

projectnaam
**Ladder voor duurzame
verstedelijking De Heikant
Gennep**

datum
10 juli 2023

projectnummer
P04080

opdrachtgever
Parkvisie B.V.

BRO
projectleider
TAu

projectteam
LvdH, DGo

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

Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan De Heikant op de locatie van Zorgorganisatie Dichterbij zijn 199 woningen en 104 intramurale 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 functioneel gebruik van de gronden ten behoeve van de functie wonen wordt door het vigerend bestemmingsplan “Gennep Zuid 2012” (vastgesteld 13-05-2013) niet toegestaan. Op grond van dit bestemmingsplan heeft het perceel de enkelbestemming ‘Maatschappelijk’ waarbinnen de gewenste functie wonen in combinatie met extra maatschappelijke (intramurale) zorgwoningen niet mogelijk is. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

In art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 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.”

De realisatie van de woningen geldt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling:

1. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Besluit ruimtelijke ordening ‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’. Het initiatief om maximaal 199 woningen en 104 intramurale woningen te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de ontwikkeling van een locatie met alleen zorgwoningen naar een woningbouwlocatie met zorgwoningen.
2. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van maximaal 199 woningen en 104 intramurale woningen, kan het initiatief gekwalificeerd worden als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’.

Bij het opstellen van de bestemmingsregeling is het uitgangspunt dat niet méér dan 199 woningen en 104 intramurale zorgwoningen mogelijk worden gemaakt.

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 De Heikant in Gennep te herontwikkelen naar een locatie met reguliere woningen en intramurale woningen. De Heikant ligt in het zuiden van Gennep. Op dit moment is De Heikant in gebruik door zorginstelling Dichterbij en wordt het gebied bewoond door de bewoners van deze zorginstelling. Door de huidige manier van gebruik bezoeken te weinig andere mensen het gebied, terwijl het gebied veel potentie heeft als groen gebied tussen stad en buitengebied.

Door dit programma worden op De Heikant nieuwe bewoners verwelkomd, terwijl de huidige bewoners er kunnen blijven wonen. Het programma voorziet in een nieuwe parkwijk, waar iedereen welkom is en kan ontspannen. In totaal bevat het initiatief maximaal 303 woningen, bestaande uit 199 reguliere woningen en 104 intramurale zorgwoningen (zie tabel 1).

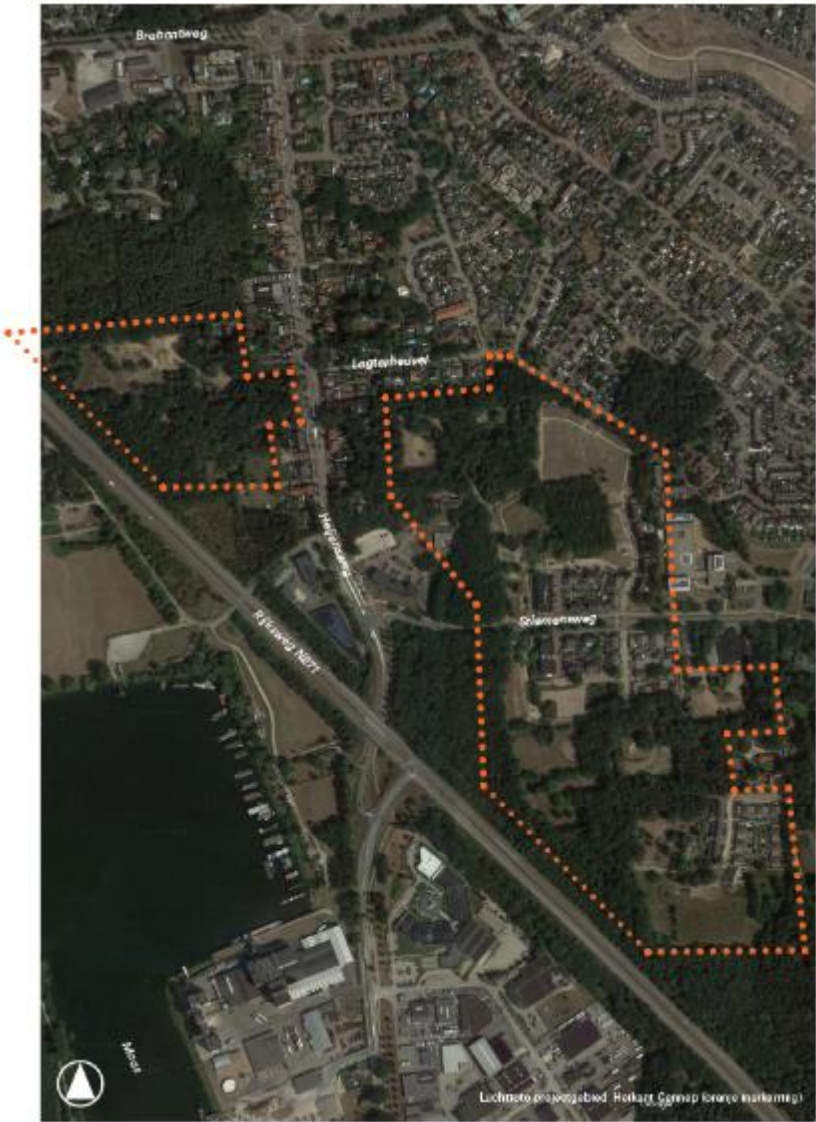
Voor de reguliere woningen worden vijf verschillende typen woningen gebouwd, namelijk: appartementen, levensloopbestendige, twee-onder-een-kapwoningen, rij- en hoekwoningen en vrijstaande woningen. Deze variëren in oppervlakte, de mate van levensloopbestendigheid en de prijs. Daarnaast zijn er nog 19 vrije kavels beschikbaar. De woningen verschillen in prijsklassen en is een mix van koop en huur. Door de variatie in programma is er voor een grote groep woningzoekenden een geschikte woning.



Figuur 1: Visie plangebied De Heikant

Tabel 1: Woningbouwprogramma De Heikant

Woningtype	Totaal	Waarvan sociaal	Waarvan midden	Waarvan duur	Waarvan n.t.b.
Appartementen	39	19	20	-	-
Levensloopbestendig	31	5	26	-	-
Twee-onder-een-kapwoningen	56	-	32	24	-
Rij- en hoekwoningen	40	7	33		-
Vrijstaande woningen	13	-	-	13	-
Vrije kavels	19	-	-	-	19
Zonlichtheide	1	-	-	-	1
Totaal wonen	199	31	111	37	20
Intramurale zorgwoningen	104				
Totaal programma	303				



Figuur 2: Luchtfoto plangebied De Heikant

1.4 Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van maximaal 199 woningen en 104 intramurale zorgwoningen te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder. 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?

