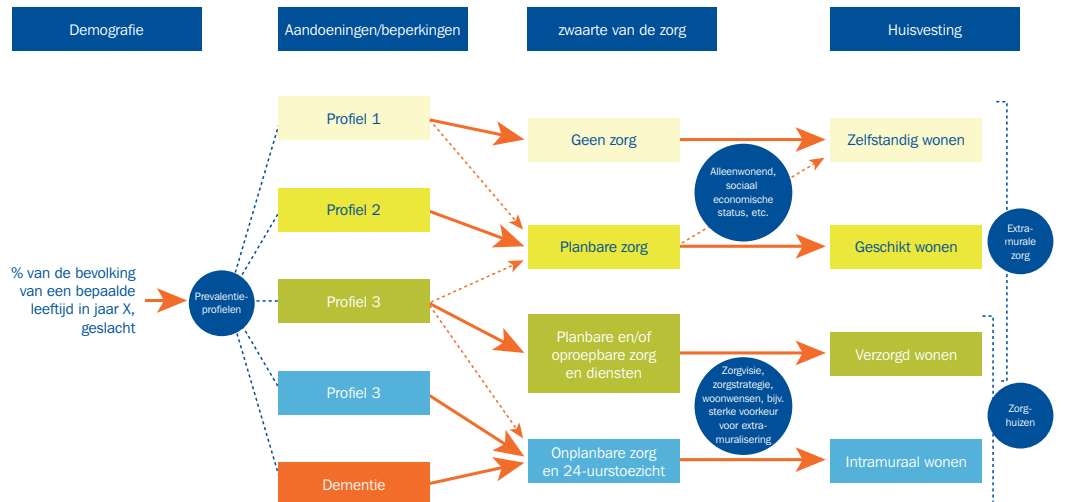




# “Een marktonderzoek is onlosmakelijk verbonden



Marktanalysemodel verpleging

## Het gaat om:

- Profiel 1**  
Ouderen met weinig of geen
- Profiel 2**  
Ouderen met mobiliteitsprob
- Profiel 3**  
Ouderen met mobiliteitsbep
- kunnen wonen maar een zor
- Profiel 4**  
Ouderen met dusdanige som
- Dementie**  
Dementerende ouderen vorm
- aanmerking komt voor 24-u

**Dhr. S. Francke** (Stichting Zorgnet Groenwoude, Zoeterwoude)

“Een marktonderzoek is onlosmakelijk verbonden met goed en verantwoord ondernemerschap. Als zorgondernemer is het van belang weloverwogen keuzes te maken vanuit een visie op langere termijn. Dat vereist inzicht in de huidige en de toekomstige markt en haar omgeving. De uitkomsten van het marktonderzoek hebben voor ons in belangrijke mate een bijdrage geleverd aan dit inzicht en aan de strategische vastgoedkeuzes die zijn gemaakt”.

## Aanpak

Onze adviseurs analyseren uw markt en koppelen aan de marktscenario's adviezen met betrekking tot de transformatiemogelijkheden en financiering van uw vastgoed. Hierbij is de focus op het creëren van vastgoed met maximale toekomstmogelijkheden en optimaal rendement. Bij het adviestraject kunnen de adviseurs beschikken over diverse hoogwaardige kennis tools.

## Benadering

Horizon©, een marktanalysemodel om inzicht te krijgen in de (lokale) marktontwikkelingen is in samenwerking met TNO Kwaliteit van Leven ontwikkeld.

## Horizon©

Horizon© benadert de behoefte aan zorg(voorzieningen) op basis van de zorgvraag van ouderen (fysieke beperkingen). Elk van de beperkingsprofielen kenmerkt zich door een andere behoefte aan woon- en verblijfsvoorzieningen. Per profiel neemt het aantal fysieke beperkingen toe, wat consequenties heeft voor de zorgvraag en effect heeft op de keuze voor huisvesting. Naast fysieke beperkingen en de daaraan gerelateerde zorgvraag spelen nog andere factoren een rol bij de keuze voor een bepaalde huisvestingsvorm waaronder het sociale netwerk en de sociaal economische status (SES).

## Marktanalyse levert

- Vraagcijfers op basis van beperkingen
- Match tussen vraag en aanbod (woon)
- Naast intramuraal ook extramurale geg
- Genuanceerde cijfers: berekeningen in
- Overzichtskaartjes demografische ontw
- Voorzieningenniveau omgeving in kaart
- Berekeningen tot op postcodeniveau

## met goed en verantwoord ondernemerschap”

g en verzorging: profielen, zorgzwaarte en huisvestingsvormen.

beperkingen (relatief gezonde ouderen) die zelfstandig kunnen wonen;

emen die tenminste een geschikte (nultreden)woning nodig hebben.

erkingen en beperkingen in de persoonlijke verzorging, die in principe zelfstandig  
gpost in de nabijheid nodig hebben voor (oproepbare) welzijn, zorg en diensten.

atische beperkingen dat een intramurale woonomgeving voor de hand ligt.

nen een apart profiel omdat een deel van deze groep (circa 30%) zonder meer in  
rszorg en toezicht (intramuraal wonen).

