



Onderzoek behoefte zorgappartementen Deurningen

Vereniging Zorg
Ontmoeting Erfgoed
Deurningen

17 januari 2022

Definitief



DATUM	17 januari 2022
TITEL	Onderzoek behoefte zorgappartementen Deurningen
OPDRACHTGEVER	Vereniging Zorg Ontmoeting Erfgoed Deurningen
AUTEUR(S)	Koen Klouwen Harrie Wilhelm In het kader van de AVG-privacy wetgeving zijn deze auteurs akkoord met het openbaar vermelden van hun namen in deze rapportage.
PROJECTNUMMER	7860.100
STATUS	Definitief

Inhoud

1	Inleiding	4
2	Samenvattende conclusies	5
3	Doelgroepenanalyse	7
3.1	Ontwikkeling aantal huishoudens	7
3.2	Ontwikkeling huishoudens naar leeftijd	8
3.3	Conclusie	9
4	Vraaganalyse	11
4.1	Ontwikkeling woonvraag ouderen	11
4.2	Verdere duiding kwalitatieve vraag	13
4.3	Conclusie	14
5	Locatie-analyse	15
5.1	Schets omgeving	15
5.2	Wensen rond woonomgeving	16
5.3	Conclusie	17
6	Marktanalyse	18
6.1	Initiatieven en locaties in de omgeving	18
6.2	Conclusie	18

1 Inleiding

Aanleiding

De onlangs opgerichte vereniging “Zorg Ontmoeting Erfgoed Deurningen” (hierna: ZOED) – waarvan inmiddels ruim 400 van de 1.500 volwassenen in Deurningen lid is – heeft het voornemen om 12 woonzorgappartementen in Deurningen te realiseren. De vereniging heeft het initiatief genomen voor een kleinschalig woon-zorgcomplex in Deurningen naar aanleiding van Mijn Dinkelland 2030. In Mijn Dinkelland 2030 zijn de dorpen van de gemeente Dinkelland opgeroepen na te denken over wat hun dorp nodig heeft om in 2030 leefbaar te blijven. Het plan is om het gebouw aan het Sint Plechelmusplein te realiseren, waarbij ook de combinatie met een herinvulling van de huidige pastorie wordt gezocht.

Op dit moment heeft de grond waar de appartementen moeten komen een maatschappelijke bestemming. De gronden zijn dus nog niet voorzien van de juiste bestemming om woningen te kunnen realiseren. Een herziening van het geldende bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk. In dit kader is het van belang om een goede onderbouwing te hebben voor de 12 zorgappartementen. Companen is gevraagd deze onderbouwing te geven.

Projectomschrijving

Het plan van ZOED beoogt om een woonfunctie in combinatie met ondersteunende zorg te realiseren. Het is hiermee een vorm van zelfstandig wonen, waarbij wel de mogelijkheid wordt geboden voor bijvoorbeeld thuiszorg, maaltijdservice, et cetera. Deze ondersteunende zorg heeft een toegevoegde waarde ten opzichte van het huidige thuiszorgaanbod, zodat inwoners van Deurningen langer in het dorp kunnen blijven wonen. Doel is uiteindelijk dat mensen niet naar een voorziening buiten Deurningen hoeven te verhuizen. In het plan moet de ondersteuning worden gerealiseerd door een efficiënte inzet van professionele hulpverleners, vrijwilligers en mantelzorgers.

De appartementen worden daarnaast zo gebouwd, dat er goed gebruik gemaakt kan worden van hulpmiddelen zoals tilliften en domotica. De twaalf appartementen zullen aangeboden worden als huurappartementen waarbij ten minste vijf appartementen onder de sociale huurgrens komen en de overige appartementen boven deze sociale huurgrens (vrije sector). ZOED realiseert de appartementen in de vrije sector omdat dit noodzakelijk is voor een sluitende exploitatie.

Onderzoeksvragen

We onderzoeken de behoefte aan een dergelijk initiatief aan de hand van de volgende onderzoeksvragen:

1. Hoe ontwikkelt het aantal ouderen zich in Deurningen?
2. Welke woningbehoefte hebben zij? En aan welke zorg- en dienstverlening is behoefte?
3. Wat zijn de kwaliteiten van de locatie voor een dergelijke bestemming?
4. Zijn er andere ontwikkelingen die mogelijk concurrerend zijn voor de realisatie van het initiatief?

Aanpak onderzoek

Voor dit onderzoek gebruiken we verschillende gegevens. Om het aantal ouderen in Deurningen in te schatten, rekenen we de prognose die de gemeente Dinkelland in haar woonvisie hanteert door naar de situatie in Deurningen. We baseren ons voor de vraag naar geclusterde woonvormen (waar zorg verleend kan worden) op de provinciale Monitor Gezond Wonen. De woonwensen baseren we op verschillende bestaande onderzoeken. We vullen deze verschillende gegevens aan met input die we in interviews met lokale kenners ophaalden. Companen sprak met dorpsbewoners en zorgorganisatie Carint Reggeland. De lokale kennis van ZOED en de inbreng die zij bij lokaal werkende organisaties maken het verhaal compleet.

2 Samenvattende conclusies

Is er behoefte aan het initiatief van de Vereniging ZOED? Dat is de overkoepelende vraag in deze rapportage. We beantwoorden deze vraag aan de hand van vier deelonderwerpen. De conclusies leest u hier. In de volgende hoofdstukken staat de onderbouwing voor die conclusies.

Doelgroep in Deurningen: kwantitatieve behoefte

We verwachten dat het totale aantal huishoudens in Deurningen iets toeneemt de komende jaren, en op langere termijn weer wat afneemt. Een duidelijke trend is de toename van het aantal ouderen in Deurningen. Er wonen nu ongeveer 245 huishoudens van 65 jaar en ouder in Deurningen: in 2040 zijn dit er naar verwachting 365. Een deel van deze ouderen zal in hun huidige woning kunnen blijven wonen, maar voor een deel is ander aanbod nodig. Bijkomend voordeel van dit bouwen voor ouderen, is dat er op die manier aanbod vrijkomt voor andere woningzoekenden (doorstroming). De gemeente Dinkelland geeft in haar nieuwe woonvisie ruimte om de komende vijf jaar 120 woningen te bouwen in de kleinere kernen van de gemeente. Naar rato verdeeld zijn dit er ongeveer 30 in Deurningen.

