overheid als voorschrijvende partij heeft zich bovendien daarvan teruggetrokken, keuzes en de financiële verantwoording daarvan worden aan de markt overgelaten.

Toolkit

Met een combinatie van data uit bestaande demografische databases, een inventarisatie van het woningbezit of de woonplannen en een analyse van loopafstanden variërend naar zorgprofiel, is een toolkit ontwikkeld om breed, snel maar toch met voldoende diepte opties in kaart te brengen. Gericht op keuzes, alternatieven en scenario's in wonen, welzijn en zorg, uitgaande van de demografische ontwikkeling van een gemeente of specifiekere locatie voor 20-30 jaar.

Opbouw toolkit “De GroenGrijze Blik”

De toolkit “De GroenGrijze Blik” is als eerste toegepast op twee kleinere gemeenten bij Nijmegen, die een deels onaangepast woningaanbod, een scala aan keuzes voor zorg- en welzijnsvoorzieningen en een prachtige groene ligging combineerden. De opdrachtgevers waren zorgcoöperatie Kalorama en woningbouwvereniging Oosterpoort (Lieshout et al., 2010).

Er is gestart bij de demografische ontwikkelingen in deze gemeenten, gericht op vergrijzing en krimp. Hiervoor zijn cijfers gebruikt uit Horizonline (TNO, 2007). Deze cijfers zijn naast die van de stadsregio en van de gemeenten Heumen en Ubbergen zelf gelegd. Hieruit konden de trends tot 2030 voor de zorgprofielen zoals TNO die onderscheid worden gehaald (TNO, 2010). Voor een overzicht van deze profielen zie tabel 1. Uit de gecombineerde data kon worden geconcludeerd dat beide gemeenten krimpen maar ook sterk vergrijzen, dat laatste veel sterker dan het landelijk gemiddelde, zie voorbeeld tabel 2.

Tabel 1: Zorgprofielen TNO gekoppeld aan ZZP's en bijpassende zorg en huisvesting (HAN ZGB, 2010)

Zorgprofiel TNO	Omschrijving	Zorgzwaarte-pakket	Loopcirkels voorzieningen	Zorg	Huisvesting
1	ouderen met weinig of geen beperkingen		700-1000 m	Geen zorg	Zelfstandig
2	ouderen met mobiliteitsbeperkingen	ZZP1 - ZZP2	circa 500 m	Planbare zorg	Extramuraal
3	ouderen met mobiliteitsbeperkingen, ongewild urineverlies en beperkingen persoonlijke verzorging	ZZP3 - (ZZP9)	circa 300 m	Planbare of oproepbare zorg of diensten	Extra of intramuraal
4	ouderen met veel fysieke beperkingen	ZZP6 - ZZP8 - ZZP10	circa 100 m	Niet planbare 24uurszorg	Intramuraal
Dementie	Ouderen met dementie	ZZP4 - ZZP5 - ZZP7	Onder begeleiding		

Tabel 2: Voorbeeld demografische ontwikkeling vanuit Horizonline (Primos, ABF Research, 2010)

Demografie Ubbergen	2010	2030
aantal inwoner	9.324	8.874
aantal 75-plussers	904	1.551
verschil t.o.v. 2010	-	+71,6%
Gemiddelde vergrijzing		
gemiddelde in Ubbergen	9,7	17,5
landelijk gemiddelde	6,9	11,5

In een aparte lijn is het bestaande vastgoed van de woningcorporatie geïnventariseerd, waarbij de plattegronden van de meest voorkomende typen op levensloopbestendigheid en aanpasbaarheid zijn gecheckt. De derde lijn is de inventarisatie van voorzieningen, zowel zorg-, welzijns- als algemene voorzieningen. En als laatste en belangrijkste stap zijn vastgoed, voorzieningen en demografie gekoppeld in een overall analyse. Daarbij zijn loopcirkels met steeds meer beperkende actieradius gekoppeld aan de verwachte zorgprofielen gecombineerd met vastgoed en voorzieningen.