Voor het antwoord onderzoeken we zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling 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 doorlopen. Voor het bepalen van de behoefte en het duurzaam ruimtegebruik is onder andere gekeken naar:

- Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu, zorggebruik (2020)
- Woondeal Limburg, Provincie Limburg (2023)
- Agenda wonen 2020-2023, Provincie Limburg (2020)
- Omgevingsvisie Limburg (2021)
- Dataportaal Provincie Limburg
- Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 (2020)
- Regio Arnhem-Nijmegen, woningmarktonderzoek 2019 (2019)
- Woonvisie gemeente Gennep (2022)
- Gemeente Gennep & Springco, onderzoek Woningopgave Gennep (2020)

2 Toetsing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Bij de toetsing van het initiatief aan de ladder zijn de volgende aspecten van belang:

- Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling: wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte te bevatten binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling.
- De behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling: bij de beoordeling van de behoefte dient het bestaande aanbod en vraag betrokken te worden. Bovendien dient inzichtelijk te worden gemaakt dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben, dat dit tot een onaanvaardbare situatie zal leiden uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.
- De ligging van de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied: op basis van met name de bestemming wordt beoordeeld of de ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Als de woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

2.1 Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

A. Woningen

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek gaat het om het primaire verzorgingsgebied gemeente Gennep. De gemeenten van Noord-Limburg vormen het secundair verzorgingsgebied. Dit zijn Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Peel en Maas, Venlo en Venray.

Hieronder volgt een beknopte toelichting op de Ladder. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in bijlage 1 van deze notitie.

Kwantitatieve behoefte

De conclusie is dat op basis van de gangbare methodiek (verrekening van vraag en aanbod) er geen kwantitatieve behoefte is voor extra woningen. Maar die raming houdt geen rekening met de groei ambitie en de woondeals, of het feit dat lang niet alle plancapaciteit wordt gerealiseerd. Daarom is de gangbare methodiek wel het uitgangspunt, maar dit is gekoppeld aan de ambities van de woondeal. In dat geval is er wel kwalitatieve behoefte. Bij deze conclusie is het volgende relevant:

- Als er voor gemeente Gennep alleen wordt gekeken naar de benodigde woningen voor de verwachte huishoudensontwikkeling is er geen kwantitatieve behoefte aan dit initiatief. Daarbij is relevant dat gemeente Gennep in haar woonvisie al benoemt dat er circa 30% overprogrammering nodig is. Dit om te borgen dat de benodigde woningen ook daadwerkelijk gerealiseerd worden.
- Vanuit de woondeal heeft gemeente Gennep echter de opgave gekregen om 390 woningen te realiseren tot en met 2024. De totale

plancapaciteit tot en met 2024 bevat 376 woningen. Dit is niet voldoende om te voorzien in de behoefte. Bovendien is het waarschijnlijk dat een deel van deze plancapaciteit niet gerealiseerd wordt doordat het deels zachte plannen betreft.

- Ook na 2024 zal gemeente Gennep daarbij een woningbouwopgave hebben. Kijkend naar de regionale opgave tussen 2025 en 2030 is voor gemeente Gennep een opgave van circa 400 extra woningen tussen 2025 en 2030 reëel.
- De conclusie voor de regio Noord-Limburg is dat er behoefte aan dit initiatief, ongeacht of er wordt gekeken naar de huishoudensontwikkeling of de opgave uit de woondeal. Op basis van de huishoudensontwikkeling wordt een behoefte van circa 3.190 woningen verwacht. Op basis van de opgave uit de woondeal is een behoefte van circa 5.900 woningen.

De conclusie is dat dit initiatief deels aansluit op de behoefte in gemeente Gennep en volledig op de behoefte in de grotere regio Noord-Limburg.

Kwalitatieve behoefte

Conclusie kwalitatieve behoefte

Het plan voorziet het initiatief in een kwalitatieve behoefte op lokaal en regionaal niveau:

- De provincie, regio en gemeenten streven naar een divers woningaanbod zodat er een geschikte woning is voor iedereen. De grote diversiteit in het aanbod van woningtypen zorgt ervoor dat er voor iedereen een geschikte woning wordt gerealiseerd. Hierdoor wordt er ingespeeld op de continue vraag naar appartementen en op de huidige vraag aan eengezinswoningen.
- Overeenkomend met de landelijke ontwikkelingen is er sprake van vergrijzing in gemeente Gennep en regio Noord-Limburg. Daarnaast is er landelijk en provinciaal beleid dat aanmoedigt om ouderen zo lang mogelijk thuis te laten wonen (extramuralisering) en streeft gemeente Gennep ernaar om mensen die nu intramuraal wonen, maar met begeleiding zelfstandig kunnen wonen, te verhuizen. Hierdoor is

er een stijgende behoefte aan woningen welke geschikt zijn voor ouderen om zelfstandig in te blijven wonen (in combinatie met zorg aan huis). Appartementen en seniorenwoningen sluiten aan op de behoefte van deze bevolkingsgroep.

- In Gennep is er behoefte aan eengezinswoningen. Deze vraag zwakt af in de toekomst, maar op regionaal niveau is er in Noord-Limburg ook een toekomstige behoefte aan dit soort woningen. Daarnaast trekt gemeente Gennep relatief veel verhuisbewegingen vanuit Nijmegen aan, waar vraag is naar (goedkope) grondgebonden eengezinswoningen. De beoogde eengezinswoningen op De Heikant voorzien in een behoefte vanuit de regio Noord-Limburg en gemeente Nijmegen. Met de realisatie van rijwoningen (starters), twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen voorziet het initiatief in deze kwalitatieve behoefte.

B. Intramurale zorgwoningen

Voor de onderbouwing van de behoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Zowel op basis van de verhuisbewegingen en de omvang van de ontwikkeling wordt het primair verzorgingsgebied afgebakend tot de gemeente Gennep en het secundair verzorgingsgebied tot de gemeenten Heumen, Land van Cuijk, Mook en Middelaar. Deze gemeenten vallen grotendeels binnen een straal van 10 tot 15 kilometer. Voor de gemeenten Berg en Dal en Bergen (Limburg) valt ongeveer de helft van de gemeente binnen de straal van 10 tot 15 kilometer. Beide gemeenten worden echter wel meegerekend in het secundair verzorgingsgebied, omdat in beide gemeenten het grootste deel van de inwoners binnen de straal van 10-15 kilometer woont.

