



*Onderwerp*

Flevolandse Woonopgave 2025-2050

*Kern mededeling:*

De afgelopen twee jaar zijn in opdracht van de provincie verschillende onderzoeken uitgevoerd naar de woonbehoefte van (toekomstige) Flevolandse. Met deze mededeling informeren wij uw Staten over deze woononderzoeken en delen wij de belangrijkste bevindingen in bijgevoegde notitie (#3433435). Op 15 oktober 2025 staat een technische sessie gepland om uw Staten verder te informeren over bijgevoegde onderzoeken en notitie.

*Mededeling:*

**Aanleiding**

In opdracht van de provincie hebben de onderzoeksbureaus RIGO en Companen verschillende onderzoeken uitgevoerd naar de woonbehoefte van (toekomstige) Flevolandse. Deze onderzoeken zijn enerzijds ter uitvoering van acties uit de Flevolandse Woonagenda (2021). Anderzijds zijn zij input voor het provinciaal volkshuisvestingsprogramma dat wordt vereist in de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv, zie tekstvak volgende pagina).

**Verhouding tot lopende beleidstrajecten**

Wonen is een belangrijk thema voor de nieuwe Omgevingsvisie. Onze visie op wonen zal hierin op hoofdlijnen worden opgenomen en integraal worden afgewogen met alle andere provinciale beleidsthema's. Op dit moment wordt gewerkt aan een koersdocument (onderdeel van het traject Omgevingsvisie) waarin de richting voor de uitwerking van de Omgevingsvisie wordt vastgelegd. Het koersdocument waarin ook het thema wonen is opgenomen, wordt later dit jaar ter besluitvorming aangeboden aan PS, wat een nadrukkelijke richting meegeeft voor de Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie wordt daarna als geheel nog vastgesteld door PS.

Na de vaststelling van de Omgevingsvisie wordt verder gewerkt aan Omgevingsprogramma's. Het volkshuisvestingsprogramma gaat daar een onderdeel van zijn en bevat voor het thema wonen de uitwerking van de visie en de beleidsmaatregelen waarmee de provincie deze visie precies invult. Het volkshuisvestingsprogramma wordt vastgesteld door GS. Conform de Samenwerkingsafspraken GS-PS Omgevingswet (#3267234) brengen GS voor dit programma een plan van aanpak voor peilen en toetsen in een beeldvormende commissie. Afhankelijk van inwerkingtreding van de wet, komt dit plan van aanpak in de eerste helft van 2026 naar u toe.

Eind 2025 komt de volgende stap in het proces op weg naar de Omgevingsvisie (het koersdocument) op de agenda in PS. Ook de volgende stap in de beleidsontwikkeling op het thema arbeidsmigratie volgt op een later moment.

*Registratienummer*

3433312

*Datum*

23 september 2025

*Afdeling/Bureau*

ETSAWO

*Openbaarheid*

**Openbaar**

*Portefeuillehouder*

**Müller, E.T.M.**

Ter kennisname aan PS en

burgerleden



## Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting (Wvrv)

De nieuwe wet voert wijzigingen door in de Algemene wet bestuursrecht, Huisvestingswet 2014, Omgevingswet, Wet maatschappelijk ondersteuning en Woningwet. De wet zorgt ervoor dat overheden kunnen sturen op hoeveel, waar en voor wie er gebouwd wordt. Het Rijk, provincies en gemeenten kunnen zo de regie nemen op de volkshuisvesting en de woningbouwopgave. Voor de provincies is dit een nieuwe rol. Waar zij tot op heden voornamelijk over wonen in het buitengebied gaan, dienen zij er straks mede zorg voor te dragen dat er voldoende woningen beschikbaar komen voor de provinciale woonbehoefte.

Provincies kunnen daar straks, zoals het er nu naar uitziet, de volgende instrumenten voor inzetten:

Instrument	Doel	Bevoegdheid
Omgevingsvisie	Hoofddlijnen van het woonbeleid beschrijven	PS
Volkshuisvestingsprogramma	Uitwerking van hoofddlijnen tot concrete provinciale inzet en beleidsmaatregelen	GS
Omgevingsverordening	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Juridische doorvertaling van de visie en het programma naar gemeenten, via instructie(regel)s</li> <li>- Verwerken rijksinstructieregel voor het aanwijzen van woningbouwregio('s) waarbinnen afspraken worden gemaakt over nieuwbouw</li> </ul>	PS
Besluit over woningmarktregio	Vastleggen van regio's waarbinnen gemeenten afspraken maken over de verdeling van urgentiegroepen	GS
Advisering gemeentelijke huisvestingsverordeningen	<p>Toetsing op correcte opname van de afspraken over verdeling van urgentiegroepen binnen woningmarktregio's</p> <p><b>Reeds bestaand:</b> advies op overige onderdelen in huisvestingsverordening (o.a. woningplitsing, voorrangregels, opkoopbescherming)</p>	GS
Interbestuurlijk toezicht	Naleving van verplichtingen voor gemeenten, m.b.t. urgentiegroepen en volkshuisvestingsprogramma's	GS

NB. Bijna alle instrumenten worden wettelijk verplicht, alleen instructie(regel)s zijn optioneel.

### Sturing door provincie

De wet geeft provincies de mogelijkheid om op het woonbeleid van gemeenten te sturen. Dat kan via instructie(regel)s in de Omgevingsverordening, die een juridisch bindende doorwerking hebben. Instructie(regel)s kunnen gaan over de inhoud van het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma en het omgevingsplan van gemeenten. Enkele voorbeelden:

- een plicht voor gemeenten in een bepaalde regio om hun doorstroombeleid in hun volkshuisvestingsprogramma's op elkaar af te stemmen;
- het instrueren van een gemeente die achterblijft in de nieuwbouw van middenhuurwoningen om te voorzien in bouwlocaties voor een x aantal middenhuurwoningen;
- het instrueren van een gemeente die achterblijft in de nieuwbouw van bijv. nultreden-, geclusterde of zorggeschikte woningen.

Instructies kunnen niet gaan over een concreet woningbouwproject, maar over de totale woningbouwplannen van gemeenten.

### Inwerkingtreding

De wet ligt inmiddels voor behandeling bij de Eerste Kamer. Inwerkingtreding wordt verwacht in de eerste helft van 2026.



## Mededeling

Bladnummer

3

Registratienummer

3433312

### Uitkomsten van de onderzoeken

We richten ons op de Flevolandse woonopgave voor de komende 10 tot 20 jaar, die inzichtelijk wordt gemaakt door de onderzoeken. Ter ondersteuning van de duiding van de onderzoeksresultaten is een *Notitie Flevolandse Woonopgave 2025-2050* (#3433435) bijgevoegd met een overzicht van de belangrijkste uitkomsten en een verkenning van de Flevolandse opgave. De *Factsheets Flevoland (Companen, 2025)* (#3439777) geven de belangrijkste uitkomsten weer in tabellen en grafieken.

De bijlagen bevatten veel cijfers. Belangrijk hierbij is om in het achterhoofd te houden dat er altijd een bepaalde onzekerheid gepaard gaat met verwachtingen over de toekomst. De cijfers tonen daarom eerder een orde van grootte aan en geen exacte voorspelling.

De rapportages zijn gedeeld en/of afgestemd met gemeenten en waar relevant ook met woningcorporaties en zorgpartijen. De rapportages zijn aanvullend en verdiepend op onze eigen Monitor Wonen, die de belangrijkste cijfers op het gebied van wonen bevat.<sup>1</sup> De Monitor Wonen wordt ieder half jaar bijgewerkt, terwijl de verdiepende onderzoeken een meerjarig karakter hebben.

Er is onderzoek uitgevoerd naar:

- de kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte in heel Flevoland, die is afgezet tegen de woondeals<sup>2</sup> en plancapaciteit<sup>3</sup> (#3433430);
- de woonzorgbehoefte van ouderen, zowel kwalitatief (#3433427) als kwantitatief (#3433428);
- de woonzorgbehoefte van aandachtsgroepen<sup>4</sup>, zowel kwalitatief (#3433427) als kwantitatief (#3410141);
- de woonbehoefte van de aandachtsgroep arbeidsmigranten is apart onderzocht (#3433432). Dit onderzoek is op 2 april jl. al in de Statencommissie EMS aan bod gekomen.

### Technische sessie

Op 15 oktober staat een technische sessie gepland met de Statencommissie EMS. In deze sessie geven de onderzoeksbureaus een toelichting op de uitkomsten van de onderzoeken en is er ruimte voor verdiepende vragen. Doel van de sessie is om inzicht te geven in de woonopgave in Flevoland. In een volgende fase vindt het gesprek plaats over wat dit betekent voor de richting, keuzes en het instrumentarium in het volkshuisvestingsprogramma. Dit proces wordt beschreven in het plan van aanpak dat in voorbereiding is.

#### Bijlagen

Naam bijlage:	eDocs nummer:	Openbaar in de zin van de Wwo
Notitie Flevolandse woonopgave 2025-2050	3433435	ja
De woningbehoefte in Flevoland (RIGO, 2025)	3433430	ja
Onderzoek wonen met zorg en ondersteuning in Flevoland (Companen, 2023)	3433427	ja
Opgave ouderenhuisvesting Flevoland (Companen, 2025)	3433428	ja
Rapportage aandachtsgroepen (Companen, 2025)	3410141	ja
Onderzoek huisvesting arbeidsmigranten Flevoland (Companen & Decisio, 2024)	3433432	ja
Factsheets Flevoland (Companen, 2025)	3439777	ja

<sup>1</sup> Zie [Monitor wonen](#).

<sup>2</sup> Zie [Woondeals Noord-Holland en Flevoland 2022-2030](#).

<sup>3</sup> De plancapaciteit is het totaal aantal woningen in gemeentelijke bouwplannen.

<sup>4</sup> Dit zijn de aandachtsgroepen die het Rijk in de Wvrv heeft bepaald. Overheden worden verplicht de woonbehoefte van de aandachtsgroepen in beeld te brengen.

## Notitie Flevolandse Woonopgave 2025-2050

In deze notitie geven we een beknopt overzicht van de belangrijkste resultaten uit verschillende onderzoeken<sup>1</sup>. Deze pagina bevat de conclusies die we daaruit trekken over de Flevolandse woonopgave. Hierna beginnen we met een beschrijving van de context en het historisch perspectief. Vervolgens geven we een overzicht van de huidige demografie en woningvoorraad. Daarna gaan we in op de kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte op de korte en lange termijn.<sup>2</sup> Tot slot zetten we de verwachte woonbehoefte af tegen de huidige woningbouwplannen.

### Conclusies over de Flevolandse woonopgave

Ons toekomstbeeld is vergelijkbaar met het verleden: Flevoland blijft groeien door de aanwas van nieuwe jonge gezinnen, zowel door autonome groei als door de aantrekkingskracht op omliggende regio's. Nieuw voor ons is de dubbele vergrijzing, met woonzorgbehoeften die Flevoland op dit moment nog niet voldoende kan bedienen. Het woningaanbod in Flevoland is namelijk relatief eenzijdig, met een veel groter aandeel eengezinswoningen dan in de rest van Nederland. Net als dat we ons in de eerste decennia van ons bestaan hebben gericht op de woonbehoefte van vele toekomstige gezinnen, dienen we ons ook nu weer te richten op de woonbehoefte van de toekomst.

De verwachte demografische ontwikkelingen schrijven een toekomst voor waarin we andere accenten leggen, met meer aandacht voor wonen en zorg voor ouderen. Bijkomend voordeel is dat we hiermee óók ruimte maken voor de aanwas van nieuwe jonge gezinnen, die de ruime eengezinswoningen kunnen betrekken waarin veel Flevolandse van het eerste uur jarenlang met plezier hebben gewoond. De extra woonbehoefte van ouderen neemt namelijk de grote woonbehoefte van nieuwe jonge gezinnen niet weg. Het realiseren van betaalbare woningen blijft daarom ook onderdeel van de woonopgave. Tot slot dienen we ons ook te richten op de woonbehoefte van een aantal aandachtsgroepen, die de afgelopen jaren extra in de knel zijn geraakt door de krapte op de woningmarkt.

We zien dat de opgave op de korte termijn (tot 2030) anders is dan die op de lange termijn (tot 2040/2050). Op de korte termijn zou het accent sterker moeten liggen op het bouwen en beschikbaar maken van goedkope sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Hier zijn met name starters en urgentiegroepen mee geholpen die nu in de knel zitten. Voor de lange termijn zien we door de vergrijzing een nieuwe woonbehoefte ontstaan, gekoppeld aan de zorgbehoefte. Nieuwbouw voor ouderen zou gericht moeten zijn op kleinere, maar niet al te kleine woningen. Ouderen wensen vooral ruime appartementen of middelgrote eengezinswoningen. Een nultreden- en geclusterde 3-kamerwoning (= twee slaapkamers) is bijvoorbeeld zeer geschikt. Dit type woning is bovendien ook voor andere huishoudens aantrekkelijk.

Door steviger in te zetten op nultreden-, geclusterde en zorggeschikte woningen ontstaat er doorstroming op de woningmarkt die ook gunstig is voor andere huishoudens. Nieuwbouw voor ouderen zorgt dus voor extra woningaanbod voor gezinnen, zonder dat die woningen gebouwd moeten worden.

Beide accenten op korte en lange termijn zorgen voor meer variatie in het nu nog relatief eenzijdige woningaanbod in Flevoland. Bovendien biedt een gevarieerd woningaanbod flexibiliteit naar de toekomst toe. De Flevolandse woningmarkt sluit daarmee ook na 2040 nog goed aan bij de woonbehoefte, wanneer de vergrijzing haar hoogtepunt heeft bereikt.

---

<sup>1</sup> De woningbehoefte in Flevoland (RIGO, 2025) (#3433430);  
Onderzoek wonen met zorg en ondersteuning in Flevoland (Companen, 2023) (#3433427);  
Opgave ouderenhuisvesting Flevoland (Companen, 2025) (#3433428);  
Rapportage aandachtsgroepen (Companen, 2025) (#3410141);  
Onderzoek huisvesting arbeidsmigranten Flevoland (Companen & Decisio, 2024) (#3433432);  
Factsheets Flevoland (Companen, 2025) (#3439777).

<sup>2</sup> De woonbehoefte in deze notitie en onderzoeken is gekoppeld aan de verwachte groei en samenstelling van de huishoudens. Het gaat hier dus enkel om de verwachte benodigde woningen. Uiteraard hebben inwoners veel meer woonwensen, zoals bereikbare woningen en voorzieningen dichtbij. Dat is onderdeel van een veel breder plaatje maar reikt voor hier te ver.



## A. Context en historisch perspectief

Het creëren van woonruimte is één van de redenen waarvoor onze provincie decennia geleden is ontstaan. Er was grote vraag naar extra land in de overvolle Randstad. Dit heeft zijn impact gehad op de bevolkingssamenstelling van het nieuwe land. Flevoland bood betaalbare woonruimte waarvoor een deel mensen introkken die de dure Randstad niet meer konden betalen. Deze groep bestond voor een relatief groot aandeel uit kwetsbare bevolkingsgroepen die meer sociale problematiek met zich meebrachten. Ook nu zien we dat nog terug in de statistieken over de brede welvaart.

Inmiddels ervaren we ook in Flevoland krapte op de woningmarkt. Deze is onder andere veroorzaakt door een groeiende bevolking en een rijksoverheid die niet langer actief stuurde op de woningbouw en deze grotendeels aan marktpartijen overliet. Ook de vergrijzing en de toename van eenpersoonshuishoudens maakt dat de woonbehoefte niet altijd meer past bij het eenzijdige woningaanbod. Daarnaast zorgen zaken als stijgende bouwkosten, bezwaarprocedures, beperkt beschikbare bouwgrond, stikstofruimte, netcongestie en personeelstekort voor vertraging in nieuwbouw. Tot slot heeft onder andere de lage hypotheekrente van het afgelopen decennium een stuwende werking op de huizenprijzen gehad.

## B. Demografie en wonen in Flevoland

Op dit moment telt Flevoland ruim 188.000 huishoudens en 181.000 woningen<sup>3</sup>. De laatste decennia zijn de woningvoorraad en het inwonersaantal sterk gegroeid. Dat is goed te zien in de onderstaande tabel.

*Woning- en inwonersaantallen Flevoland (1995–2025)<sup>4</sup>.*

Jaar	Woningen	Inwoners
1995	98.671	262.325
2025	187.199	456.395
Groei (1995–2025)	+88.528	+194.070

In de periode 1995-2025, de afgelopen 30 jaar, groeide de woningvoorraad in Flevoland met ruim 88.000 woningen. Het aantal inwoners groeide in deze periode met afgerond 194.000. Als reactie op de motie Koerhuis hebben PS in 2020 uitgesproken 100.000+ woningen te willen bouwen tot aan 2050 (ook 30 jaar). Los van alle uitdagingen rondom woningbouw, ligt de groei van de bevolking die bij deze opgave hoort dus niet veel hoger dan de groei die we van de afgelopen decennia kennen.

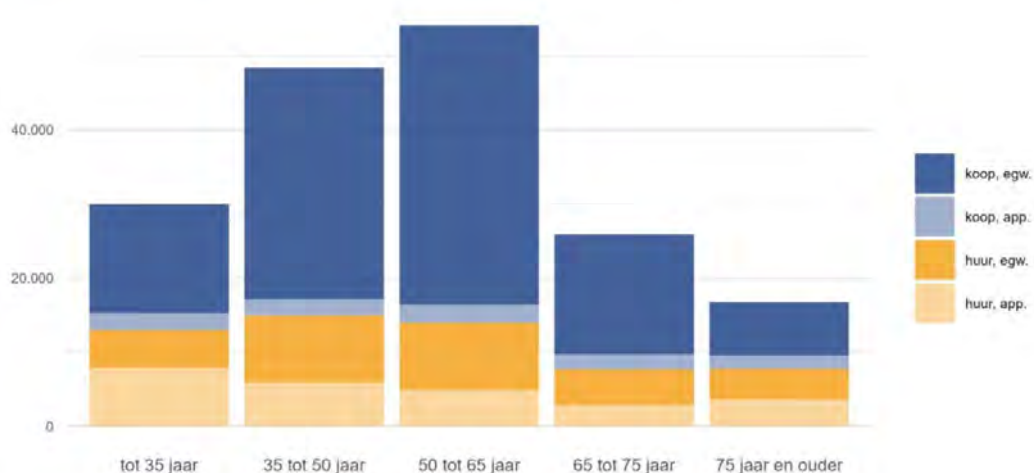
Als we de demografie en woningvoorraad van Flevoland vergelijken met Nederland zien we een aantal verschillen. Samengevat:

- In Flevoland wonen relatief veel huishoudens met kinderen;
- In Flevoland is de leeftijdsgroep 35-50 jaar relatief groter dan in Nederland;
- In Flevoland staan relatief veel grote eengezins-koopwoningen;
- De betaalbare woningvoorraad (koop + huur) is relatief groter dan in Nederland;

<sup>3</sup> Het aantal huishoudens ligt hoger dan het aantal woningen omdat sommige huishoudens een woning delen. Ook woonboten en standplaatsen worden gezien als onzelfstandige woningen.

<sup>4</sup> Zie [StatLine - Regionale kerncijfers Nederland](#)

figuur 8 Huishoudens naar leeftijd uitgesplitst naar woningtype, Flevoland.

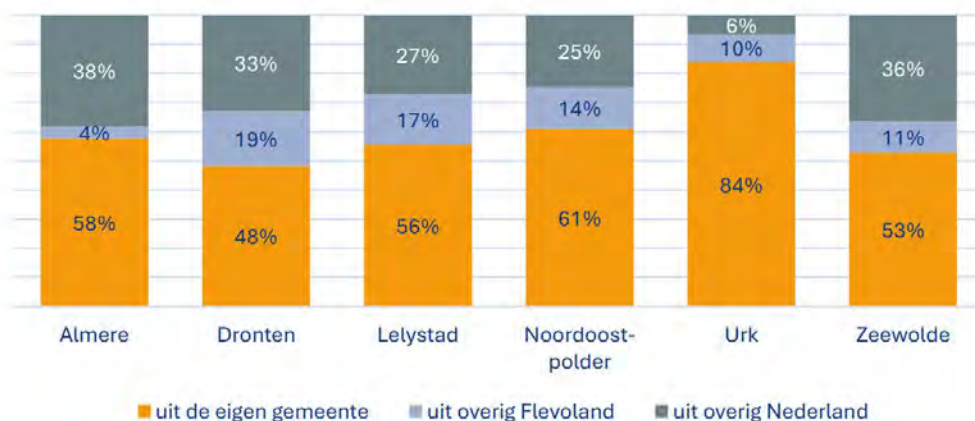


Bron: CBS Woonbase; bewerking RIGO.

Kortom, Flevoland is de provincie waarin relatief gezien de meeste huishoudens met kinderen in eengezinswoningen wonen. Dit zijn vooral koopwoningen. De woonsituatie van deze groep is van belang omdat dit de groep ouderen van de toekomst is. Als de kinderen het huis uitgaan, bewonen zij een woning die mogelijk als te groot wordt ervaren. Als we voor de toekomst gaan bouwen, is het relevant om rekening te houden met de toekomstige woonbehoefte van deze groep.

Van de huidige verhuizingen in Flevoland vindt gemiddeld twee derde plaats binnen de eigen gemeente of provincie. Eén op de drie verhuisde huishoudens komt uit andere delen van Nederland. Urk wijkt hier sterk vanaf.

figuur 16 Herkomst van in 2023 verhuisde huishoudens



Bron: Woonbase; bewerking RIGO.

### C. Flevolandse woonopgave

De Flevolandse woonopgave delen we op in een opgave voor de korte termijn (tot 2030) en (middel)lange termijn (tot 2040 en 2050). Binnen beide termijnen kijken we zowel naar de kwantitatieve als de kwalitatieve woonbehoefte. De kwantitatieve woonbehoefte gaat over het aantal extra woningen dat nodig is om alle huishoudens van een woning te voorzien. Voor de kwalitatieve woonbehoefte kijken we primair naar drie aspecten: het prijssegment, woningtype en



woninggrootte.<sup>5</sup> In deze notitie kijken we hoofdzakelijk naar de brede provinciale opgave. Voor een verdere specificering per gemeente verwijzen we naar de onderzoeksrapporten.

Zoals RIGO in hun rapport opmerkt, is de toekomst onzeker en zijn er voor de huishoudensgroei vele scenario's mogelijk. RIGO heeft drie scenario's doorgerekend die de gevoeligheden inzichtelijk maken. Voordat we ingaan op de kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte van de korte en lange termijn, wordt eerst een toelichting op de drie scenario's gegeven.

### **Toekomstscenario's**

Voor de verwachte huishoudensgroei zijn de volgende drie toekomstscenario's doorgerekend voor de korte en (middel)lange termijn:

1. Het **trendscenario**, waarbij wordt verondersteld dat toekomstige huishoudens net zo wonen als soortgelijke huishoudens nu.

In dit scenario wordt de bouwpraktijk uit het verleden doorgetrokken naar de toekomst. Dit scenario is moeilijker realiseerbaar dan vroeger, vanwege hogere bouwkosten en ruimtegebrek. Daarnaast heeft Flevoland op dit moment een relatief eenzijdig woonaanbod met veel eengezinswoningen (79% tegenover 64% in Nederland). Dat wordt met dit scenario in stand gehouden, terwijl de woonwensen van de bestaande huishoudens ook veranderen. Dit betekent bijvoorbeeld dat veel ouderen gebonden blijven aan hun ruime eengezinswoning. Bovendien ontstaat er mogelijk een overschot, wanneer de ruime eengezinswoningen vrijkomen als gevolg van sterfte in een verdere toekomst.

2. Het **kleiner wonen-scenario**, waarbij wordt verondersteld dat toekomstige verhuizers gemiddeld genomen kleiner gaan wonen.

Om dit te bereiken moeten er meer kleine woningen worden toegevoegd dan in het trendscenario, wat gunstig is vanwege minder ruimtegebruik. Dit scenario leidt mogelijk tot een 'schevere' woningmarkt. Bestaande huishoudens zijn waarschijnlijk niet bereid om veel kleiner te gaan wonen. Ouderen waarbij de kinderen uit huis zijn, blijven zitten in hun ruime eengezinswoning. Nieuwe huishoudens, veelal toekomstige gezinnen, zullen wel genoeg moeten nemen met het kleinere aanbod. Dit totdat ruimere eengezinswoningen vrijkomen door overlijden van ouderen.

3. Het **doorstromscenario**, waarbij wordt verondersteld dat van de toekomstige 55-plus-huishoudens zonder (thuiswonende) kinderen, 10% extra kan worden verleid om iets kleiner te gaan wonen.

Om dit te bereiken moeten er iets kleinere, maar niet te kleine woningen worden toegevoegd. Dit sluit namelijk beter aan bij de woonbehoefte van toekomstige ouderen. Een aantrekkelijk alternatief voor 55-plussers is bijvoorbeeld een luxe appartement of een kleinere eengezinswoning. Ook dit scenario is gunstig vanwege minder ruimtegebruik en meer variatie in het woningaanbod dan het trendscenario. Bovendien ontstaat hiermee beweging op de woningmarkt: de eengezinswoningen die 55-plussers achterlaten, zijn geschikt voor nieuwe gezinnen, die op hun beurt ook vaak een woning achterlaten.

#### **Verskil scenario 2 en 3**

In scenario 2 worden gemiddeld kleinere woningen gebouwd, zonder specifieke aandacht voor ouderen. Vooral nieuwe huishoudens komen hierin terecht. De bestaande huishoudens zijn namelijk minder bereid te verhuizen als het alternatief niet aantrekkelijk is. In scenario 3 wordt verondersteld dat het lukt om een deel van de ouderen te verleiden kleiner te wonen. Daarvoor moet verhuizen aantrekkelijk zijn: beschikbaarheid van de gewenste woningen en andere beleidsinstrumenten gericht op het stimuleren van verhuizen. Het scenario laat zien hoeveel en welk type woningen er dan nodig zijn. Het houdt daarbij rekening met de vrijkomende woningen van doorstromers.

<sup>5</sup> Meer diepgang is mogelijk, maar daar richten we ons als provincie niet op. De provincie dient op hoofdlijnen zorg te dragen dat er voldoende woningen beschikbaar komen voor alle (toekomstige) inwoners.

## Korte termijn

### Kwantitatief

Op korte termijn bestaat de woonbehoefte in Flevoland uit het huidige woningtekort en de huishoudensgroei tot 2030. In totaal gaat het om bijna 30.000 woningen:

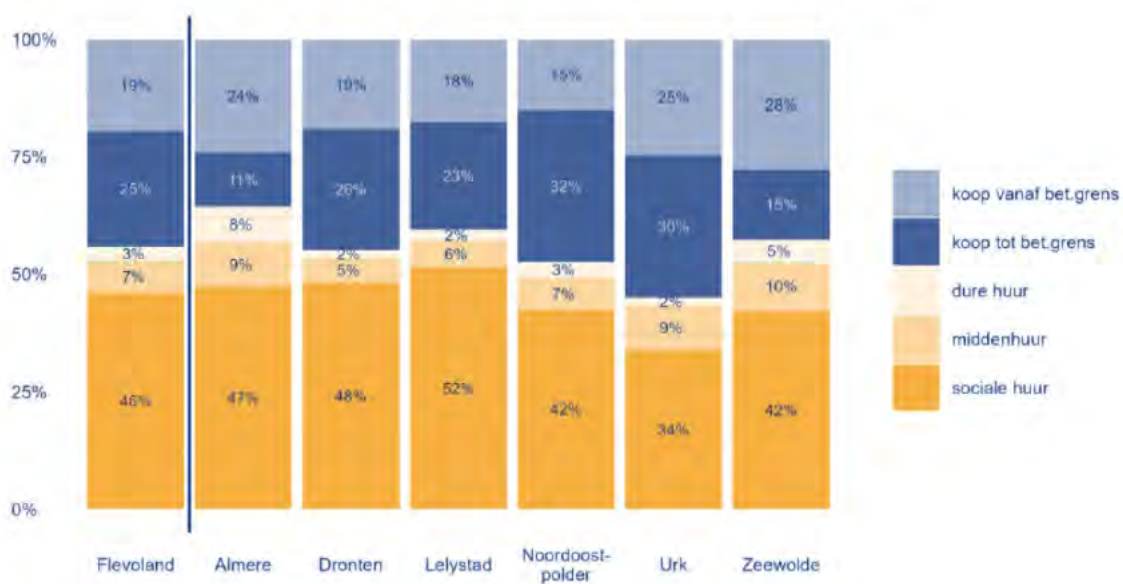
- Het huidige woningtekort ligt op ruim 8.200 woningen. Het tekort betreft (her)starters op de woningmarkt: thuiswonenden (bij ouders), woningdelers die zelfstandig willen wonen en woningzoekenden die uit een relatie komen of die uitstromen uit een (zorg)instelling.<sup>6</sup>
- Daarnaast is de verwachting dat er tot 2030 ongeveer 21.300 huishoudens bij komen<sup>7</sup>. Dit is een prognose van de groei op basis van geboorte en sterfte en binnenlandse en buitenlandse migratie.

### Kwalitatief

De kwalitatieve behoefte op de korte termijn is, voor de verschillende scenario's, in onderstaande tabel samengevat weergegeven:

Scenario	Kenmerken woningtype en nadruk
Algemeen	Veel behoefte aan sociale huur (ca. 40%). De behoefte aan zowel betaalbare koop als dure koop is beide ongeveer 20%. Starters betrekken vooral het betaalbare segment (3/4). De rest het dure segment <sup>8</sup> (zie figuur hieronder).
Trendscenario	Veel behoefte aan grote eengezinswoningen. Iets lager in de andere twee scenario's.
Kleiner wonen scenario	Focus op middelgrote eengezinswoningen.
Doorstromscenario	Focus op ruime appartementen en kleine eengezinswoningen.

figuur 17 Recent door starters betrokken woningen, naar prijssegment, Flevoland en gemeenten.



bron: CBS registraties, WoON 2021; bewerking RIGO.

<sup>6</sup> Dit aantal gaat niet over inwoners die niet meer passend wonen. Zij hebben wel behoefte aan een andere woning, maar laten tegelijkertijd een woning achter.

<sup>7</sup> De kwantitatieve woonbehoefte wordt bepaald door het aantal huishoudens en niet het aantal inwoners. Het aantal huishoudens bepaalt namelijk het aantal benodigde woningen.

<sup>8</sup> Onder het betaalbare segment vallen sociale huur (max. €900 p/m), middenhuur (max. €1185 p/m) en betaalbare koop (max. €405.000). Genoemde prijzen zijn het prijspeil van 2025 en worden jaarlijks aangepast.



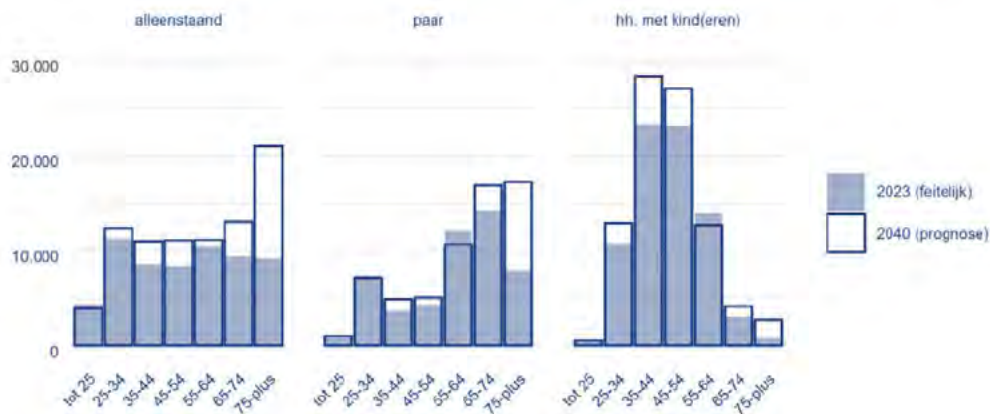
## Lange termijn

### Kwantitatief

Voor de woonbehoefte op de (middel)lange termijn kijken we naar demografische veranderingen. Tot aan 2040 wordt een toename in huishoudens verwacht van 47.000 en tot aan 2050 is dit 66.500:

- We zien in de hele provincie dat het aantal 65-plus-huishoudens zonder kinderen relatief gezien flink toeneemt. Bij 75-plus-huishoudens gaat het zelfs om meer dan een verdubbeling (zie figuur hieronder).
- Tegelijkertijd blijft ook het aantal huishoudens met kinderen groeien. Dit betekent dat er naast de veranderende woonbehoefte van toekomstige ouderen ook woningen beschikbaar moeten komen voor jonge gezinnen.

figuur 20 Ontwikkeling van het aantal huishoudens in de Provincie Flevoland naar type en leeftijd, 2023-2040.



bron: Provincie Flevoland, bewerking RIGO.

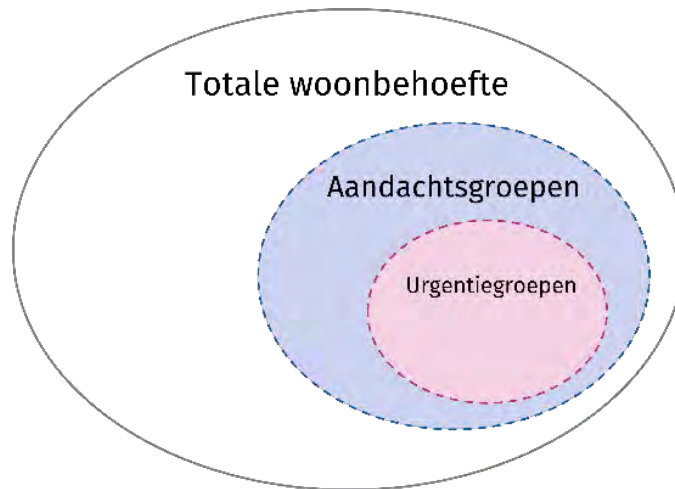
### Kwalitatief

De kwalitatieve behoefte op de lange termijn is, voor de verschillende scenario's, in onderstaande tabel samengevat weergegeven:

Scenario	Kenmerken woningtype en nadruk
Algemene behoefte	Op lange termijn extra behoefte aan zowel appartementen als eengezinswoningen. Meest gewild: middelgrote eengezinswoning.  Extra behoefte aan sociale huur en betaalbare en dure koop. Middenhuur, dure huur en goedkope koop belangrijk voor groep huishoudens die tussen de andere segmenten in vallen. Van de starters betreft 35% deze prijssegmenten.
Trendscenario	Doorbouwen op huidige voet. Er blijven relatief veel eengezinswoningen bijgebouwd worden.
Kleiner wonen scenario	Accent op goedkope en betaalbare koopwoningen. Focus op appartementen en kleine eengezinswoningen. Minder nadruk op dure, grote eengezins-koopwoningen.
Doorstromscenario	Behoeft aan eengezinswoningen blijft. Minder nieuwbouw van (grote) eengezinswoningen nodig door doorstroming naar ruime appartementen en kleine eengezinswoningen. Hier worden er meer van gebouwd.

### Specificatie woonopgave voor aandachtsgroepen

Er is een aantal groepen mensen bij wie de huisvesting extra knelt. Deze zogeheten aandachtsgroepen en urgentiegroepen legt het Rijk vast in de Wet versterking regie volkshuisvesting. De meeste groepen hebben een specifieke woonvraag of bevinden zich in een kwetsbare positie en hebben daardoor begeleiding en ondersteuning nodig.



Companen heeft de woonbehoefte van alle aandachtsgroepen in beeld gebracht. De verwachte groei van deze groepen leidt net als bij de 'regulier' woningzoekenden tot een specifieke kwalitatieve woonbehoefte. Voor de aandachtsgroepen zullen we dus, binnen de totale woonbehoefte, ook extra woningen moeten realiseren. Een deel van de aandachtsgroepen behoort ook tot de urgentiegroepen. Urgentiegroepen krijgen voorrang op vrijkomende sociale huurwoningen. Gemeenten kunnen zelf lokale urgentiegroepen toevoegen.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de verwachte woonbehoefte van de aandachtsgroepen. Bij de meeste groepen gaat het om relatief kleine aantallen. Deze groepen worden niet verder toegelicht. De drie grotere groepen lichten we wel uit: ouderen, starters en arbeidsmigranten. Voor vergunninghouders geldt een aparte taakstelling (zie tekstvak).

#### **Vergunninghouders**

Gemeenten krijgen ieder half jaar een taakstelling van het Rijk voor de huisvesting van vergunninghouders. Het aantal te huisvesten mensen wordt berekend naar rato van het inwoneraantal van de gemeente. Dit is zo geregeld in de Huisvestingswet. De taakstelling fluctueert, afhankelijk van het aantal goedgekeurde asielaanvragen. Naar verwachting gaat het om 345 tot 500 huishoudens per jaar. Zij doen beroep op 14 tot 21% van de vrijkomende sociale huurwoningen.

Op basis van taakstellingcijfers en de praktijk weten we dat grofweg 80% van de vergunninghouders alleenstaanden of alleengaanden betreft. Binnen deze groep verwacht een aanzienlijk deel nog nareizigers in het kader van gezinshereniging (huishoudens zitten reeds in de cijfers). Dit betekent dat de woonbehoefte in eerste instantie vaak gericht is op kleine, betaalbare sociale huurwoningen, maar dat er op termijn behoefte kan ontstaan aan gezinswoningen. Gemeenten geven aan dat flexibiliteit in woningtypen belangrijk is vanwege deze dynamiek.

N.B. Gemeenten bepalen zelf op welke manier zij vergunninghouders huisvesten. Afgelopen juli heeft de Tweede Kamer een amendement aangenomen voor een verbod op voorrang voor deze groep mensen. Momenteel wordt de juridische houdbaarheid en uitvoerbaarheid hiervan onderzocht. Op moment van schrijven is daar nog niets over bekend.



Tabel Woonbehoefte en toewijzingsopgave van aandachtsgroepen en urgentiegroepen

Aandachtsgroepen	Inschatting extra woonbehoefte
Ouderen	Totaal 2024-2040: 10.540 woningen - waarvan nultreden: 4.025 - waarvan geclusterd: 4.650 - waarvan zorggeschikt: 1.865
Starters	In 2025: 8.240 woningen <sup>9</sup>
Arbeidsmigranten	Tot 2030: 4.200 woonplekken
Woonwagendbewoners	Onbekend (huidig: 51)
Studenten	Onbekend (huidig: 3.855 uitwonend en 19.755 thuiswonend)
Mensen met een beperking/kwetsbaarheid	Totaal 2024-2040: 1.390 <sup>10</sup>
a. Lichamelijk	a. 100
b. Visueel	b. Omvang stabiel
c. Verstandelijk	c. 1.020
d. Psychisch	d. 270
(Dreigend) daklozen, bankslapers, mensen met niet-conventionele woonplekken	Onbekend <sup>11</sup>
Uitstromers pleegzorg	15-25 per jaar
Vergunninghouders	345-500 per jaar
<b>Aandachtsgroepen die ook urgentiegroep zijn</b>	<b>Toewijzingsopgave (voorrang sociale huurwoningen)</b>
Uitstromers:	220-325 per jaar
- Maatschappelijke opvang	
- Opvang slachtoffers huiselijk geweld en mensenhandel	
- Beschermd wonen	
- Klinische geestelijke gezondheidszorg	
- Jeugdzorg	
- (Jeugd)detentie en forensische zorg	
Mantelzorgverleners en -ontvangers	15-45 per jaar <sup>12</sup>
Medisch urgenten	70 per jaar
Uitstappende sekswerkers	5-10 per jaar
Dakloze gezinnen met minderjarige kinderen	Onbekend <sup>13</sup>

<sup>9</sup> Starters zijn afgelopen juli per amendement in de Tweede Kamer toegevoegd als aandachtsgroep. Op dit moment hebben we daarom alleen het huidige woningtekort in beeld dat starters betreft. De toekomstige extra woonbehoefte van starters hebben we niet apart in beeld. Deze valt wel binnen de totale woonopgave uit het rapport van RIGO.

<sup>10</sup> De verwachte groei van deze groepen is niet één op één te vertalen naar de extra woonbehoefte, want een deel woont niet bij een zorgaanbieder, maar in een reguliere woning.

<sup>11</sup> In 2026 volgt een ETHOS-telling. Dit is een vrij nieuwe telmethode die wordt gezien als de best onderbouwde manier om dakloosheid te meten.

<sup>12</sup> Het aantal mantelzorgverleners en -ontvangers in Flevoland ligt veel hoger. Het Rijk gaat echter strenge criteria hanteren om in aanmerking voor urgentie te komen.

<sup>13</sup> Dakloze gezinnen met minderjarige kinderen zijn afgelopen juli per amendement in de Tweede Kamer toegevoegd als urgentiegroep. Op dit moment hebben we deze groep daarom nog niet in beeld.

## 1. Ouderen

De woonopgave voor ouderen kan niet los worden gezien van de ontwikkelingen binnen het zorgstelsel. Het Rijk stuurt op decentralisatie van de zorg met als doel lokaal maatwerk mogelijk te maken en te werken aan een meer 'zorgzame samenleving'. Met het motto 'zelf als het kan – thuis als het kan – digitaal als het kan' wordt gestuurd op thuiszorg of zo dicht mogelijk bij huis. Ook is het aantal woonplekken in verzorgings- en verpleeghuizen 'bevroren' en staat de zorg qua bemensing en bekostiging onder druk. Als gevolg van deze ontwikkelingen blijven ouderen steeds vaker tot op hoge leeftijd zelfstandig wonen. Dit heeft consequenties voor de kwalitatieve woonopgave. Met andere woorden: zolang mogelijk thuis wonen stelt specifieke eisen aan de woning, evenals aan de omgeving van de woning. Overigens past deze ontwikkeling bij de wens van nagenoeg alle inwoners om zolang mogelijk zelfstandig te wonen.

Het aantal ouderen stijgt sterk, inclusief de alleenstaande ouderen (zie de figuur onder Lange termijn/kwantitatief en het kader hieronder). Binnen de totale woonbehoefte vormen ouderen de grootste aandachtsgroep; 26% van de ruim 188.000 huishoudens in Flevoland betreft 65-plussers. Ongeveer de helft (52%) daarvan wil misschien wel verhuizen of is actief op zoek. Het aantal 65-plus-huishoudens groeit tot 2040 met 92%, tegenover een groei van 30% van het totaal aantal huishoudens.

### Vergrijzing

Nederland vergrijst: het aandeel 65-plussers neemt sterk toe. De verwachting is dat de vergrijzing haar hoogtepunt bereikt in 2040. Er komen niet alleen meer ouderen bij, we worden gemiddeld genomen ook steeds ouder. Het aandeel 85-plussers neemt dus nog sterker toe, de zogenaamde dubbele vergrijzing. Dit zorgt voor toenemende druk op de zorg en een veranderende woonbehoefte.

Op dit moment is onze provincie de minst vergrijsde regio in Nederland en naar verwachting blijft dat zo, mede doordat we veel nieuwe gezinnen aantrekken. Als we echter inzoomen op de relatieve toename van vergrijzing binnen onze provincie, zien we dat deze groter is dan landelijk. De oorzaak hiervan is dat in de eerste decennia van ons bestaan veel jonge gezinnen naar Flevoland zijn getrokken en deze groep tegelijkertijd de 65 jaar bereikt. We maken dus een relatief sterkere vergrijzing mee ten opzichte van het landelijk gemiddelde.

	65 jaar en ouder			85 jaar en ouder		
	2024	2040	Toename	2024	2040	Toename
Nederland	3.677.507	4.773.489	<b>29,9%</b>	412.580	789.199	<b>91,2%</b>
Flevoland	70.472	111.162	<b>57,7%</b>	5.710	13.857	<b>142,7%</b>

Ongeveer driekwart van de woningzoekende ouderen wenst een appartement, terwijl het overige deel een eengezinswoning zoekt.<sup>14</sup> Meer dan de helft van deze groep zoekt een woning met 3 kamers. Niet verrassend zou grofweg driekwart van deze groep eengezinswoningen en woningen met 4 of meer kamers achterlaten (zie figuur 13 en 14 op volgende pagina<sup>15</sup>).

Als we echter naar de daadwerkelijk betrokken woningen kijken, ligt de verhouding eengezinswoning en appartement op ongeveer 50/50. Ouderen betrekken vooral middelgrote woningen van 100-150 m<sup>2</sup> (zie figuur 15 op volgende pagina<sup>16</sup>). Deze analyse bevestigt het beeld dat ouderen die doorstromen kleiner gaan wonen, maar niet te klein. Tegelijkertijd toont het aan dat het beschikbare aanbod niet overeenkomt met het gewenste aanbod.

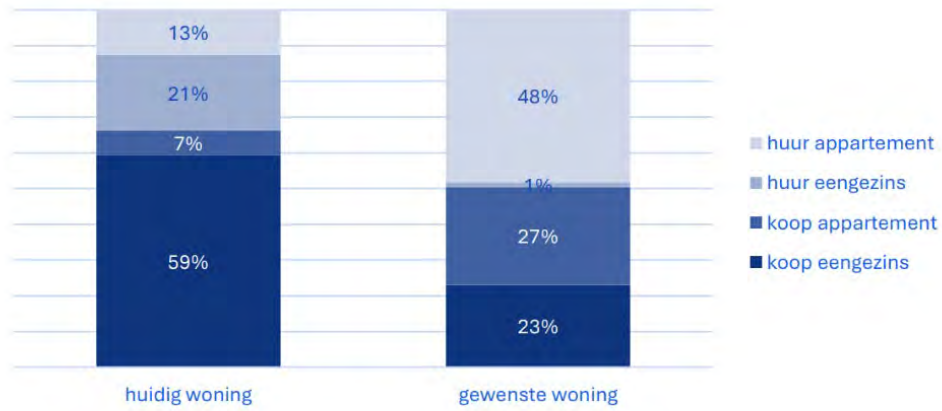
<sup>14</sup> Binnen deze woonbehoefte vallen ook generatiewoningen. Het gaat hierbij echter om relatief kleine aantallen en deze categorie is niet boven komen drijven in het behoefteonderzoek. Bovendien is de minister voornemens om mantelzorg- en familiewoningen voor eerstegraads familieleden vergunningvrij te maken via de Wet versterking regie volkshuisvesting. In onze woononderzoeken houden we de definities van het Rijk aan bij woonvormen voor ouderen: nultreden, geclusterd en zorggeschikte woningen, zie p. 11.

<sup>15</sup> Hoewel de groep ouderen uit 65-plussers bestaat, zijn hier gegevens van woningzoekende 55-plussers gebruikt. Op deze leeftijd zijn veel kinderen het huis uit en denkt een deel van deze groep al na over verhuizen.

<sup>16</sup> Hier zijn gegevens van 60-plussers gebruikt, omdat andere gegevens niet beschikbaar waren.

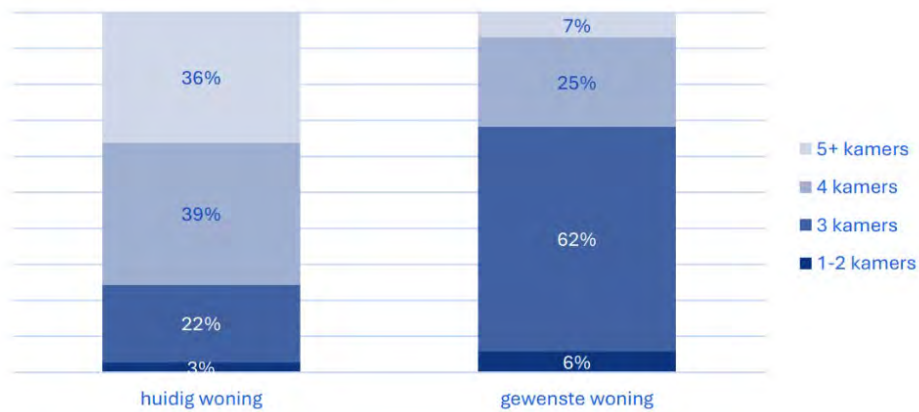


figuur 13 Huidige en gewenste woning van woningzoekende 55-plussers zonder kinderen in Flevoland, type en eigendom



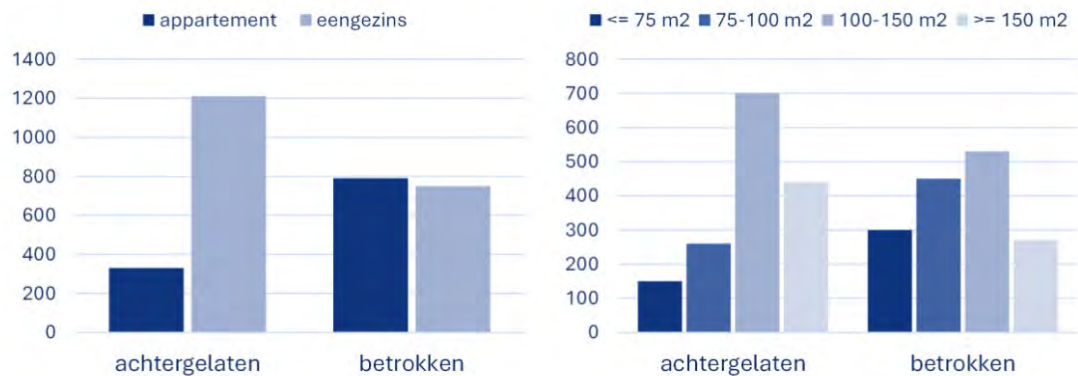
Bron: WoON2024; bewerking RIGO.

figuur 14 Huidige en gewenste woning van woningzoekende 55-plussers zonder kinderen in Flevoland, aantal kamers



Bron: WoON2024; bewerking RIGO.

figuur 15 In 2023 doorgestroomde zestigplussers uit Flevoland, achtergelaten en betrokken woningen



Bron: Woonbase; bewerking RIGO.

De beweging naar langer zelfstandig thuis wonen, resulteert in een extra behoefte aan voor ouderen geschikte woonvormen<sup>17</sup>. Het makkelijk kunnen ontvangen van zorg aan huis speelt hierin mee. Tot en met 2030 gaat het om 4.875 extra woningen en tot en met 2040 om nog eens 5.665 extra woningen (zie onderstaande tabel). Afgezet tegen de woondeals waarin een kleine 40.000 woningen zijn afgesproken, gaat het om grofweg 12% van de woonopgave. Het gaat hier om richtgetallen. Ook binnen de bestaande woningvoorraad is potentie om reguliere woningen om te bouwen tot nultredenwoning (zie onderstaande figuur). Dit is in veel mindere mate het geval bij geclusterde en zorggeschikte woningen; daar moeten we het vooral van nieuwbouw hebben.

Tabel Woonbehoefte woonvormen ouderen. Bron: Opgave ouderenhuisvesting Flevoland (Companen, 2025).

	Nultredenwoningen		Geclusterd wonen		Woonzorgcentrum / zorggeschikte woningen	
	Tot en met 2030	2031 - 2040	Tot en met 2030	2031 - 2040	Tot en met 2030	2031 - 2040
Almere	1.100	1.355	1.200	1.270	325	650
Dronten	175	185	200	250	25	65
Lelystad	350	325	400	390	200	280
Noordoostpolder	150	120	225	185	75	75
Urk	50	25	75	95	25	75
Zeewolde	100	90	175	185	25	45
<b>Flevoland</b>	<b>1.925</b>	<b>2.100</b>	<b>2.275</b>	<b>2.375</b>	<b>675</b>	<b>1.190</b>

Ongeveer 60% van de ouderen wil in de eigen woonplaats blijven wonen. In tegenstelling tot wat vaak gedacht wordt, wenst een relatief klein aandeel (14%) in de eigen buurt of wijk te blijven. Voor ouderen is het vooral van belang om voldoende voorzieningen in de buurt te hebben. Het belangrijkste zijn een supermarkt, park, huisarts en apotheek.

## 2. Starters

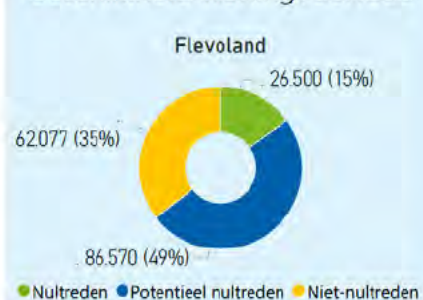
Het huidige woningtekort in Flevoland ligt op ruim 8.200 woningen. Dit zijn (her)starters op de woningmarkt: thuiswonenden (bij ouders), woningdelers die zelfstandig willen wonen en woningzoekenden die uit een relatie komen of die uitstromen uit een instelling. Starters hebben over het algemeen minder te besteden dan de gemiddelde woningzoekende. Hoewel harde cijfers ontbreken, zien we aan recent door starters betrokken woningen dat ongeveer driekwart het betaalbare segment betreft en de rest het dure segment. De verhouding betrokken appartementen en eengezinswoningen ligt gemiddeld op 45/55.

## 3. Arbeidsmigranten

Binnen de groep arbeidsmigranten wordt onderscheid gemaakt tussen short-stay (<1 jaar), mid-stay (1-3 jaar) en long-stay (>3 jaar) arbeidsmigranten. De laatste groep zoekt vaak een woning in de reguliere woningvoorraad, samen met hun gezin. Voor short- en mid-stay arbeidsmigranten is een ander type huisvesting geschikter. Denk aan individuele kamerbewoning dicht bij de werklocatie, aan de rand van dorp of stad of in het buitengebied bijvoorbeeld.

Op dit moment wonen er circa 21.200 arbeidsmigranten in Flevoland. Bij de helft gaat het om short-stay, een kwart om mid-stay, en een kwart om long-stay. Dit aantal groeit naar verwachting naar 25.400 in 2030. Dit is echter sterk afhankelijk van de economische groei en het beleid dat Rijk en provincie voeren. PS hebben dan ook gevraagd om integraal beleid op dit onderwerp.

Geschiktheid woningvoorraad



<sup>17</sup> Landelijk wordt er onderscheid gemaakt tussen de volgende woonvormen voor ouderen:

- Nultredenwoning (gelijkvloers): een woning die te bereiken is zonder trappen en drempels, net als alle kamers.
- Geclusterde woning: een nultredenwoning die deel uitmaakt van een complex voor ouderen, met een ontmoetingsruimte in het complex of in de buurt.
- Zorggeschikte woning: een rolstoelgeschikte, geclusterde nultredenwoning waarbij verpleegzorg geleverd kan worden.



Integraal beleid ten aanzien van arbeidsmigratie in Flevoland gaat enerzijds over wat voor economie en arbeidsmarkt Flevoland wil hebben. Anderzijds gaat het over huisvesting en de leefomgeving van deze groep. Probleem is dat circa 2/3<sup>de</sup> van de huisvesting voor arbeidsmigranten op dit moment niet in beeld is en we tegelijkertijd de landelijke geluiden van excessen kennen. Er is daarom toenemende aandacht voor het SNF-keurmerk dat leefbare huisvesting garandeert. Integraal beleid gaat ook over de samenleving en het sociaal domein. Zo is de registratiegraad nog laag, vooral onder short-stay arbeidsmigranten. Grofweg 40% van hen heeft zich geregistreerd. En de provincie kan een rol spelen in zaken als integratie en participatie. De regionale schaal van zowel woning- als arbeidsmarkt vragen om provinciaal beleid. Er is daarom sprake van toenemende aandacht voor samenwerking tussen gemeenten en provincie.

#### **4. Urgentiegroepen**

De urgentiegroepen bestaan uit medisch urgenten, mantelzorgverleners en -ontvangers, uitstromers uit verschillende instellingen en opvangplekken en dakloze gezinnen met minderjarige kinderen. Naar schatting gaat het in Flevoland om circa 310-450 mensen per jaar<sup>18</sup>. Zij doen beroep op 13-18% van de vrijkomende sociale huurwoningen per jaar. Dat gaat niet per se om nieuwbouw, maar om alle vrijkomende sociale huurwoningen. Dit is dus een toewijzingsopgave die naast de woonopgave – de behoefte aan extra woningen – bestaat.

Urgentiegroepen doen vooral een beroep op goedkope sociale huurwoningen. De meeste groepen hebben behoefte aan zorgvoorzieningen dichtbij huis en/of begeleiding. Met de Wet versterking regie volkshuisvesting krijgen gemeenten de opdracht afspraken te maken met elkaar over de spreiding van de urgentiegroepen over de regio. De provincie heeft hier een coördinerende rol in.

#### **D. Huidige woningbouwplannen**

Als we de verwachte woonbehoefte afzetten tegen de woningbouwplannen uit de woondeals, zien we dat we meer bouwen dan nodig is voor de autonome groei. De woonbehoefte tot aan 2030 ligt op 29.500 toe te voegen woningen, waarbij het woningtekort dan volledig is ingelopen. In de woondeals zijn afspraken gemaakt voor de realisatie van een kleine 40.000 woningen. Dit betekent dat we bovenop onze 'eigen' woonbehoefte 10.000 woningen extra bouwen voor de landelijke woonopgave. Als we de aantallen uit de woondeals zouden doortrekken tot aan 2040 en 2050, geldt ook dat we meer bouwen dan vanuit autonome groei nodig is. Deze bovenmatige opgave is ons niet vreemd in Flevoland. We hebben altijd al deels gebouwd voor inwoners uit omliggende regio's.

Als we inzoomen op de woningbouwplannen die op dit moment in de planning bij gemeenten zitten<sup>19</sup>, zien we dat nog niet elke gemeente voldoende concreet heeft gemaakt welk woningtype gebouwd gaat worden. Vooral het geringe aandeel voor ouderen geschikte woningen valt daarin op. Ook het aandeel sociale huurwoningen blijft bij enkele gemeenten nog achter bij de in de woondeals afgesproken 30%. Met de Wvrv krijgt de provincie een sterker coördinerende rol en zullen we ervoor moeten zorgen dat de woningbouwplannen van gemeenten goed aansluiten bij de woonbehoefte. Vanaf de zomer van 2025 werkt de provincie, aanvullend op de Provinciale Planmonitor, met een publiek-private monitor waarin (semi-)overheden en marktpartijen inzichtelijk maken hoe de woningbouwplannen ingevuld worden. De verwachting is dat hierdoor steeds meer grip komt op de voortgang, doorlooptijden en het type woningbouwplannen in de provincie.

Belangrijk om te benoemen is dat de woonopgave niet alleen kan worden ingevuld met nieuwbouwwijken, maar ook met investeringen in de bestaande dorpen en steden. Bijvoorbeeld door herstructurering, sloop in combinatie met nieuwbouw, transformatie van vastgoed en het optoppen, aanplakken en splitsen van bestaande woningen. Dit kan planologisch sneller zijn en er kan worden aangesloten op bestaande infrastructuur en voorzieningen. Dit biedt kansen voor de korte termijn en het inlopen van het woningtekort. Bovendien ligt hier een koppelkans met de verduurzamingsopgave die in de bestaande dorpen en steden speelt.

---

<sup>18</sup> Het gaat hier om globale schattingen, in een aantal gevallen afgeleid van landelijke aantallen. Daarom werken we met een bandbreedte. De groep dakloze gezinnen met minderjarige kinderen zit nog niet in deze aantallen, omdat deze groep in juli per amendement in de Tweede Kamer is toegevoegd aan het wetsvoorstel.

<sup>19</sup> De gegevens komen uit de [Provinciale Planmonitor](#). Dit is een halfjaarlijkse momentopname. Sommige gemeenten zijn daarom verder dan nu bekend is.



# De woningbehoefte in Flevoland

Provincie Flevoland





# De woningbehoefte in Flevoland



Provincie Flevoland

Datum 20 augustus 2025

Opdrachtgever: Provincie Flevoland

Contactpersoon: [REDACTED]

Nadere inlichtingen: [REDACTED]

Projectnummer: P49340



RIGO is lid van de Vereniging voor Beleidsonderzoek (VBO) en gecertificeerd volgens ISO 9001:2015

WWW.RIGO

DE RUIJTERKADE 112-C

IBAN NL 14 INGB

T 020 522 11

 Inhoud

<b>1</b>	<b>Samenvatting</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Inleiding</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Huidige situatie</b>	<b>8</b>
3.1	Huishoudens, woningvoorraad en bewoning	8
3.2	Dynamiek op de woningmarkt	15
<b>4</b>	<b>Het woningtekort</b>	<b>20</b>
4.1	Het woningtekort, kwantitatief	20
4.2	Het tekort, kwalitatief	21
<b>5</b>	<b>Ontwikkeling van de huishoudens</b>	<b>24</b>
5.1	Demografie en woningbouw	24
5.2	Demografische ontwikkelingen	25
5.3	Inkomensgroepen	28
<b>6</b>	<b>Ontwikkeling van de woningbehoefte</b>	<b>29</b>
6.1	Kwantitatief	29
6.2	Kwalitatief: hoe en wat?	30
6.3	Totale opgave	33
6.4	Duiding en reflectie	37
6.5	Confrontatie met de bouwplannen	38
<b>7</b>	<b>Bijlagen</b>	<b>41</b>



# 1 Samenvatting

Op verzoek van de Provincie Flevoland heeft RIGO een raming gemaakt van de ontwikkeling van de woningbehoefte in de provincie tot het jaar 2040, met een doorkijk tot het jaar 2050 en een tussenstand in 2030. Vertrekpunt is (1 januari van) het jaar 2023.

Onder woningbehoefte verstaan we de benodigde netto verandering in de woningvoorraad teneinde de toekomstige bevolking te kunnen huisvesten en tevens het reeds bestaande woningtekort in te lopen.

## Aantallen

De totale opgave is onder te verdelen in twee componenten. Ten eerste de **additionele behoefte**. Deze heeft te maken met de demografische ontwikkeling in de toekomst, waaronder de groei van het aantal huishoudens. Om deze groei te accommoderen moet de woningvoorraad in de provincie volgens de demografische prognose van de provincie tussen 2023 en 2040 met ruim 47.000 woningen toenemen.

Tweede component is het **terugdringen van het reeds bestaande tekort**. Dit woningtekort is toegenomen, doordat de bevolking de afgelopen jaren harder is gegroeid dan de woningvoorraad. Om het tekort tot een aanvaardbaar niveau terug te dringen zijn 8.200 extra woningen nodig in de provincie.

De additionele behoefte is te beschouwen als een minimumopgave. De woningvoorraad moet minimaal de huishoudensgroei bijhouden, anders loopt het tekort verder op. Meer bouwen dan het minimum dringt het tekort terug. Om het tekort in bijvoorbeeld 2040 te hebben ingelopen tot het gewenste niveau, moet de woningvoorraad in de provincie met in totaal 55.200 woningen toenemen. Dat is een netto opgave, ofwel het saldo van toevoegingen, onttrekkingen en omzettingen in de voorraad. Gespiegeld aan de ambities in de Woondeal, zien we dat de (bruto) ambitie een stuk hoger ligt met 80.000 te bouwen woningen tot het jaar 2040.

in te lopen tekort en additionele behoefte (netto toe te voegen) naast de Woondeal, per periode

	2023-2030	2023-2040	2023-2050
in te lopen tekort	8.200	8.200	8.200
additionele behoefte	21.300	47.000	66.500
Totale behoefte (netto)	29.500	55.200	74.700
Woondeal (bruto)*	40.000	80.000	120.000

\*) Aan de toevoeging van de Woondeal bij de periode 2023-2030 (bouwjaar) 2030  
Voor 2040 en 2050 behoeft de extrapolatie

De volgende vraag is aan wat voor woningen behoefte is. Voor de kwalitatieve invulling van de woningbehoefte zijn aannamen gedaan ten aanzien van de demografie (denk aan de vergrijzing, maar ook jonge aanwas), de koopkracht en trends op de woningmarkt. Hiertoe is gebruik gemaakt van de CBS Woonbase en het Woononderzoek Nederland (WoON2024).

## Het in te lopen tekort: kwalitatief

Het in te lopen tekort heeft betrekking op de actuele situatie op de woningmarkt. Het actuele woningtekort treft mensen die willen starten op de woningmarkt en huishoudens die al wel ergens wonen, maar niet zelf over een woning beschikken (kamerbewoners, woningdelers). Dit is een heterogene groep, variërend van jongeren in antikraakwoningen via scheidingsgevallen

tot expats die een woning delen. Wat ze gemeen hebben is dat ze op korte termijn een volwaardige woning voor zichzelf nodig hebben.

Afgaande op recente verhuizingen heeft deze groep vooral behoefte aan huurwoningen in het sociale segment.<sup>1</sup> Bijna de helft van dit deel van de opgave betreft sociale huur. Daarnaast zien we dat deze groep ook geholpen is met koopwoningen. Denk daarbij aan nog thuiswonende jongeren die hebben gespaard en nu (eventueel met partner) direct een koopwoning kunnen bemachtigen.

Verder is er onder deze doelgroep enige behoefte aan (of eigenlijk 'markt voor') huurwoningen boven de sociale huurgrens, ook in het segment boven de middenhuurgrens. Het niet-gereguleerde huursegment (vrije sector) vervult een belangrijke functie voor nieuwkomers en spoedzoekers. Zij kunnen niet terecht in de sociale huur (of willen daar niet op wachten) en kunnen of willen ook niet kopen.

### De additionele behoefte: scenario's

De additionele behoefte heeft betrekking op de toekomst en is daarmee lastiger te schatten dan de opgave met betrekking tot het actuele tekort. Er zijn meerdere toekomst denkbaar. Vanwege de onzekerheid is voor de additionele woningbehoefte gerekend met drie scenario's.

- a) Trendscenario, waarbij de kwaliteitsnormen uit het verleden onverkort worden doorgetrokken naar de toekomst;
- b) Kleiner wonen, waarin woningzoekenden inleveren op kwaliteit;
- c) Extra doorstroming, waarin wordt verondersteld dat het aantal ruim wonende senioren in de toekomst lager uitvalt dan in het trendscenario.

Hieronder worden de drie scenario's achtereenvolgens toegelicht. In bijgaand schema zijn de essentiële verschillen tussen de scenario's weergegeven.

### Trendscenario

In het trendscenario (a) wordt verondersteld dat toekomstige huishoudens net zo (kunnen) wonen als soortgelijke huishoudens nu. Impliciet wordt daarmee de bouwpraktijk uit het verleden doorgetrokken naar de toekomst. Dit leidt tot een behoefteplaatje met veel (ruime) eengezinswoningen, want in het verleden werden deze volop gebouwd in Flevoland. Zowel kinderen die in Flevoland zijn opgegroeid als vestigers van buiten de provincie hebben een grote voorkeur voor dit woningtype.

Tegelijkertijd zien we dat de bestaande voorraad ruime gezinswoningen grotendeels bezet blijft door een groeiende groep "lege-nest"-huishoudens (senioren zonder thuiswonende kinderen). De vergrijzing in Flevoland is nog maar net begonnen en het zal nog tot ver na 2040 duren voordat veel woningen langs natuurlijke weg vrijkomen. Om aan de behoefte van nieuwe generaties tegemoet te komen moeten er in dit scenario dus eengezinswoningen worden

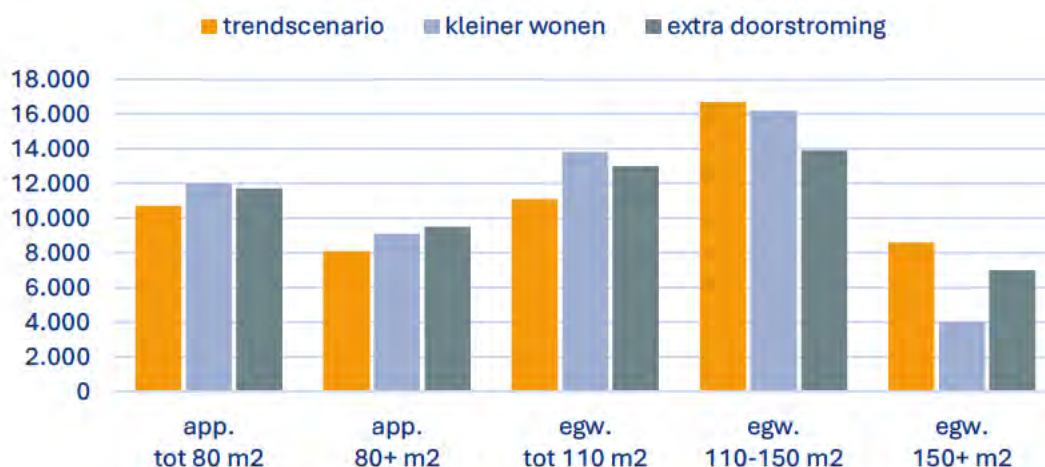
---

<sup>1</sup> In dit onderzoek hanteren we de volgende prijsgrenzen (prijspeil 2025):

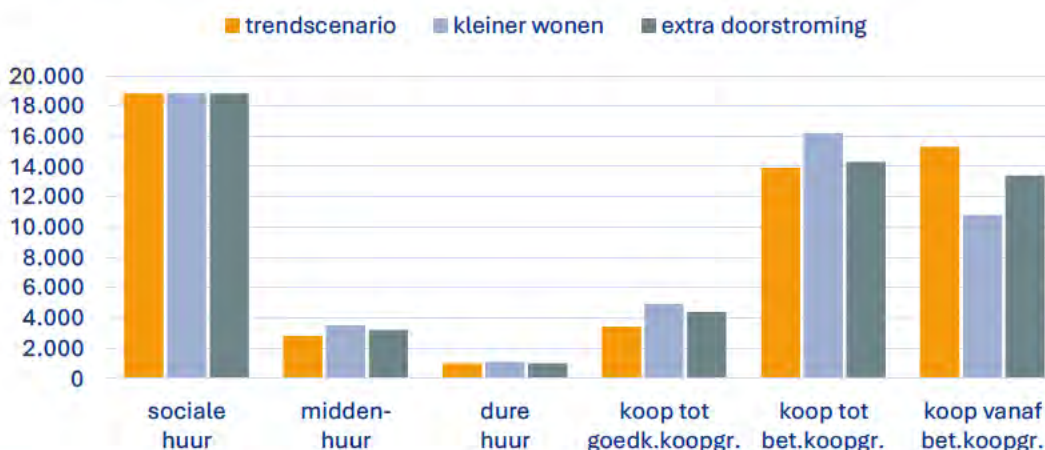
- sociale huurgrens € 900,07
- middenhuurgrens € 1.184,82
- goedkope koopgrens: € 284.000
- betaalbare koopgrens: € 405.000

toegevoegd, waaronder een substantieel aantal ruime koopwoningen (groter dan 150 m<sup>2</sup>). Kortom: meer van hetzelfde.

Toe te voegen woningen (2023- 2040) in de drie scenario's, naar type en oppervlakte



Toe te voegen woningen (2023- 2040) in de drie scenario's, naar prijssegment



### Kleiner wonen scenario

In het kleiner wonen scenario (b) wordt verondersteld dat de toekomstige generaties woningzoekenden bereid zijn om met minder ruime woningen genoegen te nemen dan we in Flevoland gewend zijn geraakt. Dit scenario is ingegeven door de (beleids)wens om meer te differentiëren in het aanbod (niet nog meer van hetzelfde). Het is tevens een middel om de nieuwbouw betaalbaar te houden. We gaan in dit scenario dus uit van een “behoefte” aan iets meer kleine woningen (en daarmee ook betaalbaarder) dan in het trendscenario. Hierbij is die “behoefte” feitelijk afgedwongen door het aanbod.

Het is van belang om de consequentie van dit scenario goed te doordenken. Kleiner bouwen raakt uitsluitend woningzoekenden. Zittende huishoudens die al goed wonen (“insiders”) hebben er geen last van zo lang ze niet op zoek gaan naar een andere woning. Woningzoekenden zijn in dit scenario alle huishoudens die tussen nu en 2040 minimaal één keer verhuizen. Voor starters is het niet ongebruikelijk om klein te beginnen, maar ook als ze na een aantal jaren toe zijn aan iets groters, zullen ze ook met minder grote woningen genoegen



moeten nemen in vergelijking met voorgaande generaties. Ruime gezinswoningen worden niet veel meer toegevoegd en de bestaande voorraad blijft grotendeels bezet.

Kleiner bouwen (of eigenlijk: minder groot) kan ook zijn weerslag hebben op de demografie. In het verleden is het immers juist de bouw van (relatief betaalbare) eengezinswoningen geweest waarvoor buitenstaanders naar Flevoland trokken. Deze eventuele feedback is ook afhankelijk van alternatief aanbod elders.

*Drie scenario's en hun essentiële verschillen*

	a) Trendscenario	b) Kleiner wonen scenario	c) Extra doorstroom-scenario
In te lopen tekort (korte termijn, 8.200 woningen)	Voor alle scenario's hetzelfde. Zwaar accent op sociale huur (48%) en voor Flevolandse begrippen veel appartementen (55%). Ook 6% duurdere huur (belangrijk voor spoedzoekers).		
Toekomstige keuze (mogelijkheden) woningzoekenden (tot 2040)	Zoals in het verleden, mogelijk gemaakt door toevoegingen.	Nieuwe generaties wonen kleiner dan de voorgaande, deels afgedwongen door het aanbod.	Zoals in het verleden, mede mogelijk gemaakt door vrijkomend aanbod uit de voorraad.
Toekomstig woongedrag "zittenblijvers"	Ruime (gezins-)woningen in de voorraad blijven bezet door een steeds grotere groep senioren zonder thuiswonende kinderen ("lege-nesters").		Minder zittenblijvers. Meer ruim wonende senioren kiezen er voor om (iets) kleiner te gaan wonen.
Toe te voegen woningtypen *)	Meer van hetzelfde: twee derde eengezinswoningen	Groter accent op kleine woningen (appartementen), veel minder grote gezinswoningen dan in het trendscenario.	Minder grote woningen dan in het trendscenario, meer aantrekkelijk aanbod voor senioren die (iets) kleiner gaan wonen: kleine eengezinswoningen en ruime appartementen.
Toe te voegen prijsklassen *)	Vooral betaalbaar (70% tot 2040).	Nog meer betaalbaar dan in het trendscenario.	Minder duur dan in het trendscenario, maar geen heel grote verschuiving qua prijsklassen.

\*) Add t oneel plus n te lopen tekort: totaal 55.200 netto toe te voegen tot 2040.

### Extra doorstroomscenario

De essentie van het extra doorstroomscenario is dat het lukt om meer ruim wonende lege-nesthuishouders te laten doorstromen naar een kleinere woning. Dit wordt ook wel "downsizen" genoemd. Om dit te bereiken is het in ieder geval nodig om voor deze groep aantrekkelijke alternatieven toe te voegen.

Het extra doorstroomscenario onderscheidt zich qua bouwopgave vooral van het trendscenario doordat er minder ruime eengezinswoningen toegevoegd (hoeven te) worden; deze komen immers meer vrij uit de bestaande voorraad en komen beschikbaar voor nieuwe (aanstaande) gezinnen. In plaats daarvan verschuift het accent naar middelgrote appartementen en kleinere eengezinswoningen (denk aan een “knarrenhof” of andere vormen van voor senioren aantrekkelijke laagbouw). Wat prijssklassen betreft is het verschil met het trendscenario niet heel groot. De te verleiden senioren zullen wel kwaliteitseisen (kunnen) stellen en beschikken ook vaak over vermogen uit de verkoop van hun ruime gezinswoning. Kleine (en goedkope) appartementen zijn voor deze groep juist geen aantrekkelijk alternatief.

### Alternatieven

De uitkomsten zijn elders in deze rapportage nader gespecificeerd, ook per gemeente (in de bijlage). De cijfers voor individuele gemeenten zijn minder hard dan die voor de provincie als geheel. Mits op het niveau van de provincie aan de behoefte wordt voldaan, kan de opgave per gemeente anders worden ingevuld dan hier berekend. Denk aan het aanbieden van meer middenhuur in plaats van koop tot € 405.000, of de bouw van meer appartementen ten koste van eengezinswoningen. Denk ook aan een gelijkmatige verdeling van de provinciale opgave in de sociale huur (fair share, solidariteit). Dit is een kwestie van beleid en, vanwege de regionale verwevenheid van de woningmarkt, ook van regie.

De hier gepresenteerde kwalitatieve raming is niet bedoeld (en ook niet geschikt) als blauwdruk voor de nieuwbouw, maar is vooral nuttig als spiegel. Er zijn tal van (beleidsmatige) redenen om juist iets anders te willen bouwen dan de (beleidsneutrale) scenario's aangeven, zeker op lokaal niveau. Bovendien verandert de voorraad ook door andere oorzaken dan nieuwbouw (prijsontwikkeling, prijsregulering, buy-to-let, uitponning, sloop, transformaties).

Alleen al kwantitatief is de ambitie blijkens de woondeal groter dan waar de trendmatige demografische prognose op uitkomt. Meer bouwen zal er mogelijk toe leiden dat (per saldo) meer huishoudens van buiten Flevoland worden aangetrokken dan waar nu in de prognose rekening mee wordt gehouden. Het is niet uitgesloten dat dit lukt. Dit is mede afhankelijk van de geboden prijs-kwaliteitverhouding en de krapte op de woningmarkt in de herkomstgebieden. Zo is Flevoland ook ooit ontstaan, zonder dat er op die plekken enige behoefte was uitgerekend. En zolang er sprake is van een aanzienlijk tekort aan woningen zullen woningzoekenden zich deels laten sturen door het aanbod.

## 2 Inleiding

Op verzoek van de Provincie Flevoland heeft RIGO een raming gemaakt van de provinciale woningbehoefte. Belangrijke bronnen daarbij zijn de CBS Woonbase en de demografische Primosprognose. Het ijkpunt voor dit onderzoek is 2023. Recentere gegevens zijn nog niet beschikbaar in de CBS Woonbase.

In deze rapportage worden de uitkomsten van deze raming gepresenteerd. Alvorens dit te doen is het zinvol om kort stil te staan bij het hoe en waarom van een behoefte-raming.

### Het begrip woningbehoefte

De woningbehoefte, zoals hier uitgewerkt, is een schatting van de benodigde aanpassing van de woningvoorraad, zodanig dat de bevolking van de toekomst kan worden gehuisvest, rekening houdend met demografische en economische trends en met trends op de woningmarkt.

In de totale aanpassingsopgave worden twee componenten onderscheiden:

- Het (deels) inlopen van het reeds bestaande **woningtekort** en
- De **additionele woningbehoefte**, die het gevolg is van nog te verwachten ontwikkelingen in de toekomst.

Bij de berekening van de behoefte komen aannamen kijken, zoals verwachtingen ten aanzien van de demografische ontwikkeling. Deze aannamen worden elders in de rapportage nog verder besproken.

### Bruikbaarheid van de uitkomsten

De behoefte-raming zegt iets over de gewenste veranderingen in de woningvoorraad. In de praktijk liggen er al tal van plannen, ambities en intenties. Voor de periode tot en met 2030 is er de Woondeal. De vraag dringt zich op waar een behoefte-raming voor nodig is als beleidsmakers toch al hebben afgesproken wat ze (willen) gaan bouwen.

Ondanks gemaakte afspraken is het zeker zinvol om beleidsvoornemens te spiegelen aan de uitkomsten van de raming. Zo kan er onderbouwd en bewust worden bijgestuurd.

Anders dan het beleid is de behoefte-raming een **beleidsneutrale** doorrekening van verwachtingen ten aanzien van de toekomstige bevolking, **trends en constanten** op de markt. Er zijn tal van redenen om bewust af te willen wijken van deze berekende behoefte. Bijvoorbeeld omdat er reeds gemaakte afspraken met bouwpartijen zijn gemaakt, of vanwege het gebrek aan geschikte locaties. Of misschien laat de raming wel een toekomst zien die beleidsmatig ongewenst is en is de ambitie juist om een trendbreuk te bewerkstelligen. Afwijken van de raming betekent niet dat woningen leeg zullen komen te staan.

### Vergelijkbaarheid

Zoals gezegd, de behoefte-raming is geschikt en bedoeld als spiegel voor het beleid, niet als onwrikbaar dictaat of als niet te vermijden prognose. Wat betreft de Woondeal moet daarbij rekening worden gehouden met het volgende.

- Ten eerste: de Woondeal gaat over de “bruto” te bouwen wonen. De behoefte-raming is “netto”. Het geeft aan hoe de voorraad zou moeten veranderen. Dat is niet precies hetzelfde. Behalve door nieuwbouw verandert de voorraad door sloop, door prijsontwikkeling en door omzettingen van huurwoningen naar koopwoningen



(“uitponden”) en omgekeerd. Een aantal jaren geleden werden veel huurwoningen door particuliere opgekocht voor de verhuur, recent worden juist weer veel particuliere huurwoningen verkocht. Hoe dit op termijn verder gaat is niet te voorspellen, zeker niet op gemeentelijk niveau.

- Ten tweede: de tijdsperiode is niet helemaal gelijk. De Woondeal gaat over de periode 2022 tot en met (bouwjaar) 2030. De behoefte-raming start net als de demografische prognose in het jaar 2023 en heeft als tussenstand 1 januari 2030. Er is dus één (bouw)jaar achter de rug en op het moment van publiceren al drie. In die voorbije jaren is de woningvoorraad alweer veranderd, niet alleen door nieuwbouw trouwens, maar ook door ontwikkelingen in de voorraad. Eigenlijk zou je om de perioden gelijk te trekken de Woondeal moeten updaten voor de reeds opgeleverde woningen. Het monitoren van de nieuwbouw en overige omzettingen is echter een onderzoek op zich en valt buiten de scope van de behoefte-raming.

Gezien bovengenoemde complicaties is de behoefte niet alleen in absolute aantallen, maar ook in percentages weergegeven. Hierdoor is toch een vergelijking op hoofdlijnen mogelijk. Daarnaast gaat de behoefte-raming verder dan de Woondeal, zowel in de tijd (ook na 2030 is er behoefte) als in kwaliteiten (ook woningtypen).

### **Opbouw van deze rapportage**

De rapportage is verder als volgt opgebouwd. In het eerstvolgende hoofdstuk wordt kort ingegaan op de huidige situatie op de woningmarkt. Vervolgens bespreken we het actuele woningtekort en de opgave om dit tekort terug te dringen. In het daaropvolgende hoofdstuk wordt stilgestaan bij de demografische prognose. Vervolgens komt de additionele woningbehoefte aan de orde en worden beide componenten gecombineerd tot een totale opgave. We sluiten af met een duiding, waarbij we de uitkomsten ook kort spiegelen aan de bouwplannen.

### 3 Huidige situatie

#### 3.1 Huishoudens, woningvoorraad en bewoning

##### De huishoudens

De Provincie Flevoland telt anno 2023 in totaal 188.300 huishoudens. Bijna de helft hiervan woont in Almere. In Lelystad wonen nog eens 36.800 huishoudens. De resterende 56.800 woont in één van de ZUND-gemeenten.

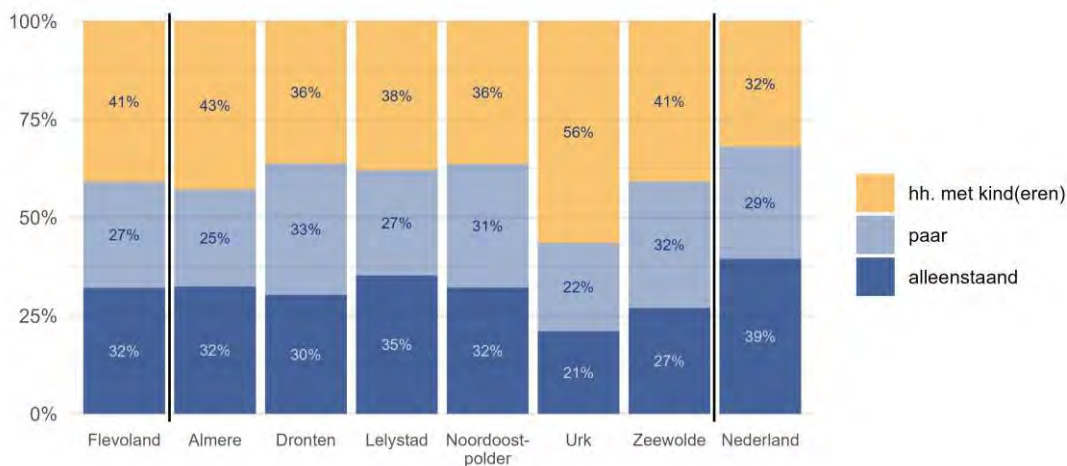
tabel 1 Huishoudens per gemeente in 2023.

Gemeente	Aantal huishoudens
Almere	94.700
Dronten	18.800
Lelystad	36.800
Noordoostpolder	21.000
Urk	6.800
Zeewolde	10.200
Flevoland	188.300

Bron: CBS Woonbase; bewerking R GO.

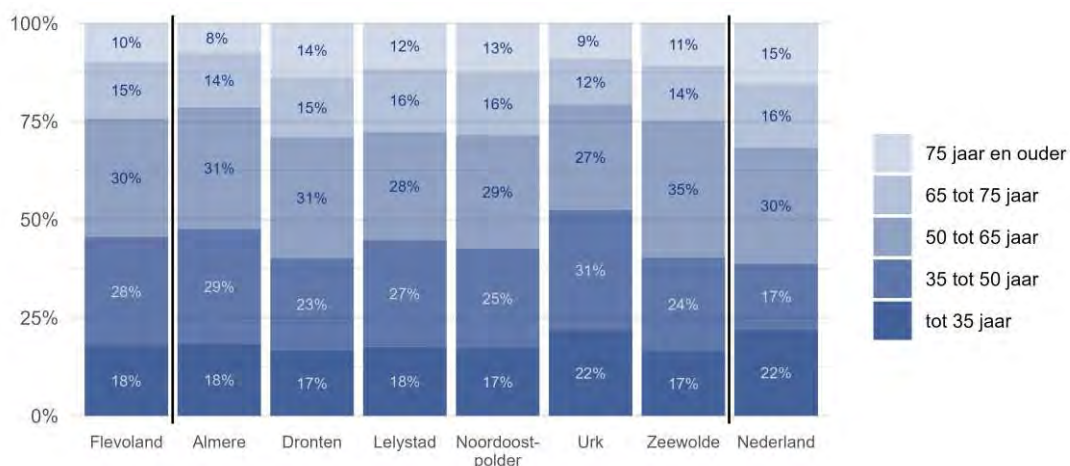
Flevoland is een provincie met relatief veel gezinnen in vergelijking met landelijke cijfers (figuur 1). Dit zien we terug in de leeftijdsopbouw: in Flevoland zijn er meer huishoudens van middelbare leeftijd (35 tot 65 jarigen) dan in de landelijke verdeling (figuur 2). Voornamelijk het aandeel 35 tot 50 jarigen is nadrukkelijker aanwezig in de Provincie Flevoland. Daarentegen zien we relatief minder jongeren en ouderen.

figuur 1 Huishoudens naar huishoudensamenstelling, Flevoland en gemeenten.



Bron: CBS Woonbase; bewerking R GO.

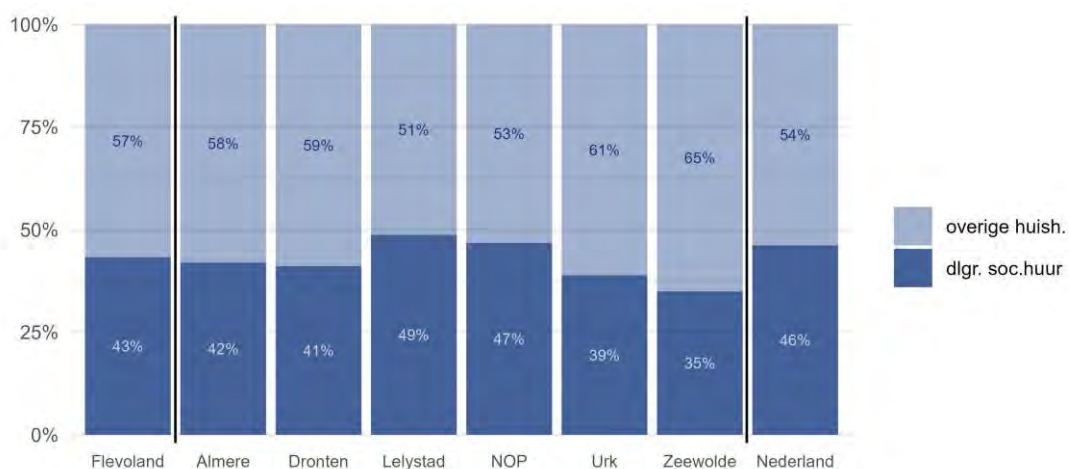
figuur 2 Huishoudens naar leeftijd, Flevoland en gemeenten.



Bron: CBS Woonbase; bewerking R GO.

Qua inkomensverdeling zien we dat ruim 4 op de 10 huishoudens behoort tot de doelgroep sociale huur. Tussen de gemeenten zien we verschillen. In Lelystad zien we het grootste aandeel doelgroep; in Zeewolde zien we het grootste aandeel niet-doelgroep. Ter vergelijking: in Nederland als geheel behoort 46% van de huishoudens tot de doelgroep voor de sociale huur (bron: WoON2024).

figuur 3 Huishoudens naar inkomen, Flevoland en gemeenten.



Bron: CBS Woonbase; bewerking R GO.



## De woningvoorraad

Het aantal woningen in Flevoland valt lager uit dan het aantal huishoudens (tabel 2). Maar niet alle woningen worden daadwerkelijk bewoond. Een deel staat leeg. In de provincie gaat het om 5.500 woningen, of 3,1% van de totale voorraad (landelijk is dit 4,2%). Het gaat daarbij voornamelijk om zogenaamde frictieleegstand: woningen die tijdelijk leegstaan bij een verhuizing met of zonder verbouwing.

Daarmee zijn er meer huishoudens dan bewoonde woningen. Dat betreft 12.700 huishoudens. Dat betekent niet dat zij allemaal op straat staan. Niet alle huishoudens wonen in een zelfstandige woning. Sommige huishoudens wonen “onzelfstandig”, bijvoorbeeld in een verkamerde woning met meerdere huishoudens. In dat geval wordt een woning bewoond door meerdere huishoudens. Ook bewoners van woonboten en stand-/ligplaatsen vallen onder de groep onzelfstandig wonende huishoudens. Volgens de wet zijn dit geen woningen.

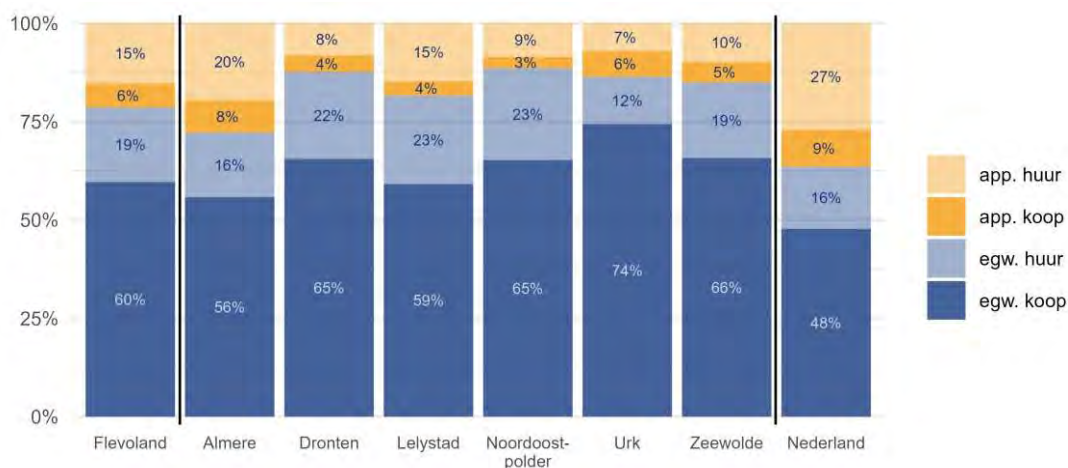
tabel 2 Bewoonde woningvoorraad naar oppervlakte, Flevoland en gemeenten.

Gemeente	Woningvoorraad	Bewoonde woningvoorraad	Niet-bewoonde woningvoorraad	Leegstand (%)
Almere	90.700	88.300	2.390	2,6%
Dronten	18.300	17.600	750	4,1%
Lelystad	35.100	34.000	1.030	2,9%
Noordoostpolder	20.800	19.900	880	4,2%
Urk	7.000	6.700	260	3,7%
Zeewolde	9.400	9.100	220	2,3%
Flevoland	181.300	175.600	5.530	3,1%

Bron: CBS Woonbase, CBS registraties; bewerking RGO.

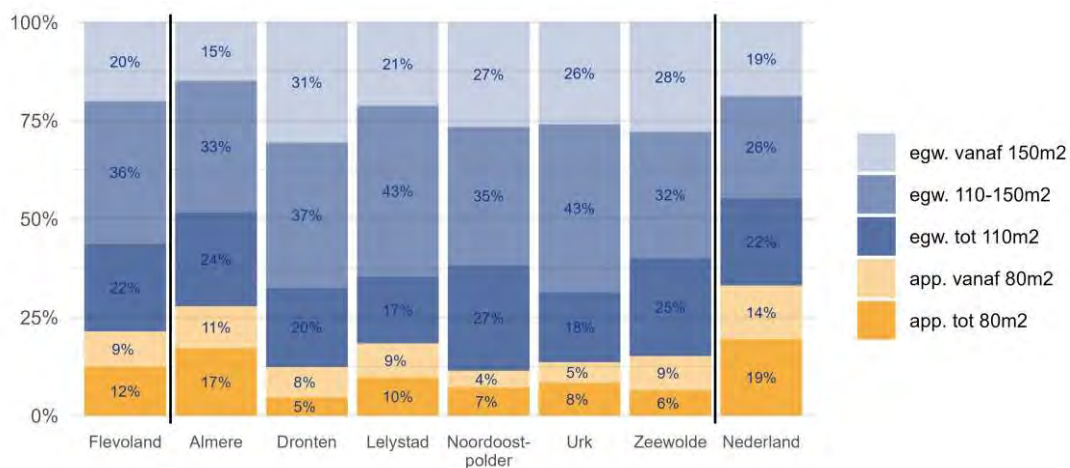
De woningvoorraad in Flevoland bestaat voor het grootste deel uit eengezinswoningen, waarvan het leeuwendeel koopwoningen (60%). Vergeleken met de landelijke verdeling zien we een stuk minder appartementen, zowel in de koop als in de huur (figuur 4). Tevens is de Flevolandse woningvoorraad één met relatief grote woningen (figuur 5). Meer dan de helft van alle woningen is een eengezinswoning van 110m<sup>2</sup> of groter, en in vergelijking met de landelijke voorraad zien we in Flevoland een kleiner aandeel appartementen. Daarin zien we wel onderscheid tussen Almere en de andere gemeenten. Almere kenmerkt zich door een stedelijkere woningvoorraad. Het aandeel appartementen en het aandeel kleine eengezinswoningen (<110m<sup>2</sup>) ligt er hoger dan de andere gemeenten.

figuur 4 Bewoonde woningvoorraad naar woningtype en eigendom, Flevoland en gemeenten.



Bron: CBS Woonbase; bewerking R GO.

figuur 5 Bewoonde woningvoorraad naar oppervlakte, Flevoland en gemeenten.



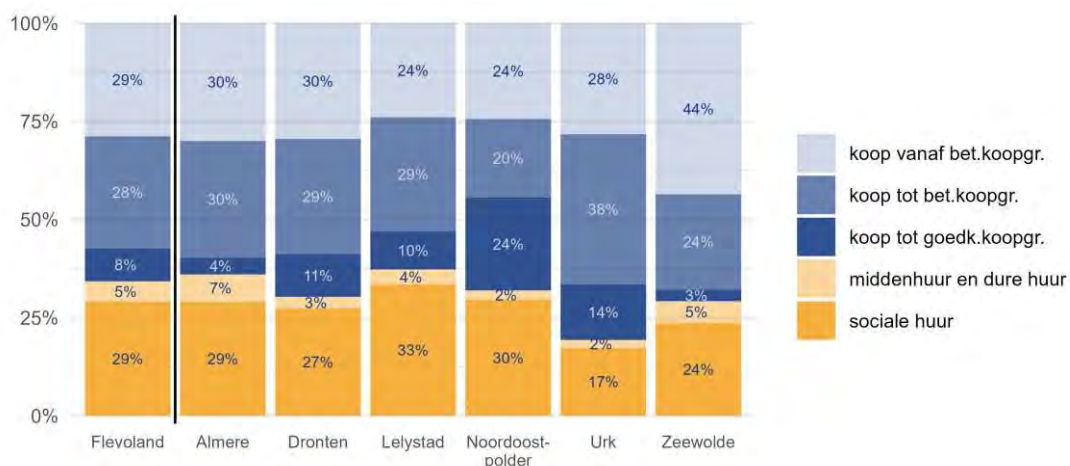
Bron: CBS Woonbase; bewerking R GO.

De huidige voorraad bestaat voor 29% uit sociale huurwoningen, 4% uit middenhuurwoningen<sup>2</sup> en in totaal voor 36% uit betaalbare koopwoningen<sup>3</sup>. Dat maakt een totale “betaalbare” woningvoorraad van 69% woningen. Ook hier zien we verschillen tussen gemeenten. Lelystad en de Noordoostpolder kennen een goedkopere woningvoorraad. In Zeewolde is de voorraad relatief aan de duurdere kant.

<sup>2</sup> In dit rapport wordt de middenhuur soms samengenomen met de dure huur. Het gaat in beide gevallen namelijk om een klein segment in de voorraad.

<sup>3</sup> Het goedkope koopsegment bestaat uit woningen met een geschatte verkoopwaarde tot €284.000. De grens voor betaalbare koopwoningen ligt op €405.000.

figuur 6 Bewoonde woningvoorraad naar prijssegment\*, Flevoland en gemeenten.



\*) Percentages sociale huur betreffen woningen in bezit van corporaties en particuliere verhuurders. Daarmee wordt het aandeel van de definitieve volgens de Regulewet, wat alleen sociale huurwoningen in bezit van corporaties telt.

Bron: CBS Woonbase; bewerking RGO.

## Bewoning

De bewoning naar inkomensgroep verschilt tussen de prijssegmenten. Voor Flevoland als geheel zien we dat de sociale huur voor het grootste deel wordt bewoond door de doelgroep voor de sociale huur. Dat zijn huishoudens met een inkomen tot de DAEB-grens<sup>4</sup>. Ook zien we in de sociale huur huishoudens met een inkomen boven de DAEB-grens. Dit kan zijn ontstaan als huishoudens die bij toewijzing behoorden tot de doelgroep sociale huur een stijging in huishoudeninkomen hebben meegemaakt. Dat kan door inkomensontwikkeling, maar ook doordat er iemand intrekt bij de bewoner. Verder zien we dat het segment middenhuur en dure huur in meerderheid, maar niet volledig, wordt bewoond door huishoudens die niet tot de doelgroep voor de sociale huur behoren.

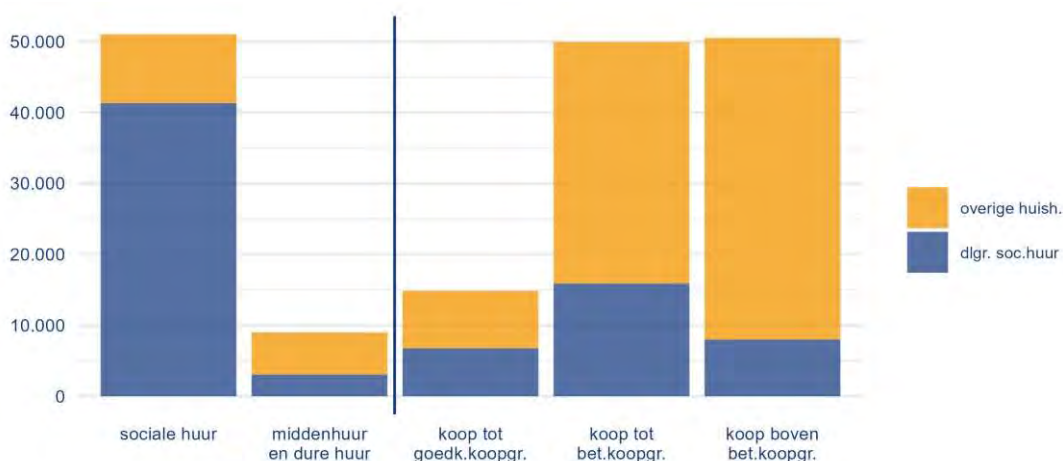
In de koopsector worden woningen met een geschatte verkoopprijs tot de betaalbaarheidsgrens<sup>5</sup> voor een minderheid bewoond door de doelgroep voor de sociale huur. Het dure segment koopwoningen wordt voornamelijk bewoond door huishoudens met een inkomen boven de sociale huurgrens. De relatie tussen inkomen en woningbehoefte is overigens diffuus. Mensen kunnen in de doelgroep voor sociale huur terecht komen (bijvoorbeeld doordat ze met pensioen gaan of hun partner overlijdt), maar dat betekent niet automatisch dat ze behoefte krijgen aan een goedkopere woning (bijvoorbeeld doordat ze schuldvrij in een koopwoning wonen). Over vermogens is geen informatie beschikbaar, maar over eigen woningbezit wel. Hier is rekening mee gehouden.

<sup>4</sup> De DAEB-grens lag in 2023 op € 44.035 voor alleenstaanden en op € 48.625 voor meerpersoonshuishoudens. Voor overige inkomensgrenzen voor woningtoewijzing houden we ons in dit onderzoek aan de landelijke grenzen, te vinden op <https://aedes.nl/huurbeleid-en-betaalbaarheid/huurbeleid-2023>

<sup>5</sup> Voor de goedkope koopgrens wordt € 284.000 en voor de betaalbare koopgrens € 405.000 aangehouden (prijspeil 2025).



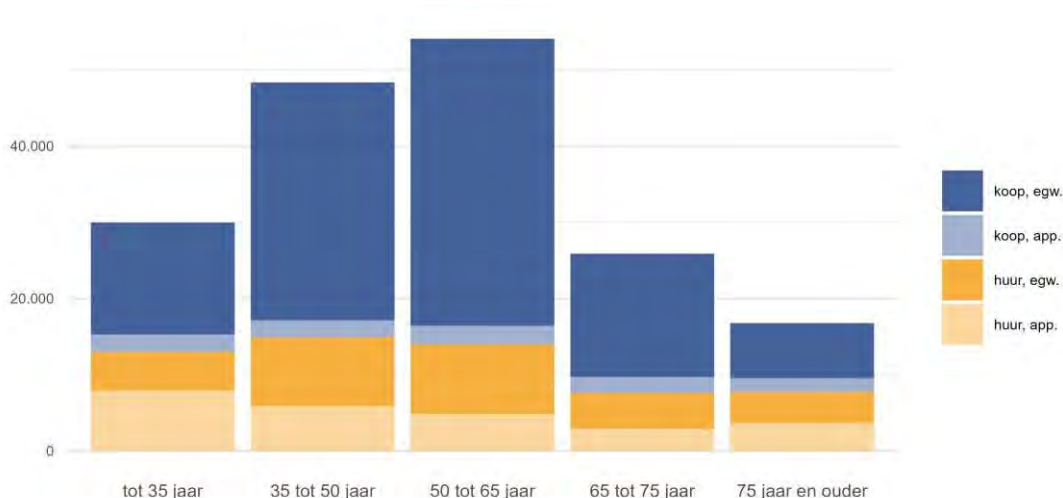
figuur 7 Huishoudens naar inkomen uitgesplitst per prijssegment, Flevoland.



Bron: CBS Woonbase; bewerking R GO.

Al eerder constateerden we dat bevolking van Flevoland voor een groot deel bestaat uit huishoudens van middelbare leeftijd (tussen de 35 en 65). In figuur 8 zien we dat deze groep voornamelijk woont in (eengezins)koopwoningen. Daarin verschillen ze van jongeren en senioren. Die groepen wonen minder in eengezinswoningen, en gelijkmatiger verdeeld over koop en huur.

figuur 8 Huishoudens naar leeftijd uitgesplitst naar woningtype, Flevoland.



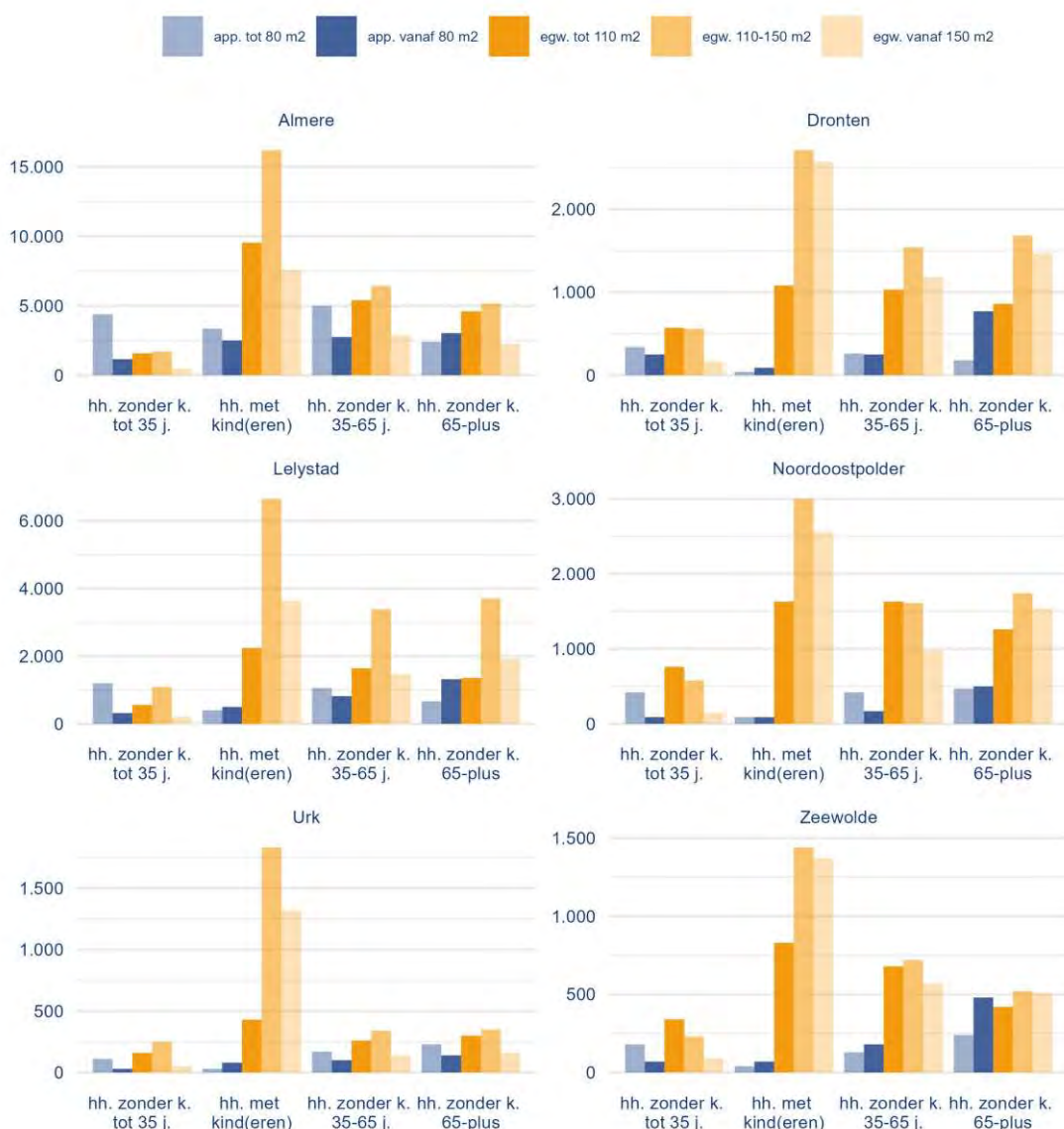
Bron: CBS Woonbase; bewerking R GO.

De groep huishoudens van middelbare leeftijd betreft nu een groot deel gezinnen. In de toekomst gaan de kinderen op een gegeven moment uit huis. Daarmee zal de bewoning van (eengezins)koopwoningen langzamerhand veranderen naar meer oudere huishoudens zonder kinderen, ofwel “lege-nesters”. En daar zien we een toekomstige mismatch ontstaan. Als de gezinnen van de toekomst ook een (eengezins)koopwoning behoeven, maar die slechts mondjesmaat vrijkomen, waar moeten die gezinnen dan wonen? Deze ontwikkeling

onderstreept de noodzaak om tijdig in te spelen op de veranderende huishoudensamenstelling en de druk op het aanbod van eengezinswoningen.

De huidige woonsituatie van huishoudens in diverse levensfasen per gemeente is in meer detail weergegeven in figuur 9. De figuur maakt duidelijk dat de eengezinswoning ook onder de 65-plussers zonder kinderen de dominante woonvorm is. Voor zover senioren in appartementen wonen, zijn dat wel de relatief ruimte appartementen, voor zover die aanwezig zijn. In de ZUND-gemeenten wonen huishoudens met kinderen ruimer dan in Almere en Lelystad. Eengezinswoningen van meer dan 150 vierkante meter zijn in de ZUND-gemeenten geen uitzondering. Dit betekent ook dat toekomstige “downsizers” gewend zijn aan veel woonruimte.

figuur 9 Huishoudens en hun woonsituatie naar levensfase per gemeente



Bron: CBS Woonbase; bewerking R GO.

### 3.2 Dynamiek op de woningmarkt

De huidige woningvoorraad en huishoudenssamenstelling geven een statisch beeld, een doorsnede van de situatie. Kijken we naar de dynamiek op de woningmarkt, dan ziet het beeld er anders uit. De woningzoekenden zijn geen afspiegeling van de bevolking en de betrokken woningen geen afspiegeling van de voorraad.

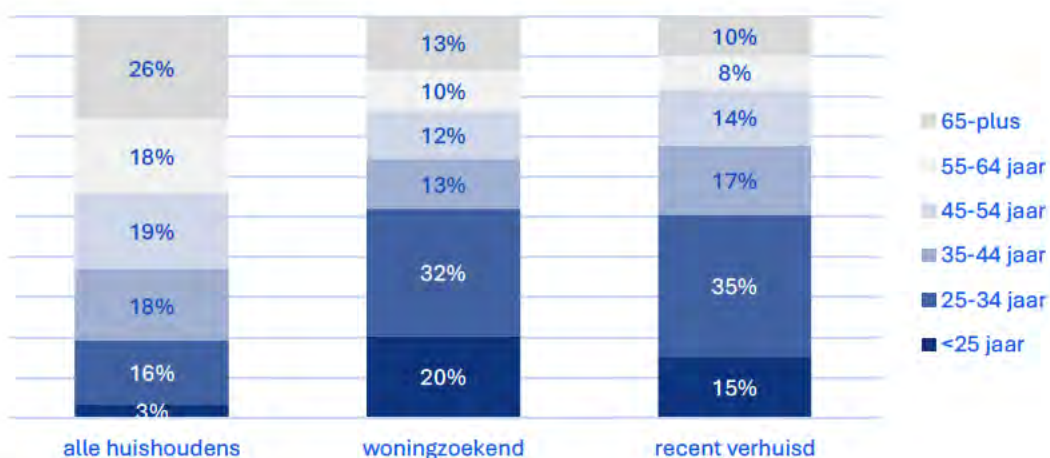
#### Woningzoekenden versus recent verhuisden

Met behulp van het Woononderzoek Nederland 2024 (WoON2024) is af te leiden wie er in Flevoland op zoek is naar een woning (binnen een termijn van twee jaar) en wie er recent (de afgelopen twee jaar) is verhuisd. Die twee groepen verschillen van elkaar en ook van de bevolking als geheel. In figuur 10 is te zien dat er maar weinig jonge huishoudens zijn (in de leeftijd onder de 25 jaar), maar dat er wel veel jongeren (potentiële huishoudens) op zoek zijn naar een woning. Voor 55-plussers geldt het omgekeerde.

Ook is te zien dat zowel jongeren als 55-plussers onder de recent verhuishoudens een kleiner aandeel hebben dan onder de woningzoekenden. Dit wijst er op dat deze leeftijdsgroepen moeite hebben om hun woonwens te realiseren. Voor jongeren onder de 25 komt dit overigens wel weer goed in de daaropvolgende leeftijdsklasse.

De vraag dringt zich op waarom er zo weinig 55-plussers verhuizen. Is hun woonwens minder hard dat die van anderen? Stellen ze (te) hoge eisen? Is er geen geschikt aanbod voor deze groep? Het antwoord zal een combinatie zijn van deze factoren.

figuur 10 Woningzoekenden en recent verhuisden in Flevoland.



Bron: WoON2024; bewerking R GO.

#### Gewenste versus betrokken woningen

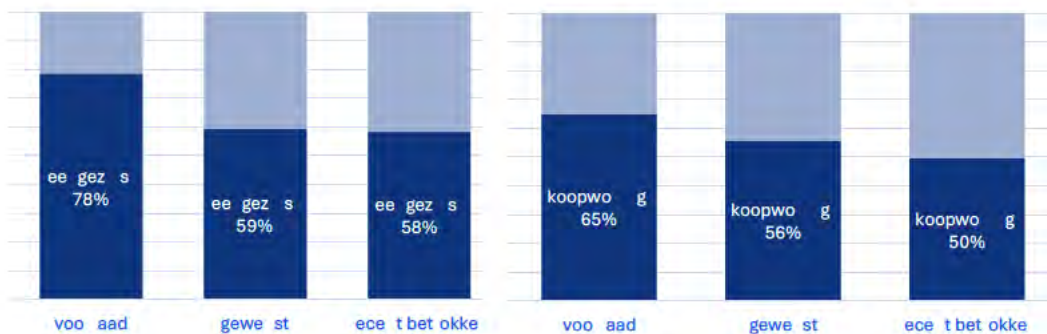
Kijken we naar de gewenste en de betrokken woningen, dan zijn dit geen afspiegelingen van de voorraad. De dynamiek in huurwoningen is groter dan in koopwoningen en de dynamiek in appartementen is groter dan in eengezinswoningen. Grote woningen (vijf of meer kamers) zijn er volop in de voorraad, maar worden naar verhouding minder vaak gewenst en betrokken.

