

Prognose extramurale ouderenhuisvesting Haarlem

Factsheet wonen met zorg

Gemeente Haarlem, ECDW, mei 2020

Inleiding

In het kader van de actualisatie van de Woonvisie 2017-2020 “Doorbouwen aan een (t)huis” is er behoefte aan een bundeling van beschikbare kwantitatieve informatie over Haarlemse prognoses van extramurale ouderenhuisvesting (wonen met zorg). Drie bronnen staan in deze rapportage centraal: Anbo 2019, Fortuna 2016 en WiMRA 2019 (zie bijlage 1).

Wat zijn de bevindingen?

- **Het overall beeld is een doorgaande vergrijzing en een toenemende behoefte aan ouderenhuisvesting in de periode 2020-2040.**
- **Het aantal 65-plussers in Haarlem zal – op basis van de Anbo prognose - naar verwachting met 13.000 toenemen tussen 2020 en 2040, van 28.000 65-plussers in 2020 tot 41.000 65-plussers in 2040. Het gaat in deze periode, volgens de Fortuna-cijfers, om een toename van 9.760 65-plus huishoudens, van 20.410 huishoudens in 2020 tot 30.170 huishoudens in 2040 (figuur 1). Door beide reeksen op elkaar te delen, komt een headship rate¹ van 0,7 naar voren, zowel in 2020 als in 2040. Feitelijk was de headship rate ook 0,7 in 2019 (bron: CBS).**
- De constante verhouding van 0,7 tussen genoemde gegevens gaat samen met redelijk stabiel blijvend aandeel alleenstaanden/samenwonenden in de totale groep 65-plussers in de Fortuna-prognose: 57,3% alleenstaanden in 2020 (42,7% samenwonenden) en 59,0% alleenstaanden in 2040 (41,0% samenwonenden) (figuur 3).
- Alhoewel het totale aandeel alleenstaande 65-plus huishoudens tamelijk constant blijft in de tijd treedt er wel een duidelijke verschuiving op tussen huishoudens die 65-74 jaar zijn of 75 jaar en ouder. **Er is blijkens de Fortuna prognose met name sprake van groei van 75-plus-huishoudens in de periode 2020-2040 (+7.050; 65-74 jarigen: +2.710; figuur 2).** Met name de relatieve omvang van de groep alleenstaande 75-plus huishoudens groeit, van 30% naar 35% tussen 2020 en 2040. Ook de relatieve omvang van de groep samenwonende alleenstaande 75-plus huishoudens groeit in deze periode, van 15% naar 19%. De alleenstaande en samenwonenden 65-74 jarige huishoudens laten een omgekeerde ontwikkeling zien: hun relatieve omvang daalt tussen 2020 en 2040. Figuur 3.
- Het aantal 65-plus huishoudens met een mobiliteitsbeperking zal volgens de Fortuna-prognose met ruim 3.900 toenemen tussen 2020 en 2040 (figuur 4). Volgens de Anbo gaat het om een toename van 3.200 ouderen (personen; niet huishoudens) met een mobiliteitsbeperking tussen 2020 en 2040.
- **Deze bevolkings - en huishoudensdynamiek brengt een extra behoefte aan ouderenhuisvesting met zich. Fortuna komt tot een extra behoefte aan ouderenhuisvesting van 6.340 woningen tussen 2020 en 2040.** Het gaat om nieuwe nultrede woningen, nieuwe geclusterde woningen en woningen die ontstaan door aanpassing van de voorraad.
- Anbo becijfert een toename van 8.700 ouderen (65-plussers) in geschikte woningen of woningen die tot een bedrag van 10.000 euro aanpasbaar zijn.

¹ De headship rate is het aantal huishoudens gedeeld door de omvang van de (volwassen) populatie. Hoe hoger de headship rate is des te minder volwassenen er in het huishouden wonen.

