



KOOLSTOFVASTGOED

# Marktanalyse Maarssen, Merenhoef



KOOLSTOFVASTGOED

19-03-2015



## Inhoudsopgave

|                                                               |           |
|---------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>CONCLUSIE</b>                                              | <b>4</b>  |
| <b>1. INLEIDING</b>                                           | <b>5</b>  |
| <b>2. HISTORIE</b>                                            | <b>6</b>  |
| <b>3. GEOGRAFIE</b>                                           | <b>7</b>  |
| <b>4. DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN</b>                        | <b>8</b>  |
| 4.1 ONTWIKKELING INWONERSAANTAL                               | 8         |
| 4.2 ONTWIKKELING 55-PLUSERS                                   | 9         |
| 4.3 ONTWIKKELING 75-PLUSERS                                   | 10        |
| <b>5. SOCIAAL-ECONOMISCH</b>                                  | <b>12</b> |
| <b>6. ZORG- EN WONINGAANBOD</b>                               | <b>13</b> |
| 6.1 WOONVOORZIENINGEN OUDERENZORG                             | 13        |
| 6.2 GEHANDICAPTENZORG                                         | 15        |
| 6.3 EERSTELIJS ZORGVOORZIENINGEN                              | 16        |
| 6.4 ONTWIKKELINGEN                                            | 18        |
| <i>Concurrerende projecten</i>                                | 18        |
| <i>Scheiden wonen en zorg</i>                                 | 19        |
| <b>7. HUURPRIJSBEREKENINGEN</b>                               | <b>20</b> |
| <b>BIJLAGEN</b>                                               | <b>21</b> |
| 1. 1 <sup>E</sup> -LIJNSZORGAANBIEDERS OVERIGE GEMEENTEKERNEN | 21        |
| 2. HUURPRIJSBEREKENINGEN APPARTEMENTEN                        | 22        |

## Conclusie

Het aandeel ouderen van 55-plus in de gemeente Stichtse Vecht is in 2010 circa 29%. Tot aan 2030 zal dit percentage toenemen tot 36%. Al met al betekent dit een forse groei van deze doelgroep. Met name in de leeftijdscategorie 75-plus zal de grootste toename plaatsvinden. Dit is de doelgroep die de meeste aanspraak zal doen op intramurale voorzieningen.

Het aanbod binnen de gemeente ligt op dit moment rond de 450 intramurale plaatsen. De huidige theoretische vraag op basis van het landelijk gemiddelde zal ergens tussen de 730 en 800 liggen, waarmee het tekort aan geschikte zorgplaatsen duidelijk wordt. Echt grote concurrerende aanbieders en projecten zijn er niet. Wel dient men aandacht te schenken aan het scheiden van wonen en zorg, waarmee de rijksoverheid in ieder geval voor ZZP 1 t/m 3 het wonen uit de AWBZ haalt. Mogelijk dat in 2016 ook voor ZZP 4 het scheiden van wonen en zorg gaat gelden. Hiermee komen deze kosten voor rekening van de bewoner.

In de bijlagen zijn huurprijsberekeningen opgenomen voor de verschillende afmetingen appartementen in het plan. Deze zijn berekend met de opgenomen uitgangspunten (aannamen in ruimteverdeling) en als service-zorgappartement.

# 1. Inleiding

## Aanleiding marktanalyse

ZorgID is door Koolstof Vastgoed BV en Bébouw Midreth gevraagd de markt in de gemeente Stichtse Vecht in kaart te brengen. Bébouw Midreth is betrokken bij de ontwikkeling van de Merenhoef in Maarssen. De Merenhoef is een verzorg- en verpleeghuis van Leger des Heils Midden Nederland en kent circa 77 verblijfsplaatsen en aanverwante functies. In de nieuwe planconcepten wordt het aantal (aanleun)woningen uitgebreid met 43 appartementen van 55m<sup>2</sup> tot circa 80m<sup>2</sup> (GBO). Deze marktanalyse richt zich op de vraag en het aanbod van de woonvoorzieningen in de gemeente Stichtse Vecht om uiteindelijk de behoefte voor zorgappartementen in beeld te brengen.

Omdat in de planconcepten eveneens eerstelijnszorgfuncties zijn opgenomen is naast de behoefte aan zorgwoningen eveneens een quickscan gemaakt van de relevante eerstelijnsvoorzieningen in de gemeente.



## 2. Historie

De gemeenten Breukelen, Loenen en Maarssen zijn in 2011 samengevoegd tot gemeente *Stichtse Vecht*. De gemeente Stichtse Vecht bestaat uit 12 kernen, te weten:

- Breukelen
- Kockengen
- Loenen aan de Vecht
- Loenersloot
- Maarssen
- Maarssenbroek
- Nieuwersluis
- Nieuwer Ter Aa
- Nigtevecht
- Oud-Zuilen
- Tienhoven/Molenpolder
- Vreeland

### Maarssen

De voormalige gemeente Maarssen is de eerste gemeente van de Vechtstreek ten noorden van Utrecht en telde 3 kernen, die al uit de Middeleeuwen dateren: het oude, oorspronkelijk kasteeldorp Maarssen, het fraai aan dezelfde rivier gelegen dorpje Oud-Zuilen met het Slot Zuylen en de kern Tienhoven met haar eenvoudige boerderijen en vervenerswoningen in het open, waterrijke polderlandschap. Pas na de Tweede Wereldoorlog is de voormalige gemeente Maarssen zich sterk gaan uitbreiden: in de jaren '50 en '60 in Maarssen-oost, in de jaren '70 en '80 met de grote nieuwbouwwijk Maarssenbroek (dat als gemeente al in 1857 bij Maarssen werd gevoegd) en in de negentiger jaren met Zandweg-Oostwaard. De kern Maarssen telt nu circa 40.000 inwoners, waarvan er bijna 25.000 in Maarssenbroek wonen.



Fig. 1 Kaart gemeente Stichtse Vecht

### 3. Geografie

De gemeente Stichtse Vecht ligt ten noorden van Utrecht en zuidoost van Amsterdam. Gelegen tegen de Randstad kent het gebied de voordelen van het rustige landelijke wonen aan de ene kant en de voorzieningen die de Randstad te bieden heeft aan de andere kant.

De 'groene buffer' tussen Amsterdam en Utrecht scheidt de gemeente van de Randstad. Het beleid van de gemeente is dan ook gericht op behoud van deze buffer met een belangrijke rol voor de agrarische sector. Ook zet de gemeente in op verbetering van de bestaande bedrijvigheid, zoals het winkelaanbod, horeca en recreatie.

