

projectnaam
**Ladder voor duurzame
verstedelijking ETZ Waalwijk**

datum
27 juli 2023

projectnummer
P06433

opdrachtgever
Peters Projectontwikkeling

BRO
projectleider
CVe

projectteam
DBo, LvdH

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Een herontwikkeling van het Elisabeth-TweeSteden Ziekenhuis (ETZ) in Waalwijk is beoogd. Het voornemen is de bestaande bebouwing (een ziekenhuis) te amoveren en op de locatie een regionaal gezondheidscentrum (RGZ) te realiseren, alsmede de realisatie van reguliere woningen en zorgwoningen. Op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden onderzocht of het plan voorziet in een behoefte en of er sprake is van duurzaam ruimtegebruik.

1.2 Toepassing Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Het plan betreft een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en moet daarom worden getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'Ladder' zie ook blauw kader).

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."

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.

1.3 Planinitiatief

Het voornemen bestaat om het terrein van het ETZ in Waalwijk te herontwikkeling naar een locatie met onder andere reguliere woningen en zorgwoningen. In totaal bevat het initiatief circa 270 woningen, bestaande uit 230 reguliere woningen en 40 zorgwoningen (zie tabel 1). De reguliere woningen worden in het koop- en huursegment aangeboden en betreffen diverse prijksklassen. Hierdoor is er voor een grote groep woningzoekenden een geschikte woning.

Tabel 1: Woningbouwprogramma

Woningtype	Aantal
Sociale huur (etage)	41
Middenhuur (etage)	108
Koopappartementen (etage-duur)	69
Tweekappers (grondgebonden)	12
Totaal Wonen	230
Zorgappartementen (aanleunwoning/serviceflat)	40
Totaal Wonen en Maatschappelijk	40
Totaal programma	270

1.4 Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van circa 270 woningen (230 regulier en 40 zorg) te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

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

Om een antwoord te geven op de hoofdvraag onderzoeken we zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt een locatieafweging gemaakt over de ligging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden 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 onderzoek is gekeken naar:

- Provincie Noord-Brabant, Omgevingsvisie Noord-Brabant 2050 (2018);
- Provincie Noord-Brabant, Brabantse Agenda Wonen (2017);
- Provincie Noord-Brabant, Voortgangsrapportage Brabantse Agenda Wonen (2022);
- Provincie Noord-Brabant, Bestuurlijke afspraken woningbouw Rijk-provincie 2022-2030;
- Provincie Noord-Brabant, bevolkings- en woningbehoefteprognose (2020);
- Provincie Noord-Brabant, monitor bevolking en wonen (2021);
- Hart van Brabant, Perspectief op Wonen en Woningbouw 2022;
- Hart van Brabant, Regionale Omgevingsagenda Hart van Brabant 2022-2026 (2021);
- Woondeal Stedelijke Regio Breda-Tilburg (SRBT) (2023)
- Gemeente Waalwijk, Woonvisie 2020.



Figuur 1: Locatie van het initiatief

2. Conclusies

2.1 Passend binnen beleidskaders

Het planinitiatief past grotendeels binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- De provincie, regio en gemeente streven naar een gevarieerd woningaanbod met een geschikte woning voor iedereen. Dit initiatief bevat huur- en koopwoningen in verschillende prijsklassen. Hierdoor spreekt het programma een grote groep mensen aan. De realisatie van zorgwoningen zorgt er bovendien voor dat er ook voor inwoners die niet langer (volledig) zelfstandig kunnen worden een geschikte woning is.
- De gemeente Waalwijk heeft de voorkeur voor woningtoevoeging op inbreidingslocaties. Dit komt overeen met ambities van de provincie en regio. Doordat deze ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied ligt, voldoet dit plan aan deze voorwaarde van de gemeente. Daarnaast geven de gemeente en provincie aan een voorkeur te hebben voor transformatie van leegstaand/leegkomend vastgoed. Dit initiatief betreft een ontwikkeling op het ETZ-terrein in Waalwijk.
- Het beleid benadrukt het belang van de combinatie tussen wonen en zorg vanwege de vergrijzing. Dit initiatief realiseert zorgwoningen en sluit daardoor aan op het gemeentelijk beleid.
- De gemeente Waalwijk beoogt de doorstroming op de woningmarkt te verbeteren. Momenteel is zichtbaar dat veel ouderen in (te) grote woningen wonen, omdat zij liever niet verhuizen. Uit de woonvisie blijkt dat ouderen de voorkeur geven aan betaalbare (sociale) huur appartementen. Dit initiatief realiseert onder andere dit type woning waardoor het initiatief bijdraagt aan het verbeteren van de doorstroom op de woningmarkt.
- De gemeente vindt het realiseren van voldoende sociale huurwoningen belangrijk en streeft er daarom naar dat bij ontwikkelingen groter dan 100 woningen 30% een sociale huurwoning is (gelijk aan de

gestelde doelen in de Woondeal). Bij dit initiatief worden 30% van de woningen in de sociale sector gerealiseerd. Dit komt overeen met de doelen van de gemeente en de Woondeal Stedelijke Regio Breda-Tilburg waarin 30% sociale huur is opgenomen.

- Naast het realiseren van 30% sociale huurwoningen, streeft de regio in de woondeal naar 40% middeldure woningen en 30% dure woningen. Dit initiatief realiseert naast de 30% sociale huur, 40% middenhuur in de vorm van appartementen en 30% duurdere koopwoningen in de vorm van appartementen en grondgebonden woningen. Dit betekent dat dit initiatief voldoet wel aan de 30-40-30 richtlijn.
- Onderhavige initiatief voegt binnen bestaand stedelijk gebied op een kansrijke locatie nieuwe woningen toe aan de woonvoorraad, die tevens inspeelt op de behoefte van speciale doelgroepen, zoals ouderen.

2.2 Toets Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Eindconclusie

De ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

- Het initiatief voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
- De locatie valt binnen bestemming “Maatschappelijk” en is daarmee onderdeel van het stedelijk gebied.
- Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het initiatief onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden, mede aangezien het een verlenging betreft van een vergunning en het hier niet gaat om een nieuw initiatief.

In de paragrafen hierna lichten we deze conclusie toe.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ‘ladderplichtig’ is.

De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling ‘nieuw’ is. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de functie niet is toegestaan binnen het huidige bestemmingsplan en er een functiewijziging nodig is.

Bij de afweging over de ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied gaat het er om of de planlocatie al een stedelijke bestemming heeft. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

Conclusie: Het initiatief geldt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De functie wonen is in het huidige bestemmingsplan niet toegestaan en bovendien worden er meer dan 12 woningen toegevoegd. De maatschappelijke bestemming voor de zorgwoningen is wel al toegestaan. Echter betreft dit ook de ontwikkeling van meer dan >500 m2 bvo, waardoor er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming ‘Maatschappelijk’ Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft. In de directe omgeving zijn bovendien stedelijke functies gelegen. Op de aangrenzende percelen zijn voornamelijk de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Maatschappelijk’ vigerend. Gezien het voorgaande is sprake van een ligging ‘binnen bestaand stedelijk gebied’ en is een verder motivering op dit punt niet nodig.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan het woningbouwprogramma bevatten. De behoefte wordt bepaald binnen het ruimtelijk relevante verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang hiervan zijn leidend voor het ruimtelijke verzorgingsgebied. Verhuisbewegingen binnen en tussen gemeenten geven hiervoor een goede indicatie.

Conclusie reguliere woningen: Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio. Voor het afbakenen van de behoefte naar reguliere woningen is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. Met betrekking tot de reguliere woningen gaat het om gemeente Waalwijk als primair verzorgingsgebied en regio Hart van Brabant als secundair verzorgingsgebied. Regio Hart van Brabant bestaat uit de gemeenten Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Dongen, Gilze en Rijen, Goirle, Heusden, Hilvarenbeek, Loon op Zand, Oisterwijk, Tilburg en Waalwijk.