Hieronder volgt een beknopte toelichting op de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De volledige onderbouwing van de behoefte is opgenomen in bijlage 2 van deze notitie.

Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

Het maatschappelijke programma past binnen de beleidskaders en voorziet in een kwalitatieve en kwantitatieve behoefte voor zorg, om de volgende redenen:

- Het nationaal, provinciaal en regionaal beleid streeft naar een geschikte woning voor iedereen. Voor mensen die niet zelfstandig kunnen wonen in reguliere woningen, en 24 uur per dag zorg nodig hebben, zijn intramurale zorgwoningen belangrijk. Dit initiatief voegt intramurale zorgwoningen voor de sector Verzorgen en Verpleging én voor de sector Gehandicaptenzorg toe. Hoewel de vraag vooral groot is in de eerste sector, is het belangrijk dat voor beide sectoren woningen worden gerealiseerd. Op deze manier is er namelijk voor iedereen een geschikte woning in Gennep.
- Het nationaal, provinciaal en regionaal beleid streeft naar een goede woning voor iedereen, waarbij iedereen zolang mogelijk thuis blijft wonen. Er zijn echter grenzen tot wanneer iemand zelfstandig thuis kan wonen. Hierdoor is een verhuizing soms noodzakelijk. Ouderen geven aan niet graag te verhuizen en dat als zij verhuizen zij dit graag over een korte afstand willen. Dit initiatief welke zowel intramurale woningen als seniorenwoningen omvat maakt deze wens voor ouderen mogelijk. De verhuizing is dan immers op een zeer korte afstand, namelijk binnen één woonwijk.
- Net als de landelijke en provinciale trend stijgt in Gennep en het verzorgingsgebied het aantal ouderen en het aandeel ouderen ten opzichte van de bevolking. Hoewel ouderen zolang mogelijk zelfstandig blijven wonen neemt het aantal mensen dat intensieve, 24 uurszorg, nodig heeft sterk toe. In Gennep zullen in 2032 340 mensen intramuraal wonen, terwijl dit in 2021 slechts 190 mensen waren. Dit is een toename van 79 procent. In het verzorgingsgebied van Gennep is ook sprake van een grote stijging, namelijk 47% ten opzichte van 2021.
- Op dit moment hebben 190 ouderen in Gennep een niet-zelfstandige woning nodig, terwijl er in Gennep slechts een aanbod van 114 van dit type woningen is. Het huidige aanbod aan niet-zelfstandige

woningen voor ouderenzorg kent momenteel dus een tekort van circa 75 woningen. Dit gegeven in combinatie met de toenemende vraag naar niet-zelfstandige woningen voor ouderen (340 in 2032) toont aan dat een ontwikkeling van intramurale woningen nodig is.

2.2 Passend binnen beleidskaders

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

- Gemeente Gennep heeft een opgave om meer woningen te realiseren. In de woondeal is de opgave gezet op het realiseren van 390 woningen tot en met 2024. In de woonvisie van de gemeente, streeft de gemeente naar het realiseren van 370 tot 500 woningen tot en met 2030. Dit initiatief draagt hieraan bij.
- De provincie, regio en gemeente streven naar een gevarieerd woningaanbod met een geschikte woning voor iedereen. Dit initiatief bevat een grote variatie in type woningen geschikt voor een brede doelgroep.
- De gemeente ziet er op toe dat woningtoevoeging plaatsvindt 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.
- Het beleid benadrukt dat er doorstroom in de woningmarkt moet worden gecreëerd. Momenteel is zichtbaar dat veel ouderen in (te) grote woningen wonen, omdat zij liever niet verhuizen. Als zij verhuizen willen zij een geschikte nultreden- of seniorenwoning. Door de realisatie van appartementen en seniorenwoningen is het aannemelijk dat dit project bijdraagt aan het verbeteren van de doorstroom op de woningmarkt.
- Het realiseren van seniorenwoningen en appartementen in de nabijheid van intramurale zorgwoningen past binnen de beleidskaders. In het beleid wordt namelijk sterk ingezet op extramuraal wonen. Er moeten echter wel geschikte intramurale zorgwoningen blijven be-

staan omdat een gedeelte van de bevolking niet zelfstandig kan wonen en voortdurend zorg en begeleiding nodig hebben. Door het realiseren van seniorenwoningen en (levensloopbestendige) appartementen in de nabijheid van zorgwoningen kunnen mensen die wel zelfstandig kunnen blijven wonen, maar hierbij hulp nodig hebben, deze hulp op korte afstand krijgen. Dit bevordert hen om zolang mogelijk zelfstandig te blijven wonen.

2.3 Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Er worden geen onaanvaardbare leegstandseffecten verwacht. Wel is het plan vrij groot. De behoefte aan dit plan volgt over een langere termijn, passend bij de fasering en oplevering van het plan. Daarbij is momenteel sprake van een gezonde woningmarkt. De gemeente Gennep en de regio Noord-Limburg hadden beiden in 2022 een woningleegstand van 2%, wat volgens het Planbureau voor de Leefomgeving¹ een gezond leegstandsniveau is. Het is van belang dat er goed gekeken wordt naar prioritering van woningbouwprojecten in de gemeente om ervoor te zorgen dat niet gebouwd wordt voor leegstand. Dat kan betekenen aanpassing van andere bestaande harde plannen dan wel eventuele aanpassing van dit plan.

In de secundaire regio, Noord-Limburg, bestaat er een grotere vraag naar woningen, maar deze vraag spreidt zich ook over een groter gebied. Gennep krijgt bovendien mogelijk te maken met ‘overloop’ van woningzoekenden vanuit Nijmegen. In Nijmegen is namelijk sprake van een groot woningtekort. Op regionaal niveau is er voldoende kwantitatieve woningbehoefte.

2.4 Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. In

artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. 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’*.

- Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de volgende bestemming: Maatschappelijk. Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft.
- In de directe omgeving zijn stedelijke functies gelegen. Op de aangrenzende percelen zijn de bestemmingen verkeer, wonen, bos, bedrijf, groen en agrarisch vigerend.

Gezien het voorgaande is dus sprake van een ligging ‘binnen bestaand stedelijk gebied’ en is een verder motivering op dit punt niet nodig.

