

WOONZORG NEDERLAND MARKTINFORMATIETOOL - INHOUDELIJKE GEBRUIKERSHANDLEIDING

Versie 3 september 2020

Inleiding

De marktinformatietool is ontwikkeld voor Woonzorg Nederland. Het is een digitale geografische tool waarin gegevens over de (toekomstige) vraag van onze doelgroepen worden gecombineerd met andere gegevens die bepalen of investeringslocaties geschikt zijn. Denk aan de loopafstand tot belangrijke voorzieningen en demografische gegevens met betrekking tot bevolkingsontwikkeling. En aan informatie over ons eigen bezit en dat van collega aanbieders van zorgvastgoed. Ook bevat de tool kaartlagen die gaan over bijv. leefbaarheid en duurzaamheid. Ook krijg je inzicht in de marktvraag in een bepaald gebied. De tool is vooral bedoeld om op projectniveau goede investeringsafwegingen te kunnen maken. De tool vervangt niet de marktonderzoeken die normaal gesproken door de adviseur Markt en Vastgoed gemaakt worden. Deze blijven noodzakelijk voor de PV-voorstellen. Deze tool is wel een hulpmiddel bij de eerste investeringsafweging en beantwoordt de vraag of we wel of niet verder gaan met (markt)onderzoek of niet.

De tool is te vinden via: <https://monitorwoonzorg.nl/> en toegankelijk door in te loggen met gebruikersnaam en wachtwoord.

Deze inhoudelijke gebruikershandleiding biedt inhoudelijke hulp bij het gebruik van de tool. Naast deze inhoudelijke gebruikershandleiding is er een technische handleiding opgesteld die meer ingaat op de techniek. Doel van deze handleiding is vooral een goede inhoudelijke toepassing en juiste interpretatie van de getoonde informatie. Dit mede door aan te geven welke zaken nog in ontwikkeling zijn en welke aanvullende bronnen intern voorhanden zijn. De handleiding volgt de menu-structuur van de monitor.

In de monitor zelf is bij de verschillende gegevens steeds getoond wat de bron en de datum van de gegevens is. Ook in die toelichtingsvelden en in de toelichting bij de legendes van de kaarten vind je inhoudelijke hulp bij het interpreteren van de gegevens.

Algemeen

De algemene kaartlagen dienen vooral ter oriëntatie:

- De set kaarten met gebiedsindelingen kunnen over de inhoudelijke kaartlagen worden getoond zodat duidelijk wordt naar welk gebied men exact kijkt.
 - Tip: Als je kiest voor de kaartlaag 'gemeente' dan krijg je extra data over die desbetreffende gemeente en de complexen daar van Woonzorg Nederland te zien in de pop-up.
- De BAG en de kadastrale kaarten zijn toegevoegd om op te zoeken om welke BAG woonplaats/pand (afhankelijk van het schaalniveau) en om welk kadastraal perceel het gaat.

Woonzorg Nederland - Bezit

Deze set van kaarten is gebaseerd op het eigen bezit van Woonzorg Nederland. De volgende kaarten zijn opgenomen:

- De kaart met (technische) complexen is uitermate geschikt om de geografische spreiding van ons bezit in een regio in beeld te brengen. Door op een complex te klikken kan ook nadere informatie over het complex (waaronder het administratieve en de diensten complexnummers) worden opgevraagd.
- Naast de kaart met complexen zijn kaarten met aanvullende kenmerken opgenomen. Deze kaarten zijn op BAG-pand niveau en zijn vooral geschikt voor analyses op een laag geografisch schaalniveau. Omdat er binnen een BAG-pand meerdere eenheden kunnen zitten wordt het meest voorkomende (dominante) kenmerk getoond. De volgende kaarten zijn opgenomen:
 - Dominant vastgoedtype;
 - Dominant product contract;
 - Dominant subtype
 - Dominant energielabel: de verdeling van de verschillende energielabels per pand zijn opvraagbaar door op een pand te klikken.
 - Dominante DAEB-status.