Conclusie zorgwoningen: Ook bij de zorgwoningen is voor de onderbouwing van de behoefte gekeken naar de afbakening van de relevante regio. Voor de zorgwoningen is een ander verzorgingsgebied afgebakend dan voor de reguliere woningen. Overeenkomend met de reguliere woningen is de gemeente Waalwijk het primaire verzorgingsgebied. Het secundaire verzorgingsgebied bevat de gemeenten die (grotendeels) binnen een straal van 15 kilometer liggen. Dit zijn de gemeenten Altena, Dongen, Geertruidenberg, Heusden, Loon op Zand, Oosterhout en Tilburg.

Kwantitatieve behoefte aangetoond

Bij de kwantitatieve behoefte gaat het om aantallen benodigde woningen. De behoefte aan een woningbouwontwikkeling wordt bepaald door de langetermijnprognose van de vraag naar woningen af te zetten tegen de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien. In veel provincies en regio's zijn prognosemodellen beschikbaar die bruikbaar zijn om de behoefte te bepalen.

Conclusie reguliere woningen: De beoogde ontwikkeling van circa 230 reguliere woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Het aantal inwoners in zowel gemeente Waalwijk als in regio Hart van Brabant neemt de komende jaren toe. Het aantal huishoudens neemt relatief sterker toe, wat betekent dat de gemiddelde huishoudensgrootte afneemt. Tegelijkertijd zijn er in Waalwijk de afgelopen jaren minder woningen gebouwd dan de toename aan huishoudens, waardoor er een woningtekort bestaat en er een inhaalvraag is.
- De huidige harde plancapaciteit voor gemeente Waalwijk is niet voldoende. Er bestaat namelijk een vraag van 1.992 extra woningen, terwijl er een slechts een harde plancapaciteit is van 1.115 woningen. Ook in regio Hart van Brabant is niet voldoende harde plancapaciteit. Er zijn hier 23.635 woningen extra nodig en er is slechts harde plancapaciteit voor 7.710 woningen. Deze cijfers zijn gebaseerd op de provinciale prognose uit 2020. Eind 2023 zal een nieuwe prognose worden gepubliceerd, waarbij de verwachting is dat de vraag naar woningen hoger zal worden dan in 2020.
- Zowel op gemeentelijk als regionaal niveau is de geplande woningbouw dus ontoereikend om in de toenemende woningbehoefte te voorzien. Dit betekent dat het initiatief van 230 reguliere woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte.

Conclusie zorgwoningen: De beoogde ontwikkeling van circa 40 zorgwoningen (beschutte woonvormen) voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- De vraag naar zorgwoningen wordt sterk beïnvloed door de vergrijzing. Ouderen hebben namelijk meer zorg nodig. Tussen 2023 en 2032 wordt een stijging van 1.800 65+ers verwacht in gemeente Waalwijk.
- Uit de prognose van provincie Noord-Brabant (2020¹) blijkt voor gemeente Waalwijk een behoefte aan 35 extra beschutte woningen richting 2034. Na 2034 zal de behoefte aan beschutte woningen verder stijgen. Dit initiatief realiseert met 40 beschutte woningen in Waalwijk dus 5 beschutte woningen meer dan nodig tot 2034 voor de prognose voor gemeente Waalwijk. Waalwijk kent echter een regiofunctie voor de omliggende gemeenten en voorziet dus ook in de regionale beleid. In het secundaire verzorgingsgebied blijkt meer dan genoeg behoefte aan 40 beschutte woningen. Uit de prognose van de provincie Noord-Brabant blijkt dat in het secundaire verzorgingsgebied ongeveer 400 beschutte woningen nodig zijn. De realisatie van 40 beschutte woningen voorziet daarom in een kwantitatieve behoefte.

Kwalitatieve behoefte aangetoond

De kwalitatieve behoefte gaat over specifieke woningtypen, eigendomssituaties, segmenten, doelgroepen en woonmilieus. De kwalitatieve behoefte volgt onder andere uit de planinformatie, de lokale vraag-aanbodstructuur, trends en ontwikkelingen en beleidskaders. Kortom: de kwalitatieve 'meerwaarde' van het plan. Vooral in krimpgebieden is er soms geen kwantitatieve behoefte, maar is vaak wel sprake van kwalitatieve behoefte aan bepaalde typen woningen. Denk aan levensloopbestendige woningen en betaalbare woningen.

¹ Naar verwachting zal in oktober 2023 de nieuwe provinciale prognose worden gepubliceerd. In deze ladder wordt gerefereerd naar de wellicht iets verouderde maar meest recent beschikbare prognose uit 2020.

Conclusie reguliere woningen: Het initiatief om circa 230 reguliere woningen te realiseren in zowel het koop- als (sociale)huur segment voor diverse doelgroepen voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- De provincie, regio en gemeenten streven naar een divers woningaanbod zodat er een geschikte woning is voor iedereen. De diversiteit in het aanbod (huur- en koop, verschillende prijssegmenten) zorgt ervoor dat er voor mensen met verschillende wensen een woning wordt gerealiseerd.
- Overeenkomend met de landelijke ontwikkelingen is er sprake van vergrijzing in gemeente Waalwijk en regio Hart van Brabant. Daarnaast is er landelijk en provinciaal beleid dat aanmoedigt om ouderen zo lang mogelijk thuis te laten wonen (extramuralisering). Hierdoor is er een stijgende behoefte aan levensloopbestendige woningen, zoals appartementen. Dit blijkt ook uit het woningbehoefteonderzoek in de woonvisie.
- Uit het woningbehoefteonderzoek in de woonvisie blijkt dat er vraag is naar sociale huurwoningen, goedkope middenhuur en koopwoningen. Dit initiatief realiseert onder andere sociale huurwoningen (41 woningen) en woningen die behoren tot de middenhuur (108 woningen). Hierdoor sluit dit initiatief aan op de vraag aan woningen in gemeente Waalwijk.
- Momenteel is er in Waalwijk sprake van twee uitbreidingen in het landelijk gebied (Akkerlanen en Landgoed Driessen), waar veelal grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Onderhavig initiatief is onderscheidend hiervan omdat het binnen bestaand stedelijk gebied voorziet in een ander type woning (voornamelijk appartementen) voor een andere doelgroep.

Conclusie zorgwoningen: Het initiatief om circa 40 zorgwoningen (beschutte woonvorm) te realiseren voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Het nationaal, provinciaal en regionaal beleid streeft naar een geschikte woning voor iedereen, waarbij iedereen zolang mogelijk

thuis blijft wonen. Er zijn echter grenzen tot wanneer iemand zelfstandig thuis kan wonen. Voor een deel van de ouderen zijn daarom beschutte woningen nodig.

- Ouderen verhuizen niet graag en als dit moet dan geven ze aan graag over een korte afstand te willen. Dit initiatief is gelegen binnen het bebouwde gebied van Waalwijk en zal daardoor voor veel inwoners van Waalwijk een beperkte afstand betreffen.

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Tot slot mag een planontwikkeling niet tot onaanvaardbare (leegstands)effecten leiden. Oftewel: dusdanige leegstand dat dit het goede woon-, leef- en ondernemersklimaat aantast. In de praktijk gebeurt dit zelden, ook vanwege de grote woningnood in Nederland.

Conclusie reguliere woningen: Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van circa 230 woningen onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Bovendien heeft een gezonde woningmarkt 2 procent leegstand volgens het Planbureau voor de Leefomgeving². De gemeente Waalwijk had in 2022 een woningleegstand van 2% en komt daarmee overeen met het landelijk en provinciaal gemiddelde.

Conclusie zorgwoningen: Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van circa 40 zorgwoningen onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. In 2022 stond 3% van het vastgoed met een maatschappelijke functie in gemeente Waalwijk leeg. Dit is lager dan het provinciaal en landelijk gemiddelde (5%). Bovendien zijn er

vaak wachtlijsten voor zorgwoningen, wat aantoont dat er vraag naar zorgwoningen is.

² <https://vastgoedactueel.nl/in-veel-gemeenten-nauwelijks-langdurige-woningleegstand/>

Bijlage 1: Onderbouwing woningbouwbehoefte

B1.1 Afbakening 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.

