

Notitie: Ladder voor duurzame verstedelijking Park Langendijk Breda

Datum : 3 mei 2022
Opdrachtgever : BPD Ontwikkeling BV, Regio Zuid
Projectnummer : P02290

Opgesteld door : DB, GW
i.a.a. : RM

1. Aanleiding

BPD Ontwikkeling is, samen met de gemeente Breda, voornemens de locatie van het Amphia ziekenhuis te (her)ontwikkelen voor woningbouw. Het plan bevat de ontwikkeling van 293 reguliere woningen en 145 zorgwoningen (Thebe) in een groene, stadse woonwijk.

Binnen het huidige bestemmingsplan 'Boeimeer' (onherroepelijk, 25-04-2006) is de beoogde ontwikkeling Park Langendijk niet toegestaan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. In het Bro (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'Ladder'). De Ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art 1.1.1 Bro) moet worden getoetst.

Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

In de nieuwe bestemmingsregeling worden de bestemmingen 'maatschappelijke doeleinden (ziekenhuis)' en 'groen' gewijzigd naar 'wonen', met een aanduiding 'maatschappelijk'. Door de omvang van de uitbreiding en de wijziging van de bestemming moet het initiatief beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

2. Planinitiatief

Het plan bevat de ontwikkeling van 293 reguliere woningen en maximaal 145 zorgwoningen.

- De reguliere woningen bestaan uit appartementen voor sociale huur en middeldure huur, en vrije sector koopappartementen (variërend van 3,5 tot 7,5 bouwlagen) en grondgebonden woningen (2 bouwlagen met kap of 3 bouwlagen met plat dak).
- De 130-145 zorgwoningen zijn verdeeld over vier bouwdelen rondom een binnenhof. Er is ruimte voor flexibele plaatsen, palliatief, PG (psychogeriatric), jong dementerende en somatiek. De woningen worden geëxploiteerd door Thebe. Het betreft nieuwbouw op de locatie ten zuiden van de huidige locatie van Thebe aan de Langendijk. In de huidige locatie is ruimte voor 126 cliënten.

	Woningtype	Aantal
BPD woningen	Appartementen sociale huur (ca. 60-65 m2 GBO)	52
	Appartementen middeldure huur (ca. 70 m2 GBO)	62
	Appartementen vrije sector koop (ca. 70-200 m2 GBO)	64
	Grondgebonden koopwoningen (ca. 125-200 m2 GBO)	115
Thebe woningen	Zorgappartementen (30-45 m2 GBO)	130-145
Totaal		423-438

3. Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 293 reguliere woningen en 145 zorgwoningen op Park Landendijk in Breda te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

Voldoet het initiatief aan een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?

Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling wordt onderzocht binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden door middel van het onderzoek de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

Voor het bepalen van de behoefte en het duurzaam ruimtegebruik is onder andere gekeken naar:

- Omgevingsvisie Noord-Brabant (2018);
- Provinciale interim omgevingsverordening (geconsolideerd 01-10-2021);
- Brabantse Agenda Wonen (2017) en Voortgangsrappportage (2021);
- Provinciale bevolkings- en behoefteprognose Noord-Brabant (2020);
- Monitor bevolking en wonen (actualisatie september 2020);
- Regionale Investeringsagenda (RIA) regio Breda (2021);

- Omgevingsvisie Breda 2040;
- Woonvisie Breda 2013 en aanvulling 2016 'Voldoende sociale en middeldure huurwoningen met betaalbare woonlasten in een prettige woonomgeving';
- Gemeente Breda, Coalitieakkoord Lef en Liefde 2018-2022;
- Breda Perspectief Wonen en Gebiedsprofielen (2019);
- Gebiedsbeschrijving Wonen en Zorg Boeimeer-Ruitersbos 2021.

De beoogde ontwikkeling is hierna getoetst aan de Ladder.

4. Conclusie Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling Park Langendijk in Breda betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan (Boeimeer, onherroepelijk 25-04-2006) de bestemming 'maatschappelijke doeleinden'. Ter plaatse van de aanduiding M(z) zijn de gronden bestemd voor ziekenhuis en overige (para-)medische voorzieningen, voor de huisvesting en opleiding van verplegend personeel, voor dienstwoningen en voor aan zorg gerelateerde woonvormen. Op basis van dit bestemmingsplan is wonen op de locatie niet toegestaan en is een wijziging van de bestemming noodzakelijk.
2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*. Het initiatief om 293 woningen en 145 zorgwoningen te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de ontwikkeling van een maatschappelijke locatie (ziekenhuis) naar een woningbouwlocatie.
3. Op basis van jurisprudentie is vanaf 12 nieuwe woningen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van 293 woningen en 145 zorgwoningen, is het initiatief een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Passend binnen beleidskaders

Geconcludeerd kan worden dat het beoogde initiatief past binnen de beleidskaders en tevens bijdraagt aan de beleidsdoelen van de provincie, regio en de gemeente.

Wonen

- Het provinciale en regionale beleid zet in op het realiseren van de woningopgave binnen het bestaand stedelijk gebied middels inbreiden, herstructureren en transformeren. De **ontwikkeling betreft een transformatie** van een ziekenhuislocatie binnen het bestaand stedelijk gebied naar een woningbouwlocatie.
- Provinciaal, regionaal en gemeentelijk wordt ingezet op een flexibel woningbouwprogramma, welke aansluit bij de actuele woningbehoefte. Aanvullend is er vanuit de gemeente de ambitie om een woongemeente met een grote verscheidenheid aan woningen en woonmilieus te blijven. Door het realiseren van een **gedifferentieerd woningbouwprogramma** van onder andere rij- en hoekwoningen, tweekappers en appartementen, zowel koop als huur wordt met het planinitiatief een

diversiteit aan type woningen gerealiseerd aansluitend bij de woningbehoefte. Daarnaast draagt het initiatief met het gedifferentieerde woningbouwprogramma in sociale huur (17%) en middeldure huur (21%) bij aan de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen zoals sociale huur, middeldure woningen en levensloopbestendige woningen voor lage inkomensgroepen, ouderen en starters.

- De gemeente heeft een concrete ambitie gesteld ten aanzien van het te realiseren woningbouwprogramma en zet in de Omgevingsvisie in op het realiseren van minimaal de helft van de woningbouw in **betaalbare prijsklassen**. In de 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw & middenhuur' wordt benoemd dat per woningbouwlocatie (zo ook voor dit initiatief) een afweging moet worden gemaakt ten aanzien van het aandeel/percentage sociale huurwoning en middeldure huurwoning dat wordt geëist. De genoemde 50% betaalbare prijsklassen gelden dus niet per locatie.
- Het initiatief zet in op 17% sociale huurwoningen en 21% middeldure huurwoningen en levert daarmee een bijdrage aan de gemeentelijke ambitie. Voor deze locatie wordt de afweging gemaakt om minder dan 50% betaalbare prijsklassen toe te voegen. Het beoogde programma speelt daarmee nadrukkelijk in op de **woningbehoefte in Breda Zuid**. Uit de 'Gebiedsprofielen Wonen' blijkt namelijk dat er in Breda Zuid specifiek behoefte is aan middeldure/dure koop- en huurappartementen, goedkope huurappartementen en betaalbare eengezinskoopwoningen. Naast sociale en middeldure huurwoningen zet het programma voor de locatie Langendijk daarom sterk in op vrije sector koopappartementen en grondgebonden koopwoningen.
- Park Langendijk is een project dat al langere tijd loopt. De afweging voor het type woningen is gemaakt op basis van Lef en Liefde en een groot deel van het woningbouwprogramma wordt gerealiseerd in de betaalbare klasse. Hiervoor is ook een specifieke gebruiksregel in het bestemmingsplan opgenomen voor de minimum percentages sociale huur en middeldure huur. Van het maximaal te realiseren aantal woningen dient:
 - tenminste 17% van het aantal woningen, niet zijnde zorgwoningen, als sociale huurwoning te worden gerealiseerd en als zodanig in stand te worden gehouden;
 - tenminste 21% van het aantal woningen, niet zijnde zorgwoningen, als middeldure huurwoning te worden gerealiseerd en als zodanig in stand te worden gehouden.

Maatschappelijk – zorgwonen

- In de provinciale structuurvisie en het regionale perspectief op wonen wordt er nadrukkelijk aandacht gevraagd voor het geschikt en **toekomstbestendig maken van woningen en de woningvoorraad voor mensen met een zorgvraag**. Het realiseren van **voldoende en passend woningaanbod voor zorgbehoevenden** wordt regionaal als een belangrijke opgave gezien. Ook gemeentelijk wordt een (t)huis voor iedereen geambieerd, waarin speciale aandacht uitgaat naar doelgroepen welke niet zelf in staat zijn om eigen huisvesting te voorzien. Door toevoeging van het beoogd aantal zorgwoningen draagt het planinitiatief bij aan de invulling van de bovengenoemde opgaven.
- Regionaal wordt er ook ingezet **op combinaties van wonen, werken en zorg**. Door de mix van enerzijds reguliere woningen en anderzijds woningen voor mensen met een zorgvraag, draagt het planinitiatief bij aan het creëren van dergelijke combinaties.

- De gemeente Breda wil daarnaast een goed werkende markt realiseren voor wonen en zorg. Onderdeel daarvan is dat zorgwoningen dienen in te spelen op onder andere de vraag (zowel kwantitatief als kwalitatief). Het programma van het planinitiatief richt zich op verschillende, **actuele zorgvragen** voor diverse doelgroepen.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting en advies. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in de bijlage van deze notitie.

Wonen

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor kijken we naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek gaat het om de gemeente Breda (primair verzorgingsgebied) en subregio Breda e.o., inclusief gemeente Altena, sinds 2021 onderdeel van de subregio (secundair verzorgingsgebied).

Kwantitatieve behoefte

Het initiatief om 293 woningen te realiseren voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- In de periode tot 2030 neemt de bevolking en het aantal huishoudens in de subregio Breda e.o. toe, met name in de gemeente Breda zelf. Dit vraagt om een **groei van de woningvoorraad**. Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling kan een raming worden gemaakt van de kwantitatieve **woningbehoefte** in de gemeente Breda van circa 8.700 woningen tot 2030. In de subregio Breda e.o. ligt de woningbehoefte tot 2030 op 14.765 woningen.
- Om in de behoefte te kunnen voorzien heeft de gemeente Breda de ambitie om 25.000 woningen toe te voegen, in de periode van 2021 t/m 2025 wil het 6.500 woningen toegevoegd hebben aan de woningvoorraad dan wel in harde planning hebben.¹ Daarnaast heeft de gemeente Breda in de RIA (2021) afspraken gemaakt om 15.000 woningen tot 2030 toe te voegen i.p.v. de 8.700 woningen volgens de provinciale cijfers. Op dit moment is er onvoldoende harde plancapaciteit om in de groeiende woningbehoefte en ambitie te voorzien. Dit betekent dat er **voldoende ruimte** is voor de ontwikkeling van nieuwe woningen.
- De beoogde ontwikkeling Park Langendijk is in het planaanbod opgenomen als zachte plancapaciteit. De ontwikkeling van 293 woningen op deze locatie voorziet in een kwantitatieve woningbehoefte in het verzorgingsgebied.

