

Project Residentie Slingerdael (Dalfsen)

QUICK SCAN



LEVENSVATBAARHEID WOON- EN ZORGCOMPLEX

IN OPDRACHT VAN SAMEN AANGENAAM OUDER WORDEN



Samen Aangenaam
Ouder Worden

23 juni 2014

Vision2B BV
Peter Gouw

Inhoudsopgave

1. PROJECT RESIDENTIE SLINGERDAEL	3
2. ONDERZOEKSVRAAG.....	3
3. MANAGEMENT SAMENVATTING	4
4. UITGANGSSITUATIE QUICK SCAN.....	6
5. OPZET MARKTSCAN	8
6. DEFINIËRING VAN HET MARKTGEBIED.....	9
7. MARKTSITUATIE.....	11
8. CONCURRENTIE IN DE ZORG.....	17
9. SOCIO-DEMOGRAFISCHE EN ECONOMISCHE SITUATIE.....	18
10. LEVENSVATBAARHEID KORTE EN LANGE TERMIJN	24
BIJLAGE 1: LOCATIE 'RESIDENTIE SLINGERDAEL'	25
BIJLAGE 2: OVERZICHT WOON-ZORG CENTRA.....	26
BIJLAGE 3: MARKTGEBIED AANTAL INWONERS 75 PLUS.....	27
BIJLAGE 4: BRONNENLIJST (OFFLINE EN ONLINE).....	28

1. Project Residentie Slingerdael

Samen Aangenaam Ouder Worden (SAOW) heeft het voornemen om aan het Slingerlaantje in Dalfts en een woon- en zorgcomplex te realiseren met 24-uurs zorg en diverse faciliteiten. Het beoogde project 'Residentie Slingerdael' ligt op een mooie en rustige plek op 1,5 km van het centrum en sluit aan op een (villa) woonwijk. Centraal in de plannen staan kwaliteit, duurzaamheid en het streven naar het realiseren van energieneutraal wonen (tevens gasloos). Het plan is om 80-100 appartementen te ontwikkelen met een oppervlak variërend van 70-90 m². De doelgroep zijn ouderen die 1,5 – 2,5 x modaal inkomen te besteden hebben. De gemiddelde maandhuurprijs zal variëren van € 975,- tot € 1.275,-.

2. Onderzoeksvraag

SAOW heeft Vision2B verzocht om een Quick Scan uit te voeren naar de potentie en concurrentie rondom dit woon- en zorgproject. Hiervoor dienen de marktomstandigheden en directe omgeving in kaart gebracht worden. Verder dient de levensvatbaarheid van het woon- en zorginitiatief beoordeeld te worden voor nu en in de toekomst. We kijken hiervoor tot 2035 vooruit. Het plan is om een gemiddeld tot bovengemiddeld woon- en zorgaanbod te realiseren met bijbehorend prijsniveau. Het onderzoek richt zich op het potentieel 'ouderen met een bovenmodaal inkomen' (1,5 – 2,5 x modaal) opgesplitst in leeftijdscategorieën. Ten slotte nemen we ook de concurrentie in de directe omgeving van Dalfts en mee in deze Quick Scan.

3. Management samenvatting

Residentie Slingerdael (Dalfsen):

Het onderzoek richt zich op het potentieel 'ouderen met een bovenmodaal inkomen'. Hiervoor is een deskresearch uitgevoerd en zijn de marktomstandigheden en directe omgeving in kaart gebracht. Verder is de levensvatbaarheid van het woon- en zorginitiatief beoordeeld voor nu en in de toekomst. Er is gekozen om tot het jaar 2035 vooruit te kijken.

Met het ingezette overheidsbeleid van het scheiden van wonen en zorg, maakt de residentiële zorg voor een groot deel plaats voor ambulante zorg thuis of het leveren van zorg in geclusterde vorm. Naar verwachting gaat het project om 80-100 appartementen met een oppervlakte variërend van 70-90 m². Residentie Slingerdael bevindt zich in de 'lichtgrijze' gemeente Dalfsen. In het marktgebied hebben de gemeenten Zwolle en Staphorst een beduidend jongere bevolking. De gemeente Ommen en het gebied Raalte-Wijhe zijn qua bevolkingsstructuur vergelijkbaar met Dalfsen. Binnen het gedefinieerde marktgebied is het potentieel in kaart gebracht.

Politiek en maatschappij veranderen, dit heeft consequenties voor de toekomstige zorgbehoefte en voor zorgorganisaties. De betaalbaarheid van de ouderenzorg is mede door bezuinigingen maar ook onder druk van demografische en technologische ontwikkelingen een veelbesproken onderwerp. Het vaak negatieve beeld dat mensen hebben van de klassieke zorginstellingen, ongeschikte seniorenwoningen en een tekort van 85.000 seniorenwoningen dragen bij aan de wens om langer zelfstandig thuis te wonen.

In het onderzochte marktgebied en de directe omgeving zijn circa 30 'concurrenten' te vinden. Dit zijn zowel bestaande woon- en zorgcentra als nieuwbouw. Aangezien het aanbod van Residentie Slingerdael sterk afwijkt qua zorgaanbod (mooie locatie, veel voorzieningen en afwijkende prijsstelling), kan de directe concurrentiesituatie in marketingtermen aangeduid worden als 'beperkt'. Tevens speelt Residentie Slingerdael volledig in op de huidige zorgtrend en het overheidsbeleid (minder overheid, meer eigen regie, participatiemaatschappij). Naar verwachting zal de concurrentie wel toenemen in dit marktsegment. Enerzijds omdat het beter past bij actuele algemene ontwikkelingen binnen de zorg. Anderzijds vanwege het feit dat er een grote groeiende groep van oudere consumenten met redelijke financiële armslag op de markt komt. Wij hebben kunnen vaststellen dat het huidige aanbod van zorgcentra in Nederland niet overeen komt met de

behoeften van ouderen. Er is sprake van een duidelijke mismatch tussen behoefte en aanbod. De aanbodkant zal hierop reageren. Voor een goede match moet het aanbod meer gericht zijn op woningen die voorzien zijn van alle gemakken in combinatie met de nabijheid van (zorg)voorzieningen en de benodigde aanpassingen.

Begrippen zoals oud, bejaard of vergrijsd zijn niet meer bruikbaar voor het definiëren van onze ouderenzorg. Ouderenzorg gaat vooral over kwetsbare ouderen boven 75 jaar oud die zonder zorg hun leven niet meer goed kunnen leiden. Dit houdt in dat wij op een andere manier, heel verfijnd moeten kijken naar leeftijdsgroepen en hun specifieke zorgbehoeften om de betaalbaarheid van het zorgstelsel in stand te houden. De oudere van tegenwoordig is niet de oudere uit het verleden en evenmin die van de toekomst. Eén van de meest onderscheidende kenmerken voor senioren is hun vitaliteit of juist het gebrek daaraan. Daarnaast spelen andere zaken zoals leefstijl en inkomen een rol. De marktomstandigheden in de gemeente Dalfsen en haar directe omgeving zijn van dien aard dat een woon- en zorgcomplex zoals Residentie Slingerdael in potentie zowel op korte als lange termijn haalbaar is. Met andere woorden, vanuit de vraagzijde is er voldoende potentie; er zijn voldoende mensen die kapitaalkrchtig genoeg zijn om zich dit te kunnen veroorloven.

Tabel 1. Marktomstandigheden Dalfsen en haar marktomgeving

Gemeente / gebied	Gebied	55+ jr. Aantal	55+ jr. In %	65-75 jr. In %	75-85 jr. In %	85+ jr. In %
Dalfsen	I	8,901	32%	11%	6%	2%
Raalte - Wijhe	II	14,854	34%	11%	6%	2%
Zwolle	III	31,221	25%	8%	4%	2%
Staphorst	IV	4,047	25%	8%	4%	2%
Ommen	V	5,895	34%	11%	6%	2%
Totaal marktgebied 2014	I t/m V	64,918	28%	9%	5%	2%
Totaal marktgebied 2035	I t/m V			12%	12%	
Nederland 2014	Totaal	5,094,537	30%	10%	5%	2%
Nederland 2035	Totaal			13%	13%	

	Marktgebied	Dalfsen	Raalte - Wijhe	Zwolle	Staphorst	Ommen
Totale potentie 2014	64,918	8,901	14,854	31,221	4,047	5,895
Aantal 65+	36,758	5,145	8,325	17,571	2,318	3,399
Aantal 65+ 1,5-2,5x modaal	7,300	1,000	1,650	3,500	450	675
Aantal 55-65 1,5-2,5x modaal	5,600	750	1,300	2,700	350	500

(inkomens tussen 42.000 - 70.000 Euro)

Bron: CBS en Vision2B

Naar verwachting is meer dan 24% van de bevolking in het marktgebied ouder dan 65 jaar in 2035 (nu is dit 16%). In 2014 zijn er al 7.300 65-plussers met een hoger inkomen. Binnen nu en 10 jaar komen hier naar schatting nog eens 5.600 65-plussers bij. Het is eenduidig dat het woon- en zorginitiatief Residentie Slingerdael op de trends binnen de zorg vooruit loopt.

4. Uitgangssituatie Quick Scan

Het project richt zich op de volgende vier aandachtsgebieden:

- Wonen (omgeving)
- Welzijn
- Dienstverlening
- Zorg (en Verpleging).

Als we kijken naar de toekomstige bewoners van het beoogde zorgcomplex, dan zijn dat veelal echtparen waarvan één of beiden kampt met beperkingen. Dit kunnen functiebeperkingen zijn en/of functieverlies. Uiteindelijk kunnen zij niet meer door de thuiszorg verzorgd worden en is zelfstandig wonen niet meer mogelijk. Deze doelgroep heeft behoefte aan wonen met extramurale zorg, in een complex dat daarvoor is ingericht. Zo zijn er diverse zorgfaciliteiten: bewaking (op afstand), video-observatie & communicatie, dwaal- en valdetectie (dwaaldetectie maakt het mogelijk bewoners weer terug te vinden). Verder kunt u denken aan toegangsverlening tot de woning, verlichting op maat, activiteitmonitoring en actieve personenalarmering voor de mantelzorger. Verder zullen voorzieningen aanwezig zijn in het appartementencomplex zoals: ontspanningsruimtes, logeerruimtes, ontmoetingsruimtes en parkeervoorzieningen voor auto's.

Met het ingezette overheidsbeleid van het scheiden van wonen en zorg, maakt instellingszorg voor een groot deel plaats voor ambulante zorg thuis of levering in geclusterde vorm. Het te bouwen complex speelt volop op deze trend in.