Uit tabel 2 blijkt dat 54% van de verhuisbewegingen in de gemeente Waalwijk voortkomt uit bewegingen binnen de eigen gemeente. Daarom wordt gemeente Waalwijk gezien als het primaire verzorgingsgebied. Vanuit andere gemeenten bestaan de sterkste verhuisrelatie met de gemeenten Tilburg (9%), Loon op Zand (7%) en Heusden (6%). Deze gemeenten behoren tot de regio Hart van Brabant en daarom wordt deze regio als secundair verzorgingsgebied beschouwd. Met de overige gemeenten in de regio Hart van Brabant heeft Waalwijk geen sterke verhuisrelatie, wat verklaard wordt door de afstand tot de andere gemeenten (Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Dongen, Gilze en Rijen, Goirle, Oisterwijk en Hilvarenbeek).

Tabel 2: Verhuisbewegingen gemeente Waalwijk

Verhuisbewegingen	Gemeenten	Relatief
Binnen gemeente Waalwijk	Waalwijk	54%
Vanuit regio Hart van Brabant (excl. Waalwijk)	Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Dongen, Gilze en Rijen, Goirle, Heusden, Hilvarenbeek, Loon op Zand, Oisterwijk, Tilburg	25%
Totaal aantal verhuisbewegingen	Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Dongen, Gilze en Rijen, Goirle, Heusden, Hilvarenbeek, Loon op Zand, Oisterwijk, Tilburg, Waalwijk	79%



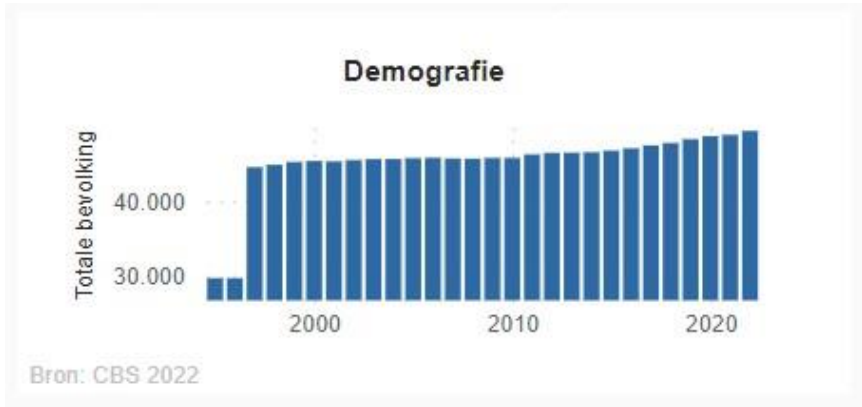
Figuur 2: Verhuisbewegingen overzicht

B1.2 Kwantitatieve behoefte

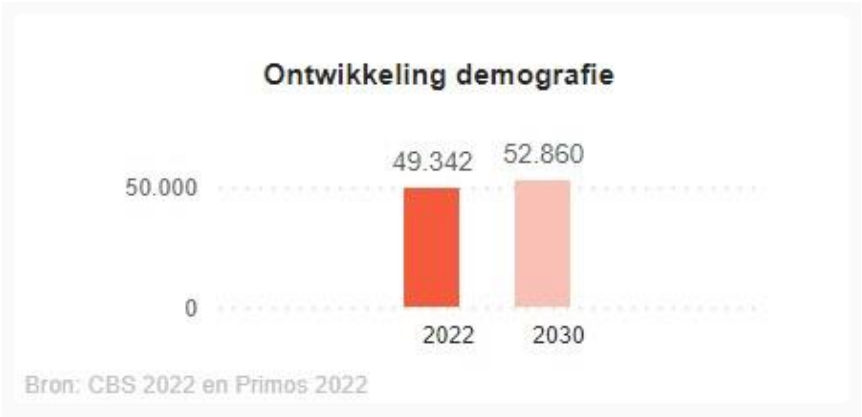
In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. In tabel 2 is de vraagbehoefte aan woningen afgezet tegen het huidige aanbod en de nog te ontwikkelen woningen (harde plancapaciteit). Door de woningbehoefte te verminderen met de harde plancapaciteit blijkt of er nog extra kwantitatieve behoefte is aan extra woningen. Uit de kwantitatieve behoefte­raming uit tabel 2 blijkt van boven naar beneden het volgende:

- Zowel het aantal **inwoners** als het aantal **huishoudens** neemt nog toe in zowel gemeente Waalwijk als de secundaire regio. Het aantal huishoudens groeit iets sneller, door de alsmear kleinere huishoudens³.
- Het toekomstig aantal huishoudens bepaalt grotendeels de **benodigde woningvoorraad**⁴ (zie rij C). Kijkend naar de gehele regio Hart van Brabant valt op dat de regionale bevolkings- en huishoudensgroei verhoudingsgewijs kleiner is dan in de gemeente Waalwijk. Dit zorgt voor een relatief grotere woningbehoefte in Waalwijk.
- In zowel gemeente Waalwijk als het secundair verzorgingsgebied is sprake van een groei van de benodigde woningvoorraad (zie rij C). De afgelopen vijf jaar zijn per jaar gemiddeld 185 woningen opgeleverd. In 2022 zijn er 177 woningen opgeleverd en zijn er 391 in aanbouw. Het type woning dat in 2022 het meest is opgeleverd is een appartement (92), gevolgd door een vrijstaand huis (51).
- De plancapaciteit⁵ zijn woningen die zijn voorzien in alle woningbouwplannen. Hierin maken we onderscheid in **harde en zachte plancapaciteit**. De handreiking bij de Ladder schrijft voor dat we de harde plancapaciteit doorrekenen in de behoefte­raming. Dit zijn plannen in een vergevorderd stadium. De zachte plancapaciteit is minder relevant. Deze plannen bevinden zich nog in de idee- of ontwerpfase. Ervaring leert dat diverse zachte plannen uiteindelijk niet tot uitvoering worden gebracht.

³ Provincie Noord-Brabant. Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2020.
⁴ Provincie Noord-Brabant. Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2020.
⁵ Provincie Noord-Brabant. Monitor Bevolking en wonen (2021).



Figuur 3: Demografie in Waalwijk



Figuur 4: Ontwikkeling demografie Waalwijk

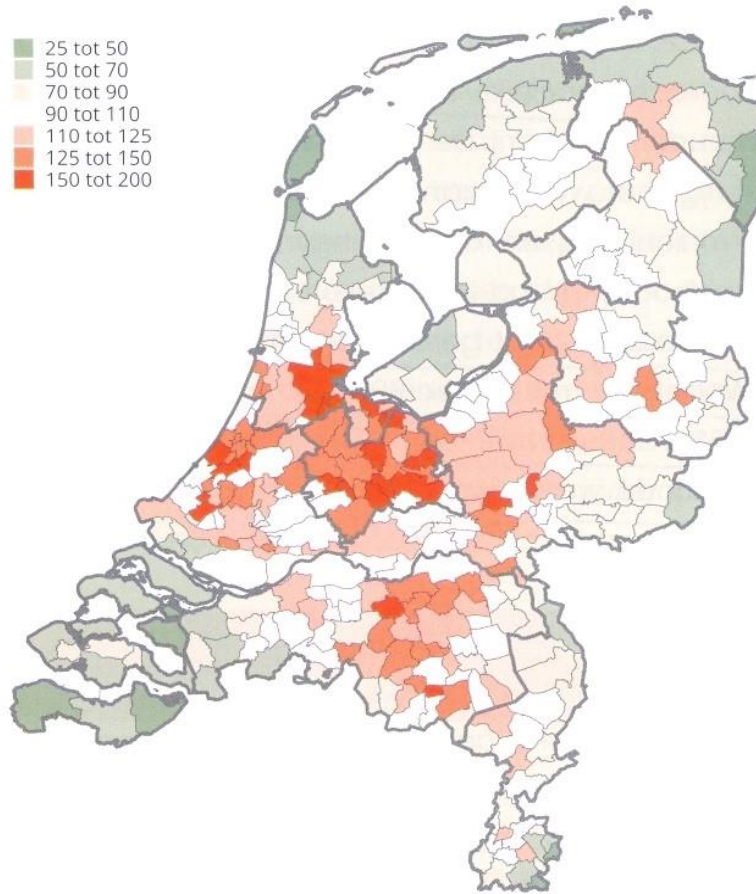
Tabel 3: Kwantitatieve behoefte­raming woningen in verzorgingsgebied