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief om 293 woningen te realiseren, waaronder rij- en hoekwoningen, tweekappers en appartementen in de sociale huursector en vrije sector (koop en huur), voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- In de gemeente Breda is er op korte termijn met name behoefte aan grondgebonden koopwoningen en woningen voor starters en senioren, terwijl op langere termijn behoefte is aan koop- en

¹ Omgevingsvisie Breda 2040.

huurappartementen. Deze tekorten zijn afhankelijk van de mate van doorstroming op de woningmarkt. Immers, wanneer er meer eengezinswoningen vrijkomen omdat ouderen naar appartementen verhuizen, hoeven er minder eengezinswoningen te worden gebouwd.

- In Breda Zuid loopt de woningbehoefte uiteen van duurdere koop- en huurappartementen tot goedkopere huurappartementen en betaalbare eengezinskoopwoningen. Ook hier geldt dat de doorstroming van empty nesters en ouderen invloed heeft op de woningbehoefte. Indien deze groep kan worden verleid met aantrekkelijke koopappartementen komen gewilde eengezinskoopwoningen vrij voor gezinnen met kinderen.
- De gemeente Breda heeft de ambitie om 1.200 sociale huurwoningen, 1.800 woningen voor mensen met een inkomen tussen de € 36.000 en € 45.000 en 3.000 woningen voor de vrije markt te realiseren. In de huidige programmering zijn nog niet voldoende woningen opgenomen om in de ambitie voor de verschillende segmenten te voldoen.
- Het planinitiatief zet in op een gedifferentieerd programma van onder andere rij- en hoekwoningen, tweekappers en appartementen, zowel koop als huur, in een rustige stadswijk. Het woningbouwprogramma voor Park Langendijk omvat sociale huurwoningen en vrije sector (middeldure huur en koop). Voor deze segmenten (sociale huurwoningen én vrije sectorwoningen, waaronder middeldure huur) blijkt in kwalitatieve zin voldoende behoefte te bestaan in de gemeente Breda en specifiek in Breda Zuid. Het initiatief voorziet daarmee in een behoefte waar momenteel een tekort aan is. Ook voor het woonmilieu blijkt voldoende behoefte: er is in de gemeente Breda vraag naar rustig stedelijk wonen in een stadswijk, buiten de drukte maar nabij voorzieningen.

Maatschappelijk – zorgwonen

Het ruimtelijke verzorgingsgebied voor het initiatief is afgebakend tot de gemeente Breda en (sub)regio Breda e.o. Dit komt overeen met de regio zoals die ook voor reguliere woningen geldt.

De beoogde toevoeging van 145 zorgwoningen op planlocatie Park Langendijk in Breda voorziet in een kwalitatieve en kwantitatieve behoefte binnen het relevante verzorgingsgebied, om de volgende redenen:

- Conform de landelijke trend is er in de gemeente en regio Breda sprake van vergrijzing door een forse toename van het aantal ouderen (75+) zowel absoluut als relatief. Aangezien de zorgvraag onder ouderen hoog is, is de verwachting dat ook de behoefte aan wonen met (langdurige) zorg groeit voor mensen met bijvoorbeeld dementie.
- Vanuit de provinciale monitor blijkt tevens dat de behoefte aan zorgwoningen (beschermde en beschermd) op de lange termijn doorzet. Geconfronteerd met het huidige aanbod is er een restopgave van 95 beschutte wooneenheden en 1.250 beschermde wooneenheden tot 2045 in de gemeente Breda.
- Uit gemeentelijk onderzoek blijkt daarnaast een tekort aan intramurale woonzorgplaatsen van 70 voor verzorgd wonen en van 300 voor GHZ gehandicaptenzorg in 2030. Naar verwachting lopen de tekorten richting 2040 verder op (resp. 90 en 380) en ontstaat tevens een tekort aan verpleegd wonen van 40 plaatsen.
- Tot slot is het goed te benoemen dat de 145 zorgwoningen op Park Langendijk ter vervanging gelden van de huidige locatie, waar ruimte is voor 126 cliënten. Met de realisatie van nieuwbouw

wordt rekening gehouden met enkele kernwaarden die aansluiten op de behoefte waaronder geborgenheid, rust, ontmoeting, toegang tot natuur, privacy.

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Het initiatief voorziet in een kwantitatieve én kwalitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied. Ook na realisatie van het initiatief resteert nog een wezenlijke woningbehoefte in de gemeente Breda. Er is voldoende vraag naar de ontwikkeling van de verschillende functies door de groei van de bevolking, de veranderende bevolkingssamenstelling en de daaruit voortvloeiende woon- en zorgvraag. Het is niet de verwachting dat het initiatief zal leiden tot onaanvaardbare effecten op de leegstand en in het verlengde op het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Het initiatief Park Langendijk transformeert de vrijkomende locatie van het Amphia Ziekenhuis tot woningbouwlocatie en geeft zo een nieuwe invulling aan een locatie binnen bestaand stedelijk gebied (één van de ambities op subregionaal niveau).

Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaande stedelijk gebied. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan (Boeimeer, onherroepelijk 25-04-2006) de bestemmingen 'maatschappelijke doeleinden (ziekenhuis)' en 'groenvoorzieningen'. Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft. Het plangebied ligt in een woonwijk met aan de ene zijde het Zaaipark en aan de andere zijden woonbebouwing. Om die reden is dus sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verdere motivering op dit punt niet nodig.

Bijlage 1: Beleidskaders

B1.1 Kaderstellend beleid

Rijk

De woningmarktregio is ontstaan in de Woningwet 2015. De negentien woningmarktregio's (Woningwet) vormen de kernwerkgebieden van woningcorporaties. Elke corporatie heeft één woningmarktregio als kernwerkgebied. De woningmarktregio's zijn tot stand gekomen aan de hand van door gemeenten gezamenlijk ingediende voorstellen. De gemeente Breda valt binnen de woningmarktregio: West-Brabant en Hart van Brabant.

Provinciaal

Omgevingsvisie Noord-Brabant (2018) en Interim omgevingsverordening (geconsolideerd 01-10-2021)

Met de omgevingsvisie en -verordening formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij wil dat de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zal zien. De provincie streeft naar duurzame stedelijke ontwikkeling. Zorgvuldig ruimtegebruik is hierbij het uitgangspunt. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen in beginsel plaatsvindt binnen Stedelijk gebied en dat de ruimte binnen Stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Hierbij past ook dat er wordt gekeken naar eventuele hergebruiksmogelijkheden van leegstaand of leegkomend erfgoed, zoals industriële complexen, kloosters, verzorgingshuizen et cetera. Onderdeel hierbij is dat het past binnen de regionaal gemaakt afspraken.

Vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking die in het besluit ruimtelijke ordening is opgenomen gelden dienaangaande ook voorwaarden. Bij woningbouw zijn omvang en ligging van de ontwikkeling belangrijke punten.

Brabantse Agenda Wonen (2017)

In de Brabantse Agenda Wonen wordt beschreven dat Noord-Brabant nog een flinke woningbouwopgave heeft, met een sterk accent op de eerstkomende 10 tot 15 jaar (+120 duizend woningen tot 2030). Dit beleidsstuk sluit aan bij de ambitie van de provincie te blijven behoren tot de top van Europese kennis- en innovatieregio's. Ingestoken vanuit deze ambitie is het van provinciaal belang dat regionale woningmarkten goed functioneren en het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van Brabant. Aan de hand van zes richtinggevende principes en zes vervolgactiviteiten is aangegeven welke accenten er de komende jaren liggen bij het 'bouwen en wonen' in Brabant.

Richtinggevende principes:

1. Het woningbouwprogramma zet optimaal in op (toekomstige) binnenstedelijke locaties – inbreiden, herstructureren, transformeren – en op het herbestemmen van leegstand en leegkomend kantoor-, winkel- en ander vastgoed (duurzame verstedelijking), met als uitgangspunt dat zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik gaat.
2. Ruim baan voor 'goede woningbouwplannen' binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen.

3. Meer nadruk op de bestaande woningvoorraad, met specifieke aandacht voor herstructurerings- en transformatieopgaven, verduurzaming van de voorraad en het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag.
4. Ontwikkelen van vraaggerichte woningbouwplannen, die aansluiten op de vraag van huishoudens en met oog voor nieuwe, flexibele en tijdelijke woonvormen en strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad. Zo bestaat o.a. de opgave om voor de middeninkomens de kloof tussen sociale huur en koop te dichten.
5. Om tijdig en adequaat in te kunnen spelen op de dynamiek op de woningmarkt, veranderende woonwensen en onvoorziene ruimtelijke ontwikkelingen zorgen voor realisme en flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en –programming.
6. Versterken van samenwerking op de regionale woningmarkt en vernieuwen van regionale woningbouwafspraken, met de gemeenten als eerste aan zet.

Voortgangsrapportage Brabantse Agenda Wonen (2021)

Middels de jaarlijkse voortgangsrapportage wordt verslag gedaan van ontwikkelingen op de (regionale) woningmarkt. Voor dit planinitiatief betreft het (sub)regio Breda e.o., incl. Altena.

- De subregionale (proces)afspraken over de woningbouwafstemming zijn eind 2020 (opnieuw) bekrachtigd.
- In de regio is en wordt gewerkt aan een Regionale Investeringsagenda (RIA) en aan een Verstedelijkingsakkoord voor de stedelijke regio Breda-Tilburg (SRBT). De gemeenten hebben besloten de besluitvorming inzake de RIA af te wachten en de vaststelling van het Perspectief op Wonen en Woningbouw 2021 door te schuiven naar de eerstvolgende ontwikkeldag van 2021 (zie kop Regionaal voor RIA).
- De gemeente Altena heeft eind 2020 besloten om voor het thema Wonen aan te sluiten bij de subregio Breda e.o. Als ‘scharnierge gemeente’ is Altena ook georiënteerd op Midden-Brabant en op de grensgemeenten in Zuid-Holland. Zo ligt bijvoorbeeld het werkgebied van de lokale woningcorporatie ten noorden van de gemeente. Het is dan ook niet voor alle thema’s even duidelijk of de subregio Breda e.o. voor Altena wel het meest logische regionale samenwerkingsverband is. De subregio heeft daarom ingestemd met de aansluiting van Altena, met 2021 als proefjaar.

