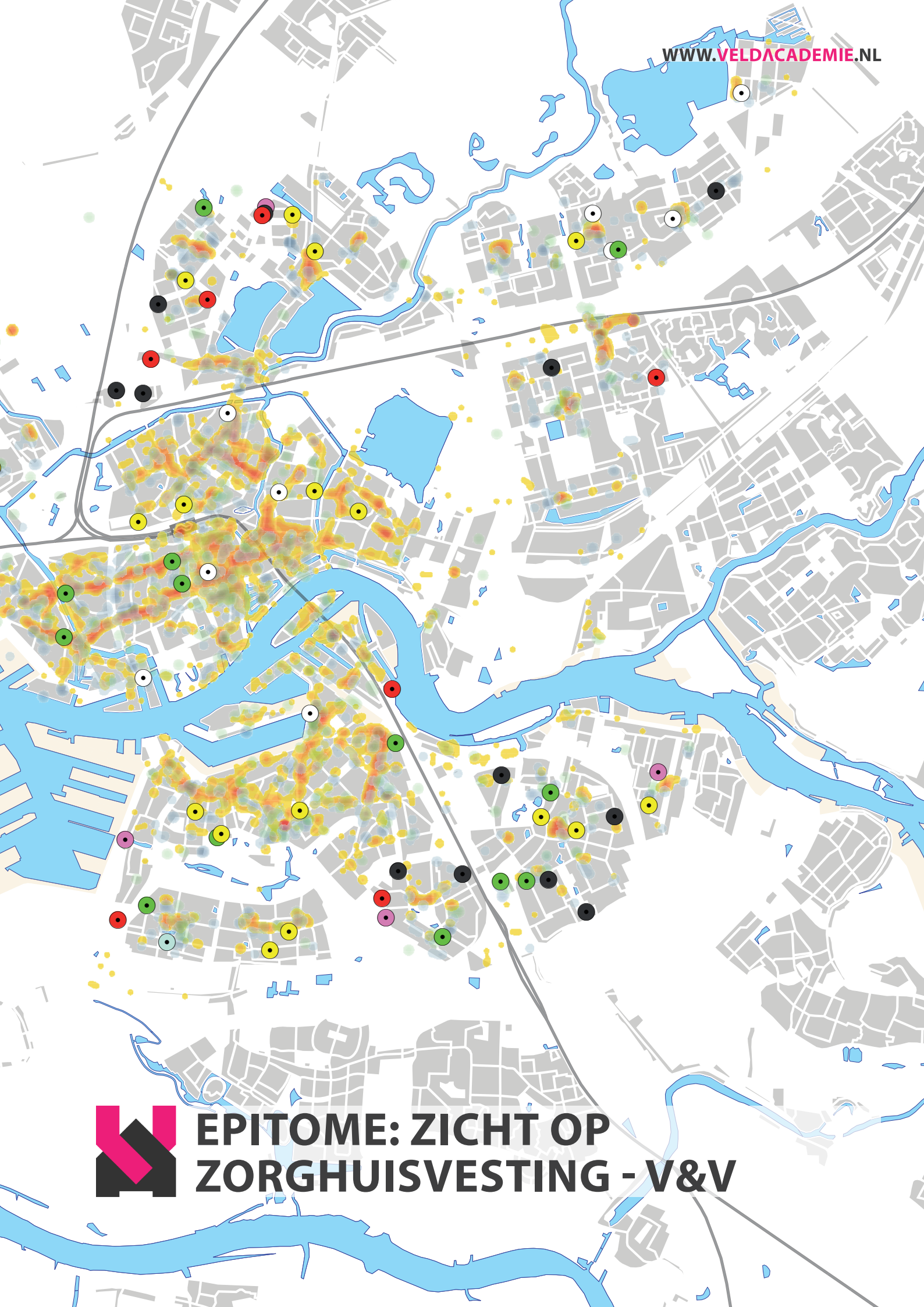




**EPITOME: ZICHT OP
ZORGHUISVESTING - V&V**



EPITOME: ZICHT OP ZORGHUISVESTING - V&V

**Een inventarisatie van bestaande
intramurale wooncomplexen voor
Rotterdamers met een zorgvraag
in de sector Verpleging en Verzorging.**

INHOUDSOPGAVE



1	METHODIEK EN MAATSCHAPPELIJKE RELEVANTIE	7
	TOELICHTING PROTOTYPEN	17
	DE ROTTERDAMSE SITUATIE	37

BIJLAGEN:

2	TOEPASSING VAN METHODIEK	15
	2 Rotterdam Centrum	85
	3 Hilleersberg-Schiebroek	99
	4 Rozenburg	121
	5 Hoek van Holland	133
	6 Delfshaven	145
	7 Overschie	159
	8 Noord	171
	9 Kralingen-Crooswijk	185
	10 Feijenoord	201
	11 IJsselmonde	215
	12 Pernis	241
	13 Prins Alexander	253
	2.1 Charlois	16
	15 Hoogvliet	301
	COLOFON	23

WONEN ZONDER ZORG(EN)?

Rijksmaatregelen met betrekking tot het scheiden van de financiering voor wonen en zorg hebben grote consequenties voor de huisvesting van mensen met een zorgvraag. Naar verwachting zullen in 2016 circa 4.800 Rotterdammers extra thuis blijven wonen. Dit leidt enerzijds tot een groeiende behoefte aan aangepaste en toegankelijke woningen en woonomgevingen en anderzijds tot een verwachte leegstand van met name verzorgingshuizen.

In opdracht van de Gemeente Rotterdam is door Veldacademie een inventarisatie uitgevoerd van alle locaties voor zorghuisvesting in Rotterdam binnen de sector Verpleging en Verzorging. Een integraal instrumentarium is daarbij ontwikkeld waarmee de complexe variabelen die van invloed zijn op de veranderende ruimtevraag van woonzorglocaties met elkaar in verband zijn gebracht.

Door deze methodiek en de toepassing van GIS-analyses zijn eigenschappen en ontwikkelingen op gebouwniveau en geleverde zorg gekoppeld aan positie en functioneren binnen een wijk. Data van gemeentelijke diensten, TNO en betrokken actoren zoals zorgaanbieders en gebouweigenaren is bij elkaar gebracht en door de stakeholders geverifieerd. Een onderverdeling naar acht 'prototypen' die zich onderscheiden op de gebouweigenschappen, de geleverde zorg en de positie binnen de wijk geeft een eerste stedelijk beeld van de te verwachten ontwikkelingen op de zorglocaties en de consequenties hiervan voor mensen met een zorgvraag in de verschillende wijken van Rotterdam.