	Gemeente Waalwijk			Regio Midden Brabant		
	2022	2032	Ontwikkeling	2022	2032	Ontwikkeling
A. Inwonertal	49.342	52.810	7,0%	476.775	507.885	6,5%
B. Huishoudens	21.986	24.130	9,8%	221.965	242.295	9,2%
C. Benodigde wo- ningvoorraad	22.363	24.355	+1.992	215.185	238.820	+23.635
D. Harde plancapaci- teit tot 2030			1.115			7.710
E. Zachte plancapa- citeit tot 2030			715			14.325
F. Aanvullende wo- ningbehoefte = C-D			+877			+15.925

- De totale plancapaciteit in gemeente Waalwijk is 1.830 woningen, waarvan 1.115 woningen behoren tot de harde plancapaciteit. Als de harde plancapaciteit (rij D) wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad (rij C) is in gemeente Waalwijk sprake van een aanvullende woningbehoefte van circa 877 woningen (zie rij F). Dit is de ruimte in de gemeente die nog kan worden ingevuld met (harde) woningbouwplannen. Deze ruimte is bovendien groter dan de resterende zachte plancapaciteit. Met andere woorden: er zijn nog te weinig plannen om in de woningbehoefte te voorzien.
- De totale plancapaciteit in de regio Hart van Brabant is 22.035 woningen, waarvan 7.710 woningen behoren tot de harde plancapaciteit (rij D). Als de harde plancapaciteit wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad (rij C) is in de secundaire regio sprake van een aanvullende woningbehoefte van circa 15.925 woningen (zie rij F). Dit is de ruimte die nog kan worden ingevuld met (harde) woningbouwplannen.

Woondruk-index

De woondruk-index is een modelmatige benadering van het bepalen van de vraag of een tekort aan woningen in een gebied. Het model resulteert in het aantal potentiële huishoudens per 100 woningen. Op het moment dat er meer dan 100 potentiële huishoudens per 100 inwoners zijn is er sprake van een tekort aan woningen. Hoe hoger het aantal potentiële huishoudens, hoe hoger de woondruk. Met name in de Randstad is de woondruk zeer hoog. Uitschieters zoals Amsterdam en Amstelveel kennen een woondruk van ca. 150 potentiële huishoudens per 100 woningen. De gemeente Waalwijk kent een woondruk van ca. 109 potentiële huishoudens per 100 woningen. Dit betekent dat er meer huishoudens zoeken naar een woning, dan dat er woningen zijn. In gemeente Heusden is een woondruk van 123. Het is aannemelijk dat huishoudens uit Heusden verhuizen naar Waalwijk vanwege de lagere woondruk in Waalwijk. Dit zorgt er echter voor dat de woondruk in Waalwijk zal toenemen.



Figuur 5: Woondruk index

B1.3 Kwalitatieve behoefte

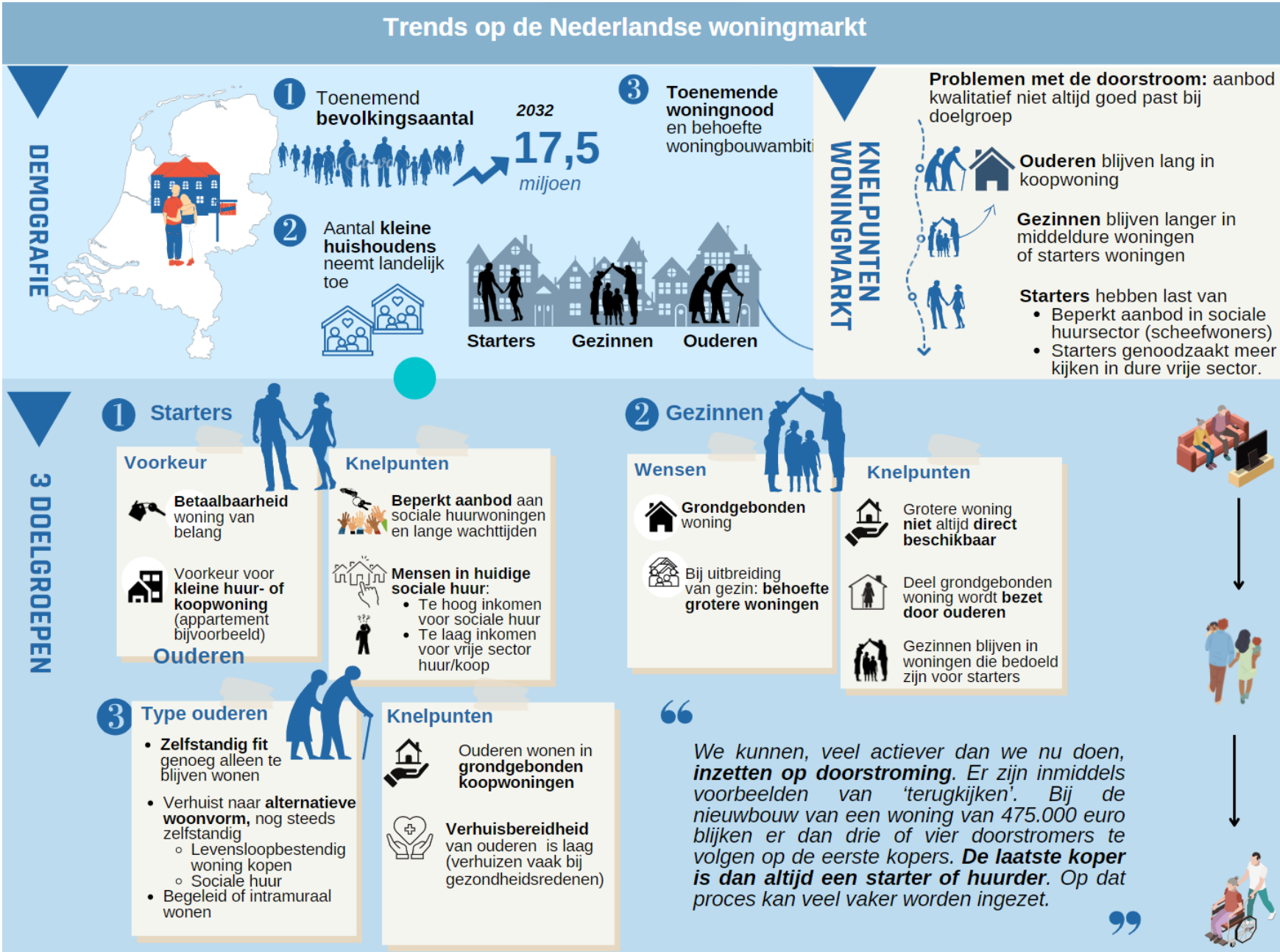
In deze paragraaf is de kwalitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van de woonvisie en het woningbehoefteonderzoek van de gemeente Waalwijk. Daarmee is ook het bestaande kwalitatieve aanbod en vraag betrokken in het onderzoek en is het initiatief op basis van deze resultaten afgewogen, conform de richtlijnen van de ladder.

Trends en ontwikkelingen

In figuur 6 zijn de belangrijkste trends en ontwikkelingen geschetst ten aanzien van de Nederlandse woningmarkt. Er zijn drie verschillende doelgroepen te onderscheiden in de woningmarkt: starters, gezinnen en ouderen. Deze doelgroepen hebben verschillende wensen en knelpunten die van belang zijn. Voor het initiatief is het van belang om de beoogde doelgroep inzichtelijk te hebben. Op deze manier kan worden gekeken of het initiatief aansluit op de wensen van de doelgroep.

Dit initiatief realiseert circa 230 reguliere woningen, waarbij er zowel huur als koopappartementen worden aangeboden en tweekappers. Daarnaast worden er zorgwoningen aangeboden. Hierdoor spreekt dit initiatief iedere doelgroep aan:

- Starters worden aangesproken door de goedkope en middenhuur appartementen. Indien een aantal van de middenhuur appartement te koop worden aangeboden (tegen een betaalbare prijs) sluit dit ook aan op de behoefte van starters.
- Gezinnen worden aangesproken door de ontwikkeling van een aantal tweekappers.
- Ouderen worden aangesproken door de goedkope en middenhuur appartementen. Daarnaast zijn de zorgwoningen geschikt voor ouderen die niet langer zelfstandig kunnen wonen.



