

project
**Ladder voor Duurzame Ver-
stedelijking Cuijksesteeg 2
Mook**

datum
19 juli 2022

opdrachtgever
RDM Architecten

projectnummer
P05298

opgesteld door
DB, SJ

i.a.a.
BPa, JvG

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Cuijksesteeg 2 in Mook (gemeente Mook en Midde-
laar) is het voornemen om 12 appartementen te realiseren,
waarvan zes voor begeleid wonen. Op basis van de Ladder
voor duurzame verstedelijking moet worden onderzocht of
het plan voorziet in een behoefte en of er sprake is van duur-
zaam ruimtegebruik.

1.2 Toepassing Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Het functioneel gebruik van de gronden ten behoeve van de
functie (zorg)wonen wordt door het vigerend bestemmings-
plan 'Mookerplas e.o., 1^e herziening' (vastgesteld 09-07-
2020) niet toegestaan. Op grond van dit bestemmingsplan
heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch met waarden'
waarbinnen de gewenste functie wonen niet mogelijk is. Om
de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging
van het bestemmingsplan noodzakelijk. Binnen het nieuwe
bestemmingsplan zal het gedeelte waar de 12 apparte-
menten worden gerealiseerd bestemd worden tot 'Gemengd'.

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 Duur-
zame Verstedelijking (hierna: 'ladder'). De ladder is een wet-
telijk 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 stede-
lijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de
behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan
die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk ge-
bied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk
gebied in die behoefte kan worden voorzien."

De realisatie van de appartementen geldt als een nieuwe ste-
delijke ontwikkeling aangezien er sprake is van een gebruiks-
en functiewijziging en er meer dan 12 (zorg)woningen moge-
lijk worden gemaakt. Op het plangebied wordt geen maxi-
mum gesteld aan het aantal reguliere woningen of zorg-
woningen. Dit betekent dat het op basis van het bestem-
mingsplan ook mogelijk wordt om 12 reguliere woningen of
juist 12 zorgwoningen te realiseren. Daarom moeten beide
functies getoetst worden aan de Ladder voor duurzame ver-
stedelijking.

Bij het opstellen van de bestemmingsregeling is het uitgangs-
punt dat niet méér dan 12 woningen mogelijk worden ge-
maakt.

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtege-
bruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ont-
wikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invul-
ling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorg-
vuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimte-
lijke besluiten.

1.3 Planinitiatief

Het perceel aan de Cuijksesteeg 2 is voor circa driekwart nog onbebouwd. Een deel van het perceel is wel bebouwd. Met dit initiatief zullen er 12 appartementen ten noorden van de bebouwing worden gerealiseerd.

In eerste instantie is het voornemen om 12 appartementen te realiseren, waarvan zes appartementen voor begeleid wonen (24-uurs zorg). De andere zes appartementen zijn in eerste aanleg bedoeld als zelfstandige huurappartementen waarin “ontslagen” patiënten kunnen re-integreren. Die laatste wil men positioneren in het sociale huursegment (met punten) en kunnen op termijn ook op de vrije huurmarkt terechtkomen.

In theorie zijn alle appartementen geschikt voor regulier wonen en begeleid wonen. Daarom wordt in deze toets aan de Ladder zowel aandacht besteed aan de beleidskaders en (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte met betrekking tot reguliere woningen en zorgwonen.

1.4 Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 12 appartementen te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

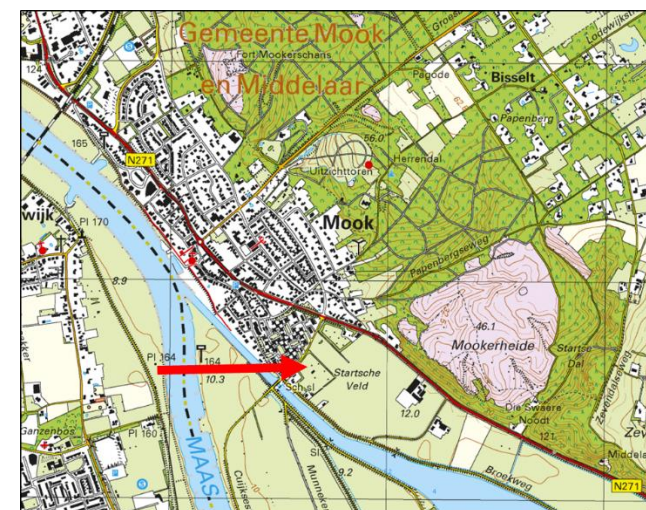
Voorziet het initiatief in een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?

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 voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

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

- Omgevingsvisie Limburg (2021)
- Limburgse agenda Wonen 2020-2023
- Uitvoeringskader sociale agenda Limburg (2020)
- Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024
- Regiobeeld Noord-Limburg 2020 (VGZ)
- Woningmarktmonitor Arnhem-Nijmegen 2020
- Woondeal regio Arnhem-Nijmegen 2020
- Sub-regionale woonagenda Nijmegen 2020-2030
- Structuurvisie Mook en Molenhoek 2025 (2013)
- Data van o.a. CBS, Provincie Limburg en Zorgkaart Nederland



Figuur 1: Globale ligging plangebied (zie rode pijl)



Figuur 2: Ligging plangebied op luchtfoto (rood omlijnd)

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

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 primair om gemeente Mook en Middelaar en secundair om de gehele regio Nijmegen en omstreken (e.o.). Zorgwonen is wat meer lokaal georiënteerd omdat deze doelgroep het liefst in de eigen woonomgeving blijft wonen. Er wordt daarom voor zorgwonen uitgegaan van een zoekgebied van 10-15 km, wat ongeveer overeen komt met regio Nijmegen e.o.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Omdat de woningen van dit initiatief eerst gebruikt zullen worden als zorgwoningen en daarna als reguliere woningen is de behoefte onderbouwd voor zowel zorgwonen als regulier wonen. Hieronder volgt een beknopte toelichting, met in de bijlagen de volledige onderbouwing.

Passend binnen beleidskaders

Het planinitiatief past, zowel eerst als zorgwoningen en daarna als reguliere woningen, binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- De woningvoorraad moet passend zijn aan de woonbehoefte. Dit betreft onder andere woningen voor zorgbehoevenden, die tevens levensloopbestendig zijn. Bovendien zijn seniorenwoningen (als één van de zorgbehoevende groepen) volgens de provincie één van de urgent te realiseren typen woningen. Gezien dit initiatief zowel

zorgwoningen als reguliere levensloopbestendige woningen betreft kan een brede groep zorgbehoevenden hier gehuisvest worden.

- Ook zet de provincie in op het realiseren van een samenhangende woningvoorraad op wijkniveau. Dit betekent dat verschillende typen woningen en doelgroepen samen in een wijk moeten kunnen passen. Met dit initiatief wonen zorgbehoevenden met 24-uurs zorgbehoefte en zorgbehoevenden die nog zelfstandig kunnen wonen vlakbij elkaar.
- Op het gebied van zorgwoningen heeft de provincie Limburg als doel om kwetsbare groepen, zoals zorgbehoevenden, langer en veiliger te laten participeren in de samenleving. Zij moeten onder andere langer thuis kunnen blijven wonen met zorg nabij. Met deels zorgwoningen en deels reguliere woningen worden de verschillende zorgbehoevenden niet gescheiden van andere bewoners en de omgeving.
- Ook regionaal wordt het belang onderstreept van een woningvoorraad die past bij de behoefte. Ook moet gekeken worden naar koppelkansen tussen woonconcepten, zoals 'zorgen voor elkaar'. Omdat met dit initiatief zowel zorgwoningen als reguliere woningen gerealiseerd worden, kan flexibel geschakeld worden in zorgintensiviteit, afhankelijk van de behoefte.
- Volgens regionaal beleid heeft de gemeente Mook en Middelaar ruimte voor circa 500 woningen tot 2030. Kwalitatief ligt er de opgave voor het toevoegen van betaalbare en levensloopgeschikte woningen, gebaseerd op de lokale behoefte. Zowel in het vorige punt al werd aangegeven is het initiatief flexibel in het schakelen tussen zorgwoningen en regulier wonen, kijkend naar de behoefte.
- Provincie, regio en gemeente sturen op het zoveel mogelijk realiseren van woningen binnen de kernen, en zo veel mogelijk middels inbreiding. Gemeente Mook en

Middelaar maakt hierbij één uitzondering voor het gebied van de Cuijksesteeg, de locatie van dit initiatief. Na het realiseren van woningen op de aangewezen inbreidingslocaties is in het gebied Cuijksesteeg ruimte voor circa 190 woningen. Volgens de planning in de structuurvisie stond deze inbreiding gepland tot 2015, waarna overgegaan wordt op uitbreiding.

- Omdat het initiatief zowel zorgwoningen als reguliere appartementen betreft, speelt dit initiatief in op de gewenste flexibiliteit zoals beschreven in de regionale woonvisie en gemeentelijke structuurvisie. De woningen zijn geschikt voor zowel 24-uurs zorgbehoevenden en zorgbehoevenden die zelfstandig kunnen wonen, en kunnen hierdoor continu meegaan met de woningbehoefte.

Reguliere woonbehoefte

Kwantitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling van maximaal 12 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Ondanks de relatief lichte stijging in het verwachte aantal huishoudens in gemeente Mook en Middelaar tot en met 2030, is er tot dat jaar een woningbehoefte van circa 390 woningen.
- Regionaal neemt het aantal huishoudens relatief sterker toe dan in de gemeente Mook en Middelaar. Deze sterkere groei is ook terug te zien in de relatief grote regionale woningbehoefte tot 2030.
- De forse regionale woningbehoefte komt voor tweederde vanuit de gemeente Nijmegen. De gemeente Mook en Middelaar heeft een relatief sterke verhuisrelatie met Nijmegen, gezien circa 22% van de verhuizingen in de gemeente vanuit Nijmegen komt. De regionale woningbehoefte kan dus (deels) ook opgevangen worden door Mook en Middelaar.

- Bovenop de woningbehoefte is er ook het regionale uitgangspunt om 130% van de woningbehoefte in plancapaciteit te voorzien. Dit brengt de behoefte aan woningbouwplannen nog hoger dan de woningbehoefte. Afgezet tegen de bestaande harde plancapaciteit is er zowel gemeentelijk als regionaal nog genoeg ruimte voor nieuwe plannen zoals de 12 woningen van dit initiatief.

Kwalitatieve behoefte

De 12 appartementen die met dit initiatief zullen worden gerealiseerd dragen bij aan de benodigde inhaalslag voor appartementen in de gemeente Mook en Middelaar en de regio Nijmegen e.o.:

- Door onder andere vergrijzing en kleiner wordende huishoudens is er een toenemende vraag naar appartementen. De huidige regionale en gemeentelijke woningvoorraad is, met een fors hoger aandeel grondgebonden woningen, daarop niet ingericht.
- De vraag naar appartementen komt dus voor een groot deel vanuit eenpersoonshuishoudens (eenverdieners), die een betaalbare woning moeten kunnen vinden. Daarom is er behoefte aan appartementen in de sociale huursector en middeldure huursector. De reguliere woningen in dit initiatief betreft sociale huur, waarmee het voorziet in de behoefte vanuit eenpersoonshuishoudens.
- Ook de gerealiseerde en geplande appartementen blijven, vooral in de gemeente Mook en Middelaar, achter op de toenemende behoefte. Dit dreigt de mismatch tussen grondgebonden woningen (overschot) en appartementen (tekort), zoals in de Woondeal Arnhem-Nijmegen is beschreven, te vergroten.

Behoeft zorgwoningen

Vanuit het overheidsbeleid, kwantitatieve en kwalitatieve informatie blijkt dat er behoefte is aan levensloopbestendige woningen en zorgwoningen:

- Uit de behoefteonderbouwing voor reguliere woningen blijkt er een huidig én toekomstig tekort te zijn aan levensloopbestendige appartementen. Ook dienen deze typen woningen zoveel mogelijk de woonzorgvraag lokaal op te kunnen vangen in bestaande woonwijken. Er is vanuit de reguliere woningmarkt en de zorg dus nog een inhaalvraag.
- De komende jaren zal de vergrijzing (bovengemiddeld) toenemen in de gemeente Mook en Middelaar. Er zullen ongeveer 323 oudere huishoudens bij komen, welke volgens het beleid allemaal in een levensloopbestendige woning zouden moeten kunnen wonen. Dit betekent een toenemende behoefte aan (levensloopbestendige) appartementen bovenop het huidige tekort daaraan.
- Volgens Regioplan Noord- en Midden-Limburg loopt het woonzorgaanbod achter op het landelijk gemiddelde. De zorgconsumptie ligt in de gemeente Mook en Middelaar weliswaar beneden het landelijk gemiddelde, maar in de rest van de regio Noord-Limburg ligt dit erboven. Er is hierbij geen onderscheid gemaakt tussen ouderenzorg en gehandicaptenzorg. Mogelijk leidt de achterstand in zorgaanbod in combinatie met een hogere regionale zorgconsumptie tot een grotere verhuisafstand, en dus een woonzorgvraag vanuit de omliggende gemeenten.
- In de gemeente Mook en Middelaar staat relatief weinig maatschappelijk vastgoed leeg, en anders meestal van korte duur. Dit geeft een indicatie dat er nog behoefte is aan extra zorginstellingen.

2.2 Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van 12 reguliere woningen / zorgwoningen onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. De behoefte aan (levensloopbestendige) appartementen is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Bovendien heeft een gezonde woningmarkt 2 procent leegstand volgens het Planbureau voor de Leefomgeving¹.

- De gemeente Mook en Middelaar had in 2020 een woningleegstand van 2%, waarmee het gelijk lag aan een gezond percentage. Bovendien stond 11% van deze leegstaande woningen het jaar daarvoor ook leeg, een fors lager percentage dan het provinciale (39%) en landelijke (33%) gemiddelde.
- Ook stond er in de gemeente Mook en Middelaar relatief weinig maatschappelijk vastgoed (o.a. verzorgingshuizen en verpleeghuizen) leeg. Het leegstandspercentage was hier 2%, iets lager dan het provinciale (8%) en landelijke (5%) gemiddelde. Ook stonden de maatschappelijke gebouwen relatief kort leeg: 20% stond een jaar daarvoor ook leeg, terwijl dit provinciaal gemiddeld 77% is en landelijk gemiddeld 71%.

2.3 Gesitueerd buiten 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 aange-merkt: *'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 dit bestemmingsplan (vastgesteld op 19-12-2017) de volgende bestemmingen: 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke en natuurwaarden' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' en 'Waterstaat – Waterbergend rivierbed'. Bovendien gelden een aantal gebiedsaanduidingen: 'milieuzone – grondwaterbeschermings-gebied', 'overige zone – maasheggenlandschap' en gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – ontheffingsgebied 2'. Dit betekent dat het plangebied geen stedelijke functie heeft.
- Het plangebied vormt een overgang tussen het dorp en het landelijk gebied, met aan de noordelijke (en gedeeltelijk westelijke) zijde woonbebouwing en aan de andere zijden agrarische gronden. Het plan is aan weerszijden omringd door de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Agrarisch met waarden'.
- Binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Mook zijn geen andere locaties in het stedelijk gebied beschikbaar waar ruimte is voor de maximaal 12 nieuwe (zorg)woningen, die gerealiseerd worden om te voorzien in de eigen woningbehoefte in Mook en Middelaar.

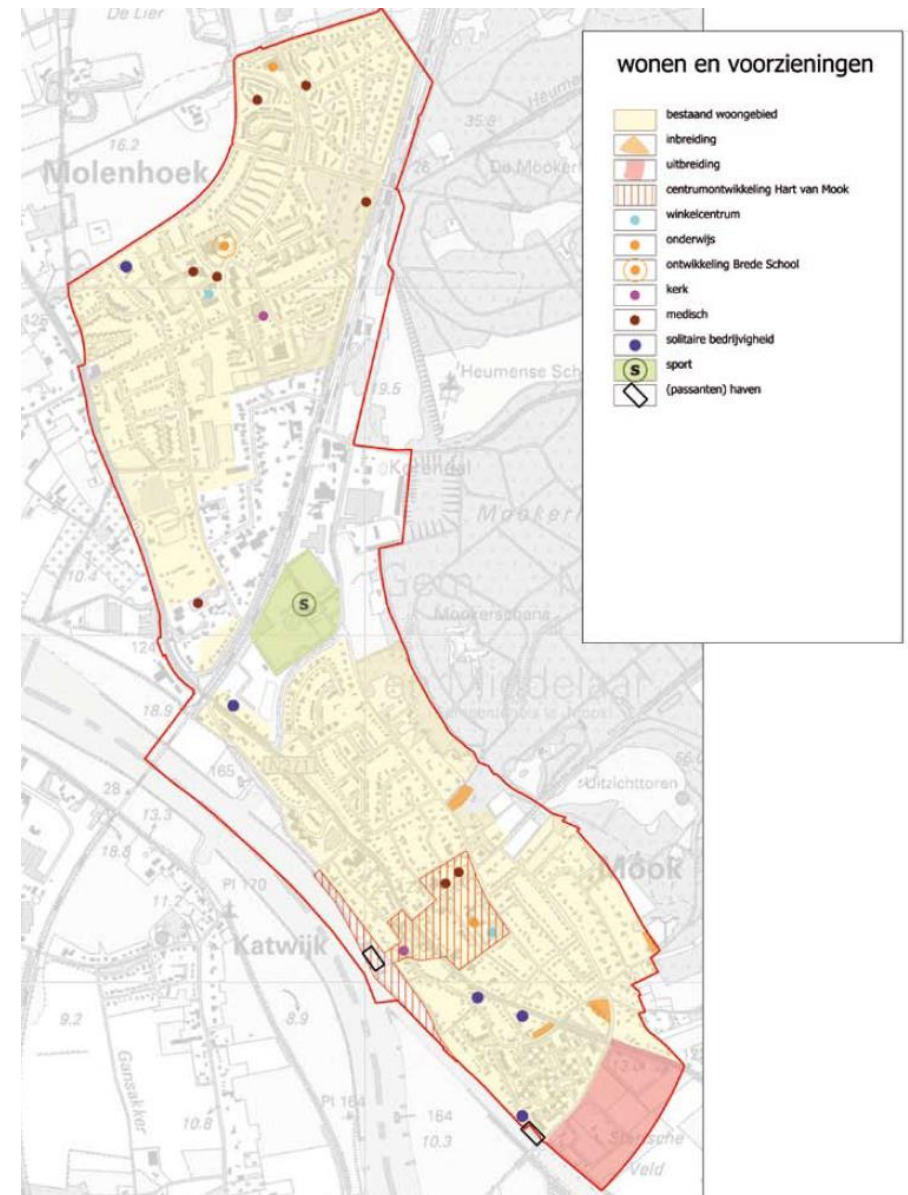
- Bovendien grenst deze locatie al aan andere woningen (noord en west), waarmee het initiatief aansluit aan het stedelijk gebied.
- Tot slot heeft de gemeente Mook en Middelaar in Structuurvisie 2025 het gebied waarbinnen het initiatief zich bevindt aangemerkt als uitbreidingsgebied (figuur 3). Er is hier een uitbreidingsmogelijkheid voor circa 190 woningen.

Gelet op de huidige ruimtelijke structuren, de bestaande gebruiksfunctie in de omgeving van het perceel, de bebouwing rondom het plangebied en alternatieve bouw mogelijkheden binnen de kern Mook, wordt geconcludeerd dat er sprake is van duurzaam ruimtegebruik. Hoewel de planlocatie officieel niet binnen bestaand stedelijk gebied ligt, wordt de locatie deels omringd door bestaande stedelijke functies wat de keuze voor deze locatie toch geschikt maakt. Het sluit hiermee aan op het beleid van de gemeente Mook en Middelaar om zo veel mogelijk in/aansluitend bestaande kernen te bouwen. Bovendien is het gebied door de gemeente aangemerkt als uitbreidingsgebied.

¹ <https://vastgoedactueel.nl/in-veel-gemeenten-nauwelijks-langdurige-woningleegstand/>



Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan



Figuur 4: Ontwikkellocaties voor woningbouw en voorzieningen in Mook.

Bijlage 1: Beleidskaders

In dit onderdeel is het kaderstellend beleid van provincie, regio en gemeente in beeld gebracht. Op basis van dat beleid wordt voorliggend initiatief afgewogen op het gebied van zowel het reguliere wonen als zorgwonen.

Provincie Limburg

Omgevingsverordening Limburg (2014)

In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) zijn eind 2014 de hoofdlijnen voor de ambities, opgaven, rol-opvatting en aanpak vastgesteld door Provinciale Staten. Samen met stakeholders hebben de gemeenten en provincie geconstateerd dat voor diverse thema's meer uitvoeringsgerichte regionale bestuursafspraken nodig en wenselijk zijn. Het gaat om 8 thema's: wonen, detailhandel, bedrijventerreinen, kantoren, energie, land- en tuinbouw, vrijetijdseconomie en Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Meer specifiek ten aanzien van het thema wonen hebben de bestuursafspraken geresulteerd in de vaststelling van een drietal woonvisies voor respectievelijk Noord-, Midden- en Zuid-Limburg.

Omgevingsverordening Limburg 2014 (Ontwerp Wijzigingsverordening 2022)

De provincie Limburg beschikt over meer dan genoeg planvoorraad om aan de kwantitatieve vraag te voldoen (2x meer planvoorraad dan de vraag). Of met deze bestaande planvoorraad voldaan kan worden aan de kwalitatieve vraag is niet altijd duidelijk. Daarbij zijn veel gemeenten na de vaststelling van het bestemmingsplan sterk afhankelijk van de bereidheid van de ontwikkelaar/initiatiefnemer om tot realisatie van de woningen te komen. Maar in papieren plannen kan niemand wonen. Om van de woningen op papier echte woningen te maken, om te stimuleren dat plannen worden gerealiseerd, in heel Limburg, in steden en op het platteland, is er

een realisatietermijn voor woningbouwplannen in de omgevingsverordening opgenomen.

- Alle onherroepelijke en niet gerealiseerde plannen van vóór 2015, dienen vóór 2025 te zijn gerealiseerd. Indien realisatie niet plaatsvindt, dan zal de gemeente deze plannen voor die termijn heroverwegen. Alle woningbouwplannen die tussen 2015 en 2021 onherroepelijk zijn geworden, zullen voor 2029 gerealiseerd moeten worden
- Nieuwe woningbouwplannen vanaf 2022 die door de gemeente worden vastgesteld zullen binnen 5 jaar gerealiseerd moeten worden.

Omgevingsvisie Limburg (2021)

In de Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI) geeft de provincie haar visie op de fysieke leefomgeving. De Provinciale ambitie ten aanzien van wonen is een voortreffelijk woon- en leefklimaat waar mensen zich prettig voelen, met voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek.

Grootste opgave omtrent woningbouw is het toekomstgeschikt maken van de huidige woningvoorraad. Deze woningen zijn verouderd of sluiten onvoldoende aan op de huidige vraag. Hierdoor is er op korte termijn een vraag naar woningen voor specifieke doelgroepen, terwijl er naar verwachting ook overschotten zullen ontstaan van andere type woningen. De provincie Limburg richt zich dus hoofdzakelijk op het passend maken van de woningvoorraad aan de woonbehoefte.

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. Dit betekent 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 wordt hergebruikt en herbestemd en dat wonen in principe alleen toegestaan is in daarvoor bestemde woongebieden. Hierop kunnen uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

In de provinciale woonmonitor komt naar voren dat er woningtekorten zijn in de sociale- en middeldure huur, voor eenpersoonshuishoudens, zorgbehoevenden en senioren. Daarnaast streeft de provincie ernaar om op wijkniveau en in samenhang naar sociale en fysieke woonopgaven te kijken, waaronder dus wonen en zorg. Het doel hiervan is om segregatie tussen groepen te voorkomen, inbreiding te stimuleren en de leefbaarheid van wijken te verbeteren.

Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 (2020)

De Limburgse Agenda Wonen bouwt voort op de Limburgse ambitie en geeft richting aan activiteiten. Doorstroming op de woningmarkt staat daarbij centraal en om dit voor elkaar te krijgen is actie nodig: versnellen, versterken en doorzetten. Het doel van de agenda is om een bijdrage te leveren aan een gezonde woningmarkt. Daarbij is het van belang dat mensen kunnen wonen in een woning en woonomgeving waar ze zich thuis voelen. Een gezonde woningmarkt heeft aanbod dat goed inspeelt op de volgende aspecten:

- De huidige en toekomstige woningbehoeften;
- Mogelijkheid tot doorstroming en wooncarrière maken;
- Voor iedereen toegankelijke en betaalbare woningen;
- Er zijn geen overschotten die leiden tot leegstand (met uitzondering van 2% frictieleegstand);

- Flexibiliteit is noodzakelijk voor mensen die snel huisvesting nodig hebben;
- Eigen keuze is van belang. Een woning past bij de leefstijl van een bewoner die tot op zekere hoogte ook kan bepalen hoe, in welke samenstelling en waar hij of zij wil wonen;
- De woonomgeving is minstens zo belangrijk, net als de mogelijkheden die bewoners hebben om hier invloed op uit te oefenen.

Urgent te realiseren woningen betreffen segmenten als seniorenwoningen, woningen voor bijzondere doelgroepen en woningen in de (sociale en middeldure) huursector. Er is een grote behoefte aan zelfstandige woningen en nieuwe woonconcepten voor ouderen. Realisatie in dit segment bevordert de doorstroming. Op dit moment geldt, dat ouderen in hun (vaak te grote) woning noodgedwongen blijven wonen, vanwege het ontbreken van een alternatief. Als dat alternatief er wél is, komen meer woningen van ouderen vrij voor een doorstromer. Deze maakt op zijn beurt een (betaalbare) woning vrij voor een starter.

Uitvoeringskader sociale agenda Limburg (2020)

Op het gebied van zorgwonen heeft de provincie Limburg in haar sociale agenda het volgende doel voor 2020-2023 gesteld: "Het vergroten van de zelfredzaamheid van Limburgers in een kwetsbare positie en het verbeteren van hun participatie in de samenleving."

De provincie richt zich op:

- Kwetsbare groepen langer en veiliger laten participeren in de samenleving.
- Ondersteunen van zelfredzaamheid van gemeenschappen: zorgen voor elkaar en voor de woon- en leefomgeving.

- Zelfredzaamheid door de leefomgeving: kwetsbare groepen (o.a. zorgbehoevenden) kunnen langer zelfstandig thuis blijven wonen, met nabijheid van (zorg)voorzieningen.

Regio Noord-Limburg en Subregio Nijmegen e.o.

De gemeente Mook en Middelaar maakt deel uit van de regio Noord-Limburg. Daarnaast maakt het, vanwege de ligging nabij Nijmegen, ook deel uit van de subregio Nijmegen e.o. Hierdoor, en door de sterke verhuisrelatie met Nijmegen, is zowel gekeken naar regio Noord-Limburg als subregio Nijmegen en omstreken.

In de **Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024** geven de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas richting aan de regionale woningmarkt. Een van de centrale opgaven is de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad. Daarover staat aangegeven:

- Bij nieuwbouw dient bij voorkeur ingezet te worden op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten. De huishoudprognose van Etil (Progneff) dient als referentieprognose ten aanzien van het aantal nog toe te voegen nieuwbouwwoningen. Echter is de kwalitatieve toets leidend. Progneff/Etil wordt daardoor als basis gehanteerd, maar er is (indien kwalitatief wenselijk) ruimte om 'goede dingen' te blijven realiseren.

Daarvoor gelden de volgende regionale uitgangspunten:

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen;
- Gekeken dient te worden naar koppelkansen, denk hierbij aan het oplossen van leegstand, herstructurering

'rotte plekken', invulling cultuurhistorisch waardevolle panden etc.;

- Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot;
- Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte. Denk hierbij aan een mix van sociale- en middenhuur, levensloopbestendige woningen en andersoortige toekomstbestendige woonconcepten;
- De regio streeft sociale en duurzame woonconcepten na, met woonconcepten die een bijdrage leveren aan 'het zorgen voor elkaar';
- Er wordt gezocht naar aansluiting op de landelijke, regionale en lokale duurzaamheidsdoelen.

Aanvullend wordt het volgende benoemd:

- Naast nieuwbouw dient er ook gekeken te worden naar de potentie van de bestaande voorraad en hoe deze zich verhoudt tot de veranderende (kwalitatieve) behoefte.
- Ook dient aandacht te zijn voor de huisvesting van specifieke doelgroepen, zoals starters en ouderen. Ten aanzien van deze doelgroepen wordt vooral ingezet op het realiseren van geschikte woningen voor ouderen, daar op deze manier de doorstroming wordt bevorderd. Zo ontstaat er tevens ruimte voor de starter op de woningmarkt.
- Vraag en aanbod dienen in de regio beter met elkaar in evenwicht te zijn. De oplossing hiervoor ligt grotendeels binnen de bestaande woningvoorraad.
- Leefbaarheid in kleine kernen staat onder druk. Toevoegen van woningen (in kleine mate) kan helpen om de leefbaarheid te verbeteren, maar vooral om de doorstroming te bevorderen.

Woondeal Arnhem-Nijmegen (2020)

Vanwege de nabije ligging bij Nijmegen is de gemeente Mook en Middelaar ook betrokken bij de woondeal Arnhem-Nijmegen. Hierin wordt onder andere ingegaan op de woningbouwopgave, de snelheid van woningbouw en de doelgroepen en thema's die daarbij aandacht vragen. Voor het initiatief in Mook en Middelaar is hieruit het volgende relevant:

- Er is naast de verwachte toenemende behoefte een inhaalslag voor het huidige woningtekort. Voor een groot deel komt dit vanwege de toename van het aantal (kleine) huishoudens door vergrijzing en vergroening (meer jongeren en studenten).
- Er is een gewenste versnelling van woningbouw tot het jaar 2025. In plaats van het realiseren van 15.000 is het gewenst om 20.000 woningen te realiseren.
- Er is sprake van een kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod, vooral in de verhouding tussen eengezinswoningen (overschot) en woningen voor kleinere huishoudens (tekort).
- Er wordt ingezet op voldoende betaalbare woningen die past bij doelgroepen zoals senioren, starters, studenten en mensen met een laag of middeninkomen.

De woondeal gaat ook specifiek in op ouderenhuisvesting en zorgwonen:

- Het aantal ouderen groeit snel. De meeste ouderen willen zo lang mogelijk zelfstandig wonen, wat vraagt om een passende woning en woonomgeving. Met het toenemende aantal ouderen zal dus ook de vraag naar levensloopgeschikte woningen toenemen.
- De meeste ouderen blijven ook het liefst wonen in hun bekende omgeving. De vraag zal dus voor een groot

deel lokaal opgevangen moeten worden.

Woonagenda Subregio Nijmegen e.o. 2020-2030 (2020)

De Woonagenda Subregio Nijmegen en omstreken 2017-2027 is vastgesteld in 2018. De werkelijkheid van toen is sterk veranderd. Het woningtekort is sterk opgelopen, nieuwe thema's als het huisvesten van arbeidsmigranten, uitstroom Beschermd Wonen en Maatschappelijke opvang zijn urgenter geworden en de effecten van de coronacrisis zijn nog niet te overzien. Bovendien zijn er inmiddels nieuwe afspraken over de woonopgaven in de regio Arnhem Nijmegen, die vragen om een aanscherpen van de opgaven en ambities op de diverse thema's op subregio niveau. Maar: de centrale ambitie van de woonagenda 2017-2027 blijft overeind.

Voortbordurend op de thema's uit de vorige woonagenda, de Woondeal Regio Arnhem Nijmegen en de actualiteit pakt de Woonagenda subregio Nijmegen e.o. 2020-2030 de volgende thema's op:

- Verantwoord versnellen: programmeren en afstemmen. In de Woondeal Regio Arnhem Nijmegen is afgesproken dat de gemeenten in de subregio tot 2025 zorgen voor een planvoorraad van meer dan 15.000 woningen. Van 2025 tot 2030 is vervolgens nog plancapaciteit nodig voor 5.200 woningen. In totaal dus 20.500 woningen tot 2030. In de planningslijsten 2020 zijn voor de subregio Nijmegen e.o. tot 2030 woningbouwplannen opgenomen met een netto capaciteit (totale toevoeging minus sloop) van 21.400 woningen. De subregio zet in op een woningbouwprogramma van minimaal 50% betaalbaar (sociale huur, betaalbare koop en middeldure huur). Bovendien worden kansen benut om nieuwe woonmilieus en woonvormen te ontwikkelen.

- Bestaande woningvoorraad en betaalbaarheid. De regio stemt de woningprogrammering af op plannen in de bestaande voorraad.
- Duurzaam en toekomstbestendig. De gemeenten streven naar een energieneutrale gebouwde omgeving, gasloos wonen, een afvalloze samenleving in 2050 en een klimaatbestendige leefomgeving.
- Huisvesting specifieke doelgroepen. In alle gemeenten van de subregio is sprake van vergrijzing en moet dus meer rekening worden gehouden met het toevoegen van woonvormen specifiek voor ouderen (levensloopgeschikt, geclusterd en verpleeghuiscapaciteit).

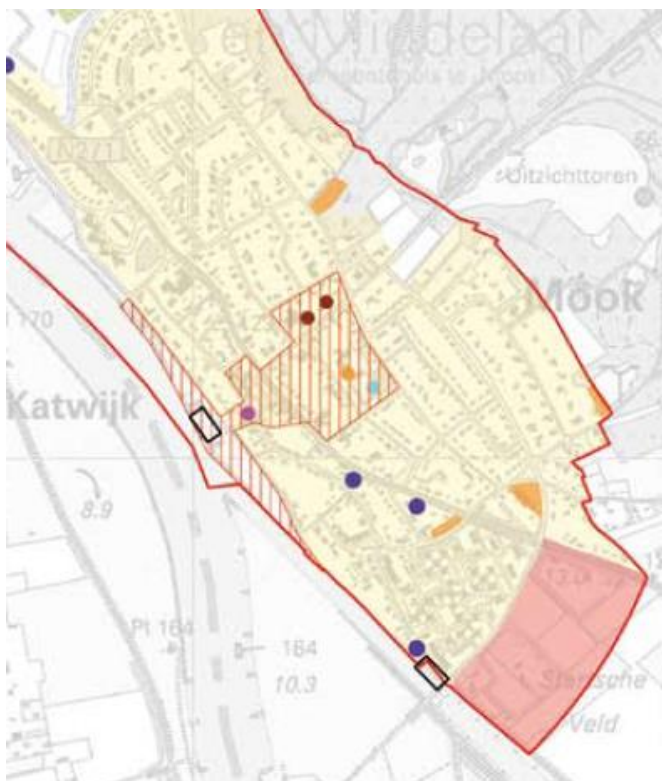
Gemeente Mook en Middelaar

Structuurvisie Mook en Molenhoek 2025 (2013)

Opgaven en uitgangspunten op het gebied van wonen zijn vooral regionaal vastgesteld. Op gemeentelijk niveau is hierbij enkel de structuurvisie van Mook en Molenhoek vigerend². Hierin wordt aandacht besteed aan:

- Het behouden van het dorpse karakter door zoveel mogelijk woningen te bouwen binnen bestaande bebouwing (inbreidings- herstructurerings- en functieveranderingslocaties).
- De uitbreidingsmogelijkheden voor de gemeente zijn afgebakend door rode contouren, welke zijn gebaseerd op het Provinciale Omgevingsplan Limburg uit 2005. Dit initiatief aan de Cuijksesteeg valt binnen deze contouren en is gemarkeerd als gebied waarin uitbreiding mogelijk is voor circa 190 woningen. Deze locatie komt echter pas aan bod nadat alle inbreidingslocaties benut zijn. In het uitvoeringsprogramma staat inbreiding gepland tot 2015, en vanaf 2016 tot na 2020 de uitbreidingslocatie Cuijksesteeg (figuur 5 op de volgende pagina).

² De gemeente Mook en Middelaar had tussen 2017 en 2021 een vigerende woonvisie. Deze is echter niet meer vigerend en niet meer online te vinden.



Figuur 5: Contouren van het zuiden van Mook, met het gebied Cuijksesteeg in rood gemarkeerd

- Het grootste deel van de inbreiding in Mook vindt plaats in het centrum; Wolfskuilseweg; Kerkstraat/Rijksweg; De Mortel; Zandsteeg/Bovensteweg; Avilaweg. Hier worden circa 125 woningen gerealiseerd. Daarnaast zijn kleinere inbreidingslocaties mogelijk, welke slechts voor een klein deel kunnen bijdragen aan de woningbouwdoelstellingen.
- De bestaande woningvoorraad moet ook worden aangepakt. Zo moeten zij voldoen aan de hedendaagse eisen

voor duurzaamheid, toegankelijkheid en levensloopgeschiktheid.

- Er wordt ingezet op een flexibel aanbod dat geschikt is voor verschillende doelgroepen, zoals starters en senioren.
- De gemeente staat positief tegenover de herontwikkeling van vrijkomende solitaire bedrijfslocaties en locaties met maatschappelijke voorzieningen (zoals dit initiatief aan de Cuijksesteeg).
- Bij nieuwbouw en herontwikkeling moet aandacht worden besteed aan de toegankelijkheid en levensloopbestendigheid van de woningen, publieke gebouwen en voorzieningen.
- Er waren bij het opstellen van deze structuurvisie nog geen woonzorgzones of concentraties van eerstelijnszorg met zorgwoningen in Mook en Molenhoek aanwezig.

Conclusie beleidskaders

Dit initiatief speelt in op de beleidsdoelen vanuit de provincie, regio en gemeente:

- De woningvoorraad moet passend zijn aan de woonbehoefte. Dit betreft onder andere woningen voor zorgbehoevenden, die tevens levensloopbestendig zijn. Bovendien zijn seniorenwoningen (als één van de zorgbehoevende groepen) volgens de provincie één van de urgent te realiseren typen woningen. Gezien dit initiatief zowel zorgwoningen als reguliere levensloopbestendige woningen betreft kan een brede groep zorgbehoevenden hier gehuisvest worden.
- Ook zet de provincie in op het realiseren van een samenhangende woningvoorraad op wijkniveau. Dit betekent dat verschillende typen woningen en doelgroepen samen in een wijk moeten kunnen passen. Met dit initiatief wonen zorgbehoevenden met 24-uurs zorgbehoefte

en zorgbehoevenden die nog zelfstandig kunnen wonen vlakbij elkaar.

- Op het gebied van zorgwoningen heeft de provincie Limburg als doel om kwetsbare groepen, zoals zorgbehoevenden, langer en veiliger te laten participeren in de samenleving. Zij moeten onder andere langer thuis kunnen blijven wonen met zorg nabij. Met deels zorgwoningen en deels reguliere woningen worden de verschillende zorgbehoevenden niet gescheiden van andere bewoners en de omgeving.
- Ook regionaal wordt het belang onderstreept van een woningvoorraad die past bij de behoefte. Ook moet gekeken worden naar koppelkansen tussen woonconcepten, zoals 'zorgen voor elkaar'. Omdat met dit initiatief zowel zorgwoningen als reguliere woningen gerealiseerd worden, kan flexibel geschakeld worden in zorgintensiviteit, afhankelijk van de behoefte.
- Volgens regionaal beleid heeft de gemeente Mook en Middelaar ruimte voor circa 500 woningen tot 2030. Kwalitatief ligt er de opgave voor het toevoegen van betaalbare en levensloopgeschikte woningen, gebaseerd op de lokale behoefte. Zowel in het vorige punt al werd aangegeven is het initiatief flexibel in het schakelen tussen zorgwoningen en regulier wonen, kijkend naar de behoefte.
- Provincie, regio en gemeente sturen op het zoveel mogelijk realiseren van woningen binnen de kernen, en zo veel mogelijk middels inbreiding. Gemeente Mook en Middelaar maakt hierbij één uitzondering voor het gebied van de Cuijksesteeg, de locatie van dit initiatief. Na het realiseren van woningen op de aangewezen inbreidingslocaties is in het gebied Cuijksesteeg ruimte voor circa 190 woningen. Volgens de planning in de structuurvisie stond deze inbreiding gepland tot 2015, waarna overgegaan wordt op uitbreiding.

- Omdat het initiatief zowel zorgwoningen als reguliere appartementen betreft, speelt dit initiatief in op de gewenste flexibiliteit zoals beschreven in de regionale woonvisie en gemeentelijke structuurvisie. De woningen zijn geschikt voor zowel 24-uurs zorgbehoevenden en zorgbehoevenden die zelfstandig kunnen wonen, en kunnen hierdoor continu meegaan met de woningbehoefte.

Bijlage 2: Onderbouwing behoefte (zorg)wonen

B2.1 Afbakening verzorgingsgebied

Om de behoefte aan de ontwikkeling van een zorgcomplex met zorgappartementen en reguliere woningen 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. Het initiatief ligt in de gemeente Mook en Middelaar, waar de verhuisbewegingen voor 33% afspelen binnen de eigen gemeente, en in totaal 71% vanuit de hele regio Nijmegen e.o.³. Opvallend is het hoge percentage verhuizingen vanuit Nijmegen: 22% van de verhuisbewegingen naar Mook en Middelaar komt daar vandaan (CBS 2020).

Voor zorgbehoevenden verlopen verhuisbewegingen echter niet altijd op een vergelijkbare manier. Zorgbehoevenden hebben meestal de voorkeur om in de eigen woonomgeving te blijven wonen. Omdat dit lang niet altijd mogelijk is verhuizen zij vaker (noodgedwongen) over een grotere afstand, als

Tabel 1: Verhuisbewegingen naar gemeente Mook en Middelaar

Verhuisbewegingen (2020)	Percentage
Binnen gemeente Mook en Middelaar	33%
Vanuit Regio Nijmegen e.o. (Nijmegen, Berg en Dal, Beuningen, Druten, Heumen en Wijchen)	38%
Totaal	71%

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 verzorgingsgebied voor het initiatief afgebakend tot de gemeente Mook en Middelaar als primair verzorgingsgebied en de regio Nijmegen e.o. als secundair verzorgingsgebied.

B2.2 Kwantitatieve woningbehoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van de cijfers van het **CBS, Provincie Limburg en de Woonagenda regio Nijmegen e.o. uit 2020**. De vraagbehoefte is afgezet tegen het huidige aanbod, de ontwikkelde woningaantallen van de afgelopen jaren en de plancapaciteit. Op basis daarvan wordt

duidelijk of er nog ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen.

Bevolkings- en huishoudensprognose

Voor de prognose van de bevolking en huishoudens is gebruik gemaakt van de Primos prognose⁴. Uit deze prognose blijkt dat het inwonertal in de jaren tot 2030 zal afnemen met circa 240 inwoners. Daarentegen wordt er wel een lichte stijging verwacht in het aantal huishoudens. Dit loopt gelijk met de landelijke trend van steeds meer kleinere huishoudens. In de regio Nijmegen e.o. wordt een relatief forsere stijging verwacht van het aantal inwoners en huishoudens, met name door de groei van de stad Nijmegen.

Woningbehoefte

Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensprognose kan een inschatting worden gemaakt van de woningbehoefte.

- In de recent opgestelde Woonagenda Subregio Nijmegen e.o. 2020-2030 (2020) wordt voor de gemeente Mook en Middelaar een woningbehoefte aangegeven

Tabel 2: Bevolkings- en huishoudensprognose

Bevolking	2021	2025	2030	Vershil 2021-2030	Vershil in %
Gemeente Mook en Middelaar	7.910	7.690	7.670	-240	-3%
Regio Nijmegen e.o.	323.150	328.770	334.690	+11.540	+3,6%
Huishoudens	2021	2025	2030	Vershil 2021-2030	Vershil in %
Gemeente Mook en Middelaar	3.630	3.640	3.700	+70	+1,9%
Regio Nijmegen e.o.	160.560	165.700	170.440	+9.880	+6,2%

³ Gemeenten Nijmegen, Mook en Middelaar, Berg en Dal, Beuningen, Druten, Heumen en Wijchen

⁴ <https://primos.abfresearch.nl/jive>

Tabel 3 Woningbehoefte

	2020	Vershil 2020- 2025	Vershil 2025- 2030	Vershil 2020- 2030
Gemeente Mook en Middelaar	3.585 ⁵	+310	+80	+390
Gemeente Nijmegen	81.720	+7.560	+2.770	+10.330
Regio Nijmegen e.o.	145.600	+11.770	+3.980	+15.750

- van 390 woningen tot 2030, waarvan 310 woningen tot 2025 en 80 woningen in de periode 2025-2030 (tabel 3).
- Binnen de subregio Nijmegen e.o. is de woningbehoefte in de gemeente Nijmegen het grootst. Hier ligt een woningbehoefte van 7.560 woningen tot 2025 en nog eens 2.770 woningen in de periode 2025-2030.
- Voor de totale subregio Nijmegen e.o. is sprake van een woningbouwopgave tot 2030 van bijna 16.000 woningen, waarbij de nadruk vanwege de inloop van het bestaande woningtekort ligt op de komende 5 jaar.

Aanbod

De gemeente Mook en Middelaar telt rond de 3.600 woningen. In tabel 4 is de ontwikkeling van de woningvoorraad in de gemeente opgenomen. Van 2017 tot en met 2021 is de woningvoorraad beperkt toegenomen. Dit komt doordat er in 2018 relatief veel onttrekkingen en correcties hebben plaatsgevonden.

In het jaar 2021 stond in de gemeente Mook en Middelaar circa 2% van het totale aantal woningen leeg⁶. Circa 11%

van deze leegstaande woningen stond een jaar eerder ook leeg. Dit is minder dan gemiddelde in de provincie (resp. 3% en 39%) en landelijk (resp. 2.4% en 33%). De gemeente Mook en Middelaar kent dus relatief weinig (langdurige) woningleegstand.

Plancapaciteit

- Aanvullend op de woningbehoefte wordt in de Woonagenda Subregio Nijmegen e.o. 2020-2030 (2020) aangegeven dat het wenselijk is dat de plancapaciteit hoger ligt dan de woningbehoefte. Door planuitstel en planuitval is het nodig om de capaciteit tot 130% te verhogen om flexibel in te kunnen spelen op de woningbouw en om de woningbouwproductie op het gewenste peil te houden. Voor de gemeente Mook en Middelaar betekent dit dat er ruimte is voor 507 woningen: 403 woningen

Tabel 4 Ontwikkeling van de woningvoorraad gemeente Mook en Middelaar (CBS)

Jaar	Begin-stand voorraad	Nieuw- bouw	Overige toevoeging	Sloop	Overige onttrek- king	Correctie	Saldo voorraad	Eindstand voorraad
2017	3.563	56	6	4	4	0	54	3.617
2018	3.617	12	42	3	53	-36	-38	3.579
2019	3.579	14	4	0	6	0	12	3.591
2020	3.591	39	7	6	1	37	76	3.667
2021	3.667	16	0	2	1	0	13	3.680

Tabel 5: Plancapaciteit gemeente Mook en Middelaar en regio Nijmegen e.o.

Plancapaciteit	Gemeente Mook en Middelaar	Regio Nijmegen e.o.
Netto plancapaciteit hard	86	7.234
Netto plancapaciteit zacht	91	8.551
Netto plancapaciteit totaal	177	15.785
Ruimte totale plancapaciteit	213	-35
Ruimte harde plancapaciteit	304	8.516

⁵ Dataportaal Provincie Limburg (Etal, 2020).

⁶ CBS (2021). Landelijke monitor leegstand.

(130% van 310) in de periode 2020-2025 en 104 woningen (130% van 80) in de periode 2025-2030. Voor de gehele regio Nijmegen e.o. is ruimte voor 20.475 woningen: 15.301 woningen voor 2020-2025 en 5.174 woningen voor 2025-2030.

- De planvoorraad in de gemeente Mook en Middelaar bedraagt ca. 177 woningen⁷. Hiervan hebben 86 woningen een harde status en 91 woningen een zachte status. De harde plancapaciteit is onvoldoende om in de woningbehoefte tot 2030 te voorzien. Maar ook de totale plannen zijn niet voldoende om in de woningbehoefte te voorzien. Vanuit de regionale woonagenda is het doel om 130% plancapaciteit aan te houden ten opzichte van de woningbehoefte. Ook in dat opzicht zijn er dus nog veel te weinig plannen.
- Voor de regio Nijmegen e.o. is er een totale plancapaciteit van ca. 15.785 woningen (harde en zachte plannen). Deze totale plancapaciteit overschrijdt net de regionale woningbehoefte. Echter is dit inclusief zachte plannen, welke nog geschrapt kunnen worden en/of vertraging oplopen. Kijkend naar de harde plancapaciteit, en de gewenste 130% plancapaciteit, is ook de regionale planvoorraad ontoereikend om in de woningbehoefte te voorzien.

Conclusie kwantitatieve woningbehoefte

De beoogde ontwikkeling van maximaal 12 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Ondanks de relatief lichte stijging in het verwachte aantal huishoudens in gemeente Mook en Middelaar tot en met 2030, is er tot dat jaar een woningbehoefte van circa 390 woningen.

- Regionaal neemt het aantal huishoudens relatief sterker toe dan in de gemeente Mook en Middelaar. Deze sterkere groei is ook terug te zien in de relatief grote regionale woningbehoefte tot 2030.
- De forse regionale woningbehoefte komt voor twee-derde vanuit de gemeente Nijmegen. De gemeente Mook en Middelaar heeft een relatief sterke verhuisrelatie met Nijmegen, gezien circa 22% van de verhuizingen in de gemeente vanuit Nijmegen komt. De regionale woningbehoefte kan dus (deels) ook opgevangen worden door Mook en Middelaar.
- Bovenop de woningbehoefte is er ook het regionale uitgangspunt om 130% van de woningbehoefte in plancapaciteit te voorzien. Dit brengt de behoefte aan woningbouwplannen nog hoger dan de woningbehoefte. Afgezet tegen de bestaande harde plancapaciteit is er zowel gemeentelijk als regionaal nog genoeg ruimte voor nieuwe plannen zoals de 12 woningen van dit initiatief.

B2.3 Kwalitatieve woningbehoefte

In deze paragraaf is de kwalitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van het Woningmarktonderzoek (2019) en Woningmarktmonitor (2020) van de regio Arnhem-Nijmegen. Daarmee is ook het bestaande kwalitatieve aanbod en vraag betrokken in het onderzoek en is het initiatief op basis van deze resultaten afgewogen, conform de richtlijnen van de ladder.

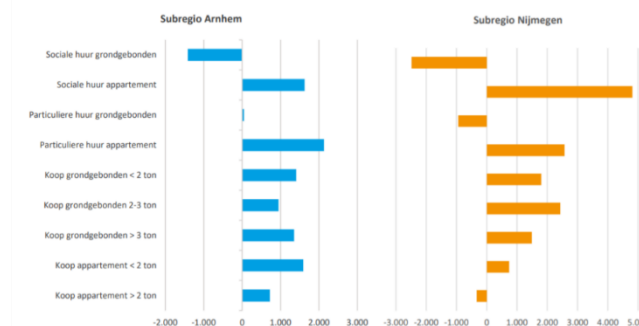
Kwalitatieve behoefte

In het **Woningmarktonderzoek regio Arnhem-Nijmegen 2019** wordt een match gemaakt tussen vraag en aanbod in de regio Arnhem Nijmegen (figuur 6).

- In de sociale huur is een belangrijke veranderopgave van 'traditionele rijwoningen' naar appartementen te zien. Dit hangt samen met het groeiende aantal kleine huishoudens (eenverdieners) dat zich op de sociale huur richt.
- In de middenhuur bestaat een groeiende behoefte; vooral bij appartementen.
- In de koopsector is de behoefte verspreid over de verschillende segmenten naar typologieën prijsklasse. Bij goedkope koop (tot €200.000) is er wel behoefte, maar door de prijsstijging steeds minder aanbod. Een alternatief voor een deel van de mensen die een goedkope woning willen kopen, ligt in de huursector.

In de **Woningmarktmonitor Arnhem-Nijmegen 2020** wordt extra duiding gegeven aan de inzichten uit het woningmarktonderzoek 2019:

- Ondanks de voornaamste behoefte aan appartementen, waren twee derde van de woningen die in 2019 zijn gerealiseerd grondgebonden woningen. Kwalitatief mat-



Figuur 6: Fricties vraag-aanbod bij optimale doorstroming 2019-2025

⁷ Woningmarktmonitor Arnhem-Nijmegen 2020 (Companen), <https://www.companen.nl/nieuwe-woningmarktmonitor-arnhem-nijmegen-gepresenteerd/>

chen de gerealiseerde woningen dus niet met de woningbehoefte en blijft er nog een woningbouwopgave voor appartementen achter.

- Om in de behoefte vanuit onder andere starters en senioren te voorzien, en om de doorstroming te stimuleren, zijn meer (levensloopgeschikte) appartementen nodig.

Kwalitatief aanbod

De online **Woningmarktmonitor 2020**⁸ geeft kwalitatief inzicht in zowel de huidige voorraad als de woningbouwplannen voor de regio Nijmegen e.o. en de gemeente Mook en Middelaar.

- De huidige woningvoorraad in de regio Nijmegen e.o. bestaat uit 68% eengezinswoningen en 32% appartementen. In de gemeente Mook en Middelaar liggen deze percentages nog verder uit elkaar: 87% van de woningen is grondgebonden en slechts 13% zijn appartementen. Dit lage aandeel appartementen zal dus moeten groeien om in de toenemende behoefte te voorzien.
- De planvoorraad laat een hoger aandeel appartementen zien. Voor de regio Nijmegen e.o. bestaan 55% van de woningbouwplannen uit appartementen, en voor de gemeente Mook en Middelaar is dit percentage 58%. Kijkend naar alleen de harde plannen bestaat 57% van de woningbouwplannen in de regio uit appartementen, en maakt het 34% uit van de harde plannen in Mook en Middelaar. Regionaal wordt dus iets meer aandacht besteed aan appartementen, maar blijft dit in de gemeente Mook en Middelaar nog achter.

Conclusie kwalitatieve woningbehoefte

De 12 appartementen die met dit initiatief zullen worden gerealiseerd dragen bij aan de benodigde inhaalslag voor appartementen in de gemeente Mook en Middelaar en de regio Nijmegen e.o.:

- Door onder andere vergrijzing en kleiner wordende huishoudens is er een toenemende vraag naar appartementen. De huidige regionale en gemeentelijke woningvoorraad is, met een fors hoger aandeel grondgebonden woningen, daarop niet ingericht.
- De vraag naar appartementen komt dus voor een groot deel vanuit eenpersoonshuishoudens (eenverdieners), die een betaalbare woning moeten kunnen vinden. Daarom is er behoefte aan appartementen in de sociale huursector en middeldure huursector. De reguliere woningen in dit initiatief betreft sociale huur, waarmee het voorziet in de behoefte vanuit eenpersoonshuishoudens.
- Ook de gerealiseerde en geplande appartementen blijven, vooral in de gemeente Mook en Middelaar, achter op de toenemende behoefte. Dit dreigt de mismatch tussen grondgebonden woningen (overschot) en appartementen (tekort), zoals in de Woondeal Arnhem-Nijmegen is beschreven, te vergroten.

B2.4 Behoefte aan zorgwoningen

Zoals eerder toegelicht kan het verzorgingsgebied voor zorgwoningen iets anders zijn dan het verzorgingsgebied voor reguliere woningen. Ouderen en andere zorgbehoevenden verhuizen namelijk het liefst binnen hun vertrouwde omgeving. Omdat dit niet altijd mogelijk is moeten zij soms noodgedwongen verhuizen over een langere afstand. Het zoekgebied voor een woning ligt initieel dan ook binnen een straal van ca. 10-15 km. Dit betreft primair de gemeente Mook en

Middelaar en secundair een groot deel van de regio Nijmegen e.o.

Vraag

De zorgbehoevende doelgroep betreft mensen met een fysieke en/of geestelijke beperking. De zorgbehoefte van deze mensen kan sterk verschillen van de nodige zorg dichtbij tot intensieve 24-uurs zorg. Ouderen vormen de grootste groep zorgbehoevenden in Nederland. Omdat door de vergrijzing het aantal ouderen in Nederland zal toenemen is in dit behoefteonderzoek ook gericht gekeken naar de oudere doelgroep.

Vergrijzende bevolking

De Nederlandse bevolking wordt steeds ouder waardoor de trend van vergrijzing sterk aanwezig is. Net als voor de rest van de provincie Limburg zal de vergrijzing ook in de gemeente Mook en Middelaar relatief sterker zijn dan het landelijk gemiddelde. Uit de bevolkingsprognose van de Provincie Limburg⁹ blijkt dat het aantal ouderen (65+) tussen 2020 en 2030 zal stijgen met ruim 22%, en het aantal 65+ huishoudens zal toenemen met circa 23%. In absolute zin zal het

Tabel 6 Aantal en aandeel ouderen in Mook en Middelaar

	2020	2025	2030
Aantal 65+ inwoners	2.123	2.376	2.600
Aandeel 65+ inwoners	27,1%	29,8%	32,3%
Aantal 65+ huishoudens	1.401	1.571	1.724
Aandeel 65+ huishoudens	39,5%	42,0%	45,2%

⁸ Woningmarktmonitor Arnhem-Nijmegen 2020 (Companen), <https://www.companen.nl/nieuwe-woningmarktmonitor-arnhem-nijmegen-gepresenteerd/>

⁹ Dataportaal Provincie Limburg (Etil, 2020).

aantal oudere huishoudens tussen 2020 en 2030 met ongeveer 323 huishoudens toenemen. Kijkend naar het aandeel ouderen ten opzichte van de totale bevolking, neemt het aandeel ouderen toe van circa 27% in 2020 naar circa 32% in 2030 (tabel 6). Ook het aantal 65+ huishoudens ten opzichte van het totale aantal huishoudens zal naar verwachting stijgen: van ruim 39% in 2020 naar circa 45% in 2030. Er zijn op dit moment dus al relatief veel ouderen en dit zal de komende jaren nog verder toenemen.

Toename van de zorgvraag

Van deze ouderen heeft niet iedereen een zorgvraag. Anderzijds komt de zorgvraag ook vanuit jongere mensen met een beperking. De doelgroep ouderen vormt qua aantallen wel veruit de grootste groep met een woonzorgvraag. De vergrijzing leidt dus onvermijdelijk tot een toename van de zorgvraag. Zo is landelijk 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 verwacht de meest recente prognose, in het kader van indicatiestelling, dat de zorgindicaties in de komende 30 jaar gaat toenemen met 1 miljoen ouderen¹⁰. De urgentie om geschikte woningen en verpleeghuizen voor ouderen te realiseren is dus hoog, getuigen ook een recente publicatie van de Rabobank (2020), waarin wordt aangegeven dat er een tekort is aan geschikte woonvormen voor ouderen van in totaal 250.000 woningen (landelijk). In 2025 zijn daarnaast 14.000 extra verpleeghuis-

plekken nodig (Actiz, 2020) en volgens TNO zelfs 30.000 extra plaatsen.

Op dit moment is er volgens het VGZ¹¹ een fors hogere zorgconsumptie in de regio Noord-Limburg ten opzichte van het landelijk gemiddelde. Kijkend naar de gemeente Mook en Middelaar ligt de zorgconsumptie echter lager ten opzichte van het landelijk gemiddelde. Met de toenemende vergrijzing biedt deze lagere zorgconsumptie echter geen garantie voor de komende jaren. De zorgkosten voor specifiek de 65+ doelgroep liggen namelijk 7,9% hoger dan het Nederlands gemiddelde. Aangezien deze groep nog toe zal nemen, zal de zorgconsumptie (gebaseerd op een stijgende zorgvraag) dus waarschijnlijk ook toenemen.

Woonvraag gemeente Mook en Middelaar

Het is goed om inzicht te krijgen in de woonvraag van ouderen en mensen met een beperking die gebruik maken van een woonvorm van 24-uurszorg en de woonvraag van ouderen met een lichtere zorgvraag, hiervan zal een deel een beroep doen op een geclusterde woonvorm. Geclusterd wonen met 24-uurszorg, zoals beoogd door het initiatief, is alleen toegankelijk met een Wlz-indicatie.

Uit de regionale Woondeal Arnhem-Nijmegen blijkt dat de deelnemende gemeenten, waaronder gemeente Mook en Middelaar, het realiseren van zorgwoningen als een lokale verantwoordelijkheid zien. Daarnaast stuurt het huidige overheidsbeleid op het zo lang mogelijk zelfstandig wonen in de vertrouwde woonomgeving, voor zowel ouderen als mensen met een beperking. De reguliere woningvoorraad in Mook en

Middelaar zal daar dus ook op in moeten spelen door levensloopbestendig te zijn. Dit zijn meestal gelijkvloerse appartementen met de juiste maatvoeringen voor rollators en rolstoelen. Zoals vastgesteld in de behoefteonderbouwing voor reguliere woningen is er momenteel ook voornamelijk behoefte aan (levensloopbestendige) appartementen, maar blijven deze ver achter in de huidige harde plannen. Bovendien blijkt uit de woonmonitor dat het in onder andere de gemeente Mook en Middelaar van belang is om de woningbouw de komende jaren te versnellen om de toenemende vraag bij te houden.

Aanbod

Huidige zorglocaties

Het overgrote deel van de ouderen woont in een reguliere woning, dit zal ook in de toekomst zo blijven. Kijkend naar Mook en Middelaar als primair verzorgingsgebied voor dit initiatief komt het volgende naar voren over het aanbod:

- Volgens de provincie Limburg zijn er momenteel 156 zelfstandige en 25 niet-zelfstandige (intramurale) zorgunits voor ouderen in de gemeente Mook en Middelaar. Daarnaast zijn er 8 zelfstandige woningen en 45 niet-zelfstandige woningen voor mensen met een beperking.¹²
- Volgens ZorgkaartNederland zijn er ongeveer 38 verzorgingshuizen en verpleeghuizen binnen een straal van 10 kilometer van de kern Mook¹³. Hiervan zijn er twee voor mensen met een beperking (tussen de 18 en 65 jaar). Het is onbekend hoeveel woonzorgunits de vestigingen hebben.
- In Regioplan 2020 voor Noord- en Midden-Limburg komt naar voren dat het aantal intramurale zorglocaties licht

¹⁰ HEVO (2020). Marktonderzoek Wonen en Zorg 2040

¹¹ VGZ (2020) Regiobeeld Noord-Limburg 2020.

¹² Datapotaal provincie Limburg, Wonen, Woningvoorraad. Gemeente Mook en Middelaar.

¹³ Zorgkaartnederland.nl (2021)

achterloopt op het landelijk gemiddelde (17 tegenover 18 locaties per 1.000 Wlz-klanten). Het is lastig om in de regio het zorgaanbod op peil te houden door de ruimtelijke kenmerken van de regio: een smal, langwerpig stukje Nederland met relatief veel dorpskernen en weinig grote steden. Daartegenover staat een bovengemiddelde vergrijzing, ontgroening en arbeidsmarkttekort, wat in toenemende mate zal leiden tot een druk op de ouderenzorg in de regio. Langer thuis wonen is ook in dat opzicht een steeds groter belang om de juiste zorgcapaciteit te houden.

Leegstand

De gemeente Mook en Middelaar kende in 2021 een leegstand van maatschappelijk vastgoed van 2%. Dit ligt onder het gemiddelde in de provincie Limburg (8%), en onder het landelijk gemiddelde (5%). Circa 20% van het leegstaand maatschappelijk vastgoed in Mook en Middelaar stond een jaar geleden ook al leeg. Dit betekent dat er relatief weinig langdurige leegstand is van maatschappelijk vastgoed in vergelijking met het provinciaal (77%) en landelijk gemiddelde (71%).¹⁴ Het beperkte aantal leegstaand maatschappelijk vastgoed in Mook en Middelaar wordt dus relatief snel ingevuld.

Nieuwe ontwikkelingen (plancapaciteit)

- St. Agnetenweg Nijmegen: zorgwoningen voor 45 bewoners om het verwachte tekort in een bestaand verzorgingshuis in te vullen¹⁵.
- Vossenlaan Nijmegen: een voormalig schoolgebouw wordt getransformeerd naar 41 zorgwoningen¹⁵.
- Groesbeek: de transformatie van een oud politiebureau naar 41 zorgwoningen¹⁶.

Conclusie behoefte zorgwoningen

Vanuit het overheidsbeleid, kwantitatieve en kwalitatieve informatie blijkt dat er behoefte is aan levensloopbestendige woningen en zorgwoningen:

- Uit de behoefteonderbouwing voor reguliere woningen blijkt er een huidig én toekomstig tekort te zijn aan levensloopbestendige appartementen. Ook dienen deze typen woningen zoveel mogelijk de woonzorgvraag lokaal op te kunnen vangen in bestaande woonwijken. Er is vanuit de reguliere woningmarkt en de zorg dus nog een inhaalvraag.
- De komende jaren zal de vergrijzing (bovengemiddeld) toenemen in de gemeente Mook en Middelaar. Er zullen ongeveer 323 oudere huishoudens bij komen, welke volgens het beleid allemaal in een levensloopbestendige woning zouden moeten kunnen wonen. Dit betekent een toenemende behoefte aan (levensloopbestendige) appartementen bovenop het huidige tekort daaraan.
- Volgens Regioplan Noord- en Midden-Limburg loopt het woonzorgaanbod achter op het landelijk gemiddelde. De zorgconsumptie ligt in de gemeente Mook en Middelaar weliswaar beneden het landelijk gemiddelde, maar in de rest van de regio Noord-Limburg ligt dit erboven. Er is hierbij geen onderscheid gemaakt tussen ouderenzorg en gehandicaptenzorg. Mogelijk leidt de achterstand in zorgaanbod in combinatie met een hogere regionale zorgconsumptie tot een grotere verhuisafstand, en dus een woonzorgvraag vanuit de omliggende gemeenten.
- In de gemeente Mook en Middelaar staat relatief weinig maatschappelijk vastgoed leeg, en anders meestal van korte duur. Dit geeft een indicatie dat er nog behoefte is aan extra zorginstellingen.

¹⁴ CBS, Dashboard Leegstand 2021. Bron: https://dashboards.cbs.nl/v3/landelijke_monitor_leegstand/

¹⁵ <https://www.waalboog.nl/goed-wonen/nieuwbouw/ontwikkeling-nieuwe-woonzorglocaties/>

¹⁶ <https://www.gelderlander.nl/nijmegen-e-o/zorgappartementen-in-oude-politiebureau-van-groesbeek-af870443/>

Bijlage 3: Trends en ontwikkelingen

In deze bijlage zijn de trends die relevant zijn voor de realisatie van zorgwoningen in beeld gebracht. Ook wordt een vertaalslag gemaakt voor wat dit betekent voor de gemeente Mook en Middelaar en dit initiatief.

Vergrijzende bevolking en toenemende zorgvraag

De Nederlandse bevolking wordt steeds ouder waardoor de trend van vergrijzing sterk aanwezig is, ook in de gemeente Mook en Middelaar. Uit de meest actuele bevolkingsprognose (2020) door de Provincie Limburg blijkt dat het aandeel ouderen ten opzichte van de totale bevolking toeneemt van 27,1% in 2020 naar 32,3% in 2030.

Van deze ouderen heeft niet iedereen een zorgvraag. Maar de doelgroep ouderen vormt qua aantallen wel veruit de grootste groep met een woonzorgvraag. Deze vergrijzing leidt dus onvermijdelijk tot een toename van de zorgvraag. Zo is landelijk 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 verwacht de meest recente prognose, in het kader van indicatiestelling, dat de zorgindicaties in de komende 30 jaar gaat toenemen met 1 miljoen ouderen¹⁷. De urgentie om geschikte woningen en

verpleeghuizen voor ouderen te realiseren is dus hoog, getuigen ook een recente publicatie van de Rabobank (2020), waarin wordt aangegeven dat er een tekort is aan geschikte woonvormen voor ouderen van in totaal 250.000 woningen (landelijk). In 2025 zijn daarnaast 14.000 extra verpleeghuisplekken nodig (Actiz, 2020) en volgens TNO zelfs 30.000 extra plaatsen.

In de regio Noord-Limburg is er op dit moment al een hogere zorgconsumptie dan het landelijk gemiddelde. Volgens zorgverzekeraar VGZ¹⁸ ligt de zorgvraag in de regio's Noord- en Midden-Limburg boven het Nederlands gemiddelde, en nemen de Wlz indicaties ook sneller en meer toe.

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). 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.¹⁹

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

Woonwensen ouderen

Er kan niet gesproken worden over 'de oudere', het gaat immers om een heterogene groep. De ideale ouderenwoning bestaat daarom niet. Toch zijn er een aantal universele woonwensen van ouderen²⁰:

- 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.

¹⁷ HEVO (2020). Marktonderzoek Wonen en Zorg 2040

¹⁸ VGZ (2020) Regiobeeld Noord- en Midden-Limburg 2020.

¹⁹ Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg (2014). Webspecial woonwensen voor ouderen.

²⁰ 3Bplus (2016). Woonwensen van ouderen – de woning, situatie en omgeving.

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, kangeroewoningen en collectieve woonprojecten. De focus ligt bij dit type woningen sterk op samen zelfstandig oud worden.

‘Aging in place’ vormt steeds vaker het vertrekpunt in het ouderenzorgbeleid. Dit betekent dat ouderen zolang mogelijk in staat gesteld moeten worden om een betekenisvol leven te leiden in hun eigen woon- en leefomgeving, ook als ze kwetsbaar en hulpbehoevend zijn. In navolging daarop wordt community care, waarin de oudere (met beperkingen) bij het leven in- en deelname aan de samenleving wordt ondersteund door de samenleving zelf, steeds belangrijker ²¹

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-zorg-complex extra functies faciliteren om zo een nieuwe rol in de wijk te vervullen en een plek te zijn waar mensen uit de wijk samenkomen.

Langdurige zorg (mensen met beperking)

De zorg voor mensen met een (verstandelijke) beperking is in transitie. Dit hangt samen met eerdere beleidswijzigingen op rijksniveau, waarbij het voornaamste uitgangspunt is dat mensen met een beperking als het kan thuis wonen en onderdeel uitmaken van de maatschappij. Hierdoor verandert de behoefte van intramurale plaatsen naar zware zorg in de thuisomgeving en een groei van het aantal mensen met een lichte zorgvraag die begeleid zelfstandig wonen in de samenleving ²².

Kleinschalige initiatieven omtrent zorg en wonen

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

Mismatch tussen vraag en aanbod

Dat er in algemene zin een mismatch (voornamelijk kwalitatief) is tussen vraag en aanbod blijkt uit het Marktonderzoek Wonen en Zorg 2040 (2020), maar ook uit het onderzoek Wachtlijsten in de Wlz (KCWZ, 2016). Enerzijds is er sprake van of dreigt er leegstand bij zorginstellingen: ze sluiten kleinschaligere of verouderde locaties en centraliseren op een beperkt aantal (grotere) geschikte locaties om schaal- en kostenvoordelen te benutten. Anderzijds maken cliënten die recht hebben op een plaats in een instelling daar niet altijd gebruik van als een plaats beschikbaar komt. Dit hangt samen met het feit dat het wachtlijstbeheer aanbod-gericht is en niet is ingericht op de specifieke vragen en wensen van cliënten.

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

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

²¹ Zorgsaamwonen & Ouder Worden 2040 (2021). Trends- en ontwikkelingen in de ouder wordende samenleving.

²² Rabobank (2019). Cijfers & Trends, Gezondheidszorg.