De kleinste woningen (twee of minder kamers) worden niet vaak gewenst, maar wel vaak betrokken, helemaal als we bedenken dat er niet eens zo veel kleine woningen zijn in de



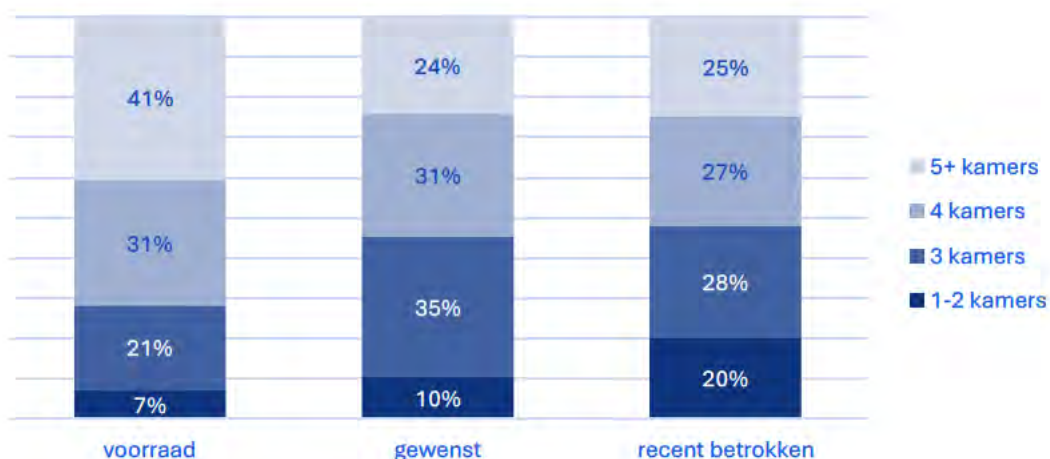
voorraad (figuur 12). Deze woningen kennen dus een hoge omloopsnelheid. Vier- en vooral driekamerwoningen daarentegen worden minder vaak betrokken dan gewenst. Jonge woningzoekenden, onder wie veel starters nemen genoeg met een één- of tweekamerwoning waar ze liever drie kamers zouden hebben. Senioren, onder wie veel doorstromers, blijven zitten in hun grote woning als ze geen drie- of vierkamerwoningen kunnen vinden.

figuur 11 Gewenste en recent betrokken woningen in Flevoland, eigendom en woningtype



Bron: WoON2024; bewerking R GO.

figuur 12 Gewenste en recent betrokken woningen in Flevoland, aantal kamers



Bron: WoON2024; bewerking R GO.

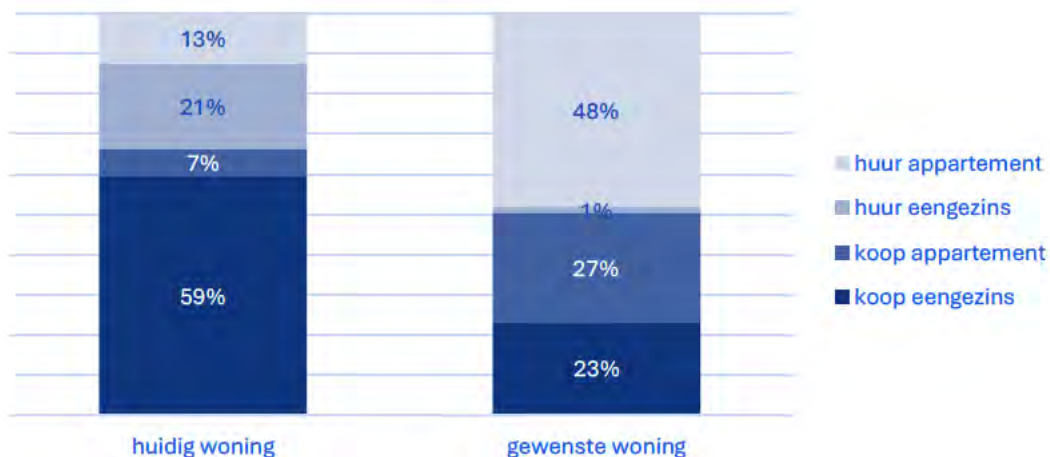
### Woonsituatie en wensen van "lege-nesters"

Vooruitlopend op het scenario "extra doorstroming" zoomen we in deze paragraaf in op de woonwensen van 55-plussers zonder (thuiswonende) kinderen. Deze huishoudens, die we hier kortweg aanduiden als "lege nesters" nemen een sleutelpositie in op de woningmarkt. Als ze doorstromen, gaan ze vaak kleiner wonen en komt hun huidige, vooral ruime woning beschikbaar voor jonge (aanstaande) gezinnen. Op dit scenario komen we nog terug elders in deze rapportage.

Op basis van het WoON2024 kan worden geschat dat er momenteel circa 66.000 lege-nest huishoudens in Flevoland wonen, waarvan er circa 8.000 op zoek zijn naar een andere woning. In figuur 13 is te zien dat deze potentiële doorstromers overwegend in eengezinswoningen

wonen, veelal in een koopwoning. De gewenste woning van deze groep is overwegend een appartement en dan vooral in de huursector. Er zijn ook lege-nesters op zoek naar een (andere) eengezinswoning, maar per saldo zou de doorstroming van lege-nesters eengezinswoningen uit de voorraad vrijmaken.

figuur 13 Huidige en gewenste woning van woningzoekende 55-plussers zonder kinderen in Flevoland, type en eigendom

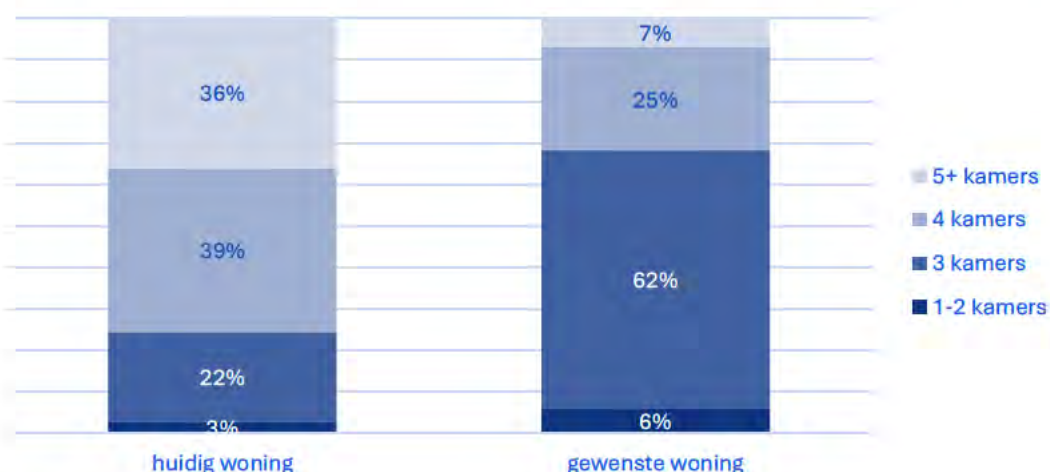


Bron: WoON2024; bewerking R GO.

Kijken we naar de woninggrootte, gerekend in aantal kamers, dan blijken de woningzoekende lege-nesters momenteel relatief groot te wonen (zie figuur 14). De gewenste woningen hoeven lang niet zo groot te zijn. Driekamerwoningen zijn favoriet. Er is ook nog wel vraag naar vierkamerwoningen. Groter is nauwelijks meer gewenst, kleiner dan drie kamers ook niet.

De wensen van woningzoekende lege-nesters zijn in lijn met de uitkomsten van het extra-doorstroomscenario, dat zal worden uitgewerkt in hoofdstuk 6.

figuur 14 Huidige en gewenste woning van woningzoekende 55-plussers zonder kinderen in Flevoland, aantal kamers

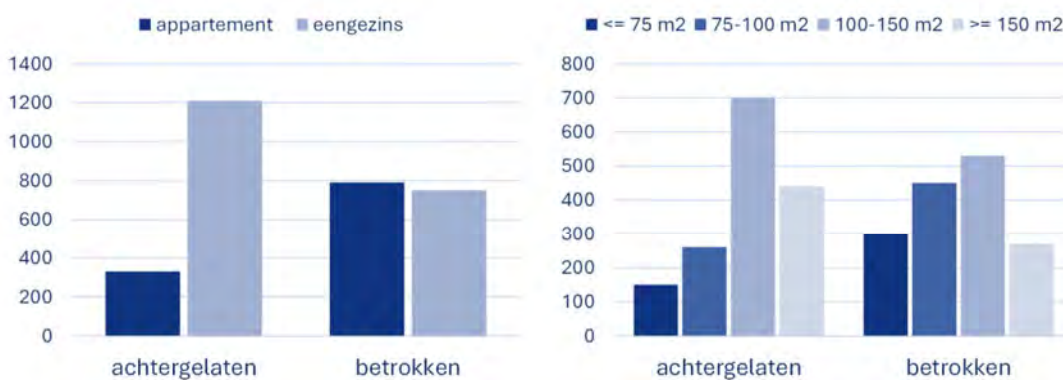


Bron: WoON2024; bewerking R GO.

### Recent doorgestroomde 60-plussers

Aanvullend aan bovenstaande analyse is met behulp van de Woonbase de feitelijke doorstroming in beeld gebracht van 60-plussers. Het gaat hier over 60-plussers die in het jaar 2023 zijn doorgestroomd uit een woning in Flevoland. Weergegeven in figuur 15 zijn de door deze groep achtergelaten en betrokken woningen. De aantallen achtergelaten woningen en betrokken woningen zijn even groot. De betrokken woningen kunnen ook buiten Flevoland liggen, de achtergelaten woningen liggen allemaal in Flevoland. In totaal gaat het om 1.540 woningen / huishoudens.

figuur 15 In 2023 doorgestroomde zestigplussers uit Flevoland, achtergelaten en betrokken woningen



Bron: Woonbase; bewerking RGO.

Deze analyse bevestigt het beeld dat senioren die doorstromen wel (per saldo) kleiner gaan wonen, maar toch ook weer niet al te klein. Kanttekening is wel dat deze “keuze” mede is ingegeven door het aanbod.

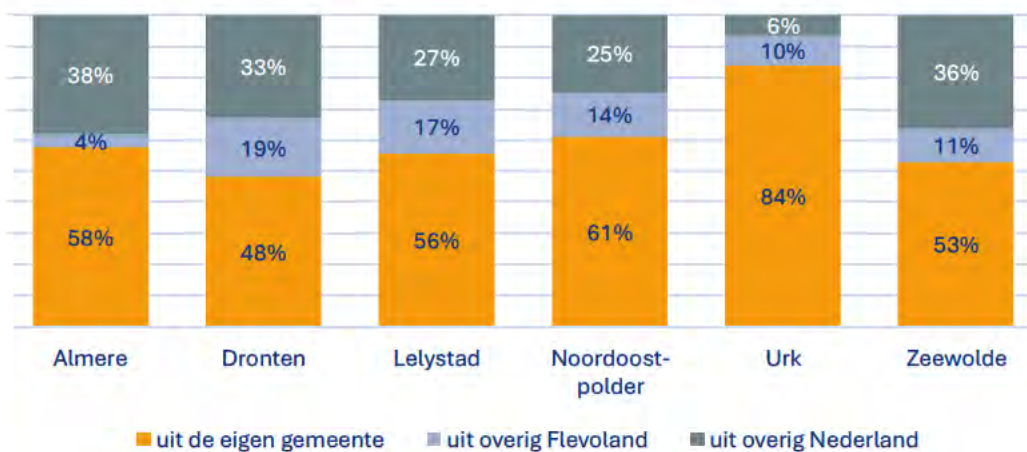
### Herkomst van de instroom

De woningmarkt strekt zich uit tot voorbij de gemeentegrenzen en ook tot buiten de provincie. Traditioneel trekt Flevoland veel instromers van buiten. In figuur 16 is weergegeven waar de in 2023 verhuisde huishoudens vandaan zijn gekomen. Het gaat dan om binnen Nederland verhuisde (hoofden van) huishoudens, die op 31 december 2023 in Flevoland woonden, in vergelijking met hun woonplaats op 1 januari. Hier kunnen ook huishoudens bij zitten die in de loop van 2023 zijn gevormd.

Te zien is dat vooral Almere en Zeewolde huishoudens van buiten de Provincie hebben aangetrokken. Gemiddeld kwam één op de drie huishoudens van buiten Flevoland. Dronten trok daarnaast ook vestigers uit de rest van Flevoland. Urk en in mindere mate Noordoostpolder zijn het meest op zichzelf gericht, Dronten het minst.



figuur 16 Herkomst van in 2023 verhuisde huishoudens



Bron: Woonbase; bewerking RGO.

## 4 Het woningtekort

Woningbehoefte, zoals die hier wordt uitgewerkt, bestaat uit twee onderdelen. Een onderdeel heeft te maken met de verwachte toename van het aantal huishoudens. Er moeten woningen bij om deze groei te accommoderen. Dit noemen we de **additionele woningbehoefte**. Het andere onderdeel heeft te maken met het feit dat er nu al sprake is van een **tekort aan woningen**. Om dit tekort terug te dringen, moeten dus meer woningen moeten worden toegevoegd dan het aantal huishoudens toeneemt. Hoe veel en wat voor woningen dat moeten zijn is onderwerp van dit hoofdstuk.

### 4.1 Het woningtekort, kwantitatief

Het behoeft geen betoog dat de woningmarkt anno nu uitermate krap is. Dit uit zich onder meer in lange wachttijden in de sociale huur en hoge prijzen in de marktsector.<sup>6</sup> Degenen die daar het meeste tegenaan lopen zijn de “outsiders” op de woningmarkt, huishoudens die niet over een woning (koop dan wel huur) voor zichzelf beschikken en die dat wel zouden willen. In dit verband wordt ook wel gesproken over het woningtekort. Er zijn meer huishoudens dan er woningen beschikbaar zijn.

Voor alle duidelijkheid: het woningtekort betreft (naast potentiële starters) huishoudens die wel onderdak hebben, maar niet in een reguliere woning. Denk daarbij aan mensen die tijdelijk moeten wonen op een vakantiepark omdat ze geen woning kunnen vinden. Ook gaat het om huishoudens die hun woning delen met anderen, maar graag op zichzelf zouden willen wonen.

Daarnaast zijn er huishoudens die wel in een (niet-gedeelde) woning wonen, maar daar een (te) hoge prijs voor betalen. Zij tellen niet mee voor het woningtekort – ze hebben immers een woning – maar zijn indirect ook “slachtoffer” van het tekort. De krapte drijft immers de prijzen op in het niet-gereguleerde deel van de woningmarkt. Het terugdringen van het tekort is daarmee ook in het belang van huishoudens die afhankelijk zijn van (of momenteel noodgedwongen uitwijken naar) de vrije markt.

Het zogeheten “statistische woningtekort” voor Nederland als geheel bedraagt momenteel meer dan 400.000. Deze schattingen zijn gebaseerd op landelijk dekkende registraties, waaruit op adres- en persoonsniveau kan worden afgeleid hoe mensen zijn gehuisvest. Meer informatie hierover is te vinden op de website van het Ministerie.<sup>7</sup> Over het begrip woningtekort is ook een uitgebreide rapportage gemaakt in opdracht van het Ministerie.<sup>8</sup>

Binnen Flevoland vinden we het grootste woningtekort, zowel in absolute als in relatieve zin, in Almere en Lelystad (tabel 3). In de Provincie Flevoland als geheel bedraagt het tekort 6,5% van de woningvoorraad. Ter vergelijking: voor heel Nederland gaat het om 4,9% van de voorraad.

---

<sup>6</sup> De term “sociale huur” wordt in deze rapportage gebruikt voor woningen met een huurprijs tot € 808 (prijsspeil 2023), de term “marktsector” voor alle overige woningen.

<sup>7</sup> <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/berekening-woningbouwopgave>.

<sup>8</sup> ABF Research (2024), Evaluatie woningtekort.

tabel 3 Totale woningvoorraad, totale tekort en in te lopen tekort, Flevoland en gemeenten.

Gemeente	Woningvoorraad (aantal)	Woningvoorraad (%)	Woning- tekort	Aantal woningen nodig om tekort terug te brengen
Almere	90.700	50%	7.070	5.200
Dronten	18.300	10%	680	340
Lelystad	35.100	19%	2.730	2.020
Noordoostpolder	20.800	11%	780	380
Urk	7.000	4%	260	120
Zeewolde	9.400	5%	360	180
Flevoland	181.300	100%	11.870	8.240

Bron: CBS Woonbase, CBS registraties; bewerking RGO.

### Welk tekort is aanvaardbaar?

Het woningtekort is niet plotseling ontstaan. Het is het gevolg van het feit dat de woningproductie over een lange periode gezien achterblijft bij de bevolkingsgroei. Het zal dan ook niet plotseling verdwijnen. Sterker nog, het aantal huishoudens blijft nog verder toenemen. Om het tekort terug te dringen zal de voorraad meer moeten toenemen dan het aantal huishoudens. Zo niet, dan loopt het tekort alleen maar op.

Het zal niet nodig zijn om het tekort volledig op nul te krijgen. De rijksoverheid streeft naar een tekort dat 2% bedraagt van de woningvoorraad. Een kleiner tekort dan 2% heeft ook weer nadelen, zoals risico op structurele leegstand in de minder aantrekkelijke delen van de voorraad.

Om het tekort op het aanvaardbaar niveau van 2% te krijgen zijn 8.240 extra woningen nodig, bovenop de additionele behoefte als gevolg van demografische groei. Anders dan deze additionele behoefte, die nog ter sprake komt in hoofdstuk 6, is het inlopen van het tekort niet aan een tijdsperiode gebonden. Het tekort bestaat reeds, dus eigenlijk hadden die woningen er al moeten staan.

## 4.2 Het tekort, kwalitatief

### Door starters betrokken woningen

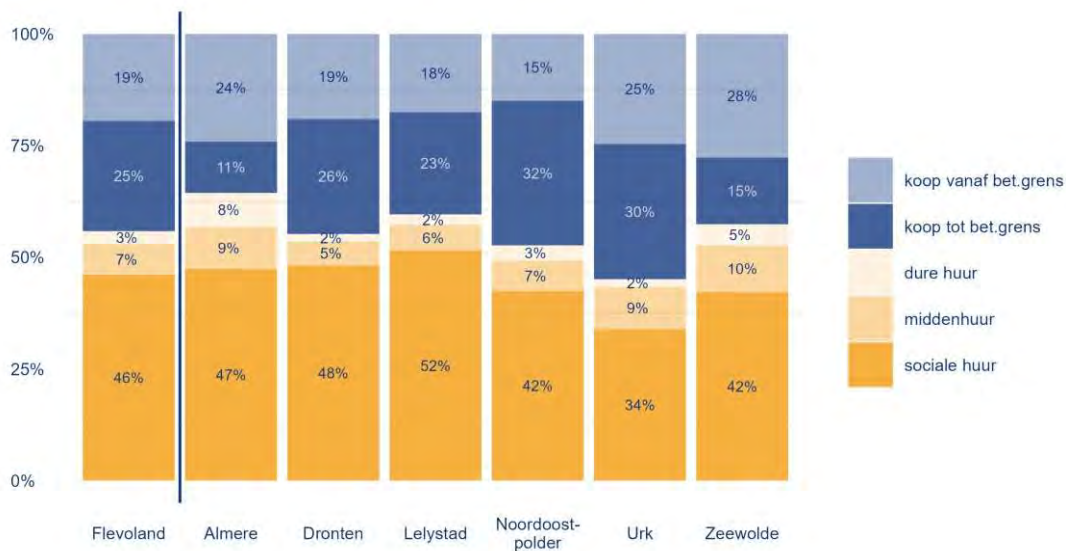
De vraag dringt zich op wat voor woningen nodig zijn om het woningtekort terug te dringen. We mogen aannemen dat de outsiders op de woningmarkt in meerderheid niet al te draagkrachtig zijn. Over de financiële situatie van deze groep ontbreekt echter harde informatie. Het valt niet uit te sluiten dat er ook (potentiële) huishoudens tussen zitten die zich wel het een en ander kunnen veroorloven, maar simpelweg aanlopen tegen het feit dat er te weinig aanbod is. Denk aan woningdelers met een goede baan, scheidingsgevallen of thuiswonende kinderen die sparen voor een koopwoning. Of denk aan expats die ergens onderhuren of onzelfstandig wonen.

Bij wijze van referentie is in figuur 17 uit het WoON afgeleid wat voor woningen recent door starters zijn betrokken. Dat zijn huishoudens die voorheen in dezelfde situatie verkeerden als de huidige outsiders, dat wel zeggen ofwel als inwonend kind bij hun ouders ofwel op kamers of



woningdeler. We zien dat een substantieel deel inderdaad een woning heeft betrokken in de lagere prijsklassen, voornamelijk de sociale huursector. De markt voor duurdere huur onder starters is in de provincie relatief klein. In Flevoland zijn toch ook nog betrekkelijk veel starters er in geslaagd om een koopwoning te bemachtigen.

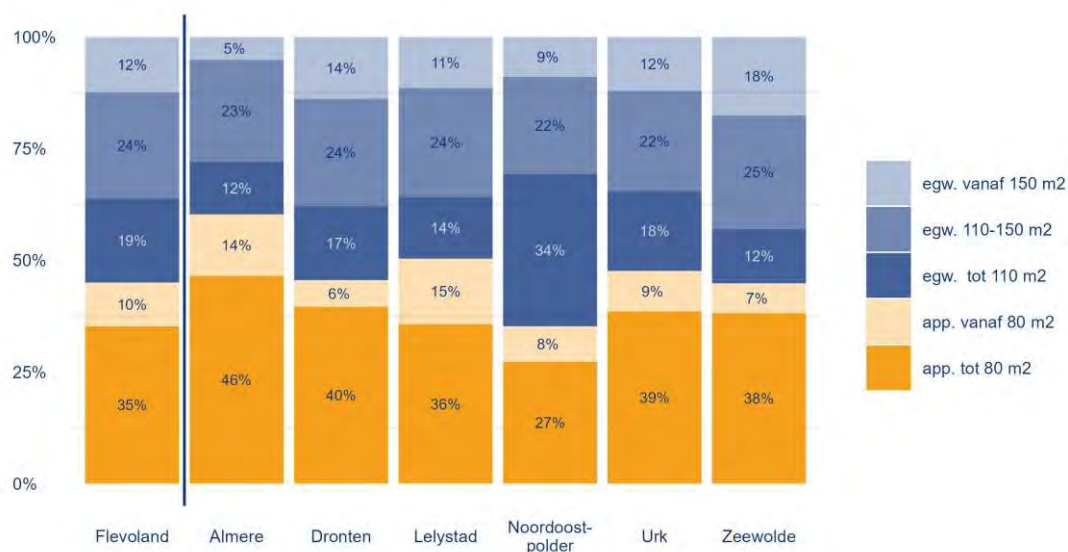
figuur 17 Recent door starters betrokken woningen, naar prijssegment, Flevoland en gemeenten.



bron: CBS reg strat es, WoON 2021; bewerking R GO.

Wanneer we kijken naar het type woning dat recent door starters is betrokken (figuur 18) zien we dat meer dan de helft van de starters in staat is geweest om een eengezinswoning te bemachtigen. Het zijn dan voornamelijk kleine en middelgrote eengezinswoningen. Dit hangt uiteraard samen met de woningvoorraad die voor het grootste deel uit eengezinswoningen bestaat. Wel zien we verschillen tussen gemeenten. Dat komt enerzijds door verschil in voorraad, anderzijds kan het zoekgedrag verschillen tussen de gemeenten. Denk aan de traditie dat kinderen sparen om direct uit het ouderlijk huis te kunnen kopen, al dan niet geholpen door schenkingen.

figuur 18 Recent door starters in betrokken woningen, naar type en eigendom, Flevoland en gemeenten.



bron: CBS registraties, WoON 2021; bewerking RGO.

De recent door starters betrokken woningen nemen we in het vervolg mee bij de kwalitatieve invulling van het woningtekort. Dit houdt onder meer in dat de opgave om het woningtekort in de provincie terug te dringen (in totaal circa 8.200) voor bijna de helft uit huurwoningen in het sociale segment (tot € 900) zal moeten bestaan.

## 5 Ontwikkeling van de huishoudens

Het vorige hoofdstuk ging over het actuele woningtekort en over de bevolking van nu. De totale woningbehoefte gaat ook over de bevolking van de toekomst. De bevolking groeit en verandert van samenstelling. Dit brengt ook behoefte aan extra en andere woningen met zich mee. De verwachtingen ten aanzien van de bevolking (gerekend in huishoudens) worden in dit hoofdstuk besproken. In het volgende hoofdstuk volgt de vertaalslag naar de woningbehoefte.

### 5.1 Demografie en woningbouw

Voor wat betreft de demografie maken we gebruik van de Primosprognose voor de provincie Flevoland. Alvorens deze te bespreken, is het zinvol om de relatie tussen demografie en woningbouw te verhelderen.

#### Migratie is selectief

Een van de belangrijkste (invloedrijkste) componenten in de demografie is de migratie. In de prognose wordt rekening gehouden met internationale migratie (afgeleid uit de landelijke bevolkingsprognose), migratie tussen regio's (die vooral samenhangt met werkgelegenheid en studie) en migratie binnen regio's (die enigszins wordt gestuurd door waar wordt gebouwd). Behalve naar herkomst en bestemming is die migratie selectief naar leeftijd en type huishouden. Daar zitten vaste patronen in. Bijvoorbeeld: veel jongeren trekken naar de stad, veel gezinnen met kinderen maken de omgekeerde stap naar omliggende plaatsen. In de prognose worden deze selectieve patronen doorgetrokken en werken door in de (kwalitatieve) woningbehoefte.

#### Bouwen is essentieel

De groei van Flevoland komt vooral door de interregionale migratie, met name instroom die wordt aangetrokken door de beschikbaarheid en betaalbaarheid van (ruime) woningen. Worden deze woningen niet bijgebouwd, dan zullen vestigers uit andere delen van het land uitwijken naar elders, mits daar dan wel voldoende wordt gebouwd. In dat geval zal de instroom voor Flevoland afnemen. Die instroom bestaat historisch voor een groot deel uit (toekomstige) gezinnen. Komen zij niet, dan betekent dat de huidige bevolking vergrijsst, terwijl de jongere aanwas uitblijft. Dit zal op den duur veel gevolgen hebben voor druk op de zorg, voorzieningenspeil en de leefbaarheid. Ook voor de jongeren en starters die nu al in Flevoland wonen heeft dit gevolgen. Prijzen in de marktsector zullen verder stijgen, wachttijden in de sociale huur zullen oplopen en er zullen dan nog meer huishoudens een woning moeten delen.

#### Het gevaar van teveel bouwen

Omgekeerd is veel bouwen geen garantie op groei. De provincie heeft grote ambities in haar woningbouwprogramma. Zo wordt er in de Woondeals gestuurd op de bouw van 40.000 woningen tot 2030, wat we extrapoleren naar ambities van 80.000 woningen tot 2040 en 120.000 tot 2050. Deze aantallen liggen hoger dan de verwachte huishoudensgroei volgens de provinciale prognose (in het volgende hoofdstuk gaan we hier verder op in). Het klopt dat in deze tijden van woningnood landelijk fors moet worden bijgebouwd. Maar het is niet gezegd dat het aantal huishoudens in Nederland en daarmee de totale woningbehoefte hier groter van wordt. Het betekent in ieder geval dat de huishoudens zich op een andere manier gaat verdelen over het land.



Het kan ook dat er leegstand ontstaat, afhankelijk van hoe veel en wat voor woningen er in andere delen van het land wordt gebouwd. Wel mag er enige uitwisseling worden verwacht tussen Flevoland en aangrenzende regio's. In de prognose is dat al wel ingecalculeerd, maar dat kan ook anders uitpakken, afhankelijk van waar daadwerkelijk wordt gebouwd (en waar niet).

## 5.2 Demografische ontwikkelingen

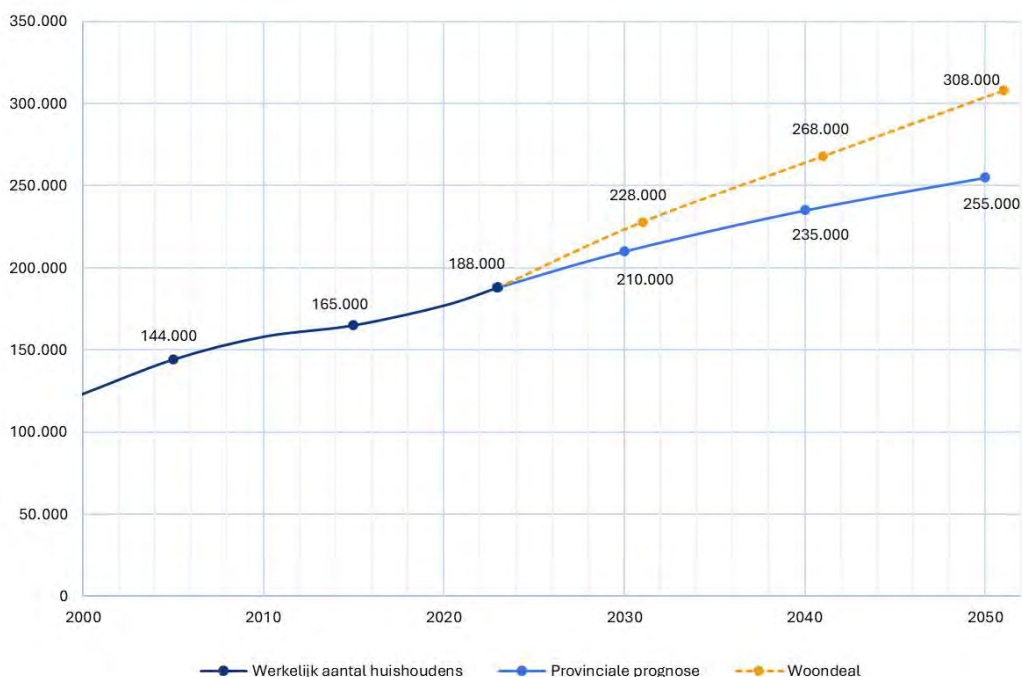
### Groei van het aantal huishoudens

De demografische prognose van de Provincie Flevoland voorziet tot in ieder geval het jaar 2050 een gestage groei (figuur 19). Tot 2050 komen er naar verwachting nog eens 67.000 huishoudens bij in de Provincie.

Nadere beschouwing leert dat deze groei voornamelijk zal plaatsvinden in de gemeenten Almere en Lelystad (

tabel 4). Voor de ZUND-gemeenten ligt de groei lager. Goed om te weten is dat aandachtsgroepen, waaronder statushouders en arbeidsmigranten, niet als zodanig in de prognose worden onderscheiden, maar wel zijn meegeteld als onderdeel van de totale bevolking. Bovendien is er rekening gehouden met zowel binnenlandse als buitenlandse migratie.

figuur 19 Ontwikkeling van het aantal huishoudens (2000 t/m 2050)\*, Flevoland.



\*) Aantallen volgens de Woondeal betreft de periode 2022 tot en met (bouwjaar) 2030. Voor 2040 en 2050 betreft het extrapolaties.

Bron: CBS regiostrategie Provincie Flevoland; bewerking RGO

tabel 4 Ontwikkeling van het aantal huishoudens (2023--2050), Flevoland en gemeenten.

Gemeente	Huishoudens 2023	Groei tot 2030	Groei tot 2040	Groei tot 2050
Almere	90.700	14.900	32.400	44.200
Dronten	18.300	1.000	2.200	3.200
Lelystad	35.100	3.900	8.900	13.900
Noordoostpolder	20.800	600	1.400	1.900
Urk	7.000	600	1.200	1.800
Zeewolde	9.400	300	900	1.500
Flevoland	181.300	21.300	47.000	66.500

Bron: CBS Woonbase, CBS reg strat es; bewerk ng R GO.

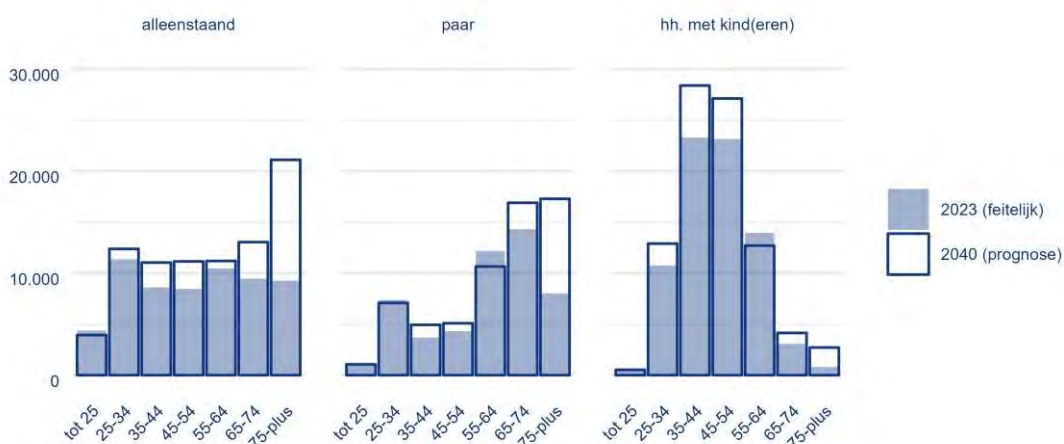
### Vergrijzing

Niet alleen neemt het aantal huishoudens toe, ook de samenstelling verandert. De veranderende samenstelling tot het jaar 2040 is in detail weergegeven in figuur 20. Wat opvalt is de toename van het aantal oudere huishoudens. Dit zijn logischerwijze vooral huishoudens zonder (thuiswonende) kinderen.

In relatie tot de woningbehoefte is het goed te beseffen dat de toekomstige senioren geen nieuwe huishoudens zijn. Het zijn bestaande huishoudens, die in levensfase opschuiven, bijvoorbeeld van een middelbaar gezin met kinderen naar een “leeg nest” of van een ouder stel naar een nog oudere alleenstaande. Uitzonderingen daargelaten hebben deze huishoudens op die leeftijd al een woning, waar ze in veel gevallen in willen en kunnen blijven wonen. We zien dus wel een forse toename van het aantal kleine huishoudens, maar dat betekent nog niet dat de betreffende huishoudens massaal de behoefte krijgen aan andere (kleinere) woningen.

Naast de vergrijzing zien we dat er ook nog aanwas is van jonge huishoudens en huishoudens van middelbare leeftijd, waaronder ook gezinnen. In tegenstelling tot de senioren zijn dit wel grotendeels nieuw gevormde huishoudens, die behoefte hebben aan een (andere) woning. De huishoudens van rond de dertig in het jaar 2040 zitten momenteel nog op school.

figuur 20 Ontwikkeling van het aantal huishoudens in de Provincie Flevoland naar type en leeftijd, 2023-2040.



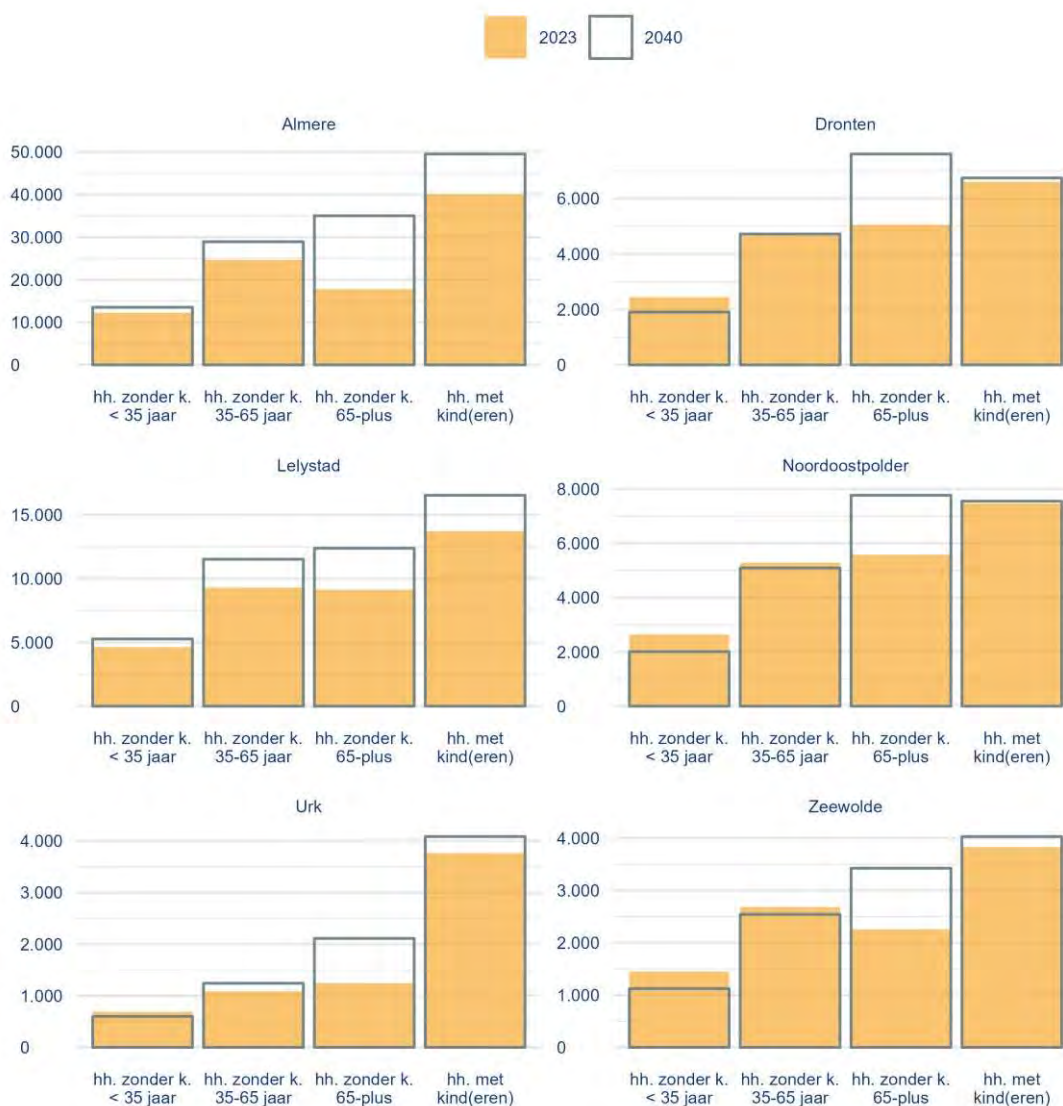
bron: Provincie Flevoland, bewerk ng R GO.

## Verschillen tussen gemeenten

De demografische ontwikkeling verschilt per gemeente. De opbouw naar levensfase is om te beginnen al verschillend, en die verschillen blijven bestaan of nemen nog toe. De grote lijnen zijn weergegeven in figuur 21.

Enige verschillen tussen de gemeenten zijn duidelijk te zien. Dronten en de Noordoostpolder vergrijzen fors. Het aantal huishoudens 65+ zonder kinderen zal in deze gemeenten in 2040 groter zijn dan het aantal gezinnen. In de andere vier gemeenten zien we ook vergrijzing opspelen, maar huishoudens met kinderen blijven hier de grootste groep uitmaken. Tevens zien we in de ZUND-gemeenten “ontgroening”: een afname van het aantal jonge huishoudens zonder kinderen.

figuur 21 Ontwikkeling van het aantal huishoudens naar levensfase per gemeente, 2023-2040.



Bron: Provincie Flevoland, bewerking RGO.



### 5.3 Inkomensgroepen

Inkomen is geen demografisch kenmerk, maar hangt daar wel mee samen. Jonge alleenstaanden hebben doorgaans een lager inkomen dan huishoudens met kinderen, huishoudens in de pensioenleeftijd hebben doorgaans een lager inkomen dan huishoudens in de werkende leeftijden. Dit gaat niet voor alle individuele gevallen op, maar we hebben het hier over grote groepen. Ook vermogen (en overwaarde) hangt samen met levensfase.

Een belangrijk onderdeel van de prognose is de migratie. Deze is selectief (naar leeftijd en type huishoudens) en blijft dat in de prognose ook zo. Dus indien de trend is dat jongeren vertrekken, om wat voor reden dan ook, dan wordt dit ook voor de toekomst verondersteld. Als de (per saldo) instroom vooral uit huishoudens met kinderen bestaat, zal dat in de toekomst ook zo zijn.

Deze selectieve migratie werkt ook door in de inkomensverdeling. Gevolg is dat bestaande verschillen tussen gemeenten wat betreft huishoudenssamenstelling grotendeels in stand blijven. In “dure” gemeenten met weinig jonge alleenstaanden zullen ook in de toekomst weinig jonge alleenstaanden (met gemiddeld lagere inkomens) wonen. Daar waar het aantal huishoudens met kinderen toeneemt (volgens de prognose), zal dit een positief effect hebben op het aantal huishoudens met hogere inkomens.

Verwacht mag worden dat de balans enigszins opschuift in de richting van de hogere inkomens. Twee ontwikkelingen werken hier tegengesteld. De vergrijzing (en dan vooral de toename van het aantal alleenstaande ouderen) drukt de inkomens. Daar staat dan een algehele toename van de welvaart tegenover.

## 6 Ontwikkeling van de woningbehoefte

In de nu volgende paragrafen wordt de totale woningbehoefte geraamd, eerst kwantitatief en vervolgens kwalitatief (in termen van prijsklassen, woningtype en oppervlakte). Zoals al ter sprake kwam is de totale opgave een optelsom van twee componenten:

Totale behoefte =

- het terugdringen van het reeds bestaande **woningtekort** +
- de **additionele behoefte** als gevolg van verandering in omvang en samenstelling van de bevolking.

### 6.1 Kwantitatief

#### Additionele behoefte

Het woningtekort is al behandeld in hoofdstuk 0. Ter herinnering: in Flevoland als geheel bedraagt die extra opgave nog eens 8.240 woningen (zie paragraaf 4.1). Er is om te beginnen dus al een achterstand in te lopen.

Omdat het aantal huishoudens toeneemt, zal ook het aantal woningen moeten toenemen. Die toekomstige huishoudens moeten immers ergens wonen. De woningbehoefte loopt gelijk op met het aantal huishoudens. Verondersteld is dat voor iedere extra huishouden ook een extra woning nodig is. Het gaat hier om de netto uitbreidingsbehoefte.

#### Totale behoefte versus Woondeal versus plancapaciteit

De additionele woningbehoefte in de Provincie Flevoland in de periode 2023 tot 2030 (zeven jaar) bedraagt 21.300 extra woningen. Dat is nodig om de groei van het aantal huishoudens op te vangen. Daar komt nog bovenop de opgave om het woningtekort terug te dringen. Dit zijn nog eens 8.240 woningen. Bij elkaar is dit een gewenst netto toename van de woningvoorraad in deze periode met ruim 29.500 woningen, gesteld dat het tekort in deze zeven jaar volledig moet worden ingelopen.

Gaat dit lukken? In de Woondeals van de MRA en de ZUND-gemeenten wordt voor Flevoland gesproken over een bruto woningproductie van opgeteld 40.000 woningen tot en met 2030. Dat is op het eerste gezicht ruim genoeg om zowel in de additionele behoefte te voorzien als ook nog het tekort terug te dringen tot het gewenste niveau. Wel moet er ook nog rekening worden gehouden met onttrekkingen (sloop).

tabel 5 Totale behoefte gespiegeld aan de Woondeal, Flevoland.

	2023-2030	2023-2040	2023-2050
in te lopen tekort	8.200	8.200	8.200
additionele behoefte	21.300	47.000	66.500
Totale behoefte (netto)	29.500	55.200	74.700
Woondeal (bruto)*	40.000	80.000	120.000

Bron: Provincie Flevoland, ABF; bewerking RGO.

\*) Aantallen volgens de Woondeal betreft de periode 2022 tot en met (bouwjaar) 2030. Voor 2040 en 2050 betreft het extrapolaties.

Het is overigens niet per se nodig om het woningtekort in 2030 volledig te hebben teruggedrongen. Wel moet minimaal in de additionele behoefte worden voorzien, anders loopt het tekort verder op.

In tabel 5 staat een overzicht van de kwantitatieve behoefte en de woningbouwambitie voor de periode tot 2030, en extrapolaties van de Woondeal ambities tot 2040 en 2050.

## 6.2 Kwalitatief: hoe en wat?

Tot nu toe is alleen nog maar gesproken over aantallen. De volgende vraag is wat voor woningen nodig zijn in termen van prijklassen en woningtypen.

De kwalitatieve invulling van de eerste component, de opgave in het kader van het woningtekort, is al besproken in het hoofdstuk over het woningtekort. Voor de kwalitatieve vertaalslag van de additionele behoefte is het noodzakelijk om aannamen te doen. Over deze aannamen gaat deze paragraaf. Wie meteen naar de uitkomsten wil, kan deze uitleg overslaan en meteen doorgaan met paragraaf 6.3.

### Constante “woonpatronen”

Belangrijke input voor de toekomstige woningbehoefte is de demografie. Er komen meer huishoudens, we krijgen te maken met vergrijzing, maar ook met nieuwe jonge huishoudens, onder wie ook jonge gezinnen.

Een belangrijke aanname is dat toekomstige huishoudens net zo moeten kunnen wonen als vergelijkbare huishoudens nu. Dus als we nu jonge alleenstaanden overwegend aantreffen in huurappartementen, dan veronderstellen we dat dit met jonge alleenstaanden in de toekomst ook zo zal zijn. Die huidige “woonpatronen”, ofwel wat voor huishoudens wonen in wat voor woningen, is afgeleid uit de CBS Woonbase. De toekomstige bevolkingssamenstelling (gerekend in huishoudens naar levensfase) is bekend uit de demografische prognose.

### Geen ideaalplaatje

Die huidige situatie is niet de ideale wereld. We hebben te maken met een imperfecte woningmarkt en niet iedereen woont naar wens. Dat zal in de toekomst niet anders zijn. Ook in de toekomst hebben we te maken met huishoudens die relatief krap of ruim, duur of goedkoop wonen. We kunnen dit op papier herverdelen, maar dit is een theoretische herverdeling en bovendien normatief. Wat de een te duur vindt, is voor de ander heel schappelijk. In de praktijk moeten we er rekening mee houden dat bijvoorbeeld een steeds groter deel van de voorraad ruime gezinswoningen zal worden bewoond door oudere alleenstaanden. Niet ideaal, wel realistisch. Dit werkt door in de additionele behoefte, want jonge gezinnen zijn er in de toekomst ook nog en moeten ook ergens wonen.

### Naar een minder krappe markt

Wel wordt een belangrijk deel van de imperfectie op de markt opgeheven doordat niet alleen wordt gebouwd voor de extra huishoudens, maar doordat ook het woningtekort wordt teruggedrongen. Dit houdt in dat in de toekomst minder huishoudens noodgedwongen een woning moeten delen of gebruik hoeven te maken van allerlei alternatieven zoals antikraak. De opgave in het kader van het terugdringen van het tekort is heel anders van samenstelling dan de additionele behoefte, met bijvoorbeeld een aanzienlijk groter deel huur in het sociale segment.



Als het lukt om de woningvoorraad fors te laten toenemen, is het denkbaar dat prijzen in de marktsector zullen dalen en hoge prijzen en lange wachttijden tot het verleden gaan behoren. De krapte op de markt zal dan immers afnemen. Het omgekeerde kan echter ook: wordt er onvoldoende gebouwd, dan wordt de gehele woningmarkt nog krappere en worden woningen in het niet-gereguleerde deel van de markt (nog) duurder.

### Generatie-effecten

Niet alle woonpatronen kunnen zo maar worden doorgetrokken. Er zijn verschillen tussen generaties, die doorwerken in de toekomst.

Er is een vrij grote groep die optimaal heeft geprofiteerd van de koopgolf in de laatste decennia van de vorige eeuw tot aan de kredietcrisis. In die periode werden volop koopwoningen gebouwd en konden mensen gemakkelijk – met de kennis van nu misschien wel iets te gemakkelijk – aan een hypotheek komen. Veel kopers uit die tijd zijn thans van middelbare leeftijd. Op grond van cohortanalyse (waarbij mensen in de tijd worden gevolgd) mogen we verwachten dat deze huishoudens als ze ouder worden overwegend in de koopsector actief zullen blijven. Tegelijkertijd zal de oudere generatie, van voor de koopgolf, langzaam maar zeker in omvang slinken. Hierdoor neemt het eigen woningbezit onder senioren toe.

Voor de generatie die na de kredietcrisis actief werd op de woningmarkt geldt min of meer het omgekeerde. Jongeren tot een jaar of vijfendertig hebben op het gebied van eigen woningbezit een “achterstand” op hun leeftijdsgenoten van vijftien jaar geleden. Of ze die ooit inhalen is nog onzeker. We gaan ervan uit dat dit slechts deels het geval zal zijn, al was het maar vanwege strengere kredietvoorwaarden. Jongeren in de toekomst zullen dan dus langer en vaker (moeten) huren dan jongeren uit het verleden, ook als ze ouder worden. Er ontstaat daarmee een steeds grotere kloof tussen de generaties wat betreft eigen woningbezit. Pas op langere termijn (ver na 2040) komt hierin verandering, als koopwoningen in grote aantallen vrijkomen door overlijden van de “koopgeneratie”. Hier valt nog meer over te zeggen, maar dat zou voor hier te ver voeren.

### Kleiner wonen?

Zoals gezegd gaan we er in de raming vanuit dat huishoudens in de toekomst dezelfde keuzen (kunnen) maken als soortgelijke huishoudens in het verleden. De bouwpraktijk is echter wel veranderd. Hoewel Flevoland zich kenmerkt met een ruime en betaalbare woningvoorraad, staat ook hier betaalbaar bouwen onder druk.

Een manier om nieuwbouw betaalbaar te houden is inleveren op vierkante meters of andere kwaliteiten. We zien echter nauwelijks tekenen dat woningzoekenden hiertoe bereid zijn. Uit het WiMRA blijkt dat de vraag naar ruimere woningen in Almere en Lelystad is toegenomen. Voorts zijn woonwensen betrekkelijk constant. Het aantal kamers en een tuin zijn de belangrijkste aspecten waar woningzoekenden naar kijken.<sup>9</sup>

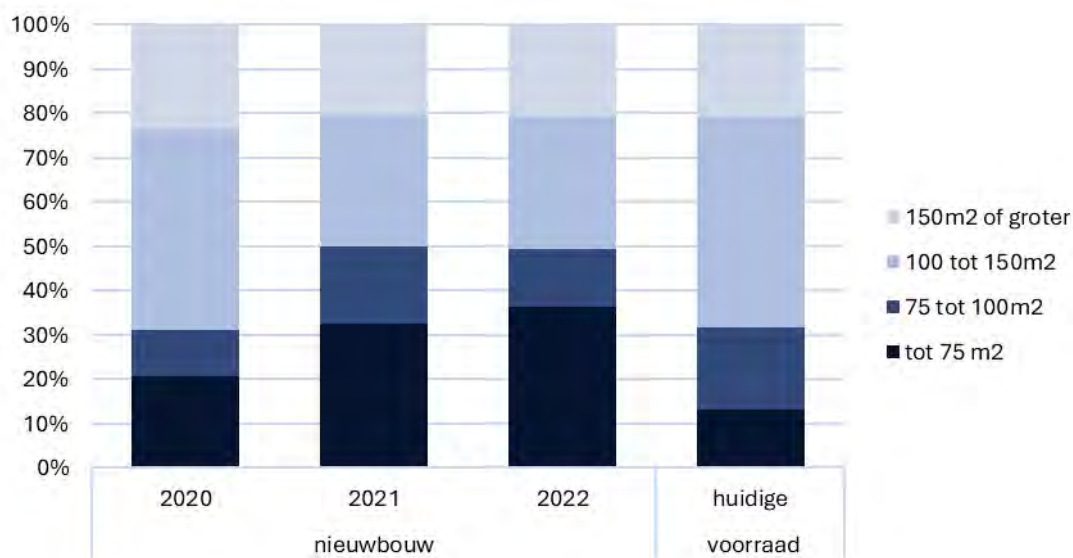
Aan de aanbodkant zien we juist een trend naar kleiner bouwen (figuur 22). Als deze trend doorzet zullen toekomstige woningzoekenden wel moeten inleveren op vierkante meters. Het zijn vooral jonge huishoudens (toekomstige generaties) die hiermee te maken krijgen. Senioren, die veelal al ruim wonen, kunnen gewoon blijven zitten in hun huidige woning.

---

<sup>9</sup> O&S Amsterdam (2024), Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2024, hoofdstuk 7 (Woonwensen).

Dilemma is dat er in de voorraad wel al veel ruime woningen aanwezig zijn, waarvan er velen worden bewoond door kleine huishoudens. Alternatief voor het bijbouwen van grote woningen is het stimuleren van “downsizen” door senioren, waar zij van een grotere woning verhuizen naar een kleinere woning. Hierdoor komen er grote woningen vrij uit de voorraad.

figuur 22 Nieuwbouw versus voorraad naar oppervlakte, Flevoland



Bron: CBS nieuwbouwmonitor; bewerking RGO.

### Koopkracht

Tot slot is ook rekening gehouden met toenemende welvaart in de vorm van reële koopkracht. Hoewel de koopkracht van jaar tot jaar fluctueert, is er op lange termijn altijd sprake geweest van groeiende koopkracht. De mediane jaarlijkse koopkrachtstijging volgens het Centraal Planbureau over de afgelopen periode van 25 jaar bedraagt 0,3% per jaar.<sup>10</sup> Dit wordt ook voor de trendmatige raming aangehouden. Het gaat hier om de zogeheten statische koopkrachtontwikkeling. Daarnaast verandert de koopkracht als gevolg van veranderingen in persoonlijke situaties, zoals pensionering of verlies van partner. De vergrijzing heeft een drukkend effect op de koopkracht.

Een veranderende koopkracht betekent op individueel niveau overigens niet dat huishoudens meteen behoefte krijgen aan een andere woning. Senioren in schuldenvrije koopwoningen bijvoorbeeld kunnen daar ook bij een dalende koopkracht gewoon blijven wonen, ook als ze qua inkomen tot de doelgroep voor de sociale huur gaan behoren. En ook mensen die hun inkomen zien toenemen gaan niet allemaal onmiddellijk duurder wonen. Hier is rekening mee gehouden.

### Drie scenario's

Bovenstaande overwegingen geven aanleiding om rekening te houden met meerdere scenario's. De toekomst is te onzeker om blind te varen op één uitkomst; dat zou slechts

<sup>10</sup> Centraal Planbureau, Macro Economische Verkenning 2025, bijlage 18

schijnzekerheid opleveren. Er zijn drie scenario's ten aanzien van de additionele behoefte doorgerekend:

- a) *Trendscenario*, waarbij de kwaliteitsnormen uit het verleden onverkort worden doorgetrokken naar de toekomst;
- b) *Kleiner wonen*, waarin woningzoekenden inleveren op kwaliteit;
- c) *Extra doorstroming*, waarin wordt verondersteld dat het aantal ruim wonende senioren in de toekomst lager uitvalt dan in het trendscenario.

In het eerste scenario (a) wordt verondersteld dat toekomstige huishoudens net zo (kunnen) wonen als soortgelijke huishoudens nu. Impliciet wordt in dit scenario de bouwpraktijk uit het verleden doorgetrokken naar de toekomst. Dit leidt tot een relatief duur behoefteplaatje, want in het verleden werden er volop ruime en ook grondgebonden woningen gebouwd. Aan die kwaliteit hangt nu een hoger prijskaartje dan in het verleden. Een nieuwe (eengezins)woning in Flevoland komt al snel met een prijskaartje boven de € 405.000. In scenario b) wordt verondersteld dat iedereen die de komende periode minimaal één keer verhuist, zowel naar nieuwbouw als binnen de voorraad, bereid is om 5% kleiner te gaan wonen dan soortgelijke huishoudens nu wonen. Dit levert een verschuiving in de totale voorraad op naar minder dure segmenten en naar meer appartementen. Om dit te bereiken moeten dan ook meer kleine woningen worden toegevoegd dan in het trendscenario.

Wat betreft scenario c) is eerst op basis van het trendscenario scenario gekeken naar (toekomstige) huishoudens van 55 jaar of ouder zonder (thuiswonende) kinderen in woningen met een gebruiksoppervlak van 100m<sup>2</sup> of meer. Dit zijn veelal eengezinswoningen, maar het kunnen ook ruime appartementen zijn. Van deze groep is verondersteld dat 10% kan worden verleid om kleiner te gaan wonen, dat wil zeggen in een woning kleiner dan 100m<sup>2</sup>. Hun alternatief kan een appartementen zijn, maar ook een kleine eengezinswoning. Deze aanpassing heeft ook effect op de prijsklassen, want kleinere woningen zijn overwegend goedkoper. Ook zijn het vaker huurwoningen dan koopwoningen. Wel wordt het alternatief voor bewoners van marktsectorwoningen opnieuw in de marktsector gezocht en voor bewoners van sociale huurwoningen opnieuw in de sociale huur.

Opgemerkt moet worden dat er nog veel andere scenario's denkbaar zijn. De hier gekozen drie scenario's moeten niet te absoluut worden opgevat, maar geven wel aan waar de gevoeligheden en onzekerheden liggen.

## 6.3 Totale opgave

### 6.3.1 Tekorten

In deze paragraaf worden de uitkomsten gepresenteerd, gevolgd door een duiding in de volgende paragraaf. Voor de volledigheid wordt hier eerst de opgave in het kader van het terugdringen van het woningtekort (een herhaling van paragraaf 4.2) apart gepresenteerd. Het huidige tekort is in alle scenario's even groot. Vervolgens deze bij de additionele behoefte geteld, die per scenario verschilt. Omwille van de leesbaarheid presenteren we in deze paragraaf alleen de totalen per scenario, dus inclusief inlopen van het tekort. In de bijlage zijn uitkomsten per gemeente weergegeven.

Het huidige tekort is in figuur 6 verdeeld naar enerzijds oppervlakte en woningtype en anderzijds prijssegment. In paragraaf 4.2 beschreven we al dat het huidige tekort vooral



manifesteert in het tekort aan sociale huur, en in mindere mate betaalbare koop. Het betreft een groot deel appartementen tot 80m<sup>2</sup>, maar ook kleine en middelgrote eengezinswoningen.

tabel 6 In te lopen tekort (gelijk voor alle scenario's), naar oppervlakte en prijssegment<sup>11</sup>, Flevoland en gemeenten

oppervlakte	tekort	(%)	prijssegment	tekort	(%)
app. tot 80 m <sup>2</sup>	3.480	42%	sociale huur	3.920	48%
app. vanaf 80 m <sup>2</sup>	1.080	13%	middenhuur	680	8%
egw. tot 110 m <sup>2</sup>	1.110	14%	dure huur	470	6%
egw. 110-150 m <sup>2</sup>	1.910	23%	koop tot goedk.grens	310	4%
egw. vanaf 150 m <sup>2</sup>	620	8%	koop tot bet.grens	1.020	12%
<b>totaal</b>	<b>8.200</b>	<b>100%</b>	koop tot dure grens	1.800	22%
			<b>totaal</b>	<b>8.200</b>	<b>100%</b>

Bron: Provincie Flevoland, CBS Woonbase, ABF; bewerking RGO

### 6.3.2 Totale opgave

Vervolgens ramen we de totale behoefte (in te lopen tekort + additionele behoefte) voor drie verschillende perioden: tot 2030, 2040 en 2050, in tabel 7 naar prijssegment en in tabel 8 naar woningtype en oppervlakte. De bijbehorende figuren onder de tabellen geven ter illustratie de opgave weer voor de periode tot het jaar 2040.

---

<sup>11</sup> Als gevolg van afronding kunnen kleine verschillen voorkomen tussen tabellen.

tabel 7 Totale woningbehoefte in de Provincie Flevoland, naar woningtype en oppervlakte (netto toe te voegen)

t/m 2030	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
app. tot 80m2	7.800	26%	8.500	29%	8.600	29%
app. vanaf 80m2	4.300	15%	4.800	16%	5.500	19%
egw. tot 110m2	5.900	20%	7.200	24%	7.600	26%
egw. 110-150m2	8.100	28%	7.700	26%	5.700	19%
egw. boven 150m2	3.400	12%	1.200	4%	2.000	7%
<b>totaal</b>	<b>29.500</b>	<b>100%</b>	<b>29.500</b>	<b>100%</b>	<b>29.500</b>	<b>100%</b>

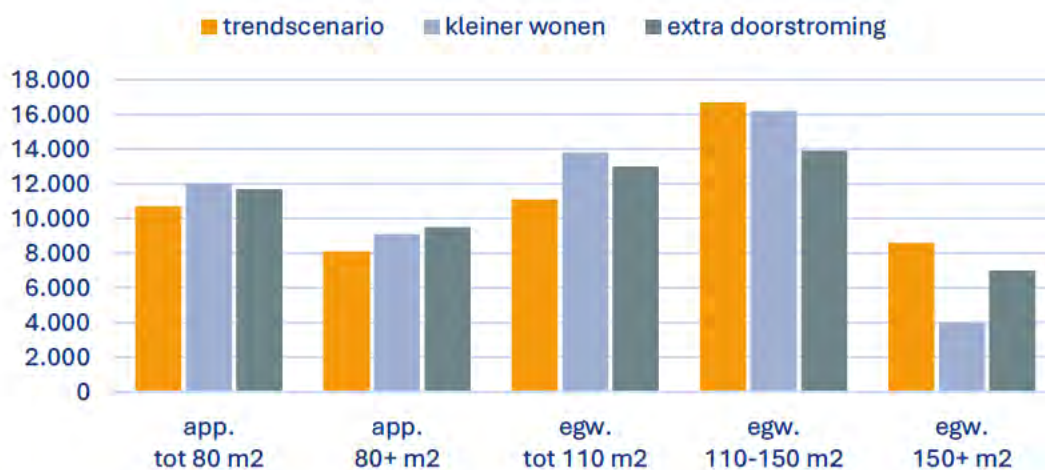
  

t/m 2040	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
app. tot 80m2	10.700	19%	12.000	22%	11.700	21%
app. vanaf 80m2	8.100	15%	9.100	17%	9.500	17%
egw. tot 110m2	11.100	20%	13.800	25%	13.000	24%
egw. 110-150m2	16.700	30%	16.200	29%	13.900	25%
egw. boven 150m2	8.600	16%	4.000	7%	7.000	13%
<b>totaal</b>	<b>55.200</b>	<b>100%</b>	<b>55.200</b>	<b>100%</b>	<b>55.200</b>	<b>100%</b>

t/m 2050	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
app. tot 80m2	12.500	17%	14.200	19%	13.600	18%
app. vanaf 80m2	10.400	14%	12.100	16%	12.100	16%
egw. tot 110m2	15.100	20%	19.800	26%	17.200	23%
egw. 110-150m2	23.700	32%	22.700	30%	20.600	28%
egw. boven 150m2	12.900	17%	5.900	8%	11.200	15%
<b>totaal</b>	<b>74.700</b>	<b>100%</b>	<b>74.700</b>	<b>100%</b>	<b>74.700</b>	<b>100%</b>

figuur 23 Totale woningbehoefte in de Provincie Flevoland, naar woningtype en oppervlakte, t/m 2040



Bron: Provincie Flevoland, CBS Woonbase; bewerking RGO

tabel 8 Totale woningbehoefte in de Provincie Flevoland, naar prijssegment (netto toe te voegen)

t/m 2030	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
sociale huur	11.800	40%	11.800	40%	11.800	40%
middenhuur	1.700	6%	2.200	7%	2.100	7%
dure huur	700	3%	800	3%	800	3%
koop tot goedk.koopgr.	1.800	6%	2.500	8%	2.800	9%
koop tot bet.koopgr.	6.600	23%	7.600	26%	6.900	24%
koop boven bet.koopgr.	6.800	23%	4.600	16%	5.100	17%
<b>totaal</b>	<b>29.500</b>	<b>100%</b>	<b>29.500</b>	<b>100%</b>	<b>29.500</b>	<b>100%</b>
<i>aandeel betaalbaar</i>		75%		82%		80%

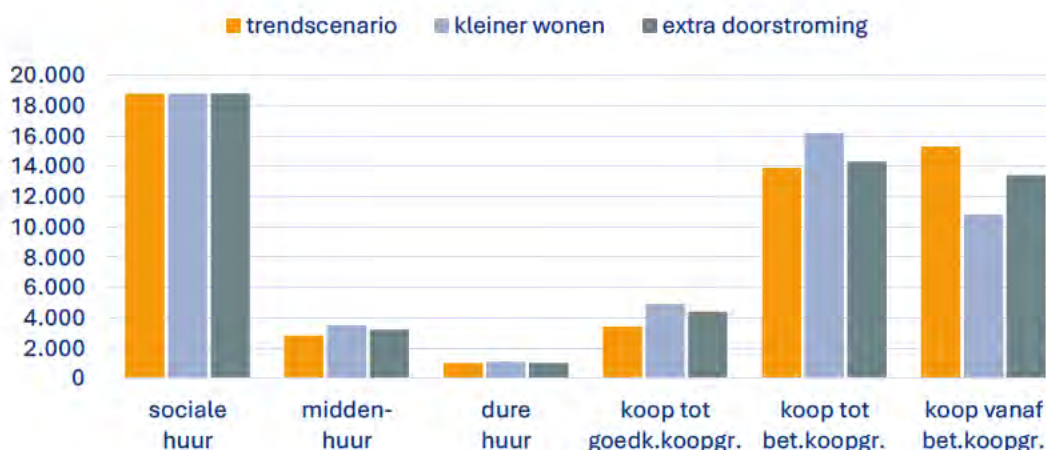
  

t/m 2040	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
sociale huur	18.800	34%	18.800	34%	18.800	34%
middenhuur	2.800	5%	3.500	6%	3.200	6%
dure huur	1.000	2%	1.100	2%	1.000	2%
koop tot goedk.koopgr.	3.400	6%	4.900	9%	4.400	8%
koop tot bet.koopgr.	13.900	25%	16.200	29%	14.300	26%
koop boven bet.koopgr.	15.300	28%	10.800	20%	13.400	24%
<b>totaal</b>	<b>55.200</b>	<b>100%</b>	<b>55.200</b>	<b>100%</b>	<b>55.200</b>	<b>100%</b>
<i>aandeel betaalbaar</i>		70%		78%		74%

t/m 2050	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
sociale huur	23.900	32%	23.900	32%	23.900	32%
middenhuur	3.600	5%	4.500	6%	4.000	5%
dure huur	1.200	2%	1.300	2%	1.200	2%
koop tot goedk.koopgr.	4.500	6%	6.800	9%	5.600	8%
koop tot bet.koopgr.	19.800	26%	23.600	32%	20.200	27%
koop boven bet.koopgr.	21.900	29%	14.700	20%	19.700	26%
<b>totaal</b>	<b>74.700</b>	<b>100%</b>	<b>74.700</b>	<b>100%</b>	<b>74.700</b>	<b>100%</b>
<i>aandeel betaalbaar</i>		69%		79%		72%

figuur 24 Totale woningbehoefte in de Provincie Flevoland, naar woningtype en oppervlakte, t/m 2040



Bron: Provincie Flevoland, CBS Woonbase, bewerking RGO



## 6.4 Duiding en reflectie

### Meer van hetzelfde?

Er is duidelijk behoefte aan meer woningen in alle hier onderscheiden prijssegmenten, woningtypen en oppervlakteklassen. In grote lijnen komt het huidige woongedrag terug in de uitkomsten van het trendscenario. Wel zien we de nadruk op (ruime) eengezinswoningen. Dat is niet gek – we gaan er immers vanuit dat toekomstige huishoudens grotendeels zo wonen als soortgelijke huishoudens nu. Daar komt nog eens bij dat de vergrijzing in de koopsector nog maar net begonnen is. De senioren van de toekomst zijn de gezinnen van nu, en die wonen voor het grootste deel in eengezinswoningen. De bulk van eengezinswoningen komt daarmee tot 2040 onvoldoende vrij om in de behoefte van nieuwe huishoudens (met kinderen) te voorzien. Als men wil voorzien in de behoefte aan (ruime) eengezinswoningen van deze huishoudens, dan moeten die worden bijgebouwd.

Het verleden klinkt nog door in die behoefte, maar er zijn goede argumenten om niet nog (veel) meer eengezinswoningen te willen toevoegen. Misschien hadden we er, met de kennis van nu, nooit zo veel moeten bouwen, want nu is het de norm geworden. In de provincie komt de komende jaren een heel nieuwe generatie op de markt, die is opgegroeid met het rijtjeshuis als referentie voor een instapwoning. Het idee “kind = tuin” is diep ingesleten. De tijd van massale nieuwbouw in het groen is echter onder druk komen te staan.

Meer ruime eengezinswoningen in een provincie waar al zoveel ruime woningen staan – die tegen die tijd steeds meer wordt bewoond door oudere, kleine huishoudens. Dat roept velerlei vragen op. Is het realistisch / wenselijk om (nog meer) ruime woningen te bouwen? Hoe zorggeschikt zijn die bestaande ruime woningen, met de vergrijzing van de koopsector in het achterhoofd? En wat voor druk legt dit op zorg en ondersteuning vanuit de Wmo?

### Kleiner bouwen onaantrekkelijk?

De becijferde behoefte van het trendscenario is geen onwrikbare wetmatigheid. Het is het resultaat van doorgetrokken trends en aannamen. Dit wil niet zeggen dat er geen alternatieven denkbaar zijn.

Stel dat woningzoekenden bereid zijn kleiner te wonen. We zien dat de woningbehoefte dan verschuift naar kleinere eengezinswoningen en appartementen. De “outsiders”, veelal jongeren en nieuwe huishoudens met kinderen, op de woningmarkt nemen genoeg met minder woningkwaliteit. Dat vertaalt zich in minder oppervlakte, tuin / buitenruimte, en daarmee ook een betaalbaarder behoefteplaatje.

Het is echter de vraag of men ook echt bereid zijn kleiner te gaan wonen – zeker in Flevoland. Het zijn de woningzoekenden die kleiner (moeten) gaan wonen. De lege-nesters blijven grotendeels wonen waar ze wonen. Dat betekent dat de “outsiders” hun woonwens aanpassen. Hoe realistisch die veronderstelling is, is maar de vraag.

Aannemelijker is dat kleiner bouwen een drukkend effect zal hebben op de instroom (en het behoud) van huishoudens met kinderen. De aantrekkingskracht van de Flevoland zit deels immers in de aanwezigheid van ruime woningen met een betaalbaar prijskaartje. Het onvoldoende bouwen van ruime eengezinswoningen (of gelijkwaardige alternatieven) zal dit segment schaarser en daarmee duurder maken. Zo verdwijnt een deel van de aantrekkingskracht en zullen huishoudens met kinderen uitwijken naar andere regio's. Dure eengezinswoningen zijn er in de regio genoeg. In dat geval zal dit ook gevolgen hebben voor de bevolkingssamenstelling en de bevolkingsgroei.

## Beter benutten van de voorraad

Verschillende keren is het al ter sprake gekomen: senioren in ruime woningen, waaronder voormalige gezinnen waarvan de kinderen het huis uit zijn (lege nesters). In Flevoland is deze groep nu nog bescheiden van omvang, maar daar zal verandering in komen.

In het scenario *extra doorstroming* wordt ingezet op alternatieven voor ruim wonenden in de toekomst. Het zijn accentverschillen in de behoefte, een verschuiving naar kleinere eengezinswoningen en ruime appartementen. En we weten dat dit een aantrekkelijk aanbod kan zijn voor de doorstromer: minder groot maar niet al te klein. Zij schuiven door naar een passende woning (eventueel levensloopbestendig / zorggeschikt). Hun achtergelaten woning komt vrij voor (toekomstige) gezinnen. Zo komt de doorstroming op de woningmarkt weer op gang.

Het stimuleren van “downsizing” heeft verschillende voordelen. Het biedt senioren de kans om een meer levensloopbestendige woning te betrekken. Fijn voor de senioren, en vermindert het aantal woningaanpassingen via de Wmo. En voor de woningmarkt is de winst dat er grote woningen beschikbaar komen voor jonge (aanstaande) gezinnen. Zoals we hebben gezien (hoofdstuk 5.2) mogen we nog volop aanwas van jonge gezinnen verwachten. Dan helpt het als er grote woningen uit de voorraad vrijkomen. Bijkomend voordeel is dat het vrijkomen van grote woningen lange verhuisketens veroorzaken. Zo kunnen dankzij de verhuizing van één downsizer meerdere woningzoekenden aan een andere woning worden geholpen. Aan het begin van de keten moet er dan wel voor die downsizer worden gebouwd.

Bij bouwen voor de doorstroming wordt al snel gedacht aan appartementen (met een lift). Hoewel dit kan aansluiten aan de woonwens in stedelijkere regio's, zullen appartementen niet overal geliefd zijn. Maar ook kleine (gelijkvloerse) eengezinswoningen en woonconcepten als knarrehoven met laagbouw zijn aantrekkelijk voor de doelgroep.

Bouwen voor doorstromers en er voor zorgen dat die woningen ook bij de doelgroep terechtkomen is een vak apart. We weten dat aantrekkelijk aanbod essentieel is voor extra doorstroming. Het aanbod moet niet al te krap zijn. De doelgroep heeft immers een goed alternatief: blijven zitten. Maar aantrekkelijk aanbod is niet alles. Het gaat ook om de aanwezigheid van voorzieningen en de bereikbaarheid hiervan. Al bouw je de perfecte woning voor de doorstromers, als er geen supermarkt of apotheek in de buurt is zal de beoogde doelgroep niet (snel) verhuizen. Daarnaast maakt locatie ook uit. Downsizers doen dit het liefste in eigen buurt of wijk, waar ze hun opgebouwde sociale netwerk kunnen vinden.

Los van de vraag of bewoners eventueel (willen) verhuizen zijn grote woningen ook interessant vanwege de mogelijkheid tot woningsplitsing. Naast nieuwbouw is dit ook een mogelijkheid om woningen toe te voegen. Over het stimuleren van downsizing en woningsplitsen is nog veel meer te zeggen, maar dat valt buiten het kader van deze verkenning.

## 6.5 Confrontatie met de bouwplannen

In de praktijk worden er voortdurend bouwplannen ontwikkeld. Hoe verhouden deze plannen zich tot de geraamde behoefte? Om hiervan een indruk te krijgen is in tabel 9 en tabel 10 de totale plancapaciteit weergegeven in de zes gemeenten van Flevoland, voor zover nu (2025) bekend. Het gaat om zowel harde als zachte capaciteit en een deel zal naar nu verwacht pas na 2040 tot oplevering leiden.

tabel 9 Plancapaciteit in Almere en Lelystad

	Almere	Lelystad	totaal A&L
grondgebonden	30%	19%	25%
appartementen	70%	28%	51%
type nog onbekend	0%	53%	25%
<b>totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
	44.000	38.000	82.000
oplevering na 2040	3.000	14.000	17.000

	Almere	Lelystad	totaal A&L
huur			
sociaal	36%	29%	33%
middelduur	14%	10%	12%
duurder	5%	7%	6%
koop			
betaalbaar	18%	26%	22%
duurder	27%	25%	26%
prijs nog onbekend	0%	2%	1%
<b>totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
	44.000	38.000	82.000
oplevering na 2040	3.000	14.000	17.000

bron: Monitor Plancapaciteit, stand en perspectieven 2025

tabel 10 Plancapaciteit in de ZUND-gemeenten

	Dronten	NOP	Urk	Zeewolde	ZUND
grondgebonden	27%	37%	29%	67%	32%
appartementen	0%	15%	13%	18%	6%
type nog onbekend	73%	47%	58%	15%	62%
<b>totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
	10.300	4.500	1.700	1.000	17.500
oplevering na 2040	2.500	-	-	-	2.500

	Dronten	NOP	Urk	Zeewolde	ZUND
huur					
sociaal	6%	11%	9%	30%	9%
middelduur	1%	0%	0%	0%	1%
duurder	0%	0%	0%	0%	0%
koop					
betaalbaar	12%	17%	8%	14%	13%
duurder	6%	10%	4%	56%	9%
prijs nog onbekend	75%	61%	79%	0%	68%
<b>totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
	10.300	4.500	1.700	1.000	17.500
oplevering na 2040	2.500	-	-	-	2.500

bron: Provincie Flevoland, stand en perspectieven 2025

### Kwantitatief

Kwantitatief valt op de plancapaciteit ruim de behoefte tot het jaar 2040 overtreft, zelfs al zal een deel van de plannen pas na 2040 worden opgeleverd. Dat is normaal en maar goed ook, want in de praktijk vallen er altijd plannen af of worden uitgesteld. Lelystad heeft bijvoorbeeld plannen voor 38.000 woningen, terwijl de geraamde behoefte in de periode 2023-2040

“slechts” circa 11.000 is. Ook Dronten zit met 10.300 geplande woningen ruim ten opzichte van de behoefte en ook in de Noordoostpolder zijn ruim voldoende plannen. Alleen in Zeewolde is de plancapaciteit krap ten opzichte van de behoefte.

	Almere	Lelystad	Dronten	NOP	Urk	Zeewolde	Flevoland
plannen (2025-....)	44.000	38.000	10.300	4.500	1.700	1.000	99.500
behoefte 2023-2040	37.400	10.900	2.500	1.800	1.400	1.100	55.200

Alles bij elkaar zouden in Flevoland meer woningen kunnen worden gerealiseerd dan waar trendmatig behoefte aan is. In de Woondeal is ook sprake van een grotere dan trendmatige ambitie. Dit kwam al ter sprake in paragraaf 5.2.

Een meer dan trendmatige groei is niet ondenkbaar. De demografische prognose, waar de behoefte-raming op is gebaseerd, is geen onwrikbare werkelijkheid. Wel is het zo dat zaken als vergrijzing, geboorten en sterfgevallen relatief vast liggen. De onzekerheid en daarmee ook de potentie zit hem in de migratie. Extra groei zou betekenen dat er meer mensen van buiten komen dan waarmee in de trendprognose rekening wordt gehouden. Voor Flevoland is dit geen ongebruikelijke situatie. In feite is Flevoland in het verleden ook gegroeid door instroom van buiten.

Wel is het zo dat ambities en bouwplannen niet garant staan voor groei. Als het zo simpel was, bestonden er geen krimpgebieden. Die migratie moet wel ergens vandaan komen. De ervaring leert dat vestigers vooral afkomstig zijn van buurgemeenten. Voor Almere zal het relatief gemakkelijk zijn om een groter deel van de enorme bouwopgave in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) naar zich toe te trekken, zeker naarmate de woningbouw in de rest van de MRA achterblijft. Ook andere aangrenzende regio's kunnen mogelijk extra vestigers leveren. Een en ander hangt er ook vanaf of Flevoland kwaliteiten kan bieden die elders schaars en/of duur zijn. De potentie voor extra groei is hier niet onderzocht.

### Kwalitatief

Kwalitatief is het lastig om iets over de bouwplannen te zeggen, omdat van veel plannen nog geen details bekend zijn. We zien dat in Almere, waar al wel veel over de plannen bekend is, een groot aandeel “betaalbaar” heeft gepland, hetgeen vrijwel naadloos aansluit op de behoefte. Ook in Lelystad komt het aandeel betaalbaar in de buurt van de behoefte. Wel gaat dit in beide gemeenten gepaard met een groter aandeel appartementen dan waar behoefte aan is, zelfs in het extra-doorstrooms scenario. In de praktijk zal dit betekenen dat de toekomstige generatie vaker genoeg zal moeten nemen met een appartement, waar soortgelijke huishoudens in het verleden nog terecht konden in een eengezinswoning. Het helpt dan als die appartementen niet al te klein zijn, zodat ze zowel aantrekkelijk zijn voor “downsizers” als voor jonge uitdijende gezinnen.

Zeewolde blijft in gepland aandeel betaalbaar iets achter bij de geraamde behoefte en heeft daarbij een juist een betrekkelijk groot aandeel eengezinswoningen gepland. Deze combinatie sluit nog het best aan op het trendscenario; meer van hetzelfde dus. Van de andere gemeenten zijn de plannen nog te weinig uitgewerkt om in kwalitatieve zin iets over te zeggen.



## 7 Bijlagen

Algemeen: als gevolg van afrondingen kunnen kleine afwijkingen voorkomen tussen tabellen en tussen opgetelde cellen en kolomtotalen.

*bijlage A In te lopen tekort naar prijssegment, Flevoland en gemeenten*

	Almere	Dronten	Lelystad	NOP	Urk	Zeewolde	Flevoland	Almere-Lelystad	ZUND
sociale huur	2.460	160	1.040	160	40	70	3.930	3.490	430
middeelhuur	490	20	120	30	10	20	680	600	70
dure huur	400	10	50	10	0	10	470	440	30
koop tot goedk.grens	110	30	90	60	20	10	310	200	110
koop tot bet.grens	490	60	370	60	20	20	1.020	860	160
koop boven bet.grens	1.250	60	350	60	30	50	1.800	1.600	200
<b>totaal</b>	<b>5.200</b>	<b>340</b>	<b>2.020</b>	<b>380</b>	<b>120</b>	<b>180</b>	<b>8.200</b>	<b>7.200</b>	<b>1.000</b>

Bron: Provincie Flevoland, CBS Woonbase, ABF; bewerking RGO

*bijlage B In te lopen tekort naar oppervlakte en woningtype, Flevoland en gemeenten*

	Almere	Dronten	Lelystad	NOP	Urk	Zeewolde	Flevoland	Almere-Lelystad	ZUND
app. tot 80 m <sup>2</sup>	2.410	130	720	100	50	70	3.480	3.130	350
app. vanaf 80 m <sup>2</sup>	720	20	300	30	10	10	1.080	1.010	70
egw. tot 110 m <sup>2</sup>	610	60	280	130	20	20	1.110	890	230
egw. 110-150 m <sup>2</sup>	1.190	80	490	80	30	40	1.910	1.680	230
egw. vanaf 150 m <sup>2</sup>	270	50	230	30	20	30	620	500	130
<b>totaal</b>	<b>5.190</b>	<b>330</b>	<b>2.010</b>	<b>370</b>	<b>130</b>	<b>170</b>	<b>8.200</b>	<b>7.200</b>	<b>1.000</b>

Bron: Provincie Flevoland, CBS Woonbase, ABF; bewerking RGO

bijlage C Totale woningbehoefte naar prijssegment (netto toe te voegen), Almere

Almere t/m 2030	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
sociale huur	7.900	40%	7.900	40%	7.900	40%
middenhuur	1.310	7%	1.540	8%	1.470	7%
dure huur	610	3%	670	3%	610	3%
koop tot goedk.koopgr.	850	4%	1.120	6%	1.150	6%
koop tot bet.koopgr.	4.440	22%	5.140	26%	4.710	24%
koop boven bet.koopgr.	4.850	24%	3.590	18%	4.100	21%
<b>totaal</b>	<b>19.950</b>	<b>100%</b>	<b>19.950</b>	<b>100%</b>	<b>19.950</b>	<b>100%</b>
<i>aandeel betaalbaar</i>		73%		79%		76%
t/m 2040	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
sociale huur	12.970	35%	12.970	35%	12.970	35%
middenhuur	2.170	6%	2.540	7%	2.380	6%
dure huur	810	2%	860	2%	810	2%
koop tot goedk.koopgr.	1.530	4%	2.120	6%	1.880	5%
koop tot bet.koopgr.	9.360	25%	10.860	29%	9.680	26%
koop boven bet.koopgr.	10.570	28%	8.080	22%	9.690	26%
<b>totaal</b>	<b>37.410</b>	<b>100%</b>	<b>37.410</b>	<b>100%</b>	<b>37.410</b>	<b>100%</b>
<i>aandeel betaalbaar</i>		70%		76%		72%
t/m 2050	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
sociale huur	16.190	33%	16.190	33%	16.190	33%
middenhuur	2.720	6%	3.250	7%	2.950	6%
dure huur	930	2%	980	2%	930	2%
koop tot goedk.koopgr.	1.890	4%	2.760	6%	2.290	5%
koop tot bet.koopgr.	12.980	26%	15.540	31%	13.360	27%
koop boven bet.koopgr.	14.650	30%	10.640	22%	13.640	28%
<b>totaal</b>	<b>49.350</b>	<b>100%</b>	<b>49.350</b>	<b>100%</b>	<b>49.350</b>	<b>100%</b>
<i>aandeel betaalbaar</i>		68%		76%		70%

Bron: Provincie Flevoland, CBS Woonbase; bewerking RGO

bijlage D Totale woningbehoefte naar oppervlakte en woningtype (netto toe te voegen), Almere

Almere t/m 2030	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
app. tot 80m2	5.760	29%	6.330	32%	6.190	31%
app. vanaf 80m2	2.930	15%	3.260	16%	3.510	18%
egw. tot 110m2	4.130	21%	4.870	24%	4.740	24%
egw. 110-150m2	5.200	26%	4.730	24%	4.080	20%
egw. boven 150m2	1.930	10%	760	4%	1.420	7%
<b>totaal</b>	<b>19.950</b>	<b>100%</b>	<b>19.950</b>	<b>100%</b>	<b>19.950</b>	<b>100%</b>
t/m 2040	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
app. tot 80m2	8.090	22%	9.060	24%	8.610	23%
app. vanaf 80m2	5.590	15%	6.250	17%	6.290	17%
egw. tot 110m2	8.250	22%	9.710	26%	8.940	24%
egw. 110-150m2	10.680	29%	9.840	26%	9.350	25%
egw. boven 150m2	4.810	13%	2.550	7%	4.220	11%
<b>totaal</b>	<b>37.410</b>	<b>100%</b>	<b>37.410</b>	<b>100%</b>	<b>37.410</b>	<b>100%</b>
t/m 2050	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
app. tot 80m2	9.430	19%	10.650	22%	10.040	20%
app. vanaf 80m2	7.150	14%	8.210	17%	7.950	16%
egw. tot 110m2	11.090	22%	13.950	28%	11.890	24%
egw. 110-150m2	14.750	30%	12.980	26%	13.230	27%
egw. boven 150m2	6.930	14%	3.560	7%	6.250	13%
<b>totaal</b>	<b>49.350</b>	<b>100%</b>	<b>49.350</b>	<b>100%</b>	<b>49.350</b>	<b>100%</b>

Bron: Prov nc e Flevoland, CBS Woonbase; bewerking R GO

bijlage E Totale woningbehoefte naar prijssegment (netto toe te voegen), Dronten

Dronten t/m 2030	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
sociale huur	430	31%	430	31%	430	31%
middenhuur	40	3%	50	4%	70	5%
dure huur	10	1%	10	1%	20	1%
koop tot goedk.koopgr.	140	10%	280	20%	290	21%
koop tot bet.koopgr.	340	25%	420	31%	400	29%
koop boven bet.koopgr.	410	30%	190	13%	180	13%
<b>totaal</b>	<b>1.380</b>	<b>100%</b>	<b>1.380</b>	<b>100%</b>	<b>1.380</b>	<b>100%</b>
<i>aandeel betaalbaar</i>		69%		86%		86%
t/m 2040	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
sociale huur	650	26%	650	26%	650	26%
middenhuur	70	3%	90	3%	110	4%
dure huur	20	1%	20	1%	20	1%
koop tot goedk.koopgr.	230	9%	470	18%	390	15%
koop tot bet.koopgr.	660	26%	830	33%	720	28%
koop boven bet.koopgr.	910	36%	490	19%	650	26%
<b>totaal</b>	<b>2.540</b>	<b>100%</b>	<b>2.540</b>	<b>100%</b>	<b>2.540</b>	<b>100%</b>
<i>aandeel betaalbaar</i>		63%		80%		74%
t/m 2050	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
sociale huur	880	25%	880	24%	880	25%
middenhuur	100	3%	130	3%	130	4%
dure huur	30	1%	20	1%	30	1%
koop tot goedk.koopgr.	310	9%	620	17%	470	13%
koop tot bet.koopgr.	970	27%	1.250	35%	1.040	29%
koop boven bet.koopgr.	1.330	37%	700	19%	1.050	29%
<b>totaal</b>	<b>3.600</b>	<b>100%</b>	<b>3.600</b>	<b>100%</b>	<b>3.600</b>	<b>100%</b>
<i>aandeel betaalbaar</i>		63%		80%		70%

Bron: Provincie Flevoland, CBS Woonbase; bewerking RGO



bijlage F Totale woningbehoefte naar oppervlakte en woningtype (netto toe te voegen), Dronten

Dronten t/m 2030	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
app. tot 80m2	170	13%	190	14%	220	16%
app. vanaf 80m2	170	12%	230	17%	390	28%
egw. tot 110m2	270	20%	420	30%	550	40%
egw. 110-150m2	410	30%	450	33%	120	9%
egw. boven 150m2	350	26%	90	6%	100	7%
<b>totaal</b>	<b>1.380</b>	<b>100%</b>	<b>1.380</b>	<b>100%</b>	<b>1.380</b>	<b>100%</b>
t/m 2040	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
app. tot 80m2	190	7%	230	9%	240	10%
app. vanaf 80m2	420	17%	550	21%	680	27%
egw. tot 110m2	400	16%	620	25%	680	27%
egw. 110-150m2	740	29%	840	33%	430	17%
egw. boven 150m2	780	31%	290	12%	510	20%
<b>totaal</b>	<b>2.540</b>	<b>100%</b>	<b>2.540</b>	<b>100%</b>	<b>2.540</b>	<b>100%</b>
t/m 2050	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
app. tot 80m2	220	6%	270	7%	270	8%
app. vanaf 80m2	610	17%	790	22%	890	25%
egw. tot 110m2	510	14%	790	22%	810	22%
egw. 110-150m2	1.080	30%	1.310	36%	750	21%
egw. boven 150m2	1.180	33%	440	12%	890	25%
<b>totaal</b>	<b>3.600</b>	<b>100%</b>	<b>3.600</b>	<b>100%</b>	<b>3.600</b>	<b>100%</b>

Bron: Prov nce Flevoland, CBS Woonbase; bewerking RGO

bijlage G Totale woningbehoefte naar prijssegment (netto toe te voegen), Lelystad

Lelystad t/m 2030	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
sociale huur	2.780	47%	2.780	47%	2.780	47%
middenhuur	260	4%	370	6%	360	6%
dure huur	90	2%	140	2%	120	2%
koop tot goedk.koopgr.	490	8%	570	10%	720	12%
koop tot bet.koopgr.	1.320	22%	1.480	25%	1.280	22%
koop boven bet.koopgr.	980	17%	620	10%	650	11%
<b>totaal</b>	<b>5.920</b>	<b>100%</b>	<b>5.920</b>	<b>100%</b>	<b>5.920</b>	<b>100%</b>
<i>aandeel betaalbaar</i>		82%		87%		87%
t/m 2040	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
sociale huur	4.160	38%	4.160	38%	4.160	38%
middenhuur	400	4%	580	5%	520	5%
dure huur	130	1%	170	2%	160	1%
koop tot goedk.koopgr.	1.000	9%	1.230	11%	1.260	11%
koop tot bet.koopgr.	2.860	26%	3.210	29%	2.820	26%
koop boven bet.koopgr.	2.400	22%	1.590	15%	2.040	19%
<b>totaal</b>	<b>10.950</b>	<b>100%</b>	<b>10.950</b>	<b>100%</b>	<b>10.950</b>	<b>100%</b>
<i>aandeel betaalbaar</i>		77%		84%		80%
t/m 2050	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
sociale huur	5.570	35%	5.570	35%	5.570	35%
middenhuur	530	3%	750	5%	660	4%
dure huur	160	1%	220	1%	210	1%
koop tot goedk.koopgr.	1.450	9%	1.880	12%	1.730	11%
koop tot bet.koopgr.	4.320	27%	4.920	31%	4.270	27%
koop boven bet.koopgr.	3.850	24%	2.520	16%	3.440	22%
<b>totaal</b>	<b>15.880</b>	<b>100%</b>	<b>15.880</b>	<b>100%</b>	<b>15.880</b>	<b>100%</b>
<i>aandeel betaalbaar</i>		75%		83%		77%

Bron: Provincie Flevoland, CBS Woonbase; bewerking RGO

bijlage H Totale woningbehoefte naar oppervlakte en woningtype (netto toe te voegen), Lelystad

Lelystad t/m 2030	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
app. tot 80m2	1.420	24%	1.490	25%	1.620	27%
app. vanaf 80m2	820	14%	900	15%	1.080	18%
egw. tot 110m2	960	16%	1.190	20%	1.410	24%
egw. 110-150m2	1.950	33%	2.070	35%	1.350	23%
egw. boven 150m2	770	13%	270	5%	470	8%
<b>totaal</b>	<b>5.920</b>	<b>100%</b>	<b>5.920</b>	<b>100%</b>	<b>5.920</b>	<b>100%</b>
t/m 2040	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
app. tot 80m2	1.770	16%	1.910	17%	1.990	18%
app. vanaf 80m2	1.310	12%	1.500	14%	1.610	15%
egw. tot 110m2	1.750	16%	2.210	20%	2.240	20%
egw. 110-150m2	4.110	38%	4.360	40%	3.450	31%
egw. boven 150m2	2.000	18%	960	9%	1.670	15%
<b>totaal</b>	<b>10.950</b>	<b>100%</b>	<b>10.950</b>	<b>100%</b>	<b>10.950</b>	<b>100%</b>
t/m 2050	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
app. tot 80m2	2.130	13%	2.310	15%	2.380	15%
app. vanaf 80m2	1.740	11%	2.020	13%	2.070	13%
egw. tot 110m2	2.490	16%	3.270	21%	3.030	19%
egw. 110-150m2	6.250	39%	6.660	42%	5.500	35%
egw. boven 150m2	3.270	21%	1.600	10%	2.900	18%
<b>totaal</b>	<b>15.880</b>	<b>100%</b>	<b>15.880</b>	<b>100%</b>	<b>15.880</b>	<b>100%</b>

Bron: Prov nce Flevoland, CBS Woonbase; bewerking R GO

bijlage I Totale woningbehoefte naar prijssegment (netto toe te voegen), Noordoostpolder

Noordoostpolder t/m 2030	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
sociale huur	270	27%	270	26%	270	27%
middenhuur	40	4%	70	7%	40	4%
dure huur	10	1%	20	1%	10	1%
koop tot goedk.koopgr.	180	18%	350	34%	420	42%
koop tot bet.koopgr.	250	24%	230	22%	240	24%
koop boven bet.koopgr.	270	26%	110	10%	20	2%
<b>totaal</b>	<b>1.020</b>	<b>100%</b>	<b>1.020</b>	<b>100%</b>	<b>1.020</b>	<b>100%</b>
<i>aandeel betaalbaar</i>		73%		88%		97%
t/m 2040	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
sociale huur	350	19%	350	19%	350	19%
middenhuur	40	2%	80	4%	50	2%
dure huur	20	1%	20	1%	20	1%
koop tot goedk.koopgr.	320	17%	670	37%	560	31%
koop tot bet.koopgr.	470	26%	470	26%	480	26%
koop boven bet.koopgr.	630	35%	250	14%	370	20%
<b>totaal</b>	<b>1.820</b>	<b>100%</b>	<b>1.820</b>	<b>100%</b>	<b>1.820</b>	<b>100%</b>
<i>aandeel betaalbaar</i>		65%		85%		79%
t/m 2050	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
sociale huur	430	19%	430	19%	430	19%
middenhuur	50	2%	80	3%	50	2%
dure huur	20	1%	20	1%	20	1%
koop tot goedk.koopgr.	400	17%	900	39%	650	28%
koop tot bet.koopgr.	580	25%	590	26%	600	26%
koop boven bet.koopgr.	820	36%	280	12%	550	24%
<b>totaal</b>	<b>2.290</b>	<b>100%</b>	<b>2.290</b>	<b>100%</b>	<b>2.290</b>	<b>100%</b>
<i>aandeel betaalbaar</i>		64%		87%		75%

Bron: Provincie Flevoland, CBS Woonbase; bewerking RGO



bijlage J Totale woningbehoefte naar oppervlakte en woningtype (netto toe te voegen), Noordoostpolder

Noordoostpolder t/m 2030	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
app. tot 80m2	130	13%	140	14%	210	21%
app. vanaf 80m2	150	15%	200	20%	290	29%
egw. tot 110m2	230	23%	390	39%	510	50%
egw. 110-150m2	280	28%	240	24%	-	0%
egw. boven 150m2	220	21%	30	3%	-	0%
<b>totaal</b>	<b>1.010</b>	<b>100%</b>	<b>1.010</b>	<b>100%</b>	<b>1.010</b>	<b>100%</b>
t/m 2040	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
app. tot 80m2	160	9%	200	11%	250	14%
app. vanaf 80m2	290	16%	400	22%	460	25%
egw. tot 110m2	300	16%	570	31%	610	34%
egw. 110-150m2	520	29%	530	29%	210	12%
egw. boven 150m2	550	30%	120	7%	290	16%
<b>totaal</b>	<b>1.820</b>	<b>100%</b>	<b>1.820</b>	<b>100%</b>	<b>1.820</b>	<b>100%</b>
t/m 2050	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
app. tot 80m2	180	8%	230	10%	270	12%
app. vanaf 80m2	350	15%	480	21%	530	23%
egw. tot 110m2	360	16%	740	32%	670	29%
egw. 110-150m2	660	29%	710	31%	350	15%
egw. boven 150m2	740	32%	120	5%	470	21%
<b>totaal</b>	<b>2.290</b>	<b>100%</b>	<b>2.290</b>	<b>100%</b>	<b>2.290</b>	<b>100%</b>

Bron: Prov n c e Flevoland, CBS Woonbase; bewerking R GO

bijlage K Totale woningbehoefte naar prijssegment (netto toe te voegen), Urk

Urk t/m 2030	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
sociale huur	220	32%	220	32%	220	32%
middenhuur	20	3%	30	5%	30	4%
dure huur	-	0%	-	0%	-	0%
koop tot goedk.koopgr.	120	17%	150	21%	160	23%
koop tot bet.koopgr.	190	28%	240	35%	180	26%
koop boven bet.koopgr.	130	19%	50	7%	100	15%
<b>totaal</b>	<b>690</b>	<b>100%</b>	<b>690</b>	<b>100%</b>	<b>690</b>	<b>100%</b>
<i>aandeel betaalbaar</i>		<i>81%</i>		<i>93%</i>		<i>85%</i>
t/m 2040	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
sociale huur	370	27%	370	27%	370	27%
middenhuur	30	2%	40	3%	40	3%
dure huur	-	0%	-	0%	-	0%
koop tot goedk.koopgr.	240	18%	330	24%	290	21%
koop tot bet.koopgr.	400	29%	480	35%	380	28%
koop boven bet.koopgr.	320	23%	140	10%	280	21%
<b>totaal</b>	<b>1.370</b>	<b>100%</b>	<b>1.370</b>	<b>100%</b>	<b>1.370</b>	<b>100%</b>
<i>aandeel betaalbaar</i>		<i>77%</i>		<i>90%</i>		<i>79%</i>
t/m 2050	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
sociale huur	510	26%	510	26%	510	26%
middenhuur	50	2%	60	3%	50	3%
dure huur	10	0%	-	0%	10	0%
koop tot goedk.koopgr.	360	18%	480	25%	410	21%
koop tot bet.koopgr.	600	31%	710	37%	570	30%
koop boven bet.koopgr.	430	22%	170	9%	390	20%
<b>totaal</b>	<b>1.940</b>	<b>100%</b>	<b>1.940</b>	<b>100%</b>	<b>1.940</b>	<b>100%</b>
<i>aandeel betaalbaar</i>		<i>78%</i>		<i>91%</i>		<i>80%</i>

Bron: Provincie Flevoland, CBS Woonbase; bewerking RGO

bijlage L Totale woningbehoefte naar oppervlakte en woningtype (netto toe te voegen), Urk

Urk t/m 2030	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
app. tot 80m2	150	21%	160	23%	200	28%
app. vanaf 80m2	80	11%	90	13%	90	13%
egw. tot 110m2	170	24%	210	31%	200	28%
egw. 110-150m2	190	27%	200	28%	120	18%
egw. boven 150m2	110	16%	40	5%	80	12%
<b>totaal</b>	<b>690</b>	<b>100%</b>	<b>690</b>	<b>100%</b>	<b>690</b>	<b>100%</b>
t/m 2040	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
app. tot 80m2	250	18%	280	20%	310	23%
app. vanaf 80m2	150	11%	160	12%	170	12%
egw. tot 110m2	300	22%	400	29%	340	25%
egw. 110-150m2	400	29%	450	33%	320	24%
egw. boven 150m2	260	19%	80	6%	230	17%
<b>totaal</b>	<b>1.370</b>	<b>100%</b>	<b>1.370</b>	<b>100%</b>	<b>1.370</b>	<b>100%</b>
t/m 2050	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
app. tot 80m2	330	17%	380	19%	400	21%
app. vanaf 80m2	210	11%	230	12%	230	12%
egw. tot 110m2	430	22%	570	29%	480	25%
egw. 110-150m2	590	30%	670	34%	500	26%
egw. boven 150m2	370	19%	90	5%	330	17%
<b>totaal</b>	<b>1.940</b>	<b>100%</b>	<b>1.940</b>	<b>100%</b>	<b>1.940</b>	<b>100%</b>

Bron: Prov nce Flevoland, CBS Woonbase; bewerking RGO

bijlage M Totale woningbehoefte naar prijssegment (netto toe te voegen), Zeewolde

Zeewolde t/m 2030	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
sociale huur	190	38%	190	35%	190	38%
middenhuur	60	13%	90	16%	110	22%
dure huur	10	3%	10	2%	10	3%
koop tot goedk.koopgr.	30	5%	40	7%	50	10%
koop tot bet.koopgr.	90	18%	140	25%	140	28%
koop boven bet.koopgr.	120	25%	80	14%	-	0%
<b>totaal</b>	<b>500</b>	<b>100%</b>	<b>500</b>	<b>100%</b>	<b>500</b>	<b>100%</b>
<i>aandeel betaalbaar</i>		73%		84%		97%
t/m 2040	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
sociale huur	270	25%	270	25%	270	25%
middenhuur	100	9%	150	14%	150	14%
dure huur	20	2%	10	1%	20	2%
koop tot goedk.koopgr.	40	3%	60	6%	60	5%
koop tot bet.koopgr.	190	17%	340	31%	240	22%
koop boven bet.koopgr.	460	43%	270	24%	330	31%
<b>totaal</b>	<b>1.080</b>	<b>100%</b>	<b>1.080</b>	<b>100%</b>	<b>1.080</b>	<b>100%</b>
<i>aandeel betaalbaar</i>		55%		75%		67%
t/m 2050	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
sociale huur	310	19%	310	19%	310	19%
middenhuur	120	8%	200	12%	180	11%
dure huur	20	1%	10	1%	20	1%
koop tot goedk.koopgr.	50	3%	100	6%	70	5%
koop tot bet.koopgr.	320	20%	570	35%	380	24%
koop boven bet.koopgr.	790	49%	430	26%	660	41%
<b>totaal</b>	<b>1.610</b>	<b>100%</b>	<b>1.610</b>	<b>100%</b>	<b>1.610</b>	<b>100%</b>
<i>aandeel betaalbaar</i>		50%		73%		58%

Bron: Provincie Flevoland, CBS Woonbase; bewerking RGO



bijlage N Totale woningbehoefte naar oppervlakte en woningtype (netto toe te voegen), Zeewolde

Zeewolde t/m 2030	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
app. tot 80m2	140	27%	180	36%	200	40%
app. vanaf 80m2	130	25%	110	23%	170	34%
egw. tot 110m2	110	22%	140	27%		
egw. 110-150m2	90	17%	40	7%	130	26%
egw. boven 150m2	40	8%	30	6%		
<b>totaal</b>	<b>500</b>	<b>100%</b>	<b>500</b>	<b>100%</b>	<b>500</b>	<b>100%</b>
t/m 2040	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
app. tot 80m2	210	19%	280	26%	270	25%
app. vanaf 80m2	290	27%	290	27%	340	31%
egw. tot 110m2	150	14%	260	24%	220	21%
egw. 110-150m2	210	20%	200	19%	120	11%
egw. boven 150m2	220	20%	40	3%	120	12%
<b>totaal</b>	<b>1.080</b>	<b>100%</b>	<b>1.080</b>	<b>100%</b>	<b>1.080</b>	<b>100%</b>
t/m 2050	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
app. tot 80m2	220	14%	340	21%	290	18%
app. vanaf 80m2	340	21%	370	23%	390	24%
egw. tot 110m2	230	14%	440	28%	310	19%
egw. 110-150m2	380	24%	420	26%	280	18%
egw. boven 150m2	430	27%	40	2%	340	21%
<b>totaal</b>	<b>1.610</b>	<b>100%</b>	<b>1.610</b>	<b>100%</b>	<b>1.610</b>	<b>100%</b>

Bron: Prov n c e Flevoland, CBS Woonbase; bewerking R GO

Vanwege negatieve waarden zijn de toekomstige voor een gezinswoningen in het extra doorstroomscenario tot 2030 bij elkaar geteld.

bijlage O Totale woningbehoefte naar prijssegment (netto toe te voegen), Almere plus Lelystad

Almere-Lelystad t/m 2030	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
sociale huur	10.670	41%	10.670	41%	10.670	41%
middenhuur	1.570	6%	1.910	7%	1.840	7%
dure huur	700	3%	810	3%	740	3%
koop tot goedk.koopgr.	1.340	5%	1.690	7%	1.870	7%
koop tot bet.koopgr.	5.770	22%	6.620	26%	5.990	23%
koop boven bet.koopgr.	5.830	23%	4.210	16%	4.760	18%
<b>totaal</b>	<b>25.870</b>	<b>100%</b>	<b>25.870</b>	<b>100%</b>	<b>25.870</b>	<b>100%</b>
<i>aandeel betaalbaar</i>		75%		81%		79%
t/m 2040	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
sociale huur	17.130	35%	17.130	35%	17.130	35%
middenhuur	2.570	5%	3.120	6%	2.890	6%
dure huur	940	2%	1.030	2%	980	2%
koop tot goedk.koopgr.	2.540	5%	3.340	7%	3.140	6%
koop tot bet.koopgr.	12.210	25%	14.070	29%	12.490	26%
koop boven bet.koopgr.	12.980	27%	9.670	20%	11.740	24%
<b>totaal</b>	<b>48.360</b>	<b>100%</b>	<b>48.360</b>	<b>100%</b>	<b>48.360</b>	<b>100%</b>
<i>aandeel betaalbaar</i>		71%		78%		74%
t/m 2050	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
sociale huur	21.760	33%	21.760	33%	21.760	33%
middenhuur	3.240	5%	4.000	6%	3.610	6%
dure huur	1.090	2%	1.210	2%	1.130	2%
koop tot goedk.koopgr.	3.340	5%	4.640	7%	4.020	6%
koop tot bet.koopgr.	17.300	27%	20.460	31%	17.630	27%
koop boven bet.koopgr.	18.500	28%	13.160	20%	17.080	26%
<b>totaal</b>	<b>65.230</b>	<b>100%</b>	<b>65.230</b>	<b>100%</b>	<b>65.230</b>	<b>100%</b>
<i>aandeel betaalbaar</i>		70%		78%		72%

Bron: Provincie Flevoland, CBS Woonbase; bewerking RGO

bijlage P Totale woningbehoefte naar oppervlakte en woningtype (netto toe te voegen), Almere plus Lelystad

<b>Almere en Lelystad</b>						
t/m 2030	trendskenario		kleiner wonen skenario		extra doorstroomskenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
app. tot 80m2	7.180	28%	7.820	30%	7.810	30%
app. vanaf 80m2	3.750	15%	4.160	16%	4.590	18%
egw. tot 110m2	5.090	20%	6.060	23%	6.150	24%
egw. 110-150m2	7.150	28%	6.800	26%	5.430	21%
egw. boven 150m2	2.700	10%	1.040	4%	1.890	7%
<b>totaal</b>	<b>25.870</b>	<b>100%</b>	<b>25.870</b>	<b>100%</b>	<b>25.870</b>	<b>100%</b>
<b>t/m 2040</b>						
t/m 2040	trendskenario		kleiner wonen skenario		extra doorstroomskenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
app. tot 80m2	9.860	20%	10.970	23%	10.600	22%
app. vanaf 80m2	6.900	14%	7.740	16%	7.890	16%
egw. tot 110m2	9.990	21%	11.930	25%	11.190	23%
egw. 110-150m2	14.790	31%	14.210	29%	12.800	26%
egw. boven 150m2	6.810	14%	3.510	7%	5.880	12%
<b>totaal</b>	<b>48.360</b>	<b>100%</b>	<b>48.360</b>	<b>100%</b>	<b>48.360</b>	<b>100%</b>
<b>t/m 2050</b>						
t/m 2050	trendskenario		kleiner wonen skenario		extra doorstroomskenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
app. tot 80m2	11.560	18%	12.970	20%	12.410	19%
app. vanaf 80m2	8.890	14%	10.240	16%	10.020	15%
egw. tot 110m2	13.580	21%	17.220	26%	14.920	23%
egw. 110-150m2	21.000	32%	19.640	30%	18.740	29%
egw. boven 150m2	10.200	16%	5.160	8%	9.150	14%
<b>totaal</b>	<b>65.230</b>	<b>100%</b>	<b>65.230</b>	<b>100%</b>	<b>65.230</b>	<b>100%</b>

Bron: Provincie Flevoland, CBS Woonbase; bewerking RGO

bijlage Q Totale woningbehoefte naar prijssegment (netto toe te voegen), ZUND-gemeenten

Dronten-Zeewolde-Noordoostpolder-Urk t/m 2030	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
sociale huur	1.120	31%	1.120	31%	1.120	31%
middenhuur	170	5%	240	7%	250	7%
dure huur	40	1%	40	1%	40	1%
koop tot goedk.koopgr.	460	13%	820	23%	920	26%
koop tot bet.koopgr.	870	24%	1.030	29%	960	27%
koop boven bet.koopgr.	930	26%	420	12%	300	8%
<b>totaal</b>	<b>3.590</b>	<b>100%</b>	<b>3.590</b>	<b>102%</b>	<b>3.590</b>	<b>100%</b>
<i>aandeel betaalbaar</i>		73%		89%		91%
t/m 2040	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
sociale huur	1.640	24%	1.640	24%	1.650	24%
middenhuur	240	4%	360	5%	340	5%
dure huur	60	1%	50	1%	60	1%
koop tot goedk.koopgr.	830	12%	1.530	22%	1.300	19%
koop tot bet.koopgr.	1.720	25%	2.120	31%	1.820	27%
koop boven bet.koopgr.	2.320	34%	1.130	17%	1.630	24%
<b>totaal</b>	<b>6.810</b>	<b>100%</b>	<b>6.810</b>	<b>100%</b>	<b>6.810</b>	<b>100%</b>
<i>aandeel betaalbaar</i>		65%		83%		75%
t/m 2050	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
sociale huur	2.120	22%	2.100	22%	2.120	22%
middenhuur	310	3%	460	5%	410	4%
dure huur	70	1%	50	1%	70	1%
koop tot goedk.koopgr.	1.120	12%	2.110	22%	1.610	17%
koop tot bet.koopgr.	2.470	26%	3.120	33%	2.590	27%
koop boven bet.koopgr.	3.360	36%	1.580	17%	2.640	28%
<b>totaal</b>	<b>9.450</b>	<b>100%</b>	<b>9.450</b>	<b>100%</b>	<b>9.450</b>	<b>100%</b>
<i>aandeel betaalbaar</i>		64%		82%		71%

Bron: Provincie Flevoland, CBS Woonbase; bewerking RGO



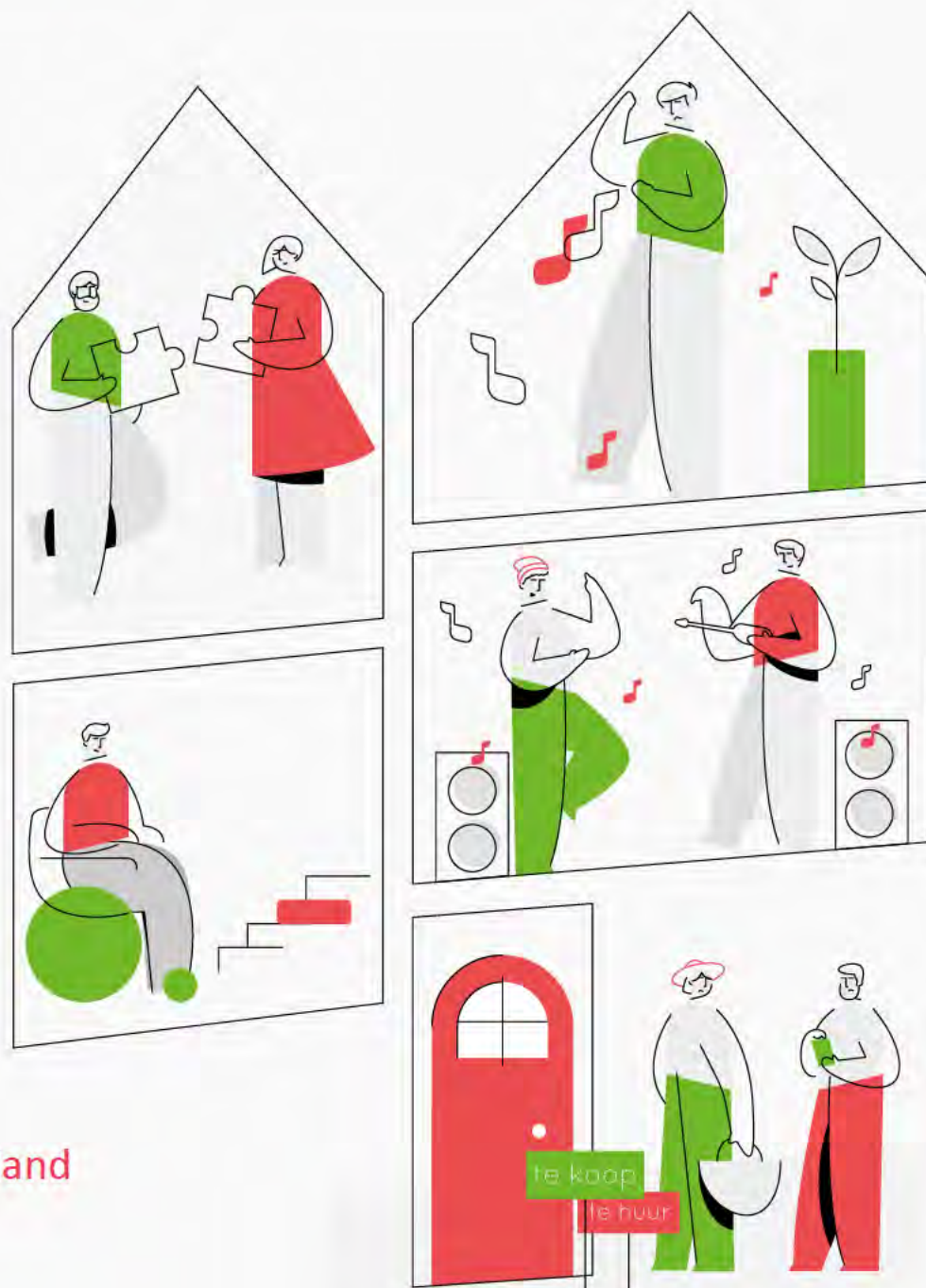
bijlage R Totale woningbehoefte naar oppervlakte en woningtype (netto toe te voegen), ZUND-gemeenten

<b>Dronten-Zeewolde-Noordoostpolder-Urk</b>						
t/m 2030	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
app. tot 80m2	590	16%	680	19%	830	23%
app. vanaf 80m2	520	15%	630	18%	940	26%
egw. tot 110m2	780	22%	1.160	32%	1.490	42%
egw. 110-150m2	970	27%	930	26%	230	6%
egw. boven 150m2	720	20%	190	5%	100	3%
<b>totaal</b>	<b>3.590</b>	<b>100%</b>	<b>3.590</b>	<b>100%</b>	<b>3.590</b>	<b>100%</b>
<b>Dronten-Zeewolde-Noordoostpolder-Urk</b>						
t/m 2040	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
app. tot 80m2	810	12%	990	15%	1.070	16%
app. vanaf 80m2	1.160	17%	1.390	21%	1.650	24%
egw. tot 110m2	1.140	17%	1.850	27%	1.850	27%
egw. 110-150m2	1.880	28%	2.030	30%	1.090	16%
egw. boven 150m2	1.820	27%	530	8%	1.140	17%
<b>totaal</b>	<b>6.800</b>	<b>100%</b>	<b>6.800</b>	<b>100%</b>	<b>6.800</b>	<b>100%</b>
<b>Dronten-Zeewolde-Noordoostpolder-Urk</b>						
t/m 2050	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
app. tot 80m2	960	10%	1.210	13%	1.230	13%
app. vanaf 80m2	1.510	16%	1.880	20%	2.040	22%
egw. tot 110m2	1.530	16%	2.540	27%	2.260	24%
egw. 110-150m2	2.710	29%	3.100	33%	1.870	20%
egw. boven 150m2	2.730	29%	700	7%	2.030	21%
<b>totaal</b>	<b>9.440</b>	<b>100%</b>	<b>9.440</b>	<b>100%</b>	<b>9.440</b>	<b>100%</b>

Bron: Provincie Flevoland, CBS Woonbase; bewerking RGO

RT&O

## Onderzoek wonen met zorg en ondersteuning in Flevoland



Provincie Flevoland

1 maart 2023

Definitief

Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

DATUM	1 maart 2023
TITEL	Onderzoek wonen met zorg en ondersteuning in Flevoland
OPDRACHTGEVER	Provincie Flevoland
AUTEUR(S)	■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■
PROJECTNUMMER	3100.107/G
STATUS	Definitief

# Inhoud

<b>Samenvatting en conclusies</b>	<b>4</b>
Samenvatting	4
Conclusies en aanbevelingen	17
<b>1 Inleiding</b>	<b>22</b>
1.1 Aanleiding en vraagstelling	22
1.2 Onderzoeksaanpak	23
1.3 Leeswijzer	24
<b>Deel 1: Wonen met zorg voor (toekomstige) senioren</b>	<b>25</b>
<b>2 Demografische ontwikkelingen in de komende jaren</b>	<b>26</b>
<b>3 Huidige woonsituatie (toekomstige) senioren</b>	<b>29</b>
<b>4 Verhuiscriteria en woonwensen van (toekomstige) senioren</b>	<b>33</b>
4.1 Verhuiscriteria en belemmeringen	33
4.2 Woonvoorkeuren	39
4.3 Aansprekende woonconcepten	42
4.4 Gewenste woningkenmerken	48
4.5 Gewenste voorzieningen	50
4.6 Hulp en ondersteuning	52
<b>5 Toekomstige woningbehoefte</b>	<b>60</b>
5.1 Ontwikkeling woningbehoefte voor ouderen	60
5.2 Kwalitatieve vraag	63
<b>Deel 2: Wonen met zorg of ondersteuning voor andere aandachtsgroepen</b>	<b>69</b>
<b>6 Kwantitatieve vraag</b>	<b>71</b>
<b>7 Kwalitatieve behoefte: woningen, woonomgeving en ondersteuning</b>	<b>76</b>
<b>8 Wat is er nodig?</b>	<b>84</b>
<b>Bijlage 1: Woonstijlen</b>	<b>91</b>
<b>Bijlage 2: Woonvoorkeuren per woonstijl</b>	<b>99</b>
<b>Bijlage 3: Woningbehoefte woonconcepten per gemeente</b>	<b>113</b>
<b>Bijlage 4: Methodische verantwoording</b>	<b>117</b>
<b>Bijlage 5: Afkortingen en begrippen</b>	<b>122</b>



## Samenvatting en conclusies

De provincie Flevoland wil tot 2030 bijna 40.000 woningen bouwen. Dit is onderdeel van de in totaal 900.000 woningen die de minister van Volkshuisvesting tot 2030 in Nederland wil laten bouwen. Uiteindelijk wil de provincie zelfs 100.000 woningen extra gaan bouwen.