¹ <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 51% van de verhuisbewegingen in de gemeente Gennep voortkomt uit bewegingen binnen de eigen gemeente. De sterkste verhuisrelatie bestaat met de gemeente Nijmegen (7%). De overige verhuisbewegingen (18%) zijn grotendeels met de omliggende gemeenten van Gennep. Deze gemeenten vallen niet samen binnen één regio, omdat Gennep aan twee provincies grenst. Omdat afspraken ten aanzien van woningbouwprogrammering en regionaal beleid vaak binnen regio's worden gemaakt is het van belang dat de gemeenten die gezien worden als het secundaire verzorgingsgebied behoren tot één regio. Van de aangrenzende gemeenten vinden de meeste verhuisbewegingen plaats vanuit regio Noord-Limburg (7,5%). De gemeenten van Noord-Limburg vormen daarom het secundair verzorgingsgebied. Dit zijn Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Peel en Maas, Venlo en Venray.

Tabel 2: Verhuisbewegingen gemeente Gennep (CBS, 2022)

Gemeente	% verhuisbewegingen
Binnen gemeente Gennep	51%
Regio Noord-Limburg (inclusief gemeente Gennep)	58%

² Provincie Limburg. Dataportaal thema bevolking. Geraadpleegd in juni 2023.

³ Opgave 390 woningen minus 376 woningen harde plancapaciteit.

B1.2 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. De behoefte aan woningen wordt mede bepaald door de ambitie die de overheid heeft met betrekking tot het realiseren van extra woningen bovenop de huishoudensgroei. Daarnaast kan er ook alleen gekeken worden naar de verwachte huishoudensgroei. In deze ladderonderbouwing worden beide manieren benoemd.

Voor het berekenen van de kwantitatieve behoefte is het belangrijk om het benodigd aantal woningen te corrigeren met de plancapaciteit voor woningbouw. De plancapaciteit² 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 niet alle plancapaciteit gerealiseerd wordt. Bij zachte plancapaciteit ligt dit aandeel hoger dan bij harde plancapaciteit. Daarbij is relevant dat gemeente Gennep in haar woonvisie al benoemt dat er circa 30% overprogrammering nodig is. Dit om te borgen dat de benodigde woningen ook daadwerkelijk gerealiseerd worden

Woningbehoefte op basis van de Woondeal

Landelijk bestaat de ambitie op 936.349 woningen te realiseren om het woningtekort te verminderen. Deze ambitie is uitgewerkt in verschillende regionale woondeals die per regio een opgave voor realiseren van woningen vermeldt. Gemeente Gennep valt onder woondeal Noord-Limburg. Daarin wordt het volgende vermeldt over de woningbouwambitie:

- Regio Noord-Limburg heeft de opgave om tot 2030 bruto 10.649 woningen te realiseren. Indien woningen aan de woningvoorraad

worden onttrokken moet hiervoor de opgave gecorrigeerd worden. De netto opgave voor de regio ligt daarom hoger.

- De regio heeft een totale plancapaciteit van 10.362 woningen. Hiervan behoren slechts 4.728 woningen tot de harde plancapaciteit.
- De harde (en totale) plancapaciteit in regio Noord-Limburg is niet voldoende om in de opgave van de regio te voorzien. Er bestaat nog behoefte aan 5.921 woningen bovenop de harde plancapaciteit.

De woondeal geeft ook een opgave aan gemeenten voor het realiseren van woningen. Deze opgave gaat echter over een kortere termijn, namelijk tot en met 2024. Over gemeente Gennep staat het volgende:

- Gemeente Gennep heeft de opgave om bruto 390 woningen toe te voegen tot en met 2024. Indien woningen aan de woningvoorraad worden onttrokken moet hiervoor de opgave gecorrigeerd worden. De netto opgave voor de gemeente ligt daarom hoger.
- De gemeente heeft een totale plancapaciteit van 376 woningen tot en met 2024. Dit betreffen zowel harde als zachte plannen. Het is daarom de verwachting dat een deel van de plancapaciteit niet gerealiseerd zal worden.
- De totale plancapaciteit in gemeente Gennep is niet voldoende om in de opgave voor woningbouw tot en met 2024 te voorzien. Doordat een deel van de plancapaciteit geen hard plan is, is het aannemelijk dat de behoefte aan nieuwe plannen tot en met 2024 groter is dan 14 woningen³.
- Tussen 2025 en 2030 heeft de regio de opgave om nog 5.410 woningen te realiseren. Het is hierdoor aannemelijk dat gemeente Gennep ook na 2024 een opgave heeft om woningen te realiseren. Indien de opgave voor 2025 tot en met 2030 op dezelfde manier wordt verdeeld tussen de gemeenten in Noord-Limburg als de opgave tot en met 2024 is het aannemelijk dat Gennep tussen 2025 en 2030 nog circa 400 woningen moet realiseren. De plancapaciteit voor deze periode is niet bekend in de woondeal.

Woningbehoefte op basis van huishoudensontwikkeling

De woningbehoefte kan ook berekend worden op basis van de inwoner- en huishoudensontwikkeling. In dat geval wordt er geen rekening ge- houden met de ambitie om meer woningen te ontwikkelen dan dat de bevolking in de gemeente of regio groeit. Deze ambitie is wel opgeno- men in de woondeal. Deze berekening is opgenomen in tabel 3. Indien er voor deze manier van berekenen wordt gekozen, kan gezegd worden dat:

- In gemeente Gennep komen er naar verwachting 222 huishoudens bij. Dit komt door de alsmaar kleiner wordende huishoudens⁴. Er is daarom behoefte aan 222 extra woningen. Gemeente Gennep heeft een harde plancapaciteit van 414 woningen⁵. Hierdoor voldoet de gemeente, volgens deze benadering, in de behoefte aan woningen en is er geen extra kwantitatieve behoefte in de gemeente.
- In de regio Noord-Limburg neemt tussen 2022 en 2032 het aantal inwoners toe en komen er naar verwachting 6.468 huishoudens bij. Hierdoor is er behoefte aan 6.468 woningen. De regio heeft een harde plancapaciteit van 3.278 woningen⁶. Hierdoor is er nog be- hoefte aan 3.190 extra woningen in de regio Noord-Limburg.

Aanvullende kwantitatieve behoefte vanuit Nijmegen

Gennep krijgt mogelijk te maken met ‘overloop’ van woningzoekenden vanuit Nijmegen. Het aantal inwoners en huishoudens in Nijmegen neemt toe⁷. Hierdoor is er in de gemeente en benodigde woningvoor- raad van 13.500 woningen in 2030⁸. De huidige harde plancapaciteit in gemeente Nijmegen bestaat uit 5.910 woningen⁹. Dit is niet voldoende om het woningtekort op te lossen. Bovenop de harde plancapaciteit be- staat er dus nog een aanvullende woningbehoefte van 7.590 woningen.

