

Werken met de Stec Thuis en dichtbij-scan

Stec Groep aan gemeente Maastricht

16 april 2025

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Grip op geschiktheid voor huisvesting in wijken	3
1.2 Thuis en dichtbij-scan als middel voor gesprek	3
1.3 Leeswijzer	3
2. Methodiek	4
2.1 Stec Thuis en dichtbij-scan geeft inzicht in relatieve score	4
2.2 Resultaat is een geografische weergave op kaart	4
3. Verdieping voor Maastricht	5
3.1 Stec Thuis en dichtbij-scan geeft inzicht en overzicht	5
3.2 Dertien gebieden met een hoge Thuis en dichtbij-score	6
4. Verschillende werkwijzen mogelijk	9
4.1 Van Stec Thuis en dichtbij-scan naar keuze voor werkwijze	9
Bijlage A: Toelichting indicatoren	11
Bijlage B: Woonzorgzones Deltaplan	13

1. Inleiding

1.1 Grip op geschiktheid voor huisvesting in wijken

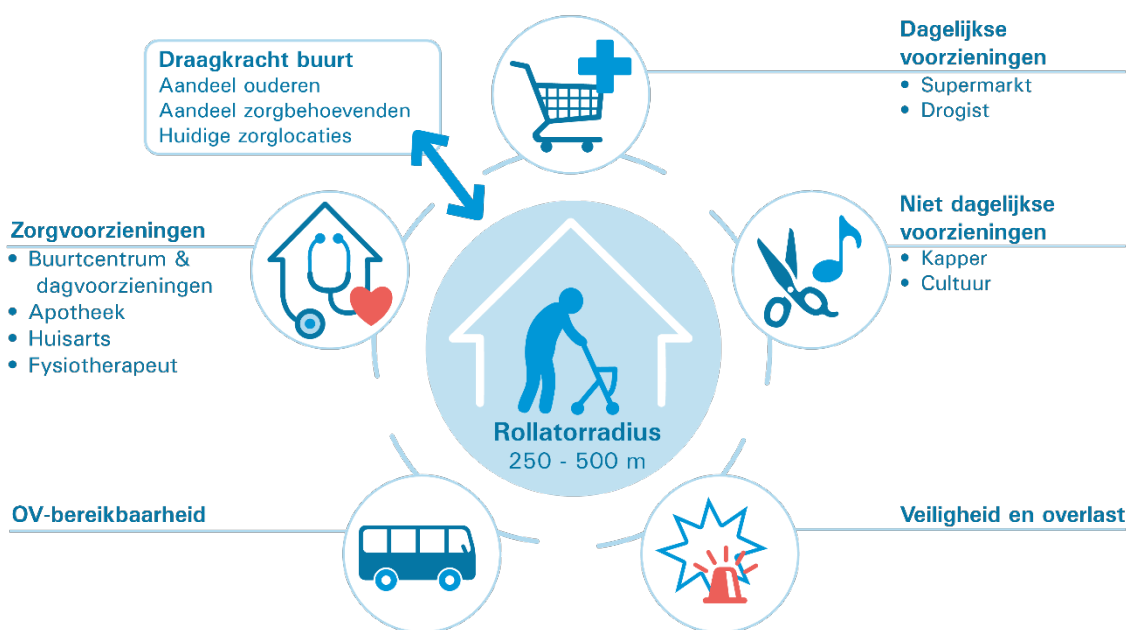
De komende jaren zullen meer mensen met een (lichte) zorgvraag langer zelfstandig moeten wonen. Dit is vastgelegd in het Rijksprogramma 'Langer Thuis'. Om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te kunnen wonen, is de geschiktheid van zowel de woning als de woonomgeving een belangrijke voorwaarde. Voor woningen geldt dat deze geschikt en aanpasbaar moeten zijn. Voor de woonomgeving geldt dat dagelijkse voorzieningen, eerstelijns gezondheidszorg, openbaar vervoer en mogelijkheden voor ontmoeting en activiteiten in de nabijheid van de woning te vinden zijn.