Regionaal

Regionale Investeringsagenda (RIA) regio Breda (2021)

Tien gemeenten presenteren met een Regionale Investeringsagenda (RIA) hun meerjarige ambities voor gezonde groei in en van de regio. De regiogemeenten werken met een gezamenlijke investeringsstrategie op vier samenhangende pijlers, waaronder wonen. Extra aandacht is er om voldoende beschikbare en betaalbare woningen te realiseren voor sociale huur en starters. De kwalitatieve opgave ligt in het creëren van meer doorstroming door het toevoegen van de juiste woning.

Tevens wil de regio, ten opzichte van de huidige provinciale prognose van 18.000 woningen, zich inzetten om te gaan versnellen met in totaal 30.000 woningen tot 2030. Dat is een extra versnelling van ca. 12.000 woningen. In de periode 2030 tot 2040 is de ambitie van de gemeenten gericht op de toevoeging van ca. 17.750 woningen.

Perspectief op wonen subregio Breda e.o. (2019, opnieuw bekrachtigd)

Op basis van de richtinggevende principes van de provincie Noord-Brabant (Brabantse Agenda Wonen) komt de subregio Breda met de volgende uitgangspunten voor wonen en woningbouw:

- Focus op de bestaande woningvoorraad. De bestaande kwaliteiten van de woningvoorraad vormt de basis voor de lokale en regionale woonopgave. Deze woonopgave bestaat voornamelijk in de verbetering van de woonomgeving in diverse onderscheiden woonbuurten, de verduurzaming van de woningvoorraad, het meer toekomstbestendig maken gelet op de vergrijzing en de ontwikkelingen in wonen met zorg.
- Focus op de kwaliteit van de bestaande omgeving. Vanuit zorgvuldig ruimtegebruik wordt primair ingezet op bestaand stedelijk gebied en de kansen voor transformatie en herbestemming.
- Vraaggericht ontwikkelen en woonmilieus. Differentiatie van de vraag vraagt om ruimte voor nieuwe, soms ook tijdelijke en flexibele woonconcepten en combinaties van wonen, werken en zorg.
- Nieuwbouw: reële woningbehoefte en bespreken plannen/ambities. De actuele provinciale behoefteprognose wordt als de basis gebruikt voor de gemeentelijke woningbouwprogrammering en – planning.

Bestuurlijk is aangegeven het accent te willen leggen op inbreiding en duurzame verstedelijking. Dit betekent dat de focus van de gemeente ligt op het optimaal benutten van het bestaand stedelijk gebied door middel van zorgvuldig ruimtegebruik. Waarbij de gemeenten aansluiten bij de conclusies en aanbevelingen vanuit het Fakton-onderzoek (2016). De gemeente Breda heeft met het regionale Fakton-onderzoek als basis haar wijken, buurten en woningvoorraad nader geanalyseerd om te komen tot gebiedsprofielen (2019).

Visie en uitgangspunten WMO begeleiding, Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang (2017)

Wonen wordt als essentiële randvoorwaarde gezien om de visie op sociale inclusie van mensen met psychische kwetsbaarheden te realiseren. Het realiseren van voldoende passende en betaalbare woningen/woonvormen is daarom een belangrijke opgave. De ambities ten aanzien van deze opgave zijn als volgt:

- Flexibele, zelfstandige woningen waarbij de begeleiding naar de cliënt toekomt in plaats van andersom
- Voldoende mogelijkheden voor groeps- en geclusterd wonen;
- Voldoende opvangplekken voor de vraag, met bij de behoefte passende concepten (in het domein van de maatschappelijke opvang maar ook aanpak verwarde personen).;
- Stabiele herstel bevorderende omgeving.

Gemeentelijk

Omgevingsvisie Breda 2040

Breda is een groeiende gemeente met een toename van inwoners en huishoudens en groeit naar verwachting verder door. Met name het aantal en aandeel een- en tweepersoonshuishoudens en ouderen (vergrijzing) neemt toe. Als gevolg van demografische, sociaal-culturele en sociaaleconomische

ontwikkelingen verandert de woonbehoefte van bewoners. Hier wordt op ingepeeld in onze woningbouwprogrammering. De gemeente Breda bouwt ruim 25.000 woningen en benoemen daarnaast zoekgebieden voor verdere verstedelijking. Er wordt gestreefd naar een structurele verhoging van de woningbouwproductie naar 1.500 woningen per jaar.

De gemeente programmeert vanuit een regionale benadering en adaptief, waardoor ze kunnen meebewegen met ontwikkelingen op de woningmarkt. Minimaal de helft van de woningbouw wordt gerealiseerd in betaalbare prijsklassen. Er wordt gekozen voor verdichting in de bestaande stad met een mix van wonen, werken en voorzieningen in een gezonde woonomgeving. In de dorpen wordt ruimte geboden voor een gefaseerde groei van de woningvoorraad middels in- en uitbreiding, met behoud van het dorps karakter. De opgave van de gemeente Breda is voor iedereen een passend en duurzaam (t)huis dat voldoet aan de wensen en behoeften. Er wordt dus gebouwd met in achtneming van de wensen, van de mensen die op zoek zijn naar een woning. Een voorbeeld is dat de mensen de woning moeten kunnen betalen. De helft van de te bouwen nieuwe woningen moeten sociale en middeldure woningen zijn. Het gaat daarnaast ook over de woningen die passen bij de wens om zelfstandig te blijven wonen als oudere, bij de woonwens van jongeren of om te kunnen wonen met passende zorg. Het grootste deel van de 25.000 woningen dient binnen de bebouwde kom gerealiseerd te worden.

Woonvisie Breda (2013)

In de Woonvisie Breda 2013 noemt de gemeente Breda drie ambities om een complete woongemeente met een grote verscheidenheid aan woningen en woonmilieus te blijven:

- Zorgen voor een gedifferentieerd en doordacht woningbouwprogramma, met voldoende flexibiliteit en ruimte voor maatwerk.
- Een comfortabele woningvoorraad die aansluit bij behoeften en wensen van inwoners, nu en in de toekomst. De gemeente zet in op een duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad en nieuwbouw.
- Een (t)huis voor alle groepen inwoners. Speciale aandacht is er voor de groep kwetsbare inwoners die niet op eigen kracht in huisvesting kan voorzien.

Daarnaast gaat de woonvisie in op onder andere de doelgroep omtrent zorgwonen. De gemeente wil een goed werkende markt realiseren voor wonen en zorg. Deze dient in te spelen op de veranderende wet- en regelgeving en op de vraag, ook in kwalitatieve zin. Uitgangspunt hierin is dat zelfstandig blijven wonen van mensen met de daarbij horende kwaliteit van de woonomgeving en voorzieningen het streven is. Relevante doelstellingen in dat kader zijn:

- Het omzetten van verzorgingshuiscapaciteit naar extramurale plaatsen wordt doorgezet;
- De gemeente stimuleert woonvormen waarin mensen met beperkingen of hun mantelzorgers zelf hun zorg kunnen organiseren;
- De gemeente stimuleert flexibiliteit door plaatsen te spreiden over de stad en aan te laten sluiten bij andere voorzieningen die zelfstandig wonen en mantelzorg mogelijk maken.

Aanvulling woonvisie 'Voldoende sociale en middeldure huurwoningen met betaalbare woonlasten in een prettige woonomgeving' (2016)

Deze Aanvulling op de Woonvisie werkt de ambities uit de Woonvisie 2013 op het onderdeel verruiming huurvoorraad verder uit. Deze Aanvulling beoogt voldoende huurwoningen in de gemeente Breda beschikbaar te hebben voor huishoudens met een laag- en middeninkomen. In de Woonvisie 2013 zijn daarnaast de thema's 'betaalbare woonlasten' en 'in stand houden of versterken van wijken en buurten' genoemd.

- **Voldoende betaalbare huurwoningen voor lage inkomens**

De ambitie om voldoende betaalbare woningen beschikbaar te hebben voor huishoudens met een laag inkomen (primaire doelgroep) verdient de komende jaren extra aandacht. De primaire doelgroep is de grootste groep woningzoekenden voor een huurwoning.

Ten minste 95% van huishoudens in de primaire doelgroep moet in een woning met een huur tot de aftoppingsgrens worden gehuisvest. De corporatie is hiervoor verantwoordelijk.

- **Voldoende middeldure huurwoningen voor middeninkomens**

Huishoudens met een middeninkomen vallen tussen wal en schip. Dit zijn de huishoudens die een te hoog inkomen hebben om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning (tot € 711) en vaak een te laag inkomen hebben om een koopwoning te kunnen financieren. Om voor deze huishoudens toch voldoende huisvesting te hebben heeft de gemeente de ambitie om voldoende middeldure woningen te realiseren (huurprijs € 711 - € 900, prijspeil 2016).

Coalitieakkoord Lef en Liefde 2018-2022

In het Coalitieakkoord Lef en Liefde 2018-2022 van de partijen VVD, D66 en PvdA benoemt de gemeente de ambitie om 6.000 woningen in vier jaar tijd te laten bouwen te verdelen over 1.200 sociale huurwoningen, 1.800 woningen voor mensen met een inkomen tussen de € 36.000 en € 45.000 en de rest voor de vrije markt. Om dit te bereiken zet de gemeente onder andere in op het versnellen van interne gemeentelijke procedures met het programma 'versneld bouwen'.

B1.2 Conclusie beleid

Geconcludeerd kan worden dat het beoogde initiatief past binnen de beleidskaders en tevens bijdraagt aan de beleidsdoelen van de provincie, regio en de gemeente.

Wonen

- Het provinciale en regionale beleid zet in op het realiseren van de woningopgave binnen het bestaand stedelijk gebied middels inbreiden, herstructureren en transformeren. De **ontwikkeling betreft een transformatie** van een ziekenhuislocatie binnen het bestaand stedelijk gebied naar een woningbouwlocatie.
- Provinciaal, regionaal en gemeentelijk wordt ingezet op een flexibel woningbouwprogramma, welke aansluit bij de actuele woningbehoefte. Aanvullend is er vanuit de gemeente de ambitie om een woongemeente met een grote verscheidenheid aan woningen en woonmilieus te blijven. Door

het realiseren van een **gedifferentieerd woningbouwprogramma** van onder andere rij- en hoekwoningen, tweekappers en appartementen, zowel koop als huur wordt met het planinitiatief een diversiteit aan type woningen gerealiseerd aansluitend bij de woningbehoefte. Daarnaast draagt het initiatief met het gedifferentieerde woningbouwprogramma in sociale huur en middeldure huur bij aan de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen zoals sociale huur, middeldure woningen en levensloopbestendige woningen voor lage inkomensgroepen, ouderen en starters.