Figuur 6: Trends Nederlandse woningmarkt

Kwalitatief aanbod

- De gemeente Waalwijk heeft over circa 22.363 woningen⁶.
- Hiervan is 74% eengezinswoning en 24% een meergezinswoning.
- Daarbij is 60% van de woningvoorraad een koopwoning en 40% een huurwoning, waarvan 31% in het bezit van een woningbouwcorporatie en 9% in het bezit van een particulier.
- Daarnaast heeft gemeente Waalwijk minder kleine woningen (50 tot 75 m²) dan gemiddeld in Nederland en meer (middel)grote woningen (75 tot 250 m²)⁷.

Kwalitatieve behoefte

- In het kader van de woonvisie (2020) is een kwalitatief woningbehoefte-onderzoek (2018) uitgevoerd.
- Uit het onderzoek blijkt dat inwoners jonger dan 65 jaar graag een koopwoning willen kopen, terwijl inwoners van 65 jaar en ouder een huurwoning prefereren.
 - In algemene zin blijkt uit het onderzoek een vraag naar meer kwaliteit in de woonmilieus. Inwoners willen betere stedelijke wijken, minder standaard wijken, meer eigen identiteit aan de woning en meer ruimte en interactie met de natuur. Tegelijkertijd is het niet zo dat inwoners allemaal in de toekomst veel meer te besteden hebben. De opgave ligt dus vooral in het zoeken naar een kwaliteitsslag en meer diversiteit in betaalbare segmenten.
 - Kijkend naar de woonmilieus waar mensen in Waalwijk graag willen wonen blijkt door de wens voor landelijke en luxe woonwijken dat er enerzijds behoefte is aan meer ruimte en groen. Anderzijds is door de wens voor luxe stadswijken of een binnenstedelijk woonmilieu de behoefte aan voorzieningen zichtbaar. Vooral aan de traditionele woonwijken met veel laagbouw is een overschot.

⁶ De Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2020

⁷ Gemeente Waalwijk, Woonvisie 2020

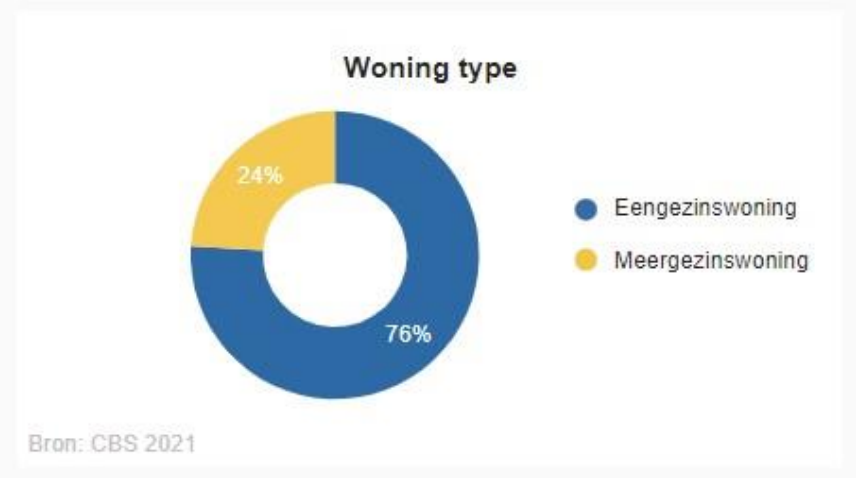
⁸ CBS, Dashboard Leegstand 2021. Geraadpleegd in oktober 2022

- Uit het onderzoek komt een grote vraag naar gelijkvloers wonen (nultredenwoningen) naar voren. Van de inwoners van 55 jaar of ouder woont nu gemiddeld 38% gelijkvloers, maar 76% van hen zou graag gelijkvloers wonen. Deze behoefte kan deels worden opgevangen met appartementen.
- Qua huurprijzen is er met name vraag naar sociale huur en goedkope middenhuur. Qua kooprijzen met name woningen tot € 300.000.

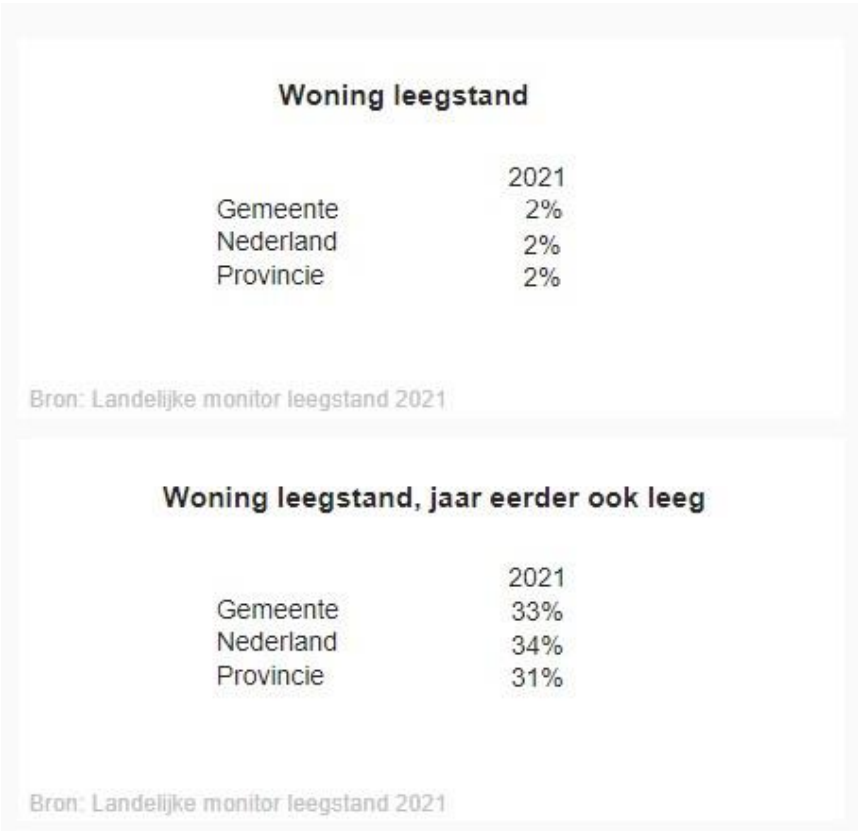
Leegstand

Volgens het Dashboard Leegstand van het CBS⁸ stonden er in 2022 ongeveer 530 woningen leeg in gemeente Waalwijk. Dit is ongeveer 2% van de totale woningvoorraad. Dit komt overeen met het provinciaal en landelijk niveau van 2% en is bovendien nodig voor een gezonde doorstroming op de huizenmarkt.

Van de leegstaande woningen in Waalwijk stonden 120 woningen (22%) een jaar eerder ook leeg. Dit toont aan dat het grootste deel van het woningaanbod in gemeente Waalwijk binnen één jaar verkocht wordt en er dus in beperkte mate sprake is van structurele leegstand.



Figuur 9: Woningtype Waalwijk



Figuur 7: Leegstand Waalwijk



Figuur 8: Woningvoorraad Waalwijk

Bijlage 2: Onderbouwing maatschappelijk

B2.1 Afbakening verzorgingsgebied

Om de behoefte aan de ontwikkeling van zorgwoningen inzichtelijk te krijgen is het van belang de regio af te bakenen waarbinnen een dergelijke voorziening haar (voornaamste) gebruikers vindt. Een belangrijke indicator voor het bepalen van de regio is voor reguliere woningen het aantal verhuisbewegingen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats. In Waalwijk vindt 54% van de verhuisbewegingen plaats binnen de eigen gemeente (CBS, 2022).

Voor zorgbehoevenden verlopen verhuisbewegingen echter niet altijd op een vergelijkbare manier. Zij verhuizen vaker (noodgedwongen) over een grotere afstand, als gevolg van het ontbreken van passend aanbod. Door de grote verschillen in de mate van beperking of de problematiek is het voor deze doelgroep belangrijker dat de medebewoners en de setting passen bij hun zorgvraag. Voor zorgbehoevenden en familie gaat de voorkeur vaak 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.

