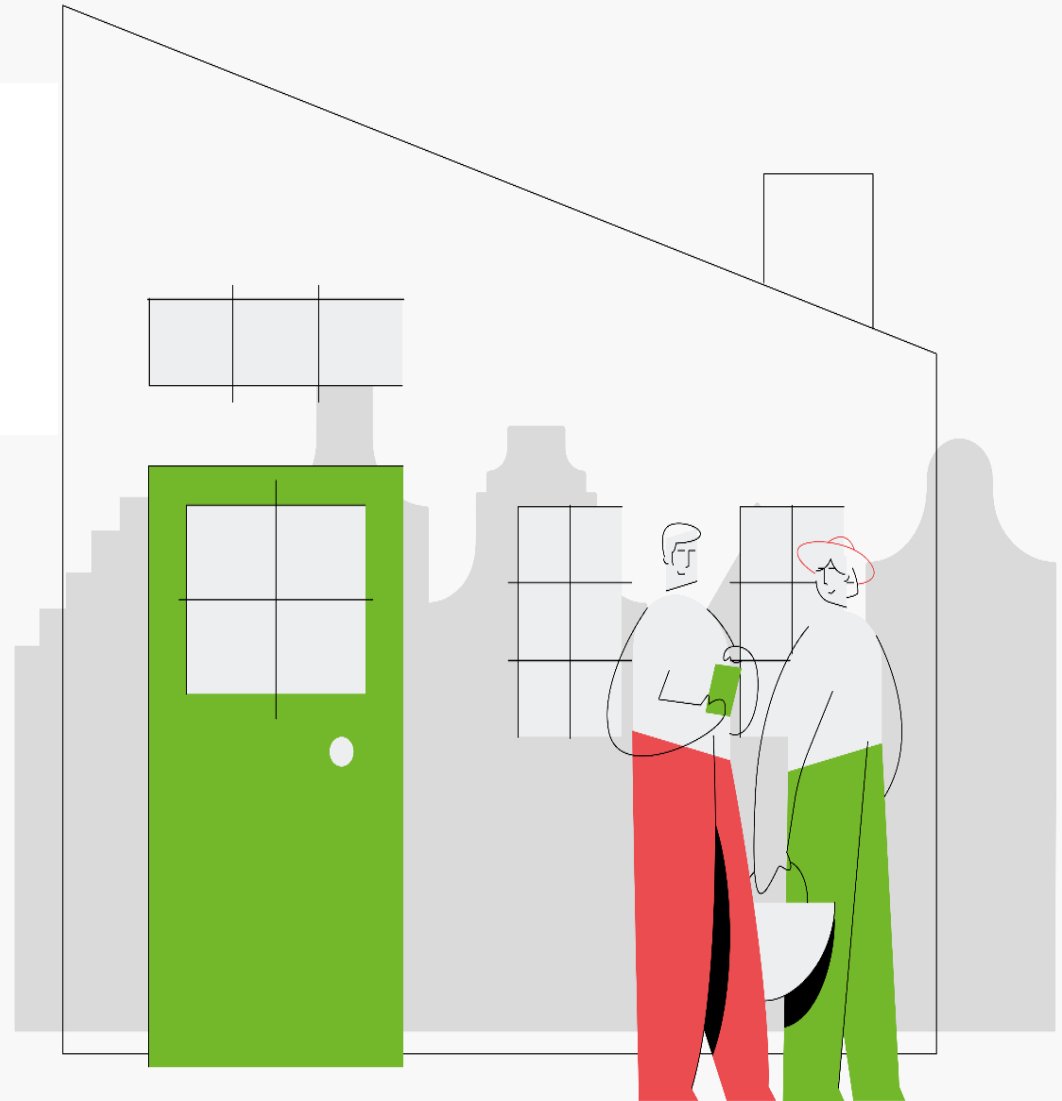


Wonen en zorg voor ouderen Gemeente Losser



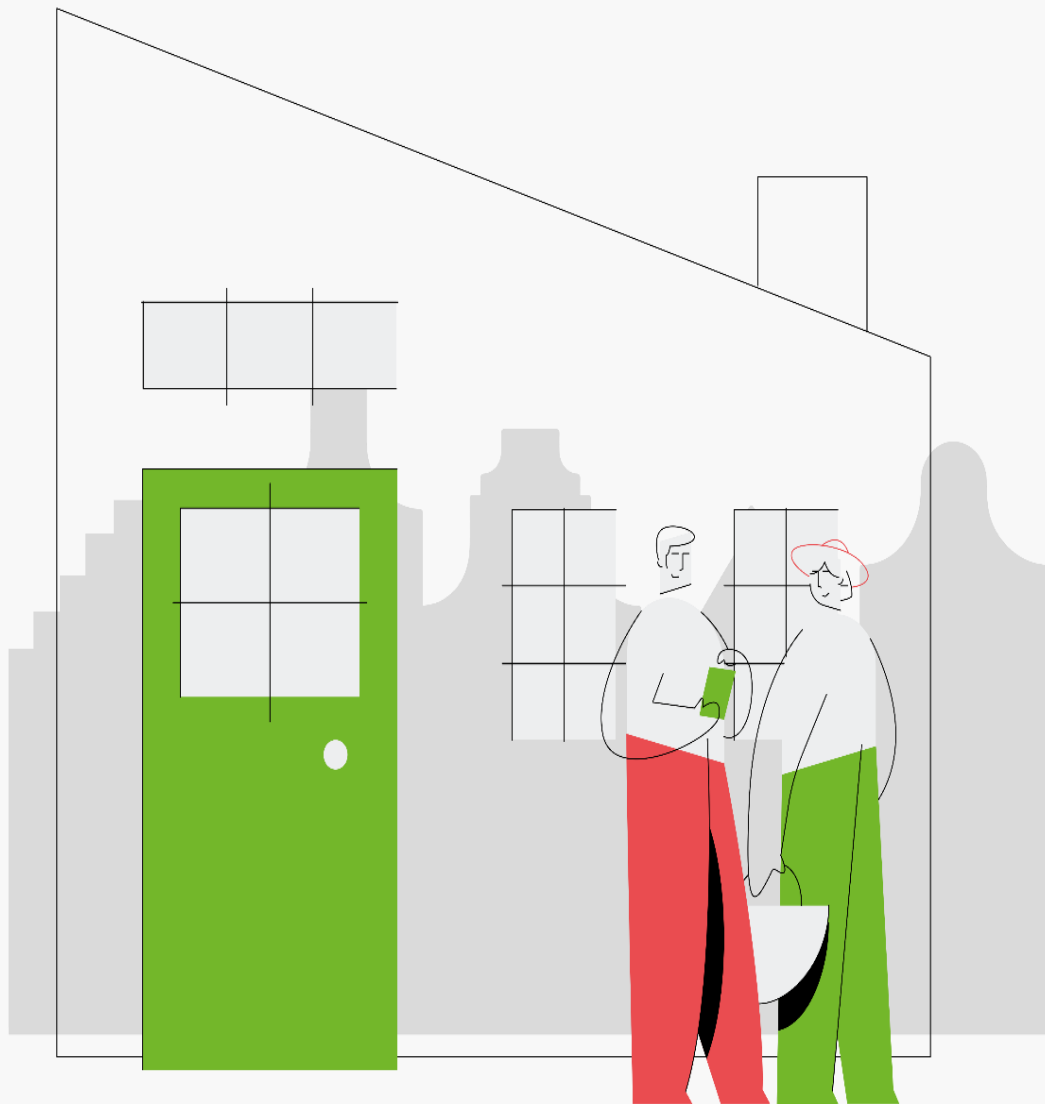
De gemeente Losser staat voor diverse uitdagingen. De toenemende vergrijzing leidt tot een groeiende vraag naar zorgverlening. Tegelijkertijd zijn er al tekorten bij het aanbod van zorgverlening. De vergrijzing brengt extra druk op mantelzorgers en vergroot het probleem van eenzaamheid. Door het afnemende aandeel jongeren is het behoud van de huidige voorzieningen niet meer vanzelfsprekend. Het tekort op de woningmarkt maakt het steeds lastiger om de aandachtsgroepen snel een woning aan te bieden.

Maar Losser heeft gunstige kenmerken. Door de noaberschap-mentaliteit voelen mensen zich verantwoordelijk voor anderen. Mensen die minder goed voor zichzelf kunnen zorgen krijgen steun van burens of familie. Hierdoor werkt iedereen aan het doel van 'langer thuis'. Om langer thuis wonen te ondersteunen zijn genoeg geschikte woningen en mantelzorgondersteuning essentieel. Gemengde wijken, met zowel sociale huur- als koopwoningen, en jonge en oude bewoners, dragen bij aan de leefbaarheid en levensloopbestendigheid van de wijk.

Voor de provincie Overijssel is op regio- en gemeenteniveau door Companen een analyse uitgevoerd over de huisvestigingsopdracht voor ouderen. Dit is verwerkt in de monitor Gezond Wonen. De Gemeente Losser heeft gevraagd deze data te bundelen en te presenteren op gemeente- en kernniveau. Zo wordt voor ouderen de bevolkingsontwikkeling, de vraag naar woningen en de specifieke woonwensen in beeld gebracht.

De analyse toont het belang van geclusterd wonen. Geclusterd wonen bemoedigt ontmoetingen waardoor eenzaamheid tegen wordt gegaan en hulpverlening niet altijd op professioneel niveau geboden moet worden. Maar ook voor de professionele zorgverlening en noodzakelijke voorzieningen is een geclusterd woonaanbod efficiënter. Daarnaast bevordert een goed aanbod van geclusterde woonvormen de doorstroming op de woningmarkt, waardoor starters zich in Losser vestigen en de druk op voorzieningen kunnen verlichten.

Zo blijft Losser een gemeente voor jong en oud.



Definitielijst

- Schattingen worden afgerond op tientallen.

Woonvormen

- **Woonzorgcentrum:** wooneenheden in een complex voor mensen met een intensieve zorgvraag; de zorg wordt bekostigd vanuit de Wlz. In deze factsheets worden woonzorgcentra ook wel zorggeschikte woningen genoemd.
- **Gecusterde woning:** woning die deel uitmaakt van een complex of groep van woningen die speciaal bestemd zijn voor ouderen. Hiertoe behoren onder meer hofjeswoningen, aanleunwoningen, seniorencomplexen en serviceflats. De woningen zijn levensloopgeschikt (nultredenwoningen). Er is een ontmoetingsruimte inpandig of in de directe nabijheid.
- **Reguliere woning:** 'gewone', niet-geclusterde woning. Het gaat hierbij zowel om gezinswoningen als om appartementen of studio's waar ook mensen zonder zorgvraag kunnen wonen.
- **Geschikte / levensloopbestendige woning:** woning die geschikt is voor ouderen of andere zorgvragers met een (lichte) lichamelijke beperking. De woning is zowel intern als extern toegankelijk. Dat houdt in dat je de woning kunt bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk). Hiervoor wordt ook de term 'nultredenwoning' of 'levensloopgeschikt' gebruikt.
- **Potentieel-geschikte woning:** reguliere woning die nu (vermoedelijk) nog niet zonder traplopen toe- en doorgankelijk is, maar waarbij deze situatie wel te creëren is. Dit bijvoorbeeld door de woning anders in te delen, de badkamer aan te passen of een traplift te plaatsen.
- **Niet-geschikte / ongeschikte woning:** reguliere woning die niet of alleen met een ingrijpende renovatie geschikt te maken is voor ouderen of andere zorgvragers met een (lichte) lichamelijke beperking.