- De gemeente heeft een concrete ambitie gesteld ten aanzien van het te realiseren woningbouwprogramma en zet in de Omgevingsvisie in op het realiseren van minimaal de helft van de woningbouw in **betaalbare prijsklassen**. In de 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw & middenhuur' wordt benoemd dat per woningbouwlocatie (zo ook voor dit initiatief) een afweging moet worden gemaakt ten aanzien van het aandeel/percentage sociale huurwoning en middeldure huurwoning dat wordt geëist. De genoemde 50% betaalbare prijsklassen gelden dus niet per locatie.
- Het initiatief zet in op 17% sociale huurwoningen en 21% middeldure huurwoningen en levert daarmee een bijdrage aan de gemeentelijke ambitie. Voor deze locatie wordt de afweging gemaakt om minder dan 50% betaalbare prijsklassen toe te voegen. Het beoogde programma speelt daarmee nadrukkelijk in op de **woningbehoefte in Breda Zuid**. Uit de 'Gebiedsprofielen Wonen' blijkt namelijk dat er in Breda Zuid specifiek behoefte is aan middeldure/dure koop- en huurappartementen, goedkope huurappartementen en betaalbare eengezinskoopwoningen. Naast sociale en middeldure huurwoningen zet het programma voor de locatie Langendijk daarom sterk in op vrije sector koopappartementen en grondgebonden koopwoningen.
- Park Langendijk is een project dat al langere tijd loopt. De afweging voor het type woningen is gemaakt op basis van Lef en Liefde en een groot deel van het woningbouwprogramma wordt gerealiseerd in de betaalbare klasse. Hiervoor is ook een specifieke gebruiksregel in het bestemmingsplan opgenomen voor de minimum percentages sociale huur en middeldure huur. Van het maximaal te realiseren aantal woningen dient:
 - tenminste 17% van het aantal woningen, niet zijnde zorgwoningen, als sociale huurwoning te worden gerealiseerd en als zodanig in stand te worden gehouden;
 - tenminste 21% van het aantal woningen, niet zijnde zorgwoningen, als middeldure huurwoning te worden gerealiseerd en als zodanig in stand te worden gehouden.

Maatschappelijk – zorgwonen

- In de provinciale structuurvisie en het regionale perspectief op wonen wordt er nadrukkelijk aandacht gevraagd voor het geschikt en **toekomstbestendig maken van woningen en de woningvoorraad voor mensen met een zorgvraag**. Het realiseren van **voldoende en passend woningaanbod voor zorgbehoevenden** wordt regionaal als een belangrijke opgave gezien. Ook gemeentelijk wordt een (t)huis voor iedereen geambieerd, waarin speciale aandacht uitgaat naar doelgroepen welke niet zelf in staat zijn om eigen huisvesting te voorzien. Door toevoeging van het beoogd aantal zorgwoningen draagt het planinitiatief bij aan de invulling van de bovengenoemde opgaven.
- Regionaal wordt er ook ingezet **op combinaties van wonen, werken en zorg**. Door de mix van enerzijds reguliere woningen en anderzijds woningen voor mensen met een zorgvraag, draagt het planinitiatief bij aan het creëren van dergelijke combinaties.

- De gemeente Breda wil daarnaast een goed werkende markt realiseren voor wonen en zorg. Onderdeel daarvan is dat zorgwoningen dienen in te spelen op onder andere de vraag (zowel kwantitatief als kwalitatief). Het programma van het planinitiatief richt zich op verschillende, **actuele zorgvragen** voor diverse doelgroepen.

Bijlage 2: Onderbouwing woningbouwbehoefte

B2.1 Ruimtelijk verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarktafbakening verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen/migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats.

Wanneer gekeken wordt naar de verhuisstromen (tabel 1) blijkt dat circa 63% van de verhuizingen plaatsvindt binnen de gemeente Breda. Circa 70% van de verhuizingen naar de gemeente Breda vindt plaats binnen de subregio Breda e.o. (inclusief gemeente Altena, sinds 2021 onderdeel van de subregio). De gemeente Breda maakt onderdeel uit van de woningmarktregio 'West-Brabant en Hart van Brabant'. 10% van de verhuizingen naar de gemeente Breda vindt plaats binnen deze regio, met het merendeel uit de gemeenten Oosterhout (3%), Etten-Leur (2%) en Tilburg (2%). De gemeenten Oosterhout en Etten-Leur behoren tevens tot de subregio Breda e.o. Naast uit Tilburg zijn er ook verhuizingen van verder weg naar Breda waaronder vanuit de gemeenten Rotterdam, Amsterdam, Utrecht en Eindhoven.

Vanwege de aard en omvang van het initiatief is het te verwachten dat de nieuwe woningen een breed publiek zullen aantrekken vanuit verschillende delen van de regio. Voor de kwantitatieve en kwalitatieve analyse van de vraag wordt daarom gekeken naar de gemeente Breda (primair verzorgingsgebied) en de subregio Breda e.o. (secundair verzorgingsgebied).

Tabel 1: Verhuisbewegingen naar gemeente Breda in 2019²

Verhuisstromen	Gemeenten	Percentage
<u>Binnen</u> gemeente Breda	Breda	63%
Vanuit subregio Breda e.o. (<u>excl. Breda</u>)	Altena, Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Drimmelen, Etten-Leur, Geertruidenberg, Oosterhout, Zundert	5%
Vanuit woningmarktregio West-Brabant en Hart van Brabant	Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Bergen op Zoom, Dongen, Drimmelen, Etten-Leur, Geertruidenberg, Gilze en Rijen, Goirle, Halderberge, Hilvarenbeek, Loon op Zand, Moerdijk, Oisterwijk, Oosterhout, Roosendaal, Rucphen, Steenbergen, Tholen, Tilburg, Waalwijk, Woensdrecht, Zundert	10%

² CBS (2019). Verhuisbewegingen gemeente Breda.

B2.2 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van de cijfers van de Omgevingsvisie Breda 2040, Provinciale bevolkings- en woningbehoefte Noord-Brabant (2020) en Monitor Bevolking en Wonen (2019). De vraagbehoefte is afgezet tegen het huidige aanbod, de ontwikkelde woningaantallen van de afgelopen jaren en de plancapaciteit. Op basis daarvan wordt duidelijk of er nog ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen.

Bevolkings- en huishoudensprognose

In 2020 heeft de Provincie Noord-Brabant haar bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. In tabel 2 is de bevolkingsprognose voor de gemeente Breda en de regio weergegeven. Hieruit blijkt dat de bevolking in de gemeente Breda in de periode tot 2030 stijgt met 6% naar 196.010 inwoners in 2030. Voor de totale subregio Breda e.o. wordt een minder sterke groei verwacht van 5%. Bovendien blijkt dat in absolute aantallen de grootste groei wordt voorzien in de gemeente Breda zelf.

Tabel 2: Bevolkingsprognose gemeente Breda en regio 2020-2030³

	2020	2025	2030	Toename 2020-2030	Ontwikkeling 2020-2030
Gemeente Breda	184.275	189.950	196.010	11.735	6%
Subregio Breda e.o. (incl. Breda)	371.840	380.470	388.880	17.040	5%

De gemeente Breda laat ook een toename van het aantal huishoudens zien in de periode 2030 zien van circa 9% tot 97.300 huishoudens in 2030. De subregio Breda e.o. laat een groei zien van 7% in de periode tot 183.670 huishoudens in 2030.

Tabel 3: Huishoudensprognose gemeente Breda en regio 2020-2030⁴

	2020	2025	2030	Toename 2020-2030	Ontwikkeling 2020-2030
Gemeente Breda	89.220	93.270	97.300	8.080	9%
Subregio Breda e.o. (incl. Breda)	171.120	177.610	183.670	12.550	7%

Woningbehoefte

Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling kan een raming worden gemaakt van de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Breda aan de hand van een bandbreedte. Op basis van de provinciale woningbehoefte bedraagt een raming van de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Breda tot 2030 circa 8.700 woningen en in de subregio Breda e.o. 14.765 woningen.

³ Provinciale bevolkings- en woningbehoefte Noord-Brabant, 2020.

⁴ Provinciale bevolkings- en woningbehoefte Noord-Brabant, 2020.

Tabel 4: Indicatie omvang woningvoorraad gemeente Breda en regio⁵

	2020*	2025	2030	Vershil
Gemeente Breda	84.565	88.920	93.265	8.700
Subregio Breda e.o. (incl. Breda)	166.935	174.530	181.700	14.765

* Feitelijke woningvoorraad

Aanbod

- De gemeente Breda telt circa 85.000 woningen waarvan 55% een koopwoning is. Circa twee derde van de woningvoorraad bestaat uit eengezinswoningen. Van het aantal huurwoningen behoren twee op de drie tot de sociale huurvoorraad van de corporaties. De rest betreft particuliere verhuur.
- Sinds 2018 is de woningvoorraad netto toegenomen met circa 800 woningen (tabel 5). Doordat de toevoeging relatief beperkt is vergeleken met de totale woningvoorraad zijn de hiervoor genoemde verhoudingen in 2020 soortgelijk.

Tabel 5: Mutaties in voorraad woningen gemeente Breda⁶

	2015	2016	2017	2018	2019
Beginstand voorraad	81.291	81.649	82.231	83.253	83.793
Nieuwbouw	296	468	964	521	523
Overige toevoeging	421	566	362	307	520
Sloop	159	224	29	108	161
Overige onttrekking	188	231	285	192	107
Correctie	-12	3	10	12	-1
Saldo voorraad	358	582	1.022	540	774
Eindstand voorraad	81.649	82.231	83.253	83.793	84.567

De ambitie van de gemeente Breda is 25.000 woningen toe te voegen, in de periode van 2021 t/m 2025 wil Breda 6.500 woningen toegevoegd hebben aan de woningvoorraad dan wel in harde planning hebben. De toename is te realiseren via zowel nieuwbouw als transformatie. Eerder zette de gemeente in op 8.100 woningen in de periode 2018 t/m 2027 (810 woningen per jaar), maar dit wil zij nu versnellen. Uit onderstaande tabel blijkt het volgende:

- Op 1 januari 2020 had de gemeente Breda in totaal voor 6.020 woningen aan programma in de harde plancapaciteit. Het merendeel van deze woningen (5.520) staat op het programma voor de periode 2020 t/m 2024. De harde plannen in de periode tot 2024 zijn onvoldoende om aan de ambitie van 6.000 woningen te voldoen. De totale plancapaciteit is bovendien onvoldoende om in de behoefte (8.700 woningen) in de gemeente Breda tot 2030 te voorzien.
- Daarnaast zijn projecten gestart voor de bouw van 4.575 woningen (zachte plancapaciteit). Het merendeel hiervan zal naar verwachting pas na 2024 worden gerealiseerd.

⁵ Provinciale bevolkings- en woningbehoefte Noord-Brabant, 2020.

⁶ CBS (2020).