De ontwikkelingen van de afgelopen decennia met betrekking tot het Nederlandse zorgstelsel, versterken de impuls om op zoek te gaan naar individuele oplossingen. In de komende jaren neemt het aantal ouderen sterk toe met als gevolg dat ook de zorgvraag toeneemt. Ook de zorgzwaarte zal toenemen. Echter de toekomstige ouderen zijn anders dan die van nu. De verschillende generaties hebben verschillende leefstijlen. Dit heeft consequenties voor de wensen en behoeften als het gaat om te ontwikkelen woonconcepten.

Dat het klassieke woon-zorgdenken hiervoor geen oplossing biedt, blijkt uit de cijfers. Een groot deel (29%)¹ van de bewoners van verzorgings- en verpleeghuizen is eenzaam. Er is daarom meer behoefte aan informele zorg en privaat gefinancierde zorg. Ook de politiek zorgt voor de nodige beweging in de zorg. De ontwikkelingen rondom de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ), de Wet maatschappelijke ondersteuning (WMO) en de Zorgverzekeringswet (ZVW) vragen van ouderen dat zij steeds meer zelf de regie nemen terwijl de eigen bijdragen verder omhooggaan. De zorg moet toegankelijk, goed en betaalbaar blijven. Dit geldt ook voor de AWBZ. Daarom voert de regering hervormingen door en gaat er vanaf 2015 een opsplitsing plaatsvinden tussen Rijk, gemeenten en zorgverzekering.

De panelen in de gezondheidsmarkt en de zorgsector zijn door deze ontwikkelingen aanzienlijk verschoven. De beschermende paraplu van de overheid wordt kleiner en de eigen verantwoordelijkheid van de burger groter. Nederland wordt steeds meer een participatiemaatschappij. Het privaatdomein krijgt hierdoor een belangrijkere rol in de toekomst en het aanbod wordt gedifferentieerder. Onder invloed van de voorgaande marktwerkingen krijgen specifieke doelgroepen steeds meer gespecialiseerde producten en diensten aangeboden.

¹ Bron: NIVEL, 'Kwaliteit van leven in de V&V sector', 2007

5. Opzet marktscan

Op basis van een Quick Scan zijn informatie en inzichten verzameld om de levensvatbaarheid van het woon- en zorginitiatief 'Residentie Slingerdael' te beoordelen voor zowel de korte als langere termijn. De opbouw van het rapport is als volgt:

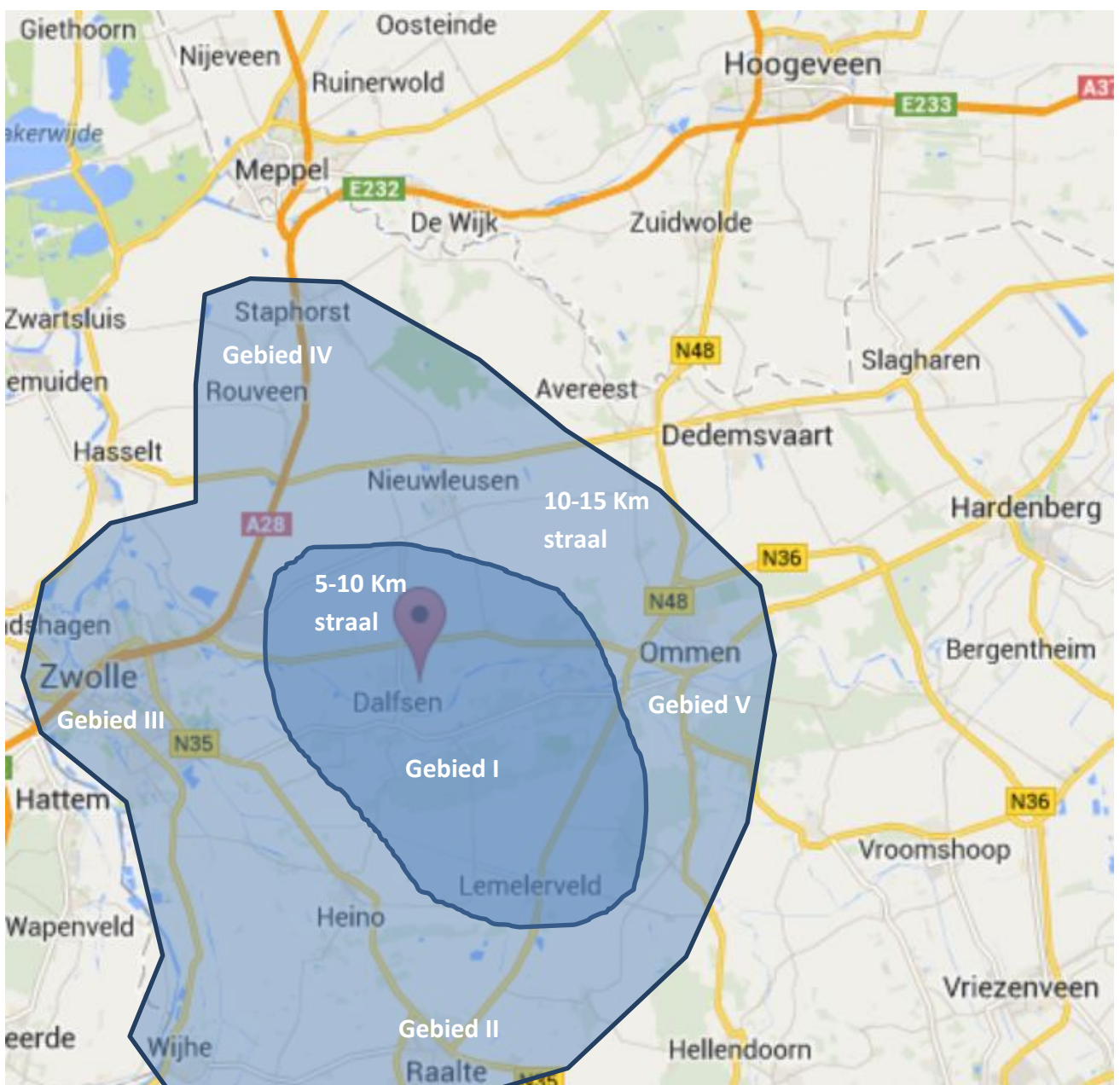
- Stap 1: Definiëring van het marktgebied
- Stap 2: Marktsituatie
- Stap 3: Concurrentie in de zorg
- Stap 4: Socio-demografische en economische situatie
- Stap 5: Marktpotentieel
- Stap 6: Levensvatbaarheid korte en lange termijn

In het rapport zijn de gebruikte bronnen weergegeven in bijlage 4. De oorspronkelijke bronnen en rapporten, voor zover digitaal beschikbaar, zijn apart te verkrijgen op verzoek.

6. Definiëring van het marktgebied

Het beoogde woon- en zorgcomplex 'Residentie Slingerdael' aan het Slingerlaantje in Dalfsen ligt op een mooie en rustig plek op 1,5 km van het centrum. Er is veel natuur en ruimte en het sluit direct aan op een (villa) woonwijk. Vanaf de A28, Zwolle - Meppel is Dalfsen goed te bereiken. Dalfsen ligt in het aantrekkelijke Overijssels Vechtdal. De rivier de Vecht doorsnijdt een deel van de gemeente en drukt in positieve zin haar stempel op het landschap. Voor de definiëring van het marktgebied gaan wij uit van een gebied van 10 tot 15 kilometer rondom Dalfsen. Naar verwachting zal meer dan 90% van de uiteindelijke bewoners van 'Residentie Slingerdael' hier vandaan komen.

Figuur 1. Definiëring marktgebied Residentie Slingerdael



Het marktgebied van de locatie is opgesplitst in vijf gebieden:

- De gemeente Dalfsen
- Gebied Raalte - Wijhe
- Gemeente Zwolle
- Gemeente Staphorst
- Gemeente Ommen.

Er is rekening gehouden met de natuurlijke oriëntatie van inwoners in het marktgebied en daarbuiten. De gebieden buiten het gedefinieerde marktgebied van 'Residentie Slingerdael' zijn ongetwijfeld ook interessant, maar worden in de verdere analyse buiten beschouwing gelaten. Wij zijn ervan uit gegaan dat 'Residentie Slingerdael' op deze 'buitengebieden' beduidend minder aantrekkingskracht zal hebben. Er zijn ongetwijfeld positieve effecten van het buitengebied, maar deze zijn verder in dit rapport niet gekwantificeerd.

Het marktgebied van 'Residentie Slingerdael' is als volgt gedefinieerd. Vanwege het feit dat de rivier de IJssel ten westen van Dalfsen een natuurlijke grens is en Dedemsvaart tot de gemeente Hardenberg hoort, hebben we ervoor gekozen om een indeling te maken op basis van een natuurlijke oriëntatie van de inwoners in Dalfsen en omstreken. In totaal wonen circa 228.859 personen in het marktgebied. In onderstaande tabel is het aantal inwoners per gebied uitgesplitst.

Tabel 2. Aantal inwoners binnen het marktgebied

Gebieden	Plaatsen	Inwoners
Gebied I	Dalfsen	27,674
Gebied II	Raalte - Wijhe	44,298
	Raalte (29,454)	
	Heino (7,065)	
	Wijhe (7,779)	
Gebied III	Zwolle	123,159
Gebied IV	Staphorst	16,367
Gebied V	Ommen	17,361
	Totaal I t/m V	228,859

7. Marktsituatie

Langer fit en gezond

Nederland vergrijst in rap tempo. Jaarlijks komen er in het marktgebied honderden senioren bij. Dit zijn vitale ouderen die niet alleen het straatbeeld gaan bepalen door hun aanwezigheid, maar ook door hun veranderende woon- en zorgbehoeften. Ouderen krijgen straks de keuze:

- verplicht € 2.000,- te betalen om in een traditioneel zorghuis opgenomen te worden, met beperkte zorg en aandacht
- of een vrijwillige eigen keuze te maken door in een aangepast particulier woon- en zorgcomplex te gaan wonen, waar zorg en aandacht op maat geleverd wordt.

Hierdoor ontstaat een toenemende vraag naar seniorenwoningen en zorg, zie ook voor meer informatie de paragraaf 'Zorgvilla's trend'. Nederland telt 479 verpleeghuizen, 1.131 verzorgingshuizen en 290 gecombineerde instellingen (2009). De voorzieningen die tot de sector verpleging en verzorging worden gerekend zijn verpleeghuizen, verzorgingshuizen en thuiszorg. Zij leveren diensten, ondersteuning en zorg aan ouderen die thuis, in een woonzorgcombinatie, in een verzorgingshuis of in een verpleeghuis wonen.