In het licht van vergrijzing en de ontwikkeling dat mensen ook als zij een zorg- of ondersteuningsvraag hebben steeds langer thuis wonen, is het verstandig om ervoor te zorgen dat een deel van de toekomstige woningvoorraad geschikt is voor mensen met een zorg- of ondersteuningsbehoefte. Tegen deze achtergrond heeft de provincie Flevoland behoefte aan meer inzicht in de kwalitatieve woningbehoefte van (toekomstige) zorgvragers in de provincie, onder meer om invulling te kunnen geven aan het woningbouwprogramma van de komende jaren. Dit is daarom opgenomen als actie in de Flevolandse Woonagenda. Om die reden is nu een uitgebreid onderzoek uitgevoerd naar de woonwensen van (toekomstige) senioren. Daarbij is ook gekeken naar de behoefte aan wonen met zorg en ondersteuning vanuit andere aandachtsgroepen. De resultaten van dit onderzoek kunnen gebruikt worden als bouwstenen voor de woonzorgvisies van de gemeenten en de provincie.

ABF Research heeft eerder voor de provincie onderzoek gedaan naar de kwantitatieve ontwikkeling van de behoefte aan wonen met zorg in de provincie voor enkele doelgroepen waaronder (toekomstige) senioren. Dit onderzoek levert de kwantitatieve kaders voor de nu uitgevoerde kwalitatieve verdieping. Het onderzoek van ABF is tot stand gekomen vóór de afspraken met het Rijk werden gemaakt om 40.000 woningen toe te voegen in de periode tot 2030. Het toevoegen van 40.000 woningen betekent dat Flevoland méér doet dan alleen voorzien in de provinciale woningbehoefte. Met deze afspraak vangt Flevoland een deel van het woningtekort buiten de provincie op.

## Samenvatting

### Wonen met zorg voor (toekomstige) senioren

#### *Demografische ontwikkelingen en vraag naar woonvormen voor senioren*

- Flevoland heeft in de komende jaren te maken met een sterke vergrijzing: het aantal 65+-huishoudens groeit tot 2040 met 92% (terwijl totaal aantal huishoudens groeit met 30%). Binnen de groep ouderen stijgt het aantal 75-plus huishoudens het sterkst.
- Niet elke gemeente in de provincie vergrijst even hard. De nu relatief jonge gemeenten Almere en Urk vergrijzen de komende jaren sterker dan de andere gemeenten, waar naar verhouding nu al een groter deel van de huishoudens ouder is dan 65 jaar.
- De behoefte aan geclusterde woonvormen voor senioren neemt (volgens ABF) tussen 2020 en 2040 toe met 1.850 wooneenheden; de behoefte aan aangepaste woningen voor 65+-huishoudens groeit in deze periode met 2.920 wooneenheden en de behoefte aan nultredenwoningen voor senioren neemt toe met 6.620 wooneenheden.

#### *Huidige woonsituatie senioren*

- Naarmate mensen ouder zijn, wonen zij vaker in een woning die specifiek is bedoeld voor senioren. Ongeveer 10% van de mensen in de leeftijd van 55 jaar en ouder woont in zo'n woning. Van de 75+-huishoudens woont bijna een kwart (23%) in een woning die speciaal bedoeld is voor senioren.

- Zo'n speciaal voor senioren bedoelde woning is in Flevoland vaak een grondgebonden seniorenwoning. Bijna de helft van de senioren die het betreft, woont in een dergelijke woning.
- Van de 55-plussers in Flevoland woont 15% in een geschikte woning, 50% in een woning die relatief eenvoudig aanpasbaar is en 34% in een woning die ongeschikt is en ook niet eenvoudig aan te passen is. Alleenstaande senioren in Flevoland wonen aanmerkelijk vaker al in een voor senioren geschikte woning dan paren, en mensen boven de 75 wonen vaker al in een geschikte woning dan jongere senioren. Toch woont ook van deze oudste groep nog steeds bijna één op de drie huishoudens in een woning die ongeschikt is en ook niet eenvoudig aan te passen is.

#### *Verhuishwensen en belemmeringen*

- Van de 55-plussers die op dit moment nog niet in een specifiek voor senioren bestemde woning wonen, overweegt ruim de helft om te verhuizen. Een kleine 10% van hen is actief op zoek naar een woning. Naarmate mensen ouder zijn, is het aandeel dat wil verhuizen kleiner. Het betreft hier de mensen die nog niet zijn verhuisd naar een voor senioren geschikte woning. Het risico dat mensen op een gegeven moment acuut moeten verhuizen als de gezondheid achteruitgaat, is groter naarmate men ouder is.
- Binnen de groep mensen die (misschien) willen verhuizen, is een grote groep (bijna 30%) die het verhuismoment laat afhangen van de eigen gezondheid. Dit aandeel loopt sterk op als mensen ouder worden. Van de groep 75-plussers die nog niet in een voor senioren bestemde woning woont, geeft bijna de helft (45%) aan de verhuizing af te laten hangen van de gezondheid. Er is dus een grote groep senioren die niet preventief verhuist naar een geschikte woning, maar ervan uitgaat dat zij naar een geschikte woning kan verhuizen als dat nodig is.
- Van de 55-plussers met een verhuishwens wil ongeveer één op de zeven (14%) absoluut in de eigen buurt blijven wonen. Ruim de helft (61%) wil in de eigen woonplaats blijven wonen. Naarmate mensen ouder zijn, is de gehechtheid aan de eigen buurt en de eigen woonplaats groter.
- De belangrijkste redenen voor (toekomstige) senioren om te willen verhuizen zijn de woning en de eigen gezondheid of die van de partner. Van de (toekomstige) senioren met een verhuishwens geeft 32% aan te willen verhuizen vanwege de woning en 30% vanwege de gezondheid. Naarmate mensen ouder zijn is de gezondheid vaker de reden om te verhuizen. Jongere senioren verhuizen vaker vanwege de woning. Dit past in het beeld dat oudere mensen - als zij nog niet preventief zijn verhuisd - dit ook minder snel nog zullen doen en de verhuizing laten afhangen van het intreden van gezondheidsproblemen.
- De meeste (toekomstige) senioren met een verhuishwens ervaren of verwachten problemen bij het vinden van een nieuwe woning. De grootste zorg is er over de beschikbaarheid van woningen die geschikt zijn voor senioren. Ook de prijzen op de woningmarkt, zowel in de koopsector als in de huursector, vormen een belemmering voor (toekomstige) senioren met een verhuishwens. Zorgen over gebrek aan aanbod op de gewenste locatie is eveneens een veel genoemd punt.
- (Toekomstige) senioren die *geen* verhuishwens hebben, geven aan dat zij tevreden zijn met hun huidige woning. 70 tot 80 procent van de 55-plussers zonder verhuishwens noemt (mede) deze reden. Gehechtheid aan de eigen woning en niet weg willen uit de eigen buurt zijn voor 25% tot 35% van de 55-plussers die niet willen verhuizen reden om te blijven wonen waar zij wonen. Dat verhuizen veel gedoe is en dat senioren daarom niet willen verhuizen komt in dit onderzoek niet als belangrijkste belemmering naar boven; zo'n 10% van de 55-plussers noemt dit als (één van) de reden(en) om niet te verhuizen. Ook de verhuiskosten lijken voor de meeste (toekomstige) senioren geen grote belemmering om te verhuizen.

### Woonvoorkeuren

- (Toekomstige) senioren met een verhuiscens hebben een sterke voorkeur voor een voor senioren geschikte woning; dat geldt ook voor de groep van 55 tot 65 jaar. Bijna een derde wil naar een appartement verhuizen, een iets groter deel naar een bungalow of patio-woning. Naarmate men ouder is, neemt de voorkeur voor een appartement sterk toe: van de verhuiscens van 75 jaar en ouder wil ruim de helft (55%) naar een appartement verhuizen.
- Het aandeel (toekomstige) senioren met een verhuiscens dat een woning wil kopen (40%) is groter dan het aandeel dat wil huren (32%). Naarmate men ouder is schuift de voorkeur op van kopen naar huren.
- Er is een sterk verband tussen de wens om bij verhuizing te kopen of te huren en de eigendomssituatie van de huidige woning. Van de (toekomstige) senioren met een verhuiscens die nu in een koopwoning wonen, wil de helft bij verhuizing opnieuw een woning kopen. Wie nu in een corporatiewoning woont, wil in overgrote meerderheid (89%) ook na verhuizing in een huurwoning wonen. Huurders van een particuliere huurwoning kiezen ook in de meeste gevallen (60%) opnieuw voor een huurwoning.
- Twee derde van de geënquêteerde (toekomstige) senioren met een verhuiscens vindt het belangrijk dat zij in een nieuwe woning intensieve zorg kunnen ontvangen. Ongeveer een derde van deze groep (ruim 20% van alle geënquêteerde (toekomstige) senioren met een verhuiscens) vindt dit zelfs zeer belangrijk. Naarmate de leeftijd toeneemt, neemt ook het belang toe dat men hecht aan het kunnen ontvangen van intensieve zorg in de woning.
- De meest populaire woonomgevingen voor (toekomstige) senioren zijn de levendige buitenwijk van de stad en de dorpse woonmilieus, zowel het centrum van een dorp als de rand van een dorp. In Almere is de rustige buitenwijk van de stad iets gewilder dan in de andere gemeenten. De levendige buitenwijk van een stad is ook onder (toekomstige) senioren in de kleinere gemeenten in de provincie populair. De dorpse woonmilieus zijn iets populairder onder de (toekomstige) senioren in de kleinere gemeenten dan onder de (toekomstige) senioren in de steden. Het landelijke gebied is voor ongeveer een derde van de (toekomstige) senioren aantrekkelijk als woonomgeving.

### Woonstijlen

De woonwensen van (toekomstige) senioren zijn divers. Verschillende groepen (toekomstige) senioren zoeken daarbij verschillende type geclusterde woonvormen. Welke keuzes (toekomstige) senioren hierin maken, is onder meer afhankelijk van hun 'woonstijl'. De term 'woonstijl' is een adaptie van de sociologische term 'leefstijl'. Via 'woonstijlen' worden sociologische inzichten gebruikt om woongedrag te classificeren. We onderscheiden 12 woonstijlen onder huidige en toekomstige generaties ouderen, die elk een eigen profiel en type woonwensen hebben. De indeling naar woonstijlen is gebaseerd op analyses van woongedrag en woonwensen van ouderen en sociologisch onderzoek naar generaties en waardepatronen. Deze inzichten zijn gekoppeld aan achtergrondkenmerken van ouderen, zoals het inkomen, leeftijd, huishoudensamenstelling, stedelijkheid, opleiding en vermogen. De generatie waartoe iemand behoort, is (mede) bepalend voor de waardeoriëntatie, de sociaaleconomische status voor de financiële mogelijkheden die men heeft.

Tabel 1: Indeling van woonstijlen naar generatie (geboortejaar) en sociaaleconomische status

	Lagere sociaal-economische status	Middel sociaal-economische status	Hoge sociaal-economische status
<b>Stille Generatie (tot 1940)</b>	Kwetsbare Ouderen	Oudere comfortzoekers	Welgestelde cultuurminnaars
<b>Protestgeneratie (1940-1955)</b>	Traditionele buurtbewoners	Vitale comfortzoekers	Welgestelde levensgenieters
<b>Generatie X (1955-1970)</b>	Actieve buurtbewoners	Moderne hofjesbewoners	Ondernemende levensgenieters
<b>Pragmatische generatie (1970 – 1985)</b>	Laag	Middel	Hoog

### *Aansprekende woonconcepten<sup>1</sup>*

- (Toekomstige) senioren in Flevoland hebben een sterke voorkeur voor kleinschalige vormen van seniorenhuisvesting en voor grondgebonden woningen. Van de voorgelegde woonconcepten scoort de levensloopbestendige grondgebonden woning het hoogste: 78% van de (toekomstige) senioren vindt dit een aantrekkelijk woonconcept. De grondgebonden hofjeswoning en het kleinschalig appartementencomplex spreken ook een grote groep (toekomstige) ouderen aan (respectievelijk 76% en 71%).
- De grondgebonden levensloopbestendige woning is vooral in trek bij (toekomstige) senioren die behoren tot de protestgeneratie en generatie X. De oudste, 'stille', generatie vindt deze woonvorm minder aantrekkelijk. Hetzelfde geldt voor de grondgebonden hofjeswoningen. Ook deze woonvorm is bij de protestgeneratie en generatie X gewilder dan bij de stille generatie.
- Het kleinschalige appartementencomplex daarentegen is erg populair bij de oudste generatie en minder bij de andere twee generaties. Dat geldt ook voor de aanleunwoning en het traditionele woonzorgcentrum; de oudste generatie vindt deze woonvorm aanmerkelijk vaker aantrekkelijk dan de jongere generaties ouderen.
- Grootschalige appartementencomplexen en grootschalige serviceflats spreken maar weinig (toekomstige) senioren aan (respectievelijk 23% en 12% van de (toekomstige) senioren noemt dit een aansprekend woonconcept).
- Een aantal woonconcepten scoort over de hele linie minder hoog, maar spreekt bepaalde groepen juist wel aan. De meest vermogende woonstijlgroepen in de protestgeneratie en generatie X vinden de zorgvilla een aantrekkelijke woonvorm als zij beperkingen zouden krijgen en veel zorg en ondersteuning nodig zouden hebben. De kangoeroe/mantelwoning is redelijk populair onder (toekomstige) senioren die behoren tot generatie X. De woontoren met luxe appartementen is relatief gewild onder de meest welgestelden van de jongste generatie.

### *Woningkenmerken*

- Vrijwel alle (toekomstige) senioren vinden het belangrijk dat de woning waarin men oud wil worden levensloopbestendig is.
- Ook ruimte is belangrijk: bijna 90% van de geënquêteerden vindt het (zeer) belangrijk dat de woning minstens twee slaapkamers heeft en een even grote groep vindt het (zeer) belangrijk dat er een berging, schuur of garage is. Een lift en voldoende parkeergelegenheid zijn volgens 85% (zeer belangrijk). Een eigen tuin is belangrijk voor ruim de helft van de ondervraagden, maar voor een gedeelte tuin is veel minder animo.

### *Voorzieningen*

- Van alle mogelijke voorzieningen in een complex of in de directe omgeving hechten (toekomstige) senioren het meeste belang aan een fietsstalling. Ook een klussendienst, een winkeltje voor dagelijkse behoeften en een stalling voor de scooter scoren hoog. De top 5 wordt gecompleteerd door de wens dat een (wijk)verpleegkundige nabij is. Ongeveer twee derde van de ondervraagde (toekomstige) senioren vindt dit (zeer) belangrijk.
- Ook de aanwezigheid van een ontmoetingsruimte, een huismeester, een inpannige fysiotherapeut en een gemeenschappelijke buitenruimte worden door relatief veel mensen belangrijk gevonden.
- Veel minder animo is er voor het delen van zaken; een deelauto, een leenfiets en een gemeenschappelijke keuken worden maar door weinig mensen belangrijk gevonden.

---

<sup>1</sup> In bijlage 2 is een overzicht opgenomen van de verschillende onderscheiden woonconcepten en de mate waarin deze verschillende woonstijlen aanspreken.

- De belangrijkste voorzieningen die volgens (toekomstige) senioren in de buurt aanwezig moeten zijn, zijn een supermarkt (93%), een park/natuur (90%), een huisarts (86%) en een apotheek (85%). Ook een OV-halte wordt veel genoemd. Ook zaken als horeca, een bibliotheek, dagbesteding en sportgelegenheid wordt door een flink deel van de mensen belangrijk gevonden, maar het gaat om minder dan de helft van de (toekomstige) senioren die aan de enquête hebben deelgenomen.

#### ***Wensen ten aanzien van hulp en ondersteuning***

- (Toekomstige) senioren in Flevoland ontvangen bij voorkeur hulp en ondersteuning binnen het eigen gezin, van de partner of de kinderen, of van een professionele verpleegkundige of verzorgende. Hulp en ondersteuning door andere familieleden is voor maar ongeveer een kwart van de (toekomstige) senioren in de provincie acceptabel; in Urk is dit aandeel overigens hoger. De meeste (toekomstige) senioren ontvangen bij voorkeur geen hulp en ondersteuning van burens of kennissen.
- De overheid ziet graag dat mensen meer naar elkaar omzien en elkaar helpen waar dat nodig is. Uit dit onderzoek blijkt dat de bereidheid om zelf hulp te geven onder (toekomstige) senioren in Flevoland groter is dan de bereidheid om hulp van de burens te ontvangen.
- Bij laagdrempelige vormen zoals een oogje in het zeil houden of het aannemen van een pakketje voor burens is de bereidheid om hulp te bieden én te ontvangen groot. De bereidheid om planten water geven bij de burens en boodschappen te doen voor een ander is wat groter dan om dergelijke hulp te aanvaarden.
- Als hulp betrekking heeft op zaken die meer tijd en inspanning vragen en op zaken die sterk in de privésfeer komen, is de bereidheid om deze hulp te geven en te ontvangen veel kleiner. Voor het helpen bij persoonlijke verzorging zoals wassen is nauwelijks bereidheid, niet om te helpen én niet om geholpen te worden.

#### ***Huidig gebruik van zorg***

- Naarmate mensen ouder zijn, ontvangen zij vaker huishoudelijke hulp en ondersteuning. Van de 75-plussers ontvangt 42% huishoudelijke hulp of ondersteuning; 27% via de Wmo (Wet maatschappelijke ondersteuning) en 15% van een particuliere hulp.
- Van de geënquêteerde 75-plussers ontvangt 20% thuiszorg en 17% mantelzorg; 10% ontvangt verpleegkundige zorg.

#### ***Hulpmiddelen en behoefte aan toegankelijke woningen***

- Van de geënquêteerde 55-plussers maakt ruim 10% gebruik van een hulpmiddel om te bewegen. Bij de groep vanaf 75 jaar is dit ruim een derde (35%). Het meest gebruikte hulpmiddel is de rollator. Van de mensen die aangeven dat zij of hun partner een hulpmiddel bij het bewegen gebruiken, gebruikt bijna 60% een rollator. Het betreft 7% van alle 55-plussers in Flevoland. Dit betekent dat rollator-toegankelijkheid en -doorgankelijkheid van ouderenwoningen een belangrijk aandachtspunt is. Van de ouderen met een hulpmiddel gebruikt 28% een scootmobiel; dit is 3% van alle 55-plussers in de provincie. Faciliteiten om scootmobiel te stallen en op te laden zijn daarmee ook een aandachtspunt.
- Eén op de vijf ouderen met een hulpmiddel gebruikt een rolstoel. Ruim de helft (55%) van deze groep gebruikt de rolstoel alleen buitenshuis. Bijna de helft (45%) gebruikt de rolstoel zowel binnenshuis als buitenshuis. Dat betekent dat een groot deel van de ouderen die een rolstoel gebruiken een rolstoel-toegankelijke en -doorgankelijke woning nodig heeft.

#### ***Behoefte aan geclusterde woonconcepten***

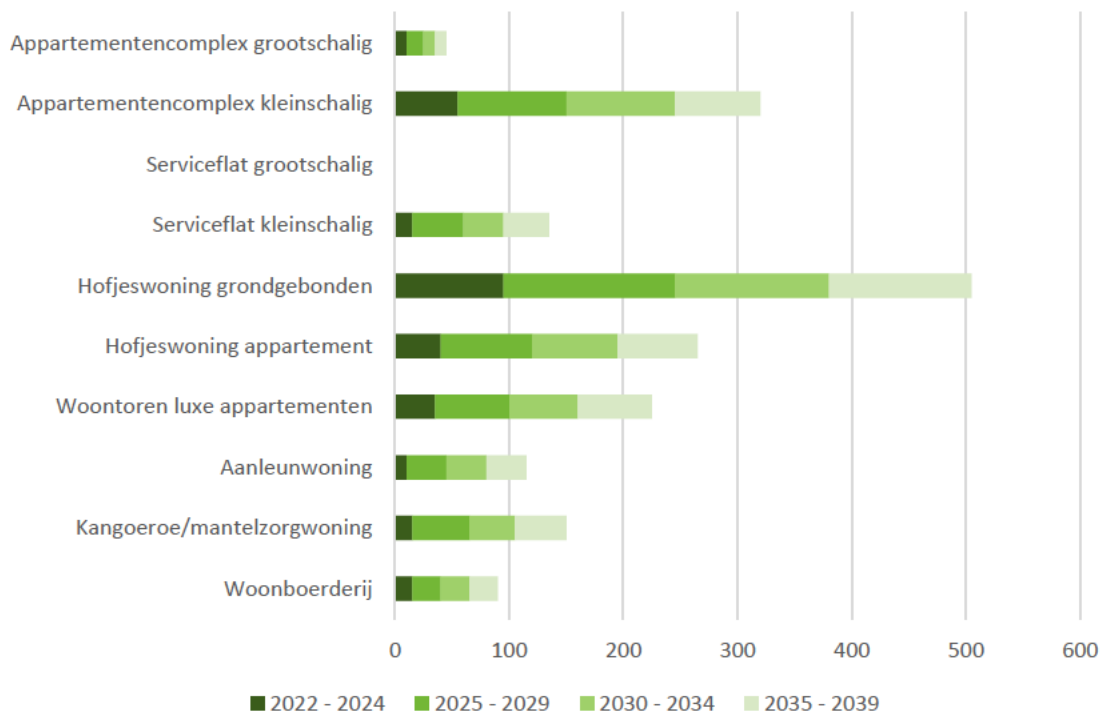
- De behoefte aan geclusterde woonvormen voor ouderen neemt volgens de raming van ABF in de provincie toe met 840 woningen in de periode tot 2030 en met 1.850 woningen in de periode tot 2040.



Binnen de categorie ‘geclusterde woonvormen’ valt een grote diversiteit van woonconcepten, waaronder aanleunwoningen, serviceflats, seniorencomplexen en hofjeswoningen. In alle gevallen gaat het om levensloopbestendige woningen die deel uitmaken van een complex of groep van woningen en speciaal bestemd zijn voor senioren.

- Naast de vraag naar geclusterde woonvormen wordt er in de ramingen van ABF een toename voorzien van het aantal benodigde intramurale plekken voor verzorging en verpleging. Omdat verpleeghuisplekken niet meer worden toegevoegd, is dit in praktische zin een extra vraag naar geclusterde woonvormen. Gezien de medische achtergrond van de ouderen die het betreft, gaan we ervan uit dat deze vraag, afhankelijk van de financiële positie van de cliënt, een vraag is naar de woonvormen ‘Woonzorgcentrum’ en ‘Zorgvilla’.
- Daarnaast wordt er door ABF een toename voorzien van het aantal ouderen dat via een Volledig Pakket Thuis (VPT) zorg ontvangt in de thuissituatie. We gaan er in de uitwerking van de extra behoefte aan geclusterde woonvormen van uit dat de helft van de toename van het gebruik van VPT een vraag naar een geclusterde woning met zich meebrengt. Het is namelijk onze inschatting dat een deel van deze mensen deze zorg niet in de huidige woonsituatie kan ontvangen en een geclusterde woonvorm nodig heeft. Dat betreft woningen die er op dit moment nog niet zijn.
- Op basis van de voorkeuren voor de verschillende woonconcepten zoals die gemeten zijn met de gehouden enquête, is een raming gemaakt van de ontwikkeling van de vraag naar deze woonconcepten in de komende jaren. Daarbij is rekening gehouden met de demografische ontwikkeling en de wisseling van de generaties. Een sterke voorkeur voor een woonconcept is zwaarder meegewogen dan een minder sterke voorkeur. Figuur 1 toont de uitbreidingsbehoefte per woonconcept op provinciaal niveau; de cijfers per gemeente zijn terug te vinden in bijlage 3.

Figuur 1: Provincie Flevoland. Ontwikkeling behoefte aan geclusterde woonvormen naar woonconcept, in vier tijdvakken, 2022 - 2040



Bron: ABF - Verkenning wonen met zorg 2020 – 2040 provincie Flevoland, oktober 2021; bewerking Companen, enquête Companen.

- De grootste extra behoefte is er aan grondgebonden hofjeswoningen. Hofjeswoningen zijn populair onder senioren die behoren tot de protestgeneratie<sup>2</sup> en spreken mensen die behoren tot generatie X ook sterk aan, zowel mensen met een lager inkomen als mensen met meer financiële armslag. Vooral in de periode na 2025 neemt de behoefte aan grondgebonden hofjeswoningen sterk toe. De vraag naar dit woonconcept is er in alle gemeenten binnen de provincie.
- Hofjeswonen in een appartement spreekt minder aan dan hofjeswonen in een grondgebonden setting, maar ook in appartementsvorm is het hofjeswonen een van de woonconcepten waar de meeste vraag naar is. Getalsmatig is er de meeste vraag naar dit woonconcept in Almere en in Dronten.
- Ook het kleinschalige appartementencomplex is een aansprekend woonconcept in Flevoland. Dit woonconcept is het meest populair bij senioren die behoren tot de protestgeneratie en de stille generatie. Maar ook de aankomende ouderen vinden het een aansprekend woonconcept. De grootste extra behoefte is er tussen 2025 en 2035, maar ook daarna is er nog extra behoefte aan dit woonconcept. In dit concept ligt minder dan bij het hofjeswonen de nadruk op de gemeenschappelijkheid.
- Hoewel de woontoren met luxe appartementen op basis van de enquête niet tot de geclusterde woonconcepten behoort die het meest aansprekend zijn, ontstaat er toch een behoorlijke vraag naar dit woningtype. De vraag naar dit woningtype concentreert zich vooral in Almere.
- De woontoren met luxe appartementen is het enige grootschalige woonconcept dat aanspreekt. Grootschaligheid diskwalificeert een woonconcept dus niet per definitie: als de uitstraling goed is, kan ook een grootschalig project aansprekend zijn.
- De aanleunwoning is met name populair bij de oudste 'stille' generatie. Dit is de generatie die de komende jaren in omvang gaat afnemen. Dat betekent dat de aanvullende behoefte aan geclusterde aanleunwoningen getalsmatig minder groot is dan aan andere woonconcepten die de jongere generaties senioren meer aanspreken.
- Er ontstaat een behoorlijke behoefte aan kangoeroe-/mantelzorgwoningen. Dit is een woonconcept dat nog niet veel voorkomt.

#### ***Huur-koop-oriëntatie***

- (Toekomstige) senioren in Flevoland hebben een grote voorkeur voor het kopen van een woning om comfortabel oud in te worden. Op basis van de voorkeuren van de respondenten en de veranderende samenstelling van de woonstijlen in de toekomst heeft over de hele periode 2022 – 2040 ongeveer 30% van de vraag betrekking op de huursector en 70% op de koopsector.
- Doordat nieuwe generaties senioren vermogender zijn dan oudere generaties, neemt de vraag naar koopwoningen naar verhouding sterker toe dan de vraag naar huurwoningen. Het accent van de vraag ligt in de koopsector op het middeldure en dure segment. In de huursector ligt het zwaartepunt bij de gereguleerde huur.

#### ***Woonvraag met zwaardere zorg***

- De extra vraag naar plekken voor ouderen met behoefte aan verzorging en verpleging is aanzienlijk de komende jaren. Dat betekent dat er een behoorlijke extra behoefte is aan plekken in woonzorgcentra. Met het ouder worden van de protestgeneratie en generatie X, generaties met naar verhouding meer vermogende mensen, neemt ook de vraag naar luxe plekken toe. Er is in de periode tot 2030 behoefte aan ruim 1.000 extra plaatsen in een woonzorgcentrum en zo'n 250 extra plekken in een zorgvilla of vergelijkbaar luxe woonconcept. Ook in de periode tussen 2030 en 2040 is er veel extra vraag naar woonconcepten waar zwaardere zorg kan worden geboden.

---

<sup>2</sup> Zie tabel 1 op pagina 6.

### ***Aandachtspunten vanuit stakeholders***

- Zorgaanbieders geven aan dat naast de groep mensen met een mobiliteitsbeperking ook aandacht nodig is voor de groeiende groep ouderen die te maken heeft met dementie. Dit stelt naast eisen aan de woningen zelf ook eisen aan de woonomgeving. In dit verband spreken zij over het belang van herkenningspunten, maar ook over het versterken van de sociale cohesie (geborgenheid).
- Vanuit het oogpunt van efficiënte zorgverlening is het wenselijk dat mensen met een zorgvraag bij elkaar in de buurt wonen. Met name nachtzorg is lastig te realiseren als mensen ver uit elkaar wonen.
- Veel ouderen denken pas op late leeftijd na over verhuizen. Tussen 65 en 75 jaar is een deel van de senioren te bewegen om een stap naar een geschiktere woning te zetten. Na die leeftijd verhuist men doorgaans alleen als er een acute noodzaak is. Zorgaanbieders onderstrepen het belang van het tijdig verhuizen, zodat er nog iets te kiezen is en ze op de nieuwe plek een sociaal netwerk kunnen opbouwen. Goede voorlichting en maatregelen gericht op het 'ontzorgen' van ouderen kunnen hierbij helpen.
- Zorgtechnologie is sterk in ontwikkeling. Zorgaanbieders zien hier veel kansen om zorgverleners te ontlasten en mensen langer in staat te stellen om zelfstandig te functioneren: 'het huis is de mantelzorg van de toekomst'.
- Wederkerigheid is belangrijk bij steun aan burens of kennissen; veel mensen vinden het makkelijker om hulp te accepteren als zij ook iets terug kunnen doen. Een deel van de mensen kan dit zelf organiseren, een deel heeft ondersteuning nodig bij het faciliteren van deze wederkerigheid.
- Investerings in nieuwbouw van geclusterde woonconcepten (ook in termen van grondexploitatie) kunnen zich terugverdienen in lagere kosten voor zorg en ondersteuning.

### **Wonen met zorg of ondersteuning voor andere aandachtsgroepen**

Voor steeds meer mensen in Nederland is het moeilijk een passende woning te vinden. Voor mensen in een kwetsbare situatie geldt dit in nog sterkere mate. Zij zijn vaak afhankelijk van extra zorg of begeleiding, of zij moeten hun leven (opnieuw) opbouwen. Het gaat om mensen die dak- en thuisloos zijn, die uitstromen uit een intramurale (zorg)instelling, statushouders en diverse groepen mensen met sociale of medische urgentie, waaronder slachtoffers van huiselijk geweld. Deze mensen hebben niet alleen een dak boven hun hoofd nodig, maar vaak ook behoefte aan zorg en ondersteuning. Het programma Een Thuis voor iedereen, onderdeel van de Nationale Woon- en Bouwagenda, spreekt in dit verband van 'aandachtsgroepen'.

In dit onderzoek gaan we in op de behoefte aan wonen met zorg of ondersteuning van verschillende aandachtsgroepen, waaronder kwetsbare jongeren/jongvolwassenen (18-27 jaar), uitstromers uit beschermd wonen/maatschappelijke opvang (> 27 jaar) en zelfstandig wonende mensen die begeleiding krijgen vanuit de Wmo (Wet maatschappelijke ondersteuning) of Wlz (Wet langdurige zorg), zonder eerst in een instelling te hebben gewoond.

### ***Kwantitatieve behoefte***

- De omvang van de verschillende aandachtsgroepen is lastig te bepalen. Cijfers zijn moeilijk beschikbaar, definities zijn niet altijd eenduidig en mensen kunnen regelmatig gerekend worden tot meerdere groepen. Het onderzoek Verkenning wonen met zorg 2020 – 2040 provincie Flevoland van ABF (dat als basis dient voor dit rapport) biedt cijfers over een beperkt aantal zorgdoelgroepen: ouderen, mensen met een verstandelijke handicap die een indicatie hebben vanuit de Wet langdurige zorg (Wlz) en mensen met een indicatie voor Beschermd Wonen vanwege psychische of psychiatrische problematiek. De vraag hoe groot de andere aandachtsgroepen (in de toekomst zullen) zijn, is niet op basis van dit rapport te beantwoorden.

- De omvang van de groep kwetsbare jongeren en jongvolwassenen die uitstroomt vanuit jeugdzorg richting zelfstandig wonen is landelijk en ook in Flevoland niet goed in beeld. Dat het hier een groep betreft die extra aandacht behoeft, blijkt alleen al uit het feit dat van de dakloze jongeren 60% een jeugdzorgverleden heeft<sup>3</sup>. Een deel van de jongeren die uitstroomt vanuit jeugdzorg kan direct zelfstandig gaan wonen, een deel heeft behoefte aan een tussenstap zoals een kamertrainingscentrum of beschermd wonen.
- In 2020 zijn er in de provincie 85 mensen met een Wlz-indicatie die intramuraal verblijven in een GGZ-instelling. Hun aantal groeit volgens ABF naar 130 in 2040 – er is dus een uitbreidingsvraag van 45 plekken. Daarnaast verblijven er in 2020 510 mensen in Beschermd Wonen vanuit de Wmo. Op basis van de trend zal dit aantal volgens ABF groeien naar 750 in 2040 – hier zou dus een uitbreidingsvraag zijn van 240 plekken. Het veld van Beschermd Wonen is sterk in beweging. Landelijk wordt gepleit voor een ombuiging van Beschermd Wonen naar Beschermd Thuis, waarbij mensen intensieve begeleiding krijgen in hun eigen woning. Als deze ontwikkeling doorzet, zijn minder beschermde woonplekken nodig.
- Beschermd Wonen is binnen de Wmo bedoeld als tijdelijke voorziening. De begeleiding is erop gericht dat mensen na een verblijf van enkele maanden of jaren voldoende zelfredzaam zijn om zelfstandig te kunnen gaan wonen, al dan niet met (intensieve) begeleiding aan huis. Er zal dus altijd ‘uitstroom’ zijn vanuit Beschermd Wonen. Hoeveel mensen er op jaarbasis uitstromen vanuit Beschermd Wonen in Flevoland is niet bekend. Uitgaande van een gemiddelde verblijfsduur van twee jaar is de verwachting dat het gaat om ongeveer 250 mensen per jaar.
- In 2020 hadden in Flevoland 2.660 mensen een Wlz-indicatie vanwege een verstandelijke of lichamelijke beperking. Ongeveer de helft van deze mensen (1.205) verbleef in een intramurale setting, de rest ontving de zorg extramuraal: 190 met een Volledig Pakket Thuis (VPT), 310 met een Modulair Pakket Thuis (MPT) en 950 met een persoonsgebonden budget (pgb). ABF verwacht dat het aantal gehandicapten dat in een instelling verblijft in 2040 zal zijn opgelopen tot 1.655 - er is dus een uitbreidingsvraag van 450 wooneenheden tot 2040. De groei betreft vooral de groep mensen met een zware verstandelijke beperking in combinatie met gedragsproblematiek; de groep met somatische problematiek groeit minder snel. ABF biedt geen prognose van de vraag naar extramurale zorg voor mensen met een handicap. Ook biedt ABF geen inzicht in het (toekomstig) aantal mensen dat begeleiding krijgt vanuit de Wmo vanwege een (verstandelijke of lichamelijke) beperking.
- De groep dak- en thuislozen is niet meegenomen in het onderzoek van ABF. Ook uit andere rapporten zijn geen cijfers bekend van het huidige totaal aantal dak- en thuislozen in de provincie, noch van het verwachte aantal in de (nabije) toekomst. Volgens het CBS waren er op 1 januari 2020 in Nederland ongeveer 36.000 mensen geregistreerd als dakloos. Binnen deze groep waren ongeveer 8.500 mensen tussen de 18 en 27 jaar oud. Daarnaast zijn er bijna 4.000 dak- en thuisloze jongeren onder de 18 jaar. Jaarlijks maken in Nederland ongeveer 12.000 vrouwen gebruik van een opvangplek in de vrouwenopvang. En dan is er jaarlijks nog een groep van ongeveer 20.000 mensen die na een verblijf in de gevangenis, tbs-instelling of forensische zorginstelling uitstroomt; een deel van hen heeft geen woonruimte om naar terug te keren. De groep dak- en thuisloze mensen in Nederland neemt in de afgelopen 5 jaar niet alleen toe, maar wordt ook steeds diverser: meer jongeren, meer gezinnen en meer ‘economisch daklozen’.

### ***Kwalitatieve behoefte***

- De vraag welke woonvorm en welk type ondersteuning het meest passend is voor mensen in een kwetsbare positie is afhankelijk van de persoonlijke situatie van degene om wie het gaat. Sommige

---

<sup>3</sup> Raad voor Volksgezondheid en Samenleving, Herstel begint met een thuis (2020).

uitstromers vanuit een gezinshuis, pleeggezin of opvangvoorziening hebben behoefte aan een beschermde woonplek met intensieve hulp of ondersteuning. Anderen hebben eigenlijk alleen behoefte aan een woonplek - waar zij prima op eigen houtje kunnen leven.

### *Woningen en woonvormen*

- Uitstromers uit beschermd wonen, jeugdzorg en opvangvoorzieningen zijn vaak - maar niet altijd - alleenstaand. Voor een jongere of jongvolwassene is een kamer of kleine studio een passend aanbod. Voor een volwassen alleenstaande kan een studio ook volstaan, maar verdient een appartement met een aparte slaapkamer de voorkeur. En mensen met kinderen hebben behoefte aan een woning met meerdere slaapkamers.
- Voor jongeren met een ondersteuningsbehoefte die uitstromen uit jeugdzorgvoorzieningen geldt dat het inkomen vaak te laag is voor de huurprijzen die gevraagd worden voor een kamer of woning. Hierdoor ontstaat er onbedoeld een perverse prikkel voor sommige jongeren om elders verblijf te zoeken, zoals in het (dure) beschermd wonen. Voor een deel van de kwetsbare jongeren en jongvolwassenen is een kamer passend aanbod, net als voor hun minder kwetsbare leeftijdsgenoten. Jongeren die een groot deel van hun jeugd hebben doorgebracht in een instelling of gezinshuis hebben echter vaak behoefte aan een 'eigen plek' met eigen voorzieningen die ze niet hoeven te delen met huisgenoten. Daarnaast is het voor hen belangrijk om vastigheid te hebben in de woonsituatie. Tijdelijke woonoplossingen met een tijdelijk huurcontract kunnen voor veel stress zorgen en vormen daarmee een risico voor escalatie van problematiek.
- Veel uitstromers uit Beschermd wonen of opvangvoorzieningen kunnen toe met een reguliere woning in combinatie met ambulante begeleiding. Bij anderen is hun ondersteuningsvraag zodanig van aard, dat zij baat hebben bij een 'tussenvorm' zoals geclusterd wonen met begeleiding of 'gespikkeld wonen', waarbij mensen wonen in een zelfstandige woning dicht bij een woonvoorziening waar zij op kunnen terugvallen voor begeleiding en sociaal contact.
- Een groot deel van de mensen met een verstandelijke beperking woont in een instelling. Welke woonvorm het meest passend is, heeft vooral te maken met de ernst van de beperking en de ondersteuningsbehoefte. Zorgaanbieders geven aan dat ook bewoners in intramurale instellingen steeds meer belang hechten aan zelfstandigheid en privacy. Wooneenheden met eigen sanitair zijn een must voor de meeste nieuwe cliënten.
- Ook de doelgroep 'mensen met een verstandelijke beperking' vergrijst: cliënten worden steeds ouder. Dat zorgt ervoor dat er een groeiende groep is die naast de verstandelijke beperking ook somatische klachten krijgt. Dit gebeurt over het algemeen bij mensen met een verstandelijke beperking al op jongere leeftijd dan bij anderen. De vergrijzing zorgt ervoor dat meer woningen goed toegankelijk moeten zijn, zodat een bewoner zich ook met een rollator of rolstoel door de woning kan begeven.
- Voor alle dak- en thuislozen geldt dat het hebben van een stabiele, eigen plek herstelbevorderend werkt. Het brengt rust en zekerheid en maakt daarmee ruimte om ook andere problemen aan te pakken. Veel dak- en thuislozen hebben bescheiden wensen waar het de woning aangaat: het maakt hen niet veel uit waar de woning staat of wat voor soort woning het is, zolang het een eigen plek is en de woning betaalbaar is.
- Projecten voor 'gemengd wonen' kunnen met name voor alleenstaanden uit aandachtsgroepen een passende plek zijn. Hierbij wonen kwetsbare en niet-kwetsbare inwoners samen in een complex. Te denken valt aan combinaties van uitstromers, statushouders, starters en andere reguliere huurders. Bij gemengd wonen dragen alle bewoners bij aan het samenleven, door op elkaar te letten en gezamenlijke activiteiten te organiseren. Een randvoorwaarde voor het slagen van dergelijke woon-



vormen is dat er aandacht is voor 'communitybuilding' zodat bewoners die dat niet op eigen kracht kunnen, elkaar leren kennen en samen iets gaan ondernemen.

- Woningdelen kan een passende oplossing zijn voor mensen die na een relatiebreuk met spoed op zoek zijn naar woonruimte (parentshouses), maar ook voor jongeren of jongvolwassenen die uitstromen uit een jeugdzorgvoorziening, begeleid wonen of beschermd wonen.
- Om snel extra woonruimte te realiseren voor mensen uit aandachtsgroepen en verdringing van regulier woningzoekenden op de woningmarkt te voorkomen, denken veel gemeenten na over vormen van 'flexwonen' of semipermanente huisvesting. Hierbij worden tijdelijke units geplaatst, vaak voor een periode van maximaal 15 jaar (dit in verband met de tijdelijke bestemmingswijziging). Andere oplossingen zijn antikraakconstructies in leegstaande bedrijfswoningen of bedrijfspanden. Voor mensen die hier komen te wonen kunnen dergelijke woningen fungeren als tussenoplossing.
- De meeste mensen die behoren tot de aandachtsgroepen die in dit onderzoek aan bod komen, zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Volwassenen uit aandachtsgroepen hebben vaak een inkomen op bijstandsniveau, of tussen bijstandsniveau en de minimuminkomensgrens. Hierdoor zijn ze vaak aangewezen op sociale huurwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens (€ 442) of de eerste aftoppingsgrens (€ 633; prijspeil 2022).

### **Zorg en ondersteuning**

- Voor mensen die zelfstandig gaan wonen na een verblijf in Beschermd Wonen, jeugdzorg of een woonvoorziening voor mensen met een verstandelijke beperking is het belangrijk dat er continuïteit in de ondersteuning is; hetzij doordat zij dezelfde begeleider kunnen houden, hetzij doordat er een goede, warme overdracht is geregeld. In ieder geval moet de ambulante begeleiding zijn geregeld voordat er sprake is van uitstroom.
- De ambulante ondersteuning moet flexibel op- en afschaalbaar zijn, afhankelijk van de behoefte. Om de landing in de wijk succesvol te laten zijn is het belangrijk dat de ondersteuning na uitstroom voldoende intensief en voldoende lang is; dit is een aandachtspunt voor gemeenten die moeten zorgen voor de juiste indicatie. Daarnaast is het van belang dat er 'terugvalmogelijkheden' zijn voor zelfstandig wonende mensen met een ondersteuningsbehoefte.

### **Woonomgeving**

- Mensen uit aandachtsgroepen zijn vaak niet in het bezit van een auto en dus afhankelijk van openbaar vervoer. Dat maakt nabijheid en bereikbaarheid van voorzieningen via openbaar vervoer belangrijk. Dat betekent dat voor de meeste van deze mensen een woonplek in het buitengebied minder geschikt is. Er zijn daarentegen ook mensen voor wie juist dat buitengebied wél geschikt is, omdat zij prikkelgevoelig zijn en de stad veel te druk vinden of omdat zij vanwege multiproblematiek (bijvoorbeeld een combinatie van psychiatrie, verstandelijke beperking en verslaving) de verleidingen van de stad niet goed kunnen weerstaan. De rustige, groene omgeving helpt deze mensen om een stabiel bestaan op te bouwen.
- Wat de meest geschikte plek is voor iemand om te gaan wonen, hangt af van waar iemands netwerk is. Het gaat daarbij uiteraard om een ondersteunend netwerk; voor sommige voormalig dak- of thuislozen is het juist verstandig om *niet* terug te gaan naar de plek waar men ooit in de problemen raakte.

## De opgave

### *Meer woningen*

- Door een gebrek aan (betaalbare) woningen blijven mensen nu langer dan noodzakelijk in dure opvangvoorzieningen of in voorzieningen voor Beschermd Wonen. Er moeten dus meer sociale huurwoningen beschikbaar komen in alle gemeenten, zodat mensen dicht bij hun netwerk kunnen (blijven of gaan) wonen. De verantwoordelijkheid voor maatschappelijke opvang is nu nog belegd bij een beperkt aantal centrumgemeenten. Vanaf 2024 zal elke gemeente verantwoordelijk zijn voor het bieden van opvang en huisvesting aan (dreigend) daklozen. Dit vergroot de urgentie voor gemeenten om met dit vraagstuk aan de slag te gaan.
- Het Programma Een Thuis voor Iedereen stelt dat in dit kader gestreefd moet worden naar een aandeel van 30% sociale huurwoningen in iedere gemeente. Het aandeel corporatiewoningen op de totale woningvoorraad in Flevoland ligt in alle gemeenten nu lager dan 30%. Binnen de corporatievoorraad valt op dat er in Flevoland – met uitzondering van de Noordoostpolder – bijzonder weinig woningen vallen in de laagste huurprijscategorie, wanneer we dat vergelijken met het Nederlands gemiddelde. Voldoende aanbod in dit prijssegment is zeker voor kwetsbare jongeren essentieel.
- Tot 2030 wil Flevoland bijna 40.000 woningen bouwen. Dit biedt kansen om woningen aan de woningvoorraad toe te voegen waarmee ook mensen uit aandachtsgroepen worden geholpen. Dat betekent dat er voldoende sociale huurwoningen moeten worden toegevoegd. Als we uitgaan van de streefcijfers uit het Programma een Thuis voor Iedereen moet *meer* dan 30% van de nieuwbouw vallen binnen de sociale huur, om ervoor te zorgen dat het percentage sociale huurwoningen binnen de totale woningvoorraad stijgt richting de 30%. Het percentage goedkope, kleinere woningen binnen de sociale huur moet omhoog om ook de mensen met de laagste inkomens voldoende kansen te bieden.
- Het verhogen van de mutatiegraad in de sociale huur zorgt ervoor dat er meer woningen beschikbaar komen voor nieuwe huurders, waaronder ook mensen in een kwetsbare positie. In vergelijking met het landelijk gemiddelde is de mutatiegraad binnen de sociale huur in Flevoland relatief laag. Als het lukt om de doorstroming op de woningmarkt te vergroten (bijvoorbeeld door aantrekkelijk aanbod voor ouderen toe te voegen), dan komen er verhuisketens op gang waardoor ook meer woningen vrijkomen aan de onderkant van de keten.
- Daarnaast is het belangrijk dat woningen die vrijkomen, terecht komen bij de mensen die het het hardste nodig hebben. Daarom verplicht het Ministerie van BZK gemeenten om een urgentieverordening op te stellen, waarin zij bepalen welke doelgroepen in aanmerking komen voor voorrang bij de woningtoewijzing.
- Om op korte termijn het aanbod aan goedkope woonruimte uit te breiden, verdient het aanbeveling om ook te kijken naar alternatieven voor reguliere woningbouw, bijvoorbeeld via transformatie van leegstaande kantoren, het toevoegen van flexwoningen en constructies met onderhuur/kamerverhuur (bijvoorbeeld Kamers met aandacht), het toestaan of stimuleren van woningdelen en woning splitsen.

### *Meer diversiteit in woonvormen*

- Daarnaast blijkt uit onze gesprekken dat er behoefte is aan aanpassingen in de bestaande voorraad aan woonvormen (onder andere eigen sanitaire voorzieningen, grotere appartementen, levensloopgeschikt maken) en een grotere variatie aan woonvormen voor mensen met een ondersteuningsbehoefte (onder andere woonvormen met meer toezicht voor jongeren met een licht verstandelijke beperking, woonvormen in het buitengebied voor mensen die zich niet goed staande kunnen houden in de stad en woonvormen voor mensen die herstellen van verslaving). Woonvormen die gericht zijn

op jongeren en jongvolwassenen die perspectief hebben op zelfstandig wonen moeten niet te luxe zijn; anders is het verschil met de woning die hier op volgt te groot.

- Een aandachtspunt bij nieuwbouw is dat vastgoed 'toekomstbestendig' is, dus ook inzetbaar voor andere doelgroepen dan waar het in eerste instantie voor is gebouwd. Daarnaast moet ook intramuraal vastgoed bij voorkeur zo zijn ontworpen, dat het ook geschikt is voor scheiden van wonen en zorg/zelfstandig wonen.

#### ***Goede begeleiding***

- Goede ambulante begeleiding is een belangrijke randvoorwaarde om kwetsbare mensen zelfstandig te laten wonen. Hierbij is het belangrijk dat mensen die dat nodig hebben voldoende begeleiding krijgen, en dat die begeleiding niet te snel wordt afgebouwd. De begeleiding moet flexibel op- en afschaalbaar zijn en er moeten 'terugvalopties' zijn voor als het zelfstandig wonen niet goed gaat. Dit alles vergroot de bereidheid van corporaties en de buurt om mensen op te nemen.
- Om de ondersteuning efficiënt te organiseren is samenwerking tussen zorgaanbieders gewenst. Zij kunnen bijvoorbeeld afspraken maken over het gezamenlijk uitvoeren van crisiszorg in de nachtelijke uren.

#### ***Inzet op preventie en leefbaarheid***

- Wie niet dakloos raakt en wie niet opgenomen wordt in een instelling voor Beschermd Wonen, hoeft op een later moment ook niet (met spoed) aan een woning te worden geholpen. Het loont dus de moeite om in te zetten op preventie van dak- en thuisloosheid en het voorkomen dat psychische problematiek dusdanig verergert dat opname onontkoombaar is. Vroegsignalering van schuldenproblematiek maar ook een groter aanbod aan woonvormen waar mensen met een urgente woonvraag kunnen wonen (bijvoorbeeld na een scheiding) zijn hierbij belangrijke elementen.
- Gemeenten hebben als taak om, in samenwerking met onder andere politie, zorgorganisaties, welzijnsorganisaties en woningcorporaties, wijken leefbaar te houden. Daarvoor is het belangrijk om aandacht te hebben voor het voorkomen van concentraties van kwetsbare inwoners in bepaalde buurten en wijken, en om te zorgen voor een goede mix van 'dragende' en 'vragende' bewoners in complexen, wijken en dorpen.
- 'Omzien naar elkaar' vraagt om 'community building' ofwel het opbouwen van een gemeenschap. Pas als mensen elkaar kennen en zich verbonden voelen met elkaar, zullen zij bereid zijn om elkaar te helpen. Essentieel voor het vormen van een gemeenschap is de mogelijkheid om andere bewoners te ontmoeten – of dit nu in het complex is, of in de wijk.
- Het is belangrijk dat gemeenten met inwoners in gesprek zijn en blijven over het huisvesten van mensen met een ondersteuningsvraag. Als dit goed gaat, ontstaat er vaak draagvlak of begrip. Het helpt hierbij enorm als mensen weten waar ze terecht kunnen als ze zorgen hebben over of last hebben van een buurtgenoot.

## Conclusies en aanbevelingen

Op basis van het onderzoek doen wij hieronder een aantal aanbevelingen aan de provincie en gemeenten. Deze kunnen dienen als bouwstenen voor de woningbouw en de gemeentelijke en provinciale woonzorgvisies.

### Wonen met zorg voor (toekomstige) senioren

#### *Nieuwbouw*

De uitbreidingsopgave voor nultredenwoningen en geclusterd wonen voor ouderen zoals ABF die becijfert, is gebaseerd op het huidig (verhuis)gedrag van ouderen. Zij komen op een aanmerkelijk lagere uitbreidingsopgave dan het Ministerie van BZK, dat in het Programma Wonen en Zorg voor Ouderen oproept om van de 900.000 woningen die in Nederland tot 2030 gebouwd moeten worden, 290.000 te reserveren voor woningbouw die is gericht op ouderen, waarvan 80.000 in geclusterde woonvormen. Als diezelfde verhouding wordt gehanteerd in Flevoland, dan zouden er tot 2030 12.800 woningen gebouwd moeten worden voor senioren, waarvan ruim 3.500 in geclusterde woonvormen. Het ministerie gaat hierbij niet alleen uit van het huidige gedrag van ouderen en van hun woonwensen, maar baseert dit advies ook op de constatering dat - gegeven de krapte op de arbeidsmarkt en knellende budgetten - geclusterde woonvormen meer en meer nodig zullen zijn om de benodigde zorg aan ouderen te kunnen bieden. Dit wordt versterkt door de focus op het 'thuis' ontvangen van Wlz-zorg, via een Volledig Pakket Thuis. De hoop is dat senioren in geclusterde woonvormen meer een beroep kunnen doen op elkaar en daarom minder hoeven leunen op professionele zorg en ondersteuning. In bijlage 3 is een overzicht opgenomen van de aantallen geclusterde woonvormen in verschillende woonconcepten zoals die gebouwd zouden moeten worden als we uitgaan van de totale opgave zoals ABF die becijfert. Als van een hogere ambitie wordt uitgegaan, dan geeft deze tabel een maat voor de gewenste verhouding tussen de verschillende woonconcepten.

- Maak gebruik van de mogelijkheden die grootschalige nieuwbouw de komende jaren biedt om voldoende geclusterde woonvormen met de juiste kwaliteit en op de juiste locaties te programmeren.
- Ga bij het maken van nieuwbouwplannen uit van een hogere uitbreidingsopgave voor ouderenhuisvesting (nultredenwoningen en geclusterd wonen) dan uit het rapport van ABF blijkt om zo de voorwaarden te creëren voor efficiënte zorgverlening en omzien naar elkaar.

Hoewel veel ouderen zijn gehecht aan hun woonbuurt, vinden zij het vaak belangrijker om in de eigen woonplaats te kunnen blijven wonen dan in hun eigen buurt of wijk. Een locatie dicht bij voorzieningen zoals een supermarkt, huisarts en apotheek weegt zwaar bij de keuze voor een nieuwe woonplek. Daarnaast hechten zij belang aan de nabijheid van groen en natuur in de directe woonomgeving.

- Realiseer nieuwbouwcomplexen die zijn gericht op senioren vooral in de nabijheid van voorzieningen en geef in het programma van eisen voor het bouwen van geclusterde woningen aan welke voorzieningen er in het complex of in de directe nabijheid aanwezig moeten zijn.
- Realiseer nieuwbouwcomplexen voor ouderen bij voorkeur in de nabijheid van groen of natuur – of zorg dat er voldoende groen wordt toegevoegd in de directe woonomgeving.

(Toekomstige) senioren in Flevoland hebben een sterke voorkeur voor grondgebonden woningen en kleinschalige woonconcepten. Dit brengt uitdagingen met zich mee waar het gaat om de ruimtelijke inpasbaarheid en bouwkosten. Daarnaast verhoudt de gewenste kleinschaligheid zich mogelijk slecht met een efficiënte zorg- en dienstverlening aan ouderen.

- Zorg voor een 'kleinschalige uitstraling' (menselijke maat) van nieuwbouwcomplexen voor ouderen, ook wanneer vanuit de wens om efficiënt zorg te kunnen verlenen wordt gekozen voor een wat grotere schaal.
- Heb daarbij aandacht voor lokale verschillen in woonvoorkeuren. Veel van de wensen van senioren in de provincie komen op hoofdlijnen overeen, maar er zijn woonvormen die maar in één of enkele gemeenten aanspreken. Een voorbeeld is de kangoeroewoning die in Urk in de top 5 staat van aansprekende woonconcepten.

De komst van nieuwe generaties ouderen zorgt voor een verschuiving in woonvoorkeuren. Als het niet lukt om hieraan tegemoet te komen, dan wordt het moeilijk om (toekomstige) senioren te verleiden om te verhuizen. Woonconcepten zoals aanleunwoningen en serviceflats spreken 'oudere ouderen' nog wel aan, maar scoren laag bij 'jongere ouderen'. Zeker de jongere generaties hechten belang aan voldoende ruimte (minimaal 2 slaapkamers) en een frisse, wat luxere uitstraling van het gebouw. Een groot deel van de toekomstige ouderen heeft een koopwoning; een relatief groot deel van de behoefte aan geclusterd wonen valt dan ook binnen het (betaalbare) koopsegment.

- Kijk goed naar de kwalitatieve behoefte op de (middel)lange termijn. Sluit bij nieuwbouwplannen met name aan bij de wensen van de nieuwe generatie ouderen: zij kiezen eerder voor hofjeswoningen of een woontoren met luxe appartementen dan voor aanleunwoningen of een serviceflat.
- Betrek ontwikkelaars bij het maken van nieuwbouwplannen voor ouderen, zodat ook de vraag naar koopwoningen wordt ingevuld op een manier die past bij de kwalitatieve behoefte van de doelgroep.
- Betrek toekomstige bewoners bij de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten van geclusterde woonvormen.

#### ***Bestaande bouw***

Nieuwbouw is slechts een deel van de oplossing - het grootste deel van de ouderen zal ook in de toekomst immers wonen in een woning die er nu al staat. Veel 75-plussers wonen nog in een ongeschikte woning; daarnaast is er een groep die woont in een woning die aanpasbaar is. Een deel van hen zal verhuizen, maar een deel ook niet. Het aanpassen van woningen vraagt initiatief en 'regelvermogen' van ouderen zelf. Ouderen die dit niet op eigen kracht kunnen, moeten worden geholpen bij het regelen dat de woningen wordt aangepast.

- Help ouderen die hun woning willen aanpassen met informatie en advies over zowel de bouwkundige mogelijkheden als de financiële aspecten hiervan. Communiceer over bestaande financiële regelingen die hierbij kunnen helpen.

#### ***Doorstroming***

De meeste (toekomstige) senioren zijn niet erg verhuiscenigd; de meerderheid wil pas verhuizen als het niet anders kan. Het toevoegen van voor ouderen geschikte woningen alleen is niet voldoende om verhuisbewegingen op gang te brengen. Om (toekomstige) senioren te verleiden om hun woning te verruilen voor een 'geschiktere' woning, is een aanpak nodig waarin aandacht is voor een goede informatievoorziening en het wegnemen van belemmeringen. Het kan hierbij ook helpen om (toekomstige) senioren inzicht te geven in hun financiële mogelijkheden die zij hebben na verkoop van hun huidige woning.

- Stel doorstroombelid op met geschikte interventies. Stimuleer senioren om door te stromen naar een geschiktere (al dan niet geclusterde) woning door goede informatievoorziening over het beschikbare aanbod in de huur- en koopsector, informatie over de voorwaarden die gelden om voor het huuraanbod in aanmerking te komen, inzicht te bieden in hun financiële mogelijkheden na verkoop van hun woning et cetera.



### *Zorg en ondersteuning*

Uit het onderzoek blijkt dat (toekomstige) senioren veel vertrouwen hebben 'dat het wel goed komt' als de nood aan de man is: zij hebben een sterke voorkeur voor professionele zorg boven hulp van de (verdere) familie en verwachten dat die hulp ook beschikbaar zal zijn als ze die nodig hebben. Professionals twifelen steeds openlijker aan het realiteitsgehalte van die verwachting. Het is daarom van belang om (toekomstige) senioren te wijzen op het belang om tijdig na te denken over hoe zij en met wie zij willen wonen als zij hulpbehoevend worden. Ondanks het feit dat in de gesprekken toekomstige toepassingen van technologie in de zorg niet worden genoemd (wat begrijpelijk is, aangezien mensen zich lastig een voorstelling kunnen maken van iets wat nog ontwikkeld moet worden), verwachten professionals wel dat dit een grote rol gaat spelen.

- Ga als overheid, corporaties en zorgpartijen gezamenlijk 'het eerlijke gesprek' aan met (toekomstige) senioren: in de toekomst zal de zorg mogelijk niet van hetzelfde niveau zijn als nu.
- Werk op dorps- en wijkniveau aan het versterken van sociale cohesie en verbindingen. Een 'wijkverbinder' kan een belangrijke rol vervullen in het leggen van contacten en het bij elkaar brengen van vraag naar en aanbod aan vrijwilligers en zo bijdragen aan een samenleving waarin 'omzien naar elkaar' vanzelfsprekend wordt.
- Heb oog voor de ontwikkeling van zorgtechnologie en de kansen die dit biedt voor de organisatie van de zorg. De verwachting is dat toekomstige generaties ouderen meer open staat voor dergelijke ontwikkelingen dan de huidige generatie. Ook voor die nieuwere generaties geldt echter dat zorgvuldige communicatie over de mogelijkheden van belang is.

## **Wonen met ondersteuning voor andere aandachtsgroepen**

### *Zelfstandig wonen*

De behoeften van mensen in een kwetsbare positie die zelfstandig kunnen wonen vertonen veel overeenkomsten: zij hebben vrijwel allemaal behoefte aan een goedkope sociale huurwoning, die in de meeste gevallen niet groot hoeft te zijn (voor een groot deel gaat het bij deze groepen om alleenstaanden).

Anders dan bij de doelgroep ouderen is niet de demografie bepalend voor de toekomstige vraag naar woningen en woonvormen voor mensen in een kwetsbare positie; de stijging van de vraag naar woningen en woonvormen is vooral een gevolg van veranderend beleid (extramuralisering en ambulantisering) en van de toenemende complexiteit van de maatschappij. Hoewel exacte cijfers lastig te geven zijn, ligt het in de lijn der verwachting dat de vraag naar woonruimte voor mensen in een kwetsbare positie die zelfstandig kunnen wonen in de komende jaren zal stijgen. Voor een verdere kwantitatieve duiding is nader onderzoek nodig.

Om de groeiende groep mensen in een kwetsbare positie te huisvesten, zijn niet per definitie nieuwbouwwoningen nodig. Wel is het van belang dat er voldoende goedkope woningen beschikbaar zijn. Dat betekent dat de voorraad aan goedkope woningen groot genoeg moet zijn en dat er voldoende doorstroming moet zijn zodat deze woningen ook beschikbaar komen. Gezien de huidige hoge bouwkosten is het moeilijk om goedkope woningen te realiseren in de nieuwbouw. Nieuwbouw in andere segmenten kan een keten aan verhuismobilities op gang brengen, waardoor goedkopere (kleinere en oudere) woningen vrijkomen waar mensen in aandachtsgroepen van profiteren. Het is dan wel van belang dat de woningtoewijzing op een dusdanige manier is ingericht, dat mensen die met spoed een woning nodig hebben die ook kunnen krijgen. Met name de groep kwetsbare jongeren en jongvolwassenen komt nu moeilijk aan een woning, door gebrek aan inschrijftijd en doordat zij geen recht hebben op volledige huurtoeslag bij een te dure woning.

- Maak gezien de streefcijfers uit het Programma 'Een thuis voor iedereen' afspraken over het vergroten van de voorraad sociale huurwoningen in de provincie en hanteer hierbij zoals het Rijk voorschrijft het principe van fair share (een evenredige verdeling van het aandeel sociale huur over de gemeenten).
- Zorg voor voldoende woningen met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens (voor jongeren) en onder de aftoppingsgrens (voor volwassenen in een kwetsbare positie); dit hoeft overigens niet alleen via nieuwbouw gerealiseerd te worden, ook door het bevorderen van doorstroming kunnen deze woningen beschikbaar gemaakt worden.
- Stel, voor zover dat nog niet gebeurd is, een huisvestingsverordening op waarin de urgenties voor de verschillende aandachtsgroepen zijn geregeld. Vanuit Rijksbeleid wordt dit verplicht.
- Kijk naar de mogelijkheden voor woningdelen, met name voor jongeren. Het feit dat de leeftijdsgrens voor de kostendelersnorm naar boven wordt bijgesteld is hierbij behulpzaam.
- Kijk waar mogelijkheden liggen om flexibele, tijdelijke woonvormen toe te voegen, om zo op korte termijn voldoende woonruimte beschikbaar te kunnen stellen aan uitstromers en andere kwetsbare mensen.
- Van een andere orde: doe aanvullend onderzoek naar de omvang van de verschillende aandachtsgroepen (zoals die worden onderscheiden in het Programma 'Een thuis voor iedereen'), nu en in de toekomst.

Een kanttekening bij het advies om flexibele woonvormen toe te voegen is wel dat juist mensen in een kwetsbare positie behoefte hebben aan stabiliteit; de wetenschap dat een woonplek tijdelijk is kan voor sommige mensen zorgen voor veel stress en daarmee voor een escalatie van problematiek. Het verdient daarom aanbeveling om – ook in gevallen waarin de woning voor een beperkte periode is neergezet – niet te werken met een tijdelijk huurcontract maar de bewoner de mogelijkheid te bieden hier zo lang te wonen als hij of zij dat wenst (en mee te zoeken naar een alternatief als de woonbestemming van het complex eindigt).

- Bied mensen zoveel mogelijk een vast huurcontract op eigen naam.

Het is van belang om aandacht te hebben voor het voorkomen van concentraties kwetsbare mensen in dezelfde buurten en wijken, om te voorkomen dat hierdoor leefbaarheidsproblemen ontstaan.

- Voeg nieuwe sociale huurwoningen vooral toe in wijken waar nog weinig sociale huur is.
- Heb bij het huisvesten van uitstromers in bestaande wijken aandacht voor een goede mix van 'vragers en dragers' en de draagkracht van de wijk.

Om uitstromers succesvol te laten 'landen in de wijk' is het essentieel dat de ambulante begeleiding op orde is. Corporaties stellen dit ook vaak als harde voorwaarde voor het beschikbaar stellen van extra woningen voor uitstromers. Dit betekent dat de begeleiding van voldoende kwaliteit moet zijn, voldoende intensief moet zijn én voldoende lang moet voortduren. Ook als de begeleidingsbehoefte nog maar gering is, is een 'waakvlamcontact' nuttig om vinger aan de pols te houden. Binnen de begeleiding is aandacht nodig voor alle levensdomeinen, waaronder werk/dagbesteding, financiën en sociale contacten.

- Stel als gemeente zorgaanbieders financieel in staat om goede, op- en afschaalbare ambulante begeleiding te bieden en zie erop toe dat dit gebeurt.
- Zorg voor ontmoetingsruimtes met begeleiding in buurten waar veel kwetsbare mensen wonen, zodat bewoners op een laagdrempelige manier om hulp kunnen vragen.
- Zorg als gemeente en regio dat er afspraken worden gemaakt over mogelijkheden om (tijdelijk) 'terug te vallen' als zelfstandig wonen toch niet gaat, of tijdelijk niet gaat.

### *Geclusterd wonen*

Naast zelfstandige woningen is er ook vraag naar geclusterd wonen vanuit verschillende kwetsbare doelgroepen. Voor een deel gaat dit om intramuraal vastgoed, voor een deel om woonconcepten waar bewoners wonen op basis van scheiden wonen en zorg. We voorzien een stijging van de vraag naar dit soort woonconcepten.

- Bied ruimte binnen het woonprogramma voor een uitbreiding van het aanbod aan geclusterde woonvormen voor mensen met een verstandelijke beperking en/of psychische kwetsbaarheid.

Om het aanbod beter te laten aansluiten op de (toekomstige) vraag is behoefte aan een kwaliteitsslag (eigen sanitair voor elke bewoner, levensloopgeschikt maken van appartementen) en een grotere diversiteit aan woonvormen (onder andere grotere appartementen voor mensen die eerst zelfstandig hebben gewoond, woonvormen met meer toezicht voor LVB-jongeren en woonvormen in het buitengebied voor mensen die in een prikkelarme omgeving moeten wonen).

- Heb bij nieuwbouw van geclusterde woonconcepten aandacht voor de gevraagde kwaliteitsslag; stel levensloopgeschiktheid als eis bij deze nieuwbouw.
- Beoordeel nieuwbouwplannen op hun bijdrage aan het vergroten van de diversiteit van het huidige aanbod: voegt het iets toe wat er nog onvoldoende of niet is?

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en vraagstelling

De provincie Flevoland heeft met het Rijk afgesproken dat er tot 2030 bijna 40.000 woningen gebouwd worden in de provincie. Dit is onderdeel van de in totaal 900.000 woningen die de Minister van Volkshuisvesting tot 2030 in Nederland wil laten bouwen. Uiteindelijk wil de provincie zelfs 100.000 woningen extra gaan bouwen.

In het licht van vergrijzing en de ontwikkeling dat mensen ook indien zij een zorg- of ondersteuningsvraag hebben steeds langer thuis wonen, is het verstandig om ervoor te zorgen dat een deel van de toekomstige woningvoorraad geschikt is voor mensen met een zorg- of ondersteuningsbehoefte.

In het afgelopen jaar zijn verschillende landelijke programma's gelanceerd die gericht zijn op het faciliteren van langer zelfstandig wonen. Vanuit het Ministerie van VWS is het belangrijkste het Programma Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen (WOZO) dat uitgaat van de stelregel 'zelf als het kan, thuis als het kan en digitaal als het kan'. Binnen het Nationaal Woon- en Bouwprogramma's zijn vooral de programma's Een thuis voor iedereen en Wonen en zorg voor ouderen relevant. Het eerste stelt onder meer dat gemeenten moeten streven naar een hoger aandeel sociale huurwoningen om mensen uit aandachtsgroepen meer kans te bieden op de woningmarkt. Uitgangspunt hierbij is 'fair share', ofwel een evenredige verdeling van het aandeel sociale huurwoningen in alle gemeenten. Daarnaast is in het programma te lezen dat gemeenten een woonzorgvisie moeten opstellen die ingaat op de behoeften van ouderen en andere aandachtsgroepen op de woningmarkt, en deze in regionaal verband moeten afstemmen; provincies moeten hier op toezien. Het programma Wonen en zorg voor ouderen benoemt onder meer streefcijfers voor het aantal ouderenwoningen dat in de komende periode gebouwd moet worden. In de nieuwe wet Regie op de Volkshuisvesting worden provincies opgedragen om afspraken te maken met gemeenten over de nieuwbouw van woningen, waaronder woningbouw voor aandachtsgroepen.

Tegen deze achtergrond heeft de provincie Flevoland behoefte aan meer inzicht in de kwalitatieve woningbehoefte van (toekomstige) zorgvragers in de provincie, onder meer om invulling te kunnen geven aan het woningbouwprogramma van de komende jaren. Dit is daarom opgenomen als actie in de Flevolandse Woonagenda. Op basis van dit inzicht wil de provincie afspraken kunnen maken met gemeenten om de toekomstige woningvoorraad en woonomgeving zodanig in te richten dat huishoudens langer thuis kunnen blijven wonen en minder behoefte hebben aan professionele zorg of ondersteuning. De resultaten van dit onderzoek kunnen gebruikt worden als bouwstenen voor de woonzorgvisies van de gemeenten en de provincie.

De hoofdvraag van dit onderzoek is:

*Hoe kan de woningbouwopgave met betrekking tot wonen met zorg en ondersteuning worden ingevuld, zodat deze het beste aansluit bij de behoeften en mogelijkheden van inwoners, zorgaanbieders, gemeenten en woningcorporaties?*

Het onderzoek biedt enerzijds inzicht in de wensen van (toekomstige) zorgvragers, en anderzijds in belemmeringen en mogelijkheden om nu en in de toekomst in deze wensen en behoeften te voorzien. Het gaat daarbij onder meer om:

- Wensen ten aanzien van:
  - de woningen (prijs, woningtype/woonvorm, eigendom);
  - de woonomgeving (locatie ten opzichte van voorzieningen, leefomgeving);
  - af te nemen diensten, zorg en mogelijkheden voor mantelzorg.
- Kansen en belemmeringen in:
  - de woningvoorraad (aanpasbaarheid, geschiktheidseisen nieuwbouw);
  - de woonomgeving (inclusief de invloed op ervaren gezondheid en preventie);
  - de wijze van zorgverlening;
  - samenwerking tussen organisaties.

## 1.2 Onderzoeksaanpak

Het onderzoek is een verdiepingsslag op de kwantitatieve analyse van de vraag naar wonen met zorg voor verschillende doelgroepen die ABF in 2021 heeft gemaakt voor de provincie Flevoland. Dat onderzoek richt zich met name op de *kwantitatieve* vraag naar woonvormen, die in het rapport voor alle gemeenten op dezelfde manier wordt berekend. De uitkomsten van het ABF-onderzoek nemen wij als uitgangspunt voor dit onderzoek, dat is bedoeld om meer duiding te geven aan de *kwantitatieve* vraag (woonwensen) en aandachtspunten die gelden bij het realiseren van passende huisvesting voor verschillende groepen mensen met een zorg- of begeleidingsbehoefte in de zes gemeenten die samen provincie Flevoland vormen. Dat hebben we gedaan met een combinatie van een enquête-onderzoek, data-analyse en interviews. Met uitzondering van de gemeente Urk is de behaalde respons op de enquête naar verwachting geweest en bieden de uitkomsten betrouwbaar inzicht in de woonwensen van de (toekomstige) senioren inwoners van de provincie. In Urk is de behaalde respons wat lager dan beoogd en is daarom sprake van wat grotere foutmarges op de uitkomsten. In bijlage 4 is een uitgebreide uitleg opgenomen van hoe de informatieverzameling is uitgevoerd en welke partijen daarbij zijn betrokken.

### *Veranderende inzichten en ambities*

Het onderzoek van ABF dat de kwantitatieve kaders geeft voor de kwalitatieve verdieping van de woningvraag, is tot stand gekomen vóór de afspraken met het Rijk werden gemaakt om 40.000 woningen toe te voegen in de periode tot 2030. Het toevoegen van 40.000 woningen betekent dat Flevoland méér doet dan alleen voorzien in de provinciale woningbehoefte. Met deze afspraak vangt Flevoland een deel van het woningtekort van buiten de provincie op. Het onderzoek van ABF is gebaseerd op de trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte in de provincie. De geprognosticeerde aantallen benodigde geclusterde woningen, levensloopgeschikte woningen en verpleegzorgplekken hangen daarmee samen en horen bij een lagere woningbehoefte dan waar het toevoegen van 40.000 woningen in voorziet. ABF berekent op basis van de trendmatige behoefteontwikkeling dat er in Flevoland 1.850 geclusterde woonvormen en 6.620 nultredenwoningen moeten worden toegevoegd in de periode tot 2040. Landelijk moeten er in de periode tot 2030 900.000 woningen worden toegevoegd, waarvan 290.000 woningen voor ouderen. Het gaat onder meer om 80.000 geclusterde woonvormen en 170.000 nultredenwoningen. Als we dat vertalen naar de Flevolandse context, zou het 3.550 geclusterde woonvormen tot 2030 betreffen, aanmerkelijk meer dan de 1.850 geclusterde woonvormen die op basis van de trendmatige behoefte zijn gecijferd voor een langere periode. In het huidige tijdsbeeld worden de relatief lage aantallen benodigde geclusterde woningen door de gemeenten in de provincie ook niet altijd herkend en stroken deze aantallen ook niet altijd met de ambitie om te bouwen voor het bevorderen van doorstroming. In dat licht geven de uitkomsten van het door ons uitgevoerde onderzoek primair een beeld van de kwalitatieve verdeling van de woningbehoefte naar verschillende geclusterde woonvormen.



### 1.3 Leeswijzer

Het rapport is ingedeeld in twee delen. Het eerste deel gaat over de behoefte aan wonen met zorg voor (toekomstige) senioren, het tweede deel handelt over wonen met zorg of ondersteuning voor de andere aandachtsgroepen. Deel 1 omvat de hoofdstukken 2 tot en met 5, deel 2 de hoofdstukken 6 tot en met 8.

- Hoofdstuk 2 gaat over de demografische ontwikkelingen in de komende jaren en schetst een beeld van de vergrijzing en de ontwikkeling van de behoefte aan voor (toekomstige) senioren geschikte woningen in verschillende categorieën.
- In hoofdstuk 3 wordt de huidige woonsituatie van senioren in beeld gebracht. Daarbij komt aan de orde welk deel van de senioren al in een gelabelde woning woont, hoe het staat met de geschiktheid van de woningvoorraad voor mensen met een functiebeperking en in welke mate senioren wonen in woningen die niet geschikt te maken zijn.
- Hoofdstuk 4 handelt over de verhuishensen en woonvoorkeuren van (toekomstige) senioren. Op basis van de gehouden enquête brengen we in beeld welke woonconcepten (toekomstige) senioren in Flevoland aanspreken en welke woonconcepten minder aantrekkelijk worden gevonden. Daarbij wordt ook stilgestaan bij de wensen ten aanzien van het voorzieningenniveau.
- In hoofdstuk 5 wordt de toekomstige ontwikkeling van de vraag naar woonconcepten voor ouderen in beeld gebracht en wordt ingegaan op de wens ten aanzien van huren of kopen van verschillende generaties (toekomstige) senioren.
- Hoofdstuk 6 gaat over de kwantitatieve vraag naar wonen met zorg en ondersteuning voor verschillende andere aandachtsgroepen, zoals kwetsbare jongeren en jongvolwassenen, uitstromers uit Beschermd Wonen, mensen met een beperking en dak- en thuislozen.
- In hoofdstuk 7 gaan we in op de kwalitatieve woon- en zorg-/ondersteuningsbehoefte van deze kwetsbare groepen. Dan gaat het behalve om de woning ook om de woonomgeving.
- In hoofdstuk 8 worden de randvoorwaarden benoemd om te komen tot een adequate huisvesting van kwetsbare mensen met de juiste zorg en/of ondersteuning.
- In bijlage 1 worden uitgebreid de woonstijlen beschreven aan de hand waarvan de kwalitatieve raming van de toekomstige woningbehoefte is gemaakt. Bijlage 2 gaat in op de voorkeuren per woonstijl voor de diverse woonconcepten. In bijlage 3 wordt een vertaling gemaakt naar de toekomstige kwantitatieve woningbehoefte aan de verschillende woonconcepten per gemeente. In bijlage 4 is een methodische verantwoording van het uitgevoerde onderzoek opgenomen. In bijlage 5 ten slotte, is een begrippenlijst opgenomen.

Voor in deze rapportage staat een zelfstandig leesbare samenvatting met conclusies en aanbevelingen.

## **Deel 1: Wonen met zorg voor (toekomstige) senioren**

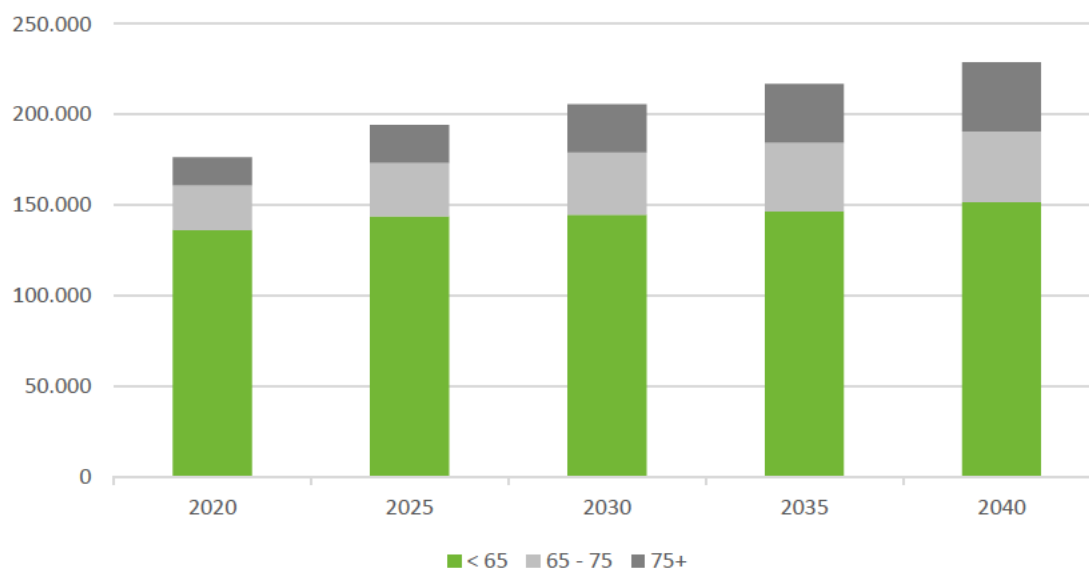
## 2 Demografische ontwikkelingen in de komende jaren

In dit hoofdstuk wordt kort de ontwikkeling van het aantal en het aandeel ouderen op de bevolking in Flevoland in de komende jaren in beeld gebracht. Ook wordt de ontwikkeling van de behoefte aan woningen voor ouderen, met en zonder zorgvraag, op basis van eerder onderzoek van ABF gepresenteerd als opmaat naar de verdere kwalitatieve uitwerking van deze behoefte in volgende hoofdstukken.

### Sterke vergrijzing in de komende jaren

Het aantal huishoudens in de provincie Flevoland neemt op basis van de ontwikkeling van de woningbehoefte volgens de prognose van ABF toe van 176.350 naar 228.890 in 2040. Dat is een toename met 52.540 huishoudens, ofwel 30%. In deze periode neemt het aantal huishoudens in de leeftijd van 65 jaar en ouder naar verhouding veel sterker toe, van 40.230 naar 77.270. Dat is een toename met 92%. Binnen de groep 65-plussers stijgt het aantal 75+-huishoudens het sterkst. Deze groep neemt in de periode tot 2040 toe met 152%. Huishoudens in de leeftijd van 75 jaar en ouder krijgen naar verhouding vaak te maken met lichamelijke en fysieke beperkingen en hebben dan passende huisvesting en zorgaanbod nodig.

Figuur 2.1: Provincie Flevoland. Ontwikkeling van het aantal oudere huishoudens naar leeftijdsklasse, 2020 - 2040

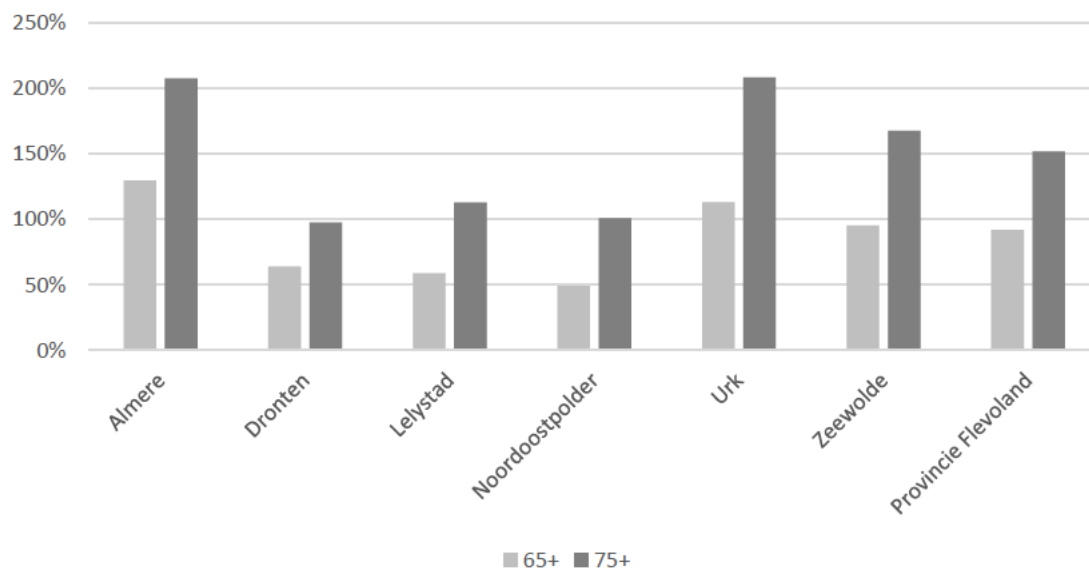


Bron: ABF - Verkenning wonen met zorg 2020 – 2040 Provincie Flevoland, oktober 2021.

### Sterkere vergrijzing in gemeenten met relatief jonge bevolking

Niet elke gemeente in de provincie vergrijst even hard. De nu relatief jonge gemeenten Almere en Urk vergrijzen de komende jaren sterker dan de andere gemeenten, waar naar verhouding nu al een groter deel van de huishoudens ouder is dan 65 jaar. In Almere neemt het aantal 65+-huishoudens toe met 130% en het aantal 75+-huishoudens met 208%. In Urk betreft het 113% voor de 65+-huishoudens en 209% voor de 75+-huishoudens. In Zeewolde zal de vergrijzing volgens de prognose liggen in dezelfde orde van grootte als het provinciale gemiddelde. In de andere gemeenten is de toename van het aantal oudere huishoudens minder groot, maar is nog altijd sprake van een verdubbeling van het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder.

Figuur 2.2: Provincie Flevoland. Relatieve ontwikkeling van het aantal 65+- en 75+-huishoudens in de periode 2020 - 2040, naar gemeente en totaal



Bron: ABF - Verkenning wonen met zorg 2020 – 2040 Provincie Flevoland, oktober 2021.

### Behoefte aan geclusterde woonvormen

In het ABF-onderzoek is berekend hoe de behoefte aan verschillende woonvormen voor ouderen zich in de komende jaren zal ontwikkelen. ABF maakt hierbij een onderscheid tussen de volgende woonvormen:

- Geclusterde ouderenwoningen. Dit zijn woningen die deel uitmaken van een complex of groep van woningen die speciaal bestemd zijn voor ouderen. Hiertoehoren onder meer woonzorgcomplexen, aanleunwoningen en serviceflats. Nabijheid van 24-uurs aanwezige zorg is geen voorwaarde, vanwege de mogelijk andere leveringsvormen van zorg. Hoewel specifieke voorzieningen niet noodzakelijk zijn om een complex te rekenen tot ‘geclusterde ouderenwoningen’, heeft feitelijk circa 40 procent van de geclusterde woningen een zorgsteunpunt en heeft daarnaast circa 45 procent een gemeenschappelijke ruimte, receptie, huismeester, alarmering en dergelijke.
- Aangepaste woningen. Dit zijn bestaande woningen of nieuwbouwwoningen waarin ten behoeve van personen met een handicap of lichamelijke beperking speciale voorzieningen zijn aangebracht of die bouwkundig zijn aangepast. Daarbij kan het gaan om een traplift, hellingbaan, aan- of uitbouw, maar ook om kleinere aanpassingen.
- Nultredenwoningen. Dit zijn woningen die zowel extern toegankelijk zijn (de woonkamer dient bereikbaar te zijn vanaf de straat zonder trap te hoeven lopen) als intern toegankelijk (vanuit de woonkamer zijn zonder traplopen de keuken, het toilet, de badkamer en tenminste één slaapkamer te bereiken).

Daarnaast woont een aanzienlijk deel van de ouderen in een reguliere woning die niet specifiek bedoeld is voor ouderen.

Onderstaande tabel laat zien hoeveel woningen er in de verschillende categorieën nu zijn in de provincie (hierbij is een selectie gemaakt op woningen die nu worden bewoond door 65+-huishoudens) en hoeveel er volgens ABF in de komende jaren nodig zijn om aan de behoefte van 65+-huishoudens te voldoen.

Tabel 2.1: Provincie Flevoland. Benodigde woningen voor ouderen, 2020 - 2040

	<b>Aanbod 2020</b>	<b>2025</b>	<b>2030</b>	<b>2035</b>	<b>2040</b>
Geclusterd wonen	3.130	3.410	3.970	4.500	4.980
Aangepaste woningen	3.890	4.730	5.590	6.200	6.810
Nultredenwoningen	7.620	9.390	11.220	12.960	14.240

Bron: ABF - Verkenning wonen met zorg 2020 – 2040 Provincie Flevoland, oktober 2021.

De door ABF berekende extra behoefte aan geclusterde woonvormen vormt de basis voor de nadere kwalitatieve uitwerking in hoofdstuk 5.



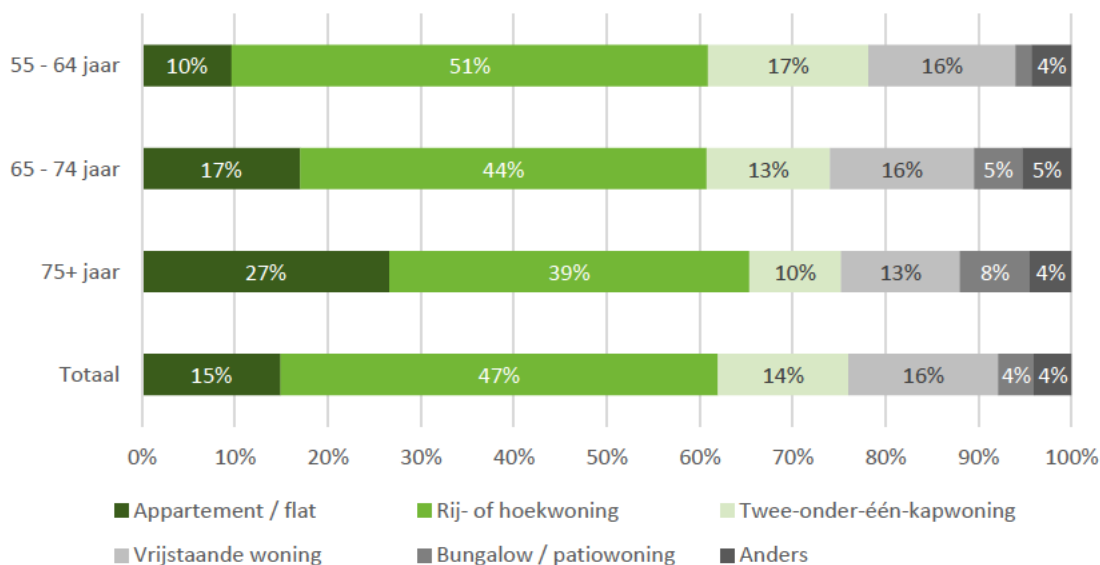
### 3 Huidige woonsituatie (toekomstige) senioren

Dit deel van het onderzoek richt zich op de toekomstige behoefte aan wonen met zorg van ouderen in de provincie en de gemeenten. Daarom kijken we niet alleen naar de groep inwoners die nu al 65 jaar of ouder zijn, maar leggen we de grens bij 55 jaar. Dat is de leeftijd dat veel mensen gaan nadenken over hun toekomstige woonbehoefte, als zij comfortabel ouder willen kunnen worden in een geschikte woning.

#### Veel (toekomstige) senioren wonen in reguliere woning

Bijna de helft (47%) van de mensen die aan de enquête heeft deelgenomen, woont op dit moment in een rij- of hoekwoning. Bijna een derde woont in een tweekapper (14%) of een vrijstaande woning (16%). Ongeveer één op de zeven respondenten (15%) woont in een appartement en bijna één op de twintig (4%) woont in een bungalow of patiowoning, geregeld zijn dit voor ouderen geschikte woonvormen. Naarmate men ouder is, woont men vaker in een appartement of bungalow/patiowoning. Van de deelnemers aan de enquête in de leeftijd van 75 jaar en ouder, woont ruim een kwart (27%) in een appartement en bijna 10% in een bungalow/patiowoning. Dat betekent dat bijna twee derde van de ouderen in de leeftijd van 75 jaar en ouder in een woning woont die niet zonder meer geschikt is voor mensen die te maken krijgen met beperkingen.

Figuur 3.1: Provincie Flevoland. Huidige woonsituatie oudere huishoudens naar leeftijdsklasse en woningtype, 2022

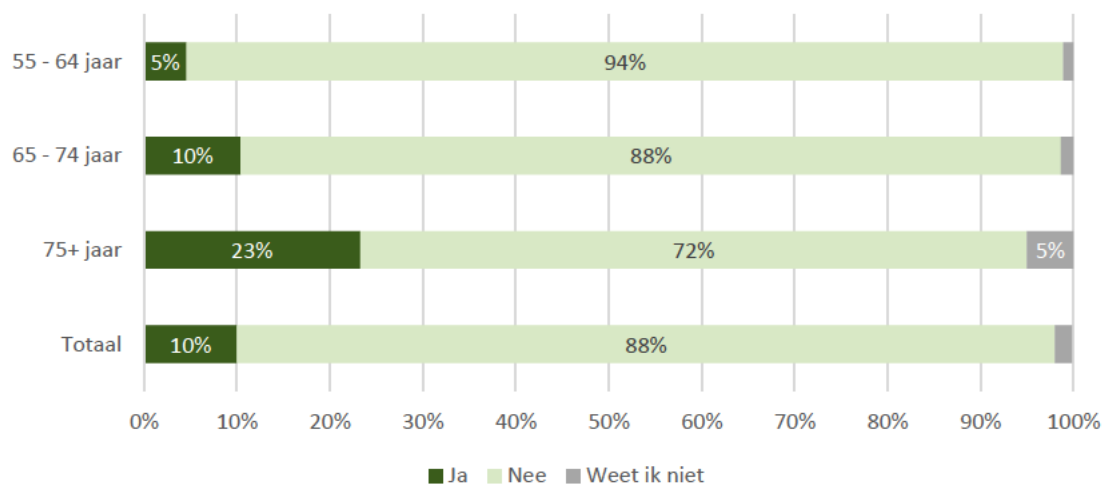


Bron: Enquête Companen.

#### Kwart 75-plussers woont in seniorenwoning

Naarmate mensen ouder zijn, wonen zij vaker in een woning die specifiek is bedoeld voor senioren. Ongeveer 10% van de mensen in de leeftijd van 55 jaar en ouder woont in zo'n woning. Bij de jongste groep senioren (55 - 64 jaar) is dit aanmerkelijk minder, bij de 75+-groep aanmerkelijk meer (23%).

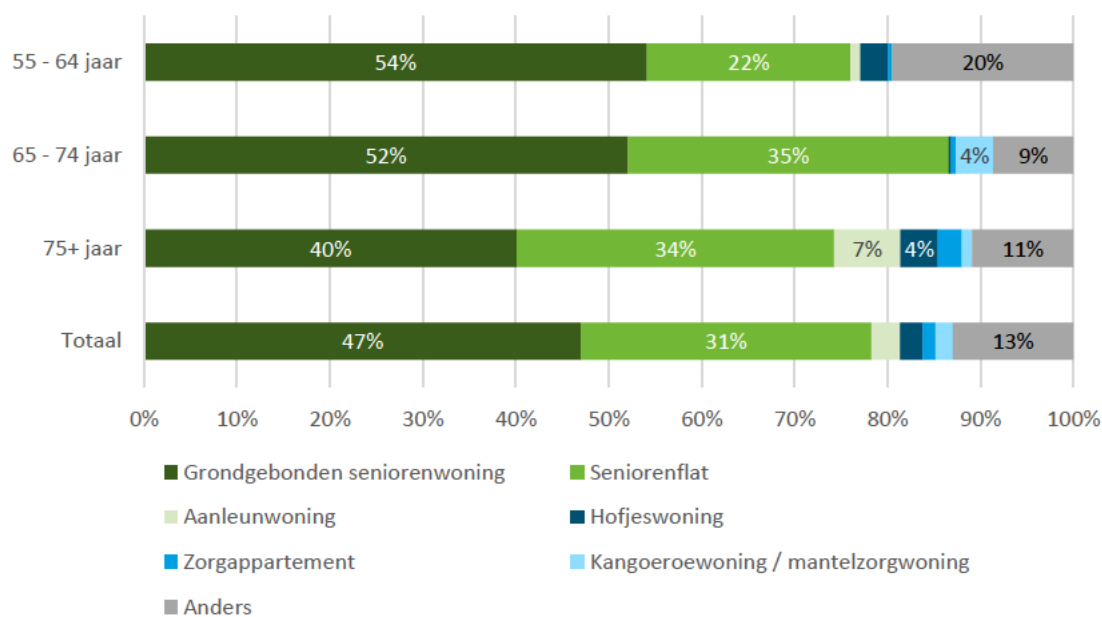
Figuur 3.2: Provincie Flevoland. Aandeel (toekomstige) senioren dat in een specifiek voor senioren bedoelde woning woont, naar leeftijdsklasse, 2022



Bron: Enquête Companen.

Zo'n speciaal voor ouderen bedoelde woning is in Flevoland vaak een grondgebonden seniorenwoning (47%). Bijna een derde (31%) woont in een seniorenappartement. Ouderen in de leeftijd van 75 jaar en ouder wonen wat vaker in een aanleunwoning dan jongere senioren. Een klein deel van de (toekomstige) senioren woont in een hofjeswoning of zorgappartement. Ook de kangoeroewoning of mantelzorgwoningen wordt door een klein deel van de (toekomstige) senioren genoemd. Dit betreft met name mensen in de leeftijd van 65 tot en met 74 jaar. Ruim één op de tien mensen noemt een 'ander' woningtype. Meestal gaat dit om een verbijzondering van een van de andere woningtypes of een vergelijkbaar woningtype dat niet specifiek in de enquêtevraag is benoemd (bijvoorbeeld 'benedenwoning').

Figuur 3.3: Provincie Flevoland. Woningtype huidige voor senioren bedoelde woning, naar leeftijdsklasse, 2022

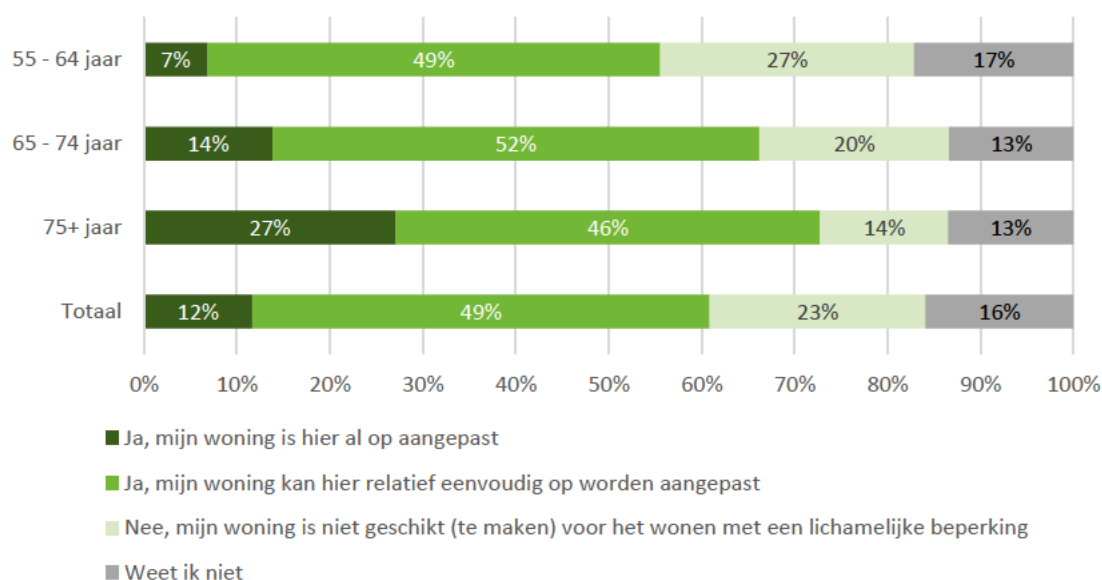


Bron: Enquête Companen.

## Bijna 40% (toekomstige) senioren woont in een niet aan te passen woning of weet niet of dit kan

Aan (toekomstige) senioren die (nog) niet in een speciaal voor senioren bedoelde woning wonen, is gevraagd of zij naar eigen inschatting in hun huidige woning kunnen blijven wonen als zij met beperkingen te maken zouden krijgen. Ruim 10% van de (toekomstige) senioren geeft aan dat hun woning al is aangepast om deze hiervoor geschikt te maken. Bijna de helft (49%) geeft aan dat de huidige woning relatief eenvoudig is aan te passen. Dit is nadrukkelijk een eigen inschatting van de betreffende (toekomstige) senioren. Ongeveer een kwart (23%) van de (toekomstige) senioren geeft aan dat de huidige woning niet geschikt is en ruim 15% weet het niet. Naarmate mensen ouder zijn, wonen ze vaker in een al aangepaste woning. De jongste groep geënquêteerden (in de leeftijd van 55 - 64 jaar), woont relatief vaak in een woning die naar eigen inschatting niet geschikt is te maken voor wonen met een lichte beperking. Van de ouderen in de leeftijd van 75 jaar en ouder geeft een groot deel aan dat de huidige woning relatief eenvoudig levensloopgeschikt is te maken. Als deze inschatting te positief is, is dat een risico. Mensen krijgen in deze leeftijd relatief vaak te maken met beperkingen.

Figuur 3.4: Provincie Flevoland. Aandeel (toekomstige) senioren dat naar eigen inschatting met beperkingen in de huidige woning kan blijven wonen ((toekomstige) senioren die niet in een voor senioren bedoelde woning wonen), naar leeftijdsklasse, 2022



Bron: Enquête Companen.

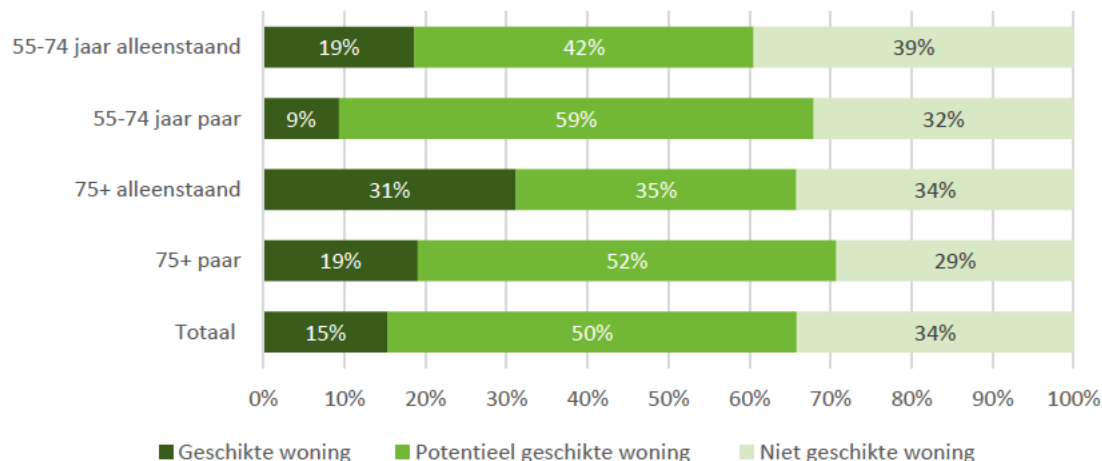
## Alleenstaande ouderen vaker in geschikte woning

Met name alleenstaande ouderen zijn kwetsbaar als zij te maken krijgen met beperkingen. Als er een gezonde partner is, zijn veel problemen nog op te vangen. Als iemand er alleen voor staat, is dat veel moeilijker. Op basis van de kenmerken van de woningvoorraad volgens CBS-gegevens is een quick scan uitgevoerd van de geschiktheid van de woningvoorraad van (toekomstige) senioren in Flevoland en is nagegaan wat de huishoudenssituatie is van de bewoners van de woningen<sup>4</sup>. Alleenstaanden in Flevoland wonen aanmerkelijk vaker al in een voor ouderen geschikte woning dan paren. Waar gemiddeld 15% van de 55-plussers volgens de uitgevoerde quick scan in een geschikte woning woont, is dit aandeel onder alleenstaande 75-plussers meer dan 30%. Een derde van de woningvoorraad die wordt bewoond door 55-plussers is volgens deze quick scan niet geschikt en ook niet eenvoudig geschikt te maken. Het is opvallend

<sup>4</sup> Hierbij is gebruik gemaakt van de Doorzonscan. Een uitleg van deze methode is te vinden in bijlage 4.

dat dit ook geldt voor de oudste groep (75+): ook in deze leeftijdsgroep woont ongeveer één op de drie huishoudens in een woning die niet geschikt is en ook niet eenvoudig geschikt te maken is.

Figuur 3.5: Provincie Flevoland. Woonsituatie oudere huishoudens (55+) naar levensloopgeschiktheid woning, naar leeftijdsklasse en huishoudenssamenstelling, 2020

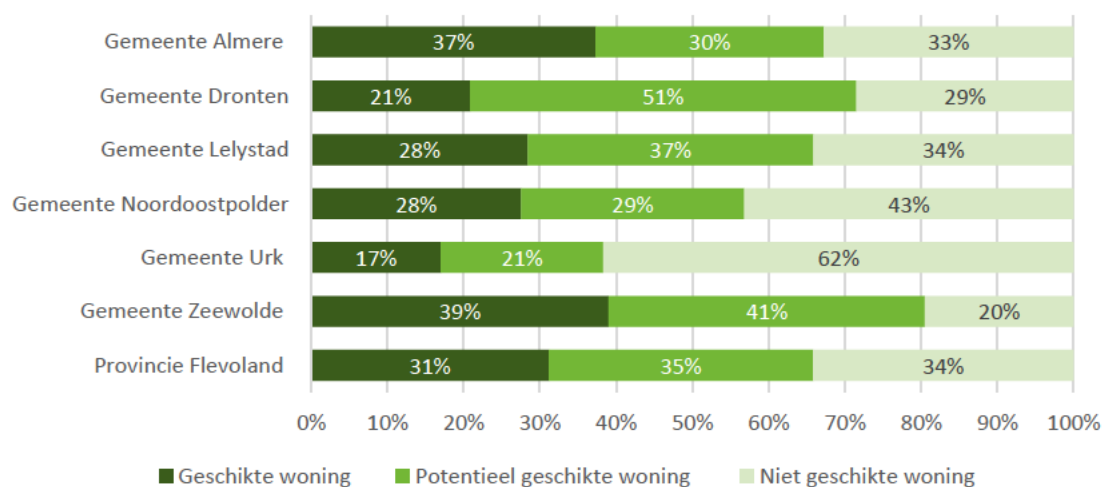


Bron: CBS Microdata.

### In Urk veel oudere ouderen in woning die niet geschikt is te maken

Er zijn flinke verschillen tussen de gemeenten in Flevoland als we kijken naar de geschiktheid van de woning van alleenstaande 75-plussers. In Almere en Zeewolde wonen alleenstaande mensen in deze leeftijdscategorie aanmerkelijk vaker dan gemiddeld in een geschikte woning (37% respectievelijk 39%). In de gemeenten Dronten (21%) en Urk (17%) is dit aandeel juist aanmerkelijk lager dan gemiddeld. In Dronten is het aandeel potentieel geschikte woningen wel relatief groot. In de gemeente Urk is het aandeel 75-plussers dat in een woning woont die niet geschikt is te maken bijna tweemaal zo groot als gemiddeld in de provincie (62%).