30

Zie voor een voorbeeld figuur 2, waarin met rood de niet aangepaste woningen en met blauw de aangepaste woningen zijn aangegeven. De verschillende kleine cirkels staan voor voorzieningen, waarbij grotere cirkels belangrijkere voorzieningen zijn. Vervolgens zijn om de belangrijkste voorzieningen loopcirkels getrokken, in dit voorbeeld voor mensen met zorgprofiel 2 of 3, respectievelijk 500 en 300 meter. Tenslotte zijn de belangrijkste overlappende gebieden, waar de meeste voorzieningen binnen een geschikte loopafstand zich bevinden felgroen gemarkeerd.

Met een dergelijke inventarisatie en analyse kan een gemeente, woningbouwvereniging of zorg-coöperatie strategische keuzes maken. Het is nu mogelijk of strategisch woningen af te stoten, danwel aan te passen. Of door het verplaatsen of bijplaatsen van een voorziening bestaand vastgoed binnen de loopcirkels te brengen. Bij de cases in

Heumen en Ubbergen is wel gebleken is dat het denken in krimp nog een hele omslag vraagt. Ontkenning ligt nog erg voor de hand evenals het onderstrepen van de eigen uniciteit. Echter zal de krimp in elke regio toch ergens zijn effecten krijgen en wij denken dat voorbereid zijn op krimpscenario's alles behalve een overbodige exercitie is (Graaf, 2009; Heck, 2009).



Figuur 2: Analyse bestaande wijk met vastgoedbezit en loopcirkels zorgprofiel 3 om voorzieningen (HAN-ZGB, 2010)

De tool in nieuwbouwplannen

In een tweede onderzoek met de GroenGrijze Blik is voorjaar 2011 een inbreidingsplan voor een kleine woonservicezone langs dezelfde analytische maatlat gehaald. Het gaat hier om de evaluatie van bestaande vastgoedplannen en het bepalen van de geschikte doelgroepen gekoppeld aan zorg- en welzijnsvoorzieningen. De opdrachtgever is SVUwonen te Uden (Kohlmann et al., 2011).

Het betreffende gebied is een semi-woonservicezone, vooralsnog geen volwaardige woonservicezone omdat de gemeente daarvoor andere meer voor de hand liggende bestaande woonwijken heeft aangewezen. Echter door de centrale ligging binnen de locatie van een bestaand kloosterverzorgingstehuis, en de nu geplande groei met 250 woningen voor dit gebied, zou het bij een juiste invulling alsnog een status als woonservicegebied kunnen krijgen. De opdracht is gericht op het vinden van geschikte varianten voor een invulling daarvoor.

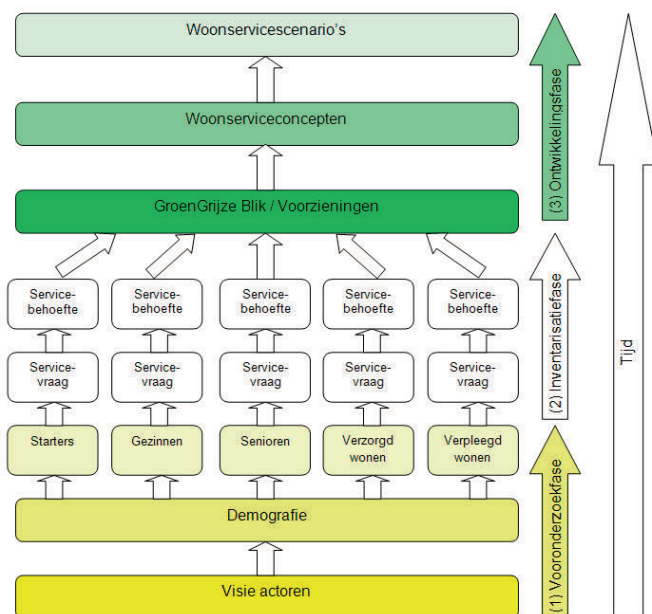


Figuur 3: Het te analyseren nieuwbouw woonservicegebied met invulling vastgoed en loopcirkels zorgprofielen om voorzieningen (HAN-ZGB, 2011)