Door een gecombineerde score op de drie assen Huisvesting, Zorg en Context zijn de karakteristieken van de locaties ten opzichte van elkaar integraal te vergelijken. Deze inventarisatie van de zorghuisvesting en de onderverdeling naar prototypen bieden een uniek vertrekpunt voor het verkennen van de potenties van bestaande zorgcomplexen en maakt het mogelijk de bevindingen op gebouwniveau terug te kunnen koppelen naar stedelijke of nog hogere schaal.

Het definiëren van de prototypen leidde tot een eerste verkenning van de vermoedelijke kansen en karakteristieken van verschillende locaties voor zorghuisvesting. In het op de volgende pagina weergegeven schema is een aanzet gegeven voor het benoemen van waarschijnlijke scenario's voor locaties op basis van de definities van elk prototype.

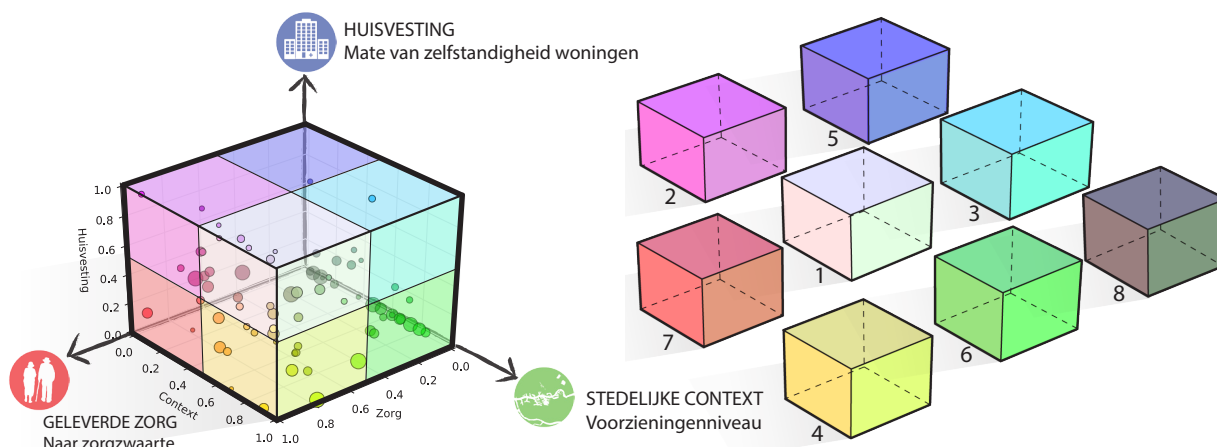
De twee voor de hand liggende uiterste scenario's zijn het aanbieden van appartementen op de reguliere woningmarkt en het huisvesten van de zwaardere zorgzwaartepakketten in een verpleeghuis met buurtfunctie (met name in de complexen waar dit nu al gebeurt).

Het gros van de locaties zal zich echter niet nadrukkelijk voor één van deze twee uiterste scenario's lenen. Nader onderzoek is nodig om te verkennen wat kansrijke scenario's zijn en op welke manier locaties zich kunnen onderscheiden en inspelen op de nieuwe omstandigheden. Om de vraag te kunnen beantwoorden wat voor deze locaties een geschikte programmering is en wat de betekenis kan zijn voor de wijk biedt de inventarisatie een vertrekpunt.

Scenariovorming op basis van beschikbare variabelen helpt om een beeld te krijgen van kansen of (on)mogelijkheden voor specifieke locaties, die middels pilots nader worden onderzocht, maar bieden bovendien meer inzicht in de gevolgen van het scheiden van wonen en zorg voor de stad Rotterdam en voor de bewoners van de verschillende wijken in het bijzonder.

De methodische inventarisatie geeft een samenhangend inzicht in de locaties van zorgaanbieders en wijken en maakt een dialoog en gezamenlijke kennispositie mogelijk tussen verschillende actoren.

Deze inventarisatie van locaties voor zorghuisvesting zal een vervolg krijgen voor locaties in de andere sectoren, te beginnen met de gehandicaptenzorg (GHZ).