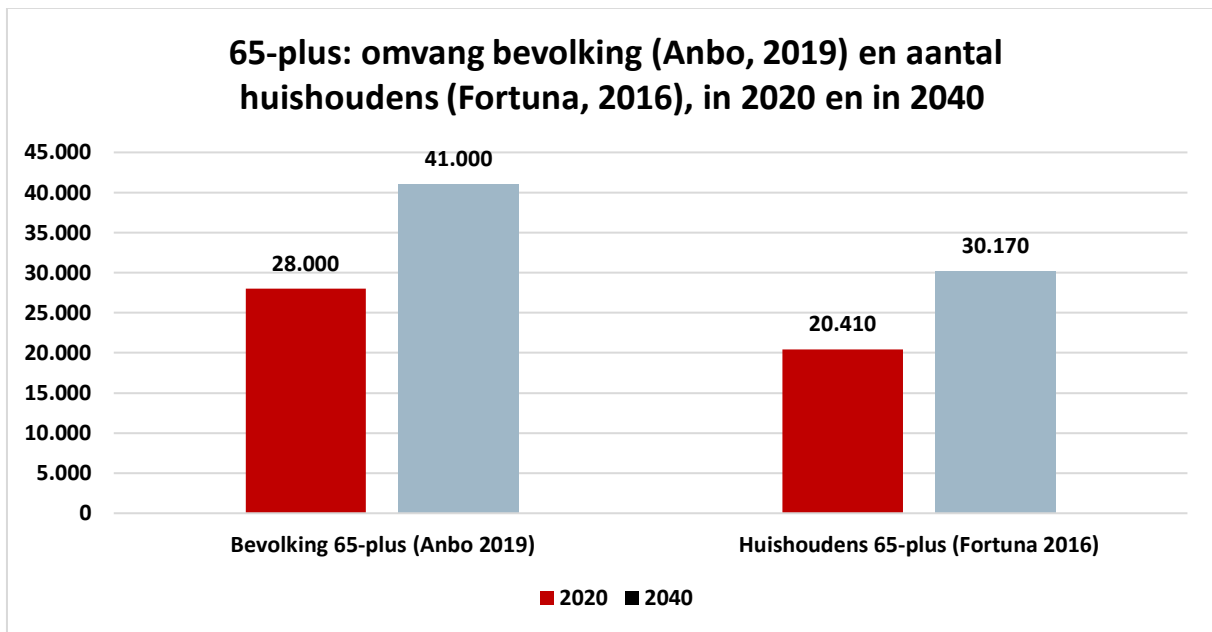
Daarnaast voorziet men een toename van 4.300 ouderen in niet tot een bedrag van 10.000 euro aanpasbare woningen . **De toename van 8.700 ouderen in geschikte of aanpasbare woningen tussen 2020 en 2040 volgens de Anbo-prognose betreffen, bij een headship rate van 0,7, circa 6.100 woningen en dat ligt in dezelfde orde van grootte als het genoemde Fortuna cijfers (6.340). Figuur 5.**

- Anbo voorziet een toename van 600 ouderen in geschikte woningen tussen 2020 en 2040. Dit betreft, bij een headship rate van 0,7, naar schatting circa 420 huishoudens.
- Fortuna rekent met 580 nieuwe geclusterde woningen voor ouderenhuisvesting in de periode 2020-2040, 490 in de huursector.
- **De totale Fortuna-opgave voor ouderenhuisvesting tussen 2020 en 2040 (+6.340) ligt voor 15% in de huursector; voor 85% in de koopsector dus. Figuur 6.**
- **De grootste Fortuna- opgave tussen 2020 en 2040 betreft nieuwe nultrede-koopwoningen (54%) en aanpassing van bestaande woningen in de koopsector (29%). Daarna volgen: nieuwe geclusterde huurwoningen (8%), aanpassing van bestaande woningen in de huursector (5%), nieuwe nultrede huurwoningen (2%) en nieuwe geclusterde koopwoningen(1%), figuur 7.** In absolute zin (figuur 8) gaat het in de huursector tot en met 2040 om: 490 nieuwe geclusterde huurwoningen, 330 aanpassingen van bestaande huurwoningen en 140 nieuwe nultrede huurwoningen. De grootste opgave betreft de koopsector: 3.400 nieuwe nultrede koopwoningen en 1.860 aanpassingen van bestaande koopwoningen in de periode 2020-2040 (geclusterd koop: 90).
- **De gewenste toename van 590 nieuwe geclusterde ouderenwoningen in Haarlem tussen 2020 en 2040 volgens Fortuna is dus geconcentreerd binnen het huursegment (490). De woningen binnen het huursegment zijn verdeeld over alle prijsklassen. Het gaat om 150 woningen tot de aftoppingsgrens. Figuur 9.**
- **De gewenste toename van ouderenhuisvesting door aanpassing van de bestaande voorraad tussen 2020 en 2040 heeft dus vooral betrekking op de koopsector. Het gaat zowel om het goedkope segment (740 woningen) als het duurdere segment (1.120 woningen). Figuur 10.**
- **Figuur 11 is de opgave aan ouderenhuisvesting tussen 2020 en 2040 nader uitgesplitst over de perioden 2020-2025, 2020-2030 en 2020-2040. Tot en met 2025 is de opgave ruim 2.000; bijna 3.300 tot en met 2030 en 6.340 tot en met 2040. De opgave tot en met 2030 (3.280) is nagenoeg van dezelfde omvang als de opgave 2030-2040 (3.060). Tussen 2020 en 2025 is de voorziene opgave (2.040) omvangrijker dan die voor de periode 2025-2030 (1.240).**
- Het kost volgens de Anbo 49 miljoen euro tot 2040 om Haarlemse woningen die al bij voorzieningen liggen aan te passen (aanpassingen tot maximaal 10.000 euro) . En 38 miljoen euro om woningen (tot maximaal 10.000 euro) aan te passen voor ouderen die willen verhuizen vanwege een gebrek aan voorzieningen in de buurt (geen supermarkt binnen 500 meter en geen huisarts binnen 1.000 meter). In totaal 87 miljoen euro tot 2040. Voor de orde van grootte: bij een gemiddelde van 10.000 euro per woning zou het dan om 8.700 woningen gaan (in 2020 telt Haarlem, volgens de Anbo-bevolkingscijfers en een geschatte headship rate van 0,7, naar schatting 10.990 tot 10.000 euro aanpasbare woningen, in 2040:

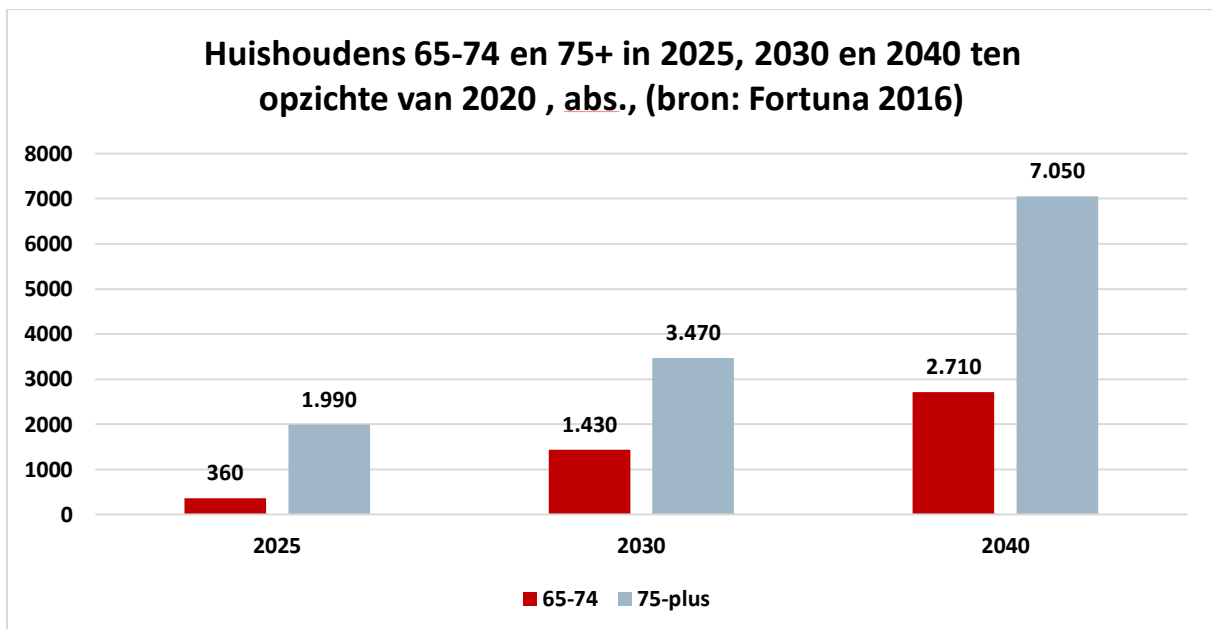
16.660). De Anbo-cijfers geven geen uitsplitsing tussen de huursector en de koopsector; de Fortuna-cijfers leren dat de opgave voor en zeer groot deel (85%) in de koopsector ligt.

- Volgens de Anbo-cijfers woont 24% van de ouderen in 2020 in een woning die niet geschikt is om (tot 10.000 euro) aan te kunnen passen (27% in 2040).
- Volgens WiMRA 2019 woont 12% van de 65-plussers in een woning die niet geschikt is om oud in te worden in 2019 . Voor huurders is dat 13% en voor eigenaar bewoners 11% (zie p. 10 voor alle relevante conclusies over geschiktheid van woningen op basis van WiMRA 2019).
- Anbo trekt de conclusie: "***De oplossing is om nieuwe woonconcepten voor ouderen te bouwen met geschikte woningen bij voorzieningen***".

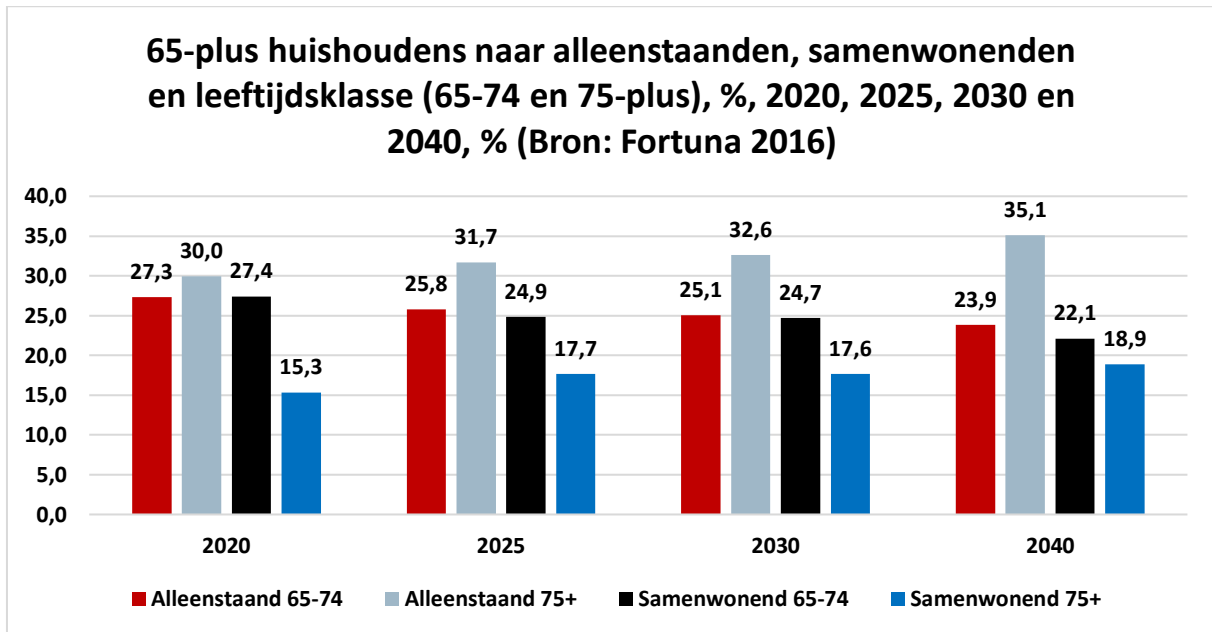
Figuur 1: Groei 65-plussers tussen 2020 en 2040, qua omvang bevolking en aantal huishoudens