Met het oog op de toename van het aantal ouderen in Deurningen past het bouwen van 12 appartementen voor die doelgroep goed in de woningbehoefte van het dorp. Daarbij komt dat de gemeente Dinkelland ruimte biedt aan woningbouw in de dorpen – waaronder Deurningen. Wij concluderen daarmee dat een uitbreiding van 12 appartementen zowel binnen de beleidsmatige (vanuit de gemeente Dinkelland) als demografische ontwikkelingen past.

Woonwensen van ouderen: vraag naar geclusterd wonen

Door de toename van het aantal ouderen de komende jaren neemt de vraag naar geclusterde woonvormen toe. Zeker in een hecht dorp als Deurningen zijn dit soort woningen waar op een laagdrempelige manier zorg kan worden verleend een welkome aanvulling. We schatten de behoefte aan geclusterde woonplekken tot 2040 in op zo'n 60 plekken. Het initiatief van de Vereniging ZOED past met 12 woonplekken binnen deze behoefte.

Daarbij speelt het initiatief van ZOED in op de vraag naar woningen nabij voorzieningen, aangezien het plan ook inhoudt dat er in de pastorie een maatschappelijke functie wordt toegevoegd. Daar is vanuit verschillende maatschappelijke organisaties in Deurningen vraag naar, zoals vanuit de Open eettafel, Vereniging Welzijn Ouderen en Afdeling Zonnebloem. De tuin in het plan is een pluspunt, omdat veel ouderen in Deurningen het gewend zijn groen om hun huis te hebben.

Locatie

Binnen Deurningen is deze locatie een zeer geschikte plek voor het plan van de ZOED. Centraal in het dorp, met een bushalte (naar plaatsen met meer voorzieningen) vlakbij. De voorzieningen die in Deurningen aanwezig zijn, liggen vlakbij. Daar zit geen supermarkt of huisarts bij, maar mensen uit Deurningen zijn het al gewend om niet in de buurt van dagelijkse voorzieningen te wonen. Dat geldt ook voor ouderen. Voor hen is het belangrijker dat zij in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen, dan dat zij op loopafstand van dagelijkse voorzieningen wonen.

We concluderen hieruit dat de locatie van het plan van ZOED, een uitstekende plek binnen Deurningen is. Centraal in het dorp, en bovendien dichtbij het openbaar vervoer. Daarnaast biedt de locatie in het hart van het dorp (waar ook de markt plaatsvindt) de mogelijkheid om meer levendigheid te creëren voor zowel de bewoners van het Woon-zorgcomplex, als voor andere inwoners van Deurningen.

Andere initiatieven in de regio

Er zijn weinig initiatieven in de gemeente Dinkelland die in dezelfde vraag voorzien als het initiatief van ZOED. Ook in de bredere omgeving is dit aanbod beperkt. Zorgorganisaties richten zich met name op intramurale zorg, en particuliere initiatieven zijn schaars. Daarbij komt dat mensen in Deurningen graag in het dorp willen blijven wonen, en dus niet snel naar een alternatief buiten Deurningen zullen zoeken. Dit tezamen maakt dat we concluderen dat er weinig concurrentie is voor het Woon-zorgcomplex Deurningen, en dat het initiatief van ZOED een toegevoegde waarde heeft op de bestaande mogelijkheden voor oudere inwoners van het dorp.

Al met al concluderen we dat er in Deurningen behoefte is aan een initiatief als het Woon-zorgcomplex. Het aantal ouderen groeit, en de vraag naar geclusterde woonvormen ‘tussen een reguliere woning en het verpleeghuis in’ neemt toe. Binnen Deurningen ligt de beoogde locatie voor het Woon-zorgcomplex op een goede plek. Bovendien zijn concurrerende initiatieven tussen regulier wonen en het verpleeghuis in, niet talrijk in de omgeving. Dit terwijl de gemeente dit soort woonvormen wel toejuicht.

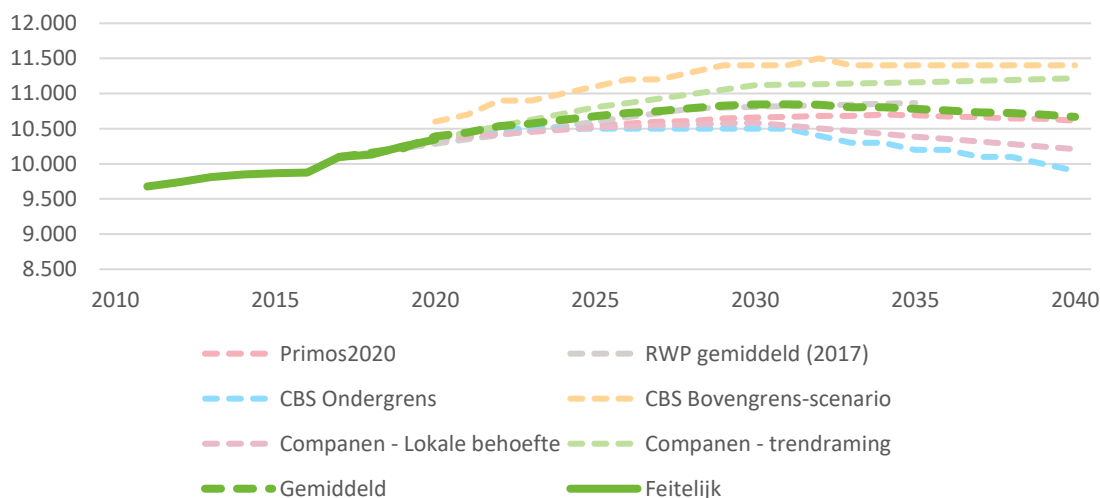
3 Doelgroepenanalyse

Een eerste stap om in kaart te brengen of er in Deurningen behoefte is aan een woonvorm als het Woonzorgcomplex is een analyse van het aantal ouderen in de kern. Deze analyse baseren we op de demografische vooruitzichten voor de gemeente Dinkelland, vertaald naar het niveau van Deurningen. We kijken naar de totale huishoudensontwikkeling, en zoomen dan in op de ontwikkeling van het aantal ouderen.