De rijksweg A2 loopt door de gemeente heen. Hiermee zijn zowel Amsterdam, Utrecht als Rotterdam goed bereikbaar. De gemeente is goed bereikbaar met zowel de auto als met het openbaar vervoer. Zowel Breukelen als Maarssen heeft een eigen treinstation met een rechtstreekse verbinding naar Amsterdam en Utrecht. Verder zijn de overige kernen goed te bereiken met het busvervoer.

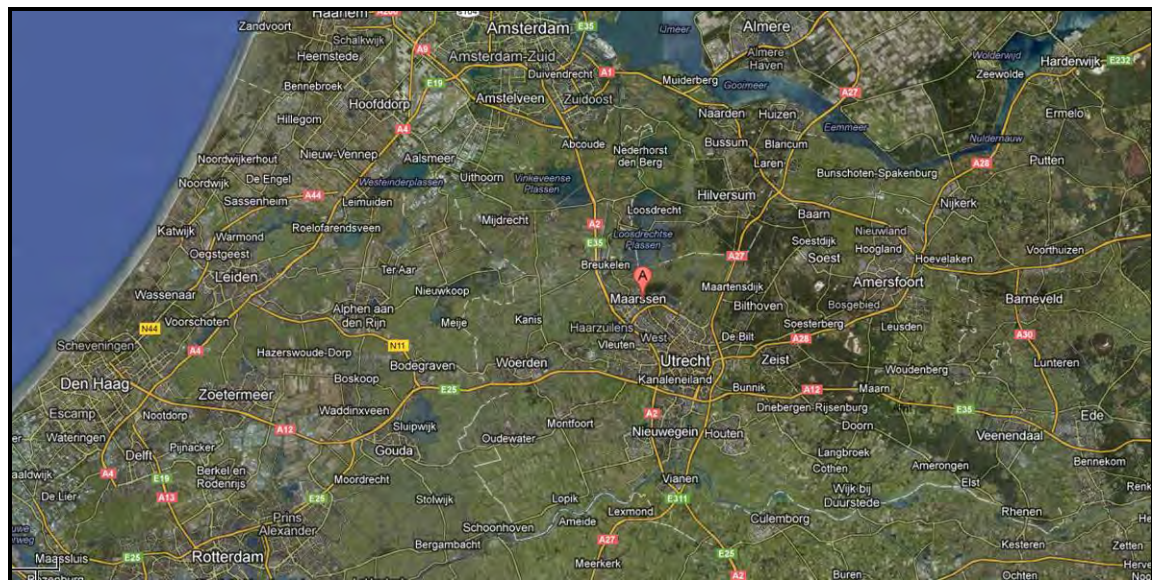


Fig. 2 Kaart ligging Maarssen

## 4. Demografische ontwikkelingen

### 4.1 Ontwikkeling inwonersaantal

Op 1 januari 2010 telt de gemeente Stichtse Vecht circa 63.000 bewoners volgens de CBS gegevens. De onderstaande tabel (fig.3) geeft weer hoe de bevolking zich verhoudt over de verschillende kernen. Daaruit wordt zichtbaar dat Maarssen (Maarssen Dorp en Maarssenbroek) het grootste aantal inwoners heeft.

| Kern                                  | aantal inwoners |
|---------------------------------------|-----------------|
| Nigtevecht                            | 1463            |
| Vreeland                              | 1715            |
| Loenen aan de Vecht                   | 4203            |
| Loenersloot                           | 511             |
| Nieuwersluis                          | 421             |
| Breukelen                             | 10.623          |
| Kockengen                             | 3265            |
| Nieuwer Ter Aa                        | 733             |
| Maarssen dorp                         | 13.100          |
| Maarssenbroek                         | 22.800          |
| Tienhoven/Molenpolder/Oud Maarsseveen | 2400            |
| Oud Zuilen                            | 690             |

Bron: bevolkingsregisters van de drie gemeentes, peildatum 1 januari 2010.

Fig. 3 Tabel inwoners per gemeentekern

In onderstaande figuur (fig. 4) is de opbouw van de bevolking in de gemeente Stichtse Vecht goed weergegeven. Deze weergave laat een toenemend aantal bewoners zien, met name in de leeftijdscategorie 75-plus. De leeftijdscategorie 55 tot 75 jaar laat eveneens een stijgend beeld zien.

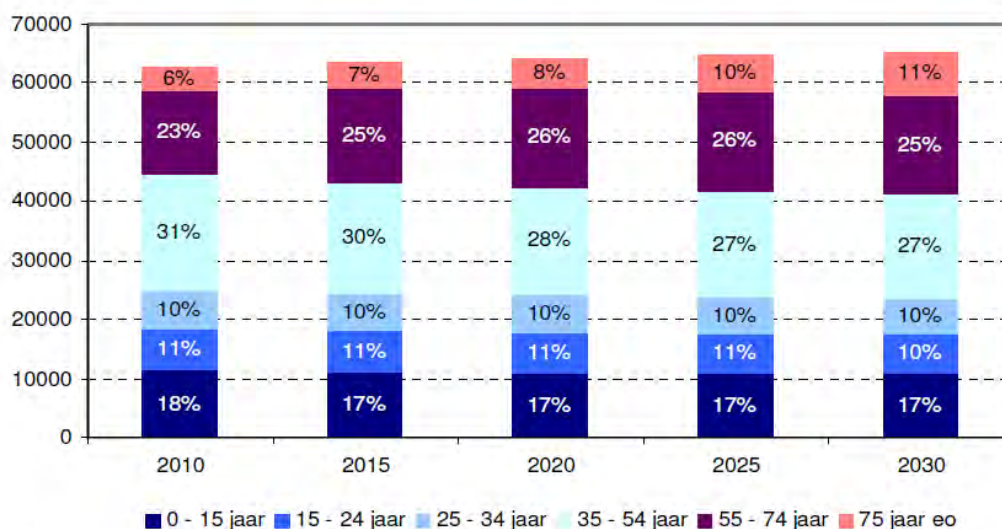


Fig. 4 Prognosemodel Companen 2010 (bron: Companen)

Om een goed beeld te vormen van de vraag naar zorgwoningen richt deze analyse zich op de leeftijdsgroepen 55-plus en 75-plus binnen de gemeente Stichtse Vecht. Aan de hand van Primos gegevens is een prognose gegeven tot aan 2030.

## 4.2 Ontwikkeling 55-plussers

Het percentage 55-plussers van de totale bevolking neemt in de loop der jaren toe. Tot aan 2030 zal het aandeel 55-plussers met bijna 28% toenemen in de gemeente Stichtse Vecht. Het landelijke gemiddelde laat een groei in diezelfde periode zien van 32% ten opzichte van 2010. De groei van deze leeftijdsgroep ligt binnen de gemeente daarmee iets lager dan het landelijk gemiddelde.