Figuur 3.6: Provincie Flevoland. Woonsituatie alleenstaande 75+-huishoudens naar levensloopgeschiktheid woning, 2020



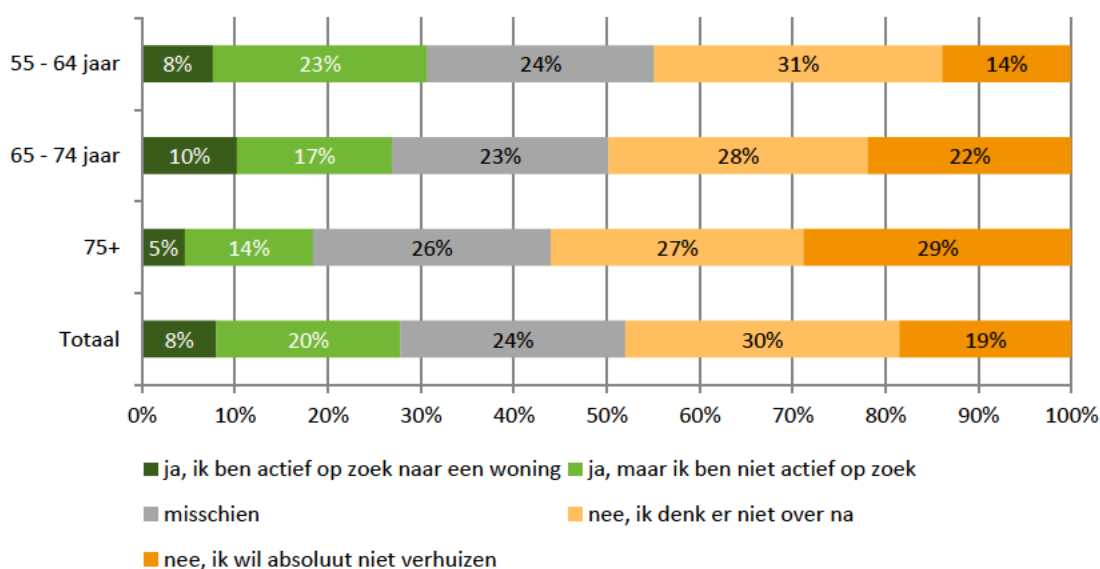
Bron: CBS Microdata.

## 4 Verhuishwensen en woonwensen van (toekomstige) senioren

### 4.1 Verhuishwensen en belemmeringen

(Toekomstige) senioren die nog niet in een specifiek voor ouderen bestemde woning wonen, is gevraagd naar hun verhuishwensen. Van hen overweegt ruim de helft om te verhuizen. Een kleine 10% van hen is actief op zoek naar een woning. Nog eens 20% wil verhuizen maar is nog niet actief op zoek naar een andere woning. Bijna een kwart geeft aan 'misschien' te willen verhuizen. Naarmate mensen ouder zijn, is het aandeel dat wil verhuizen kleiner. Het betreft hier de mensen die nog niet zijn verhuisd naar een voor ouderen geschikte woning. Het risico dat mensen op een gegeven moment acuut moeten verhuizen als de gezondheid achteruitgaat, is groter naarmate men ouder is.

Figuur 4.1: Provincie Flevoland. Verhuishwensen en zoekactiviteit naar leeftijdsklasse, 2022



Bron: Enquête Companen.

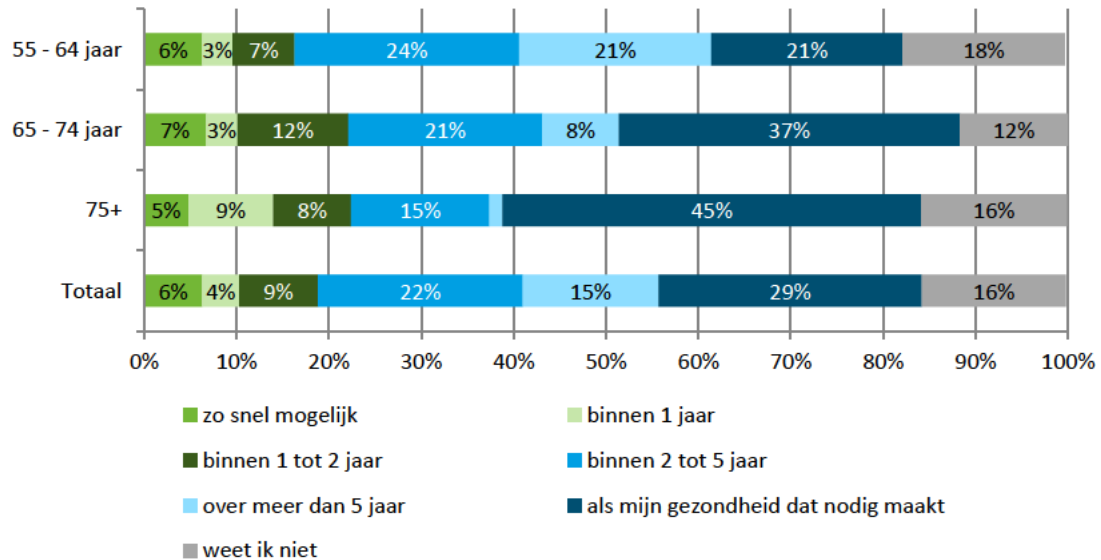
### Flinke groep (toekomstige) senioren verhuist niet preventief maar wacht tot het eropaan komt

Mensen met een verhuishwens is gevraagd naar de termijn waarop zij willen verhuizen. Zo'n 10% geeft aan binnen een jaar te willen verhuizen. Ruim de helft van hen heeft een acute verhuishwens en wil zo snel mogelijk verhuizen. Eveneens 10% van de (toekomstige) senioren met een verhuishwens wil binnen 1 à 2 jaar verhuizen. Nog eens ruim 20% wil verhuizen binnen 2 tot 5 jaar. Opvallend is het hoge aandeel (toekomstige) senioren dat het verhuismoment laat afhangen van de eigen gezondheid. Van alle (toekomstige) senioren met een verhuishwens is dit bijna een derde (29%). Dit aandeel loopt echter sterk op als mensen ouder worden. Van de groep 75-plussers die nog niet in een voor ouderen bestemde woning wonen, geeft bijna de helft (45%) aan de verhuizing af te laten hangen van de gezondheid. Er is dus een grote groep ouderen die niet preventief verhuist naar een geschikte woning, maar ervan uitgaat dat zij naar een geschikte woning kunnen verhuizen als dat nodig is. Tijdens de werksessie met stakeholders werd dit herkend en werd gesignaleerd dat als een verhuizing acuut nodig is, er niet altijd een



geschikte woning beschikbaar is. Dat kan ertoe leiden dat ouderen hun gemeente moeten verlaten, en daarmee hun sociale netwerk.

Figuur 4.2: Provincie Flevoland. Gewenste verhuistermijn naar leeftijdsklasse, 2022

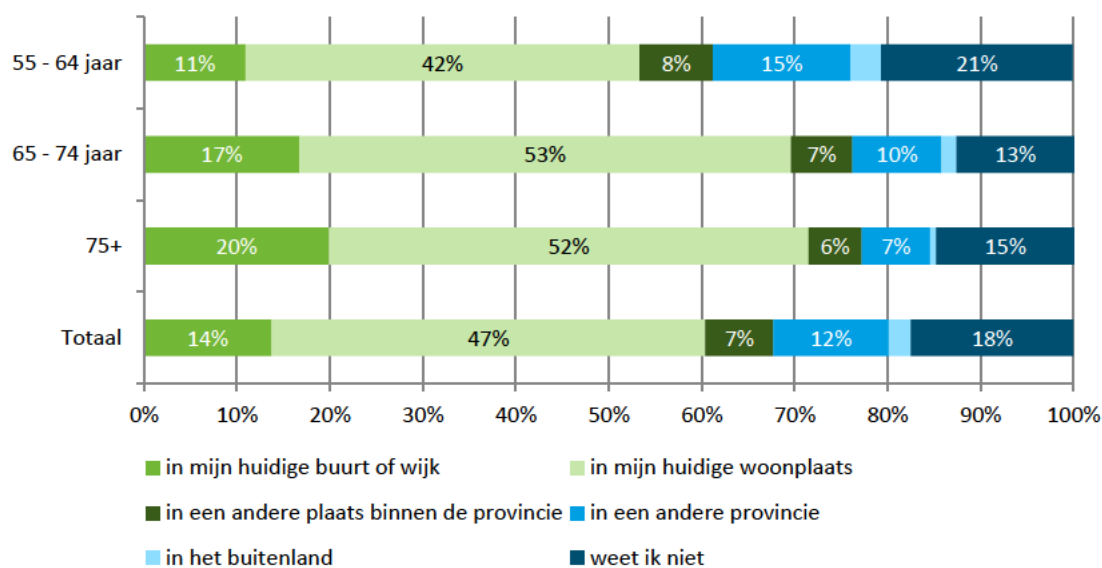


Bron: Enquête Companen.

### Grote gehechtheid aan de eigen woonplaats, niet zozeer de eigen buurt

Er wordt vaak gezegd dat ouderen sterk gehecht zijn aan hun eigen woonbuurt en bij voorkeur binnen hun eigen buurt verhuizen, mede omdat zij daar hun sociale netwerk hebben. Voor een deel van de (toekomstige) senioren in Flevoland die aan de enquête hebben deelgenomen is dat waar, maar de gehechtheid aan de eigen woonplaats blijkt veel groter te zijn dan de gehechtheid aan de eigen buurt. Beleidsmedewerkers van gemeenten geven aan dat er in hun gemeente enkele buurten zijn die bijzonder in trek zijn bij senioren, onder meer vanwege de aanwezige voorzieningen. Van de (toekomstige) senioren met een verhuishwens wil ongeveer één op de zeven (14%) absoluut in de eigen buurt blijven wonen. Ruim de helft (14% + 47% = 61%) wil in de eigen woonplaats blijven wonen. Een aanzienlijk percentage kan geen voorkeur noemen. Naarmate mensen ouder zijn is de gehechtheid aan de eigen buurt en de eigen woonplaats groter. Tijdens de werksessie werd gewezen op het belang van de mogelijkheid dat ouderen in hun eigen wijk kunnen blijven wonen. Daar hebben zij hun sociale netwerk en daar ontvangen zij informele zorg. Dat scheelt zorgkosten. Er werd op gewezen dat als ouderen tijdig verhuizen naar een andere wijk, ze ook daar een nieuw sociaal netwerk kunnen opbouwen. Tijdig preventief verhuizen is ook om die reden belangrijk.

Figuur 4.3: Provincie Flevoland. Gewenste verhuisrichting, naar leeftijdsklasse, 2022



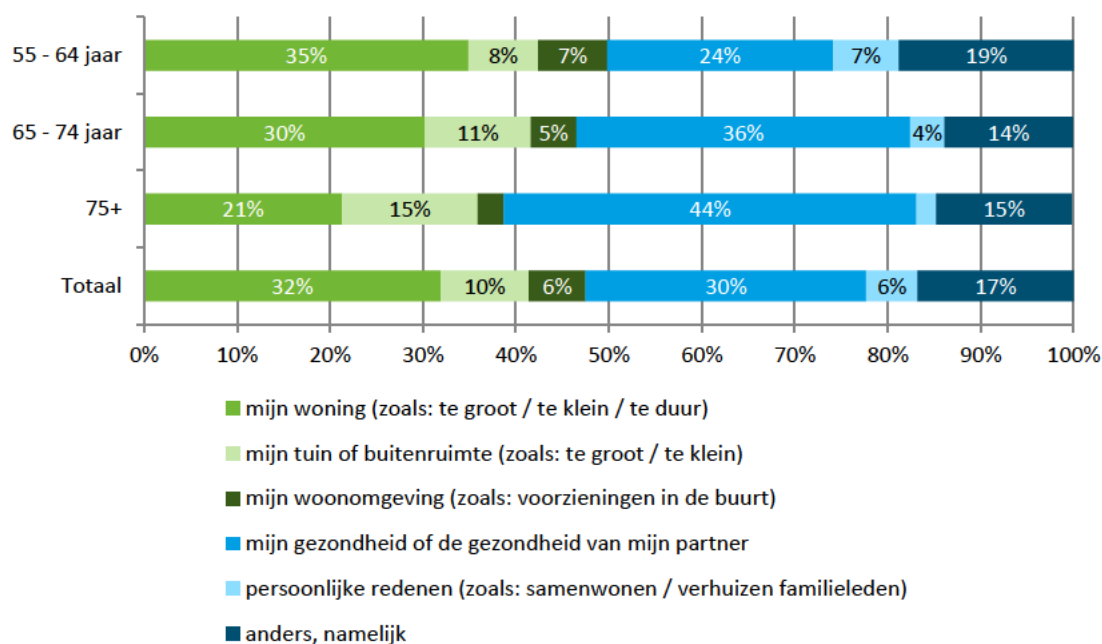
Bron: Enquête Companen.

Als (toekomstige) senioren bij verhuizing hun eigen woonplaats willen verlaten, kiezen ze vaker voor een nieuwe woonplaats buiten de provincie Flevoland dan een andere woonplaats binnen de provincie.

### Woning en gezondheid belangrijkste verhuisredenen

De belangrijkste redenen voor (toekomstige) senioren om te willen verhuizen zijn de woning en de eigen gezondheid of die van de partner. Van de (toekomstige) senioren met een verhuiscens geeft 32% aan te willen verhuizen vanwege de woning en 30% vanwege de gezondheid. Naarmate mensen ouder zijn is de gezondheid vaker de reden om te verhuizen. Jongere senioren verhuizen vaker vanwege de woning. Dit past in het beeld dat oudere mensen - als zij nog niet preventief zijn verhuisd - dit ook minder snel nog zullen doen en de verhuizing laten afhangen van het intreden van gezondheidsproblemen.

Figuur 4.4: Provincie Flevoland. Belangrijkste verhuisredenen, naar leeftijdsklasse, 2022



Bron: Enquête Companen.



### Redenen om te verhuizen

In de interviews komen verschillende redenen om een verhuizing te overwegen langs. Een te grote woning die veel onderhoud vraagt, een te grote tuin die aandacht behoeft en de behoefte om gelijkvloers te wonen worden het meeste genoemd. Daarnaast speelt voor een aantal mensen mee dat zij het gevoel hebben dat hun buurt in de afgelopen jaren is veranderd. Zo vertelt een mevrouw uit Almere: 'Er speelt hier van alles: criminaliteit, onrust. Maar daar praat ik liever niet over.' Bij een man uit Urk gaat het niet zozeer om een verslechtering van de buurt, maar wel om een verandering: 'Veel van onze oude burens zijn vertrokken naar een seniorenwoning, de buurt is enorm verjongd. We hebben nu veel minder contact met onze burens dan vroeger. Dus is er voor ons ook weinig reden om hier te blijven.'

Onder de geïnterviewden was een stel van midden zestig dat recent is verhuisd vanuit een vrijstaande koopwoning naar een nultredenwoning. Aanleiding was de achteruitgaande gezondheid van de man, die terminaal ziek is. Ze hebben bewust gekozen voor een wooncomplex waarin mensen van verschillende leeftijden wonen. 'Een seniorencomplex? Dat is voor oude mensen!'. Ook een dame van 69 uit Almere maakt duidelijk dat ze weliswaar wil verhuizen naar een wat kleinere woning, maar dat het wat haar betreft nog helemaal niet belangrijk is dat dit een woning is waar ze kan blijven als ze oud wordt: 'Ik kijk daar nog helemaal niet naar, omdat ik mij nog goed voel en niet oud ben. Een ontmoetingsruimte met activiteiten? Daar heb ik nog helemaal geen interesse in!'

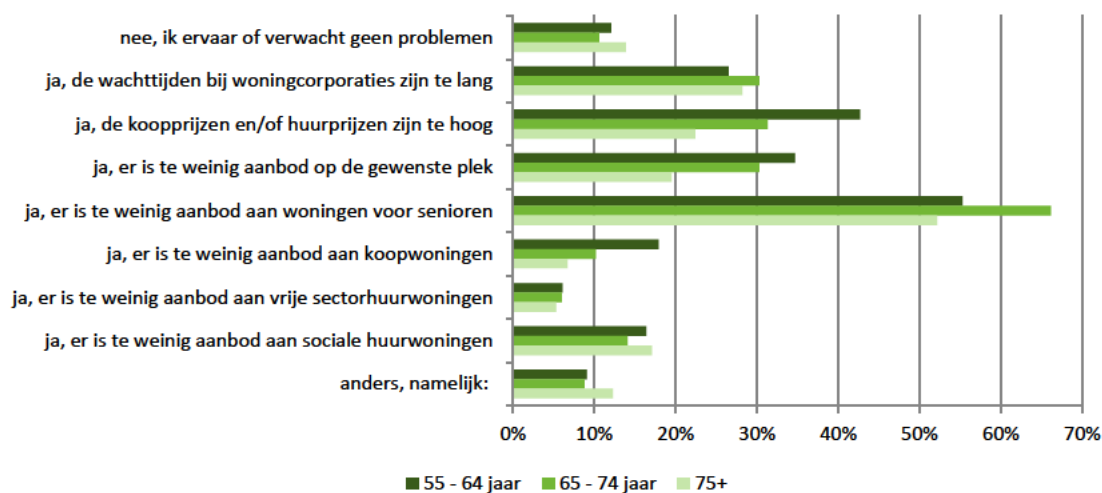
Er zijn ook respondenten die juist wel een duidelijke voorkeur hebben voor een wooncomplex waar ze met andere senioren samen kunnen wonen, of die graag in de nabijheid van zo'n complex zouden willen wonen. Een man uit Zeewolde zegt hierover: 'ik zou graag in de buurt van een woonzorgcomplex willen wonen zodat ik makkelijker leeftijdsgenoten kan ontmoeten, dat mis ik nu.' En een man uit Urk, die al veel kennissen zag vertrekken naar een seniorenwoning geeft aan: 'We gaan regelmatig op bezoek bij onze oude burens in het woonzorgcentrum. Zij zeggen steeds over hun verhuizing: dit hadden we al veel eerder moeten doen.' Hij en zijn vrouw houden van gezelligheid en maken makkelijk contact met mensen, maar doen dat met hun huidige jongere burens toch niet zo snel. 'Als we ergens zouden wonen waar een gemeenschappelijke ruimte is, dat lijkt me erg fijn.'

### Veel (toekomstige) senioren ervaren of verwachten problemen bij het vinden van een woning

(Toekomstige) senioren met een verhuishwens is gevraagd naar problemen die zij ervaren of verwachten bij het vinden van een andere woning. De meeste (toekomstige) senioren ervaren of verwachten problemen, slechts voor 10% geldt dit niet. De grootste zorg is er over de beschikbaarheid van woningen

die geschikt zijn voor ouderen. Senioren in de leeftijd van 65 tot en met 74 jaar zijn hier het meest bezorgd over. Ook de prijzen op de woningmarkt, zowel in de koopsector als in de huursector, vormen een belemmering voor (toekomstige) senioren met een verhuishwens. Zorgen over gebrek aan aanbod op de gewenste locatie is eveneens een veel genoemd punt. Dit gebrek aan goed aanbod werd door de aanwezigen tijdens de werksessie over ouderenhuisvesting bevestigd. Er zijn onder senioren meer zorgen over de beschikbaarheid van corporatiewoningen en de wachttijden bij woningcorporaties dan over de beschikbaarheid van aanbod in de vrije huursector. De groep (toekomstige) senioren in de leeftijd van 55 tot en met 64 jaar maakt zich meer dan de andere leeftijdsgroepen zorgen over het aanbod aan koopwoningen en de ontwikkeling van de huizenprijzen.

Figuur 4.5: Provincie Flevoland. Ervaren of verwachte problemen bij het vinden van een woning, naar leeftijds-klasse, 2022



Bron: Enquête Companen.



### Belemmeringen om te verhuizen

De belangrijkste reden om niet te willen verhuizen is voor veel mensen het feit dat zij tevreden zijn over en gehecht zijn aan hun woning en de buurt waar zij wonen. Lang niet voor alle ouderen is er ook een (acute) noodzaak om te verhuizen: zolang de gezondheid het toelaat, willen veel mensen daarom graag blijven wonen in hun huidige woning. Er zijn ook mensen die wel overwegen te verhuizen, maar dit toch (nog) niet doen. Een veel genoemde belemmering voor een verhuizing zijn de (verwachte) hoge maandlasten na verhuizing. Een man van 77 uit Lelystad zegt hierover: 'Ik heb nu een heel ruim huis waarin ik lekker kan klussen en ik heb een fijne grote tuin. De huur is € 600, dat is niet veel voor zo'n ruime woning. Als ik kleiner zou gaan wonen, ben ik waarschijnlijk meer kwijt aan huur.' Een vrouw van 69 uit Almere heeft al eens contact gehad met de woningcorporatie over een andere woning, maar die voldeed niet aan haar wensen: 'Ik heb een aanbod gekregen in de trant van 'Van groot naar beter'. Ik heb die woning afgewezen. Die woning was absoluut niet beter, en nog duurder ook.'

Daarnaast zien sommige mensen op tegen het 'gedoe' wat komt kijken bij een verhuizing. Een vrouw zegt hierover: 'Ik zie erg op tegen de verhuizing zelf. Ik verwacht weinig steun van de mensen om me heen. Dus hoe kom ik hier weg, wie gaat mij helpen met klussen en lampen ophangen enzo? Ik kan dat niet allemaal zelf.' Een vrouw van 66 uit Zeewolde zegt hierover: 'Tegen de tijd dat ik moet verhuizen zou het wel fijn zijn als ik hulp kreeg, bijvoorbeeld van de gemeente.' Naast praktische hulp bij het verhuizen doelt ze daarbij ook op hulp bij het zoeken van een passende woning, en mogelijk financiële regelingen om de kosten van een verhuizing te dekken.

Een derde reden die naar voren komt uit de gesprekken, is het gebrek aan aantrekkelijk aanbod en de overspannen huizenmarkt. Ook wie wil verhuizen, komt daardoor niet zo gemakkelijk een geschikte woning tegen. Dat speelt vooral in de koopsector. Een vrouw van 57 uit Lelystad zegt hierover: 'Ik ben voortdurend aan het scrollen op Funda, maar kan niks vinden of het blijkt al verkocht.' En een man uit Zeewolde die graag in de buurt van een woonzorgcentrum zou willen wonen geeft aan dat er wel huurwoningen worden aangeboden in die omgeving, maar geen koopwoningen. Iets vergelijkbaars geldt voor een 87-jarige man uit Zeewolde, die zegt: 'We zijn al een tijdje op zoek en aan het kijken, maar er komt niets te koop wat aan onze wensen voldoet helaas. En een beetje mooie huurwoning of appartement vinden wij veel te duur; dat is al gauw € 1.000 per maand of meer.'

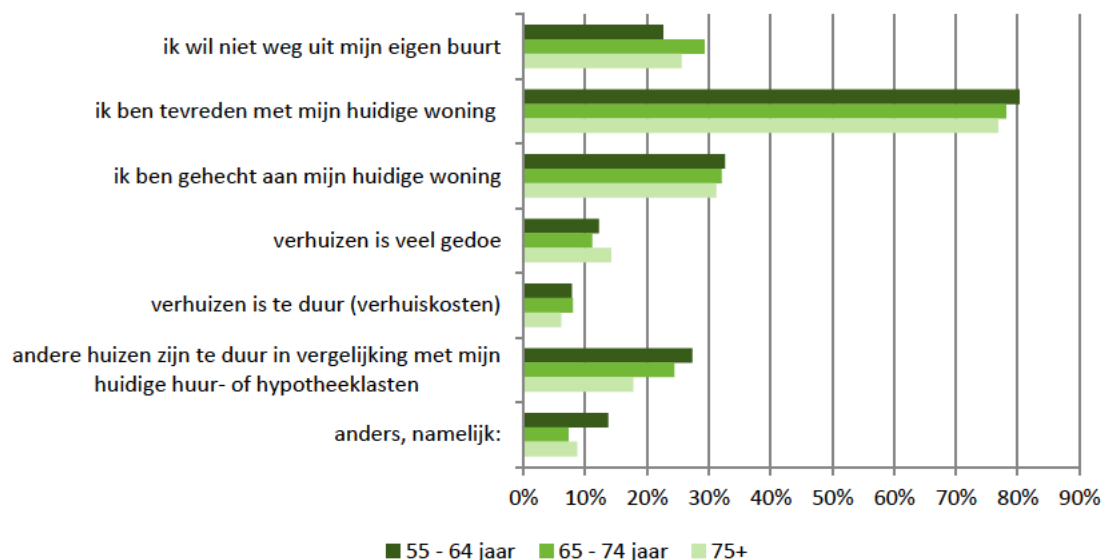
### Tevredenheid met de huidige woning belangrijkste reden om niet te verhuizen

(Toekomstige) senioren die geen verhuiswens hebben, geven aan dat zij gewoon tevreden zijn met hun huidige woning. Zeventig tot tachtig procent van de (toekomstige) senioren zonder verhuiswens noemt (mede) deze reden. Gehechtheid aan de eigen woning en niet weg willen uit de eigen buurt zijn voor 25% tot 35% van de (toekomstige) senioren die niet willen verhuizen reden om te blijven wonen waar zij wonen. Dat verhuizen veel gedoe is en dat ouderen daarom niet willen verhuizen komt in dit onderzoek niet als belangrijkste belemmering naar boven; zo'n 10% van de (toekomstige) senioren noemt dit als (één van) de reden(en) om niet te verhuizen. Ook de verhuiskosten lijken voor de meeste (toekomstige) senioren geen grote belemmering om te verhuizen.

Mensen verhuizen niet omdat ze naar tevredenheid wonen, terwijl preventief verhuizen belangrijk is om problemen te voorkomen als een verhuizing om gezondheidsredenen niet meer kan worden uitgesteld. Dat maakt het zeer belangrijk om (toekomstige) senioren actief te informeren over het belang en de mogelijkheden om tijdig naar een geschikte woning te verhuizen.



Figuur 4.6: Provincie Flevoland. Reden om niet te verhuizen van (toekomstige) senioren zonder verhuismwens, naar leeftijdsklasse, 2022

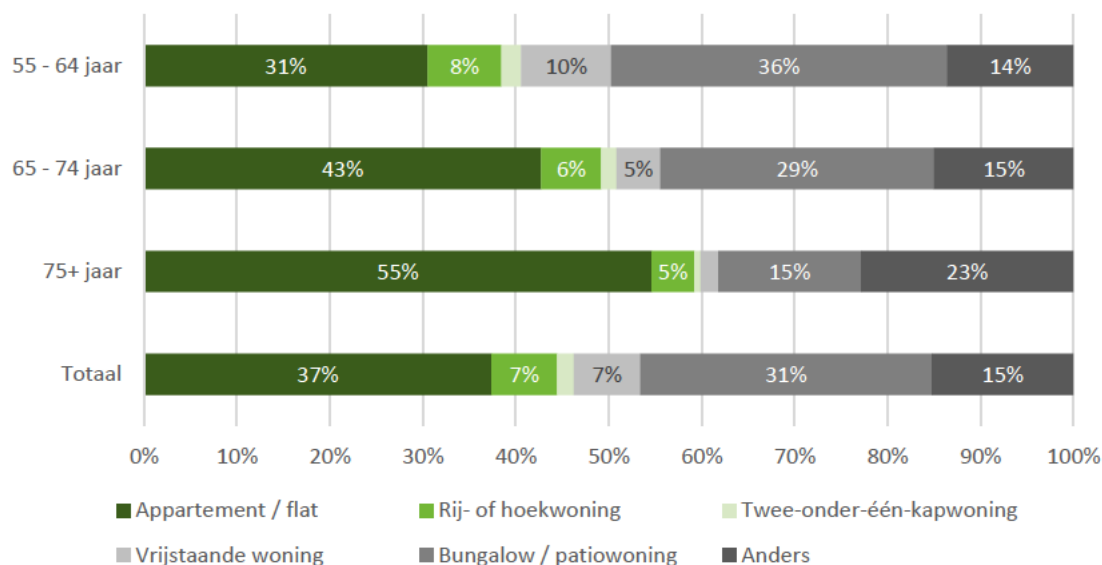


Bron: Enquête Companen.

## 4.2 Woonvoorkeuren

(Toekomstige) senioren met een verhuismwens is gevraagd naar welk woningtype hun voorkeur bij verhuizing uitgaat. De voorkeur gaat in hoge mate uit naar een voor ouderen geschikte woning, ook bij de groep geënquêteerden in de leeftijd van 55 tot en met 64 jaar. Van deze groep geeft bijna een derde (31%) aan naar een appartement te willen verhuizen en geeft ruim een derde (36%) aan naar een bungalow of patiowoning te willen verhuizen. Een klein deel van deze groep (20%) verhuist bij voorkeur naar een rijwoning, hoekwoning, tweekapper of vrijstaande woning. Naarmate men ouder is, neemt de voorkeur voor een appartement sterk toe. Van de geënquêteerden in de leeftijd van 75 jaar en ouder wil ruim de helft (55%) naar een appartement verhuizen.

Figuur 4.7: Provincie Flevoland. Woonvoorkeur (toekomstige) senioren met een verhuiscens, naar woningtype en leeftijdsklasse, 2022

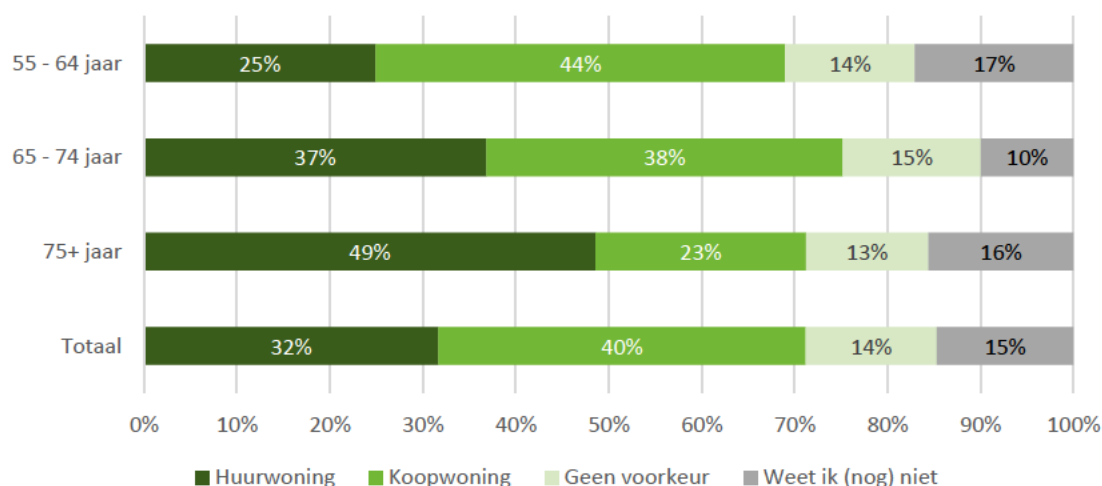


Bron: Enquête Companen.

### Flinke wens om te kopen onder (toekomstige) senioren

Het aandeel (toekomstige) senioren met een verhuiscens dat een woning wil kopen (40%) is groter dan het aandeel dat wil huren (32%). De overige mensen hebben geen voorkeur of weten het niet. Naarmate men ouder is schuift de voorkeur op van kopen naar huren. Van de geënquêteerden in de leeftijd van 55 tot en met 64 jaar wil 44% kopen en 25% huren; bij 75-plussers is dit 23% respectievelijk 49%. Dit betekent dus dat een kwart van deze oudste groep ook op hun hoge leeftijd kiest voor het (opnieuw) kopen van een woning en nog eens een kleine 15% het niet uitsluit (de groep die geen voorkeur heeft).

Figuur 4.8: Provincie Flevoland. Voorkeur voor huren of kopen van (toekomstige) senioren met een verhuiscens, naar leeftijdsklasse, 2022



Bron: Enquête Companen.

Er is een sterk verband tussen de wens om bij verhuizing te kopen of te huren en de eigendomssituatie van de huidige woning. Van de (toekomstige) senioren met een verhuiscens die nu in een koopwoning

wonen, wil de helft bij verhuizing opnieuw een woning kopen. Dat kan een aantrekkelijke keuze zijn als er bij verkoop van een grote woning geld beschikbaar komt om een kleinere, geschikte woning te kopen en geld over te houden om vrij aan te wenden. Dit betekent dat er na verhuizing lage maandlasten zijn en dus relatief veel financiële armslag. Als de oudere huurder is van een corporatiewoning valt de keuze in de meeste gevallen (89%) opnieuw op een huurwoning. Het grootste deel van deze groep (toekomstige) senioren heeft ook niet de mogelijkheden om een woning te kopen. Huurders van een particuliere huurwoning kiezen ook in de meeste gevallen (60%) opnieuw voor een huurwoning, maar onder deze groep is de koopwens iets groter dan onder huurders van een corporatiewoning. De meeste particuliere huurders geven overigens aan geen voorkeur te hebben voor huren of kopen.

Tabel 4.1: Provincie Flevoland. Voorkeur voor huren of kopen van (toekomstige) senioren met een verhuisswens, naar huidige eigendomssituatie, 2022

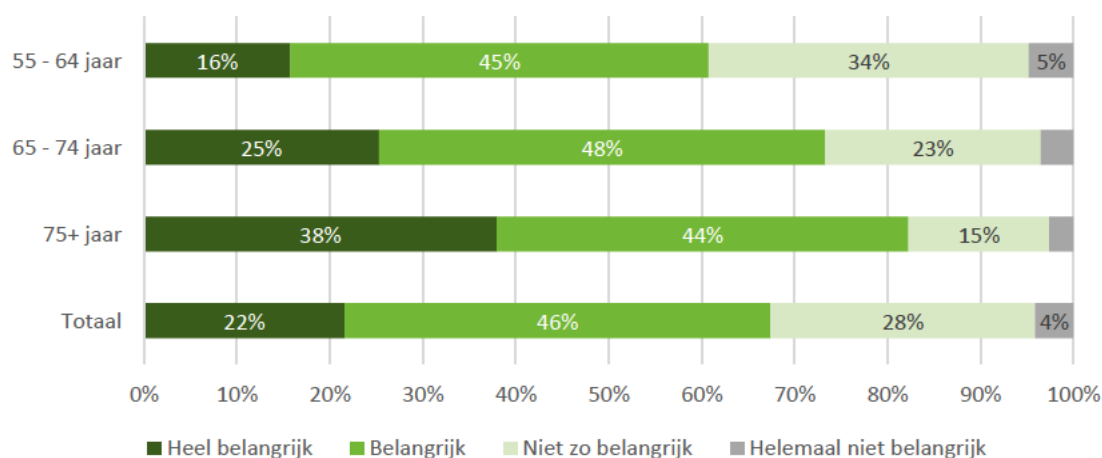
Huidige woning:	Huurwoning	Koopwoning	Geen voorkeur	Weet ik (nog) niet	Totaal
Koopwoning	17%	50%	16%	17%	100%
Huurwoning van een woningbouwvereniging of woningcorporatie	89%	3%	4%	4%	100%
Huurwoning van een particulier persoon/belegger/makelaar	60%	8%	19%	13%	100%

Bron: Enquête Companen.

### Mogelijkheid intensieve zorg in woning belangrijk voor (toekomstige) senioren

De keuze voor een meer geschikte woning betekent dat men nadenkt over een toekomst waarin men mogelijk meer zorg en ondersteuning nodig heeft. Twee derde van de geënquêteerde (toekomstige) senioren met een verhuisswens vindt het belangrijk dat zij in een nieuwe woning intensieve zorg kunnen ontvangen. Ongeveer een derde van deze groep (ruim 20% van alle geënquêteerde (toekomstige) senioren met een verhuisswens) vindt dit zelfs zeer belangrijk. Naarmate de leeftijd toeneemt, neemt ook het belang toe dat men hecht aan het kunnen ontvangen van intensieve zorg in de woning. Van de mensen in de leeftijd van 75 jaar en ouder vindt bijna 38% dit 'zeer belangrijk' en 44% 'belangrijk'. Bij elkaar is dit meer dan 80% van de ondervraagden in deze leeftijdsgroep.

Figuur 4.9: Provincie Flevoland. Belang dat (toekomstige) senioren met een verhuisswens hechten aan de mogelijkheid om in hun woning intensieve zorg te kunnen ontvangen, naar leeftijdsklasse, 2022

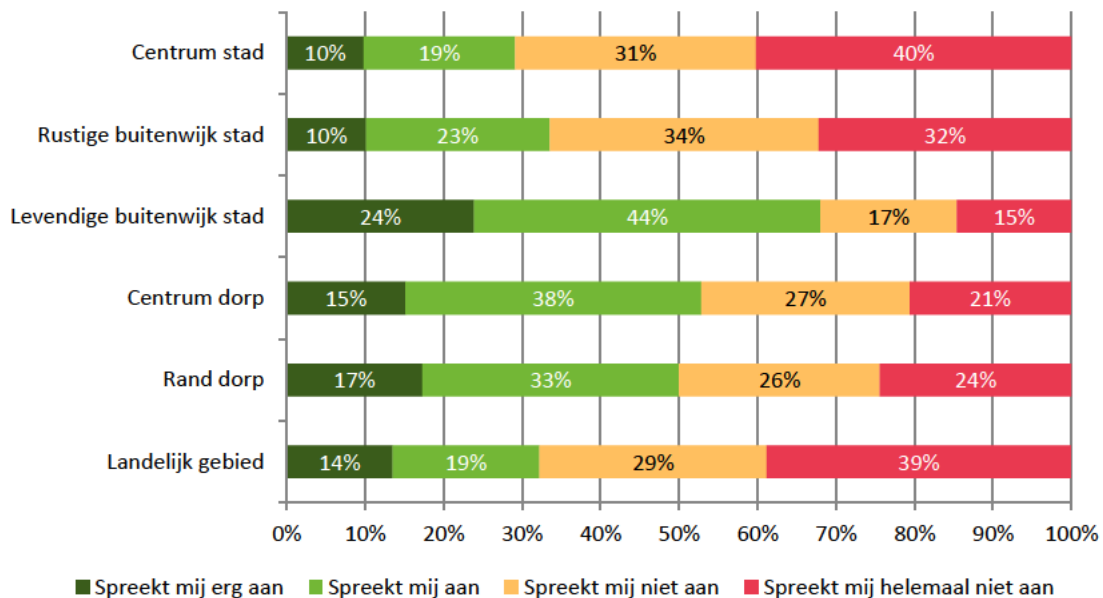


Bron: Enquête Companen.

### Levendige buitenwijk stad en dorpse woonomgeving aantrekkelijk

Geënquêteerde (toekomstige) senioren is gevraagd wat voor hen een aantrekkelijke woonomgeving is om comfortabel ouder te worden. De meest populaire woonomgevingen voor (toekomstige) senioren zijn de levendige buitenwijk van de stad en de dorpse woonmilieus, zowel het centrum van een dorp als de rand van een dorp. Een levendige buitenwijk van de stad onderscheidt zich door de nabijheid van winkels en andere voorzieningen. Er zijn wel verschillen tussen de gemeenten in de voorkeur voor de woonomgeving. De rustige buitenwijk van de stad is onder (toekomstige) senioren in Almere iets gewilder dan onder (toekomstige) senioren in de andere gemeenten. De levendige buitenwijk van een stad, de populairste woonomgeving onder geënquêteerde (toekomstige) senioren, is ook onder (toekomstige) senioren in de kleinere gemeenten in de provincie populair. De dorpse woonmilieus zijn populairder onder de (toekomstige) senioren in de kleinere gemeenten dan in de steden, maar niet heel veel populairder; ook (toekomstige) senioren in de steden vinden dit een aantrekkelijke woonomgeving. Het landelijke gebied is onder (toekomstige) senioren in de kleinere gemeenten niet populairder dan in de grotere gemeenten.

Figuur 4.10: Provincie Flevoland. Aantrekkelijkheid verschillende woonomgevingen voor mensen op leeftijd, 2022



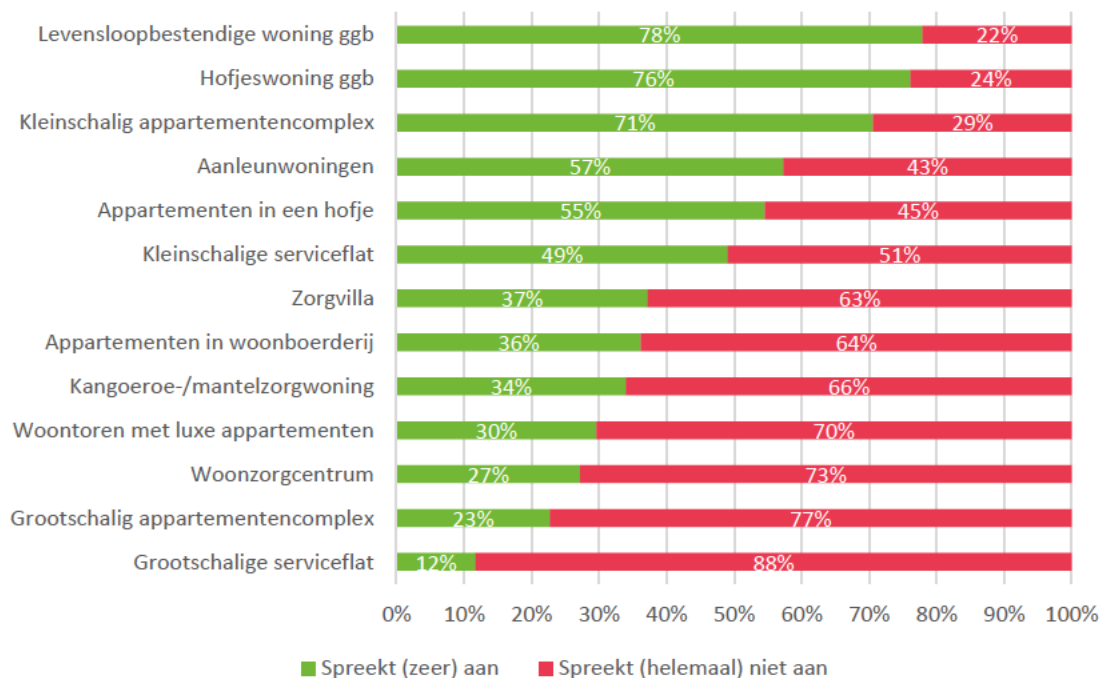
Bron: Enquête Companen.

### 4.3 Aansprekende woonconcepten

De geënquêteerde (toekomstige) senioren is een aantal beelden van verschillende woonconcepten voor senioren voorgelegd, deels geclusterd en in combinatie met zorg. Daarbij is gevraagd aan te geven in welke mate zij deze woonvarianten aantrekkelijk vinden als zij oud worden en een voor ouderen geschikte woning nodig hebben. Daarmee vragen we mensen eigenlijk om in de toekomst te kijken. Niemand kan voorspellen hoe de toekomst eruit ziet. Toch zijn de huidige voorkeuren en opvattingen in belangrijke mate bepalend voor de keuzes die men in de toekomst zal maken. Die voorkeuren hangen samen met de woonstijl waartoe mensen behoren. Daarom is een benadering via de woonstijlen waardevol om de toekomstige woonvoorkeuren te ramen.

De vragen zijn aan alle (toekomstige) senioren voorgelegd. Als men nog niet aan verhuizen naar een geschikte woning denkt, is toch gevraagd aan te geven wat men aantrekkelijk zou vinden als men wel aan die stap toe zou zijn. In bijlage 2 is een uitgebreid overzicht opgenomen van de verschillende woonconcepten die zijn voorgelegd. De figuur hieronder geeft weer welke woonconcepten meer of minder aansprekend gevonden worden.

Figuur 4.11: Provincie Flevoland. Mate waarin verschillende woonconcepten mensen op leeftijd aanspreekt, 2022



Bron: Enquête Companen.

Hieronder geven we een beeld van de top 5 van woonconcepten. Wat opvalt is dat de respondenten de voorkeur geven aan kleinschalige vormen van seniorenhuisvesting en dat de voorkeur vaak uitgaat naar grondgebonden woningen. De populairste vormen van appartementen zijn ook kleinschalige complexen met een beperkt aantal bouwlagen. De grondgebonden levensloopbestendige woning is het meest aansprekend, 78% van de geënquêteerde (toekomstige) senioren staat open voor deze woonvorm. Ook de grondgebonden hofjeswoning, een woonconcept waarbij gemeenschappelijkheid een rol speelt, is gewild; 76% van de geënquêteerde (toekomstige) senioren spreekt deze woonvorm (zeer) aan. Op de derde plek in populariteit staat het kleinschalige appartementencomplex. Van deze woonvorm geeft 71% van de geënquêteerde (toekomstige) senioren aan het een aansprekende woonvorm te vinden. De aanleunwoning (58%) en de appartementen in een hofje zijn minder populair dan de top 3, maar nog altijd ruim de helft van de (toekomstige) senioren vindt deze woonconcepten aansprekend.



## Top 5 woonconcepten

1		<p><b>Levensloopbestendige woning (78%)</b>          Zelfstandige, levensloopbestendige woning die niet binnen een (appartementen-) complex valt. Voorbeelden hiervan zijn: (patio)bungalows, rijtjeswoningen of losstaande woningen.</p>
2		<p><b>Hofjeswoning (76%)</b>          Een woonvorm, waarbij ouderen (en soms ook jongeren) zelfstandig wonen rondom een hofje / omsloten binnentuin. Alle voordeuren zijn op de begane grond.</p>
3		<p><b>Kleinschalig appartementencomplex (71%)</b>          Met levensloopgeschikte woningen; zonder verplicht af te nemen pakket aan zorg/diensten. Het complex bestaat uit <b>minder dan 50</b> woningen.</p>
4		<p><b>Aanleunwoning (57%)</b>          Levensloopbestendige appartementen direct aangrenzend bij een woonzorgcentrum.</p>
5		<p><b>Appartementen in een hofje (56%)</b></p>

Bron: Enquête Companen.

## Woonstijlen: verschuivende woonwensen

De keuzes die mensen maken ten aanzien van hun toekomstige woonplek en woonvorm hangen niet alleen af van hun behoefte aan zorg en ondersteuning en van hun financiële mogelijkheden, maar ook van hun 'woonstijl' (leefstijl en waardenoriëntatie). De 'woonstijl' van mensen wordt bepaald door onder meer het inkomens- en opleidingsniveau, maar ook met de generatie waartoe iemand behoort.

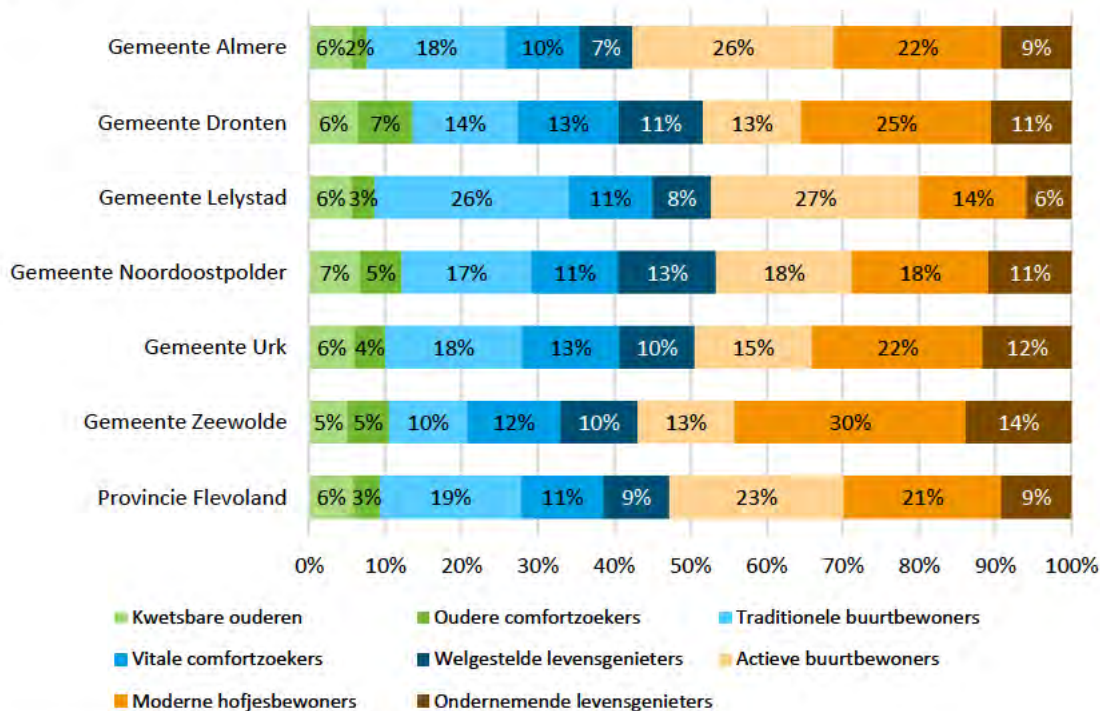
Wij maken onderscheid tussen de volgende 12 woonstijlen:

	Lage sociaal-economische status	Middel sociaal-economische status	Hoge sociaal-economische status
Stille generatie (tot 1940)	Kwetsbare ouderen	Oudere comfortzoekers	Welgestelde cultuurminnaars
Protestgeneratie (1940 - 1955)	Traditionele buurtbewoners	Vitale comfortzoekers	Welgestelde levensgenieters
Generatie X (1955 - 1970)	Actieve buurtbewoners	Moderne hofjesbewoners	Ondernemende levensgenieters
Pragmatische generatie (1970 - 1985)	Laag	Middel	Hoog

Aangezien in de provincie Flevoland de groep 'welgestelde cultuurminnaars' beperkt vertegenwoordigd is, hebben we deze groep in de analyses samengevoegd met de 'oudere comfortzoekers'.

Onderstaande figuur laat zien hoe groot de verschillende woonstijlgroepen zijn binnen de totale groep inwoners van 55 jaar en ouder in elk van de gemeenten in Flevoland. De pragmatische generatie ontbreekt in het beeld, aangezien deze mensen nog geen 55 jaar zijn.

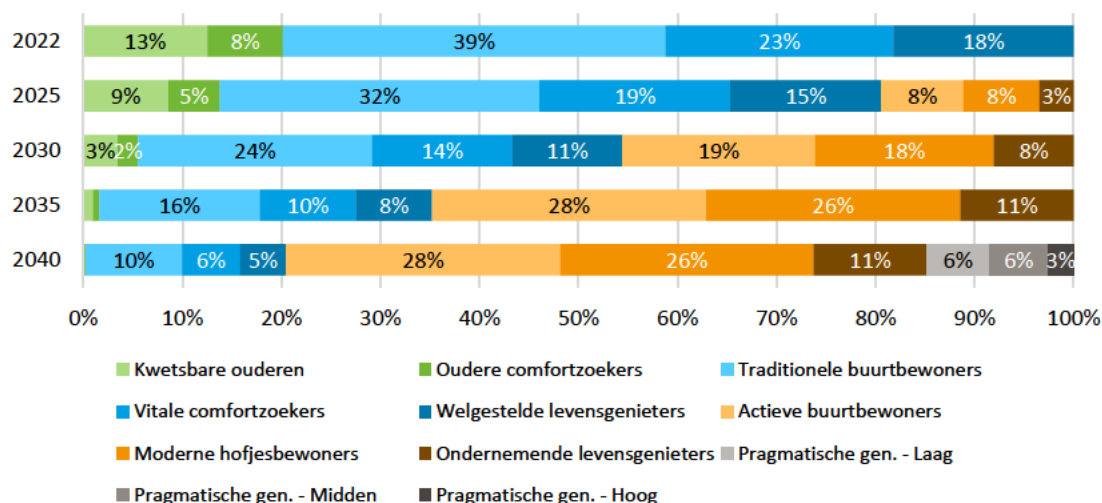
Figuur 4.12: Provincie Flevoland. Verdeling 55+ inwoners naar woonstijlgroep per gemeente, 2022



Bron: CBS Microdata.

Naarmate de tijd vordert, treedt geleidelijk aan een nieuwe generatie toe tot de leeftijdsgroep '65 jaar en ouder', en zullen de oudste ouderen komen te overlijden. Dit betekent dat nieuwe woonstijlgroepen hun intrede doen op de markt voor seniorenwoningen. Dat leidt logischerwijs tot een verschuiving van de verdeling in woonstijlen, en daarmee ook tot een verschuiving in woonwensen. Onderstaande figuur geeft een beeld van deze verschuiving.

Figuur 4.13: Provincie Flevoland. Prognose verdeling woonstijlgroepen binnen de groep 65+-huishoudens, 2022-2040



Bron: CBS Microdata.

In hoofdstuk 5 werken we uit wat deze verschuiving van woonstijlen betekent voor de vraag naar verschillende woonconcepten en marktsegmenten binnen het geclusterd wonen voor ouderen.

In bijlage 1 is een beschrijving opgenomen van elk van de woonstijlgroepen. In bijlage 2 is te zien in welke mate (toekomstige) senioren met verschillende woonstijlen de verschillende woonvarianten aantrekkelijk vinden.

In de onderstaande tabel is te zien welke woonconcepten meer of minder populair zijn bij de verschillende woonstijlgroepen. Te zien is welk percentage van een bepaalde woonstijlgroep een bepaalde woonvariant '(zeer) aansprekend' noemt. De groene vlakken geven aan welke woonvarianten hoog scoren binnen een woonstijlgroep.

Figuur 4.14: Provincie Flevoland. Aansprekende woonvormen naar woonstijl, percentage 'zeer aansprekend' en 'aansprekend', 2022

% dat bepaald woonconcept (zeer) aansprekend noemt, naar woonstijl	kwetsbare ouderen	oudere comfortzoekers	traditionele buurtbewoners	vitale comfortzoekers	welgestelde levensgenieters	actieve buurtbewoners	moderne hofjesbewoners	ondernemende levensgenieters	totaal
Levensloopbestendig ggb	60	65	72	77	74	83	85	82	78
Hofjeswonen ggb	60	65	69	71	76	79	85	81	76
Kleinschalig appartementencomplex	69	73	72	70	73	68	70	72	71
Aanleunwoning	83	71	62	65	53	60	52	44	58
Appartementen in hofje	50	41	51	51	50	59	59	57	54
Kleinschalige serviceflat	52	71	44	50	53	46	51	50	49
Zorgvilla	36	57	26	33	43	34	41	46	38
Woonboerderij	18	31	26	30	29	41	42	50	37
Kangoeroe-/mantelzorgwoning	32	35	29	30	31	34	39	40	34
Woontoren luxe appartementen	8	28	19	21	34	27	35	44	30
Woonzorgcentrum	52	44	29	29	23	24	26	22	27
Grootschalig appartementencomplex	22	14	25	21	19	30	20	19	22
Grootschalige serviceflat	15	15	14	9	12	13	8	12	12

Bron: Enquête Companen.

Enkele belangrijke constatering:

- De grondgebonden levensloopbestendige woning is gewilder bij de (toekomstige) senioren die behoren tot de protestgeneratie en generatie X. De oudste, 'stille', generatie vindt deze woonvorm minder aantrekkelijk.
- Hetzelfde geldt voor de grondgebonden hofjeswoningen. Ook deze woonvorm is bij de protestgeneratie en generatie X gewilder dan bij de stille generatie.
- Het kleinschalige appartementencomplex daarentegen is erg populair bij de oudste generatie en minder bij de andere twee generaties.
- Dat geldt ook voor de aanleunwoning, de oudste generatie vindt deze woonvorm aanmerkelijk vaker aantrekkelijk dan de jongere generaties senioren.
- Oudere comfortzoekers (ouderen die behoren tot de stille generatie en een wat hoger inkomen of vermogen hebben) vinden de kleinschalige serviceflat vaak aantrekkelijk.
- Een 'traditioneel' woonzorgcentrum spreekt ouderen uit de stille generatie meer aan dan andere ouderen.
- Grootschalige appartementencomplexen en grootschalige serviceflats spreken maar weinig (toekomstige) senioren aan.
- Dan zijn er nog enkele woonvormen die wat minder hoog scoren maar wel specifieke woonstijlen aanspreken. Deze zijn in het bovenstaande overzicht in blauw weergegeven.
  - De rijkste woonstijlen in de protestgeneratie en generatie X, de welgestelde levensgenieters en de ondernemende levensgenieters, vinden de zorgvilla een aantrekkelijke woonvorm als zij beperkingen zouden krijgen en veel zorg en ondersteuning nodig zouden hebben.
  - De woonboerderij is aantrekkelijk voor senioren die behoren tot generatie X, zowel voor mensen die wat minder financiële mogelijkheden hebben als voor mensen met meer financiële ruimte.
  - De kangoeroe/mantelwoning is redelijk populair onder senioren die behoren tot generatie X.
  - De woontoren met luxe appartementen is bij de meeste woonstijlen niet heel gewild, maar onder een deel van de meest welgestelden van de jongste generatie wel.



Tijdens de werksessie werd de voorkeur voor grondgebonden wonen en kleinschalige woonconcepten door de aanwezigen herkend. Vanuit financieel perspectief zijn kleinschalige woonvormen en hofjes in de sociale huur lastig te realiseren. Vanuit zorgperspectief (personeel, kosten) zijn kleinschalige woonconcepten te prefereren boven losse woningen.

Bezien naar de verschillende gemeenten zijn er veel overeenkomsten, maar ook enkele opvallende verschillen tussen de voorkeuren van de geënquêteerde (toekomstige) senioren.

Top 5	Almere	Dronten	Lelystad	Noordoostpolder	Urk	Zeewolde
1	Levensloopbestendige woning	Hofjeswoning	Hofjeswoning	Levensloopbestendige woning	Levensloopbestendige woning	Levensloopbestendige woning
2	Hofjeswoning	Levensloopbestendige woning	Levensloopbestendige woning	Hofjeswoning	Hofjeswoning	Hofjeswoning
3	Kleinschalig appartementencomplex	Kleinschalig appartementencomplex	Kleinschalig appartementencomplex	Kleinschalig appartementencomplex	Aanleunwoning	Kleinschalig appartementencomplex
4	Appartementen in een hofje	Aanleunwoning	Aanleunwoning	Aanleunwoning	Kangoeroe-/mantelzorgwoning	Aanleunwoning
5	Aanleunwoning	Appartementen in een hofje	Appartementen in een hofje	Kleinschalige serviceflat	Kleinschalig appartementencomplex	Appartementen in een hofje

Bron: Enquête Companen.

- De grondgebonden levensloopgeschikte woning is het meest populair in vier van de zes gemeenten. In Dronten en Lelystad is de grondgebonden hofjeswoning net wat populairder en staat de grondgebonden levensloopgeschikte woning op plaats 2. In Almere, Noordoostpolder, Urk en Zeewolde staat de grondgebonden hofjeswoning juist op de tweede plaats.
- Het kleinschalige appartementencomplex completeert de top 3 in alle gemeenten behalve in de gemeente Urk. In de gemeente Urk staat juist de aanleunwoning op de derde plaats. De aanleunwoning komt ook in alle andere gemeenten terug in de top 5.
- Verder zijn de appartementen in een hofje in de meeste gemeenten in de top 5 terug te vinden, behalve in de gemeenten Noordoostpolder en Urk.
- In de gemeente Urk staat de kangoeroewoning/mantelzorgwoning op de vierde plek. Deze woonvorm komt bij de andere gemeenten niet terug in de top 5. Overigens is het niet zo dat in elke woning-/woonomgeving er voldoende ruimte is om een mantelzorgunit bij de woning te plaatsen.
- In de gemeente Noordoostpolder is de kleinschalige serviceflat populairder dan de appartementen in een hofje.

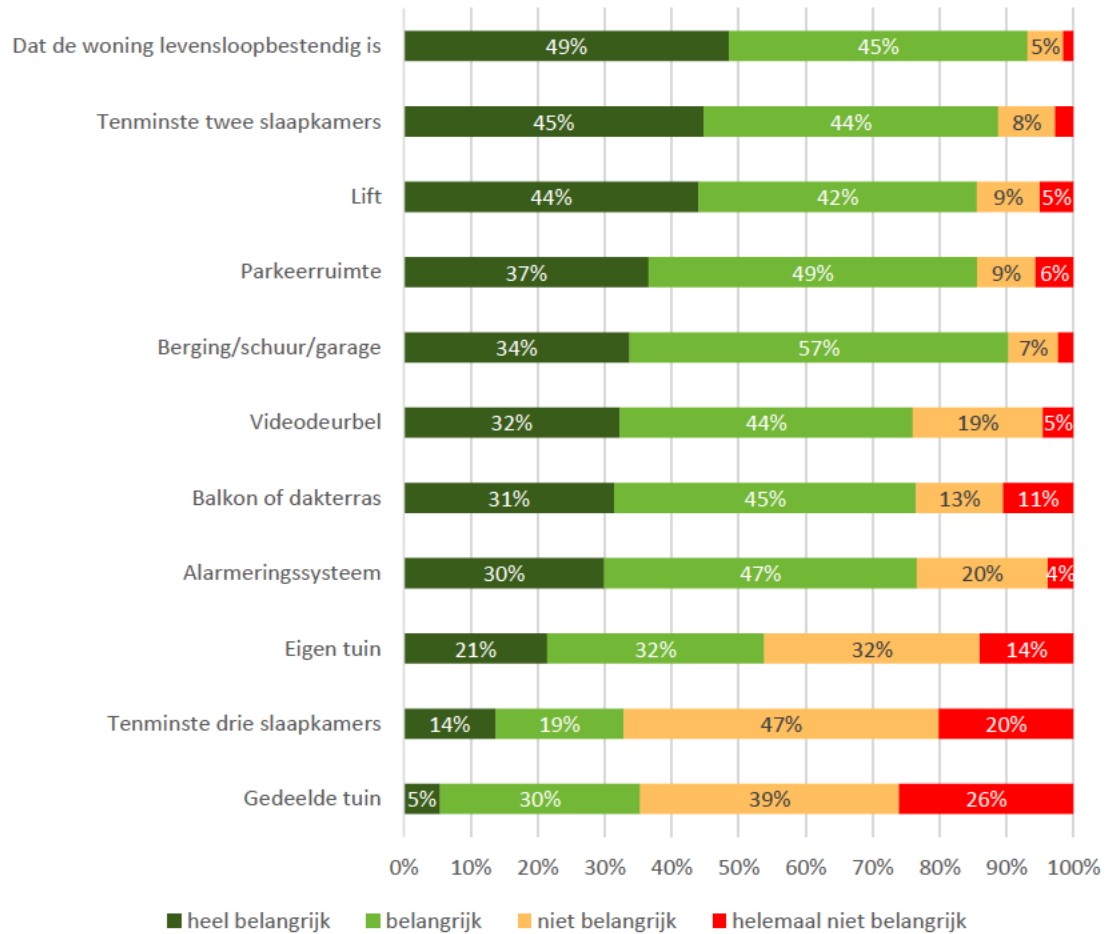
#### 4.4 Gewenste woningkenmerken

Dat de woning waarin men oud wil worden levensloopbestendig moet zijn staat buiten kijf. Bijna 95% van de geënquêteerde (toekomstige) senioren stelt deze voorwaarde. Ook ruimte is belangrijk, bijna 90% van de geënquêteerden vindt dat de woning minstens twee slaapkamers moet hebben en een even grote



groep vindt het (zeer) belangrijk dat er een berging, schuur of garage is. Als het een appartementen-complex betreft, moet er een lift aanwezig zijn. Zo'n 85% van de ondervraagden vindt dit (zeer) belangrijk. Ook parkeergelegenheid is belangrijk, zo'n 85% noemt dit. Niet alle voorgelegde woningkenmerken worden even relevant gevonden. Een eigen tuin is belangrijk voor ruim de helft van de ondervraagden, maar voor een gedeelde tuin is veel minder animo. Ongeveer een derde van de geënquêteerden vindt dit belangrijk of zeer belangrijk. Voldoende ruimte is belangrijk, maar de meeste ondervraagden vinden een woning met twee slaapkamers belangrijker dan een woning met drie slaapkamers.

Figuur 4.15: Provincie Flevoland. Gewenste woningkenmerken, 2022

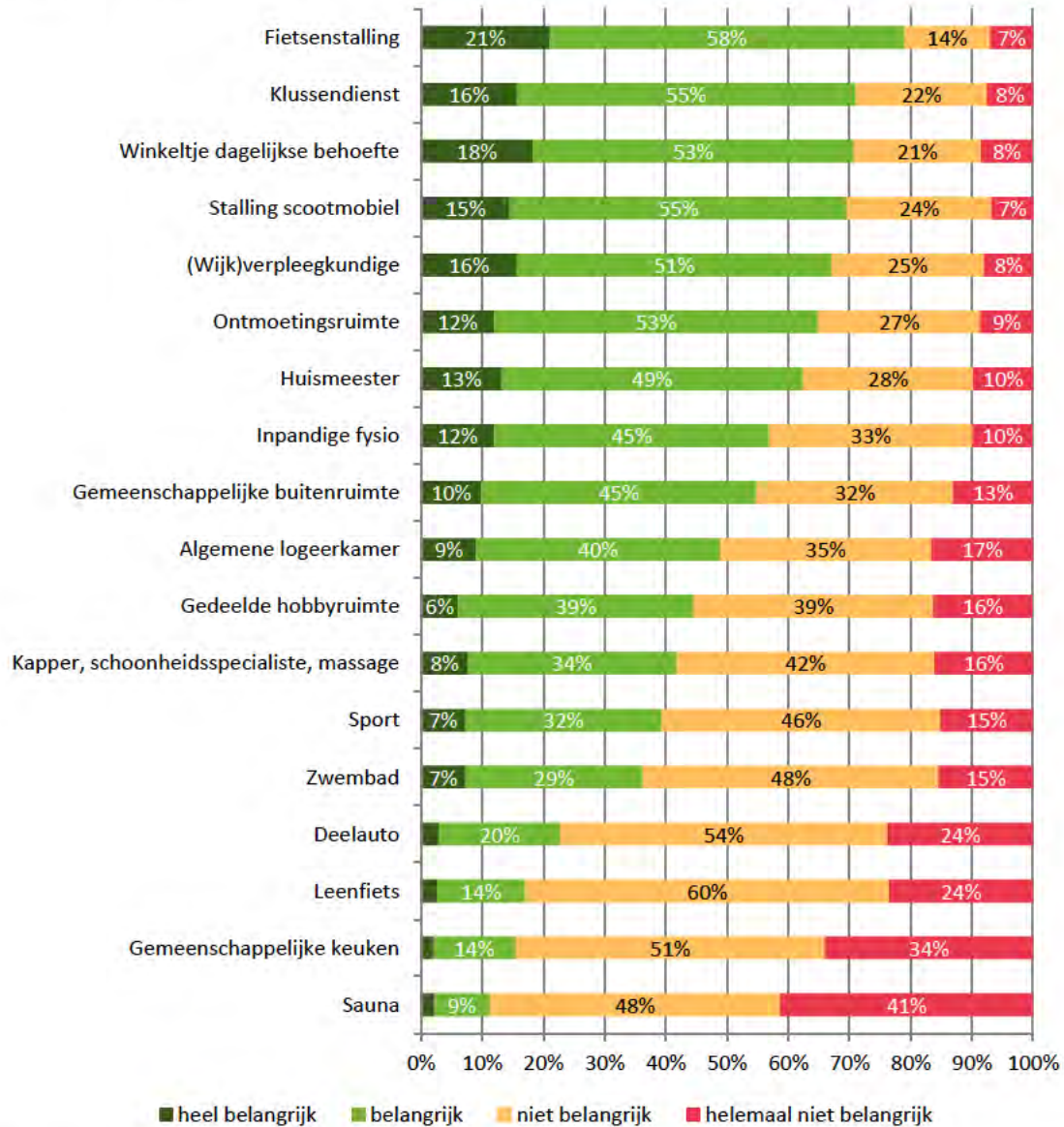


Bron: Enquête Companen.

## 4.5 Gewenste voorzieningen

(Toekomstige) senioren die aan de enquête hebben meegewerkt is gevraagd aan te geven hoe belangrijk zij de aanwezigheid vinden van bepaalde voorzieningen in of nabij het wooncomplex en in de buurt.

Figuur 4.16: Provincie Flevoland. Gewenste voorzieningen in of nabij het wooncomplex, 2022

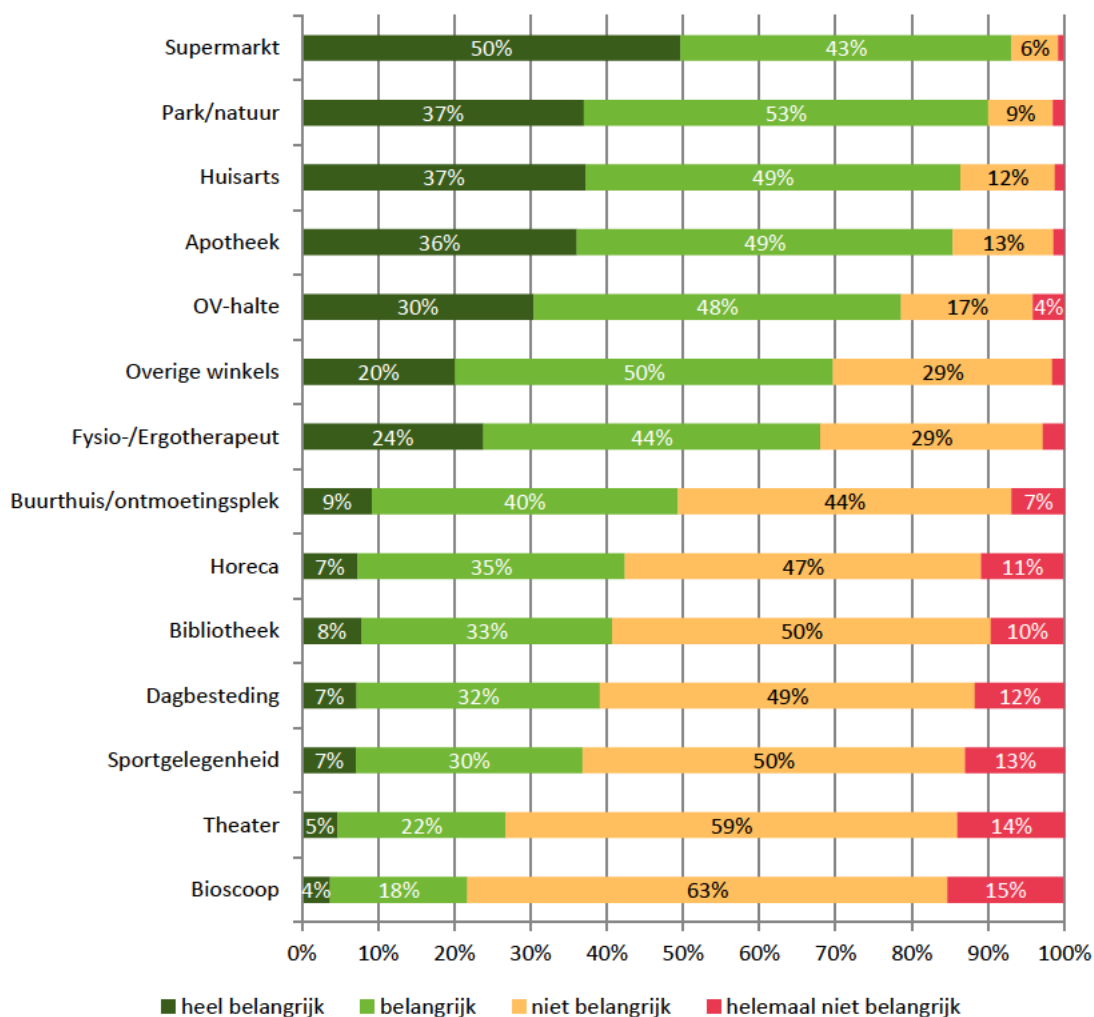


Bron: Enquête Companen.

- De belangrijkste voorziening in of nabij het wooncomplex is de fietsenstalling. Bijna 80% van de ondervraagde (toekomstige) senioren vindt dit (zeer) belangrijk.
- Ook een klussendienst, een winkeltje voor dagelijkse behoeften en een stalling voor de scootmobiel scoren hoog (rond de 70% vindt deze zaken (zeer) belangrijk).
- De top 5 wordt gecompliceerd door de wens dat een (wijk)verpleegkundige nabij is. Ongeveer twee derde van de ondervraagde (toekomstige) senioren vindt dit (zeer) belangrijk.

- Andere zaken die door veel mensen belangrijk worden gevonden zijn de aanwezigheid van een ontmoetingsruimte, een huismeester, een in pandige fysiotherapeut en een gemeenschappelijke buitenruimte.
- Waar elkaar kunnen ontmoeten belangrijk wordt gevonden, is er veel minder animo voor het delen van zaken. Een deelauto, een leenfiets en een gemeenschappelijke keuken worden maar door weinig mensen belangrijk gevonden.
- Ook voor een sauna ten slotte, is weinig animo.

Figuur 4.17: Provincie Flevoland. Gewenste voorzieningen in de buurt, 2022



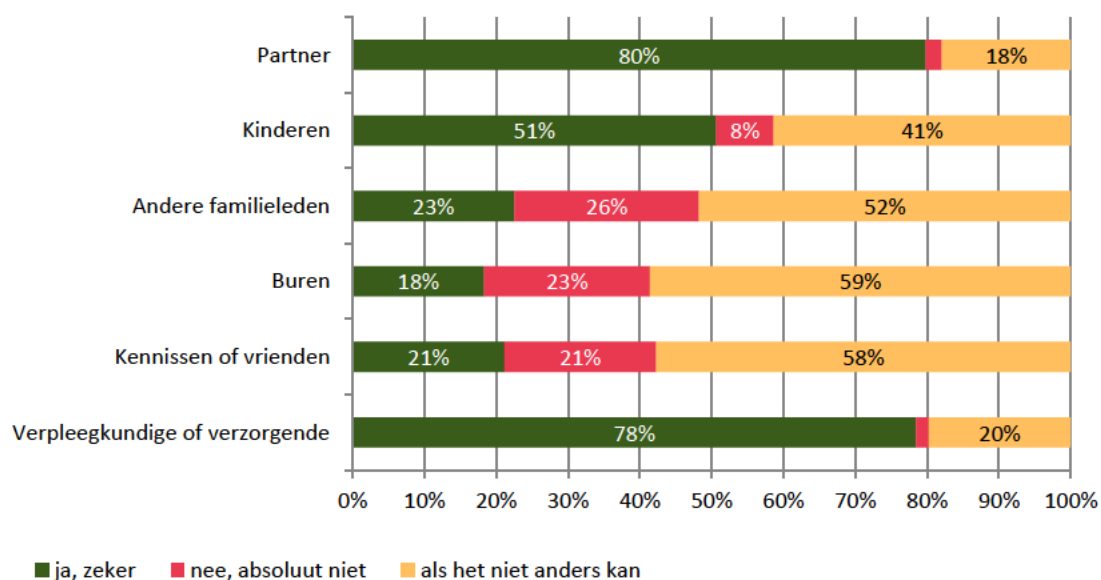
Bron: Enquête Companen.

- De belangrijkste voorzieningen die in de buurt aanwezig moeten zijn, zijn een supermarkt (93%), een park/natuur (90%), een huisarts (86%) en een apotheek (85%). Ook een OV-halte wordt veel genoemd.
- Zaken als horeca, een bibliotheek, dagbesteding en sportgelegenheid wordt door een flink deel van de mensen belangrijk gevonden, maar het gaat om minder dan de helft van de (toekomstige) senioren die aan de enquête hebben deelgenomen.
- Een theater of een bioscoop in de buurt wordt maar door een relatief beperkt deel van de (toekomstige) senioren belangrijk gevonden.

## 4.6 Hulp en ondersteuning

Veel mensen vinden het moeilijk om afhankelijk te worden van hulp en ondersteuning door anderen. Hoe moeilijk dit is, hangt samen met de partij die de hulp en ondersteuning moet bieden. (Toekomstige) senioren in Flevoland ontvangen bij voorkeur hulp en ondersteuning binnen het eigen gezin, van de partner of de kinderen, of van een professionele verpleegkundige of verzorgende. Hulp en ondersteuning door andere familieleden is voor maar ongeveer een kwart van de (toekomstige) senioren in de provincie acceptabel. Een even groot deel zou absoluut *geen* hulp en ondersteuning van andere familieleden willen ontvangen. Ook van burens of kennissen/vrienden ontvangen de meeste (toekomstige) senioren liever geen hulp en ondersteuning. In een toekomst waarin de mogelijkheid om professionele ondersteuning te ontvangen minder vanzelfsprekend wordt en het dus belangrijker wordt dat mensen binnen gemeenschappen elkaar ondersteunen, zijn dit geen bemoedigende uitkomsten.

Figuur 4.18: Provincie Flevoland. Bereidheid om hulp en ondersteuning te ontvangen van verschillende partijen, 2022



Bron: Enquête Companen.



### Professionele zorg versus mantelzorg

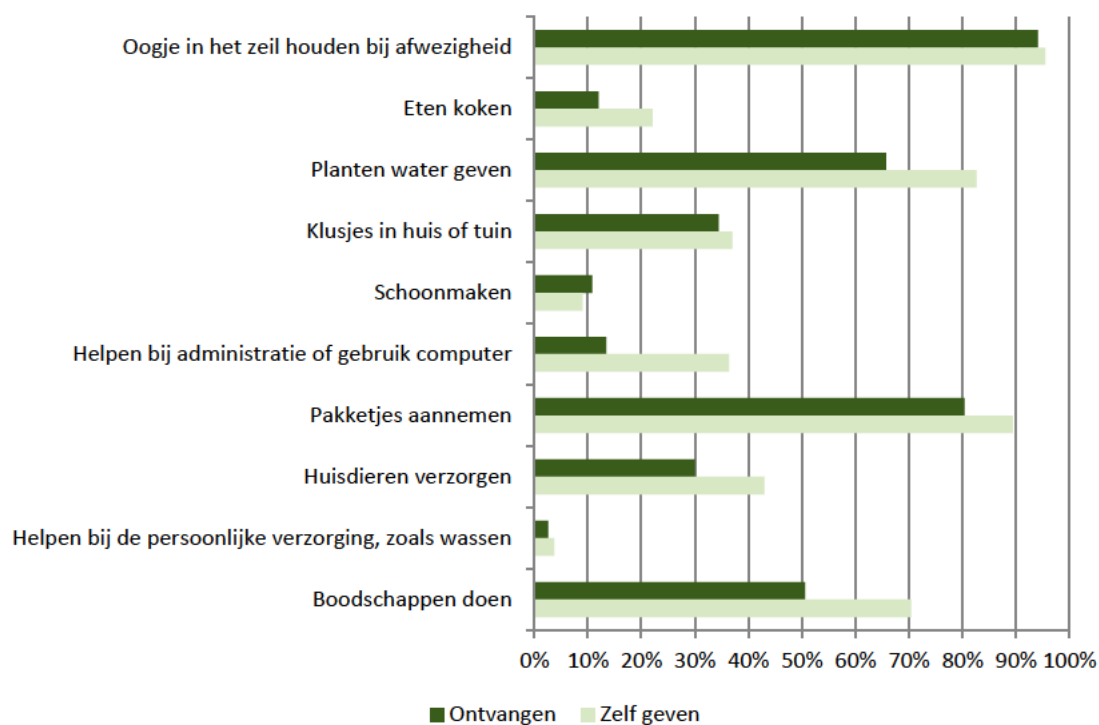
Een aantal respondenten geeft aan graag te willen verhuizen naar een woonvorm waar ook professionele zorg voorhanden is, als dat nodig mocht zijn. Een 75-jarige man uit Urk zegt hierover: 'Op de kinderen kun je niet rekenen, die hebben het al zo druk. Ik wil het ze ook eigenlijk niet aandoen om voor ons te zorgen.' Een 66-jarige vrouw uit Zeewolde wil graag blijven wonen in haar huidige woning, ook als ze zorg nodig heeft. Maar ook zij geeft hierbij de voorkeur aan professionele zorg boven zorg door een familielid: 'Mijn dochter is al mantelzorgster van iemand anders, die wil ik niet ook nog lastigvallen met zorg voor mij. Ze heeft haar eigen gezin ook nog. Als ik echt hulp nodig heb, dan krijg ik die het liefste van de professionele thuiszorg.' Een alleenstaande man uit Zeewolde geeft aan dat de vraag of in een nieuwe woning ook (intensieve) zorg geboden kan worden, voor hem een belangrijk criterium is voor de keuze om daar te gaan wonen. 'Ik zou daar willen blijven wonen tot het einde van mijn leven. En ik ga daar alleen wonen, zonder partner, dus dan moet er wel zorg zijn. Ik heb weinig familie en die woont ook niet in de buurt. Daar kan ik dus niet op terugvallen.'

### Weinig bereidheid om de burens te helpen en door de burens geholpen te worden als het te inspannend of te privé wordt

De overheid ziet graag dat mensen meer naar elkaar omzien en elkaar helpen waar dat nodig is. (Toekomstige) senioren is gevraagd hoe zij hun burens zouden willen helpen en welke hulp zij zelf van hun burens zouden willen ontvangen. Het blijkt dat de bereidheid om zelf hulp te geven groter is dan de bereidheid om hulp van de burens te ontvangen. Daarbij kan meespelen dat sociaal wenselijke antwoorden worden gegeven. De bereidheid om meer te doen dan te ontvangen is echter niet voor alle voorgelegde vormen van hulp en ondersteuning hetzelfde. Bij laagdrempelige vormen zoals een oogje in het zeil houden is de bereidheid om hulp te bieden én te ontvangen groot. Ook tot het aannemen van een pakketje voor de burens is de bereidheid groot. Planten water geven bij de burens is voor de meeste ondervraagden geen probleem, hoewel een deel van de mensen wat terughoudender is om de burens toe te laten in het eigen huis om de planten water te geven. Dat geldt ook voor boodschappen doen; de bereidheid om voor de burens boodschappen te doen is groter dan andersom. Als hulp betrekking heeft op zaken die meer tijd en inspanning vragen en als hulp betrekking heeft op zaken die sterk in de privésfeer komen, is de bereidheid om deze hulp te geven en te ontvangen veel kleiner. Het gaat dan om klusjes in huis of tuin, eten koken, huisdieren verzorgen en schoonmaken. Voor het helpen bij persoonlijke verzorging zoals wassen is nauwelijks bereidheid, niet om te helpen en niet om geholpen te worden.



Figuur 4.19: Provincie Flevoland. Hulp en ondersteuning ontvangen en geven aan buren, 2022



Bron: Enquête Companen.



### Onderlinge steun en zorg

Geen van de geïnterviewden lijkt ervoor te voelen om te gaan wonen in een woonvorm die erop is ingericht om extra naar elkaar om te zien en eventueel voor elkaar te zorgen. Wel is er een aantal mensen dat graag samen met andere senioren in een complex met ontmoetingsruimte zou willen wonen, om zo meer contact met andere mensen te hebben. De meeste mensen die wij hebben gesproken, willen wel hulp bieden aan hun buren en die ook ontvangen – zolang het maar niet gaat om persoonlijke zaken zoals wassen en aankleden. Een keer boodschappen doen, plantjes water geven, een buurman naar het ziekenhuis brengen en een oogje in het zeil houden als de buren van huis zijn – dat willen de meeste mensen wel doen. De buurman wassen of door de buurman gewassen worden zeker niet: ‘Er zijn grenzen’. Soms is ook sprake van een zekere vraagverlegenheid. Een vrouw uit Zeewolde zegt hierover: ‘Ik kan hulp van mijn buren met moeite accepteren. Ik wil zo lang mogelijk echt zelfstandig zijn. Mijn buurman heeft wel eens hulp aangeboden voor de tuin, maar daar maak ik geen gebruik van zolang het niet echt nodig is.’

### Grote toename hulpgebruik vanaf 75 jaar

Naarmate mensen ouder zijn, ontvangen zij vaker huishoudelijke hulp en ondersteuning. Van de groep (toekomstige) senioren in de leeftijd van 55 tot en met 64 jaar ontvangt 8% huishoudelijke hulp, van de groep 64 tot en met 74-jarigen 12%. Vanaf 75 jaar neemt het aandeel mensen dat huishoudelijk hulp en ondersteuning ontvangt sterk toe. Van deze groep gaat het om 42% van de mensen. De meeste mensen ontvangen huishoudelijke hulp vanuit de gemeente via de Wmo (27% van de 75-plussers). Eén op de zeven (15%) 75-plussers ontvangt huishoudelijke hulp via een particuliere hulp.

Figuur 4.20: Provincie Flevoland. Mate waarin (toekomstige) senioren huishoudelijke hulp en ondersteuning ontvangen, naar leeftijdsklasse, 2022

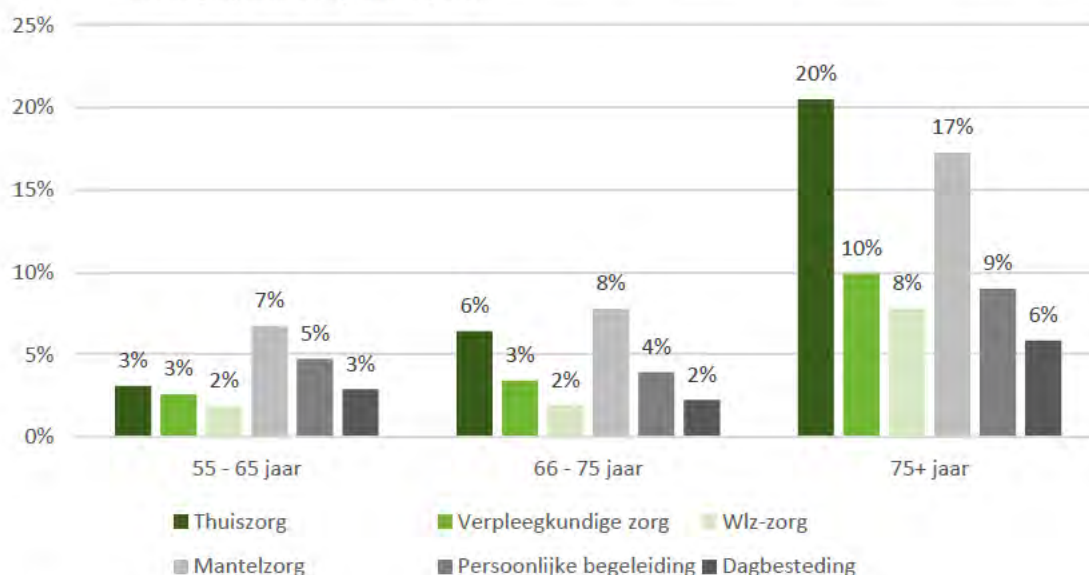


Bron: Enquête Companen.

### Thuiszorg en mantelzorg meest voorkomende vormen van zorg

Ook zorggebruik neemt aanmerkelijk toe in de leeftijdsklasse van 75 jaar en ouder. Thuiszorg en mantelzorg zijn de meest voorkomende vormen van zorg die 75-plussers ontvangen. Van de geënquêteerde inwoners van Flevoland in deze leeftijdscategorie ontvangt 20% thuiszorg en 17% mantelzorg. Eén op de tien 75-plussers ontvangt verpleegkundige zorg. Bij de jongere leeftijdscategorieën is mantelzorg de meest voorkomende vorm van zorg.

Figuur 4.21: Provincie Flevoland. Verschillende vormen van zorg die (toekomstige) senioren of hun partner ontvangen, naar leeftijdsklasse, 2022

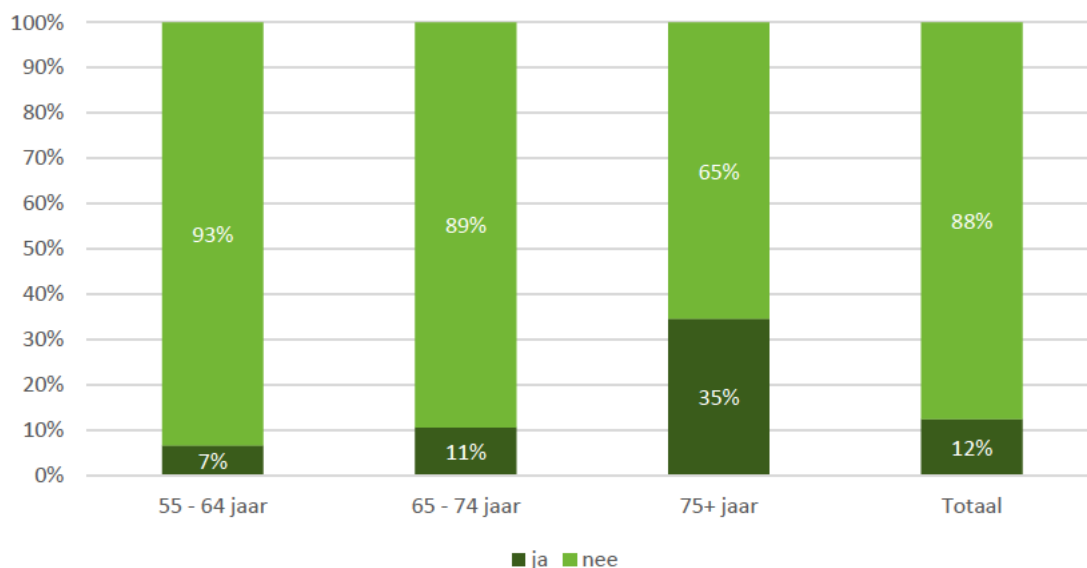


Bron: Enquête Companen.

Van de geënquêteerde 55-plussers maakt ruim 10% gebruik van een hulpmiddel om te bewegen. Bij de mensen in de leeftijdsgroep van 55 tot en met 64 jaar is dit minder dan gemiddeld, 7%. Van de (toekomstige) senioren in de leeftijd van 65 tot en met 74 jaar gebruikt 11% een hulpmiddelen bij het

bewegen. Bij de groep vanaf 75 jaar neemt dit snel toe. In deze leeftijdscategorie gebruikt ruim een derde (35%) een hulpmiddel.

Figuur 4.22: Provincie Flevoland. Mate waarin (toekomstige) senioren gebruik maken van hulpmiddelen voor het bewegen, naar leeftijdsklasse, 2022



Bron: Enquête Companen.

Het meest gebruikte hulpmiddel is de rollator. Van de mensen die aangeven dat zij of hun partner een hulpmiddel bij het bewegen gebruiken, gebruikt bijna 60% een rollator. Het betreft 7% van alle (toekomstige) senioren in Flevoland. Dit betekent dat rollator-toegankelijkheid en -doorgankelijkheid van ouderenwoningen een belangrijk aandachtspunt is. Ook de wandelstok is een veel gebruikt hulpmiddel. Van de mensen die een hulpmiddel gebruiken, gebruikt 40% (mede) een wandelstok. Het grote gebruik van de rollator betekent dat het looprek nog maar zeer beperkt wordt gebruikt (2% van de mensen met een hulpmiddel). De scootmobiel wordt gebruikt door 28% van de ouderen met een hulpmiddel, 3% van alle 55-plussers in de provincie. Faciliteiten om scootmobielen te stallen en op te laden zijn daarmee ook een aandachtspunt. Dit blijkt ook uit de wensen die (toekomstige) senioren hebben ten aanzien van de faciliteiten in een wooncomplex. Van de 55-plussers met een hulpmiddel geeft één op de zeven (15%) aan gebruik te maken van een traplift.

Tabel 4.2: Provincie Flevoland. Soorten hulpmiddelen bij het bewegen die worden gebruikt, naar (toekomstige) senioren met een hulpmiddel en naar alle (toekomstige) senioren, 2022

Hulpmiddel bewegen	Van (toekomstige) senioren met een hulpmiddel	Van alle (toekomstige) senioren
Rollator	59%	7%
Wandelstok	40%	5%
Scootmobiel	28%	3%
Rolstoel	20%	2%
Traplift	15%	2%
Kruk	14%	2%
Looprek	2%	0%

Bron: Enquête Companen.

Eén op de vijf (toekomstige) senioren met een hulpmiddel gebruikt een rolstoel. Ruim de helft (55%) van deze groep gebruikt de rolstoel alleen buitenshuis. Bijna de helft (45%) gebruikt de rolstoel zowel binnenshuis als buitenshuis. Dat betekent dat een groot deel van de ouderen die een rolstoel gebruikt een rolstoeltoegankelijke en -doorgankelijke woning nodig heeft.



### Dichter bij de kinderen

De heer H.D. uit Lelystad (83) woont al jaren met veel genoegen in een vrijstaande villa bij het voormalige golfresort. 'Het is hier heerlijk wonen: ik heb een grote tuin, mijn vrouw en ik hebben hier veel privacy, we hebben het huis naar eigen ontwerp ingedeeld en we hebben mooie natuur vlakbij.' Toch hebben hij en zijn vrouw besloten om te gaan verhuizen. De belangrijkste reden: de kinderen wonen in de Randstad, en daar willen ze graag dichterbij wonen. Daarnaast worden het huis en de tuin zo langzamerhand te groot, en de hoge energierekening vanwege het zwembad speelde ook een rol.

We rekenen meneer tot de woonstijl 'welgestelde cultuurminnaars': hij is onderdeel van de stille generatie en is tamelijk vermogend. Hij en zijn vrouw gingen een jaar geleden op zoek naar een koopappartement in het hogere segment (> 500.000 euro). De ideale woning moest 'niet te groot' zijn, waarmee meneer doelt op een oppervlakte van zo'n 130 m<sup>2</sup> en in een groene omgeving liggen, liefst in een rustige buitenwijk van de stad. Belangrijke wensen voor de woning waren verder een gezamenlijke tuin, een eigen balkon, voldoende bergingsruimte en een parkeerplaats. Verder wilde hij graag dat er in het complex een ontmoetingsruimte zou zijn; 'contact met andere bewoners vinden wij wel belangrijk; we willen graag dat er een gezamenlijke koffieruimte is waar wij als wij daar zin in hebben koffie kunnen drinken en waar we ook kunnen deelnemen aan activiteiten zoals bridge'. Om een 'veilig gevoel' te hebben gaf hij de voorkeur aan een complex waar een huismeester aanwezig is. Verder wilde hij graag de zekerheid hebben dat hij en zijn vrouw zorg kunnen inkopen als dat nodig is. Hij hoopt overigens dat dat nog lang niet het geval is; hulp van een verpleegkundige of verzorgende is voor 'als het niet anders kan'. Dat geldt overigens ook voor hulp van burens of kennissen. Als hij hulp of ondersteuning nodig heeft, hoopt hij dat te kunnen krijgen van zijn partner of kinderen – hoewel hij over de laatste zegt hen 'geen mantelzorg aan te willen doen'.

In de enquête gaf meneer aan vooral de woontoren met luxe appartementen aansprekend te vinden. De serviceflat en het kleinschalige complex met levensloopgeschikte appartementen spraken hem ook wel aan. Een hofjeswoning of grondgebonden seniorenwoning juist helemaal niet - net zomin als een aanleunwoning of woonzorgcentrum. Hij woont het liefste met mensen van verschillende leeftijden door elkaar, maar wel met mensen met eenzelfde levensovertuiging.

Tijdens de zoektocht merkte H.D. dat het aanbod aan passende woningen niet groot was – en de woningen die er zijn, bleken stevig aan de prijs. Tot zijn vreugde hebben ze onlangs een mooi appartement gevonden in Wassenaar. Een woning die voldoet aan zijn belangrijkste wensen: in de buurt van de kinderen, geschikt om ouder in te worden en 'gelegen in een buurt met nette mensen'.



### Moeite met traplopen

De heer J.v.V. uit Urk (69) woont al 45 jaar met zijn vrouw in een vrijstaande koopwoning in Urk. Ze hebben besloten dat het tijd is om naar een gelijkvloerse woning te gaan. De belangrijkste reden: beiden hebben last van fysieke ongemakken en vooral meneer heeft steeds meer moeite met traplopen. Het huis is relatief groot en vergt onderhoud, en er is alleen op de begane grond een toilet. Daarnaast voelen ze zich minder thuis in hun buurt dan vroeger, doordat veel generatiegenoten al zijn verhuisd naar een seniorenwoning elders in de gemeente.

We rekenen meneer tot de woonstijlgroep 'traditionele buurtbewoners': hij behoort tot de protestgeneratie en heeft een relatief laag inkomen. Omdat hij nu een koopwoning heeft, zou hij het liefste opnieuw een koopwoning kopen. Hij en zijn vrouw zijn al twee jaar op zoek naar een koopappartement. Ze hebben al een aantal keer een woning bezichtigd en zelfs wel eens een bod uitgebracht, maar tot nu toe nog zonder succes. Hun wensenlijst is niet lang maar over één ding zijn ze zeker: de woning moet in het centrum van Urk zijn. Daar wonen de kinderen ook, en ook de nabijheid van de kerk is voor hen van belang.

De ideale woning is een levensloopbestendige woning met ten minste twee slaapkamers en een balkon. Daarnaast wil het paar graag voldoende berging, een parkeerplaats dichtbij en een stalling voor de scooter. Een belangrijke wens voor de woning is verder dat er een ontmoetingsruimte is in het complex en een gedeelde hobbyruimte: het paar 'houdt van gezelligheid en maakt gemakkelijk contact met mensen'. Op dit moment ontvangt het paar huishoudelijke hulp via de gemeente. Mocht er in de toekomst meer zorg nodig zijn, dan rekenen ze op



professionele hulp: 'dat willen wij onze kinderen niet aandoen, die zijn al zo druk.' Het zou daarom fijn zijn als er in de directe nabijheid van de nieuwe woning een post is van een wijkverpleegkundige.

In de enquête gaf meneer aan vooral de woonconcepten 'kleinschalig appartementencomplex met levensloopbestendige woningen' en de 'kleinschalige serviceflat' aansprekend te vinden. Grondgebonden levensloopbestendige woningen, grondgebonden woningen in een hofje of een aanleunwoning spreken hem ook wel aan. Een grootschalige serviceflat, zorgvilla, mantelzorgwoning of woonboerderij juist helemaal niet.



### Een lagere huur en voldoende ruimte voor een werkkamer

Mevrouw E.H. uit Dronten (59) woont sinds het verbreken van haar relatie een jaar geleden in een particuliere huurwoning. Het is een prettige, ruime woning in een rustige, ruim opgezette buurt. Toch wil ze graag verhuizen. Als belangrijkste reden noemt ze de hoge huur, van € 1.200 per maand. Als lid van generatie X met een 'middel sociaal-economische status' rekenen we mevrouw tot de 'moderne hofjesbewoners'. 'Als ik over een paar jaar met pensioen ga, dan zou ik liever rond de € 850 huur betalen zodat ik wat meer kan besteden aan vakanties en dergelijke rond die tijd.' Het liefste gaat ze in de omgeving van Apeldoorn wonen. Daar komt ze vandaan, en daar heeft ze ook familie en vrienden wonen. Bovendien woont ze dan dichtbij haar werk.

Hoewel levensloopgeschiktheid niet haar primaire focus is bij het zoeken van een nieuwe woning, zou ze het wel prettig vinden als de nieuwe woning 'toekomstbestendig' zou zijn, en haar een 'geborgen en veilig gevoel' geeft. Het zou prettig zijn als ze op termijn zorg zou kunnen ontvangen in die woning, maar ze is daar nog niet zo mee bezig.

Haar ideale woning heeft een tuin en 3 slaapkamers en ligt in het centrum van een stad of in een levendige buitenwijk. Het maakt haar niet veel uit of het een huur- of koopwoning is, zolang de maandlasten maar rond de € 850 liggen. Ze merkt dat er weinig aanbod is dat aan haar wensen voldoet, en de hoge prijzen van zowel huur- als koopwoningen maken dat ze tot nu toe nog niets van haar gading heeft kunnen vinden. De 55+-woningen die ze tot nu toe bekeken heeft, vindt ze veel te klein: 'Als 59-jarige moet ik nog een flink aantal jaren werken. Ik wil een niet te kleine woning, omdat ik ook veel thuiswerk.'

In de enquête gaf ze aan allerlei woonconcepten aansprekend te vinden: grondgebonden hofjeswoningen of appartementen in een hofje, maar ook een kleinschalig appartementencomplex met levensloopgeschikte woningen of een kleinschalige serviceflat noemt ze zeer aansprekend. Een woontoren met luxe appartementen spreekt haar juist helemaal niet aan.

Zij onderneemt graag activiteiten met de burens, maakt graag een praatje met de burens en vindt het erg belangrijk dat burens voor elkaar klaar staan. 'Goed contact met de burens vind ik belangrijk. Ik help mijn burens met van alles: ik pas op hun huisdieren en geef de planten water.' Ze woont het liefste tussen mensen die van elkaar verschillen, zowel in leeftijd als in levensovertuiging. Als ze ooit zorgbehoevend wordt, hoopt ze dat een vriendin hand- en spandiensten voor haar kan verrichten. Voor persoonlijke verzorging doet ze liever geen beroep op haar directe omgeving: dan hoopt ze op professionele hulp.



### Een kleinere tuin en koffie drinken in de buurt

De heer B.D. uit Ens (75) woont met zijn vrouw in een 2-onder-1-kap koopwoning met een flinke tuin en een garage, aan de rand van het bos. We rekenen meneer tot de 'vitale comfortzoekers'. De tuin wordt te groot en met oog op de toekomst willen ze graag verhuizen naar een woning waar alles gelijkvloers is. Hun voorkeur gaat uit naar een koopwoning: 'Als wij ons huis verkopen, dan kunnen we een nieuwe woning kopen met een lage of zelfs zonder hypotheek. Dan zijn onze maandlasten dus veel lager dan wanneer we gaan huren.' Hun favoriete woningtype, de grondgebonden seniorenwoning, wordt echter vooral als huurwoning aangeboden. Hij houdt er daarom rekening mee dat het wellicht toch een huurwoning wordt, of dat ze toch kiezen voor een appartement. Het liefste blijven ze in Ens wonen.

'Ik vind het belangrijk dat het een woning is waar mijn partner, als ik eerder dan haar kom te overlijden, goed alleen kan blijven wonen. Het moet daarom een gelijkvloerse woning zijn met parkeergelegenheid voor de deur en een supermarkt in de buurt.' Ook de nabijheid van de huisarts en apotheek vinden ze belangrijk. Tot slot vinden ze het fijn als er een ontmoetingsruimte in de buurt is: 'We gaan nu ook drie keer per week koffiedrinken in het buurthuis, dat vinden we wel leuk.'





### Goed voorbereid op de toekomst

Mevrouw T.V. uit Emmeloord (64) heeft zich goed voorbereid op de toekomst. De vrijstaande koopwoning waar ze met haar man woont is goed geïsoleerd, er zijn geluidswerende ramen geplaatst, ze hebben de badkamer vergroot en een extra toilet laten maken op de eerste verdieping. Vanwege hun relatief hoge inkomen rekenen we mevrouw tot de 'ondernemende levensgenieters'; financieel waren zij dan ook goed in staat om hun woning zelf aan te passen. De hal en trap zijn ruim genoeg voor een traplift, mocht dat nodig zijn. Ze ziet dan ook geen enkele reden om te gaan verhuizen uit de woning waar ze al 34 jaar woont. 'Alleen als één van ons in een rolstoel terecht komt, dan kunnen we niet anders.'

Het is 'het hele plaatje' dat maakt dat ze hier niet weg wil: 'de woning, de buurt, de fijne buren, alles bevalt goed.' Als het dan toch nodig zou zijn, dan wil ze het liefste weer een koopwoning. Hoe het staat met het aanbod aan geschikte woonruimte, dat weet ze niet. 'Wij houden ons daar nog helemaal niet mee bezig, want we willen hier helemaal niet weg!'

Oud voelt ze zich nog lang niet en de vraag van wie ze het liefste zorg of hulp zou willen ontvangen als dat nodig is, is dan ook nog ver van haar bed. Ze vermoedt dat ze voor veel zaken wel een beroep kan doen op haar buren. 'We hebben goed contact met de buren. We helpen elkaar waar nodig en dat gaat goed, zonder dat het te veel wordt. Persoonlijke verzorging vind ik te ver gaan, dat is echt iets voor professionele thuiszorg. Er zijn grenzen. Maar ik help de buren en zal dat ook in de toekomst blijven doen: met boodschappen, plantjes water geven, klusjes doen, en zo nu en dan binnenlopen om te kijken of alles goed gaat.'

## 5 Toekomstige woningbehoefte

### 5.1 Ontwikkeling woningbehoefte voor ouderen

#### Uitbreidingsopgave woningen voor ouderen

In het Programma Wonen en zorg voor ouderen (november 2022) schetst de Minister voor Volkshuisvesting de noodzaak voor het bouwen van woningen die geschikt zijn voor ouderen: *“Over twintig jaar is het aantal 65-plussers met meer dan 40% toegenomen. Het aantal 80-plussers neemt nog sterker toe. Naar schatting zijn er in 2040 1,6 miljoen mensen die 80 jaar of ouder zijn, dat is twee keer zoveel als nu. Met het veranderen van de gemiddelde leeftijd van de bevolking verandert ook de behoefte aan woonruimte. Er zijn woningen nodig die aansluiten bij de wensen en behoeften van onze ouderen. Woningen met comfort en gebruiksgemak, in de buurt van voorzieningen en met voldoende mogelijkheden om anderen te ontmoeten en te bewegen. Door woningen op maat voor onze ouderen te bouwen, brengen we daarnaast een hele verhuisketen op gang. Gezinnen met jonge kinderen kunnen gebruikmaken van de vrijgekomen woningen, die op hun beurt weer een passende woning voor een starter achterlaten.”* Het Programma zet in op een inhaalslag op het gebied van woningbouw: van de 900.000 woningen die tot 2030 gebouwd zullen worden in het kader van de Nationale Woon- en Bouwagenda, zou ruim 30% gereserveerd moeten worden voor woningen die geschikt zijn voor ouderen: 290.000 in totaal. Binnen dit totaal wordt een verdeling voorgesteld van 170.000 nultredenwoningen, 80.000 woningen in geclusterde woonvormen en 40.000 ‘verpleegzorgplekken op basis van Wlz-zorg thuis’.

In Flevoland neemt het aandeel ouderen nog sterker toe dan in veel andere delen van het land. Het aantal 65+-huishoudens neemt in de provincie tussen 2020 en 2040 met ruim 90% toe<sup>5</sup>. Het ligt daarom voor de hand dat in Flevoland een relatief groter deel van de nieuwbouwoopgave dan gemiddeld in Nederland voor ouderen bestemd moet worden, om te kunnen voorzien in de toekomstige behoefte van ouderen.

De verdeling van de nieuwbouwoopgave die het Programma Wonen en zorg voor ouderen voorstelt zou op Flevolandse schaal betekenen dat van de bijna 40.000 woningen die tot 2030 gebouwd gaan worden, bijna 13.000 woningen geschikt moeten zijn voor ouderen. Hiervan zouden ruim 7.500 woningen moeten vallen in de categorie ‘nultredenwoningen’, 3.550 woningen in de categorie ‘geclusterde woonvormen’ en 1.750 woningen in de categorie ‘verpleegzorgplekken op basis van Wlz-zorg thuis’.

Dit zijn hogere aantallen dan de behoefte die ABF raamt in het rapport Verkenning wonen met zorg 2020 – 2040 provincie Flevoland, maar in dat rapport is nog geen rekening gehouden met de recente afspraken met het Rijk over een hogere nieuwbouwproductie. ABF raamt de uitbreidingsbehoefte voor woningen die geschikt zijn voor ouderen tot 2030 op 3.600 nultredenwoningen, 840 geclusterde woningen en 1.210 plekken waar (intramuraal) Wlz-zorg geboden wordt: een totale uitbreiding met 5.650 woningen dus. Daarnaast moet volgens ABF het aanbod aan ‘aangepaste’ woningen in deze periode toenemen met 1.700 woningen. Dit betreft bestaande woningen.

De hogere nieuwbouwambitie biedt ruimte om een hoger aantal woningen voor ouderen te bouwen. Het is echter de vraag of dit nodig is. De meeste ouderen willen graag in hun eigen omgeving blijven wonen. Het is daarom niet aannemelijk dat veel (toekomstige) ouderen die nu buiten de provincie wonen, ervoor zullen kiezen om in Flevoland te gaan wonen. ABF houdt bij de raming van de uitbreidingsbehoefte geen

---

<sup>5</sup> ABF Research, Verkenning Wonen met zorg 2020 - 2040 (oktober 2021).

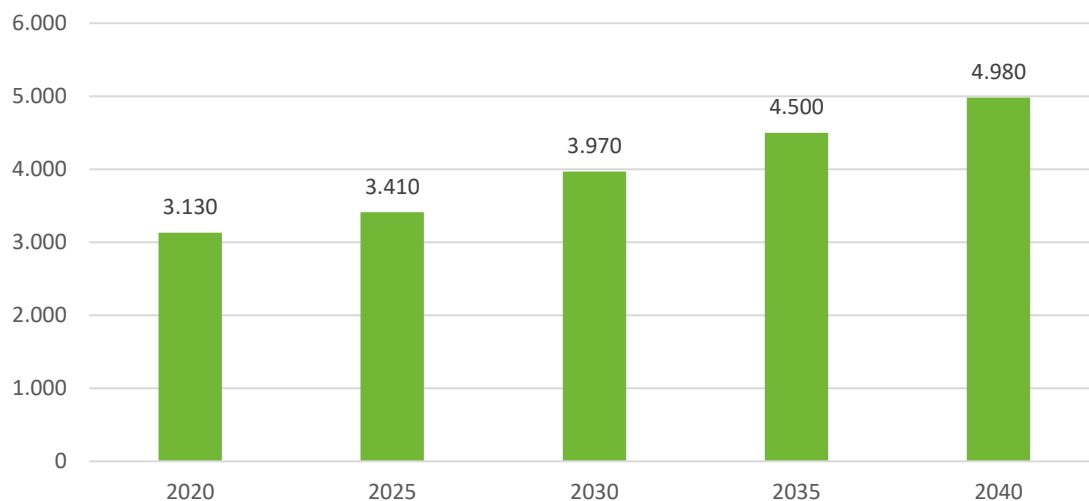
rekening met extra vraag naar woonruimte voor ouderen van buiten de provincie. Dat is naar ons inzien terecht.

Uitgaande van het huidige gedrag van ouderen lijkt het dus niet nodig om *meer* woningen voor ouderen toe te voegen aan de voorraad dan de genoemde 5.650. Toch kan de provincie ervoor kiezen om hier wel op aan te sturen, in de hoop hiermee meer (toekomstige) senioren te verleiden om hun huidige gezinswoning te verruilen voor een nultredenwoning of een geclusterde woning en daarmee woningen vrij te spelen voor andere woningzoekenden. Dit is alleen kansrijk, als dit nieuwe aanbod zeer aantrekkelijk is voor (toekomstige) ouderen. Dit benadrukt het belang van het aansluiten bij de woonwensen van verschillende doelgroepen binnen de totale groep (toekomstige) senioren.

### Behoefte aan geclusterde woonvormen voor ouderen

In het ABF-onderzoek is berekend hoe de behoefte aan geclusterde woonvormen zich in de komende jaren zal ontwikkelen. Uit de aanbodraming van ABF blijkt dat er in 2020 3.130 geclusterde woningen voor ouderen (65+) waren in de provincie Flevoland. De behoefte aan geclusterde woonvormen voor ouderen neemt volgens de raming van ABF in de provincie toe met 840 woningen in de periode tot 2030 en met 1.850 woningen in de periode tot 2040.

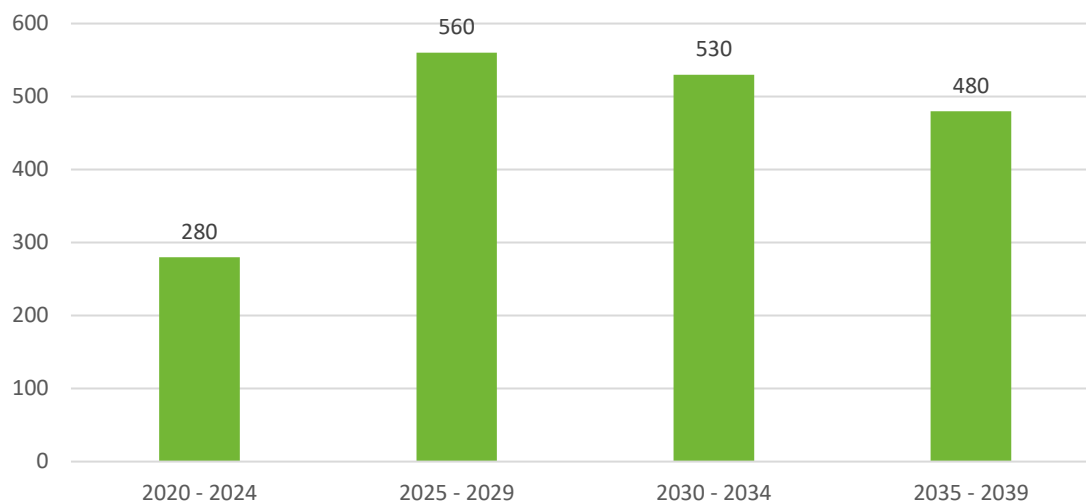
Figuur 5.1: Provincie Flevoland. Ontwikkeling van de behoefte aan geclusterde woonvormen, 2020 - 2040



Bron: ABF - Verkenning wonen met zorg 2020 - 2040 provincie Flevoland, oktober 2021.

De extra behoefte aan geclusterde woonvormen groeit vanaf 2025 sterk. In de periode 2020 tot en met 2024 bedraagt de extra behoefte 280 woningen, in de vijf jaar daarna verdubbelt dit naar 560 woningen. Dit zijn extra 840 geclusterde woningen in de periode tot 2030. Na 2030 gaat de extra behoefte weer wat afnemen, maar blijft tot 2040 relatief hoog.

Figuur 5.2: Provincie Flevoland. Aanvullende behoefte aan geclusterde woonvormen 2020 - 2040



Bron: ABF - Verkenning wonen met zorg 2020 - 2040 provincie Flevoland, oktober 2021.

### **Extra behoefte aan geclusterde woningen voor mensen met een zware zorgvraag**

Naast de vraag naar geclusterde woonvormen wordt er in de ramingen van ABF een toename voorzien van het aantal benodigde intramurale plekken voor verzorging en verpleging. Omdat verpleeghuisplekken niet meer worden toegevoegd, is dit in praktische zin een extra vraag naar geclusterde woonvormen. Gezien de medische achtergrond van de ouderen die het betreft, gaan we ervan uit dat deze vraag, afhankelijk van de financiële positie van de cliënt, een vraag is naar de woonvormen 'Woonzorgcentrum' en 'Zorgvilla'.