Met dominant wordt met meest voorkomend bedoeld.

Let op als je een compleet en actueel overzicht nodig hebt van gegevens van het bezit van Woonzorg Nederland (zoals energielabels), gebruik dan het primaire systeem i.p.v. deze tool. De gegevens uit deze tool worden periodiek vernieuwd, maar zijn minder actueel dan de data uit het primaire systeem van Woonzorg Nederland.

Woonzorg Nederland – Beleid

Het beleid van Woonzorg Nederland is weergegeven in twee kaarten:

- De speerpuntenkaart 2019 op het niveau van gemeenten.
- De wensportefeuille op het niveau van de deelportefeuille 2.0;

De eerste kaart betreft een samengestelde score van het investeringsklimaat in een gemeente. Hoe hoger deze score, hoe kansrijker investeringen zijn. De methode achter deze score is intern ontwikkeld en zal het komende jaar mogelijk worden doorontwikkeld. De informatie uit deze marktmonitor dient daarbij mede als input.

De speerpuntenkaart 2019 is gebaseerd op een inschatting van de marktomstandigheden voor zowel intramuraal als extramuraal vastgoed.

De tweede toont het streefcijfer voor de groei van het aantal wooneenheden in de deelportefeuille tussen 2018 en 2035. Dit conform de wensportefeuille 2.0 uit dec. 2018.

Overig aanbod

Uiteraard zijn wij niet de enige speler in de gemeenten waar wij actief zijn. Het is dan ook belangrijk een beeld te hebben van het aanbod van de overige aanbieders. De volgende kaarten zijn opgenomen:

- Zelfstandig
 - Corporatiebezit 2018
 - Overige verhuur 2018
- Intramuraal
 - Verpleeghuizen – capaciteit (bron is zorgkiezer)
 - Verpleeghuizen – instellingen (bron is zorginzicht)
- Overig
 - Aanleunwoningen
 - Overig

Ad. Intramuraal.

- Het beste is om beide kaartopties aan te klikken. Je krijgt dan het meest complete beeld. Voor lang niet alle instellingen is het aantal bedden bekend, maar voor een deel van de instellingen dus wel.
- Bij de getoonde verpleeghuizen onder 'Verpleeghuizen – instellingen' ook de naam van de zorgaanbieder in dat complex.

Ad. Overig. De getoonde complexen die hierin staan geven niet een volledig beeld van het aanbod dat er is, maar slechts een deel. Er zijn op dit moment geen bestanden beschikbaar van het complete aanbod.

Bovenstaande kaarten geven 'de stand' weer, uiteraard is het op projectniveau ook van belang dat een beeld wordt gevormd van de plannen van de overige aanbieders (en de gemeenten).

Duurzaamheid

Voor ons eigen bezit is eerder een kaart opgenomen met de energielabels (onder Bezit/dominant energielabel). Voor een integrale gebiedsgerichte aanpak is het wenselijk om een beeld te hebben van de labels in de omgeving en de aan- of afwezigheid van warmtenetten. Om deze reden zijn de volgende kaarten opgenomen:

- Energie labels van alle geregistreerde energielabels, vertaald van BAG-pand niveau naar ruimtelijke patronen.
- Warmtenetten
 - Buurt
 - Ennatuurlijk
 - Gemeente Amsterdam
 - Provincie Zuid-Holland
- Natura2000

De set met kaartlagen inzake warmtenetten geeft een indicatief beeld van het huidige aanbod. Niet elke leverancier maakt dit soort informatie openbaar en daarnaast zijn de plannen voor de aanleg van warmtenetten minimaal zo interessant als het huidige aanbod. We overwegen nog om (bijvoorbeeld) jaarlijks al onze complexen na te lopen en via die weg een tabel op te stellen waarin de nabijheid per complex staat aangegeven.

