



Perfect Place

Bijeenkomst Bouwstenen

Vraag & aanbod woonzorggroepen

Maandag 25 september 2017

Het team



Johan Westerbeek

Marketing, Customer Journey, Business development

Marketingadviseur binnen vastgoed & zorgsector.

Opdrachtgevers: Woonzorg Nederland, Habion, Staedion, SADC, Zorgspectrum, Amstelring, ZZG zorggroep, Pro Senectute, Drie GasthuizenGroep



Anton Los

Sales, Business development, Corporate Real estate and facility management

Corporate real estate & facility manager binnen de zorg.

Gewerkt voor bedrijven als Vitras, Woonzorg Nederland, Lidl Nederland, Bouwfonds



RedFountain

Software and hardware development



Prijzen & awards



3^e PRIJS
STARTUP WEEKEND UTRECHT
11-13 NOVEMBER 2016



PROGRAMMA SMART CITY & LIVING 2017
FINAL SELECTIONDAYS
LAATSTE 20 STARTUPS VAN DE 400 WERELDWIJD

utrechtinc.



pressurecooker.
4 months startup program



Pilot projecten



Gemeente
Sliedrecht



Huidige situatie

Sterk groeiende groep
senioren: **3.4m** 65+
(2017) naar **4.8m** in
2040

Door veranderend
overheidsbeleid
moeten senioren
langduriger
zelfstandig wonen



Problematiek

Tekort aan geschikte
woningen en
passende
voorzieningen

Veel organisaties
betrokken bij de
huisvesting van
senioren

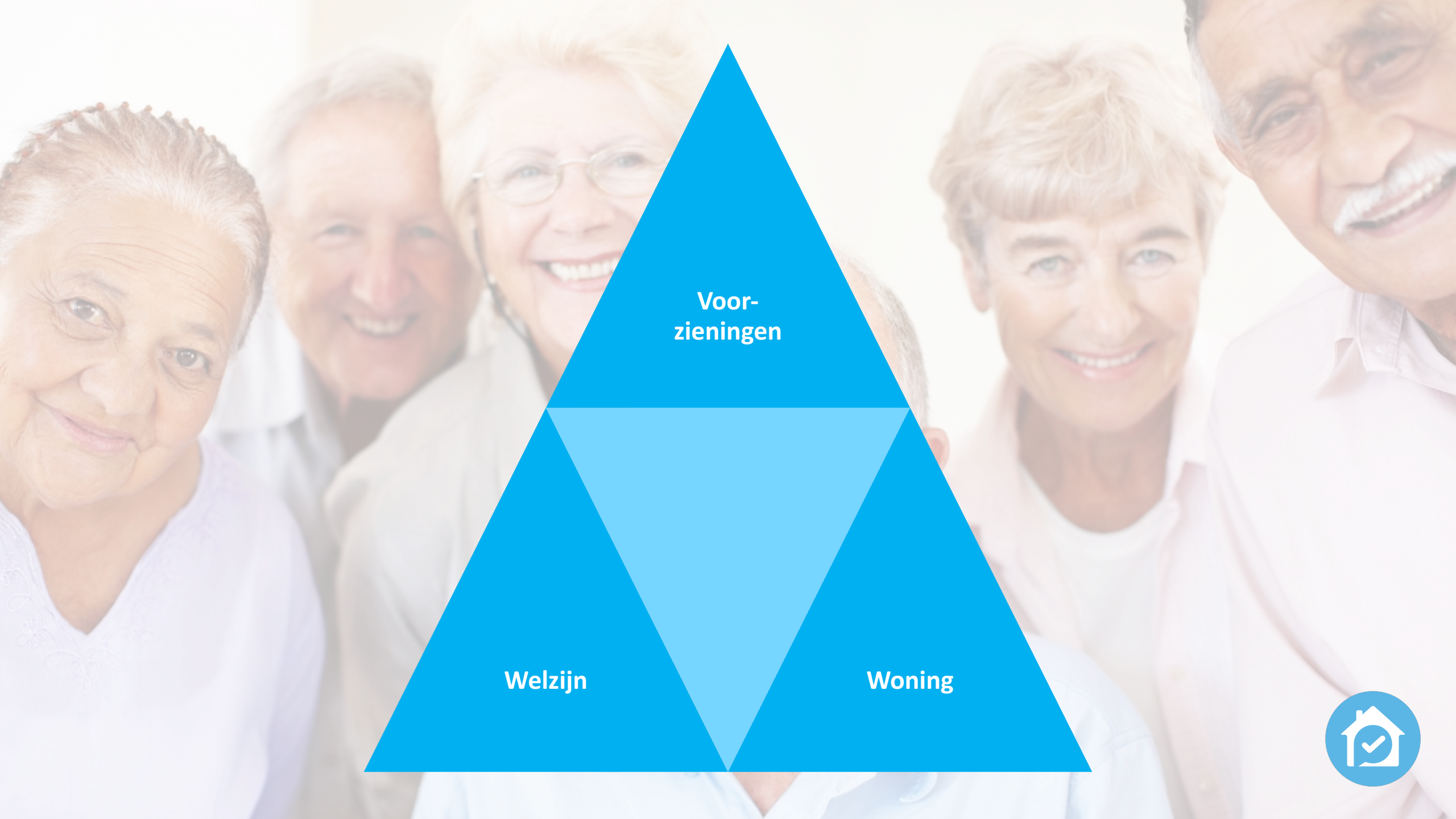
Het besluitvormings-
proces is **complex** en
risicovol

Informatie
vaak
incompleet en
niet up to date

Gebruik van
veel
verschillende
datasets

Gebrek aan
expertise om
datasets te
gebruiken





Voor-
zieningen

Welzijn

Woning



Belang fysieke woonomgeving onderkend, maar vaak nog weinig concreet



'Voor een "ouderen"-vriendelijke omgeving is zowel de fysieke als de sociale omgeving belangrijk'

Eenzaamheid

In de workshop Eenzaamheid stond de vraag centraal 'Hoe kom je in contact met mensen die eenzaam zijn?' Ze komen immers niet in het buurthuis. Hoe vind je ze? Ook hier worden signaleerders als de thuiszorg en de huisarts genoemd. Een oplossing werd gezien in het opzetten van een buurtnetwerk van vrijwilligers die mensen kennen. Iemand die dicht bij de doelgroep staat want 'Als een hulpverlener voor de deur staat is dat confronterend.' Zo iemand is wegbezuinigd herinnert dagvoorzitter Eugenie van der Schueren zich. Maar nu de economie weer aantrekt, is ze ervan overtuigd dat die terugkomt. Net als de 'wijkcontactvrouwen', wat goed zou zijn omdat sommige ouderen bang zijn om de deur open te doen, besluit Van der Schueren hoopvol.

Voorzieningen in de buurt

Voorzieningen in de buurt zijn voor de doelgroep van essentieel belang. Men wil er zelf op uit kunnen en daarom wordt goed openbaar vervoer genoemd als belangrijke voorziening in de buurt. Ook winkels en eerstelijnszorg in de nabijheid van de woning zijn belangrijk.

Triple A locaties:

- Albert Heijn
- Arts
- Apotheek

burgerinitiatieven nieuwe vormen van ongelijkheid kunnen ontstaan. Yvonne Witter verwoordt dit als volgt: 'Meer mensen zullen buiten de boot vallen. Wie krijgt er nog een sociale indicatie voor het verzorgingshuis? Wie zal er omkijken naar die 'minder aaijbare' buurman? Ontstaan er in zwakkere wijken voldoende burgerinitiatieven als voorzieningen verdwijnen?'

Een geschikte omgeving houdt in dat dicht bij huis sociale netwerken mogelijk zijn en dat er voorzieningen beschikbaar zijn. Op loopafstand moeten er voorzieningen zijn waar de ouderen anderen kunnen ontmoeten, een betaalbare warme maaltijd kunnen krijgen dan wel iets kunnen doen.¹² Nabijheid is cruciaal,

re

Wel thuis?

Literatuurstudie naar factoren die zelfstandig wonen van mensen met beperkingen beïnvloeden



Het cement tussen wonen en zorg

BESTUURLIJKE AGENDA VOOR DE RUIMTELIJKE OPGAVE
WONEN MET ZORG EN VOORZIENINGEN



BOUWSTENEN
VOOR SOCIAAL

De Nederlandse markt voor zorgvastgoed

Voor het investeren in zorgvastgoed staan de meeste seinen op groen. De vergrijzing en de marktwerking in de zorg zorgen voor een structurele verbetering van het investeringsklimaat voor zorgvastgoed. De beleidsmatige focus op langer thuiswonen van ouderen en zorgbehoevenden en het verplaatsen van zorg naar eerstelijnscentra in de wijk biedt perspectieven voor investeringen in die steden waar de vraag naar wonen en zorg het grootst is. Een voorwaarde voor aantrekkelijke investeringen is dat er voldoende voorzieningen in de nabijheid zijn te vinden. De markt voor zorgvastgoed staat aan de vooravond van verdere institutionalisering. Het aantal beleggers dat de markt betreedt, neemt toe. De beginfase waarin de markt van zorgvastgoed zich bevindt, biedt kansen voor early adopters.

syntrus | echmea
real estate & finance



Beleggingen

Onze organisatie

Onze visie

Nieuws

Voorzieningen cruciaal

Veel senioren vinden het belangrijk in de buurt van voorzieningen te wonen. Dat geldt echter niet voor iedereen. Een aantal ouderen verkiest een wat anoniemer grootstedelijk woonmilieu of woont bij voorkeur in een groen, niet-stedelijk woonmilieu. Maar ook bij hen groeit in de loop van de tijd het verlangen naar voldoende voorzieningen en de aanwezigheid van sociale contacten.