- De beoogde ontwikkeling Park Langendijk is in het planaanbod opgenomen als zachte plancapaciteit.⁷

Tabel 6: Plan Capaciteit gemeente Breda, stand per 1 januari 2020⁸

	2020 t/m 2024	2025 t/m 2029	Totaal
Harde plan Capaciteit	5.520	500	6.020
Zachte plan Capaciteit	620	3.955	4.575
Totaal	6.140	4.455	10.595

Conclusie

In de periode tot 2030 neemt de bevolking en het aantal huishoudens in de subregio Breda e.o. toe, met name in de gemeente Breda zelf. Dit vraagt om een **groei van de woningvoorraad**. Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling kan een raming worden gemaakt van de kwantitatieve **woningbehoefte** in de gemeente Breda van circa 8.700 woningen tot 2030. In de subregio Breda e.o. ligt de woningbehoefte tot 2030 op 14.765 woningen.

Om in de behoefte te kunnen voorzien heeft de gemeente Breda de ambitie om 25.000 woningen toe te voegen, in de periode van 2021 t/m 2025 wil het 6.500 woningen toegevoegd hebben aan de woningvoorraad dan wel in harde planning hebben.⁹ Daarnaast heeft de gemeente Breda in de RIA (2021) afspraken gemaakt om 15.000 woningen tot 2030 toe te voegen i.p.v. de 8.700 woningen volgens de provinciale cijfers. Op dit moment is er onvoldoende harde plan Capaciteit om in de groeiende woningbehoefte en ambitie te voorzien. Dit betekent dat er **voldoende ruimte** is voor de ontwikkeling van nieuwe woningen. De beoogde ontwikkeling Park Langendijk voorziet daarmee in een kwantitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied.

B2.3 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve behoefte

In 2016 is door Fakton en SpringCo voor de sub-sub-regio BOEL (Breda, Oosterhout en Etten-Leur) een marktonderzoek uitgevoerd naar doelgroepen en hun vraag naar nieuwbouwwoningen. In het onderzoek wordt Breda gekenmerkt door een stads profiel, met een accent naar een ambitieuze, luxe bevolking. Binnen BOEL is er overal sprake van vraagdruk (figuur 1). De vraag in Breda is in verhouding met BOEL minder gericht op de koopeengezinswoningen en meer op meergezinswoningen (koop en huur). De effectieve vraag naar nieuwbouwwoningen kent in Breda een bandbreedte van 480 tot 870 woningen per jaar.

Uit figuur 2 blijkt dat het woonmilieu 'dorps' veelgevraagd is. Voor een goed begrip van de mogelijkheden voor dit woonmilieu, is de stedelijke context van BOEL belangrijk: een dorps woonmilieu is anders

⁷ Interactieve kaart woningbouwplannen en status gemeente Breda. Geraadpleegd oktober 2019, <https://localfocus2.ap-ppspot.com/5d5e77a331d8c>

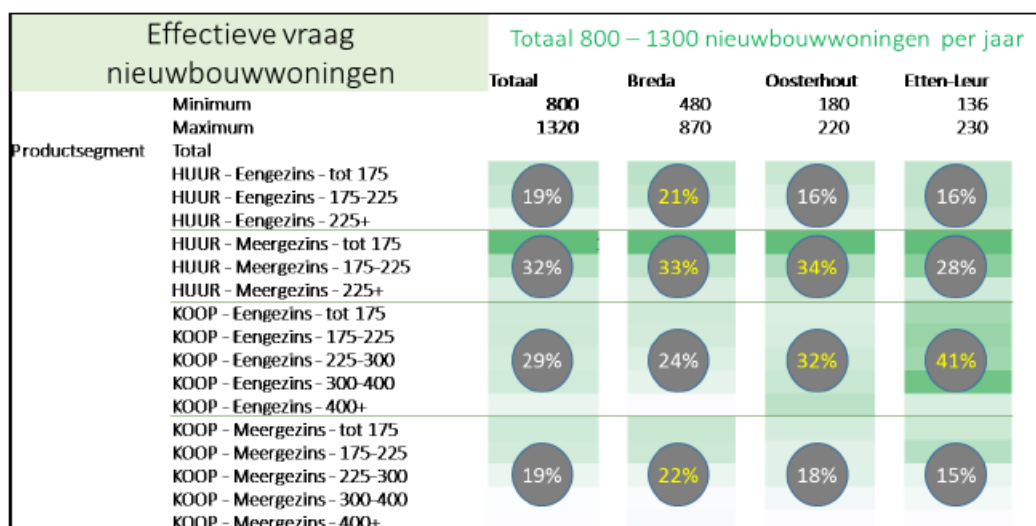
⁸ Monitor Bevolking en Wonen, versie september 2020.

⁹ Omgevingsvisie Breda 2040.

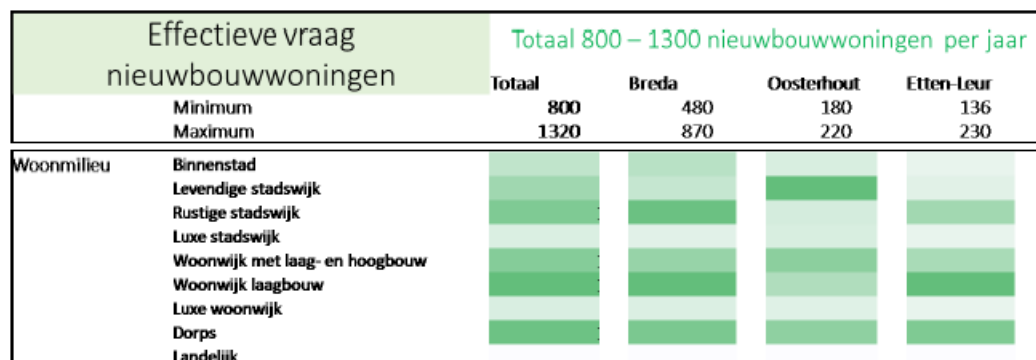
in BOEL dan in een landelijk gelegen dorp in Noord-Brabant. In Breda ligt de nadruk op de ontspannen woonmilieus 'laagbouw' en 'rustige stadswijk'.

- Rustige stadswijk: Deze buurt ligt in een rustige, groene woonwijk dichtbij het stadscentrum maar buiten de drukte.
- Laagbouw: Deze buurt kenmerkt zich door veel eengezinswoningen en is vaak aan de buitenkant van de stad gelegen. De buurt is rustig en ruim opgezet, kinderen kunnen er goed spelen.

Figuur 1: Jaarlijkse vraag in BOEL naar prijssegment



Figuur 2: Jaarlijkse vraag in BOEL naar woonmilieus



De gemeente Breda heeft door adviesbureau Springco 'Perspectief wonen' en 'Gebiedsprofielen wonen' laten opstellen, een actualisatie en verdieping van het regionale Fakton-onderzoek.¹⁰ Uit de resultaten blijkt voor de woningbehoefte in de gemeente Breda het volgende:

- In de Bredase woningmarkt bestaat een mismatch tussen vraag en aanbod. Op korte termijn betreft dit vooral grondgebonden koopwoningen en woningen voor starters en senioren, terwijl op langere termijn behoefte is aan koop- en huurappartementen (vergrijzing, individualisering).

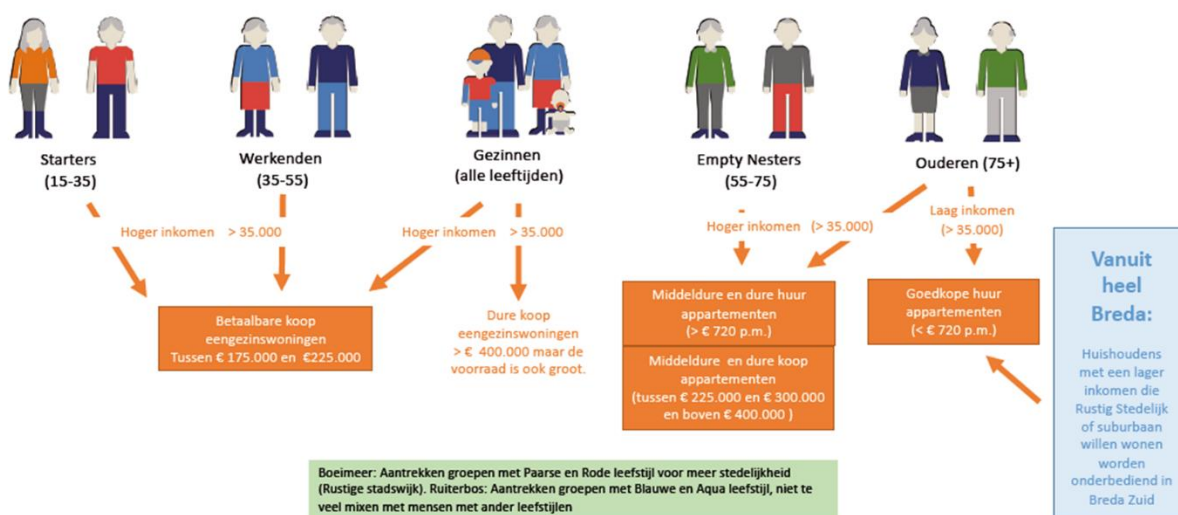
¹⁰ Breda, Perspectief Wonen en Gebiedsprofielen Wonen, september 2019.

- De toekomstige tekorten zijn afhankelijk van de mate van doorstroming. Wanneer er meer eengezinswoningen vrijkomen omdat ouderen naar appartementen verhuizen, hoeven er minder woningen te worden bijgebouwd. Dit betekent dat met name de omvang van de productie van eengezinswoningen goed gemonitord moet worden, zodat geen overaanbod ontstaat.
- Qua woonmilieutypologie blijkt er in de toekomst met name behoefte te zijn aan uitbreiding van (centrum)stedelijk wonen en dorps wonen.

In de 'Gebiedsprofielen Wonen' bestaat Breda Zuid uit twee gebieden: Boeimeer en Ruitersbos. De planlocatie Amphibia (Park Langendijk) ligt op de zuidgrens van Boeimeer, vlak tegen Ruitersbos aan (randweg is begrenzing). Beide buurten in Zuid (Boeimeer en Ruitersbos) hebben een aantrekkelijk aanbod van woningen. In figuur 3 is de toekomstige woningbehoefte in Zuid weergegeven. Hieruit blijkt dat:

- Er ontstaat een tekort aan duurdere koop- en huurappartementen in Breda Zuid, met name voor empty nesters en ouderen (75+). Indien deze groep kan worden verleid met aantrekkelijke koopappartementen komen gewilde eengezinswoningen vrij voor gezinnen met kinderen.
- Daarnaast is er in Zuid behoefte aan goedkopere huurappartementen (o.a. voor ouderen). Huishoudens met een lager inkomen die Rustig Stedelijk of suburbaan willen wonen worden onderbediend in Breda Zuid.
- Tot slot is er behoefte aan betaalbare eengezinskoopwoningen tussen de € 175.000 en € 225.000, met name voor starters (15-35 jaar), werkenden (35-55 jaar) en gezinnen met kinderen.
- Het planinitiatief Park Langendijk is specifiek opgenomen als lopend project in Breda Zuid.