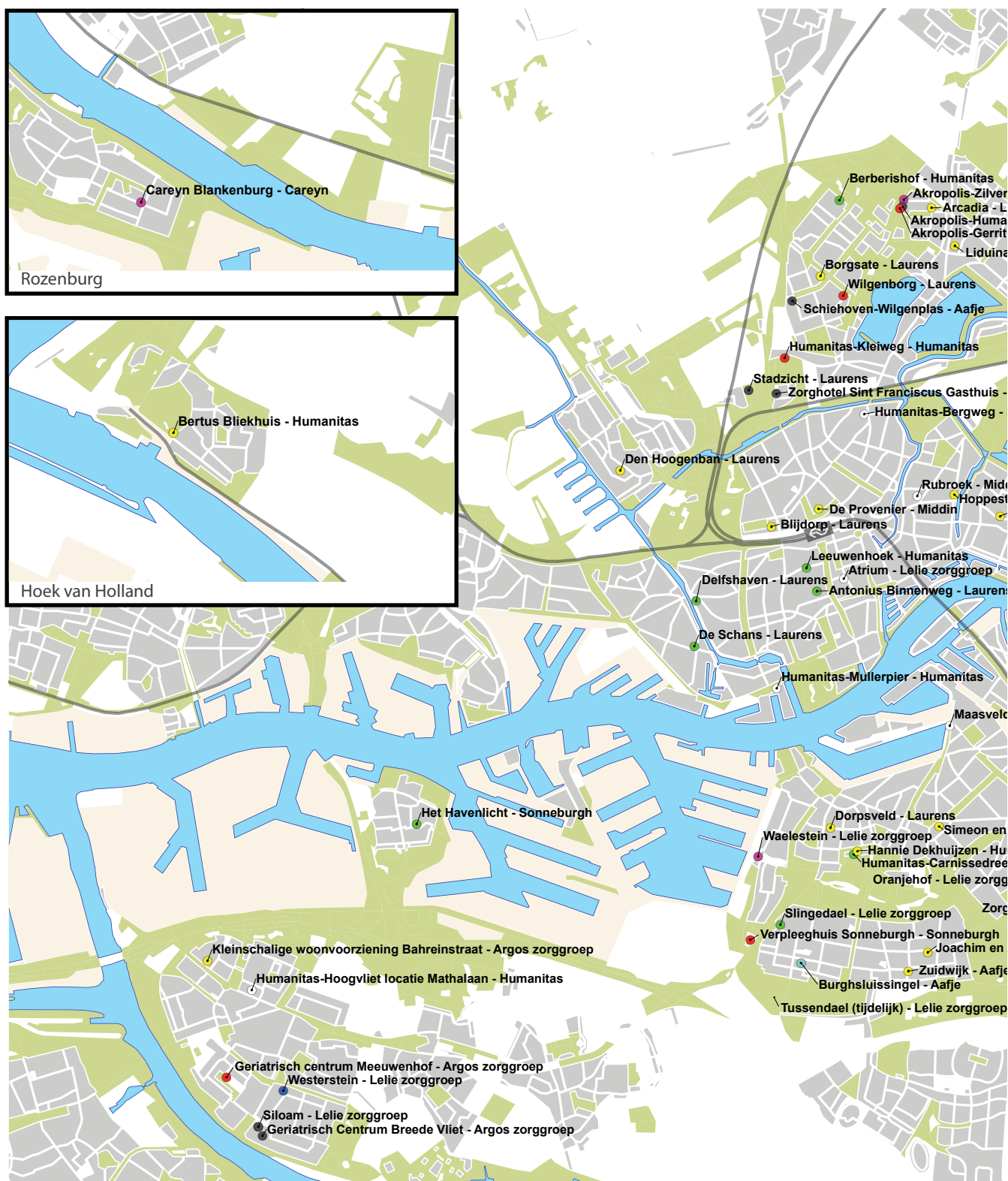


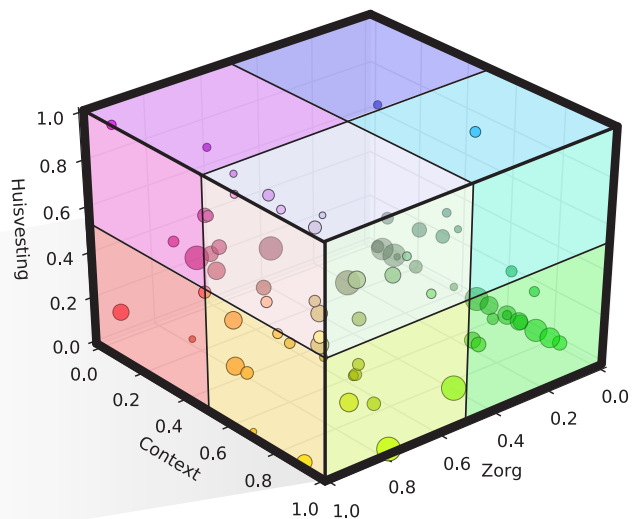
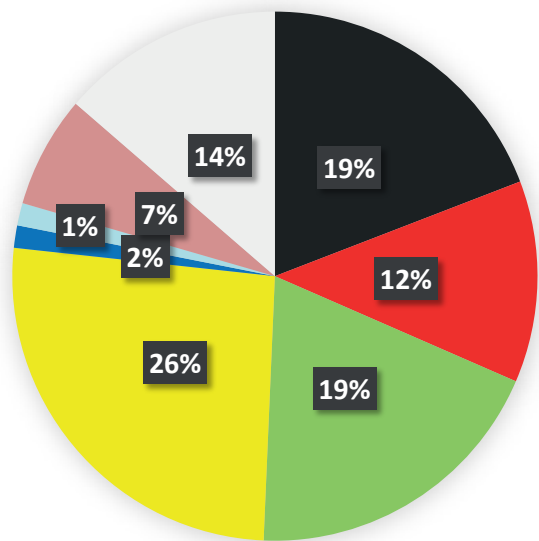
Prototype	Situatie	Scenario
1	Overwegend lagere zzp's, zelfstandige woningen in omgeving met veel voorzieningen.	Meest kansrijk om woningen in reguliere verhuur aan te bieden.
2	Lage zzp's, zelfstandige woningen, maar slechts weinig voorzieningen in de buurt.	Reguliere verhuur op decentrale locatie; verken doelgroepen.
3	Zelfstandige woningen, veel voorzieningen in de omgeving, hogere zzp's (intramuraal).	Complex voor mix van zorgzwaartes of richten op reguliere verhuur.
4	Lagere zzp's, een hoog voorzieningenniveau, maar onzelfstandige woningen.	Verken andere woonvormen, transformatie of sloop.
5	Zelfstandige woningen voor hogere zzp's in een buurt met weinig voorzieningen.	Onderzoek kansen buurtfunctie, als verpleeghuis of mix.
6	Een omgeving met veel voorzieningen, maar gebouw met zorgafdelingen voor hoge zzp's.	Onderzoek kansen als verpleeghuis zonder buurtfunctie.
7	Vooral lagere zzp's, maar pand met zorgafdelingen op decentrale locatie.	Kansarm. Onderzoek andere doelgroepen of kans als verpleeghuis.
8	Hogere zzp's in gebouw met zorgafdelingen, weinig voorzieningen in de omgeving.	Meest kansrijk als verpleeghuis met buurtfunctie.

Afb. 1.1: Schema prototypen | Veldacademie

1.2

VERDELING ZORGLOCATIES NAAR PROTOTYPE





Bovenstaande figuur geeft de scores van de 77¹ verschillende Rotterdamse locaties in de sector Verpleging en Verzorging weer. Door een gecombineerde score op de drie assen Huisvesting, Zorg en Context zijn de karakteristieken van de locaties ten opzichte van elkaar integraal te vergelijken. De grootte van de stippen geeft het aantal AWBZ-plaatsen op een locatie weer.

Op basis van deze scores is een onderverdeling gemaakt naar prototypen, waarmee al deze locaties zijn geclassificeerd. De hiernaast afgebeelde kaart van Rotterdam geeft dan ook de verdeling naar prototype van locaties in de sector Verpleging en Verzorging weer.

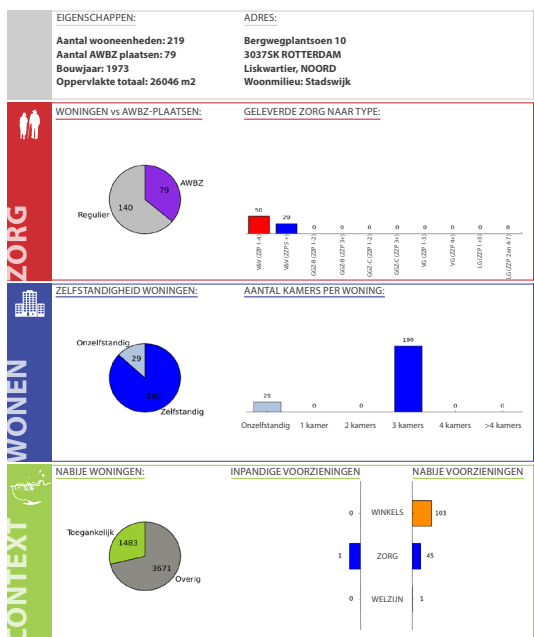
¹ Van vier locaties ontbreken de BAG-gegevens. De score op de as huisvesting is voor deze locaties niet te bepalen, daarom zijn ze niet weergegeven in deze figuur.