Ook hier is gestart met een demografische analyse. Gebruikmakend van de cijfers van Horizonline, de gemeente en provincie. Daarnaast zijn de visies van de belangrijkste vijf actoren voor het gebied naast elkaar gelegd, waarbij verschillen en overeenkomsten helder werden. Deze accentverschillen zijn later gebruikt om de kleuring van de scenario's in te vullen. Deze vormen het eindresultaat van het onderzoek, ze zijn onderbouwd met de demografische data. Uitgangspunt voor alle scenario's is een beoogde mix aan doelgroepen van starters, gezinnen, zelfstandig wonende senioren en senioren die verzorgd of verpleegd willen wonen, een indeling die door het lectoraat ZorgGericht Bouwen eerder in het drempelmodel is uitgewerkt (Vroon et al., 2010).

32

Vanuit elke doelgroep is de zorgvraag maar ook de servicebehoefte bepaald. Dit is onder andere gebeurd in een focusgroep van potentiële bewoners maar ook door gesprekken met experts en vertegenwoordigers van de doelgroepen. De combinaties van zorgvragen en servicebehoeften worden uitgewerkt in woonserviceconcepten. De circa vijf verschillende scenario's tenslotte leggen de nadruk op een zekere doelgroep, of juist op het specifieke groene of stille karakter. De resultaten met de uitwerkingen van de woonserviceconcepten en scenario's worden deze zomer verwacht.



Figuur 4: Ontwikkeling van woonserviceconcepten en scenario's vanuit GroenGrijze Blik (HAN-ZGB, 2011)

Bewust kiezen

Samengevat kunnen we stellen dat de wereld van wonen, welzijn en zorg volop aan het schuiven is en blijft. De overheid trekt zich terug als financierder maar ook als regelgever, waarmee gemeenten, coöperaties uit zorg en bouw zoekende zijn naar de juiste handvatten voor het nemen van strategische beslissingen over de middellange termijn. Het aanvaarden van krimp als reëel scenario is daarbij nog lang geen gemeengoed.

We pleiten sterk voor bewustere keuzes op de thema's wonen, zorg en welzijn. Het spelen met de mogelijkheden door de opties letterlijk in kaart te brengen kan daarmee een opener discussie bevorderen. Bediscussieer deze vanuit duurzame demografische tendensen waarin geen ontkenning van krimp zou mogen plaatsvinden.

Dort Spierings, Jidske Kohlmann en Toine van Lieshout,
Lectoraat ZorgGericht Bouwen, april 2011.

Literatuur

Graaf (ed.) (2009) *Ruimte maken voor krimp, Ontwerpen voor minder mensen*. Amsterdam: BNA.

Heck, W. (2009) Accepteren maar, die krimp. Steden slopen leegstaande flats om verloedering te voorkomen, *NRC Next*, 11 december 2009

Kohlmann, J., B. van der Kemp & M. van Ruiswijk (2011) *Woonserviceconcepten Retraitehuis Uden*, Lectoraat ZorgGericht Bouwen, Hogeschool van Arnhem en Nijmegen.

Lieshout, T. van, R. Aalbers & T. Goossens (2010) *De groengrijze blik*, Lectoraat ZorgGericht Bouwen, Hogeschool van Arnhem en Nijmegen.

TNO (2007) "Horizon: een instrument voor het ramen van de vraag naar verpleging en verzorging voor ouderen," in. Utrecht: TNO.

TNO (2010) "Kennisplein Zorg en Bouw."

Vroon, T., M. Balder & E. Heemink (2010) "Nu even niet." Senior, servicewonen in optima forma.