Als gevolg van de vergrijzing zal de vraag naar verpleging en verzorging de komende decennia toenemen. Echter, de ouderen van nu zijn vaak langer gezond en fit waardoor ze langer zelfstandig blijven wonen. Hierdoor verschuift de vraag naar zorg in verpleeg- en verzorgingshuizen steeds meer naar deeltijdzorg in verpleeg- en verzorgingshuizen en thuiszorg. Thuiszorg wordt geleverd door thuiszorginstellingen, maar ook steeds meer verpleeg- en verzorgingshuizen bieden thuiszorgdiensten aan.

Uitdagingen als gevolg van het 'autonomie' beleid van de overheid

Het beleid van de Nederlandse overheid richt zich op het behoud van regie en autonomie van ouderen, op het zelfstandig blijven wonen. Landen als Engeland en Zweden leggen meer nadruk op mogelijkheden voor participatie in de samenleving. Cijfers over de ontwikkeling van eenzaamheid in Nederland lijken een bredere blik op zelfstandig blijven wonen te rechtvaardigen. De GGD Hart voor Brabant heeft in 2004 eenzaamheid onder ouderen in Brabant onderzocht en meldde dat maar liefst 10% van de 65-plussers last heeft van ernstige tot zeer ernstige eenzaamheid.

Dat het klassieke woon-zorgdenken hiervoor geen oplossing biedt, blijkt uit de cijfers: 29% van de bewoners van verzorgings- en verpleeghuizen is eenzaam volgens NIVEL. (Bron: 'Kwaliteit van leven in de V&V sector', 2007).

Met de scheiding van wonen en zorg in het vooruitzicht, moeten zorginstellingen, gemeenten en woningcorporaties elkaar meer dan ooit opzoeken. Doel hiervan is het beter bedienen van de klanten en een optimale besteding van publieke en private middelen. In dat verband dient opgemerkt te worden dat woningbouwcorporaties zich massaal moeten terugtrekken bij deze voor hen 'oneigenlijke' huisvestingsvormen. Residentie Slingerdael dient gezien te worden als een particulier initiatief dat niet past in het hierboven genoemde sociale segment.

Wie de wetwijzigingen, de demografische ontwikkelingen en de groeiende vraag naar zorg plaatst in het perspectief van de bestaande vastgoedaanbod, ziet direct dat een optimale benutting daarvan essentieel is en dat nieuwe initiatieven meer dan gewenst zijn.

Woon-zorgcomplexen en behoefte

Kenmerk van een woon-zorgcomplex is dat het een zorg- en servicearrangement heeft afgesloten bij zorgaanbieders en service-aanbieders. De zorg wordt voornamelijk verleend door verzorgingshuizen (50%) en in mindere mate door thuiszorginstellingen (34%) en verpleeghuizen (16%). De woningen binnen het woon-zorgcomplex worden levensloopbestendig gebouwd zodat ze in principe door mensen in alle levensfasen bewoond kunnen worden.

Woonzorgcomplexen voorzien vooral in een behoefte van ouderen om zelfstandig te wonen met een zekere mate van bescherming en de garantie dat zorg, indien nodig, voorhanden is. Steeds meer woon-zorgcomplexen bieden 24-uurs-zorggarantie, er wonen steeds vaker ouderen met een indicatie voor verzorgings- of verpleeghuiszorg. Woonzorgcomplexen vervangen met name steeds vaker verhuizing naar een verzorgingshuis. In veel gevallen bestaan er wachtlijsten ² voor woon-zorgcomplexen. Aangezien het aantal 80-plussers in de komende decennia zich gaat verdrievoudigen zal de vraag naar intensieve zorg sterk groeien.

² Bron: Kenniscentrum Wonen en Zorg, 2002c

Uit onderzoek ³ blijkt dat het aanbod van woningen voor senioren niet overeenkomt met hun woonwensen. Senioren zoeken naar een betaalbare en beschermde woonomgeving waarin zij respectvol worden bejegend, liefst met een 'all-in' aanbod. Ze willen wonen met gelijkgestemden en deelnemen aan activiteiten die passen bij de eigen levensstijl. Die keuzevrijheid wil men behouden, onafhankelijk van een eventuele zorgindicatie. De eigen bijdrage aan de ziektekosten neemt echter toe, de pensioenen staan onder druk en de koopkracht neemt af.

Zorgvilla's trend

Een trend die wij hebben vastgesteld is dat de vraag naar particuliere zorgvilla's voor ouderen sterk toeneemt ⁴. Zorgvilla's zijn particuliere, kleinschalige woonvormen buiten de reguliere verzorgings- en verpleeghuizen om. Bewoners in het midden en hoge segment betalen veelal woonkosten van € 1.500,- tot € 2.500,- naast de zorgkosten die door de overheid worden vergoed.

Uit onderzoek van NeVeP ⁵ blijkt dat er alleen al dit jaar (2014) een toename is van circa vijftien zorgvilla's in Nederland, tot een aantal van 170. Opmerkelijk gezien het feit dat het aantal reguliere verzorgingshuizen juist afneemt en noodgedwongen haar deuren moet sluiten. Volgens ANBO ⁶ is de toenemende groei van het aantal zorgvilla's verklaarbaar: vermogende ouderen betalen sinds 2012 een hogere eigen bijdrage (die inmiddels kan oplopen tot 2.189 euro per maand) en willen daarvoor iets terug. Dat maakt het voor hen aantrekkelijk om meer te betalen voor een woonvoorziening waar ze een omgeving en service krijgen die meer op hun wensen zijn afgestemd. Het aantal zorgvilla's maakt nog wel steeds een klein deel uit van de totale woonzorgmarkt: slechts twee procent van de bedden in verzorgings- en verpleeghuizen staat op dit moment in kleinschalige particuliere voorzieningen.

Overigens zijn particuliere aanbieders niet de enige die insprijngen op de trend van kleinschalig wonen. De Vereniging van Zorgaanbieders Actiz geeft aan dat ook reguliere zorgaanbieders steeds meer experimenteren met kleinschalige woonvormen. Het ouderenfonds wijst ook op een trend waarbij ouderen steeds vaker zelf woongroepen organiseren.

3 Bron: www.WoningNet.nl

4 Bron: www.nos.nl; www.anbo.nl; www.nevep.nl

5 Bron: De NeVeP is de Nederlandse Vereniging van Particuliere Woon- en/of Zorgvoorzieningen.

6 Bron: ANBO is een onafhankelijke belangen- en emancipatieorganisatie voor alle 50-plussers in Nederland.

Woningnood onder ouderen anno 2014

In Nederland is er sprake van een tekort van 85.000 ⁷ woningen voor ouderen. Ouderen blijven daardoor langer in hun woning en omgeving. Een onbedoeld bijeffect is dat zij hiermee de doorstroming op de woningmarkt negatief beïnvloeden.

Het aantal ouderen neemt door de vergrijzing alleen maar toe, terwijl door het scheiden van wonen en zorg het aantal woningen voor van senioren afneemt. Dit tekort aan woningen werd al in 2006 in een rapport van ANBO vastgesteld ⁸. In 'Investeren in de toekomst' heeft het ministerie van VROM een plan uiteengezet om te komen tot voldoende geschikte woningen voor ouderen. In 2006 is de opgave opnieuw uitgerekend en zijn definities en doelen aangepast in een nulmeting. Voor het actieplan 'Beter thuis in de buurt' van VROM en VWS is een indeling gemaakt van woningen op basis van hun geschiktheid voor ouderen (of mensen met beperkingen). De indeling is min of meer hiërarchisch waarbij ouderenwoningen ⁹ met zorg het meest toegesneden zijn en de overige woningen het minst.

AWBZ-zorg onder 80-plussers

In 2006 was 4 procent van de bevolking 80 jaar of ouder. Hiervan heeft bijna 59 % AWBZ-gefinancierde zorg ontvangen waarvoor een eigen bijdrage betaald is. Ruim 41 % van de alleroudsten van de bevolking heeft dus geen AWBZ-gefinancierde zorg ontvangen. Personen in een eenpersoonshuishouden ontvangen vaker zorg dan personen in een meerpersoonshuishouden. Opvallend is dat mannen relatief minder vaak zorg ontvangen dan vrouwen. (Bron: CBS rapport Gezondheid en Zorg in cijfers 2008).

Ouderen met verstandelijke beperking

Het aantal ouder wordende cliënten met een verstandelijke beperking neemt toe en de komende jaren ligt een verdere toename in de lijn van de verwachting. Door de verbeterde (medische) zorg in de afgelopen decennia neemt de levensverwachting van cliënten met een verstandelijke beperking toe. Het Sociaal Cultureel Planbureau heeft in 2005 beschreven dat in 2001 14 % van de populatie van mensen met een verstandelijke beperking ouder was dan 50 jaar (16.000 cliënten). In 2020 is dat 23 procent (26.000 cliënten). Het gaat hierbij om cliënten die bij instellingen in Nederland bekend zijn.

⁷ Bron: Landelijk onderzoek lokaal beleid ouderenhuisvesting, Ipso Facto iov ministerie van Binnenlandse Zaken, december 2012).

⁸ Bron: Rapport meerwoningen voor ouderen 2006 ANBO voor 50-plussers.

⁹ Bron: Een ouderenwoning is een woning waarvan de respondent aangeeft dat deze speciaal geschikt is voor ouderen.

De doelgroep is mogelijk groter gezien omdat mensen met een lichte verstandelijke beperking en zwakbegaafden niet allemaal geïnstitutionaliseerde zijn ¹⁰. Van het totaal aantal mensen dat van langdurige verblijfzorg gebruik maakt, is het deel dat door mensen met een verstandelijke beperking ouder dan 50 jaar, tussen 2002 en 2006 gestegen van 30 naar 34 % ¹¹. Verder is er een trend zichtbaar in deze doelgroep. Bij 50-plussers neemt het aantal gevallen van dementie toe. En hiermee een speciale zorgvraag.

Verhuizen geen punt

De Wooncheck ¹² geeft inzicht in de woonwensen van senioren. Maar liefst 75 % van 4.607 ondervraagde senioren geeft aan bereid te zijn tot verhuizen ¹³. Naarmate de leeftijd stijgt, wordt de wens om een seniorenwoning te betrekken groter.

Enkele resultaten uit dit onderzoek van Wooncheck:

- van de respondenten van 55-64 jaar wil ruim 30% een seniorenwoning
- onder 75-plussers zien wij bijna een verdubbeling van dit percentage
- opvallend is dat de vraag naar eengezinswoningen (25%) en appartementen (44%) vrijwel gelijk is onder 55- tot 64-jarigen en 65- tot 74-jarigen.
- Driekwart van de 55- tot 64-jarigen is bereid € 400,- tot € 650,- te betalen.
- Onder 75-plussers neemt dit aandeel af (56%).