1.3

FACTSHEETS 8 PROTOTYPEN

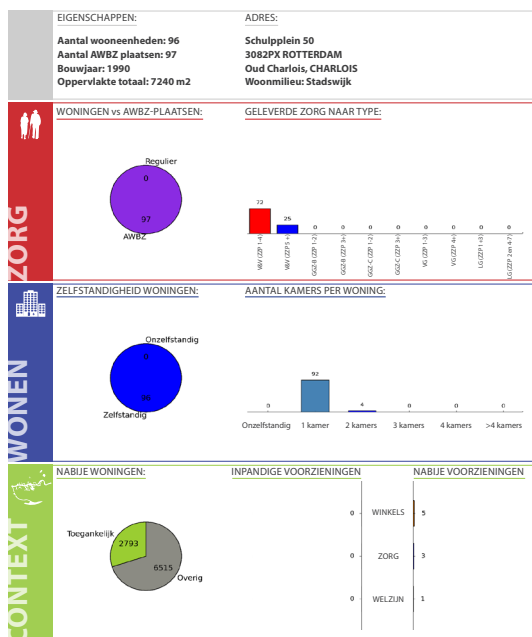
HUMANITAS-BERGWEG

HUMANITAS / STICHTING HUMANITAS HUISVESTING



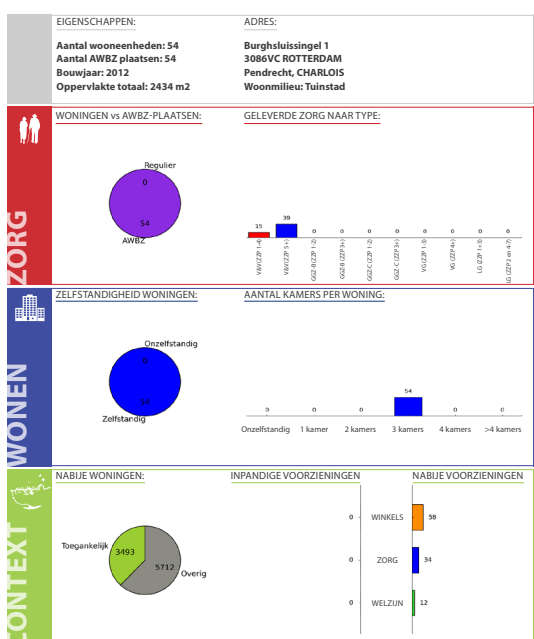
WAELESTEIN

LELIE ZORGGROEP / STICHTING VESTIA GROEP



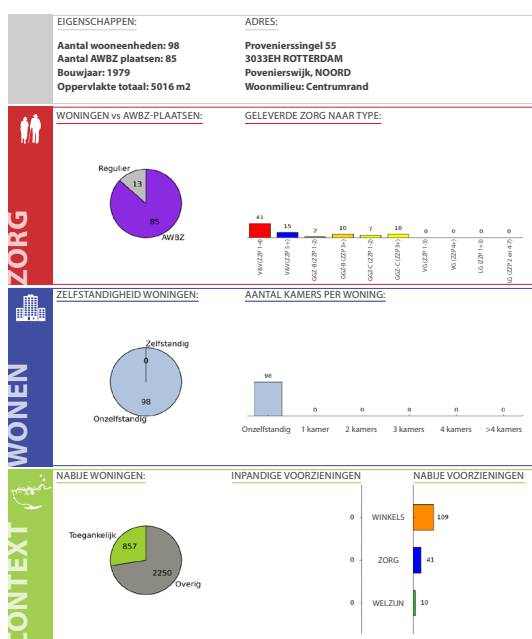
BURGHSLUISINGEL

AARJE / STICHTING DE STROMEN OPMAAT GROEP



DE PROVENIER

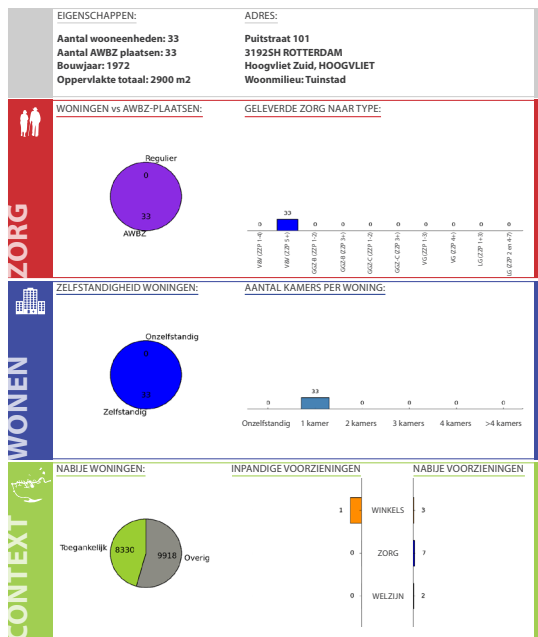
MIDDIN / STICHTING WOONZORG NEDERLAND





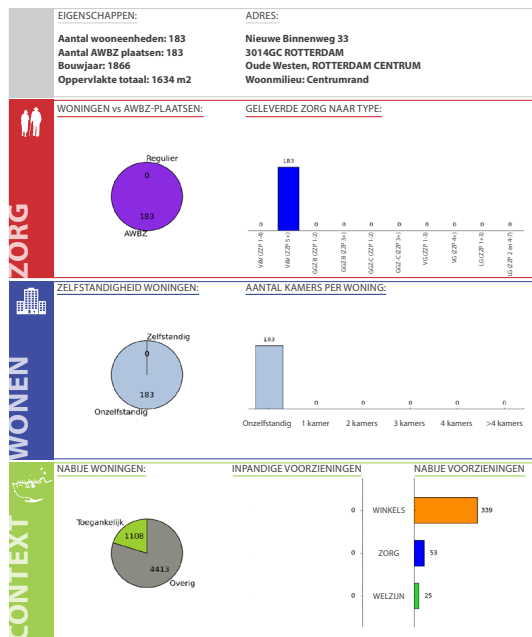
WESTERSTEIN

LELIE ZORGGROEP / STICHTING VESTIA GROEP