1.2 Thuis en dichtbij-scan als middel voor gesprek

Met de Thuis en dichtbij-scan brengen we de geschiktheid van de woonomgeving in Maastricht in beeld. Het resultaat vormt zo hét middel voor gesprek tussen gemeente, inwoners, woningmarktpartners en initiatiefnemers bij nieuwe woon(zorg)ontwikkelingen.

De Thuis en dichtbij-scan is [hier](#) te bekijken.

Figuur 1: Infographic Thuis en dichtbij-scan



Bron: Stec Groep, 2024

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 lichten we de methodiek van de Thuis en dichtbij-scan toe. Zo krijgt u inzicht in de indicatoren en scoring binnen de scan. In hoofdstuk 3 geven we een eerste verdieping op de interpretatie van deze scores. Daarna zetten we in hoofdstuk 4 drie werkwijzen uiteen om de scan toe te passen in de praktijk. Tot slot staat achtergrondinformatie in de bijlage.

2. Methodiek

2.1 Stec Thuis en dichtbij-scan geeft inzicht in relatieve score

Combineren van data om tot een relatieve score te komen

In onze Stec Thuis en dichtbij-scan combineren we data over de voorzieningen (dagelijks, niet dagelijks en zorg en welzijn), het openbaar vervoer en de veiligheid in bestaande wijken. We zoeken uit of de voorzieningen zich binnen een specifieke actieradius bevinden. Dit mondt uit in een prestatiescore per woning voor de geschiktheid voor mensen met een (toekomstige) zorgvraag.

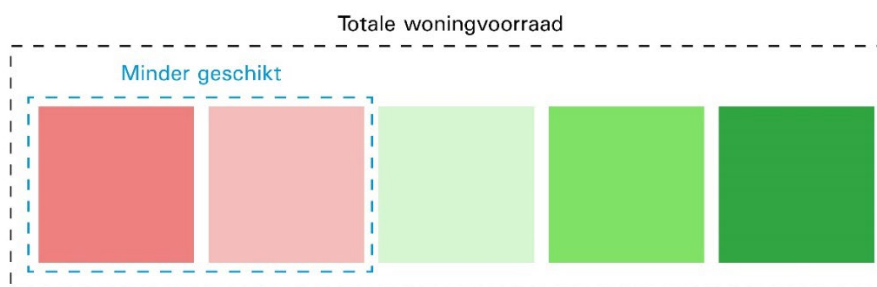
Thuis en dichtbij-scan is een benchmark van de omgeving opgebouwd vanaf woningniveau

In de scan maken we gebruik van vijf indicatoren met onderliggende subindicatoren met ieder een aparte weging (zie bijlage A). Alle woningen krijgen een score op basis van de actieradius van mensen die minder mobiel zijn. Dat houdt in dat we per woning kijken hoeveel voorzieningen binnen een straal van 250 en 500 meter loopafstand liggen vanaf de woning. Als de voorziening binnen een loopafstand van 500 meter ligt, krijgt de woning één punt. Ligt de voorziening binnen een loopafstand van 250 meter, dan krijgt de woning twee punten. Alleen de subindicator 'veiligheid' wordt gescoord op basis van een relatieve score. Deze is gebaseerd op de score uit de Leefbaarometer.

Combinatie van indicatoren vormt relatieve prestatiescore

De gecombineerde score van de subindicatoren resulteert in een relatieve prestatiescore op een schaal van 1 (sterk beneden gemiddeld) tot 5 (sterk bovengemiddeld), zie ook de figuur hieronder. De woningen met een (sterk) beneden gemiddelde score (1 of 2 op een schaal van 5) zijn niet per definitie ongeschikt voor huisvesting. Het zijn woningen die relatief beneden gemiddeld scoren en dus naar verwachting minder geschikt zijn voor mensen die minder mobiel zijn of voorzieningen in nabijheid nodig hebben, dan andere plekken in de wijk of gemeente. Een verdere verdieping op de geschiktheid van de woning zelf kan inzichtelijk gemaakt worden met onze andere modellen zoals de Stec Toekomstbestendige wijken-scan. Hierin verdiepen we onder andere op duurzaamheid en aanpasbaarheid van de bestaande woningvoorraad.