Zorg & aandachtsgroepen

- **Wmo:** Wet maatschappelijke ondersteuning.
- **Zvw:** Zorgverzekeringswet.
- **Wlz:** Wet langdurige zorg
- **PG:** psychogeriatric – zorg en behandeling voor mensen met een psychische stoornis die verband houdt met ouderdom, zoals dementie.
- **SOM:** somatiek - zorg en behandeling bij chronische lichamelijke aandoeningen
- **VG:** verstandelijk gehandicapt (zorgverlening voor mensen met een verstandelijke handicap wordt ook aangeduid als VG)
- **Stoppende sekswerkers:** personen die een uitlooptraject uit de prostitutie volgen en begeleiding nodig hebben bij het vinden van een woonruimte.
- **Bewoond andere ruimten:** personen die (tijdelijk) wonen in een woonruimte die niet officieel voldoet aan de definitie van een woning.
- **Verhuizende mantelzorgers:** personen die vanwege mantelzorg moeten verhuizen, om zo mantelzorg te kunnen verrichten of ontvangen.
- **Zorgwekkende zorgmijders:** Inwoners die niet in beeld zijn bij de hulpverlening, wel een hulpbehoefte lijken te hebben, maar hier niet voor open staan.
- **Medisch urgenten:** mensen die door medische redenen niet meer thuis kunnen wonen, en daardoor mogelijk in aanmerking komen voor urgentie op een sociale huurwoning.
- **Sociaal urgenten:** mensen die buiten eigen schuld dreigen met kinderen op straat komen te staan.



Samengevat

- **Wat zijn de cijfers van de vergrijzing?**

In 2023 is het aantal 65+ huishoudens 3.650 huishoudens. Dit stijgt met 610 huishoudens naar 4.260 huishoudens in 2040.

In deze periode verdubbelt het aandeel 85+ huishoudens van 4% naar 8% van de totale huishouden. Dit is een stijging van 410 huishoudens.

- **Wat hebben we nu al in de gemeente Losser?**

Het aanbod woonzorgcentra bestaat uit 181 woningen. Het aanbod geclusterd wonen (exclusief woonzorgcentra) bestaat uit 340 woningen. Het huidige aantal geschikte woningen is nu 490 woningen. Daarnaast is 66% van het huidige woonaanbod potentieel geschikt. Dat komt uit op 5.820 woningen.

- **Wat is de vraag naar woningen onder ouderen?**

De vraag naar reguliere woningen stijgt van 3.110 in 2023 naar 3.210 woningen in 2040. De vraag naar geschikte woningen in de reguliere woningvoorraad stijgt van 490 naar 660 woningen. De vraag naar woonzorgcentrumwoningen stijgt van 190 naar 260 woningen. De vraag naar geclusterde woningen stijgt het sterkst, van 350 woningen in 2023 naar 800 woningen in 2040.

De vraag naar geclusterde woningen in het koopsegment stijgt van 57% naar 60% van de woningen. Dit komt door het groter besteedbaar inkomen van de 'babyboomer-generatie'.

De stijgende vraag naar geclusterde woningen wordt ook anders ingevuld. Er is een groeiende vraag naar hofjeswoningen, terwijl de vraag naar seniorencomplexen daalt.

- **Hoeveel woningen missen we?**

Op het moment is er bij het aanbod woonzorgcentra een tekort van 10 woningen. In 2040 loopt dit volgens onze prognose op tot een tekort van 80 woningen.

Bij het aanbod geclusterd wonen is ook een tekort van 10 woningen. Om in 2040 aan de toekomstige vraag te voldoen zijn er maar liefst 460 extra geclusterde woningen nodig.

Er is in 2023 een tekort van 10 woningen geschat voor geschikte woningen in de reguliere woningvoorraad. In 2040 is er een tekort van 180 woningen.

- **Wonen en zorg in de kernen**

- De kern Losser groeit in 2023-2040 met ongeveer 360 65-plus huishoudens. De vraag naar geclusterd wonen stijgt in dezelfde periode van 210 naar 490 woningen. De vraag naar woonzorgcentra stijgt van 120 naar 150 woningen. Het woonzorgcentrumaanbod telt 163 woningen. Losser draagt echter ook veel van de vraag uit de andere kernen.
- De kern Overdinkel groeit met 112 65-plus huishoudens. De vraag naar geclusterd wonen stijgt van 60 naar 130 woningen. De vraag naar woonzorgcentra stijgt van 30 naar 40 woningen. Het woonzorgcentrumaanbod telt 18 woningen.
- De Lutte groeit met 103 65-plus huishoudens. De vraag naar geclusterd wonen stijgt van 60 naar 140 woningen. De vraag naar woonzorgcentra stijgt van 30 naar 40 woningen. Er is geen woonzorgcentrumaanbod.
- Beuningen en Glane zijn te klein om goede schattingen te maken. De vraag naar zorggeschikte woningen zal onder de 10 woningen uitkomen.

- **Welke kernen zijn geschikte locaties?**

Voorzieningen als supermarkten, huisartsen en apotheken zijn noodzakelijk voor een levensloopgeschikte omgeving. Op het moment hebben de kernen Losser, Overdinkel en de Lutte deze voorzieningen.

Losser en Overdinkel zijn geschikte locaties voor nieuwe woningen voor ouderen. Ook de Lutte kan geschikt zijn, al brengt deze kern meer risico door het ontbreken van een huidig aanbod woonzorglocaties en het kleine aantal voorzieningen.

Beuningen en Glane zijn minder geschikte locaties. Dit komt door het gebrek aan voorzieningen en een huidig aanbod van woonzorglocaties.

- **Verstandelijk gehandicaptenzorg (VG)**

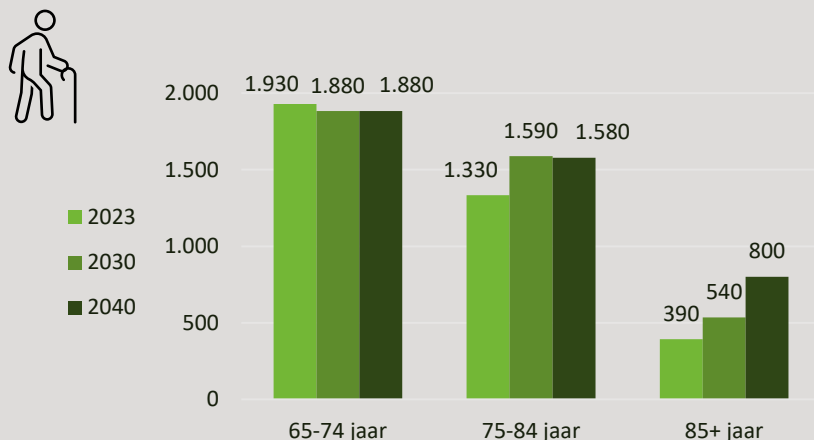
Het aanbod VG-geclusterde woningen is 423 woningen. In het trendscenario daalt de vraag in de gemeente Losser wegens een spreiding van de vraag over de regio. Dit betekent dat in 2040 ruim voldoende aanbod is in de gemeente Losser.

- **Aandachtsgroepen**

In de gemeente Losser vallen 1.318 personen in de categorie aandachtsgroepen. 57 personen hiervan vallen in de urgentie categorie. Daarnaast huisvest de gemeente 3 statushouders.

Hoe zien de huishoudens eruit in de gemeente Losser?

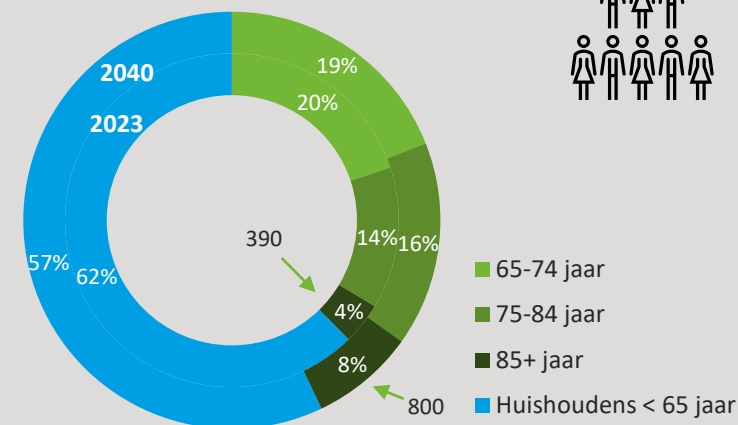
Prognose aantal huishoudens in Losser



- Als gekeken wordt naar het inwoneraantal, dan stijgt het aantal 65-plussers in de periode 2023 tot 2040 naar verwachting met circa 1.010 personen.
- Losser telde in 2023 9.700 huishoudens. In 2040 groeit dit naar 9.920 huishoudens. Over de periode 2023 tot 2040 is de gemeente Losser gegroeid met ongeveer 200 huishoudens.
- Je ziet echter dat de bevolkingssamenstelling sterk zal veranderen. Heel Nederland vergrijst, maar in Losser is deze uitdaging groter dan in Nederland. In Losser is 25% van de inwoners 65+. In Nederland is dit 20%.
- In 2023 is het aantal 65+ huishoudens 3.650 huishoudens. Dit stijgt met 610 huishoudens naar 4.260 huishoudens in 2040.
- In 2023 is het aantal 85+ huishoudens 390 huishoudens. Dit stijgt met 410 huishoudens naar 800 85+ huishoudens in 2040.



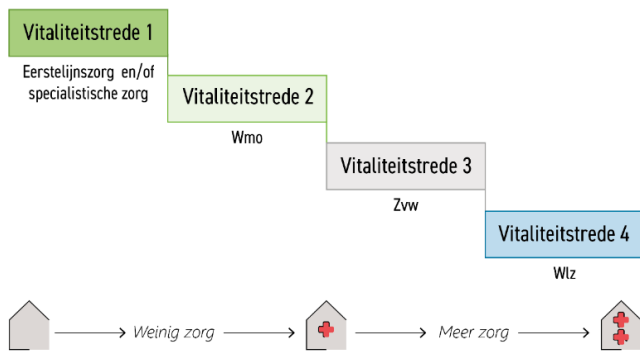
Huishoudenssamenstelling in Losser



- Het aandeel 85+ huishoudens is verdubbeld van 4% in 2023 naar 8% in 2040. Dit noemen we de 'dubbele vergrijzing': binnen de groep 65-plussers neemt het deel 85-plussers toe.
- Daarnaast daalt het aandeel inwoners jonger dan 75 jaar. In 2023 was dit aandeel 82% van de bevolking. In 2040 is dit 76%.
- Inwoners onder de 75 jaar zijn vaak de groep die de meeste mantelzorg levert. Dit betekent dat in 2040 de druk op de mantelzorg sterk toeneemt. Een steeds kleiner aandeel inwoners onder de 75 jaar moet zorgen voor een steeds groter aandeel 75-plussers.