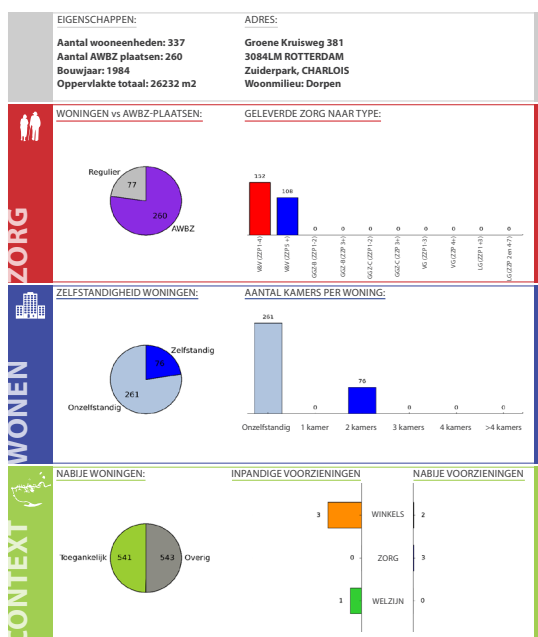
ANTONIUS BINNENWEG

LAURENS / STICHTING LAURENS



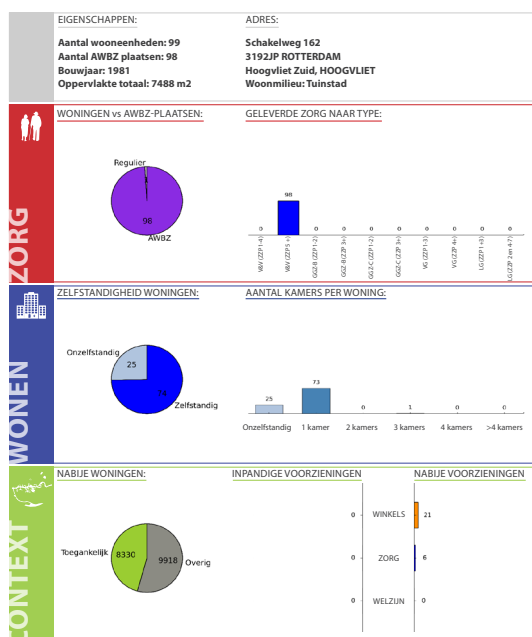
VERPLEEGHUIS SONNEBURGH

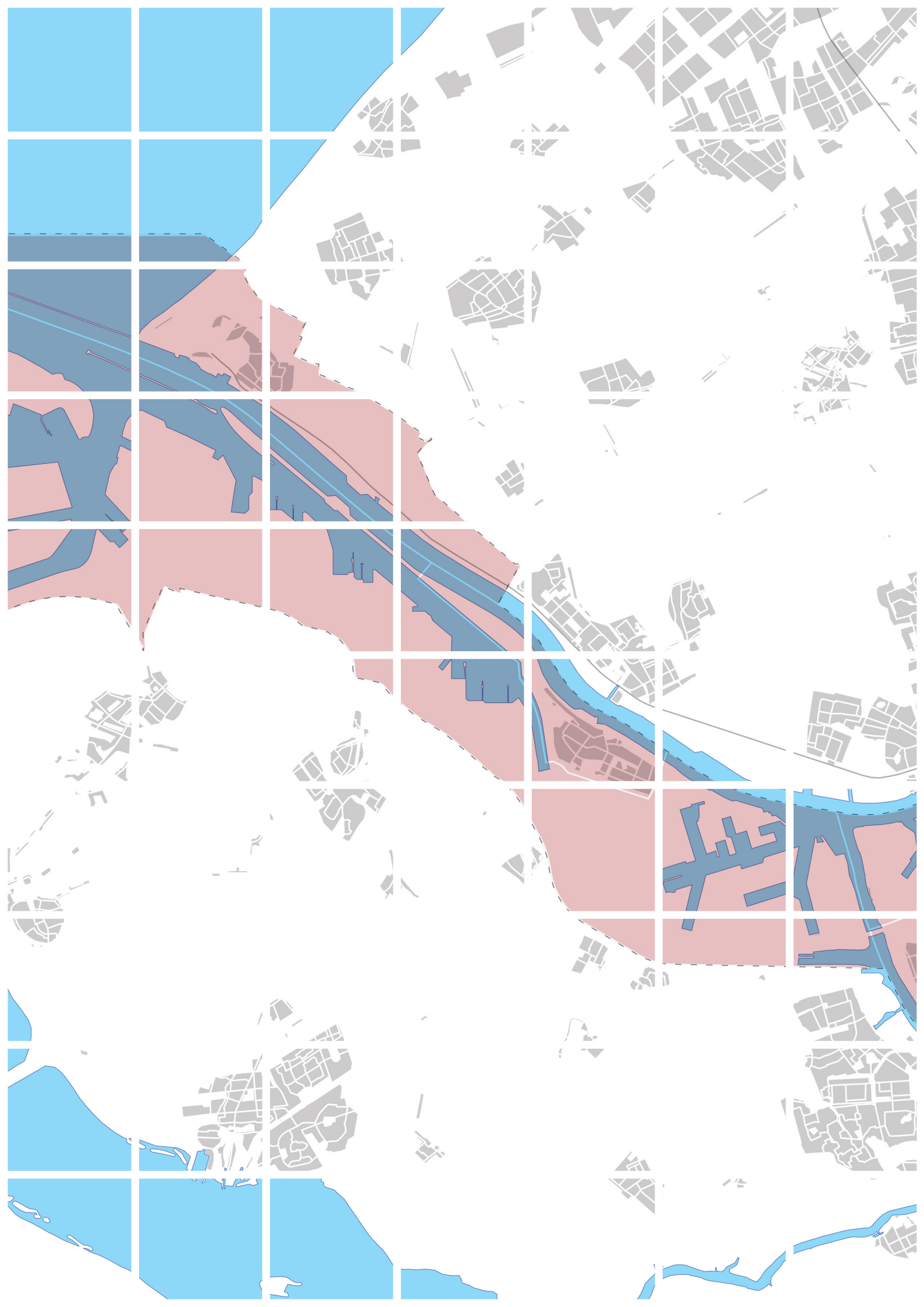
SONNEBURGH / HERVORMDE STICHTING "SONNEBURGH" GEV. TE ROTTERDAM

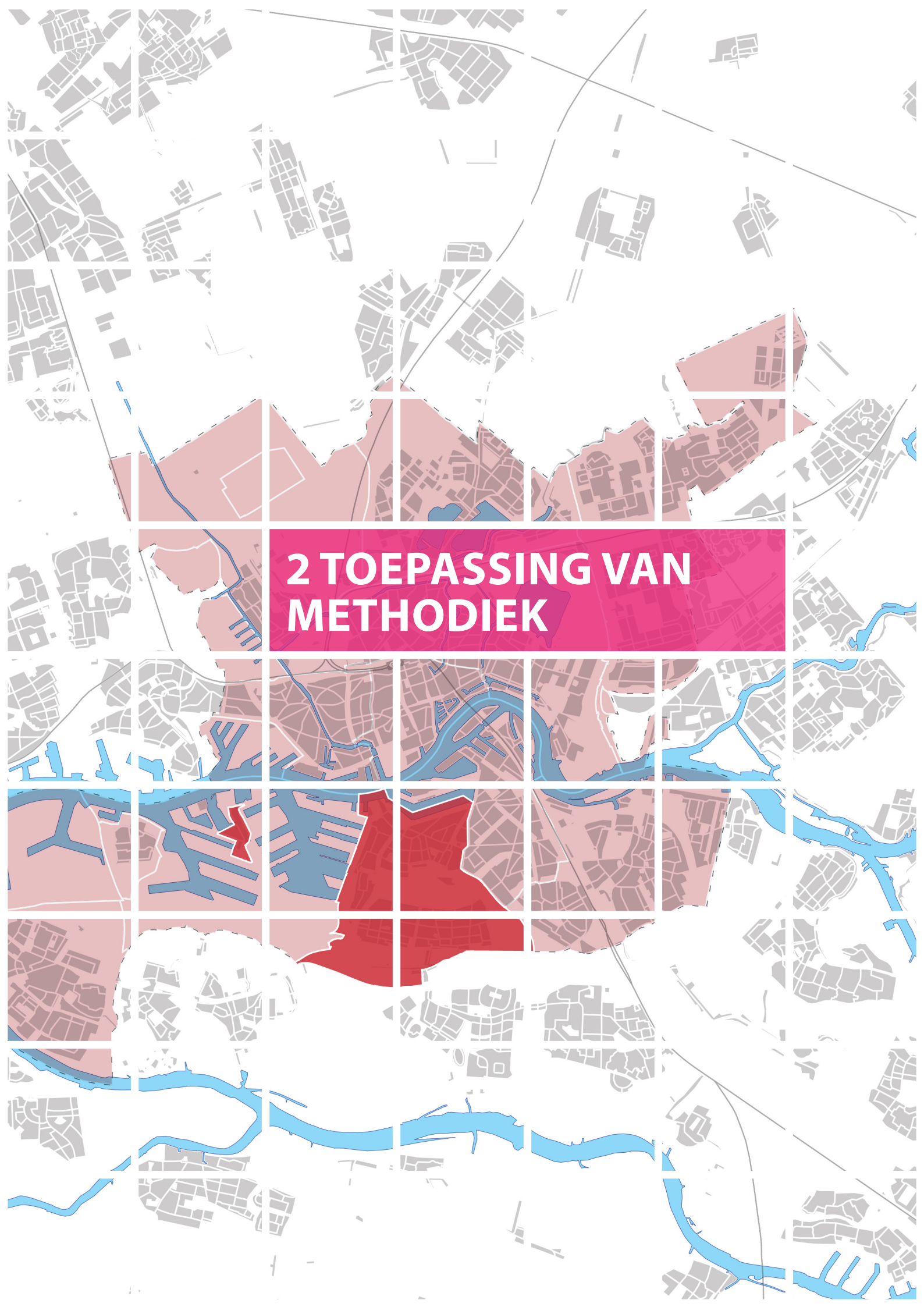


GERIATRISCH CENTRUM BREDE VLIET

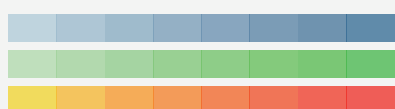
ARGOS ZORGGROEP / STICHTING ARGOS ZORGGROEP

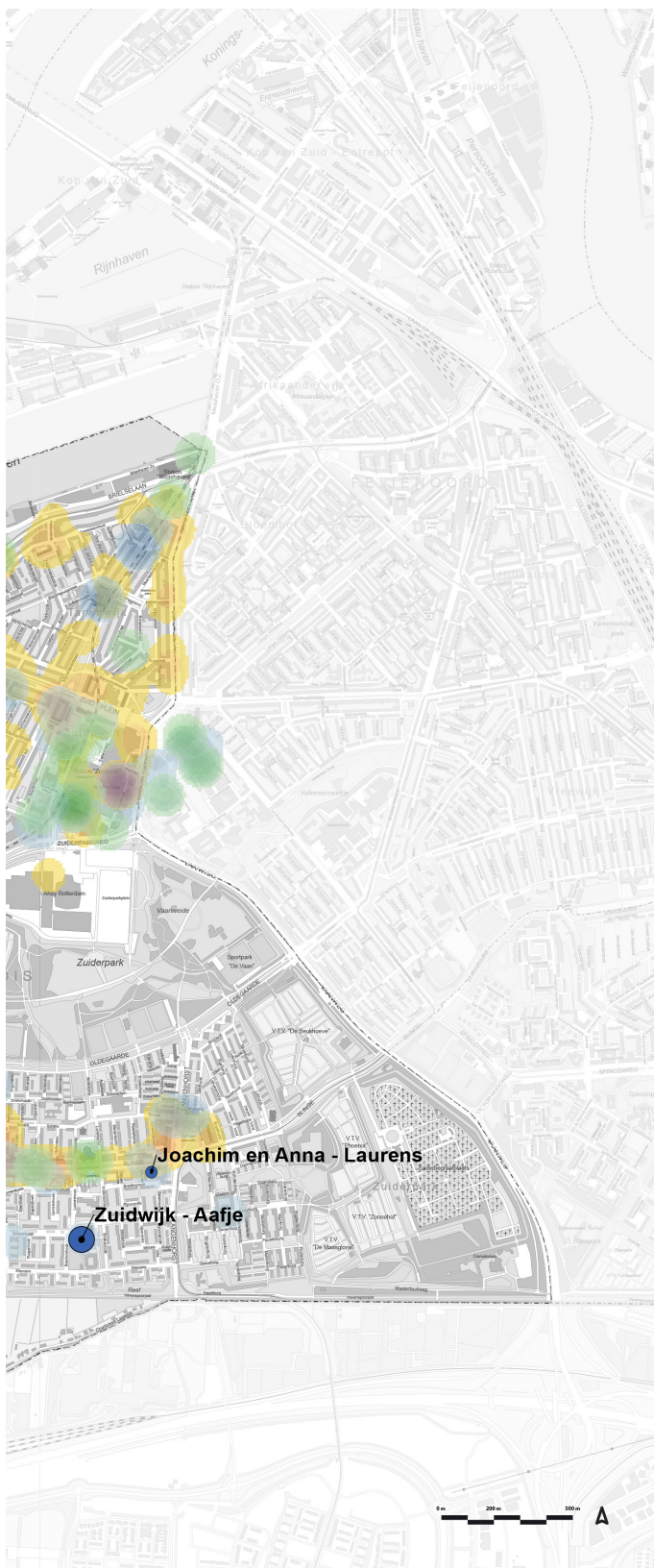






2 TOEPASSING VAN METHODIEK





Locaties zorghuisvesting
naar AWBZ-plekken

2.1 INVENTARISATIE ZORG

Voor de inventarisatie 'Zicht op Zorghuisvesting V&V' zijn gegevens van verschillende databeheerders en actoren met elkaar gecombineerd en gewogen. Op deze manier kan een integraal beeld van de verschillende locaties worden geschetst. Van alle locaties zijn factsheets gemaakt en er is kaartmateriaal per categorie, per aanbieder en per deelgemeente opgenomen in de publicatie. In dit hoofdstuk lichten we de methodiek en de gebruikte informatie toe aan de hand van de deelgemeente Charlois.