Kennis over woonwensen levert ook inzicht op in de potentiële zorgvraag. De ene ouder verlangt praktische services en diensten, terwijl een ander pas om hulp van buiten zal vragen als familie en vrienden niet meer in de toenemende zorgvraag kunnen voorzien. De introductie van e-health-toepassingen zal de een juist wel, maar de ander helemaal niet aanspreken.

Niet op de laatste plaats geeft de segmentering richting aan het denken over de (zorg-)woning en de woonomgeving. Veel ouderen hebben behoefte aan een appartement in een groot complex met alle winkels op loopafstand. Een ander zal zijn oude stek niet snel verlaten. Mocht verhuizing toch nodig zijn, dan willen zij graag in de buurt blijven. De plattegrond van de huurwoning mag wel wat kritische grens. Driekamerappartementen zijn favoriet bij persoonshuishoudens zijn twee kamers voldoende.

Aedes-Actiz • Kenniscentrum Wonen-Zorg

tema's > Woonomgeving > Kwetsbare ouderen beter af in woonservicegebied

LAANGERE OUDEREN BETER AF IN WOONSERVICEGEBIED



Onderzoek naar woonservicegebieden (gewone wijken waarin voorzieningen zijn om ouderen zo lang mogelijk te laten wonen) toont aan dat kwetsbare ouderen in woonservicegebieden minder snel langer zelfstandig wonen, wel zijn er aanwijzingen dat een dergelijke voorzieningen veel potentieel hebben wat langer zelfstandig wonen en voor mensen die mobiel genoeg zijn om zelfstandig een bezoek aan een servicepunt te brengen. Volgens de onderzoekers zijn er veel verhalen bekend van ouderen die dankzij een wijkservicepunt zelfstandig konden blijven wonen (Van Bergen et al. 2008: 56). De Kam et al. (2013) deden onderzoek in tien proeftuinen naar de effecten van woonservicegebieden voor ouderen.²⁷ Het leverde indirecte aanwijzingen op dat ouderen in woonservicegebieden inderdaad langer zelfstandig wonen.

Dichter bij huis	Algemene activiteiten die gemak en nabijheid vergen en ondersteunend zijn aan participatie en de zelfredzame samenleving.	Winkels, voorzieningen waar kinderen veel gebruik van maken, traditionele buurthuizen met overwegend ontmoetingsfunctie en traditionele kerken in de buurt.	Algemene, breed toegankelijke en gezonde eet-, leer-, werk-, sport-, doe- en zorgvoorzieningen in de buurt.
------------------	---	---	---

Walk Score®

Walkable Neighborhoods Lead to Better Health

Walkability Raises Home Values

Erasmus MC
Universitair Medisch Centrum Rotterdam


Relaties van de fysieke omgeving
met leefstijl, redzaamheid en
sociale verbindingen

EEN SAMENVATTING VAN DE WETENSCHAPPELIJKE LITERATUUR IN
OPDRACHT VAN DE RAAD VOOR DE VOLKSGEZONDHEID EN ZORG

omgeving voor redzaamheid is een sterk groeiend onderzoeksdomein.⁴³ Met een verbetering in onderzoeksmethoden groeit het bewijs dat omgevingskenmerken samenhangen met de redzaamheid van ouderen.⁴³⁻⁴⁴ Veiligheid, aanwezigheid van faciliteiten, esthetiek (bijvoorbeeld de aanwezigheid van parken en overig groen), toegankelijkheid (o.a. goede verbindingen tussen straten) en transportmogelijkheden (bijvoorbeeld door beschikbaarheid van openbaar vervoer en taxitransport) laten een positief verband zien met de redzaamheid van ouderen⁴³⁻⁴⁷.

Wat zijn de belangrijkste elementen bij de keuze voor een woning?	
Nabijheid winkels voor dagelijkse boodschappen	58%
Betaalbaarheid van de woning	57%
Ligging/ locatie	46%
Aanwezigheid van lift	42%
Grootte van de woning	36%
Uitzicht vanuit de woning	22%
Nabijheid van het openbaar vervoer	27%
Veiligheid in complex	24%
Aanwezigheid van balkon	24%
Aanwezigheid van tuin	24%
Familie/ vrienden in de buurt	22%
Zorgmogelijkheden in het complex	21%
Levensloopbestendige woning	17%
Diensten in het complex zoals schoonmaak, maaltijden, wasserij	15%
Nabijheid overige winkels (niet voor dagelijkse boodschappen)	11%
Medebewoners in het complex	10%
Activiteiten in het complex zoals sport, kaarten, etc.	5%
Bekenden in het complex die u dagelijks kunt ontmoeten	4%
Aanwezigheid van een woonconsulent in het complex/concept	3%
Aanwezigheid van een receptioniste in het complex/concept	1%
Anders	1%
Weet niet/ geen mening	1%
	3%

Bron: onderzoek koplopergroep 'Marketing van seniorenwoningen', USP Marketing Consultancy en Zuiver Marketing, 2015

Problematiek

Tekort aan geschikte
woningen en
passende
voorzieningen

Veel organisaties
betrokken bij de
huisvesting van
senioren

Het besluitvormings-
proces is **complex** en
risicovol

Informatie
vaak
incompleet en
niet up to date

Gebruik van
veel
verschillende
datasets

Gebrek aan
expertise om
datasets te
gebruiken



Oplossing: Webservice

1. PROFIELEN



Not self-reliant, immobile, severe health problems, loneliness



Medical

Distance

- General practitioner 150m
- Pharmacy 150m
- Hospital 10km



Sports

Distance

- Tennis 1km
- Golf 10km
- Swimming 2km



Public transport



Shops

Apply criteria now

2. DATA SETS

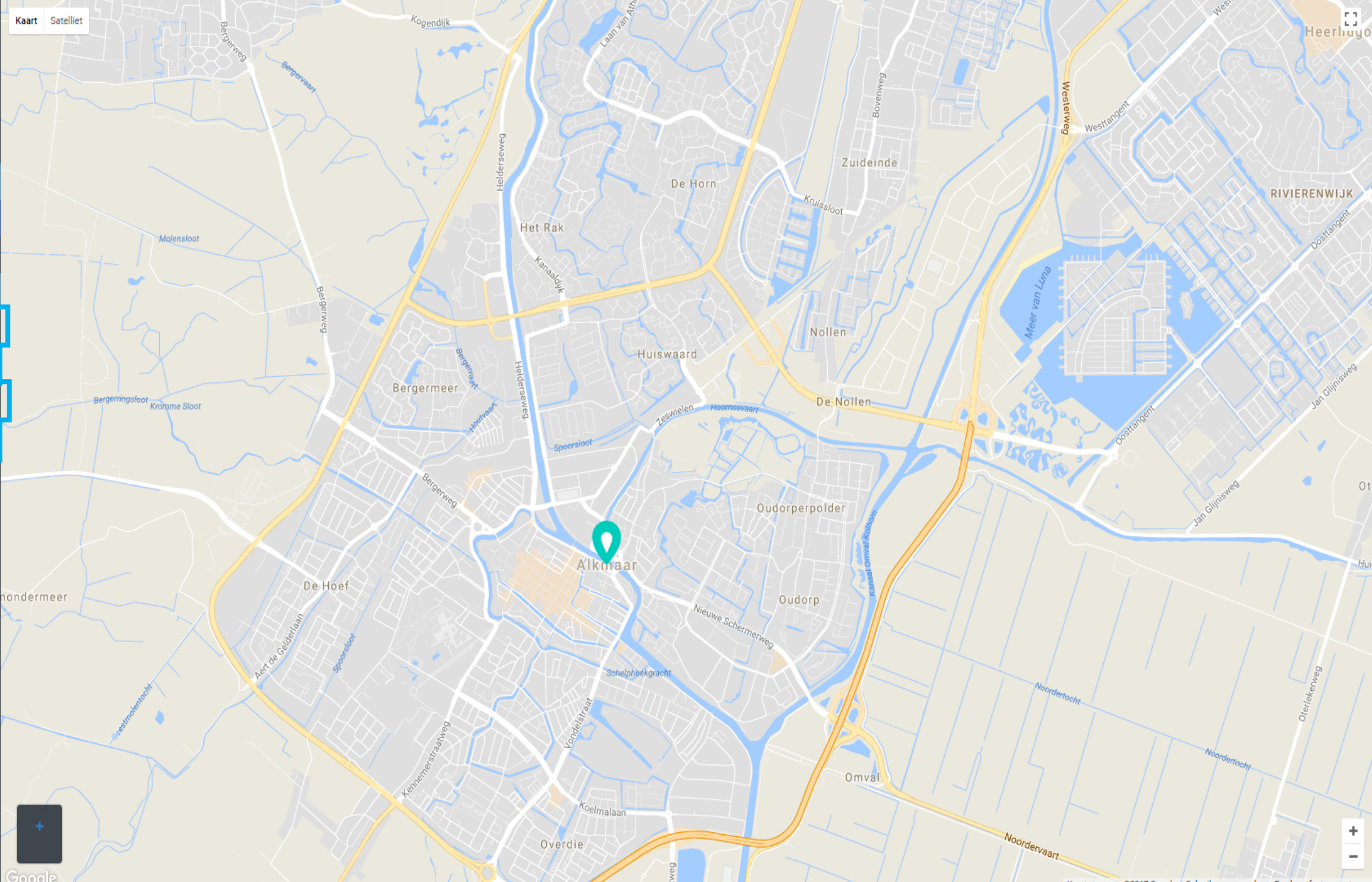
Hoe seniorenproof zijn de wijken?