Tabel 3: Kwantitatieve behoefteraming woningen in verzorgingsgebied

	Gemeente Gennep			Regio Noord-Limburg		
	2022	2032	Ontwikkeling	2022	2032	Ontwikkeling
A. Inwonertal	16.988	16.571	-2,5%	283.605	288.069	+1,6%
B. Huishoudens	7.393	7.615	+3,0%	127.597	134.065	+5,1%
C. Benodigde wo- ningvoorraad	7.393	7.615	+222	127.597	134.065	+6.468
D. Harde plancapaci- teit woningen			414			3.278
E. Zachte plancapa- citeit woningen			373			5.915
F. Aanvullende wo- ningbehoefte = C-D			-196			+3.190

Vanwege het woningtekort in gemeente Nijmegen is het aannemelijk dat inwoners van Nijmegen de gemeente verlaten en elders in de omgeving een geschikte woning zoeken. Een deel van hen verhuist naar Gennep. Zo blijkt uit de verhuisbewegingen dat in 2020 112 personen van Nijme- gen naar Gennep zijn verhuisd. Dit is 7% van de verhuisbewegingen in Gennep¹⁰.

⁴ Provincie Limburg. Dataportaal thema bevolking. Geraadpleegd in juni 2023.
⁵ Provincie Limburg. Dataportaal thema bevolking. Geraadpleegd oktober 2022.
⁶ Provincie Limburg. Dataportaal thema bevolking. Geraadpleegd oktober 2022.
⁷ Gemeente Nijmegen, Demografische verkenning 2021, mei 2022.
⁸ Woonagenda subregio Nijmegen e.o. 2020-2030 (2020).
⁹ Woningmarktmonitor regio Arnhem-Nijmegen (2023).
¹⁰ CBS (2020), verhuisbewegingen.

B1.3 Kwalitatieve behoefte

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

Kwalitatieve behoefte

De bevolkingssamenstelling in Gennep verandert. De Woonvisie geeft aan dat Gennep vergrijsd en dat het aandeel jongere huishoudens in de gemeente ondervertegenwoordigd is. De huishoudenssamenstellingen veranderen ook, waarbij huishoudens steeds kleiner worden. Deze ontwikkelingen hebben invloed op de vraag naar woningen, waarbij de vraag schuift van ‘standaard’ eengezinswoningen naar andere woningtypen, zoals appartementen, patiowoningen en hofwoningen. Daarnaast is er vanwege de vergrijzing ook meer behoefte aan levensloopbestendige woningen. De woonvisie benadrukt dat voor Gennep de accenten in de woningbouw vooral moeten liggen bij goedkope en betaalbare koopwoningen voor jongeren, en levensloopbestendige seniorenwoningen. Ook is er eventueel ruimte voor eengezinshuurwoningen.

In de woonvisie van gemeente Gennep wordt, overeenkomend met landelijke doelstellingen, gestreefd naar extramuralisering. Dit houdt in dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig wonen. Gemeente Gennep streeft er naar om mensen die nu intramuraal wonen, indien mogelijk, zo normaal mogelijk te laten wonen. Dit betekent dat er voor deze groep mensen geschikte woningen moeten worden gerealiseerd, waar zorg aan huis kan worden geleverd.

Een woonbehoefteonderzoek¹¹ uitgevoerd voor gemeente Gennep over de kernen in de gemeente toont ook aan dat er in Gennep vraag is naar eengezinskoopwoningen op korte termijn, en dat het mogelijke toekomstige woningoverschot wordt opgevuld door vraag uit de overige kernen. Uit het onderzoek blijkt ook dat er in de toekomst een tekort ontstaat aan huurappartementen, vrije sector huur eengezinswoningen en koopappartementen.

Het mogelijke overschot van eengezinskoopwoningen kan ook deels worden opgevangen door de krappe woningmarkt in Nijmegen. In Nijmegen is er een grote vraag naar woningen die buiten het goedkope segment (>€200.000) vallen¹². Uit de verhuisbewegingen blijkt dat er ook relatief veel mensen vanuit Nijmegen naar Gennep verhuizen. Deze gegevens samen geven ruimte voor de woningbouw in Gennep.

Aanvullende kwalitatieve behoefte vanuit Nijmegen

Uit het ‘Woningbehoefteonderzoek Gemeente Nijmegen’ (2019) blijkt dat er in gemeente Nijmegen een behoefte is aan grondgebonden eengezinswoningen. Hierbij bestaat er vooral een groot gat tussen vraag en aanbod bij de goedkopere woningen tot een prijs van €280.000. Er bestaat ook een vraag naar duurdere koopwoningen, al is het gat tussen vraag en aanbod bij dit type woningen aanzienlijk kleiner dan bij de goedkopere koopwoningen.

Daarnaast blijkt uit het onderzoek dat gemeente Nijmegen een grote vraag naar appartementen kent. Deze vraag is het grootste in woonmilieu met functiemenging (centrumstedelijk en stadsbuurt). De vraag naar appartementen in dit woonmilieu is vooral afkomstig van studenten, starters en jonge tweeverdieners. De kans dat zij naar Gennep verhuizen is

klein. Hierdoor zal er in Gennep geen toenemende vraag naar appartementen zijn vanuit inwoners van gemeente Nijmegen. Voor (goedkope) grondgebonden eengezinswoningen is dit mogelijk wel het geval.

Kwalitatief aanbod

De huidige woningvoorraad¹³ in Gennep bestaat voor 66% uit koopwoningen, voor 10% uit particuliere huurwoningen en voor 24% uit huurwoningen van woningcorporaties. In de regio Noord-Limburg is deze verdeling bijna hetzelfde. De drie meest voorkomende type woningen in Gennep zijn vrijstaande woningen (29,9%), 2 onder 1 kap woningen (25,6%) en tussenwoningen (18,6%). In vergelijking met de regio Noord-Limburg heeft Gennep een relatief laag percentage appartementen. In Noord-Limburg valt namelijk 20% van de woningvoorraad onder deze categorie en in Gennep slechts 14%.

Woningleegstand

Volgens het Dashboard Leegstand van het CBS¹⁴ stonden er in 2022 ongeveer 120 woningen leeg in gemeente Gennep. Dit is ongeveer 2% van de totale woningvoorraad. Dit betekent dat de woningleegstand in de gemeente relatief lager is dan het provinciaal gemiddelde van 3% en gelijk aan het regionale en landelijk gemiddelde. 40 van deze woningen stonden een jaar eerder ook leeg. Dit is een indicatie dat het grootste deel van het woningaanbod in de gemeente populair is en er in mindere mate sprake is van structurele leegstand.