De grootste toename binnen de 55-plussers zit in de leeftijdscategorie 65 jaar en ouder. De toename vanaf deze leeftijdsgrens tot aan 75 jaar is circa 30%. Vanaf 75 jaar zal deze groei nog meer toenemen.

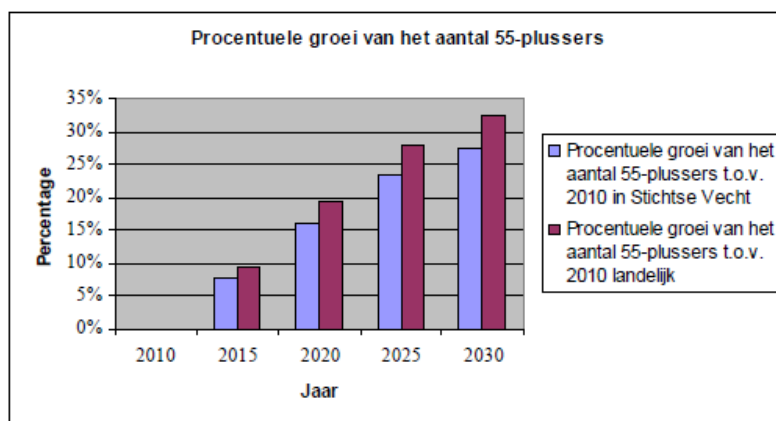


Fig. 5 Grafiek procentuele groei 55-plussers

Hoewel de cijfers van Primos van de totale bevolking licht afwijken ten opzichte van de cijfers van het prognosemodel van Companen (fig. 4), laat het een vergelijkbaar percentage zien als het gaat om de toename van het aandeel 55-plussers. Beide gegevensbronnen geven een aan dat de bevolking in 2030 het aandeel 55-plussers circa 36% is van de totale bevolking.

| Stichtse Vecht                                                             | 2010   | 2015   | 2020   | 2025   | 2030   |
|----------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 55-64                                                                      | 8449   | 8225   | 8616   | 8933   | 8525   |
| 65-74                                                                      | 5318   | 6495   | 7052   | 7054   | 7571   |
| 75-84                                                                      | 3168   | 3450   | 3877   | 4791   | 5194   |
| 85_eo                                                                      | 1068   | 1234   | 1346   | 1461   | 1661   |
| Totaal inwoners                                                            | 63055  | 62612  | 62447  | 62504  | 62579  |
| Totaal 55 +                                                                | 18.003 | 19.404 | 20.891 | 22.239 | 22.951 |
| Percentage 55 +                                                            | 28,55% | 30,99% | 33,45% | 35,58% | 36,68% |
| Absoluut verschil van het aantal 55 plussers t.o.v. 2010                   |        | 1.401  | 2.888  | 4.236  | 4.948  |
| Procentuele groei van het aantal 55-plussers t.o.v. 2010 in Stichtse Vecht |        | 7,78%  | 16,04% | 23,53% | 27,48% |

Fig. 6 Ontwikkeling 55-plussers

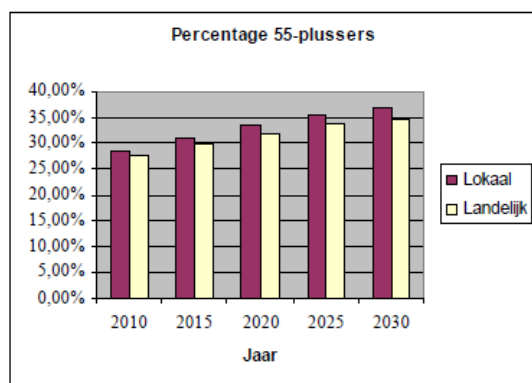


Fig. 7 Grafiek percentage 55-plussers van totale bevolking

### 4.3 Ontwikkeling 75-plussers

Het aantal 75-plussers in Stichtse Vecht lag in 2010 op ruim 4.200 mensen. Van de totale bevolking van de gemeente (63.000) is dit 6,7%. Dit ligt nagenoeg gelijk aan het landelijk gemiddelde van 6.6%.

| Stichtse Vecht                                                             | 2010  | 2015   | 2020   | 2025   | 2030   |
|----------------------------------------------------------------------------|-------|--------|--------|--------|--------|
| 75-84                                                                      | 3168  | 3450   | 3877   | 4791   | 5194   |
| 85+ eo                                                                     | 1068  | 1234   | 1346   | 1461   | 1661   |
| Totaal inwoners                                                            | 63055 | 62612  | 62447  | 62504  | 62579  |
| Totaal 75 +                                                                | 4.236 | 4.684  | 5.223  | 6.252  | 6.855  |
| Percentage 75 +                                                            | 6,72% | 7,48%  | 8,36%  | 10,00% | 10,95% |
| Absoluut verschil van het aantal 75 plussers t.o.v. 2010                   |       | 448    | 987    | 2.016  | 2.619  |
| Procentuele groei van het aantal 75-plussers t.o.v. 2010 in Stichtse Vecht |       | 10,58% | 23,30% | 47,59% | 61,83% |
| Procentuele beschikbaarheid intramurale zorgcapaciteit voor 75-plussers    | 11%   | 10%    | 9%     | 7%     | 7%     |
| Intramurale zorgvraag volgens het landelijk gemiddelde (17,2% in 2001)     | 729   | 806    | 898    | 1075   | 1179   |
| Procentueel aanbod van intra en/of extramurale woonvormen                  | 17%   | 16%    | 14%    | 12%    | 11%    |

Fig. 8 Ontwikkeling 75-plussers

De gegevens van deze leeftijdsgroep laten zien dat deze toeneemt met circa 62% over de periode tot aan 2030. Het landelijk beeld laat eveneens een forse toename zien over vergelijkbare periode, maar ligt met 58% toch lager.