Figuur 2: Relatieve prestatiescore voor (zorg)geschikte huisvesting



Bron: Stec Groep, 2024

2.2 Resultaat is een geografische weergave op kaart

De scores op woningniveau vertalen we naar een gemiddelde score per postcodegebied. Zo maken we geografisch inzichtelijk welke plekken kansrijk zijn en welke minder kansrijk voor de huisvesting van mensen met een (toekomstige) zorgvraag. In werkelijkheid speelt natuurlijk niet enkel het aantal voorzieningen in de nabijheid een rol. Ook de toegankelijkheid van de openbare ruimte en het sociale netwerk zijn belangrijke factoren. De manier waarop u als gemeente om kan gaan met deze scores leest u in hoofdstuk 4.

3. Verdieping voor Maastricht

We zoomen in dit hoofdstuk in op de belangrijkste uitkomsten van de Stec Thuis en dichtbij-scan voor Maastricht. We wijzen daarbij de gebieden aan die bovengemiddeld scoren. Deze vergelijken we met de woonzorgzones uit het Deltaplan 2024-2026. In het 'Deltaplan wonen, welzijn en (minder) zorg in de buurt' hebben woningcorporaties en zorg- en welzijnsorganisaties zich verenigd om de komende jaren de zorg toekomstbestendig, toegankelijk en betaalbaar te houden in de regio Maastricht-Heuvelland.

3.1 Stec Thuis en dichtbij-scan geeft inzicht en overzicht

Stec Thuis en dichtbij-scan als middel voor gesprek

De Stec Thuis en dichtbij-scan is een praatplaat; de resultaten geven direct inzicht en overzicht voor de gemeente Maastricht als geheel. Tegelijkertijd kunnen gebieden verkend worden op een lager schaalniveau, zoals op straat-, buurt- en wijkniveau. De Thuis en dichtbij-scan kan daarmee dienen als:

- input voor discussie, bijvoorbeeld voor het maken van afspraken met woningcorporaties en zorgpartijen;
- onderbouwing voor het trekken van zones of het doen van investeringen; en
- informatie voor inwoners over hun huidige woonsituatie.

Omgang met de Stec Thuis en dichtbij-scan staat niet vast, de output wel

De analyses zijn beleidsarm en gebaseerd op vaste indicatoren met een onderbouwde scoringsmethodiek. Daarmee is de scan een nulmeting en een momentopname. De resultaten staan dus vast. De manier waarop u als gemeente Maastricht ermee omgaat in de praktijk echter niet. Deze verschillende werkwijzen zetten we in hoofdstuk 4 uiteen.

Tabel 1: Wat is de Thuis en dichtbij-scan nu wel en wat niet?

WEL	NIET
✓ Beleidsarm	✗ Beleidsrijk
✓ Beslaat de hele gemeente	✗ Benadering van de invloedssfeer van de gemeente
✓ Nulmeting	✗ Een blauwdruk voor de toekomst ¹