3.1 Ontwikkeling aantal huishoudens

In haar recente *Woonvisie 2021-2025* gaat de gemeente Dinkelland uit van een groeiende woningbehoefte van + 515 woningen tot 2030. Dit aantal is een gemiddelde binnen een bandbreedte, waarvoor verschillende bevolkings- en huishoudensprognoses tegen elkaar afgezet zijn. Als we doorkijken naar 2040, zien we ten opzichte van 2030 een lichte afname in het aantal huishoudens. Daarbij moeten we stellen dat hoe verder in de tijd we kijken, hoe onzekerder voorspellingen worden. Dat is ook te zien in de bandbreedte van de verschillende prognoses. Waar sommige prognoses na 2030 een duidelijke afname van het aantal huishoudens voorspellen, zien andere prognoses een stabilisatie van het aantal huishoudens. Duidelijk is dat voorlopig het aantal huishoudens – en daarmee de woningbehoefte duidelijk toeneemt.

Figuur 1: Overzicht prognoses woonvisie Dinkelland, 2010-2040

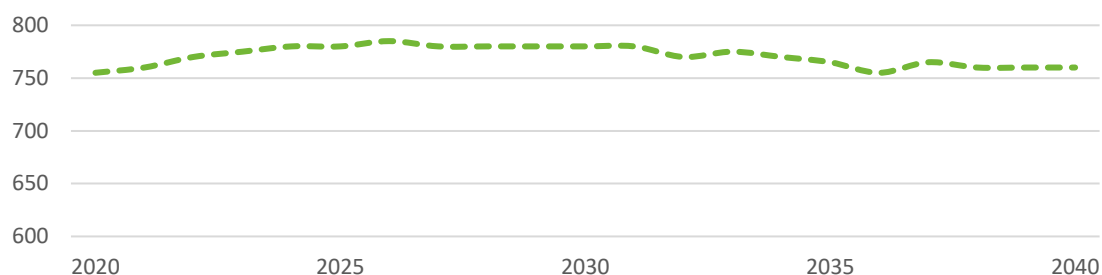


Bron: CBS (2020), Primos2020, RWP (2017), Companen (2020)

Ontwikkeling aantal huishoudens in Deurningen

Het aantal huishoudens op kernniveau is lastiger te voorspellen dan op gemeenteniveau. Hoe lager het schaalniveau, hoe sneller de invloed van bijvoorbeeld nieuwbouw (ineens veel meer mensen in een relatief korte periode) merkbaar is op de bevolkingssamenstelling. Dit soort factoren werken ook door in een bevolkings- en huishoudensprognose. Vanuit de verschillende prognoses op gemeenteniveau kunnen we wel een voorzichtige schatting doen over de ontwikkeling van het aantal huishoudens in Deurningen. We zien dat het aantal huishoudens de komende jaren toeneemt van 755 in 2021 naar 780 in 2031. Na dat jaar neemt het aantal huishoudens naar verwachting weer af. In 2040 wonen er naar verwachting weer even veel huishoudens als nu in Deurningen.

Figuur 2: Huishoudensprognose Deurningen, 2020-2040



Bron: CBS (2020), Primos2020, RWP (2017), Companen (2020)

Het is bij deze prognose op een laag schaalniveau belangrijk te beseffen dat nieuwbouw een grote invloed kan hebben op de ontwikkeling van het aantal huishoudens. Het toevoegen van een beperkt aantal woningen kan al tot een relatief grote bevolkingsgroei leiden. Daarom richten we ons ook op de woningbouwplannen van de gemeente.

Woningbouwprogramma gemeente Dinkelland

In haar nieuwe woonvisie heeft de gemeente Dinkelland een beoogd woningbouwprogramma opgenomen, uitgesplitst naar deelgebied. Daarin maakt zij onderscheid tussen (1) de grote kernen – Denekamp, Ootmarsum en Weerselo, (2) de overige kernen en (3) het buitengebied. Ook beoogt de gemeente om woningen toe te voegen door transformatie van bestaand vastgoed.

Tabel 1: Beoogde woningbouwprogrammering naar deelgebied gemeente Dinkelland, 2020-2025 (harde en zachte plannen)

	Woningbehoefte
Grote kernen (Denekamp, Ootmarsum, Weerselo)	275
Overige kernen (waaronder Deurningen)	120
Buitengebied	50
Transformatie/knelpunten	70
Totaal	515

Bron: Gemeente Dinkelland (2021)

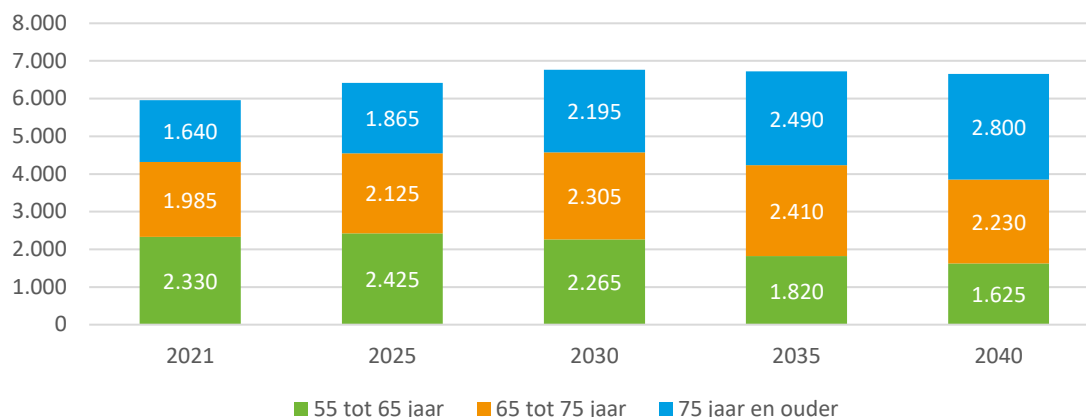
De gemeente heeft dus geen onderscheid gemaakt binnen de overige kernen. Wel kunnen we een indicatie maken op basis van het huidige aantal huishoudens in de kleine kernen. 24% van de huishoudens in de overige kernen van Dinkelland woont in Deurningen. Als we dit projecteren op de woningbehoefte vanuit het woningbouwprogramma (120 woningen in de overige kernen), komen we op ongeveer 30 woningen de komende vijf jaar.