**Mevr. B. Peter** (Stichting Amsta, Amsterdam)

*“Ik heb veel aan jullie onderzoek gehad, het heeft mij mijn focus op de buurt echt vergroot.*

*Hier in Amsteldijk zeg ik erover: “het heeft me ook ogen in mijn rug gegeven”. Bovendien ben ik met jullie analyse in de hand in gesprek gegaan met het aangrenzende stadsdeel (ambtenaren en de Ouderen Advies Raad), waardoor we nu in gesprek zijn om Amsteldijk ook het woonservicepunt van de Weesperzijdestrook te laten zijn”.*

**Mevr. M.S.H. Ridder-Padt** (bestuurder a.i. Stichting de Singels, Rotterdam)

*“Voor mij heeft het onderzoeksrapport de noodzakelijk onderbouwing van keuzemogelijkheden gegeven. Doordat de onderzoeksmethode een verbinding legt tussen markt- en concurrentie-analyse en de toestand van het gebouw, zowel in bouwkundige als in financiële zin (vallen de renovatiekosten binnen de vermoedelijk normatieve huisvestingscomponent, geeft het onderzoek een “integraal” advies. Ook voor mijn onderhandelingspositie naar externe partijen heeft het rapport voldoende overtuigingskracht om partijen mee te krijgen in mijn keuze.”*

voorzieningen  
evens  
5-jaarsklassen  
ikkelingen

### Ervaringen met het model

Op dit moment zijn voor zo'n 120 zorginstellingen marktanalyses uitgevoerd. De resultaten van de analyses bevestigen op een objectieve wijze de ervaringen van de bestuurders met de bestaande wachtlijsten en de mix aan zorgzwaarten van de opgenomen cliënten. Hiermee biedt het belangrijke managementinformatie als onderbouwing bij onderhandelingen. De projecties tot 2025 bieden een duidelijk perspectief voor lange termijn vastgoedbeslissingen. De in het veld bekende overcapaciteit aan plaatsen verpleging en verzorging in de grote steden wordt door de uitkomsten van Horizon© bevestigd. Een nadere analyse van de gegevens geeft een genuanceerd inzicht in de reden van de ervaren toename in zorgzwaarte bij hun cliënten, bijvoorbeeld in Rotterdam.

### Voor wie?

Met ondersteuning van Horizon© kan de markt voor zorgaanbieders worden geanalyseerd als basis voor vastgoedbeslissingen. Ook voor woningbouwverenigingen en investeerders kan marktonderzoek strategische besluitvorming ondersteunen. Daarnaast kunnen (lokale) overheden en zorgverzekeraars met de resultaten dit onderzoek ontwikkelingen in hun regio monitoren.

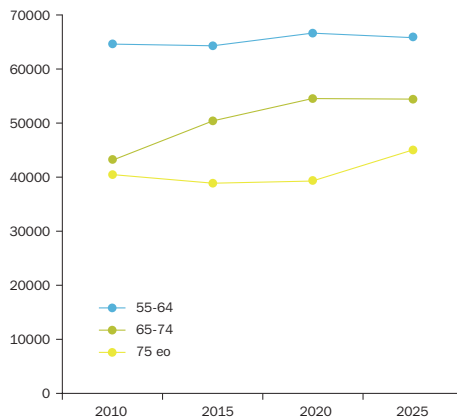
# Een toepassing



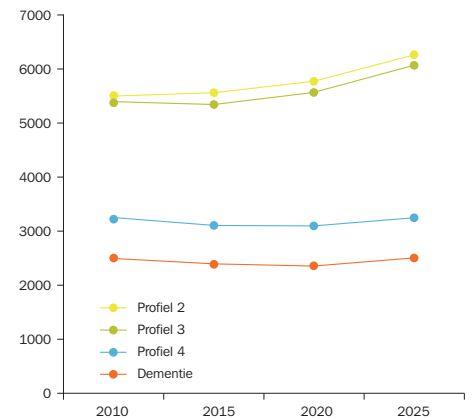
Het aantal 75-plussers in 2007 (links) en in 2025 (rechts) in de gemeente Rotterdam t.o.v. het landelijk gemiddelde.