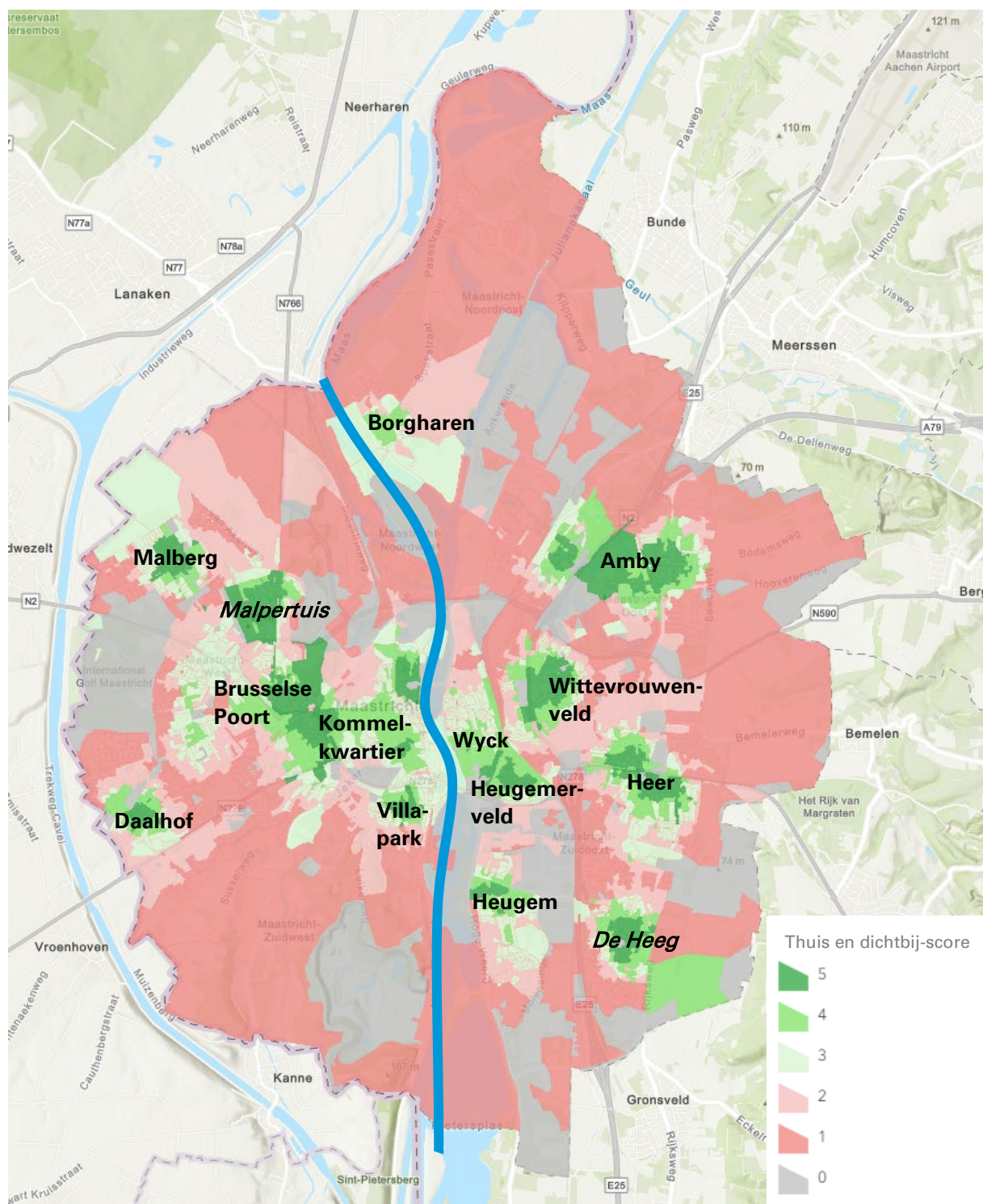
Bron: Stec Groep, 2024

¹ Gebieden met een hoge Thuis en dichtbij-score hoeven dit in de toekomst niet te hebben. Hetzelfde geldt voor gebieden met een lage Thuis en dichtbij-score.

3.2 Dertien gebieden met een hoge Thuis en dichtbij-score

In de gemeente Maastricht zijn dertien gebieden te onderscheiden met een hoge Thuis en dichtbij-score. In de groene gebieden is wonen voor mensen - al dan niet met een (toekomstige) zorgvraag - interessant op basis van de nabijheid van voorzieningen (dagelijks, niet dagelijks en zorg en welzijn), het openbaar vervoer en de veiligheid.

Figuur 3: Totaalscore Thuis en dichtbij-scan Maastricht



Bron: Stec Groep, 2024. Malpertuis en De Heeg zijn cursief omdat beide geen woonzorgzone in het Deltaplan zijn. De gebieden met een hoge score kunnen over buurtgrenzen heengaan.