Wat dat betreft past de ontwikkeling van de twaalf appartementen in het plan van Vereniging ZOED binnen de kaders van de gemeente.

3.2 Ontwikkeling huishoudens naar leeftijd

De groeiende woningbehoefte in de gemeente Dinkelland de komende jaren wordt voornamelijk veroorzaakt door een toename van het aantal ouderen. Het aantal huishoudens boven de 55 jaar neemt naar verwachting toe van 5.955 in 2021 naar 6.765 in 2030. Dit is een toename van 810 huishoudens. Met name het aantal 75-plussers stijgt hard. Na 2030 neemt het aantal mensen onder de 65 duidelijk af, terwijl het aantal 75-plussers naar verwachting nog flink doorgroeit.

Figuur 3: Ontwikkeling aantal ouderen gemeente Dinkelland, 2021-2040

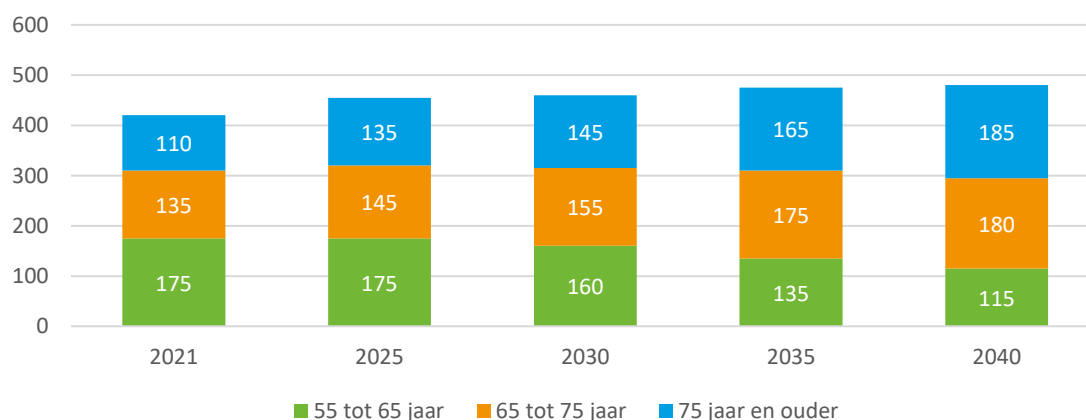


Bron: CBS (2020), Primos2020, RWP (2017), Companen (2020)

Ontwikkeling aantal ouderen in Deurningen

In Deurningen zien we soortgelijke ontwikkelingen. Het aantal ouderen neemt naar verwachting toe de komende jaren. Dat komt met name door een groter aantal 65- en 75-plussers. Het aantal huishoudens tussen de 55 en 65 jaar neemt de komende jaren gestaag af. Het aandeel 65-plussers in Deurningen is op dit moment gelijk aan het gemiddelde in de gemeente Dinkelland (31%), maar het dorp vergrijsd sneller. In 2030 is het aandeel 65-plussers in Deurningen groter dan gemiddeld in de gemeente (39% tegenover 37%).

Figuur 4: Ontwikkeling aantal ouderen Deurningen, 2021-2040



Bron: CBS (2020), Primos2020, RWP (2017), Companen (2020)

3.3 Conclusie

We verwachten dat het aantal huishoudens in Deurningen tot 2030 groeit, en stabiliseert. Op de langere termijn neemt het aantal huishoudens op basis van de huidige verwachtingen wat af, maar daarbij is het belangrijk te beseffen dat nieuwbouw effect kan hebben op deze ontwikkeling. Op de relatief kleine schaal van Deurningen kan het bouwen van een aantal woningen veel effect hebben op de huishoudensontwikkeling. Om meer richting te geven aan woningbouwontwikkeling heeft de gemeente Dinkelland een verdeling naar kernen gemaakt. Er is ruimte om de komende vijf jaar 120 woningen te bouwen in de kleinere kernen van de gemeente. Naar rato verdeeld zijn dit er ongeveer 30 in Deurningen.

Een duidelijke trend is de toename van het aantal ouderen in Deurningen. Er wonen nu ongeveer 245 huishoudens van 65 jaar en ouder in Deurningen: in 2040 zijn dit er naar verwachting 365. Een deel van deze ouderen zal in hun huidige woning kunnen blijven wonen, maar voor een deel is ander aanbod nodig. Zeker omdat veel ouderen in een ruime eengezinswoning wonen, die op een gegeven moment niet meer passend is. Deze ontwikkeling is in Deurningen relatief nog sterker aan de hand dan elders in Dinkelland, aangezien het dorp sneller vergrijst dan het gemeentelijk gemiddelde.

Met het oog op de toename van het aantal ouderen in Deurningen past het bouwen van 12 appartementen voor die doelgroep goed in de woningbehoefte van het dorp. Daarbij komt dat de gemeente Dinkelland ruimte biedt aan woningbouw in de dorpen – waaronder Deurningen. Wij concluderen daarmee dat een uitbreiding van 12 appartementen zowel binnen de beleidsmatige (vanuit de gemeente Dinkelland) als demografische ontwikkelingen past.

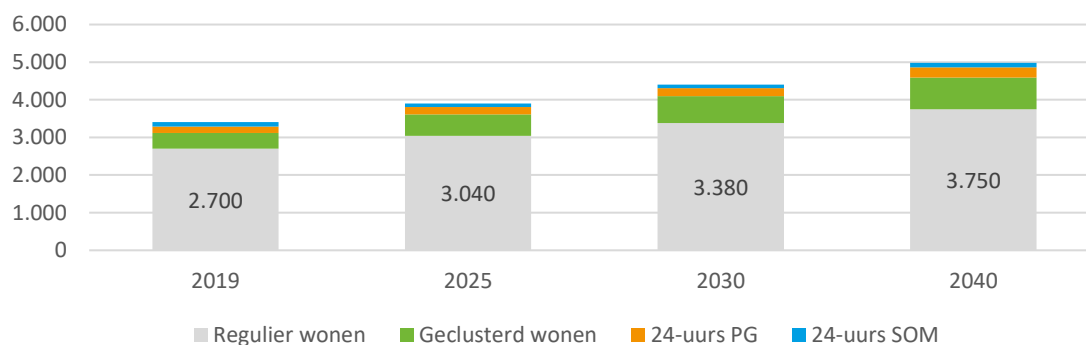
4 Vraaganalyse

Wat betekenen de ontwikkelingen in de huishoudensopbouw voor de woningvraag in Deurningen? We kijken in dit hoofdstuk in het bijzonder naar de vraag naar wonen vanuit ouderen. Daarvoor gebruiken we provinciaal onderzoek, aangevuld met regionale en lokale woonwensenonderzoeken die de afgelopen jaren uitgevoerd zijn. We peilden bij lokale kenners of de resultaten herkenbaar zijn voor de vraag in Deurningen.