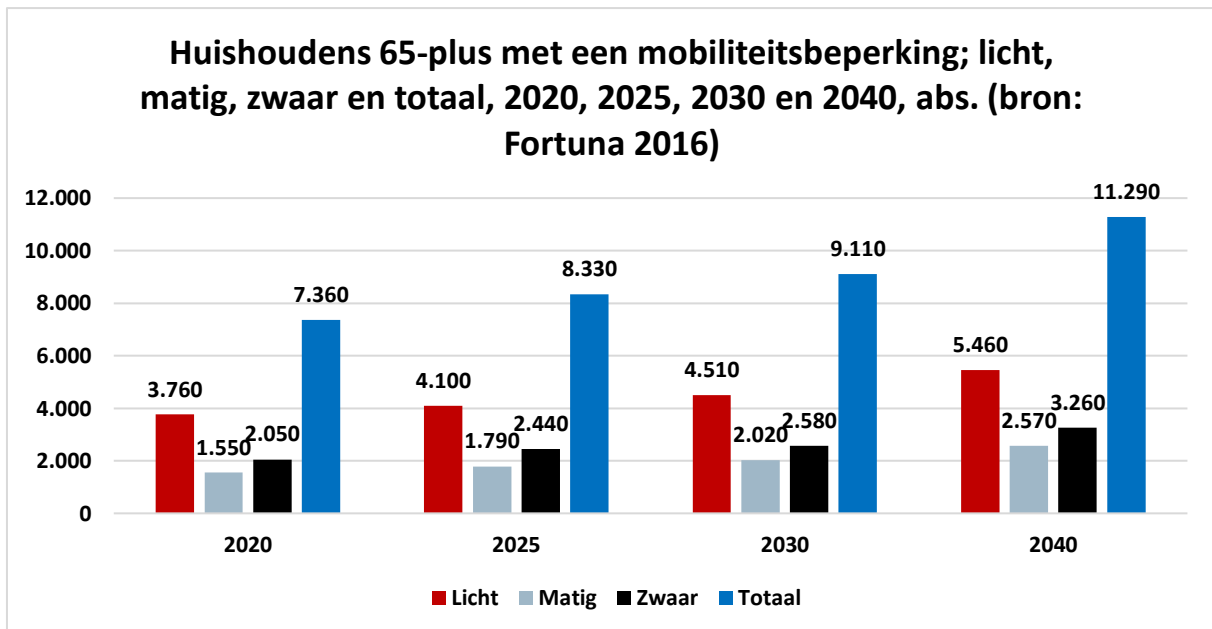
Figuur 2: Vooral een toename van 75-plus huishoudens



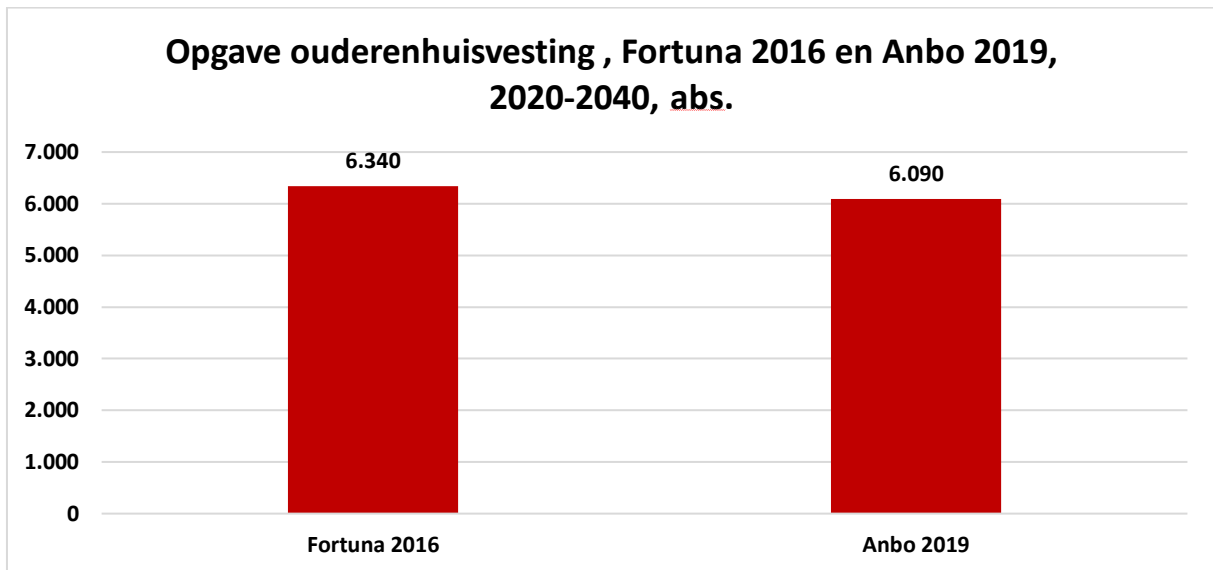
Figuur 3: Een relatieve toename van alleenstaande en samenwonende 75-plus huishoudens en een relatieve afname van de 65-74 jarige alleenstaande en samenwonende huishoudens tussen 2020 en 2040