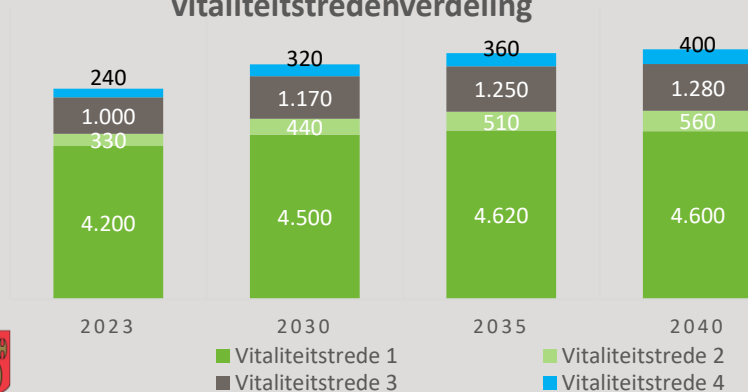


Welke woningen horen bij welke zorgvraag?

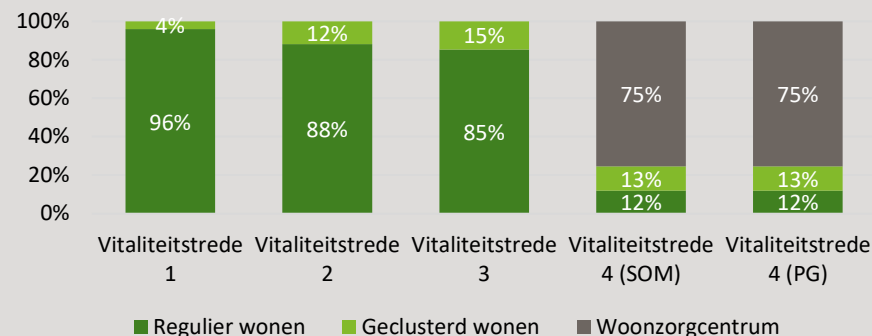


- De zorgvraag onder ouderen kan je opdelen in vier vitaliteitstreden. Des te hoger de trede, des te intensiever de vraag naar zorg.
- In de afbeelding hierboven staat bij elke vitaliteitstrede de zwaarste vorm van zorg voor die trede.
- Iemand in een hogere trede komt nog steeds in aanmerking voor lichtere zorg. Bijvoorbeeld, iemand in vitaliteitstrede 3 kan nog steeds wmo-zorg krijgen.
- In de periode 2023 tot 2040 zie je dat elke trede zal groeien. Echter stijgt trede 2 en 4 sterker met ongeveer 60% vergeleken met vitaliteitstrede 1, met 20%.
- De vraag naar intensieve zorg (trede 4) stijgt met 160 inwoners.

Aantal 65+ inwoners in Losser verdeeld over de vitaliteitstredenverdeling

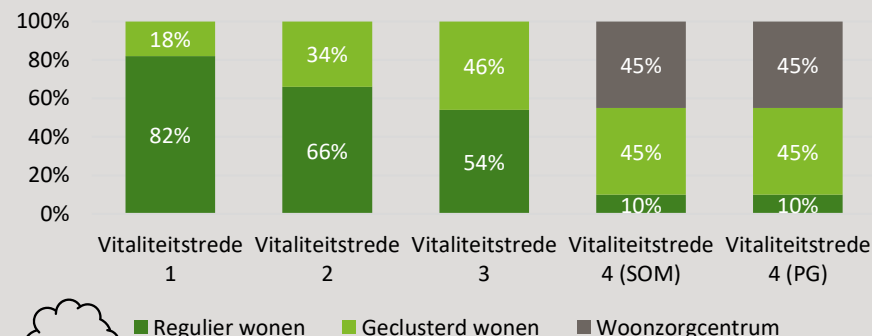


Vertaling zorgvraag naar woonvraag 2023



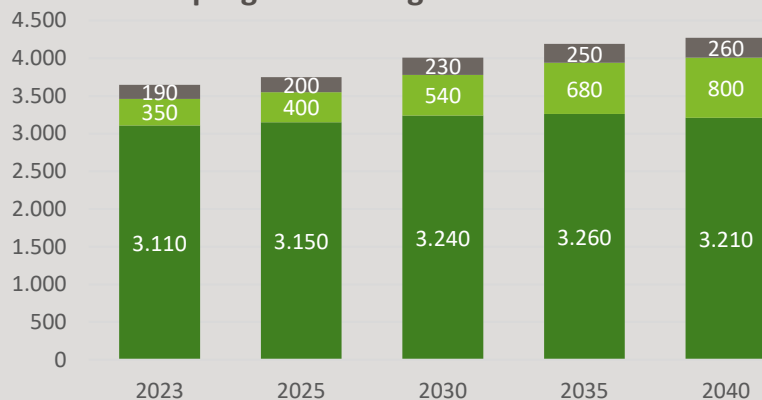
- In de bovenste diagram zie je de vertaling van de zorgvraag per vitaliteitstrede naar het gewenste type woning.
- Bij vitaliteitstreden 1 en 2 kan men nog thuis wonen met zorg. Bij vitaliteitstrede 4 is het lastig om thuis te blijven wonen.
- In de prognosedigram hieronder zie je dat er een stijgende vraag naar geclusterd wonen komt. Je ziet in de eerste drie vitaliteitstreden dat er al sneller een behoefte is om geclusterd te wonen.
- Ook zie je dat bij mensen in vitaliteitsrede 4 langer blijven wonen in geclusterde woningen, waardoor de vraag naar woonzorgcentra daalt.
- Om de stijgende zorgvraag aan te pakken is dus een groter aanbod geclusterd wonen nodig.

Vertaling zorgvraag naar woonvraag 2040



Hoe ziet vraag en aanbod eruit voor de verschillende woonvormen voor ouderen?

Trendprognose- vraag woonvormen in Losser

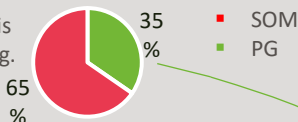


■ Regulier wonen ■ Geclusterd wonen ■ Woonzorgcentrum

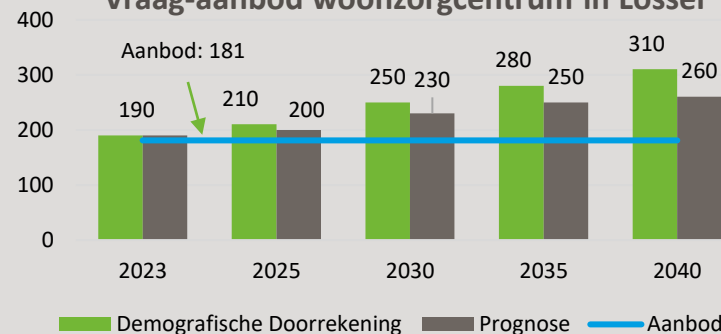
- Als we de vraag naar woonvormen in zijn geheel nemen zien we een vergelijkbaar verhaal als in de vorige sheet. De vraag naar woonzorgcentra en reguliere woningen maakt plaats voor de vraag naar geclusterde woningen.
- Dit verschil komt omdat de prognose rekening houdt met twee trends: de trend richting langer thuis wonen in levensloopbestendige woningen, en de trend richting een grotere afhankelijkheid van mantelzorg. Hierdoor neemt de vraag naar woonzorgcentra af.
- In onze trendprognose zal de vraag naar woonzorgcentra met 37% stijgen van 190 naar 260 woningen, en de vraag naar reguliere woningen met slechts 3% van 3.110 naar 3.210. Daarentegen zie je meer dan een verdubbeling bij de vraag naar geclusterd wonen, met welgeteld een stijging van 129% van de huidige 350 woningen naar 800.
- Ter vergelijking, als je de huidige cijfers enkel doorrekent zonder rekening te houden met deze twee trends, dan komt in 2040 de vraag naar woonzorgcentra uit op 440 woningen en de vraag naar geclusterde woningen op 310 (zie bijlage).



Ongeveer 65% van de zorg in woonzorgcentra is somatische zorg. 35% is psychogeriatrische zorg. Dit blijft volgens de prognose gelijk.

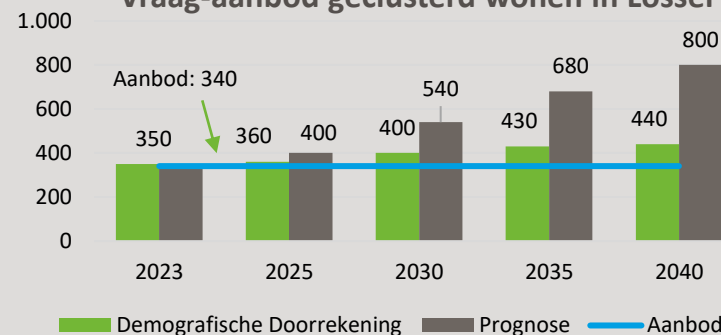


Vraag-aanbod woonzorgcentrum in Losser



- Volgens onze prognose is in Losser de noodzaak om woningen in woonzorgcentra te bouwen minder dringend. Ondanks de vergrijzing moeten er 'slechts' 80 woningen worden gebouwd om het huidige aanbod van 181 aan te laten sluiten met de vraag van 260 woningen in 2024.