Kenmerken Woonzorgzone uit het Deltaplan 2025-2028

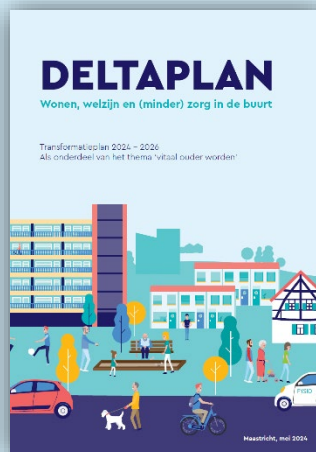
In het 'Deltaplan wonen, welzijn en (minder) zorg in de buurt' hebben woningcorporaties en zorg- en welzijnsorganisaties zich verenigd om de komende jaren de zorg toekomstbestendig, toegankelijk en betaalbaar te houden. De organisaties voor ouderenzorg (Sevagram, Envida, Thuiszorg Groot Limburg, Vitala+), welzijnswerk (Trajekt), de huisartsen (ZIO), Steunpunt Mantelzorg Zuid en de woningcorporaties (Wonen Limburg, Servatius, Maasvallei, Krijtland Wonen, Wonen Meerssen) slaan samen met LEVANTOgroep en Radar de handen ineen om het verschil te maken. Hierbij zijn partners aangesloten, waaronder zorgkantoren CZ en VGZ, Universiteit van Maastricht, GGD Zuid Limburg en regiogemeenten, waaronder gemeente Maastricht. Een van de resultaten is het in ontwikkeling brengen en operationeel maken van 30 woonzorgzones in Maastricht en het Heuvelland, allemaal met een kernteam en zorginfrastructuur. Dit heeft als doel om in deze gebieden wonen, welzijn en zorg voor ouderen samen te brengen en beter op elkaar te laten aansluiten. Op kaart zijn al negentien woonzorgzones aangewezen in de regio Maastricht-Heuvelland (zie bijlage B). Doel is om in deze gebieden wonen, welzijn en zorg voor ouderen samen te brengen en beter op elkaar te laten aansluiten. De zones zijn al opererend of worden nu gerealiseerd. De kenmerken staan hieronder geciteerd (bijlage bij het Deltaplan, p.1).

Zo ziet een woonzorgzone eruit:

- Afgebakend gebied.
- Geschikt gemaakt voor ouderen.
- Meerdere leeftijden wonen gemixt.
- Bedoeld om langer zelfstandig thuis te blijven.
- Zorggeschikte woningen met versnelde woningtoewijzing (op basis van indicatie).

Dit merk je als je er woont:

- 24/7 zorgbeschikbaarheid en -bereikbaarheid (alarmering beschikbaar/verpleegkundige expertise beschikbaar/casemanagement dementie beschikbaar en huishoudelijke zorg aanwezig).
- Wijkpost (behandel-/spreekruimte voor diverse disciplines (verpleegkundig specialist, wijkverpleegkundige, diëtist, fysio- en ergotherapeut, specialist ouderengeneeskunde, huisarts en mantelzorgconsulent)).
- Een ontmoetingsplek, ook om samen iets te eten en drinken.
- Aanwezigheid van laagdrempelige burenhulp en "buren-initiatieven", waaronder boodschappenservice.
- Groene buitenruimte: parkje, bankjes, toegankelijke wandelpaden (rollator-proof).
- Er kan gebruik gemaakt worden van de diensten en producten van de Ledenservice.
- (Digitaal) uitleenpunt van diverse hulpmiddelen.
- Kleine klusjes kunnen worden opgepakt door een (vrijwillige) klusjesman/ beheerder/ huismeester.



Zones met een hoge Thuis en dichtbij-score komen grotendeels overeen met Deltaplan

Van de dertien gebieden met een hoge Thuis en dichtbij-score zijn er elf gebieden die ook als een woonzorgzone zijn aangewezen in het Deltaplan. Het kader op de volgende pagina geeft een omschrijving van de woonzorgzone weer. Kortweg zijn woonzorgzones gebieden waar wonen, welzijn en zorg voor ouderen samen komen. De zones zijn al opererend of worden nu

gerealiseerd. Het is interessant deze vergelijking met de Thuis en dichtbij-scan te doen. De scan is namelijk beleidsarm. Hiermee concluderen we dat het beleid van de zorg- en welzijnsorganisaties rondom woonzorgzones in Maastricht grotendeels aansluit bij de objectieve scores rondom voorzieningen (dagelijks, niet dagelijks en zorg en welzijn), het openbaar vervoer en de veiligheid in bestaande wijken.