Hoe kan het dat er in mijn regio een overcapaciteit is aan intramurale plaatsen maar dat ik dat niet ervaar als ik kijk naar de wachtlijsten en de huidige zorgzwaarte in mijn verzorgingshuizen?

De gemeente Rotterdam telt in 2007 rond de 600.000 inwoners. Volgens demografische prognoses zal tot 2025 het aantal inwoners afnemen met 2,6%. Tot 2015 daalt het aantal 75-plussers in de gemeente Rotterdam met 3.371 om vervolgens te groeien. In 2020 is het aandeel 75-plussers ten opzichte van de totale bevolkingsgroep 7% (landelijk 8%). In 2025 is 8% van de bevolking 75-plus (landelijk 9%).



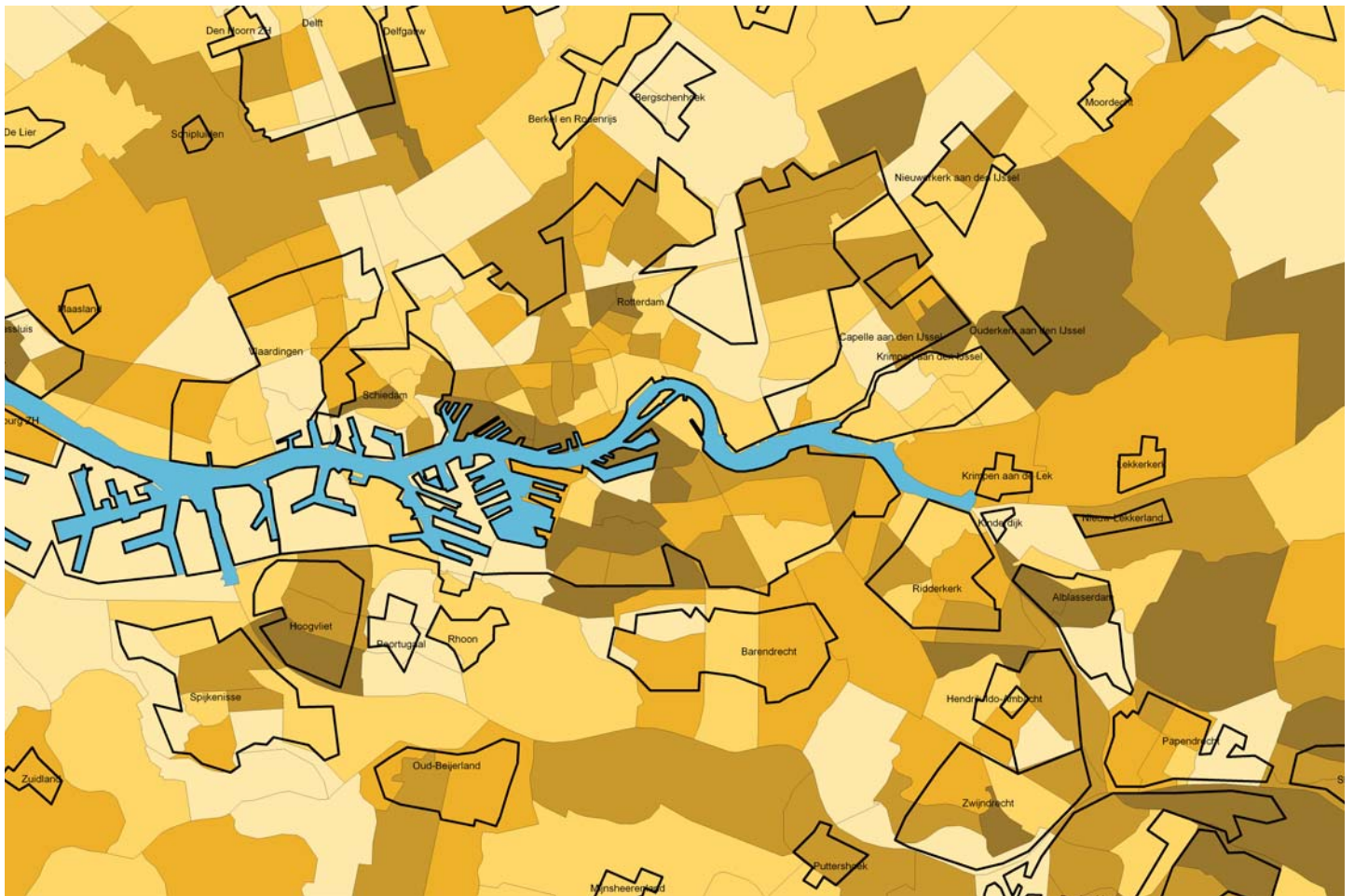
Ontwikkeling 55-plussers in Rotterdam.



