

Marktpotentie seniorenwoningen sociale huur

In de wijk Diezerpoort aan de Esdoornstraat wil Slokker Vastgoed in samenwerking met de Zonnehuisgroep IJssel-Vecht een appartementencomplex voor senioren realiseren. De marktpotentie voor een dergelijk appartementencomplex is gebaseerd op twee pijlers: sociaal-maatschappelijke betrokkenheid en langer thuis wonen.

Betrokkenheid en borging sociaal netwerk.

Ingegeven door de decentralisaties van verschillende taken, zet de gemeente Zwolle in op een sterk netwerk rondom burgers. Met name in sociaal-maatschappelijk mindere wijken is dit een uitdaging. Sterke netwerken tussen burgers vragen tijd en veel randvoorwaarden zoals veiligheid en nabijheid. De voordelen zijn evident, meer betrokkenheid zorgt niet alleen voor minder aanspraak op gemeentelijke ondersteuning, maar zorgt ook voor meer cohesie en minder problemen in buurten.

Het creëren van huisvesting voor senioren in deze wijk zorgt ervoor dat mensen hun netwerk behouden en door samen te wonen zelfs kunnen versterken. De directe link naar het naastgelegen woonzorgcentrum de Esdoorn, zorgt voor een eenvoudige toegang tot vrijwilligers en voorzieningen. Samen draagt dit bij aan minder ondersteuningsvragen van ouderen.

Langer thuis wonen.

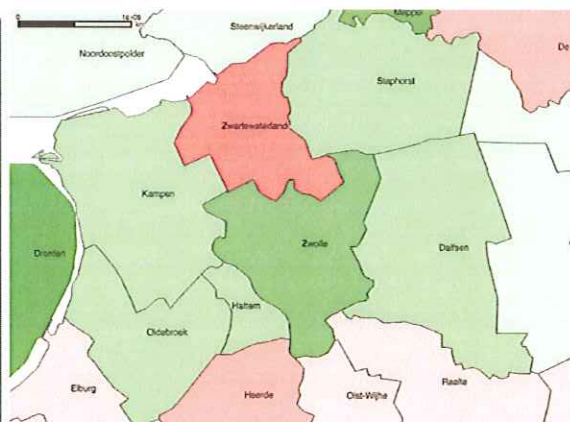
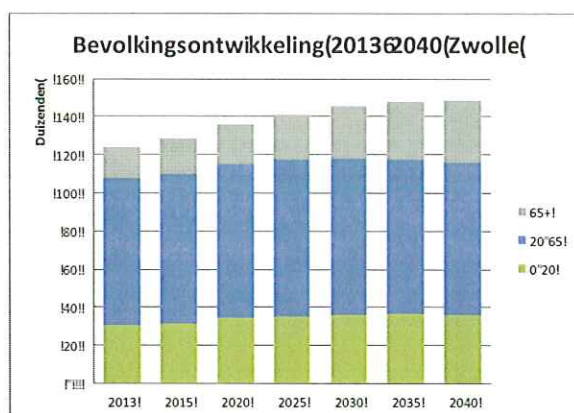
Verschillende onderzoeken wijzen uit:

Er is behoefte aan toegankelijke huurwoningen voor senioren in het sociale segment in Zwolle om langer zelfstandig wonen voor deze doelgroep bereikbaar maakt !

De volgende feiten en argumenten ondersteunen deze conclusie:

1. Het aantal senioren in Zwolle stijgt (CBS):

Het aantal 65-plussers in Zwolle stijgt fors en wel met 94% tussen 2013 en 2040. In absolute getallen zijn er op dit moment bijna 17 duizend 65-plussers. Het aantal 75-plussers stijgt met 68% tot 4.700 in 2040.



Bron: CBS, bevolkingsprognose 2010-2040

2. Het beleid is gericht op langer thuis wonen (VWS)

Het Rijk heeft besloten dat de groep lichte zorgvragers geen aanspraak meer kan maken op intramurale bewoning (binnen de muren van een verzorgingshuis). In de 'oude indeling' betreft dit mensen met een indicatie voor een zorg zwaartepakket 1, 2, 3 en 50% met een pakket 4.