Tabel 2: Vergelijking Deltaplan en Stec Thuis en dichtbij-scan

Gebieden met een hoge Thuis en dichtbij-score	Woonzorgzone in Deltaplan?	Toelichting
1. Daalhof		Heeft een woonzorgcomplex, een apotheek, twee huisartsen en een buurtcentrum
2. Brusselse Poort		Heeft drie woonzorgcomplexen, twee apotheken, twee huisartsen en meerdere dichtbij gelegen buurtcentra
3. Malberg		Heeft een woonzorgcomplex, een apotheek en twee dichtbij gelegen buurtcentra
4. Villapark		Heeft een woonzorgcomplex, een apotheek, een huisarts en een buurtcentrum
5. Kommelkwartier		Heeft en huisarts, een apotheek en meerdere buurtcentrum
6. Amby		Heeft twee woonzorgcomplexen, twee huisartsen, een apotheek en twee buurtcentra
7. Wittenvrouwenveld		Heeft een woonzorgcomplex, een huisarts en een apotheek
8. Heer		Heeft twee woonzorgcomplexen, twee apotheken, een huisarts en een buurtcentrum
9. Wyck/Heugemerveld		Heeft een woonzorgcomplex, een apotheek en een dichtbijgelegen huisarts en buurtcentrum
10. Heugem		Heeft een woonzorgcomplex, een apotheek, en huisarts en een buurtcentrum
11. Borgharen		Heeft twee woonzorgcomplexen
12. De Heeg		Heeft een woonzorgcomplex, een apotheek en een huisarts
13. Malpertuis		Heeft een woonzorgcomplex, een apotheek en een huisarts

Bron: Stec Groep, 2024. De gebieden met een hoge score kunnen over buurtgrenzen heengaan.

4. Verschillende werkwijzen mogelijk

4.1 Van Stec Thuis en dichtbij-scan naar keuze voor werkwijze

Na het zien en interpreteren van de resultaten is een vertaalslag van de Stec Thuis en dichtbij-scan naar de praktijk nodig. Verschillende werkwijzen zijn mogelijk. We onderscheiden er drie:

1. Proactief reguleren
2. Reactief werken
3. Niet sturen

We lichten de mogelijke werkwijzen hieronder toe.

Als gemeente kiest u zelf een passende werkwijze

De keuze voor een werkwijze ligt niet vast. Het is aan de gemeente om te bepalen hoe ze om wil gaan met de inzichten van de Thuis en dichtbij-scan. Ook binnen de drie verschillende werkwijzen zijn er nog afwegingen te maken. Bijvoorbeeld over hoe de gemeente omgaat met initiatieven die buiten de groene gebieden in de Thuis en dichtbij-scan vallen.

Werkwijze 1: Proactief reguleren met de Stec Thuis en dichtbij-scan als sturingsmiddel

In de tabel hieronder staat de werkwijze 'proactief reguleren' centraal. De scan vormt daarmee duidelijke kaders in beleid en in communicatie naar ketenpartners en bewoners.

Tabel 3: Betekenis werkwijze 'proactief reguleren'

Werkwijze	Uitgangspunt	Betekenis voor gemeente	Betekenis voor ketenpartners	Betekenis voor inwoners
Proactief reguleren 	De dertien voorzieningenzones zijn de aangewezen locaties voor (toekomstige) woon- zorgontwikkelingen.	Sturen op realisatie van woon- en zorgontwikkelingen binnen de dertien voorzieningenzones.	Scan biedt heldere kaders voor nieuwe ontwikkelingen. Alleen maatwerk mogelijk in rode gebieden voor specifieke doelgroepen. Denk aan doelgroepen waarvoor een prikkelarme woonomgeving nodig is.	Inzicht in gebieden waar langer zelfstandig wonen in vitale omgevingen mogelijk is. Toch is en blijft verhuizen een individuele beslissing en hoeft dit niet beïnvloed te worden door de resultaten van de scan.

Bron: Stec Groep, 2024

Actief sturen op verbetering van locaties

In de tabel hierboven is het uitgangspunt dat de dertien voorzieningenzones dé locaties zijn waar (toekomstige) woon- en zorgontwikkelingen plaatsvinden. Een andere manier om te reguleren is door de minder hoog scorende locaties aan te wijzen als plekken waar juist extra inzet nodig is.

De doelstelling wordt dan anders geformuleerd, namelijk: als gemeente moeten we méér geschikte plekken creëren waar mensen met een (toekomstige) zorgvraag prettig kunnen wonen in nabijheid van voorzieningen.