3. ANALYSE



- Menu
- Specifiek adres
- Geografisch gebied
- Vastgoedportefeuille
- Mode
- Browse modus
- Senioren profielen
- Data sets
- Consument
- Woningmarkt
- Omgeving
- Risico factoren



- Menu
- Specifiek adres
- Geografisch gebied
- Vastgoedportefeuille
- Mode
- Browse modus
- Senioren profielen
- Data sets
- Consument
- Woningmarkt
- Omgeving
- Risico factoren



Socio-demografie
(leeftijd,
huishoudens,
inkomen, etc.)

Zorgvraag

Alkmaar

- Menu
- Specifiek adres
- Geografisch gebied
- Vastgoedportefeuille
- Mode
- Browse modus
- Senioren profielen
- Data sets
- Consument
- Woningmarkt
- Omgeving
- Risico factoren



**BAG
(Kadaster)**

**Verzorgings- en
verpleeghuizen
en andere
woon-
complexen
ouderen**

**Woningmarkt
(type, verkoopprijzen, etc.)**

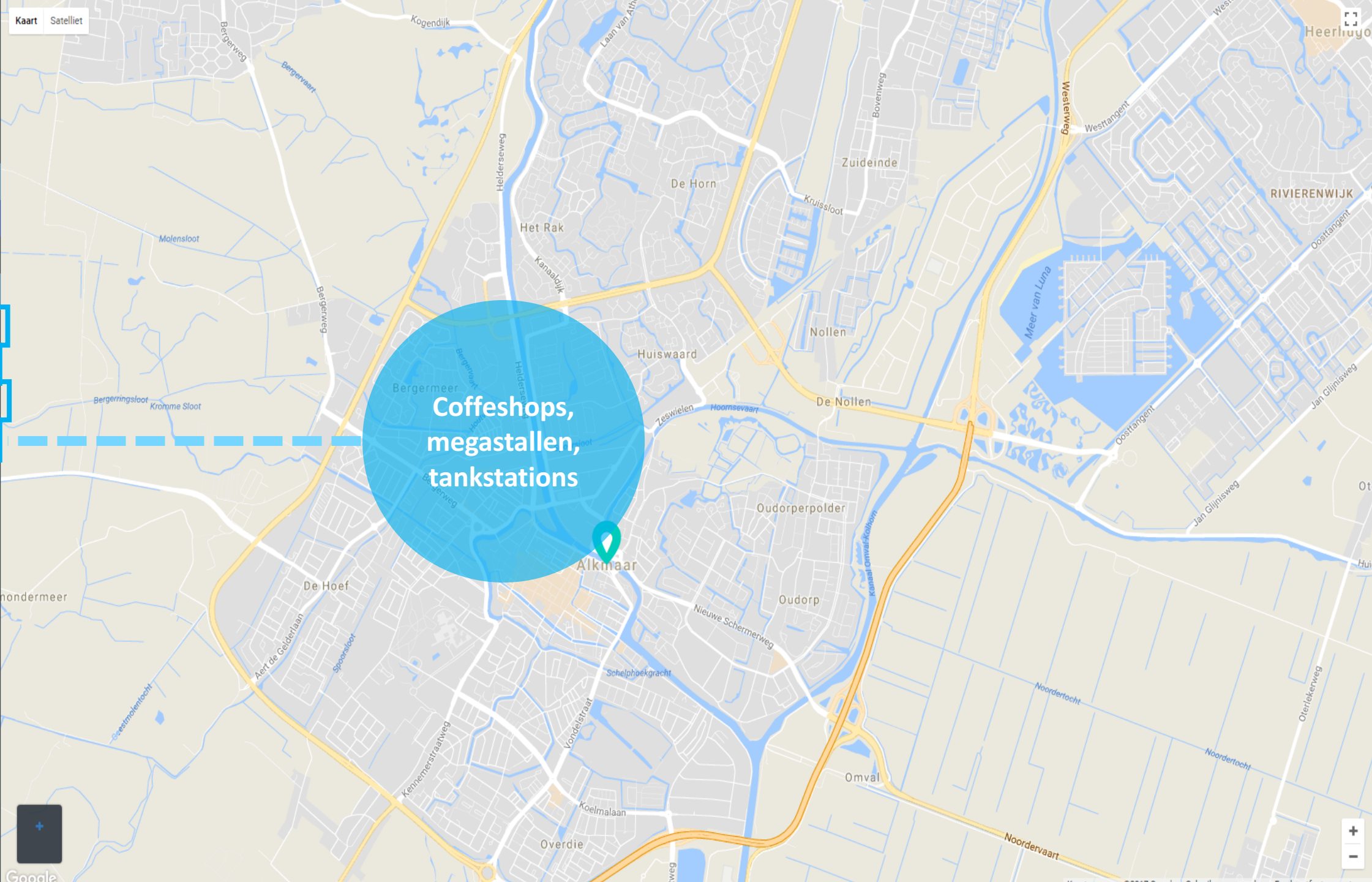
- Menu
- Specifiek adres
- Geografisch gebied
- Vastgoedportefeuille
- Mode
- Browse modus
- Senioren profielen
- Data sets
- Consument
- Woningmarkt
- Omgeving
- Risico factoren



Openbare
voorzieningen
(OV, winkels,
cultuur, zorg,
etc.)

Alkmaar

- Menu
- Specifiek adres
- Geografisch gebied
- Vastgoedportefeuille
- Mode
- Browse modus
- Senioren profielen
- Data sets
- Consument
- Woningmarkt
- Omgeving
- Risico factoren



Coffeshops,
megastallen,
tankstations



Alkmaar

An elderly couple is shown from the waist up, standing in front of a white door with a glass panel. The woman on the left has short, wavy white hair and is wearing a blue short-sleeved top and a blue skirt. The man on the right has short white hair and is wearing a blue long-sleeved button-down shirt and light-colored trousers. They are both smiling warmly at the camera. The man has his right arm around the woman's shoulder, and she has her left hand on the man's chest. The entire image is overlaid with a semi-transparent blue filter.

Casus

Zorginstelling wil nieuwe woonzorglocatie realiseren.
Wat is de beste locatie?

Immobiele Senior

Zekerheidszoeker



Omschrijving

Klantwaarden

Vereisten omgeving

Zekerheidszoekers hebben over het algemeen een klein netwerk van enkele hechte vrienden en familie. Mensen zijn nuchter, kalm, serieus, fatsoenlijk en beetje verlegen. De groep zoekt veiligheid, privacy en zekerheid in woonomgeving. Het gevoel van onveiligheid en onzekerheid neemt toe bij een afnemende vitaliteit. Een gecontroleerde omgeving wordt belangrijker. Over het algemeen is men zeer normen en waardenbewust, maar wel ?hun? normen en waarden. De mensen zijn huiselijk, maar niet aan huis gekluisterd. Zelfbeschikking speelt niet echt in deze groep. De homogeniteit van de groep is belangrijk en sociale controle speelt een belangrijke rol, zonder dat deze de grenzen van privacy overschrijden. In hun ideale omgeving wonen oudere mensen, weinig gezinnen, en vooral mensen die er al lang wonen. Men is gehecht aan de oude buurt en wil dichtbij familie en vrienden zijn.