Door het wegvallen van dit recht op intramurale bewoning, komt er een grote groep zorgvragers die met betrekking tot de huisvesting aangewezen is op een zelfstandige woning. Op termijn betreft dit plus minus 58.000 personen in Nederland. Verhoudingsgewijs betreft het in Zwolle tussen de 250 – 350 personen.

3. Programmering plannen sociale huurwoningen in Zwolle te laag

In Zwolle is op basis van het rapport van Companen *Onderzoek wonen met zorg, vraag- en aanbodanalyse van 7 juli 2011* geconcludeerd dat er door een tekort aan plannen in de komende jaren te weinig sociale woningbouw wordt gerealiseerd. Zeker in bestaand stedelijk gebied.

4. Tekort 0-treden woningen en seniorenwoningen

Als onderdeel van het plan 'Woonservice gebieden Zwolle 2011-2014'¹ is een onderzoek uitgevoerd naar de vraag naar woningen met zorg. Conclusie uit dit onderzoek is dat er een tekort gaat ontstaan aan zelfstandige woningen voor senioren en naar '0- treden' woningen.

Op basis van deze informatie valt te concluderen dat er behoefte is aan meer geschikte woningen voor een groeiende groep 65-en 70 plussers in de wijk Diezerpoort (Bollebieste).

5. Wachtlijsten voor huurwoningen worden langer

Er is een (toenemende) druk op de sociale woningbouw. De wachtlijsten voor de sociale huurwoningen in Zwolle lopen op tot ruim 3,5 jaar. Vanuit het college en de gemeenteraad is de druk groot om de wachttijden voor zowel wenswoningen als spoedwoningen te verlagen.

6. Bouw sociale huurwoningen helpt doorstroming

Uitbreiding in het voor senioren geschikte sociale huursegment, leidt niet alleen tot een afname van de wachtlijsten voor deze doelgroep, maar zorgt tegelijkertijd voor doorstromingsmogelijkheden voor andere doelgroepen. Een voorbeeld: de (jonge) gezinnen die nu op de wachtlijst staan voor een eengezinswoning, vullen de vrijgekomen plaatsen op.

Het collegeakkoord van de gemeente Zwolle onderstreept de druk op de sociale woningmarkt:

"Beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van wonen maken we samen met de corporaties tot topprioriteit. Het tekort aan sociale huurwoningen zoals dat in het rapport van Companen is becijferd, pakken we deze raadsperiode aan."

¹ onderzoek beschikbaar via: <http://www.zwolle.nl/beleid/beleidsnotas/wonen-leven-beleidsnotas/zorg-welzijn-beleidsnotas/visie-Woonservicegebieden-20112014.htm>

Project

Het project aan de Esdoornstraat is ontworpen op de bovenstaande pijlers. De ontwikkeling zorgt voor borging en eventuele versterking van het netwerk van ouderen en voldoet daarnaast aan de wens om langer zelfstandig te wonen. De behoefte aan kleine appartementen voor senioren, wordt ondersteund door de groeiende groep ouderen, de marktvraag in Zwolle en de uitgangspunten van de gemeente Zwolle.

De woningen van het project aan de Esdoornstraat worden geschikt voor zelfstandige bewoning van senioren en zijn gelegen naast het intramurale woonzorgcentrum de Esdoorn. Zorg en service zijn geen vereiste, maar beschikbaar indien nodig. Dat geeft een veilig gevoel. Onder andere het restaurant, de kapper, maar ook de winkel met dagelijkse benodigheden van woonzorgcentrum De Esdoorn staan ter beschikking als de gang naar het centrum of één van de winkelcentra in de directe omgeving even niet mogelijk is.

Nu de vraag naar betaalbare zelfstandige woonruimte in de sociale huursector zal toenemen, is de realisatie van kleinere zelfstandige wooneenheden op deze plek aan de Esdoornstraat van belang voor een evenwichtige wijkopbouw.

Bovendien zal de steunfunctie voor de wijk die het gebouw de Esdoorn en haar medewerkers van de Zonnehuisgroep IJssel-Vecht nu al hebben, kunnen worden gegarandeerd ,voortgezet en uitgebreid.