4.1 Ontwikkeling woonvraag ouderen

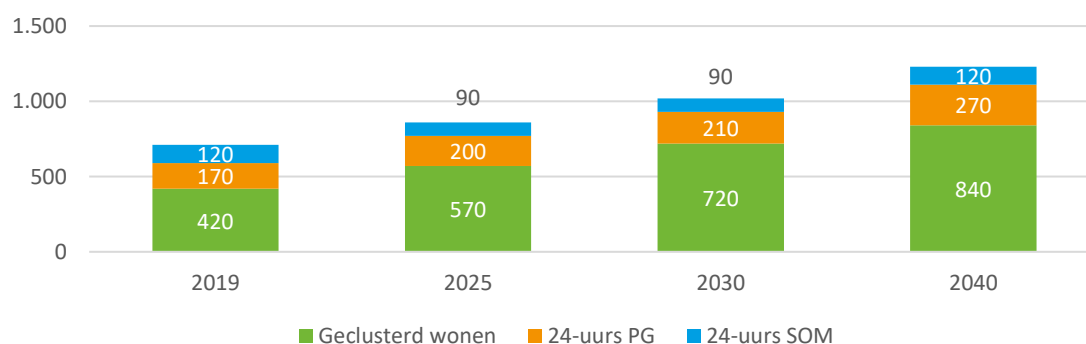
Door de groei van het aantal ouderen in de gemeente Dinkelland zien we een flinke toename van de woonvraag vanuit ouderen. De meeste ouderen (zo'n 75% tot 80%) kunnen en willen zelfstandig wonen – al dan niet in een gelijkvloerse woning. Daarnaast groeit echter de vraag naar geclusterde woningen en woonvormen waar zorg geleverd wordt.

Figuur 5: Vraag naar wonen vanuit ouderen in de gemeente Dinkelland, 2019-2040



Bron: Monitor Gezond Wonen, Provincie Overijssel (2020)
PG = Psychogeriatrische zorgvraag, SOM = Somatische zorgvraag

Figuur 6: Vraag naar geclusterd wonen en wonen met zorg in de gemeente Dinkelland, 2019-2040



Bron: Monitor Gezond Wonen, Provincie Overijssel (2020)

Met name de vraag naar 'geclusterd wonen' neemt toe. Dit zijn woonvormen waar ouderen wel zelfstandig, maar met elkaar wonen. Mensen wonen in dit soort woonvormen in eigen woningen – vaak gelijkvloers. Er heerst meer sociale samenhang, bewoners kunnen elkaar ondersteunen als dat nodig is, en er kan efficiënter zorg worden geleverd dan in reguliere woningen (waar al zorg wordt geleverd). De geïnterviewde partijen – Vereniging Welzijn Ouderen, Afdeling Zonnebloem en zorgverlener Carint

Reggeland – onderschrijven de vraag hiernaar. Het is door veranderingen in het zorgstelsel steeds lastiger om in een verpleeghuis terecht te komen, en mensen willen langer thuis blijven wonen. Daardoor verschuift volgens de geïnterviewde partijen de vraag naar plekken ‘tussen het verpleeghuis en een reguliere woning in’. Een plek waar mensen dus wel zelfstandig kunnen wonen, maar waar zo nodig ondersteuning én gezelligheid dichtbij is. Dat is ook de kern van het plan van ZOED.

Hoofdpunten vanuit interviews

Companen sprak in het kader van dit onderzoek met een aantal kenners van de lokale situatie: Vereniging Welzijn Ouderen, Afdeling Zonnebloem en zorgverlener Carint Reggeland. Een aantal hoofdpunten uit de interviews met deze partijen zijn:

- Ouderen die nu in Deurningen wonen, willen het liefste in Deurningen blijven – niet naar een geschikte woning in een ander dorp, of in een stad. Ze zijn erg gebonden aan hun huidige (sociale) omgeving.
- Er is vraag naar woningen waar ouderen wel zelfstandig kunnen wonen, maar waar eventueel zorg kan worden verleend. Nu zijn geschikte woningen voor ouderen (in andere dorpen!) vaak verpleeghuizen. Een tussenstap (tussen zelfstandig wonen en intramuraal zorg) is daar, en ook in Deurningen, niet aanwezig.
- Er is onder ouderen in Deurningen behoefte aan een plek om elkaar te ontmoeten. Er is veel sociale cohesie in Deurningen, maar ook veel behoefte aan meer contact. Dat blijkt ook uit de animo voor initiatieven als de ‘Kuieravonden’.
- Onder sommige ouderen in Deurningen is behoefte aan meer ontmoeting. Er is onderzoek gedaan naar het bestrijden van eenzaamheid.
- Er is veel vraag naar zorg naar alarmering: ambulante zorg op afroepbasis. Dat verandert niet met het Woon-zorgcomplex, maar het steunpunt dat in de pastorie kan worden ingericht, maakt het wel gemakkelijker deze zorg snel te leveren.

Vraag in Deurningen

We verwachten dat de toenemende vraag naar geclusterd wonen die we in de gehele gemeente zien, zeker ook in Deurningen aan de orde is. Met het oog op de vergrijzing in het dorp (die gaat harder dan gemiddeld in de gemeente) ligt een toename van deze vraag voor de hand. Dorpsbewoners die we spraken onderschrijven dit: juist in een hecht dorp als Deurningen is de behoefte aan met elkaar kunnen wonen binnen het huidige dorp erg belangrijk voor ouderen. Dit wordt ook duidelijk uit bij informatiebijeenkomsten van het initiatief van de Vereniging ZOED. Uit die bijeenkomsten blijkt dat de meerderheid van de aanwezigen het initiatief voor de zorgappartementen steunt. Mensen willen – ook als zij beperkingen krijgen – binnen Deurningen blijven, en niet naar elders moeten vertrekken.