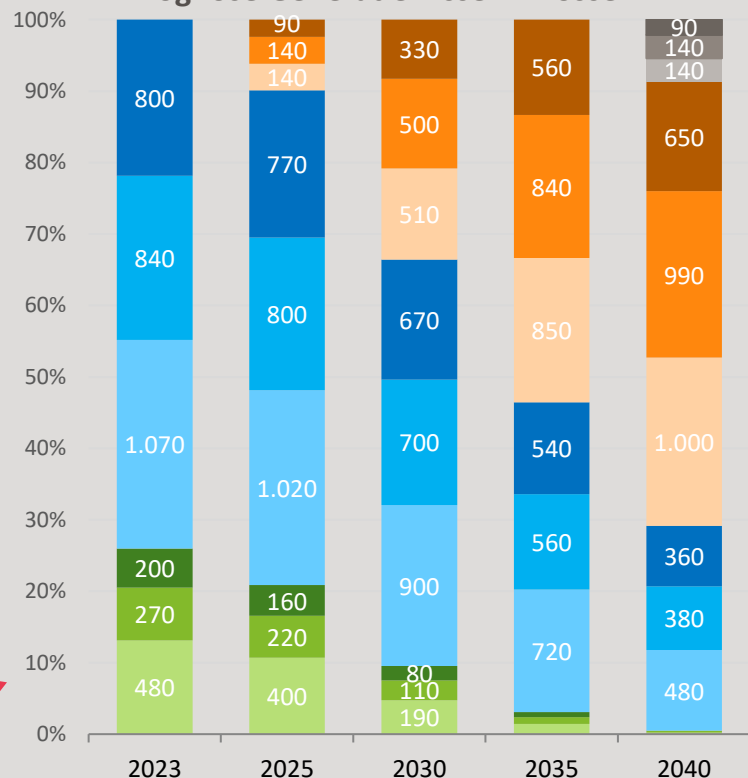
Vraag-aanbod geclusterd wonen in Losser



- Daarentegen zie je dat er een veel groter aanbod van geclusterd wonen nodig is in Losser. Er zijn 460 nieuwe woningen nodig om aan de vraag te voldoen. Hierbij is het belangrijk om te onthouden dat in de prognose de trend richting mantelzorg (en daardoor het belang van geclusterd wonen) al is meegenomen.

Hoe ziet de toekomstige vraag naar geclusterde woningen eruit?

Prognose Generatiewissel in Losser



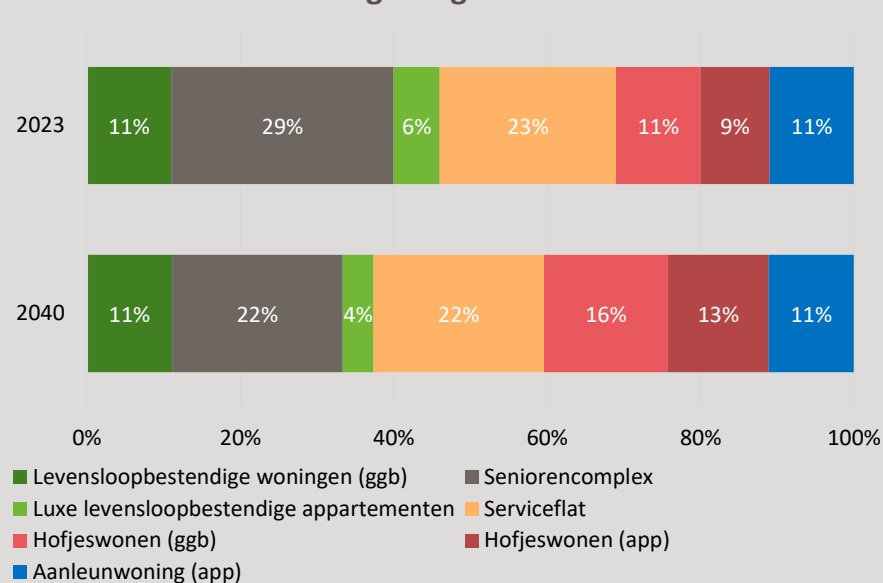
- Bij de dubbele vergrijzing is het belangrijk rekening te houden met de sociaaleconomische klasse van de verschillende generaties.
- De stille generatie heeft een lager besteedbaar inkomen en is daardoor vaker afhankelijk van sociale huur.
- De babyboomergeneratie, de generatie van de dubbele vergrijzing, heeft meer te besteden en daardoor zijn koopwoningen een reëlere optie.

Pragmatische Generatie 1970 - 1985
 Generatie X 1955 - 1970
 Protest-generatie 1940 - 1955
 Stille Generatie 1925 - 1940

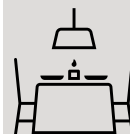
Pragmatische gen. - Hoog
 Pragmatische gen. - Midden
 Pragmatische gen. - Laag
 Ondernemende levensgenieters
 Moderne hofjesbewoners
 Actieve buurtbewoners
 Welgestelde levensgenieters
 Vitale comfortzoekers
 Traditionele buurtbewoners
 Welgestelde cultuurminnaars
 Oudere comfortzoekers
 Kwetsbare ouderen



Gewenste invulling van geclusterd wonen in Losser

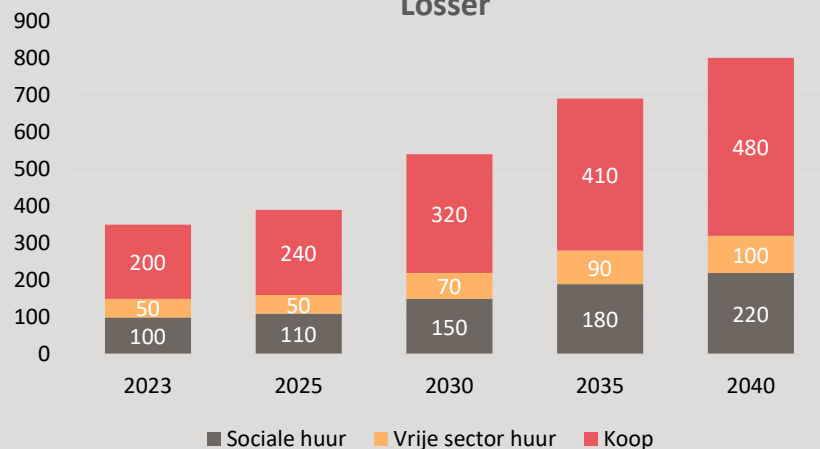


- De dalende vraag van woonzorgcentra zie je ook terug in de gewenste invulling. Het aandeel seniorencomplexen daalt van 29% naar 22%, ondanks de dubbele vergrijzing.
- In de plaats is er een stijging in de vraag naar hofjeswoningen: zowel grondgebonden als appartementen. Hofjeswoningen zijn efficiënt in de bemiddeling van (lichtere) zorgverlening, waardoor het een goede manier is om de aankomende vergrijzing tegemoet te gaan.
- Ook passen hofjeswoningen bij de wens van de gemeente om jongeren en starters te behouden en aan te trekken. Nieuwe hofjeswoningen bemiddelen de doorstroom waardoor woningen in het betaalbare segment vrij komen onder jongeren.
- Het bouwen van hofjeswoningen sluit dus goed aan bij de wensen in de woonvisie en de uitdagingen in de gemeente.



Hoe ziet de toekomstige vraag naar geclusterde woningen eruit?

Prognose- vraag geclusterde woonvormen in
Losser



- Als we ons verdiepen in hoe de vraag naar geclusterd wonen is opgedeeld, zien we dat volgens de prognose de vraag naar geclusterde koopwoningen relatief sterk stijgt in Losser.
- De vraag naar geclusterde koopwoningen stijgt in de periode 2023 tot 2040 met 280 woningen. Dit is een stijging van 140%. De vraag naar sociale huurwoningen in het geclusterd segment stijgt in de periode 2023 tot 2040 met 120 woningen. Dit is een stijging van 120%. De vraag in vrije huursector stijgt met 100%.
- De groeiende vraag naar geclusterde koopwoningen is bijzonder omdat volgens de prognose steeds meer ouderen naar geclusterde woningen gaan in plaats van een woonzorgcentrum. Woonzorgcentrumwoningen zijn doorgaans huurwoningen, maar de stap van woonzorgcentra naar geclusterd wonen betekent dus niet een grotere vraag naar huurwoningen in het geclusterd segment.



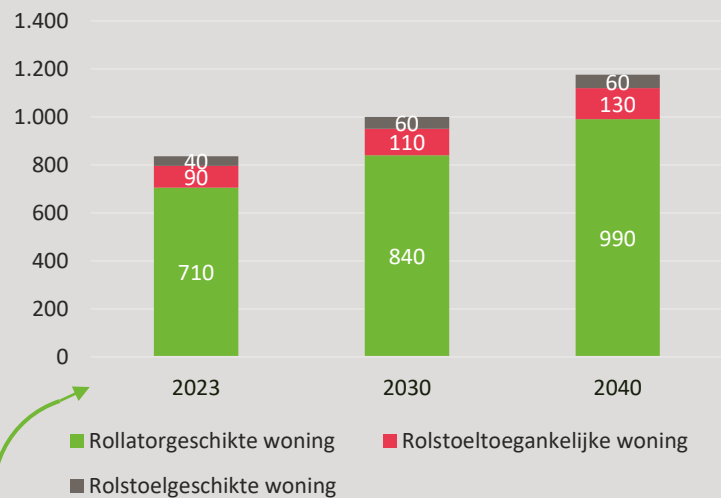
- De grotere vraag naar koop is te verklaren door het besteedbaar inkomen van de verschillende generaties. De babyboomer-generatie heeft gemiddeld een groter besteedbaar inkomen dan de generaties daarvoor. Hierdoor zijn de babyboomers eerder bereid een koopwoning te kopen.
- De stille generatie daarentegen is vaker afhankelijk van sociale huur.
- Deze stijgende vraag naar koop is versterkt doordat het voor marktpartijen aantrekkelijker is om koopwoningen te bouwen dan betaalbare huurwoningen.



- De gemeente kan kiezen tussen het volgen van de trendvraag naar meer koop, of acties ondernemen (bijv. financiële ondersteuning corporaties) om het aandeel sociale huur op te krikken.
- Door personeelstekort in de zorg en de grotere vraag naar zorg is het vergroten van het aanbod woonzorgcentra minder realistisch. De doorgaans goedkopere woningen in woonzorgcentra kan dan opgevangen worden door geclusterde woningen in de sociale huur.
- Daarnaast kunnen geclusterde huurwoningen een grote stap richting de 30% sociale huur norm zijn.

Wat is het vraag en aanbod van geschikte woningen in Losser?

Vraag naar geschikte woningen in Losser



Waarvan de vraag voor in de reguliere woningvoorraad:

2023: 490 woningen

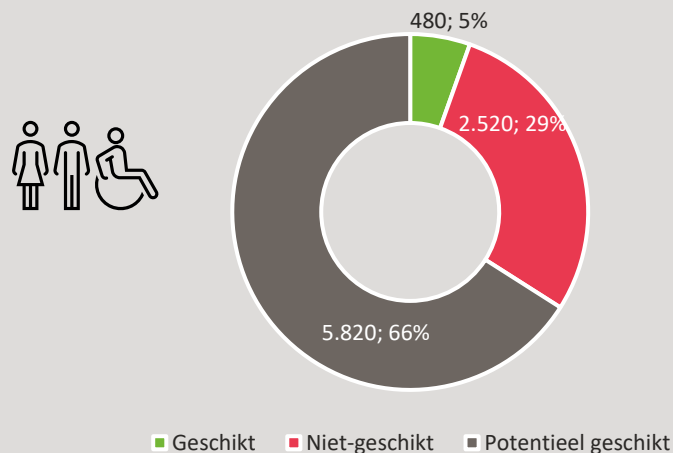
2030: 570 woningen

2040: 660 woningen

- De totale vraag naar geschikte (nultreden)woningen was in 2023 840 woningen. Meer dan 80% is een vraag naar rollatorgeschikte woningen.
- Onder de vraag naar geschikte woningen vallen zowel ouderen als mensen met een lichamelijke beperking. Omdat ouderen bij verre de grootste groep zijn, vertaalt dit ook in een grote vraag naar met name rollatorgeschiktheid.
- Door de dubbele vergrijzing en het steeds ouder worden van 75-plussers zie je bij de vraag naar geschikte woningen een stijging van 350 woningen.
- Het (om)bouwen van geschikte woningen in de reguliere woningvoorraad is een goede manier om mensen langer thuis te laten wonen. Dit verlicht de druk op het woningaanbod voor intensievere zorg zoals woonzorgcentra.