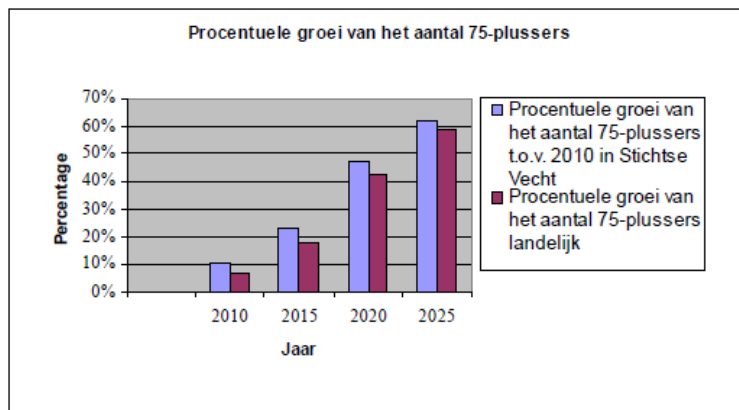


Fig. 9 Grafiek procentuele groei 75-plussers

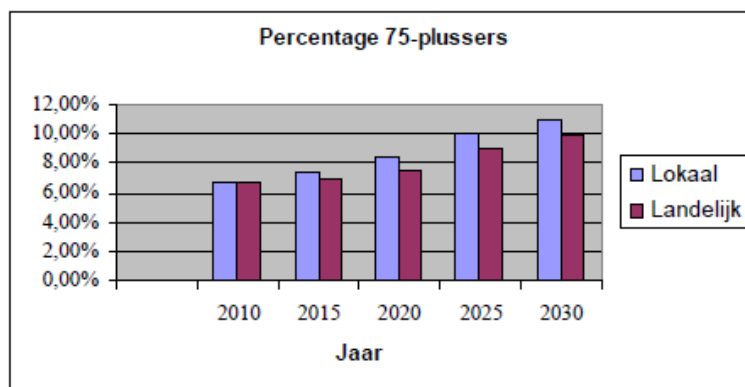


Fig. 10 Grafiek percentage 75-plussers van totale bevolking

De cijfers van Primos geven aan dat er een toename is van het aantal ouderen boven 55 jaar. De leeftijdscategorie 55 tot 64 jaar geven een stabiel beeld. Voornamelijk in de hogere leeftijdscategorieën 65 tot 74 jaar en 75-plus is de grootste toename te verwachten. Deze laatste leeftijdsgroep laat een groei van ruim 60% zien.

## 5. Sociaal-economisch

Het gemiddeld persoonlijk inkomen in de gemeente Stichtse Vecht komt volgens CBS gegevens in 2010 neer op 33.700 euro. In dat zelfde jaar was het gemiddeld persoonlijk inkomen op landelijk niveau 30.900 euro en ligt daarmee aanmerkelijk lager dan in de gemeente Stichtse Vecht.

De inkomens van de leeftijdscategorie boven de 65 jaar is beduidend minder. In onderstaand overzicht is te zien dat het gemiddelde inkomen na 65 jaar met ruim 25% afneemt. Dit heeft hoofdzakelijk te maken met het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd. Vanaf deze leeftijd vallen mensen terug op hun opgebouwde pensioen en AOW. Een belangrijk aandachtspunt is echter wel dat het vermogen van personen niet is meegenomen in onderstaande gegevens. Bijvoorbeeld het bezit van een eigen woning of spaargelden wegen niet mee in de inkomensgegevens.

| Gemiddeld inkomen van personen naar kenmerken en naar regio (2010) |                 |                          |                               |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------------|-------------------------------|
|                                                                    | Aantal personen | Relatief aantal personen | Gemiddeld persoonlijk inkomen |
| Persoonskenmerken                                                  | x 1 000         | %                        | 1 000 euro                    |
| Leeftijd: tot 15 jaar                                              | 0,1             | 0,1                      | x                             |
| Leeftijd: 15 tot 25 jaar                                           | 4               | 9                        | 11,9                          |
| Leeftijd: 25 tot 35 jaar                                           | 5,6             | 12,4                     | 32,6                          |
| Leeftijd: 35 tot 45 jaar                                           | 8,5             | 19                       | 43,6                          |
| Leeftijd: 45 tot 55 jaar                                           | 9,5             | 21,2                     | 45                            |
| Leeftijd: 55 tot 65 jaar                                           | 8,1             | 18,2                     | 41,3                          |
| Leeftijd: 65 tot 75 jaar                                           | 5,3             | 11,8                     | 27,5                          |
| Leeftijd: 75 jaar en ouder                                         | 3,7             | 8,3                      | 20,6                          |

Fig. 11 Persoonlijk inkomen naar leeftijd in de Gemeente Stichtse vecht (2010)

Het landelijk gemiddelde persoonlijke inkomens van deze leeftijdsgroepen ligt bij 65 tot 75 jaar iets lager dan de gemiddelde inkomens in de gemeente Stichtse Vecht. Bij de 75-plussers is dit nagenoeg gelijk.

| <b>Gemiddeld inkomen; personen in particuliere huishoudens naar kenmerken (2010)</b> |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------|
|                                                                                      | 1 000 euro |
| Totaal personen                                                                      | 30,7       |
| Tot 15 jaar                                                                          | -          |
| 15 tot 25 jaar                                                                       | 13,2       |
| 25 tot 45 jaar                                                                       | 34,2       |
| 45 tot 65 jaar                                                                       | 36,9       |
| 65 jaar of ouder                                                                     | 21,9       |
| 55 tot 60 jaar                                                                       | 36,6       |
| 60 tot 65 jaar                                                                       | 34,6       |
| 65 tot 70 jaar                                                                       | 26         |
| 70 tot 75 jaar                                                                       | 20,7       |
| 75 tot 80 jaar                                                                       | 19,5       |
| 80 tot 85 jaar                                                                       | 19,4       |
| 85 jaar of ouder                                                                     | 20,4       |

Fig. 12 Gemiddeld landelijk inkomen naar leeftijd (2010)

## 6. Zorg- en woningaanbod

Om een beeld te vormen van het aanbod van (woon)zorgvoorzieningen is een inventarisatie gemaakt van de aanwezige zorgaanbieders en voorzieningen en de ontwikkelingen in de nabije toekomst.