Zowel op basis van de verhuisbewegingen en de omvang van de ontwikkeling is het secundair verzorgingsgebied voor het initiatief afgebakend tot de gemeenten Altena, Dongen, Geertruidenberg, Heusden, Loon op Zand, Oosterhout en Tilburg. Deze gemeenten vallen grotendeels binnen de straal van 15 kilometer.

B2.2 Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

In deze paragraaf is de behoefte aan zorgwoningen in beeld gebracht. De kwantitatieve en kwalitatieve behoefte worden bepaald door de vraag en het aanbod in het verzorgingsgebied. Dit is hoofdzakelijk in beeld gebracht aan de hand van prognoses vanuit beleid en trends en ontwikkelingen. De behoefte aan zorgwoningen komt voort uit meerdere aspecten. Op deze aspecten wordt hierna ingegaan.

Toelichting zorgindicaties

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 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.

Vraag

Vergrijzende bevolking

De Nederlandse bevolking wordt steeds ouder waardoor de trend van vergrijzing sterk aanwezig is. Deze vergrijzing leidt onvermijdelijk tot een stevige toename van de zorgvraag. Landelijk is 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).

Door de groei van het aantal ouderen is de prognose, in het kader van indicatiestelling, dat de zorgindicaties in de komende 30 jaar gaat toenemen met 1 miljoen ouderen. De urgentie om geschikte woningen en verpleeghuizen voor ouderen te realiseren is dus hoog, getuigen ook een 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 zelf TNO 30.000 extra plaatsen.

Ook in de gemeente Waalwijk is een sterke vergrijzing zichtbaar. Uit de bevolkingsprognose voor gemeente Waalwijk blijkt een toename in het aantal personen van 65 jaar en ouder van 10.800 in 2023 naar 12.600 inwoners in 2032. Dit is een toename van 1.800 65+ers tussen 2023 en 2032.

Behoefte

Door de vergrijzing is er ook in Waalwijk duidelijk zichtbaar dat er een stijgende vraag is naar zorg. Op basis van de Bevolkings- en woningbehoefteprognose van provincie Noord-Brabant blijkt Waalwijk een opgave heeft met betrekking tot het realiseren van beschermde en beschutte woonvormen. Tot en met 2034 zijn er in gemeente Waalwijk 85 plaatsen nodig waar mensen beschermd kunnen wonen en 35 plaatsen waar

mensen beschut kunnen wonen. De prognose is dat dit het aantal benodigde beschermde of beschutte woonvormen naar 2045 nog verder zal stijgen. Het bestaande aanbod kan niet in deze behoefte voorzien.

In het grotere verzorgingsgebied (Gemeenten Altena, Dongen, Geertruidenberg, Heusden, Loon op Zand, Oosterhout, Tilburg en Waalwijk) bestaat ook een grote vraag naar beschermde en beschutte woonplaatsen. De prognose is dat er tot 2034 1.455 extra plaatsen nodig zijn, waarvan 1.055 beschermd en 400 beschut.

Leegstand

Volgens het Dashboard Leegstand van het CBS stonden er in 2022 tien objecten met een maatschappelijke functie leeg in gemeente Waalwijk. Dat is ongeveer 3% van de totale voorraad aan maatschappelijk vastgoed in gemeente Waalwijk. Dit is lager dan gemiddeld in de provincie Noord-Brabant en landelijk, waar gemiddeld 5% van het maatschappelijk vastgoed leeg staat. Van de leegstaande panden in gemeente Waalwijk stond 63% een jaar eerder ook leeg. Dit is lager dan het provinciale (73%) en landelijke (74%) niveau. Deze cijfers betreffen echter al het vastgoed met een maatschappelijke functie en niet alleen zorgwoningen. De verwachting is dat het aantal zorgwoningen dat leegstaat lager is omdat hier vaak wachtrijen voor bestaan.

B2.3 Trends en ontwikkelingen

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 samenleving⁹.

Kleinschalige initiatieven omtrent zorg en wonen

Voorheen werd de zorg voor personen met behoefte aan somatische en/of psychosociale zorg grotendeels verstrekt binnen grote instellingen. De laatste tientallen jaren zijn er echter steeds meer kleinschalige particuliere initiatieven ontstaan. De opzet van particuliere zorg is doorgaans kleinschalig, exclusief en men wordt met meer comfort omringd dan in reguliere zorginstellingen. Deze beweging wordt momenteel versterkt doordat, als gevolg van bezuinigingen en reorganisaties, zorginstellingen zich gedwongen voelen om kleinschalige locaties sluiten. Sluiting van locaties betekent gedwongen verhuizingen met ingrijpende gevolgen voor het welzijn en de stabiliteit van de zorgbehoevende.

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 Wachlijsten 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 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 mismatch 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.

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 zelfstandig. 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

⁹ Rabobank (2019). Cijfers & Trends, Gezondheidszorg.

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 gezondheidsge-relateerde motieven.

Omdat ouderen weinig verhuiscgeneigd 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 belem-mering om langer zelfstandig te wonen. Veel ouderen met beperkingen wonen in woningen die objectief als ongeschikt kunnen worden be-schouwd (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 levensloopbe-stendig 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:

- 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 grondge-bonden woning of nultredenwoning, zoals appartementen met lift.
- Ouderen hechten over het algemeen veel belang aan wooncomfort (verwarming, inbraakwerende voorzieningen, levensloopbestendig-heid). 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 gewaar-deerd worden, evenals de aanwezigheid van voorzieningen en activitei-ten. Enerzijds zijn binnenstedelijke locaties in trek (nabijheid voorzienin-gen) en anderzijds locaties in het buitengebied (rustig, groen). Voorbeel-den van initiatieven voor ouderen om langer thuis te kunnen blijven wo-nen 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 initia-tieven 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 func-ties faciliteren om zo een nieuwe rol in de wijk te vervullen en een plek te zijn waar mensen uit de wijk samenkomen.

Bijlage 3: Toelichting zorgwoningen en zorgprofielen

B3.1 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 zorgprofiel 4 VV of hoger onder de Wet langdurige zorg (Wlz). 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.

B3.2 Zorgprofielen

Om in aanmerking te komen voor langdurende verpleging hebben zorgbehoevenden een indicatie nodig. De indicatie geeft aan op welke zorg de persoon mag rekenen. Dit heet het zorgprofiel (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.

De ZZP-indicaties zijn tegenwoordig uitgesplitst in verschillende sectoren, waaronder:

- Verpleging en Verzorging (VV)
- Verstandelijk Gehandicapt (VG)
- Licht Verstandelijk Gehandicapt (LVG)
- Lichamelijk Gehandicapt (LG)

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 3: Sector Verpleging en Verzorging (VV)

Sector Verpleging en Verzorging (VV)	Zorgprofiel
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, nadruk op begeleiding	7 VV
VV Beschermd wonen met zeer intensieve zorg, vanwege specifieke aandoeningen, nadruk op verpleging en verzorging	8 VV
VV Herstelgerichte behandeling met verpleging en verzorging	9b VV

Tabel 4: Sector Verstandelijk Gehandicapt (VG)

Sector Verstandelijk Gehandicapt	Zorgprofiel
VG Wonen met begeleiding en verzorging	3 VG
VG Wonen met begeleiding en intensieve verzorging	4 VG
VG Wonen met intensieve begeleiding en intensieve verzorging	5 VG
VG Wonen met intensieve begeleiding, verzorging en gedragsregulering	6 VG
VG (Besloten) wonen met zeer intensieve begeleiding, verzorging en gedragsregulering	7 VG
VG Wonen met begeleiding en volledige verzorging en verpleging	8 VG

Bijlage 4: Beleidskaders

In deze bijlage is het kaderstellend beleid van provincie, regio en gemeente in beeld gebracht. Op basis van dat beleid wordt voorliggend initiatief afgewogen.