Ontwikkeling zorgvraag per profiel, Rotterdam.

Ontwikkeling huisvestingsvraag op basis van beperkingsprofielen in Rotterdam.

	2007		2010		2015		2020		2025	
	Aantal	Groei	Aantal	Groei	Aantal	Groei	Aantal	Groei	Aantal	Groei
Profiel 2 geschikt wonen	5667		5498	-169	5552	54	5761	209	6271	510
Profiel 3 verzorgd wonen	5587		5391	-196	5347	-44	5564	217	6071	507
Profiel 4 intramuraal wonen	3348		3235	-113	3119	-115	3104	-16	3256	152
Dementie intramuraal wonen	2585		2495	-90	2400	-95	2379	-21	2509	130
Totaal	17186		16619	-567	16418	-201	16807	390	18107	1300



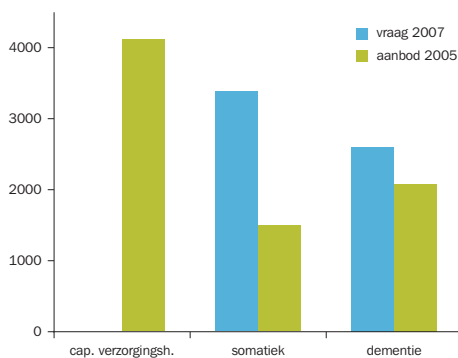
Percentage geleverde extramuraal zorg in Rotterdam (2006) per postcodegebied op basis van gegevens CAK.

Op basis van de gebruikte parameters is duidelijk dat er tot 2015 een afnemende vraag is naar intramuraal wonen in de gemeente Rotterdam.

Tot 2025 is het geregistreerde aanbod aan intramuraal wonen (ca. 7600 plaatsen) veel groter dan de vraag (5933).

**Opvallend is:**

De verdeling van het type plaatsen in Rotterdam is scheef. Er zijn veel te weinig plaatsen voor somatische (huidig aanbod 1463) en psychogeriatrische (huidig aanbod 2071) cliënten. De druk op de verzorgingshuizen kan als groot worden ervaren omdat cliënten met deze zorgzwaarte daar of in de thuiszorg zullen moeten worden opgevangen.



Vraag naar intramuraal verblijf gekoppeld aan het aanbod in Rotterdam.

**Is er overcapaciteit?**

Er is volgens Horizon© in 2007 behoefte aan 5933 intramurale plaatsen, terwijl er 7600 plaatsen zijn. Er is echter ook behoefte aan 5587 plaatsen verzorgd wonen ten behoeve van cliënten met beperkingprofiel 3, die in de huidige situatie worden opgevangen in het verzorgingshuis maar zelfstandig kunnen wonen met zorg op afroep. In 2005 waren er 4100 plaatsen verzorgingshuiszorg in Rotterdam. Alleen wanneer voldoende extramuraal wonen van het type “verzorgd wonen” beschikbaar zijn kan dus gesproken worden van een overcapaciteit.

**Aanbevelingen**

Het Centrum Zorg en Bouw beveelt dan ook aan om verzorgingshuisplaatsen om te zetten naar

- 1 voldoende capaciteit voor cliënten met een zware somatische en
- 2 een psychogeriatrische zorgvraag en
- 3 voldoende woningen van het type “verzorgd wonen”.

De resultaten van Horizon© ondersteunen dat Rotterdam, met een afnemende vraag, tot 2020 de gelegenheid heeft om haar woonvoorzieningen voor ouderen kwalitatief op peil te brengen voor de daarna te verwachten groei.

#### Centrum Zorg en Bouw

Centrum Zorg en Bouw is het centrum voor het ontwikkelen van kennis over zorg en bouw. Met het oog op de mens, duurzaamheid en de beste kwaliteit tegen de beste prijs. Betrouwbaar, onafhankelijk, verrassend en vrij toegankelijk. Voor innovatie, strategische advisering, monitoring, vastgoedberekeningen.

#### Centrum Zorg en Bouw

Churchillaan 11  
3527 GV Utrecht

T 030 298 31 11  
F 030 298 31 31  
E [zorgenbouw@tno.nl](mailto:zorgenbouw@tno.nl)

[www.tno.nl/zorgenbouw](http://www.tno.nl/zorgenbouw)

#### Informatie

Marianne Groen  
Senior consultant  
T 06 33 36 40 28  
E [marianne.groen@tno.nl](mailto:marianne.groen@tno.nl)

[tno.nl](http://tno.nl)