### 6.1 Woonvoorzieningen ouderenzorg

De capaciteit van de lokale intramurale ouderenvoorzieningen ligt in absolute zin op circa 450 plaatsen (2013). Dit afgezet tegen het huidige aantal ouderen dat in de gemeente woonachtig is laat zien dat de beschikbare capaciteit op circa 10% ligt. Ten opzichte van het landelijk gemiddelde van 15% is te concluderen dat er behoefte is aan geschikte woonvoorzieningen. Deze vraag zal in de toekomst alleen maar toenemen gezien de groei van de leeftijdsgroepen die gebruik maken van deze woonvoorzieningen. De onderstaande tabel (fig.13) geeft de aanwezige zorginstellingen weer in de hele gemeente. De cijfers van de aanleunwoningen zijn gebaseerd op de gegevens die beschikbaar zijn bij de zorginstellingen. Eventueel bezit van woningcorporaties anders dan onderstaande gegevens zijn verder niet meegenomen.

| Instelling                                 | Plaats          | Type    | Intramuraal | Aanleunwoning / service | Totaal intra- en extramuraal |
|--------------------------------------------|-----------------|---------|-------------|-------------------------|------------------------------|
| Zorgcentrum Merenhoef                      | Maarssen        | vzh/vph | 77          | 32                      | 109                          |
| Woon- en zorgc. Maria Dommer               | Maarssen        | vzh/vph | 97          |                         | 97                           |
| Verpl.-en zorgcentr. Snavelenburg (careyn) | Maarssen        | vzh/vph | 120         |                         | 120                          |
| Woonzorgcentrum De Aa                      | Breukelen       | vzh/vph | 50          | 50                      | 100                          |
| Woonzorgcentrum Overdorp                   | Kockengen       | vzh/vph | 26          | 173                     | 199                          |
| Woonzorgcentrum 't Kampje                  | Loenen ad Vecht | vzh/vph | 77          | 33                      | 110                          |
|                                            |                 |         | 447         | 288                     | 735                          |

Fig. 13 Tabel aanbod intra- en extramurale woonvoorzieningen gemeente Stichtse Vecht

In de directe omgeving van de gemeente Stichtse Vecht is ook intra- en extramurale capaciteit beschikbaar (binnen een straal van 15 à 20 km). Niet bekend is in hoeverre de verschillende locaties zich verhouden of invloed uitoefenen op elkaar. Derhalve zijn de gegevens niet mee genomen.

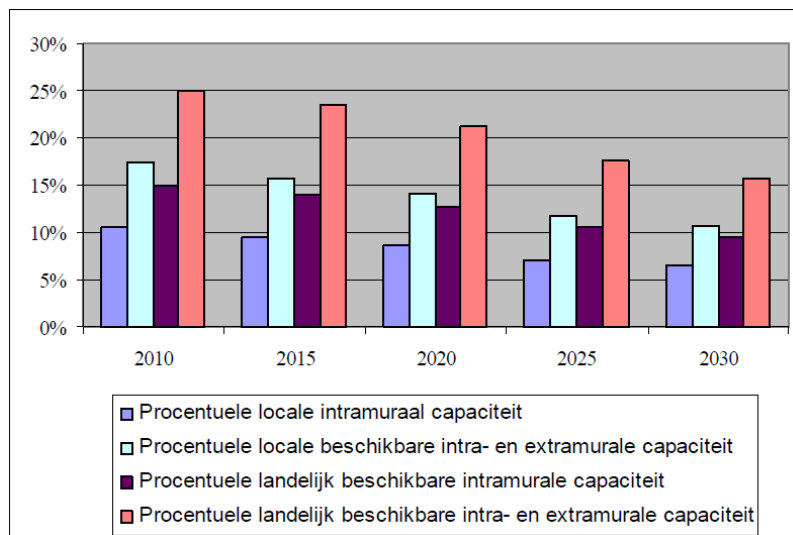


Fig. 14 Grafiek capaciteit intra- en extramurale voorzieningen t.o.v. voor 75-plussers

Het huidige aanbod in de gehele gemeente Stichtse Vecht is 450 intramurale plaatsen. Als dit gegeven afgezet wordt tegen het landelijk gemiddelde, is er een absolute behoefte die ligt tussen 730 en 800 intramurale zorgplaatsen (zie fig.8) binnen de gemeente op dit moment. Het grote tekort aan intramurale zorgplaatsen wordt hieruit evident.

De aanwezige extramurale voorzieningen (aanleunwoningen) die in de gemeente aanwezig zijn ligt op circa 290 woningen. Dit aantal is gebaseerd op de gegevens die beschikbaar zijn bij de zorginstellingen. Totaal aan intra- en extramurale voorzieningen zijn er daarmee circa 740 woningen/plaatsen beschikbaar. Dit is circa 17% van het totaal aantal 75-plussers binnen de gemeente. Landelijk ligt dit percentage op circa 25%. Op basis van het landelijk gemiddelde is er in de gemeente Stichtse Vecht vraag naar circa 1.125 woningen/plaatsen (aantal 75-plus in 2013 circa 4.500).

## Aanwezige zorginstellingen en zorgaanbieders

### De Merenhoef, Maarssen

Woonzorgcentrum Merenhoef in Maarssen heeft verzorgings- en verpleegafdelingen voor ouderen met somatische en/of psychogeriatrische problematiek. Merenhoef heeft plaats voor 77 bewoners. Daarnaast biedt Merenhoef twee plaatsen voor kortdurend verblijf en tien plaatsen dagverzorging.

### Maria Dommer, Maarssen

Het woonzorgcentrum beschikt over 97 plaatsen waar wonen en zorg aan elkaar gekoppeld zijn.

### Woonzorgcentrum De Aa, Breukelen

Woonzorgcentrum De Aa beschikt over 50 tweekamerappartementen met een oppervlakte van 50m<sup>2</sup>. De appartementen hebben bijna allemaal een balkon, een aparte woonkamer en slaapkamer, een kitchenette en een badkamer met toilet. Alle ruimtes zijn goed toegankelijk met een rolstoel of rollator. De woningen zijn gelegen op de derde en vierde verdieping van De Aa. Er zijn twee liften aanwezig.

Op de eerste en tweede verdieping van De Aa bevindt zich de gesloten afdeling De Eendracht voor bewoners met geestelijke beperkingen zoals dementie. Op de eerste



verdieping bevinden zich 15 kleinere en 4 grotere appartementen (allemaal met balkon) met twee gemeenschappelijke huiskamers. Op de tweede verdieping zijn er 14 appartementen, allemaal met een aparte woon-, slaap- en badkamer.

Op de begane grond van Woonzorgcentrum De Aa is een verpleegunit somatiek gevestigd. Iedere cliënt beschikt over een eigen woon-slaapkamer met een ruime sanitaire ruimte. Vanwege fysieke en lichamelijke beperkingen zijn cliënten niet in staat om zelfstandig thuis te wonen. Er zijn op deze afdeling 12 appartementen en een gemeenschappelijke huiskamer aanwezig.

### **Overdorp, Kockengen**

Overdorp beschikt over 12 tweekamerappartementen voor ouderen met een AWBZ-indicatie die nog veel dingen zelf kunnen, maar wel behoefte hebben aan ondersteuning. Op de eerste verdieping zijn 12 appartementen gesitueerd. Dit zijn ruime (55 m<sup>2</sup>) woningen die ook geschikt zijn voor meerpersoons huishoudens. Verder is één appartement gereserveerd voor tijdelijk verblijf.