Provincie Noord-Brabant

Omgevingsvisie Noord-Brabant 2050 (2018)

Interim omgevingsverordening (geconsolideerd 2020)

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld¹⁰. Deze vervangt de voorheen geldende structuurvisie. De Interim omgevingsverordening (geconsolideerd, 01-03-2020) vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen. 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 verstedelijking. 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 wordt ook gekeken naar eventuele hergebruiksmogelijkheden van leegstaand of leegkomend erfgoed, zoals industriële complexen, kloosters, verzorgingshuizen et cetera. Vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking gelden ook voorwaarden. Bij woningbouw zijn omvang en ligging van de ontwikkeling belangrijke punten. De bouw van een enkele woning heeft andere gevolgen dan een grote herstructurerings- of inbreidingslocatie langs het spoor of drukke wegen.

Brabantse Agenda Wonen (2017)

In de Brabantse Agenda Wonen¹¹ wordt beschreven dat Noord-Brabant nog een flinke woningbouwopgave heeft, met een sterk accent op de eerstkomende 10 tot 15 jaar (+120.000 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. Vanuit deze ambitie is het van belang dat regionale woningmarkten goed functioneren en wonen optimaal bijdraagt aan versterking van de kwaliteiten van Brabant.

Zes richtinggevende principes tonen welke accenten de komende jaren liggen bij het 'bouwen en wonen' in Brabant. De richtinggevende principes zijn onder meer:

- **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.
- **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.
- **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.
- **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.

Voortgangsrapportage Brabantse Agenda Wonen (2022)

Met de actielijnen en principes uit de agenda als insteek wordt jaarlijks – via een voortgangsrapportage – verslag gedaan van de woningmarktontwikkelingen in onze provincie. De belangrijkste ontwikkelingen zijn als volgt:

- Het Rijk zet nadrukkelijk in op verdere versnelling van de woningbouw. Met als voornaamste doel bestaande woningtekorten versneld terug te dringen, wil het Rijk de (geraamde) woningbouwaan-tallen voor de eerstkomende tien jaar al in negen jaar realiseren. Voor Brabant betekent dit, dat er in de periode 2022 t/m 2030 (in negen jaar tijd dus) gemiddeld genomen jaarlijks ruim 13.000 woningen (netto) aan de voorraad moeten worden toegevoegd.
- Naast versnelling van het bouwtempo is het van belang het woningbouwprogramma optimaal in te (blijven) zetten voor versterking van de omgevingskwaliteit in steden en dorpen (inbreiden, herstructureren, transformeren) en het herbestemmen van leegstaand vastgoed.
- Van belang is ook de bestaande woningvoorraad te verrijken met nieuwe woonvormen en –concepten. Het accent ligt de eerstkomende tijd op (het stimuleren van) de totstandkoming van nieuwe, collectieve woonvormen, het (mede) realiseren van meer woonruimte voor ouderen, met speciale aandacht voor (collectieve) woonvormen 'tussen thuis en verpleeghuis' en het realiseren van flexwoningen.

Bestuurlijke afspraken woningbouw Rijk-provincie 2022-2030

Er ligt een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken, is het noodzakelijk de komende jaren versneld meer woningen bij te bouwen. Deze afspraken zijn een uitwerking van het programma Woningbouw. Gedeputeerde Staten (GS) en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening (VRO) bevestigen dat ze gezamenlijk alle inspanningen zullen verrichten om deze afspraken uit te voeren. De belangrijkste afspraken zijn:

¹⁰ Provincie Noord-Brabant (2018). Omgevingsvisie Noord-Brabant

¹¹ Provincie Noord-Brabant (2017), Brabantse Agenda Wonen

1. **Woningbouwopgave: van landelijke naar provinciale opgave:** Om het huidige woningtekort aan te pakken, is het noodzakelijk de komende jaren versneld meer woningen bij te bouwen op landelijk niveau. Met het programma Woningbouw zet de minister voor VRO nationaal in op de bouw van in totaal landelijk 900.000 woningen tot en met 2030. Het streven is dat twee derde van deze woningen betaalbaar is. Voor die betaalbaarheidsdoelstelling is nationaal de bouw van 250.000 sociale huurwoningen, 350.000 woningen in het middensegment (midden huur- en koopwoningen onder de 355.000 euro), waarvan 50.000 corporatiewoningen in de middenhuur benodigd.
2. **Voldoende (harde) plancapaciteit en tijdige vergunningsverlening voor realisatie van de provinciale woningbouwopgave:** Voldoende plancapaciteit is cruciaal voor het bouwen van woningen. De primaire verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de gemeenten. GS zet zich er samen met gemeenten in regionaal verband voor in dat de totaal beschikbare plancapaciteit voldoende is voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve provinciale woningbouwopgave.
3. **Toewerken naar meer balans in de sociale huur in de woningvoorraad:** Het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad in de provincie en een evenwichtige verdeling van de opgave tussen gemeenten binnen de regio. Deze evenwichtige verdeling is gericht op het streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande woningvoorraad zowel in regionaal verband als per gemeente. Dit streven is opgenomen in het nationale beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen'.
4. **Doorvertaling van de afspraken in woondeals:** In december 2022- met beperkte uitloop naar januari 2023- vertaalt GS de voorliggende bestuurlijke afspraken in regionale woondeals. GS, de gemeenten en de minister voor VRO maken in de regionale woondeals wederkerige afspraken. De kwalitatieve (betaalbaarheidsdoelstelling) en kwantitatieve woningbouwopgave per regio, die wordt vast-

gelegd in de regionale woondeals. De opgave voor Noordoost-Brabant is tot en met 2030 33.425 nieuwe woningen, waarvan 2/3 betaalbaar (ca. 22.270 woningen) waarvan ca 10.020 sociale huurwoningen (30%).

Regio Hart van Brabant

Perspectief op Wonen en Woningbouw 2022, Hart van Brabant (2021)

In dit perspectief schetst de regio Hart van Brabant de uitkomsten van de nieuwe (aanzienlijk hogere) provinciale woningbouwprognoses en de consequenties hiervan voor de regio. Op basis van de analyse van de gegevens van de bestaande planvoorraad en het aanbod en de beschikbaarheid van de betaalbare voorraad wordt een globaal beeld geschetst van de kwalitatieve stand van zaken van de woningmarkt in de verschillende gemeenten.

In dit perspectief wordt o.a. het volgende geconcludeerd:

- De woningbehoefte voor de gehele regio is procentueel met 72% toegenomen ten opzichte van de prognose uit 2017. Dit vraagt om een versnelling en het zoeken en benutten van kansen voor nieuwe woningbouw. De groei vraagt jaarlijks om 2.160 woningen, bijna 740 meer dan op basis van de eerdere prognoses.
- De woningbouwproductie moet omhoog om aan de stijgende behoefte aan woningen te voorzien. De druk op de woningmarkt in de gemeentes is hoog waardoor huizenprijzen stijgen en starters geen kans meer maken om een woning te kopen.
- Gegeven de huidige woningmarkt is het een belangrijk aandachtspunt om aandachtsgroepen goed te huisvesten waarbij een goede verdeling over de regio van belang is. Dit vraagt onder andere om toename van het aantal sociale huurwoningen en een betere spreiding van deze woningvoorraad over de regio

- De regionale plancapaciteit voor de komende 10 jaar is aanzienlijk toegenomen maar ook daar is nog een extra opgave gewenst om tot een plancapaciteit van 130% te komen.
- De plancapaciteit voor de komende 5 jaar is goed gevuld. Regionaal gaat het over 18.705 woningen terwijl de door de provincie geprognosticeerde groei voor deze periode uit komt op 11.835 woningen. Daaruit is ambitie en de gewenste versnelling te lezen.
- Op basis van de cijfers van Woning in Zicht valt te constateren dat de druk op de sociale huurwoningen toeneemt.

Regionale Omgevingsagenda Hart van Brabant 2022-2026 (2021)

De Regionale Omgevingsagenda (ROA) is een samenwerkingsagenda voor de fysieke leefomgeving van regio Hart van Brabant. Een van de hoofdpogingen betreft duurzame verstedelijking. Op het onderdeel wonen betekent dat voor de regio Hart van Brabant o.a. het volgende:

- De ambitie van de regio voor de woningbouwopgave is om een plancapaciteit van minimaal 130% van de te realiseren woningen beschikbaar te hebben. Dit komt neer op dat er in de plannen ruimte moet zijn voor 28.000 woningen.
- De bestaande plancapaciteit per 1-1-2021 is 22.824 woningen. Dus voor 5.176 woningen moet er extra ruimte worden gezocht.
- Vooral binnen bestaand stedelijk gebied in lijn met ladder duurzame verstedelijking en de NOVI.