Logiesfunctie

Overige gebruiksfunctie

Onderwijsfunctie

Celfunctie

Welzijn

0.0%

Leefbaarheid

20.0%

Seniorenhuisvesting

0.0%

Zorg

30.0%

Apotheek (apothekhoudende huisartsen)

0%

Apotheek (openbaar)

30%

Huisartsenpraktijk

40%

Ziekenhuis

10%

Socio-demografie

0.0%

Openbaar vervoer

25.0%

Onderwijs & opleiding

0.0%

Crime & security

0.0%

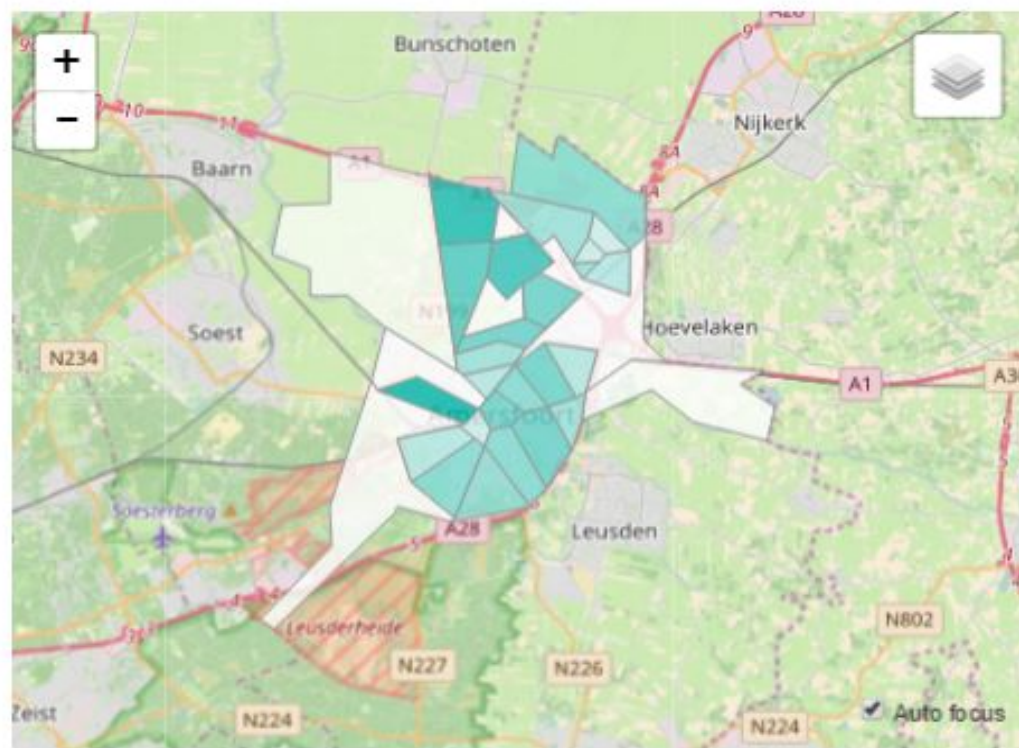
Winkels

20.0%

Sport

5.0%

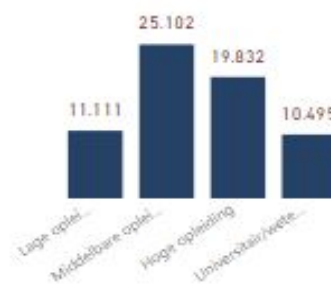
Close



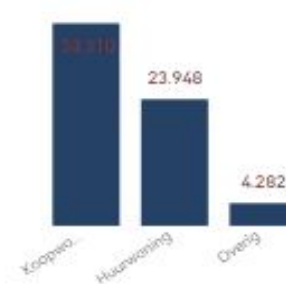
Levensfase



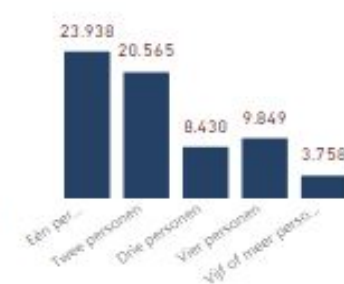
Opleidingsniveau



Eigendom woning



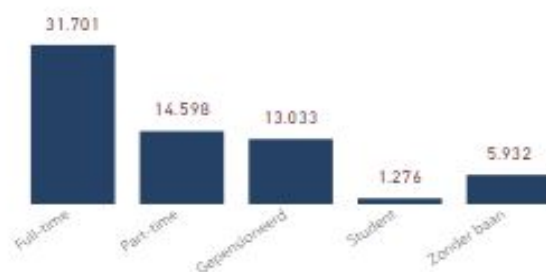
Huishoudgrootte



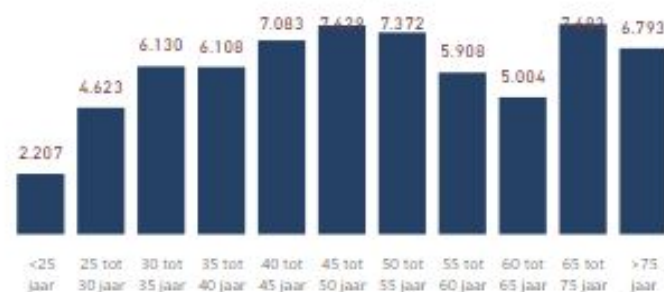
Sociale klasse



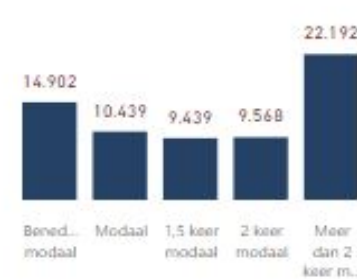
Werksituatie



Leeftijd



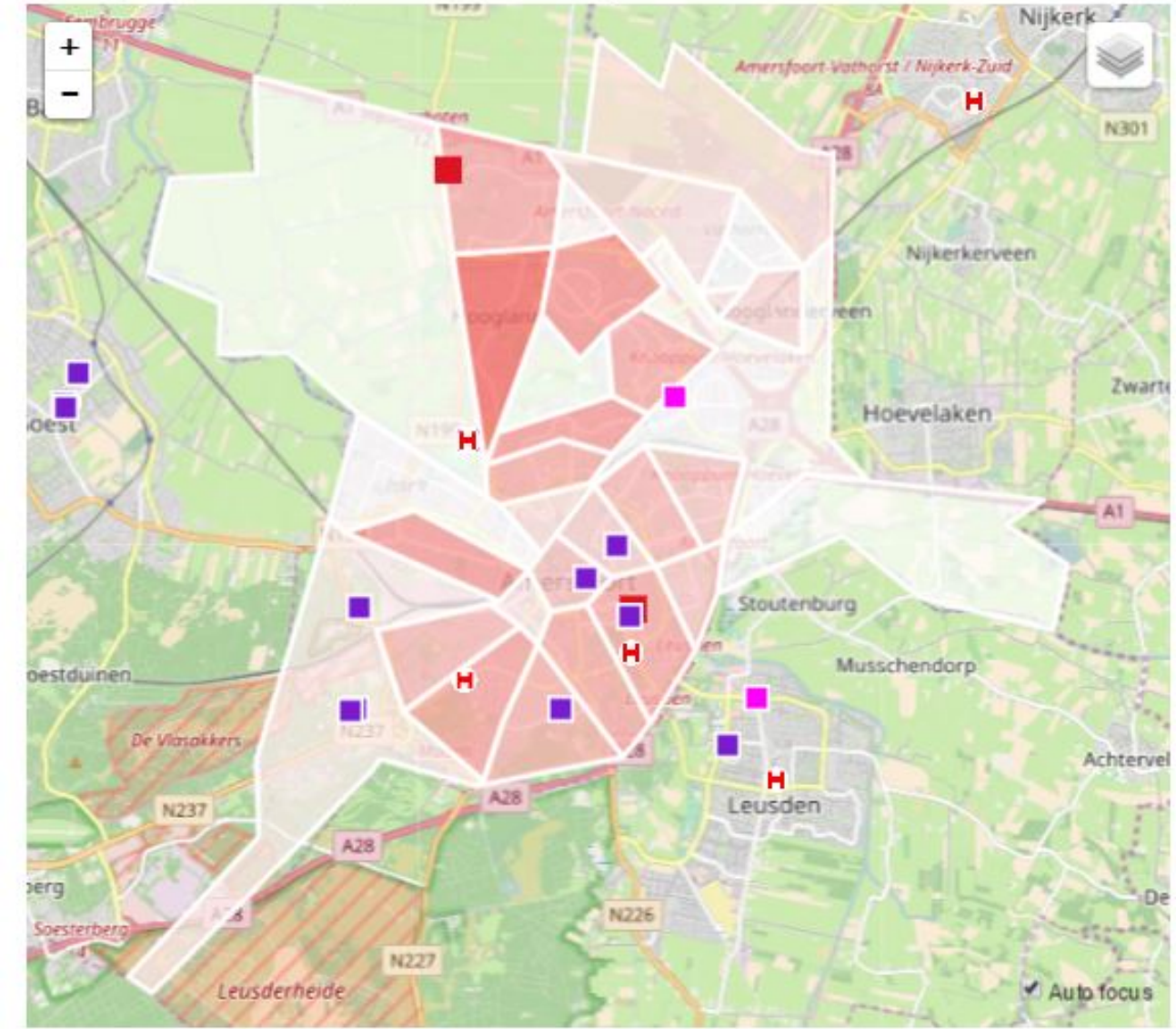
Inkomen



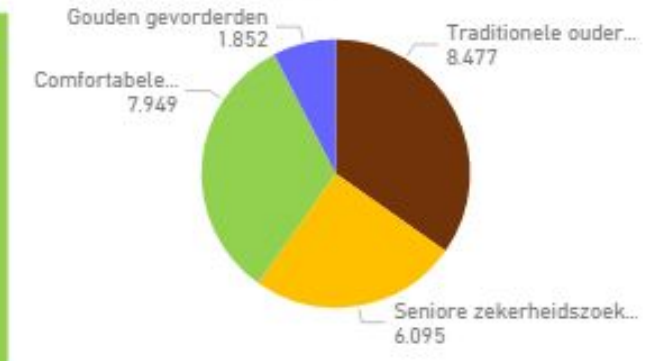
Koopkracht



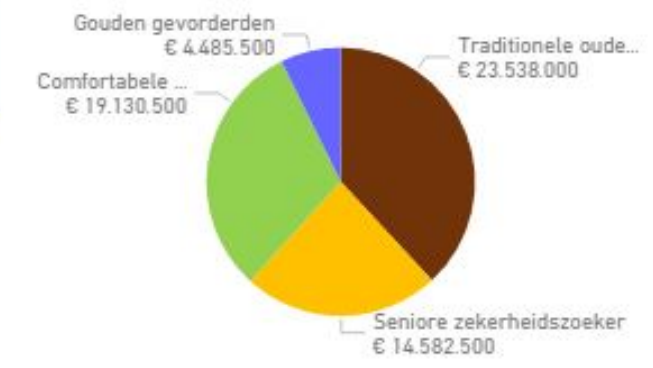
First GEO_Naam, Aantal HH Basis, First URL and First Width by XY