Huidige aanbod geschikte woningen in Losser



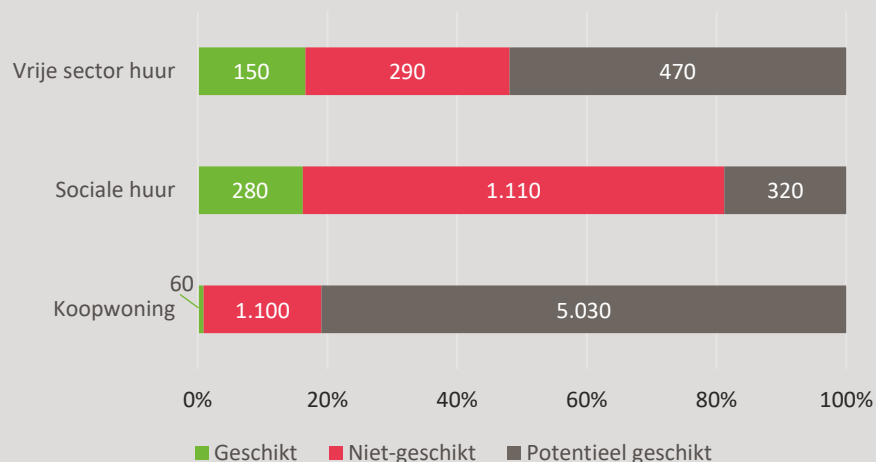
- 66% van het huidige woonaanbod is geschikt te maken. Het aanbod van geschikte woningen hoeft dus niet per se uit nieuwbouw te komen.
- Daarentegen is er wel stijgende vraag naar geschikte woningen. In 2023 is een tekort van 10 woningen. In 2040 loopt dit tekort op tot 180 woningen.
- Het geschikt maken van de reguliere woningvoorraad is dus een belangrijke stap in het antwoord op de vergrijzing.

Vraag-aanbodbalans geschikte woningen

	Vraag	Aanbod	Vraag - aanbod
2023	490	480	-10
2030	570	480	-90
2040	660	480	-180

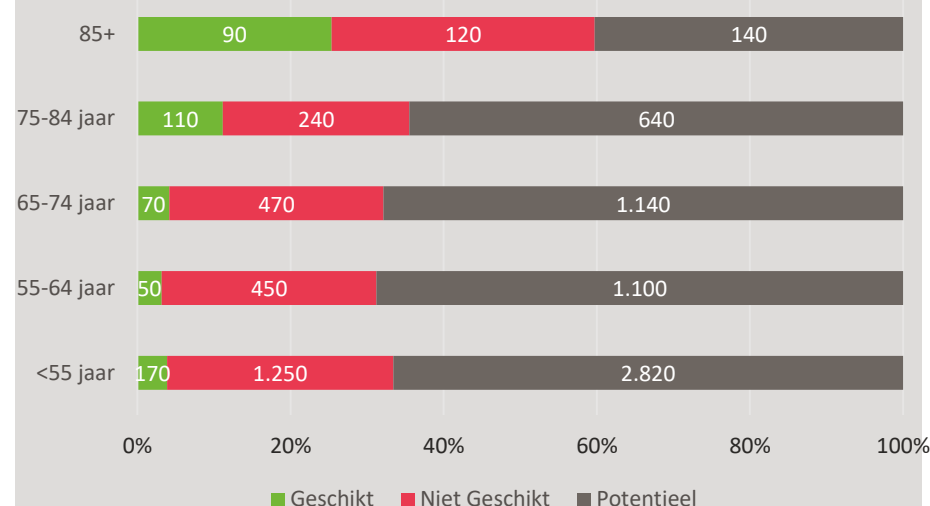
Wat zijn de kenmerken van de geschikte woningen?

Aandeel geschikt per huur of koop

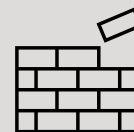


- Het leeuwendeel van de potentieel geschikte woningen zijn koopwoningen. Dit komt omdat dit vaak grondgebonden woningen zijn.
- Sociale huurwoningen zijn vaak kleinere woningen in bijvoorbeeld een flatgebouw. Dit soort woningen zijn vaak enkel bereikbaar met een trap en minder gemakkelijk te renoveren.
- Daarentegen is het huidige geschikte aanbod zelden een koopwoning. De geschikte huurwoningen (zowel particulier als sociaal) zijn vaak levensloopbestendige woningen specifiek gebouwd voor ouderen.
- Koopwoningen zijn vaak grondgebonden woningen in woonwijken die gebouwd zijn zonder levensloopbestendigheid in gedachte.
- Veel 55-plussers wonen nu in een grondgebonden koopwoning die op het moment dus niet geschikt is, maar (relatief) gemakkelijk geschikt gemaakt kan worden. Denk hierbij aan het aanpassen van de ingang en het verhuizen van de slaapkamer naar de begane grond.

Aandeel geschikt per leeftijdscategorie



- Ook hier is te zien dat veel 55-plussers in een woning wonen die potentieel geschikt is. Veel 75-plussers wonen nu in geschikte geclusterde woningen. Bijna 33% van de 75-plussers woont echter niet in een geschikte woning.
- Terwijl veel 75-plussers nog zonder een rolstoel of rollator kunnen bewegen, betekent dit wel een potentieel risico voor het beschikbare zorgaanbod. Omdat er al een tekort aan levensloopbestendige woningen dreigt, zal deze groep mensen wellicht geen plek vinden als ze niet meer goed te been zijn.
- De gemeente kan verschillende acties ondernemen om de omschakeling naar geschikte woningen te bemiddelen. Er kunnen bijvoorbeeld informatiecampagnes ingezet worden over de mogelijkheden die inwoners hebben om hun woning om te laten bouwen tot een levensloopbestendige woning.



De Kernen in geheel

Ouderen

- De kernen Losser en Overdinkel zijn de meest passende kernen voor (zorg)geschikte nieuwbouw voor ouderen.
- Deze kernen hebben genoeg noodzakelijke voorzieningen zoals een huisartsenpost, een apotheek en een supermarkt. Daarnaast is er al een aanbod van zorgverleners en woningcorporaties die zorggeschikte woningen aanbieden.
- Ook de Lutte is een eventueel geschikte plek om nieuwe woningen bij te bouwen. Op het moment zijn er de noodzakelijke voorzieningen. Echter is het aanbod hiervan klein. Daardoor is het minder toekomstbestendig. Daarnaast is er geen aanbod van woonzorgwoningen zoals een woonzorgcentrum.
- Beuningen en Glane hebben niet de noodzakelijke voorzieningen als een supermarkt of een huisarts om langer thuis wonen voor ouderen mogelijk te maken. Daarnaast is de absolute vraag naar zorggeschikte woningen klein door het kleine aantal inwoners.
- Aangezien geclusterd wonen en geclusterde zorgverlening het meest bestendig is tegen de vergrijzing, zijn Beuningen en Glane niet voor de hand liggende locaties voor nieuwe woningen voor ouderen.

Doelgroep verstandelijk gehandicapten (VG)

- Alleen de kern Losser heeft een woningaanbod geschikt voor mensen met een verstandelijke handicap. Het grootste aanbod is in het buitengebied bij de Zorggroep Losserhof.
- Volgens de trend 'lokaal wonen' blijven mensen met een verstandelijke handicap dicht bij de woonplaats van hun ouders of verzorgers wonen. Hierdoor stijgt de vraag naar VG-geclusterde woningen in andere gemeenten. Als de gemeente Losser deze trend wilt volgen, dan daalt de vraag in de kern Losser.
- De gemeente kan kiezen om de VG-zorg te verspreiden over de kernen. Echter is het de vraag of er door de groeiende druk op het zorgaanbod in Nederland de komende 20 jaar wel genoeg zorgverleners zijn om een groot genoeg geclusterd woonaanbod te bieden in de andere kernen. De meeste mensen met een VG-indicatie hebben namelijk een geclusterde woonvraag. Daarnaast is er al voldoende aanbod in de kern Losser.



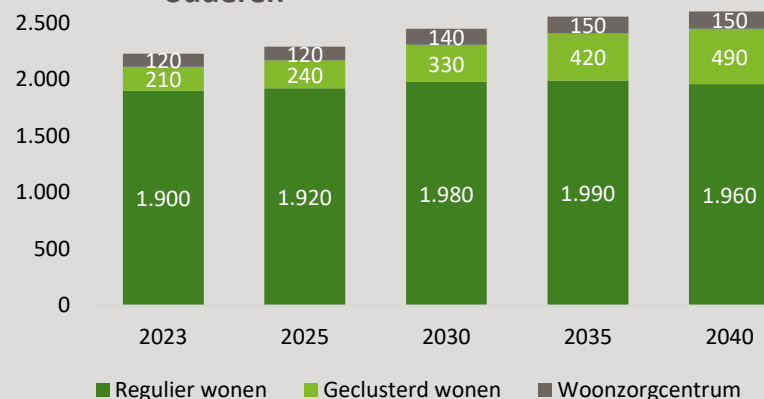
De kern Losser in beeld

Huishoudens	2023	2030	2040
Totaal huishoudens	5.790	5.930	5.930
65-plussers	2.230	2.450	2.600
85-plussers	240	330	490



- De prognose van huishoudens in de verschillende kernen is gebaseerd op een doorberekening van de gemeenteprognose. In deze doorberekening is rekening gehouden met de verschillende percentages ouderen per kern.
- Losser is de oudste kern: 26% van de inwoners is 65-plus. In de gehele gemeente is dit aandeel 25%. In de kern Losser wonen 61% van het totaal aantal 65-plussers. Dat zijn 3.550 inwoners.
- Als we onze prognose doorberekenen naar de kernen, dan is de groei van het aantal 85+ huishoudens (de dubbele vergrijzing) geschat op 250 huishoudens.