Werkwijze 2: Reactief werken met de Stec Thuis en dichtbij-scan

In de tabel hieronder staat de werkwijze 'reactief werken' centraal. De scan is daarmee een soort naslagwerk zonder uitwerking in beleid. De voorzieningenzones vormen dus geen harde grenzen. De resultaten dienen zo alleen ter inspiratie. Plannen kunnen in gesprek tussen ketenpartners en de gemeente aangescherpt worden. Ook kunnen vragen gesteld worden als: als het plan buiten een Thuis en dichtbij-zone ligt, wat is er dan (aanvullend) nodig om het woongebouw en/of de woonomgeving toekomstbestendig te maken?

Tabel 4: Betekenis werkwijze 'reactief werken'

Werkwijze	Uitgangspunt	Betekenis voor gemeente	Betekenis voor ketenpartners	Betekenis voor inwoners
Reactief werken 	De resultaten van de Stec Thuis en dichtbij-scan dienen als praatplaat.	Plannen naast resultaten Thuis en dichtbij-scan leggen en intern beoordelen of een plan passend is (reactief). Eventueel benoemen wat extra nodig is bij ligging in rode gebieden.	Thuis en dichtbij-scan als praatpraat en dient ter inspiratie. Biedt geen heldere kaders over locaties waar ontwikkelingen wel of niet gewenst zijn. Eventuele eisen volgt uit overleg met gemeente.	Inzicht in gebieden waar langer zelfstandig wonen in vitale omgevingen mogelijk is. Toch is en blijft verhuizen een individuele beslissing en hoeft dit niet beïnvloed te worden door de resultaten van de scan.

Bron: Stec Groep, 2024

Werkwijze 3: Niet sturen en geen grenzen stellen aan wonen, zorg en welzijn

De derde en laatste werkwijze is dat u de resultaten uit de scan puur ter informatie aanbiedt. Daarmee heeft de scan geen status en biedt het beleidsarme resultaten zonder dat hier beleidsuitgangspunten aan gekoppeld zijn.

Tabel 5: Betekenis werkwijze 'informatief'

Werkwijze	Uitgangspunt	Betekenis voor gemeente	Betekenis voor ketenpartners	Betekenis voor inwoners
Informatief 	De resultaten van de Stec Thuis en dichtbij-scan zijn puur informatief, waardoor deze geen status hebben.	Plannen hoeven niet naast de resultaten van de scan gelegd worden.	Biedt inzicht in kansrijke locaties gezien voorzieningen-niveau. Geen gestelde kaders naar aanleiding van de resultaten uit de scan.	Inzicht in gebieden waar langer zelfstandig wonen in vitale omgevingen mogelijk is. Toch is en blijft verhuizen een individuele beslissing en hoeft dit niet beïnvloed te worden door de resultaten van de scan.

Bron: Stec Groep, 2024

Bijlage A: Toelichting indicatoren

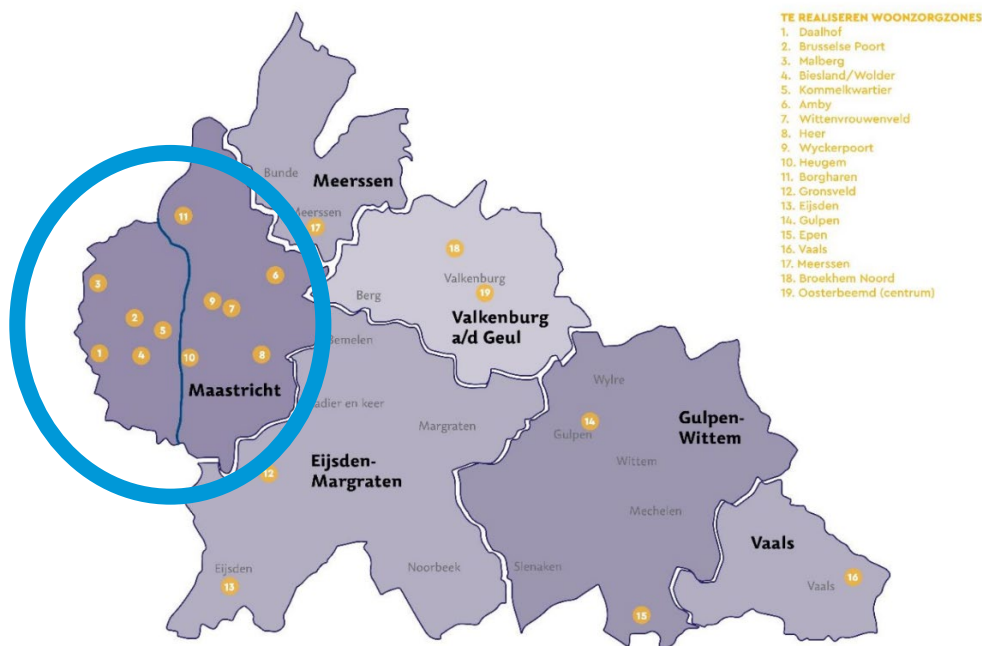
Tabel 6: Toetsingskader Stec Thuis en dichtbij-scan