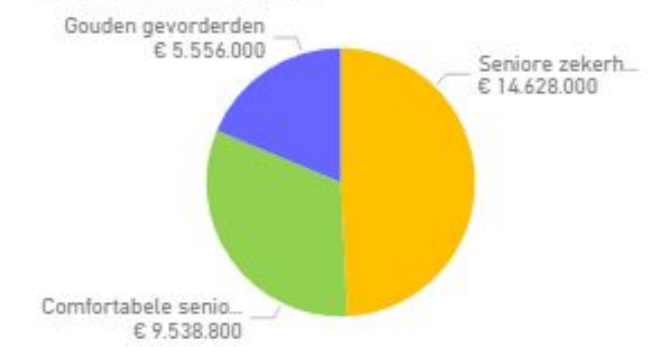
Aantal HH Basis by Zorgsegment



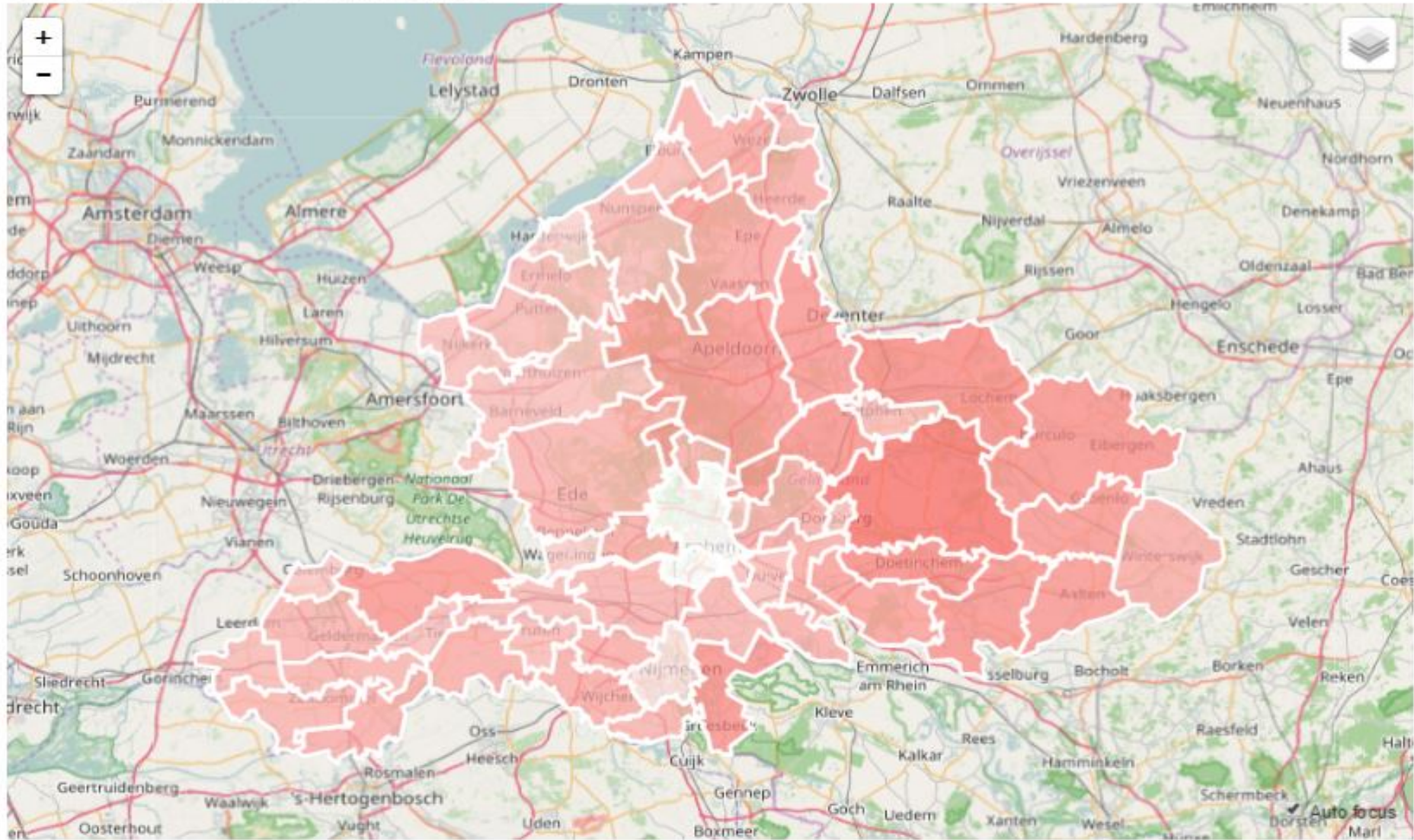
WMO-zorg € by Zorgsegment



Service € by Zorgsegment

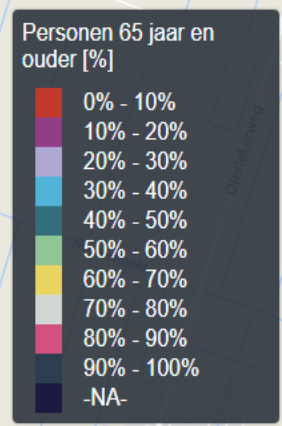
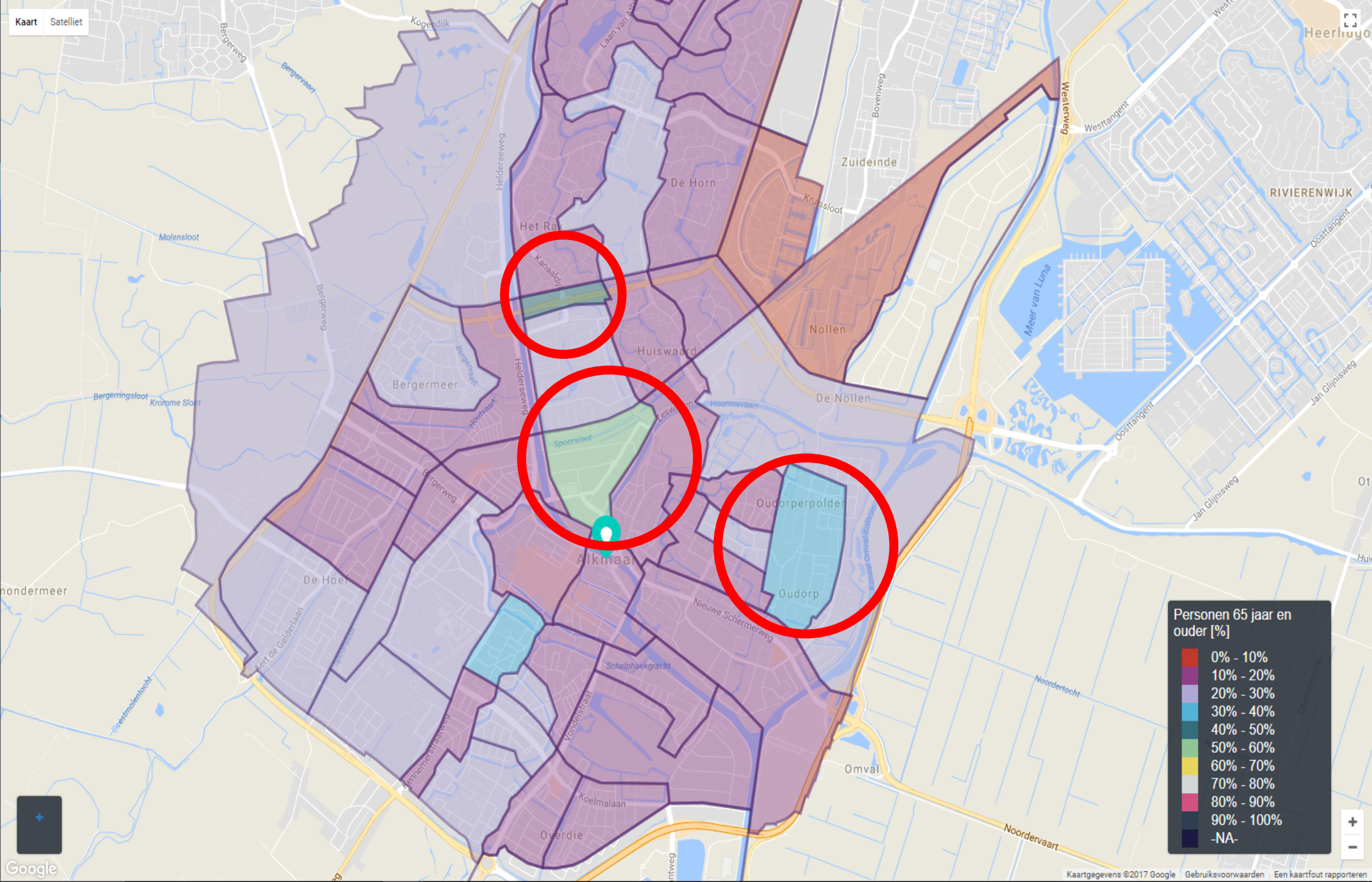