Figuur 3: Woningbehoefte Breda Zuid



Kwalitatief aanbod

Het woningaanbod in de gemeente Breda is divers.

- Circa 40% van de woningen betreft meergezinswoningen.
- Iets meer dan de helft van het woningaanbod bestaat uit koopwoningen. Het grootste deel van de koopwoningen heeft een WOZ-waarde van minder dan €275.000.

- In de huursector is circa twee derde van woningen een corporatiewoning, waarvan het merendeel in het goedkope (15%) of betaalbare (62%) segment.

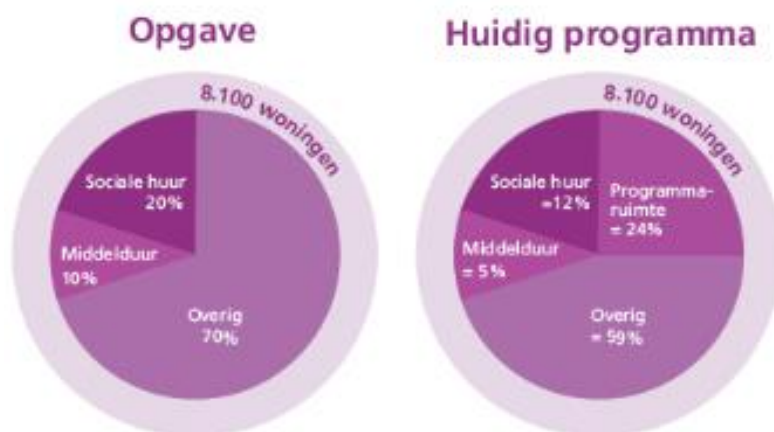
Vanuit de 'Gebiedsprofielen Wonen' blijkt dat het bestaande aanbod in de buurten Boeimeer en Ruitersbos als volgt gekarakteriseerd kan worden:

- Boeimeer is een woonwijk met laag- en hoogbouw. De buurt heeft relatief veel middeldure en dure eengezinskoopwoningen en goedkope huurappartementen terwijl duurdere koop- en huurappartementen ontbreken. Boeimeer biedt een diversiteit aan woningen en leefstijlen, met een hoge dichtheid en dynamische uitstraling. Het is een stabiele buurt die aan het verjongen is.
- In Ruitersbos zijn veel dure eengezinskoopwoningen, maar ook goedkope huurappartementen aanwezig. Het aandeel duurdere koop- en huurappartementen is erg laag. Het is een luxe, ruim opgezette woonwijk met vooral laagbouw. Ruitersbos lijkt qua profiel op Boeimeer, maar in Ruitersbos wonen minder gezinnen met een hoger inkomen en meer ouderen met een hoger inkomen.

Woningbouwprogrammering

In het Coalitieakkoord Lef en Liefde (Bestuursperiode 2018-2022) stelt Breda zichzelf de ambitie om 6.000 woningen in vier jaar te laten bouwen, dan wel in harde planning te hebben, te verdelen over 1.200 sociale huurwoningen (20%), 1.800 woningen (30%) voor mensen met een inkomen tussen de €36.000 en €45.000 en de rest voor de vrije markt (50%). Eerder stelde de gemeente zichzelf de ambitie om in de periode 2018 t/m 2027 8.100 woningen te realiseren (zie figuur 4 voor de opgave en het woningbouwprogramma). Uit dit figuur blijkt dat er in alle segmenten (sociale huur, middelduur en overig) nog niet voldoende woningen op de planning staan om in de opgave te voorzien.

Figuur 4: Opgave en woningbouwprogramma periode 2018 t/m 2027



Conclusie

In de gemeente Breda zijn aanvullingen gewenst in verschillende woningtypes. Op korte termijn is er op gemeente niveau met name behoefte aan **grondgebonden koopwoningen en woningen voor starters en senioren**, terwijl op langere termijn behoefte is aan **koop- en huurappartementen**. Qua

woonmilieu is er enerzijds behoefte aan (centrum)stedelijk wonen en laagbouw, anderzijds aan dorps wonen.

Specifiek geldt voor Breda Zuid dat er een kwalitatieve behoefte is aan **duurdere koop- en huurappartementen** (met name voor empty nesters en ouderen), **goedkope huurappartementen** (o.a. voor ouderen) en **betalbare eengezinskoopwoningen** (starters, werkenden en gezinnen). Indien empty nesters en ouderen kunnen worden verleid met passende appartementen, komen gewilde (dure) eengezinswoningen in Breda Zuid vrij voor gezinnen met kinderen.

Het initiatief Park Langendijk zet in op een gevarieerd programma aan woningen in een rustige stadswijk en sociale huurwoningen en vrije sector woningen (middeldure huur en koop). Uit de analyse blijkt dat er aan deze segmenten in kwalitatieve zin voldoende behoefte bestaat. Ook voor het woonmilieu blijkt voldoende behoefte: er is vraag naar rustig stedelijk wonen in een stadswijk, buiten de drukte maar nabij voorzieningen.

Bijlage 3: Onderbouwing behoefte zorgwoningen

Uitgangspunt is dat op de locatie Park Langendijk maximaal 145 zorgwoningen gerealiseerd kunnen worden. Het betreft een verplaatsing van de huidige locatie van Thebe, waar ruimte is voor 126 cliënten. Er is ruimte voor flexibele plaatsen, palliatief, PG, jong dementerende en somatiek. Het gaat hierbij om **bewoners die de hele dag (zware) zorg of toezicht nodig hebben**. Voor deze doelgroep is er aanwezigheid van alle benodigde zorg gedurende dag én nacht. Dit betekent dat er geen sprake is van 'nagenoeg zelfstandige bewoning' (zie bijlage 4 voor toelichting).

B3.1 Ruimtelijk verzorgingsgebied

Om inzicht te krijgen in de behoefte aan de ontwikkeling van de zorgwoningen is het van belang om de regio af te bakenen waarbinnen dergelijke woningen haar (voornaamste) gebruikers vinden. Voor reguliere woningen is gekeken naar het aantal verhuisbewegingen binnen en naar de betreffende woonplaats. Daaruit bleek een woningmarkt bestaande uit de gemeente Breda en de (sub)regio Breda e.o.

Voor zorgbehoevende verlopen verhuisbewegingen echter niet altijd op eenzelfde manier. Zij verhuizen vaker (noodgedwongen) over een langere afstand als gevolg van het ontbreken van passend aanbod in de eigen woonomgeving. Door de grote verschillen in problematiek is het voor deze doelgroep van belang dat medebewoners en de setting passen bij hun zorgvraag¹¹. Voor zorgbehoevende en familie gaat de voorkeur vaak wel uit naar een woonplek in de nabijheid van de eigen woonomgeving. Het zoekgebied voor een woning ligt initieel dan ook binnen een straal van ca. 10-15 km. Het primair verzorgingsgebied is daarmee de gemeente Breda en secundair de subregio Breda e.o.

B3.2 Kwantitatieve behoefte

Algemeen

De Nederlandse bevolking wordt steeds ouder waardoor de trend van vergrijzing sterk aanwezig is, ook in de gemeente en de regio Breda. Op basis van de meest actuele bevolkingsprognose van de provincie Noord-Brabant (2020) geldt voor de (sub)regio Breda e.o. een toename in het aantal personen van 75 jaar en ouder van ruim 24.000 in 2040. Daarmee stijgt het aandeel ouderen ten opzichte van de totale bevolking van 9% naar 14%. Voor de gemeente Breda is eenzelfde tendens waarneembaar. Hier stijgt het aantal ouderen (75+) met circa 10.000 personen tot 2040. Het aandeel ten opzichte van de totale bevolking stijgt daarmee van 8% naar 12%. Deze sterke vergrijzing leidt onvermijdelijk tot een stevige toename van de zorgvraag. Zo is landelijk bijvoorbeeld het aantal mensen met dementie door de vergrijzing meer dan vervijfvoudigd, van 50.000 in 1950 tot ruim 280.000 in 2016. In 2040 is dit aantal naar verwachting verdubbeld tot meer dan een half miljoen (cijfers Alzheimer Nederland).

De behoefte aan (intramurale) zorgwoningen wordt voor een belangrijk deel beïnvloed door het Rijksbeleid op dit vlak, dat verankerd is in de Wlz (Wet langdurige zorg), de Wmo (Wet Maatschappelijke

¹¹ KCWZ (2016), Wachttijsten in de Wlz.

Ondersteuning) en de Zorgverzekeringswet. Van hieruit kan men zorg ontvangen via het persoonsgebonden budget (pgb) of 'in natura'. Bij zorg in natura contracteert de gemeente de zorgaanbieder, die vervolgens bepaalt hoe iemand zorg krijgt, en met een persoonsgebonden budget (pgb) bepaalt men zelf wie de zorgverlener wordt. In algemene zin is het Rijksbeleid erop gericht zorgbehoevenden steeds langer zelfstandig te laten blijven wonen. Mensen met een lichtere zorgbehoefte komen niet meer in aanmerking voor een intramurale woonplek, maar ontvangen zorg thuis en komen in aanmerking voor een woningaanpassing. Daarmee neemt de vraag naar intramurale huisvesting af. Dit komt concreet tot uitdrukking via de indicatiestelling (zorgprofiel of zorgzwaartepakket), aangezien de mogelijkheden ten aanzien van zorgwonen en budgetten daarvan afhankelijk zijn. De ontwikkelingen in indicatiestelling zijn daarom relevant voor het bepalen van de vraag naar (intramurale) zorgwoningen.

Door de groei van het aantal ouderen verwacht de meest recente prognose, in het kader van indicatiestelling, dat de zorgindicaties in de komende 30 jaar gaat toenemen met 1 miljoen ouderen¹². De urgentie om geschikte woningen en verpleeghuizen voor ouderen te realiseren is dus hoog, getuigen ook een recente publicatie van de Rabobank (2020), waarin wordt aangegeven dat er een tekort is aan geschikte woonvormen voor ouderen van in totaal 250.000 woningen (landelijk). In 2025 zijn er daarnaast 14.000 extra verpleeghuisplekken nodig (Actiz, 2020) en volgens TNO zelfs 30.000 extra plaatsen.