Ontwikkeling vraag woonvormen onder ouderen



- Als je deze groei vertaalt naar de vraag naar woonvormen, dan zie je dat onder de huishoudens van Losser de vraag naar geclusterd wonen in 2040 gestegen is met 280 woningen. Hierbij is rekening gehouden met het feit dat Losser gemiddeld ouder is dan de andere kernen.



- Losser is de centrale kern in de gemeente. Het is dus waarschijnlijk dat Losser ook een groot deel van de vraag van de kleinere kernen opvangt. Met name uit Glane en Beuningen, omdat hier niet voldoende geschikte woningen noch voorzieningen zijn. De werkelijke vraag ligt dus hoger dan enkel de vraag van de inwoners van Losser.

Het aanbod

- Companen heeft enkel data op kernniveau tot beschikking over het aanbod van woonzorgcentra.
- In Losser heeft de Zorggroep Sint Maarten meerdere woonzorgcomplexen voor ouderen. Het gaat hier om de complexen Oldenhove, Maartens-Stede en Leurinkshof.
- In de kern Losser is het aanbod van woningen van de Zorggroep Sint Maarten 163 woningen. Deze woningen vallen onder de categorie woonzorgcentrum.
- In de kern Losser dekt het huidige aanbod de vraag naar woningen in een woonzorgcentrum. Maar bovenop de vraag vanuit de kern Losser draagt het aanbod ook de vraag vanuit de andere kernen: met name de kernen zonder een aanbod van woonzorgcentra.
- Losser kent voldoende voorzieningen om een geschikte locatie te zijn voor de bouw van nieuwe woningen voor ouderen. Hier spreken we over voorzieningen als een huisarts, apotheek en supermarkt. Geclusterd wonen vereist ook een concentratie in een gebied waar voorzieningen beschikbaar zijn. Omdat geclusterd bouwen de meest efficiënte manier is om de toekomstige druk op de zorgverlening tegemoet te gaan, is Losser de meest vanzelfsprekende en geschikte plaats om te bouwen. Niet alleen is er voldoende voorzieningen, maar er zijn ook al zorgverleners en (woonzorg)corporaties aanwezig.

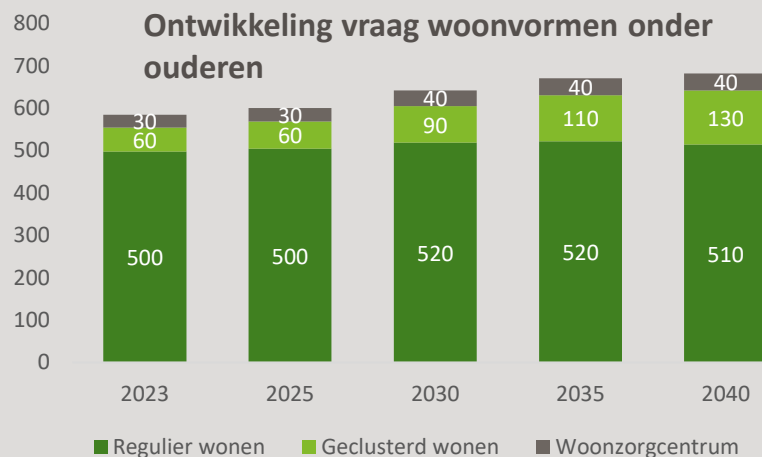


De kern Overdinkel in beeld

Huishoudens	2023	2030	2040
Totaal huishoudens	1.800	1.840	1.840
65-plussers	600	660	700
85-plussers	70	90	130



- De prognose van huishoudens in de verschillende kernen is gebaseerd op een doorberekening van de gemeenteprognose. In deze doorberekening is rekening gehouden met de verschillende percentages ouderen per kern.
- Als we onze prognose doorberekenen naar Overdinkel, dan groeit het aantal 85-plussers (de dubbele vergrijzing) van 70 naar 130 huishoudens. Overdinkel is een relatief jonge gemeente. 23% van de inwoners is 65-plus, vergeleken met 25% van de gemeente.



- Als je deze groei vertaalt naar de vraag naar woonvormen, dan zie je dat onder de huishoudens van Overdinkel de vraag naar geclusterd wonen in 2040 gestegen is met 72 woningen. De vraag naar woonzorgcentra groeit niet significant. Hierdoor is uitbreiding van de huidige woningcomplexen, of het clusteren naar de kern Losser, een goede optie.



Het aanbod

- In Overdinkel is het woonzorgcentrum Tiekerhook. Dit woonzorgcentrum is bestemd voor ouderen.
- Het Tiekerhook heeft 18 woningen. Hierdoor dekt het aanbod in Overdinkel niet de vraag van de inwoners van Overdinkel.
- Inwoners die in een woonzorgcentrum willen wonen verhuizen daarom waarschijnlijk naar de kern Losser of buiten de gemeente.
- In Overdinkel zijn meerdere huisartsen aanwezig. Ook zijn er voldoende supermarkten.
- Hierdoor kent Overdinkel voldoende voorzieningen om een geschikte locatie te zijn voor de bouw van nieuwe woningen voor ouderen. Deze woningen kunnen zowel woningen in een woonzorgcentrum zijn of geclusterde woningen.
- De huidige vraag naar woningen voor ouderen hoeft dus niet alleen in Losser gebouwd te worden. Wel is over het algemeen het efficiëntst om zoveel mogelijk te concentreren in bepaalde kernen. Dit is namelijk gemakkelijker en daardoor aantrekkelijker voor zowel zorgverleners als woningcorporaties.

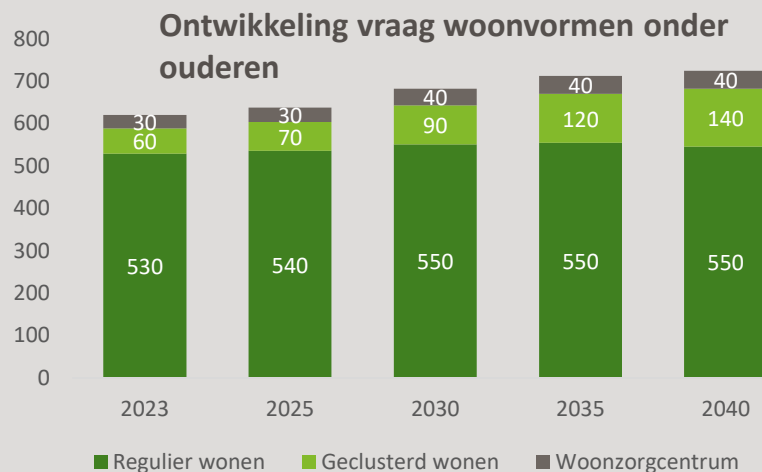


De kern De Lutte in beeld

Huishoudens	2023	2030	2040
Totaal huishoudens	1.590	1.620	1.620
65-plussers	630	690	730
85-plussers	70	90	140



- De prognose van huishoudens in de verschillende kernen is gebaseerd op een doorberekening van de gemeenteprognose. In deze doorberekening is rekening gehouden met de verschillende percentages ouderen per kern.
- Ondanks dat de Lutte minder inwoners heeft dan Overdinkel, is het aantal ouderen groter. 25% van de inwoners van de Lutte is 65+. 17% van de 65-plussers in de gemeente woont in de Lutte, vergeleken met 16% in Overdinkel. Als we onze prognose doorberekenen naar de Lutte, dan groeit het aantal 85-plussers van 70 naar 140 huishoudens.



- Als je deze groei vertaalt naar de vraag naar woonvormen, dan zie je dat onder de huishoudens de vraag naar geclusterd wonen in 2040 gestegen is met 76 woningen. De grotere vraag in de Lutte vergeleken met Overdinkel komt door de relatief oudere bevolking.

Het aanbod

- De Lutte kent op het moment geen woonzorgaanbod. Dit betekent dat ondanks het grote aandeel ouderen, deze ouderen wonen in (levensloopbestendige) reguliere woningen.
- Daarentegen kent de Lutte wel noodzakelijke voorzieningen. De Lutte heeft zowel een huisartsenpost, een apotheek als een supermarkt. Echter is dit aanbod wel gering en daardoor minder toekomstbestendig.
- De Lutte kent een groot aandeel ouderen die misschien willen blijven wonen in hun eigen kern. Ondanks dat er nu geen groot woonzorgaanbod is, zijn de basis 'ingrediënten' er wel. De Lutte kan dus een geschikte plek zijn om nieuwe woningen te bouwen. Echter zit hier wel meer risico dan bouwen in Overdinkel en Losser. Het is mogelijk dat bepaalde voorzieningen verdwijnen, zoals een huisarts of een supermarkt.
- Ook is het minder aantrekkelijk voor zorgverleners en woningcorporaties om te beginnen in de gemeente. Met name bij woningcorporaties zie je een trend dat zij hun aanbod vaker willen clusteren in de (grotere) kernen. Echter is door de vergrijzing het waarschijnlijk dat ook de zorgverleners wegtrekken uit de kleinere kernen door bijvoorbeeld het gebrek aan personeel.



De kernen Glane en Beuningen

Huishoudens	2023	2030	2040
Beuningen totaal huishoudens	370	380	380
Beuningen 65-plus huishoudens	130	140	150
Glane totaal huishoudens	220	230	230
Glane 65-plus huishoudens	70	70	80



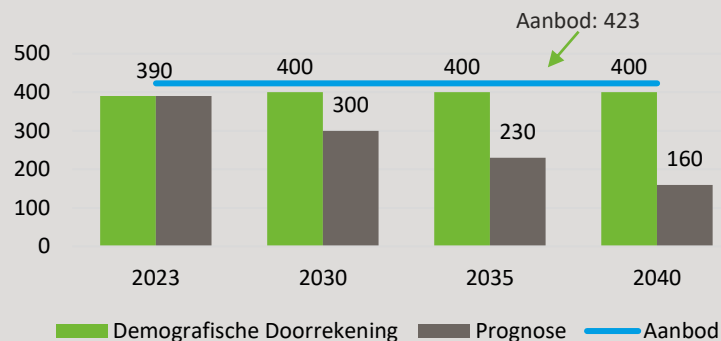
- De prognose van huishoudens in de verschillende kernen is gebaseerd op een doorberekening van de gemeenteprognose. In deze doorberekening is rekening gehouden met de verschillende percentages ouderen per kern.
- Omdat Glane en Beuningen een klein aantal inwoners hebben, is de prognose minder accuraat. Deze cijfers functioneren daarom alleen om een idee te geven van de huisvestingsopgave voor ouderen.
- De kernen Glane en Beuningen zijn allebei kleine kernen. Daarnaast zijn het allebei ook relatief jonge kernen. In Glane is 21% 65-plusser, in Beuningen 20%. In de gemeente Losser is dit 25%.
- Glane kent 105 inwoners boven de 65 jaar, Beuningen 200. Daardoor is Glane 2% van het totaal aantal 65-plussers, en Beuningen 3%.
- De vraag naar bijvoorbeeld woonzorgcentra komt voor beide uit op een getal onder de 10. Op deze kleine aantallen is het niet verstandig om woonplannen te baseren.