Desalniettemin geeft 30% aan meer dan € 650,- aan netto maandlasten te kunnen dragen. Bij alle leeftijdscategorieën (ruim 50% van alle ondervraagden) bestaat een grote behoefte aan een woning van vier of meer kamers en een oppervlakte van minimaal 75m². Ook op latere leeftijd willen ouderen nog graag over een ruime woning beschikken. Bij een verhuizing accepteert ongeveer 30% een stijging van de maandlasten van € 100,-. Naarmate de respondent ouder wordt, wordt de nabijheid van goede voorzieningen (met name winkels, parken, openbaar vervoer) steeds belangrijker gevonden en neemt het belang van prijs af. Een merendeel van de ondervraagden gaf aan bereid te zijn meer dan een kwart van hun besteedbaar inkomen te besteden aan extra voorzieningen op het terrein van zorg, welzijn, wonen en leefstijl.

10 Bron: Organisatie voor verstandelijk gehandicapten.: ontwikkelingen in de vraag. Sociaal en Cultureel Planbureau, Den Haag, augustus 2005, Isolde Woittiez en Frans Crone (red.), Jedid-Jah Jonker, Ingrid Ooms, John Stevens.

11 Bron: Rapport SCP: Steeds meer verstandelijk gehandicapten? Ontwikkelingen in vraag en gebruik van zorg voor verstandelijk gehandicapten 1998-2008, maart 2010.

12 Bron: www.wooncheck.nu

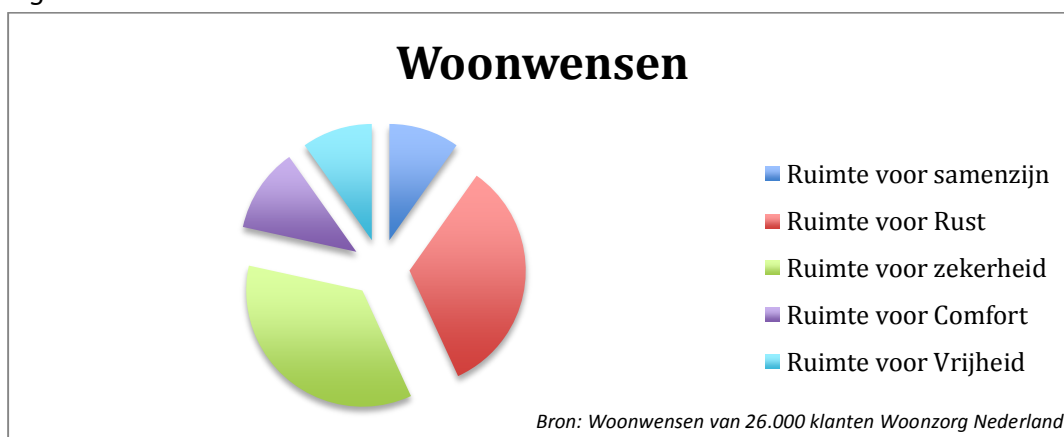
13 Opmerking: De Wooncheck wordt door relatief veel respondenten ingevuld, die geneigd zijn tot verhuizen.

Begrippen zoals oud, bejaard of vergrijsd zijn niet meer goed bruikbaar voor het definiëren van onze ouderenzorg. Ouderenzorg gaat vooral over kwetsbare ouderen boven 75 jaar die zonder zorg hun leven niet meer goed kunnen leiden. Dit houdt in dat wij anders en heel verfijnd moeten kijken naar de bijzondere zorgbehoeften van leeftijdsgroepen om de betaalbaarheid van het zorgstelsel in stand te houden. De verwachting is dat de nieuwe generatie ouderen in de toekomst bewuster zal kijken naar de kwaliteit van leven, in tegenstelling tot de relatief 'stille' generatie van dit moment. De nieuwe generatie ouderen neemt geen genoegen meer met het vooruitzicht hun laatste levensjaren te moeten doorbrengen in een klassiek verzorgings- of verpleeghuis. De participatiemaatschappij trend vereist van de toekomstige ouderen van Nederland dat zij in een zo vroeg mogelijk stadium gaan nadenken over de inrichting van hun oude dag.

Woonwensen

De oudere van tegenwoordig is niet de oudere uit het verleden en evenmin die van de toekomst. Eén van de meest onderscheidende kenmerken voor senioren is hun vitaliteit of juist het gebrek daaraan. Daarnaast spelen andere zaken zoals leefstijl en inkomen een rol ¹⁴. Dit wordt bevestigd door een onderzoek van Woonzorg Nederland ¹⁵.

Figuur 2. Woonwensen van ouderen



Senioren met een zorgvraag hebben meestal ook bijzondere woonbehoeften die voortkomen uit lichamelijke, verstandelijke of psychische beperkingen. Ook sociale problemen van mensen kunnen leiden tot een bepaalde woonvraag. Soms vertaalt iemand met eenzaamheid of depressieve klachten dit probleem in de vraag naar een appartement met voorzieningen in de nabijheid. Deze vraag kan ook door familie of hulpverleners worden gesteld zoals dat blijkt uit het onderzoek van Professor Schlangen, in opdracht van Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg.

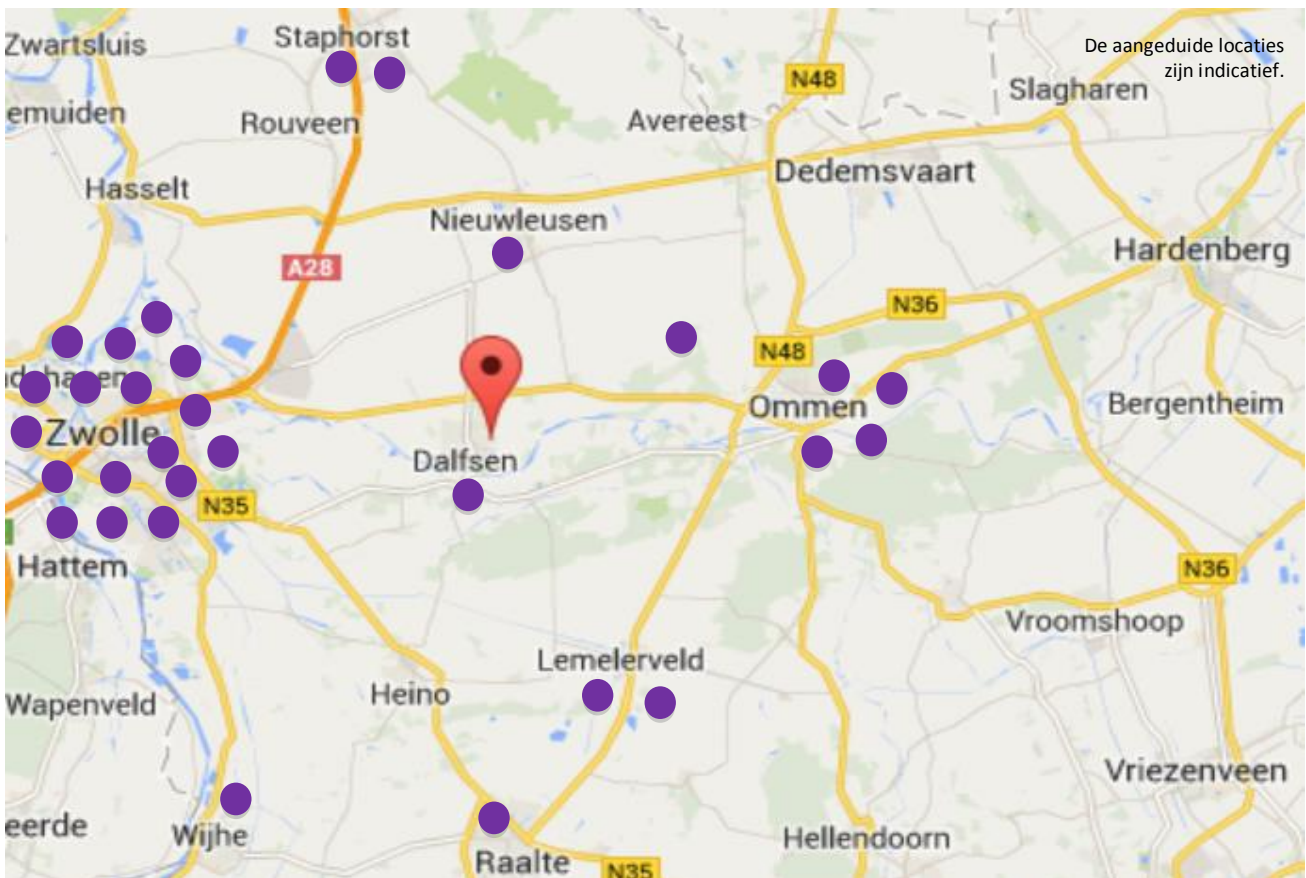
14 Bron: Kennisdossier: Woonformules, Woonzorg Nederland.

15 Opmerking: Onderzoek onder 26.000 klanten van Woonzorg Nederland.

8. Concurrentie in de zorg

Het aanbod in het marktgebied van Dalfsen is weergegeven in de onderstaande figuur (zie ook bijlage 2 voor een gedetailleerd concurrentieoverzicht). Het betreft met name bestaande woon- en zorgcentra en eventueel aangevuld met nieuwbouw (gereed dan wel in aanbouw) wanneer dit al in deze quick scan naar voren is gekomen. In totaal zijn er circa 30 ‘concurrenten’ in het marktgebied.

Figuur 3. Aanbod ouderenzorg in marktgebied van Dalfsen



De beoogde Residentie Slingerdael is op een rustige en natuurrijke locatie. Met dit gegeven in combinatie met een afwijkende prijsstelling, valt de directe concurrentiesituatie in marketingtermen aan te duiden als gering. Residentie Slingerdael heeft met haar aanbod en positionering weinig directe concurrentie te dulden. Zij speelt hiermee volledig in op de huidige zorgtrend en het overheidsbeleid (participatiemaatschappij). Naar verwachting zal de concurrentie wel toenemen in dit marktsegment omdat het aanbod beter past bij actuele algemene ontwikkelingen binnen de zorg (minder overheid, meer eigen regie). Hier staat tegenover dat de groep van oudere consumenten met redelijke financiële armlslag, sterk groeiende is. In het volgende hoofdstuk wordt hierop verder ingegaan.