Beschut wonen (ZZP 1-4)

- Voor de (sub)regio Breda e.o. geldt op basis van de provinciale Prognose Wonen met Zorg en Welzijn (2017) een behoefte van circa 875 woningen tot 2025 welke binnen de categorie 'Beschut Wonen' vallen. Voor de jaartallen 2035 en 2045 ligt de verwachte behoefte op respectievelijk 1.175 en 1.500 woningen in een dergelijke categorie.
- In 2015 bestond het aanbod Beschut Wonen in de regio Breda uit 975 woningen. Geconfronteerd met de vraag bestaat er op de korte termijn (tot 2025) een overschot van circa 150 woningen. Op de lange termijn is echter sprake van een restopgave van 350 woningen tot 2035 en 525 woningen tot 2045.
- Voor de gemeente Breda geldt dat de vraag op de korte termijn tevens afneemt, maar in de periode 2025-2034 weer terugkeert op het huidige peil. Op de lange termijn stijgt de vraag door, waardoor er in 2045 een restvraag is van 95 woningen in de categorie 'Beschut Wonen'.

Beschermd wonen (ZZP 5-10)

- Zowel op de korte als op de lange termijn groeit de vraag naar beschermd wonen in de regio Breda e.o. In 2025 wordt een vraag verwacht van 3.350 woningen. Deze loopt vervolgens gestaag op naar 4.700 in 2035 tot 5.850 in 2045.
- Het aanbod in de regio bestond in 2015 uit 2.275 woningen. Op de korte termijn resteert derhalve een opgave van 1.075 woningen. De totale woonopgave aan Beschermd Wonen bestaat op de lange termijn uit 3.575 woningen.
- Voor de gemeente Breda geldt dat de behoefte naar Beschermd Wonen stijgt. Tot 2025 resteert er een opgave van 425 woningen. De totale restopgave tot aan 2045 bestaat uit 1.250 woningen.

¹² HEVO (2020). Marktonderzoek Wonen en Zorg 2040.

Wonen en Zorg (2019)

- In de stedelijke beschrijving Wonen en Zorg is een behoefteraming gemaakt voor intramurale woonzorgplaatsen voor verzorgd wonen, verpleegd wonen, GHZ gehandicaptenzorg en GGZ geestelijke gezondheidszorg. Hierin is een groei van het aanbod voorzien, maar wordt geen rekening gehouden met cliënten uit beschermd wonen die via een Wmo-indicatie in een woonvoorziening wonen (zie figuur 5).
- Uit figuur 5 blijkt dat in 2030 een restvraag bestaat aan intramurale woonzorgplaatsen voor verzorgd wonen (70) en GHZ gehandicaptenzorg (300). Naar verwachting stijgt deze restvraag in 2040 naar 90 plaatsen voor verzorgd wonen en 380 voor GHZ gehandicaptenzorg. Daarnaast ontstaat een tekort aan verpleegd wonen (40 intramurale woonzorgplaatsen).

Figuur 5: Vraag, aanbod en behoefte intramurale woonzorgplaatsen¹³

	Verzorgd wonen	Verpleegd wonen	GHZ Gehandicaptenzorg	GGZ Geestelijke gezondheidszorg
2017	Wlz + 0-scenario BW			
Vraag (cliënten)	470	1190	1050	315
Aanbod (cliënten)	355	1180	730	305
Behoeftte (cliënten)	-115	-10	-320	-10
2020				
Vraag (cliënten)	420	1235	1055	320
Aanbod (cliënten)	330	1205	725	305
Behoeftte (cliënten)	-90	-30	-330	-15
2025				
Vraag (cliënten)	400	1340	1080	320
Aanbod (cliënten)	340	1335	770	305
Behoeftte (cliënten)	-60	-5	-310	-15
2030				
Vraag (cliënten)	440	1500	1085	320
Aanbod (cliënten)	370	1510	785	310
Behoeftte (cliënten)	-70	10	-300	-10
2040				
Vraag (cliënten)	570	1880	1130	
Aanbod (cliënten)	480	1840	750	
Behoeftte (cliënten)	-90	-40	-380	

Visie en uitgangspunten WMO begeleiding, Beschermd Wonen en Maatschappelijke ondersteuning (2017)

Aanvullend wordt op regionaal niveau geconcludeerd dat er onvoldoende aanbod aanwezig is voor jong volwassenen, mensen met een licht verstandelijke beperking, voor mensen met verslavingsproblematiek en voor mensen met een dubbele diagnose.

¹³ Wonen en Zorg, 2019.

B3.3 Kwalitatieve behoefte

Gebiedsbeschrijving Wonen en Zorg Boeimeer-Ruitersbos

Wonen en Zorg is een preventieve en integrale aanpak, waarbij de verschillende aspecten van het wonen en functioneren van mensen in samenhang worden benaderd. Dit betekent voldoende fysiek geschikte woningen in een toegankelijke woonomgeving, met in de nabijheid medische basisvoorzieningen (huisarts, fysio, tandarts, wijkgebouw en Zorgkruispunt), dagelijkse voorzieningen (winkels, openbaar vervoer, bank/postkantoor e.a.) en de aanwezigheid van ontmoetings- en dagbestedingsplekken. De doelstelling van Wonen en Zorg is mensen, met name kwetsbare bewoners, in staat te stellen zo lang mogelijk zelfstandig te wonen, te leven en mee te doen aan de maatschappij dan wel succesvol te laten terugkeren in de maatschappij, door verbetering van de objectieve en subjectieve kwaliteit van wonen, woonomgeving, welzijn en zorg, en bevordering van zelfredzaamheid.

Om de woningvoorraad fysiek geschikt te krijgen, zal afhankelijk van de woningsamenstelling per gebied de mogelijkheden en kansen moeten worden bekeken. Oplossingen kunnen onder meer bestaan uit een mix van levensloopgeschikt maken van particuliere- en corporatiewoningen, toewijzing en doorstroming huurwoningen, nieuwbouw, transformatie bestaand vastgoed en nieuwe woonconcepten.

De vraag naar en het aanbod van fysiek geschikte woningen voor mensen uit diverse mobiliteitsgroepen is te onderscheiden:

- mensen zonder een mobiliteitsbeperking (fysiek niet geschikte woning; 0-sterwoning);
- minder vitale mensen met een mobiliteitsbeperking (woning is eenvoudig aanpasbaar; 1-sterwoning);
- matig beperkte mensen, stoklopers, rollator- en rolstoelgebruikers maar niet binnenshuis (woning is fysiek geschikt. doelgroep; 2-sterrenwoning);
- zwaar beperkte mensen, rolstoel- of rollatorgebruikers binnen- en buitenshuis (3-sterrenwoning).

De 1-sterwoningen zijn zogenaamde nultredenwoningen die wanneer mensen een lichte beperking krijgen eenvoudig aangepast kunnen worden. De 2-sterrenwoningen zijn rollator/ rolstoel toegankelijk en de 3-sterrenwoningen zijn ook rollator/ rolstoel toegankelijk.

Woonzorgplaatsen

De behoefte aan intra- (verpleging) en extramurale (verzorging) woonzorgplaatsen voor ouderen is:

- Verzorgd wonen, mensen met een lichte zorgvraag (extramuraal)
 - Beschut wonen met enige begeleiding, ZZP 1 (vervallen 1-jan-2013)
 - Beschut wonen met begeleiding en verzorging, ZZP 2 (vervallen 1-jan-2013)
 - Beschut wonen met begeleiding en intensieve verzorging, ZZP 3 (vervallen 1-jan-2014)
 - Beschut wonen met intensieve begeleiding en uitgebreide verzorging, ZZP 4.

- Verpleegd wonen, (on)zelfstandige woon- en verblijfsvormen met 24-uur nabije zorg en bescherming (intramuraal)
 - Beschermd wonen met intensieve dementiezorg (ZZP 5)
 - Beschermd wonen met intensieve verzorging en verpleging (ZZP 6)
 - Beschermd wonen met zeer intensieve zorg, vw specifieke aandoeningen, nadruk op begeleiding (ZZP 7)
 - Beschermd wonen met zeer intensieve zorg, vw specifieke aandoeningen, nadruk op verzorging/verpleging (ZZP 8)
- Verpleegd wonen, kortdurend verblijf in intramurale voorziening (revalidatie en respijtzorg)
 - Herstelgerichte behandeling met verpleging en verzorging, ZZP 9.
 - Beschermd verblijf met intensieve palliatief-terminale zorg, ZZP 10 (vervallen 1-jan-2018)

Ouderen

Het aandeel ouderen dat zelfstandig woont is de laatste jaren sterk toegenomen als gevolg van onder meer een toegenomen zelfredzaamheid, en later ook onder invloed van het beleid dat is gericht op langer zelfstandig wonen (scheiding wonen en zorg). In 2019 woonde 92% van alle 75-plussers zelfstandig¹⁴. Vijfentwintig jaar geleden lag dit aandeel nog op 83%. Bovendien blijkt uit onderzoek dat de tevredenheid van ouderen met de huidige woning zeer hoog is. Ouderen zijn duidelijk gesteld op hun eigen woonomgeving en willen daar graag zo lang mogelijk blijven wonen. Als zij dan toch verhuizen, dan is dat veelal over korte afstand, het liefst binnen de vertrouwde woonomgeving of woonplaats: ouderen die over lange afstand verhuizen, vormen daarmee een zeer kleine minderheid. Wanneer zij geen huis in de gewenste buurt of gemeente kunnen vinden, is er een aanzienlijke kans dat zij uiteindelijk niet verhuizen. De verhuisplannen van het kleine aandeel ouderen dat wél wil verhuizen zijn hoofdzakelijk toe te schrijven aan gezondheidsgerelateerde motieven.¹⁵

Omdat ouderen weinig verhuisgeneigd zijn, is het tijdig aanpassen van de eigen woning en de beschikbaarheid van zorg, diensten en domotica extra belangrijk. Echter vormt de bestaande woningvoorraad een belemmering om langer zelfstandig te wonen, vooral in grote steden, zoals ook Breda. Hier wonen relatief veel ouderen met beperkingen in woningen die objectief als ongeschikt kunnen worden beschouwd (trappen in huis, drempels, afwezigheid van een toilet op de verdieping waar ook geslapen wordt, ontoegankelijk van het huis voor een rolstoel of rollator). Vaak worden investeringen in het levensloopbestendig maken van het huis pas gedaan op het moment dat het echt noodzakelijk is.

Woonwensen ouderen

Er kan niet gesproken worden over 'de oudere', het gaat immers om een heterogene groep. De ideale ouderenwoning bestaat daarom niet. Toch zijn er een aantal universele woonwensen van ouderen:¹⁶

¹⁴ HEVO (2020). Marktonderzoek Wonen en Zorg 2040.

¹⁵ Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg (2014). Webspecial woonwensen voor ouderen.

¹⁶ 3Bplus (2016). Woonwensen van ouderen – de woning, situatie en omgeving.