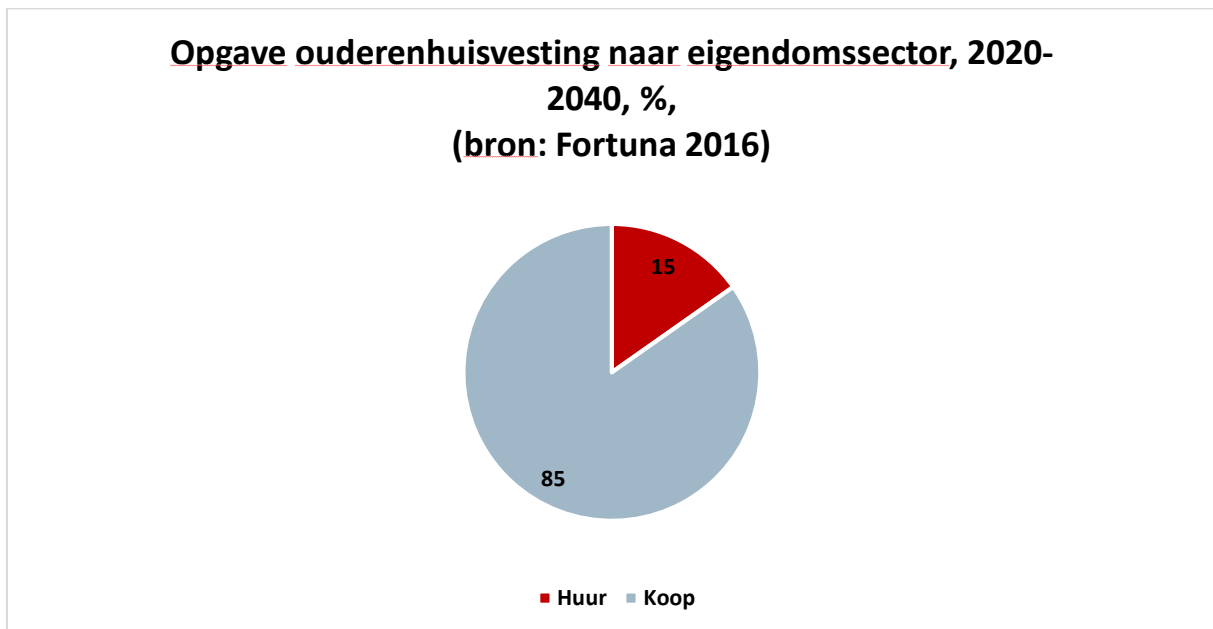
Figuur 4: Groei van huishoudens 65-plus met een mobiliteitsbeperking tussen 2020 en 2040. In totaal ruim 3.900 tussen 2020 en 2040



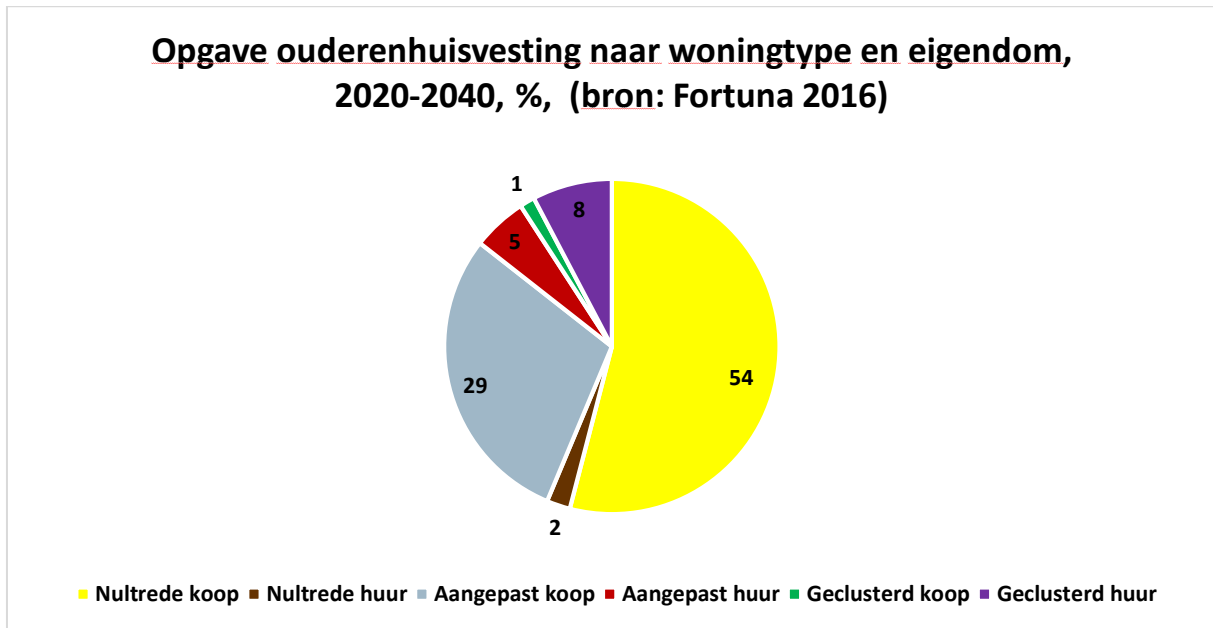
Figuur 5: Totale opgave ouderenhuisvesting Fortuna 2016 in de periode 2020-2040 in dezelfde orde van grootte als Anbo 2019 in de periode 2020-2040 (zie toelichting in de conclusies)