9. Socio-demografische en economische situatie

Als we kijken naar de huidige situatie (2014) van de bevolking en leeftijdsgroepen in Nederland en in het marktgebied van Dalfsen, komen de volgende punten naar voren:

- ongeveer 17 % van de bevolking in Nederland mag zich 65-plusser noemen, in het marktgebied ligt dit percentage lager met 16%;
- drie van de vijf gebieden waaronder Dalfsen zijn “lichtgrijze” gebieden, de andere twee gebieden (Zwolle en Staphorst) mogen zich met recht “jonge” gebieden noemen. In Dalfsen is 32% procent van de bevolking 55+, terwijl het landelijke gemiddelde 30 procent bedraagt. In het marktgebied zijn bijna 65.000 personen 55+.

Hieronder ziet u in tabel 3 een vergelijking van demografische gegevens van een aantal gebieden uit het marktgebied van Dalfsen vergeleken met de landelijke situatie.

Tabel 3. Vergelijking demografische gegevens

Plaats	Gebied	Leeftijd	Totaal	Totaal per gebied	Totaal 5 gebieden	Ongehuwd	Gehuwd	Verweduwd	Gescheiden
Dalfsen	Gebied I	Totaal	27,674	100%	12.1%	11,953	13,233	1,478	1,010
		55 tot 65 jr	3,756	14%	1.6%	237	3,140	148	231
		65 tot 75 jr	2,937	11%	1.3%	115	2,359	351	112
		75 tot 85 jr	1,678	6%	0.7%	82	1,000	552	44
		85+ jr	530	2%	0.2%	22	135	359	14
		55+ jr	8,901	32%	3.9%				
Raalte - Wijhe	Gebied II	Totaal	44,298	100%	19.4%	19,670	20,136	2,464	2,028
		55 tot 65 jr	6,529	15%	2.9%	542	5,182	259	546
		65 tot 75 jr	4,683	11%	2.0%	253	3,581	567	282
		75 tot 85 jr	2,660	6%	1.2%	168	1,498	912	82
		85+ jr	982	2%	0.4%	78	261	625	18
		55+ jr	14,854	34%	6.5%				
Zwolle	Gebied III	Totaal	123,159	100%	53.8%	63,535	45,864	5,251	8,509
		55 tot 65 jr	13,650	11%	6.0%	1,582	9,345	549	2,174
		65 tot 75 jr	9,768	8%	4.3%	591	6,732	1,183	1,262
		75 tot 85 jr	5,501	4%	2.4%	315	2,978	1,815	393
		85+ jr	2,302	2%	1.0%	144	616	1,445	97
		55+ jr	31,221	25%	13.6%				
Staphorst	Gebied IV	Totaal	16,367	100%	7.2%	7,656	7,673	652	386
		55 tot 65 jr	1,729	11%	0.8%	107	1,461	66	95
		65 tot 75 jr	1,353	8%	0.6%	51	1,090	152	60
		75 tot 85 jr	712	4%	0.3%	27	441	234	10
		85+ jr	253	2%	0.1%	12	69	171	1
		55+ jr	4,047	25%	1.8%				
Ommen	Gebied V	Totaal	17,361	100%	7.6%	7,346	8,174	995	846
		55 tot 65 jr	2,496	14%	1.1%	205	1,936	109	246
		65 tot 75 jr	1,971	11%	0.9%	90	1,522	241	118
		75 tot 85 jr	1,007	6%	0.4%	48	597	332	30
		85+ jr	421	2%	0.2%	21	113	278	9
		55+ jr	5,895	34%	2.6%				
Gebied I t/m V Totaal		Totaal	228,859		100.0%	110,160	95,080	10,840	12,779
		55 tot 65 jr	28,160		12.3%	2,673	21,064	1,131	3,292
		65 tot 75 jr	20,712		9.1%	1,100	15,284	2,494	1,834
		75 tot 85 jr	11,558		5.1%	640	6,514	3,845	559
		85+ jr	4,488		2.0%	277	1,194	2,878	139
		55+ jr	64,918		28.4%				
Nederland	Totaal	Totaal	16,829,289		100.0%	7,956,499	6,787,029	863,292	1,222,469
		55 tot 65 jr	2,175,513		12.9%	231,274	1,533,602	93,363	317,274
		65 tot 75 jr	1,674,707		10.0%	91,410	1,187,745	208,024	187,528
		75 tot 85 jr	910,275		5.4%	45,847	493,663	305,475	65,290
		85+ jr	334,042		2.0%	20,335	82,422	216,911	14,374
		55+ jr	5,094,537		30.3%				

Bron: CBS juni 2014

In het marktgebied is de groep van mensen die ‘het voornemen heeft’ om binnen 10 jaar met pensioen te circa 12% van de bevolking (2014). Daarnaast hoopt een grote groep van mensen de leeftijdsgrens van 75 jaar te gaan halen (circa 9%). Verder is interessant om te zien dat de gehuwden in de leeftijdsgroepen 55-65 en 65-75 jaar veruit de grootste twee categorieën zijn qua aantallen vergeleken met ongehuwd, verweduwd en gescheiden. Hiermee dient rekening gehouden te worden bij het opzetten van het zorgconcept.

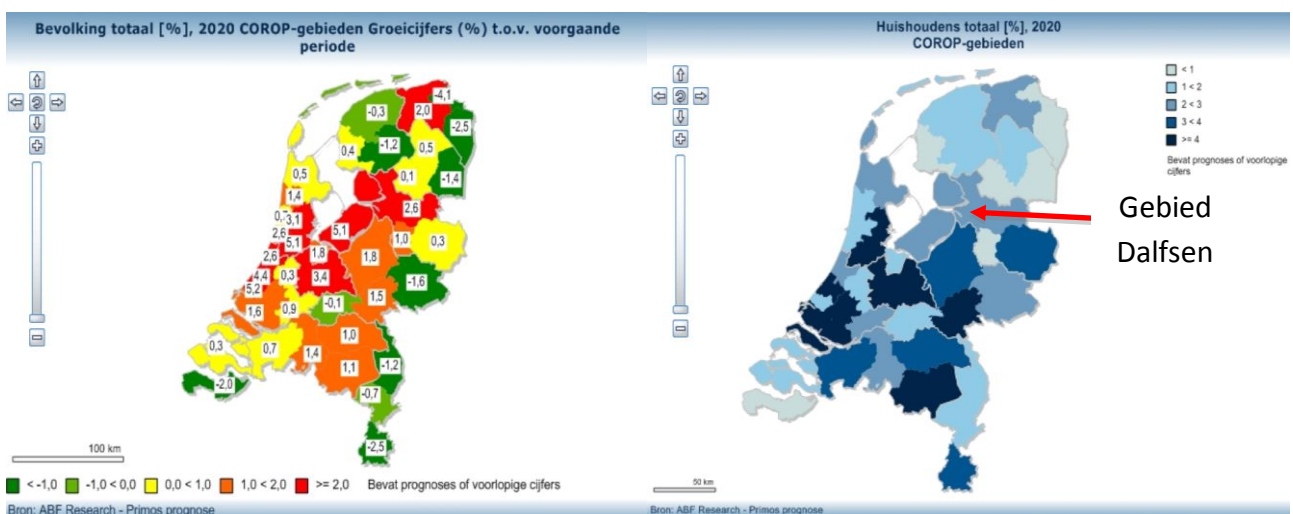
Algemene gegevens bevolking, huishoudens en woningproductie

Tot 2020 neemt het aantal huishoudens toe met 60.000 per jaar in Nederland. Na 2020 vertraagt deze groei naar een niveau van 40.000 huishoudens per jaar. Deze groei bestaat voor 80% uit alleenstaanden. De woningproductie blijft ernstig achter bij de groei van de woningbehoefte. Het woningtekort verdubbelt bijna van 160.000 in 2012 naar 290.000 in 2020 (Bron: Primos prognose 2013 / ABF Research / Fortuna 2013). De huisvestingproblematiek zal dan ook naar verwachting de komende decennia hoog op de agenda van de overheid en burgers blijven staan.

Bevolkingsontwikkeling in het marktgebied

Kijkend naar het COROP-gebied Noord-Overijssel, dan wordt het al snel duidelijk dat het gebied de komende decennia een bevolkingsstijging laat zien (+2,6%), het aantal huishoudens neemt gemiddeld toe. Totaal gezien is dit een redelijk positieve basis voor het marktpotentieel qua bevolking in de komende 10 jaar in het marktgebied (zie ook figuren 4, 5 en 6).

Figuur 4. Aantal bewoners en huishoudens in Nederland (COROP) in % (periode 2012-2020)



Vergrijzing in het marktgebied

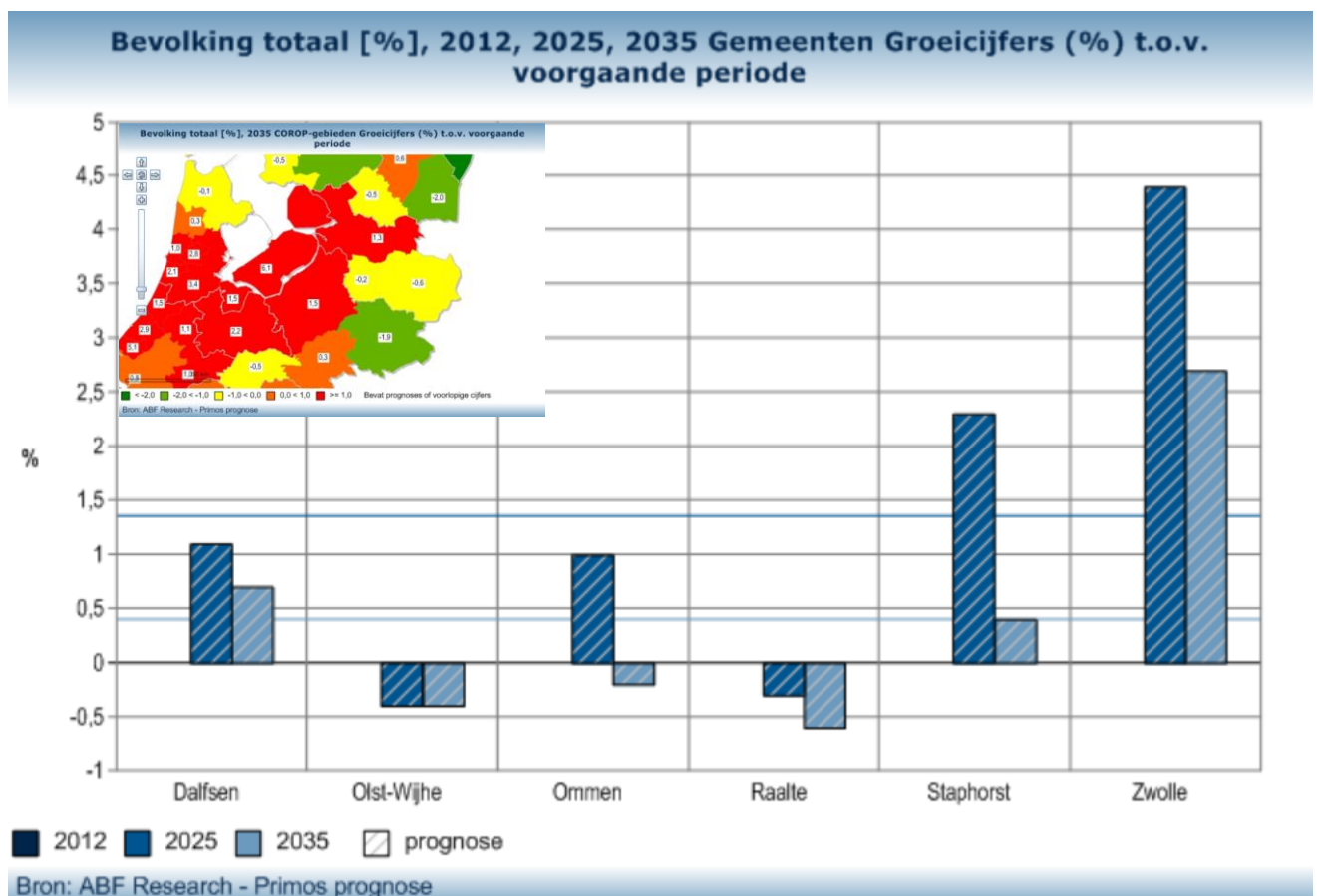
Al eerder bleek dat de vergrijzing in het marktgebied behoorlijk toeneemt. In het COROP-gebied Noord-Overijssel is eenduidig zichtbaar dat de leeftijdsgroepen 65 tot 75 jaar en met name de 75+ sterk doorstijgen in de periode tot 2035 (ten opzichte van 2012):