### **Volledig Pakket Thuis**

Daarnaast wordt er door ABF een toename voorzien van het aantal ouderen dat via een Volledig Pakket Thuis (VPT) zorg ontvangt in de thuissituatie. Het is onze inschatting dat een deel van deze mensen deze zorg niet in de huidige woonsituatie kan ontvangen en een geclusterde woonvorm nodig heeft. Dat betreft woningen die er op dit moment nog niet zijn. We gaan er in de uitwerking van de extra behoefte aan geclusterde woonvormen van uit dat de helft van de toename van het gebruik van VPT een vraag naar een geclusterde woning met zich meebrengt.

De toename van de woningbehoefte geclusterde woonvormen in Flevoland en de gemeenten in de provincie is dan als volgt:

Tabel 5.1: Provincie Flevoland. Aanvullende vraag naar geclusterde woonvormen, per gemeente en per periode, 2020 - 2040

		Almere	Dronten	Lelystad	Noordoost- polder	Urk	Zeevolde	Provincie Flevoland
Geclusterd wonen voor ouderen	2020 - 2024	260	20	-40	10	20	20	290
	2025 - 2029	430	30	10	30	40	20	560
	2030 - 2034	320	30	60	50	30	20	510
	2035 - 2040	340	20	30	40	50	10	490
	<i>Subtotaal</i>	<i>1.350</i>	<i>100</i>	<i>60</i>	<i>130</i>	<i>140</i>	<i>70</i>	<i>1.850</i>
Plekken V&V	2020 - 2024	240	40	95	80	40	15	510
	2025 - 2029	340	45	125	115	50	20	695
	2030 - 2034	300	50	120	120	50	20	660
	2035 - 2040	245	50	100	130	30	30	585
	<i>Subtotaal</i>	<i>1.125</i>	<i>185</i>	<i>440</i>	<i>445</i>	<i>170</i>	<i>85</i>	<i>2.450</i>
Plekken VPT	2020 - 2024	15	5	10	5	0	5	40
	2025 - 2029	15	5	10	5	0	5	40
	2030 - 2034	15	5	10	5	0	5	40
	2035 - 2040	15	5	10	5	0	5	40
	<i>Subtotaal</i>	<i>60</i>	<i>20</i>	<i>40</i>	<i>20</i>	<i>0</i>	<i>20</i>	<i>160</i>
Totale extra vraag geclusterd wonen	2020 - 2024	515	65	65	95	60	40	840
	2025 - 2029	785	80	145	150	90	45	1.295
	2030 - 2034	635	85	190	175	80	45	1.210
	2035 - 2040	600	75	140	175	80	45	1.115
	<b>Totaal</b>	<b>2.535</b>	<b>305</b>	<b>540</b>	<b>595</b>	<b>310</b>	<b>175</b>	<b>4.460</b>

Bron: ABF - Verkenning wonen met zorg 2020 - 2040 provincie Flevoland, oktober 2021; bewerking Companen.

In totaal zijn er volgens de ramingen van ABF in de provincie bijna 4.500 geclusterde woningen extra nodig in de periode tot 2040.

## 5.2 Kwalitatieve vraag

Op basis van de voorkeuren voor de verschillende woonconcepten zoals die gemeten zijn met de gehouden enquête, is een raming gemaakt van de ontwikkeling van de vraag naar deze woonconcepten in de komende jaren. Daarbij is rekening gehouden met de demografische ontwikkeling en de wisseling van de generaties. Een sterke voorkeur voor een woonconcept is zwaarder meegewogen dan een minder sterke voorkeur.

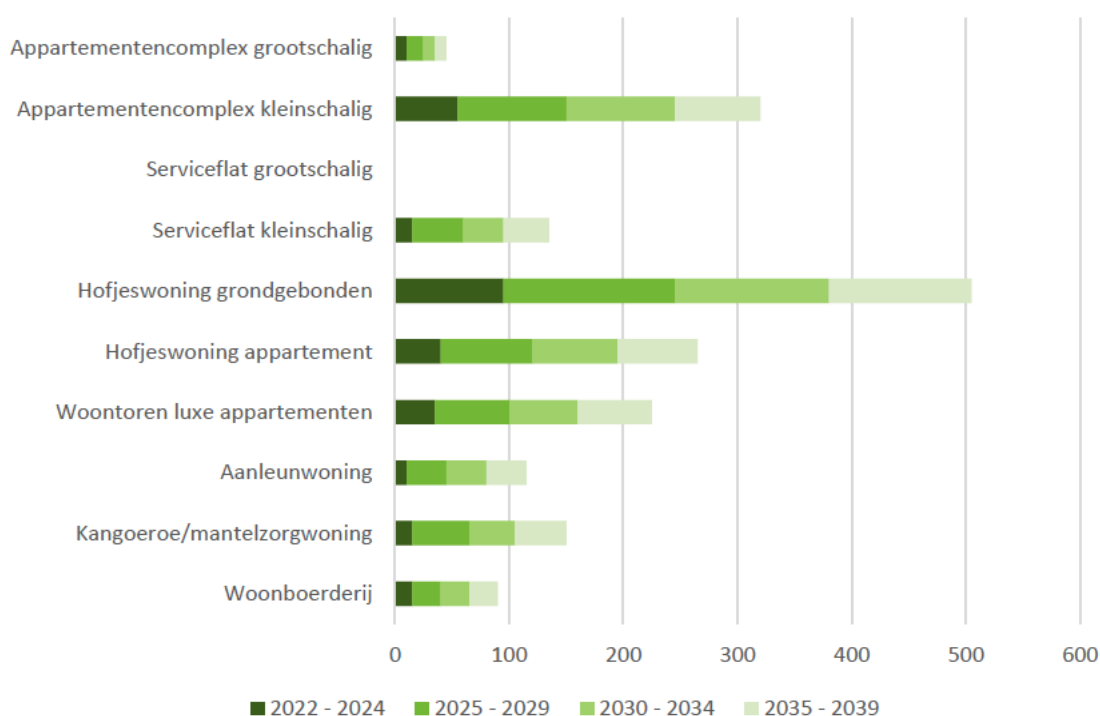
De voorkeur voor de 'Grondgebonden levensloopbestendige woning' is geen voorkeur voor een specifiek geclusterd woonconcept. Dit woonconcept moet geschaard worden onder de bredere noemer van de 'nultredenwoningen'. Volgens de ramingen van ABF zijn er in Flevoland 3.600 van deze woningen extra nodig in de periode tot 2030. In de verhoudingen die worden genoemd in het kader van het Programma Wonen en zorg voor ouderen van de Rijksoverheid zouden op de schaal van Flevoland in deze periode 7.000 extra nultredenwoningen nodig zijn.



Het 'Woonzorgcentrum' en de 'Zorgvilla' zijn woonconcepten die sterk gekoppeld zijn aan een zware zorgbehoefte. Daarbij is de bereikbaarheid van deze concepten voor zorgbehoevende ouderen vooral een kwestie van inkomen en vermogen. Het verblijf in een zorgvilla brengt hoge maandelijkse lasten met zich mee en is daarom alleen bereikbaar voor ouderen met een hoog inkomen en/of een groot vermogen. Omdat een verhuizing naar een woonzorgcentrum of een zorgvilla meer wordt ingegeven door de medische noodzaak dan door een bewuste keuze, is de behoefte aan deze woonconcepten apart berekend.

Een belangrijk punt dat tijdens de werksessie met stakeholders werd ingebracht, is dat de focus bij het in beeld brengen van de woonbehoefte van ouderen vaak ligt op geschikte woningen voor mensen met fysieke beperkingen. Er moet ook aandacht zijn voor de eisen die geestelijke achteruitgang stellen aan de woning. Die eisen moeten worden doorgetrokken naar de woonomgeving. Denk daarbij bijvoorbeeld aan een 'Beschutte & Beschermende woonomgeving' waar de sociale context en sociale cohesie belangrijk zijn (empathische woonomgeving). Een situatie waarbij bijvoorbeeld een verward persoon op straat wordt opgevangen door burens.

Figuur 5.3: Provincie Flevoland. Ontwikkeling behoefte aan geclusterde woonvormen naar woonconcept, in vier tijdvakken, 2022 - 2040



Bron: ABF - Verkenning wonen met zorg 2020 - 2040 provincie Flevoland, oktober 2021; bewerking Companen, enquête Companen.

- De grootste extra behoefte is er aan grondgebonden hofjeswoningen. Dit is in de enquête een van de meest aansprekende woonconcepten gebleken en de woonstijlen die dit een aansprekend concept vinden nemen in aantal toe de komende jaren. Hofjeswoningen zijn populair onder (toekomstige) senioren die behoren tot de protestgeneratie en spreken mensen die behoren tot generatie X ook sterk aan, zowel mensen met een lager inkomen als mensen met meer financiële armslag. Vooral in de periode na 2025 neemt de behoefte aan grondgebonden hofjeswoningen sterk toe. Er is tot 2030

behoefte aan zo'n 250 extra grondgebonden hofjeswoningen. In de periode tot 2040 gaat het om ruim 500 extra woningen van dit woonconcept. De vraag naar dit woonconcept is er in alle gemeenten binnen de provincie.

- Hofjeswonen in een appartement is minder aansprekend dan in een grondgebonden setting, maar ook in appartementsvorm is het hofjeswonen een van de woonconcepten waar de meeste vraag naar is. Tot 2030 is er in de provincie behoefte aan ruim 100 extra woningen binnen dit woonconcept. In de tien jaar daarna neemt de vraag verder toe. Getalsmatig is er de meeste vraag naar dit woonconcept in Almere en in Dronten.
- Ook het kleinschalige appartementencomplex is een aansprekend woonconcept in Flevoland. Dit woonconcept is het meest populair bij senioren die behoren tot de protestgeneratie en de stille generatie. Maar ook de aankomende ouderen vinden het een aansprekend woonconcept. De grootste extra behoefte is er tussen 2025 en 2035, maar ook daarna is er nog extra behoefte aan dit woonconcept. In dit concept ligt minder dan bij het hofjeswonen de nadruk op de gemeenschappelijkheid.
- Hoewel de woontoren met luxe appartementen op basis van de enquête niet tot de geclusterde woonconcepten behoort die het meest aansprekend zijn, ontstaat er toch een behoorlijke vraag naar dit woningtype. De vraag naar dit woningtype concentreert zich vooral in Almere. Er is vraag naar ruim 200 extra woningen binnen dit woonconcept in de periode tot 2040.
- De woontoren met luxe appartementen is het enige grootschalige woonconcept dat aanspreekt. Grootschaligheid diskwalificeert een woonconcept dus niet per definitie, als de uitstraling goed is kan ook een grootschalig project aansprekend zijn.
- De aanleunwoning is met name populair bij de oudste 'stille' generatie. Dit is de generatie die de komende jaren in omvang gaat afnemen. Dat betekent dat de aanvullende behoefte aan geclusterde aanleunwoningen getalsmatig minder groot is dan aan andere woonconcepten die de jongere generaties senioren meer aanspreken.
- Er ontstaat een behoorlijke behoefte aan kangoeroe-/mantelzorgwoningen. Dit is een woonconcept dat nog niet veel voorkomt.

In bijlage 3 is een overzicht opgenomen van de aantallen geclusterde woonvormen in verschillende woonconcepten zoals die gebouwd zouden moeten worden als we uitgaan van de totale opgave zoals ABF die becijfert. Als van een hogere ambitie wordt uitgegaan, dan geeft deze tabel een maat voor de gewenste verhouding tussen de verschillende woonconcepten.

### **Vraag naar huren en kopen**

Op basis van de voorkeuren voor huren of kopen die respondenten in de enquête hebben aangegeven, is bepaald hoe de kwalitatieve woningbehoefte zich ontwikkelt naar eigendoms categorie en prijssegment. In beginsel kunnen alle woonconcepten zowel in huur als in koop worden gerealiseerd.

Tabel 5.2: Provincie Flevoland. Vraag naar eigendoms categorie en prijssegment, 2022 - 2040

Periode	Prijssegment			
	Gereguleerde huur	Middenhuur	Dure huur	Totaal
<b>Huur</b>				
2022 - 2024	60	30	5	95
2025 - 2029	115	50	10	175
2030 - 2034	95	45	5	145
2035 - 2039	90	40	5	135
	360	165	25	550
<b>Koop</b>	Goedkope koop	Middeldure koop	Dure koop	Totaal
2022 - 2024	30	95	70	195
2025 - 2029	60	195	135	390
2030 - 2034	55	180	125	360
2035 - 2039	55	175	125	355
	200	645	455	1.300

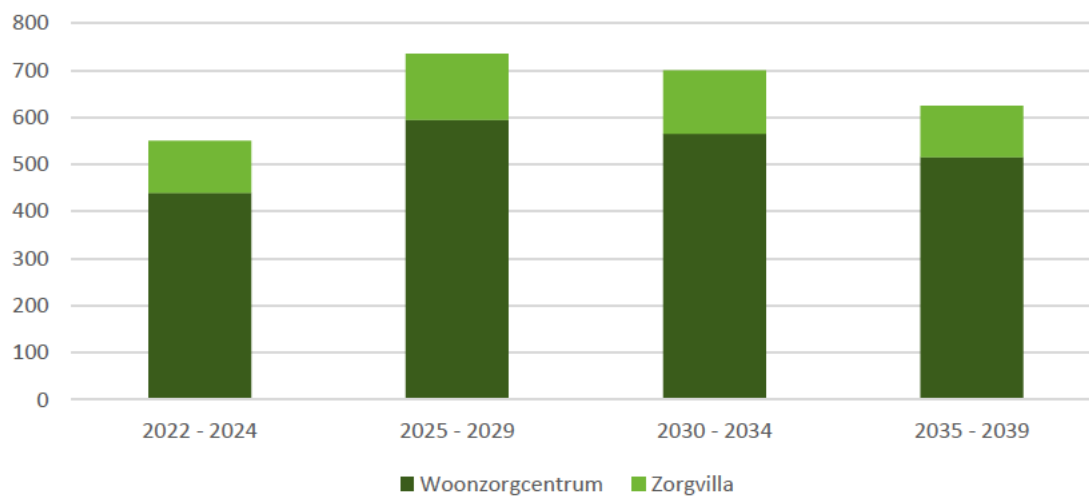
Bron: Enquête Companen.

(Toekomstige) senioren in Flevoland hebben een grote voorkeur voor het kopen van een woning om comfortabel oud in te worden. Op basis van de voorkeuren van de respondenten en de veranderende samenstelling van de woonstijlen in de toekomst heeft over de hele periode 2022 – 2040 ongeveer 30% van de vraag betrekking op de huursector en 70% op de koopsector. Hierbij moet worden aangetekend dat de enquête werd gehouden op de top van de koopmarkt. Inmiddels zijn huizenprijzen aan het dalen. Ook moet worden opgemerkt dat de vraag van ouderen die met een zwaardere zorgvraag verhuizen naar een woonzorgcentrum of een zorgvilla zich volledig op de huursector richt (zie ook de volgende paragraaf). Binnen de huursector ligt de focus op het gereguleerde segment en het middenhuursegment. Het middeldure huursegment loopt van de liberalisatiegrens van € 763 tot € 1.000 per maand. Ouderen met een hoog inkomen en/of een groot vermogen (bijvoorbeeld uit de verkoop van een afbetaalde koopwoning) geven er de voorkeur aan een voor senioren geschikte woning te kopen. Binnen de koopsector is er behoefte aan woningen in alle prijsklassen, van goedkoop tot middelduur, tot duur. De grens tussen het goedkope en het middeldure segment ligt bij € 250.000, de grens tussen het middeldure en dure segment ligt bij € 400.000.

### Vraag naar geclusterd wonen met intensieve zorg

Zoals beschreven raamt ABF een toenemende behoefte aan intramurale plekken voor ouderen die een zwaardere zorgvraag hebben. Omdat verzorghuisplekken niet meer worden toegevoegd, is dit een vraag naar geclusterde woonconcepten die gericht zijn op de mogelijkheid om zwaardere zorg te kunnen leveren. De vraag spitst zich toe op woonzorgcentra (ouderen met een laag of middeninkomen en weinig vermogen) en zorgvilla's (ouderen met een hoog inkomen en/of een groot vermogen).

Figuur 5.4.: Provincie Flevoland. Ontwikkeling behoefte geclusterde woonvormen met intensief zorgaanbod naar woonconcept, in vier tijdsvakken, 2022 - 2040



Bron: ABF - Verkenning wonen met zorg 2020 - 2040 provincie Flevoland, oktober 2021; bewerking Companen, enquête Companen.

De extra vraag naar plekken voor ouderen met behoefte aan verzorging en verpleging is aanzienlijk de komende jaren. Dat betekent dat er een behoorlijke extra behoefte is aan plekken in woonzorgcentra. Met het ouder worden van de protestgeneratie en generatie X, generaties met naar verhouding meer vermogende mensen, neemt ook de vraag naar luxe plekken toe. De zorgvilla is op dat punt een aantrekkelijk woonconcept voor deelnemers aan de enquête. Er is in de periode tot 2030 behoefte aan ruim 1.000 extra plaatsen in een woonzorgcentrum en zo'n 250 extra plekken in een zorgvilla of vergelijkbaar luxe woonconcept. Ook in de periode tussen 2030 en 2040 is er veel extra vraag naar woonconcepten waar zwaardere zorg kan worden geboden.

Woonzorgcentra en zorgvilla's zijn woonconcepten die vooral logisch zijn in het huursegment. Bij de woonzorgcentra gaat het om huurprijzen in het gereguleerde segment en het middenhuursegment. De zorgvilla's vallen in het dure huursegment. Bij bestaande concepten gaat het al snel om huurprijzen van € 2.000 en meer per maand, los nog van de zorgkosten.

### Aandachtspunten vanuit stakeholders

In een werksessie met stakeholders (zorgaanbieders, corporaties, makelaars, gemeenten en bewoners-vertegenwoordigers) is gesproken over de uitkomsten van de enquête en interviews. In de sessie kwam nog een aantal specifieke aandachtspunten naar voren, die we hieronder opsommen.

Zorgaanbieders benadrukken dat naast de groep mensen met een mobiliteitsbeperking ook aandacht nodig is voor de groeiende groep ouderen die te maken heeft met dementie. Ook mensen met dementie zullen steeds vaker zelfstandig in de wijk wonen. Dit stelt naast eisen aan de woningen zelf (gasloos koken bijvoorbeeld) ook eisen aan de woonomgeving. In dit verband spreken zij over het belang van herkenningspunten, maar ook over het versterken van de sociale cohesie (geborgenheid).

Vanuit het oogpunt van efficiënte zorgverlening is het wenselijk dat mensen met een zorgvraag bij elkaar in de buurt wonen. Met name nachtzorg is lastig te realiseren als mensen ver uit elkaar wonen. Zorgaanbieders benadrukken daarom het belang van het toevoegen van geclusterde woonvormen én van het verleiden van senioren om hierheen te verhuizen. Veel ouderen denken pas op late leeftijd na over verhuizen. Tussen 65 en 75 jaar is een deel van de senioren te bewegen om een stap naar een geschiktere

woning te zetten. Na die leeftijd verhuist men doorgaans alleen als er een acute noodzaak is. Zorgaanbieders onderstrepen het belang van het tijdig verhuizen, zodat er nog iets te kiezen is en ze op de nieuwe plek een sociaal netwerk kunnen opbouwen. Goede voorlichting en het ontzorgen van ouderen kunnen hierbij helpen.

Zorgtechnologie is sterk in ontwikkeling. Zorgaanbieders zien hier veel kansen om zorgverleners te ontlasten en mensen langer in staat te stellen om zelfstandig te functioneren: 'het huis is de mantelzorger van de toekomst'. In de gesprekken met ouderen die in dit kader zijn gevoerd is het thema zorgtechnologie beperkt aan de orde gekomen. Dat is begrijpelijk, aangezien mensen zich lastig een voorstelling kunnen maken van iets wat nog ontwikkeld moet worden. Professionals verwachten echter wel dat allerlei vormen van technologie een steeds grotere rol zal gaan spelen in de zorg. Dat gaat niet alleen om 'zorgrobots', maar ook om de inzet van beeldbellen als aanvulling op huisbezoeken, het op afstand monitoren van lichaamsfuncties, waarschuwingssystemen voor als mensen vallen of gaan dwalen, of om hulpmiddelen om steunkousen aan te trekken of oogdruppels toe te dienen, waardoor hier geen verzorgende of verpleegkundige meer voor nodig is.

Door het gebrek aan zorgpersoneel zal het belang van mantelzorg en onderlinge steun toenemen. Betrokkenen geven aan dat wederkerigheid belangrijk is bij steun aan burens of kennissen; veel mensen vinden het makkelijker om hulp te accepteren als zij ook iets terug kunnen doen. Veel mensen kunnen dit zelf organiseren, anderen hebben hulp nodig bij het organiseren van deze wederkerigheid. Het gaat dan om een vorm van 'communitybuilding' waarbij mensen met elkaar in contact worden gebracht en vraag naar en aanbod aan informele ondersteuning op een laagdrempelige manier bij elkaar worden gebracht.

Investerings in nieuwbouw van geclusterde woonconcepten (ook in termen van grondexploitatie) kunnen zich terugverdienen in lagere kosten voor zorg en ondersteuning. Het verdient daarom aanbeveling om bij het maken van bouwplannen niet sec te kijken naar de grondopbrengsten op de locatie, maar ook de mogelijke besparingen op andere domeinen.



## Deel 2: Wonen met zorg of ondersteuning voor andere aandachtsgroepen

### Inleiding

Er zijn verschillende kwetsbare groepen die minder kansen hebben dan anderen op de woningmarkt. Bijvoorbeeld door hun behoefte aan een specifiek soort woning of woonvorm, door wat zij kunnen betalen voor de huurinvesting, door wat extra nodig is aan begeleiding en zorg en vanwege gebrek aan draagvlak in de buurt.

In dit onderzoek gaan we in op de woningbehoefte van drie groepen 'kwetsbare inwoners':

- Kwetsbare jongeren/jongvolwassenen (18-27 jaar)
- Uitstromers uit beschermd wonen/opvang (> 27 jaar)
- Zelfstandig wonende mensen die begeleiding krijgen vanuit de Wmo of Wlz, zonder eerst in een instelling te hebben gewoond.

Naast deze groepen zijn er nog andere groepen die een kwetsbare positie hebben op de woningmarkt. Het Programma 'Een thuis voor iedereen' van de Rijksoverheid (juli 2022) benoemt een aantal aandachtsgroepen. Een deel hiervan heeft behoefte aan een betaalbare woning in combinatie met zorg en ondersteuning. Het gaat om:

- Mensen die uitstromen uit een intramurale instelling (jeugdzorg, beschermd wonen, maatschappelijke opvang, detentie of forensische zorg).
- Mensen met sociale en/of medische urgentie onder wie mensen die dak- en thuisloos dreigen te worden, mensen die rolstoelafhankelijk zijn of een lichamelijke, verstandelijke, zintuigelijke beperking of psychische kwetsbaarheid hebben, sekswerkers die willen stoppen en in een andere omgeving willen wonen, remigrantengezinnen met de Nederlandse nationaliteit die na terugkeer naar Nederland dakloos zijn.
- Statushouders/vergunninghouders.

Andere aandachtsgroepen hebben geen zorg- of ondersteuningsvraag, maar wel specifieke woonwensen waardoor zij op de reguliere woningmarkt niet altijd aan hun trekken komen. Het gaat om:

- Arbeidsmigranten
- Uitwonende (deels internationale) studenten
- Woonwagenbewoners

In dit onderzoek ligt de nadruk op mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag. We laten deze laatste drie groepen in dit hoofdstuk daarom buiten beschouwing.

### Probleemanalyse

Voor steeds meer mensen in Nederland is het moeilijk een passende woning te vinden. Voor mensen in een kwetsbare situatie geldt dit in nog sterkere mate. Zij zijn vaak afhankelijk van extra zorg of begeleiding, of zij moeten hun leven (opnieuw) opbouwen. Het gaat om mensen die dak- en thuisloos zijn, die uitstromen uit een intramurale (zorg)instelling, statushouders en diverse groepen mensen met sociale of medische urgentie, waaronder slachtoffers van huiselijk geweld. Deze mensen hebben niet alleen een dak boven hun hoofd nodig, maar vaak ook behoefte aan zorg en ondersteuning.

Op dit moment verdringen de verschillende ‘aandachtsgroepen’ elkaar en concurreren zij met regulier woningzoekenden om de schaarse betaalbare woningen. In het Adviesrapport Een Thuis voor Iedereen constateert de Interbestuurlijke werkgroep versterking beleid huisvesting aandachtsgroepen dat de leefbaarheid in sommige buurten en wijken steeds meer onder druk staat door ongelijke verdeling van de huisvesting binnen gemeenten en tussen gemeenten onderling. Het risico van opeenstapeling van aandachtsgroepen in zwakkere wijken is groot. Dit ondermijnt de draagkracht van wijken, en daarmee ook het draagvlak om kwetsbare inwoners zoals uitstromers uit Beschermd Wonen of opvang te huisvesten. Het gebrek aan betaalbare woonplekken maakt uitstromen lastig en belemmert daardoor de gewenste ‘ambulantisering’ in de zorg. Ook komt de benodigde zorg en ondersteuning in de thuissituatie op veel plekken nog onvoldoende tot stand, waardoor zelfstandig wonen wordt belemmerd. Door onvoldoende uitstroombmogelijkheden lopen bovendien de wachtlijsten voor intramurale zorg op.

In het Adviesrapport wordt specifiek aandacht besteed aan de groep ‘economisch dak- en thuisloze mensen’. Dit zijn mensen die in principe zelfredzaam zijn, maar door een life event (scheiding, verlies van baan) op straat belanden. In eerste instantie hebben deze mensen alleen een huisvestingsvraag. Vanwege hun zelfredzaamheid hebben zij vaak geen recht op een plek in een opvangvoorziening, waardoor ze ook niet in aanmerking komen voor een urgentieverklaring. Maar als niet op korte termijn wordt voorzien in hun huisvestingsvraag, dan zijn risico’s op problemen zoals schulden, verlies van werk, depressie en verslaving groot. Dit geldt ook voor vrouwen die (met kinderen) langer dan nodig in de stressvolle omgeving van de vrouwenopvang moeten verblijven.

Het Adviesrapport beschrijft dat, door de stijging van het aantal dak- en thuislozen in combinatie met het gebrek aan uitstroombmogelijkheden, opvangvoorzieningen in Nederland overvol zitten. De opvangproblematiek is niet evenredig verdeeld over gemeenten in een regio of provincie doordat opvang verloopt via centrumgemeenten en grotere steden meer kwetsbare mensen aantrekken.

Ook in Flevoland constateren partijen dat de uitstroom uit instellingen stopt door gebrek aan geschikt en passend aanbod, zo bleek tijdens de werksessies die wij in het kader van dit onderzoek hebben georganiseerd. Dat zorgt er bijvoorbeeld voor dat de gemiddelde verblijfsduur in opvangvoorzieningen van Kwintes – bedoeld voor mensen in een crisissituatie – is opgelopen tot circa een jaar.

## 6 Kwantitatieve vraag

De omvang van de verschillende aandachtsgroepen is lastig te bepalen. Cijfers zijn moeilijk beschikbaar, definities zijn niet altijd eenduidig en mensen kunnen regelmatig gerekend worden tot meerdere groepen. Op het moment dat ABF het rapport *Verkenning Wonen met Zorg Flevoland* (dat als basis dient voor dit rapport) publiceerde, was landelijk nog niet bepaald op welke aandachtsgroepen gemeentelijk woonbeleid zich zou moeten richten. Het rapport gaat dan ook niet op al deze aandachtsgroepen in. Het biedt - naast cijfers over de doelgroep ouderen - wél cijfers over mensen met een verstandelijke handicap die een Wlz-indicatie hebben en mensen met een indicatie voor Beschermd Wonen vanwege psychische of psychiatrische problematiek. In deze paragraaf geven we een samenvatting van de beschikbare cijfers uit het ABF-rapport, en vullen dit waar mogelijk aan met landelijke cijfers over de andere aandachtsgroepen.

Zoals in de inleiding vermeld, wil de provincie graag weten wat de woonbehoeften zijn van de volgende kwetsbare groepen:

- Kwetsbare jongeren/jongvolwassenen (18-27 jaar)
- Uitstromers uit beschermd wonen/opvang (> 27 jaar)
- Zelfstandig wonende mensen die begeleiding krijgen vanuit de Wmo of Wlz, zonder eerst in een instelling te hebben gewoond

Hieronder gaan we in op de omvang van deze aandachtsgroepen, en ook op de omvang van de groep mensen met een beperking en de groep dak- en thuislozen.

### **Kwetsbare jongeren/jongvolwassenen**

De Interbestuurlijke werkgroep versterking beleid huisvesting aandachtsgroepen geeft in zijn adviesrapport Een Thuis voor Iedereen aan dat de omvang van de groep kwetsbare jongeren en jongvolwassenen die uitstroomt vanuit jeugdzorg richting zelfstandig wonen landelijk niet goed in beeld is. Dat het hier een groep betreft die extra aandacht behoeft, blijkt alleen al uit het feit dat van de dakloze jongeren 60% een jeugdzorgverleden heeft.<sup>6</sup>

In het rapport *Verkenning wonen met zorg 2020 - 2040* provincie Flevoland van ABF is de groep 'kwetsbare jongeren/jongvolwassenen' niet meegenomen. Op het niveau van de provincie Flevoland is er, voor zover wij weten, ook door anderen geen onderzoek gedaan naar de omvang van deze groep. Voor dit onderzoek moeten we dus volstaan met de constatering dat er ieder jaar een groep jongeren en jongvolwassenen is in de leeftijd van 16 tot 27 jaar die uitstroomt vanuit pleeggezinnen, gezinshuizen en residentiële jeugdhulp richting de woningmarkt. Een deel van hen kan direct zelfstandig gaan wonen, een deel heeft behoefte aan een tussenstap zoals een kamertrainingscentrum of beschermd wonen.

### **Uitstromers uit Beschermd Wonen (BW)**

ABF becijfert in het rapport *Verkenning wonen met zorg 2020 - 2040* provincie Flevoland dat er in 2020 in de provincie 85 mensen zijn met een Wlz-indicatie die intramuraal verblijven in een GGZ-instelling. Zij hebben een indicatie voor 'Voortgezet Verblijf' (GGZ-B). Hun aantal groeit volgens het rapport naar 130 in 2040 - er is dus een uitbreidingsvraag van 45 plekken. Deze cijfers zijn gebaseerd op een 'aanbodsraming', die rekening houdt met het huidige aanbod. Mogelijk verblijft op dit moment een deel van de van oorsprong Flevolandse cliënten in een instelling buiten de provincie. Als uitgegaan wordt van de

---

<sup>6</sup> Bron: Raad voor Volksgezondheid en Samenleving, *Herstel begint met een thuis* (2020).

'lokale vraag', dan voorspelt ABF een groei van de vraag van 115 personen in 2020 naar 165 personen in 2040. In beide benaderingen komt ABF uit op een uitbreidingsvraag van circa 50 plekken.

Daarnaast is er in 2020 een groep van 510 mensen die verblijven in Beschermd Wonen vanuit de Wmo. Op basis van de trend zal dit aantal volgens ABF groeien naar 750 in 2040 – hier zou dus een uitbreidingsvraag zijn van 240 plekken.

ABF tekent hier wel bij aan dat er voor de regio als geheel eigenlijk 'weinig potentie' is voor uitbreiding van Beschermd Wonen, aangezien het totale aanbod in de provincie de totale lokale vraag overstijgt. Binnen de provincie zijn er wel verschillen. De vraag is meer gespreid dan het aanbod. Deels speelt mogelijk het verleden hierin een rol; het was gebruikelijk deze zorg te concentreren in grote instellingen. Met de huidige visie op het belang van wonen in de eigen wijk zou 'de gespreide vraag' met 'een meer gespreid aanbod' wellicht beter worden beantwoord, aldus ABF.

Het veld van Beschermd Wonen is sterk in beweging. Enerzijds zien we een toenemende druk op de sector, als gevolg van de afbouw van plekken in de curatieve GGZ. Anderzijds is het advies 'Toekomst Beschermd Wonen' (Commissie Dannenberg) actueel. Hierin wordt gepleit voor een ombuiging van het dure Beschermd Wonen naar Beschermd Thuis, waarbij mensen intensieve begeleiding krijgen in hun eigen woning. Als het advies van de commissie volledig wordt opgevolgd, betekent dit een afname van 2/3 deel van de totale benodigde capaciteit Beschermd Wonen.

ABF rekent daarom een aantal scenario's door, waarin rekening gehouden wordt met deze ontwikkelingen. Als het lukt om meer mensen ondersteuning te bieden via Beschermd Thuis, dan zijn immers minder plekken nodig in Beschermd Wonen. Voor de doorrekening van deze scenario's is conform de uitgangspunten van de Commissie Dannenberg een driedeling gemaakt in de cliënten van Beschermd Wonen. Een gedeelte blijft permanent in de beschermende omgeving wonen (Beschermd Wonen), een gedeelte heeft langdurig ondersteuning nodig (beschut wonen) en een gedeelte kan zelfstandig in de wijk wonen met ambulante begeleiding (thuis wonen). De verhouding tussen de drie groepen verschilt tussen de scenario's.

Dit leidt tot de volgende raming van de *vraag* naar beschermde en beschutte woonplekken in Flevoland voor de doelgroep zoals die nu in Beschermd Wonen (BW) verblijft. In het 0-scenario zien we tussen 2020 en 2040 een stijging van de vraag naar plekken voor Beschermd wonen met 105 plekken. In scenario 1 daalt de vraag naar BW-plekken met 80, terwijl de vraag naar beschut wonen stijgt met 100 en die naar 'thuis wonen met begeleiding' met 105. In scenario 2 daalt de vraag naar BW-plekken met 270, terwijl de vraag naar beschut wonen stijgt met 195 en die naar 'thuis wonen met begeleiding' met 200. In dat laatste scenario ontstaat dus een extra vraag naar zo'n 400, waarvan iets minder dan de helft in een 'beschutte woonsfeer', door ABF omschreven als 'een tussenvorm bestaande uit voornamelijk geclusterde woon-eenheden'.

In de prognoses is de overgang van een deel van de BW-cliënten naar de Wet Langdurige Zorg nog niet meegenomen. ABF geeft daarom aan dat de prognose zal worden herzien als meer duidelijk is over hoeveel mensen een Wlz-indicatie krijgen voor GGZ-Wonen.

Tabel 6.1: Provincie Flevoland. Vraag naar plekken Beschermd Wonen, Beschut wonen en Thuiswonend

	Beschermd Wonen				Beschut wonen: extra vraag t.o.v. huidige situatie			Thuiswonend: extra vraag t.o.v. huidige situatie		
	2020	2040	2040	2040	2040	2040	2040	2040	2040	2040
		0- scenario	Scenario 1	Scenario 2	0- scenario	Scenario 1	Scenario 2	0- scenario	Scenario 1	Scenario 2
Almere	245	305	205	105	0	50	105	0	55	110
Dronten	45	50	35	15	0	10	15	0	10	20
Lelystad	90	110	75	35	0	20	35	0	20	40
NOP	50	55	40	20	0	10	20	0	10	20
Urk	10	15	10	5	0	5	5	0	5	5
Zeewolde	25	35	20	10	0	5	10	0	5	10
<b>Totaal</b>	<b>465</b>	<b>570</b>	<b>385</b>	<b>195</b>	<b>0</b>	<b>100</b>	<b>195</b>	<b>0</b>	<b>105</b>	<b>200</b>

Bron: ABF, Verkenning wonen met zorg 2020 - 2040 provincie Flevoland (vraagruaming).

In praktijk blijkt de transformatie naar beschermd thuis al in gang gezet te zijn: in 2023 zijn er in de provincie in totaal 462 plekken voor mensen met een indicatie voor Beschermd Wonen, waarvan 75 'Gewoon Thuis'<sup>7</sup>.

#### Jaarlijkse uitstroom vanuit BW

Welk scenario ook werkelijkheid wordt; in alle gevallen zal er sprake zijn van een jaarlijkse instroom in de bestaande voorzieningen – en ook van een jaarlijkse uitstroom. Beschermd Wonen is binnen de Wmo immers bedoeld als tijdelijke voorziening. De begeleiding is er op gericht dat mensen na een verblijf van enkele maanden of jaren voldoende zelfredzaam zijn om zelfstandig te kunnen gaan wonen, al dan niet met (intensieve) begeleiding aan huis. Dit is niet voor iedereen weggelegd. Mensen die levenslang behoefte houden aan een beschermde woonplek, komen daarom sinds 2021 in aanmerking voor een indicatie vanuit de Wet Langdurige Zorg.

Hoeveel mensen er op jaarbasis uitstromen vanuit Beschermd Wonen is een resultante van het aantal BW-plekken en de gemiddelde verblijfsduur van de mensen die hier gebruik van maken. ABF maakt in het rapport Verkenning wonen met zorg 2020 - 2040 provincie Flevoland **geen** raming van de jaarlijkse uitstroom vanuit Beschermd Wonen richting zelfstandig wonen. Om hier toch een indicatie van te geven: als het huidige aantal BW-plekken constant zou blijven en cliënten hier gemiddeld 2 jaar verblijven voordat zij uitstromen, dan zouden er jaarlijks circa 250 mensen vanuit Beschermd Wonen uitstromen richting woningmarkt. Dit aantal zal op de korte termijn hoger liggen wanneer wordt ingezet op het omzetten van bestaande BW-indicaties naar Beschermd Thuis, zoals ook uit de scenarioberekening van ABF blijkt.

Uit gegevens van de uitstroommonitor GGD Flevoland blijkt dat ongeveer driekwart van de mensen die uitstromen uit Beschermd Wonen, zelfstandig kunnen gaan wonen. Ongeveer een kwart is gebaat bij 'semimuraal' of 'beschut' wonen. Van de mensen die kunnen uitstromen, blijkt uit dezelfde uitstroommonitor dat zo'n 40% in Almere wil gaan wonen, 23% in Lelystad, 20% in Noordoostpolder en 9% in Dronten. Urk en Zeewolde zijn met respectievelijk 1% en 2% minder in trek. Een deel van de uitstromers wil de provincie verlaten, van een deel is het niet bekend.

<sup>7</sup> Bron: Centrumgemeente Almere.



## Mensen met een beperking

ABF geeft in het rapport Verkenning wonen met zorg 2020 - 2040 provincie Flevoland aan dat er in 2020 in Flevoland 2.660 mensen een Wlz-indicatie hebben vanwege een verstandelijke of lichamelijke beperking. Ongeveer de helft van deze mensen (1.205) verbleef in een intramurale setting. Het overgrote deel van de mensen in een intramurale setting heeft een verstandelijke beperking (92%); de helft van de totale groep is 'zwaar verstandelijk gehandicapt'. ABF verwacht dat het aantal gehandicapten dat in een instelling verblijft in 2040 zal zijn opgelopen tot 1.655 - er is dus een uitbreidingsvraag van 450 wooneenheden tot 2040. De groei betreft vooral de groep mensen met een zware verstandelijke beperking in combinatie met gedragsproblematiek; de groep met somatische problematiek groeit minder snel.

De hiervoor genoemde prognose is gebaseerd op een 'aanbodraming', die rekening houdt met het huidige aanbod. Mogelijk verblijft op dit moment een deel van de van oorsprong Flevolandse cliënten in een instelling buiten de provincie. Als uitgegaan wordt van de 'lokale vraag', dan voorspelt ABF een groei van de vraag van 1.700 personen in 2020 naar 2.055 personen in 2040.

### *Zelfstandig wonende mensen met een verstandelijke beperking*

Niet alle mensen met een beperking verblijven in een instelling. Naast de eerder genoemde 1.205 mensen die op dit moment wonen in een intramurale setting, waren er in 2020 1.450 mensen met een Wlz-indicatie voor gehandicaptenzorg die deze extramuraal verzilverden: 190 met een Volledig Pakket Thuis, 310 met een Modulair Pakket Thuis en 950 met een persoonsgebonden budget (pgb). Het rapport biedt geen prognose van de vraag naar extramurale zorg voor mensen met een handicap.

Het feit dat mensen hun indicatie 'extramuraal verzilveren' wil overigens niet zeggen dat al deze mensen in een reguliere zelfstandige woning wonen; er zijn immers ook zorgaanbieders die alle zorg in hun woonvormen aanbieden via een VPT of pgb. Op basis van deze cijfers is dan ook niet te zeggen hoeveel mensen die een Wlz-indicatie hebben vanwege een handicap 'echt zelfstandig' wonen.

ABF maakt in het rapport Verkenning wonen met zorg 2020 – 2040 provincie Flevoland geen inschatting van het (toekomstig) aantal mensen dat begeleiding krijgt vanuit de Wmo vanwege een (verstandelijke of lichamelijke) beperking.

## Dak- en thuislozen

De groep dak- en thuislozen is niet meegenomen in het onderzoek Verkenning wonen met zorg 2020 - 2040 provincie Flevoland van ABF. Ook uit andere rapporten zijn geen cijfers bekend van het huidige totaal aantal dak- en thuislozen in de provincie, noch van het verwachte aantal in de (nabije) toekomst. We beperken ons in dit hoofdstuk daarom tot de *kwalitatieve* vraag naar huisvesting vanuit deze doelgroep, en aandachtspunten die gelden bij het huisvesten van deze groep.

Ook landelijk zijn er weinig cijfers beschikbaar over deze groep. Volgens het CBS waren er op 1 januari 2020 in Nederland circa 36.000 mensen geregistreerd als dakloos. Dit betreft de groep geregistreerde 'feitelijk daklozen' van 18 jaar en ouder: mensen die slapen in de open lucht, in overdekte openbare ruimten zoals portieken, fietsenstallingen, stations, winkelcentra of een auto, binnen slapen in passanten-verblijven van de maatschappelijke opvang en eendaagse noodopvang, of op niet-structurele basis bij vrienden, kennissen of familie, zonder vaste verblijfplaats. Een deel van deze mensen stroomt na verblijf in de maatschappelijke opvang uit naar huisvesting. Binnen deze groep waren circa 8.500 mensen tussen de 18 en 27 jaar oud. Daarnaast zijn er bijna 4.000 dak- en thuisloze jongeren onder de 18 jaar met veelal

een verleden in de jeugdzorg. Jaarlijks maken circa 12.000 vrouwen gebruik van een opvangplek in de vrouwenopvang. En dan is er jaarlijks nog een groep van circa 20.000 mensen die na een verblijf in de gevangenis, tbs-instelling of forensische zorginstelling uitstroomt; een deel van hen heeft geen woonruimte om naar terug te keren.

Het Adviesrapport ‘Een thuis voor iedereen’ (juli 2021) van de Interbestuurlijke werkgroep versterking beleid huisvesting aandachtsgroepen beschrijft dat de groep dak- en thuisloze mensen in Nederland de afgelopen 5 jaar niet alleen toeneemt, maar dat de samenstelling ook steeds diverser wordt. In de G4-steden neemt het aantal dakloze gezinnen toe. De oorzaak van de dak- en thuisloosheid ligt vaak in langdurige relatieve armoede en steeds vaker door plotselinge life-events. De schaarste op de woningmarkt maakt dat de doelgroepen moeten concurreren met regulier woningzoekenden. Ook diverse ontwikkelingen in beleid vanuit diverse domeinen (onder andere veranderingen in GGZ, Wajong, kostendelersnorm) lijken van invloed op de toename aan dak- en thuislozen. Zo is sinds de invoering van de kostendelersnorm in 2015 een grotere uitstroom van jongeren zichtbaar uit bijstandshuishoudens in het jaar waarin zij 21 jaar worden. Per 1 januari wordt de kostendelersnorm om deze reden gewijzigd. Jongeren onder de 27 jaar zijn dan geen ‘kostedelende medebewoner’ meer voor de bijstandsuitkering van hun ouders. De hoop is dat hierdoor minder jongeren door hun ouders op straat worden gezet zonder dat zij een goed alternatief hebben.

### Samenvatting

Het rapport Verkenning wonen met zorg 2020 - 2040 provincie Flevoland van ABF biedt zicht op de verwachte ontwikkeling van vraag naar en aanbod aan intramurale woonvormen voor mensen met een Wlz-indicatie vanwege een verstandelijke of lichamelijke beperking, mensen met GGZ-problematiek (waarbij de zorg wordt bekostigd vanuit de Zorgverzekeringswet of Wlz) en mensen in Beschermd Wonen Wmo. De uitbreidingsvraag zoals ABF die voor deze sectoren becijfert, is te vinden in onderstaande tabel.

Tabel 6.2: Provincie Flevoland. Uitbreidingsvraag gehandicaptenzorg, intramurale GGZ en Beschermd Wonen

	Aanbodraming			Vraagraming		
	2020	2040	Uitbreidingsvraag 2020 - 2040	2020	2040	Uitbreidingsvraag 2020 - 2040
Gehandicaptenzorg intramuraal	1.210	1.655	+ 445	1.690	2.060	+370
GGZ intramuraal	85	125	+40	120	170	+50
Beschermd wonen (Wmo) (0-scenario)	510	750	+240	465	570	+105

Bron: ABF, Verkenning wonen met zorg 2020 - 2040 provincie Flevoland.

Naast deze groepen zijn er ook andere aandachtsgroepen met een ondersteuningsvraag. Van deze groepen is de omvang niet bekend. Het gaat om: kwetsbare jongeren die uitstromen vanuit een vorm van jeugdzorg met verblijf, dak- en thuislozen en uitstromers vanuit Beschermd Wonen en opvangvoorzieningen. Een ruwe inschatting van de uitstroom uit Beschermd Wonen is dat het gaat om circa 250 personen per jaar (als het huidige aantal BW-plekken constant zou blijven en cliënten hier gemiddeld 2 jaar verblijven voordat zij uitstromen).

## 7 Kwalitatieve behoefte: woningen, woonomgeving en ondersteuning

De diversiteit binnen de in dit onderzoek onderscheiden aandachtsgroepen is groot. Dat zorgt ook voor uiteenlopende behoeftes ten aanzien van een woonplek, en ook voor uiteenlopende hulp- en ondersteuningsvragen. Sommige uitstromers vanuit een gezinshuis, pleeggezin of opvangvoorziening hebben behoefte aan een beschermde woonplek met intensieve hulp of ondersteuning. Anderen hebben eigenlijk alleen behoefte aan een woonplek - waar zij prima op eigen houtje kunnen leven. Ook op de vraag welk woningtype het meest passend is zijn uiteenlopende antwoorden te geven, afhankelijk van de persoonlijke situatie van degene om wie het gaat.

Om zicht te krijgen op de kwalitatieve woonbehoefte van kwetsbare jongeren/jongvolwassenen, mensen die uitstromen vanuit Beschermd Wonen of maatschappelijke opvangen en mensen die ondersteuning ontvangen in de thuissituatie zonder eerst in een instelling te hebben verbleven, hebben we een aantal interviews gehouden. We spraken met een vijftal cliënten in de dag- en nachtopvang van Leger des Heils in Lelystad en met een aantal zorgconsulenten van Kwintes en Triade Vitree (in totaal 10 personen). Daarnaast verwerken we in dit hoofdstuk algemene inzichten uit landelijke onderzoeken en rapporten, waaronder het *Adviesrapport Thuis voor Iedereen* van de Interbestuurlijke werkgroep huisvesting aandachtsgroepen (juli 2021).

### Woningen, woonvormen en woonconcepten

De vraag wat voor woning iemand nodig heeft, is allereerst afhankelijk van de levensfase en de gezinsituatie waarin iemand verkeert. Uitstromers uit beschermd wonen, jeugdzorg en opvangvoorzieningen zijn vaak - maar niet altijd - alleenstaand. Voor een jongere of jongvolwassene is een kamer of kleine studio een passend aanbod. Voor een volwassene alleenstaande kan een studio ook volstaan, maar verdient een appartement met een aparte slaapkamer de voorkeur. En mensen met kinderen hebben behoefte aan een woning met meerdere slaapkamers.

Hieronder noemen wij een aantal specifieke aandachtspunten die gelden per doelgroep.

#### *Woningen voor kwetsbare jongeren en jongvolwassenen*

Jongeren met een ondersteuningsbehoefte geven zelf aan dat meer zelfstandigheid en vrijheid om hun eigen leven te leiden voor hen de belangrijkste redenen vormen om op zichzelf te willen wonen. Daarin verschillen zij niet van hun leeftijdsgenoten. Om deze stap in hun wooncarrière te kunnen zetten zijn er (extra) inspanningen nodig. Met name financiën en vaardigheden (vaak huishoudelijk van aard) zijn belangrijke 'struikelblokken' op een weg naar zelfstandig wonen.

Het inkomen van deze jongvolwassenen is vaak te laag voor de huurprijzen die gevraagd worden voor een kamer of woning. Tot hun 23<sup>e</sup> kunnen jongeren bovendien beperkt aanspraak maken op huurtoeslag. Daarnaast is het woningaanbod voor jongeren beperkt. De wachtlijsten voor sociale huurwoningen zijn lang en de inschrijftijd van jongeren is per definitie erg kort aangezien zij zich pas vanaf 18 jaar kunnen inschrijven bij een corporatie.

Hierdoor ontstaat er onbedoeld een perverse prikkel voor sommige jongeren om elders verblijf te zoeken, zoals in het (dure) beschermd wonen. Dit verklaart dat het aandeel jongeren onder nieuwe bewoners in beschermd wonen landelijk stijgt. Een goedkopere oplossing zou zijn om met tijdelijke woonoplossingen

te voorzien in woonruimte voor deze groep en met ambulante begeleiding te werken richting een stabiele woon-werksituatie (bijvoorbeeld Kamers met Kansen).

Voor een deel van de kwetsbare jongeren en jongvolwassenen is een kamer prima passend aanbod, net als voor hun minder kwetsbare leeftijdsgenoten. We zien echter dat jongeren die een groot deel van hun jeugd hebben doorgebracht in een instelling of gezinshuis vaak behoefte hebben aan een 'eigen plek' met eigen voorzieningen die ze niet hoeven te delen met huisgenoten. Zij hebben daarom een sterke voorkeur voor een studio boven een kamer. Dat geldt ook voor jongeren met een vorm van autisme, die baat hebben bij een prikkelarme omgeving.

Zorgaanbieders geven daarnaast aan dat het voor kwetsbare jongeren uit jeugdzorg- en/of pleegzorg belangrijk is om vastigheid te hebben in hun woonsituatie. Tijdelijke woonoplossingen met een tijdelijk huurcontract kunnen voor veel stress zorgen en vormen daarmee een risico voor escalatie van problematiek.

#### ***Woningen voor uitstromers uit Beschermd Wonen***

Veel mensen kunnen na uitstroom vanuit beschermd wonen of een opvangvoorziening prima toe met een reguliere woning in combinatie met ambulante begeleiding. Bij anderen is hun ondersteuningsvraag zodanig van aard, dat zij baat hebben bij een 'tussenvorm' zoals geclusterd wonen met begeleiding. Samen wonen met anderen in een geclusterde woonvorm helpt bewoners om een gezond dagritme te behouden en activiteiten te ondernemen, en biedt hen de zekerheid dat ze op iemand kunnen terugvallen als het even minder goed gaat. Een andere variant is 'gespikkeld wonen', waarbij mensen wonen in een zelfstandige woning dicht bij een woonvoorziening, zodat zij kunnen terugvallen op de daar aanwezige begeleiding en hierheen kunnen voor sociaal contact.

Het merendeel van de mensen die uitstromen uit Beschermd Wonen kan terecht in een reguliere woning. Vanwege de overzichtelijkheid is een relatief kleine woning voor de meeste mensen het beste. Zorgaanbieders geven echter ook aan dat het voor het behoud van een gezond dag- en nachtritme en ook vanwege privacy als er bezoek komt wel de voorkeur verdient als er een aparte slaapkamer is.

Er zijn mensen die vanwege hun psychische problemen extra behoefte hebben aan een prikkelarme woning met goede geluidsisolatie. Er is ook een (kleine) groep mensen die dusdanige psychiatrische problemen heeft, vaak in combinatie met verslaving, dat zij niet goed passen in een woonbuurt omdat zij te veel overlast en onrust brengen in de buurt. Het leven in een woonwijk kan andersom ook juist te veel prikkels bieden voor deze mensen zelf. Voor deze groep kan een 'prikkelarme woning' op een meer afgelegen plek, ook wel Skaeve Huse genoemd, uitkomst bieden.

#### ***Woningen voor mensen met een verstandelijke beperking***

Een groot deel van de mensen met een verstandelijke beperking woont in een instelling. Soms in kleinschalige woonvormen in de wijk, soms in grotere instellingen op eigen terrein. Welke woonvorm het meest passend is, heeft vooral te maken met de ernst van de beperking en de ondersteuningsbehoefte. Zorgaanbieders geven aan dat ook bewoners in intramurale instellingen steeds meer belang hechten aan zelfstandigheid en privacy. Wooneenheden met eigen sanitair zijn een must voor de meeste nieuwe cliënten. Voor een deel van de bewoners - met name jonge cliënten met een licht verstandelijke beperking die uitzicht hebben op zelfstandig wonen - is ook een eigen kookgelegenheid belangrijk.

Mensen die wonen bij een zorgaanbieder kunnen soms wooncarrière maken binnen het aanbod van de instelling. Dan verhuizen zij bijvoorbeeld van een kamertrainingscentrum naar een zelfstandige studio in een complex voor geclusterd begeleid wonen. Tenminste één zorgaanbieder in Flevoland is bezig met het opzetten van een palliatieve afdeling waar bewoners in hun laatste levensfase kunnen verblijven.

Ook de doelgroep 'mensen met een verstandelijke beperking' vergrijst: cliënten worden steeds ouder. Dat zorgt ervoor dat er een groeiende groep is die naast de verstandelijke beperking ook somatische klachten krijgt. Dit gebeurt over het algemeen bij mensen met een verstandelijke beperking al op jongere leeftijd dan bij anderen. De vergrijzing zorgt ervoor dat meer woningen goed toegankelijk moeten zijn, zodat een bewoner zich ook met een rollator of rolstoel door de woning kan begeven. Daarnaast moet er voldoende ruimte zijn in de badkamer zodat een verzorger kan ondersteunen bij het douchen.

Zorgaanbieder TriadeVitree geeft aan dat er in Flevoland een tekort is aan grotere appartementen voor mensen met een verstandelijke beperking. Zij zien een groep mensen die eerst zelfstandig heeft gewoond met ambulante begeleiding, en met het klimmen der jaren behoefte krijgt aan intensievere begeleiding in een geclusterde woonvorm. Gewend als zij zijn aan het wonen in een reguliere woning, vinden zij het beschikbare aanbod bij zorgaanbieders vaak te klein.

Daarnaast signaleren zij een tekort aan woonvormen voor jongeren met multiproblematiek: een combinatie van een (lichte) verstandelijke beperking, psychische en/of gedragsproblematiek en soms verslaving. Om deze groep goed te kunnen huisvesten zijn geclusterde woonvormen nodig waarbij meer toezicht aanwezig is.

#### ***Woningen voor dak- en thuislozen***

Ook de groep dak- en thuislozen is divers. Een deel van de doelgroep verblijft in opvangvoorzieningen vanwege psychische problemen en/of een verslaving. Er is ook een groep die we aanduiden met de term 'economisch daklozen'. Dit zijn mensen die door een life event (scheiding, verlies van baan) op straat belanden. Aanvankelijk betreft het voornamelijk zelfredzame mensen die alleen een huisvestingsvraag hebben. Maar als daar niet op korte termijn in wordt voorzien en men verblijft in de maatschappelijke opvang, zijn risico's op problemen zoals schulden, verlies van werk, depressie en verslaving groot. Dit geldt ook voor vrouwen die (met kinderen) langer dan nodig in de stressvolle omgeving van de vrouwenopvang moeten verblijven. Ook mensen die aanvankelijk geen ondersteuningsvraag hebben, kunnen die dus wel ontwikkelen als hun schrijnende situatie te lang duurt. Soms melden economisch daklozen zich bij de opvang, maar vaak zoeken zij een tijdelijke oplossing in het eigen netwerk. Sommigen slapen in een auto of caravan. De verschillende groepen lijken op elkaar in één belangrijk opzicht: ze hebben behoefte aan een dak boven hun hoofd.

Voor alle dak- en thuislozen geldt dat het hebben van een stabiele, eigen plek herstelbevorderend werkt. Het brengt rust en zekerheid en maakt daarmee ruimte om ook andere problemen aan te pakken. Niet voor niets is de titel van het Nationaal Actieplan Dakloosheid dat begin december werd gelanceerd 'Eerst een thuis'. In het actieplan staan voorkómen van dakloosheid en het behouden van een thuis of het zo snel mogelijk krijgen van een nieuw stabiel thuis centraal.

Ook in de interviews die wij in het kader van dit onderzoek hebben gehouden, kwam de wens van betrokkenen om een eigen plek te hebben nadrukkelijk naar voren. Cliënten benoemden hierbij ook de 'slechte invloed' van andere cliënten die zij ondervonden in de maatschappelijke opvang, waardoor het moeilijk is om na een verblijf in een afkickkliniek van de drugs af te blijven.



De mensen die wij hebben gesproken, hebben bescheiden wensen waar het de woning aangaat: het maakt hen niet veel uit waar de woning staat of wat voor soort woning het is. Ook van zorgaanbieders horen we dat de meeste mensen die in de opvang verblijven, tevreden zijn met een kleine woning. Het kan een kamer of studio zijn, of een tiny house. Het belangrijkste: het moet een eigen plek zijn. En het moet een goedkope woning zijn. Ook voor deze groep speelt uiteraard de vraag mee of er kinderen in het spel zijn: mensen met kinderen willen graag een wat grotere woning, zodat de kinderen ook kunnen komen logeren of (op termijn) hier kunnen komen wonen.

Op dit moment zijn veel dak- en thuislozen aangewezen op de particuliere sector als zij een woonplek zoeken. Daarbij komen zij soms ook terecht bij malafide huisjesmelkers, of in illegale onderhuursituaties waardoor de kans om opnieuw dakloos te raken groot is.

### ***Gemengd wonen***

Projecten voor 'gemengd wonen' kunnen met name voor alleenstaanden uit aandachtsgroepen een passende plek zijn. Hierbij wonen kwetsbare en niet-kwetsbare inwoners samen in een complex. Te denken valt aan combinaties van uitstromers, statushouders, starters en andere reguliere huurders.

Bij gemengd wonen dragen alle bewoners bij aan het samenleven, door op elkaar te letten en gezamenlijke activiteiten te organiseren. Kwetsbare bewoners kunnen in dergelijke projecten steun ondervinden uit het samenwonen met andere bewoners die er bewust voor hebben gekozen om mensen in hun midden te hebben met een kwetsbare achtergrond. Kwetsbare jongvolwassenen of uitstromers uit opvangvoorzieningen kunnen hierdoor sneller hun weg vinden en hebben minder professionele hulp nodig. Voor sommigen is een rustiger, prikkelarme omgeving echter geschikter - zij hebben meer baat bij een zelfstandige woonruimte in een kleinschaliger setting. Ook hier geldt dus dat de match van vraag en aanbod op individueel niveau altijd een kwestie is van maatwerk.

### ***Woningdelen***

Woningdelen kan een passende oplossing zijn voor mensen die na een relatiebreuk met spoed op zoek zijn naar woonruimte (parentshouses), maar ook voor jongeren of jongvolwassenen die uitstromen uit een jeugdzorgvoorziening, begeleid wonen of beschermd wonen.

Verhuurders, waaronder corporaties, kunnen woningdelen mogelijk maken door een gewone gezinswoning te verhuren aan meerdere huurders met een zogenaamd 'friendscontract'. Hierbij hebben alle huurders een eigen slaapkamer. De woonkamer, keuken en badkamer worden gedeeld. Alle huurders zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het betalen van de totale huur. Soms zal het nodig zijn om eengezinswoningen te verbouwen om ze geschikt te maken voor woningdelers. Gedeelde woningen kunnen corporatiewoningen zijn, maar ook in de particuliere voorraad zijn vaak panden die geschikt zijn om te transformeren tot kamers of studio's.

De grootste uitdaging bij woningdelen is het vinden van een samenstelling van een groep personen die een woning met elkaar gaan delen. Een goede match tussen de huurders is essentieel: zij maken immers samen gebruik van de ruimtes in de woning, en zijn samen verantwoordelijk voor het betalen van de huur. Als één van de bewoners gaat verhuizen, zijn in principe de achterblijvende huurders verantwoordelijk voor het doorbetalen van de huur en voor het vinden van een nieuwe bewoner. In het geval van kwetsbare bewoners is dit een zware verantwoordelijkheid. Als de bewoners allen uitstromers

zijn uit dezelfde instelling, dan kan een alternatief zijn om deze instelling ook verantwoordelijk te maken voor het 'leveren' van een nieuwe huurder. Ook dan blijft een zorgvuldige matching essentieel.

### ***Flexibele woonvormen***

Om snel extra woonruimte te realiseren voor mensen uit aandachtsgroepen en verdringing van regulier woningzoekenden op de woningmarkt te voorkomen, denken veel gemeenten na over vormen van 'flexwonen' of semipermanente huisvesting. Hierbij worden tijdelijke units geplaatst, vaak voor een periode van maximaal 15 jaar (dit in verband met de tijdelijke bestemmingswijziging). Andere oplossingen zijn antikraakconstructies in leegstaande bedrijfswoningen of bedrijfspanden. Voor mensen die hier komen te wonen kunnen dergelijke woningen fungeren als tussenoplossing.

Omdat het wonen in een dergelijke woning per definitie 'tijdelijk' is, is het niet voor alle groepen een geschikte oplossing. Vooral voor mensen die kampen met psychische problemen kan het vooruitzicht de woning op enig moment weer te moeten verlaten bijzonder stressvol zijn en daarmee de weg naar herstel bemoeilijken. Voor andere groepen is flexwonen een prima oplossing. Dat geldt voor veel jongeren en jongvolwassenen, die vanwege hun levensfase over het algemeen hun eerste woonplek toch na een aantal jaar verlaten om een volgende stap te kunnen zetten. Mensen die na een relatiebreuk op korte termijn behoefte hebben aan woonruimte, kunnen ook baat hebben bij een snel beschikbare woning waar zij tijdelijk (bijvoorbeeld voor een periode van één tot twee jaar) kunnen wonen tot zij een definitieve oplossing gevonden hebben.

### **Betaalbaarheid**

Voor vrijwel alle mensen uit aandachtsgroepen is betaalbaarheid van het wonen een cruciaal punt. De meeste mensen die behoren tot de aandachtsgroepen die in dit onderzoek aan bod komen, zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Volwassenen uit aandachtsgroepen hebben vaak een inkomen op bijstandsniveau, of tussen bijstandsniveau en de minimuminkomensgrens. Hierdoor zijn ze vaak aangewezen op sociale huurwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens (€ 442) of de eerste aftoppingsgrens (€ 633; prijspeil 2022). Voor mensen die kampen met schuldenproblematiek is overigens zelfs een huur van € 400 soms al te duur.

Jongeren en jongvolwassenen (tot 23 jaar) komen alleen in aanmerking voor volledige huurtoeslag als zij een zelfstandige woning (eigen voordeur) huren met een lage huur (tot maximaal € 442). Dit maakt hun kansen op de woningmarkt nog kleiner dan ze al zijn - er zijn immers maar weinig zelfstandige woningen in die prijsklasse. Jongeren tot en met 21 die afhankelijk zijn van een bijstandsuitkering hebben het nog lastiger vanwege het lage niveau van de uitkering tot die leeftijd. Gezien de hoogte van de bijstandsuitkeringen voor 18-21-jarigen zijn zelfstandige woningen voor deze groep feitelijk niet toegankelijk. Gemeenten hebben de mogelijkheid om de uitkering aan te vullen met een woonkostentoeslag.

### **Zorg en ondersteuning**

De meeste kwetsbare inwoners die in dit onderzoek aan de orde komen hebben een zorg- of begeleidingsvraag. Bij sommigen is deze vraag zodanig, dat zij behoefte hebben aan intramurale zorg met 24-uurs nabijheid. Anderen hebben voldoende aan een begeleider die dag en nacht oproepbaar is. En weer anderen kunnen toe met ambulante begeleiding die op afspraak langs komt.

Voor mensen die zelfstandig gaan wonen na een verblijf in Beschermd Wonen, jeugdzorg of een woonvoorziening voor mensen met een verstandelijke beperking is het belangrijk dat er continuïteit in de ondersteuning is; hetzij doordat zij dezelfde begeleider kunnen houden, hetzij doordat er een goede,

warme overdracht is geregeld. In ieder geval moet de ambulante begeleiding zijn geregeld voordat er sprake is van uitstroom.

De ambulante ondersteuning moet flexibel op- en afschaalbaar zijn, afhankelijk van de behoefte. Vaak is er juist in de periode waarin iemand zelfstandig gaat wonen extra begeleiding nodig. Om de landing in de wijk succesvol te laten zijn is het belangrijk dat de begeleiding na uitstroom voldoende intensief en voldoende lang is; dit is een aandachtspunt voor gemeenten die moeten zorgen voor de juiste indicatie. Daarnaast is het van belang dat er 'terugvalmogelijkheden' zijn voor zelfstandig wonende mensen met een ondersteuningsbehoefte. Het helpt bijvoorbeeld als de mogelijkheid bestaat om aan te sluiten bij een koffiemoment in de woonvorm waar men vandaan kwam. En als het zelfstandig wonen echt niet goed blijkt te gaan, is het van belang dat iemand snel (weer) een plek kan krijgen in een beschermde woonvorm.

Zoals eerder benoemd, is het voor sommige mensen belangrijk om in een 'beschutte woonvorm' te wonen, zoals geclusterd wonen met begeleiding. Of dit het geval is, hangt vooral af van iemands ondersteuningsbehoefte en van het perspectief dat iemand heeft: is volledig zelfstandig wonen haalbaar, of heeft iemand blijvend behoefte aan een beschutte of beschermde woonplek? Onderstaande tabel geeft een beeld van het 'woonprofiel' waartoe een persoon behoort, de hierbij passende vormen van ondersteuning en de hierbij passende woonvormen naar mate van beschutting. Idealiter kan de begeleiding in zowel reguliere woningen als in 'tussenvormen' flexibel op- en afgeschaald worden, waarbij ook Beschermd Thuis (intensieve ambulante begeleiding) kan worden ingezet.

Een belangrijke kanttekening bij de tabel is dat deze schets een generaliserend karakter heeft. Binnen elk van de profielen bestaat ook de nodige diversiteit: een persoon met kinderen zal andere behoeftes hebben dan een alleenstaande, en jongeren met psychische problematiek hebben andere behoeftes dan ouderen met eenzelfde problematiek. Een persoon *is* nooit zijn aandoening: deze schets biedt richtlijnen voor beleid, maar de uitwerking vereist maatwerk.

	Woonvorm	Woningtype	Vorm van ondersteuning
Woonprofiel 1: bijvoorbeeld mensen die na een verblijf in een pleeggezin, gezinshuis, beschermd wonen of opvang zelfstandig verder kunnen; weinig psychische problemen	Regulier <ul style="list-style-type: none"> <li>• Individuele woning</li> <li>• Gemengd wonen</li> </ul>	Afhankelijk van levensfase en financiële mogelijkheden	Geen bijzondere ondersteuningsvraag; eventueel via wijkteam
Woonprofiel 2: bijvoorbeeld uitstromers uit BW en MO met ondersteuningsvraag	Regulier <ul style="list-style-type: none"> <li>• Individuele woning</li> <li>• Gemengd wonen</li> <li>• Kamers met aandacht</li> </ul>	Afhankelijk van levensfase en financiële mogelijkheden	Individuele begeleiding op afspraak (ambulant)
Woonprofiel 3: mensen die meer tijd nodig hebben om uiteindelijk zelfstandig te kunnen functioneren	Beschutte woonomgeving <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geclusterd wonen met begeleiding/kamertraining</li> <li>• Gespikkeld wonen: zelfstandig wonen in nabijheid van woonvorm of instelling waar men op terug kan vallen</li> <li>• Kamers met aandacht (kamerbewoning bij een particulier die een 'oogje in het zeil houdt')</li> </ul>	Afhankelijk van levensfase en financiële mogelijkheden	Ambulante begeleiding/ Beschermd Thuis; begeleiding regelmatig aanwezig en 24/7 oproepbaar
Woonprofiel 4: mensen met behoefte aan een beschermde woonomgeving waar intensieve en/of onplanbare zorg of begeleiding geboden kan worden	Beschermde woonomgeving: geclusterde woonvorm met anderen met vergelijkbare achtergrond		Intramuraal; begeleiding 24/7 aanwezig en oproepbaar

## Woonomgeving

Kwetsbare inwoners zijn vaak niet in het bezit van een auto en dus afhankelijk van openbaar vervoer. Dat maakt nabijheid en bereikbaarheid van voorzieningen via openbaar vervoer belangrijk. Dat betekent dat voor de meeste van deze mensen een woonplek in het buitengebied minder geschikt is. Er zijn daarentegen ook mensen voor wie juist dat buitengebied wél geschikt is, omdat zij prikkelgevoelig zijn en de stad veel te druk vinden, of omdat zij vanwege multiproblematiek (bijvoorbeeld een combinatie van psychiatrie, verstandelijke beperking en verslaving) de verleidingen van de stad niet goed kunnen weerstaan. De rustige, groene omgeving helpt deze mensen om een stabiel bestaan op te bouwen.

Omdat mensen met psychische problemen zich vaker onveilig voelen is het voor hen belangrijk dat de omgeving voorziet in een gevoel van veiligheid op straat. Veel groen in de nabijheid om te kunnen bewegen biedt voor inwoners met psychische problemen ontspanningsmogelijkheden.

De beschikbaarheid en aanwezigheid van dagbestedingsactiviteiten is een belangrijke voorwaarde voor mensen met een psychische kwetsbaarheid om zelfstandig te kunnen wonen. Om eenzaamheid en sociale uitsluiting tegen te gaan, is de aanwezigheid van individuele of groepsactivering in de vorm van dagbesteding specifiek gericht op de doelgroep, van belang.

Wat de meest geschikte plek is voor iemand om te gaan wonen, hangt ook af van waar iemands netwerk is. Het gaat daarbij uiteraard om een ondersteunend netwerk; voor sommige voormalig dak- of thuislozen is het juist verstandig om *niet* terug te gaan naar de plek waar men ooit in de problemen raakte. Contacten met familie zijn voor mensen met psychiatrische problemen en dak- en thuislozen niet altijd vanzelfsprekend en ook het behouden en verkrijgen van andere sociale relaties kunnen moeizaam verlopen. Dit zijn risicofactoren voor sociale uitsluiting. Het is daarom belangrijk om ook ondersteuning te bieden bij het opbouwen (of herstellen) van een ondersteunend netwerk.

Ook het contact met omwonenden gaat niet altijd vanzelf. Mensen met psychische problemen hebben vaak weinig contact met andere mensen in de buurt. 30 tot 40% voelt zich vaak eenzaam. Een sociale omgeving die ondersteuning, een aanspreekpunt en toezicht biedt, veiligheid in en om het huis, sociale stimulans, dagstructuur en nabijheid van een mantelzorger, vrijwilliger of begeleider zorgen voor een fijne woonomgeving van mensen met een psychische aandoening.

## 8 Wat is er nodig?

Door een gebrek aan (betaalbare) woningen blijven mensen nu langer dan noodzakelijk in dure opvangvoorzieningen of in voorzieningen voor Beschermd Wonen. Om dit te verhelpen, moeten er dus allereerst meer woningen beschikbaar komen. Daarnaast blijkt uit onze gesprekken dat er behoefte is aan aanpassingen in de bestaande voorraad aan woonvormen (onder andere eigen sanitaire voorzieningen, grotere appartementen, levensloopgeschikt maken) en een grotere variatie aan woonvormen voor mensen met een ondersteuningsbehoefte (onder andere woonvormen met meer toezicht voor jongeren met een licht verstandelijke beperking, woonvormen in het buitengebied voor mensen die zich niet goed staande kunnen houden in de stad). Zoals eerder aangegeven, is goede ambulante begeleiding een belangrijke randvoorwaarde om kwetsbare mensen zelfstandig te laten wonen.

Het landelijk Programma 'Een thuis voor iedereen' schetst een aantal hoofdlijnen waarop het beleid de komende jaren gericht moet zijn om mensen uit aandachtsgroepen goed te kunnen huisvesten. De hoofdlijnen uit het programma zijn:

- Voldoende betaalbare en passende woningen
- Evenwichtige verdeling over alle gemeenten
- Combineren van wonen, zorg, welzijn en werk
- Inzet op preventie

Hieronder werken we uit wat dit voor Flevoland betekent. Daarnaast gaan we in op het belang van het beter benutten van de bestaande voorraad en geven we een aantal aandachtspunten mee op het gebied van leefbaarheid.

### Voldoende betaalbare en passende woningen

#### *Voldoende sociale huurwoningen in alle gemeenten*

Om uitstromers vanuit Beschermd Wonen, opvang en jeugdzorg een goede plek te kunnen bieden, is allereerst voldoende woonruimte nodig. Eerder zagen we dat betaalbaarheid van het wonen hierbij de belangrijkste vereiste is. Het gaat dus om sociale huurwoningen, liefst in de goedkoopste prijsklassen. De meeste uitstromers hebben voldoende aan een relatief kleine woning. Om ervoor te zorgen dat mensen dicht bij hun netwerk kunnen (blijven of gaan) wonen, is het van belang dat er in alle gemeenten voldoende aanbod is van betaalbare woningen. Het Programma 'Een thuis voor iedereen' stelt dat gestreefd moet worden naar een aandeel van 30% sociale huurwoningen in iedere gemeente om mensen vanuit de verschillende aandachtsgroepen te kunnen huisvesten. Provincies moeten hierop toezien en krijgen een wettelijke interventiemogelijkheid om in te kunnen grijpen als gemeenten onvoldoende sociale huurwoningen toevoegen. Daarnaast stelt het Programma dat van de sociale huurwoningen die worden toegewezen, circa 30% naar mensen uit aandachtsgroepen zou moeten gaan. Dit is nu nog geen harde eis, maar het Ministerie van BzK kondigt aan dat - mocht blijken dat er gemeenten zijn die zich blijven onttrekken aan hun eerlijke deel - het ministerie een percentage zal vastleggen dat als norm gaat gelden voor toewijzing aan specifieke aandachtsgroepen.



Het aandeel corporatiewoningen op de totale woningvoorraad in Flevoland ligt in alle gemeenten lager dan 30%, zo blijkt uit onderstaande tabel en het kaartje<sup>8</sup>. Met name in Urk is het percentage corporatiewoningen laag. De lokale behoefte aan sociale huurwoningen is in die gemeente weliswaar ook lager dan in de andere gemeenten (dat blijkt uit de verhouding tussen de voorraad corporatiewoningen en de omvang van de doelgroep, zie eerste rij in de tabel), maar vanuit het oogpunt van 'fair share' (een evenredige verdeling van het aandeel sociale huurwoningen over alle gemeenten) is uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen in deze gemeente zeker te overwegen.

Binnen de corporatievoorraad valt op dat er in Flevoland – met uitzondering van de Noordoostpolder – bijzonder weinig woningen vallen in de laagste huurprijscategorie, wanneer we dat vergelijken met het Nederlands gemiddelde. Voldoende aanbod in dit prijssegment is zeker voor kwetsbare jongeren essentieel. Gemiddeld heeft in Nederland 64% van de corporatiewoningen een huurprijs tot de aftoppingsgrens. In Zeewolde, Almere en Lelystad ligt het percentage hier (ruim) onder. Noordoostpolder is ook hier weer de uitzondering, en ook in Dronten zijn de corporatiewoningen relatief goedkoop.

Tabel 8.1: Provincie Flevoland. Corporatiewoningen per gemeente, 2020

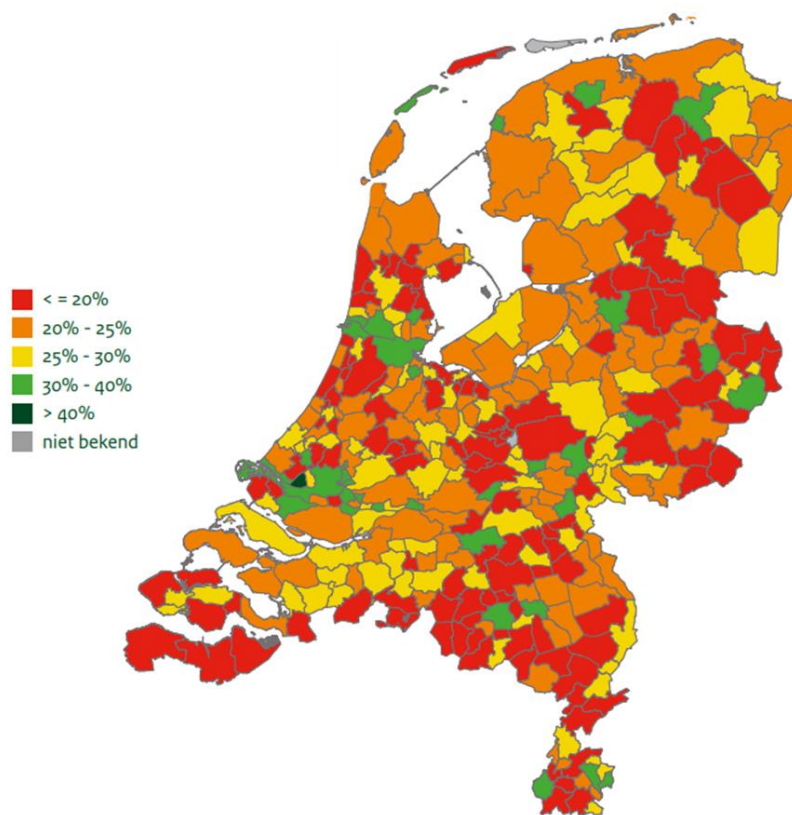
	Almere	Dronten	Lelystad	Noordoostpolder	Urk	Zeewolde	Nederland
Voorraad corporatiewoningen t.o.v. omvang doelgroep sociale huur (index)	0,88	0,97	0,90	0,94	0,85	0,91	0,84
Corporatiewoningen als % van totale bewoonde woningvoorraad <sup>1)</sup>	27,0%	25,1%	28,1%	24,2%	13,9%	22,6%	28,9%
Waarvan met huurprijs tot kwaliteitskortinggrens	2,1%	2,1%	1,4%	11,5%	1,6%	2,0%	9,9%
Waarvan met huurprijs tussen kwaliteitskortinggrens en aftoppingsgrens	40,0%	67,8%	48,3%	74,9%	61,2%	32,5%	53,9%
Mutatiegraad corporatiewoningen	6,3%	7,3%	7,2%	8,4%	5,3%	7,0%	8,0%

<sup>1)</sup> CBS Statline geeft ook recentere cijfers van het percentage corporatiewoningen als % van totale bewoonde woningvoorraad, maar splitst deze niet verder uit naar huurprijs en geeft ook geen recentere informatie over de mutatiegraad van huurwoningen. In 2022 was het percentage corporatiewoningen op de totale bewoonde woningvoorraad 26,9% in Almere, 24,5% in Dronten, 28,7% in Lelystad, 24,4% in Noordoostpolder, 14,6% in Urk en 22,6% in Zeewolde.

Bron: Lokale Monitor Wonen.

<sup>8</sup> De percentages in de tabel en het kaartje komen niet geheel overeen. In de tabel is het percentage corporatiewoningen op de totale woningvoorraad opgenomen; het kaartje toont de sociale huurvoorraad van corporaties – dus exclusief woningen met een huur boven de liberalisatiegrens.

Figuur 8.2: Provincie Flevoland. Sociale huurvoorraad corporaties 2020, ten opzichte van totale woonvoorraad gemeenten. Huurwoningen onder liberalisatiegrens 2020 (€ 737,14)



Bron: Programma 'Een thuis voor iedereen' (2022).

Tot 2030 wil Flevoland bijna 40.000 woningen bouwen. Dit biedt kansen om woningen aan de woningvoorraad toe te voegen waarmee mensen uit aandachtsgroepen worden geholpen. Dat betekent dat er voldoende sociale huurwoningen moeten worden toegevoegd. Als we uitgaan van de streefcijfers uit het Programma 'Een thuis voor iedereen' moet *meer* dan 30% van de nieuwbouw vallen binnen de sociale huur, om ervoor te zorgen dat het percentage sociale huurwoningen binnen de totale woningvoorraad stijgt richting de 30%. Het percentage goedkope, kleinere woningen binnen de sociale huur moet omhoog om ook de mensen met de laagste inkomens voldoende kansen te bieden.

#### ***Voldoende passende woonvormen***

Naast kleine, overzichtelijke en vooral betaalbare sociale huurwoningen zijn er ook specifieke woonvormen nodig voor mensen in een kwetsbare positie. Het gaat hierbij vermoedelijk niet om grote aantallen. Sommige vormen van wonen met ondersteuning zijn zo specifiek dat het niet mogelijk is ze in elke gemeente aan te bieden. Te denken valt aan Beschermd Wonen voor jonge moeders, of geclusterd wonen voor mensen met ernstige gedragsproblemen en verslaving. Dat betekent dat in sommige gemeenten 'specials' nodig zijn.

Zorgaanbieders geven aan dat er behoefte is aan uitbreiding van het aanbod voor de volgende groepen:

- Ouder wordende cliënten met een combinatie van psychische problemen/verstandelijke beperking en een somatische zorgvraag (waarbij aandacht moet zijn voor toegankelijkheid van de woningen).
- Mensen die herstellen van verslaving (abstinent wonen).
- Jongeren en jongvolwassenen met een licht verstandelijke beperking en gedragsproblematiek, waarvoor toezicht belangrijk is.
- Mensen met behoefte aan een prikkelarme omgeving.
- Mensen met sterk afwijkend gedrag, die vanwege overlastproblematiek het beste aan de rand van de stad kunnen worden gehuisvest.
- Mensen met kinderen en mensen die eerder zelfstandig hebben gewoond (zij hebben behoefte aan ruimere appartementen dan op dit moment binnen beschermd wonen of geclusterd wonen met begeleiding wordt aangeboden).
- Mensen die behoefte hebben aan een zelfstandige woning in de nabijheid van een woonvorm waarvandaan begeleiding kan worden geboden.

Zorgaanbieders geven de volgende aandachtspunten mee voor nieuwbouw voor mensen in een kwetsbare positie:

- Ook in intramuraal vastgoed is eigen sanitair voor de meeste doelgroepen een must; de wenselijkheid delen keuken/woonkamer afhankelijk van de achtergrond en levensfase van de mensen die er wonen.
- Woonvormen die gericht zijn op jongeren en jongvolwassenen die perspectief hebben op zelfstandig wonen moeten niet te luxe zijn; anders ontstaat een gouden kooi.
- Nieuwbouw moet 'toekomstbestendig' zijn, dus ook inzetbaar voor andere doelgroepen dan waar het in eerste instantie voor is gebouwd. Daarnaast moet ook intramuraal vastgoed bij voorkeur zo zijn ontworpen, dat het ook geschikt is voor scheiden van wonen en zorg/zelfstandig wonen.

#### ***Beter benutten bestaande voorraad***

Naast nieuwbouw is er nog een andere knop om aan te draaien: de **mutatiegraad**. In vergelijking met het landelijk gemiddelde is de mutatiegraad binnen de sociale huur in Flevoland relatief laag. Als het lukt om de doorstroming op de woningmarkt te vergroten (bijvoorbeeld door aantrekkelijk aanbod voor ouderen toe te voegen), dan komen er verhuisketens op gang waardoor ook meer woningen vrijkomen aan de onderkant van de keten.

Het is daarnaast belangrijk dat woningen die vrijkomen, terecht komen bij de mensen die het het hardste nodig hebben. In een **urgentieverordening** kunnen gemeenten bepalen welke doelgroepen in aanmerking komen voor voorrang bij de woningtoewijzing. Daarnaast kunnen gemeenten afspraken maken met corporaties en zorginstellingen over het beschikbaar stellen van woningen buiten de reguliere woningverdeling om (directe bemiddeling), om op die manier te waarborgen dat er voldoende woonruimte beschikbaar is voor mensen die uitstromen vanuit een instelling of een situatie van dakloosheid.

Om zo snel mogelijk zoveel mogelijk mensen in schrijnende situaties van een passende woonplek te voorzien, is het belangrijk om, naast inzet op reguliere woningbouw, ook naar **alternatieven** te zoeken. Daarbij kan het gaan om tijdelijke en permanente woonplekken, en zelfstandige en onzelfstandige woonplekken. Te denken valt aan: transformatie van leegstaande kantoren, het toevoegen van flexwoningen en constructies met onderhuur/kamerverhuur (bijvoorbeeld Kamers met aandacht), het toestaan of stimuleren van woningdelen, woning splitsen, mogelijk maken om een tiny house in tuin te plaatsen dan wel tuinhuis te laten bewonen, en het stimuleren van doorstroming op de woningmarkt. Het Ministerie van BzK zet hier met verschillende maatregelen op in, zoals:

- Versnellen van de bouw van flexwoningen via een stimuleringsregeling voor flex- en transformatiewoningen.
- In gesprek gaan met hypotheekverstrekkers en woningcorporaties over het toestaan van kamerverhuur en het promoten van friendscontracten.
- Platform 31 inzetten op het stimuleren van woningdelen, woningsplitsing en kamerverhuur.
- Een instructieregel bij de omgevingswet te voegen om gemeenten te stimuleren om vergunningsvrij een huisje in de tuin mogelijk te maken.

### **Combineren van wonen, zorg, welzijn en werk**

Om uitstroom in de wijk duurzaam succesvol te laten zijn, is meer nodig dan alleen een passende woning op een passende plek. Zoals eerder gemeld, is het belangrijk dat mensen die dat nodig hebben voldoende begeleiding krijgen, en dat die begeleiding niet te snel wordt afgebouwd. Daarbij moet aandacht uitgaan naar woonvaardigheden, naar financiën, dagbesteding/werk en de omgang met burens en buurtgenoten. Het is belangrijk dat de begeleiding flexibel op- en afschaalbaar is, afhankelijk van wat de situatie vraagt. Daarnaast moeten er 'terugvalopties' zijn voor als het zelfstandig wonen niet goed gaat. Dit alles vergroot de bereidheid van corporaties en de buurt om mensen op te nemen.

Corporaties in Flevoland geven het signaal af dat er nu vaak te weinig begeleiding wordt gegeven. Zij zien situaties waarin de politie zich genoodzaakt voelt om 'werk te doen dat door de GGZ gedaan zou moeten worden'. Sommige zorgaanbieders geven aan dat de tarieven voor ambulante begeleiding dusdanig onder druk staan, dat zij niet in staat zijn om voldoende kwaliteit te bieden in de begeleiding. Dit zijn zorgelijke signalen, aangezien het zonder voldoende en adequate begeleiding niet goed mogelijk is om mensen met een ondersteuningsvraag gewoon in de wijk te laten wonen.

Om de zorg en begeleiding efficiënt te organiseren is samenwerking tussen zorgaanbieders gewenst. Zij kunnen bijvoorbeeld afspraken maken over het gezamenlijk uitvoeren van crisiszorg in de nachtelijke uren. In de werksessies die in het kader van dit onderzoek zijn georganiseerd kwam ook het signaal naar voren dat partijen (zorgaanbieders, welzijnspartijen en corporaties) meer met elkaar zouden moeten communiceren over wat er speelt in wijken, zodat zij hier op kunnen inspelen.

### ***Huurcontracten op eigen naam***

Het recent gelanceerde Nationaal Actieplan Dakloosheid voegt een aantal elementen toe aan het Programma 'Een thuis voor iedereen'. Eén van die punten is de nadruk die wordt gelegd op de autonomie van huurders. Bij het toewijzen van huurwoningen aan uitstromers vanuit Beschermd Wonen, opvang en jeugdzorgvoorzieningen zou zoveel mogelijk moeten worden gestreefd naar huur op naam van de bewoner. Op dit moment wordt nog vaak gebruik gemaakt van 'omklapconstructies' waarbij het huurcontract in eerste instantie op naam van de zorgaanbieder staat, waarna het bij goed gedrag van de huurder kan worden omgezet in een huurcontract op naam. In het Actieplan Dakloosheid wordt dit een onwenselijke situatie genoemd, omdat het ervoor zorgt dat mensen onnodig lang op woon-zorg huurcontracten zitten. Bovendien: wanneer de huur meteen op eigen naam staat, kunnen huurders sneller huurrechten opbouwen. De autonomie van (dreigend) dakloze mensen wordt hiermee aangemoedigd, ondersteund en gerespecteerd: de eigen woonwens en keuze in ondersteuning staat voorop.

Het Actieplan Dakloosheid erkent dat er situaties denkbaar zijn waarbij het wel wenselijk is dat het huurcontract op naam van een derde partij staat. Het blijft daarom van belang 'om ook ruimte te bieden voor flexibele intermediaire verhuur en woonbegeleidingsovereenkomsten op maat'. Dit biedt een veilige

gelegenheid voor mensen om fouten te maken en daarvan te kunnen leren, zonder dat zij het risico lopen om uitgezet te worden.

### **Inzet op preventie**

Wie niet dakloos raakt, hoeft op een later moment ook niet met spoed aan een woning te worden geholpen. Op dezelfde manier geldt: wie niet opgenomen wordt in een instelling voor Beschermd Wonen, hoeft later niet uit te stromen richting woningmarkt. Het loont dus de moeite om in te zetten op preventie van dak- en thuisloosheid en het voorkomen dat psychische problematiek dusdanig verergert dat opname onontkoombaar is. Het in een vroeg stadium signaleren van schuldenproblematiek en werken aan oplossingen hiervoor blijkt enorm te helpen om huisuitzettingen en daarmee dakloosheid te voorkomen. Daarnaast geven betrokkenen aan dat een goed aanbod van woonvormen waar mensen tijdelijk kunnen verblijven als zij in een crisissituatie zitten (bijvoorbeeld als gevolg van een problematische scheiding) helpend is om escalatie van problematiek te voorkomen.

### **Inzet op leefbaarheid**

Het is de taak van gemeenten om, in samenwerking met onder andere politie, zorgorganisaties, welzijnsorganisaties en woningcorporaties, wijken leefbaar te houden. Dit is essentieel om draagvlak te krijgen en te behouden voor het huisvesten van mensen uit aandachtsgroepen. Hierbij is een aantal zaken van belang.

#### ***Belang van spreiding over wijken/buurtten***

Uitstromers vanuit beschermd wonen en opvangvoorzieningen hebben over het algemeen behoefte aan een (zeer) goedkope huurwoning. Zeker in stedelijk gebied komen zij daardoor vaak in wijken terecht waar veel goedkope woningen bij elkaar staan - vaak wijken met een concentratie van sociaaleconomische problematiek. Gemeenten en corporaties in Flevoland signaleren ook dat kwetsbare mensen vaak terechtkomen in dezelfde complexen. Zij geven aan dat dit de leefbaarheid in deze complexen sterk onder druk zet.

Door uitstromers te huisvesten in kwetsbare wijken, neemt de problematiek in deze wijken verder toe. Dat kan de leefbaarheid onder druk zetten en het draagvlak voor uitstroom ondermijnen. Bij het maken van uitstroomafspraken met corporaties is het wenselijk hier aandacht voor te hebben. Dat vraagt om de bereidheid om ook buiten de geijkte wijken op zoek te gaan naar geschikte woonruimte voor mensen uit aandachtsgroepen, en ook om bij het maken van plannen voor nieuwbouw te streven naar een goede spreiding van sociale huurwoningen.

#### ***Juiste mix van 'dragende' en 'vragende'***

Een juiste mix van 'dragende' en 'vragende' bewoners in complexen, wijken en dorpen wordt vaak genoemd als belangrijke randvoorwaarde voor leefbaarheid. In projecten voor gemengd wonen, waar de 'dragende' bewoners er bewust voor kiezen om samen te leven met 'vragende' burens, wordt vaak een verhouding gehanteerd van 2/3 dragers en 1/3 vragers. Het zal duidelijk zijn dat in reguliere wooncomplexen, waar bewoners niet zo'n bewuste keuze maken, de ideale verhouding anders ligt.

#### ***Community building***

'Omzien naar elkaar' gaat niet altijd vanzelf, ook niet in projecten voor gemengd wonen. Dit vraagt om 'community building' ofwel het opbouwen van een gemeenschap. Pas als mensen elkaar kennen en zich verbonden voelen met elkaar, zullen zij bereid zijn om elkaar te helpen. Een specifieke manier om een gemeenschap vorm te geven, is het oprichten van een woonvereniging in een gemengd wonen-complex,

waar alle bewoners lid van zijn. Bewoners kunnen zich binnen zo'n vereniging inspannen voor bepaalde werkgroepen, of activiteiten organiseren. Een vorm waar ook goede ervaringen mee zijn opgedaan, is het werken met 'gangmakers'; dit zijn bewoners die een verbindende rol hebben en initiatieven nemen voor gezamenlijke activiteiten. In ruil hiervoor mogen zij er wonen tegen een gereduceerd tarief, of krijgen zij voorrang als er een woning vrijkomt.

Essentieel voor het vormen van een gemeenschap is de mogelijkheid om andere bewoners te ontmoeten – of dit nu in het complex is, of in de wijk. Een aandachtspunt daarbij is de bekostiging van dit soort gemeenschappelijke ruimtes (realisatie en exploitatie).

#### ***Ondersteuning en communicatie***

Een belangrijke voorwaarde voor leefbare buurten is dat de kwetsbare inwoners die in een buurt wonen, voldoende begeleiding krijgen en een zinvolle daginvulling hebben. Daarnaast is het belangrijk dat gemeenten met inwoners in gesprek zijn en blijven over het huisvesten van mensen met een ondersteuningsvraag. Als dit goed gaat ontstaat er vaak draagvlak of begrip. Het helpt hierbij enorm als mensen weten waar ze terecht kunnen als ze zorgen hebben over of last hebben van een buurtgenoot.



## Bijlage 1: Woonstijlen

De woonvorm ‘geclusterd wonen’ is een verzamelnaam voor diverse woningtypes en woonconcepten die beschutting, comfort en ontmoeting bieden.

De woonwensen van (toekomstige) senioren zijn divers. Verschillende groepen ouderen zoeken daarbij verschillende type geclusterde woonvormen. Welke keuzes (toekomstige) senioren hierin maken is onder meer afhankelijk van hun ‘woonstijl’. De term ‘woonstijl’ is een adaptie van de sociologische term ‘leefstijl’. Via ‘woonstijlen’ worden sociologische inzichten gebruikt om woongedrag te classificeren.

We onderscheiden 12 woonstijlen onder huidige en toekomstige generaties ouderen, die elk een eigen profiel en type woonwensen hebben. De indeling naar woonstijlen is gebaseerd op analyses van woongedrag en woonwensen van ouderen, zoals die naar voren komen in CBS-microdata, het WoON en sociologisch onderzoek naar generaties en waardepatronen. Deze inzichten zijn gekoppeld aan achtergrondkenmerken van ouderen, zoals het inkomen, leeftijd, huishoudensamenstelling, stedelijkheid, opleiding en vermogen. De generatie waartoe iemand behoort, is (mede) bepalend voor de waardeoriëntatie, de sociaaleconomische status voor de financiële mogelijkheden die men heeft.

Tabel 1: Indeling van woonstijlen naar generatie (geboortejaar) en financiële positie

	Lagere sociaal-economische status	Middel sociaal-economische status	Hoge sociaal-economische status
<b>Stille Generatie (tot 1940)</b>	Kwetsbare Ouderen	Oudere comfortzoekers	Welgestelde cultuurminnaars
<b>Protestgeneratie (1940-1955)</b>	Traditionele buurtbewoners	Vitale comfortzoekers	Welgestelde levensgenieters
<b>Generatie X (1955-1970)</b>	Actieve buurtbewoners	Moderne hofjesbewoners	Ondernemende levensgenieters
<b>Pragmatische generatie (1970 – 1985)</b>	Laag	Middel	Hoog

Bron: CBS-microdata, WoON2018 en bewerking Companen.

In de volgende pagina's geven we een profielschets van elke woonstijl en hun woonwensen. In het onderzoeksrapport geven we aan welke woonconcepten goed passen bij de woonstijlen.

### 1. Kwetsbare ouderen

Kwetsbare ouderen behoren tot de 'stille generatie' (geboortejaar 1925 – 1940). De groep heeft een lagere inkomenspositie en een beperkt vermogen. Zij zijn doorgaans lager opgeleid. Het merendeel van de kwetsbare ouderen woont in een corporatiewoning.

#### *Waardenoriëntatie & betrokkenheid*

Kwetsbare ouderen hebben een traditionele waardenoriëntatie, die voornamelijk gevormd is door de waarden en normen die men 'vanuit huis' mee kreeg. Kwetsbare ouderen komen voort uit een plichtsgetrouwe generatie, waarin een zuinig en bescheiden leven voorop staat. Voor deze groep staat de gemeenschap in het middelpunt in plaats van het individu. Kwetsbare ouderen zijn trouw aan collectieve organisaties zoals ouderenbonden, vakbonden en goede doelen. Ze ondernemen niet vaak politieke of

maatschappelijke actie. Moderne communicatiemiddelen worden door kwetsbare ouderen niet of nauwelijks gebruikt.

#### *Vrije tijd & consumptie*

Vanwege de hoge leeftijd, beperkte financiële middelen en traditionele oriëntatie, ondernemen kwetsbare ouderen relatief weinig activiteiten. Deze groep onderneemt met name traditionele hobby's, zoals lezen, puzzelen, breien, verzamelen en tuinieren. Kwetsbare ouderen lezen vooral regionale kranten en omroepbladen. Nederland 1, 2 en 3 en RTL-zenders zijn favoriet op de TV. Het aankopen van producten via het internet doet de groep nauwelijks.

#### *Woonsituatie en woonwensen*

Kwetsbare ouderen wonen relatief vaak in een gelijkvloerse woning, die al is aangepast voor een eventuele handicap. Daarnaast wonen kwetsbare ouderen vaak in seniorenwoningen, binnen een complex of als aanleunwoning. Als ouderen uit deze woonstijlgroep willen verhuizen, dan is dat vaak vanwege de gezondheid. De gewenste woningen bij verhuizing zijn met name appartementen. De groep heeft hierbij over het algemeen ook een sterke voorkeur om samen te wonen, mede om meer sociaal contact te kunnen leggen. De nabijheid van supermarkten en OV is belangrijk voor deze groep.

## **2. Oudere comfortzoekers**

Ook de oudere comfortzoekers behoren tot de 'stille generatie' (1925 – 1940). Deze groep ouderen beschikt over een midden inkomenspositie en een modaal vermogen. Zij zijn doorgaans lager of middelbaar opgeleid. Net zoals de groep kwetsbare ouderen woont het merendeel van de oudere comfortzoekers in een corporatiewoning.

#### *Waardenoriëntatie & betrokkenheid*

Oudere comfortzoekers hebben een traditionele waardenoriëntatie, die voornamelijk gevormd is door de waarden en normen die men 'vanuit huis' mee kreeg. Oudere comfortzoekers komen voort uit een plichtsgetrouwe generatie, waarin een zuinig en bescheiden leven voorop staat. Voor deze groep staat de gemeenschap in het middelpunt in plaats van het individu. Oudere comfortzoekers hebben relatief veel vertrouwen in de overheid, banken en de zorg. Moderne communicatiemiddelen worden door oudere comfortzoekers niet of nauwelijks gebruikt.

#### *Vrije tijd & consumptie*

Vanwege de hoge leeftijd en traditionele oriëntatie, ondernemen oudere comfortzoekers relatief weinig activiteiten. Deze groep gaat soms naar een restaurant en houdt zich bezig met kruiswoordpuzzels, lezen, puzzelen, bordspellen en tuinieren. Oudere comfortzoekers lezen graag regionale kranten. Daarnaast leest deze groep graag bladen zoals Libelle, Privé en Plus magazine. Publieke televisiezenders, RTL-zenders en Veronica worden veel bekeken door oudere comfortzoekers. De radio staat vaak afgestemd op een regionale radiozender.

#### *Woonsituatie en woonwensen*

Oudere comfortzoekers wonen overwegend in gelijkvloerse woningen binnen een complex, in de vorm van woonzorgcentrum, bejaardentehuis of serviceflat.

Gezondheid vormt ook voor deze groep de grootste reden tot eventuele verhuizing. Oudere comfortzoekers spreken vaker een wens uit om samen te wonen met andere huishoudens, bijvoorbeeld in

appartementencomplexen. Bij de keuze voor een woonplek is ook voor deze groep de nabijheid van supermarkten en OV belangrijk.

### **3. Welgestelde cultuurminnaars**

Welgestelde cultuurminnaars zijn de derde groep die valt onder de 'stille generatie' (geboortjaar 1925 - 1940). Deze groep ouderen beschikt over een hoge inkomenspositie en een hoog vermogen. Zij zijn doorgaans hoger opgeleid. De welgestelde cultuurminnaars wonen voornamelijk in koopwoningen.

#### ***Waardenoriëntatie & betrokkenheid***

Welgestelde cultuurminnaars hebben een traditionele waardenoriëntatie, die voornamelijk gevormd is door de waarden en normen die men 'vanuit huis' mee kreeg. Oudere comfortzoekers komen voort uit een plichtsgetrouwe generatie, waarin een zuinig en bescheiden leven voorop staat. Voor deze groep staat de gemeenschap in het middelpunt in plaats van het individu. Deze groep is vooral betrokken bij goede doelen of politiek. Ze steunen vaker dan gemiddeld initiatieven/projecten van anderen door middel van donaties. Welgestelde cultuurminnaars hebben vertrouwen in de overheid en andere instituties.

#### ***Vrije tijd & consumptie***

Welgestelde cultuurminnaars bezoeken graag opera's, klassieke concerten en musea. Deze groep is geïnteresseerd in het verzamelen van antiek. Ze gaan nog regelmatig uit eten. Verder houdt deze groep zich bezig met bridgen, golfen, lezen, kaartspellen en schaken. Welgestelde cultuurminnaars lezen graag de krant. Het Financieel Dagblad, de Volkskrant en Trouw worden veel gelezen. Populaire tijdschriften onder deze groep zijn Plus Magazine en Elsevier. De televisie wordt afgestemd op Nederland 1, 2 en 3 waarop ze graag informatieve programma's kijken. Men luistert voornamelijk naar Classic FM of één van de publieke radiozenders Radio 1, Radio 2 of Radio 4.

#### ***Woonsituatie en woonwensen***

Welgestelde cultuurminnaars wonen zowel in complexen als op zichzelf. Wanneer deze groep in een complex woont, betreft het vaak een woonzorgcentrum, bejaardentehuis of serviceflat. De woningen zijn hierbij over het algemeen gelijkvloers en onderhoudsvriendelijk.

Gezondheid wordt als een van de voornaamste redenen gezien om te verhuizen. De verhuiswens is hierbij hoofdzakelijk gericht op appartementen met daaropvolgend rijtjeshuizen en andere soort woningen. De groep heeft een sterke behoefte om samen te wonen en vindt het prettig als supermarkten en OV dichtbij huis te vinden zijn.

### **4. Traditionele buurtbewoners**

Traditionele buurtbewoners vallen onder de 'protestgeneratie' (1940 – 1955). Deze groep ouderen heeft een lagere inkomenspositie en een beperkt vermogen. Zij zijn doorgaans lager opgeleid. Ondanks de lagere inkomenspositie en een beperkt vermogen woont het merendeel van deze groep ouderen in een koopwoning.

#### ***Waardenoriëntatie & betrokkenheid***

Traditionele buurtbewoners zijn gedreven, idealistisch en zelfbewust. Ze kenmerken zich door een actieve levenshouding met hoge vitaliteit. Traditionele buurtbewoners hebben een zichtbare persoonlijk stijl,

varen een eigen koers en trekken zich minder aan van autoriteit. Een bekend motto van deze groep luidt: 'Wat ik nog kan, doe ik'.

Deze groep is bovengemiddeld betrokken bij vereniging en politiek. Ze ondernemen weinig politieke of maatschappelijke actie. Ze ervaren minder omzien naar elkaar en dat is een gemis. Het vertrouwen in banken en zorg is relatief groot. Men voelt zich niet goed vertegenwoordigd en gehoord door met name de landelijke politiek.

#### ***Vrije tijd & consumptie***

Traditionele buurtbewoners wandelen of fietsen met enige regelmaat en gaan soms naar de kerk. Ze ondernemen hobby's zoals kruiswoordpuzzels, lezen, tuinieren, zelf kleding maken en verzamelen. Traditionele buurtbewoners maken veel gebruik van verschillende media, zoals kranten, omroepbladen, televisie en radio. Regionale kranten en kranten zoals Nederlands Dagblad, Reformatorisch Dagblad en Trouw, zijn populair onder de groep. De televisie en radio staan voornamelijk afgestemd op de publieke televisie- en radiozenders zoals Nederland 1, 2 of 3 en Radio 1, 2, 4 of 5. De groep geeft geld aan goede doelen met een humanitair karakter, zoals Kerk in Actie, Unicef en Leger des Heils.

#### ***Woonsituatie en woonwensen***

Traditionele buurtbewoners wonen over het algemeen vaak gelijkvloers. De woning waarin zij doorgaans wonen is in algemene zin minder geschikt voor een zorgvraag. Om deze reden zijn aanpassingen (op latere leeftijd) in het huis vaker noodzakelijk. Vanwege het hebben van sociale contacten kiezen traditionele buurtbewoners er vaak voor om in een complex te gaan wonen. De groep kiest er vaker voor om te experimenteren met verschillende vormen van samenleven.

Al met al behoren gezondheid, de huidige woning en woonomgeving tot de voornaamste redenen voor traditionele buurtbewoners om te verhuizen. De gewenste woning voor deze groep is een appartement of rijtjeshuis. De wens om samen te wonen of om alleen te wonen is hierbij in evenwicht. De groep vindt de nabijheid van supermarkten en OV erg belangrijk.

## **5. Vitale comfortzoekers**

Vitale comfortzoekers behoren tot de 'protestgeneratie' (1940 - 1955). Deze groep ouderen heeft een gemiddelde inkomenspositie en een modaal vermogen. Het grootste deel van de groep vitale comfortzoekers woont in een koopwoning.

#### ***Waardenoriëntatie & betrokkenheid***

Vitale comfortzoekers zijn gedreven, idealistisch en zelfbewust. Ze kenmerken zich door een actieve levenshouding met hoge vitaliteit. Vitale comfortzoekers hebben een zichtbare persoonlijk stijl, varen een eigen koers en trekken zich minder aan van autoriteit. Een bekend motto van deze groep luidt: 'Wat ik nog kan, doe ik'.

Vitale comfortzoekers zijn bovengemiddeld betrokken in de samenleving. Zij steken hun energie in het geloof, goede doelen en politiek, maar ondernemen geen politieke of maatschappelijke actie. Een kwart levert een actieve bijdrage aan de eigen leefomgeving waar dat nog lukt. Tegelijkertijd is er een grote groep die juist weinig tot niets onderneemt.

### ***Vrije tijd & consumptie***

De vitale comfortzoekers doen aan bruggen, fietsen en wandelen. Ook gaan ze graag op vakantie. Musicals en restaurants worden af en toe bezocht. Daarnaast houden zij zich bezig met kruiswoordpuzzels, tuinieren, vrijwilligerswerk en verzamelen. Vitale comfortzoekers veel gebruik van regionale dagbladen, het AD en de Telegraaf. De televisie en radio staan voornamelijk afgestemd op de publieke televisie- en radiozenders zoals Nederland 1, 2 of 3 en Radio 1, 2, 4 of 5.

### ***Woonsituatie en woonwensen***

De woonsituatie van vitale comfortzoekers kenmerkt zich als overwegend op zichzelf. Binnen deze groep vormt gezondheid een belangrijke reden om eventueel te willen verhuizen. Anders dan bij de voorgaande groepen wordt ook de huidige woning op zichzelf als reden gezien. De verhuiswens is met name gericht op appartementen en rijtjeshuizen. De wens om samen of alleen te wonen is hierbij in evenwicht. In tegenstelling tot de eerdere twee groepen vinden vitale comfortzoekers het minder belangrijk dat supermarkten en OV in de nabijheid zijn.

## **6. Welgestelde levensgenieters**

Welgestelde levensgenieters zijn onderdeel van de 'protestgeneratie' (1940 – 1955). Deze groep ouderen heeft een hoge inkomenspositie en een hoog vermogen. De ondernemend levensgenieters wonen voornamelijk in (vrijstaande) koopwoningen.

### ***Waardenoriëntatie & betrokkenheid***

Welgestelde levensgenieters zijn gedreven, idealistisch en zelfbewust. Ze kenmerken zich door een actieve levenshouding met hoge vitaliteit. Welgestelde levensgenieters hebben een zichtbare persoonlijke stijl, varen een eigen koers en trekken zich minder aan van autoriteit. Een bekend motto van deze groep luidt: 'Wat ik nog kan, doe ik'.

Welgestelde levensgenieters zijn bovengemiddeld betrokken in de samenleving. Zij steken hun energie in verenigingen, goede doelen en politiek en ondernemen alleen politieke of maatschappelijke actie als het echt nodig is. Een deel levert een actieve bijdrage aan de eigen leefomgeving. De groep staat neutraal tegenover de eigen invloed op de regering.

### ***Vrije tijd & consumptie***

Welgestelde levensgenieters maken in hun vrije tijd vaak uitstapjes in de natuur en houden zich bezig met tuinieren. De hobby's van deze groep bestaan voornamelijk uit fietsen, wandelen, lezen en schilderen. Daarnaast bezoeken ze regelmatig musea en theaters. Ze geven de voorkeur aan culturele- en zon- en strandvakanties.

De Volkskrant, NRC Handelsblad en regionale kranten worden veel gelezen. Daarnaast zijn woon- en tuinbladen en opiniebladen geliefd. Er wordt vooral naar de publieke omroepen gekeken, waar de groep graag kijkt naar documentaires, educatieve en actualiteitenprogramma's. De radio staat met name afgestemd op de publieke zenders of Sky radio.

### ***Woonsituatie en woonwensen***

Welgestelde levensgenieters wonen overwegend op zichzelf. De woningen zijn over het algemeen goed geschikt voor een situatie waarin zij minder mobiel worden, onder meer doordat ze beschikken over een tweede toilet.

Over het algemeen vormt voor ook deze groep gezondheid een belangrijke reden om te verhuizen. Daarnaast kan de woning zelf ook als een verhuisreden worden gezien. Indien er sprake is van een verhuiscasus dan is deze met name gericht op (het zelf bouwen van woningen zoals) appartementen en rijtjeshuizen. Hierbij is er een sterke wens aanwezig om zelfstandig te blijven wonen. De nabijheid van supermarkten wordt als minder belangrijk gezien. De nabijheid van OV wordt als redelijk belangrijk gezien.

## **7. Moderne buurtbewoners**

Moderne buurtbewoners zijn onderdeel van 'Generatie X' (1955 - 1970). Deze groep toekomstige ouderen heeft een lagere inkomenspositie en een beperkt vermogen. Het merendeel van de groep moderne buurtbewoners woont in een corporatiewoning. Daarnaast woont nog een behoorlijk aandeel in een koopwoning ondanks de lagere inkomenspositie en het beperkte vermogen van deze groep.

### ***Waardenoriëntatie & betrokkenheid***

Moderne buurtbewoners zijn praktisch ingesteld, zelfredzaam en soms wat onzeker. Ze weten zich snel dingen eigen te maken of zich aan te passen aan nieuwe omstandigheden, zoals nieuwe technologie. Een bekend motto van deze groep luidt: 'het is wat het is'.

De maatschappelijke betrokkenheid van moderne buurtbewoners is beperkt. Moderne buurtbewoners participeren het liefst in projecten waarin meedoen voorop staat. Dit wordt gevoed door hun lage vertrouwen in zichzelf en de overheid. Deze groep mensen is van mening dat de overheid meer zou moeten doen voor de 'gewone man'.

### ***Vrije tijd & consumptie***

De moderne buurtbewoners doen in hun vrije tijd aan wandelen, fietsen en lezen. Ook gaan ze graag op vakantie waarbij zowel rondreizen, cruises, natuur-, fiets- en wandelvakanties geliefd zijn. Musicals en restaurants worden af en toe bezocht. Daarnaast houden zij zich bezig met kruiswoordpuzzels en vrijwilligerswerk en verzamelen. Moderne buurtbewoners maken veel gebruik van regionale dagbladen, het AD en de Telegraaf. Ook lezen zij overwegend veel roddelbladen (Weekend, Story, Privé), vrouwenbladen (Margriet, Libelle), gezondheidsbladen en woon- en tuinbladen.

De televisie en radio staan voornamelijk afgestemd op SBS6, RTL 4 en Nederland 1 en 2, en radiozenders zoals Radio 2 en Sky Radio.

### ***Woonsituatie en woonwensen***

Moderne buurtbewoners wonen even vaak binnen complexen als op zichzelf. Aanpassingen om woningen geschikt te maken voor deze groep zijn desalniettemin vaak noodzakelijk.

De woonomgeving is een belangrijke reden om te willen verhuizen, tezamen met de huidige woning zelf. De verhuiscasus is hierbij met name gericht op appartementen en rijtjeshuizen. De wens om samen te wonen of alleen te wonen ligt gelijk. Deze groep vindt de nabijheid van OV belangrijk.

## **8. Actieve hofjesbewoners**

Actieve hofjesbewoners behoren tot de 'Generatie X' (1955 - 1970). Deze toekomstige groep ouderen heeft een gemiddelde inkomenspositie en een modaal vermogen. Actieve hofjesbewoners wonen voornamelijk in koopwoningen.