Als we cijfermatige inschatting maken voor de vraag naar geclusterd wonen, kunnen we de behoefte in de gehele gemeente Dinkelland naar rato over de kernen verdelen. Het aantal ouderen in Deurningen is in 2040 zo’n 7% van het totale aantal ouderen in de gemeente Dinkelland. De totale vraag naar geclusterd wonen in de gemeente Dinkelland is naar verwachting zo’n 840 in 2040. 7% van dit aantal komt uit op zo’n 60 geclusterde woonplekken in Deurningen.

Op dit moment ontvangen zo’n 45 ouderen in Deurningen huishoudelijke ondersteuning vanuit de Wmo, zo blijkt uit gegevens van de gemeente. Ongeveer 10 mensen ontvangen individuele begeleiding (op locatie), en nog eens 10 ontvangen groepsbegeleiding. Organisaties als de Werkgroep Ziekenbezoek van de kerkgemeenschap en Afdeling Zonnebloem bezoeken in totaal geregeld zo’n 60 mensen met een zorg- en ondersteuningsvraag. Ook zorgorganisatie Carint Reggeland levert thuiszorg in Deurningen (aan zo’n 45 personen), en regelt activiteiten voor ouderen in het dorp. Carint Reggeland wil de ondersteuning die

zij biedt graag binnen het concept van ZOED uitzetten. Per 1 december 2021 hebben al 7 inwoners zich gemeld als serieuze gegadigde voor de huur van een appartement in het Woon-zorgcomplex. Gelet op de huidige ondersteuning en de toename van het aantal ouderen (en daarmee zorgvraag), concluderen we dat het initiatief van ZOED goed aansluit bij de behoeften in Deurningen.

4.2 Verdere duiding kwalitatieve vraag

In de *Woonvisie 2021+* van de gemeente Dinkelland is een zogenaamd kwaliteitskader opgenomen met woonwensen van onder andere ouderen in de gemeente. Deze uitkomsten sluiten aan bij de woonwensen van ouderen in Deurningen. Op basis van de gesprekken die we voerden, kleuren we in deze paragraaf het kwaliteitskader verder in voor de situatie in Deurningen.

Hoofdpunten vanuit interviews

Companen sprak in het kader van dit onderzoek met een aantal kenners van de lokale situatie: Vereniging Welzijn Ouderen, Afdeling Zonnebloem en zorgverlener Carint Reggeland. Een aantal hoofdpunten uit de interviews met deze partijen zijn:

- Ouderen in Deurningen willen met name in appartementen wonen – niet meer met een eigen tuin. Een gezamenlijke tuin is wel wenselijk.
- Ouderen in Deurningen willen het liefst in een appartement wonen dat past bij de dorps uitstraling van Deurningen. Maar 'esthetiek' (hoe ziet het eruit?) is niet de belangrijkste eis: dat is dat de woningen levensloopgeschikt zijn.

Woningtype

Ouderen in de gemeente Dinkelland hebben een voorkeur voor een grondgebonden nultredenwoning. Bijvoorbeeld een patio met een kap. Het voordeel hiervan is dat deze woningen kleiner zijn dan de huidige woning van ouderen, maar hebben wel voldoende ruimte voor twee slaapkamers. Op beperkte schaal zijn ook appartementen mogelijk, maar vooral in de buurt van voorzieningen in de grotere kernen van de gemeente. Die grotere kernen zijn met name in trek omdat daar (ontmoetings)voorzieningen aanwezig zijn. Uit gesprekken met bewoners en zorgpartijen blijkt dat mensen die zorg en ondersteuning nodig hebben gericht zijn op compacte appartementen. Daarbij is het oppervlak overigens niet de belangrijkste eis. Een toegankelijke (lees: gelijkvloerse) woning en de prijs (liefst niet duurder dan de huidige woning) zijn verreweg de belangrijkste factoren. Ook geven onze gesprekspartners aan dat groen om de woning een belangrijke wens is – veel mensen in Deurningen zijn het immers gewend om een tuin te hebben.

Hoewel de vraag naar appartementen zich dus met name in de grotere kernen van de gemeente Dinkelland ligt, wordt in het kwaliteitskader van de gemeente wel gesteld dat concepten als hofjeswonen in elke kern (dus ook in Deurningen) gewenst zijn. Het Woon-zorgcomplex is in feite een gestapelde vorm van hofjeswonen – bovendien met een ontmoetingsplek nabij (in de pastorie) en een gezamenlijke tuin. Dat laatste is een belangrijke vestigingseis voor senioren. De combinatie tussen geclusterd wonen en een plek nabij voorzieningen maakt het initiatief van ZOED een geschikt plan voor ouderen in Deurningen.

Segment en prijs

Ouderen in de gemeente Dinkelland willen vaak een koopwoning – ook als zij op hoge leeftijd verhuizen. De sterke kooporiëntatie in de gemeente Dinkelland is hier terug te zien. Ouderen zoeken vaak een

woning tussen € 200.000 en € 350.000, maar voor een aantrekkelijke plek zijn zij bereid (voor zover mogelijk) meer te betalen. In de huur zoeken ouderen primair naar woningen in het sociale segment (onder de ongeveer € 752 per maand, prijspeil 2021). Voor een aantrekkelijke woning op een goede plek is particuliere huur ook een optie (tot maximaal ongeveer € 1.250 per maand).

4.3 Conclusie

Door de toename van het aantal ouderen de komende jaren, neemt de vraag naar geclusterde woonvormen toe. Zeker in een hecht dorp als Deurningen zijn dit soort woningen een welkome aanvulling. We schatten de behoefte aan geclusterde woonplekken tot 2040 in op zo'n 60 plekken. Het initiatief van de Vereniging ZOED past met 12 woonplekken binnen deze behoefte. Daarnaast kan het Woon-zorgcomplex een belangrijke functie vervullen in de maatschappelijke (zorg)infrastructuur in het dorp, in samenwerking met verschillende partijen die nu al actief zijn in Deurningen. De steun voor een het initiatief vanuit de inwoners uit Deurningen blijkt daarnaast ook uit het feit dat inmiddels 400 van de 1.500 volwassenen in Deurningen lid is van de Vereniging ZOED, en dat 7 inwoners zich als serieuze gegadigde voor een plek in het Woon-zorgcomplex hebben gemeld.