De impact die het scheiden van wonen en zorg heeft voor locaties is onder meer afhankelijk van de zorg die geleverd wordt op de locatie. Voor de zwaardere zorg (hoge zorgzwaartepakketten) verandert er op korte termijn niet zoveel. De lagere zzp's zullen echter geen financiering voor huisvesten meer ontvangen.



Deze as beschrijft de rol die zorg inneemt in het woonzorg-gebouw.

Hiervoor worden twee aspecten meegewogen:

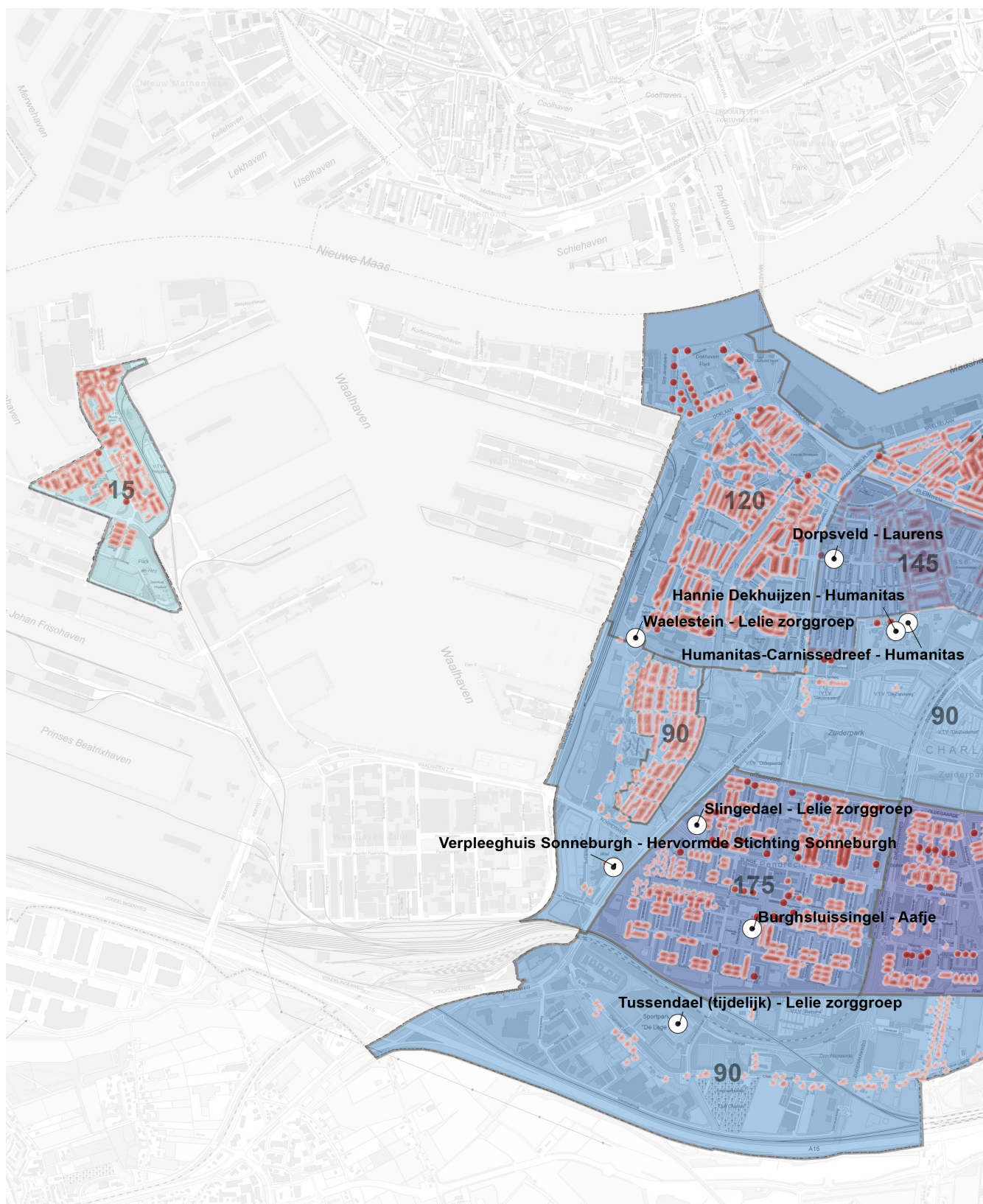
Percentage lage zzp's t.o.v. totaal aantal AWBZ-plaatsen.

De lage zzp's zullen geen financiering voor huisvesting meer krijgen. Als er relatief veel bewoners met een laag zzp wonen leidt dat mogelijk tot een ander perspectief dan wanneer er al veel intramurale zorg geleverd wordt.

Percentage reguliere woningen t.o.v. totaal aantal woningen.

Er bestaan veel locaties waar een deel van de woningen regulier wordt verhuurd en een ander deel uit de AWBZ gefinancierd. Als het aandeel woningen in reguliere verhuur hoog is ligt het meer voor de hand het hele gebouw regulier te gaan verhuren dan wanneer er vooral zorggebonden woningen in het pand zijn.