### ***Waardenoriëntatie & betrokkenheid***

Actieve hofjesbewoners zijn praktisch ingesteld, zelfredzaam en soms wat onzeker. Ze weten zich snel dingen eigen te maken of zich aan te passen aan nieuwe omstandigheden, zoals nieuwe technologie. Een bekend motto van deze groep luidt: 'het is wat het is'.

De maatschappelijke betrokkenheid van Actieve hofjesbewoners is hoog. Actieve hofjesbewoners nemen zelf initiatief en participeren het liefst bij verenigingen, scholen of sport. Actieve hofjesbewoners zijn minder betrokken bij politiek of goede doelen, en ondernemen alleen politieke actie als dat nodig is. Deze betrokkenheid wordt gevoed door een hoog vertrouwen in zichzelf en gemiddeld vertrouwen in de overheid. Deze groep mensen is niet uitgesproken negatief of positief in de mate waarin men zich gehoord voelt door de politiek.

### ***Vrije tijd en consumptie***

De Actieve hofjesbewoners doen in hun vrije tijd weinig aan sport, maar gaan wel wandelen en fietsen. Voor een vakantie zoeken zij rust, zon en strand op. Musicals, sportwedstrijden, casino's en attractieparken worden af en toe bezocht. Voor overige hobby's houden zij zich bezig met tuinieren, computerspellen en bakken.

Actieve hofjesbewoners lezen graag regionale kranten. De televisiezenders Nederland 1 en 2, SBS6 en RTL 4 worden veel bekeken. Het liefst kijken ze naar actualiteitsprogramma's, quizprogramma's en documentaires. De radio wordt vaak afgestemd op Radio 2, Radio 4 of Sky Radio.

Actieve hofjesbewoners doneren geregeld een bescheiden bedrag aan goede doelen voor gezondheid (KWF, Nederlandse Hartstichting en Stichting Cliniclowns).

### ***Woonsituatie en woonwensen***

Actieve hofjesbewoners wonen overwegend op zichzelf (dus niet in een complex). Het merendeel van de woningen zijn niet gelijkvloers. Zowel de huidige woning als de woonomgeving kunnen redenen zijn om te willen verhuizen. De wens om in een appartement of rijtjeshuis te wonen is in evenwicht. De nabijheid van OV is voor deze groep redelijk belangrijk.

## **9. Ondernemende levensgenieters**

Ondernemende levensgenieters zijn onderdeel van de 'Generatie X' (1955 - 1970). Deze toekomstige groep ouderen heeft een hoge inkomenspositie en een hoog vermogen. De Ondernemende levensgenieter woont voornamelijk in een (vrijstaande) koopwoning.

### ***Waardenoriëntatie & betrokkenheid***

Ondernemende levensgenieters zijn praktisch ingesteld, zelfredzaam en soms wat onzeker. Ze weten zich snel dingen eigen te maken of zich aan te passen aan nieuwe omstandigheden, zoals nieuwe technologie. Een bekend motto van deze groep luidt: 'Ik ken de wegen'.

De maatschappelijke betrokkenheid van Ondernemende levensgenieters is zeer hoog. Ondernemende levensgenieters leveren een actieve bijdrage aan de leefomgeving en ondersteunen vaak initiatieven of projecten van anderen. Ondernemende levensgenieters zijn betrokken bij (landelijke) politiek en weet 'de weg naar het gemeentehuis' goed te vinden. Deze groep inwoners wil zowel 'meedoen' als 'meedenken'

als het om participatie gaat. Deze betrokkenheid wordt gevoeld door een hoog vertrouwen in zichzelf en in de overheid.

#### ***Vrije tijd en consumptie***

De Ondernemende levensgenieters doen in hun vrije tijd aan golf en bridgen. Ook gaan ze graag op vakantie waarbij zowel culturele als actieve vakanties geliefd zijn. Musea en concerten (klassiek en jazz) worden af en toe bezocht. Voor overige hobby's houden zij zich bezig met wijnen en antiek.

Ondernemende levensgenieters maken veel gebruik van media. Zij lezen kranten zoals Financieel Dagblad, NRC en de Volkskrant en tijdschriften als Elsevier, HP/De Tijd, Vrij Nederland, Opzij en Elegance. De televisie staat voornamelijk afgestemd op Nederland 1, 2 en 3, en actualiteitsprogramma's, documentaires en financiële programma's. Ondernemende levensgenieters luisteren naar publieke radiozenders en Classic FM. Ondernemende levensgenieters zijn gulle donateurs voor kunst, cultuur, natuur en milieu.

#### ***Woonsituatie en woonwensen***

Ondernemende levensgenieters wonen overwegend op zichzelf en zelden gelijkvloers. Over het algemeen worden de woningen van en voor deze groep als goed geschikt ervaren.

Over het algemeen vormen de huidige woning (ondanks de goede geschiktheid) en de woonomgeving de voornaamste redenen om te verhuizen. Een verhuiscens is even vaak gericht op appartementen als op rijtjeshuizen. Binnen de verhuiscens is er een zeer sterke behoefte aanwezig om alleen te wonen. Hierbij is er ook sprake van een sterkere wens om zelf te bouwen. De nabijheid van boodschappen in de buurt wordt als minder belangrijk ervaren. De nabijheid van OV wordt als redelijk relevant ervaren.

## Bijlage 2: Woonvoorkeuren per woonstijl

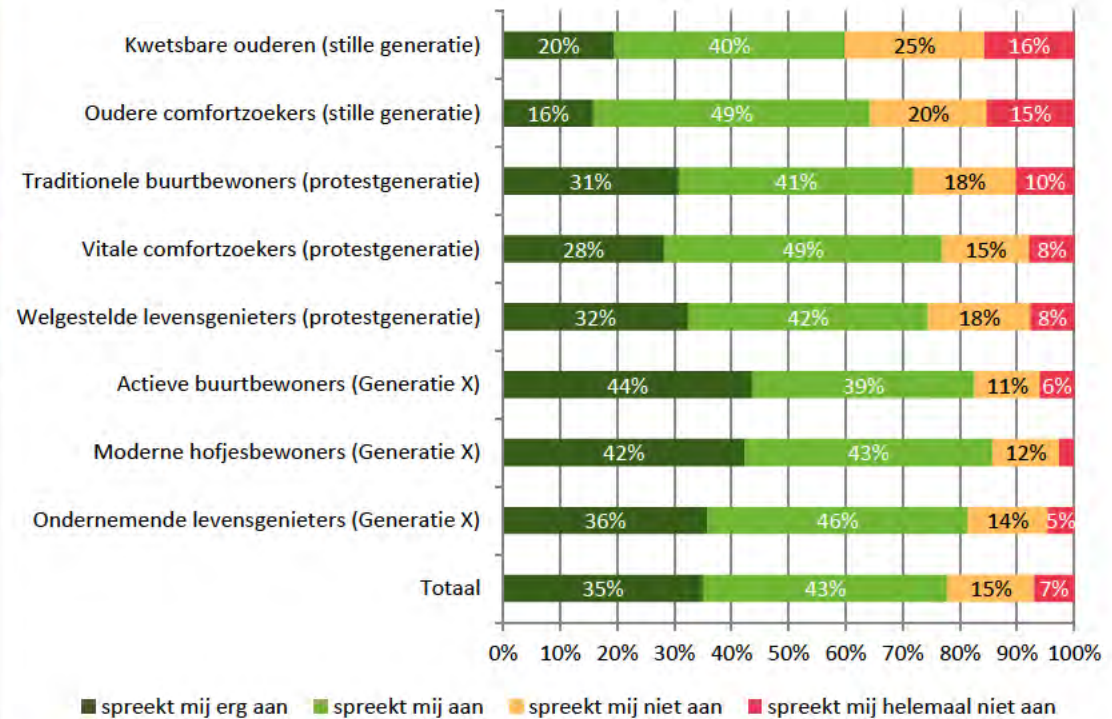
In de enquête is aan de respondenten een aantal woonconcepten voorgelegd die bedoeld zijn voor senioren. Het gaat om woonconcepten waar mensen zelfstandig wonen, maar soms wel bepaalde voorzieningen delen met elkaar. Soms is het mogelijk om ook zorg te ontvangen in deze woonvormen. Aan alle respondenten is gevraagd in hoeverre ze hen aanspreken, ook als zij niet (of niet op korte termijn) van plan zijn om te verhuizen naar een woning voor senioren.

Onderstaande figuren laten zien hoe mensen uit verschillende woonstijlgroepen hebben gereageerd op deze vraag.

## Levensloopbestendige woning



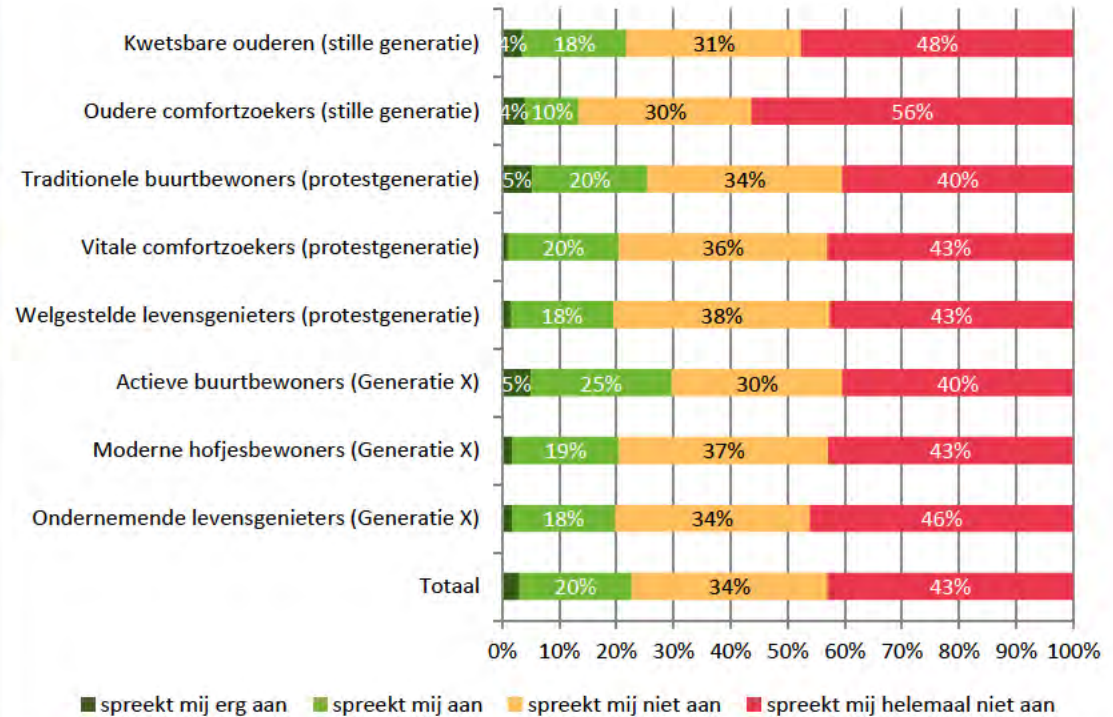
Zelfstandige, levensloopbestendige woning die niet binnen een (appartementen-) complex valt. Voorbeelden hiervan zijn: (patio)bungalows, rijtjeswoningen of losstaande woningen.



## Grootschalig appartementencomplex met levensloopbestendige woningen



Het betreft levensloopbestendige woningen in een complex zonder verplicht af te nemen pakket aan zorg/diensten. Het complex bestaat uit **meer dan 50 woningen**.

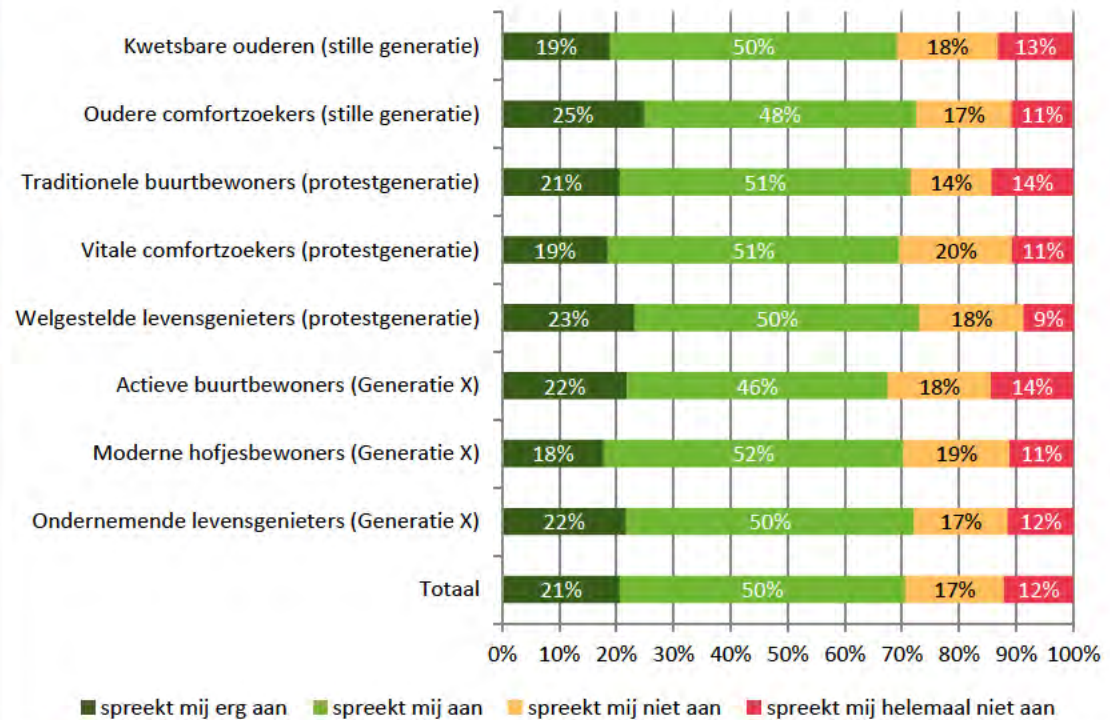




## Kleinschalig appartementencomplex met levensloopbestendige woningen



Het betreft levensloopbestendige woningen in een complex zonder verplicht af te nemen pakket aan zorg/diensten. Het complex bestaat uit **minder dan 50 woningen**.

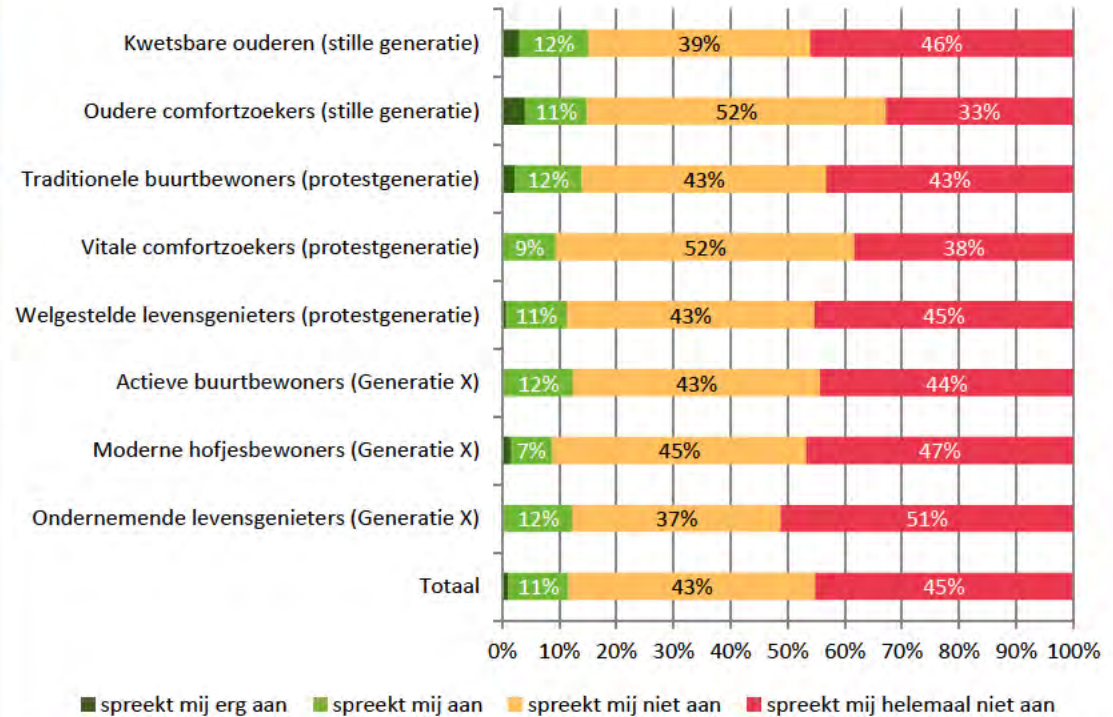




## Grootschalige serviceflat



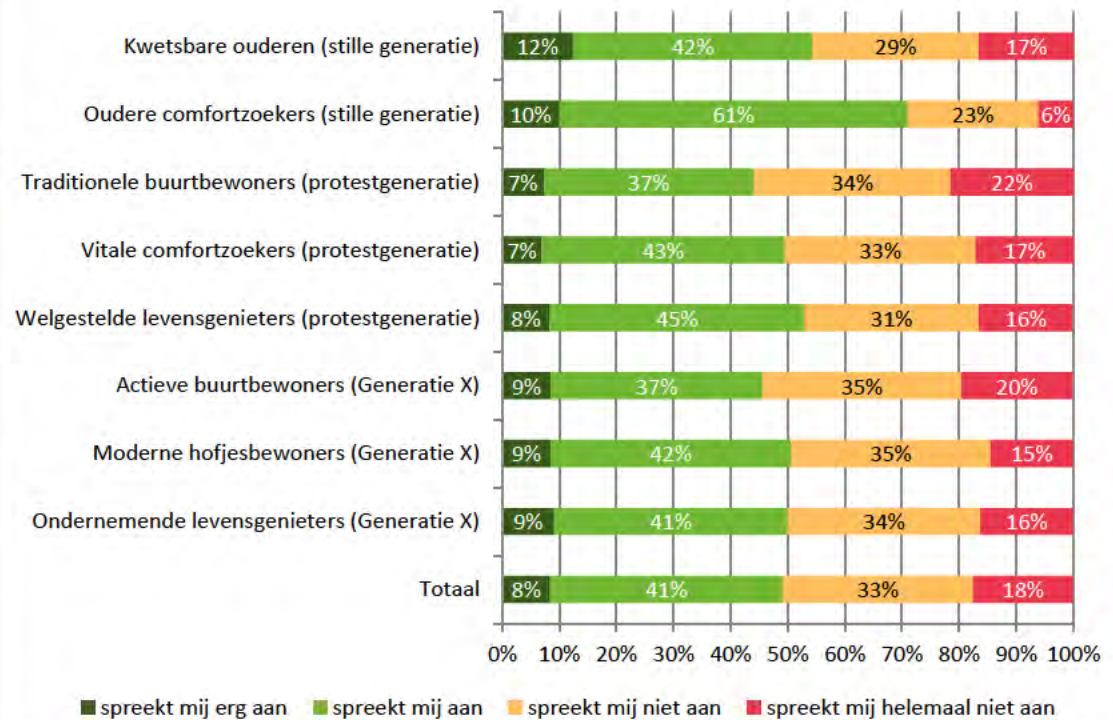
Levensloopbestendige appartementen met (verplicht af te nemen) pakket aan zorg/diensten. De flat bestaat uit **meer dan 50 woningen**.



## Kleinschalige serviceflat



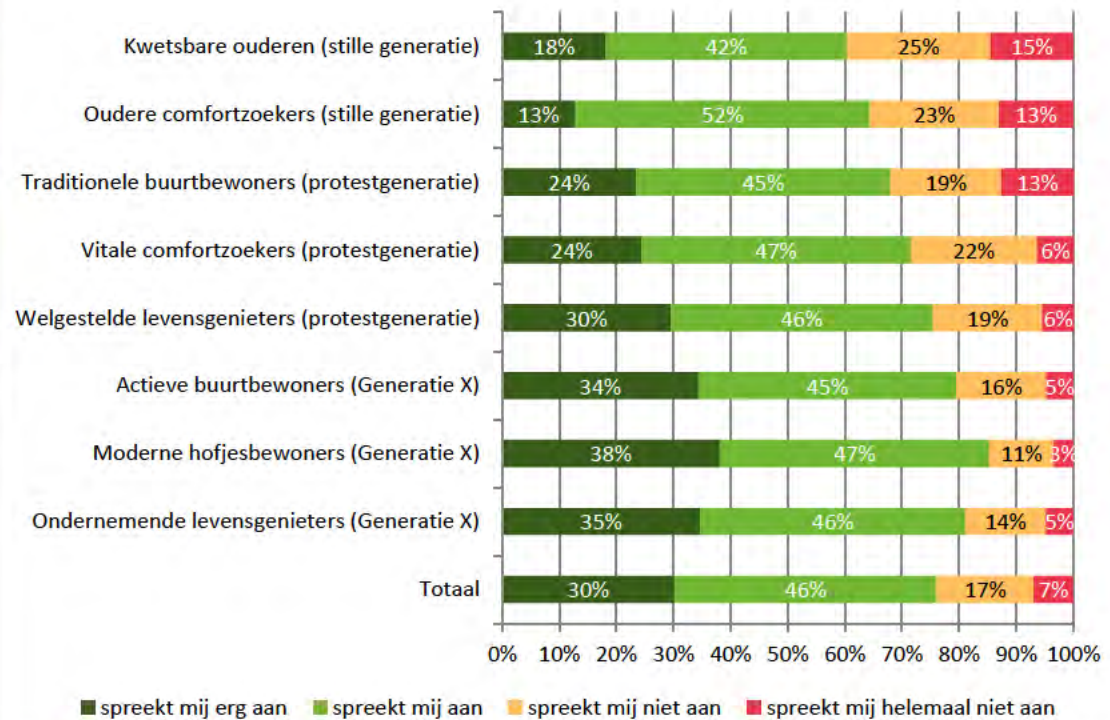
Levensloopbestendige appartementen met (verplicht af te nemen) pakket aan zorg/diensten. De flat bestaat uit **minder dan 50** woningen.



## Hofjeswonen



Een woonvorm, waarbij ouderen (en soms ook jongeren) zelfstandig wonen rondom een hofje/omsloten binnentuin. Alle voordeuren zijn op de begane grond.

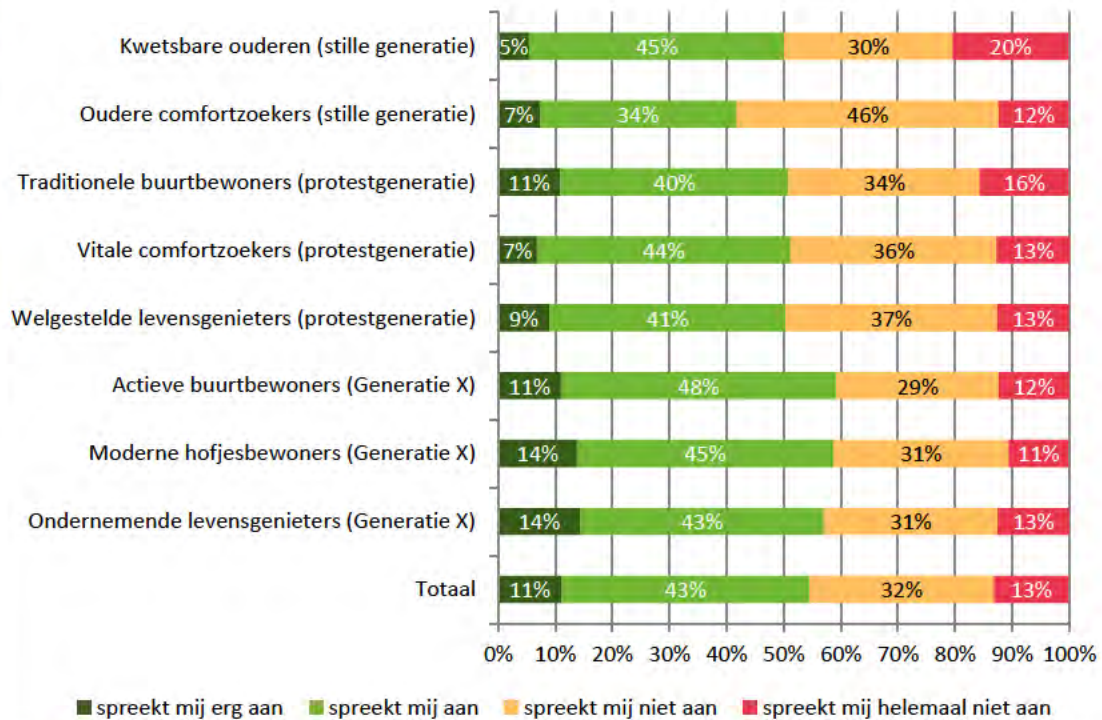




## Appartementen in een hofje



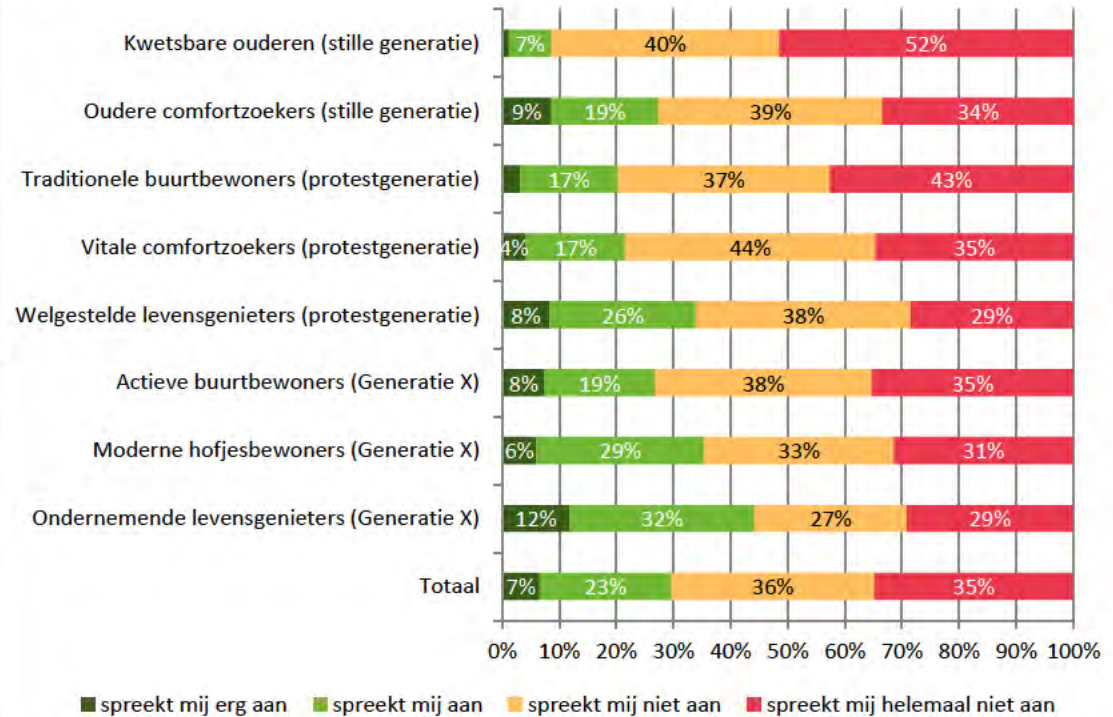
Een woonvorm met meerdere woonlagen, waarbij ouderen (en soms ook jongeren) zelfstandig wonen rondom een hofje/ omsloten binnentuin.



## Woontoren met luxe appartementen



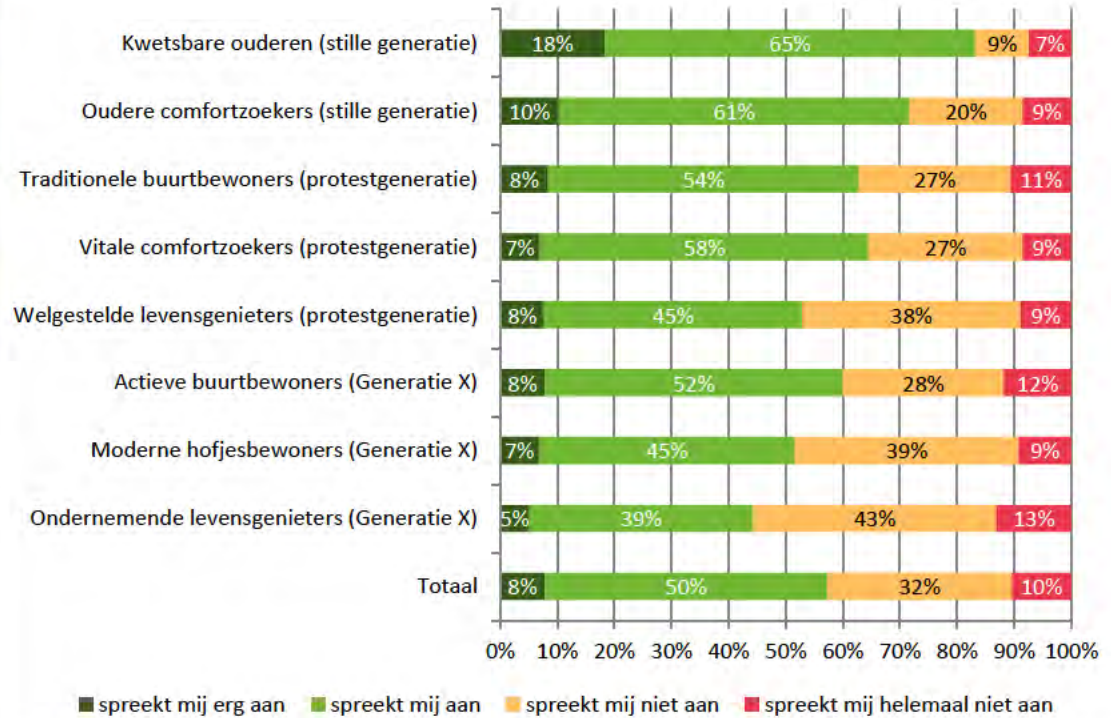
Levensloopbestendige appartementen met hoge woonkwaliteit.



## Aanleunwoning



Levensloopbestendige appartementen direct aangrenzend bij een woonzorgcentrum.

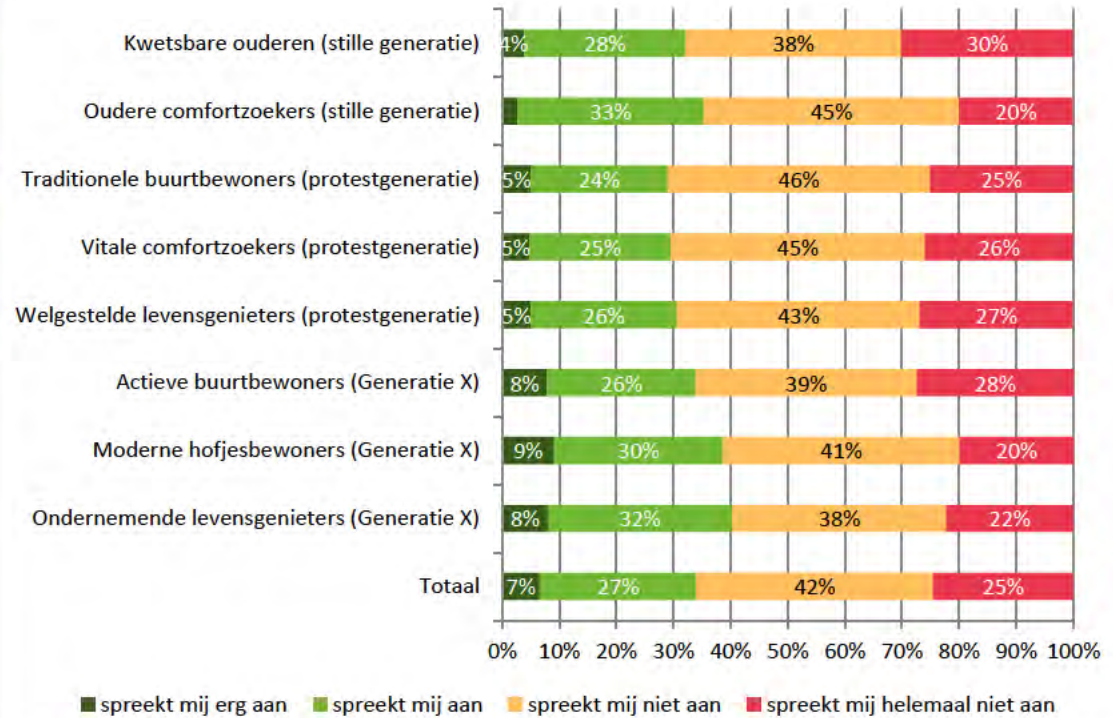




## Kangoeroe-/mantelzorgwoning



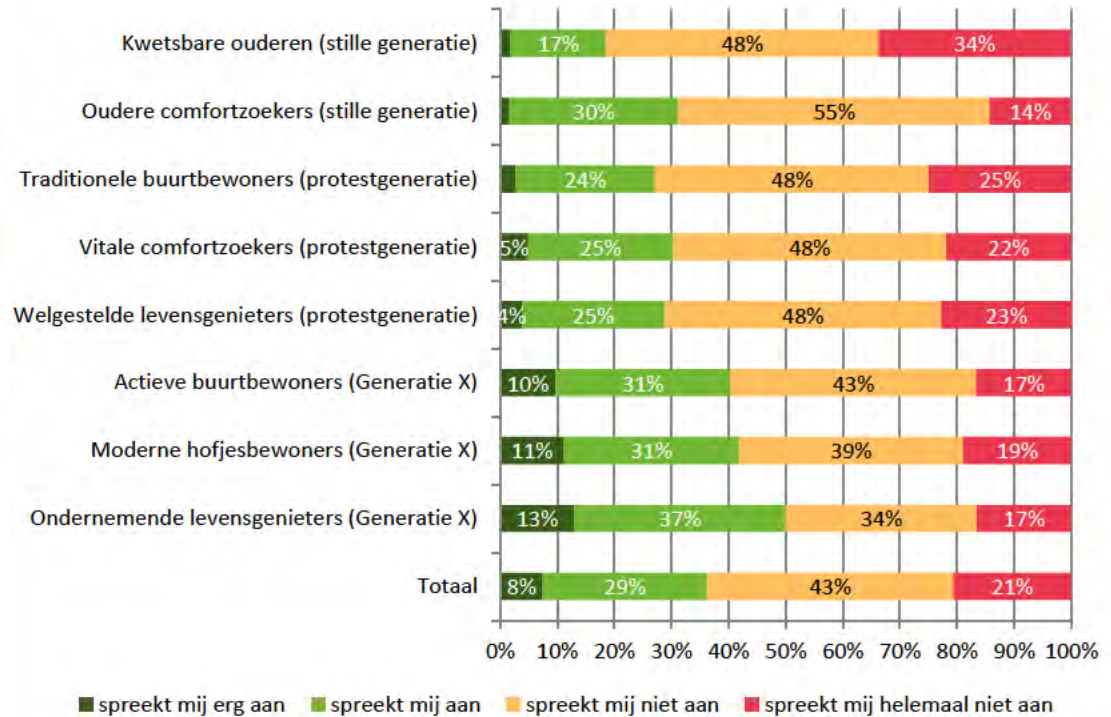
Woning in een deel van of op het erf van het huis van iemand die mantelzorg verleent of mantelzorg ontvangt.



## Woonboerderij



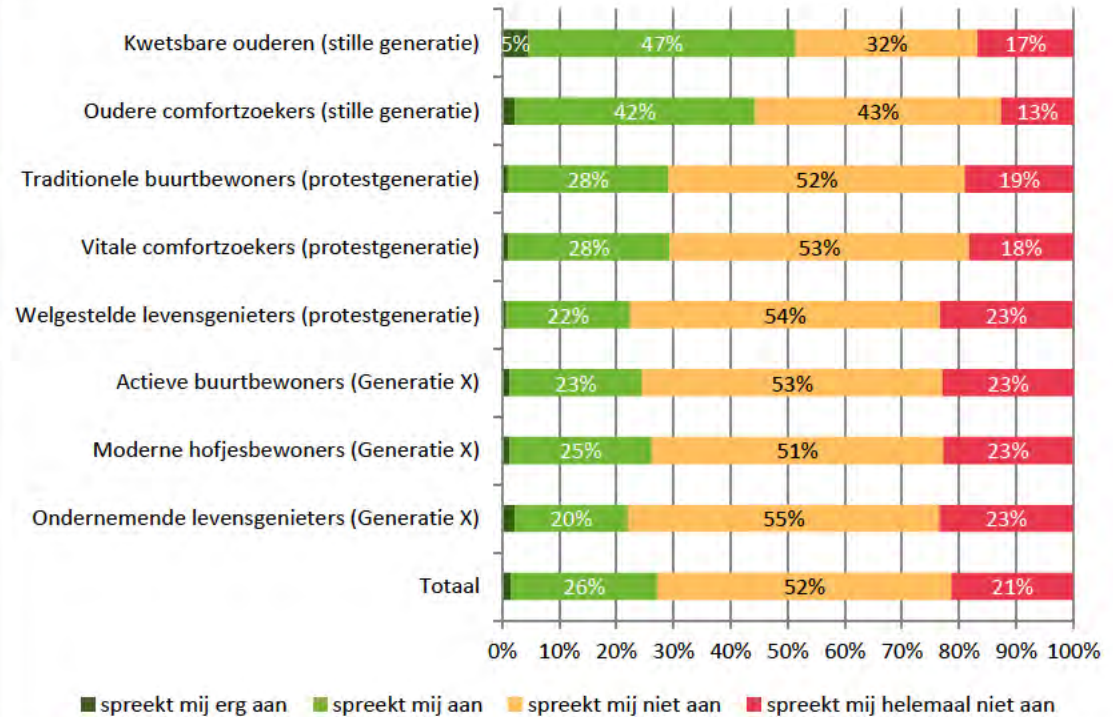
Kleinschalige woonvorm met appartementen in een voormalige boerderij. Kenmerkend is het landelijke of dorpse woonmilieu, en de relatief grote gezamenlijke buitenruimte.



## Woonzorgcentrum



Instelling waar voornamelijk ouderen wonen met een zorgvraag.

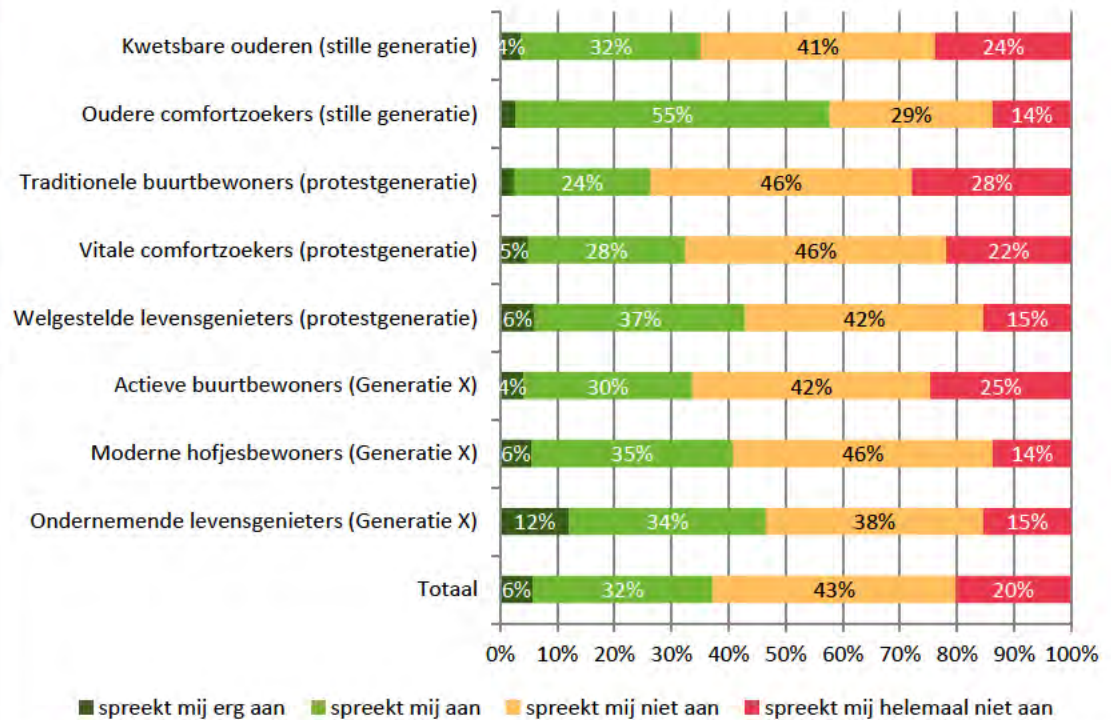




## Zorgvilla



Kleinschalige woonvorm met eigen appartementen waar ook intensieve zorg geboden wordt. Luxe ingericht



## **Bijlage 3: Woningbehoefte woonconcepten per gemeente**

De in de volgende tabel gepresenteerde woningaantallen zijn gebaseerd op de door ABF geraamde kwantitatieve vraag naar geclusterde woonvormen in de provincie Flevoland tot 2040. De kwalitatieve verdeling naar de verschillende woonconcepten is gebaseerd op de uitkomsten van het enquête-onderzoek en een modelmatige raming op basis van economische- en maatschappelijke trends en ontwikkelingen. Daarbij is zoals in hoofdstuk 4 beschreven rekening gehouden met de veranderende voorkeuren van verschillende generaties toekomstige ouderen.

		Appartementencomplex grootschalig	Appartementencomplex kleinschalig	Serviceflat grootschalig	Serviceflat kleinschalig	Hofjeswoning grondgebonden	Hofjeswoning appartement	Woontoren luxe appartementen	Aanleunwoning	Kangoeroe/ manteelzorg woning	Woonboerderij	Totaal o.b.v. raming ABF
Almere	2022 - 2024	10	60	0	20	60	35	30	30	15	0	260
	2025 - 2029	15	95	0	40	90	65	50	40	35	0	430
	2030 - 2034	10	75	0	35	70	50	50	30	30	0	350
	2035 - 2039	10	70	0	30	70	45	35	25	25	0	310
	<i>Totaal</i>	45	300	0	125	290	195	165	125	105	0	1.350
Dronten	2022 - 2024	0	0	0	0	10	5	0	0	0	5	20
	2025 - 2029	0	0	0	0	10	5	5	0	5	5	30
	2030 - 2034	0	0	0	0	15	5	5	0	0	5	30
	2035 - 2039	0	-5	0	0	10	5	5	0	0	5	20
	<i>Totaal</i>	0	-5	0	0	45	20	15	0	5	20	100
Lelystad	2022 - 2024	0	-10	0	-5	0	-5	0	-10	0	0	-30
	2025 - 2029	0	0	0	0	5	0	5	-5	0	0	5
	2030 - 2034	0	5	0	5	20	5	5	5	5	5	55
	2035 - 2039	0	0	0	0	10	5	5	0	5	5	30
	<i>Totaal</i>	0	-5	0	0	35	5	15	-10	10	10	60



		Appartementencomplex grootschalig	Appartementencomplex kleinschalig	Serviceflat grootschalig	Serviceflat kleinschalig	Hofjeswoning grondgebonden	Hofjeswoning appartement	Woonstoren luxue appartementen	Aanleunwoning	Kangoeroe/ mantelzorg woning	Woonboerderij	Totaal o.b.v. raming ABF
Noordoost- polder	2022 - 2024	0	0	0	0	10	0	5	-5	0	5	15
	2025 - 2029	0	0	0	0	10	5	5	-5	5	5	25
	2030 - 2034	0	5	0	0	20	5	5	0	5	10	50
	2035 - 2039	0	5	0	0	15	5	5	0	5	5	40
	<i>Totaal</i>	<i>0</i>	<i>10</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>55</i>	<i>15</i>	<i>20</i>	<i>-10</i>	<i>15</i>	<i>25</i>	<i>130</i>
Urk	2022 - 2024	0	5	0	0	15	0	0	0	0	0	20
	2025 - 2029	0	5	0	5	10	5	0	5	5	5	40
	2030 - 2034	0	5	0	0	10	5	5	0	0	5	30
	2035 - 2039	0	5	0	5	15	5	5	5	5	5	50
	<i>Totaal</i>	<i>0</i>	<i>20</i>	<i>0</i>	<i>10</i>	<i>50</i>	<i>15</i>	<i>10</i>	<i>10</i>	<i>10</i>	<i>15</i>	<i>140</i>
Zeewolde	2022 - 2024	0	0	0	0	5	5	0	0	0	5	15
	2025 - 2029	0	0	0	0	10	5	0	0	0	5	20
	2030 - 2034	0	0	0	0	10	5	0	0	0	5	20
	2035 - 2039	0	0	0	0	10	0	0	0	0	5	15
	<i>Totaal</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>35</i>	<i>15</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>20</i>	<i>70</i>

		Appartementencomplex grootschalig	Appartementencomplex kleinschalig	Serviceflat grootschalig	Serviceflat kleinschalig	Hofjeswoning grondgebonden	Hofjeswoning appartement	Woonstoren luxue appartementen	Aanleunwoning	Kangoeroe/ mantelzorgw oning	Woonboerderij	Totaal o.b.v. raming ABF
Provincie Flevoland	2022 - 2024	10	55	0	15	100	40	35	15	15	15	300
	2025 - 2029	15	100	0	45	135	85	65	35	50	20	550
	2030 - 2034	10	90	0	40	145	75	70	35	40	30	535
	2035 - 2039	10	75	0	35	130	65	55	30	40	25	465
	<b>Totaal</b>	<b>45</b>	<b>320</b>	<b>0</b>	<b>135</b>	<b>510</b>	<b>265</b>	<b>225</b>	<b>115</b>	<b>145</b>	<b>90</b>	<b>1.850</b>

## Bijlage 4: Methodische verantwoording

### Enquête woonbehoefte (toekomstige) senioren

De verhuiscens en de woonvoorkeur van senioren in de provincie is in beeld gebracht aan de hand van een uitgebreide enquête. De enquête geeft betrouwbare uitkomsten op gemeenteniveau en een goed beeld van de voorkeuren van verschillende leeftijdsgroepen onder de senioren. Bij het trekken van de steekproeven voor de enquête is waar mogelijk gebruik gemaakt van bestaande burgerpanels, indien nodig aangevuld met een steekproef uit de Basisregistratie Personen (BRP). In gemeenten waar geen burgerpanel kon worden benaderd, is de volledige steekproef getrokken uit de BRP. De steekproef is gestratificeerd naar drie leeftijdsklassen. Daarbij is ervoor gezorgd dat de totale steekproef (burgerpanel + BRP) per gemeente voldoende personen in elke leeftijdscategorie bevatte om de benodigde respons te halen om uitspraken te kunnen doen naar leeftijd. De gehanteerde leeftijdscategorieën zijn:

- 55 tot en met 64 jaar
- 65 tot en met 74 jaar
- 75 jaar en ouder

Het enquêtetwerk is als volgt uitgevoerd:

- De inwoners die in de steekproef vielen, ontvingen een uitnodiging per e-mail (panelleden) of per brief (steekproef BRP). In de uitnodiging stond een link naar de online vragenlijst en een persoonlijke toegangscode.
- Inwoners die daar de voorkeur aan gaven, konden via de helpdesk van Companen een schriftelijke vragenlijst met portvrije retourenvelop aanvragen om op die manier aan het onderzoek deel te nemen.
- Twee weken na de start van het onderzoek hebben we de inwoners die de vragenlijst nog niet hadden ingevuld een herinneringsmail of -brief gestuurd, met het verzoek alsnog aan het onderzoek deel te nemen.
- Na nog eens anderhalve week benaderden we, waar dat voor het behalen van de gewenste respons nodig was, mensen waarvan het telefoonnummer via openbare bronnen kon worden opgezocht, telefonisch om hen te vragen de enquête alsnog in te vullen.

Het enquêtetwerk is uitgevoerd in de periode juli - augustus 2022.

In de volgende tabel zijn de steekproefaantallen en de behaalde respons naar gemeente en leeftijdscategorie weergegeven.

Gemeente en leeftijdsgroep	Steekproef	Respons (abs.)	Respons (%)
Almere 55 – 64 jaar	1.250	290	23%
Almere 65 – 74 jaar	1.250	246	20%
Almere 75+	1.250	308	25%
Dronten 55 – 64 jaar	640	212	33%
Dronten 65 – 74 jaar	640	251	39%
Dronten 75+	630	203	32%
Lelystad 55 – 64 jaar	328	213	65%
Lelystad 65 – 74 jaar	355	203	57%
Lelystad 75+	417	199	48%
Noordoostpolder 55 – 64 jaar	640	152	24%
Noordoostpolder 65 – 74 jaar	640	245	38%
Noordoostpolder 75+	630	156	25%
Urk 55 – 64 jaar	610	112	18%
Urk 65 – 74 jaar	580	108	19%
Urk 75+	550	65	12%
Zeewolde 55 – 64 jaar	630	201	32%
Zeewolde 65 – 74 jaar	610	257	42%
Zeewolde 75+	580	180	31%
<b>Totaal</b>	<b>12.230</b>	<b>3.601</b>	<b>29%</b>

Met uitzondering van de gemeente Urk is de behaalde respons naar verwachting. In Urk is de behaalde respons wat lager dan beoogd en is sprake van wat grotere foutmarges op de uitkomsten.

Om kleine selectiviteit in de respons te corrigeren (deze selectiviteit is onvermijdbaar), om de leeftijdscategorieën in de juiste verhouding te laten meewegen in de totaaluitkomsten en om de gemeenten in de juiste verhoudingen mee te laten wegen in de provinciale uitkomsten, zijn weegfactoren toegepast. Op basis van de variabelen geslacht, leeftijdscategorie en woongemeente zijn de uitkomsten gewogen naar de gemeentelijke randtotalen. Zo geven de gewogen uitkomsten een beeld van de werkelijke aantallen in de populatie waar uitspraken over worden gedaan.

## Interviews

### *(Toekomstige) senioren*

In de enquête is respondenten gevraagd of zij bereid waren deel te nemen aan een diepte-interview om door te praten over hun verhuishwensen en woonbehoefte. Er zijn in totaal 13 interviews onder (toekomstige) senioren gehouden. Daarbij is gezorgd voor een zo goed mogelijke spreiding naar leeftijds-klasse en verhuigeneigdheid en is ervoor gezorgd dat in elke gemeente interviews zijn afgenomen.

	< 65 jaar	65 - 74	75+	Totaal
Almere		1		1
Dronten	1			1
Lelystad	1 + 1		1 + 1	4
Noordoostpolder		1	1	2
Urk		1	1	2
Zeewolde		1 + 1	1	3
<b>Totaal</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>13</b>

(zwarte letters = wil (misschien) verhuizen, rode letters = wil niet verhuizen)

### Overige doelgroepen

Via zorgaanbieders zijn we in contact gekomen met cliënten uit de overige doelgroepen om een interview af te nemen. De volgende aantallen interviews zijn afgenomen:

- cliënten dag- en nachtopvang Lelystad: 5 interviews
- zorgconsulenten Triade Vitree: 5 interviews
- zorgconsulenten Kwintes: 5 interviews

### Groepsgesprekken

Tijdens twee groepsgesprekken op 8 november 2022 is met stakeholders (gemeenten, zorgaanbieders, corporaties, ontwikkelaars) doorgesproken over de kansen en de knelpunten om in de Flevolandse context te kunnen voldoen aan de woonwensen van verschillende groepen zorgvragers. Daarbij is een aparte sessie gehouden om te praten over de doelgroep ouderen en een aparte sessie om te praten over de overige kwetsbare groepen.

Bij de werksessies waren de volgende organisaties vertegenwoordigd:

#### Werkessie ouderenhuisvesting

Gemeenten:	Almere, Dronten, Lelystad, Noordoostpolder, Urk
Corporaties:	Oost Flevoland Woondiensten, Patrimonium Urk, Mercatus, Centrada
Makelaars:	Makelaardij Van der Linden
Zorgaanbieders:	Zorggroep Almere, Woonzorg Flevoland, Leger des Heils, Talma Urk
Zorgkantoor:	Zorgkantoor Zilveren Kruis
Bewonersorganisaties:	Overleg Senioren Organisaties Lelystad
Overig:	RVO

#### Provincie Flevoland:

Anton Smets:	Projectleider
Carola Meulenbroek:	Zorg
Winneke van der Schuur:	OBI
Josan Jongbloed:	Communicatie

### ***Werkessie overige aandachtsgroepen***

Gemeenten:	Almere, Lelystad, Noordoostpolder, Urk
Corporaties:	Oost Flevoland Woondiensten, Patrimonium Urk, Mercatus, Centrada
Zorgaanbieders:	Woonzorg Flevoland, Leger des Heils, Kwintes
Bewonersorganisaties:	Overleg Senioren Organisaties Lelystad
Overig:	RVO

### Provincie Flevoland:

Anton Smets:	Projectleider
Carola Meulenbroek:	Zorg
Winneke van der Schuur:	OBI
Josan Jongbloed:	Communicatie

### **Doorzonscan**

Met behulp van een quick scan, de zogenoemde Doorzonscan, is in beeld gebracht in welke mate de woningvoorraad in de provincie geschikt is voor mensen met een functiebeperking. Daarbij is gebruik gemaakt van de woningkenmerken die beschikbaar zijn in de CBS-microdataomgeving. De Doorzonscan is een beproefd meetinstrument waarmee gemeenten en woningcorporaties op een snelle manier kunnen achterhalen welk deel van de woningvoorraad al geschikt is voor mensen met een functiebeperking en welke woningen met een kleine ingreep geschikt te maken zijn. Iedere woning wordt op basis van een aantal kenmerken van de woningen (bouwjaar, oppervlakte en woningtype) ingedeeld in één van de categoriën. Hieronder staan de kenmerken waaraan woningen moeten voldoen om een specifieke kwalificatie te krijgen.

#### ***Geschikte woning***

Alle primaire voorzieningen (slaapkamer, woonkamer, toilet, badkamer en keuken) liggen gelijkvloers of zijn zonder traplopen bereikbaar. De woning is geschikt voor bewoners met geringe beperkingen bij het lopen, die als hulpmiddelen eventueel wandelstok of kruk(ken) gebruiken. Appartementen en (galerij-) flats behoren tot deze categorie, als er tenminste een lift aanwezig is.

#### ***Potentieel geschikte woning***

Potentieel geschikte woningen zijn woningen die met relatief beperkte middelen geschikt te maken zijn. Hierbij is te denken aan het installeren van een traplift, of het verlagen of weghalen van drempels. Deze woningen voldoen aan de volgende criteria:

- eengezinswoning, is gebouwd na 1998;
- inhoud bij koopwoning is groter dan 350 m<sup>3</sup> en gebouwd na 1965;
- inhoud bij huurwoning is groter dan 300 m<sup>3</sup> en gebouwd na 1980.

#### ***Niet-geschikte woning***

De overige woningen zijn als niet-geschikt aangemerkt; deze woningen zijn vermoedelijk ook niet (eenvoudig) geschikt te maken.



De beoordeling van de woningvoorraad op geschiktheid op basis van gegevens uit CBS Microdata is een inschatting. Bezoek aan een woning zelf moet uitwijzen of de inschatting ook juist is. De doorzonscan is nadrukkelijk een 'quick scan'. Daarnaast geeft de analyse uitsluitend inzicht in de kenmerken van de woning. Het is denkbaar dat ouderen hun woning niet meer geschikt vinden omdat bijvoorbeeld het onderhoud van de woning of de tuin te veel wordt, of dat men dichterbij voorzieningen wil wonen; een woning die volgens de analyse 'geschikt' is kan in de beleving van de bewoners dan minder geschikt zijn. Andersom kan het zo zijn dat in een woning die volgens de analyse 'potentieel geschikt' is inmiddels al aanpassingen zijn gedaan (zoals de installatie van een traplift, of de drempels verwijderd). Hier kom je echter alleen achter door de woning daadwerkelijk te bezoeken. Daar wordt in deze analyse geen rekening mee gehouden. Grosso modo geeft de Doorzonscan een goed overall beeld van de geschiktheid van de woningvoorraad.

## Bijlage 5: Afkortingen en begrippen

- **Ambulantisering (GGZ):** afbouwbeleid van intramurale zorg. Een deel van de GGZ-Cliënten die voorheen zorg met verblijf in een instelling kreeg, wordt voortaan ambulant begeleid in hun eigen woning.
- **BW:** Beschermd Wonen (GGZ); wonen in een accommodatie van een instelling met daarbij behorend toezicht en begeleiding. Beschermd Wonen is binnen de Wmo 2015 een maatwerkvoorziening. Sinds 2021 is het ook mogelijk om in een BW-voorziening te wonen met een Wlz-indicatie vanwege GGZ-problematiek.
- **Extramuralisering:** het streven om buiten de muren van een zorginstelling gelijkwaardige zorg te bieden, bijvoorbeeld in de eigen woning. Anders dan bij ambulantisering gaat het niet zozeer om individuele cliënten vanuit een instelling in de wijk te laten wonen, maar om de ontwikkeling waarbij *nieuwe* cliënten minder snel worden opgenomen in een instelling.
- **MPT:** Modulair Pakket Thuis; een 'pakket zorg' voor mensen met een indicatie voor de Wet langdurige zorg (Wlz) waarmee cliënten die zelfstandig wonen zorg van verschillende zorgaanbieders kunnen combineren. Een MPT is ook te combineren met ondersteuning vanuit de Wmo.
- **PGB:** Persoonsgebonden budget; verstrekingsvorm in de Wet langdurige zorg en Wmo. Hierbij beheert de cliënt of diens vertegenwoordiger het budget.
- **PG:** Psychogeriatric; aandoeningen die gepaard gaan met beperkingen van de geestelijke vermogens (psycho) op hogere leeftijd (geriatric).
- **Scheiden wonen en zorg:** Cliënt betaalt zelf de huur en de kosten voor levensonderhoud.
- **SOM:** Somatiek; zorg bij lichamelijke ziektes
- **VG:** Verstandelijk Gehandicapt
- **VPT:** Volledig Pakket Thuis; een 'pakket zorg' voor mensen met een indicatie voor de Wet langdurige zorg (Wlz). Bij een VPT blijft een cliënt thuis wonen en levert een zorginstelling het volledige pakket zorg.
- **Wlz:** Wet langdurige zorg
- **Wmo:** Wet maatschappelijke ondersteuning
- **Zvw:** Zorgverzekeringswet

### Woonvormen

#### *Woonvormen voor ouderen en mensen met een lichamelijke beperking*

- **Woonzorgcentrum:** wooneenheden in een complex voor mensen met een intensieve zorgvraag; de zorg wordt bekostigd vanuit de Wlz.
- **Geclusterde ouderenwoningen.** Dit zijn woningen die deel uitmaken van een complex of groep van woningen die speciaal bestemd zijn voor ouderen. Hiertoe behoren onder meer woonzorgcomplexen, aanleunwoningen en serviceflats. Nabijheid van 24 uren aanwezige zorg is geen voorwaarde, vanwege de mogelijk andere leveringsvormen van zorg. Hoewel specifieke voorzieningen niet noodzakelijk zijn om een complex te rekenen tot 'geclusterde ouderenwoningen', heeft feitelijk circa 40 procent van de geclusterde woningen een zorgsteunpunt en heeft daarnaast circa 45 procent een gemeenschappelijke ruimte, receptie, huismeester, alarmering en dergelijke.
- **Aangepaste woningen.** Dit zijn bestaande woningen of nieuwbouwwoningen waarin ten behoeve van personen met een handicap of lichamelijke beperking speciale voorzieningen zijn aangebracht of die bouwkundig zijn aangepast. Daarbij kan het gaan om een traplift, hellingbaan, aan- of uitbouw, maar ook om kleinere aanpassingen.

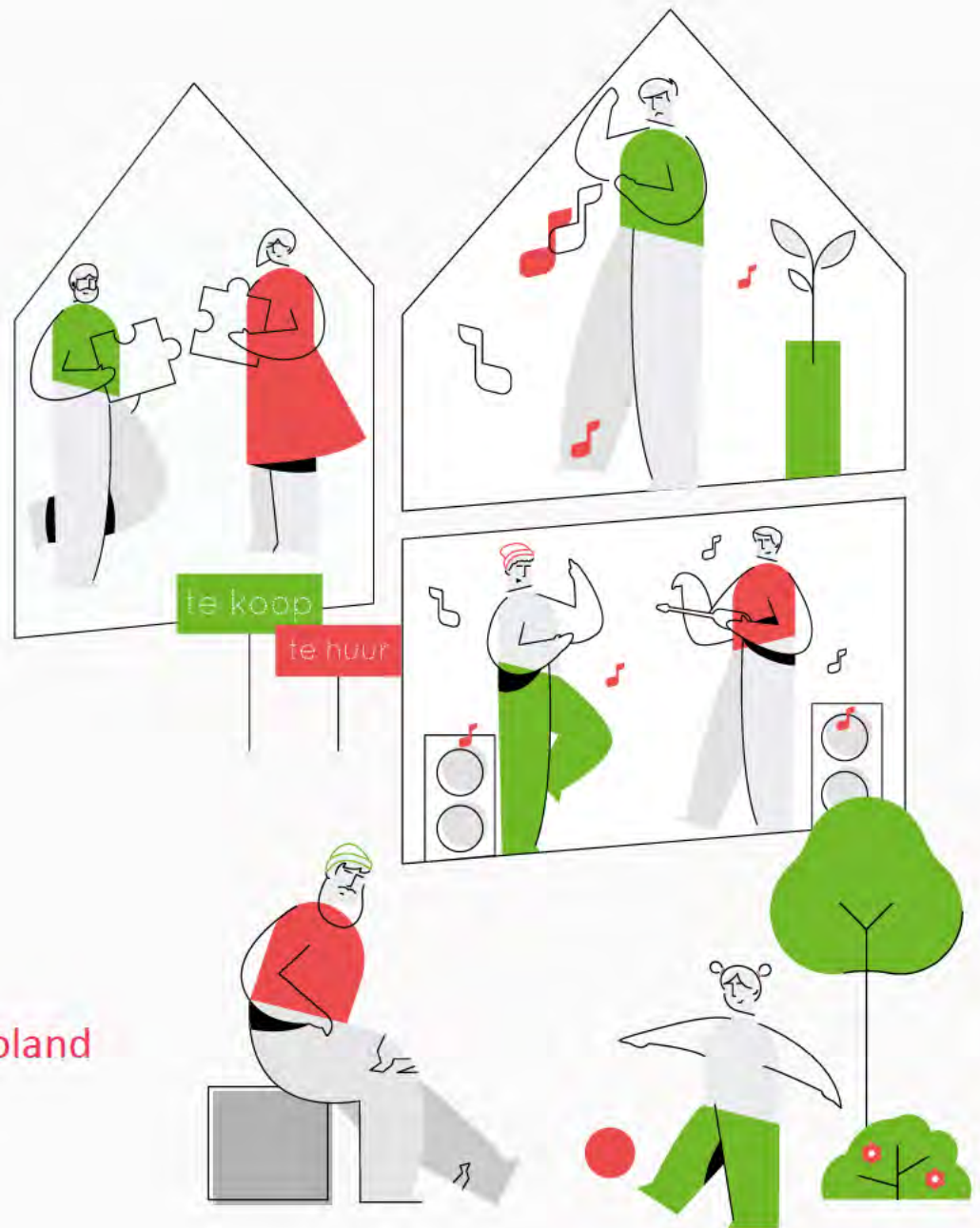
- **Nultredenwoningen.** Dit zijn woningen die zowel extern toegankelijk zijn (de woonkamer dient bereikbaar te zijn vanaf de straat zonder trap te hoeven lopen) als intern toegankelijk (vanuit de woonkamer zijn zonder traplopen de keuken, het toilet, de badkamer en tenminste één slaapkamer te bereiken).
- **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.
- **Levensloopbestendige of geschikte woning:** woning die geschikt is voor ouderen of andere zorgvragers met een (lichte) lichamelijke beperking. Alle primaire voorzieningen liggen gelijkvloers of zijn zonder traplopen bereikbaar.
- **Potentieel geschikte woning:** reguliere woning die relatief eenvoudig geschikt te maken is voor ouderen of andere zorgvragers met een (lichte) lichamelijke beperking door een woningaanpassing, zoals een traplift of een aangepaste badkamer.
- **Niet-geschikte woning:** reguliere woning die alleen met een ingrijpende renovatie geschikt te maken is voor ouderen of andere zorgvragers met een (lichte) lichamelijke beperking.

#### *Woonvormen voor aandachtsgroepen*

- **Geclusterd wonen:** woonvorm waarbij de bewoner een eigen appartement of studio heeft met voorzieningen, in een complex waar meerdere bewoners wonen met een bepaalde zorgvraag. In of nabij het pand is een ontmoetingsruimte aanwezig. Deze woonvorm wordt vaak gezien als 'tussenvorm' tussen een intramurale voorziening en regulier zelfstandig wonen. Begeleiding is op sommige locaties dagelijks aanwezig, op andere locaties oproepbaar.
- **Gespikkeld wonen:** wonen in een reguliere woning in de nabijheid van een woonvoorziening waar de bewoner op kan terugvallen voor begeleiding en sociaal contact.

## Opgave ouderenhuisvesting Flevoland

Notitie voor stuurgroep Wonen welzijn en zorg



Provincie Flevoland

25 augustus 2025

Definitieve notitie

Ontrafel de trend. **Kijk vooruit.**

DATUM 25 augustus 2025

TITEL Opgave ouderenhuisvesting Flevoland

OPDRACHTGEVER Provincie Flevoland

AUTEUR(S) ██████████  
██████████

PROJECTNUMMER 3100.108

STATUS Definitieve notitie

Tivolilaan 205  
6824 BV Arnhem  
Postbus 1174  
6801 BD Arnhem

[www.companen.nl](http://www.companen.nl)  
[info@companen.nl](mailto:info@companen.nl)  
026 351 25 32

Ontrafel de trend.  
Kijk vooruit.

KvK-nummer: 09035291  
BTW-nummer: NL001826517B01

# Inhoud

<b>Opgave ouderenhuisvesting Flevoland</b>	<b>4</b>
1.1 Inleiding	4
1.2 Raming vraag naar ouderenhuisvesting tot 2040	5
1.3 Vergelijking met andere prognoses	10
1.4 Hoe omgaan met deze cijfers?	13
<b>Bijlage: ingrediënten voor de raming</b>	<b>15</b>



# Opgave ouderenhuisvesting Flevoland

## 1.1 Inleiding

Het aantal ouderen in de provincie Flevoland gaat de komende decennia sterk stijgen. Dit leidt tot een toenemende vraag naar woningen die geschikt zijn voor senioren, al dan niet met een zorgvraag.

In opdracht van de provincie Flevoland heeft Companen een prognose uitgewerkt voor de ontwikkeling van de vraag naar ouderenhuisvesting in de gemeenten in de verschillende gemeenten in de provincie. In de bijlage lichten we toe welke stappen hiervoor zijn gezet.

In de afgelopen periode zijn landelijk en ook in de provincie verschillende prognoses gemaakt voor de vraag naar ouderenhuisvesting. In deze notitie zetten we deze prognoses naast elkaar en geven we een advies over hoe hiermee om te gaan.

### Woonvormen voor senioren

We onderscheiden de volgende typen huisvesting voor senioren:

- **Nultredenwoning:** Een woning die geschikt is voor ouderen of andere zorgvragers met een (lichte) lichamelijke beperking. De woning is zowel intern als extern toegankelijk. Dat betekent dat de woning te bereiken is zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken (intern toegankelijk).
- **Geclusterd wonen voor senioren:** Dit zijn woningen die deel uitmaken van een complex of groep van woningen die speciaal bestemd zijn voor ouderen. De woningen zijn levensloopgeschikt (ze voldoen aan dezelfde kenmerken als nultredenwoningen). De inrichting van het complex is bij voorkeur dementievriendelijk en gericht op sociaal contact en gemeenschapsgevoel. Er is een ontmoetingsruimte inpandig of in de directe nabijheid.
- **Zorggeschikte woningen:** Zelfstandige woningen in een geclusterde woonvorm die zo ingericht zijn dat hier goed verpleegzorg geleverd kan worden. Zorggeschikte woningen gelden als alternatief voor traditionele verpleeghuisplekken. Ze zijn rolstoel- of rollatorgeschikt, met voldoende ruimte bij de entree, in de toiletruimte en in de badkamer.<sup>1</sup> Ze kunnen onderdeel zijn van een complex waar alle bewoners gebruik maken van Wlz-zorg, maar ook van een geclusterde woonvorm waar ook mensen zonder Wlz-indicatie wonen. Zorggeschikte woningen zijn een alternatief voor een traditioneel woonzorgcentrum of verpleeghuis. Vanwege Rijksbeleid mag het aantal intramurale verpleeghuisplekken de komende jaren nauwelijks verder stijgen. De stijging van de vraag naar plekken waar Wlz-zorg kan worden geleverd, zal dus voor een groot deel moeten worden opgevangen in zorggeschikte woningen. De zorg wordt dan extramuraal geleverd, via een Volledig Pakket Thuis (VPT) of een Modulair Pakket Thuis (MPT).

Een groot deel van de senioren woont in een reguliere, niet specifiek voor ouderen bedoelde woning. Vaak is dit de woning waar mensen al jaren wonen. We werken in deze notitie geen uitbreidingsopgave voor reguliere woningen voor senioren uit; dit valt binnen de reguliere woningmarktprognoses.

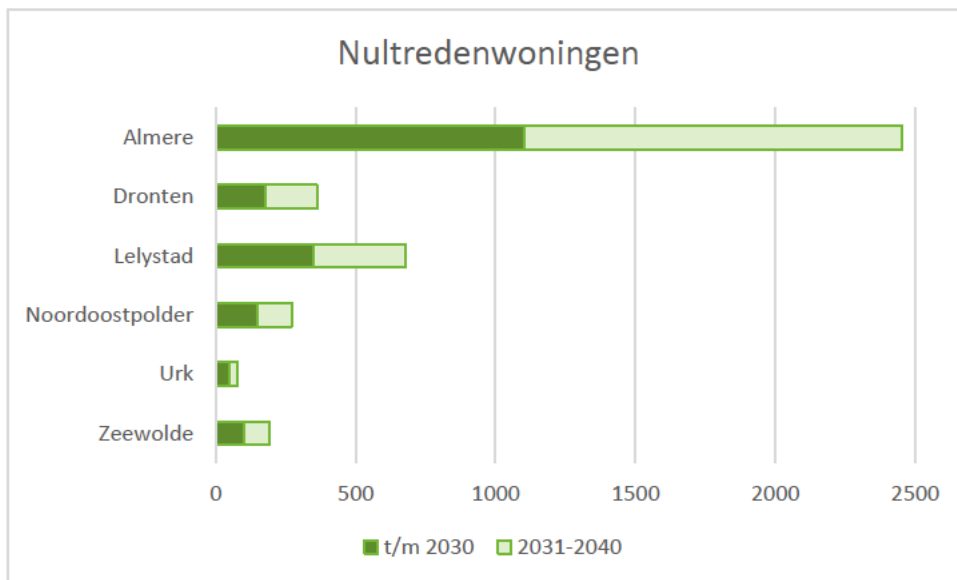
---

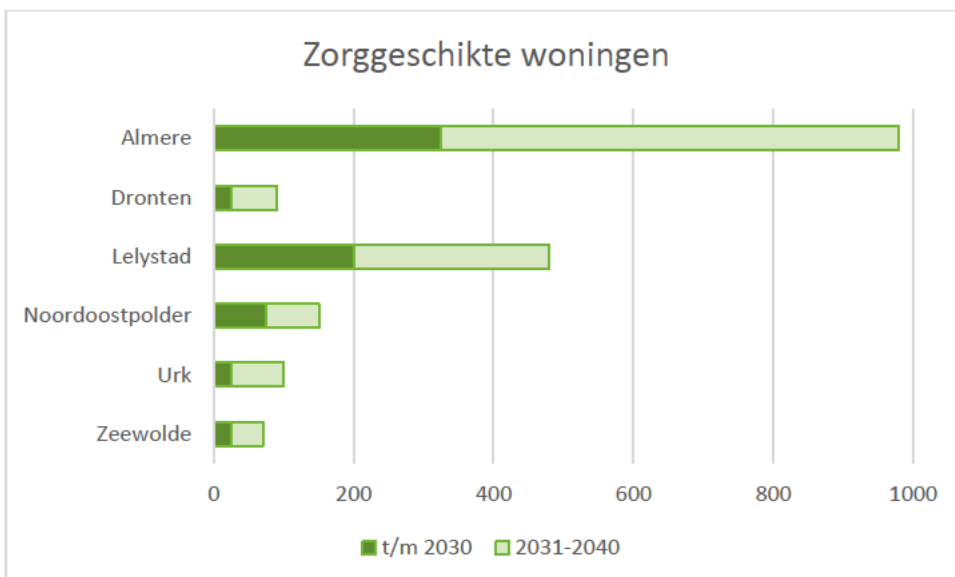
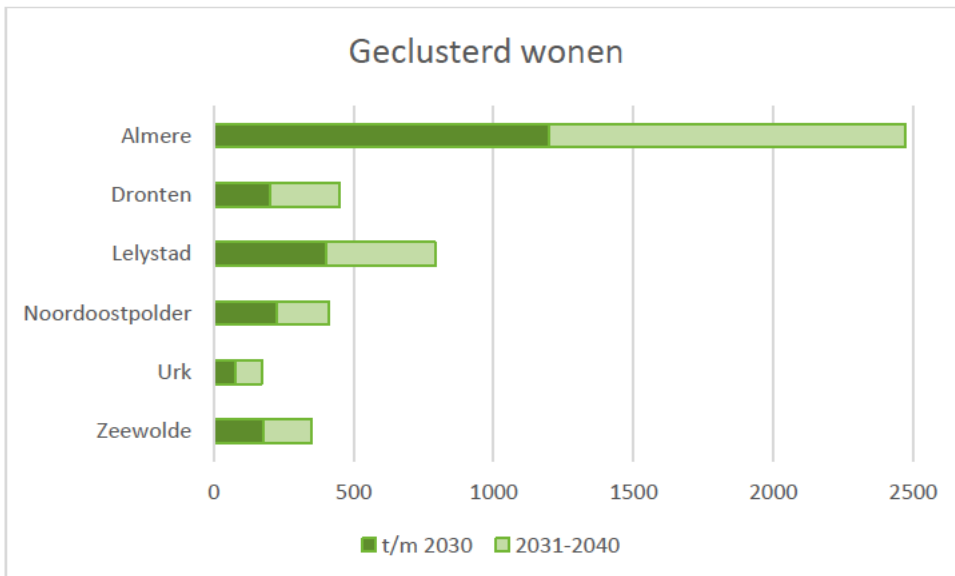
<sup>1</sup> Zie voor het minimale Programma van Eisen: [Stimuleringsregeling Zorggeschikte Woningen \(SZGW\) \(rvo.nl\)](#)

## 1.2 Raming vraag naar ouderenhuisvesting tot 2040

Voor de komende jaren voorzien we de volgende toename van de vraag naar de verschillende woonvormen voor senioren:

	Nultredenwoningen		Geclusterd wonen		Woonzorgcentrum / zorggeschikte woningen	
	Tot en met 2030	2031 - 2040	Tot en met 2030	2031 - 2040	Tot en met 2030	2031 - 2040
Almere	1.100	1.355	1.200	1.270	325	650
Dronten	175	185	200	250	25	65
Lelystad	350	325	400	390	200	280
Noordoostpolder	150	120	225	185	75	75
Urk	50	25	75	95	25	75
Zeewolde	100	90	175	185	25	45
<b>Flevoland</b>	<b>1.925</b>	<b>2.100</b>	<b>2.275</b>	<b>2.375</b>	<b>675</b>	<b>1.190</b>





Bovenstaande cijfers komen voort uit een basisprognose. Uitgangspunt hierbij is de huidige woonsituatie van verschillende groepen ouderen: er wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende leeftijdsgroepen binnen de totale groep ouderen en tussen ouderen zonder, met een lichte en een zwaardere zorgvraag. De huidige woonsituatie van deze verschillende groepen is 'demografisch doorgerekend'. In deze basisprognose is geen rekening gehouden met mogelijke nieuwe wijzigingen in beleid of met verschuivende voorkeuren van senioren: het is een 'beleidsvrije' en 'trendneutrale' prognose.

Daarnaast is het van belang om te vermelden dat bovenstaande cijfers enkel de *vraagontwikkeling* weergeven: er is dus geen rekening gehouden met eventuele overschotten of tekorten in de huidige situatie.

Zie voor een verdere toelichting de bijlage.

## Uitsplitsing naar markt- en prijssegment

In de periode tot en met 2030 moeten er volgens onze raming in de provincie Flevoland circa 675 'zorggeschikte woningen' worden toegevoegd, 2.275 woningen binnen 'geclusterd wonen voor senioren' en 1.925 nultredenwoningen. In de periode van 2031 tot 2040 gaat het om respectievelijk 1.190, 2.375 en 2.100 woningen.

In de Woondeal MRA is afgesproken dat van de nieuwbouw tot 2030 30% in de sociale huur valt. Het ligt voor de hand om ditzelfde percentage ook aan te houden voor toe te voegen nultredenwoningen. In 2022 is in de Nationale Prestatieafspraken afgesproken dat corporaties aan de lat staan voor 50% van de toe te voegen geclusterde en zorggeschikte woningen voor senioren. In onze prognose hanteren we deze zelfde percentages ook voor de provincie Flevoland, en trekken we deze ook door naar de periode 2030-2040.

Om te bepalen welk deel van de *resterende* opgave moet landen in de (middel-)dure huur dan wel het koopsegment, kijken we naar de uitkomsten van het woonwensenonderzoek onder senioren dat Companen in 2023 deed in opdracht van de provincie Flevoland. Aan de 55-plussers met een verhuiscens is in dat onderzoek onder meer gevraagd naar hun voorkeur voor kopen of huren en voor een prijssegment. Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek is een indicatieve uitsplitsing naar marktsegmenten te maken voor seniorenhuisvesting. Hierbij is rekening gehouden met de verschillende voorkeuren van jongere en oudere generaties ouderen.

Voor de gemeente Dronten is voor een andere benadering gekozen. De gemeente en de corporatie gaven aan dat zij ervan uitgaan dat in de periode tot en met 2030 slechts een klein deel van de opgave in de sociale huur valt, aangezien de corporatie in de afgelopen jaren al veel seniorenwoningen heeft toegevoegd. De opgave voor Dronten ligt dus vooral in de particuliere sector (huur + koop). Deze lijn is voor de periode na 2030 doorgetrokken voor deze gemeente.

In de onderstaande tabellen staan indicatieve cijfers over de uitbreidingsopgave per woonvorm, onderverdeeld naar markt- en prijssegment.

### Nultredenwoningen

Op basis van de Nationale Prestatieafspraken, het woonwensenonderzoek en de verwachte toekomstige samenstelling van de groep senioren in elk van de gemeenten zou een programma voor de benodigde uitbreiding van de voorraad aan nultredenwoningen voor senioren er als volgt uit kunnen zien:

**Toe te voegen nultredenwoningen tot en met 2030, uitgesplitst naar markt- en prijssegment<sup>2</sup>**

	Sociale huur	(Middel-)dure huur	Goedkope koop	Middeldure koop	Dure koop	Totaal
Almere	330	80	105	340	245	1.100
Dronten	5	0	25	85	60	175
Lelystad	105	40	35	100	70	350
Noordoostpolder	45	0	15	55	35	150
Urk	15	0	5	20	10	50
Zeewolde	30	0	10	35	25	100
<b>Flevoland</b>	<b>530</b>	<b>120</b>	<b>195</b>	<b>635</b>	<b>445</b>	<b>1.925</b>

<sup>2</sup> Gehanteerde grenzen in woonwensenonderzoek: goedkope koop is tot €250.000, middeldure koop tussen €250.000 en €400.000.

**Toe te voegen nultredenwoningen 2031-2040, uitgesplitst naar markt- en prijssegment**

	Sociale huur	(Middel-) dure huur	Goedkope koop	Middeldure koop	Dure koop	Totaal
Almere	405	135	125	405	285	1.355
Dronten	10	5	25	85	60	185
Lelystad	100	35	25	100	65	325
Noordoostpolder	35	5	10	45	25	120
Urk	10	0	5	5	5	25
Zeewolde	30	5	5	30	20	90
<b>Flevoland</b>	<b>590</b>	<b>185</b>	<b>195</b>	<b>670</b>	<b>460</b>	<b>2.100</b>

*Geclusterd wonen voor senioren*

Op basis van de Nationale Prestatieafspraken, het woonwensenonderzoek en de verwachte toekomstige samenstelling van de groep senioren in elk van de gemeenten zou een programma voor de benodigde uitbreiding van de voorraad aan geclusterde woningen voor senioren er als volgt uit kunnen zien:

**Toe te voegen woningen in geclusterd wonen tot en met 2030, uitgesplitst naar markt- en prijssegment**

	Sociale huur	(Middel-) dure huur	Goedkope koop	Middeldure koop	Dure koop	Totaal
Almere	600	60	80	275	185	1.200
Dronten	5	5	30	95	65	200
Lelystad	200	35	25	80	60	400
Noordoostpolder	115	0	20	55	35	225
Urk	40	0	5	20	10	75
Zeewolde	90	0	10	45	30	175
<b>Flevoland</b>	<b>1.050</b>	<b>100</b>	<b>170</b>	<b>570</b>	<b>385</b>	<b>2.275</b>

**Toe te voegen woningen in geclusterd wonen 2031-2040, uitgesplitst naar markt- en prijssegment**

	Sociale huur	(Middel-) dure huur	Goedkope koop	Middeldure koop	Dure koop	Totaal
Almere	380	125	115	385	265	1.270
Dronten	15	10	35	110	80	250
Lelystad	120	45	30	115	80	390
Noordoostpolder	55	10	20	60	40	185
Urk	30	5	10	30	20	95
Zeewolde	55	10	20	55	35	175
<b>Flevoland</b>	<b>655</b>	<b>205</b>	<b>230</b>	<b>755</b>	<b>520</b>	<b>2.365</b>

*Zorggeschikte woningen*

De Rijksoverheid gaat ervan uit dat van de uitbreidingsopgave binnen zorggeschikte woningen de helft binnen de sociale huur moet worden gerealiseerd, terwijl de andere helft binnen de (middel)dure huur of koop moet worden gerealiseerd. Gezien de sterke kooporiëntatie van ouderen in Flevoland is het goed mogelijk dat een groter deel van de opgave voor zorggeschikte woningen in die laatste categorie zal vallen.

**Toe te voegen zorggeschikte woningen tot en met 2030, uitgesplitst naar markt- en prijssegment**

	Sociale huur	(Middel-) dure huur/ koopwoningen	Totaal
Almere	165	160	325
Dronten	10	15	25
Lelystad	100	100	200
Noordoostpolder	35	40	75
Urk	10	15	25
Zeewolde	15	10	25
<b>Flevoland</b>	<b>335</b>	<b>340</b>	<b>675</b>

**Toe te voegen zorggeschikte woningen 2031 - 2040, uitgesplitst naar markt- en prijssegment**

	Sociale huur	(Middel-) dure huur / koopwoningen	Totaal
Almere	330	330	655
Dronten	35	35	65
Lelystad	140	140	280
Noordoostpolder	40	40	75
Urk	40	40	75
Zeewolde	25	25	45
<b>Flevoland</b>	<b>600</b>	<b>600</b>	<b>1.195</b>

**Uitsplitsing geclusterd wonen naar woonconcept**

Naast markt- en prijssegmenten is in het woonwensenonderzoek ook gekeken welke woonconcepten binnen geclusterd wonen meer of minder aanspreken bij verschillende groepen senioren in Flevoland. Op basis hiervan is ook een indicatief programma uit te werken voor de toe te voegen geclusterde woningen.

**Toe te voegen geclusterd wonen tot en met 2030, uitgesplitst naar woonconcept**

	Apparte- menten complex	Service- flat	Hofjes- woning ggb	Hofjes- woning app	Aanleun- woning	Mantelzorg- woning	Woon- boerderij	Totaal
Almere	445	100	260	180	105	110	0	1.200
Dronten	25	15	75	35	10	15	25	200
Lelystad	115	30	90	55	20	35	55	400
Noordoostpolder	45	5	90	25	0	15	45	225
Urk	25	5	25	5	5	5	5	75
Zeewolde	35	15	60	30	5	10	20	175
<b>Flevoland</b>	<b>690</b>	<b>170</b>	<b>600</b>	<b>330</b>	<b>145</b>	<b>190</b>	<b>150</b>	<b>2.275</b>

**Toe te voegen geclusterd wonen 2031-2040, uitgesplitst naar woonconcept**

	Apparte- menten complex	Service- flat	Hofjes- woning ggb	Hofjes- woning app	Aanleun- woning	Mantelzorg- woning	Woon- boerderij	Totaal
Almere	480	125	270	185	105	105	0	1.270
Dronten	25	5	125	45	5	5	40	250
Lelystad	80	25	135	50	20	35	45	390
Noordoostpolder	35	5	80	20	0	15	30	185
Urk	25	5	35	10	5	5	10	95
Zeewolde	15	5	70	30	5	10	40	175
<b>Flevoland</b>	<b>660</b>	<b>170</b>	<b>715</b>	<b>340</b>	<b>140</b>	<b>175</b>	<b>165</b>	<b>2.365</b>



### 1.3 Vergelijking met andere prognoses

#### Prognose ouderenhuisvesting ABF

In opdracht van het Rijk heeft ook ABF in 2023 een prognose gemaakt voor ouderenhuisvesting, uitgesplitst naar alle gemeenten in Nederland. In de tabel hieronder is te zien welke uitbreidingsopgave ABF voorziet voor de gemeenten in de provincie Flevoland voor de periode 2022 tot en met 2030.

**Uitbreidingsopgave ouderenhuisvesting 2022 tot en met 2030; prognose ABF tbv Programma Een thuis voor Iedereen**

	Zorggeschikte woningen	Geclusterde woningen	Nultreden-woningen	Totaal
Almere	345	825	3.140	<b>4.310</b>
Dronten	40	60	275	<b>375</b>
Lelystad	245	0	195	<b>440</b>
Noordoostpolder	115	40	370	<b>525</b>
Urk	75	25	180	<b>280</b>
Zeewolde	50	45	345	<b>440</b>
<b>Flevoland</b>	<b>870</b>	<b>995</b>	<b>4.505</b>	<b>6.370</b>

#### Prognose ouderenhuisvesting In.Fact.

Voor Almere en Lelystad is ook een prognose opgesteld door bureau In.Fact., in opdracht van de provincie Noord-Holland<sup>3</sup>. Zij hanteren een andere benadering en ramen niet het aantal benodigde woningen, maar het aantal ouderen met beperkingen dat gehuisvest moet worden. Daarbij onderscheiden zij twee groepen: de groep ouderen met beperkingen die leiden tot een behoefte aan verpleegzorg en de groep ouderen met behoefte aan (formele of informele) zorg op afroep. De groep met een behoefte aan verpleegzorg kan in hun benadering op drie manieren zorg ontvangen: intramuraal, geclusterd VPT of individueel VPT. De exacte verdeling tussen deze drie zal volgens lokaal/ in de regio in goed overleg moeten worden gemaakt. Hetzelfde geldt voor de bijbehorende opgaven aan woonvormen/woningtypen.

In.Fact. verwacht voor de periode 2022 tot en met 2030 de volgende stijging van het aantal ouderen met een zorgvraag:

	Verpleegzorg	Zorg op afroep
Almere	490	1.069
Lelystad	292	221

In onderstaande tabel hebben we de verschillende prognoses naast elkaar gezet. Omdat de cijfers van In.Fact. geen betrekking op benodigde woonvormen, hebben we deze apart weergegeven.

Voor de vergelijkbaarheid hebben we in de tabel uit de Comanen-basisprognose de toename van de vraag t/m 2030 (dus tot 2031) overgenomen.

<sup>3</sup> [Dashboard ouderenhuisvesting \(noord-holland.nl\)](#)

	Woonzorgcentrum / geclusterd zorggeschikt		Geclusterd wonen voor senioren		Nultredenwoningen		Toename aantal ouderen met behoefte aan... (In.Fact.)	
	Companen	ABF	Companen	ABF	Companen	ABF	Verpleeg-zorg	Zorg op afroep
Almere	325	345	1.200	825	1.100	3.140	490	1.069
Dronten	25	40	200	60	175	275	.	.
Lelystad	200	245	400	0	350	195	292	221
NOP	75	115	225	40	150	370	.	.
Urk	25	75	75	25	50	180	.	.
Zeewolde	25	50	175	45	100	345	.	.
<b>Flevoland</b>	<b>675</b>	<b>870</b>	<b>2.275</b>	<b>995</b>	<b>1.925</b>	<b>4.505</b>	<b>782</b>	<b>1.290</b>

Uit het overzicht blijkt dat:

- De uitbreidingsopgave voor de categorie 'zorggeschikte woningen' volgens ABF hoger ligt dan volgens Companen;
- De uitbreidingsopgave voor 'geclusterd wonen' volgens ABF een stuk lager ligt dan volgens Companen;
- De opgave voor nultredenwoningen volgens ABF hoger ligt dan volgens Companen, met uitzondering van Lelystad.
- De stijging van de vraag naar verpleegzorg zoals In.Fact. die raamt, hoger ligt dan de opgave zorggeschikte woningen volgens Companen.

Er is een aantal mogelijke verklaringen voor deze verschillen. Hieronder lichten we deze toe.

#### Demografische prognose:

- Als basis voor de raming ouderenhuisvesting hebben wij gebruik gemaakt van de meest recente bevolkingsprognose van de provincie Flevoland (2024), waarin ook de nieuwbouwambities uit de Woondeal zijn verwerkt. ABF maakt gebruik van de Primos prognose uit 2022. In.Fact. heeft de provinciale prognose van Noord-Holland gehanteerd (hierin zijn ook Almere en Lelystad meegenomen). In.Fact. heeft deze prognose gecorrigeerd voor de effecten van corona. Het gaat dus om een indicatie.
- ABF en In.Fact. ramen de toename van de vraag voor de periode 2022 tot en met 2030 (een periode van 8 jaar). Companen hanteert als startjaar 2024; de berekening van de uitbreidingsopgave in bovenstaande tabel betreft dus een kortere periode (6 jaar). Aangezien de vraag naar ouderenhuisvesting ieder jaar groeit, leidt dit er logischerwijs toe dat Companen uitkomt op een wat lagere uitbreidingsopgave dan beide andere bureaus.

#### Zorggeschikte woningen:

- ABF en Companen kijken beide voor de opgave 'zorggeschikte woningen' naar de verwachte toename van het aantal mensen met een Wlz-indicatie t/m 2030. In.Fact. gaat voor de berekening van de toekomstige vraag naar verpleegzorg ook uit van het aantal mensen met een Wlz-indicatie op enig moment.
- Companen en In.Fact. baseren de verwachte toename van het aantal mensen met een Wlz-indicatie op het huidige zorggebruik per leeftijdsklasse, gecombineerd met de demografische prognose (steeds meer oudere ouderen) – met een correctie vanwege de verwachting dat mensen steeds langer gezond blijven.
- ABF heeft de toename van het aantal mensen met een Wlz-indicatie als volgt berekend:
  - o Er is door RIVM een inschatting gemaakt van de landelijke toename van het aantal Wlz-indicaties t/m 2030, met een brede bandbreedte.

- BZK/VWS heeft in het programma Wonen en Zorg voor Ouderen (2023) gesteld dat er landelijk t/m 2030 40.000 extra 'zorggeschikte woningen' nodig zijn voor mensen met een Wlz-indicatie. Dit getal ligt binnen de bandbreedte van de raming het RIVM.
- ABF heeft dit getal van 40.000 verdeeld over de gemeenten en regio's. Het is voor ons niet na te gaan op basis waarvan zij tot deze verdeling zijn gekomen.
- Een belangrijk verschil tussen de aanpak van Companen en ABF is dat Companen er vanuit gaat dat *niet* alle ouderen met een Wlz-indicatie (zullen) wonen in een woonzorgcentrum of in een 'zorggeschikte woning'. In lijn met de gesprekken die we hierover hebben gevoerd met zorgaanbieders, gaan we er in onze prognose vanuit dat ca 1/8 van de ouderen met een Wlz-indicatie nu én in de toekomst woont in een reguliere woning, en ca 1/8 in een geclusterde woonvorm die niet specifiek is bedoeld voor Wlz-cliënten. Onze inschatting van de behoefte aan zorggeschikte woningen komt daardoor lager uit dan die van ABF.
- Een ander verschil is dat Companen ervan uit gaat dat een deel van de mensen met een Wlz-indicatie samenwoont met een partner die ook een Wlz-indicatie heeft. Wij rekenen dus ook binnen de categorie 'zorggeschikte woningen' met een gemiddelde huishoudensgrootte die groter is dan 1.
- In.Fact. maakt geen raming van de vraag naar zorggeschikte woningen, maar van de toename van het aantal mensen met een behoefte aan verpleegzorg. Dat dit aantal hoger uitkomt dan de door Companen geraamde uitbreidingsbehoefte voor zorggeschikte woningen is logisch, want de groep met een behoefte aan verpleegzorg kan ook in een verpleeghuis verblijven of individueel VPT ontvangen.

#### Geclusterd wonen voor senioren:

- Companen heeft een prognose voor geclusterd wonen gemaakt op basis van de huidige woonsituatie van ouderen met een bepaalde zorgvraag ('vitaliteitstrede') op dit moment. De 'basisprognose' die is uitgewerkt, is een demografische doorrekening van de huidige woonsituatie – er is dus geen rekening gehouden met mogelijke verschuivingen in de voorkeuren van ouderen. De getoonde uitbreidingsopgave is wat ons betreft een voorzichtige inschatting.
- Het is niet bekend welke aannames ABF heeft gebruikt om te komen tot een prognose voor de vraag naar geclusterd wonen voor ouderen. Wel weten we dat ook hier het uitgangspunt is geweest om de landelijke inschatting (80.000 toe te voegen geclusterde woningen t/m 2030) te verdelen over alle gemeenten in Nederland.
- In.Fact. onderscheidt de categorie 'geclusterd wonen voor senioren' niet. In de vergelijkingstabel zijn wel de cijfers opgenomen voor de toename het aantal ouderen met beperkingen die leiden tot een behoefte aan 'zorg op afroep'. Een deel van de mensen met behoefte aan zorg op afroep zal willen wonen in een geclusterde woning voor senioren, een deel waarschijnlijk in een reguliere woning. Tegelijkertijd zijn er ook mensen zónder behoefte aan 'zorg op afroep', die er toch voor kiezen om te gaan wonen in een geclusterde seniorenwoning. Er zit dus overlap tussen de groep met 'behoefte aan zorg op afroep' en de groep die wil wonen in een geclusterde woonvorm, maar die overlap is zeker geen 100%.

#### Nultredenwoningen:

- Companen baseert zich bij de inschatting van de vraag naar nultredenwoningen op een raming van de omvang van de groep ouderen met ADL-beperkingen. Die raming is gebaseerd op de huidige situatie, die wij hebben gecombineerd met de demografische prognose. De totale vraag naar 'geschikte' woningen zoals die volgt uit deze berekening valt uiteen in een vraag naar geschikte woningen binnen geclusterd wonen voor ouderen en een vraag naar 0-tredenwoningen. Dat laatste getal hebben we vergeleken met de uitbreidingsopgave zoals ABF die schetst.
- Het is niet bekend welke aannames ABF heeft gebruikt om te komen tot de opgave voor nultredenwoningen. Wel weten we dat ook hier het uitgangspunt is geweest om de landelijke inschatting (170.000 toe te voegen geclusterde woningen t/m 2030) te verdelen over alle gemeenten

in Nederland. We kunnen niet achterhalen waar de soms grote verschillen tussen onze berekening en die van ABF voor de categorie nultredenwoningen vandaan komen.

- In.Fact heeft geen raming van het aantal benodigde nultredenwoningen. Wel geeft dit bureau aan dat er in de bestaande voorraad (mogelijk met wat woningaanpassingen) ruim voldoende aanbod is om in de door ABF geraamde behoefte te voorzien. Daarnaast zijn vrijwel alle nieuwbouwwoningen (los van de beoogde doelgroep) geschikt of aanpasbaar.

## 1.4 Hoe omgaan met deze cijfers?

De verschillende prognoses in deze notitie geven alle informatie over in welke mate de vraag naar verschillende vormen van ouderenhuisvesting in de verschillende gemeenten in Flevoland in de komende jaren zal groeien. De cijfers lopen uiteen, maar dat er sprake is van een stijging van de vraag is evident.

Om aan de stijgende vraag te voldoen, zullen woningen moeten worden toegevoegd aan de voorraad. Deze notitie beoogt richting te geven aan de vraag hoeveel woningen dat moeten zijn, zonder deze aantallen in beton te willen gieten.

**Let op:** er is nog geen rekening gehouden met eventuele overschotten of tekorten in de huidige situatie. Ook is niet gekeken naar mogelijke kwalitatieve mismatches in de huidige situatie (voldoet het huidige aanbod in kwalitatieve zin aan de vraag?). De in deze notitie gepresenteerde aantallen zijn dus niet 1-op-1 te lezen als de nieuwbouwpoging. Om deze te kunnen bepalen, moet immers ook gekeken worden naar overschotten en tekorten, en naar de mogelijkheden om bestaand vastgoed aan te passen of te transformeren. Dit zijn thema's die in de lokale trajecten verder kunnen worden uitgediept.

Het is wellicht verstandig om *meer* woningen voor ouderen toe te voegen dan de in deze notitie gepresenteerde aantallen. Dat heeft te maken met het volgende:

- In de raming is voor de vraag naar zorggeschikte woningen gekeken naar het aantal ouderen dat behoefte heeft aan een dergelijke woning vanwege een intensieve zorgvraag (Wlz). Er zijn echter ook ouderen die uit *voorzorg* willen verhuizen naar een zorggeschikte woning, of er willen blijven wonen nadat zijn of haar partner die hier is komen wonen vanwege een Wlz-indicatie is overleden. Om ook aan deze vraag tegemoet te kunnen komen, is het wenselijk om een wat ruimer aanbod te realiseren dan alleen het aantal dat strikt noodzakelijk is voor mensen met een Wlz-indicatie.
- Een deel van het zorggeschikt aanbod moet in de koopsector en particuliere huur worden gerealiseerd. In die segmenten kan minder worden gestuurd op wie er komt wonen. Ook om die reden is er enig 'overaanbod' nodig om te zorgen dat alle mensen met intensieve zorgvraag hier een plekje kunnen krijgen.
- In sommige gemeenten ligt het aandeel ouderen dat Wlz-zorg ontvangt lager dan in andere. Dat kan onder andere te maken hebben met het huidige aanbod: als er in een gemeente weinig aanbod is aan plekken waar mensen Wlz-zorg kunnen krijgen, dan zullen zij soms genoodzaakt zijn te verhuizen. We zien dat het aandeel ouderen met een Wlz-indicatie in de gemeenten Zeewolde en Dronten relatief laag is in vergelijking met de andere gemeenten in de provincie. In deze gemeenten is het wellicht verstandig om wat meer zorggeschikte woningen toe te voegen dan uit de raming blijkt, om er zo voor te zorgen dat meer ouderen dicht bij hun huidige woonplek kunnen blijven als ze vanwege hun zorgvraag moeten verhuizen.
- Zorgaanbieders geven aan dat het regelmatig voorkomt dat intensieve zorg moet worden geboden in reguliere woningen die hier niet echt geschikt voor zijn. Vanwege personeelstekort zullen zij hier in de toekomst wellicht strenger mee omgaan. Het aandeel Wlz-cliënten dat zorg ontvangt in een

reguliere woning is in onze berekening constant gehouden richting toekomst, maar zou – als we deze zorgaanbieders beluisteren – in de toekomst dus ook kunnen dalen. Voorwaarde is dan uiteraard wel dat er voldoende geschikte, geclusterde woningen worden toegevoegd.

- Van de huidige voorraad ‘geschikte woningen’ of nultredenwoningen wordt een groot deel bewoond door mensen *zonder* mobiliteitsbeperkingen. Dat zal ook in de toekomst zo zijn. Het is daarom verstandig om ook in de toekomst te zorgen voor een ruim aanbod aan nultredenwoningen. In veel gemeenten zien we dat er (voorlopig) ruim voldoende nultredenwoningen in de voorraad zijn om het aantal mensen met een mobiliteitsbeperking te kunnen huisvesten. In die gevallen gaat het er dus vooral om om na te denken over manieren om ervoor te zorgen dat toegankelijke woningen (vaker) terecht komen bij de mensen die een dergelijke woning nodig hebben.

Daarnaast is het van belang om te benadrukken dat het hier niet alleen om een bouwopgave gaat: zorg en ondersteuning moeten geregeld en gegarandeerd worden – zowel in zorggeschikte woningen als in de andere woonvormen. Dit vraagt om samenwerking en afstemming tussen verschillende partijen.

### Advies voor Almere en Lelystad: werken met bandbreedte

In verschillende regio’s in Nederland wordt op dit moment gewerkt aan een afsprakenkader ouderenhuisvesting, als invulling van de Woondeals. Regelmatig komt hierbij de vraag op tafel hoe om te gaan met verschillen tussen prognoses. Eén van de mogelijkheden die ook door het ministerie van BZK wordt omarmd, is om te werken met een bandbreedte in de afspraken. Daarbij geldt het adagium ‘doe meer met ongeveer’. De opgave is groot; het is belangrijker om vaart te maken met de realisatie dan om eindeloos te blijven hangen in het streven naar exactheid.

Voor Almere en Lelystad kijken we voor het bepalen van een reële bandbreedte met een schuin oog naar de prognoses van de zorgvraag van In.Fact. Hierbij hebben we de toename van het aantal mensen met een behoefte aan verpleegzorg als bovengrens gehanteerd voor de toename van de vraag naar zorggeschikte woningen. In.Fact. biedt geen raming voor de toename van de vraag naar geclusterde woningen; we stellen daarom voor om hier geen bandbreedte te hanteren maar alleen de cijfers van Companen te gebruiken. Datzelfde geldt voor nultredenwoningen.

Uitgaande van de cijfers die nu voor Flevoland beschikbaar zijn, zou een grove bandbreedte voor Almere en Lelystad er als volgt uit kunnen zien voor de periode tot en met 2030:

Uitbreidingsopgave tot en met 2030	Zorggeschikte woningen	Geclusterde woningen	Nultredenwoningen Minimaal:
Almere	325 - 490	1.200	1.100
Lelystad	200 – 300	400	350

Voor de ZUND-gemeenten adviseren we om tot en met 2030 ten minste de volgende aantallen woningen toe te voegen voor senioren:

Uitbreidingsopgave tot en met 2030	Zorggeschikte woningen	Geclusterde woningen	Nultredenwoningen Minimaal:
Dronten	25	200	175
NOP	75	225	150
Urk	25	75	50
Zeewolde	25	175	100

## Bijlage: ingrediënten voor de raming

### Demografie

Als basis voor de raming ouderenhuisvesting hebben we gebruik gemaakt van de meest recente bevolkingsprognose van de provincie Flevoland (2024). Hierin zijn de Woondeal-afspraken meegenomen. Volgens deze prognose neemt het aantal ouderen in alle gemeenten in Flevoland sterk toe. Binnen de totale groep ouderen groeit de groep 'oudere ouderen' relatief het sterkste, zoals blijkt uit onderstaande tabellen.

#### Prognose aantal ouderen in Flevoland

<b>Almere</b>	<b>2024</b>	<b>2030</b>	<b>2035</b>	<b>2040</b>
65-74-jarigen	20.255	25.295	27.875	29.030
75-84-jarigen	8.490	12.465	15.545	18.670
85+	2.175	2.955	4.525	6.040
Totaal 65+	30.920	40.715	47.945	53.740

<b>Dronten</b>	<b>2024</b>	<b>2030</b>	<b>2035</b>	<b>2040</b>
65-74-jarigen	4.675	5.610	6.110	6.250
75-84-jarigen	2.890	3.485	3.955	4.545
85+	915	1.100	1.425	1.680
Totaal 65+	8.480	10.195	11.490	12.470

<b>Lelystad</b>	<b>2024</b>	<b>2030</b>	<b>2035</b>	<b>2040</b>
65-74-jarigen	9.250	10.235	11.020	11.265
75-84-jarigen	5.255	6.770	7.405	8.225
85+	1.080	1.685	2.525	3.090
Totaal 65+	15.585	18.685	20.955	22.580

<b>Noordoostpolder</b>	<b>2024</b>	<b>2030</b>	<b>2035</b>	<b>2040</b>
65-74-jarigen	5.405	5.980	6.230	6.100
75-84-jarigen	3.075	3.785	4.190	4.565
85+	985	1.200	1.530	1.810
Totaal 65+	9.465	10.965	11.950	12.470

<b>Urk</b>	<b>2024</b>	<b>2030</b>	<b>2035</b>	<b>2040</b>
65-74-jarigen	1.310	1.620	1.820	1.850
75-84-jarigen	750	955	1.110	1.305
85+	205	270	370	455
Totaal 65+	2.265	2.845	3.295	3.615

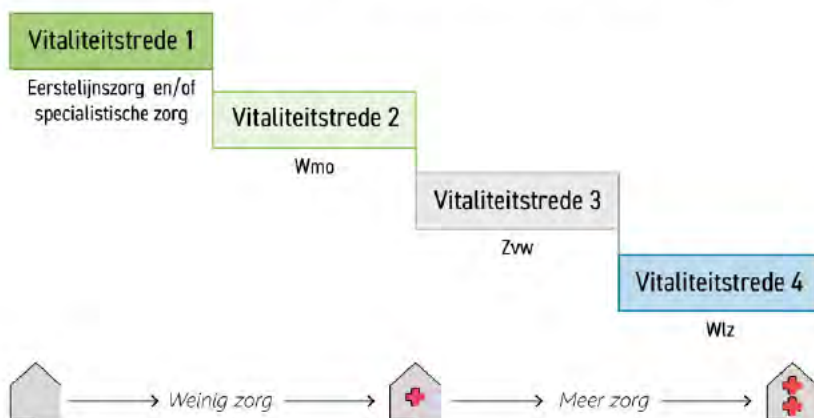


Zeewolde	2024	2030	2035	2040
65-74-jarigen	2.235	2.895	3.230	3.295
75-84-jarigen	1.175	1.525	1.855	2.205
85+	350	465	625	785
Totaal 65+	3.760	4.885	5.710	6.285

### Huidig en toekomstig zorggebruik

Vervolgens is gekeken welk deel van de ouderen in elk van de gemeenten op dit moment gebruik maakt van zorg vanuit de Wmo, Zvw (Zorgverzekeringswet) en Wlz (Wet Langdurige zorg). Dit is achterhaald vanuit CBS microdata. Op basis van de zwaarste vorm van zorg is iedere 65-plusser ingedeeld in één van de 'vitaliteitstreden'.

- De meest vitale ouderen zitten in vitaliteitstrede 1. Zij hebben geen zorgindicatie, maar maken hooguit gebruik van eerstelijns huisartsenzorg of zorg van de specialist (vanwege een acute zorgvraag, chronische ziekte of specialistische geestelijke gezondheidszorg).
- Als ouderen gebruik maken van Wmo-ondersteuning, dan vallen ze in vitaliteitstrede 2. Het gaat hier ook om relatief vitale ouderen. De ondersteuning die zij krijgen bestaat uit hulpmiddelen, voorzieningen, huishoudelijke hulp of andere ondersteuning waarvoor een eigen bijdrage verschuldigd is.
- In vitaliteitstrede 3 vallen ouderen die wijkverpleging ontvangen vanuit de Zvw. Een deel van deze mensen ontvangt hiernaast ook ondersteuning vanuit de Wmo.
- In vitaliteitstrede 4 vallen ouderen die een Wlz-indicatie hebben. Ouderen met een Wlz-indicatie kunnen terecht in een verpleeghuis, maar zij kiezen er tegenwoordig vaker voor om zelfstandig te blijven wonen met intensieve zorg (vanuit een Volledig Pakket Thuis). Op die manier kunnen zij zo lang mogelijk zelf regie houden over hun woon(zorg)situatie.



Door gegevens over het huidig zorggebruik per leeftijdsgroep te combineren met de demografische prognose van de provincie Flevoland, ontstaat een prognose van de toekomstige zorgvraag (uitgedrukt in vitaliteitstreden). Zie hiervoor onderstaande tabellen.

**Prognose zorgvraag ouderen in Flevoland (verwachte omvang per vitaliteitstrede)**

<b>Almere</b>	<b>2024</b>	<b>2030</b>	<b>2035</b>	<b>2040</b>
Vitaliteitstrede 1	23.700	30.820	35.630	39.060
Vitaliteitstrede 2	1.910	2.800	3.580	4.370
Vitaliteitstrede 3	4.070	5.460	6.630	7.690
Vitaliteitstrede 4	1.240	1.630	2.090	2.610
<b>Totaal (alle 65-plus inwoners)</b>	<b>30.920</b>	<b>40.715</b>	<b>47.945</b>	<b>53.740</b>

<b>Dronten</b>	<b>2024</b>	<b>2030</b>	<b>2035</b>	<b>2040</b>
Vitaliteitstrede 1	6.670	8.010	8.970	9.630
Vitaliteitstrede 2	320	440	550	670
Vitaliteitstrede 3	1.200	1.410	1.590	1.750
Vitaliteitstrede 4	290	330	370	420
<b>Totaal (alle 65-plus inwoners)</b>	<b>8.480</b>	<b>10.195</b>	<b>11.490</b>	<b>12.470</b>

<b>Lelystad</b>	<b>2024</b>	<b>2030</b>	<b>2035</b>	<b>2040</b>
Vitaliteitstrede 1	11.810	13.790	15.170	16.050
Vitaliteitstrede 2	850	1.160	1.400	1.630
Vitaliteitstrede 3	2.200	2.750	3.160	3.470
Vitaliteitstrede 4	730	980	1.220	1.430
<b>Totaal (alle 65-plus inwoners)</b>	<b>15.585</b>	<b>18.685</b>	<b>20.955</b>	<b>22.580</b>

<b>Noordoostpolder</b>	<b>2024</b>	<b>2030</b>	<b>2035</b>	<b>2040</b>
Vitaliteitstrede 1	7.160	8.200	8.810	9.020
Vitaliteitstrede 2	250	380	500	620
Vitaliteitstrede 3	1.590	1.850	2.030	2.160
Vitaliteitstrede 4	460	540	610	670
<b>Totaal (alle 65-plus inwoners)</b>	<b>9.465</b>	<b>10.965</b>	<b>11.950</b>	<b>12.470</b>

<b>Urk</b>	<b>2024</b>	<b>2030</b>	<b>2035</b>	<b>2040</b>
Vitaliteitstrede 1	1.590	1.970	2.240	2.390
Vitaliteitstrede 2	60	110	150	200
Vitaliteitstrede 3	440	550	650	730
Vitaliteitstrede 4	170	220	260	310
<b>Totaal (alle 65-plus inwoners)</b>	<b>2.265</b>	<b>2.845</b>	<b>3.295</b>	<b>3.615</b>

<b>Zeewolde</b>	<b>2024</b>	<b>2030</b>	<b>2035</b>	<b>2040</b>
Vitaliteitstrede 1	2.990	3.880	4.490	4.860
Vitaliteitstrede 2	170	240	310	380
Vitaliteitstrede 3	490	620	740	840
Vitaliteitstrede 4	110	140	170	200
<b>Totaal (alle 65-plus inwoners)</b>	<b>3.760</b>	<b>4.885</b>	<b>5.710</b>	<b>6.285</b>

Voor vitaliteitstrede 4 (Wlz-zorg) hebben we bovenstaande raming vergeleken met de prognose van de vraag naar Wlz-zorg die zorgkantoor Zilveren Kruis heeft opgesteld. Het zorgkantoor hanteert hierbij een bandbreedte tussen verschillende scenario's. De raming van Companen ligt aan de onderkant van deze bandbreedte en is dus aan de voorzichtige kant.

## Woonsituatie per vitaliteitstrede

Als derde stap is gekeken naar de huidige woonsituatie per vitaliteitstrede: welk deel van de ouderen in die trede woont in een reguliere woning (waaronder nultredenwoningen), welk deel in geclusterd wonen voor ouderen en welk deel in een woonzorgcentrum (met intramurale of extramurale zorg)? Ook deze gegevens zijn achterhaald via CBS microdata. Hieronder zijn de gehanteerde percentages voor elke gemeente weergegeven.