First GEO_Naam, Correlatie, First URL and First Width by XY



- Categorie
- Zorggevoeligheid
 - Chronische aandoeningen
 - COPD
 - Artrose
 - Cardiovasculair risico management
 - Diabetes
 - Hartfalen
 - Reuma
 - Rugklachten
 - Aandoeningen bewegingsapparaat
 - Acute letsels
 - Infectieziekten
 - Overige lichamelijke aandoeningen
 - Overige lichamelijke klachten
 - Psychische en sociale problemen
 - Depressie
 - Overig
- Bron waarden
- Ros-wijkscan
- Bron waarden
- patiënten 2014 per 1.000 inwoners

- Menu
- Specifiek adres
- Geografisch gebied
- Vastgoedportefeuille
- Mode
- Browse modus
- Senioren profielen
- Data sets
- Consument
- Socio-demografie
- Leeflijd
- Inkomen



Consument scherp in beeld!

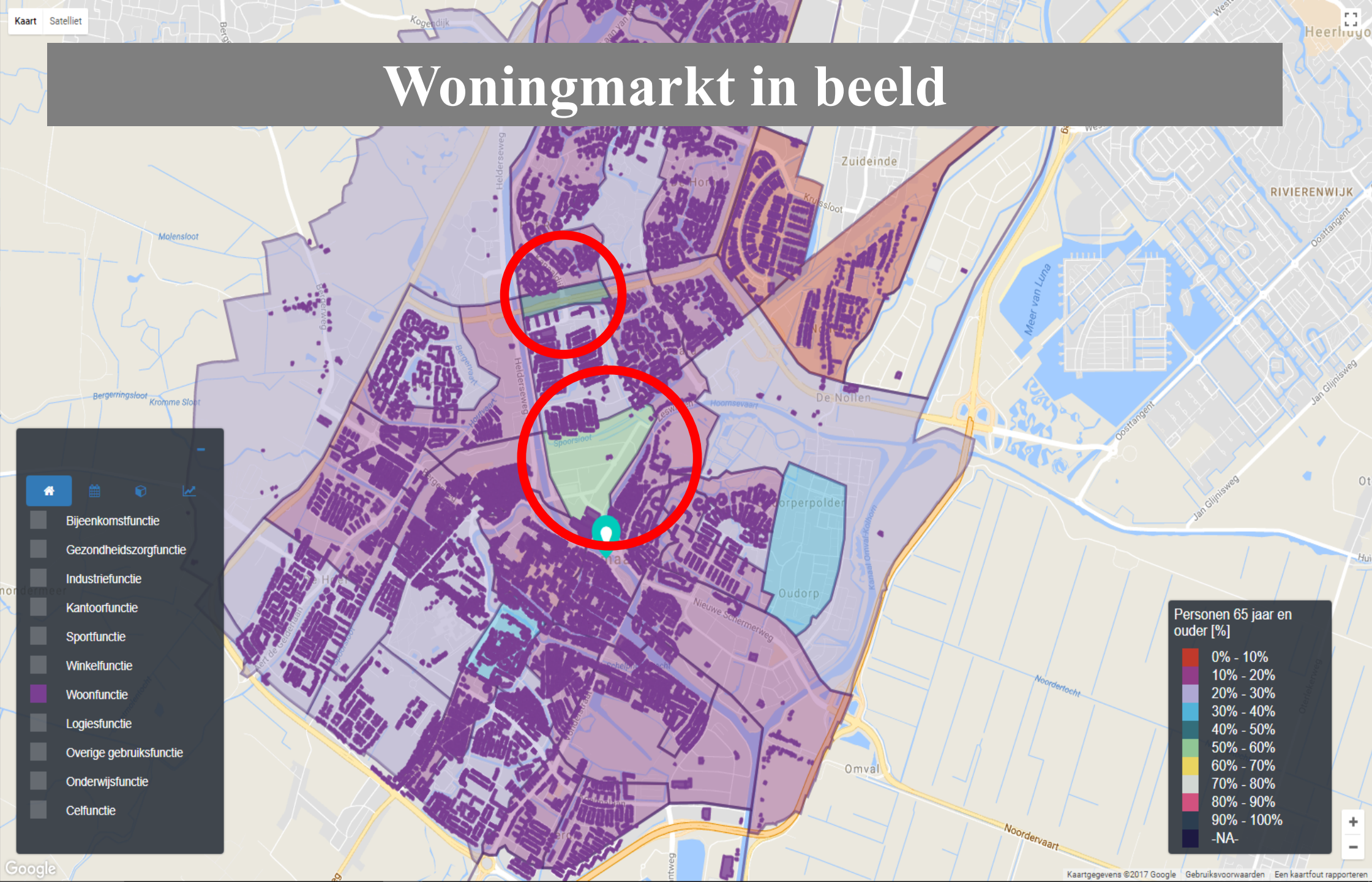
- Inzicht waar de senior nu woont + prognoses
- Inzicht in verschillende consumentenprofielen in een wijk
- Beeld van de zorgvraag
- Inzicht bestedingskracht verschillende consumentenprofielen

- Menu
- Specifiek adres
- Geografisch gebied
- Vastgoedportefeuille
- Mode
- Browse modus
- Senioren profielen
- Data sets
- Consument
- Socio-demografie
- ▶ Leefstijl
- ▶ Inkomen

Kaart Satelliet

Woningmarkt in beeld

- Home
- Dashboard
- 3D
- Lijst
- Bijeenkomstfunctie
- Gezondheidszorgfunctie
- Industriefunctie
- Kantoorfunctie
- Sportfunctie
- Winkelfunctie
- Woonfunctie
- Logiesfunctie
- Overige gebruiksfunctie
- Onderwijsfunctie
- Celfunctie



Menu

Specifiek adres

Geografisch gebied

Vastgoedportefeuille

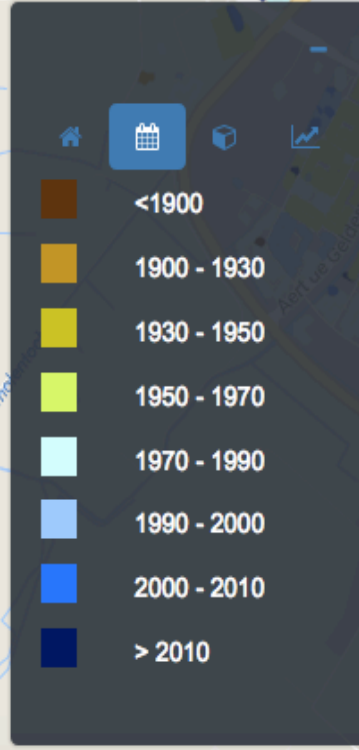
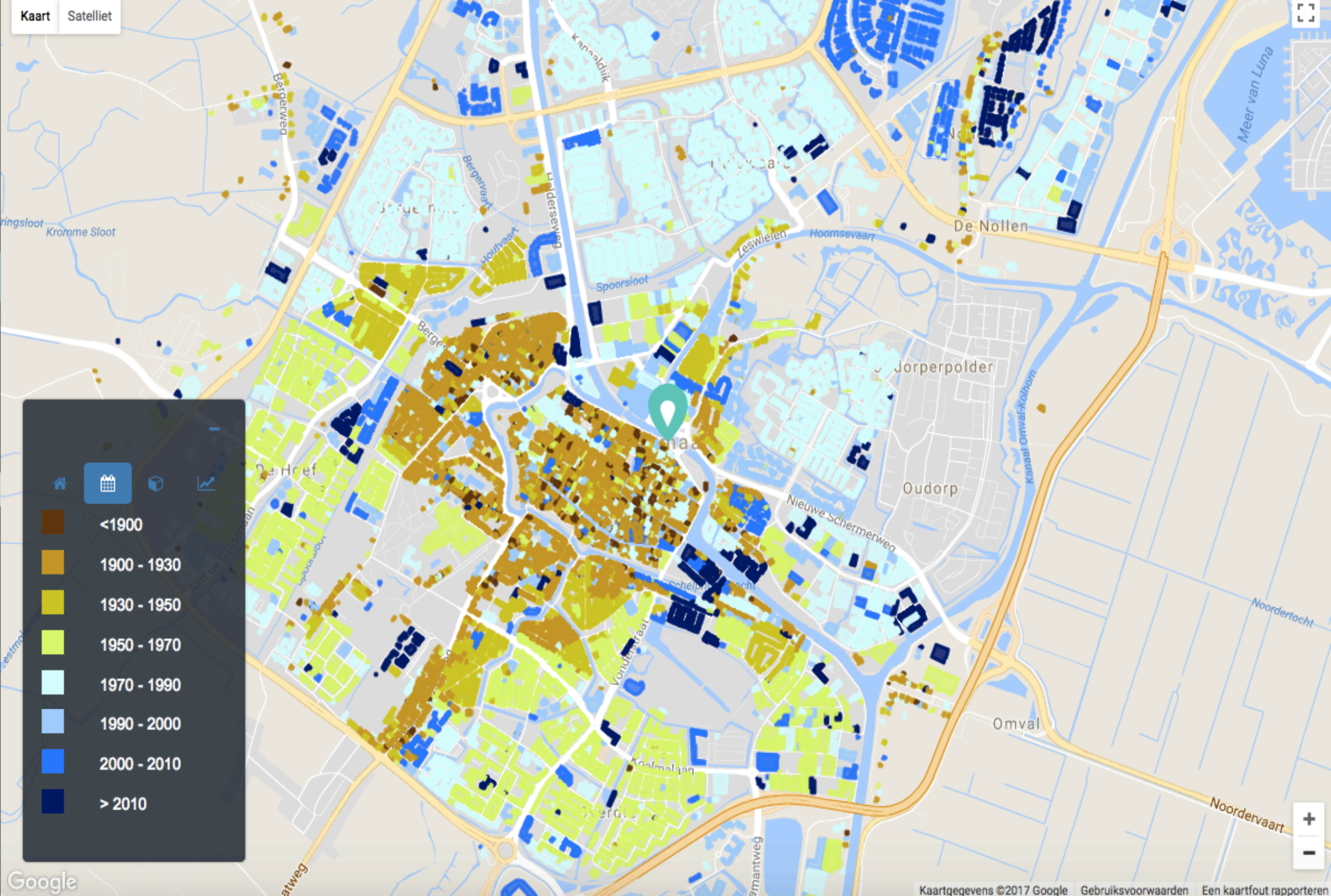
Mode