- Naarmate men ouder wordt, neemt de wens naar een huurwoning toe. Deze verhouding wordt sterk beïnvloed door het inkomen. Hoe lager het inkomen, hoe groter de wens naar een huurwoning. In toenemende mate kunnen/willen ouderen overigens ook terecht in woonzorgarrangementen in de koopsector.
- Over het algemeen geven ouderen de voorkeur aan een grondgebonden woning of nultredenwoning, zoals appartementen met lift.
- Ouderen hechten over het algemeen veel belang aan wooncomfort (verwarming, inbraakwerende voorzieningen, levensloopbestendigheid). Ook de nabijheid van voorzieningen en de mogelijkheid om hulp of zorg te krijgen worden op prijs gesteld.

Er valt voor ouderen steeds meer te kiezen. Toch is er nog meer variatie nodig, omdat de wensen van ouderen divers zijn. Er blijkt een groeiende behoefte te zijn aan nieuwe woonvormen tussen zelfstandig thuis en het verpleeghuis in, waar kleinschaligheid en privacy steeds meer gewaardeerd worden, evenals de aanwezigheid van voorzieningen en activiteiten. Enerzijds zijn binnenstedelijke locaties in trek (nabijheid voorzieningen) en anderzijds locaties in het buitengebied (rustig, groen). Voorbeelden van initiatieven voor ouderen om langer thuis te kunnen blijven wonen zijn onder andere meergeneratiewoningen, meegroeiwoningen, kangoeroewoningen en collectieve woonprojecten. De focus ligt bij dit type woningen sterk op samen zelfstandig oud worden.

Toekomst van ouderenzorg

De toekomst van de ouderenzorg is geen vraagstuk voor de branche, maar voor de hele maatschappij. Er is sprake van een grote zorgvraag door een groeiende groep ouderen. Hoewel ouderen weinig verhuizen, neemt het aantal ouderen de komende jaren flink toe, en daarmee ook de vraag naar voor ouderen geschikte woningen. Bovendien veranderen de woonwensen van ouderen. Het is belangrijk dat hier bij nieuwe initiatieven voldoende aandacht voor blijft bestaan. Naar verwachting zal in de toekomst wonen met een zorg-hulpvraag een integraler onderdeel van een woonwijk vormen. Bestaande complexen bezitten een bijzonder groot adaptief vermogen om invulling te geven aan de veranderende woon-zorgomgeving. Daarnaast kan een woon-zorgcomplex extra functies faciliteren om zo een nieuwe rol in de wijk te vervullen en een plek te zijn waar mensen uit de wijk samenkomen.

Langdurige zorg (mensen met beperking)

De zorg voor mensen met een (verstandelijke) beperking is in transitie. Dit hangt samen met eerdere beleidswijzigingen op rijksniveau, waarbij het voornaamste uitgangspunt is dat mensen met een beperking als het kan thuis wonen en onderdeel uitmaken van de maatschappij. Hierdoor verandert de behoefte van intramurale plaatsen naar zware zorg in de thuisomgeving en een groei van het aantal mensen met een lichte zorgvraag die begeleid zelfstandig wonen in de samenleving.¹⁷

Mismatch tussen vraag en aanbod

Dat er in algemene zin een mismatch (voornamelijk kwalitatief) is tussen vraag en aanbod blijkt uit het Marktonderzoek Wonen en Zorg 2040 (2020), maar ook uit het onderzoek Wachtlijsten in de Wlz (KCWZ, 2016). Enerzijds is er sprake van of dreigt er leegstand bij zorginstellingen: ze sluiten kleinschaligere of verouderde locaties en centraliseren op een beperkt aantal (grotere) geschikte locaties

¹⁷ Rabobank (2019). Cijfers & Trends, Gezondheidszorg.

om schaal- en kostenvoordelen te benutten. Anderzijds maken cliënten die recht hebben op een plaats in een instelling daar niet altijd gebruik van als een plaats beschikbaar komt. Dit hangt samen met het feit dat het wachtlijstbeheer aanbod-gericht is en niet is ingericht op de specifieke vragen en wensen van cliënten.

Meer dan de helft van de niet-actief wachtenden is ouder dan 80 jaar. Deze mensen hebben vaak een psychogeriatrische of somatische aandoening (67%). Dit komt overeen met het beeld uit de landelijke standaard voor Wlz-zorgregistratie: de meeste mensen die wachten op een plek in de verpleging en de verzorging, hebben een somatische of psychogeriatrische aandoening en wonen zelfstandig zonder partner. Van alle niet-actief wachtenden die wel bereid zijn tot opname wil 78% enkel terecht bij de voorkeursinstelling.

Ook zorgaanbieders erkennen dat er een kwalitatieve mis-match is: er is een wens om leegstaande complexen geschikt te maken voor de huidige wensen en voorkeuren van cliënten (bijv. kleinschalig) of nieuwe plekken te realiseren bij voorkeursaanbieders, maar dit is financieel niet zomaar mogelijk door de manier waarop er nu afspraken zijn tussen zorgaanbieders en zorgkantoren.

B3.4 Conclusie

De beoogde toevoeging van 145 zorgwoningen op planlocatie Park Langendijk in Breda voorziet in een kwalitatieve en kwantitatieve behoefte:

- Conform de landelijke trend is er in de gemeente en regio Breda sprake van vergrijzing door een forse toename van het aantal ouderen (75+) zowel absoluut als relatief. Aangezien de zorgvraag onder ouderen hoog is, is de verwachting dat ook **de behoefte aan wonen met (langdurige) zorg groeit** voor mensen met bijvoorbeeld dementie.
- Vanuit de provinciale monitor blijkt tevens dat de behoefte aan zorgwoningen (beschermd en beschut) op de lange termijn doorzet. Geconfronteerd met het huidige aanbod **is er een restopgave van 95 beschutte wooneenheden en 1.250 beschermde wooneenheden tot 2045 in de gemeente Breda.**
- Uit gemeentelijk onderzoek blijkt daarnaast een **tekort aan intramurale woonzorgplaatsen van 70 voor verzorgd wonen** en van **300 voor GHZ gehandicaptenzorg** in 2030. Naar verwachting lopen de tekorten richting 2040 verder op (resp. 90 en 380) en ontstaat tevens een tekort aan verpleegd wonen van 40 plaatsen. Tot slot is het goed te benoemen dat de 145 zorgwoningen op Park Langendijk ter vervanging gelden van de huidige locatie, waar ruimte is voor 126 cliënten. Met de realisatie van nieuwbouw wordt rekening gehouden met enkele **kernwaarden** die aansluiten op de behoefte waaronder geborgenheid, rust, ontmoeting, toegang tot natuur, privacy.

Bijlage 4: Toelichting zorgwoningen en zorgprofielen

Bestemming 'wonen' versus 'maatschappelijk'

Om te kunnen bepalen of een initiatief onder de bestemming 'wonen' of 'maatschappelijk' valt, is het van belang om te kijken naar de mate van zelfstandige bewoning van de doelgroep van het initiatief. Uit jurisprudentie blijkt namelijk dat ook minder traditionele woonvormen (zoals seniorenwoningen of aanleunwoningen) binnen de bestemming 'wonen' kunnen vallen. Er moet dan wel sprake zijn van **nagenoeg zelfstandige bewoning**. Dit houdt in dat de zorg bestaat uit specifieke ondersteuning voor de algemene dagelijkse levensbehoeften en dat de bewoners geen voortdurende zorg nodig hebben. Het betreft hier gevarieerde woonvormen zoals de seniorenwoning, zorgwoning, aanleunwoning, kleinschalig groepswonen, beschut wonen, verzorgd wonen en begeleid wonen.

In algemene zin is het Rijksbeleid erop gericht zorgbehoevenden steeds langer zelfstandig te laten blijven wonen. Mensen met een lichtere zorgbehoefte komen niet meer in aanmerking voor een intramurale woonplek, maar ontvangen zorg thuis en komen in aanmerking voor een woningaanpassing. Dit komt concreet tot uitdrukking via de indicatiestelling (zorgprofiel of zorgzwaartepakket), aangezien de mogelijkheden ten aanzien van zorgwonen en budgetten daarvan afhankelijk zijn. Vanuit de wetgeving vallen mensen met een **zorgzwaartepakket van 4 VV of hoger** onder de Wet langdurige zorg (Wlz) (zie tabel 7 en het kader). Het gaat hierbij om **bewoners die de hele dag (zware) zorg of toezicht nodig hebben**. Voor deze doelgroep is er aanwezigheid van alle benodigde zorg gedurende dag én nacht. Dit betekent dat er sprake is van '**niet nagenoeg zelfstandige bewoning**' en dat de bestemming van een initiatief voor dit soort bewoners onder de bestemming 'maatschappelijk' valt.

Zorgprofielen

Om in aanmerking te komen voor langdurende verpleging hebben ouderen een indicatie nodig. De indicatie geeft aan op welke zorg de persoon mag rekenen. Dit heet het zorg-profiel (VV) of zorgzwaartepakket (ZZP). Er bestaan tien verschillende zorgprofielen, van ZZP1 tot en met ZZP10:

- De indicaties ZZP 1 tot en met 3 vallen onder de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo). Met deze indicaties is geen zorg met verblijf in een verpleeghuis of woonzorgcentrum mogelijk.
- ZZP 4 tot en met 10 vallen onder de Wlz (Wet langdurige zorg), waarbij zorg met verblijf wel mogelijk is.

Zorgprofielen gericht op Verpleging en Verzorging voor ouderen zijn opgebouwd aan de hand van een getal en de aanduiding VV (voorheen ZZP). De Wlz maakt onderscheid tussen de volgende zorgprofielen:

- VV 4: Beschut wonen met intensieve begeleiding en uitgebreide verzorging
- VV 5: Beschermd wonen met intensieve dementiezorg
- VV 6: Beschermd wonen met intensieve verzorging en verpleging
- VV 7: Beschermd wonen met zeer intensieve zorg, nadruk op begeleiding
- VV 8: Beschermd wonen met zeer intensieve zorg, nadruk op verzorging en verpleging
- VV 9b: Herstelgerichte behandeling met verpleging en verzorging
- VV 10: Beschermd verblijf met intensieve palliatief-terminale zorg (vervallen per 1 januari 2018)

Tabel 7: Sector Verpleging en Verzorging (VV)

Sector Verpleging en Verzorging (VV)	ZZP AWBZ
VV Beschut wonen met intensieve begeleiding en uitgebreide verzorging	4 VV
VV Beschermd wonen met intensieve dementiezorg	5 VV
VV Beschermd wonen met intensieve verzorging en verpleging	6 VV
VV Beschermd wonen met zeer intensieve zorg, vanwege specifieke aandoeningen, met nadruk op begeleiding	7 VV
VV Beschermd wonen met zeer intensieve zorg, vanwege specifieke aandoeningen, met nadruk op verzorging/verpleging	8 VV
VV Herstelgerichte behandeling met verpleging en verzorging	9b VV