Plancapaciteit

Uit het dataportaal plancapaciteit van Provincie Limburg komt over de geplande woningen in Gennep en regio Noord-Limburg het volgende naar voren:

- In Gennep en regio Noord-Limburg bestaat ongeveer één derde van de plancapaciteit uit huurwoningen, respectievelijk 33,9% en 34,9%.

¹¹ Gemeente Gennep & Springco, Onderzoek Woningbouwopgave Gennep – inzicht vraag en mismatch per kern (2020).

¹² Regio Arnhem-Nijmegen, woningmarktonderzoek 2019 (2019)

¹³ Provincie Limburg, dashboard woningvoorraad. Geraadpleegd in juni 2023.

¹⁴ CBS, Dashboard Leegstand 2021. Geraadpleegd in juni 2023.

Twee derde van de plancapaciteit bestaat daardoor uit koopwoningen (66,1% en 65,1%).

- In gemeente Gennep bestaat de plancapaciteit uit relatief veel eengezinswoningen, namelijk 76%. In regio Noord-Limburg is dit 66%. Dit betekent dat 24% van de plancapaciteit in gemeente Gennep meergezinswoningen zijn, en dat dit 34% is in regio Noord-Limburg.

Bijlage 2: Onderbouwing maatschappelijk

B2.1 Afbakening verzorgingsgebied

Om de behoefte aan de ontwikkeling van een zorgcomplex met zorgappartementen 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. De Heikant maakt deel uit van de gemeente Gennep, waar de verhuisbewegingen zich voor 52% afspelen 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 Heumen, Land van Cuijk, Mook en Middelaar. Deze gemeenten vallen grotendeels binnen de straal van 10 tot 15 kilometer. Voor de gemeenten Berg en Dal en Bergen (Limburg) valt ongeveer de helft van de gemeente binnen de straal van 10 tot 15 kilometer.

Beide gemeenten worden echter wel meegerekend in het verzorgingsgebied van Gennep, omdat in beide gemeenten het grootste deel van de inwoners wel binnen de straal van 10-15 kilometer woont.

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. Het initiatief is op basis van de resultaten afgewogen, conform de richtlijnen van de ladder.

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 het zorgkantoor (in het geval van Wlz althans) de zorgaanbieder, die vervolgens bepaalt hoe iemand zorg krijgt, en met een persoonsgebonden budget (pgb) koopt de cliënt zelf zijn of haar zorg direct in. 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 kunnen in aanmerking komen voor een woningaanpassing en ondersteuning thuis. Daarmee neemt de vraag naar intramurale huisvesting af. Dit komt concreet tot uitdrukking via de indicatiestelling (zorgprofiel of zorgzwaartepakket). Zorg in natura in de Wlz kan zijn in een voorziening van een instelling, maar kan ook de vorm hebben van een volledig pakket thuis of modulair pakket thuis. In dat geval is de woning niet van de instelling, maar van de cliënt zelf of

cliënt huurt het zelf. Deze leveringsvormen kunnen bij elk zorgprofiel gekozen worden. 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 ouderen¹⁵. 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 Gennep en de regio Noord-Limburg is een sterke vergrijzing zichtbaar¹⁶. Uit de bevolkingsprognose voor gemeente Gennep blijkt een toename in het aantal personen van 75 jaar en ouder van 46%. Daarmee stijgt het aandeel ouderen ten opzichte van de totale bevolking van 11% in 2022 naar 16,4% in 2032.

¹⁵ HEVO (2020). Marktonderzoek Wonen en Zorg 2040

¹⁶ Provincie Limburg. Dataportaal thema bevolking. Geraadpleegd in juni 2023.

Daardoor is er ook in Gennep duidelijk zichtbaar dat er een stijgende vraag is naar zorg¹⁷. In 2021 maakten 190 personen van 18 jaar en ouder gebruik van het zorgzwaartepakket in de sector Verpleging en Verzorging (VV1-VV10). De verwachting is dat in 2032 340 personen in Gennep dit type zorgzwaartepakket nodig hebben. Dit is een stijging van 79% (+150 plekken).

In het grotere verzorgingsgebied (Gemeenten Gennep, Heumen, Land van Cuijk, Mook en Middelaar, Berg en Dal en Bergen) is zelfs ook een grote stijging in de vraag naar het zorgzwaartepakket in de sector Verpleging en Verzorging. De vraag stijgt van 1.790 mensen in 2021 naar 2.630 mensen in 2032. Dit is een stijging van 47%. De vraag naar zwaartzorgpakket in de sector gehandicaptenzorg daalt in gemeente Gennep tussen 2021 en 2032, namelijk van 560 naar 520. Ook in het grotere verzorgingsgebied daalt de vraag naar zwaartzorgpakket in deze sector licht gelijk, namelijk van 2.040 in 2021 naar 1.970 in 2032.

Aanbod

Volgens het dataportaal 'Wonen met zorg' van Provincie Limburg zijn er in Gennep 668 niet-zelfstandige woningen. Hiervan zijn er 114 gericht op de niet-zelfstandige ouderenzorg en 554 op de gehandicaptenzorg¹⁸. Voor het verzorgingsgebied is het niet mogelijk om het aantal niet-zelfstandige woningen in cijfers uit te drukken. Dit komt doordat het verzorgingsgebied verspreid is over drie provincies (Limburg, Gelderland en Noord-Brabant) en de gegevens daardoor versnipperd zijn en andere normen hanteren.

In een straal van 15 kilometer rondom Gennep zijn er volgens Zorgkaart Nederland 22 zorglocaties gelegen, welke variëren in grootte. Van deze locaties behoren er 9 tot zorggroep Pantein en 5 tot ZZG Zorggroep.

Een ander deel van de bestaande intramurale woningen zijn van zorgstichting Dichterbij. Deze stichting is ook de initiatiefnemer van dit project.

Leegstand

Volgens het Dashboard Leegstand van het CBS¹⁹ stonden er in 2022 tien objecten met een maatschappelijke functie leeg in gemeente Gennep. Dat is ongeveer 10% van de totale voorraad aan maatschappelijk vastgoed in gemeente Gennep. Dit is hoger dan gemiddeld in Noord-Limburg, waar gemiddeld 6% van het maatschappelijk vastgoed leeg staat. Van deze leegstaande panden in regio Noord-Limburg stond 78% een jaar eerder ook leeg. Dit is slechts bij 50% van het leegstaande maatschappelijk vastgoed in Gennep het geval. Deze cijfers betreffen echter al het vastgoed met een maatschappelijke functie en niet alleen zorgwoningen. De verwachting is dat het aantal zorgwoningen dat leeg staat lager is omdat hier vaak wachtrijen voor bestaan.