Data sets

Woningmarkt

Seniorenhuisvesting

Verpleeghuizen



- Menu
- Specifiek adres
- Geografisch gebied
- Vastgoedportefeuille
- Mode
- Data sets
- Omgeving
- Zorg
- Welzijn
- Winkels
- Openbaar vervoer
- Sport
- Onderwijs & opleiding



Omgeving in beeld

Geografisch gebied

Supermarkt

Jumbo

Ziekenhuis

Noordwest Ziekenhuisgroep locatie Alkmaar
Algemeen ziekenhuis
Wilhelminalaan 12
1815 JD
Alkmaar

Verpleeghuizen

De Kooimeer
Albertina Agnesstraat 20
Zorgcentrum De Kooimeer
ALKMAAR
1814MD
725122060
<http://www.kooimeer.nl>

Huisartsenpraktijk

Huisartsenpraktijk Kemper en Oldenburg
Herenweg 108
Alkmaar
1829 AJ

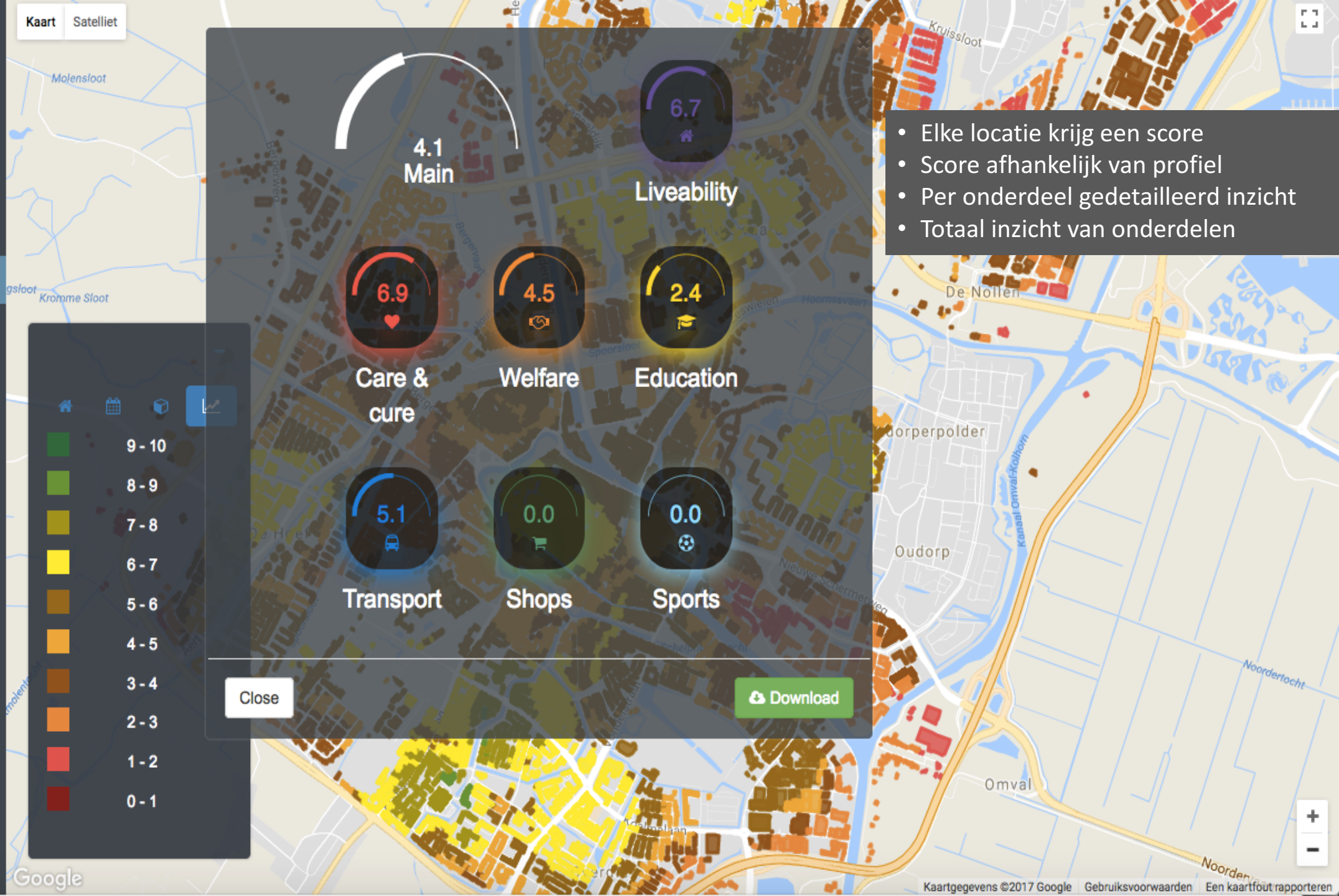
Impact voorzieningen op kwaliteit woonomgeving

- Inzicht in aanwezigheid voorzieningen:
 - Dagelijkse boodschappen
 - Welzijn
 - Zorg
 - Bereikbaarheid
- Afstanden bij verschillende modaliteiten (lopen, fietsen, auto, OV)