Op de tweede verdieping verblijven 14 bewoners met psychogeriatrische aandoeningen. Alle bewoners beschikken daar over een woon/slaapkamer en een eigen badkamer. Per zeven appartementen is er een gemeenschappelijke huiskamer waar ook gekookt kan worden.

### **'t Kampje, Loenen**

't Kampje beschikt over 55 zorgappartementen. Daarnaast biedt het centrum woonruimte aan 22 ouderen die behoefte hebben aan structuur binnen een afdeling psychogeriatrische zorg (meerzorg).

## **6.2 Gehandicaptenzorg**

### **Maarssen**

#### **Abrona, Woonvoorziening De Reiger**

In De Reiger wordt 24-uurs zorg geboden aan 16 cliënten. Dit betekent dat De Reiger niet 24 uur 'bemand' is, maar de cliënten en anderen kunnen altijd iemand van de begeleiding bereiken. De cliënten van De Reiger gaan overdag allemaal naar verschillende vormen van dagbesteding. 's Nachts is er altijd begeleiding aanwezig.

#### **Abrona, Woonvoorziening De Valkenier**

De Valkenier is een woon- en dagbestedingsvoorziening in de wijk Valkenkamp in Maarssenbroek. Het is gelegen aan de rand van deze woonwijk, naast een middelbare school. De Valkenier beschikt naast vier woonhuizen, over een dagbestedingscentrum en een klein dienstencentrum. De vier woonhuizen zijn verdeeld over twee gebouwen. In totaal wonen er 44 cliënten op de Valkenier.

### **Kockengen**

#### **Abrona, Ons Huis**

Abrona Ons Huis ligt in de oude kern van het dorpje Kockengen. In het gebouw hebben 8 jonge cliënten een eigen appartement met badkamer. Daarnaast is aan de voorkant van het gebouw nog een appartement met eigen opgang. Ons Huis is qua bouw gekoppeld aan een oud kerkje dat is verbouwd tot dagbestedingsvoorziening (Abrona Kunst & Koffie).

#### **Abrona, Woonvoorziening Kockengen**

Woonvoorziening Kockengen is kleinschalig van opzet en ligt in het landelijke Kockengen, vlakbij Breukelen. De voorziening biedt plaats aan 12 cliënten waarvan er 8 in het woonhuis en 4 in aansluitende appartementen wonen. Het woonhuis bestaat uit twee eengezinswoningen. Iedere woning heeft zijn eigen keuken, douche en toilet.

## 6.3 Eerstelijns zorgvoorzieningen

In de planconcepten van Bébouw Midreth is ook een HOED opgenomen met daarnaast een logopediepraktijk, fysiotherapeut en apotheek. Om die reden is een quickscan gemaakt van de 1<sup>e</sup>-lijnszorgaanbieders in de gemeente. Vooral de voorzieningen binnen Maarssen kunnen directe invloed hebben op de voorzieningen in Merenhoef. Vandaar dat deze functies ook in kaart zijn gebracht om aan te geven waar deze gelegen zijn t.o.v. Merenhoef. De gegevens van de andere kernen zijn opgenomen als bijlage 1.

### Huisartsenpraktijken

1. Huisartsenpraktijk Wolfs-Smits, Zandweg, Maarssen
2. Praktijk Zandweg Oostwaard, Maarssen
3. Gezondheidscentrum Spechtenkamp, Huisartsen, Maarssen
4. Huisartsenpraktijk Zwanenkamp, Maarssen
5. Huisartsenpraktijk van Wincoop, Maarssen
6. Huisartsenpraktijk de Vries, Maarssen
7. Gezondheidscentrum Maarssenbroek, Huisartsen, Maarssen
8. Huisartsenpraktijk Pauwenkamp, Maarssen
9. Huisartsenpraktijk Hodes en Van Beek, Maarssen
10. Huisartsenpraktijk Emmaweg, Maarssen

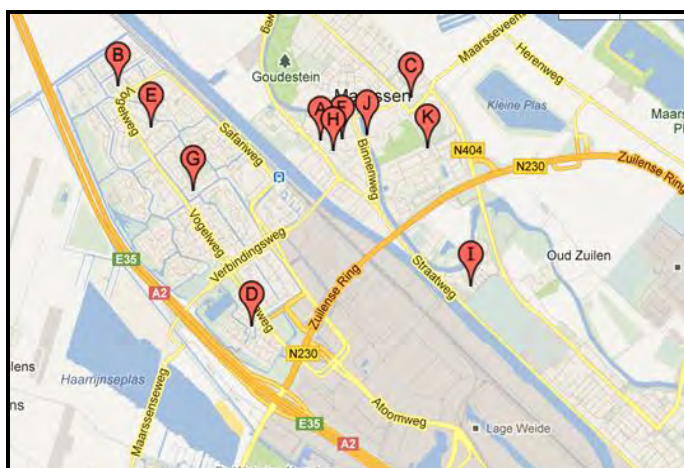


Fig. 15 Locaties huisartsenpraktijken

### Fysiotherapeuten

1. Fysiotherapiepraktijk, Maarssen
2. SportRehaCare, Maarssen
3. Fysiotherapie en Manuele Therapie Maarssen Julianaweg, Maarssen
4. Centrum voor Fysiotherapie & Manuele Therapie, Maarssen
5. Gezondheidscentrum Spechtenkamp, Fysiotherapeuten, Maarssen
6. Gezondheidscentrum OpBuuren, Fysiotherapeuten, Maarssen
7. Fysio-Maarssen, Maarssen
8. Fysiotherapiepraktijk Cees de Leeuw, Maarssen
9. Fysiotherapie & Haptotherapie Renske Munnikes, Maarssen
10. Duivenkamp, Praktijk voor haptotherapie, haptonomische fysiotherapie, zwangerschapsbegeleiding, Maarssen
11. Gezondheidscentrum Boomstede, Fysiotherapeuten, Maarssen
12. Praktijk voor Fysiotherapie Willianne Veen, Maarssen
13. Fysio Veerkracht, Maarssen
14. Praktijk voor fysiotherapie en manuele therapie De Wilde, Maarssen