Woondeal Stedelijke Regio Breda-Tilburg (SRBT) (2023)

Op 9 maart 2023 ondertekenden de provincie Noord-Brabant, 56 gemeenten, 38 woningcorporaties en minister Hugo de Jonge vier regionale woondeals. Gemeente Waalwijk valt onder de Woondeal SRBT. In de Woondeal is de minimale taakstelling met betrekking tot het realiseren van nieuwe woningen vastgelegd. In de regio wordt ingezet op een hoogwaardige, integrale en duurzame ontwikkeling, waarbij het realiseren van nieuwe woningen hand-in-hand gaat met klimaatadaptatie,

energietransitie, mobiliteitstransitie, gezondheid en brede welvaart. Hierbij is er aandacht voor:

- Versnelling: er wordt versneld gebouwd op sleutellocaties en kansrijke locaties. Daarnaast bieden flexwoningen mogelijkheden om snel woningen te realiseren.
- Betaalbaarheid: Twee derde van de woningen die tot en met 2030 gerealiseerd worden zijn betaalbaar. Hieronder vallen sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen (liberalisatiegrens tot maximaal €1.000) en betaalbare koopwoningen (tot maximaal €355.000). De Woondeal gaat uit van de 30-40-30 verdeling. Dit betekent dat 30% van de te realiseren woningen een sociale huurwoning is, 40% middelhoge huurwoningen en betaalbare koopwoningen en 30% duurdere woningen.
- Speciale doelgroepen: er is sprake van een kwalitatieve mismatch, waarbij bepaalde doelgroepen moeilijk een geschikte woning vinden. Deze groepen zijn: ouderen, dak en thuislozen/ sociaal urgenten en dreigend daklozen/ uitstroom intramurale situatie, statushouders, studenten, arbeidsmigranten en woonwagenbewoners.

De regio 'Stedelijke Regio Breda-Tilburg' is groter dan de regio Hart van Brabant. Daarom wordt er in de woondeal onderscheid gemaakt tussen de regio Hart van Brabant en de regio Breda en omstreken. In de hele regio (SRBT) is de afspraak gemaakt om tot 2030 42.905 woningen te realiseren. Voor de regio Hart van Brabant betekent dat dat deze regio tot 2030 24.255 woningen moet realiseren.

In de woondeal wordt ook op gemeentelijk niveau gekeken naar de minimale opgave. Tussen 2022 en 2026 moet gemeente Waalwijk minimaal 1.180 woningen realiseren.

Gemeente Waalwijk

Woonvisie 2020 gemeente Waalwijk (2020)

In de woonvisie van de gemeente Waalwijk zijn de ambities en doelstellingen geformuleerd voor de periode tot en met 2030. Drie hoofdthema's vormen het hart van de woonvisie:

- Betaalbaarheid: Het doel is dat iedereen kan wonen in een woning die qua woningtype en prijsklasse past bij zijn/haar huishouden en inkomen. De gemeente streeft naar het bouwen van voldoende woningen zodat het woningtekort terugloopt. Hierbij streeft de gemeente naar 1.500 woningen in 10 jaar tijd, waarvan minimaal 25% sociale huurwoningen zijn. Bij grote ontwikkelingen (meer dan 100 woningen) moet 30% van de woningen sociale huurwoningen zijn. Daarnaast wil de gemeente de doorstroming op de woningmarkt verbeteren en wil de gemeente betalingsproblemen tegengaan.
- Wonen en zorg: Voor alle inwoners is er een geschikte woning en woonomgeving, waar zorg geleverd kan worden en waar een sterke sociale structuur is. Dit wil de gemeente bereiken door bij alle nieuwbouwontwikkelingen de mogelijkheid van het ontwikkelen van levensloopgeschikte woningen te bekijken. Daarnaast onderzoekt de gemeente de behoefte aan verschillende vormen van begeleid wonen en staat de gemeente open voor innovatieve en kansrijke nieuwe woonvormen. Ook vindt de gemeente Waalwijk dat (her)ontwikkeling van een locatie moet worden gedaan met een bredere kijk op de omgeving.
- Leefbaarheid en duurzaamheid: Het doel is dat alle inwoners in aantrekkelijke en toekomstbestendige woonmilieus wonen. De gemeente wil meer aandacht geven aan buurten waar de leefbaarheid onder druk staat. Daarnaast wil de gemeente zorgen voor diverse woonmilieus binnen de gemeente en voor een klimaatbestendige woningmarkt.

Daarnaast heeft de woonvisie aandacht voor een aantal doelgroepen:

- Starters: zij op de woningmarkt kunnen in de gemeente Waalwijk binnen een redelijke termijn een woning vinden passend bij hun huishouden en inkomen.
- Stop the brain drainers: Voor alle inwoners is er een geschikte woning, waar zorg geleverd kan worden en waar een sterke sociale structuur is. De gemeente biedt woningen aan die aansluiten op de wensen van starters en jonge gezinnen.
- Spoedzoekers en urgenten: Inwoners die met spoed een woning nodig hebben kunnen deze binnen een redelijke termijn vinden.
- Woonwagenbewoners die al in Waalwijk wonen: Zij kunnen binnen een redelijke termijn worden gehuisvest in een situatie die passend is bij hun huishouden, inkomen en specifieke woonwensen.
- Arbeidsmigranten: Er zijn voldoende mogelijkheden voor huisvesting van arbeidsmigranten, passend bij hun verblijfsduur, inkomen en huishouden.

Naast de specifieke doelgroepen vermeldt de gemeente Waalwijk ook een aantal andere uitgangspunten:

- Plannen moeten voorzien in de actuele behoefte en aansluiten bij de lange termijn vraag.
- De gemeente heeft de voorkeur voor 1) inbreidingslocaties; 2) locaties waar een ruimtelijk probleem opgelost kan worden d.m.v. woningbouw; 3) transformatie van leegstaand / leegkomend vastgoed; 4) initiatieven waarbij een woonproduct wordt aangeboden dat nog niet of nauwelijks aanwezig is in onze woningmarkt, maar waar wel aantoonbaar vraag naar is.
- Er is nog behoefte aan middeldure huur, met name met een aanvangshuur tot en met € 800,- en in mindere mate hoge middeldure huur met een aanvangshuur tot en met € 950,-.
- Woningbouwplannen moeten een kwaliteitsverbetering voor de omgeving van de betreffende locatie met zich meebrengen.
- Indien het mogelijk is moet herstructurering worden gecombineerd met opgaven op het gebied van klimaatadaptatie. Klimaatbestendig plannen, ontwerpen en uitvoeren wordt de norm.

Gemeente Waalwijk is actief bezig met de vraag hoe wonen en zorg in de toekomst gecombineerd moet worden. Ook is er in de woonvisie extra aandacht voor wonen en zorgen. Het is zelfs een van de drie thema's in de woonvisie. Hierin geeft de gemeente aan dat de gemeente te maken heeft met vergrijzing en dat ouderen langer zelfstandig blijven wonen en veelal zijn aangewezen op sociale huurwoningen vanwege landelijk beleid. De gemeente vindt vooral de sociale samenhang en een inclusieve samenleving van belang: mensen met een beperking moeten dezelfde dingen kunnen doen als mensen zonder beperking.

Slechts 40% van de 65+ers in Waalwijk wil verhuizen. Indien zij verhuizen willen zij dit het liefste naar een gelijkvloerse huurwoning in hun eigen omgeving, of eventueel ergens anders binnen de gemeente Waalwijk. Met betrekking tot woonmilieus geven ouderen de voorkeur aan woonwijken met veel laagbouw, rustige stadswijken, dorpse woonmilieus of luxe woonwijken.

Het beleid van de gemeente Waalwijk gaat echter sterk in op de zorgwensen van ouderen. Op andere doelgroepen, zoals mensen met een psychische of fysieke beperking is minder focus. Hierdoor is het niet bekend welke voorzieningen zij in gemeente Waalwijk zoeken.