- Beide kernen zijn minder geschikt voor geclusterd wonen. Niet alleen door het kleine aantal ouderen, maar ook door het gebrek aan belangrijke voorzieningen. Zowel Beuningen als Glane hebben geen noodzakelijke voorzieningen als een supermarkt of een huisarts.
- Daarnaast zie je dat steeds meer woningcorporaties wegtrekken uit de kleine kernen. Ook zorgverleners door het gebrek aan personeel kunnen niet altijd zorg bieden in de kleinere gemeentes. Dit maken de twee kernen ook minder geschikt voor geclusterde of zorggeschikte ouderenhuisvesting.



Wat is de opgave voor mensen die gebruikmaken van gehandicaptenzorg?

Vraag-aanbod geclusterd wonen in Losser (VG)



Gecusterde woningen voor mensen met een verstandelijke beperking (VG)

- In de gemeente Losser is het totale geclusterde woningaanbod voor mensen met een verstandelijke beperking (VG) 423 woningen.
- Het VG-aanbod in de gemeente Losser is groot vergeleken met andere gemeenten. Dit komt door het aanbod in de kern Losser. Hier zit zowel de zorggroep Aveleijn als de zorggroep Losserhof in het buitengebied. De andere kernen hebben geen geclusterd woningaanbod voor VG.
- De gemeente Losser biedt relatief de meeste VG-zorg van alle gemeenten in Twente (17.3 VG-indicaties per 1.000 inwoners Losser vs. 8.3 gemiddeld in Twente).
- In de grafiek hierboven staan twee scenario's uitgebeeld: de demografische doorrekening en de trendprognose. De demografische doorrekening is gebaseerd op de bevolkingsontwikkeling.

Trendscenario (VG)

- De trendprognose houdt rekening met trends als 'lokaal wonen'. De gedachte is dat mensen met een verstandelijke handicap dicht bij de woonplaats van hun ouders gaan wonen. Hierdoor zal in de toekomst de vraag naar VG-zorg evenwichtiger verdeeld worden over de regio.



- Als de gemeente Losser de trend van lokaal wonen volgt en het huidige aanbod afbouwt, dan betekent dit dat de vraag in Losser gaat afnemen. Deze vraag wordt dan verspreid over de regio Twente.
- In dit scenario (de trendprognose) daalt de vraag naar VG-geclusterde woningen sterk. In de periode 2023-2040 daalt de vraag met 230 woningen.

Demografische Doorrekening (VG)

- De gemeente kan ook kiezen om zijn huidige rol in de regio te behouden door de VG-zorg van andere Twentse gemeenten op te vangen. De gemeente volgt dan niet de trend 'lokaal wonen' en heeft niet als doelstelling om het huidige aanbod af te bouwen.
- In dit geval geldt de demografische doorrekening. In de periode 2023-2040 stijgt dan de vraag naar VG-geclusterde woningen met ongeveer 10 woningen. In 2030 zijn er bij het aanbod geclusterde woningen ongeveer 23 woningen meer dan de vraag. In 2040 blijft dit aantal gelijk.

Gespikkeld wonen (VG)

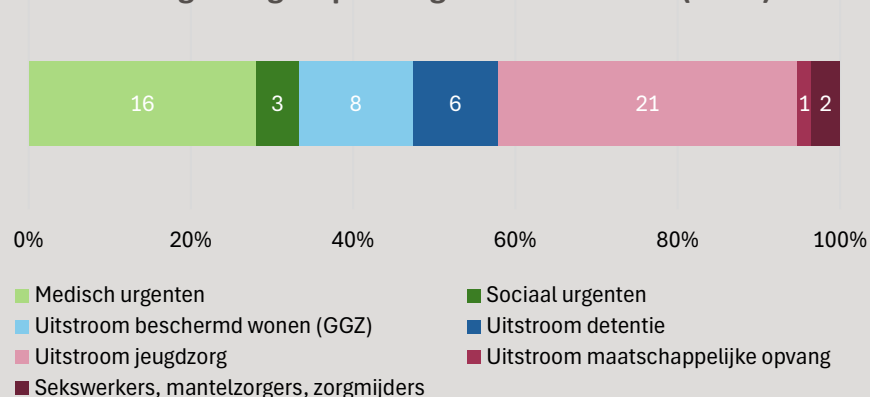
- Het aanbod gespikkeld wonen in de gemeente Losser is niet in beeld bij Companen.
- De huidige vraag naar gespikkeld wonen voor VG is 10 woningen. Bij zowel de prognose als de demografische doorrekening blijft de verwachte vraag naar gespikkelde woningen in 2040 op 10 woningen. De vraag blijft dus de komende periode ongeveer gelijk.

Lichamelijke handicap (LG)

- De vraag naar gespikkeld wonen voor mensen met een lichamelijke handicap is in 2023 15 woningen. In de prognose en doorrekening zal de vraag in de periode 2023-2040 grotendeels hetzelfde blijven.

Wat is de opgave voor mensen met urgentie? (afkomstig uit data HHM)

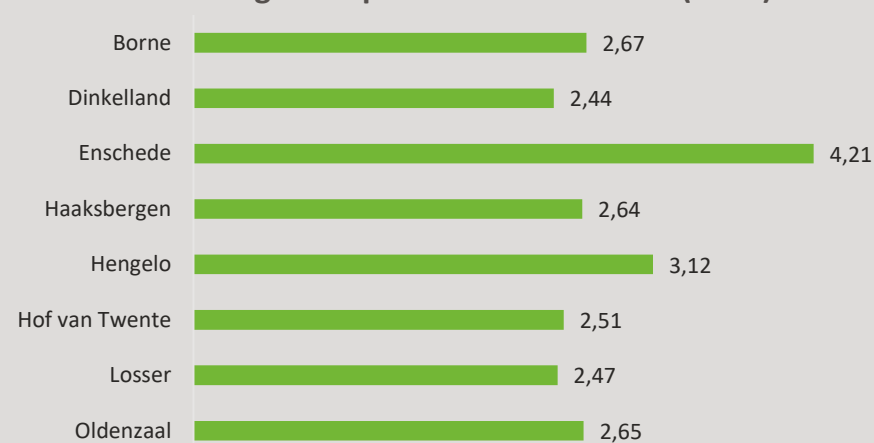
Urgentiegroepen in gemeente Losser (2023)



- In de wet versterking regie volkshuisvesting worden meerdere groepen aangeduid als groepen met urgentie voor huisvesting. In de gemeente Losser zal dit gaan om ongeveer 57 personen.
- Onder urgenten vallen medisch urgenten, sociaal urgenten, mantelzorgverhuizers, stoppende sekswerkers, zorgwekkend zorgvermijders, en de uitstroom uit beschermd wonen, detentie, jeugdzorg en maatschappelijke opvang.
- De grootste groep urgenten zijn de medisch urgenten en de uitstroom uit de jeugdzorg. Medisch urgenten zijn 28% van het totaal aantal urgenten. Uitstroom uit de jeugdzorg is 37%.
- Medisch urgenten zijn personen die door medische redenen niet meer thuis kunnen wonen, en daardoor mogelijk in aanmerking komen voor urgentie op een sociale huurwoning.
- Deze verhouding is niet in elke gemeente hetzelfde. Bijvoorbeeld, in de gemeente Enschede zijn medisch urgenten 17% van het totaal, en de uitstroom van jeugdzorg 25%.



Aantal urgenten per duizend inwoners (2023)



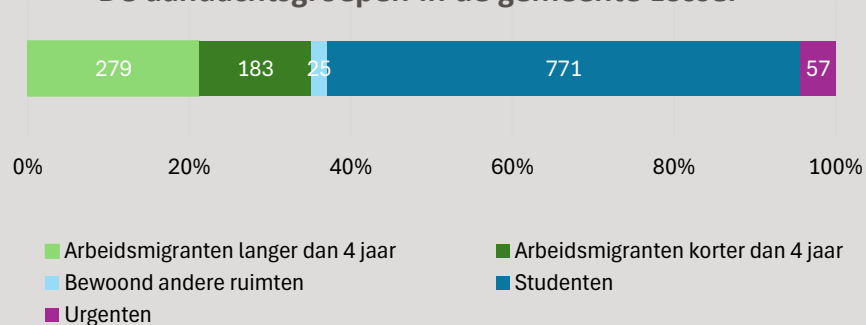
- De grafiek hierboven geeft de relatieve hoeveelheid urgenten aan per gemeente in de centrumregio Enschede. De meeste gemeenten zitten tussen de 2 of 3 urgenten per duizend inwoners.
- Met 57 urgenten ten opzichte van 23.084 inwoners huisvest de gemeente Losser relatief weinig urgenten. Dit is ongeveer 2,47 urgenten per duizend inwoners.
- De gemeente Enschede huisvest bovengemiddeld veel urgenten. Enschede heeft bijvoorbeeld relatief veel personen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang vergeleken met andere gemeenten. Omdat Enschede veel maatschappelijke opvangvoorzieningen heeft, blijven uitstromers waarschijnlijk in Enschede wonen.
- De wet versterking regie volkshuisvesting vereist dat de gemeenten in de regio fairshare afspraken maken over de spreiding van de huisvesting van aandachtsgroepen. Dit kan een grotere opdracht voor de gemeente Losser betekenen. Als de gemeente Losser relatief gezien gemiddeld evenveel urgenten zou huisvesten als de andere gemeenten in centrumregio Enschede, komt dit neer op ongeveer 64 personen (2.84 urgenten per duizend inwoners).

Wat is de opgave voor de aandachtsgroepen? (afkomstig uit data HHM)

Statushouders

- Volgens de cijfers van HHM heeft de gemeente Losser 3 statushouders gehuisvest in 2023.
- In de eerste helft van 2024 is de taakstelling van Losser het huisvesten van 25 statushouders. Uitgaande dat in de tweede helft van 2024 ook ongeveer 25 statushouders gehuisvest moeten worden, komt dit neer op het huisvesten van ongeveer 50 meer statushouders dan in 2023 is gehuisvest.

De aandachtsgroepen in de gemeente Losser



- Onder de aandachtsgroepen vallen naast urgenten en statushouders de volgende doelgroepen: arbeidsmigranten (langer of korter dan 4 jaar), studenten, bewonenden andere ruimten, en woonwagenbewoners.
- De Gemeente Losser vervult in 2023 de huisvestingsbehoefte van 1.318 personen die onder de aandachtsgroepen vallen. De aandachtsgroepen zijn *inclusief* de urgentiegroepen en statushouders.
- De huisvestingsopdracht voor urgenten is in totaal 57 personen, voor statushouders is dit 3. Dit betekent dat 1.258 personen uit de aandachtsgroepen niet urgent zijn.