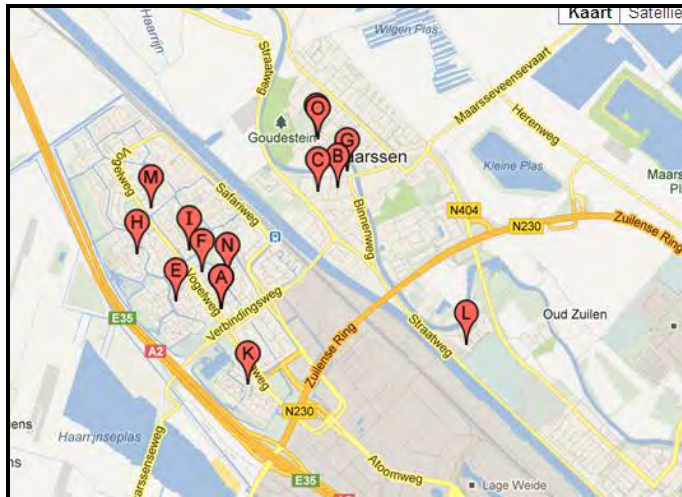


Fig. 16 Locaties fysiotherapiepraktijken

### Logopedie

1. Logopedie Vechtstreek, locatie Maarssen
2. Logopediepraktijk Broekaart
3. Logopediepraktijk Gezondheidscentrum Boomstede
4. Logopediepraktijk Gezondheidscentrum Spechtenkamp

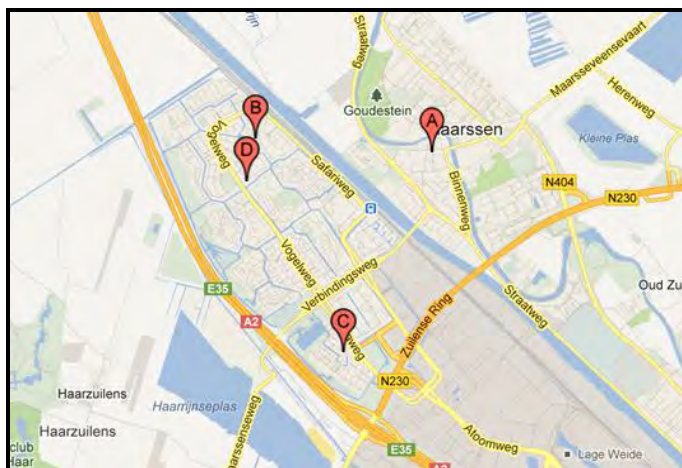


Fig. 17 Locaties logopediepraktijken

### Apotheken

1. Kring-apotheek Boomstede
2. Apotheek Bisonspoor
3. Apotheek Maarssenbroek
4. Apotheek Plesmanlaan
5. Apotheek Vechtevoort

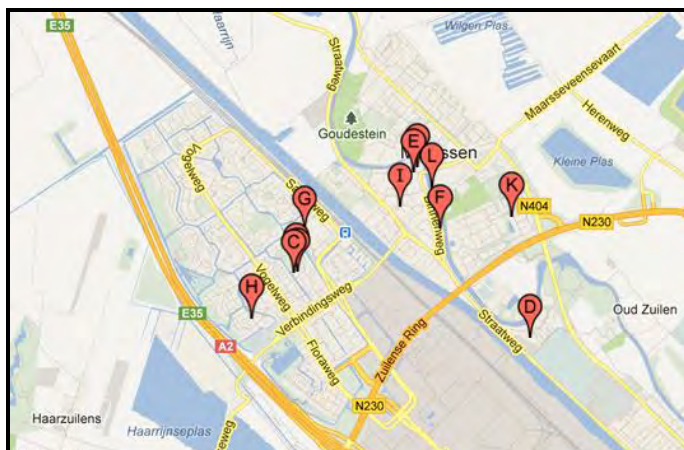


Fig. 18 Locaties apotheken

## 6.4 Ontwikkelingen

### Concurrerende projecten

Het huidige aanbod van zorgwoningen in Stichtse Vecht geeft geen compleet beeld als niet ook de nieuwe ontwikkelingen hierin beschouwd worden. Een drietal projecten die op dit moment gerealiseerd worden zijn hieronder weergegeven. Met name de woningcorporatie Portaal is zich bewust van het tekort aan zorg/seniorenappartementen en springt hier met twee projecten op in. Bovendien heeft Portaal een project waarbij huurders tegen een (kleine) vergoeding woningaanpassingen kunnen laten uitvoeren, zodat senioren langer in hun huidige woning kunnen blijven wonen.

#### MAR'CS, Maarssen

MAR'CS bestaat uit totaal elf verdiepingen gelegen nabij het station in Maarssen. De appartementen bevinden zich op de 3e tot en met de 11e verdieping. Op de begane grond en de 1e verdieping zijn commerciële ruimten gelegen. Per woonlaag zijn er twee liften beschikbaar. In dit project worden elf verschillende basis woningtypes aangeboden in zowel de huur als koopsector. In het project worden 26 huurappartementen aangeboden uiteenlopend van 75m<sup>2</sup> tot 105m<sup>2</sup> (gbo) met huurprijzen variërend tussen de € 695,- en € 940,- excl. servicekosten.

Bron: <http://www.marcs-maarssen.nl>

#### MFA Bisonspoor, Maarssenbroek (Portaal)

In het hart van Maarssenbroek, vlakbij winkels en openbaar vervoer, bouwt de gemeente Stichtse Vecht de Multifunctionele Accommodatie Bisonspoor. In dit gebouw komen een bibliotheek, sporthal, zwembad, een jeugdcentrum en 45 appartementen aan een binnengalerij. Woningcorporatie Portaal wordt de eigenaar van deze appartementen voor senioren. De appartementen zijn gemiddeld 76m<sup>2</sup> groot en variëren in huurprijs van € 580,- tot € 630,- excl. servicekosten. 19 appartementen hebben een woonkamer/keuken en twee slaapkamers; 26 appartementen hebben één slaapkamer en een kamer die kan worden gebruikt als hobbyruimte. Er zijn tien verschillende types. De appartementen zijn energiezuinig en levensloopbestendig.

Bron: <http://www.portaal.nl/mfabisonspoor>

#### Maarssendorp, 48 appartementen (Portaal)

14 appartementen zijn gelegen op de begane grond en hebben een voor- en achtertuin met een vrijstaande berging. De resterende 34 appartementen zijn bereikbaar via een lift en hebben hun berging in het woonblok. Alle appartementen hebben twee slaapkamers. De appartementen worden vooral gebouwd voor starters en senioren. De woningen zijn



levensloopbestendig: bewoners kunnen er zo lang mogelijk blijven wonen. De netto huurprijzen variëren vanaf € 578,- tot en met € 653,-, exclusief servicekosten.

Bron: <http://www.portaal.nl/schildersbuurtmaarssen>

Met deze projecten samen worden de aankomende tijd circa 100 huurappartementen toegevoegd aan de markt. Gezien de grote vraag naar zorgappartementen in een intramurale setting leveren deze geen significante concurrentie op voor Merenhoeve.