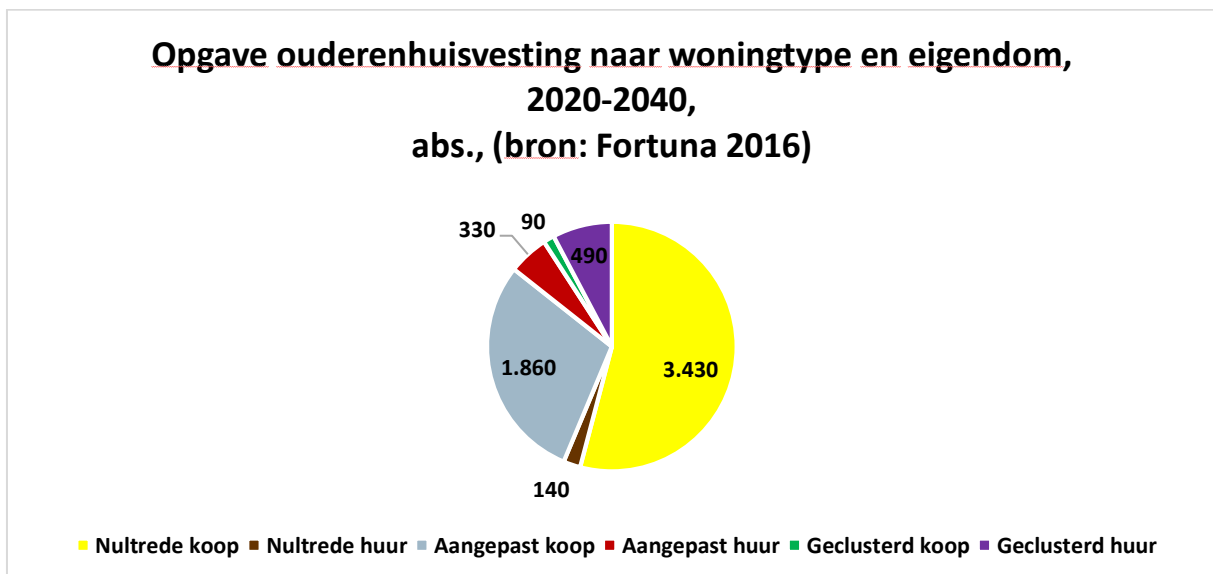
Figuur 6: Opgave ouderenhuisvesting tot en met 2040 ligt voor 15% in de huursector; 85% in de koopsector



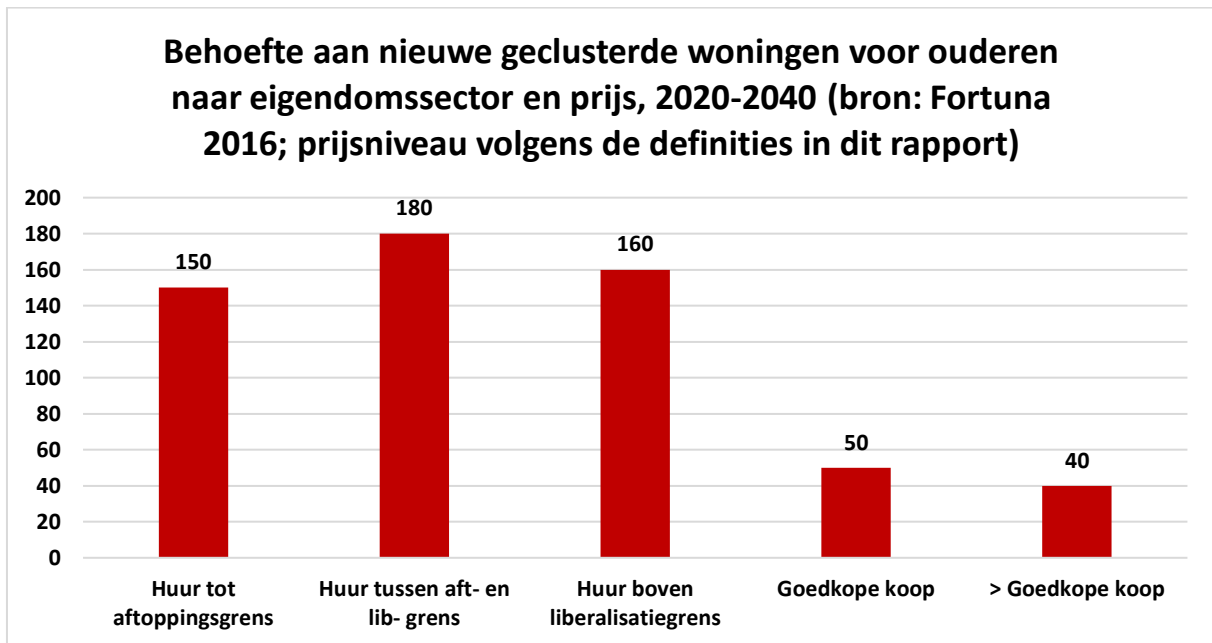
Figuur 7: Opgave ouderenhuisvesting 2020-2040: voor 8% geclusterde huur, 5% aanpassing van huurwoningen en 2% nultrede huur. Grootste opgave: nultrede koop (54%) en aanpassing van koopwoningen (29%)