Afb. 2.1: Charlois: AWBZ-plekken en voorzieningenniveau



Dichtheid (potentieel) toegankelijke woningen

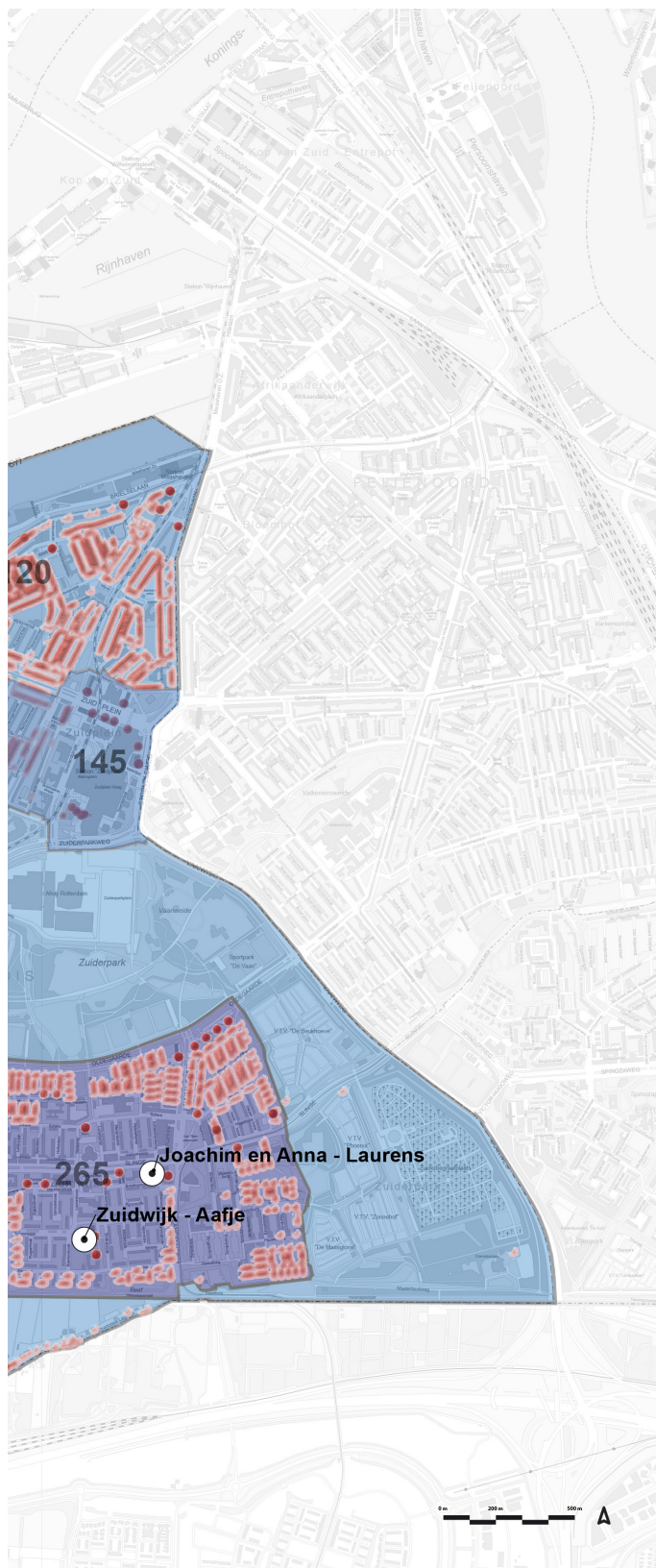
Geleverde extramurale zorg V&V (in personen)



Locaties zorghuisvesting

125

Aantal personen (V&V)



2.2 INVENTARISATIE CONTEXT

De directe omgeving waarin een locatie zich bevindt zegt veel over de (nieuwe) rol die een woonzorggebouw in de wijk vervult. Regulier te verhuren woningen voor zelfstandig wonende senioren hebben baat bij een hoog voorzieningenniveau, terwijl een locatie waar zwaardere zorg geleverd wordt met veel in pandige voorzieningen iets zou kunnen betekenen voor de omwonenden in een buurt met weinig voorzieningen. Het is daarbij van belang te weten hoe dit voorzieningenniveau is, of er veel mensen met een zorgvraag in de directe omgeving wonen en of er veel toegankelijke woningen in de omgeving zijn.



Het voorzieningenniveau in de directe omgeving (200 en 500m).
Aan de hand van twee aspecten:

Aantal voorzieningen in de directe omgeving.
Hiertoe wordt het aantal voorzieningen (winkels, zorg, welzijn en ov) geteld in een straal van 200 en 500 meter. Locaties die minder dan 8 relevante voorzieningen binnen 200 meter en minder dan 48 voorzieningen in een straal van 500 meter hebben noemen we decentraal.

Dichtheid van (potentieel) toegankelijke woningen en geleverde extramurale zorg (V&V) in de wijk.
Een hoge score is voor beide scenario's gunstig: het functioneren als woonservicegebied of het vervullen van een buurtfunctie als verpleeghuis. Het voorzieningenniveau is dan ook leidend voor de prototypering, de tweede score versterkt of verzwakt dit.



Prototype 1



Prototype 2



Prototype 3



Prototype 4



Prototype 5



Prototype 6



Prototype 7



Prototype 8

2.3 INVENTARISATIE HUISVESTING

Tot slot bepaalt de bouwkundige indeling van een locatie of de wooneenheden geschikt en/of aantrekkelijk zijn om op de reguliere woningmarkt te verhuren of om zwaardere intramurale zorg te leveren.



De mate van zelfstandigheid van de woningen.

Op basis van drie factoren:

Percentage zelfstandige woningen.

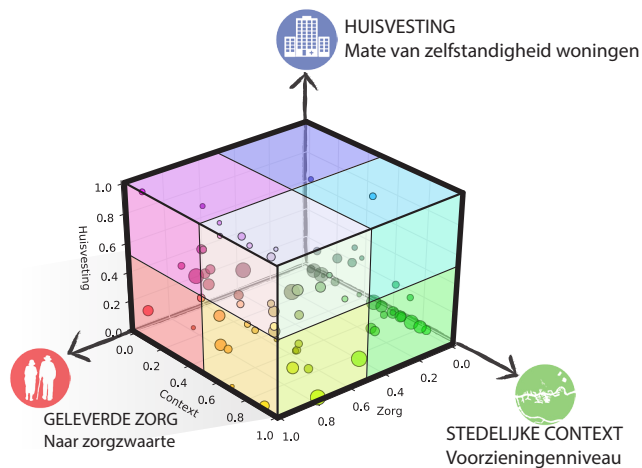
De verhouding tussen het aantal zelfstandige woningen en onzelfstandige kamers op afdelingen geeft een indicatie van de gemiddelde mate van zelfstandigheid van het complex. Zelfstandige woningen lenen zich beter voor reguliere verhuur terwijl kamers op afdelingen geschikt zijn voor een setting met intramurale zorg.

Percentage meerkamerappartementen.

De zelfstandige woningen lenen zich beter voor reguliere verhuur wanneer het woningen zijn met meerdere kamers. Hun concurrentiepositie op de lokale woningmarkt is dan gunstiger.

Aandeel woonoppervlak t.o.v. het totale gebruiksoppervlak.

Woningen met veel collectieve ruimten en overige nevenvoorzieningen zijn lastiger regulier te verhuren dan woongebouwen die vrijwel alleen uit (zelfstandige) woningen bestaan. De verhouding woonoppervlak ten opzichte van het totaal geeft een indicatie van deze verhouding.



Afb. 2.3: Charlois: Zorghuisvesting gebouwen

CONTACT



Onderzoek

Zicht op Zorghuisvesting V&V

Een inventarisatie van bestaande intramurale wooncomplexen voor
Rotterdamers met een zorgvraag in de sector Verpleging en Verzorging.

De volledige versie van deze rapportage is te downloaden via www.veldacademie.nl

In samenwerking met

Gemeente Rotterdam clusters Maatschappelijke Ontwikkeling (MO) en Stadsontwikkeling (SO)
TNO

Team Veldacademie

Pieter Graaff, Otto Trienekens, Jomme Rooijackers

Contact

Otto Trienekens

M: 06 54230606

E: otto@veldacademie.nl

Veldacademie

Waalhaven Oostzijde 1, 3087 BM Rotterdam

info@veldacademie.nl | www.veldacademie.nl