A: Voorzieningen				
A1: Zorg en welzijnsvoorzieningen				
Subindicator	Weging	Toelichting	Scoring	Bron
A 1.1: Apotheek				
	1	Aanwezigheid van een apotheek binnen een afstand van 250 of 500 meter	Nee = 0 punten Ja, <500m = 1 punt Ja, <250 m = 2 punten	Locatus
A 1.2: Huisarts				
	2	Aanwezigheid van een huisarts binnen een afstand van 250 of 500 meter	Nee = 0 punten Ja, <500m = 1 punt Ja, <250 m = 2 punten	Zorgkaart Nederland
A 1.3: Fysiotherapeut				
	1	Aanwezigheid van een fysiotherapeut binnen een afstand van 250 of 500 meter	Nee = 0 punten Ja, <500m = 1 punt Ja, <250 m = 2 punten	Locatus
A 1.4: Buurtcentrum & dagbesteding				
	3	Aanwezigheid van een buurtcentrum en/of dagbesteding binnen een afstand van 250 of 500 meter	Nee = 0 punten Ja, <500m = 1 punt Ja, <250 m = 2 punten	Zorgkaart Nederland
A2: Dagelijkse voorzieningen				
A 2.1: Supermarkt				
	3	Aanwezigheid van een (mini)supermarkt binnen een afstand van 250 of 500 meter	Nee = 0 punten Ja, <500m = 1 punt Ja, <250 m = 2 punten	Locatus
A 2.2: Drogist				
	1	Aanwezigheid van een drogist binnen een afstand van 250 of 500 meter	Nee = 0 punten Ja, <500m = 1 punt Ja, <250 m = 2 punten	Locatus

A3: Niet dagelijkse voorzieningen				
A 3.1: Kapper				
	0,5	Aanwezigheid van een kapper binnen een afstand van 250 of 500 meter	Nee = 0 punten Ja, <500m = 1 punt Ja, <250 m = 2 punten	Locatus
A 3.2 Cultuur				
	0,5	Aanwezigheid van een culturele voorziening (bibliotheek, theater, museum) binnen een afstand van 250 of 500 meter	Nee = 0 punten Ja, <500m = 1 punt Ja, <250 m = 2 punten	Locatus
B: Leefomgeving				
B1: OV-bereikbaarheid				
	2	Aanwezigheid van een bushalte binnen een afstand van 250 of 500 meter	Nee = 0 punten Ja, <500m = 1 punt Ja, <250 m = 2 punten	Openbare GIS-laag Openbaar Vervoer Nederland
B2: Veiligheid				
	0,5	Score op veiligheid (zowel huidige stand als ontwikkeling per buurt)	Onvoldoende (1 punt) Zwak (2 punten) Voldoende (3 punten) Goed (4 punten) Uitstekend (5 punten)	Leefbaarometer

Bijlage B: Woonzorgzones Deltaplan

Figuur 4: Aangewezen woonzorgzones uit het Deltaplan



Bron: Deltaplan Wonen, Welzijn en (minder) zorg in de buurt 2024-2026

Colofon

Datum: 16 april 2025

Projectnummer: 24.090

Opdrachtgever: Gemeente Maastricht

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: Luuk Lentferink, Zoë Wolff en Arlinde Dul

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl