

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

datum
6 augustus 2024

projectnummer
P04080

opdrachtgever
Parkvisie B.V.

BRO
projectleider
TAu

projectteam
LvdH, DGo

Koningsplein 1
5211 AK
info@bro.nl
www.bro.nl

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan De Heikant op de locatie van Zorgorganisatie Dichterbij zijn 199 woningen en 104 intramurale zorgwoningen voorzien. 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

De Heikant ligt in het zuiden van Gennep. Op dit moment is De Heikant in gebruik door zorginstelling Dichterbij en wordt het gebied deels bewoond door de bewoners van deze zorginstelling. Door de huidige manier van gebruik, bezoeken weinig andere mensen dan de bewoners het gebied, terwijl het gebied veel potentie heeft als groen gebied tussen stad en buitengebied.

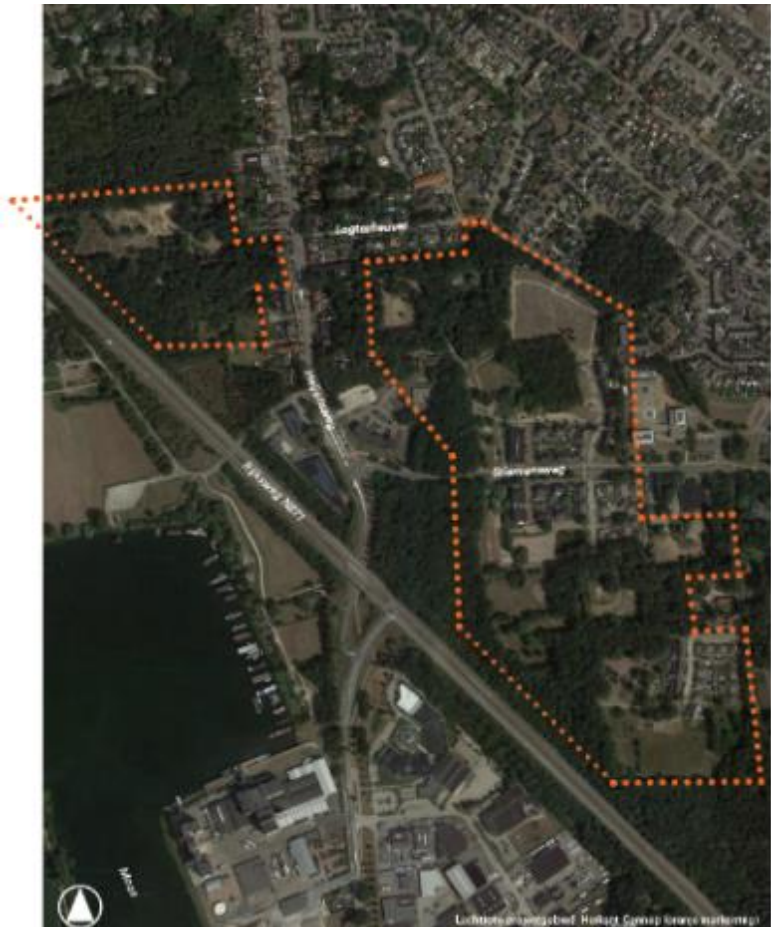
Door dit programma worden op De Heikant nieuwe bewoners verwelkomd, terwijl de huidige bewoners er kunnen blijven wonen. Het programma voorziet in een nieuwe parkwijk, waar iedereen welkom is en kan ontspannen. In totaal bevat het initiatief maximaal 303 woningen, bestaande uit 199 reguliere woningen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



Figuur 1: Visie plangebied De Heikant

woningen variëren in oppervlakte, de mate van levensloopbestendigheid en de prijs. De woningen verschillen in prijsklassen en er is sprake van een mix van koop en huur. Door de variatie in programma is er voor een grote groep woningzoekenden een geschikte woning beschikbaar binnen het plangebied. Bovendien is het mogelijk dat de doorstroming wordt verbeterd doordat er woningen geschikt voor senioren worden gerealiseerd.



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 bestaand stedelijk gebied, binnen stedelijk groen aan de rand van bebouwing van bestaand stedelijk gebied 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.

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				

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

- Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu, zorggebruik (2020)
- Provincie Limburg, Woondeal Limburg (2023)
- Provincie Limburg, Leefbare steden en dorpen (2024)
- Provincie Limburg, Omgevingsvisie Limburg (2021)
- Provincie Limburg, Dataportaal Provincie Limburg
- Regio Noord-Limburg, Regionale Woonvisie 2020-2024 (2020)
- Regio Arnhem-Nijmegen, woningmarktonderzoek 2019 (2019)
- Gemeente Gennep, Omgevingsvisie
- Gemeente Gennep, Woonvisie (2022)
- Gemeente Gennep, woonzorgbehoefte onderzoek Stec Groep (2023)

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 bestaand stedelijk gebied, in stedelijk groen aan de rand van bebouwing van bestaand stedelijk gebied 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. Reguliere woningen

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het **ruimtelijk verzorgingsgebied** van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Verhuisbewegingen geven hiervoor een goede indicatie. Het gaat er daarbij vooral om dat de behoefte, maar vooral de eventuele effecten van een woningbouwplan op het juiste ruimtelijke schaalniveau worden afgewogen¹.

Voor de onderbouwing van de behoefte aan reguliere woningen in Gennep 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 en de woonregio's. In dit behoefteonderzoek is het primaire verzorgingsgebied gemeente Gennep. Deze gemeente is onderdeel van woonregio Noord-Limburg, samen met de gemeenten Beesel, Bergen, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Peel en Maas, Venlo en Venray. De regionale afspraken over woningbouw worden met deze regio gemaakt. Mede daarom is regio Noord-Limburg het secundair verzorgingsgebied². Daarnaast trekt gemeente Gennep relatief veel verhuisbewegingen 'overloop' vanuit gemeenten Nijmegen en Land van Cuijk (behoefte). Deze gemeenten zijn echter geen onderdeel van het verzorgingsgebied, maar de toestroom vanuit deze gemeenten is wel relevant voor de behoefte aan woningen in gemeente Gennep.

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

Kwantitatieve behoefte (vanuit huishoudensontwikkeling)

De conclusie is dat op basis van de gangbare methodiek (verrekening van vraag en aanbod) er kwantitatieve behoefte is voor extra woningen. Bij deze conclusie is het volgende relevant:

- **Gemeente Gennep:** Als er voor gemeente Gennep alleen wordt gekeken naar de benodigde woningen voor de verwachte huishoudensontwikkeling, exclusief instroom van binnen- en buitenlandse migratie, is er geen kwantitatieve behoefte aan dit initiatief. Echter blijkt uit het woonzorgbehoefte-onderzoek (2023) dat gemeente Gennep een hoog migratiesaldo heeft. Indien rekening wordt gehouden met deze migratietrend is er behoefte aan 750 extra woningen. In dat geval is de harde plancapaciteit van gemeente Gennep niet voldoende om in deze behoefte te voorzien.
- **Regio Noord-Limburg:** De conclusie voor de regio Noord-Limburg is dat er behoefte is 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 3.082 woningen verwacht. Op basis van de opgave uit de woondeal is een behoefte van circa 5.900 woningen.

Kwantitatieve behoefte (vanuit woondeal)

- Vanuit de woondeal heeft gemeente Gennep de opgave gekregen om 390 woningen te realiseren tot en met 2024. De totale plancapaciteit tot en met 2024 bevat slechts 376 woningen er is dus een aanvullende behoefte. Bovendien is het waarschijnlijk dat een deel van deze plancapaciteit niet gerealiseerd wordt doordat het deels zachte plannen betreft. De conclusie is dat ook na 2024 de gemeente Gen-

¹ Infomil. Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking, Wonen. <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/gebiedsontwikkeling/ladder-duurzame/handreiking-ladder/wonen/>

² In dergelijk onderzoek is het gangbaar om aan te sluiten op de woningmarktregio's.

nep een woningbouwopgave heeft. 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.

- Vanuit de woondeal heeft regio Noord-Limburg de opgave om tot 2030 bruto 10.649 woningen te realiseren. De regio heeft een totale plancapaciteit van 10.362 woningen, waarvan 4.728 behoren 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.

Kwalitatieve behoefte

Het plan voorziet 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.
- Door de vergrijzende bevolking verschuift de behoefte binnen gemeente Gennep van de eengezinswoning richting andere woontypen, zoals appartementen en levensloopbestendige woningen.
- Voorliggend plan voorziet in een gevarieerd woningbouwprogramma waardoor dat de beleidsmatige gewenste doorstroom (zie par. 2.2) op de woningmarkt stimuleert.
- Er zijn in gemeente Gennep weinig passende woningen voor huishoudens met een laag inkomen. Er is daardoor een tekort aan betaalbare woningen voor jongeren en senioren.
- In het woonzorgbehoefteonderzoek is er in het optimalisatie scenario³ behoefte aan grondgebonden koopwoningen, grondgebonden sociale huurwoningen en sociale huur nultredenwoningen.

- Gemeente Gennep trekt 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 én 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 Bergen, Berg en dal, Heumen, Land van Cuijk, Mook en Middelaar. Deze gemeenten vallen grotendeels binnen een straal van 10 tot 15 kilometer.

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

De behoefte is afkomstig van een brede doelgroep. In de eerste plaats is er de groep ouderen, die bovendien sterk toeneemt (vergrijzing). Daaruit volgt ook een toenemende behoefte aan zorgwoningen. Meer specifiek is ook gekeken naar de behoefte aan zorgwoningen binnen de zorgzwaartepakketten Verpleging & Verzorging én gehandicaptenzorg. Het programma past in 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 (wat als een reguliere woning wordt gezien) 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 2032 zullen in Gennep 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.
- In 2021 hadden 190 ouderen in Gennep een niet-zelfstandige woning nodig. Op basis van de prognose tot en met 2032 stijgt de vraag ieder jaar met circa 15 personen. Dit betekent dat er in 2024 circa 235 niet-zelfstandige woningen met ouderenzorg nodig zijn. Het aanbod in Gennep bestaat uit 150 niet-zelfstandige woningen voor ouderen. Het huidige aanbod aan niet-zelfstandige woningen

³ Scenario waarbij rekening is gehouden met een doorzetting van de huidige hogere instroom van migratie én de gemeente invulling geeft aan de kwantitatieve en kwalitatieve woonopgaven in het nieuwbouwprogramma.

voor ouderenzorg kent momenteel dus een tekort van circa 85 woningen. Daarnaast stijgt ook het aantal inwoners in de regio met een indicatie Zorgzwaartepakket Gehandicaptenzorg, namelijk 50 extra indicaties. Doordat dit het hele zorgzwaartepakket betreft, dus ook de lichtere indicaties, heeft niet iedereen hiervan per definitie toegang tot een intramurale woning.

- Er kan geconcludeerd worden dat er behoefte is aan dit initiatief doordat:
 - er een stijgende vraag is binnen het Zorgzwaartepakket Gehandicaptenzorg;
 - er momenteel al een tekort is aan niet-zelfstandige woningen voor ouderen;
 - de vraag naar niet-zelfstandige woningen voor ouderen blijft groeien (340 in 2032).

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 bestaan 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. 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 2023 een woningleegstand van 2%, wat volgens het Planbureau voor de Leefomgeving⁴ een gezond leegstandsniveau is.

In de secundaire regio, Noord-Limburg, bestaat er een grotere vraag naar woningen, maar deze vraag spreidt zich ook over een groter ge-

bied. Gennep krijgt bovendien te maken met 'overloop' van woningzoekenden vanuit Nijmegen. 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.

⁴ <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 45% van de verhuisbewegingen in de gemeente Gennep voortkomt uit bewegingen binnen de eigen gemeente. De sterkste verhuisrelaties bestaan met de gemeenten Land van Cuijk (11%) en Nijmegen (7%). Omdat afspraken ten aanzien van woningbouwprogrammering en regionaal beleid vaak binnen regio’s worden gemaakt is het van belang dat de gemeenten die het secundaire verzorgingsgebied vormen tot één regio behoren. Gemeente Gennep is onderdeel van de woonregio Noord-Limburg, samen met de gemeenten Beesel, Bergen, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Peel en Maas, Venlo en Venray. De regionale afspraken over woningbouw worden met deze regio gemaakt. Mede daarom is regio Noord-Limburg het secundair verzorgingsgebied⁵. Uit deze regio komt 9% van de verhuisbewegingen naar gemeente Gennep. Gemeenten Nijmegen en Land van Cuijk zijn dus

Tabel 2: Verhuisbewegingen gemeente Gennep (CBS, 2023)

Gemeente	% verhuisbewegingen
Binnen gemeente Gennep	45%
Regio Noord-Limburg (inclusief gemeente Gennep)	54%

geen onderdeel van het secundair verzorgingsgebied, maar zorgen wel voor ‘overloop’ naar gemeente Gennep. Andersom zal het initiatief niet tot effecten leiden op gemeenten Nijmegen en Land van Cuijk, want ook in deze gemeenten is sprake van een aanzienlijke woningbehoefte⁶.

B1.2 Kwantitatieve behoefte (huishoudensontwikkeling)

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht o.b.v. de huishoudensontwikkeling en de (toekomstige) woningvoorraad. Voor het berekenen van de kwantitatieve behoefte is het belangrijk om het benodigd aantal woningen te corrigeren met de harde plancapaciteit voor woningbouw⁸. Deze berekening van de kwantitatieve behoefte is opgenomen in tabel 3. Hieruit blijkt het volgende:

- In gemeente Gennep komen er tussen 2024 en 2034 naar verwachting 260 huishoudens bij. Dit komt door de alsmaar kleiner wordende huishoudens⁹. Er is daarom behoefte aan 260 extra woningen. Gemeente Gennep heeft een harde plancapaciteit van 275 woningen¹⁰. Hierdoor voldoet de gemeente, volgens deze benadering,

- in de behoefte aan woningen en is er geen extra kwantitatieve behoefte in de gemeente.
- Het woonzorgbehoefte onderzoek (2023) toont echter het optimalisatie scenario. In dit onderzoek wordt uitgegaan dat er tot 2030 een huishoudensgroei van 1.290 huishoudens mogelijk is (door binnenlandse en buitenlandse migratie). Indien er rekening wordt gehouden met deze prognose is er een aanvullende woningbehoefte van 1.015.
 - In de regio Noord-Limburg neemt tussen 2024 en 2034 het aantal inwoners toe en komen er naar verwachting 6.082 huishoudens bij. Hierdoor is er behoefte aan 6.082 woningen. De regio heeft een harde plancapaciteit van 3.000 woningen¹¹. Hierdoor is er nog behoefte aan 3.082 extra woningen in de regio Noord-Limburg.

Het woonzorgbehoefte-onderzoek (2023) van Stec Groep heeft ook een berekening gemaakt van de huishoudensgroei en de daarbij behorende woningbehoefte. Hierbij houden ze rekening met twee scenario’s. In het

Tabel 3: Kwantitatieve behoefteraming woningen in verzorgingsgebied

	Gemeente Gennep			Regio Noord-Limburg		
	2024	2034	Ontwikkeling	2024	2034	Ontwikkeling
A. Inwonertal ⁷	17.862	17.845	-0,1%	291.335	296.812	+1,9%
B. Huishoudens	7.725	7.985	+3,4%	131.639	137.721	+4,6%
C. Benodigde woningvoorraad	7.725	7.985	+260	131.639	137.721	+6.082
D. Harde plancapaciteit woningen			275			3.000
E. Zachte plancapaciteit woningen			512			6.385
F. Aanvullende woningbehoefte = C-D			-15			+3.082

⁵ In dergelijk onderzoek is het gangbaar om aan te sluiten op de woningmarktregio's.

⁶ Gemeente Land van Cuijk. Woon(zorg)visie 2024-2040 (juni 2024) en gemeente Nijmegen, bewegingen op de woningmarkt. <https://swm2023-nijmegen.pcportal.nl/p55979/bewegingen-op-de-woningmarkt>

⁷ Het woonzorgbehoefte-onderzoek (2023) geeft aan dat de binnenlandse en buitenlandse migratie hoog is. In deze prognose is geen rekening gehouden met migratie, waardoor er mogelijk in de praktijk geen krimpende bevolking is.

⁸ Plancapaciteit 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. Provincie Limburg. Dataportaal thema bevolking. Geraadpleegd in juni 2023.

⁹ Provincie Limburg. Dataportaal thema bevolking. Geraadpleegd in juni 2023.

¹⁰ Provincie Limburg. Dataportaal thema bevolking. Geraadpleegd oktober 2022.

¹¹ Provincie Limburg. Dataportaal thema bevolking. Geraadpleegd oktober 2022.

eerste scenario is er behoefte aan 100 extra woningen tot 2030. In dit scenario wordt de huidige migratietrend niet doorgezet. Gemeente Gennep heeft echter een hoog migratiesaldo, zowel van binnen- als buitenlandse migratie. In het tweede scenario is deze migratietrend doorgezet. In dat geval komen er 750 extra huishoudens en is er dus behoefte aan 750 extra woningen.

B1.3 Kwantitatieve behoefte uit woondeal

De woondeal streeft ernaar om extra woningen te bouwen aanvullend op de huishoudensgroei (zie voorgaande paragraaf). 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:

Opgave regio Noord-Limburg

- Regio Noord-Limburg heeft de opgave om tussen 2022 en 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.

Opgave gemeente Gennep

De woondeal geeft ook een opgave aan gemeenten voor het realiseren van woningen. Deze opgave gaat echter over een kortere termijn, namelijk de periode 2022 tot en met 2024. Over gemeente Gennep staat het volgende:

- **Gemeente Gennep** heeft de opgave om tussen 2022 en 2024 bruto 390 woningen toe te voegen. 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 tussen 2022 en 2024 een **totale plancapaciteit** van 376 woningen. Op basis van de totale plancapaciteit en de opgave is er behoefte aan 14 woningen extra ($390 - 376 = 14$).
- Het is echter zeer aannemelijk dat de werkelijke behoefte groter zal zijn, omdat de plancapaciteit deels zacht is en niet gerealiseerd wordt. In de woondeal wordt op gemeentelijk niveau geen onderscheid gemaakt tussen harde en zachte plancapaciteit.
- De woondeal geeft op gemeentelijk niveau geen opgave voor de periode 2025 tot en met 2030. Echter heeft de regio de opgave om in deze periode 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 van 2022 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.

Uit de verhuisbewegingen blijkt een grote migratiestroom vanuit de gemeenten Land van Cuijk en Nijmegen, gezamenlijk 18% van de verhuisbewegingen. Deze gemeenten zijn niet opgenomen in deze kwantitatieve behoefteonderbouwing. Ter indicatie, de afgelopen 5 jaar zijn er gemiddeld 95 mensen per jaar vanuit gemeente Nijmegen naar gemeente Gennep verhuist. Indien deze gemeenten wel opgenomen zouden worden, zal de behoefte aan dit initiatief verder toenemen.

B1.4 Kwalitatieve behoefte

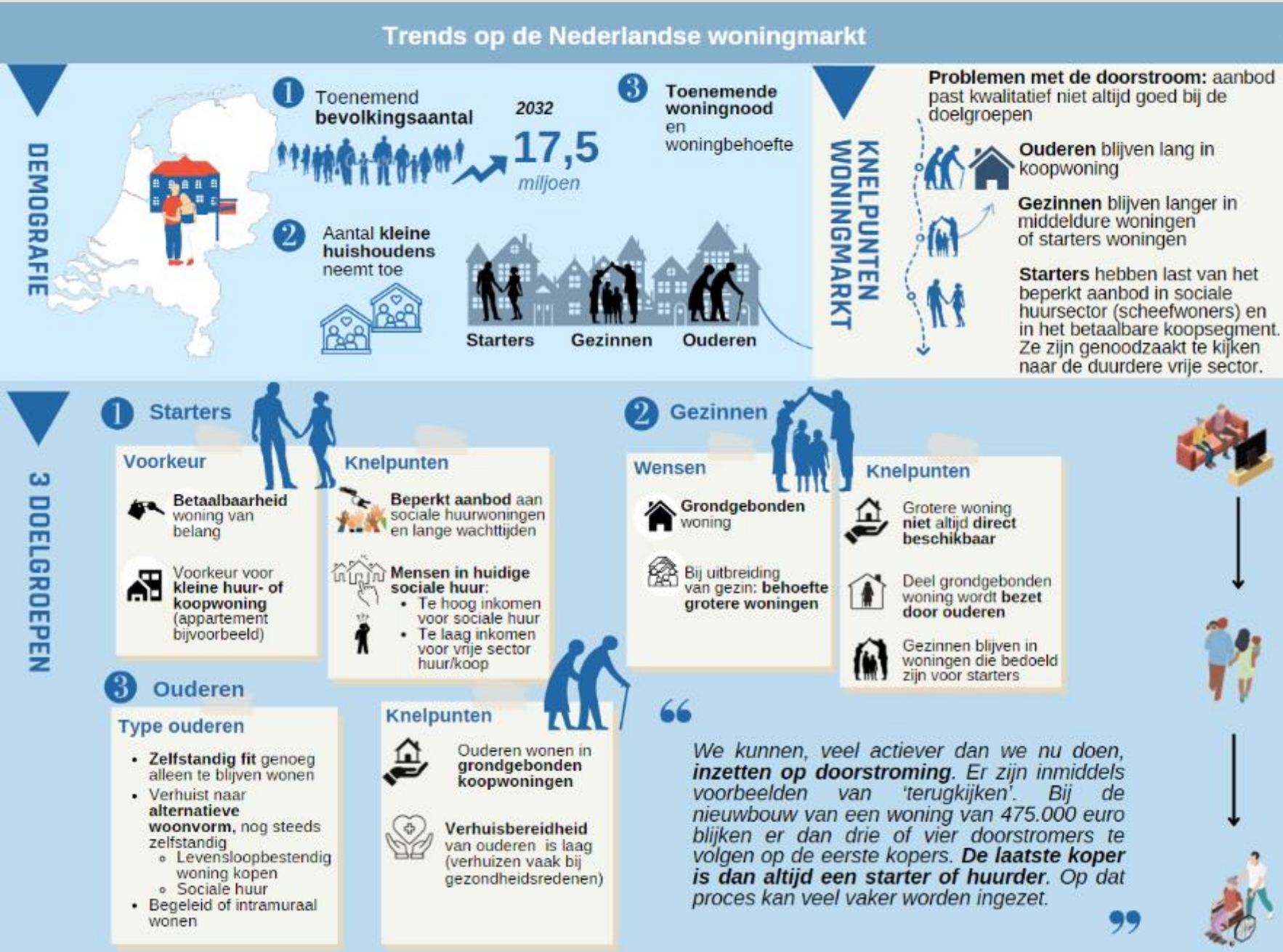
In deze paragraaf is de kwalitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van provinciaal, regionaal en lokaal overheidsbeleid en woningbehoefteonderzoek. Daarmee is ook het bestaande kwalitatieve aanbod en de vraag betrokken in het onderzoek en is het initiatief op basis van deze resultaten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

Trends en ontwikkelingen

In figuur 3 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.

Het initiatief realiseert 199 woningen en betreft een divers woningbouwprogramma met woningen in het sociale segment, het middensegment en het dure segment en een combinatie van appartementen, tweekappers, rijwoningen en vrijstaande woningen. Daardoor spreekt dit initiatief de volgende doelgroepen aan:

- Dit initiatief sluit aan op de wensen van starters doordat dit initiatief betaalbare woningen realiseert. Kleinere woonvormen zoals appartementen sluiten aan op de wensen van starters.
- Dit initiatief sluit aan op de wensen van gezinnen doordat dit initiatief eengezinswoningen, zoals rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen realiseert. Deze woningen hebben voldoende ruimte voor gezinnen.
- Dit initiatief sluit aan op de wensen van ouderen doordat dit initiatief levensloopbestendige woningen realiseert. Dit draagt ook bij aan de doorstroming op de woningmarkt.



Figuur 3: Trends Nederlandse woningmarkt

Kwalitatief aanbod

De huidige woningvoorraad¹² 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 voorraad aan sociale huurwoningen is daardoor dus kleiner dan het streven van 30%.

De drie meest voorkomende type woningen in Gennep zijn vrijstaande woningen (31%), 2 onder 1 kap woningen (25%) en tussenwoningen (18%). 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%¹³.

Woningleegstand

Volgens het Dashboard Leegstand van het CBS¹⁴ stonden er in 2023 ongeveer 160 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:

- Een groot deel van de plancapaciteit in gemeente Gennep betreft koopwoningen (62%). Regionaal is dit 44%. Daarnaast betreft in de

gemeente 12% van de plancapaciteit huurwoningen en regionaal is dit 33%. Van 26% van de plancapaciteit in gemeente Gennep is de eigendomssituatie nog onbekend. Regionaal is dit bij 23% het geval.

- De plancapaciteit in gemeente Gennep bestaat voor 57% uit eengezinswoningen (regionaal 44%), voor 16% uit meergezinswoningen (regionaal 33%) en van 26% is het woningtype nog niet bekend (regionaal 23%).

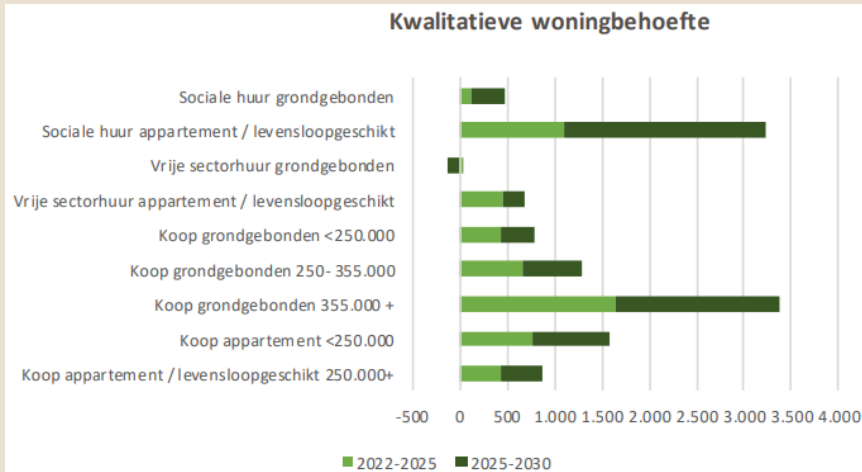
Kwalitatieve behoefte

- De bevolkingssamenstelling in Gennep verandert. De bevolking van Gennep vergrijst, maar tegelijkertijd zorgt migratie voor verjonging. Deze ontwikkelingen hebben invloed op de vraag naar woningen, waarbij de vraag schuift van eengezinswoningen naar andere woningtypen. Daarnaast is er vanwege de vergrijzing ook meer behoefte aan levensloopbestendige woningen.
- In het woonzorgbehoefte onderzoek blijkt ook dat er te weinig passende woningen zijn voor huishoudens met een laag inkomen. Er is daardoor een tekort aan goedkope en betaalbare koopwoningen voor jongeren, en levensloopbestendige seniorenwoningen.
- De samenstelling van de bevolking en van de huishoudens zal veranderen. In figuur 6 is weergegeven hoe de vraag van verschillende doelgroepen (gekenmerkt door woonmilieu, leeftijd, inkomen) zal ontwikkelen. Hieruit blijkt dat de grootste behoefte bestaat binnen het suburbane/dorpse woonmilieu. Hierbinnen is er de grootste behoefte bij de doelgroep die 65 jaar en ouder is, gevolgd door de doelgroep onder de 35 jaar. Ook gezinnen kennen een aanzienlijke behoefte.
- In het behoefteonderzoek is rekening gehouden met twee scenario's, namelijk het basisscenario en het optimalisatie scenario. Op

basis van het basisscenario is er een grote behoefte aan nultredenwoningen en een kleine behoefte aan appartementen zonder lift. In dit scenario is er een overschot aan grondgebonden koopwoningen. Op basis van het optimalisatie scenario is er echter een grote behoefte aan grondgebonden koopwoningen, evenals aan grondgebonden sociale huurwoningen en sociale huur nultredenwoningen (zie figuur 4 en 5).

Aanvullende kwalitatieve behoefte vanuit Nijmegen

Uit het factsheet van gemeente Nijmegen in het regionaal woonbehoefteonderzoek 2022 blijkt dat er in gemeente Nijmegen behoefte is aan alle type woningen behalve aan grondgebonden vrije sectorhuur (zie figuur 4). De grootste behoefte bestaat aan levensloopbestendige sociale huur woningen en grondgebonden koopwoningen boven €355.000,-.

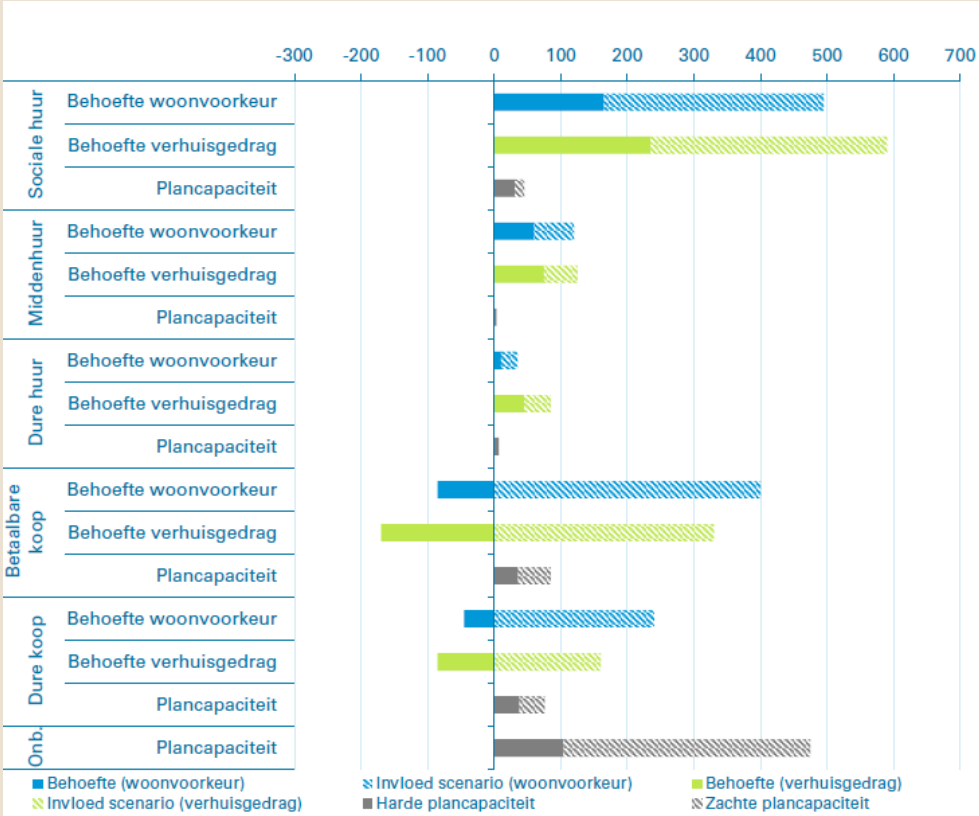


Figuur 4: Kwalitatieve woningbehoefte Nijmegen

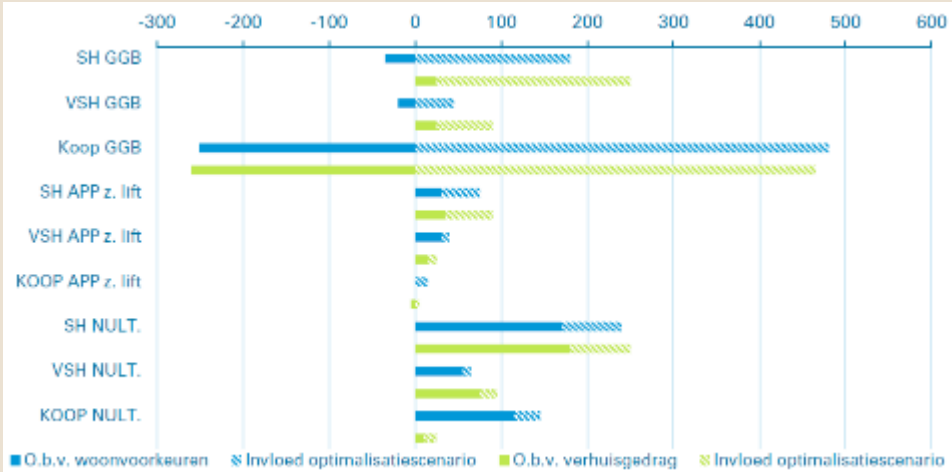
¹² CBS, kerncijfers wijken en buurten 2023.

¹³ Provincie Limburg, Dataportaal Limburg.

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



Figuur 7: Woningbehoefte gemeente Gennep (woonzorgbehoefte onderzoek, 2023)



Figuur 5: Woningbehoefte gemeente Gennep (woonzorgbehoefte onderzoek, 2023)



Naam Doelgroep	Woonmilieu	Leeftijd en samenstelling	Inkomen	Aantal 2023	Ontw. '23 t/m '30
Vroeg Volwassen	Suburbaan/ dorps	A&S tot 35 jaar	laag	245	-20 tot +1
Veel voor weinig		A&S tot 35 jaar	midden en hoog	210	-15 tot +1
Familie doorzon		Gezinnen	laag en midden	505	-25 tot +
Ruimtezoekers voor de kinderen		Gezinnen	hoog	1.175	-65 tot +1
Jong geleerd, oud gedaan		A&S 35 - 65 jaar	laag	505	-60 tot +
Woonerf Welgestelden		A&S 35 - 65 jaar	midden en hoog	645	-75 tot +
Suburbane Senioren		A&S 65 + jaar	laag	1.165	+235 tot +2
Ruim(t)egenieters		A&S 65 + jaar	midden en hoog	620	+125 tot +1
Lokaal gebonden	Landelijk	A&S tot 35 jaar	laag	85	0 tot +
Blijvers en Terugkeerders		A&S tot 35 jaar	midden en hoog	85	0 tot +
Rurale ruimtezoekers		Gezinnen	laag	170	-10 tot +
Gegoed ruraal gezin		Gezinnen	midden en hoog	650	-40 tot +
Honkvast / Blijf-in-de-wijkers		A&S 35 - 65 jaar	laag	240	-30 tot -
Stadsontwijkers		A&S 35 - 65 jaar	midden en hoog	380	-50 tot +
Landelijke eenvoud		A&S 65 + jaar	laag	515	+85 tot +1
Landelijke luxe		A&S 65 + jaar	midden en hoog	290	+50 tot +
Totaal				7.515	+100 tot +1.2

Figuur 6: Doelgroepen gemeente Gennep (woonzorgbehoefte onderzoek, 2023)

Bijlage 2 - Onderbouwing maatschappelijk

B2.1 Afbakening verzorgingsgebied

Om de behoefte aan de ontwikkeling van zorgwonen 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 het aantal verhuisbewegingen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats. De Heikant maakt deel uit van de gemeente Gennep, waar de verhuisbewegingen zich voor 45% afspelen binnen de eigen gemeente (CBS, 2023). Voor zorgbehoevenden verlopen verhuisbewegingen echter niet op een vergelijkbare manier als voor de reguliere woningmarkt. Zij verhuizen vaker (noodgedwongen) over een grotere afstand, doordat passend aanbod ontbreekt. Door de grote verschillen in de mate van beperking of 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 Bergen, Berg en Dal, 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 valt ongeveer de helft van de gemeente binnen deze straal. Beide gemeenten worden wel meegerekend in het verzorgingsgebied, omdat het grootste deel van de inwoners wel binnen deze straal woont.

B2.2 Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

In deze paragraaf is de behoefte aan zorgwoningen in beeld gebracht. De behoefte is afkomstig van een brede doelgroep. In de eerste plaats is er de groep ouderen, die bovendien sterk toeneemt (vergrijzing).

Daaruit volgt ook een toenemende behoefte aan zorgwoningen. Meer specifiek is ook gekeken naar de behoefte aan zorgwoningen binnen de zorgzwaartepakketten Verpleging & Verzorging én gehandicaptenzorg. 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.

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. Met een persoonsgebonden budget (pgb) bepaalt men zelf de zorgverlener.

In algemene zin is het Rijksbeleid erop gericht zorgbehoevenden langer zelfstandig te laten 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.

Trends en ontwikkelingen

Ouderen

Het aandeel ouderen dat zelfstandig woont is de laatste jaren sterk toegenomen als gevolg van een toegenomen zelfredzaamheid en het beleid dat is gericht op langer zelfstandig wonen. In 2019 woonde 92% van alle 75-plussers zelfstandig¹⁵. Vijfentwintig jaar geleden lag dit aandeel nog op 83%. Bovendien zijn ouderen zeer tevreden over hun huidige woning en hun woonomgeving. Als zij verhuizen, dan is dat veelal over korte afstand, het liefst binnen de vertrouwde woonomgeving. Wanneer zij geen huis in de gewenste woonomgeving is er een aanzienlijke kans dat zij uiteindelijk niet verhuizen. Hoewel ouderen weinig verhuizen, neemt het aantal ouderen de komende jaren flink toe, en daarmee ook de vraag naar voor ouderen geschikte woningen. De verhuisplannen van het kleine aandeel ouderen dat wél verhuist zijn hoofdzakelijk toe te schrijven aan gezondheidsgerelateerde motieven.¹⁶

Omdat ouderen weinig verhuiscapabel zijn, is het tijdig aanpassen van de eigen woning en de beschikbaarheid van zorg belangrijk. Een groot deel van de woningvoorraad kan echter objectief als ongeschikt worden beschouwd voor ouderen (trappen in huis, drempels, afwezigheid van een toilet op de verdieping waar ook geslapen wordt etc.).

De vitaliteit van ouderen verschilt echter sterk en de ideale ouderenwoning bestaat daarom niet. Er zijn daarom ook steeds meer vormen om uit te kiezen. Echter bestaat er een groeiende behoefte aan woonvormen tussen zelfstandig thuis en het verpleeghuis in, waar kleinschaligheid en privacy steeds meer gewaardeerd worden, evenals de aanwezigheid van voorzieningen en activiteiten. De focus ligt bij dit soort initiatieven sterk op samen zelfstandig oud worden. Toch zijn er een aantal universele woonwensen van ouderen¹⁷:

¹⁵ HEVO (2020). Marktonderzoek Wonen en Zorg 2040

¹⁶ Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg (2014). Webspecial woonwensen voor ouderen.

¹⁷ 3Bplus (2016). Woonwensen van ouderen – de woning, situatie en omgeving.

- Naarmate men ouder wordt, neemt de wens naar huurwoningen toe. Dit wordt sterk beïnvloed door het inkomen: hoe lager het inkomen, hoe groter de wens voor een huurwoning. Een deel wil echter graag een woonzorgarrangementen in de koopsector.
- Over het algemeen geven ouderen de voorkeur aan een grondgebonden woning of nultredenwoning, zoals appartementen met lift.
- Ouderen hechten veel belang aan wooncomfort, waaronder nabijheid van voorzieningen en de mogelijkheid om hulp/zorg te krijgen.

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 en de woonwensen van ouderen veranderen. Het is belangrijk dat hier bij nieuwe initiatieven voldoende aandacht voor blijft bestaan.

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 samenleving¹⁸.

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). 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.

Vraag

In het woonzorgbehoefte onderzoek (2023) wordt aangegeven dat er in 2023 ongeveer 750 inwoners in gemeente Gennep intramuraal woont. Daarnaast wonen circa 90 inwoners met een wlz-indicatie extramuraal. De prognose is dat naar 2031 het aantal inwoners dat intramuraal woont met 141 mensen stijgt en dat het aantal inwoners met een wlz-indicatie die extramuraal woont met 40 stijgt. De groei is met name zichtbaar bij inwoners vanaf 75 jaar en bij somatische en psychogeriatrische zorgbehoeften.

Extra zorgvraag door vergrijzende bevolking

De Nederlandse bevolking wordt steeds ouder en vergrijsst dus¹⁹. Dit leidt onvermijdelijk tot een stevige toename van de zorgvraag, doordat

de kans op ouderdomsziekten toeneemt. De kans dat iemand van 65 jaar of ouder bijvoorbeeld last krijgt van dementie is 1 op 5. Uit cijfers van Alzheimer Nederland blijkt dat landelijk het aantal mensen met dementie door de vergrijzing meer dan vervijfvoudigd is, van 50.000 in 1950 naar ruim 290.000 in 2021. In 2040 is dit aantal naar verwachting verdubbeld tot meer dan een half miljoen²⁰.

Door de groei van het aantal ouderen verwacht de prognose van HEVO dat het aantal mensen met een zorgindicaties in de komende 30 jaar gaat toenemen met 1 miljoen ouderen²¹. De urgentie om geschikte woningen en verpleeghuizen voor ouderen te realiseren is dus hoog. Volgens Rabobank (2020) bestaat er een landelijk tekort aan 250.000 woningen in geschikte woonvormen voor ouderen. 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 zichtbaar²². Uit de bevolkingsprognose voor gemeente Gennep blijkt een toename in het aantal personen van 75 jaar en ouder van 46%. Samenhangend met de vergrijzing is er ook een duidelijke stijging van de zorgbehoefte zichtbaar.

- In gemeente Gennep is een duidelijke stijging van het aantal inwoners met dementie zichtbaar. In gemeente Gennep hadden in 2023 370 mensen dementie. Dit stijgt in 2030 naar verwachting naar 510 Inwoners en in 2040 naar 690 inwoners²³. Ook in de andere gemeenten in het verzorgingsgebied is een duidelijke stijging van het aantal inwoners met dementie zichtbaar.
- Daardoor is er ook in Gennep duidelijk zichtbaar dat er een stijgende vraag is naar zorg²⁴. In 2021 maakten 190 personen van 18

¹⁸ Rabobank (2019). Cijfers & Trends, Gezondheidszorg

¹⁹ PBL, Prognose; in 2035 vooral meer inwoners in en om grotere gemeenten (2022)

²⁰ Alzheimer Nederland, Factsheet cijfers en feiten over dementie (2021)

²¹ HEVO (2020). Marktonderzoek Wonen en Zorg 2040

²² Provincie Limburg. Dataportaal thema bevolking. Geraadpleegd in juni 2023.

²³ Alzheimer Nederland, prognose aantal mensen met dementie tot 2050 per regio (2023)

²⁴ Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (2020). Zorggebruik. Geraadpleegd in juni 2023.

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.

Langdurige zorg (Gehandicaptenzorg)

Een andere groep mensen die in aanmerking komt voor beschermde woonvormen zijn mensen met een indicatie Zorgzwaartepakket GehandicaptenZorg (ZZP GHZ) 3 of hoger. Het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu heeft ook cijfers over het aantal personen die een ZZP GHZ indicatie hebben²⁵. Hieruit blijkt het volgende voor VNG/ZN-regio Nijmegen, waar gemeente Gennep onderdeel van is:

- In 2021 hadden 2.140 inwoners van de regio een ZZP GHZ. De prognose is dat dit de komende 10 jaar (tot 2031) stijgt naar 2.190 inwoners. Dit betreft een stijging van 50 inwoners.
- Echter komt niet iedereen met een ZZP GHZ indicatie in aanmerking voor zorgwoningen. Hiervoor moet men een indicatie hebben van ZZP GHZ 3 of hoger.
- De stijging van het zorgzwaartepakket GHZ is minder sterk dan de stijging van het zorgzwaartepakket V&V. Dit komt doordat onder

V&V veel ouderdomsziekten vallen, zoals Alzheimer, terwijl GHZ gaat over beperkingen die minder worden beïnvloed door leeftijd.

Aanbod

Volgens het dataportaal ‘Wonen met zorg’ van Provincie Limburg zijn er in Gennep 759 niet-zelfstandige woningen. Hiervan zijn er 150 gericht op de ouderenzorg en 606 op de gehandicaptenzorg²⁶. Volgens het woonzorgbehoefte onderzoek (2023) zijn dit 829 plaatsen. 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 verpleeg- en/of verzorgingshuizen voor langdurig verblijf gelegen, welke variëren in grootte. Van deze locaties behoren er 8 tot zorggroep Pantein en 8 tot ZZG Zorggroep. Er is geen plancapaciteit voor het realiseren van zorgwoningen bekend.

Leegstand

Volgens het Dashboard Leegstand van het CBS²⁷ stonden er in 2023 tien objecten met een maatschappelijke functie leeg in gemeente Gennep. Dat is ongeveer 9% 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 77% een jaar eerder ook leeg en bij 90% van het leegstaande maatschappelijk vastgoed in Gennep is dit geval. 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.

Confrontatie vraag-aanbod (behoefte)

Uit bovenstaande gegevens blijkt dat er in Gennep een toenemende vraag is naar intramurale woningen. 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 150 huidige niet-zelfstandige woningen zijn daarom niet in staat te voldoen aan de huidige behoefte. Daarnaast stijgt het aantal inwoners in de regio met een indicatie binnen het zorgzwaartepakket Gehandicaptenzorg ook, namelijk met 50 mensen. Een deel hiervan komt in aanmerking voor intramurale woningen. 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%.

²⁵ Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu, Zorggebruiker (2022)

²⁶ Provincie Limburg, Dataportaal Woningvoorraad. Geraadpleegd in juni 2023.

²⁷ CBS, Dashboard Leegstand 2021. Geraadpleegd in oktober 2022

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 Gennep. Tussen 2025 en 2030 moet de provincie 28.056 woningen realiseren, waarvan 5.410 in regio Noord-Limburg.

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.

Leefbare steden en dorpen 2024-2027

De beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van de woningvoorraad heeft invloed op de leefbaarheid. Door de huishoudensverdunding stijgt de behoefte aan passende woningen op korte termijn. Er is vooral behoefte in het goedkopere segment (sociale huur, midden huur en goedkope koop), terwijl dit aanbod de afgelopen jaren juist is afgenomen.

Ook is realisatie van dit type woning lastig vanwege de stijgende bouwprijzen en het groeiende eisenpakket voor nieuwbouw. Daarnaast zijn 'ouderen' een van de dominante doelgroepen.

Een van de ambities binnen het beleidskader is 'Passende woonruimte voor iedereen die in Limburg een woning zoekt'. Daaronder heeft de provincie 3 doelen opgenomen, namelijk:

- In 2027 is het woningaanbod ten opzichte van 2023 verbeterd door de beschikbaarheid van meer (betaalbare) woningen; er zijn 17.500 woningen uit de Woondeal gerealiseerd.
- In 2027 past het woningaanbod bij de woningbehoefte zoals voor 2027 onderschreven in de Limburgse woondeal.
- In 2027 zijn minstens 3.000 woningen van de ambitie van 20.000 woningen (planologisch) verankerd, waaronder de woningen bij locaties rondom OV-knooppunten. Hiervoor kijkt de provincie voornamelijk naar locaties rondom grootschalige OV-knooppunten en naar dorps- en stadsranden.

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 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 patiowoningen, 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.

Omgevingsvisie Gemeente Gennep

Gemeente Gennep heeft in haar omgevingsvisie 4 speerpunten opgenomen, waaronder ‘Krachtig Gennep’. Hierin geeft de gemeente aan doorlopend te werken aan een goed woon- en leefklimaat om aantrekkelijk te blijven voor iedereen. Met betrekking tot wonen zegt de omgevingsvisie het volgende:

- Stimuleren van doorstroming in de woningvoorraad en inzetten op kleinere (levensloopbestendige) wooneenheden.
- Inzetten op een balans en menging van wonen, werken en voorzieningen, waarbij wordt aangesloten op alle doelgroepen.
- Voor het ontwikkelen van projecten wordt aangesloten op de voorzieningenplannen.
- Afstemmen van onze woningvoorraad op de langer zelfstandig wonende burgers.
- Zorgen dat de fysieke veiligheid van kwetsbare groepen geborgd is.

Bijlage 4 - Toelichting zorgwoningen en zorg- profielen

B4.1 Functie ‘wonen’ versus ‘maatschappelijk’

Om te kunnen bepalen of een initiatief onder de functie ‘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 functie ‘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 functie van een initiatief voor dit soort bewoners onder de functie ‘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

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