<b>Almere</b>	<b>Trede 1</b>	<b>Trede 2</b>	<b>Trede 3</b>	<b>Trede 4</b>
Regulier wonen (waaronder nultreden)	89%	81%	77%	12%
Geclusterd wonen	11%	19%	23%	13%
Zorggeschikt wonen / woonzorgcentrum	0%	0%	0%	75%

<b>Dronten</b>	<b>Trede 1</b>	<b>Trede 2</b>	<b>Trede 3</b>	<b>Trede 4</b>
Regulier wonen (waaronder nultreden)	88%	77%	77%	12%
Geclusterd wonen	12%	23%	23%	13%
Zorggeschikt wonen / woonzorgcentrum	0%	0%	0%	75%

<b>Lelystad</b>	<b>Trede 1</b>	<b>Trede 2</b>	<b>Trede 3</b>	<b>Trede 4</b>
Regulier wonen (waaronder nultreden)	90%	83%	70%	12%
Geclusterd wonen	10%	17%	30%	13%
Zorggeschikt wonen / woonzorgcentrum	0%	0%	0%	75%

<b>Noordoostpolder</b>	<b>Trede 1</b>	<b>Trede 2</b>	<b>Trede 3</b>	<b>Trede 4</b>
Regulier wonen (waaronder nultreden)	89%	78%	68%	12%
Geclusterd wonen	11%	22%	32%	13%
Zorggeschikt wonen / woonzorgcentrum	0%	0%	0%	75%

<b>Urk</b>	<b>Trede 1</b>	<b>Trede 2</b>	<b>Trede 3</b>	<b>Trede 4</b>
Regulier wonen (waaronder nultreden)	88%	83%	70%	12%
Geclusterd wonen	12%	17%	30%	13%
Zorggeschikt wonen / woonzorgcentrum	0%	0%	0%	75%

<b>Zeewolde</b>	<b>Trede 1</b>	<b>Trede 2</b>	<b>Trede 3</b>	<b>Trede 4</b>
Regulier wonen (waaronder nultreden)	85%	77%	65%	12%
Geclusterd wonen	15%	23%	35%	13%
Zorggeschikt wonen / woonzorgcentrum	0%	0%	0%	75%

Een volgende stap is het omrekenen van personen naar huishoudens. Hierbij houden we er rekening mee dat de gemiddelde huishoudensomvang in hogere vitaliteitstreden lager is dan in lager vitaliteitstreden (dat hangt samen met de leeftijd).

Als laatste stap zijn de verwachte toekomstige omvang van de vitaliteitstreden in elk van de gemeenten en de huidige woonsituatie per vitaliteitstrede met elkaar gecombineerd om te komen tot een raming van de vraag naar verschillende vormen van ouderenhuisvesting in de verschillende gemeenten.

Hierbij beschouwen we de 'zorggeschikte woning' als mogelijke vervanger van plekken in een woonzorgcentrum. Dat betekent dat de toename van de vraag naar woonzorgplekken dan wel zorggeschikte woningen voor mensen met een Wlz-indicatie samengenomen zijn in één categorie.

Mensen met een mobiliteitsbeperking kunnen wonen in een zorggeschikte woning, een geclusterde woning voor senioren of een nultredenwoning. Om tot een inschatting te kunnen maken van het aantal ouderen met mobiliteitsbeperking dat behoefte heeft aan een toegankelijke, niet-geclusterde woning (een nultredenwoning), hebben we een aantal stappen doorlopen. Uitgangspunt voor de berekening van

de behoefte aan nultredenwoningen is het aantal ouderen met ADL-beperkingen (zoals moeite met traplopen of uit bed komen). We gaan ervan uit dat al deze mensen behoefte hebben aan een geschikte woning: dat kan een nultredenwoning zijn, maar ook een geclusterde woning of een zorggeschikte woning. Om een inschatting te maken van de toekomstige omvang van de groep ouderen met ADL-beperkingen, doen we de aanname dat de groei van deze groep gelijke tred houdt met de groei van het aantal ouderen in vitaliteitstrede 2, 3 en 4. Een deel van de ouderen met ADL-beperkingen woont in een geclusterde of zorggeschikte woning. Van de totale vraag naar geschikte woningen trekken we daarom de totale vraag naar geclusterde en zorggeschikte woningen af. Wat overblijft, beschouwen we als een vraag naar nultredenwoningen.

## Resultaat: prognose woonvormen voor senioren

Op basis van voorgaande stappen komen we tot de volgende raming van de vraagontwikkeling per woonvorm. Let op: in de tabellen eerder in deze notitie is gekozen voor het 'tussenjaar' 2031, in verband met de vergelijkbaarheid met de prognoses van ABF en InFact.

Woonzorgcentrum / Zorggeschikte woningen	2024	2030	2035	2040	Toename vraag 2024-2040
Almere	885	1160	1490	1860	975
Dronten	200	230	260	290	90
Lelystad	495	670	830	975	480
Noordoostpolder	330	390	430	480	150
Urk	130	160	200	230	100
Zeewolde	80	110	130	150	70
<b>Flevoland</b>	<b>2.120</b>	<b>2.720</b>	<b>3.340</b>	<b>3.985</b>	<b>1.865</b>

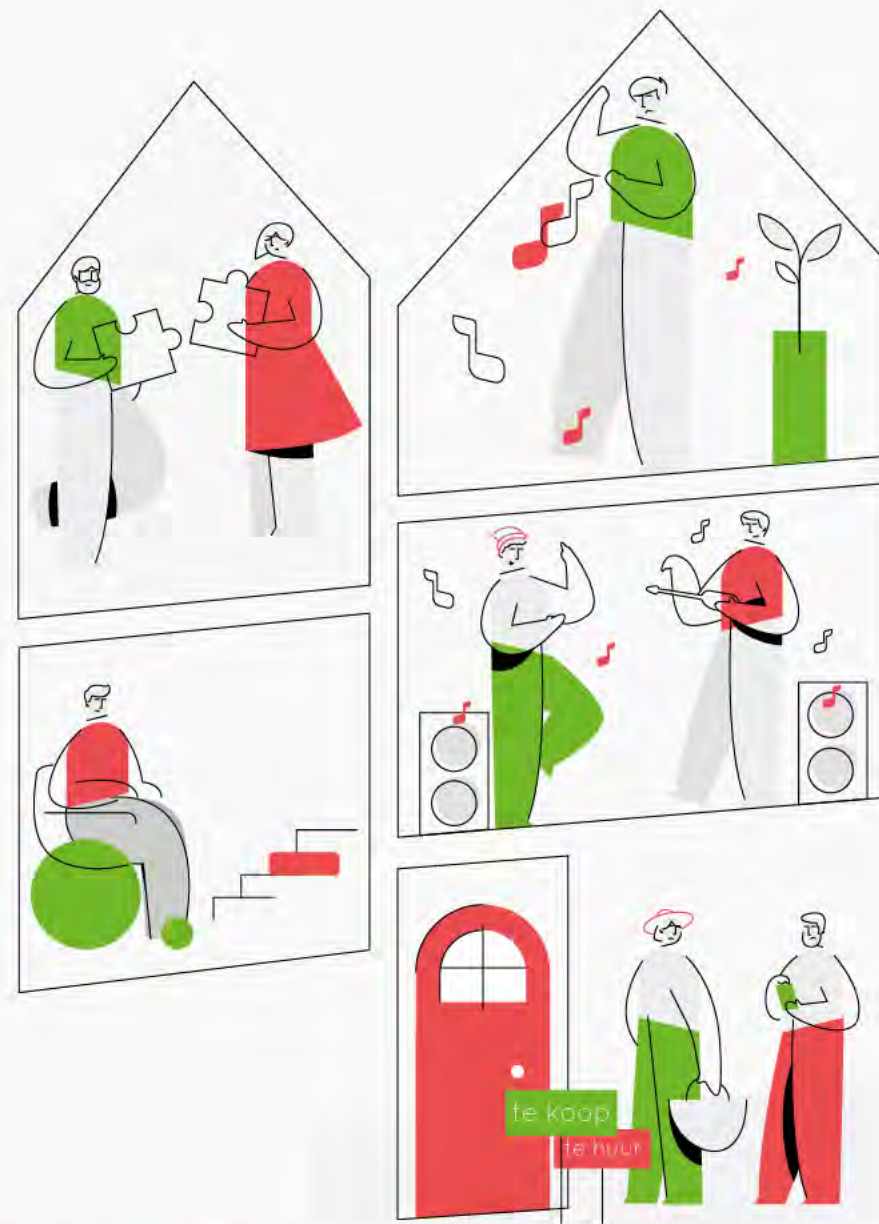
Geclusterd wonen voor senioren	2024	2030	2035	2040	Toename vraag 2024-2040
Almere	3.140	4.170	4.950	5.610	2.470
Dronten	900	1.090	1.230	1.350	450
Lelystad	1.570	1.910	2.170	2.360	790
Noordoostpolder	1.120	1.310	1.440	1.530	410
Urk	270	340	400	440	170
Zeewolde	520	670	790	880	360
<b>Flevoland</b>	<b>7.520</b>	<b>9.490</b>	<b>10.980</b>	<b>12.180</b>	<b>4.650</b>

Nultredenwoningen	2024	2030	2035	2040	Toename vraag 2024-2040
Almere	2.415	3.355	4.150	4.870	2.455
Dronten	600	735	850	960	360
Lelystad	980	1.280	1.485	1.655	675
Noordoostpolder	515	620	715	785	270
Urk	90	120	140	165	75
Zeewolde	220	290	345	410	190
<b>Flevoland</b>	<b>4.820</b>	<b>6.400</b>	<b>7.685</b>	<b>8.845</b>	<b>4.025</b>



# COMPANEN

## Rapportage aandachtsgroepen



Provincie Flevoland

3 juni 2025

Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

DATUM 3 juni 2025

TITEL Rapportage aandachtsgroepen

OPDRACHTGEVER Provincie Flevoland

AUTEUR(S) 

PROJECTNUMMER 3100.110

Ontrafel de trend.  
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205  
6824 BV Arnhem  
Postbus 1174  
6801 BD Arnhem

[www.companen.nl](http://www.companen.nl)  
[info@companen.nl](mailto:info@companen.nl)  
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291  
BTW-nummer: NL001826517B01



# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Samenvatting opgave aandachtsgroepen</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Mensen met een verstandelijke beperking</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Mensen met een lichamelijke of zintuiglijke beperking</b>	<b>12</b>
4.1	Mensen met een lichamelijke beperking	12
4.2	Mensen met een zintuiglijke beperking	13
<b>5</b>	<b>Mensen met een psychische kwetsbaarheid</b>	<b>15</b>
5.1	Context en woonwensen	15
<b>6</b>	<b>Urgente aandachtsgroepen en statushouders</b>	<b>18</b>
<b>7</b>	<b>Aanbod aan woon(zorg)vormen gehandicaptenzorg, Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en Jeugdzorgvoorzieningen</b>	<b>31</b>
<b>8</b>	<b>Aanbod aan zelfstandige woonruimte voor urgente aandachtsgroepen en statushouders</b>	<b>33</b>
<b>9</b>	<b>Overige aandachtsgroepen</b>	<b>35</b>
9.1	Woonwagendwoneers	35
9.2	Arbeidsmigranten	36
9.3	Studenten	38
	<b>Bijlage 1: Schatting jaarlijkse vraag naar zelfstandige woonruimte, per gemeente</b>	<b>40</b>
	<b>Bijlage 2: Plannen BW en MO</b>	<b>43</b>

# 1 Inleiding

De wereld van wonen, zorg en welzijn is sterk in verandering – dit geldt ook voor de zes gemeenten in de provincie Flevoland: Almere, Dronten, Lelystad, Noordoostpolder, Urk en Zeewolde. Er is krapte op de woningmarkt en de zorgsector staat onder toenemende druk. Veel mensen lukt het niet een betaalbare woning te vinden. Ook verandert de woonvraag door een veranderende samenleving. Het aantal alleenstaanden neemt toe, het aantal ouderen stijgt sterk en ouderen blijven steeds vaker tot op hoge leeftijd zelfstandig wonen. Naast ouderen moeten ook andere mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag, zoals mensen met een beperking of psychische problemen (weer) zelfstandig wonen en hun weg vinden op de woningmarkt. Maar ook groepen die in mindere mate een zorg of ondersteuningsvraag hebben, zoals studenten, woonwagenbewoners en arbeidsmigranten, hebben moeite om passende huisvesting te vinden.

Om deze mensen een fijn thuis te bieden is samenwerking tussen gemeenten, zorg- en welzijnsaanbieders en corporaties nodig: zij moeten er immers samen voor zorgen dat de woonomgeving en de sociale en zorginfrastructuur zodanig zijn ingericht dat mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag prettig kunnen wonen en leven.

De provincie Flevoland wil de zes gemeenten goed kunnen ondersteunen bij het uitwerken van hun woonzorgbeleid. De eerste stap daartoe is een actueel beeld van de huisvestingsopgave voor inwoners met een zorg- of ondersteuningsvraag. Deze rapportage is daarvoor bedoeld.

## Woonbehoefte aandachtsgroepen

In de voorgenomen wet *Versterking regie op de volkshuisvesting* (Wet Regie) worden de maatregelen en doelen uit de Rijksprogramma's *Een thuis voor iedereen* en *Wonen en zorg voor ouderen* opgenomen. De officiële ingangsdatum van de wet is nog onzeker. Gemeenten worden verplicht een woonzorgvisie - als onderdeel van het volkshuisvestingsprogramma - op te stellen waarin ze aangeven hoe ze invulling willen geven aan de vraag naar woonruimte vanuit ouderen en verschillende 'aandachtsgroepen', en aan de zorg en ondersteuning die daarvoor nodig is.

De Wet Regie benoemt de volgende aandachtsgroepen voor het gemeentelijk woonbeleid:

- Ouderen
- Mensen die verplicht in aanmerking komen voor urgentie (zie hieronder voor een toelichting)
- Personen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking of psychische kwetsbaarheid
- (Dreigend) dak- en thuislozen
- Arbeidsmigranten
- Studenten
- Woonwagenbewoners
- Statushouders (houders van een verblijfsvergunning)

Een deel van deze mensen moet, volgens de Wet Regie, in aanmerking komen voor urgentie voor een sociale huurwoning. Dat gaat om de volgende groepen:

- Uitstromers uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang
- Uitstromers klinische GGZ
- Uitstromers uit vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel
- Uitstromers uit jeugdzorg met verblijf

- Uitstromers uit detentie
- Medisch urgenten
- Mantelzorgers en mantelzorgontvangers
- Uitstappende sekswerkers

Gemeenteraden houden de mogelijkheid om ook andere urgentiecategorieën aan de urgentieregeling in de huisvestingsverordening toe te voegen.

De huisvestingsopgave van ouderen is in 2024 in beeld gebracht. Daarom wordt deze doelgroep in deze rapportage buiten beschouwing gelaten.

### **Verantwoording**

Deze provinciale woonzorganalyse heeft als doel om de huisvestingsopgave voor aandachtsgroepen voor elke gemeente in de provincie inzichtelijk te maken. Aandachtspunt hierbij is dat per doelgroep verschilt hoeveel informatie beschikbaar is. Hierdoor is de aanpak niet voor elke doelgroep gelijk. Voor de meer traditionele zorgdoelgroepen (zoals mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking, of psychische kwetsbaarheid) zijn voldoende gegevens beschikbaar over (historisch) zorggebruik, woonsituatie, (kwalitatieve) woonbehoefte, woonwensen, et cetera. Dit maakt het mogelijk om voorspellingen over de toekomstige zorg- of ondersteuningsvraag en woonbehoefte van deze doelgroepen te maken.

Voor 'nieuwe' aandachtsgroepen (zoals uitstromers vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel, medisch urgenten, uitstappende sekswerkers en mantelzorgverleners en -ontvangers) zijn minder (historische) gegevens beschikbaar als het gaat om omvang van de doelgroep en de kwalitatieve woon- en ondersteuningsbehoefte. Op basis van de huidige praktijk hebben we geprobeerd deze aandachtsgroepen zo goed als mogelijk in beeld te brengen, kwantitatief dan wel kwalitatief.

Bij het inschatten van de toekomstige behoefte aan woonruimte voor mensen met een beperking hebben wij gebruik gemaakt van de Woonzorgweter van Companen. Met dit model maken wij prognoses op basis van gegevens over het huidige zorggebruik en demografische ontwikkelingen. Voor de demografische ontwikkelingen is gebruik gemaakt van de provinciale bevolkingsprognose (2022) van de zes gemeenten. We hanteren als zichttermijn voor de vraagontwikkeling en huisvestingsopgave de peilmomenten 2024 - 2030 - 2040.

Op basis van beschikbare data brengen we voor de urgente aandachtsgroepen in beeld om hoeveel mensen het momenteel gaat. De toekomstige omvang is lastig te voorspellen. In alle gemeenten van de provincie Flevoland zal het aantal inwoners de komende jaren gaan groeien. Het ligt in de lijn der verwachting dat daarmee ook het aantal mensen dat behoort tot een urgente aandachtsgroep zal gaan groeien in de gemeenten. Voor de inschatting van de toekomstige omvang maken we daarom gebruik van een bandbreedte die iets hoger ligt dan de huidige omvang van de urgente aandachtsgroepen.

### **Leeswijzer**

Dit rapport bestaat uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1: Inleiding
- Hoofdstuk 2: Samenvatting opgave aandachtsgroepen
- Hoofdstuk 3: Mensen met een verstandelijke beperking
- Hoofdstuk 4: Mensen met een lichamelijke of zintuiglijke beperking
- Hoofdstuk 5: Mensen met een psychische kwetsbaarheid
- Hoofdstuk 6: Urgente aandachtsgroepen en statushouders
- Hoofdstuk 7: Aanbod aan woon(zorg)vormen gehandicaptenzorg, Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en Jeugdzorgvoorzieningen
- Hoofdstuk 8: Aanbod aan zelfstandige woonruimte voor urgente aandachtsgroepen en statushouders

- Hoofdstuk 9: Overige aandachtsgroepen (woonwagenbewoners, arbeidsmigranten, studenten)
- Bijlage 1: Schatting jaarlijkse vraag naar zelfstandige woonruimte, per gemeente
- Bijlage 2: Plannen BW en MO

## 2 Samenvatting opgave aandachtsgroepen

Onderstaande tabel toont de totale opgave voor (urgente) aandachtsgroepen in de provincie Flevoland. Hierbij is een onderscheid gemaakt naar *huisvestingsopgave* (de behoefte aan extra woningen) en *toewijzingsopgave* (deze woningen staan er in principe al, maar zullen toegewezen moeten worden aan urgente aandachtsgroepen en statushouders). Urgente aandachtsgroepen en statushouders doen vooral een beroep op kleine en betaalbare woningen in de bestaande woningvoorraad. Aandachtspunt is om 'de taart te vergroten', omdat er veel druk staat op kleine, betaalbare woonruimte.

Type woning	Doelgroep	Inschatting huisvestingsopgave	Inschatting toewijzingsopgave
Met urgentie een sociale huurwoning. Mogelijk met enige zorg of ondersteuning. Betaalbaar (kwaliteitskortingsgrens of eerste aftoppingsgrens <sup>1</sup> ).	Mensen die uitstromen uit intramurale instellingen (Beschermd Wonen, Klinische GGZ, Jeugdzorg met verblijf, Maatschappelijke Opvang, Detentie en Vrouwenopvang of slachtoffers mensenhandel)	-	220 tot 325 woningen per jaar
	Medisch urgenten	-	70 woningen per jaar
	Mantelzorgers- en ontvangers	-	15 tot 45 woningen per jaar
	Uitstappende sekswerkers	-	5 tot 10 woningen per jaar
	Statushouders	-	345 tot 500 woningen per jaar
	Dak- en thuislozen	-	Nog niet bekend. In 2026 volgt er een ETHOS-telling.
Een intramurale woonvorm of tussenvorm (zelfstandiger in de wijk met ambulante begeleiding)	Mensen met een lichamelijke beperking	2024-2040: Omvang neemt toe met 100. Niet één op één huisvestingsopgave: een deel woont namelijk niet bij een zorgaanbieder, maar zelfstandig (al dan niet met zorg of ondersteuning).	-
	Mensen met een zintuiglijke beperking	2024-2040: Omvang blijft redelijk stabiel. Geen extra huisvestingsopgave.	-
	Mensen met een verstandelijke beperking	2024-2040: Omvang neemt toe met 1.020. Niet één op één huisvestingsopgave: een deel woont namelijk niet	-

<sup>1</sup> Kwaliteitskortingsgrens 2024 = < € 454,47; Eerste aftoppingsgrens 2024 = € 454,47 tot € 650,43.

		bij een zorgaanbieder, maar zelfstandig (al dan niet met zorg of ondersteuning).	
	Mensen met een psychische kwetsbaarheid (Beschermd Wonen doelgroep)	2024-2040: Omvang neemt toe met 270. Niet één op één huisvestingsopgave.	-
Overige specifieke woningen	Woonwagenbewoners	Momenteel 53 woonwagenstandplaatsen in de provincie. Uit behoefteonderzoeken in Almere, Lelystad en Noordoostpolder blijkt dat er een behoefte is aan extra woonwagenstandplaatsen. Voor de andere gemeenten is dit niet bekend.	-
	Studenten	Uitwonende studenten: 3.855 Thuiswonende studenten: 19.755 Het is niet bekend welk deel van de thuiswonende studenten de wens heeft om te verhuizen.	-
	Arbeidsmigranten	Toename wonende arbeidsmigranten tot 2030: 4.200	-



### 3 Mensen met een verstandelijke beperking

*De groep mensen met een (licht) verstandelijke beperking kent een diverse samenstelling. Zij kunnen onder andere behoefte hebben aan verpleging of verzorging, huishoudelijke hulp of begeleiding bij gedragsproblematiek. Een groot deel van de mensen woont in een instelling; dit kan ook kleinschalig in de wijk zijn. Een kleiner aandeel woont zelfstandig in de wijk met ambulante begeleiding.*

#### Context en woonwensen

Een verstandelijke beperking maakt het lastiger om zelfstandig te wonen. Mensen met een licht verstandelijke beperking kunnen vaak zelfstandig wonen als zij een vorm van begeleiding en, indien nodig, zorg krijgen. Zelfstandig wonende mensen met een verstandelijke beperking zijn over het algemeen aangewezen op een sociale huurwoning. Soms huren zij deze van een zorgorganisatie, soms bij een woningcorporatie. Hierbij is betaalbaarheid het belangrijkste criterium bij de keuze van een woning. Voor de mensen die zelfstandig wonen is het belangrijk dat de hulp (bij het huishouden, financiën of structuur in het dagelijks leven) op afroep aanwezig is.

Mensen met een zware verstandelijke beperking wonen veelal bij een zorgaanbieder; dit kan in een instelling zijn of in een kleinschalige woonvorm in de wijk. Het is ook mogelijk om thuis te wonen met zorg en ondersteuning (VPT, MPT, PGB). Voor de groep die woont bij een zorgaanbieder geldt dat de

meesten de voorkeur geven aan een wooneenheid met eigen sanitair; of een eigen kookgelegenheid gewenst is, hangt af van de mate van zelfstandigheid.

Een rustige en veilige omgeving met groen, OV en voorzieningen in de buurt vergemakkelijkt het participeren in de samenleving voor mensen uit deze doelgroep aanzienlijk<sup>2</sup>.

Het is mogelijk dat mensen met een indicatie voor een verstandelijke beperking daarnaast ook lichamelijke klachten hebben. Het is van belang te vermelden dat mensen voor hun indicatie worden ingedeeld op basis van de zwaarst-wegende grondslag: staat de verstandelijke beperking voorop, dan krijgt iemand een VG-indicatie; staat de lichamelijke beperking voorop, dan krijgt iemand een LG-indicatie.

#### Zorgvraag in beeld

Om een inschatting te maken van de toekomstige omvang van de groep met een Wlz-indicatie vanwege een verstandelijke beperking, is eerst gekeken naar het huidige aantal mensen met een VG-indicatie. Hiervoor is gebruik gemaakt van de CIZ-databank. In januari 2024 waren er in de provincie zo'n **3.030 mensen** met een Wlz-VG-indicatie.

Het huidige aantal indicaties, gecombineerd met de bevolkingsprognose van de zes gemeenten, leidt tot een demografische doorrekening van de verwachte omvang van de groep mensen met een Wlz-indicatie vanwege een verstandelijke beperking voor de periode tot en met 2040. Hierbij hebben wij rekening gehouden met een stijging van het zorggebruik van 2% per jaar, vanwege het ouder worden van de doelgroep – een landelijke trend die

---

<sup>2</sup> Nivel 2017: [Mijn eigen stekkie: woonbeleving van mensen met een verstandelijke beperking](#)

zichtbaar is<sup>3</sup>. Op basis van de demografische ontwikkeling verwachten we dat de omvang van de groep in Flevoland met zo'n 1.000 mensen toeneemt tot 2040. Deze groei vertaalt zich niet één op één in een huisvestingsopgave; een deel van de mensen woont namelijk zelfstandig of bij de ouders. Hoe groot deze groep precies is, is niet bekend. Ook bij Zorgkantoor Zilveren Kruis is niet bekend welk deel van de mensen bij een zorgaanbieder woont en welk deel niet. Wel heeft het zorgkantoor informatie over de wachtlijst in Flevoland (exclusief gemeente Almere). In 2022 stonden er 6 mensen op de wachtlijst voor een woonzorgplek in de gehandicaptenzorg (VG en LG), in 2023 waren dit er 9. Dit betreft het aantal wachtenden met een status 'urgent plaatsen', 'actief plaatsen' of 'wacht op voorkeur'. Dit zijn de formele aantallen zoals die door de zorgaanbieders worden bijgehouden. Het zorgkantoor geeft aan dat dit getal in de praktijk vaak hoger ligt, maar dat zij geen andere informatie heeft dan deze formele registratie van zorgaanbieders.

Daarnaast heeft het zorgkantoor drie prognoses (min scenario, mid scenario en max scenario) opgesteld over de verwachte groei van de doelgroep tot en met 2029 (Regioanalyse 2024 gehandicaptenzorg). Onze demografische doorrekening komt uit tussen het mid en max scenario van het zorgkantoor.

<sup>3</sup> Vereniging Gehandicaptenzorg Nederland: <https://www.vgn.nl/nieuws/aandeel-ouderen-met-verstandelijke-beperking-groeit>

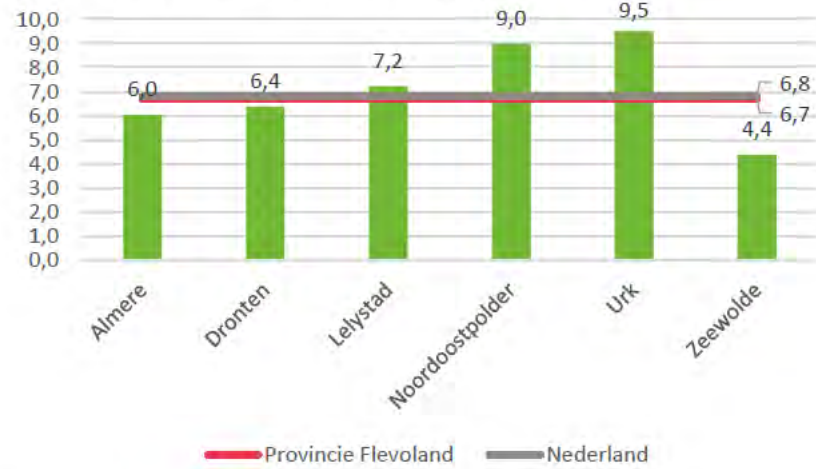
Tabel 3.1: Huidige omvang (2024) en prognose aantal mensen met Wlz-VG-indicatie per gemeente

Gemeente	2024	2030	2040	Toename 2024 – 2040
Almere	1.370	1.600	1.960	+ 590
Dronten	285	310	350	+ 65
Lelystad	615	715	810	+ 195
Noordoostpolder	445	485	510	+ 65
Urk	210	240	285	+ 75
Zeewolde	105	115	130	+ 25
<b>Flevoland</b>	<b>3.030</b>	<b>3.470</b>	<b>4.050</b>	<b>+ 1.020</b>

Bron: CIZ-databank (2024), woonzorgweter Companen

Gemeenten in de provincie verschillen in de mate waarin zij de doelgroep mensen met een verstandelijke beperking bedienen. Landelijk zijn er 6,8 Wlz VG-indicaties per 1.000 inwoners. Voor de provincie ligt dit gemiddelde op 6,7. In Noordoostpolder en Urk wonen relatief veel mensen met een verstandelijke beperking, met respectievelijk 9,0 en 9,5 indicaties per 1.000 inwoners. In Zeewolde wonen relatief gezien de minste mensen met een Wlz-indicatie vanwege een verstandelijke beperking (4,4 per 1.000 inwoners).

Figuur 3.1: VG-indicaties per 1.000 inwoners per gemeente



Bron: CIZ-databank (2024), woonzorgweter Companen

## 4 Mensen met een lichamelijke of zintuiglijke beperking

*In dit hoofdstuk brengen we de langdurige zorgvragers met een lichamelijke beperking of een zintuiglijke beperking met een Wlz-indicatie in beeld.*

### 4.1 Mensen met een lichamelijke beperking

#### Context en woonwensen

Mensen met een (al dan niet aangeboren) lichamelijke beperking hebben behoefte aan een goed toegankelijke woning. De vraag vanuit de groep mensen met een lichamelijke beperking kan worden opgevangen door middel van woonvormen die speciaal bedoeld zijn voor deze groep. Daarnaast woont een deel van de doelgroep zelfstandig in een aangepaste woning met ambulante zorg of begeleiding. De mate waarin een woning aangepast moet zijn is afhankelijk van de aard en zwaarte van de beperking. Als het gaat om woningaanpassingen, dan is het niet belangrijk of een woning grondgebonden is, mits een lift en elektrische toegangsdeuren aanwezig zijn. Wel moet de woning het liefst gelijkvloers zijn en genoeg ruimte bieden in de badkamer voor diverse hulpmiddelen. De woonomgeving moet toegankelijk zijn en de woning moet gelegen zijn in de buurt van voorzieningen zoals een huisarts, winkels en ontmoetingsplekken. Ook voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving is belangrijk, bij voorkeur voor de deur. Mensen met een lichamelijke beperking doen naast beroep op woningaanpassingen ook beroep op (ambulante) zorg. De intensiteit van deze zorg is afhankelijk van de aard en zwaarte van de beperking.

#### Zorgvraag in beeld

Om een inschatting te maken van de omvang van de groep met een Wlz-indicatie vanwege een lichamelijke beperking is gebruik gemaakt van indicatiegegevens van het CIZ. In januari 2024 hadden zo'n **465 mensen** in de provincie een Wlz-indicatie vanwege een lichamelijke beperking. Op basis van de demografische ontwikkeling verwachten we dat de omvang van de groep in Flevoland met zo'n 100 mensen toeneemt tot 2040. Deze groei zit met name in Almere en Lelystad. Voor de andere vier gemeenten blijft de groep qua omvang redelijk stabiel.

Net als bij mensen met een verstandelijke beperking, vertaalt de groei van deze doelgroep zich ook niet één op één in een huisvestingsopgave, omdat een deel zelfstandig woont in een aangepaste woning. Hoe groot deze groep precies is, is niet bekend. Ook bij het zorgkantoor is niet bekend welk deel van de mensen bij een zorgaanbieder woont en welk deel niet.

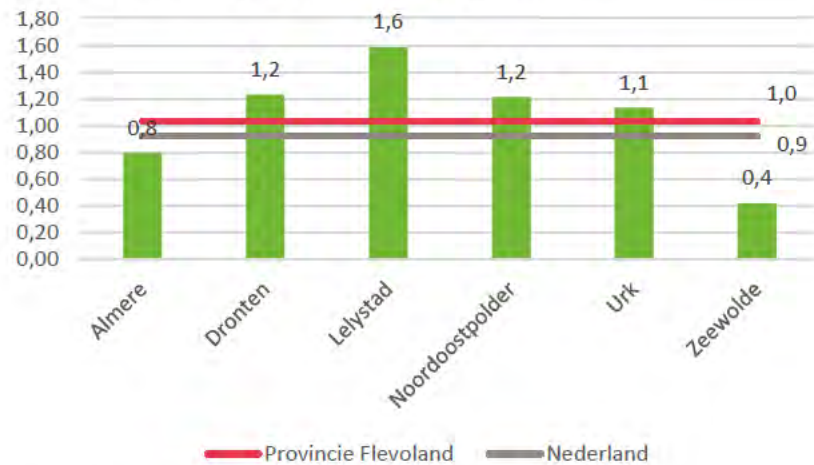
Tabel 4.1: Huidige omvang (2024) en prognose aantal mensen met Wlz-LG-indicatie, provincie

Gemeente	2024	2030	2040	Toename 2024 - 2040
Almere	180	205	240	+ 60
Dronten	55	60	65	+ 10
Lelystad	135	150	160	+ 25
Noordoostpolder	60	60	60	+ 0
Urk	25	30	30	+ 5
Zeewolde	10	10	10	+ 0
<b>Flevoland</b>	<b>465</b>	<b>515</b>	<b>565</b>	<b>+ 100</b>

Bron: CIZ-databank (2024), woonzorgweter Companen

Het aandeel mensen met een Wlz-indicatie vanwege een lichamelijke beperking is landelijk 0,9 indicaties per 1.000 inwoners. In provincie Flevoland ligt dit aandeel iets hoger op 1,0. Met name in Lelystad wonen relatief veel mensen met een lichamelijke beperking: 1,6 indicaties per 1.000 inwoners. In Zeewolde is het aandeel het laagst met 0,4 per 1.000 inwoners.

Figuur 4.1: LG-indicaties per 1.000 inwoners per gemeente



Bron: CIZ-databank (2024), woonzorgweter Companen

## 4.2 Mensen met een zintuiglijke beperking

### Context en woonwensen

Mensen met een (al dan niet aangeboren) zintuiglijke beperking kunnen ook behoefte hebben aan een toegankelijke woning. De mate waarin een woning aangepast moet zijn is afhankelijk van de aard en zwaarte van de beperking. Vooral mensen met een visuele beperking zullen een beroep doen op woningaanpassingen, dit geldt in mindere mate voor personen met een auditieve beperking. Voor mensen met een visuele beperking is een grondgebonden woning of woning in een gebouw met lift wenselijk. Ook een toegankelijke woonomgeving in de nabijheid van voorzieningen is van belang.

### Zorgvraag in beeld

Om een inschatting te maken van de omvang van de groep met een Wlz-indicatie vanwege een zintuiglijke beperking, is gebruik gemaakt van indicatiegegevens van het CIZ. In januari 2024 hadden zo'n **25 mensen** in Flevoland een Wlz-indicatie vanwege een zintuiglijke beperking. Hiervan woonden 10 mensen in Almere en 5 mensen in Dronten. Hoe de overige 10 mensen precies verdeeld zijn over Lelystad, Noordoostpolder, Urk en Zeewolde is niet bekend. Dit komt omdat aantallen onder de 5 niet worden genoemd. Op basis van de demografische ontwikkeling verwachten we dat de omvang van de groep de komende jaren redelijk stabiel blijft.



Tabel 4.2: Huidige omvang (2024) en prognose aantal mensen met Wlz-ZG-indicatie, provincie

Gemeente	2024	2030	2040	Toename 2024 – 2040
Almere	10	15	15	+ 5
Dronten	5	5	5	+ 0
Lelystad	< 5	< 5	< 5	+ 0
Noordoostpolder	< 5	< 5	< 5	+ 0
Urk	< 5	< 5	< 5	+ 0
Zeewolde	< 5	< 5	< 5	+ 0
<b>Flevoland</b>	<b>25</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>+ 5</b>

Bron: CIZ-databank (2024), woonzorgweter Companen

Omdat het om zo'n kleine groep mensen gaat, is het voor deze doelgroep niet mogelijk om uitspraken te doen over het aantal indicaties per 1.000 inwoners per gemeente.



## 5 Mensen met een psychische kwetsbaarheid

*In dit hoofdstuk brengen we de huisvestingsopgave in beeld voor mensen met een (ernstige) psychische kwetsbaarheid. Wij richten ons hierbij op de groep die verblijft in Beschermd Wonen (GGZ).*

### 5.1 Context en woonwensen

#### Context en woonwensen

Binnen de Wmo is Beschermd Wonen bedoeld voor volwassenen die vanwege psychische of psychosociale problematiek (tijdelijk) niet zelfstandig kunnen wonen zonder de aanwezigheid of directe nabijheid van toezicht en ondersteuning. De begeleiding van de zorginstelling is gericht op verschillende primaire leefgebieden zoals huisvesting, financiën, geestelijke en lichamelijke gezondheid en verzorging, dagbesteding, sociaal netwerk, huiselijke relaties en maatschappelijke participatie.

Vanaf 1 januari 2021 kunnen mensen met psychische problematiek ook aanspraak maken op financiering van zorg en verblijf vanuit de Wlz, omdat zij *blijvend* permanent toezicht nodig hebben of 24 uur zorg in de nabijheid nodig hebben.

De meeste mensen in Beschermd Wonen geven de voorkeur aan een eigen appartement met een aparte slaapkamer en eigen sanitaire voorzieningen, vanwege privacy en autonomie. Een klein gedeelte van de mensen met een

BW-indicatie heeft juist behoefte aan een woonvorm waarin ze voorzieningen met anderen delen, vanwege de sociale interactie die dat met zich meebrengt.<sup>4</sup>

#### Zorgvraag in beeld

Op 1 januari 2024 verbleven in de provincie **381 mensen met een BW-indicatie vanuit de Wmo**. Van deze mensen is niet bekend vanuit welke gemeente zij komen (herkomstgemeente).

De groep mensen die beschermd wonen met een indicatie vanuit de Wlz is groter. Op 1 januari 2024 waren in de provincie **680 mensen een BW-indicatie vanuit de Wlz**.

Tabel 5.1: BW-beschikking naar verblijfgemeente (peildatum 1 januari 2024)

Gemeente	BW-Wmo	BW-Wlz	BW totaal
Almere	188	375	563
Dronten	22	60	82
Lelystad	97	175	272
Noordoostpolder	70	60	130
Urk	0	5	5
Zeewolde	4	5	9
<b>Flevoland</b>	<b>381</b>	<b>680</b>	<b>1.061</b>

Bron: Centrumgemeente Almere (2024); CIZ databank (2024)

In totaal verbleven er op 1 januari 2024 dus zo'n **1.060 mensen** in de provincie met een indicatie voor beschermd wonen vanuit de Wmo of Wlz. Wanneer we de verdeling tussen gemeenten bekijken en deze vergelijken met het inwoneraantal, zien we dat er in Almere en Lelystad relatief veel mensen met een Beschermd Wonen indicatie wonen (tabel 5.2). Urk en Zeewolde bedienen de doelgroep relatief weinig.

<sup>4</sup> DSPgroep in opdracht van de VNG: [Rapportage mismatch vraag en aanbod bw](#)

Tabel 5.2: Verdeling BW-beschikkingen tussen gemeenten, naar inwonertal

Gemeente	% inwoners	% BW-Wmo	% BW-Wlz	% BW totaal
Almere	50%	49%	55%	53%
Dronten	10%	6%	9%	8%
Lelystad	19%	25%	26%	26%
Noordoostpolder	11%	18%	9%	12%
Urk	5%	0%	1%	0%
Zeewolde	5%	1%	1%	1%
<b>Flevoland</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Bron: Companen (2025)

Van de mensen met een BW-indicatie vanuit de Wmo, doet niet iedereen een beroep op woonruimte van een zorgaanbieder. Er zijn drie vormen te onderscheiden in de provincie (Op-om-en afbouwplan Beschermd Wonen Flevoland, Bureau HHM 2022):

- **Intramuraal (Beschermd Wonen Hoog en Midden)**  
Wonen in een accommodatie van de zorgaanbieder; er is geen sprake van scheiden wonen en zorg; er is permanent toezicht of 24 uur per dag ondersteuning in nabijheid.
- **Semimuraal (Beschermd Wonen Beschut)**  
Beschut Wonen is een lichtere vorm van begeleiding binnen de financiering van Beschermd Wonen; er is geen sprake van scheiden wonen en zorg; de cliënt woont in een accommodatie van de zorgaanbieder en krijgt hier gemiddeld 4 uur individuele begeleiding per week; begeleiding is 24 uur per dag beschikbaar en kan binnen 30 minuten aanwezig zijn.
- **Zelfstandig (Gewoon Thuis en lokale ambulante begeleidingsproducten die per gemeente verschillend zijn)**  
De cliënt woont zelfstandig en betaalt zelf huur; indien nodig is er 24 uur per dag bereik- en oproepbaarheid van ondersteuning; er is ambulante begeleiding; geen clustering van wooneenheden.

In de volgende tabel is te zien dat het grootste deel bij een zorgaanbieder woont (Intramuraal en Semimuraal), maar dat ook een klein deel de indicatie verzilvert in een eigen woning (Zelfstandig).

Tabel 5.3: BW Wmo-beschikkingen naar verzilveringsvorm (peildatum 1 januari 2024)

Gemeente	Intramuraal / Semimuraal	Zelfstandig	% Intramuraal / Semimuraal
Almere	160	27	86%
Dronten	19	3	86%
Lelystad	94	3	97%
Noordoostpolder	52	18	74%
Urk	0	0	-
Zeewolde	4	0	100%
<b>Flevoland</b>	<b>329</b>	<b>51</b>	<b>87%</b>

Bron: Centrumgemeente Almere (2024)

We hebben het huidige aantal indicaties (Wmo en Wlz) gecombineerd met de bevolkingsprognose van de zes gemeenten. Dit leidt tot een demografische doorrekening van de verwachte omvang van de groep mensen met een psychische kwetsbaarheid die een beroep doet op Beschermd Wonen voor de periode tot en met 2040. Op basis van de demografische ontwikkeling verwachten we dat de omvang van de groep in de provincie met zo'n 270 mensen toeneemt tot 2040.



Tabel 5.4: Huidige omvang (2024) en prognose aantal mensen met een Beschermd Wonen indicatie, per gemeente

Gemeente	2024	2030	2040	Toename 2024 – 2040
Almere	563	630	745	+ 180
- waarvan Wmo	188	210	250	+ 60
- waarvan Wlz	375	420	495	+ 120
Dronten	82	90	95	+ 15
- waarvan Wmo	22	25	25	+ 5
- waarvan Wlz	60	65	70	+ 10
Lelystad	272	305	335	+ 65
- waarvan Wmo	97	110	120	+ 25
- waarvan Wlz	175	195	215	+ 40
Noordoostpolder	130	140	140	+ 10
- waarvan Wmo	70	75	75	+ 5
- waarvan Wlz	60	65	65	+ 5
Urk	5	5	5	+ 0
- waarvan Wmo	0	0	0	+ 0
- waarvan Wlz	5	5	5	+ 0
Zeewolde	9	10	10	+ 0
- waarvan Wmo	4	5	5	+ 0
- waarvan Wlz	5	5	5	+ 0
<b>Flevoland</b>	<b>1.061</b>	<b>1.180</b>	<b>1.330</b>	<b>+ 270</b>
- waarvan Wmo	<b>381</b>	<b>425</b>	<b>475</b>	<b>+ 95</b>
- waarvan Wlz	<b>680</b>	<b>755</b>	<b>855</b>	<b>+ 175</b>

Bron: Woonzorgweter Companen

Zorgaanbieders Kwintes en Leger des Heils geven aan dat de wachtlijsten voor BW-plekken afnemen. Wel merken deze partijen dat het huidige aanbod niet altijd aansluit bij de behoefte:

1: Cliënten kiezen liever voor een woonvorm met meer privacy dan voor groepswonen.

2: Er zijn weinig plekken waar naast begeleiding ook behandeling wordt geboden. Hierdoor belanden mensen met complexe problematiek soms in de Maatschappelijke Opvang, omdat ze niet in een BW-voorziening terecht kunnen. Dit wordt herkend door GGD Flevoland. Ondanks dat iemand met een BW-indicatie die in de Maatschappelijke Opvang verblijft met de hoogste prioriteit geplaatst moet worden binnen een BW-voorziening, duurt dat in de praktijk erg lang doordat het aanbod niet aansluit bij de complexe problematiek.

## 6 Urgente aandachtsgroepen en statushouders

*In dit hoofdstuk gaan we in op de vraag naar woonruimte voor urgente aandachtsgroepen en statushouders. Het gaat hierbij om mensen die volgens de (nog niet aangenomen) Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting in de toekomst aanspraak kunnen maken op urgentie voor een sociale huurwoning.*

### Context – Wet versterking regie op de volkshuisvesting

In de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting (Wet Regie) zijn diverse groepen woningzoekenden genoemd die in aanmerking komen voor voorrang bij de woningtoewijzing van sociale huurwoningen. Er is een verplichting geïntroduceerd voor alle gemeenteraden om een huisvestingsverordening vast te stellen waarin in ieder geval een urgentieregeling is opgenomen. De wet benoemt een aantal groepen die verplicht moeten worden opgenomen in deze urgentieregeling. Met de indeling in een urgentie categorie komen deze groepen woningzoekenden vervolgens sneller in aanmerking voor een huisvestingsvergunning dan andere woningzoekenden.

De volgende aandachtsgroepen komen volgens de Wet Regie verplicht in aanmerking voor urgentie:

- Uitstromers uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang
- Uitstromers klinische GGZ
- Uitstromers uit jeugdzorg met verblijf
- Uitstromers uit vrouwenopvang, slachtoffers mensenhandel
- Uitstromers uit detentie
- Medisch urgenten

- Mantelzorgers- en ontvangers
- Uitstappende sekswerkers

Gemeenteraden houden de mogelijkheid om ook andere urgentie categorieën aan de urgentieregeling in de huisvestingsverordening toe te voegen.

### Uitstroom uit Beschermd Wonen (Wmo)

Beschermd Wonen Wmo is in principe bedoeld als tijdelijke voorziening. De bedoeling is dus dat mensen op enig moment uitstromen naar een woonplek waar ze zo zelfstandig mogelijk kunnen wonen, al dan niet met ambulante begeleiding. Beschermd Wonen vanuit de Wlz is in principe niet bedoeld als tijdelijke voorziening. Vanuit de Wlz is af en toe sprake van uitstroom naar zelfstandig wonen. Dit beeld wordt bevestigd door GGD Flevoland.

In 2022 stroomden er in Flevoland in totaal 90 cliënten uit Beschermd Wonen Wmo uit; in 2023 waren dit 105 cliënten. De toekomstige uitstroom is lastig te voorspellen. In alle gemeenten van de provincie Flevoland zal het aantal inwoners de komende jaren gaan groeien. Het ligt in de lijn der verwachting dat daarmee ook het aantal mensen met psychische problematiek zal gaan groeien in de gemeente. Hoe sterk de vraag naar plekken voor beschermd wonen en daarmee ook de uitstroom stijgt, is echter ook afhankelijk van beleidskeuzes. Wanneer vol wordt ingezet op ambulante begeleiding (PGB / Extramuraal), dan is mogelijk op termijn in de provincie juist een verdere afbouw van BW-plekken mogelijk en zal dit leiden tot een lagere uitstroom.

Centrumgemeente Almere heeft de gerealiseerde uitstroom per gemeente aangeleverd. Daarnaast hebben we gebruikgemaakt van informatie uit de jaarrapportage uitstroommonitor BW (GGD Flevoland, 2023). In de uitstroommonitor wordt aan cliënten en de begeleiders gevraagd wat de

gewenste uitstroomgemeente is.<sup>5</sup> Wat opvalt is dat de gerealiseerde uitstroom in Almere en Lelystad een stuk hoger ligt dan de wens om naar deze gemeenten uit te stromen. Verder is de gewenste uitstroom naar Noordoostpolder hoger dan de gerealiseerde uitstroom. Ook is het gewenst om een deel van de uitstromers te laten uitstromen in een gemeente buiten de provincie Flevoland.

Tabel 6.1: Totale uitstroom vanuit Beschermd Wonen naar de verschillende gemeenten (2022 en 2023)

Gemeente	Gerealiseerde uitstroom 2022	Gerealiseerde uitstroom 2023	Gewenste uitstroom 2023*
Almere	43	55 (52%)	41 (38%)
Dronten	5	6 (6%)	8 (8%)
Lelystad	24	29 (28%)	15 (19%)
Noordoostpolder	11	11 (10%)	19 (20%)
Urk	1	1 (1%)	1 (2%)
Zeewolde	6	3 (3%)	1 (2%)
Overig (buiten Flevoland / Onbekend)	0	0	20 (16%)
<b>Flevoland</b>	<b>90</b>	<b>105</b>	<b>105</b>

Bron: Centrumgemeente Almere (2024). \* De gewenste uitstroomgemeente volgens de cliënt; de gewenste uitstroomgemeente volgens de begeleider staat tussen haakjes.

Niet alle cliënten stromen uit naar zelfstandig wonen. Welk deel van bovenstaande uitstromers uitstroomt naar zelfstandige woonruimte is echter niet bekend. Om hier een inschatting van te maken hebben we gebruikgemaakt van informatie uit de jaarrapportage uitstroommonitor BW (GGD Flevoland, 2023). In de uitstroommonitor wordt aan cliënten en de begeleiders gevraagd

<sup>5</sup> In de uitstroommonitor worden niet alle uitstromers gemonitord. De GGD weet niet of de uitstromers die zij monitort, representatief zijn voor de totale groep uitstromers.

wat de gewenste woonvorm na uitstroom is. Cliënten willen na uitstroom vooral zelfstandig gaan wonen (73%); de begeleiders adviseren dit iets minder vaak (68%). We hanteren deze percentages als bandbreedte voor de vraag naar zelfstandige woonruimte. Passen we deze percentages toe op de totale uitstroom vanuit Beschermd Wonen in 2022 en 2023, dan komt daar voor de provincie een uitstroom naar zelfstandige woonruimte uit van zo'n **60 tot 75**.

Tabel 6.2: Inschatting uitstroom vanuit Beschermd Wonen naar zelfstandige woonruimte per gemeente (2022 en 2023)

Gemeente	Uitstroom naar zelfstandige woonruimte 2022	Uitstroom naar zelfstandige woonruimte 2023
Almere	29 tot 31	37 tot 40
Dronten	3 tot 4	4
Lelystad	16 tot 18	20 tot 21
Noordoostpolder	7 tot 8	7 tot 8
Urk	1	1
Zeewolde	4	2
<b>Flevoland</b>	<b>60 tot 66</b>	<b>71 tot 76</b>

Bron: Jaarrapportage uitstroommonitor BW (GGD Flevoland, 2023), bewerking Companen

### Uitstroom uit klinische GGZ

Opname in een klinische GGZ-instelling komt voor vanwege verschillende soorten problematiek, zoals zware depressie of angststoornis, verslavingsproblematiek, eetstoornissen, psychische aandoeningen, etc. Opname in een kliniek voor geestelijke gezondheidszorg wordt de eerste 3 jaar bekostigd vanuit de Zorgverzekeringswet. Wie na 3 jaar nog steeds in een GGZ-kliniek verblijft, gaat over naar de Wlz; cliënten krijgen dan een GGZ-B indicatie.

In de landelijke Monitor Huisvesting Aandachtsgroepen is per gemeente het aantal uitstromers vanuit de klinische GGZ in beeld gebracht dat is uitgestroomd naar een corporatiewoning.<sup>6</sup>

Tabel 6.3: Uitstroom vanuit klinische GGZ naar corporatiewoning (31 december 2022), per gemeente

Gemeente	Uitstroom naar corporatiewoning
Almere	20
Dronten	<5
Lelystad	<5
Noordoostpolder	<5
Urk	<5
Zeewolde	<5
<b>Flevoland</b>	<b>40</b>

Bron: Landelijke Monitor Huisvesting Aandachtsgroepen

In 2022 zijn zo'n **40 mensen** in Flevoland vanuit een klinische GGZ-instelling uitgestroomd naar een corporatiewoning. Hiervan stroomden er 20 mensen uit in Almere. Hoe de overige 20 uitstromers precies verdeeld zijn over de andere 5 gemeenten is niet bekend. Dit komt omdat aantallen onder de 5 niet worden weergegeven in de monitor.

Aandachtspunt hierbij is dat de feitelijke uitstroom van 40 mensen mogelijk niet alles zegt over de behoefte. Het kan zijn dat de behoefte hoger ligt, maar dat er onvoldoende geschikte woningen beschikbaar zijn gekomen voor de doelgroep.

<sup>6</sup> Het betreft zowel uitstroom vanuit de Zvw als de Wlz. De cijfers over Zvw-GGZ hebben nog een voorlopige status.

### Uitstroom uit Jeugdzorg met verblijf

Jeugdzorg met verblijf kent verschillende varianten: een deel van de jongeren verblijft in een pleeggezin, een ander deel in een gezinshuis of in een 'residentiële setting' zoals een behandelgroep of jongerenhuis. Begeleiding vanuit de jeugdwet stopt in principe na het 18<sup>e</sup> jaar, maar soms wordt deze verlengd; dit duurt maximaal 5 jaar, tot de jongere 23 jaar is. Jongeren in pleeggezinnen kunnen tot 21 jaar in jeugdhulp verblijven. Wanneer jongeren uitstromen uit jeugdzorg met verblijf vinden zij hun weg naar verschillende woonsituaties. In de Wet Regie worden enkel uitstromers van de jeugdvoorzieningen beschouwd als urgente groep; de uitstromers van pleegzorg vallen daarbuiten. We nemen uitstromers vanuit pleegzorg dan ook niet mee in de inschatting van de verwachte uitstroom.

Tabel 6.4: Aantal jongeren per opvangtype (1 januari 2023), per gemeente

Gemeente	Gesloten plaatsing	Gezinsgericht	Ander verblijf bij JH-aanbieder	Pleegzorg	Totaal jeugdhulp met verblijf
Almere	45	55	200	285	585
Dronten	10	10	60	50	130
Lelystad	15	40	75	165	295
Noordoostpolder	0	20	40	70	130
Urk	0	0	10	35	45
Zeewolde	0	15	45	30	90
<b>Flevoland</b>	<b>70</b>	<b>140</b>	<b>430</b>	<b>635</b>	<b>1.275</b>

Bron: CBS Jeugdmonitor (2023)



Om een inschatting te kunnen maken van de verwachte uitstroom vanuit de verschillende vormen van jeugdzorg met verblijf (exclusief pleegzorg), is gekeken naar het huidige aantal jeugdigen in dergelijke voorzieningen<sup>7</sup> en de leeftijdsopbouw. Voor het grootste deel gaat het binnen de jeugdzorg met verblijf om zorg aan relatief jonge kinderen. Voor hen is een vraag naar eigen woonruimte voorlopig niet aan de orde. We kijken daarom naar de omvang van de groep van 15 tot 17 jaar. Deze groep zit tegen de leeftijdsgrens van jeugdzorg aan en een deel daarvan zal in de komende jaren behoefte hebben aan andere zelfstandige woonruimte.

In totaal waren er in de provincie in 2023<sup>8</sup> 1.275 kinderen en jongeren in de Jeugdzorg met verblijf. Het merendeel zit in pleegzorg: zo'n 635 jongeren. Zonder pleegzorg gaat het om zo'n 640 jongeren.

Van de 640 jongeren, waren er ongeveer 235 tussen de 15 en 17 jaar – op basis daarvan gaan we uit van een totale uitstroom van circa 75 tot 80 jongeren per jaar.

Een deel van de jongeren die uitstromen kan direct zelfstandig gaan wonen, anderen hebben eerst behoefte aan een 'tussenvorm' in de vorm van geclusterd wonen met begeleiding (bijvoorbeeld in de vorm van een tiny house in de nabijheid van het gezinshuis waar de jongere eerst woonde). Er is ook een groep met een intensievere zorgvraag, die doorstroomt richting Beschermd Wonen (Wmo of Wlz). De doorstroom van jongeren naar Beschermd Wonen is al meegenomen in de instroomcijfers Beschermd Wonen in hoofdstuk 4. Ook een deel zal niet uitstromen, maar in de verlengde jeugdzorg terecht komen.

<sup>7</sup> Op 1 januari 2022 is het woonplaatsbeginsel in de Jeugdwet veranderd. In de nieuwe definitie ligt de verantwoordelijkheid voor jeugdzorg met verblijf bij de gemeente waar de jeugdige onmiddellijk voorafgaand aan het verblijf zijn/haar woonadres had (woonplaatsbeginsel). Het kan echter zijn dat deze jongeren gedurende hun jeugdzorgtraject mogelijk niet allemaal wonen in de desbetreffende gemeente.

Tabel 6.5: Benadering aantal jongeren van uitstroomleeftijd, exclusief pleegzorg

Gemeente	Totaal jeugdzorg (excl. pleegzorg)	Waarvan 15-17 jaar	Schatting totale jaarlijkse uitstroom	Waarvan behoefte aan zelfstandige woonruimte
Almere	300	110	35	10
Dronten	80	30	10	5
Lelystad	130	45	15	5
Noordoostpolder	60	25	10	5
Urk	10	5	0 tot 5	0 tot 5
Zeewolde	60	20	5	0 tot 5
<b>Flevoland</b>	<b>640</b>	<b>235</b>	<b>75 tot 80</b>	<b>25 tot 35</b>

Bron: CBS Jeugdmonitor (2023), bewerking Companen

We gaan ervan uit dat ongeveer 35% van de jongeren uit een jeugdzorgvoorziening uitstroomt naar een zelfstandige woning<sup>9</sup>. Op basis van de aantallen in het jaar 2023 zou dit betekenen dat er zo'n **25 tot 35 jongeren**<sup>10</sup> vanuit Jeugdzorg met verblijf uitstromen naar een zelfstandige woning in Flevoland. Voor de inschatting van het toekomstig aantal **uitstromers vanuit jeugdvoorzieningen die een beroep doen op zelfstandige woonruimte** hanteren we dezelfde bandbreedte.

<sup>8</sup> De data zijn afkomstig van de CBS Jeugdmonitor. De meest recente gegevens zijn van 2023.

<sup>9</sup> BZK 2024: [Voorwaarden huisvesting aandachtsgroepen](#).

<sup>10</sup> De uitstroom naar zelfstandige woonruimte komt uit op zo'n 50 wanneer de uitstroom vanuit pleegzorg wordt meegenomen.

## Dak- en thuislozen

In de Wet Regie worden (dreigend) daklozen benoemd als aandachtsgroep. Het gaat dan niet alleen om feitelijk daklozen – mensen die buitenslapen of in een opvangvoorziening verblijven – maar ook om mensen die verblijven in niet conventionele woonplekken zoals een camping en woningzoekenden die uit nood verblijven bij familie en vrienden. Bij mensen die verblijven in de maatschappelijke opvang is vaak sprake van een opeenstapeling van (psychische) problemen, schulden en/of verslaving. Er is in Nederland ook een groeiende groep 'economische daklozen': mensen die bijvoorbeeld na een scheiding of faillissement de huidige woning moeten verlaten, maar geen (betaalbare) woning kunnen vinden op een overspannen woningmarkt.

### Maatschappelijke Opvang

Alleen mensen die verblijven in een opvangvoorziening (maatschappelijke opvang) komen volgens de wet verplicht in aanmerking voor urgentie voor een sociale huurwoning. Voor deze groep geldt dat zij naast een woning vaak ook begeleiding nodig hebben om hun leven weer op de rit te krijgen.

De Maatschappelijke Opvang is regionaal georganiseerd. Daklozen zijn gemeentelijk gezien van iedereen en op grond van de Wmo mogen ze zich bij elke gemeente melden voor opvang. In de provincie zijn er verschillende type opvangvoorzieningen die elk een eigen expertise en doelgroep hebben (tabel 6.6). De meeste opvangvoorzieningen bevinden zich in Almere, gevolgd door Lelystad. In Dronten en Urk zit alleen gezinsopvang in woningen. In Noordoostpolder zit, naast gezinsopvang in woningen, ook dag- en nachtopvang voor alleenstaanden en winteropvang. In Zeewolde is geen opvangvoorziening.

De capaciteit opvangvoorzieningen is toegenomen sinds corona, maar nog steeds te weinig om te voldoen aan de behoefte (GGD Flevoland, 2024).

Tabel 6.6: Type opvangvoorzieningen, per gemeente (2024)

Type opvang	Almere	Dronten	Lelystad	Noordoostpolder	Urk	Zeewolde
Dag- en nachtopvang alleenstaanden	64	0	12	5	0	0
Gemengd alleenstaand (kwetsbare cliënten, jongeren > 18)	25	0	0	0	0	0
Jongeren (18 tot 27-30 jaar)	5	0	4	0	0	0
Senioren (> 55 + zelfredzaam)	2	0	0	0	0	0
Jonge moeders met kind	0	0	6	0	0	0
Intramuraal gemengd (zowel alleenstaand als (een)ouders met kind)*	0	0	18	0	0	0
Gezinsopvang in woningen (ook voor alleenstaande ouders met kind)**	10	2	4	3	1	0
Winteropvang	13 (+40)***	0	12	5	0	0

Bron: GGD Flevoland (2024). \* Is aantal bedden (dus gezin met 4 kinderen bezet 6 bedden/plekken). \*\* 1 plek is 1 woning (dus gezin met 4 kinderen bezet 1 plek). \*\*\* 13 plekken binnen Maatschappelijke Opvang; 40 plekken extra tijdens vorst in sporthal.

Wat betreft uitstroom zijn alleen gegevens bekend voor de hele provincie, niet per gemeente. Dit komt omdat de Maatschappelijke Opvang regionaal is georganiseerd. Uitstroom naar intramurale voorzieningen gebeurt ook regionaal. Cliënten die uitstromen naar zelfstandig wonen doen dat veelal in de gemeente van herkomst of de gemeente waar ze opgevangen zijn. Indien toegeleid wordt naar een sociale huurwoning is de cliënt vanwege de urgentieregeling gebonden aan de gemeente van herkomst. Voor het realiseren van tijdige doorstroom en in het belang van de kinderen (niet weer

van school wisselen) zou het de voorkeur hebben te werken met een regionale uitstroomregeling. Zodat (her)huisvesting in heel Flevoland mogelijk wordt.

Tabel 6.7: Uitstroom en uitstroomrichting (2022 en 2023), provincie

Uitstroom naar...	2022	2023
Zelfstandig wonen	43	31
Zelfstandig wonen met ambulante begeleiding	30	24
Beschermd wonen (Wmo, Wlz of IFZO <sup>11</sup> )	18	15
Overige vormen (tussenvormen geclusterd begeleid)	8	14
Oplossen in eigen netwerk	14	11
Klinische opname	9	7
Housing First	4	1
Detentie	2	3
Onbekend* (uitstroom op eigen initiatief of op last van de opvang (bijv. na een incident))	67	57
Anders**	6	16
<b>Totale uitstroom in Flevoland</b>	<b>201</b>	<b>179</b>

Bron: GGD Flevoland (2024). \* Wordt geregistreerd als voortijdig vertrokken. \*\* Dit gaat vaak om terugplaatsing naar een slaaphuisplek, omdat in het traject alleen nog gewacht wordt op passende huisvesting. Overige interventies zijn ingezet.

In 2022 stroomden er in de provincie zo'n 200 mensen uit een opvangvoorziening uit. In 2023 lag dit aantal iets lager met 180 mensen. Het grootste deel van de uitstromers stroomt uit naar zelfstandige woonruimte (al dan niet met ambulante begeleiding). Een deel stroomt door naar Beschermd Wonen of detentie. Ook zijn er mensen die bijvoorbeeld uitstromen naar een tussenvorm, gaan samenwonen of uit beeld raken.

<sup>11</sup> Forensische zorg en ondersteuning

In de tabel is te zien dat in 2022 zo'n 70 personen uitstroonden naar zelfstandige woonruimte en in 2023 55 personen. Op basis van deze data lijkt het voor de komende jaren verstandig om rekening te houden met een bandbreedte van **50 tot 80 uitstromers vanuit Maatschappelijke Opvang die een beroep doen op zelfstandige woonruimte.**

De uitstroom naar zelfstandige woonruimte per gemeente is niet bekend. Om een inschatting te maken van het aantal uitstromers per gemeente, verdelen we de uitstroom naar rato van het aantal inwoners<sup>12</sup>.

Tabel 6.8: Inschatting jaarlijkse uitstroom naar zelfstandige woonruimte per gemeente

Gemeente	Jaarlijkse uitstroom naar zelfstandige woonruimte
Almere	30 tot 35
Dronten	5 tot 10
Lelystad	10 tot 15
Noordoostpolder	5 tot 10
Urk	0 tot 5
Zeewolde	0 tot 5
<b>Flevoland</b>	<b>50 tot 80</b>

Bron: Companen (2025)

Aandachtspunt dat de GGD meegeeft, is dat de in- en uitstroomcijfers niet veel zeggen over de daadwerkelijke behoefte. Er is al jaren sprake van een verstopte opvangketen doordat de uitstroom veel te lang duurt. Daardoor is er ook beperkte instroom mogelijk. Het Leger des Heils heeft bijvoorbeeld in het jaarverslag aangegeven dat ze eind 2024 verwachten dat de vraag 6 keer hoger is dan dat er capaciteit is.

<sup>12</sup> Idealiter verdelen we de uitstroom naar herkomstgemeente, maar herkomst van de uitstromers is niet bekend.

### ***Meer dak- en thuislozen dan alleen de Maatschappelijke Opvang***

Uitstromers uit de Maatschappelijke Opvang vallen onder de urgente aandachtsgroepen. Echter is de groep dak- en thuislozen groter dan alleen de mensen die in de Maatschappelijke Opvang zitten. Het gaat dan bijvoorbeeld ook om bankhoppers of economisch daklozen. In oktober 2026 gaat er in alle Flevolandse gemeenten een ETHOS-telling komen. De telling geeft zicht op de aantallen en profielen van mensen die dakloos zijn. Hiermee kan een gemeente bepalen voor hoeveel (dreigend) dakloze mensen er huisvesting nodig is.

### **Uitstroom uit vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel**

Een andere groep die in de Wet Regie wordt benoemd als verplichte urgentiegroep, zijn uitstromers vanuit de vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel. Slachtoffers van huiselijk geweld of mensenhandel kunnen in Nederland op verschillende plekken hulp vragen. In veel gevallen is ambulante hulp voldoende, maar soms is de situatie zo onveilig dat iemand (tijdelijk) niet thuis kan blijven. Vrouwen kunnen in dat geval terecht bij de vrouwenopvang. Slachtoffers van mensenhandel behoeven direct een woning. De omvang van deze groepen in de provincie is niet bekend. Daarom maken we gebruik van landelijke data.

Landelijk zijn er zo'n 1.400 huishoudens die gebruikmaken van de vrouwenopvang (Voorwaarden huisvesting aandachtsgroepen, BZK 2024). Rekening houdend met een deel van de uitstromers die terugkeren naar hun eigen woning, zal de vraag naar vervolghuisvesting rond de 1.000 huishoudens op jaarbasis liggen. Als we uitgaan van een gelijke verdeling over Nederland, betekent dit dat in provincie Flevoland jaarlijks zo'n 25 uitstromers vanuit de vrouwenopvang te verwachten zijn. In de provincie zijn er slechts 20 plekken vrouwenopvang, deze bevinden zich in Almere. De inschatting van het jaarlijks aantal uitstromers van 25 lijkt daarmee wat aan de hoge kant. Voor de

komende jaren lijkt het verstandig om rekening te houden met een bandbreedte van **15 tot 25 uitstromers vanuit de vrouwenopvang**.

Wat betreft slachtoffers mensenhandel is de inschatting dat landelijk 255 mensen met urgentie andere huisvesting nodig hebben, omdat zij slachtoffer zijn van mensenhandel. Als we uitgaan van een gelijke verdeling over Nederland, betekent dit dat in provincie Flevoland jaarlijks zo'n 5 slachtoffers mensenhandel zijn die urgentie kunnen aanvragen. Voor de inschatting van het toekomstig aantal **slachtoffers mensenhandel** die urgentie aanvragen werken we met een bandbreedte van **5 tot 10**.

Wanneer mensen uit de vrouwenopvang uitstromen, of wanneer zij slachtoffer zijn geweest van mensenhandel, hebben zij een woning nodig om hun leven weer op te pakken. Dit zijn doorgaans reguliere woningen onder de eerste aftoppingsgrens, in de vorm van studio's en (kleine) appartementen (Voorwaarden huisvesting aandachtsgroepen, BZK 2024). In geval van uitstromers met een gezin is een gezinswoning gewenst. Er kan sprake zijn van gevaar in de privéomgeving: dan is een woning in een andere regio nodig. Het kan zijn dat ambulante begeleiding gewenst is om zelfredzaamheid te bevorderen.

### **Uitstroom uit detentie**

Een verblijf in een penitentiaire inrichting is een ingrijpende gebeurtenis. Deze tijdelijke onttrekking aan de samenleving kan ervoor zorgen dat mensen hun huis kwijtraken. Dat geldt zeker als het gaat om een langer verblijf. Stabiele huisvesting is een belangrijke voorwaarde om recidive te voorkomen. In de Wet Regie zijn mensen die langer dan drie maanden in detentie hebben gezeten daarom ook aangewezen als verplichte urgentiecategorie.



Personen die uitstromen uit langdurige detentie hebben doorgaans op zeer korte termijn een reguliere sociale huurwoning of appartement nodig die past bij hun inkomen en gezinsgrootte (in geval van ouderschap). Voor jongeren kan dit ook een kamer of studio zijn. Een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens is gewenst (Voorwaarden huisvesting aandachtsgroepen, BZK 2024). Om leefbaarheidsproblematiek te voorkomen, is het wenselijk dat de huisvesting van ex-gedetineerden verspreid is over wijken.<sup>13</sup> Er worden verder geen eisen gesteld aan de leefomgeving.

De (verwachte) uitstroom vanuit detentie is gekwantificeerd op basis van de data van de Dienst Justitiële Inrichtingen (DJI). Het meest recente jaar is het jaar 2021. Volgens de DJI data zijn er in de periode 2017 - 2021 jaarlijks gemiddeld 550 mensen uitgestroomd vanuit detentie in de provincie. Het aantal uitstromers is redelijk stabiel gebleven in die vijf jaar, behalve in 2020: in dat jaar zit een dip in de uitstroom, mogelijk heeft dit te maken met de sluiting van de gevangenis in Almere in 2019 of de coronapandemie.<sup>14</sup> Van de 550 uitstromers verbleven er gemiddeld 130 tot 165 langer dan drie maanden in detentie. Dit is de groep die volgens de Wet Regie in aanmerking moet komen voor een sociale huurwoning.

In de praktijk maakt slechts een deel hiervan gebruik, omdat uitstromers ook kunnen terugkeren naar hun eigen woning of intrekken bij een bekende. Op basis van het landelijke onderzoek *Voorwaarden huisvesting aandachtsgroepen* van het Ministerie van BZK, gaan we ervan uit dat circa 20 - 35% van deze groep uitstroomt naar een zelfstandige sociale huurwoning. Dit betekent dat in de provincie de geschatte jaarlijkse behoefte aan een **zelfstandige woonruimte** ongeveer **25 tot 60 wooneenheden** is.

<sup>13</sup> VNG: [Handreiking Re-integratie van \(ex-\)gedetineerde burgers](#)

Tabel 6.9: Gemiddelde uitstroom detentie 2017 – 2021, per gemeente

Gemeente	Totale uitstroom	Waarvan > 3 maanden	Waarvan behoefte aan zelfstandige woonruimte
Almere	351	84 tot 105	17 tot 37
Dronten	19	5 tot 6	1 tot 2
Lelystad	143	34 tot 43	7 tot 15
Noordoostpolder	25	6 tot 8	1 tot 3
Urk	6	1 tot 2	0 tot 1
Zeewolde	8	1 tot 2	0 tot 1
<b>Flevoland</b>	<b>552</b>	<b>131 tot 166</b>	<b>26 tot 59</b>

Bron: Dienst Justitiële Inrichtingen (2017 – 2021), bewerking Companen

### Medisch urgenten

Door (plotselinge) medische problemen is het mogelijk dat voor mensen hun leven zodanig verandert, dat het niet meer mogelijk is in hun huidige woning te blijven wonen. In dat geval kan deze persoon in aanmerking komen voor urgentie op een sociale huurwoning. ‘Medisch urgenten’ zijn in de Wet Regie ook benoemd als verplichte urgentie categorie. In de tabel hieronder is te zien hoeveel woningen in 2023 per gemeente zijn toegewezen aan mensen vanwege medische urgentie. In totaal komt het voor de provincie neer op zo’n 70 toegewezen woningen vanwege medische urgentie.

<sup>14</sup> <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/44/meer-mensen-in-detentie-in-2021>

Tabel 6.10: Aantal toegewezen medische urgenties in 2023, per gemeente

Gemeente	Toegewezen medische urgenties in 2023
Almere	33
Dronten	7
Lelystad	9
Noordoostpolder	7
Urk	10
Zeewolde	2
<b>Flevoland</b>	<b>68</b>

Bron: Jaarverslagen corporaties (2023) en aanvullende uitvraag corporaties (2025)

### Mantelzorgers en mantelzorgontvangers

Mantelzorg is onbetaalde en vaak langdurige zorg voor zieke familieleden of vrienden. Dit kan verzorging zijn of hulp bij dagelijkse activiteiten. Onder verhuizende mantelzorgers- of ontvangers worden personen verstaan die vanwege mantelzorg moeten verhuizen, zodat de mantelzorger en mantelzorgontvanger dicht bij elkaar wonen.

Het verlenen van mantelzorg voor minimaal 8 uur per week, gedurende minimaal 3 maanden, wordt volgens de Wet Regie beschouwd als langdurige en intensieve mantelzorg. In Flevoland waren er in 2020 naar schatting ruim 21.000 mantelzorgers die langdurig en intensief mantelzorg verleenden (MantelzorgNL, 2020). De gemiddelde duur van mantelzorgverlening is zo'n 5,4 jaar. De intensiviteit en de duur van de mantelzorg kunnen motivatie zijn om een mantelzorgunit of urgentie voor een sociale huurwoning aan te vragen. Voor een groot deel van de mantelzorgverleners geldt dat zij waarschijnlijk al in de buurt wonen en daarom de zorg op zich nemen. Daarnaast gelden er meerdere voorwaarden voordat urgentie voor mantelzorg goedgekeurd zal worden. Dit is ook terug te zien in het aantal urgentie-aanvragen bij

woningcorporaties: 0,15% van de mantelzorgverleners/ontvangers waar sprake is van langdurig en intensieve mantelzorg doet een aanvraag voor sociale urgentie (Enserve, 2023). Wanneer we dit percentage loslaten op het aantal mantelzorgverleners (langdurig en intensief) in Flevoland, komt dit neer op jaarlijks zo'n **15 tot 45 aanvragen voor urgentie wegens mantelzorg**. Momenteel ligt het feitelijk aantal toewijzingen voor urgentie vanwege mantelzorg waarschijnlijk nog onder deze ondergrens: in Almere zijn er in 2023 3 urgenties toegewezen, in Lelystad jaarlijks 0 tot 2 (2021-2023). Echter, de vergrijzing neemt toe en ouderen zullen langer zelfstandig wonen, waardoor er een groter beroep zal worden gedaan op mantelzorgers. Daarom ligt het voor de hand dat er de komende jaren meer urgentie-aanvragen worden gedaan vanwege mantelzorg.

### Inschatting aantal mantelzorgers volgens MantelzorgNL

- 1: Aantal 16-plussers
- 2: Aantal mantelzorgers: 35,4% van de 16-plussers geeft mantelzorg
- 3: Aantal mantelzorgers die langdurig zorg (langer dan 3 maanden) geven: 30,4% van de 16-plussers
- 4: Aantal mantelzorgers die langdurig en intensief (meer dan 8 uur per week) zorg geven: 5,8% van de 16-plussers



Tabel 6.11: Schatting aantal mantelzorgers (langdurig en intensief), per gemeente

Gemeente	Inwoners 16+	Mantelzorgers 16+	Mantelzorgers langdurig en intensief	Waarvan mogelijke urgentie- aanvraag
Almere	182.595	64.640	10.590	10 tot 15
Dronten	36.825	13.035	2.135	0 tot 5
Lelystad	68.605	24.285	3.980	5 tot 10
Noordoostpolder	40.645	14.390	2.355	0 tot 5
Urk	15.620	5.530	905	0 tot 5
Zeewolde	19.705	6.975	1.145	0 tot 5
<b>Flevoland</b>	<b>363.995</b>	<b>128.855</b>	<b>21.110</b>	<b>15 tot 45</b>

Bron: MantelzorgNL (2020); Enserve (2023)

### Uitstappende sekswerkers

Bij uitstappende sekswerkers gaat het om mensen die voormalig als sekswerker hebben gewerkt en daarmee gestopt zijn, waarbij uitstroom plaatsvindt via uitstapprogramma's die vallen onder de DUUP-regeling (Decentralisatie-uitkering Uitstapprogramma's voor Prostituees).

Personen die als sekswerker uitstappen, hebben behoefte aan een woning zodat zij in een nieuwe omgeving kunnen uitstromen naar een andere levensstijl. Dit kunnen reguliere woningen zijn in de vorm van studio's of appartementen, en in geval van ouderschap is een gezinswoning wenselijk. Onderzoek naar belemmerende factoren bij uitstappen uit sekswerk toont aan dat financieel rondkomen en het niet kunnen vinden van betaalbare huisvesting een grote belemmering vormen in het uitstroomproces (Regioplan, 2017).

<sup>15</sup> VNG: [Versnelde huisvesting statushouders](#)

Landelijk gezien stromen er jaarlijks ongeveer 650 sekswerkers in bij een uitstapprogramma; bijna de helft hiervan stopt ook daadwerkelijk met sekswerk. Landelijk zijn dit dus circa 300 mensen per jaar (Regioplan & Cebeon, 2019). Dit betekent dat er jaarlijks in Nederland gemiddeld 300 woningen nodig zijn om in de behoefte te voorzien. Als we uitgaan van een gelijke verdeling over Nederland, betekent dit dat in provincie Flevoland 5 mensen per jaar behoefte hebben aan zelfstandige woonruimte. Voor de komende jaren lijkt het verstandig om rekening te houden met een bandbreedte van **5 tot 10 uitstappende sekswerkers per jaar**.

### Statushouders

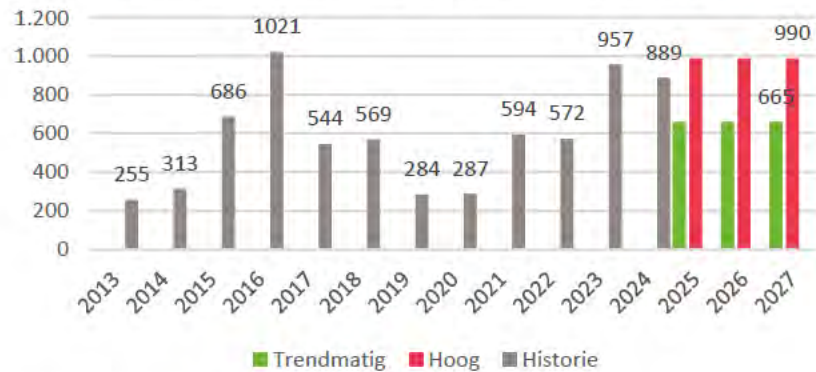
Statushouders zijn mensen die na een periode van asielopvang een verblijfsvergunning hebben gekregen op grond waarvan ze in Nederland mogen blijven. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de huisvesting van statushouders. Elke gemeente krijgt vanuit het Rijk een taakstelling waarin staat hoeveel statushouders gehuisvest moeten worden. Wat voor woonruimte dit is, mogen gemeenten zelf beslissen. Vaak doen gemeenten beroep op de reguliere woningen in de sociale huurvoorraad om statushouders te huisvesten, maar het mag ook gaan om flexwoningen of gedeelde woningen. Om statushouders een gepaste reguliere woning aan te kunnen bieden, is het belangrijk dat de aangeboden woning past bij de gezinsgrootte. Waar ook op gelet moet worden is dat de leefbaarheid in de buurten en wijken goed blijft. Spreiding van de statushouders over wijken draagt daaraan bij.<sup>15</sup> Daarnaast is er behoefte aan maatschappelijke begeleiding voor statushouders, om een succesvolle integratie te bevorderen.

De jaarlijkse taakstelling fluctueert sterk, afhankelijk van het aantal asielzoekers dat in een bepaalde periode asiel aanvraagt en een status krijgt. Om

een schatting te kunnen maken van de toekomstige taakstelling, zijn twee scenario's doorgerekend. Het trendmatige scenario gaat uit van een taakstelling die gelijk is aan het gemiddelde van de afgelopen vijf jaar (2020 tot 2024). Het hoge scenario gaat uit van een gemiddelde taakstelling die gelijk staat aan die in de hoogste twee jaren sinds 2013 (2016 en 2023). Op basis hiervan ligt de te verwachten taakstelling voor de provincie voor de komende jaren tussen de 665 en 990 personen per jaar.

Voor 2025 is door het rijk een prognose afgegeven die min of meer gelijk is aan de taakstelling voor 2024.<sup>16</sup> Voor de korte termijn lijkt het dus verstandig om uit te gaan van de bovenkant van deze bandbreedte.

Figuur 6.1: Taakstelling statushouders afgelopen jaren en de prognose, provincie



Bron: Rijksoverheid (2024), bewerking Companen

<sup>16</sup> VNG: [Taakstelling huisvesting statushouders onverminderd hoog](#)

Tabel 6.12: Taakstelling statushouders 2024 en prognose, per gemeente

Gemeente	Taakstelling 2024	Scenario trendmatig	Scenario hoog
Almere	444	330	490
Dronten	88	65	100
Lelystad	166	125	185
Noordoostpolder	99	75	110
Urk	44	35	50
Zeewolde	48	35	55
<b>Flevoland</b>	<b>889</b>	<b>665</b>	<b>990</b>

Bron: Rijksoverheid (2024), bewerking Companen

Om de taakstelling (in personen) door te vertalen naar de woningbehoefte, gaan we uit van een gemiddelde huishoudensgrootte van twee personen. Dat betekent dat er in de provincie jaarlijks zo'n **345 woningen** nodig zouden zijn **in het trendmatige scenario, en 500 woningen in het hoge scenario.**

Aandachtspunt hierbij is dat de gezinsgrootte erg uiteenloopt, waardoor er behoefte is aan enerzijds kleine woningen (voor alleenstaanden) en anderzijds aan ruime woningen (voor grote gezinnen).

Tabel 6.13: Huidige woningbehoefte (2024) en prognose woningbehoefte statushouders, per gemeente

Gemeente	Woningbehoefte 2024 (obv taakstelling 2024)	Woningbehoefte scenario trendmatig	Woningbehoefte scenario hoog
Almere	222	165	245
Dronten	44	35	50
Lelystad	83	65	95
Noordoostpolder	50	40	55
Urk	22	20	25
Zeewolde	24	20	30
<b>Flevoland</b>	<b>445</b>	<b>345</b>	<b>500</b>

Bron: Rijksoverheid (2024), bewerking Companen

Toenames in de aantallen van te huisvesten statushouders hebben weinig te maken met demografische ontwikkelingen in de vestigingsgemeente. Factoren die wel invloed hebben, zijn supranationale economische ontwikkelingen en ontwikkelingen in conflictgebieden. Daarnaast heeft veranderend asielbeleid vanuit de Rijksoverheid gevolgen voor lokale huisvestingsopgaven. Het voornemen van het kabinet-Schoof is om de spreidingswet af te schaffen. Hierdoor zouden gemeenten geen wettelijke taak meer hebben in de opvang van asielzoekers.

#### *Realisatie taakstelling*

Naast de prognose woningbehoefte, bekijken we ook de realisatie van de taakstelling. Op 1 januari 2025 hadden alle gemeenten behalve Almere een achterstand op de realisatie van de taakstelling. De totale achterstand van de hele provincie kwam uit op zo'n 230.

Tabel 6.14: Realisatie taakstelling inclusief voor- of achterstand (1-1-2025)

Gemeente	Voor- of achterstand
Almere	+ 5
Dronten	- 48
Lelystad	- 68
Noordoostpolder	- 30
Urk	- 61
Zeewolde	- 27
<b>Flevoland</b>	<b>- 229</b>

Bron: Rijksoverheid (2025)

#### **Samenvatting**

Als we de totale (geschatte) uitstroom naar zelfstandige woonruimten optellen, dan komt dit uit op een **jaarlijkse provinciale opgave van 655 tot 950 woningen (inclusief statushouders)**. Dit is uitgewerkt in de volgende tabel.

Tabel 6.15: Schatting jaarlijkse vraag naar zelfstandige woonruimte per jaar in de provincie vanuit urgentiegroepen en statushouders, provincie

Doelgroep	Schatting jaarlijkse uitstroom naar zelfstandige woonruimte
Uitstromers vanuit Beschermd Wonen (Wmo)	60 tot 75
Uitstromers vanuit Klinische ggz (Zvw en Wlz)	40
Uitstromers vanuit Jeugdzorg met verblijf	25 tot 35
Uitstromers vanuit Maatschappelijke Opvang	50 tot 80
Uitstromers vanuit detentie	25 tot 60
Uitstromers vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel	20 tot 35
Medisch urgenten	70
Mantelzorgers en mantelzorgontvangers	15 tot 45
Uitstappende sekswerkers	5 tot 10
<b>Totaal urgente aandachtsgroepen</b>	<b>310 tot 450</b>
Statushouders (geen urgentie, wel taakstelling)	345 tot 500
<b>Totaal inclusief statushouders</b>	<b>655 tot 950</b>

Bron: Companen (2025)

In bijlage 1 is bovenstaande tabel per gemeente weergegeven. De aandachtsgroepen uitstromers vrouwenopvang, slachtoffers mensenhandel en uitstappende sekswerkers zijn naar rato van het aantal inwoners verdeeld over de gemeenten.



## 7 Aanbod aan woon(zorg)vormen gehandicaptenzorg, Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en Jeugdzorgvoorzieningen

Via het zorgkantoor en verschillende zorgaanbieders hebben we informatie ontvangen over het huidige woon(zorg)aanbod en of dit past bij de huidige en/of toekomstige behoefte. In dit hoofdstuk geven we deze informatie weer.

### Gehandicaptenzorg

Van sommige doelgroepen, zoals mensen met een Wlz-indicatie vanwege een verstandelijke of lichamelijke beperking, woont een deel zelfstandig of bij de ouders – dus niet bij een zorgaanbieder. Het aantal ‘plekken’ dat we kunnen tellen bij zorgaanbieders, komt daarom ook altijd lager uit dan het aantal mensen met een Wlz-indicatie. Toch wil dat niet zeggen dat er werkelijk een tekort is. Om daar iets over te zeggen, zou je moeten weten welk deel van de mensen met een zorgindicatie in een instelling *wil* of *moet* wonen – en daar heeft het zorgkantoor geen zicht op. Ook is niet bekend bij het zorgkantoor welk deel van de mensen met een Wlz-indicatie vanwege een verstandelijke of lichamelijke beperking momenteel niet bij een zorgaanbieder woont.

Wel hebben we informatie van het zorgkantoor over het aantal mensen dat op een wachtlijst staat; dat vertelt eigenlijk meer dan een kwantitatieve vergelijking van vraag en aanbod. In 2022 stonden er 6 mensen met een Wlz-

---

<sup>17</sup> Deze wachtlijst geldt voor de hele provincie exclusief gemeente Almere. Dit komt doordat gemeente Almere behoort tot de zorgkantoorregio 't Gooi.

indicatie vanwege een verstandelijke of lichamelijke beperking op de wachtlijst, en in 2023 waren dit er 9<sup>17</sup>. Dit betreft het aantal wachtenden met een status urgent plaatsen, actief plaatsen of wacht op voorkeur.

Dit zijn de formele aantallen zoals die door de zorgaanbieders wordt bijgehouden. Het zorgkantoor geeft aan dat dit getal in de praktijk vaak hoger ligt, maar dat zij geen andere informatie heeft dan de formele registratie van zorgaanbieders.

### Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en Jeugdzorgvoorzieningen

Net als bij gehandicaptenzorg, geven onder andere centrumgemeente Almere en de GGD aan, dat bij Beschermd Wonen een kwantitatieve vergelijking van vraag en aanbod niet alles zegt. Ook als het aantal beschikbare woningen of plekken en het aantal mensen met een Beschermd Wonen indicatie op papier in evenwicht lijkt, kan het zijn dat er mensen op de wachtlijst staan. Omdat het aanbod – qua locatie, woonvorm of type zorg dat er kan worden geboden – niet aansluit bij wat de persoon in kwestie nodig heeft. Kwintes en Leger des Heils geven bijvoorbeeld aan dat cliënten liever kiezen voor een woonvorm met meer privacy dan voor groepswonen. Of dat er weinig plekken zijn waar naast begeleiding ook behandeling wordt geboden, waardoor mensen met complexe problematiek lastig te plaatsen zijn.

Zowel centrumgemeente Almere als de GGD geven aan dat er op dit moment een wachtlijst is voor zowel Beschermd Wonen als de Maatschappelijke Opvang in Flevoland. De oplossing ligt wat deze organisaties betreft echter niet in het toevoegen van ‘plekken’, maar in het verbeteren van

uitstroommogelijkheden, zodat er plekken vrij komen voor mensen op de wachtlijst. Dat geldt ook voor jeugdzorgvoorzieningen. Een regionale urgentieregeling kan hierbij gaan helpen, maar ook dan blijft het een aandachtspunt dat de specifieke behoefte van uitstromers soms lastig te matchen is met het vrijkomend aanbod.



## 8 Aanbod aan zelfstandige woonruimte voor urgente aandachtsgroepen en statushouders

*In hoofdstuk 6 is de jaarlijkse behoefte aan zelfstandige woonruimte voor urgente aandachtsgroepen en statushouders in beeld gebracht. De meeste mensen die behoren tot urgente aandachtsgroepen hebben behoefte aan een betaalbare sociale huurwoning. In dit hoofdstuk zetten we op een rij hoeveel woningen er op jaarbasis vrijkomen in de sociale huursector in de provincie.*

### Behoefte aan zelfstandige woonruimte onder urgente aandachtsgroepen en statushouders

Als we de verwachte vraag naar woonruimte optellen van de verschillende groepen die in aanmerking komen voor urgentie volgens de Wet Regie, dan zijn in de provincie op jaarbasis zo'n **310 tot 450** wooneenheden nodig. Tellen we daar de woningbehoefte van statushouders bij op, dan komen we op een totaal benodigd aantal woningen van **655 tot 950** per jaar.

De exacte aantallen kunnen per jaar fluctueren. Daarnaast is het van belang om te beseffen dat niet al deze mensen daadwerkelijk een beroep zullen doen op een urgentie voor een corporatiewoning; sommigen hebben voldoende inschrijfduur opgebouwd om via de reguliere weg een woning te vinden. En er zijn ook mensen die een huurwoning vinden op de particuliere markt.

### Woningaanbod voor urgente aandachtsgroepen en statushouders

Via de jaarverslagen van corporaties en aanvullende uitvragen bij corporaties hebben we het aantal vrijgekomen corporatiewoningen per gemeente in beeld. In 2023 kwamen er in de provincie 2.438 sociale huurwoningen vrij voor een nieuwe huurder.

Tabel 8.1: Aantal vrijgekomen corporatiewoningen (2023), provincie

Gemeente	Aantal vrijgekomen corporatiewoningen (2023)
Almere	1.133
Dronten	281
Lelystad	519
Noordoostpolder	359
Urk	48
Zeewolde	98
<b>Flevoland</b>	<b>2.438</b>

Bron: Jaarverslagen (2023) en uitvragen corporaties (2025)

Wanneer we het aantal mensen dat in aanmerking komt voor urgentie (310 tot 450) afzetten tegen de vrijkomende corporatiewoningen in 2023 (2.438) betekent dit dat 13 tot 18% van deze woningen benodigd zijn om deze mensen te huisvesten. Wanneer we de woningbehoefte van statushouders erbij optellen (655 tot 50), betekent dit dat in totaal 27 tot 39% van de vrijkomende corporatiewoningen benodigd zijn om deze mensen te huisvesten.

Wanneer we dit per gemeente bekijken (tabel 8.2) zien we verschillen. Vooral in Urk, Zeewolde en Almere wordt een relatief groot beroep gedaan vanuit de urgente aandachtsgroepen en statushouders op het vrijkomende corporatieaanbod.

Tabel 8.2: Woningbehoefte urgente aandachtsgroepen en statushouders tov vrijgekomen corporatiewoningen in 2023, per gemeente

Gemeente	Urgente aandachtsgroepen tov vrijgekomen corporatiewoningen	Urgente aandachtsgroepen + statushouders tov vrijgekomen corporatiewoningen
Almere	14 tot 19%	29 tot 40%
Dronten	8 tot 15%	21 tot 33%
Lelystad	11 tot 17%	23 tot 35%
Noordoostpolder	8 tot 13%	19 tot 29%
Urk	25 tot 71%	67 tot 123%
Zeewolde	5 tot 30%	26 tot 61%
<b>Flevoland</b>	<b>13 tot 18%</b>	<b>27 tot 39%</b>

Bron: Companen (2025)

Aandachtspunt hierbij is dat de meeste urgente aandachtsgroepen en statushouders een kleine beurs hebben. Over het algemeen zijn zij aangewezen op de meest betaalbare corporatievoorraad (onder de eerste aftoppingsgrens<sup>18</sup>).

<sup>18</sup> Eerste aftoppingsgrens (2025): sociale huur tot € 682,96.

## 9 Overige aandachtsgroepen

*In de Wet Regie worden - in aanvulling op de verschillende doelgroepen met een zorg- of ondersteuningsvraag - nog enkele andere groepen benoemd die aandacht nodig hebben in het woonbeleid omdat zij een bijzondere woonvraag hebben of het extra lastig hebben om passende woonruimte te vinden. In dit hoofdstuk gaan we in op deze groepen: woonwagenebewoners, studenten en arbeidsmigranten.*

### 9.1 Woonwagenebewoners

Mede naar aanleiding van uitspraken van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens, het College voor de Rechten van de Mens en de Nationale Ombudsman heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties in 2018 een beleidskader uitgebracht dat verduidelijkt dat recht moet worden gedaan aan de culturele identiteit die samenhangt met woonwagene-standplaatsen. Om die reden zijn ook woonwagenebewoners een aandachtsgroep voor het woonbeleid. Gemeenten dienen beleid voor woonwagene en standplaatsen vast te stellen als onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid. Dit beleid moet voldoende rekening houden met en ruimte geven voor het woonwageneleven van woonwagenebewoners.

In de provincie zijn er **53 woonwagene-standplaatsen** (bron: herhaalmeting woonwagene-standplaatsen BZK 2023).

<sup>19</sup> Exclusief 2 woonwagene-standplaatsen die leeg staan.

Tabel 9.1: Aantal woonwagene-standplaatsen (2023), per gemeente

Gemeente	Aantal woonwagene-standplaatsen
Almere	12
Dronten	20
Lelystad	8
Noordoostpolder <sup>19</sup>	13
Urk	0
Zeewolde	0
<b>Flevoland</b>	<b>53</b>

Bron: Herhaalmeting woonwagene-standplaatsen (BZK, 2023)

Drie gemeenten hebben de afgelopen jaren behoefteonderzoek gedaan naar woonwagene-standplaatsen.

- Gemeente Almere

Uit behoefteonderzoek van 2019 blijkt dat er toen behoefte was aan 10 extra standplaatsen, en binnen 10 jaar weer aan 4 extra standplaatsen. Tot en met 2030 is er dus een extra behoefte aan zo'n 14 extra standplaatsen.

- Gemeente Lelystad

Uit behoefteonderzoek van 2022 blijkt dat 26 personen belangstelling hebben om te verhuizen naar een woonwagen. Het is daarbij onduidelijk of het gaat om 26 individuele huishoudens, of meerdere leden van hetzelfde huishouden.

- Gemeente Noordoostpolder

Heeft in 2020 de behoefte naar woonwagene onderzocht. Net zoals gemeente Lelystad constateren zij een toename in de behoefte aan het aantal woonwagene-standplaatsen, maar is onbekend wat de aantallen zijn.

De overige gemeenten hebben geen behoefteonderzoek gedaan naar woonwagene-standplaatsen.

Woonwagenbewoners hebben specifieke woonbehoeften inherent aan de kenmerken van de doelgroep. Ze (willen) wonen in een woonwagen op een standplaats en meestal zijn deze standplaatsen geclusterd op een woonwagenterrein. De gewenste oppervlakte van een woonwagenstandplaats ligt rond de 180m<sup>2</sup>. Wettelijk gezien heeft een woonwagenstandplaats geen minimaal oppervlakte, maar moet deze uiteraard groot genoeg zijn om de woonwagen op kwijt te kunnen. Een woonwagen heeft volgens het Bouwbesluit uit 2012 een minimale oppervlakte van 18m<sup>2</sup>, maar vaak zijn woonwagens tussen de 4-8 meter breed en 11-15 meter lang. Door voldoende afwisseling in oppervlakte te bouwen, kunnen huishoudens met verschillende gezinsgroottes passend wonen. Naast afwisseling in woonoppervlakte, is ook differentiatie in (sociale) huur- en koopaanbod gewenst. Met name de mogelijkheid tot het kopen van standplaatsen en/of woonwagens is nog beperkt, maar hier is wel vraag naar. In geval van het kopen van een standplaats is flexibiliteit bij de ruimtelijke inrichting een wens van de woonwagenbewoners. Enkele wensen die hieronder vallen zijn de mogelijkheid om een berging of werkplaats op de standplaats te realiseren, de mogelijkheid tot het toevoegen van een extra wooneenheid, caravan of verdieping en de aanwezigheid van een stuk tuin.

## 9.2 Arbeidsmigranten

Arbeidsmigranten zijn personen die tijdelijk in Nederland komen werken. Vaak worden zij hierheen gehaald door een uitzendorganisatie of andere werkgever in bijvoorbeeld de tuinbouw-, distributie- of de bouwsector. De sectoren waarin de meeste arbeidsmigranten werkzaam zijn binnen de provincie, zijn handel en logistiek, horeca, zakelijke dienstverlening, en de visverwerkende en agrarische industrie.

In 2024 is in opdracht van de provincie Flevoland een actualisatie op het onderzoek naar de huisvesting van arbeidsmigranten uitgevoerd door Decisio en Companen. Uit dit onderzoek volgt een schatting van ongeveer **16.900 werkzame arbeidsmigranten** in de provincie Flevoland in 2022. De twee gemeenten waar de meeste arbeidsmigranten werken zijn Almere (5.000) en Noordoostpolder (5.900). In deze gemeenten tezamen werken dus bijna 11.000 arbeidsmigranten, wat neerkomt op bijna twee derde deel van het totaal aantal arbeidsmigranten dat binnen de provincie werkt. In de gemeenten Noordoostpolder en Urk werken de meeste arbeidsmigranten ten opzichte van het totaal aantal banen. In deze gemeenten wordt respectievelijk 21% en 15% van alle banen vervuld door arbeidsmigranten.

In 2022 woonden 15.000 geregistreerde arbeidsmigranten in Flevoland. Binnen de provincie zijn Almere en Noordoostpolder de belangrijkste woongemeenten. In totaal wonen in deze gemeenten 8.500 geregistreerde arbeidsmigranten (57%). De gemeente met het minst aantal geregistreerd wonende arbeidsmigranten is Urk (200). Naast de geregistreerde arbeidsmigranten zijn er naar schatting ruim 6.200 niet geregistreerde arbeidsmigranten. Het aantal **geregistreerde en niet geregistreerde arbeidsmigranten** samen komt uit op een totaal van circa **21.200 wonende arbeidsmigranten**.



Tabel 9.2: Aantal werkzame en wonende arbeidsmigranten (2022)

Gemeente	Werkzame arbeidsmigranten	Wonende, geregistreerde arbeidsmigranten	Wonende, niet-geregistreerde arbeidsmigranten
Almere	5.000	5.500	-
Dronten	1.200	1.400	-
Lelystad	1.700	2.900	-
Noordoostpolder	5.900	3.000	-
Urk	2.000	200	-
Zeewolde	1.100	2.000	-
<b>Flevoland</b>	<b>16.900</b>	<b>15.000</b>	<b>6.200</b>

Bron: Onderzoek huisvesting arbeidsmigranten Flevoland, actualisatie (Companen en Decisio, 2024)

#### Prognose huisvestingsopgave arbeidsmigranten

In Flevoland wonen circa 21.200 arbeidsmigranten (2022). In het onderzoek worden drie economische scenario's uitgewerkt om een prognose te maken van het aantal arbeidsmigranten tot 2030:

- **Trend economisch groeiscenario**  
Dit scenario is gebaseerd op de relatie tussen de banengroei en het aantal arbeidsmigranten voor de periode 2010 tot en met 2022 (1,0 procent).
- **Laag economisch groeiscenario (WLO-laag)**  
Dit scenario is hetzelfde als het trend economisch groeiscenario, maar waarbij in het licht van lage (economische) groei een lage banengroei is opgenomen (0,3 procent).
- **Hoog economisch groeiscenario (WLO-hoog)**  
Dit scenario is hetzelfde als het trend economisch groeiscenario, maar waarbij in het licht van hoge (economische) groei een hoge (licht lager dan trend) banengroei is opgenomen (0,9 procent).

Figuur 9.1: Prognose aantal werkende arbeidsmigranten, 2022-2030



Bron: Onderzoek huisvesting arbeidsmigranten Flevoland, actualisatie (Companen en Decisio, 2024)

Uit de drie prognoses scenario's komt voor de provincie Flevoland een potentiële omvang naar voren van 16.000 tot 29.000 arbeidsmigranten in 2030. De aard van de groeiende werkgelegenheid bepaalt mede welk scenario het meest waarschijnlijk is. Uitgaande van het hoge economische groeiscenario groeit het aantal arbeidsmigranten van 21.200 in 2022 tot 25.400 in 2030.

- **Shortstay migranten** verblijven enkele maanden tot een jaar in Nederland.
- **Midstay migranten** verblijven circa 1 tot 3 jaar in Nederland.
- **Longstay migranten** verblijven permanent in Nederland.

De grootste onzekerheid over het aantal arbeidsmigranten is er bij de shortstay. Hier zijn namelijk de meeste niet-geregistreerden. In 2022 hebben zich rond de 5.900 arbeidsmigranten structureel gevestigd (longstay). Zij doen geen beroep meer op specifieke huisvestingsvoorzieningen. De overige 15.300 arbeidsmigranten wonen in een short- of midstayvoorziening. Hiervan zijn 5.200 huisvestingsplekken goed in beeld. De overige 10.100 plekken liggen verspreid over locaties, waarbij het belangrijk is om hier een beter beeld van te krijgen. De verwachting is dat voor deze 10.100 plekken geleidelijk een

volwaardig huisvestingsalternatief geboden moet worden. Als de provincie en gemeenten dit binnen 5 jaar op orde wil hebben, zou dit een opgave van circa 2.000 nieuwe of verbeterde plekken per jaar betekenen.

Daarnaast ligt er een **groeiopgave voor de komende tien jaar van minimaal 4.200 woonplekken** (hoog economisch scenario). Deze groei betreft 3.000 huisvestingsplekken voor short- en mid-stay en circa 1.200 arbeidsmigranten die permanent in Nederland gaan wonen. Door de druk op de landelijke woningmarkt is het niet onwaarschijnlijk dat in een open woningmarkt er nog een extra vraag bijkomt van buiten de provincie werkende arbeidsmigranten.

Figuur 9.2: Huisvestingsopgave arbeidsmigranten Flevoland (tot 2030)



Bron: Onderzoek huisvesting arbeidsmigranten Flevoland, actualisatie (Companen en Decisio, 2024)

### Woonwensen

Wat een geschikte woonvorm is voor arbeidsmigranten is afhankelijk van hun verblijfsduur. Arbeidsmigranten die permanent (**longstay**) in Nederland blijven, behoren tot de reguliere woningbehoefte. Zij zijn verantwoordelijk voor eigen huisvesting. Hun woonbehoefte bestaat uit zowel koop- als huurwoningen in een prijscategorie die passend is bij het inkomen.

**Shortstay migranten** verblijven enkele maanden tot een jaar in Nederland. Zij hebben behoefte aan snelle vormen van tijdelijke huisvesting. Vaak worden deze arbeidsmigranten in beperkte aantallen op een centrale plek gehuisvest, in veel gevallen is de huisvesting gerelateerd aan het bedrijf waar ze werkzaam zijn. Zij verblijven in kamers met gedeelde voorzieningen. Dit kunnen individuele kamers zijn, of gedeelde kamers met minimaal 12m2 per persoon. Hier worden vaak flexconcepten voor ingezet.

**Midstay migranten** verblijven circa 1 tot 3 jaar in Nederland. Zij hebben meer behoefte aan kwaliteit en privacy dan short-stay migranten en willen veelal ook meer kunnen integreren in de samenleving. Afhankelijk van de individuele behoefte van deze arbeidsmigranten, kunnen zij zich vestigen in reguliere woningen, in de vorm van studio's en appartementen in complexen die vaak speciaal voor arbeidsmigranten zijn gerealiseerd. Hier kunnen ook flexwoningen en recreatiewoningen voor worden ingezet.

Woningen voor arbeidsmigranten voldoen bij voorkeur minimaal aan de normen van de Stichting Normering Flexwonen (SNF), om voldoende woonkwaliteit te bieden.

## 9.3 Studenten

In de landelijke Monitor Huisvesting Aandachtsgroepen is de doelgroep studenten opgenomen. Het gaat hierbij om mensen die staan ingeschreven als voltijdstudent aan een mbo-, hbo- of wo-instelling. De aandachtsgroep studenten is onderverdeeld in twee categorieën:

- Thuiswonende studenten: studenten die in de BRP staan ingeschreven op hetzelfde adres als ten minste één ouder of wettelijk voogd.



- Uitwonende studenten: studenten die in de BRP staan ingeschreven op een ander adres dan beide ouders of wettelijk voogd.

In onderstaande tabel is te zien dat er zo'n **23.600 studenten** wonen in de provincie. De meest recente peildatum is 31 januari 2022. In Flevoland woont meer dan de helft van de studenten in Almere.

Tabel 9.3: Het aantal uitwonende en thuiswonende studenten, per gemeente (1 januari 2022)

Gemeente	Thuiswonend	Uitwonend	Totaal
Almere	10.430	2.185	12.615
Dronten	1.825	605	2.430
Lelystad	3.505	715	4.220
NOP	2.040	230	2.270
Urk	915	45	960
Zeewolde	1.040	75	1.115
<b>Flevoland</b>	<b>19.755</b>	<b>3.855</b>	<b>23.610</b>

Bron: Landelijke Monitor Huisvesting Aandachtsgroepen

Bovenstaande aantallen bieden geen inzicht in de extra behoefte aan woonruimte onder studenten. Het is namelijk niet bekend welk deel van de thuiswonende studenten de wens heeft om te verhuizen.

Qua woonwensen willen uitwonende studenten vaak nabij de onderwijsinstelling en stedelijke voorzieningen wonen<sup>20</sup>. Met OV-verbindingen van en naar de instellingen kan het in het ouderlijk huis wonen mogelijk worden gemaakt. Goed OV is daarmee een instrument, in het kader van preventie, voor een toenemende vraag naar huisvesting voor studenten.

<sup>20</sup> Kences: [Landelijke monitor studentenhuysvesting 2023](#)

## Bijlage 1: Schatting jaarlijkse vraag naar zelfstandige woonruimte, per gemeente

Tabel 1: Almere

Doelgroep	Schatting jaarlijkse uitstroom naar zelfstandige woonruimte
Uitstromers vanuit Beschermd Wonen (Wmo)	30 tot 40
Uitstromers vanuit Klinische ggz (Zvw en Wlz)	20
Uitstromers vanuit Jeugdzorg met verblijf	10
Uitstromers vanuit Maatschappelijke Opvang	30 tot 35
Uitstromers vanuit detentie	15 tot 35
Uitstromers vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel	10 tot 20
Medisch urgenten	33
Mantelzorgers en mantelzorgontvangers	10 tot 15
Uitstappende sekswerkers	3 tot 5
<b>Totaal urgente aandachtsgroepen</b>	<b>162 tot 213</b>
Statushouders (geen urgentie, wel taakstelling)	165 tot 245
<b>Totaal inclusief statushouders</b>	<b>326 tot 458</b>

Bron: Companen (2025)

Tabel 2: Dronten

Doelgroep	Schatting jaarlijkse uitstroom naar zelfstandige woonruimte
Uitstromers vanuit Beschermd Wonen (Wmo)	3 tot 4
Uitstromers vanuit Klinische ggz (Zvw en Wlz)	0 tot 5
Uitstromers vanuit Jeugdzorg met verblijf	5
Uitstromers vanuit Maatschappelijke Opvang	5 tot 10
Uitstromers vanuit detentie	1 tot 2
Uitstromers vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel	2 tot 3
Medisch urgenten	7
Mantelzorgers en mantelzorgontvangers	0 tot 5
Uitstappende sekswerkers	0 tot 1
<b>Totaal urgente aandachtsgroepen</b>	<b>23 tot 42</b>
Statushouders (geen urgentie, wel taakstelling)	35 tot 50
<b>Totaal inclusief statushouders</b>	<b>58 tot 92</b>

Bron: Companen (2025)

Tabel 3: Lelystad

Doelgroep	Schatting jaarlijkse uitstroom naar zelfstandige woonruimte
Uitstromers vanuit Beschermd Wonen (Wmo)	16 tot 21
Uitstromers vanuit Klinische ggz (Zvw en Wlz)	0 tot 5
Uitstromers vanuit Jeugdzorg met verblijf	5
Uitstromers vanuit Maatschappelijke Opvang	10 tot 15
Uitstromers vanuit detentie	7 tot 15
Uitstromers vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel	4 tot 7
Medisch urgenten	9
Mantelzorgers en mantelzorgontvangers	5 tot 10
Uitstappende sekswerkers	1 tot 2
<b>Totaal urgente aandachtsgroepen</b>	<b>57 tot 88</b>
Statushouders (geen urgentie, wel taakstelling)	65 tot 95
<b>Totaal inclusief statushouders</b>	<b>122 tot 183</b>

Bron: Companen (2025)

Tabel 4: Noordoostpolder

Doelgroep	Schatting jaarlijkse uitstroom naar zelfstandige woonruimte
Uitstromers vanuit Beschermd Wonen (Wmo)	7 tot 8
Uitstromers vanuit Klinische ggz (Zvw en Wlz)	0 tot 5
Uitstromers vanuit Jeugdzorg met verblijf	5
Uitstromers vanuit Maatschappelijke Opvang	5 tot 10
Uitstromers vanuit detentie	1 tot 3
Uitstromers vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel	2 tot 4
Medisch urgenten	7
Mantelzorgers en mantelzorgontvangers	0 tot 5
Uitstappende sekswerkers	1
<b>Totaal urgente aandachtsgroepen</b>	<b>28 tot 48</b>
Statushouders (geen urgentie, wel taakstelling)	40 tot 55
<b>Totaal inclusief statushouders</b>	<b>68 tot 103</b>

Bron: Companen (2025)

Tabel 5: Urk

Doelgroep	Schatting jaarlijkse uitstroom naar zelfstandige woonruimte
Uitstromers vanuit Beschermd Wonen (Wmo)	1
Uitstromers vanuit Klinische ggz (Zvw en Wlz)	0 tot 5
Uitstromers vanuit Jeugdzorg met verblijf	0 tot 5
Uitstromers vanuit Maatschappelijke Opvang	0 tot 5
Uitstromers vanuit detentie	0 tot 1
Uitstromers vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel	1 tot 2
Medisch urgenten	10
Mantelzorgers en mantelzorgontvangers	0 tot 5
Uitstappende sekswerkers	0
<b>Totaal urgente aandachtsgroepen</b>	<b>12 tot 34</b>
Statushouders (geen urgentie, wel taakstelling)	20 tot 25
<b>Totaal inclusief statushouders</b>	<b>32 tot 59</b>

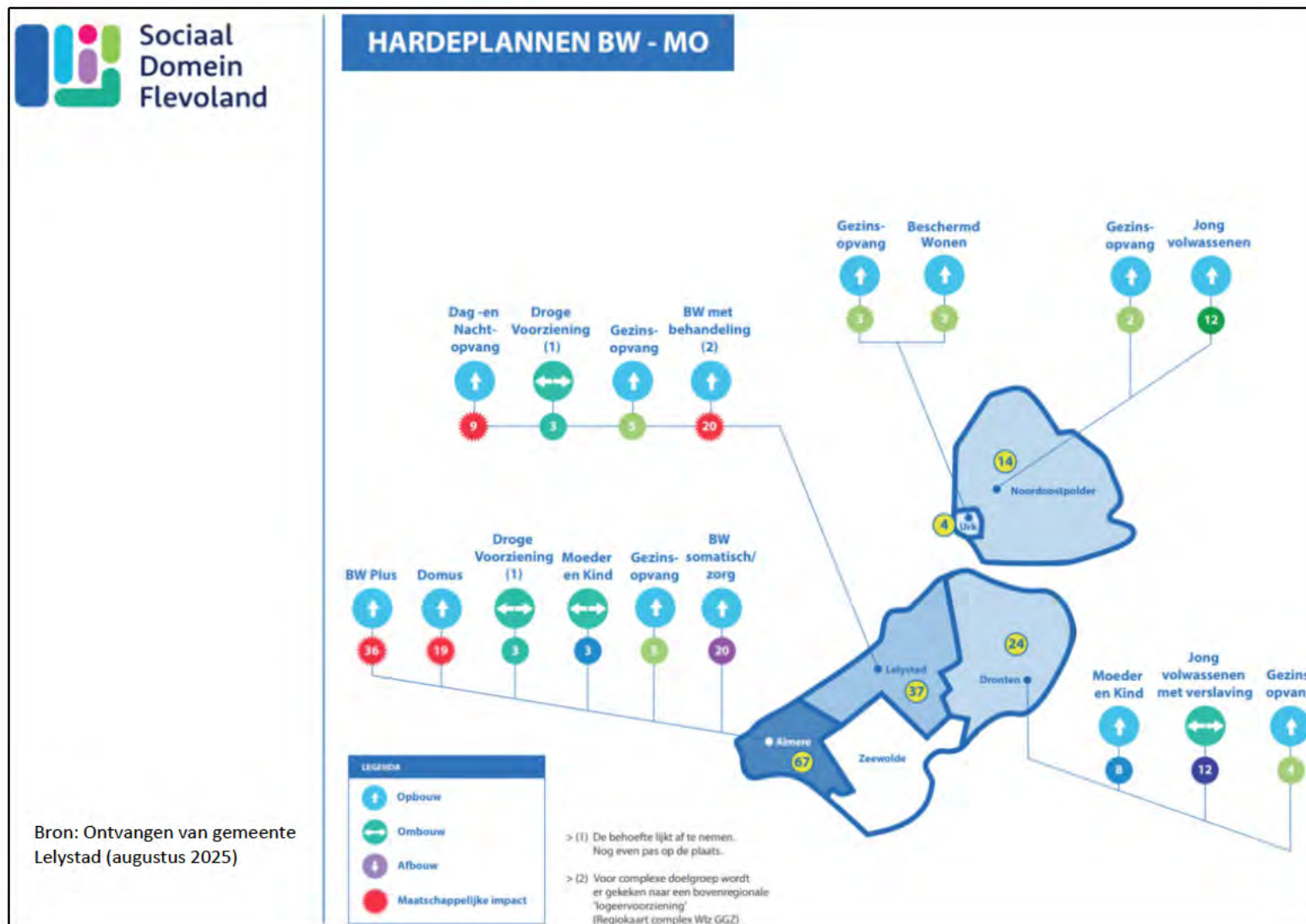
Bron: Companen (2025)

Tabel 6: Zeewolde

Doelgroep	Schatting jaarlijkse uitstroom naar zelfstandige woonruimte
Uitstromers vanuit Beschermd Wonen (Wmo)	2 tot 4
Uitstromers vanuit Klinische ggz (Zvw en Wlz)	0 tot 5
Uitstromers vanuit Jeugdzorg met verblijf	0 tot 5
Uitstromers vanuit Maatschappelijke Opvang	0 tot 5
Uitstromers vanuit detentie	0 tot 1
Uitstromers vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel	1 tot 2
Medisch urgenten	2
Mantelzorgers en mantelzorgontvangers	0 tot 5
Uitstappende sekswerkers	0 tot 1
<b>Totaal urgente aandachtsgroepen</b>	<b>5 tot 29</b>
Statushouders (geen urgentie, wel taakstelling)	20 tot 30
<b>Totaal inclusief statushouders</b>	<b>25 tot 59</b>

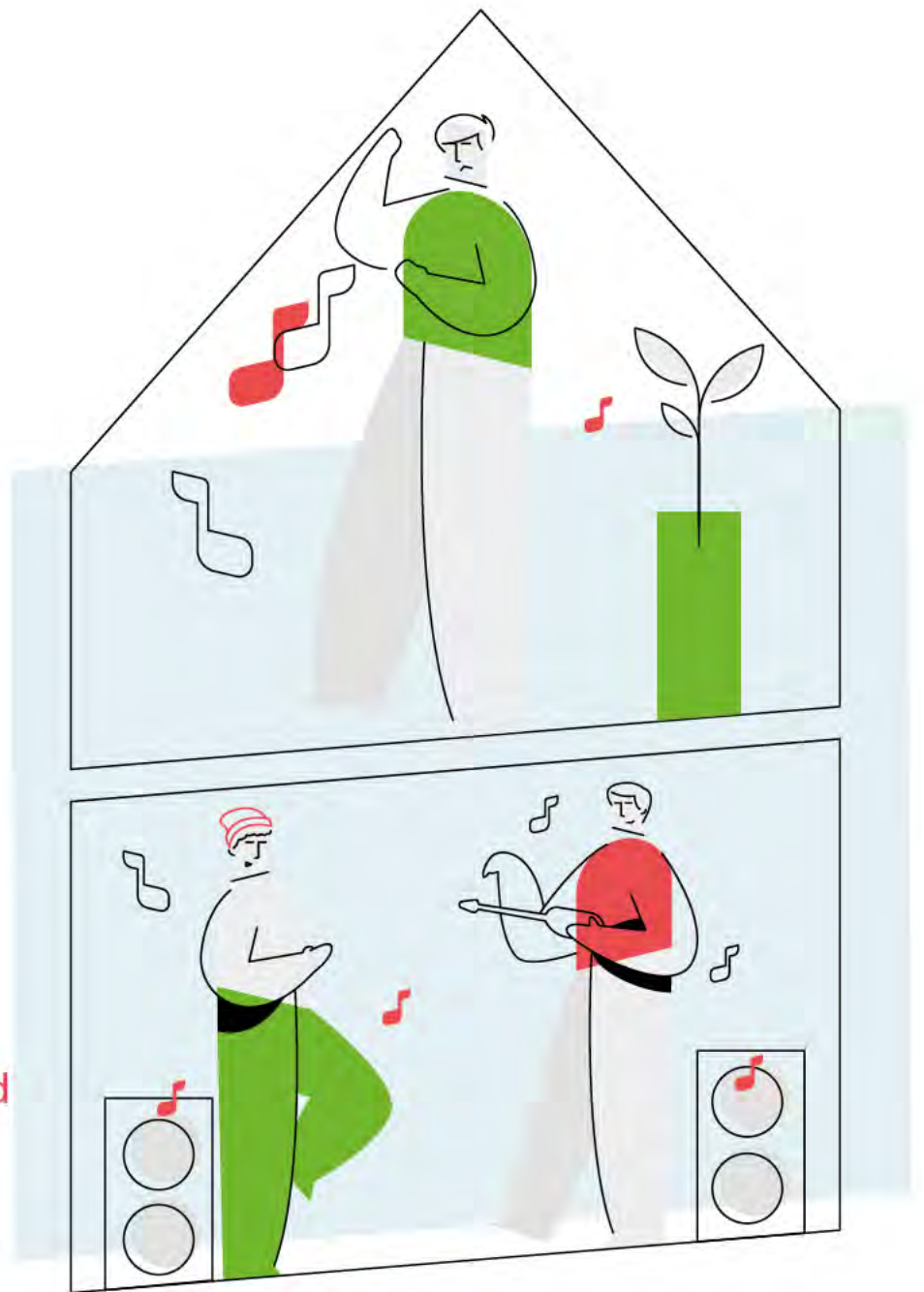
Bron: Companen (2025)

## Bijlage 2: Plannen BW en MO





Onderzoek huisvesting arbeidsmigranten Flevoland  
Actualisatie



Provincie Flevoland

7 november 2024

Definitief

Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

DATUM	7 november 2024
TITEL	Onderzoek huisvesting arbeidsmigranten Flevoland
OPDRACHTGEVER	Provincie Flevoland
AUTEUR(S)	Companen Bram Klouwen Iris Voncken  Decisio Suzanne Steegman Max Celant
PROJECTNUMMER	3100.109
STATUS	Definitief

Tivolilaan 205  
6824 BV Arnhem  
Postbus 1174  
6801 BD Arnhem

[www.companen.nl](http://www.companen.nl)  
[info@companen.nl](mailto:info@companen.nl)  
026 351 25 32

Ontrafel de trend.  
Kijk vooruit.