Ouderen hebben het liefst een plek nabij voorzieningen. Dit kan in de vorm van appartementen, veelal in het centrum van een stad of dorp. In de gemeente Dinkelland zien we ook een sterke oriëntatie op ruime appartementen. Mensen die zorg nodig hebben richten zich juist wat vaker op kleinere oppervlakten. Geclusterde woningen (zoals hofjeswonen) hebben een belangrijke functie in het zelfstandig kunnen blijven wonen, terwijl er wel meer beschutting en ondersteuning is. Dat is zeker in een hechte kern als Deurningen het geval. Ouderen zijn zowel op de koop als huur georiënteerd. Als ouderen willen huren, doen zij dit het liefst in het sociale segment. Een deel van de ouderen in Deurningen kan en wil meer betalen, maar dan moet er wel een kwalitatief hoogwaardig product staan. 12 huurappartementen (waarvan ten minste vijf in het sociale segment) passen in de behoefte. De ligging naast de pastorietuin biedt daar bovenop mogelijkheden om in te spelen op de wens om een (gedeelde) tuin te hebben.

5 Locatie-analyse

We hebben nu de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte vanuit ouderen in Deurningen in beeld. Wat betekenen deze voor het plan van het Woon-zorgcomplex Deurningen? Is de locatie die voor dit plan op het oog is geschikt? We kijken in dit hoofdstuk naar de locatie, en beoordelen dan of deze locatie zich leent voor dit type initiatief.

5.1 Schets omgeving

Het Woon-zorgcomplex Deurningen moet aan het Sint Plechelmusplein komen, op de hoek met de Pastoor Teussestraat. Deze locatie ligt centraal in de kern Deurningen, nabij de kerk (met pastoriegebouw) en de horecagelegenheden in het dorp. Op het Sint Plechelmusplein is wekelijks een markt. Over de Hoofdstraat rijdt ieder uur een bus (in de spits ieder half uur), tussen Hengelo CS en Tubbergen. Een groot overdekt en goed bereikbaar winkelcentrum ligt op 2,5 kilometer afstand – in Hengelo.

Figuur 7: Situering plangebied binnen Deurningen



Op de plek waar het Woon-zorgcomplex moet komen, ligt nu een plantsoen. Aan de oostkant van dat groene terrein staat de pastorie, waar binnen het plan een maatschappelijke voorziening – het Ontmoetingshuis – wordt ingericht. Een deel van dit plantsoen wordt met dit plan bebouwd, maar ongeveer twee derde deel van de pastorietaan blijft behouden en toegankelijk.

Figuur 8: Schets beoogde ligging Woon-zorgcomplex Deurningen, tuin en pastorie (rood omkaderd).

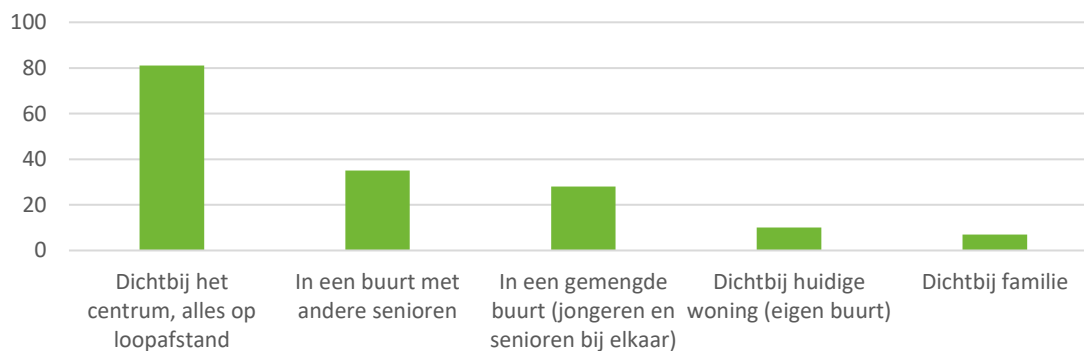


Bron: Q-team Woon-zorgcomplex Deurningen (2021)

5.2 Wensen rond woonomgeving

Uit een onderzoek naar verhuiscriteria onder ouderen van woningcorporatie Mijande Wonen blijkt dat een centrale ligging belangrijk is voor veel ouderen. Zij wonen het liefste dichtbij (op loopafstand van) voorzieningen. In onze ervaring kan dit gaan over dagelijkse voorzieningen (zoals een supermarkt), maar ook om zorgvoorzieningen. Andere eisen aan de woonomgeving volgen op afstand: het wonen met andere senioren in de buurt, in een gemengde buurt wonen, en in de eigen buurt blijven wonen.

Figuur 9: Wensen van ouderen ten opzichte van woonomgeving in Dinkelland



Bron: Mijande Wonen (2021)

Hoewel de locatie voor het Woon-zorgcomplex Deurningen centraal in het dorp ligt, zijn er geen dagelijkse voorzieningen aanwezig. Een supermarkt is er niet, en ook bijvoorbeeld een huisarts is niet in het dorp te vinden. Toch geven de geïnterviewde partijen aan dat dit voor mensen uit Deurningen geen probleem is. Zij zijn opgegroeid in een dorp zonder deze voorzieningen, en zijn gewend om elders hun boodschappen te doen of van de wekelijkse markt gebruik te maken. De nabijgelegen bushalte maakt het ook voor ouderen die eventueel geen auto hebben (of die niet meer kunnen rijden) mogelijk om voorzieningen elders op te zoeken.

Hoofdpunten vanuit interviews

Companen sprak in het kader van dit onderzoek met een aantal kenners van de lokale situatie: Vereniging Welzijn Ouderen, Afdeling Zonnebloem en zorgverlener Carint Reggeland. Een aantal hoofdpunten uit de interviews met deze partijen zijn:

- In Deurningen is geen supermarkt. Die is wel op ongeveer 2,5 km te vinden, in Hengelo. Die afstand is geen probleem voor inwoners van Deurningen – ook niet voor ouderen. Zij zijn het gewend om een stuk te moeten reizen voor boodschappen, en er zijn ook bezorgmogelijkheden.
- Volgens de bewonersverenigingen is de locatie voor het Woon-zorgcomplex erg geschikt voor zo'n initiatief. Het is centraal gelegen, en er is geregeld een markt op het Sint Plechelmusplein.