- de groep 65-75 stijgt van 8% naar 12%
- de groep 75+ van 7% naar 12%.

In 2012 was dat 15%, de verwachting is dat in 2035 24% van de bevolking 65+ is.

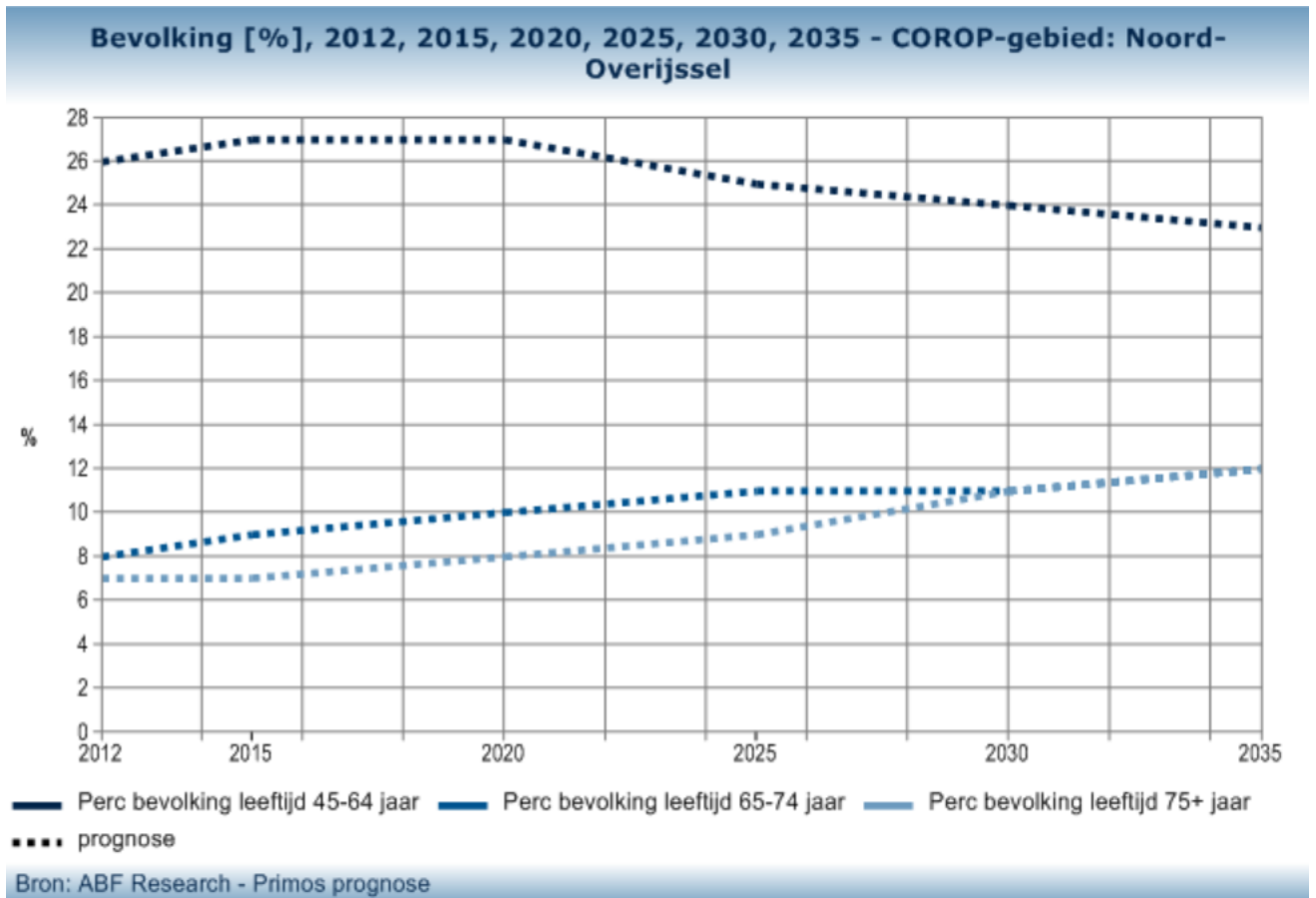
Het marktgebied laat een vergelijkbaar niveau van de bevolkingsontwikkeling zien met het provincieniveau. Zwolle en Staphorst springen er qua groei positief bovenuit.

Figuur 5. Groeicijfers marktgebied Dalfsen t.o.v. voorgaande periode



We zien een enorme stijging van het aantal 65+ in het Coropgebied Noord-Overijssel (dit is een landelijke trend).

Figuur 6. Bevolkingsopbouw Noord-Overijssel



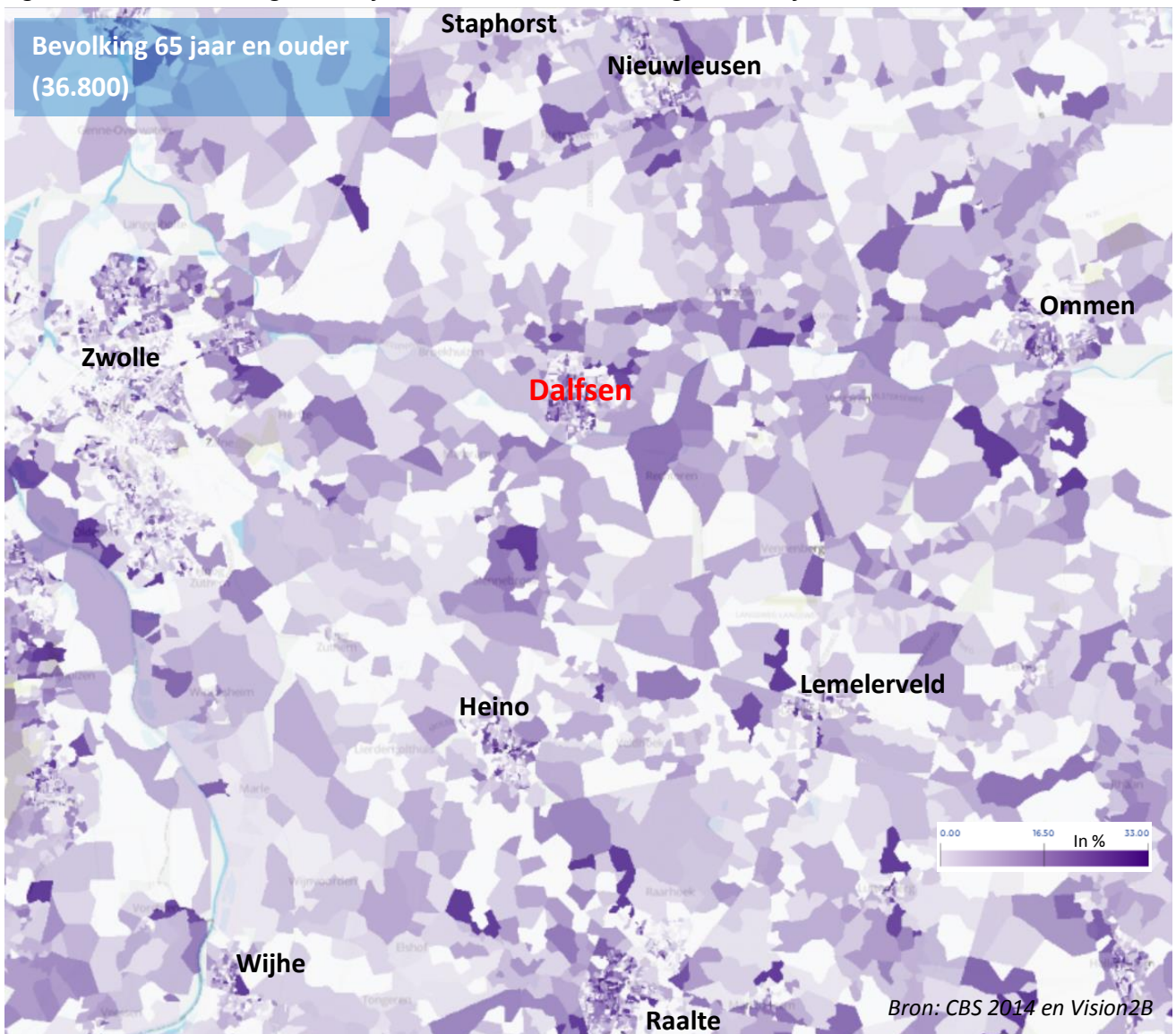
Opmerking: het beeld van het marktgebied qua leeftijdsgroep 65+ is sterk vergelijkbaar met het beeld van het COROP-gebied Noord-Overijssel. Vandaar dat deze prognose geprojecteerd mag worden op het marktgebied.

De conclusie dat er de komende 20 jaar een aardverschuiving gaat plaatsvinden in de bevolkingssamenstelling is gerechtvaardigd. Verder kan vastgesteld worden dat de verwachte sterke groei van het aantal 65-plussers de vraag de komende 20 jaar continue zal stimuleren. Vergrijzing en anticiperen op vergrijzing zijn sleutelwoorden voor diegenen die met de toekomst bezig zijn.