KvK-nummer: 09035291  
BTW-nummer: NL001826517B01

# Inhoudsopgave

<b>Samenvatting</b>	<b>4</b>
<b>1 Inleiding</b>	<b>8</b>
1.1 Aanleiding	8
1.2 Vraagstelling	8
1.3 Definities	8
1.4 Aanpak	9
1.5 Leeswijzer	9
<b>2 Economisch profiel van Flevoland</b>	<b>10</b>
2.1 Werkgelegenheid per sector	10
2.2 Werkgelegenheid per gemeente	11
<b>3 Aantal en ontwikkeling arbeidsmigranten</b>	<b>12</b>
3.1 Aantal arbeidsmigranten en woon/werklocatie	12
3.2 Prognose aantal arbeidsmigranten tot 2030	18
<b>4 Huisvestingsopgave nu en naar 2030</b>	<b>21</b>
4.1 Actuele huisvestingssituatie	21
4.2 Short-, mid- en long-stay faciliteiten	22
4.3 Conclusie	24
<b>5 Oplosrichtingen</b>	<b>26</b>
<b>Bijlage: Extra gegevens</b>	<b>28</b>
<b>Bijlage: Toelichting methodiek</b>	<b>31</b>

# Samenvatting

## Aanleiding

De provincie Flevoland heeft een actualisatieonderzoek laten uitvoeren naar de huisvesting van arbeidsmigranten: hoeveel arbeidsmigranten wonen in Flevoland, wat zijn verwachte ontwikkelingen, levert dit knelpunten rond huisvesting op en (en, zo ja) wat zijn mogelijke oplossingen? De resultaten uit het onderzoek dat door economisch onderzoeksbureau Decisio en Companen advies voor woningmarkt en leefomgeving is uitgevoerd, worden kort in deze samenvatting besproken. Voor een uitgebreidere uitleg verwijzen we naar de rapportage.

## Vraagstelling

Dit onderzoek zorgt voor inzicht in: het aantal arbeidsmigranten nu en in de toekomst, de huisvestingsbehoefte (kwantitatief en kwalitatief) van arbeidsmigranten in Flevoland en mogelijkheden rond huisvesting en knelpunten hierbij. Hierbij onderzoeken we de vragen:

- Hoeveel arbeidsmigranten werken en wonen in Flevoland?
- Wat is de prognose tot 2030 voor het aantal arbeidsmigranten in Flevoland?
- Welke huisvestingsvraag ligt er per groep arbeidsmigranten (short-, mid- en longstay/en naar sector)?
- Wat is per gemeente de huidige omvang van de vraag aan woon- en verblijfsmogelijkheden voor arbeidsmigranten? En sluit dit aan op het huidige aanbod?
- Zijn er knelpunten ten aanzien van mogelijkheden voor huisvesting van arbeidsmigranten?
- Welke kansen zijn er rond huisvesting van arbeidsmigranten in Flevoland?

## Aanpak

Voor dit onderzoek is gebruik gemaakt van de database van Decisio: de Monitor Internationals. Deze monitor is gebaseerd op CBS Microdata. De informatie uit de Monitor Internationals is aangevuld met economische gegevens van Provincie Flevoland op basis van het vestigingenregister, bureaustudie, informatie uit een enquête onder gemeenten en interviews met gemeenten, bedrijven en huisvesters die met arbeidsmigranten werken.

## Resultaten

### *Hoeveel arbeidsmigranten werken en wonen in Flevoland?*

In 2022 telde Flevoland in totaal iets meer dan 200.000 banen. De sector handel en logistiek domineert met 25% van de banen, gevolgd door gezondheidszorg (15%), publieke dienstverlening (13%) en zakelijke dienstverlening (13%). De grootste groeisectoren sinds 2010 zijn horeca, uitzendbureaus en detachering, gezondheidszorg en bouwnijverheid, terwijl de sector landbouw, bosbouw en visserij de grootste dalende. Almere herbergt bijna de helft van alle banen in de provincie, gevolgd door Lelystad en Noordoostpolder. Handel en logistiek zijn overal de belangrijkste sectoren. De tweede sector verschilt per gemeente, zoals gezondheidszorg in Almere en Lelystad, en industrie op Urk en in Zeewolde.

In 2022 **werkten** er in Flevoland **16.900 arbeidsmigranten**. Dit is een verdubbeling ten opzichte van het aantal in 2010, met een gemiddelde jaarlijkse groei van 6,2 procent. De sectoren waarin de meeste arbeidsmigranten werkzaam zijn binnen de provincie, zijn handel en logistiek, horeca, zakelijke dienstverlening, en de visverwerkende en agrarische industrie. Als we kijken naar de verschillende gemeenten binnen de provincie zien we dat Noordoostpolder en Almere de belangrijkste werkgemeenten voor arbeidsmigranten zijn. In deze gemeenten tezamen werken bijna 11.000 arbeidsmigranten, wat neerkomt op bijna twee derde deel van het totaal aantal arbeidsmigranten dat binnen de provincie werkt.

In de gemeenten Noordoostpolder (21%) en Urk (15%) worden veel banen ingevuld door arbeidsmigranten.

In 2022 **woonden** 15.000 geregistreerde arbeidsmigranten in Flevoland. In 2010 was dit nog 4.200, wat betekent dat er tussen 2010 en 2022 een gemiddelde jaarlijkse groei was van 11 procent. Binnen de provincie zijn Almere en Noordoostpolder de belangrijkste woongemeenten. In totaal wonen in deze gemeenten 8.500 geregistreerde arbeidsmigranten. De gemeente met het minst aantal geregistreerd wonende arbeidsmigranten is Urk (200). Naast de geregistreerde arbeidsmigranten zijn er naar schatting ruim 6.200 niet geregistreerde arbeidsmigranten. **Het aantal geregistreerde en niet geregistreerde arbeidsmigranten samen komt op een totaal van circa 21.200 wonende arbeidsmigranten.**

Kijkend naar de woonwerkbalans, dan zien we dat 70 procent van de geregistreerde arbeidsmigranten woont en werkt in de provincie. Arbeidsmigranten die in de provincie wonen maar buiten de provincie werken, werken vooral in de gemeenten Amsterdam, Haarlemmermeer, Apeldoorn, Utrecht en Amersfoort. Op kleinere schaal is er ook inkomende pendel uit omliggende provincies.

#### ***Wat is de prognose tot 2030 voor het aantal arbeidsmigranten in Flevoland?***

Voor een beeld van de toekomst hebben we een prognose opgesteld. De prognose van het aantal arbeidsmigranten is sterk afhankelijk van de economische groei en de groei per sector. Daarom hebben we een bandbreedte bepaald op basis van economische scenario's. Uit de prognoses scenario's blijkt voor Flevoland dat het aantal werkende arbeidsmigranten zich ontwikkelt tot een populatie van naar schatting **16.000 tot 29.000 arbeidsmigranten tot 2030**. Dit is een forse bandbreedte van een kleine daling tot bijna een verdubbeling. Dit komt omdat het trendscenario wegens grote toenames in recente jaren hoog uitvalt. Hoewel het hoge en lage economische groeiscenario beiden mogelijk zijn, is het hoge groeiscenario, van 24.000 werkzame arbeidsmigranten, het meest realistische.

#### ***Welke huisvestingsvraag ligt er per groep arbeidsmigranten (short-, mid- en longstay/en naar sector)?***

Het geschat aantal van ongeveer 21.200 arbeidsmigranten dat in de provincie woont (geregistreerd en niet-geregistreerd) groeit. Op basis van het hoge trendscenario komt dit uit op naar verwachting 25.400 woonachtige arbeidsmigranten in 2030. **De huisvestingsbehoefte groeit tot 2030 dus met 4.200 plekken**. Hiervan zijn **3.000 plekken** nodig voor migranten die korter dan drie jaar in Nederland wonen (short- en mid-stay). Voor mensen die permanent in Nederland blijven (long-stay) gaat het om **1.200 reguliere woningen**; de behoefte aan reguliere woningen zijn onderdeel van de gangbare woningbehoefteprognoses en vervolgens de woondealafspraken.

Naast de groei van huisvesting is ook voor de huidige in de provincie werkzame arbeidsmigranten betere huisvesting nodig. Waar de exacte woonsituatie niet in beeld is (niet geregistreerd), kan de huisvesting kwetsbaar zijn. Daarom is het belangrijk om beter zicht te krijgen op de huisvesting van de circa 10.000 arbeidsmigranten die voor korte of middellange termijn in de provincie verblijven en nog onvoldoende in beeld zijn.

#### ***Wat is per gemeente de huidige omvang van de vraag aan woon- en verblijfsmogelijkheden voor arbeidsmigranten? En sluit dit aan op het huidige aanbod?***

In de provincie Flevoland zijn ongeveer **5.200 woonplekken (waaronder bedden) specifiek voor arbeidsmigranten in beeld**. Dit zijn woonplekken waarvan de gemeenten binnen de provincie Flevoland weten dat hier arbeidsmigranten gehuisvest worden. Flevoland heeft 15.300 short- en midstay verblijvende arbeidsmigranten. Dit betekent dat van ongeveer een derde de huisvestingslocatie in beeld is; **van 10.000 mensen dus niet**.



In bijna alle gemeenten ligt het huisvestingsaanbod dat bij de gemeente in beeld is lager dan het aantal *geregistreerde* woonachtige arbeidsmigranten. Almere heeft relatief het minst zicht op het aanbod (15%), gevolgd door Lelystad (18%). In Zeewolde en Dronten is respectievelijk 33% en 45% van het aanbod in beeld, terwijl de gemeente Noordoostpolder met 73% relatief goed zicht heeft op de huisvestingssituatie. De gemeente Urk lijkt een volledig zicht te hebben op de huisvesting van de ingeschreven arbeidsmigranten. De kleinschaligheid van de gemeente Urk is waarschijnlijk de verklaring dat de gemeente hierdoor een goed zicht heeft. De gepresenteerde percentages zijn overigens exclusief niet-geregistreerden. Feitelijk is het inzicht dus beperkter.

### *Zijn er knelpunten ten aanzien van mogelijkheden voor huisvesting van arbeidsmigranten?*

In elk scenario is de huisvestingsopgave groot. Bij uitstel van aanpak verplaatst het probleem slechts naar de toekomst, waardoor er later in een kortere tijd meer gedaan moet worden. Daarom is het goed om nu door te pakken rond de volgende knelpunten.

1. **Kwantitatief tekort aan huisvesting:** Er is een tekort aan geschikte woonplekken voor arbeidsmigranten; vooral bij short- en mid-stayvoorzieningen. Dit zorgt voor een druk op de woningmarkt door (verkamerde) verhuur van reguliere woningen. Dit gebeurt vooral in stedelijke gebieden zoals Almere en Lelystad waar huisvesting in woonwijken plaatsvindt.
2. **Concurrentie en verdringing op de reguliere woningmarkt:** Tijdelijke huisvesting in woonwijken leidt tot verdringing van reguliere woningzoekenden en kan overlast veroorzaken, zoals parkeer- en geluidsoverlast.
3. **Gebrek aan geschikte locaties:** Sommige gemeenten hebben moeite met het vinden van geschikte locaties voor grootschalige huisvesting. Dit geldt met name voor Urk, dat geen buitengebied heeft. Dit leidt tot een "waterbedeffect" waarbij de woonvraag verschuift naar buurgemeenten.
4. **Onvoldoende zicht op short- en midstay woonvoorzieningen:** Er is een gebrek aan gegevens over waar arbeidsmigranten precies verblijven, wat tot onzichtbare en mogelijk onveilige/kwetsbare huisvestingssituaties kan leiden.
5. **Ongeregistreerde arbeidsmigranten:** Sommige arbeidsmigranten registreren zich niet, deels door angst voor het verlies van sociale rechten in hun thuisland. Hierdoor begeven mensen zich onder de radar. Dit maakt het bovendien moeilijk om de omvang en aard van de huisvestingssituatie te volgen.
6. **Sociale kwetsbaarheid:** In het verleden zorgde het combineren van arbeids- en wooncontracten voor kwetsbaarheid bij arbeidsmigranten, waarbij sommigen zonder huisvesting kwamen te zitten wanneer hun contract eindigde. Dit levert schrijnende situaties op van mensen die zonder werk op straat terecht komen. Ook leidt slecht zicht op locaties vaak tot onvoldoende controle op woon- en leefomstandigheden voor arbeidsmigranten; en (zo leerde de coronaperiode) ook een kwetsbaardere gezondheid.

### *Welke kansen zijn er rond huisvesting van arbeidsmigranten in Flevoland?*

Flevoland is sinds het vorige onderzoek goed op weg en loopt gelet op de registratiegraad en aantal woonplekken zelfs voor in vergelijking met andere provincies/regio's, maar er ligt nog steeds een kwantitatieve en kwalitatieve uitdaging op het gebied van huisvesting:

1. **Ontwikkeling van grootschalige woonlocaties:** De huisvestingsopgave is groot. Grootschalige locaties zorgen voor een substantiële invulling van de behoefte. Grootschalig groepsgewijs aanbod biedt de kans om arbeidsmigranten een geschikte en veilige plek te bieden, wat ook zorgt voor meer overzicht en beheer van deze huisvesting. Plek voor dit aanbod kan worden gevonden bij (of aan de rand van) bedrijfslocaties en in het landelijke gebied.

2. **Verbeterde samenwerking tussen gemeenten en de provincie:** Gemeenten en provincie hebben beiden een rol in de toedeling van functies aan locaties. Afstemming van beleid is nodig om mogelijkheden voor huisvestingslocaties te creëren. De provincie kan daarbij een regierol pakken om te komen tot afstemming tussen gemeenten (voorkomen waterbedeffecten) en door het delen van goede voorbeelden binnen de provincie.
3. **Inventarisatie bestaande huisvesting:** Door huisvesting waar arbeidsmigranten op dit moment wonen te inventariseren en vervolgens vooral ook bij te houden, ontstaat beter zicht op het aanbod en wordt het mogelijk om deze huisvestingsvoorzieningen te toetsen aan normen zoals de gangbare SNF-norm. Ook helpt het om binnen de provincie nader inzicht te krijgen in de feitelijke verdeling van woonplekken over de provincie.
4. **Registratiegraad verbeteren:** Door de registratiegraad verder te verbeteren, komt de doelgroep arbeidsmigranten beter in beeld. Dit voorkomt uitbuiting en (ongemerkte) uitval van arbeidsmigranten uit de arbeidsmarkt en de samenleving. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft een barrièremodel ontwikkeld dat gemeenten handvatten biedt om kwetsbare arbeidsmigranten beter te beschermen. Dit model behandelt onder andere de registratiestap en biedt praktijkvoorbeelden.
5. **Wet Goed Verhuurderschap:** Deze wet biedt mogelijkheden voor gemeenten om verhuur aan arbeidsmigranten te reguleren en misstanden aan te pakken. Door het instellen van een verhuurvergunning kan de huisvesting veiliger en gezonder worden gemaakt.

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

In 2019/2020 onderzochten Companen en Decisio voor de provincie Flevoland de inzet van en huisvestingsopgave voor arbeidsmigranten. Daaruit bleek met name een groot kwantitatief tekort aan huisvesting. Inmiddels zijn we bijna vier jaar verder. De coronapandemie zorgde eerst voor een teruggang in het aantal arbeidsmigranten. Inmiddels is de groei weer op het oorspronkelijke niveau, en in sommige regio's hoger dan dat. De behoefte aan de inzet van arbeidsmigranten groeit snel, ook in Flevoland. Wegens de op dit moment al aanwezige groei, en potentiële toekomstige ontwikkelingen, heeft de provincie Flevoland besloten om het inzicht in de nodige inzet van arbeidsmigranten voor de provinciale economie en de daaruit volgende huisvestingsopgave te actualiseren.

## 1.2 Vraagstelling

In dit document doen we onderzoek naar de volgende drie punten, met bijbehorende onderzoeksvragen:

1. **Inzicht krijgen in het aantal arbeidsmigranten nu en in de toekomst**
  - a. Hoeveel arbeidsmigranten werken en wonen in Flevoland?
  - b. Wat is de prognose tot 2030 voor het aantal arbeidsmigranten in Flevoland?
2. **Inzicht krijgen in de huisvestingsbehoefte (kwantitatief en kwalitatief) van arbeidsmigranten in Flevoland**
  - a. Welke huisvestingsvraag ligt er per groep arbeidsmigranten (short-, mid- en longstay/en naar sector)?
  - b. Wat is per gemeente de huidige omvang van de vraag aan woon- en verblijfsmogelijkheden voor arbeidsmigranten? En sluit dit aan op het huidige aanbod?
3. **Inzicht krijgen in de mogelijkheden voor huisvesting en knelpunten hierbij**
  - a. Zijn er knelpunten ten aanzien van mogelijkheden voor huisvesting van arbeidsmigranten?
  - b. Welke kansen zijn er rond huisvesting van arbeidsmigranten in Flevoland?

## 1.3 Definities

- **Internationale werknemer:** is een economisch-actieve persoon met alleen een buitenlandse nationaliteit (oftewel deze persoon heeft niet de Nederlandse nationaliteit) en die in loondienst is bij een in Nederland gevestigde organisatie. Voor deze persoon wordt loonheffing afgedragen aan de Belastingdienst.
- **Kenniswerker:** is een internationale werknemer die gerekend wordt tot de groep kenniswerkers waarbij een minimale looneis gesteld is voor twee leeftijdsgroepen. In de bijlage bij dit rapport is dit nader toegelicht.
- **Arbeidsmigrant:** is een internationale werknemer die minder verdient dan de gestelde minimale looneis voor de kenniswerker. In de bijlage bij dit rapport is dit nader toegelicht.
- **Werkgemeente:** dat is de gemeente in Nederland waar de werkgever van de arbeidsmigrant gevestigd is.

- **Woongemeente:** dat is de gemeente in Nederland waar de arbeidsmigrant volgens het BRP geregistreerd is.
- **Registratie:** Hierbij gaat het om registratie in de Basisregistratie Personen (BRP). Niet iedere EU-werknemer die in Nederland werkt, is ingeschreven bij de BRP. Wel heeft elke migrant een fiscaal nummer, waardoor het aantal werknemers goed in beeld is.
- **Registratiegraad:** het aandeel werkende arbeidsmigranten dat wel ingeschreven is in het BRP, en waar we dus de woongemeente van weten; afgezet tegen het aantal werkenden.
- **Woonplek:** Een woonplek is waar één arbeidsmigrant verblijft. Zo kunnen er binnen een woning of andere wooneenheid dus meerdere woonplekken zijn.
- **Short-stay:** verblijf tot maximaal een jaar. Voor mensen die hier maar kort verblijven en/of net zijn binnen gekomen is een logiesvorm vaak een aantrekkelijke vorm van huisvesting (bron: Expertisecentrum Flexwonen).
- **Mid-stay:** verblijf tussen één en drie jaar. De behoefte is gericht op tenminste een eigen kamer, kookgelegenheid en eigen sanitaire voorzieningen. Maar klein en sommige dingen kunnen best nog gedeeld worden (bron: Expertisecentrum Flexwonen).
- **Long-stay:** verblijf langer dan drie jaar of permanente vestiging. Zij zoeken en vinden hun weg op de woningmarkt en kopen of huren een gewoon huis (bron: Expertisecentrum Flexwonen).

## 1.4 Aanpak

Het onderzoek is uitgevoerd door Companen en Decisio op basis van gegevens afkomstig van CBS Microdata.

### Cijfers arbeidsmigranten op basis van CBS Microdata

Het CBS geeft geaccrediteerde organisaties toegang tot de databestanden op basis waarvan het CBS haar statistieken opstelt ('CBS Microdata'). Decisio heeft toegang CBS Microdata en gebruikt dit om de 'Monitor internationale werknemers' op te stellen op basis van diverse uitgangspunten, waaronder:

- De werknemer werkt in Nederland
- De werknemer heeft de buitenlandse nationaliteit (oftewel: geen Nederlandse nationaliteit)
- De werknemer verdient een inkomen uit 'actieve' arbeid. Oftewel, internationale werknemers zijn niet in de monitor opgenomen wanneer zij bijvoorbeeld een uitkering ontvangen, of werkloos zijn.

Binnen deze monitor zoomen we verder onder meer specifiek in op de arbeidsmigranten. Voor de monitor koppelt Decisio binnen CBS Microdata arbeidscontract-informatie van arbeidsmigranten in Nederland aan diverse persoonsgegevens. Op gemeenteniveau en (deels) op postcodeniveau geeft de monitor vervolgens onder meer inzicht in het aantal arbeidsmigranten dat in een regio woont/en of werkt, in welke sector zijn werkzaam zijn en wat zij verdienen, hoe lang zij in Nederlands economisch actief zijn, waar ze vandaan komen en wat hun leeftijd is. In de bijlage bij dit rapport is meer toelichting gegeven over de gehanteerde methodiek.

## 1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 schetsen we de werkgelegenheidsstructuur van de provincie Flevoland. Vanaf hoofdstuk 3 van dit rapport gaan we verder in op het aantal arbeidsmigranten in de provincie Flevoland. We schetsen hier ook hoe het aantal arbeidsmigranten zich sinds 2010 heeft ontwikkeld en wat we, tot 2030, verwachten voor verdere ontwikkeling. In hoofdstuk 4 beschrijven we wat de ontwikkeling van het aantal arbeidsmigranten betekent voor de huisvestingsvraag in Flevoland. In hoofdstuk 5 reiken we een aantal oplossingsrichtingen aan.

## 2 Economisch profiel van Flevoland

Dit hoofdstuk beschrijft de werkgelegenheidsstructuur in de provincie Flevoland.

### 2.1 Werkgelegenheid per sector

#### Een kwart van alle banen in Flevoland in handel en logistiek

De werkgelegenheid in Flevoland bestaat in 2022 in totaal uit iets meer dan 200.000 banen. De werkgelegenheid in de provincie Flevoland wordt voornamelijk bepaald door de sector handel en logistiek, die 50.755 banen biedt, goed voor 25 procent van het totale aantal banen in de provincie. De sector gezondheidszorg volgt met 30.270 banen, wat 15 procent van het totaal vertegenwoordigt. Publieke dienstverlening en zakelijke dienstverlening droegen elk 13 procent bij aan de werkgelegenheid, met respectievelijk 27.640 en 27.160 banen. Samen zijn deze vier sectoren goed voor twee derde van de werkgelegenheid in de provincie.

De sectoren horeca, uitzendbureaus en detachering, gezondheidszorg en bouwnijverheid zijn de grootste groeisectoren in de provincie, met respectievelijk 56, 37, 27 en 27 procent groei sinds 2010. De sector landbouw, bosbouw en visserij kent echter de grootste daling in banen, met een afname van 21 procent sinds 2010. Dit betekent niet noodzakelijk dat er minder werk is in deze sector; het is namelijk denkbaar dat de stijging in het aantal banen in de sector uitzendbureaus en detachering juist betrekking heeft op werkzaamheden binnen landbouw, bosbouw en visserij.

#### Werkgelegenheidsdata uit 2022

Er is gekozen om in dit onderzoek data uit het jaar 2022 te gebruiken, in plaats van een recenter jaar, omdat het dan mogelijk is om deze data te vergelijken met de CBS Microdata. De CBS Microdata is namelijk beschikbaar tot en met 2022.

Tabel 2.1: Provincie Flevoland. Aantal banen per sector, 2022

Sector	Werkgelegenheid (aantal banen)	Aandeel sector op totaal
Handel en logistiek	50.755	25%
Gezondheidszorg	30.270	15%
Publieke dienstverlening	27.640	13%
Zakelijke dienstverlening	27.160	13%
Uitzendbureaus en detachering	21.210	10%
Industrie	19.030	9%
Bouwnijverheid	10.230	5%
Horeca	7.950	4%
Landbouw, bosbouw en visserij	6.240	3%
Cultuur, sport en recreatie	4.830	2%
<b>Totaal</b>	<b>205.315</b>	<b>100%</b>

Bron: Prov. Flevoland, o.b.v. Vestigingenregister

## 2.2 Werkgelegenheid per gemeente

### Almere verzorgt bijna de helft van alle banen in Flevoland

Tabel 2.2 geeft het aantal banen per gemeente weer. Hieruit blijkt dat de gemeente Almere bijna de helft van het totaal aantal banen verzorgt binnen de provincie. In deze gemeente gaat het om bijna 100.000 banen. De gemeenten die volgen op het gebied van hun bijdrage aan de provinciale werkgelegenheid zijn Lelystad en Noordoostpolder. Deze gemeenten tellen ongeveer 19 en 14 procent van het totaal aantal banen in de provincie. Daarna volgen Dronten, Urk en Zeewolde.

In alle gemeenten is handel en logistiek de grootste werkgelegenheidssector. In Almere en Lelystad is de daaropvolgende sector op het gebied van werkgelegenheid de gezondheidszorg. Voor Dronten en Noordoostpolder is dat de sector uitzendbureaus en detachering. Bij Urk en Zeewolde zien we de sector industrie als op één na de grootste sector.

Tabel 2.2 Provincie Flevoland. Aantal banen per gemeente, 2022

Gemeente	Werkgelegenheid (aantal banen)	Aandeel gemeente op totaal
Almere	93.465	46%
Lelystad	39.690	19%
Noordoostpolder	27.745	14%
Dronten	18.540	9%
Urk	13.100	6%
Zeewolde	12.775	6%
<b>Totaal</b>	<b>205.315</b>	<b>100%</b>

Bron: Prov. Flevoland, o.b.v. Vestigingenregister



### 3 Aantal en ontwikkeling arbeidsmigranten

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de populatie arbeidsmigranten die in de provincie Flevoland woont en/of werkt. We geven daarnaast een doorkijk naar 2030 over de verwachte ontwikkeling van de omvang van de groep arbeidsmigranten in Flevoland. In de bijlage bij dit rapport zijn nog diverse achtergrondkenmerken van de populatie arbeidsmigranten in de provincie Flevoland opgenomen.

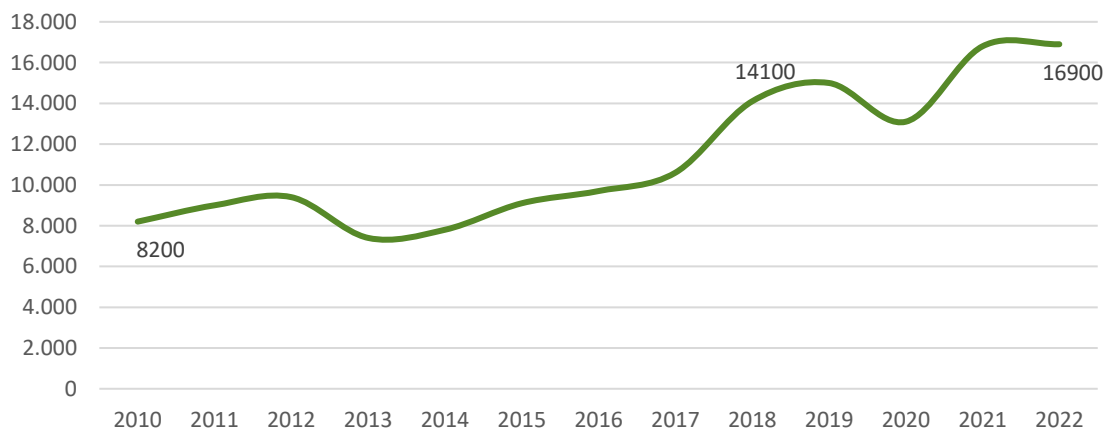
#### 3.1 Aantal arbeidsmigranten en woon/werklocatie

##### Aantal werkende arbeidsmigranten in Flevoland groeide jaarlijks met 6,2 procent

In 2022<sup>1</sup> werkten in de provincie Flevoland circa 16.900 arbeidsmigranten. Ten opzichte van 2010 is het aantal werkzame arbeidsmigranten verdubbeld: van 8.200 in 2010 naar 16.900 in 2022. De gemiddelde groei in Flevoland sinds 2010 bedraagt 6,2 procent. Hierbij is het belangrijk om te vermelden dat het om arbeidsplaatsen gaat. Een deel van de arbeidsmigranten volgt elkaar namelijk op: sommige arbeidsmigranten werken een half jaar, waarna een andere arbeidsmigrant diegene opvolgt. Het is daarom zeer waarschijnlijk dat er niet 16.900 arbeidsmigranten tegelijkertijd in Flevoland werkten. Hoe veel arbeidsmigranten er op het piekmoment werkten, hebben we niet in beeld. Een globale inschatting op basis van het aantal kortdurend verblijvende arbeidsmigranten duidt op een aantal van 14.000 tot 15.000 structurele arbeidsplaatsen voor arbeidsmigranten in Flevoland.

Als gevolg van de coronapandemie in 2020 daalde het aantal werkende arbeidsmigranten in Flevoland met 13 procent ten opzichte van 2019. In absoluut aantal ging het om een afname van circa 1.900 werkende arbeidsmigranten. In 2021 groeide het aantal werkende arbeidsmigranten tot circa 16.800, een toename van 28 procent.

Figuur 3.1: Provincie Flevoland. Ontwikkeling aantal werkzame arbeidsmigranten, 2010-2022



Bron: Decisio (2024), op basis van CBS Microdata

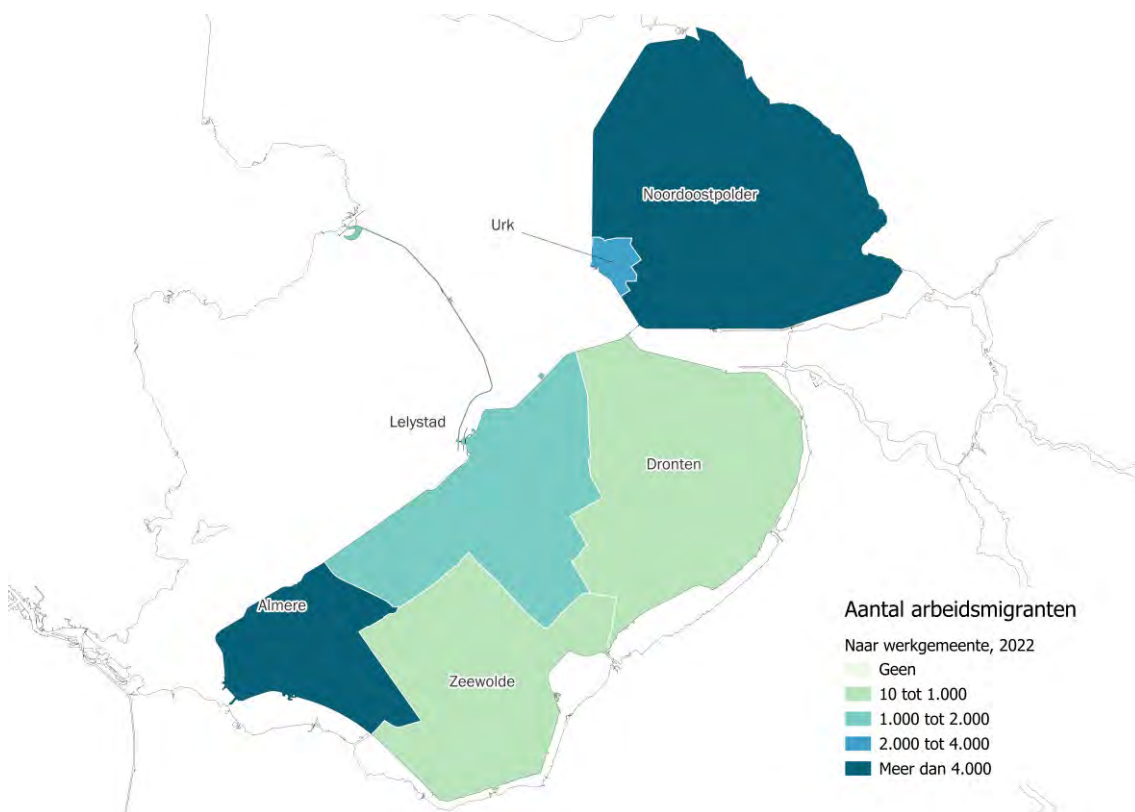
<sup>1</sup> De meest recente beschikbare data over internationale arbeidsmigranten komt uit 2022. Data voor 2023 komt pas in het najaar van 2024 beschikbaar. Illegale arbeid maakt uiteraard geen onderdeel uit van de cijfers.

### Vestiging van uitzendbureau en werklocatie

In de CBS Microdata is de werklocatie van werknemers (zoals arbeidsmigranten) geregistreerd als het adres van de werkgever. Voor arbeidsmigranten, die vaak via een uitzendbureau werken, komt het voor dat het vestigingsadres van het uitzendbureau geregistreerd is als het werkadres. Het is echter aannemelijk dat het werkadres van arbeidsmigranten elders is gelegen aangezien zij door het uitzendbureau tijdelijk bij een of meerdere werkgevers worden uitgezonden. Echter, dit daadwerkelijke werkadres is op basis van CBS Microdata niet bekend. Dit kan een vertekend beeld (onderschatting of overschatting) opleveren van het aantal arbeidsmigranten per werkgemeente/regio.

De verdeling van het aantal werkzame arbeidsmigranten op basis van geregistreerde werkadressen is te zien in Figuur 3.2. Hierbij is nog geen rekening gehouden met aanpassingen vanwege uitzendbureaus.

Figuur 3.2: Provincie Flevoland. Aantal werkzame arbeidsmigranten op basis van geregistreerd werkadres per gemeente, 2022



Bron: Decisio (2024), op basis van CBS Microdata

In Tabel 3.1 vergelijken we de werkgelegenheid per gemeente met het aantal werkzame arbeidsmigranten op basis van werkadres waarbij we wel corrigeren voor het adres van uitzendbureaus. Deze inschatting is gemaakt op basis van gesprekken met gemeenten en uitzendbureaus. Hieruit blijkt dat in de gemeenten Noordoostpolder en Urk het meest aantal arbeidsmigranten werken ten opzichte van het totaal aantal banen. Hier wordt namelijk respectievelijk 21 en 15 procent van alle banen vervuld door arbeidsmigranten. In de andere gemeenten ligt dit aandeel een stuk lager, namelijk tussen de 9 en 4 procent. Voor de provincie ligt het aandeel rond de 8 procent.

Tabel 3.1: Provincie Flevoland. Aandeel arbeidsmigranten ten opzicht van totaal aantal banen, 2022

Werkgemeente	Aantal banen	Aantal arbeidsmigranten	Aandeel banen door arbeidsmigranten
Noordoostpolder	27.745	5.900	21%
Urk	13.100	2.000	15%
Zeewolde	12.775	1.100	9%
Almere	93.465	5.000	5%
Dronten	18.540	1.200	6%
Lelystad	39.690	1.700	4%
<b>Provincie Flevoland</b>	<b>205.315</b>	<b>16.900</b>	<b>8%</b>

Bron: Prov. Flevoland o.b.v. Vestigingenregister, Decisio (2024), op basis van CBS Microdata, bewerking Companen

### Kenmerken doelgroep arbeidsmigranten

**Land van herkomst:** Meer dan de helft van alle werkzame arbeidsmigranten kwam in 2022 uit Polen (53 procent). Daarna volgen Bulgarije en Roemenië, met 10 en 6 procent respectievelijk. Andere landen die voorkomen zijn Portugal, Spanje, Duitsland, Letland, Litouwen, Turkije en China. Hun aandelen variëren tussen de 2 en 3 procent.

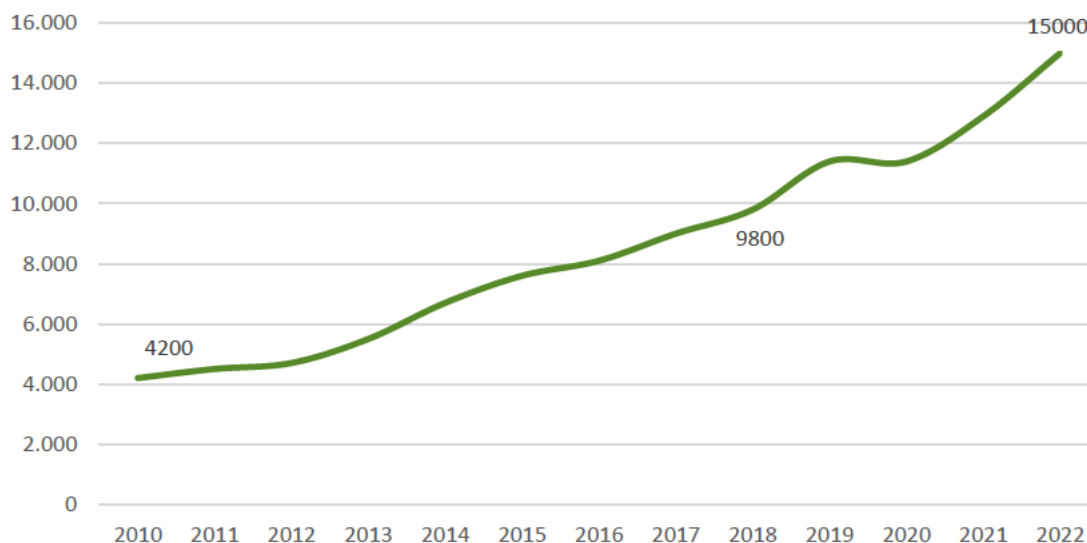
**Werksectoren:** Bijna de helft van alle arbeidsmigranten werkte in de sector uitzendbureaus en detachering (46 procent). Belangrijke sectoren die volgen zijn handel en logistiek, horeca en zakelijke dienstverlening. Tijdens het contact met beleidsmedewerkers en uitzendbureaus kwamen de visverwerkende industrie, de agrarische industrie en handel en logistiek het meest naar voren als sectoren waar arbeidsmigranten in werken. Dit impliceert dat het deel dat momenteel geregistreerd staat bij uitzendbureaus en detachering onder deze sectoren kan worden onderverdeeld.

**Inkomen:** Ongeveer 60 procent van de arbeidsmigranten had in 2022 een netto jaarinkomen tussen de 20 en 30 duizend euro. 3 procent van de arbeidsmigranten verdient minder dan dat. 31 procent verdient tussen de 30 en 40 duizend euro netto per jaar. De resterende 6 procent verdient 40 tot 50 duizend euro.

### 15.000 geregistreerd woonachtige arbeidsmigranten in Flevoland

Op basis van CBS Microdata blijkt voor 2022 dat zo'n 15.000 arbeidsmigranten (geregistreerd) woonachtig zijn in de provincie Flevoland. Almere is de belangrijkste woongemeente: 37 procent van de in Flevoland woonachtige arbeidsmigranten woont in Almere. Na Almere volgt gemeente Noordoostpolder. Sinds 2018 is hier het aantal (geregistreerd) woonachtige arbeidsmigranten zowel absoluut (1.600) als relatief (114 procent) gezien het meest gegroeid. Dit komt mede door de aanwezigheid van uitzendbureau Level One, die veel grote huisvestingslocaties bezit in de gemeente. De gemeente Noordoostpolder heeft 20 procent van alle (geregistreerd) woonachtige arbeidsmigranten. In Lelystad, Zeewolde en Dronten staan tussen de 1.400 en 2.900 arbeidsmigranten geregistreerd. Op Urk is het aantal geregistreerde woonachtigen aan de lage kant vergeleken met het aantal werkzame arbeidsmigranten: hier staan slechts 200 arbeidsmigranten geregistreerd. Uit gesprekken is gebleken dat veel van de op Urk werkzame arbeidsmigranten vooral in de gemeente Noordoostpolder wonen. Een klein deel woont in andere gemeenten binnen de provincie.

Figuur 3.3: Provincie Flevoland. Aantal geregistreerd woonachtige arbeidsmigranten in de provincie Flevoland, 2010-2022



Bron: Decisio (2024), op basis van CBS Microdata

Tabel 3.2: Aantal wonende arbeidsmigranten in Provincie Flevoland in 2010 en 2022

Woongemeente	Aantal 2010	Aantal 2022	Vershil absoluut	Jaarlijkse groei
Almere	2.400	5.500	3.100	7%
Dronten	300	1.400	1.100	13%
Lelystad	900	2.900	2.000	10%
Noordoostpolder	400	3.000	2.600	18%
Urk	< 100	200	0-200	11%
Zeewolde	100	2.000	1.900	26%
<b>Provincie Flevoland</b>	<b>4.200</b>	<b>15.000</b>	<b>10.800</b>	<b>11%</b>

Bron: Decisio (2024), op basis van CBS Microdata

### Registratiegraad: woonadres arbeidsmigrant niet altijd bekend

Het komt voor dat het woonadres van een arbeidsmigrant niet bekend is via CBS Microdata. Dat kan meerdere redenen hebben. Bijvoorbeeld doordat de arbeidsmigrant, bij seizoensgebonden arbeid, minder dan 4 maanden in Nederland verblijft en zich niet bij de gemeente inschrijft (dit is ook geen wettelijke plicht). Of, het kan voorkomen dat de arbeidsmigrant zich niet wenst in te schrijven vanwege de (onterechte) angst voor het verliezen van rechten in het land van herkomst. Het aantal geregistreerde arbeidsmigranten via de CBS Microdata is dus waarschijnlijk een onderschatting van het aantal arbeidsmigranten dat daadwerkelijk in Flevoland woont. In hoofdstuk 4 van dit rapport is verder toegelicht en is onderbouwd welke aannames we hanteren om tot een goede inschatting te komen van het aantal woonachtige arbeidsmigranten in Flevoland.

### Belangrijkste woonlocaties

In Figuur 3.4 zien we de verdeling van het aantal geregistreerde arbeidsmigranten naar postcode-4 gebied (PC4). Verschillende gebieden springen eruit:

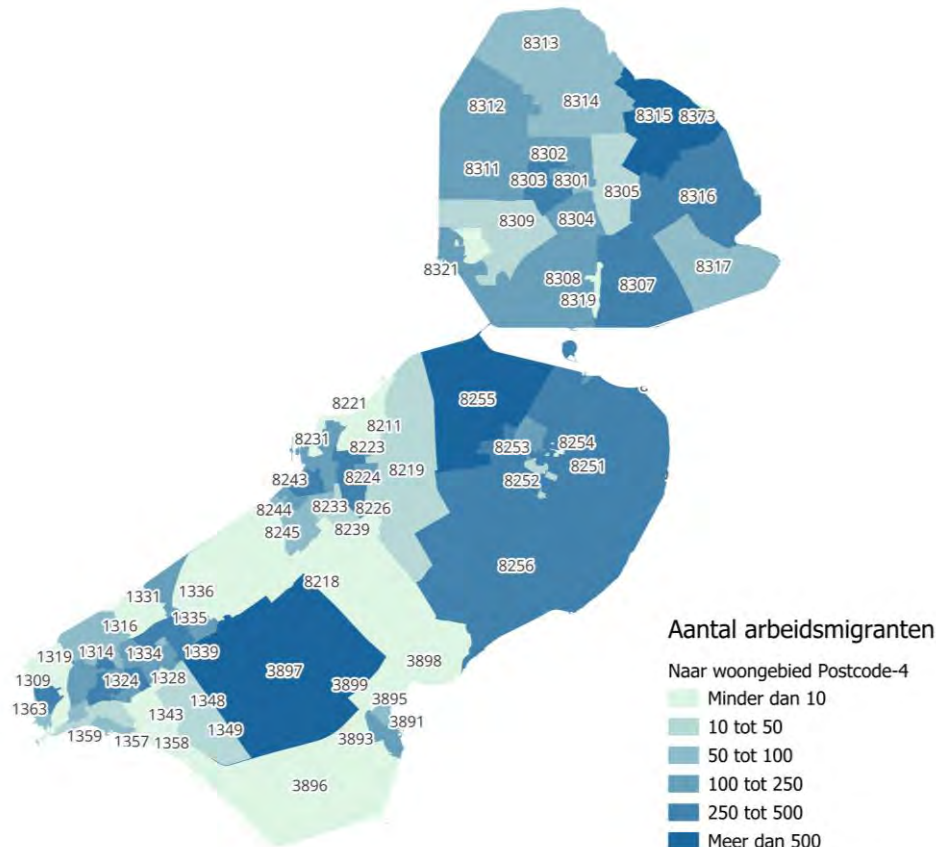
- Postcode 3897, behorend bij gemeente Zeewolde, is de postcodes waar de meeste arbeidsmigranten geregistreerd staan. Binnen dit gebied ligt huisvestingslocatie De Bosruiter waar plek is voor 600 arbeidsmigranten en een huisvestingslocatie bij landbouwbedrijf Bio Brass, waar plek is voor 64 arbeidsmigranten.

- Postcode 8255, waar 250-500 arbeidsmigranten geregistreerd staan, behoort tot gemeente Dronten. Ook hier ligt een grote huisvestingslocatie voor arbeidsmigranten, namelijk het park aan de Visvijverweg. Hier is plek voor bij 300 arbeidsmigranten.
- Postcode 8315, waar 250-500 arbeidsmigranten geregistreerd staan, behoort tot de Noordoostpolder. Hier ligt het park aan de Kuinderweg (300 arbeidsmigranten).
- Ook het park in Marknesse (Noordoostpolder), postcode 8316, is aan de hand van het aantal registraties zichtbaar op de kaart.

Daarnaast zijn uit gesprekken nog een aantal wijken gebleken waar veel arbeidsmigranten wonen, legaal of illegaal:

- Op Urk gaat het om huisvesting in kleine eengezinswoningen in het Oude Dorp en tijdelijke situaties op het bedrijventerrein de Zwolsehoek.
- In Dronten gaat het vooral om de wijk Dronten-Noord.
- In de Noordoostpolder wonen veel arbeidsmigranten in het oude dorp. Hier zijn vroeger veel woningen opgekocht. Ondertussen is huisvesting aan arbeidsmigranten in deze woningen legaal.
- In Almere wonen veel arbeidsmigranten in Almere Buiten.

Figuur 3.4: Aantal geregistreerde arbeidsmigranten naar Postcode-4 gebied (PC4)



Bron: Decisio (2024), op basis van CBS Microdata.

Wij hebben een inventarisatie van woonplekken uitgevoerd onder gemeenten. Wanneer we het hebben over woonplekken, bedoelen we 'bedden'. Vaak zijn er dus meerdere plekken per woning of locatie.

- Uit de inventarisatie blijkt dat een groot deel van de woonplekken voor arbeidsmigranten zich in een grootschalige voorziening bevindt. Dit gaat om circa 3.850 plekken.



- Naast huisvesting in grootschalige locaties zijn er woonplekken op boerenerven of in kleinschalige voorzieningen bij een bedrijf zelf. In totaal gaat het om circa 700 plekken, met name in Noordoostpolder. Een specifiek voorbeeld is Bio Brass in Zeewolde.
- Ook zijn er bekende plekken in reguliere woningen in woonwijken (circa 650 plekken).

In Tabel 3.3 staat een overzicht van het type huisvesting dat bij de gemeenten bekend is. In totaal zijn er circa 5.200 woonplekken in beeld.

Tabel 3.3: Aantal bekende woonplekken per gemeente, 2024

Type huisvesting	Almere	Dronten	Lelystad	Noordoostpolder	Urk	Zeewolde	Totaal
Reguliere woningen (zelfstandig)				240	20		260
Reguliere woningen (onzelfstandig)	80				300		380
Bedrijfsgebouwen/bedrijventerreinen		125			40		165
Recreatieparken/recreatiewoningen	200				10		210
Specifiek bestemde locaties (bijv. campus of woonpark)		500		1650		600	2750
Boerderijen/buitengebied	150			310	10	64	534
Andere locaties	368		518				886
<b>Totaal</b>	<b>798</b>	<b>625</b>	<b>518</b>	<b>2200</b>	<b>380</b>	<b>664</b>	<b>5185</b>

Bron: Inventarisatie onder gemeenten (2024)

## 70 procent werkzaam in Flevoland

We zien, op basis van de gegevens over 2022 en de gevoerde gesprekken met gemeenten en uitzendbureaus, dat gemiddeld tenminste 70% van de arbeidsmigranten die in Flevoland wonen ook daadwerkelijk in de provincie werkt. De meesten werken ook nog eens binnen de eigen woongemeente. De pendel van arbeidsmigranten van de (woon)provincie Flevoland naar buiten de provincie bedraagt zo'n 30 procent. Het gaat om rond 4.500 personen. Het gaat hier vaak om pendel vanuit Almere en Lelystad richting andere delen van de Randstad. Andersom werken er 2.075 arbeidsmigranten in Flevoland, waarvan we weten dat ze buiten de provincie wonen.

Tabel 3.4: Provincie Flevoland. Aandeel arbeidsmigranten dat in Flevoland woont en werkt, naar gemeente, 2022

Woongemeente	Aantal geregistreerde woonachtige	Werkt in Flevoland	Werkt buiten Flevoland
Almere	5.500	54%	46%
Dronten	1.400	83%	17%
Lelystad	2.900	61%	39%
Noordoostpolder	3.000	92%	8%
Urk	200	100%	0%
Zeewolde	2.000	62%	38%
<b>Provincie Flevoland</b>	<b>15.000</b>	<b>70%</b>	<b>30%</b>

Bron: Decisio (2024), op basis van CBS Microdata en Companen (2024), op basis van inventarisatie onder huisvesters. De CBS Microdata vormen de basis voor deze tabel. Waar mogelijk, hebben we deze gegevens verrijkt met informatie over woon- en werklocatie via gesprekken.

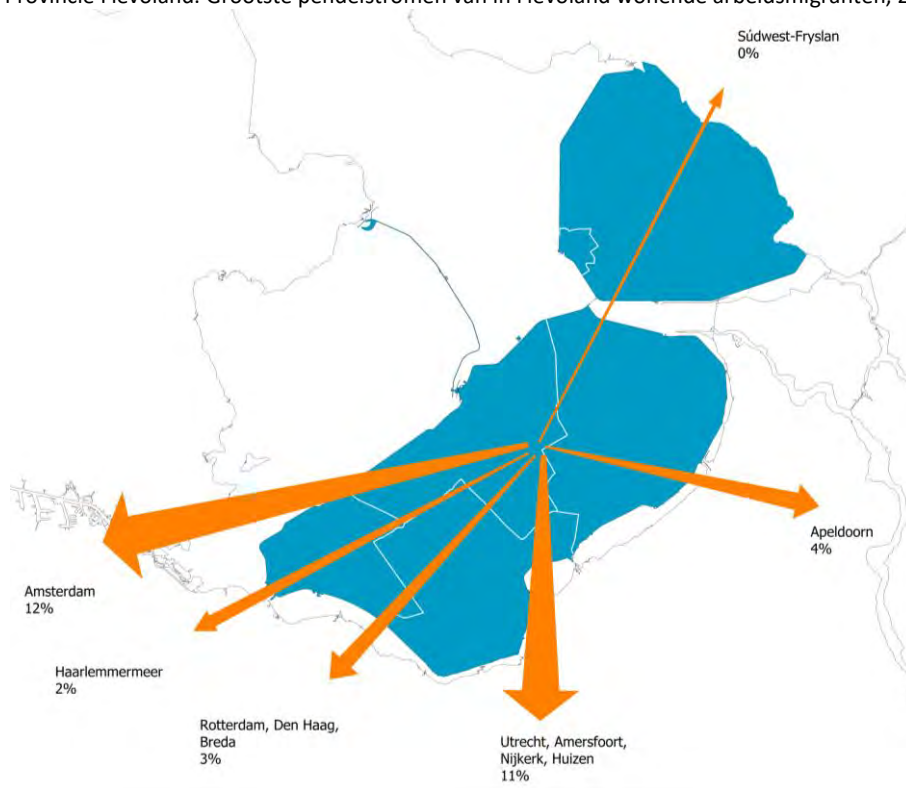
## Relatie woon- en werkgemeente: vooral lokale/regionale schaal

Op basis van gegevens voor 2022 blijkt dat (na de eigen woongemeente als belangrijkste werkgemeente) arbeidsmigranten veelal in de directe buurgemeenten of grotere, nabijgelegen gemeenten werken. Zo zijn circa 400 arbeidsmigranten die op Urk werken, geregistreerd woonachtig in de Noordoostpolder. Ook werkt een deel van de in Flevoland wonende arbeidsmigranten buiten Flevoland. 12% van de in Flevoland



wonende arbeidsmigranten werkt bijvoorbeeld in Amsterdam. In Figuur 3.5 zijn belangrijke pendelstromen vanuit Flevoland weergegeven.

Figuur 3.5: Provincie Flevoland. Grootste pendelstromen van in Flevoland wonende arbeidsmigranten, 2022



Bron: Decisio (2024), op basis van Microdata.

We zien in de woon-werkrelaties ook het effect van de druk op de woningmarkt in de Randstad: werkgevers die huisvesting zoeken voor hun werknemers in Amsterdam en Utrecht vinden geen betaalbare woonplekken, waardoor ze uitwijken naar goedkopere alternatieven. Dan ligt Flevoland (met name Almere en Lelystad) voor de hand door de goede bereikbaarheid. We zien ook dat veel arbeidsmigranten in Haarlemmermeer werkzaam zijn. Dit zijn waarschijnlijk arbeidsmigranten die op en rondom Schiphol werken. Voor de andere gemeenten zien we vooral pendel richting buurgemeenten. In vergelijking met het vorige onderzoek zien we een toename in het aandeel arbeidsmigranten dat in Utrecht, Amersfoort, Nijkerk en Huizen werkt. Ook werkt een groter aandeel in Amsterdam. In vergelijking met het vorige onderzoek zien we een afname in het aandeel dat in Rotterdam, Den Haag en Breda werkt.

### 3.2 Prognose aantal arbeidsmigranten tot 2030

Hoe ontwikkelt zich het aantal arbeidsmigranten in de provincie Flevoland tot 2030? Om voor deze vraag een goede inschatting te maken is een aantal scenario's opgesteld om de verwachte ontwikkeling van het aantal arbeidsmigranten in te schatten.

### Relatie banengroei en aantal internationale werknemers/arbeidsmigranten

Voor de prognose baseren we ons op bestaande regionale prognoses van het aantal banen (bron: WLO-scenario's van CPB en PBL) en de beroepsbevolking zonder migratieachtergrond (bron: CBS). Door deze prognoses aan elkaar te 'matchen' ontstaat het verschil tussen het aantal beschikbare banen in de periode tot 2030 en het aantal werknemers (zonder migratieachtergrond) dat beschikbaar is om deze banen in te vullen. Hierin is rekening gehouden met verschillende demografische factoren als groei van de beroepsbevolking en vergrijzing, maar ook economische ontwikkeling door uit te gaan van een WLO-hoog en WLO-laag scenario.

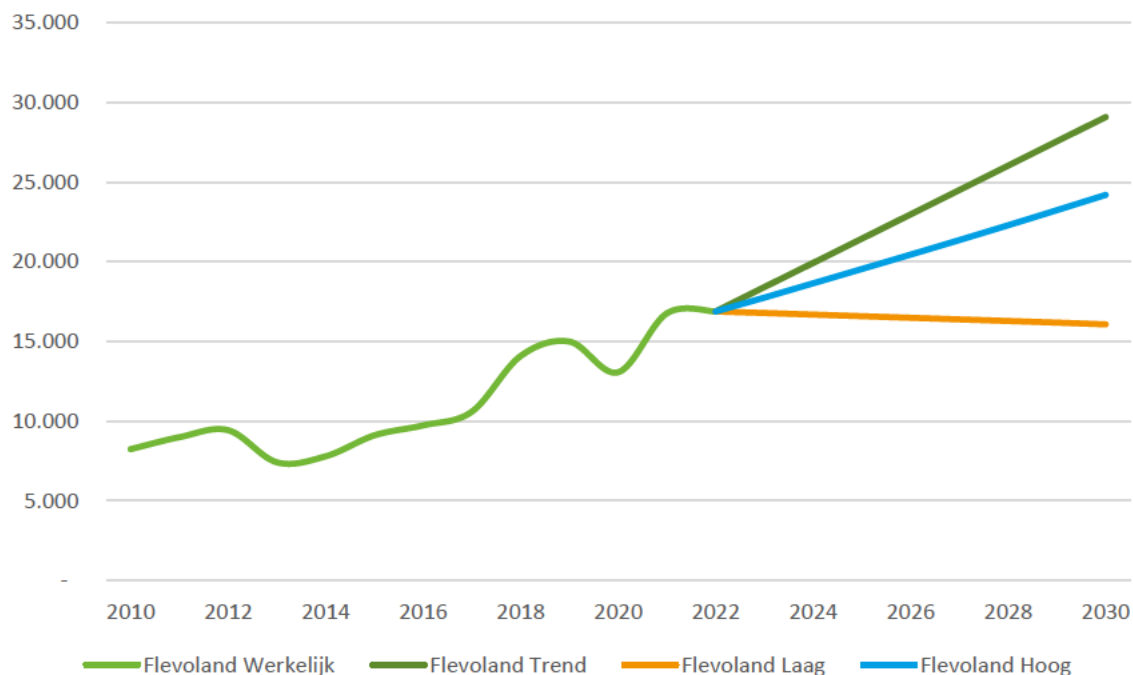
Het verschil tussen het aantal banen en werknemers zonder migratieachtergrond geeft een indicatie van het aantal internationale werknemers dat nodig is om aan de toekomstige vraag naar internationale werknemers te voldoen. Vervolgens hanteren we een verdeelsleutel op basis van de bestaande verhouding tussen internationale kenniswerkers en arbeidsmigranten.

Tegen deze achtergrond is voor de prognose van het aantal arbeidsmigranten tot 2030 in de provincie Flevoland uitgegaan van de volgende economische scenario's:

- **Trend economisch groeiscenario.** Dit scenario is gebaseerd op de relatie tussen de banengroei en het aantal arbeidsmigranten voor de periode 2010 tot en met 2022 (1,0 procent).
- **Laag economisch groeiscenario (WLO-laag).** Dit scenario is hetzelfde als het trend economisch groeiscenario, maar waarbij in het licht van lage (economische) groei een lage banengroei is opgenomen (0,3 procent).
- **Hoog economisch groeiscenario (WLO-hoog).** Dit scenario is hetzelfde als het trend economisch groeiscenario, maar waarbij in het licht van hoge (economische) groei een hoge (licht lager dan trend) banengroei is opgenomen (0,9 procent).

Uit de drie prognoses scenario's komt voor de provincie Flevoland een potentiële omvang naar voren van 16.000 tot 29.000 arbeidsmigranten in 2030. De aard van de groeiende werkgelegenheid bepaalt mede welk scenario het meest waarschijnlijk is. Als er bijvoorbeeld veel distributiewerk bijkomt betekent dit waarschijnlijk een grotere behoefte aan arbeidsmigranten dan als het aantal banen in de financiële dienstverlening groeit.

Figuur 3.6: Provincie Flevoland. Prognose aantal werkende arbeidsmigranten in Flevoland, 2022-2030



Bron: Decisio (2024), op basis van CBS Microdata

Het trendscenario valt wegens grote toenames in recente jaren hoog uit. Hoewel het economische hoge en lage groeiscenario beiden mogelijk zijn, is het hoge groeiscenario het meest realistische. Om de huisvestingsopgave overzichtelijk te houden, gebruiken we in dit rapport het hoge economisch groeiscenario als leidraad voor de huisvestingsopgave.

#### Aandachtspunten bij de prognoses

Aandachtspunt bij prognoses over arbeidsmigranten is dat deze groep, gezien de ontwikkeling tussen 2010 en 2022, zich waarschijnlijk ook voor de komende jaren in een onstabiele lijn zal ontwikkelen. Bovendien zullen verschillende, meer kwalitatieve landelijke en regionale effecten invloed uitoefenen op de potentiële omvang van de groep arbeidsmigranten. We verwachten dat deze echter vooral afhankelijk zijn van de beschikbaarheid van het aantal banen. Daarnaast is de uiteindelijke ontwikkeling van deze doelgroep in belangrijke mate afhankelijk van het beleid dat gevoerd wordt, en de keuze om deze groep wel of niet te accommoderen.

## 4 Huisvestingsopgave nu en naar 2030

Met de voorgaande analyses geven we een beeld van de binnen CBS-registraties bekende arbeidsmigranten, naar werk- en woonlocatie. Zoals eerder aangegeven schrijft een deel van de arbeidsmigranten zich niet in bij de Basisregistratie Persoonsgegevens (BRP). Dan gaat het vooral om mensen die kortdurend in Nederland werken en verblijven. Een ander deel van de inschrijvingen betreft een vestigingsadres van de werkgever of uitzender. Daarnaast zijn er mensen die zich niet uitschrijven. De inschatting van de huisvestingsopgave die samenhangt met arbeidsmigratie vraagt dan ook een nadere duiding. Deze duiding hebben we opgehaald door middel van een vragenlijst onder gemeenten en gesprekken met gemeenten, uitzendorganisaties, huisvesters en werkgevers.

### 4.1 Actuele huisvestingssituatie

#### Omvang huisvesting arbeidsmigranten in Flevoland anno 2022

Er zijn verschillende redenen waarom mensen niet staan ingeschreven. De belangrijkste reden is dat inschrijving bij een verblijfsduur van minder dan vier maanden niet wettelijk verplicht is. Dit geldt vooral bij seizoensgebonden arbeid, bijvoorbeeld in de landbouw rond het oogstseizoen of in de logistiek/distributie rond de feestdagen.

Dit betekent waarschijnlijk dat de werkelijke omvang van de groep arbeidsmigranten die in de provincie Flevoland woont groter is dan in de BRP is vastgelegd. De schattingen omtrent de registratiegraad lopen uiteen.

#### Wetenschappelijk onderzoek naar registratiegraad

De laatste jaren zijn diverse onderzoeken uitgevoerd naar de registratiegraad onder arbeidsmigranten. Onderzoek van de Universiteit Utrecht (2013) en de Erasmus Universiteit (2014) wijst uit dat binnen de totale populatie arbeidsmigranten in Nederland circa 50 procent zich registreert. De Erasmus Universiteit en het voormalige Nicis Institute (2012) schatten de registratiegraad onder arbeidsmigranten in eerder onderzoek op circa 66 procent. Het Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid (2013) gaat in een kamerbrief over EU-arbeidsmigratie uit van lagere inschattingen en stelt dat: 'ongeveer 62 procent van de bij het UWV geregistreerde werknemers niet staat ingeschreven'.

Het onderzoek van het Risbo (Onderzoeksinstituut Erasmus Universiteit Rotterdam, 2009) komt uit op een registratiegraad van circa 45 procent. De rekenmethode in dit laatste onderzoek is goed gedocumenteerd en betrouwbaar. Het aandeel **niet-geregistreerden** is daarbij afgeleid uit loongegevens van de Belastingdienst over personen met een nationaliteit uit Midden- en Oost-Europa die **wel loonbelasting afdragen, maar niet in de BRP zijn geregistreerd**. In het vervolg zullen we op basis deze stelregel een inschatting maken voor Flevoland.

#### Inschatting huidig aantal in Flevoland wonende arbeidsmigranten

We hebben voor een specifiek beeld de rekenmethode van het Risbo toegepast op Flevoland. Dat betekent dat we het aantal geregistreerde arbeidsmigranten woonachtig in Flevoland hebben aangevuld met het aantal werkende arbeidsmigranten waarvan we niet zeker weten waar ze wonen. In Flevoland zijn (in 2022) 16.900 werkende arbeidsmigranten. Van de in de BRP geregistreerde arbeidsmigranten die in Flevoland wonen, werken er circa 10.500 binnen de provincie (dat is 70 procent van 15.000; afgeleid uit Tabel 3.4). Vervolgens weten we dat 2.075 arbeidsmigranten wel in Flevoland werken, maar dat zij buiten de provincie staan geregistreerd als wonende. Dit zou, volgens de benadering van het Risbo,

betekenen dat er 4.325 niet-geregistreerde arbeidsmigranten in Flevoland werken en naar verwachting ook wonen. Daarnaast doen we ook een inschatting over het aantal arbeidsmigranten dat naar verwachting in Flevoland woont en elders werkt. Hierbij komen we uit op 1.900 niet-geregistreerde arbeidsmigranten. In totaal zijn er dus 6.225 niet-geregistreerde arbeidsmigranten die in Flevoland wonen. Daarmee komen we uit op afgerond **21.200 geregisteerde en niet-geregisteerde arbeidsmigranten die in de provincie wonen**. Dit zou een registratiegraad van 70% procent betekenen. In vergelijking met vorig onderzoek is de registratiegraad gestegen. Dit komt overeen met de gesprekken die we hebben gevoerd waarbij gemeenten aangeven actiever bezig te zijn met de registratie van arbeidsmigranten.



## 4.2 Short-, mid- en long-stay faciliteiten

Wij hebben een analyse gemaakt van de verwachte verblijfsperiode in de provincie Flevoland. Van de geregisteerde arbeidsmigranten weten we dat 75 procent langer dan een jaar in de provincie woont. Circa 40 procent woont er langer dan drie jaar. Echter bij niet-geregistreerden is het waarschijnlijk dat het grootste deel kortdurend in Flevoland verblijft. Dit aantal tellen we daarom bij de short-stay op. Hierdoor woont 48% van de arbeidsmigranten in Flevoland korter dan een jaar in de provincie, 24% tussen de 1 en 3 jaar en 28% langer dan 3 jaar. In het vorige onderzoek waren deze percentages respectievelijk 50%, 35% en 15%. Deze verschuiving komt doordat de long-staygroep zich steeds aanvult, waarmee de gemiddelde verblijfsduur langer wordt.

Tabel 4.1 Verdeling short-, mid- en long-stay inclusief niet-geregistreerden

Short-stay	Mid-stay	Long-stay
48%	24%	28%

Bron: Decisio (2024), op basis van CBS microdata, bewerking Companen

### Short- en mid-stay

We maken voor de huisvestingsopgave onderscheid naar de verblijfsduur en hun daarmee samenhangende huisvestingsbehoefte. Bij kort verblijf (tot 1 jaar) zien we naast nieuwkomers ook veel seizoensarbeid. De huisvestingsopgave is vaak eerst gerelateerd aan het bedrijf waar zij werken. Commissie Roemer geeft daarbij aan dat het bij deze groep belangrijk is om de relatie tussen woon- en werkcontract los te koppelen, zodat uitbuiting van mensen voorkomen wordt. Eenvoudige voorzieningen volgens de SNF-norm zijn vaak passend. Bij middellang verblijf (1 jaar tot 3 jaar) neemt de behoefte aan een eigen woonplek en comfort in en om de woonplek toe.

Over het algemeen is de behoefte bij short- en mid-stay verblijvende migranten gericht op plekken die minimaal aan de SNF-norm voldoen, liefst beter. Hoe langer mensen blijven hoe meer er behoefte is aan een eigen plek; en dus niet met twee mensen op één kamer. Voorbeelden van woonconcepten voor deze groep zijn:

- **Groepsgewijs waar arbeidsmigranten samenwonen in een gebouw:** Deze gebouwen bestaan uit studio's waar arbeidsmigranten verblijven. Vaak met 1 of 2 mensen per kamer. Deze gebouwen hebben ontmoetingsruimten, sportvoorzieningen en liggen in de buurt van voorzieningen zoals een supermarkt. Deze gebouwen kunnen ontstaan door transformaties van voormalige kantoorpanden of zorgcomplexen. Wegens de aanwezigheid van de logistieke sector binnen de provincie, heeft deze woonvorm in grootschalige vorm de voorkeur. Hierbij kan gedacht worden aan LH shortstay studio's of het hotel aan de Trekweg, beide in Almere. Voor de agrarische sector is een kleinschaligere woonvorm vaak eerder gewenst, denk hierbij aan de huisvesting bij Bio Brass in Zeewolde.
- **Een park met chalets:** Deze parken kunnen oude vakantieparken zijn of nieuwe parken. Vaak liggen dit soort woonconcepten in het buitengebied. Het is daarom noodzakelijk dat er, net als bij groepsgebouwen, ontmoetingsruimten, sportvoorzieningen en winkels aanwezig zijn. Voorbeelden van dit soort woonconcepten zijn al gerealiseerd in o.a. Dronten (Visvijverweg), Noordoostpolder (Park in Ens) en Zeewolde (De Bosruiter).
- **Verhuur van wooneenheden in bestaande woningen:** Dit zijn woningen die (particulier) verhuurd worden aan arbeidsmigranten. Deze vorm zorgt vaak extra druk op de woningmarkt aangezien deze woningen aan de voorraad worden onttrokken en er verdringing van regulier woningzoekende ontstaat. Ook kan dit leiden tot overlast wegens de hoeveelheid mensen per woning en de daardoor hogere parkeerdruk. Gemeenten gaan hier verschillend mee om. Noordoostpolder en Urk hebben aangegeven verkamering niet meer toe te staan met hun huidige beleid. Tegelijkertijd zijn er in de Noordoostpolder wooneenheden in bestaande woningen die legaal verhuurd worden aan arbeidsmigranten, waarbij er aan de regel moet worden voldaan van maximaal 4 personen per woning en wordt er kwalitatief goede huisvesting verwacht. Gemeenten geven aan dat er over het algemeen weinig overlast wordt ervaren van huisvesting van arbeidsmigranten in reguliere woningen, maar dat deze woonvorm wegens het woningtekort alsnog niet wenselijk is.



## Long-stay

Wat betreft de huisvesting voor long-stay arbeidsmigranten betekent het dat deze mensen in de reguliere woningmarkt terechtkomen. Hierbij kan gedacht worden aan zowel huur als koop. Gelet op het inkomen van deze groep en de hoge koopprijzen, kunnen we ervan uitgaan dat een groeiend deel van long-stay-migranten een woning in het huursegment zal zoeken; zowel sociale huur als middenhuur. Dit betreft de meerderheid van de huisvestingsvraag. We zien echter ook migranten die een koopwoning vinden, en die bijvoorbeeld financieren door (gedeeltelijke) verhuur aan migranten uit eigen land.

## 4.3 Conclusie

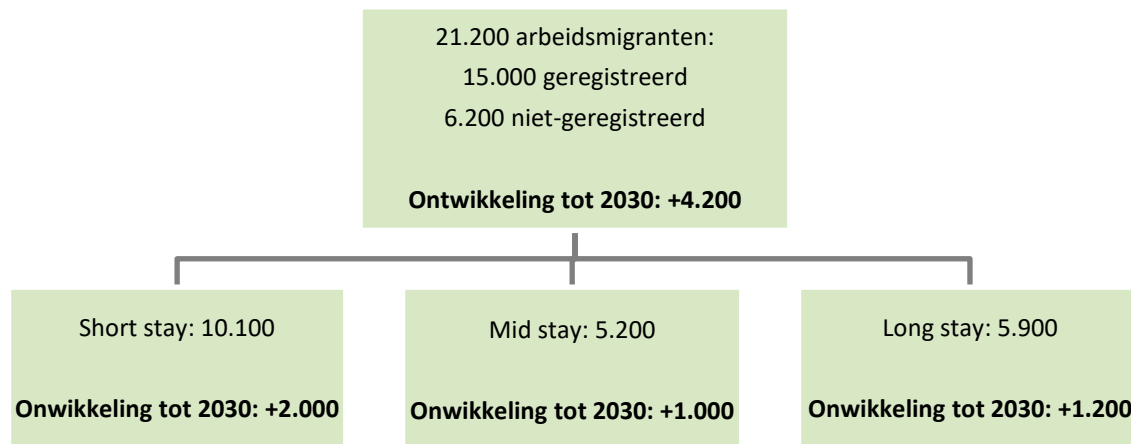
### Ontwikkelingen van belang voor de huisvesting van arbeidsmigranten

Uit het vorige onderzoek is gebleken dat er met name een kwantitatief tekort aan woonplekken in Flevoland is. Dit kwam door een gebrek aan locaties om (grootschalige) huisvesting te realiseren. Ondertussen is er redelijk wat (grootschalige) huisvesting gerealiseerd. Hier is vooral in het landelijk gebied plek voor gevonden. Gemeenten geven aan dat dit vaak ook de voorkeur heeft, aangezien dit soort type huisvesting goed te onderhouden valt. Maar er zijn ook gemeenten in Flevoland die moeite hebben om locaties in het buitengebied te vinden. De vraag naar huisvesting op Urk vloeit (door gebrek aan buitengebied) naar buurgemeente Noordoostpolder. Hierdoor ontstaat er een waterbedeefte. Ook in Almere en Lelystad zien we nog steeds huisvesting in woonwijken, waarop verder geen zicht is. Met het oog op de toekomst is het belangrijk om nieuwe huisvesting voor arbeidsmigranten te blijven faciliteren.

Bij de huisvestingsopgave voor short- en mid-stayvoorzieningen moet aandacht besteed worden aan de volgende kwaliteitsaspecten:

- De huisvesting moet minstens voldoen aan de SNF-norm, bij voorkeur beter, vooral wat betreft gebruiksoppervlak en het delen van ruimtes. Huisvesting die niet aan deze norm voldoet, moet geleidelijk worden opgeheven om de concurrentiepositie op de internationale arbeidsmarkt te verbeteren, om humane redenen, en om een gelijk speelveld tussen huisvesters te creëren.
- Er moet aandacht zijn voor de mogelijkheid van sociale interactie en recreatie in huisvestingsoplossingen. Sommigen pleiten voor deze voorzieningen op de verblijfslocaties zelf, terwijl anderen het belangrijker vinden om gebruik te maken van lokale voorzieningen. Dit bevordert integratie en ondersteunt het economisch draagvlak van bestaande faciliteiten.
- Tijdelijke huisvesting in woonwijken moet beperkt blijven. Verhuur aan arbeidsmigranten voor short- en mid-stay leidt tot verdringing op de reguliere woningmarkt. Bovendien kan dit parkeeroverlast, overbewoning van panden en een veranderend leefpatroon in straten met veel arbeidsmigranten veroorzaken.
- Gemeenten kunnen pas aan deze kwaliteitsaspecten werken als er voldoende alternatieven beschikbaar zijn. Dit vereist een aanzienlijke kwaliteitsverbetering van de bestaande huisvestingsvoorzieningen.

Op basis van de cijfers komen we tot de volgende huisvestingsopgave voor Flevoland:



In Flevoland wonen circa 21.200 arbeidsmigranten. De grootste onzekerheid over het aantal arbeidsmigranten is er bij de short-stay. Hier zijn namelijk de meeste niet-geregistreerden. Rond 5.900 arbeidsmigranten hebben zich structureel gevestigd. Zij doen geen beroep meer op specifieke huisvestingsvoorzieningen. De overige 15.300 arbeidsmigranten wonen in een short- of midstayvoorziening. Hiervan zijn 5.200 huisvestingsplekken goed in beeld. De overige 10.100 plekken liggen verspreid over locaties, waarbij het belangrijk is om hier een beter beeld van te krijgen. De verwachting is dat voor deze 10.100 plekken geleidelijk een volwaardig huisvestingsalternatief geboden moet worden. Als de provincie en gemeenten dit binnen 5 jaar op orde wil hebben, zou dit een opgave van circa 2.000 nieuwe of verbeterde plekken per jaar betekenen.

Daarnaast ligt er een groeiopgave voor de komende tien jaar van minimaal 4.200 woonplekken (hoog economisch scenario). Deze groei betreft 3.000 huisvestingsplekken voor short- en mid-stay en circa 1.200 arbeidsmigranten die permanent in Nederland gaan wonen. Door de druk op de landelijke woningmarkt is het niet onwaarschijnlijk dat in een open woningmarkt er nog een extra vraag bijkomt van buiten de provincie werkende arbeidsmigranten.

## 5 Oplossingen

Hoe kan Flevoland de komende huisvestingsopgave effectief aanpakken? Flevoland is sinds het vorige onderzoek goed op weg en loopt gelet op de registratiegraad en aantal woonplekken zelfs voor in vergelijking met andere provincies/regio's, maar er ligt nog steeds een kwantitatieve en kwalitatieve uitdaging op het gebied van huisvesting. Het aantal arbeidsmigranten blijft naar verwachting groeien tot 2030, zeker wanneer we rekening houden met een steeds grotere bedrijvigheid door economische ontwikkelingen in Lelystad. De exacte groei is afhankelijk van de economische ontwikkelingen, maar in elk scenario blijft de huisvestingsopgave groot. Bij uitstel van aanpak verplaatst het probleem slechts naar de toekomst, waardoor er later in een kortere tijd meer gedaan moet worden. Daarom is het goed om nu door te pakken. In dit hoofdstuk gaan we hier dieper op in.

### Urgentie en gezamenlijke opgave

De afgelopen jaren zijn er in sommige gemeenten redelijk wat huisvestingslocaties bij gekomen. Ook leeft het onderwerp arbeidsmigranten meer binnen gemeenten, staat het wat hoger op de bestuurlijke agenda en is er beleid geformuleerd. Uit gesprekken die we in het kader van het huidige onderzoek hebben gevoerd blijkt toch dat de eerder voorgestelde oplossing voor de huisvestingsopgave van arbeidsmigranten, waarbij een provinciale samenwerkingstafel werd voorgesteld, niet de gewenste vooruitgang heeft geboekt. De samenwerking tussen gemeenten is beperkt gebleven en de provincie mag meer regie nemen. Flevoland verwacht verschillende (grootschalige) ontwikkelingen op het gebied van bedrijvigheid, zeker in Lelystad, en tegelijkertijd een kleiner wordende beroepsbevolking. Wanneer er niet op tijd huisvesting wordt gefaciliteerd, stroomt de vraag naar gemeenten waar wel mogelijkheden zijn (zoals in de Noordoostpolder, Dronten en Zeewolde). Dit benadrukt de noodzaak om de eerder geformuleerde oplossingsrichting te herzien en te versterken.

### Mogelijke ontwikkellocaties

Er zullen meer grootschalige woningbouwlocaties bij moeten komen, als alternatief voor de huidige mogelijk incurante of niet aanwezige huisvesting. Te denken is aan toevoeging van groepsgebouwen, zoals in Almere, of parken met chalets, zoals in de Noordoostpolder. Groepsgebouwen zijn het meest geschikt bij grootschalige werklocaties, zoals in de logistieke sector. Deze accommodaties kunnen gerealiseerd worden door transformaties van voormalige kantoorpanden of specifieke voorzieningen nabij de werklocaties. Het is daarom van belang dat kansrijke locaties in kaart worden gebracht. Voor arbeidsmigranten die werkzaam zijn in de agrarische sector en vaak bij het bedrijf zelf worden gehuisvest, kan overwogen worden nabij agrarische bedrijven specifieke (grootschalige) locaties voor arbeidsmigranten te ontwikkelen. Dit draagt bij aan het zicht op de huisvesting.

### Registratiegraad verbeteren

De registratiegraad in Flevoland is toegenomen in vergelijking met het vorige onderzoek en is momenteel 70%. Hoewel er bij sommige gemeenten actief wordt gehandeld omtrent registraties van arbeidsmigranten, zijn er ook gemeenten die hier (bijna) niet mee bezig zijn. Redenen dat arbeidsmigranten zich niet inschrijven zijn vaak de angst voor het verlies van opgebouwde (sociale) rechten, zoals pensioen in het land van herkomst. Arbeidsmigranten kunnen ook door een locatie-eigenaar gehinderd worden bij het inschrijven op specifieke locaties, zelfs als ze dat wel zouden willen. Een onvoldoende registratie leidt tot een gebrek aan inzicht in de aard en omvang van de huisvestingssituatie. Dit kan resulteren in huisvesting aan de randen van de woningmarkt en in onveilige of ongezonde woonsituaties, waardoor "verkeerde huisvesters" vrij spel krijgen. De genoemde redenen

benadrukken de noodzaak van een intensievere inspanning om een striktere registratie in de Basisregistratie Personen (BRP) te bevorderen in alle gemeenten.

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft een barrièremodel ontwikkeld dat gemeenten handvatten biedt om kwetsbare arbeidsmigranten beter te beschermen. Dit model behandelt onder andere de registratiestap en biedt praktijkvoorbeelden. Mogelijkheden zijn; registratie in de basisregistratie personen laagdrempeliger maken, contact initiëren met huisvesters, uitzendbureaus en werkgevers voor afspraken over registratie in de basisregistratie personen en het versterken van de informatiepositie van de gemeente door te communiceren op de juiste momenten en te werken aan een informatiepakket in eigen taal of een informatie-app (Praktijkvoorbeeld MYinfoNL-app door onder andere gemeente Waalwijk).

### **Wet goed verhuurderschap**

Sinds 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap van kracht. Deze wet bevat algemene regels voor goed verhuurderschap, zowel voor reguliere woningzoekenden als voor arbeidsmigranten. Gemeenten zijn verplicht een meldpunt te onderhouden waar klachten kunnen worden gemeld over ongepast verhuurgedrag. Wat betreft de voorschriften voor arbeidsmigranten is het de bedoeling dat tijdens informatieverstrekking aan deze groep hun eigen taal of een gangbare taal wordt gebruikt, en dat het opstellen van integrale contracten (werk en wonen) niet langer is toegestaan. Dit laatste zorgde er in het verleden voor dat er arbeidsmigranten op straat belanden. Dit is voor de arbeidsmigrant zelf een onwenselijke situatie, maar uit gesprekken met gemeenten is ook gebleken dat dit voor overlast kan zorgen in de nabije omgeving.

Naast de algemene regels hebben gemeenten de mogelijkheid om een verhuurvergunning in te voeren voor woon- of verblijfsruimte, waarbij de laatste specifiek gericht is op verhuur aan arbeidsmigranten. Het doel hiervan is de arbeidsmigrant te beschermen tegen verwaarloosde huisvesting, ontoereikende voorzieningen, gebrek aan privacy of exorbitante huurprijzen. Tevens kan de gemeente sturen op naleving van normen of keurmerken zoals SNF of AKF. Deze wet biedt daarmee mogelijkheden om de huisvesting van arbeidsmigranten te verbeteren. De provincie kan actief bijdragen aan gezamenlijke implementatie van deze wet.

## Bijlage: Extra gegevens

### Aantal arbeidsmigranten naar werkgemeente

Aantal arbeidsmigranten, naar werkgemeente, 2010-2022

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Groei
Almere	4300	4300	4500	4200	4200	5000	4900	4900	5400	5800	4700	5000	4800	1,0%
Dronten	700	800	800	400	500	400	500	500	1100	1100	1000	1200	900	2,8%
Lelystad	700	600	600	500	600	600	700	700	800	900	900	1300	1300	6,0%
Noordoostpolder	2000	2600	2800	1600	1800	2200	2900	3400	5000	5100	4100	6200	6200	9,9%
Urk	200	200	300	300	200	300	400	600	1200	1500	1600	2200	2800	27,6%
Zeewolde	500	400	600	400	500	600	500	500	700	700	700	900	900	4,4%
Flevoland	8200	9000	9400	7400	7800	9100	9700	10600	14100	15000	13100	16800	16900	6,2%

Let op: deze cijfers zijn niet gecorrigeerd voor exacte werklocatie en mensen die ingeschreven staan op een werklocatie elders maar hier werken (bij een uitzendbureau).

Bron: Decisio (2024), op basis van CBS Microdata. Groei is gemiddeld jaarlijkse groei vanaf 2010 tot en met 2022.

### Aantal arbeidsmigranten (geregistreerd) naar woongemeente

Aantal arbeidsmigranten, naar woongemeente, 2010-2022

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Groei
Almere	2400	2500	2600	2800	2800	3000	3200	3700	4100	4700	4700	5100	5500	7,0%
Dronten	300	400	400	400	400	500	600	600	700	800	900	1300	1400	13,1%
Lelystad	900	900	900	1000	1100	1200	1300	1500	1700	2100	2300	2700	2900	10,0%
Noordoostpolder	400	500	600	700	800	900	1000	1200	1400	1500	1600	1700	3000	18,2%
Urk	0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	200	200	11,1%
Zeewolde	100	100	200	500	1400	1900	1900	1900	1800	2300	1700	1900	2000	25,9%
Flevoland	4200	4500	4700	5500	6700	7600	8100	9000	9800	11400	11400	12900	15000	11,1%

Bron: Decisio (2024), op basis van CBS Microdata. Groei is gemiddeld jaarlijkse groei vanaf 2010 tot en met 2022.

### Aantal geregistreerde arbeidsmigranten ten opzichte van het aantal inwoners

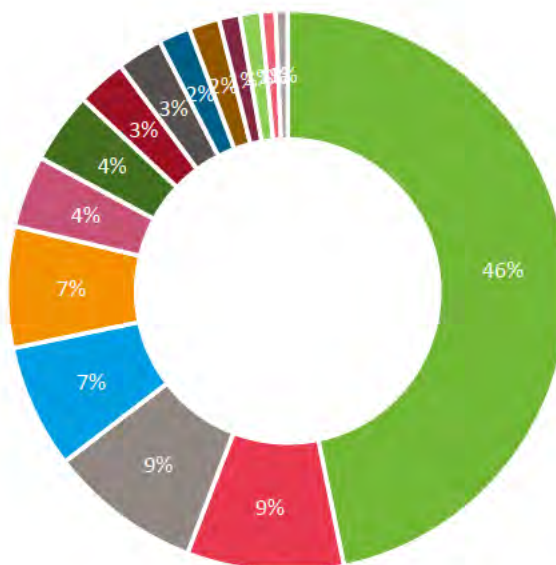
Aantal geregistreerde arbeidsmigranten ten opzichte van het aantal inwoners in Provincie Flevoland per woongemeente, 2022

Woongemeente	Aantal geregistreerd	Aantal inwoners	Aandeel geregistreerde arbeidsmigranten
Almere	5.500	222.800	2%
Dronten	1.400	43.600	3%
Lelystad	2.900	83.000	3%
Noordoostpolder	3.000	49.700	6%
Urk	200	21.800	1%
Zeewolde	2.000	23.700	8%
<b>Provincie Flevoland</b>	<b>15.000</b>	<b>444.600</b>	<b>3%</b>

Bron: Decisio (2024), op basis van CBS Microdata. Inwoners: CBS Statline. NB: cijfers van het aantal geregistreerde arbeidsmigranten zijn per eind 2022; daarom zijn voor de cijfers van het aantal inwoners de inwonersaantallen per 1 januari 2023 gebruikt.

## Bedrijfssectoren arbeidsmigranten

Verdeling werksectoren arbeidsmigranten in Flevoland, 2022, naar werklocatie

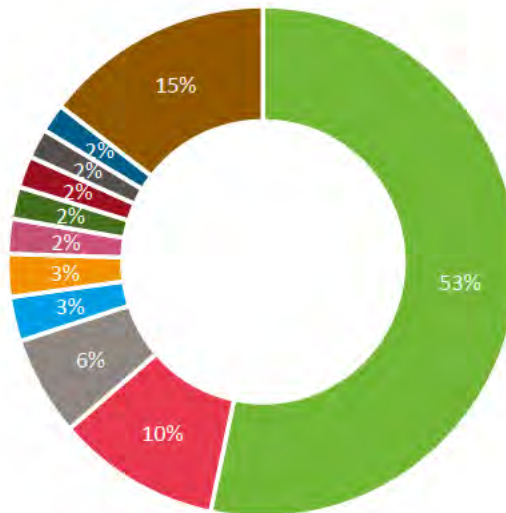


- Uitzendbureaus en detachering
- Detailhandel
- Industrie: voedings- en genotmiddelen
- Landbouw en Visserij
- Industrie: raffinaderijen en chemie
- Groothandel
- Zakelijke dienstverlening
- Industrie: metalelektro
- ICT, telecom en communicatie
- Persoonlijke dienstverlening
- Horeca
- Transport en logistiek
- Gezondheidszorg
- Bouw
- Cultuur, sport en recreatie



## Herkomst arbeidsmigranten

Top-10 herkomstlanden arbeidsmigranten in Flevoland, 2022, naar werklocatie



■ Pools ■ Bulgaars ■ Roemeens ■ Portugees ■ Spaans ■ Duits ■ Lets ■ Litouws ■ Turks ■ Chinees ■ Overig

## Bijlage: Toelichting methodiek

### Methodiek

Het CBS geeft geaccrediteerde organisaties toegang tot de databestanden op basis waarvan het CBS haar statistieken opstelt (de zogenaamde 'CBS Microdata'). Decisio heeft toegang tot CBS Microdata en gebruikt dit om de 'Monitor internationale werknemers' op te stellen. Binnen deze monitor zoomen we onder meer specifiek in op de arbeidsmigranten. Voor de monitor koppelt Decisio binnen CBS Microdata contract-informatie van arbeidsmigranten in Nederland aan verschillende persoonsgegevens. Op gemeenteniveau en (deels) op postcodeniveau geeft de monitor vervolgens onder meer inzicht in:

- Het aantal internationale werknemers dat in een regio woont en/of werkt
- In welke sector zij werkzaam zijn en wat zij verdienen
- Hoe lang zij in Nederland economisch actief zijn
- Waar ze vandaan komen, hoe oud ze zijn en hoe zij wonen.

De data is beschikbaar voor de periode 2010-2022, waardoor niet alleen de huidige situatie maar ook de ontwikkeling in beeld gebracht wordt.

### Definitie: wie is een arbeidsmigrant?

Een economisch-actieve internationale arbeidsmigrant is een persoon in loondienst bij een in Nederland gevestigde organisatie waarvoor loonheffing is betaald aan de Belastingdienst. Via de Belastingdienst ontvangt Decisio informatie over zijn of haar baan. Deze gegevens koppelen we aan de Basis Registratie Personen (BRP). Uit de BRP halen we bovendien tal van persoonsgegevens zoals leeftijd, geslacht en woonlocatie. Hieruit filteren we vervolgens de arbeidsmigranten die een buitenlandse nationaliteit hebben. Daarbij geldt dat deze persoon alleen een buitenlandse nationaliteit heeft; oftewel deze persoon heeft niet de Nederlandse nationaliteit.

In de monitor 'Internationale werknemers' maken we onderscheid tussen internationale kenniswerkers en arbeidsmigranten. Voor kenniswerkers wordt een minimale looneis gesteld voor twee leeftijdsgroepen. Alle werknemers die niet aan deze eisen voldoen, worden gerekend tot de groep arbeidsmigranten.

Binnen de groep arbeidsmigranten zal een klein deel bestaan uit vluchtelingen die niet sec voor arbeid naar Nederland zijn gekomen, maar inmiddels wel werkzaam zijn bij een in Nederland gevestigde organisatie.

# Inwoners en huishoudens

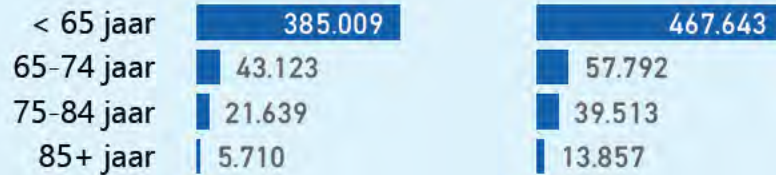
## Flevoland

### Inwoners naar leeftijd

#### Flevoland

2024

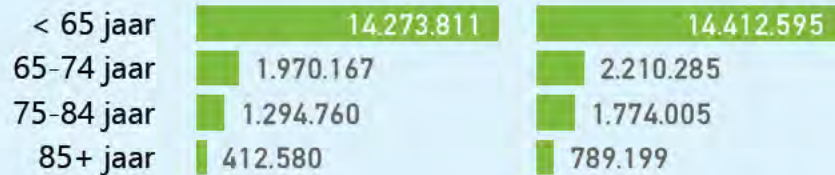
2040



#### Nederland

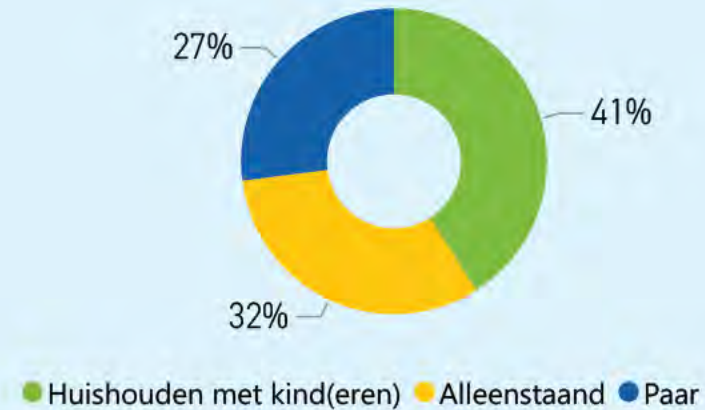
2024

2040



Leeftijd	2024		Leeftijd	2040	
	Flevoland	Nederland		Flevoland	Nederland
< 65 jaar	84%	80%	< 65 jaar	81%	75%
65-74 jaar	9%	11%	65-74 jaar	10%	12%
75-84 jaar	5%	7%	75-84 jaar	7%	9%
85+ jaar	1%	2%	85+ jaar	2%	4%

### Huishoudens naar samenstelling



### Huishoudens naar inkomen

Gemiddeld besteedbaar inkomen

€ 51.900

Percentage huishoudens met een laag inkomen

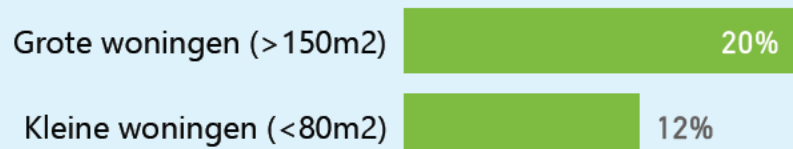
4,2%

# Geschiktheid woningvoorraad

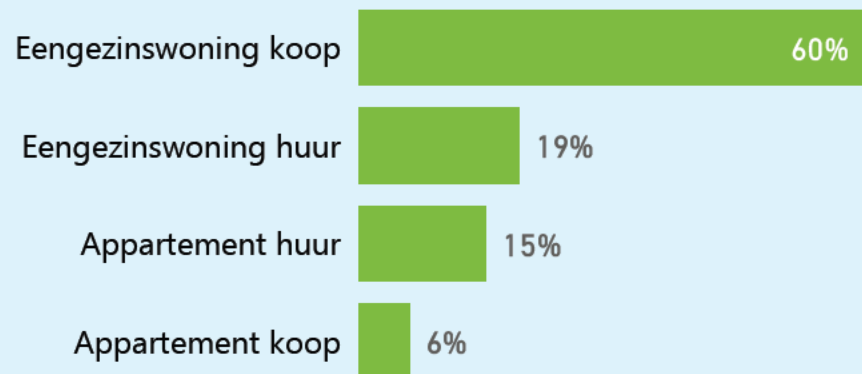
## Flevoland

### Woningvoorraad

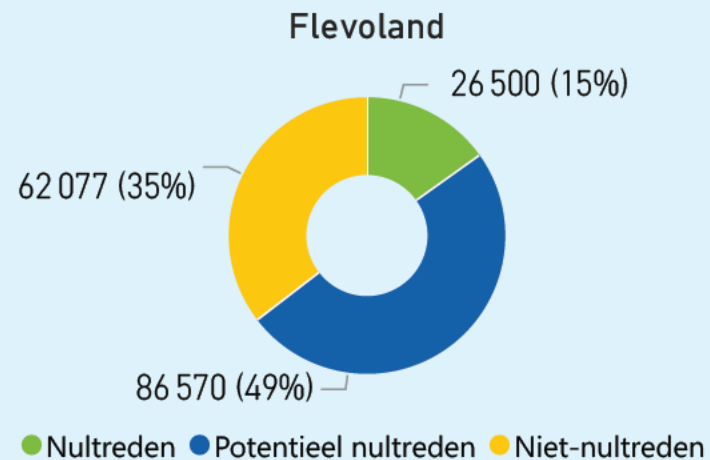
#### Woninggrootte



#### Woningtype en eigendom



### Geschiktheid woningvoorraad



### Woonsituatie huishoudens 55-74 en 75+

Flevoland			
Samenstelling huishouden	Nultreden	Potentieel nultreden	Niet-nultreden
55-74 alleenstaand	16%	49%	36%
55-74 paar	9%	59%	32%
75+ alleenstaand	31%	35%	34%
75+ paar	19%	52%	29%



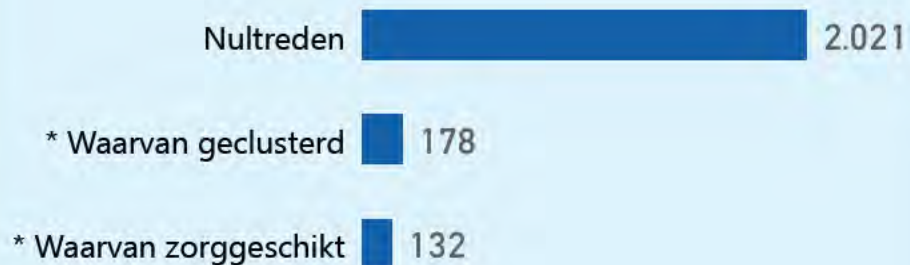
# Plancapaciteit woonvormen ouderen

## Flevoland

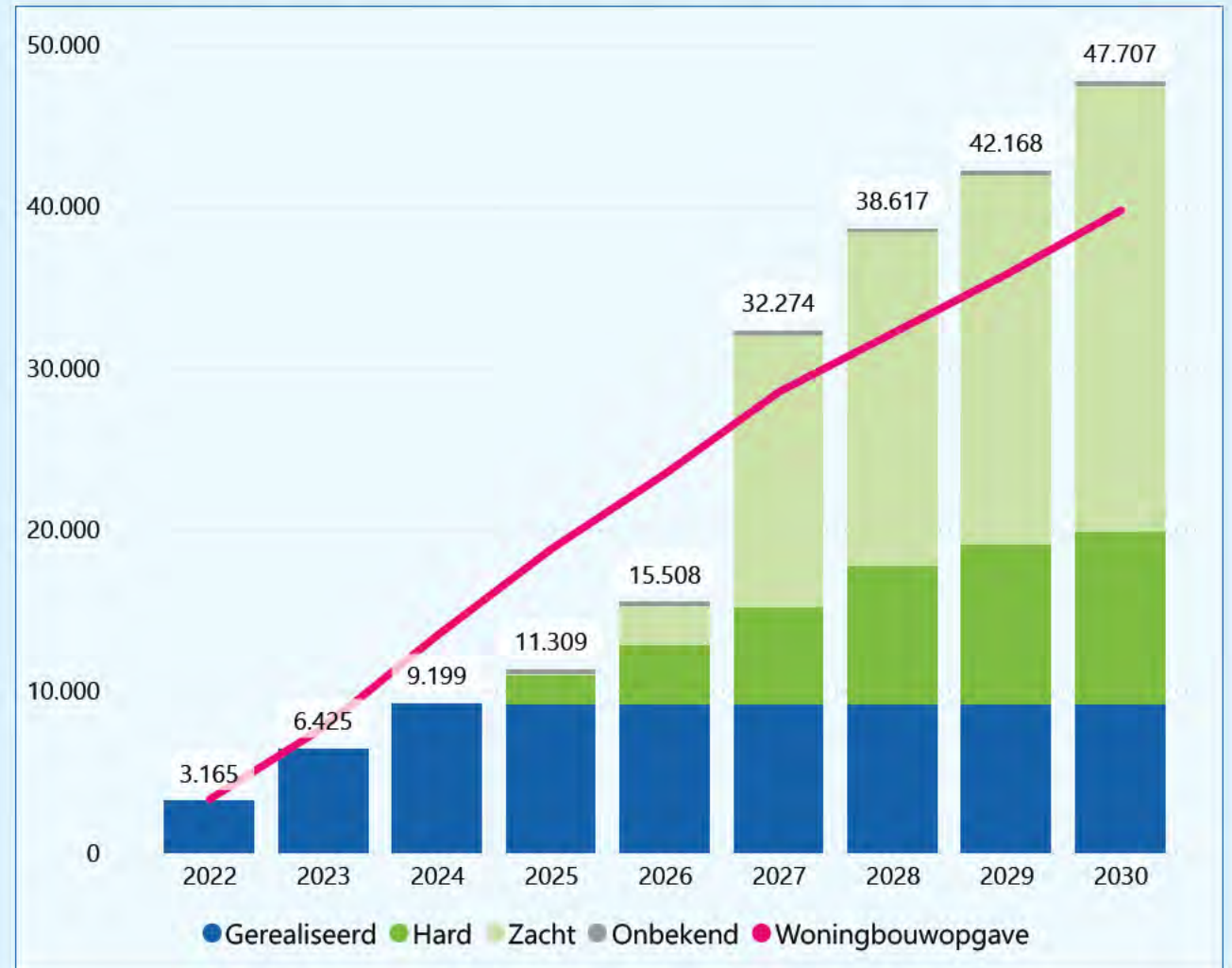
### Totale plancapaciteit naar prijssegment t/m 2030



### Plancapaciteit woonvorm ouderen t/m 2030



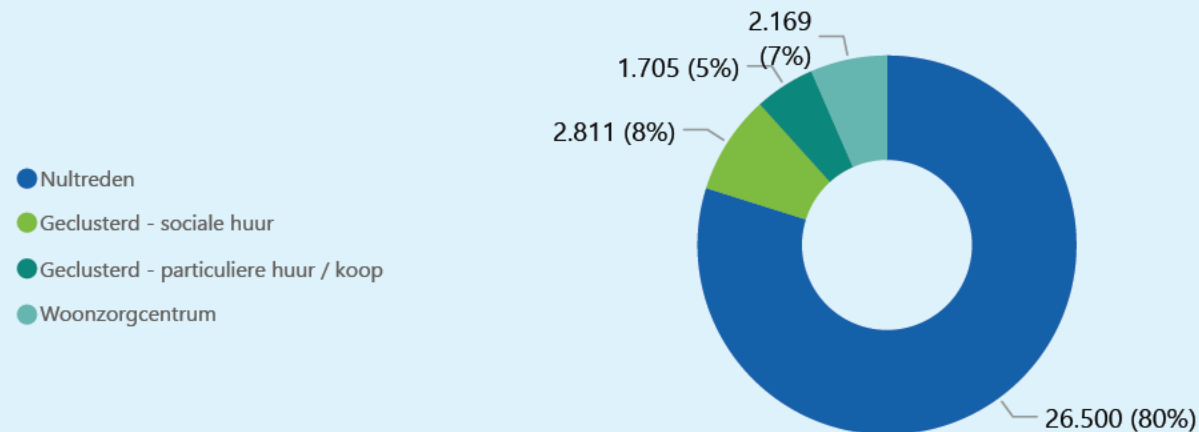
### Gerealiseerde woningen versus woondeal afspraken



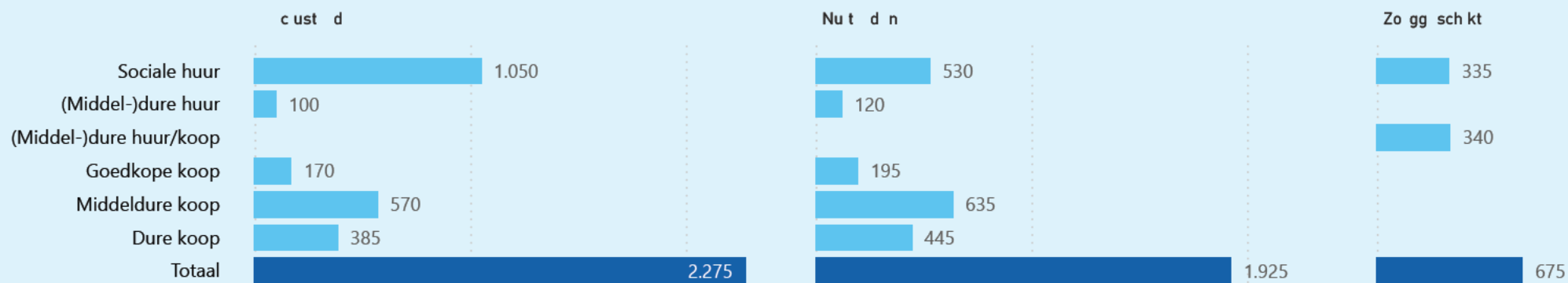
## Huidige en toekomstige behoefte aan woonvormen ouderen

Woonvorm	2024	2031	2040	Toename 2024-2031	Toename 2024-2040
Nultreden	4 820	6 745	8 845	1 925	4 025
Geclusterd	7 520	9 795	12 170	2 275	4 650
Zorggeschikt	2 120	2 795	3 985	675	1 865
<b>Totaal</b>	<b>14.460</b>	<b>19.335</b>	<b>25.000</b>	<b>4.875</b>	<b>10.540</b>

## Aanbod woonvormen ouderen



## Toe te voegen woningen tot en met 2030\*



\* Het toevoegen van nultreden geclusterde en zorggeschikte woningen is niet alleen een nieuwbouwpoging ook het benutten van de bestaande woningvoorraad is van belang

**Bronnen:** Opgave ouderenhuisvesting Flevoland, Companen (2024); Voor het aanbod aan woonvormen ouderen is gebruikgemaakt van CBS Microdata, kwaliteitsverslagen zorgaanbieders en/of uitvragen bij corporaties en zorgaanbieders binnen de lokale trajecten die zijn doorlopen voor een aantal gemeenten.



Inschatting huidige en toekomstige behoefte aan een intramurale woonvorm of tussenvorm (zelfstandiger in de wijk met ambulante begeleiding)

Doelgroep	2024	2030	2040	Toename 2024-2030	Toename 2024-2040
▲					
Mensen met een verstandelijke beperking	3030	3470	4050	440	1020
Mensen met een lichamelijke beperking	465	515	565	50	100
Mensen met een zintuiglijke beperking	25	30	30	5	5
Mensen met een psychische kwetsbaarheid (Beschermd Wonen)	1061	1180	1330	119	270
* Waarvan Wmo	381	425	475	44	95
* Waarvan Wlz	680	755	855	75	175

### Overige aandachtsgroepen\*

Doelgroep	Huidige omvang / Inschatting huisvestingsopgave
▲	
Arbeidsmigranten	Toename wonende arbeidsmigranten in de provincie t/m 2030: + 4.200
Woonwagenbewoners	53 woonwagenstandplaatsen
Studenten	23610
* Waarvan uitwonend	3855
* Waarvan thuiswonend	19755

\* Bij woonwagenbewoner en studenten gaat het om de huidige omvang (en dus niet om de extra huisvestingsopgave, dit is niet bekend). Bij arbeidsmigranten gaat het om de toename in wonende arbeidsmigranten (en dus wel om de extra huisvestingsopgave).

### Inschatting beroep op zelfstandige woonruimte: jaarlijks

Doelgroep	Inschatting jaarlijkse behoefte
Uitstroom Beschermd Wonen (Wmo)	60- 75
Uitstroom Klinische GGZ (Zvw en Wlz)	40- 40
Uitstroom Jeugdzorg met verblijf	25- 35
Uitstroom Maatschappelijke Opvang	50- 80
Uitstroom detentie	25- 60
Uitstroom vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel	20- 35
Medisch urgenten	70- 70
Mantelzorgers- en ontvangers	15- 45
Uitstappende sekswerkers	5- 10
<b>Totaal urgente aandachtsgroepen</b>	<b>310- 450</b>
Statushouders	345- 500
<b>Totaal urgente aandachtsgroepen + statushouders</b>	<b>655- 950</b>

### Vrijgekomen corporatiewoningen in 2023

Gebied	Aantal vrijgekomen corporatiewoningen (in 2023)	Beroep van urgente aandachtsgroepen op vrijgekomen corporatiewoningen	Beroep van urgente aandachtsgroepen + statushouders op vrijgekomen corporatiewoningen
Flevoland	2438	13% - 18%	27% - 39%