De vereniging ZOED overweegt daarnaast om te zijner tijd een *Electrocar* (een specifieke elektrische auto, die onder andere voor personenvervoer kan worden ingezet) beschikbaar te stellen voor vervoer van bewoners van het Woon-zorgcomplex. Die *Electrocar* kan ingezet worden om bewoners comfortabel naar het Ontmoetingshuis en naar de nabije winkelcentra te brengen, maar dient ook als sociaal vervoer. De Hulpdienst Thuis – een vrijwilligersinitiatief in Deurningen – zal daarin een ondersteunende functie vervullen. Daarnaast is Carint Reggeland bereid om een soort steunpunt in te richten in de pastorie, waardoor zorg toch nabij is voor de bewoners van het Woon-zorgcomplex. Het plan van ZOED biedt zo mogelijkheden om de omgeving rondom het Sint Plechelmusplein te verbeteren. Het Ontmoetingshuis in de pastorie betekent een aanvulling op het aanbod van voorzieningen. Meer reuring rondom het plein helpt om het welzijn van bewoners van het Woon-zorgcomplex en andere inwoners van Deurningen te vergroten. Het zorgt immers voor meer mogelijkheden tot contact, en gaat daarmee vereenzaming tegen.

5.3 Conclusie

De locatie voor het Zorghuis ligt midden in Deurningen. Wat dat betreft is het één van de meest centrale locaties in het dorp. De voorzieningen die Deurningen kent, liggen vlakbij. Voor een deel van de dagelijkse voorzieningen maken bewoners gebruik van de wekelijkse markt op het Plechelmusplein, de rijdende winkel die meerdere keren per week het dorp bezoekt en bestellingen online. Voor een ander deel van de dagelijkse voorzieningen en een bezoek aan de huisarts zullen bewoners van het Woon-zorgcomplex naar elders moeten. Dat lijkt op het eerste gezicht een minpunt voor een dergelijk woonconcept, maar de lokale kenners stellen dat dit meevalt. Mensen in Deurningen zijn gewend aan het moeten reizen voor boodschappen en een doktersbezoek. Voor hen is het belangrijker dat zij in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen, dan dat zij dichtbij dagelijkse voorzieningen wonen.

We concluderen hieruit dat de locatie van het plan van ZOED, een uitstekende plek binnen Deurningen is. Centraal in het dorp, en bovendien dicht bij het openbaar vervoer. Daarnaast biedt de locatie in het hart van het dorp (waar ook de markt plaatsvindt) de mogelijkheid om meer levendigheid te creëren voor zowel de bewoners van het Woon-zorgcomplex, als voor andere inwoners van Deurningen.

6 Marktanalyse

Een laatste stap die we in deze analyse zetten, is het onderzoeken van mogelijk concurrerende woonvormen in de omgeving. Deze kunnen namelijk misschien al in de vraag vanuit ouderen in Deurningen voorzien.

6.1 Initiatieven en locaties in de omgeving

Op een aantal plekken in de gemeente Dinkelland zijn al soortgelijke woonvormen (zelfstandig maar eventueel met zorg), of worden er plannen gemaakt. We zetten deze in dit overzicht op een rij:

- **Amanshoeve Agelo:** in Agelo ligt een locatie van de Amanshoeve. Op deze plek kunnen ouderen zowel zelfstandig als met een zwaardere zorgvraag wonen. Momenteel heeft de Amanshoeve plek voor zo'n 25 bewoners – in kamers en appartementen. De Amanshoeve is bezig met het uitbreiden van het aantal (zelfstandige) appartementen met 14 plekken. Zij speelt hiermee in op de groeiende groep ouderen op het platteland van Noordoost Twente, dus niet alleen voor mensen uit Agelo. Buiten de gemeente Dinkelland heeft de Amanshoeve vestigingen in Manderveen (gemeente Tubbergen) en Oldenzaal.
- **Zorggroep Sint Maarten** heeft een aantal woonzorgcentra in de gemeente Dinkelland: in Ootmarssum, Denekamp en Weerselo. Dit zijn vooral woonzorgcentra waar zij intramurale zorg levert, en mensen dus niet zelfstandig wonen. Zorggroep Sint Maarten heeft wel een aantal aanleunwoningen of appartementen bij woonzorgcentra in Tubbergen en Oldenzaal.
- **Trivium Meulenbelt Zorg** beheert verschillende woonzorgcomplexen in de omgeving van Deurningen, waaronder in Hengelo, Tubbergen en Almelo. Trivium heeft echter geen plekken waar mensen zelfstandig wonen. Ze levert wel thuiszorg in een breed verzorgingsgebied.
- **Carint Reggeland** beheert net als Trivium Meulenbelt Zorg woonzorgcomplexen in de omgeving, waaronder De Dinkelhof en Dokter Eekmanhof in Denekamp, en verschillende locaties in Hengelo. Daarnaast heeft Carint Reggeland al een kantoor in Deurningen. Dit kantoor wil zij graag verplaatsen naar de te ontwikkelen pastorie, in combinatie met dagbesteding.

Er is nog weinig aanbod van geclusterde woonvormen voor mensen met een (lichte) zorgvraag in de gemeente Dinkelland. Dat blijkt ook uit de woonvisie, waarin ruimte wordt geboden dit soort woonvormen in de particuliere huur te realiseren. Daarbij staat de gemeente het ook toe dit in het sociale segment te doen.

6.2 Conclusie

Er zijn weinig initiatieven in de gemeente Dinkelland die in dezelfde vraag voorzien als het initiatief van ZOED. Ook in de bredere omgeving is dit aanbod beperkt. Zorgorganisaties richten zich met name op intramurale zorg, en particuliere initiatieven zijn schaars. Daarbij komt dat mensen in Deurningen graag in het dorp willen blijven wonen, en dus niet snel naar een alternatief buiten Deurningen zullen zoeken. Dit tezamen maakt dat we concluderen dat er weinig concurrentie is voor het Woon-zorgcomplex Deurningen, en dat het initiatief van ZOED een toegevoegde waarde heeft op de bestaande mogelijkheden voor oudere inwoners van het dorp.