Confrontatie vraag-aanbod (behoefte)

Uit bovenstaande gegevens blijkt dat er in Gennep een toenemende vraag is naar intramurale woningen met verzorging en verpleging. Het aantal inwoners dat gebruik zal maken van het zorgzwaartepakket Verpleging en Verzorging stijgt naar verwachting van 190 personen in 2021 naar 340 personen in 2032. De 114 huidige niet-zelfstandige woningen zijn daarom niet in staat te voldoen aan de huidige behoefte. Het huidige tekort in combinatie met de stijgende vraag maakt duidelijk dat er genoeg vraag is naar extra intramurale woningen in Gennep.

Hoewel een vergelijking tussen het huidige aanbod en de toekomstige behoefte naar intramurale woningen niet mogelijk is voor het gehele verzorgingsgebied, is het zeer aannemelijk dat er in het verzorgingsgebied

een gelijke situatie bestaat. Ook in het verzorgingsgebied is sprake van een hoge procentuele stijging van de vraag naar dit type woningen, namelijk 47%.

B2.3 Trends en ontwikkelingen

Langdurige zorg (mensen met een 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 samenleving²⁰.

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, maar ook om te voorzien in de vraag van cliënten alsmede om een bepaalde kwaliteit van zorg te kunnen bieden. 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 wachtlijstbeheer dat voornamelijk aanbod-gericht is en niet is ingericht op de specifieke vragen en wensen van cliënten.

¹⁷ Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (2020). Zorggebruik. Geraadpleegd in juni 2023.

¹⁸ Provincie Limburg, Dataportaal Woningvoorraad. Geraadpleegd in juni 2023.

¹⁹ CBS, Dashboard Leegstand 2021. Geraadpleegd in oktober 2022

²⁰ Rabobank (2019). Cijfers & Trends, Gezondheidszorg

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.

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 zelfstandig²¹. 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.²²

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 ouderen²³:

- 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.

²¹ HEVO (2020). Marktonderzoek Wonen en Zorg 2040

²² Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg (2014). Webspecial woonwensen voor ouderen.

²³ 3Bplus (2016). Woonwensen van ouderen – de woning, situatie en omgeving.

Bijlage 3: 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.

B3.1 Provincie Limburg

Woondeal Limburg (2023)

In de woondeal Limburg geeft de provincie aan dat de Limburgse huisvestingsopgave afwijkt van de nationale opgave. Het nationale tekort aan woningen vertaalt zich niet één op één door naar Limburg. Het is echter ook voor provincie Limburg van belang voldoende woningen te bouwen. De aantallen en typen woningen die Limburg heeft, sluit namelijk onvoldoende aan op de veranderende woonwensen. De opgave in Limburg bestaat daardoor niet alleen uit bouwen, maar ook uit verbouwen, vervangen en onttrekken.

In principe streeft de woondeal ernaar dat van de nieuw te bouwen woningen tweederde van de woningen betaalbaar zijn. Dit moet bijdragen aan het verhogen van het aandeel sociale huurwoningen in de woningvoorraad naar 30%. Bij het streven naar 30% sociale huurwoningen wordt er rekening gehouden met specifieke situaties waarbij het in bepaalde woonregio's niet logisch of haalbaar is om toe te groeien naar 30% sociale huurwoning.

De woondeal geeft de provincie een opgave voor woningbouw over twee termijnen, namelijk een opgave tot en met 2024 en een opgave van 2025 tot en met 2030. Tot en met 2024 moet provincie Limburg bruto 16.561 woningen realiseren, waarvan 5.239 in regio Noord-Limburg en 390 in gemeente Gennepe. Tussen 2025 en 2030 moet de provincie 28.056 woningen realiseren, waarvan 5.410 in regio Noord-Limburg.

Provincie Limburg: Agenda wonen (2020-2023)

De Limburgse ambitie “De juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment beschikbaar”, geldt nog steeds en krijgt met deze Agenda een invulling. Met een gezonde woningmarkt wordt een woningmarkt die met haar aanbod voldoende inspeelt op onderstaande aspecten bedoeld:

- De huidige en toekomstige woonbehoeften. Er wordt gebouwd dan wel ver- of herbouwd al naar gelang de behoefte, daar waar tekorten zich - al dan niet tijdelijk - voordoen.
- In een gezonde woningmarkt vindt doorstroming plaats en kunnen mensen een wooncarrière maken.
- In een gezonde woningmarkt vallen geen mensen tussen wal en schip, woningen zijn toegankelijk en betaalbaar.
- Een gezonde woningmarkt heeft “geen” overschotten die leiden tot leegstand (behoudens de benodigde frictieleegstand van 2%).
- Flexibiliteit is noodzakelijk om zo het verschil te kunnen maken voor mensen die snel huisvesting nodig hebben, maar daar niet jaren op kunnen wachten.
- Eigen keuze (en initiatief) is belangrijk. Een woning past bij de leefstijl van de bewoner, die zelf tot op zekere hoogte bepaalt hoe, in welke samenstelling en waar hij of zij wil leven.
- De woonomgeving is minstens zo belangrijk, evenals de mogelijkheden die de bewoner heeft en krijgt om niet alleen invloed uit te oefenen op zijn woning, maar ook op de woonomgeving.

Hoewel de woonagenda weinig vermeldt over hoe Provincie Limburg om wilt gaan met zorgwonen bevat het wel een citaat uit het Collegeprogramma vernieuwend Verbinden 2019-2023. Deze luidt: “Wij steunen de Limburgse woningcorporaties in hun lobby naar het rijk voor de verruiming van het ‘passend toewijzen’ voor mensen met een intensieve zorgbehoefte en/of meervoudige problematieken, waarmee betere spreiding in de wijk te bewerkstelligen is.” Daarnaast kan ook gesteld worden dat de ‘juiste woning op de juiste plek’ ook zorgwoningen bedoeld worden.

Omgevingsvisie Limburg (2021)

In 2021 is de nieuwe provinciale omgevingsvisie vastgesteld. Hierin geeft de provincie haar visie op de fysieke leefomgeving. De provinciale ambitie voor wonen is een voortreffelijk woon- en leefklimaat waar mensen zich prettig voelen, met voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. De hoofdlijnen binnen het thema ‘wonen en leefomgeving’ zijn als volgt.