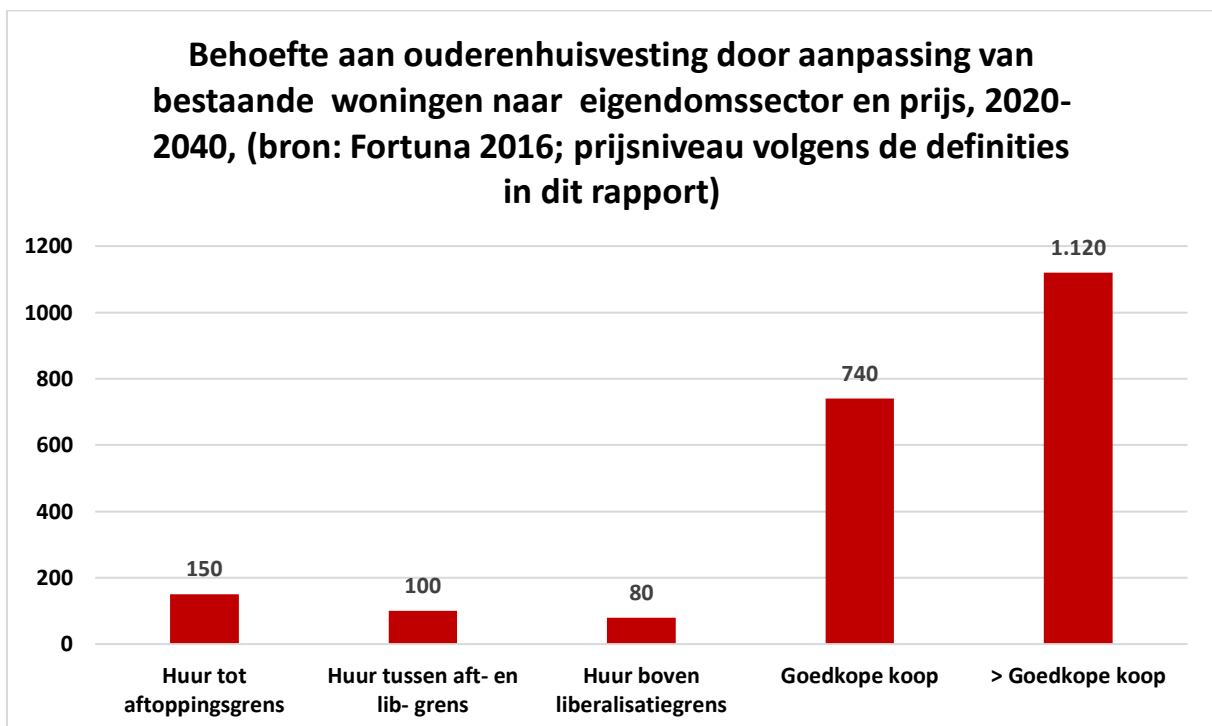
Figuur 8: Opgave ouderenhuisvesting 2020-2040: 490 geclusterde huurwoningen, 330 aanpassing van huurwoningen en 140 nultrede huurwoningen. Grootste opgave: 3.430 nultrede koop en 1.860 aanpassing koop