Leefbaarheid

Leefbaarheid is voor ons vanwege verschillende redenen relevant. Enerzijds zijn we een sociale verhuurder van wie wordt verwacht dat ze als onderdeel van een integrale gebiedsgerichte aanpak investeren in gebieden met een lagere leefbaarheid. Aan de andere kant geldt dat in gebieden met een hoge leefbaarheid de investeringsrisico's kleiner zijn.

In de monitor zijn de volgende kaarten opgenomen:

- Een kaartset waarmee op patroon-niveau de ontwikkeling van de leefbaarheid over de periode 2012-2018 kan worden getoond.
- Een kaart met de scores op buurt- en wijkniveau (2016).

Voor elk van de kaartlagen geldt dat ze gebaseerd zijn op de Leefbaarometer (www.leefbaarometer.nl). Het betreft het geraamde oordeel van de bewoners over de leefbaarheid in hun buurt.

Voorzieningen

De ligging van onze complexen ten opzichte van voorzieningen is van toenemend belang. Alleen een goede woning is voor onze doelgroep immers vaak niet voldoende. Vandaar dat er in de marktmonitor veel voorzieningen zijn opgenomen, waarvan wordt getoond:

- De locatie van de betreffende voorziening;
- De loopafstand tot deze voorzieningen;
- De loopafstand tot deze voorzieningen vanuit onze complexen.

De volgende voorzieningen zijn opgenomen:

- Huisarts
- OV-halte
- Supermarkt
- Apotheek
- Fysiotherapeut
- Tandarts
- Wijk/buurtcentrum
- Ziekenhuis

Voor de zogenoemde 'triple A' (huisarts, apotheek en supermarkt (Aldi / Albert Hein, etc) en voor de combinatie huisarts/openbaar vervoer halte en supermarkt zijn ook samengestelde kaarten opgenomen, die aangeven hoeveel van de voorzieningstypes binnen 500 meter loopafstand aanwezig zijn.

De kaarten tonen steeds de gebieden waarbinnen de voorzieningen bereikbaar zijn, uitgaand van werkelijke loopafstanden tot de voorzieningen. Er wordt dus niet uitgegaan van hemelsbrede afstanden,

Doelgroepen

Woonzorg Nederland heeft het voornemen de komende periode nieuwe klant/doelgroepen te gaan benoemen. In het verleden hanteerde Woonzorg Nederland 5 leefstijlgroepen, gebaseerd op de BSR van Smartagent (nu Motivaction). In 2020 gaat Woonzorg Nederland opnieuw kijken naar klantsegmentatie. We willen op termijn mogelijk toe naar een indeling op basis van de sub-dimensies huishoudentype (alleenstaanden of meerpersoons), leeftijd, inkomen, vitaliteit en leefstijl.

Voor nu is in de monitor gekozen de sub-dimensies ieder afzonderlijk op te nemen. Via deze weg wordt toch een gedetailleerd beeld gegeven van de inwoners in gebieden. De afzonderlijke kaarten hebben afzonderlijke waarde, maar kunnen ook in combinatie worden toegepast. In dat geval kunnen in een bepaalde gemeente of regio eerst de gebieden met veel ouderen worden geselecteerd, vervolgens kan worden bekeken of er veel lage inkomens wonen en/of er veel mensen met beperkingen worden. Via deze weg kan alsnog worden bekeken of specifieke doelgroepen ergens veel of weinig wonen.

De volgende kaartlagen zijn per sub-dimensie opgenomen:

- **Demografie:** Er zijn kaarten opgenomen met het aandeel 65-plusser en 75-plussers op zes-positioneel postcodeniveau. Deze zijn voor 2018 opgesteld op basis van CBS-microdata. Daarnaast zijn er kaartlagen beschikbaar met voor de toekomst te verwachten ontwikkelingen, op basis van het micro-prognosemodel van In Fact.
- **Sociaaleconomisch.** Uiteraard is voor ons de inkomenspositie van groot belang. Er zijn verschillende kaartlagen opgenomen om deze te benaderen:
 - Mediaan inkomen per zes-positionele postcode. Deze kaart wordt beschikbaar gesteld door het CBS. Het gaat hier om het mediaan inkomen van alle huishoudens, dus niet alleen de ouderen.
 - Het aantal inwoners met een uitkering in 2016, exclusief AOW, per zes-positionele postcode. Ook deze kaart wordt beschikbaar gesteld door het CBS.
 - Sociaaleconomische gebiedstypering van In.Fact.Research (o.b.v. de indeling in sociale klassen van het Sociaal Planbureau). In de hoofdkaart wordt weergegeven wat de meest dominante groep is. Voor ons zijn met name de groepen 'achterblijvers' en 'comfortabel gepensioneerd' interessant. Het voorkomen van deze groepen wordt in twee aparte kaarten getoond. Deze kaarten zijn door In.Fact.Research aan Woonzorg Nederland ter beschikking gesteld, voor intern gebruik.
- **Beperkingen.** Op het terrein van beperkingen zijn twee sets van kaartlagen opgenomen:
 - Veel, zo niet alle, van onze huurders hebben te maken met beperkingen die leiden tot een behoefte aan geclusterd (zelfstandig) wonen of 24-uurs zorg. In twee kaarten wordt getoond welk aandeel van de inwoners op postcode

niveau met dit soort beperkingen kampt. Ook is een prognose opgenomen zodat kan worden bekeken waar de toename van de behoefte met name plaats zal vinden.

- Op basis van de WoonZorgwijzer is een beeld gegeven van het aandeel inwoners dat te maken heeft met dementie of somatische beperkingen in 2018. Deze zijn door Stichting In Fact voor deze specifieke toepassing ter beschikking gesteld. Op www.woonzorgwijzer.info is te zien voor welke gemeenten en provincies de informatie nu al openbaar is.

Marktindicatoren

Veel van de hiervoor besproken kaarten hebben uiteraard ook een relatie met de woningmarkt of maken hier zelfs integraal onderdeel van uit (zoals de doelgroepen).

Voor wat betreft de ontwikkeling van de behoefte aan een aantal specifieke segmenten geldt dat we data in huis hebben van ABF, deels op gemeentelijk en deels op wijkniveau. Het gaat dan met name om de woningbehoefte van ouderen aan geclusterde woonvormen in de sociale huursector. Daarbij geldt uiteraard dat ABF een specifieke definitie hanteert van geclusterd wonen en aannamen heeft moeten doen inzake bijvoorbeeld de toegankelijkheid van de sociale huursector en de populariteit van geclusterd wonen. Bij vragen over de exacte definities en aannamen kunt u contact opnemen met de adviseur Markt en Vastgoed.

Sinds augustus 2020 bevat de Marktinformatietool ook kaartlagen met deze specifieke marktinformatie. Onder het kopje **Ouderenhuisvesting** zijn de ABF resultaten voor de intramurale markt, de markt voor zelfstandig wonen als ook de marktvraag voor alle sociale huurwoningen ondergebracht. De resultaten worden in zogenoemde breedteklassen getoond. De exacte cijfers zijn via de omleidingsroutes voor de Assetmanagers direct opvraagbaar op de startpagina van deze tool. Andere collega's kunnen deze bij Wiene of Vivian opvragen.

Onder het kopje **middeldure huurappartementen** worden ingezoomd op een specifiek marktsegment. Het gaat hier om huurappartementen met een huurprijs tussen € 737 en € 1.000 (prijsspeil 2020) bedoeld voor 65-plussers met een inkomen tussen € 39.055 en € 54.000 (prijsspeil 2020). Zowel de huidige opgave als de ontwikkeling van deze opgave in de toekomst worden op gemeentelijk niveau in beeld gebracht.

Tot slot

Voor een aantal kaarten (de micro-prognoses, de WoonZorgwijzer en de sociaaleconomische gebiedstypering) geldt dat deze door In.Fact.Research specifiek voor opname in deze marktmonitor beschikbaar zijn gesteld. Deze kaarten zijn alléén bedoeld voor intern gebruik door WZN.