- Een woningaanbod/planvoorraad waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht. Derhalve voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek.
- Woningbouwontwikkelingen worden bekeken vanuit een brede maatschappelijke context. Verduurzaming en levensloopbestendig maken van bestaande en nieuwe woningen wordt gestimuleerd.
- Het op orde brengen van de kwaliteit van bebouwd gebied heeft voorrang. Dat betekent dat eerst leegstaand vastgoed hergebruikt en herbestemd wordt en dat wonen in principe alleen toegestaan is in daarvoor bestemde woongebieden.

De omgevingsvisie Limburg benoemt de trend extramuralisering van de zorg, waarbij ouderen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Het benadrukt echter ook dat de ouderenzorg goed georganiseerd moet blijven en dat er voor iedereen geschikte woonruimten nodig zijn. Hoewel het niet expliciet wordt vermeld vallen goede zorgwoningen ook onder

de wens voor geschikte woonruimten voor iedereen. De bevolking wordt namelijk steeds ouder en de extramuralisering kent zijn grenzen. Op een bepaald moment zijn ouderen alsnog afhankelijk van intensieve zorg.

B3.2 Regio Noord-Limburg

Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

- Er is een mismatch in woningbehoefte en woningvoorraad. Het gaat hierbij om zowel de bestaande woningvoorraad, als nieuwbouw. We constateren dat de samenstelling van onze bevolking verandert. We worden ouder en er is een grote toename van het aantal 1- persoonshuishoudens. Dit brengt een andere woonvraag met zich mee. Deze vraag sluit maar deels aan op wat we in onze bestaande voorraad hebben. De opgave ligt dan ook bij het aanpassen van de bestaande voorraad. De nieuwbouw die we toevoegen dient toegespitst te worden op de toekomstige woningbehoefte. De huishoudprognose van E'til (Progneff) dient als referentieprognose ten aanzien van het aantal nog toe te voegen nieuwbouwwoningen. Echter is de kwalitatieve toets leidend. Progneff wordt als basis gehanteerd, maar er is (indien kwalitatief wenselijk) ruimte om 'goede dingen' te blijven realiseren.
- Gennep krijgt mogelijk te maken met 'overloop' van woningzoekenden vanuit Nijmegen. In Nijmegen is namelijk sprake van een groot woningtekort.
- In de woonvisie is het woningmarktonderzoek Noord-Limburg (2019) als bijlage toegevoegd. Hieruit blijkt het volgende:
 - Komende tien tot ruim twintig jaar netto bijna 5.000 extra huishoudens, groei zit op regioniveau volledig.
 - In 65-plusdoelgroep.
 - We zien een netto behoefte aan toevoeging van ruim 4.300 woningen, in lijn met de ontwikkeling van reguliere huishoudens de komende tien jaar. Het gaat bijna uitsluitend om appartementen/nultredenwoningen.

- Mede door krimp van doelgroepen jonger dan 65 jaar ontstaan overschotten in reguliere grondgebonden huur-, goedkope koop- en ruime, dure koopsegment.
- Ruim 3.000 woningen zitten in kwetsbare woningsegmenten waar ook theoretische overschotten in ontstaan.

De woonvisie Noord-Limburg wijst een ontwikkelend gat aan met betrekking tot mensen die zorgbehoevend zijn. Er zijn namelijk steeds meer ouderen die 'te goed' zijn voor intramuraal wonen, maar ook 'te slecht' voor extramuraal wonen en daardoor een zeer grote vraag leggen op hun mantelzorgers. Het is van belang dat er nieuwe vormen worden bedacht om ook voor deze groep mensen een juiste woonvorm te hebben.

B3.3 Gemeente Gennep

Woonvisie Gemeente Gennep (2022)

De woonvisie van Gennep geeft aan dat het in de huidige woningmarkt voor sommige lastig is om een geschikte woning te vinden. Hierbij benoemt de gemeente jongeren die op zoek zijn naar een betaalbare huur- of koopwoningen en senioren die op zoek zijn naar een levensloopbestendige woning. Van dit type woningen is namelijk een tekort aan aanbod. De gemeente benadrukt dat het belangrijk is om de kwantiteit, maar ook de kwaliteit van woningbouw in het oog te houden.

In de woonvisie spreekt de gemeente over 5 thema's voor de komende jaren, waaronder:

- Voldoende en juiste woningen: Gemeente Gennep wil huisvesting bieden voor minimaal 7.600 huishoudens in 2030 en bouwt daarom de komende jaren circa 370 tot 500 woningen. De gemeente stuurt aan op circa 30% overprogrammering (plancapaciteit van 650 woningen) om planuitval- of vertraging op te vangen en de versnelling op korte termijn op gang te kunnen brengen. Het uitgangspunt in de woningbouwprogrammering is dat 50% betaalbaar is (35% sociaal

en 15% sociaal hoog) en dat 30% van de woningen levensloopbestendig zijn.

- Duurzame woningvoorraad: Gemeente Gennep streeft naar duurzaam wonen in het groen. Daarom wil de gemeente inzetten op het beperken van energieverbruik, opwekken van duurzame energie, circulariteit, natuurinclusief bouwen, klimaatbestendigheid en duurzame mobiliteit.
- Wonen-zorg-welzijn: alle inwoners kunnen in een veilige en leefbare thuissituatie leven, bij voorkeur op een plek waar zij een (sociale) binding hebben. Er komt een passend aanbod voor inwoners die langer thuis blijven wonen, zoals geclusterde woonvormen en mantelzorgwoningen. Daarnaast wordt er ingezet op een mix van jongeren en ouderen om het welzijn te verhogen. Ten slotte wil de gemeente mogelijkheden bieden voor uitstroom uit intramurale voorzieningen naar een zo gewoon mogelijk woonsituatie.
- Leefbare wijken en kernen: Wijken zijn zo gemengd en gevarieerd mogelijk qua woningvoorraad en bevolkingssamenstelling. Er is een evenwichtige spreiding van specifieke doelgroepen, zoals jongeren, bijzondere doelgroepen, kleinschalig ondersteund wonen en ouderen.

In de woonvisie van gemeente Gennep wordt beschreven dat er behoefte is aan:

- Woningen voor ouderen: levensloopbestendige huur- en koopappartementen, grondgebonden huurwoningen en woonvormen zoals patio-woningen, bungalows en hofwoningen.
- Woningen voor jongeren: meer betaalbare woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens.
- Eengezinswoningen: er is behoefte aan eengezinshuurwoningen, maar er zijn al voldoende eengezinskoopwoningen.
- Meergezinswoningen: zowel koop als huur.
- Flexibele woonconcepten: om de komende 10 jaar de krapte op te vangen.

Bijlage 4: Toelichting zorgwoningen en zorgprofielen

B4.1 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.

B4.2 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 4: 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 5: 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