Hogere inkomens in het marktgebied

Aantallen mensen zijn altijd belangrijk, maar wanneer een hoger inkomenssegment wordt beoogd dan is het nog interessanter om te weten hoe groot de groep is die zich ook daadwerkelijk een hoger gepositioneerd aanbod kan veroorloven. In veel gebieden rondom Dalfsen is het percentage 65+ boven de 16%. De donkerpaarse gebieden zijn de meest interessante gebieden. Het geeft een goed beeld waar de toekomstige bewoners van Residentie Slingerdael de komende jaren vandaan zouden kunnen komen qua leeftijd.

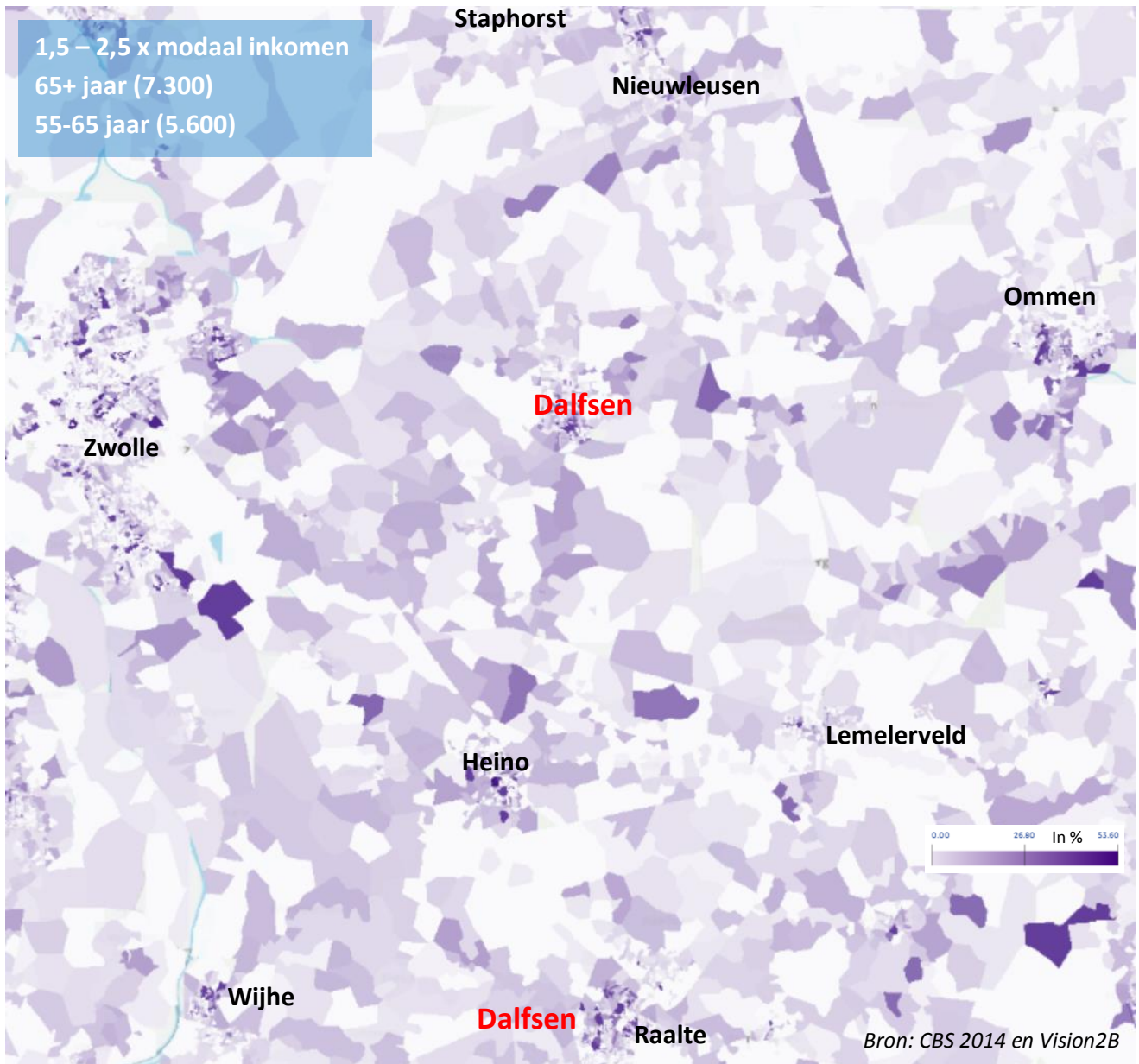
Figuur 7. Bevolking van 65 jaar en ouder 2014 marktgebied Dalfsen



Als het gaat om het aantal 65-plussers, is de potentie goed te noemen (circa 37.000 personen in het marktgebied). Ook vanuit het perspectief van de concurrentie binnen het zorgaanbod is het een geruststellende gedachte dat deze groep van ouderen zo groot is. In bijlage 3 is een overzicht toegevoegd van de categorie 75-plussers in het marktgebied (circa 16.000 personen). De volgende slag die gemaakt moet worden is het meenemen van het inkomen bij de analyse.

In figuur 8 is de filter '1,5 – 2,5 x modaal inkomen' toegevoegd waardoor de potentie naar een realistisch niveau gebracht is voor wat betreft de groep van 65+. Dit is de groep waaruit de komende 10 jaar voornamelijk de nieuwe bewoners komen en is circa 7.300 personen groot.

Figuur 8. Groep van 65+ en 55-65 jaar met 1,5 – 2,5 x modaal inkomen



Als wij nog verder vooruit kijken (meer dan 10 jaar) en we nemen de groep van 55 tot 65 jaar met een '1,5 – 2,5 x modaal inkomen' ook mee in deze in beschouwing, dan staat er een groep van nog eens 5.600 personen aan te komen.

In het gebied is bij een totale huizenwaarde van ruim 21 miljard, de gemiddelde huiswaarde € 228.000. Het gemiddeld beschikbaar inkomen is rond de € 2.375 Euro per maand.

10. Levensvatbaarheid korte en lange termijn

In deze zoektocht naar het beantwoorden van de haalbaarheidsvraag zijn naast ruim 60 bronnen en onderzoeksrapporten ook diverse databronnen zoals het CBS en specifieke zorgdata geraadpleegd.

Wij hebben kunnen vaststellen dat het huidige aanbod van zorgcentra in Nederland niet overeen komt met de behoeften van ouderen. Er is sprake van een duidelijke mismatch tussen behoefte en aanbod. Voor een goede match moet het aanbod meer gericht zijn op woningen voorzien van alle gemakken in combinatie met de nabijheid van (zorg)voorzieningen en de benodigde aanpassingen.

De conclusie mag zijn dat potentie-aantallen qua leeftijd, inkomen en vermogen zowel op korte als op lange termijn ruimschoots gewaarborgd zijn. De gemeente Dalfsen is een 'lichtgrijze' gemeente. Op basis van de door ons uitgevoerde analyse komen wij dan ook tot de volgende slotsom:

De marktomstandigheden in de gemeente Dalfsen en haar directe omgeving (het marktgebied) zijn van dien aard dat een zorgcomplex zoals Residentie Slingerdael in Dalfsen in potentie zowel op korte als lange termijn ruimschoots haalbaar is. Met andere woorden, vanuit de vraagzijde is er voldoende potentie qua aantallen personen die kapitaalkrchtig genoeg zijn om zich dit te kunnen veroorloven.

De locatie is meer dan geschikt voor toekomstige bewoners. Wel dient nog onderzocht te worden of de potentiële bewoners inderdaad Residentie Slingerdael als een aantrekkelijk alternatief zien (1,5 kilometer van het centrum) dat zij in overweging willen nemen als de behoefte daar is.

Ook hebben wij vastgesteld dat het woon- en zorginitiatief op Residentie Slingerdael in Dalfsen vooruit loopt op de trends binnen de zorg.

Bijlage 1: Locatie 'Residentie Slingerdael'