## **Scheiden wonen en zorg**

Het beleid van de rijksoverheid is gericht op het vergroten van de zelfstandigheid van mensen met een zorgvraag. Om dit te bewerkstelligen is door de overheid het scheiden van wonen en zorg geïntroduceerd. De vergoeding voor het woondeel wordt bij doorvoering van het scheiden van wonen niet meer vergoed vanuit de Wet Langdurige Zorg (voorheen AWBZ). Voor ZZP 1, 2 en 3 is het scheiden van wonen en zorg reeds doorgevoerd. De discussie over een verdere scheiding van wonen en zorg voor hogere ZZP's is actueel en zullen wellicht in de toekomst nog gaan volgen.

De invoering van deze scheiding maakt dat mensen zelf hun kosten voor huisvesting moeten dragen. Hierdoor zullen mensen geneigd zijn langer te blijven wonen in hun huidige woning. Op het moment dat mensen gaan verhuizen, is het echter niet meer vanzelfsprekend dat zij naar een zorginstelling gaan als daar niet de juiste voorwaarden aan zitten. Immers kunnen zij de zorg aan huis laten komen en kan een huur of koopwoning nabij een zorginstelling aantrekkelijker zijn.

Dit maakt dat een zorginstelling die woningen aanbiedt aan deze doelgroepen, de woningen (en voorwaarden) aantrekkelijk moeten maken. Hiermee kunnen zij bewoners aantrekken en concurreren met de markt.

## 7. Huurprijsberekeningen

In het programma van de Merenhoed zijn verschillende appartementen opgenomen die variëren in omvang van circa 55m<sup>2</sup> tot 80m<sup>2</sup>. Om een beeld te geven van huurprijzen voor deze woningen zijn verschillende huurprijsberekeningen gemaakt op basis van de puntensystematiek die de Huurcommissie hanteert.

De berekeningen en de gehanteerde uitgangspunten zijn opgenomen in bijlage 2.

De huurprijzen zijn berekend met de toeslag voor serviceappartement. Deze toeslag mag gerekend worden indien wordt voldaan aan de volgende criteria;

- een noodoproepinstallatie is aanwezig in het appartement (24-uur bemand);
- bewoners kunnen gebruik maken van maaltijdverstrekking;
- er zijn recreatie- en logeervoorzieningen op de locatie;
- er is (para)medisch personeel op de locatie aanwezig.

Uit deze huurprijsberekeningen volgen de onderstaande uitkomsten voor de maximale huur (fig. 19);

| Maximale huurprijzen              |        |                                 |
|-----------------------------------|--------|---------------------------------|
|                                   | Punten | Huurprijs<br>vlg. puntentelling |
| Appartement 55m <sup>2</sup> zorg | 189    | € 915,61                        |
| Appartement 65m <sup>2</sup> zorg | 210    | € 1.021,34                      |
| Appartement 70m <sup>2</sup> zorg | 216    | € 1.051,53                      |
| Appartement 75m <sup>2</sup> zorg | 223    | € 1.086,77                      |
| Appartement 80m <sup>2</sup> zorg | 230    | € 1.122,00                      |

Fig. 19 Tabel Maximale huurprijzen (per 01-07-2012)

### Reële huur

De lokale woningcorporatie in Maarssen is Portaal. In het beleid dat Portaal voert hanteren zij een streefhuur die gemiddeld 80% (\*) is van de maximaal te vragen huurprijs. Als dit toegepast wordt op de bovenstaande huurprijzen resulteert dit in reële huurprijzen opgenomen in onderstaande tabel (fig. 20) .

| Maximale en reële huurprijzen     |        |                                 |                     |                        |
|-----------------------------------|--------|---------------------------------|---------------------|------------------------|
|                                   | Punten | Huurprijs<br>vlg. puntentelling | Reële huur obv 80%* | Soc. huurgrens<br>2013 |
| Appartement 55m <sup>2</sup> zorg | 189    | € 915,61                        | € 732,49            | € 681,02               |
| Appartement 65m <sup>2</sup> zorg | 210    | € 1.021,34                      | € 817,07            | € 681,02               |
| Appartement 70m <sup>2</sup> zorg | 216    | € 1.051,53                      | € 841,22            | € 681,02               |
| Appartement 75m <sup>2</sup> zorg | 223    | € 1.086,77                      | € 869,42            | € 681,02               |
| Appartement 80m <sup>2</sup> zorg | 230    | € 1.122,00                      | € 897,60            | € 681,02               |

Fig. 20 Tabel Maximale en reële huurprijzen (per 01-07-2012)

Zoals in de tabel te zien is, liggen de reële huurprijzen boven de maximale sociale huurgrens die geldt in 2013.

## Bijlagen

### 1. 1<sup>e</sup>-lijnszorgaanbieders overige gemeentekernen

#### Breukelen

##### Fysiotherapiepraktijken

1. Praktijk voor Fysiotherapie Beelen / MTC
2. Praktijk voor Fysio- en Manuele therapie J.J. le Duc
3. Praktijk voor fysiotherapie Brouwer-Swinkels

##### Logopediepraktijken

1. Logopedie Vechtstreek, locatie Breukelen
2. Logopediepraktijk Breukelen

##### Huisartsenpraktijken

1. Huisartsenpraktijk Vecht zorg, Praktijk De Angstel
2. Huisartsenpraktijk Vecht zorg, Praktijk J.Theunissen
3. Huisartsenpraktijk Vecht zorg, Praktijk Klein Ikkink

##### Apotheken

1. Apotheek Breukelen

#### Kockengen

1. Huisartsenpraktijk Kockengen
2. Logopediepraktijk Breukelen, vestiging Kockengen
3. Fysiotherapiepraktijk Kockengen

#### Loenen aan de Vecht

1. Fysiotherapie Wellens
2. Apotheek Loenen
3. Huisartsenpraktijk Loenen
4. Logopediepraktijk Breukelen, vestiging Loenen a/d vecht

#### Nieuwer ter Aar

1. Logopedie Vechtstreek, locatie Nieuwer ter Aa

#### Nigtevecht

1. Fysiotherapiepraktijk, Nigtevecht
2. Huisartsenpraktijk M.A. Wynia, Nigtevecht

#### Tienhoven

1. Huisartspraktijk Dapper
2. Fysiotherapie & Manuele Therapie Tienhoven

#### Vreeland

1. Huisartsenpraktijk P.H. Klever, Vreeland
2. Fysiotherapie Vreeland
3. Bekkenfysiotherapie de Kwinkelier Vreeland, Vreeland



KOOLSTOFVASTGOED

## 2. Huurprijsberekeningen appartementen