Arbeidsmigranten

- 462 arbeidsmigranten wonen en werken in 2023 in de gemeente Losser.
- 279 arbeidsmigranten werken in de gemeente Losser voor langer dan 4 jaar. 183 arbeidsmigranten werken voor korter dan 4 jaar.
- Ongeveer 60% van het totaal aan arbeidsmigranten werkt langer dan 4 jaar in de gemeente Losser.

Studenten

- Studenten zijn de grootste doelgroep onder de aandachtsgroepen in de gemeente Losser. In 2023 ging het om 771 studenten. Dit is ongeveer 60% van het totaal aandachtsgroepen.

Bewoning andere ruimten (BAR)

- Dit gaat om personen die (tijdelijk) wonen in een woonruimte die niet officieel voldoet aan de definitie van een woning. Denk aan mensen die uit nood bij iemand op de bank slapen of in de schuur.
- Het gaat hier om geschat 25 personen.

Woonwagenbewoners

- In de gemeente Losser zijn geen woonwagenbewoners in beeld.



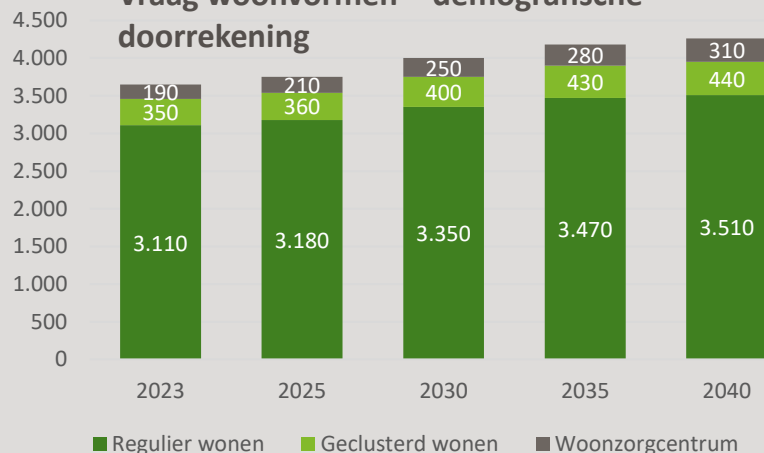
Bijlage

- De volgende sheets vallen onder de bijlage. Deze sheets functioneren als een aanvulling op de vorige sheets.

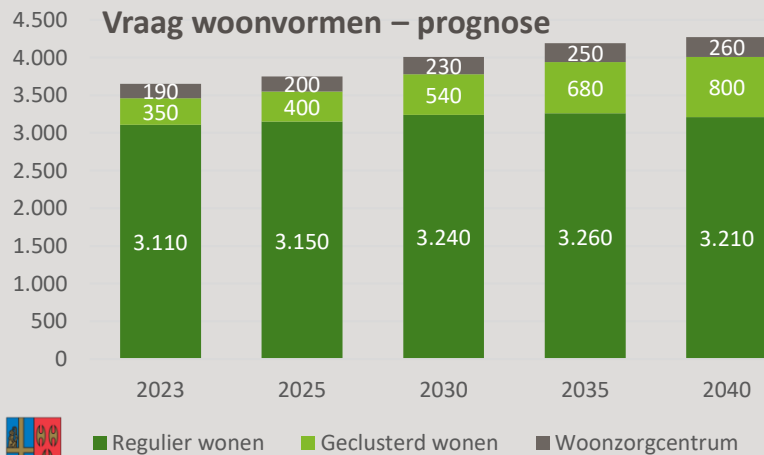


Bijlage - Overzicht vraag-aanbod woonvormen

Vraag woonvormen – demografische doorrekening



Vraag woonvormen – prognose



- De vraag naar woonzorgcentra en reguliere woningen maakt plaats voor de vraag naar geclusterde woningen.
- Dit verschil komt omdat de prognose rekening houdt met twee trends: de trend richting langer thuis wonen in levensloopgeschikte woningen, en de trend van een grotere afhankelijkheid van mantelzorg.
- Hierdoor neemt de vraag naar woonzorgcentra af. In onze prognose zal de vraag naar woonzorgcentra met 37% stijgen van 190 naar 260 woningen, en de vraag naar reguliere woningen met slechts 3% van 3.110 naar 3.210.
- Daarentegen zie je meer dan een verdubbeling bij de vraag naar geclusterd wonen, met welgeteld een stijging van 129% van de huidige 350 woningen naar 800 woningen.
- Bij enkel een doorrekening zoals te zien in diagram linksboven, dan blijft de vraag naar woonzorgcentra stijging zoals hij de laatste jaren heeft gedaan. Omdat de trend richting geclusterde woningen niet wordt meegenomen, zie je geen sterke stijging van deze woonvorm.
- Ook stijgt in de doorrekening de vraag naar regulier wonen. Dit komt omdat veel ouderen nu nog met veel mantelzorg in een reguliere woonvorm wonen. Omdat dit in de toekomst lastiger wordt, is het onwaarschijnlijk dat dit een realistisch scenario is.

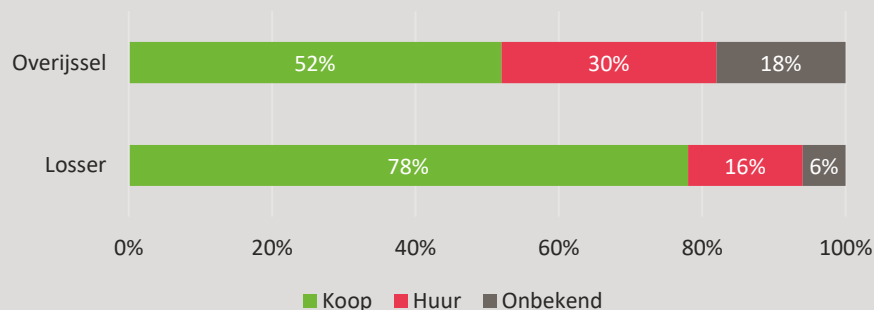
Bijlage - Wat is er recent gebouwd? (Afkomstig uit Dashboard Wonen)

- In de kernen Losser, Overdinkel, De Lutte en Beuningen heeft de gemeente plannen om woningen te realiseren. Dit betekent dat Glane de enige kern is nog geen concrete plannen zijn.

Losser	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Nieuwe woningen	43	75	84	127	103	87

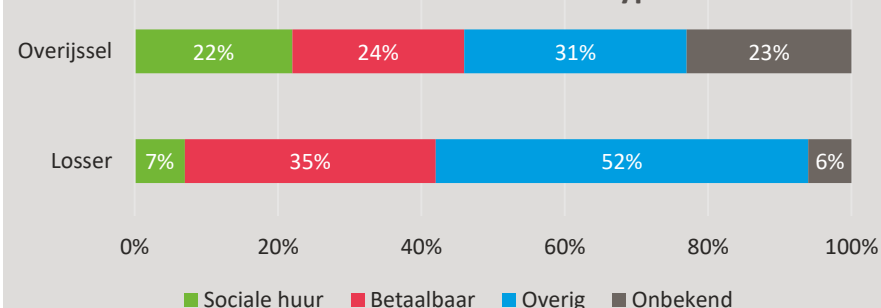
- In de tabel hierboven staan alle woningen die er de laatste vijf jaar zijn gebouwd in de gemeente Losser.
- Het gaat hierbij om de totale voorraad woningen, niet enkel zorggeschikte woningen.
- In de gemeente Losser zijn de laatste vijf jaar netto 519 woningen bijgekomen. Dit zijn zowel nieuwbouwwoningen als woningen uit de overige realisatie. Denk hier aan het splitsen van woningen, het anders benutten van panden, enzovoorts.

Aandeel koop – huur nieuwbouw



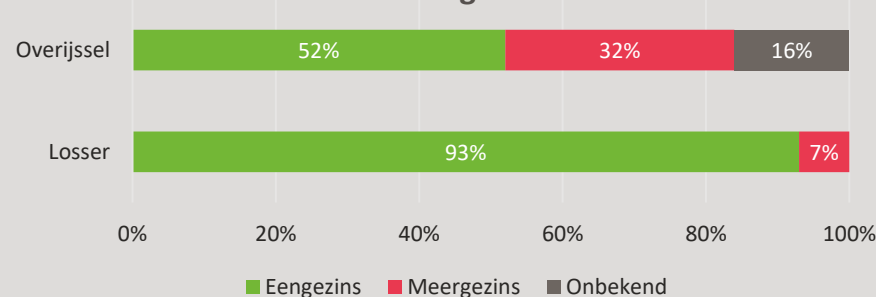
- De nieuwbouw in Losser zijn met name koopwoningen.
- Voor veel mensen is koop wenselijk. Daarnaast is de babyboomer-generatie vaker bereid levensloopgeschikte woningen te kopen.
- De doelgroep ouderen met een zorgvraag, en de doelgroep starters en jongeren maken echter vaak gebruik van huurwoningen.
- Een goed huuraanbod is daarom belangrijk om de doorstroom te bemiddelen en de gevolgen van de vergrijzing te verzachten.

Nieuwbouw verdeelt over type



- Losser heeft een relatief klein aandeel sociale huur (19% sociale huur vergeleken met 27% in Overijssel).
- Dit zie je ook terug in de nieuwbouw. Er wordt aanzienlijk minder sociale huur gebouwd dan het huidige aanbod. De meeste nieuwbouw zijn betaalbare koopwoningen en dure koopwoningen.

Aandeel eens- meergezins nieuwbouw



- Er zijn geen cijfers over de nieuwbouw van geclusterd wonen of woonzorgcentra. Echter is te zien dat de nieuwbouw in Losser een erg klein aandeel meergezinswoningen kent.
- De meeste geclusterde woonvormen zijn echter meergezinswoningen, zoals appartementen.
- 20% van de woonvraag onder 65-plussers in 2040 is voor geclusterd wonen. Het aandeel van huur- of meergezinswoningen lijkt daardoor te klein om de toekomstige vraag te beantwoorden.



Bijlage - Woonplannen per kern

- In de kern Losser heeft de gemeente plannen om 117 woningen te realiseren (harde plannen). Dit gaat over alle type woningen, niet enkel woningen voor de doelgroep ouderen.
- In de Lutte heeft de gemeente plannen om 38 woningen te realiseren (harde plannen). Het gaat hier om alle type woningen, niet alleen woningen voor de doelgroep ouderen.
- In Overdinkel heeft de gemeente plannen om 40 woningen te realiseren (harde plannen). Het gaat hier om alle type woningen, niet alleen woningen voor de doelgroep ouderen.
- In Glane heeft de gemeente geen plannen om woningen te realiseren. In Beuningen zijn er wel plannen. Het gaat hier om 11 woningen. De data over het type woning is niet beschikbaar. Echter, op basis van de gemeente-brede cijfers, is het onwaarschijnlijk dat het hier gaat om zorggeschikte woningen.