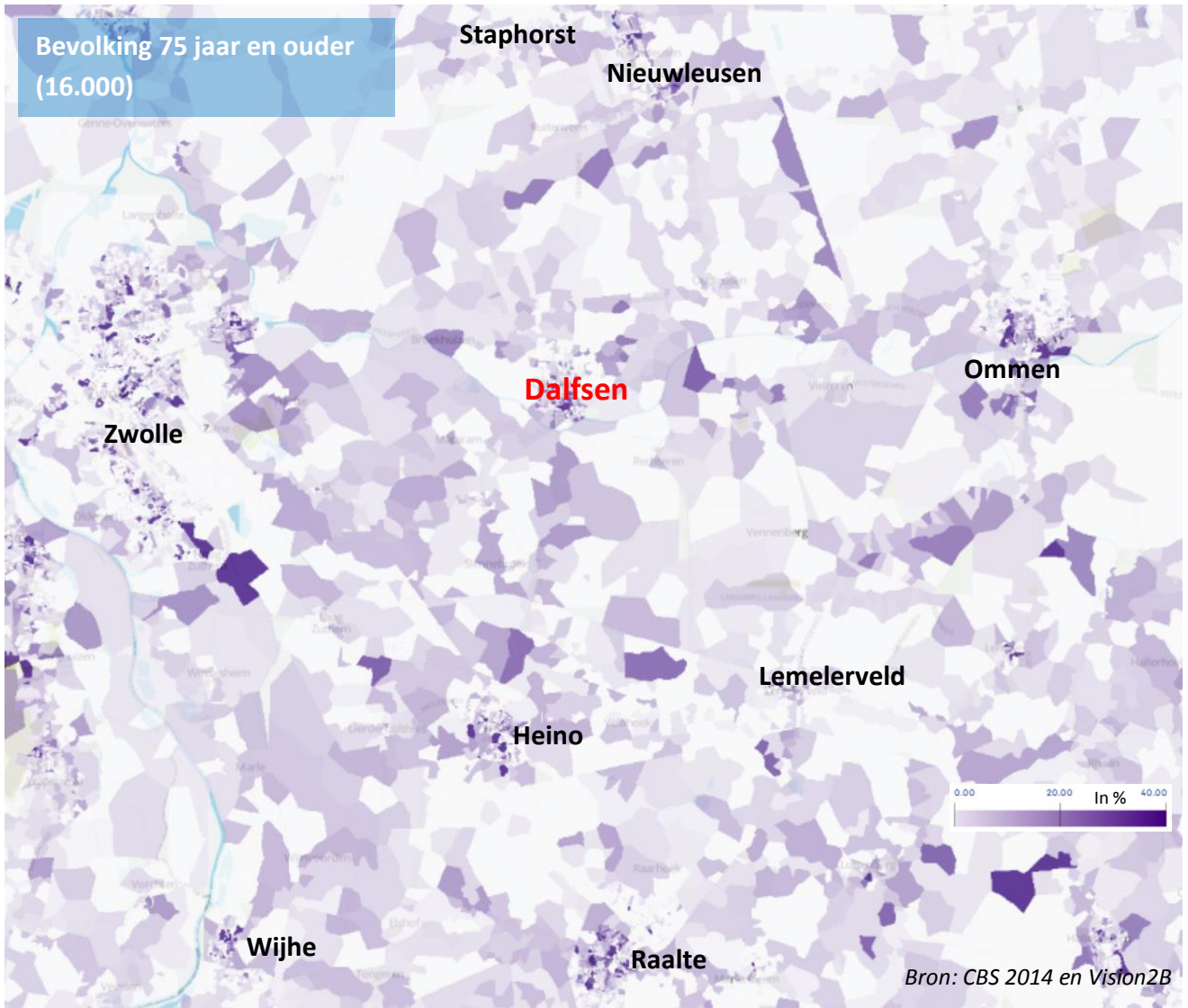


Bijlage 2: Overzicht woon-zorg centra

Nr	Naam	Straat	Postcode 6	Plaats
1	Rosengaerde Woonzorgcentrum	Pastoriestraat 1	7721CT	Dalfsen
2	Brugstede	Meester Gorisstraat 3	8151	Lemelerveld
3	Rosengaerde Woonzorgcentrum lokatie 't Anker	Ankerstraat 47A	8152BP	Lemelerveld
4	Hulstkampen Zorglocatie De	Raiffeisenstraat 1	7711JE	Nieuwleusen
5	De Hoekstee	Hessel Mulertstraat 20	7731	Ommen
6	Serviceflat Stadshagen De	Dikkersstraat 1	7731DH	Ommen
7	Zonnehuisgroep IJssel-Vecht	Hessel Mulertstraat 20	7731CL	Ommen
8	Zorgappartementen Nijenhagen	Patrijsstraat 2	7731ZL	Ommen
9	Ivoor De Deel	Raarhoeksweg 34F	8102SZ	Raalte
10	Berghorst Zorglocatie De	Ebbinge Wubbenlaan 80	7951AZ	Staphorst
11	Adullam WVZ Schoonsterheim	Schoonstersland 45	7951HN	Staphorst
12	Weijtendaal Zorglocatie Het	Slotpark 1	8131DW	Wijhe
13	Berkumstede	Erasmuslaan 50	8024CS	Zwolle
14	De Riethorst	Zijpe 3	8032HS	Zwolle
15	Driezorg Driezorgwoningen Arcadia	Hogenkampsweg 150	8022DM	Zwolle
16	Driezorg Wonen Welzijn & Zorg	Zijpe 4	8032HX	Zwolle
17	Driezorg Woonzorgcentrum De Havezate	Gombertstraat 350	8031MK	Zwolle
18	Driezorg Woonzorgcentrum De Kievitsbloem	Patriottenlaan 3	8014XP	Zwolle
19	Driezorg Woonzorgcentrum De Venus	Spolderbergweg 19	8019BB	Zwolle
20	Hofstee De	Oude Wythemerweg 2	8026PG	Zwolle
21	MEE IJsseloevers	Dokter van Deenweg 2-10	8025BG	Zwolle
22	Villa Vera	Oosterlaan 23	8011GC	Zwolle
23	Woonzorgconcern IJsselheem	Groot Wezenland 28	8011	Zwolle
24	Zandhove Zorglocatie	Hollewandsweg 17	8014BE	Zwolle
25	Zonnehuisgroep IJssel-Vecht	Assendorperdijk 132	8012EJ	Zwolle
26	Zonnehuisgroep IJssel-Vecht	Zijpe 4	8032HX	Zwolle
27	Zonnehuisgroep IJssel-Vecht	Zwartewaterallee 25B	8032DZ	Zwolle
28	Zonnehuisgroep IJssel-Vecht	Esdoornstraat 7	8021WB	Zwolle
29	Zorghuis Anna Heerkens	Hertenstraat 8	8011GT	Zwolle
30	Zorghuis Wilhelmina van Sonsbeeck	Bagijneweide 3	8021TA	Zwolle

Een vervolgstap is vereist om een completere lijst te realiseren en te checken qua aantal bedden.

Bijlage 3: Bevolking van 75 jaar en ouder 2014 marktgebied Dalfsen



Bijlage 4: Bronnenlijst (offline en online)

- 1 Bron: NIVEL, 'Kwaliteit van leven in de V&V sector', 2007
- 2 Bron: Kenniscentrum Wonen en Zorg, 2002c
- 3 Bron: www.WoningNet.nl
- 4 Bron: www.nos.nl; www.anbo.nl; www.nevep.nl
- 5 Bron: De NeVeP is de Nederlandse Vereniging van Particuliere Woon- en/of Zorgvoorzieningen.
- 6 Bron: ANBO is een onafhankelijke belangen- en emancipatieorganisatie voor alle 50-plussers in Nederland.
- 7 Bron: Landelijk onderzoek lokaal beleid ouderenhuisvesting, Ipso Facto iov ministerie van Binnenlandse Zaken, december 2012).
- 8 Bron: Rapport meerwoningen voor ouderen 2006 ANBO voor 50-plussers.
- 9 Bron: Een ouderenwoning is een woning waarvan de respondent aangeeft dat deze speciaal geschikt is voor ouderen.
- 10 Bron: Organisatie voor verstandelijk gehandicapten.: ontwikkelingen in de vraag. Sociaal en Cultureel Planbureau, Den Haag, augustus 2005, Isolde Woittiez en Frans Crone (red.), Jedid-Jah Jonker, Ingrid Ooms, John Stevens.
- 11 Bron: Rapport SCP: Steeds meer verstandelijk gehandicapten? Ontwikkelingen in vraag en gebruik van zorg voor verstandelijk gehandicapten 1998-2008, maart 2010.
- 12 Bron: www.wooncheck.nu
- 13 Opmerking: De Wooncheck wordt door relatief veel respondenten ingevuld, die geneigd zijn tot verhuizen.
- 14 Bron: Kennisdossier: Woonformules, Woonzorg Nederland.
- 15 Opmerking: Onderzoek onder 26.000 klanten van Woonzorg Nederland.

Overige bronnenlijst offline:

1. Kenniscentrum Wonen en Zorg - Woonvoorzieningen – 2002
2. ANBO - Brochuremeerwoningen – 2006
3. Universiteit van Edinburgh - Impact van vergrijzing wordt overdreven - 2013
4. NOS - Aantal zorgvilla's groeit sterk – 2013
5. Woonzorg Nederland - Jaarverslag – 2012
6. Woonzorg Nederland - Jaarverslag – 2011
7. Woonzorg Nederland - Jaarverslag – 2010
8. Woonzorg Nederland - Scheiden WonenZorg – 2011
9. Woonzorg Nederland - Woonwensen vertaald in Woonformules – 2010
10. Woonzorg Nederland - Rekenmodel eerstelijnszorgvastgoed – 2009
11. Woningcorporaties - Governancecode – 2011
12. Aedes - Aedescode – 2008
13. De Stichting Toekomstbeeld der Techniek - Beter bouwen en bewonen – 2004
14. Zorg & Wonen - Definitie woonzorgcomplexen – 2012
15. Forum - Transnationaal wonen – 2013
16. CBS - Gezondheid in zorg in cijfers – 2008
17. WoningNet - Woonwensen senioren – 2012
18. Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg - Geschied wonen – 2006
19. Sociaal en Cultureel Planbureau - Kwetsbare ouderen – 2011
20. VraagRaak - Kwaliteit van leven kent geen beperking – 2011
21. Rekenkamer Amsterdam - Senioren en gehandicapten in Amsterdam – 2008
22. Centrum Zorg en Bouw - Behoeftedonderzoek voorzieningen voor mensen met lichamelijke beperkingen – 2009
23. Berenschot - De vergrijzing voorbij – 2013
24. ABF Research – Primos prognose – 2014

Overige bronnenlijst online:

25. <http://www.nationaalkompas.nl/bevolking/vergrijzing/>
26. <http://www.nationaalkompas.nl/bevolking/vergrijzing/zijn-er-in-nederland-verschillen-naar-regio/>
27. <http://www.nationaalkompas.nl/gezondheid-en-ziekte/sterfte-levensverwachting-en-dalys/levensverwachting/>
28. <http://www.nationaalkompas.nl/preventie/gericht-op-doelgroepen/ouderen/wat-is-het-aanbod/>
29. <http://www.nationaalkompas.nl/zorg/huidig-zorgaanbod/>
30. <http://www.zorgatlas.nl/zorg/langdurige-zorg/verpleging-en-verzorging/verpleeg-en-verzorgingshuizen-per-gemeente-2009/>
31. <http://www.nationaalkompas.nl/zorg/sectoroverstijgend/woonzorg/wat-is-woonzorg/>
32. <http://www.regionalezorggids.nl/rubriek/Woonzorg/>
33. <http://www.woonzorg.nl>
34. <http://www.anbo.nl/zoeken/verzorgingshuizen>
35. <http://nos.nl/video/537685-meer-vraag-naar-kleinschalige-ouderenzorg.html>
36. <http://www.mogroep.nl>
37. <http://www.kcwz.nl/dossiers/woonservicegebieden/databank>
38. <http://www.kcwz.nl/dossiers/woonvariaties/woonwensen van 55 plusser in beeld>
39. <http://www.kcwz.nl/dossiers/feiten en cijfers/zelfstandig wonen en zelfredzaam blijven>
40. <http://www.kiesbeter.nl/zorg-en-kwaliteit/verpleging-en-verzorging/resultaat/tabel/>
41. <http://www.kiesbeter.nl/zorg-en-kwaliteit/verpleging-en-verzorging/resultaat/tabel/>
42. <http://www.ad.nl/ad/nl/4560/Gezond/article/detail/3397364/2013/02/21/Sluiting-800-verzorgingshuizen-dreigt.dhtml>
43. <http://www.bouwkennisblog.nl/geen-toekomst-voor-verzorgingshuizen-of-toch-wel/>
44. <http://www.zorgpluswonen.nl>
45. <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/dossiers/nederland-regionaal/publicaties/geografische-data/archief/2013/2013-2012-b68-pub.htm>
46. <http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?DM=SLNL&PA=70660NED&D1=a&D2=a&HDR=T&STB=G1&VW=T>
47. <http://verpleeghuizen.volkskrant.nl/index.php?alleverzorgingstehuizen>
48. <http://www.zorggegevens.nl/zorg/verpleging-en-verzorging/kerngegevens-verzorgingshuizen/>