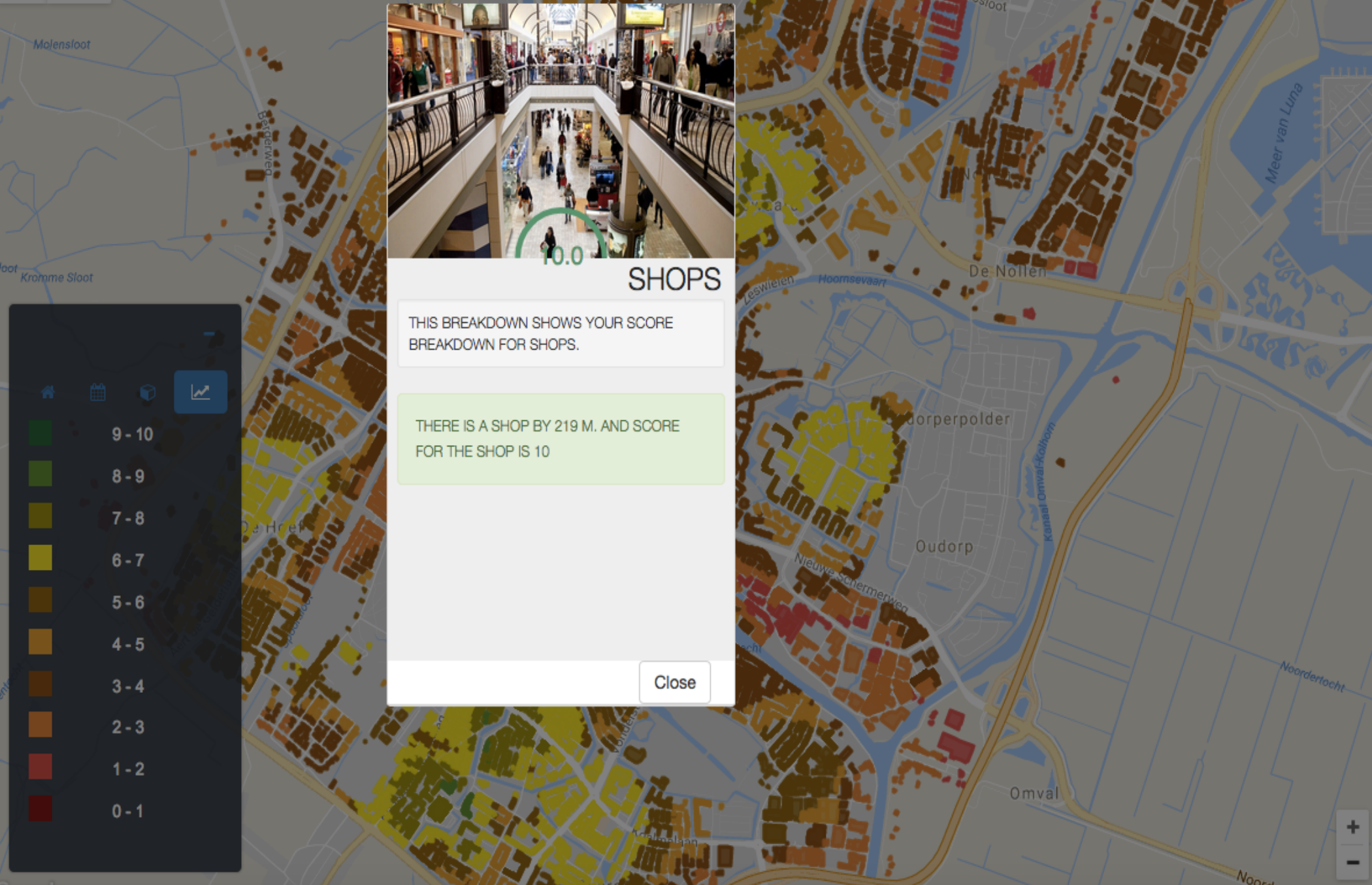
Analyse van gegevens

1. Consumentenprofielen
2. Afstanden tot voorzieningen
3. Waardering (weging) welke onderdelen belangrijk zijn
4. Verschillende detailniveau's

- Menu
- Specifiek adres
- Geografisch gebied
- Vastgoedportefeuille
- Mode
- Data sets
- Consument
- Woningmarkt
- Omgeving
- Risico factoren



- Elke locatie krijg een score
- Score afhankelijk van profiel
- Per onderdeel gedetailleerd inzicht
- Totaal inzicht van onderdelen



10.0

SHOPS

THIS BREAKDOWN SHOWS YOUR SCORE BREAKDOWN FOR SHOPS.

THERE IS A SHOP BY 219 M. AND SCORE FOR THE SHOP IS 10

Close

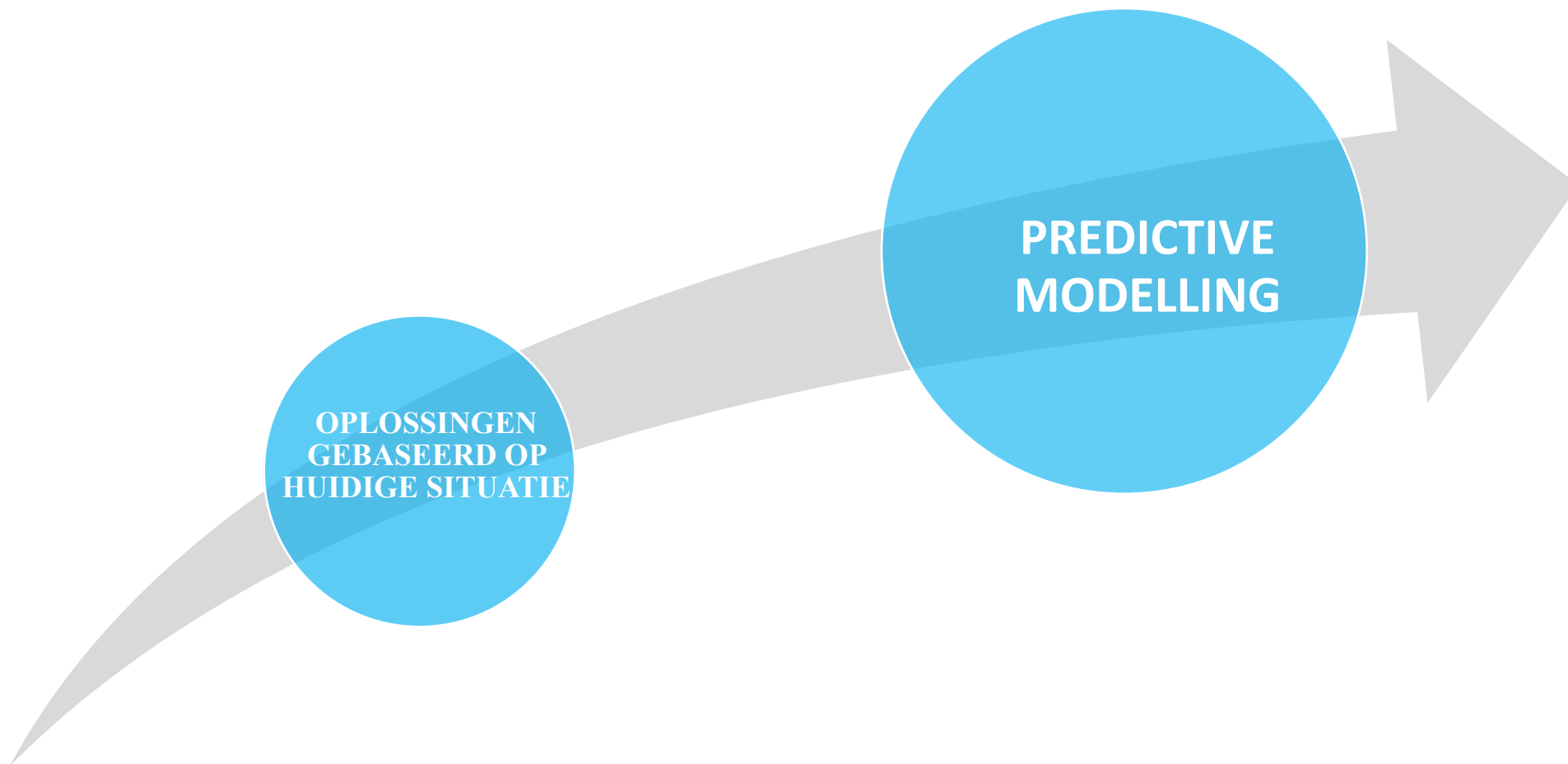
Samenvattend

- Combineren van verschillende lagen
- Eisen en wensen woonomgeving verschillen per consumentenprofiel

- Scenario's analyse
- Portefeuille analyses

- Klantgroepen:
 - Gemeenten
 - Zorgorganisaties
 - Beleggers

Doelstellingen | korte termijn & toekomst



Dank voor uw aandacht

Anton Los

info@perfectplace.nl

06 150 08 150



Perfect Place



Stelling:

Ouderen blijven te lang op huidige plek wonen
doordat ze alternatieven niet overzien



Stelling:

Gemeenten moeten senioren bij eerste ziektebeelden actief begeleiden naar een passende woning in een goede woonomgeving



Stelling:

Een woonomgeving met passende voorzieningen is
belangrijker dan de woning zelf

Relevante datasets

CATEGORIE 1: CONSUMENT

Socio-demografie

- Bevolking naar leeftijdsklassen
- Prognoses bevolking naar leeftijdsklassen
- Huishoudens naar leeftijdsklassen en samenstelling
- Prognoses huishoudens naar leeftijdsklassen en samenstelling
- Inkomen/vermogen
- Sociale klasse
- Etniciteit

Zorg

- Zorgbehoefte
- Ziektebeelden

Psychografie/leefstijl

- Leefstijl

CATEGORIE 2: WONINGMARKT

- Woningvoorraad
- Sociale huurwoningen
- Corporaties
- Aanpasbaarheid woningen 'langer zelfstandig wonen'
- Leegstand
- Woningbehoefte
- Woonwensen
- Bestemmingsplannen
- Verhuisbewegingen
- Energielabels
- Huurtoeslag

Concurrentie

- Zorglocaties
- Aanbod seniorencomplexen/-woningen
- Nieuwbouwplannen
- Thuiszorgorganisaties

CATEGORIE 3: OMGEVING

Voorzieningen

- OV (bushaltes, stations)
- Winkels (supermarkt, drogist)
- Pinautomaten
- Bank
- Postkantoor
- Zorg (HA, apotheek, fysio, tandarts, ziekenhuis)
- AED locaties
- Ontmoeting (buurthuis, ontmoeting- en dagbesteding)
- Horeca (restaurant, cafe)
- Cultuur (bioscoop, musea, theater, poppodia/concertzalen)
- Senioren playgrounds
- Recreatie (groen, bos, zee/meer/plas, jachthavens)
- Sportaccommodaties (tennis, golf, fitness, zwemmen, etc.)
- Kerk/moskee
- Bibliotheek
- Parkeermogelijkheden
- Scholen
- KDV/BSO

CATEGORIE 4: RISICOFACTOREN

Risico voorzieningen

- Coffeeshops
- Speelhallen
- Megastallen
- Tankstations
- Vuurwerkopslag

Milieu & omgeving

- Fijnstof
- Geluid (auto & vliegverkeer)
- Risicokaarten

Alle data beschikbaar op gemeente, wijk, buurt, PC4 en/of adresniveau