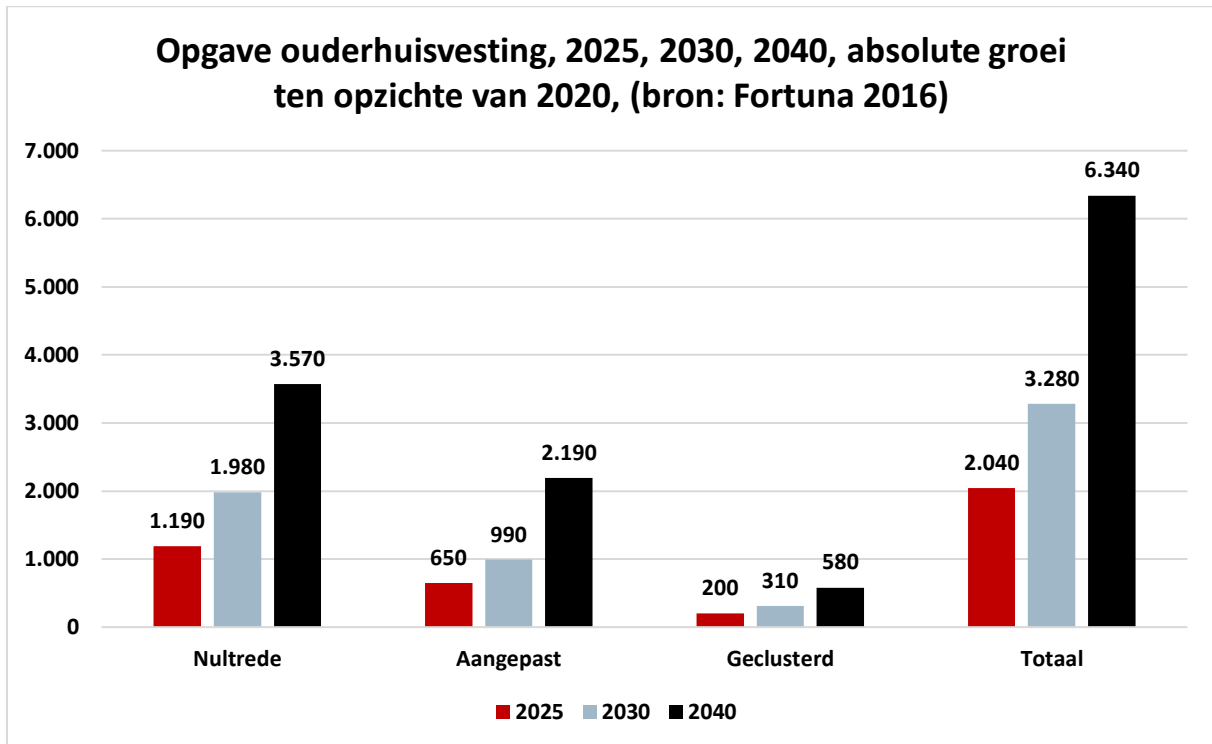
Figuur 9: Nieuwe geclusterde huurwoningen erbij tussen 2020 en 2040: zowel goedkoop, middelduur als duur; 180 woningen tot de aftoppingsgrens



Figuur 10: Behoefte aan aanpassing van woningen tussen 2020 en 2040: vooral in het koopsegment, zowel goedkope koop als duurdere koop



Figuur 11: Opgave ouderhuisvesting 2020-2025, 2020-2030 en 2020-2040; opgave tot en met 2030 (3.280) nagenoeg dezelfde omvang als de opgave 2030-2040 (3.060). Tussen 2020 en 2025 is de voorziene opgave (2.040) omvangrijker dan die voor de periode 2025-2030 (1.240).



Conclusies over wonen en ouder worden in Haarlem

De conclusies van het WiMRA 2019 over wonen en ouder worden in Haarlem zijn:

- Ruim de helft (57%) van de 65-plussers in Haarlem vindt de eigen woning geschikt om ouder in te worden.
- Ongeveer een derde (31%) vindt de woning na enige aanpassingen geschikt.
- Net als gemiddeld in de deelregio vindt 12% de woning niet geschikt om ouder in te worden. Gemiddeld in de MRA ligt dat aandeel met 16% iets hoger.
- 75-plus huishoudens vinden hun woning iets vaker geschikt om oud in te worden dan de 65-75 jarigen. Acht procent van de 65-plussers vindt de woning niet levensloopbestendig, tegenover 15% van de 65-75 jarigen.
- 65-plussers die in Haarlem in een huurwoning wonen, vinden hun woning vaker geschikt om oud in te worden (62%) dan 65-plussers met een koopwoning. (52%). Wel zeggen kopers vaker dan huurders dat hun woning na enige aanpassingen geschikt is.

Bijlage 1

- Informatie over het Anbo-onderzoek is hier te vinden: <https://www.anbo.nl/nieuws/gebrekking-woningbeleid-voor-ouderen-gaat-gemeenten-miljarden-kosten>
- De gegevens over Fortuna komen uit het in 2016 opgeleverde ABF-rapport: *Prognose wonen met zorg, Fortuna 2016, extramurale woonvormen, vernieuwde opzet, Gemeente Haarlem*. In dit rapport is de prognoseperiode 2015-2040. In deze Factsheet zijn cijfers uit deze prognose gepresenteerd die betrekking hebben op de periode 2020-2040; cijfers voor de periode 2015-2020 blijven buiten beeld.
- Leeswijzer: de lezer zij erop bedacht dat de gepresenteerde Fortuna-cijfers over het jaar 2020 betrekking hebben op de prognose uit Fortuna 2016 voor het jaar 2020. Cijfers over de ontwikkelingen na 2020 betreffen dus toekomstige ontwikkelingen volgens de prognose in Fortuna 2016 die zijn afgezet tegen de prognose voor het jaar 2020 in dit rapport.
- Het WiMRA-onderzoek wordt elke twee jaar gehouden, ook in Haarlem. Het laatste veldwerk van de WiMRA-enquête is gehouden in de periode april-juli van 2019. Er zijn in totaal 230.000 huishoudens in de MRA aangeschreven voor dit onderzoek. Er hebben 48.256 huishoudens gerepsondeerd, 4.186 in Haarlem. Meer informatie over het WiMRA 2019 is hier te vinden: <https://www.metropoolregioamsterdam.nl/wimra-2019/>