Movares l BRO Adviseurs B.V.
Willemsplein 2
5211 AK ’s-Hertogenbosch

KVK 16035601
www.movares.com

Ladder voor duurzame verstedelijking

Projectnaam
Ladder voor duurzame verstedelijking P07675

Datum
24 oktober 2025

Projectnummer
P07675

Opdrachtgever
EState Invest

Movares projectleider
JRi

Projectteam
LFa, DGo, LvdH

Inleiding

Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het plan om circa 1.700 woningen te realiseren in het plan Haven Noord in Spijkenisse (gemeente Nissewaard). Aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking is onderzocht of het plan voorziet in een behoefte en of er sprake is van duurzaam ruimtegebruik.

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 januari 2024 luidt het tweede lid van art. 5.129g van bkl als volgt: "Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
> - de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
> - als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te 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.

Planinitiatief

De initiatiefnemer is voornemens een bestaand bedrijventerrein aan de Ir. Herman de Grootweg in Spijkenisse te transformeren tot een woongebied met bijbehorende voorzieningen. Het ontwikkelgebied is onderverdeeld in drie deelgebieden: 1, 2 en 3. In deze drie deelgebieden worden in totaal circa 1.700 nieuwe appartementen gerealiseerd, gecombineerd met een programma van circa 7.000 m² aan commerciële en maatschappelijke voorzieningen, waaronder kleinschalige detailhandel. De verdeling van de woningen over de deelgebieden is als volgt: 1: max. 450 woningen, 2: max. 460 woningen, 3: max. 790 woningen. De nieuwe woonwijk krijgt de naam Molenzicht Haven-Noord. In onderstaande tabel wordt het verwachte woningbouwprogramma toegelicht.

Tabel 1: Verwacht woningbouwprogramma

Segment	*Aantal*	*Verwacht oppervlakte*	*Verwacht type*	*Percentage*
Sociale huur	Ca. 340	55 – 68 m²	2/3-kamer appartement	20%
Middenduur koop/huur	Ca. 510	49 – 70 m²	2/3-kamer appartement	30%
Duur koop/huur	Ca. 700	80 – 105 m²	3/4- kamer appartement	50%

Optioneel: in plaats van betaalbare koopappartementen van 70 m² kunnen er eventueel zorgappartementen komen.



Figuur 1: Stedenbouwkundig ontwerp



Figuur 2: Locatie planinitiatief

Opzet onderzoek

Voor het initiatief is onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 1.700 woningen te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag luidt: *Voorziet het initiatief in een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?*

Om een antwoord te geven op de hoofdvraag onderzoeken we zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied. Ook is er een locatieafweging gemaakt: ligt de locatie binnen het stedelijk gebied, binnen het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing of buiten het bestaand stedelijk gebied? Bovendien zijn de verwachte (leegstands)effecten van de ontwikkeling in beeld gebracht.

Voor het onderzoek is onder andere gekeken naar:

- Programma wonen en zorg voor ouderen (2022)
- Omgevingsvisie Zuid-Holland (geconsolideerd 2021)
- Verkenning wonen met zorg Zuid-Holland 2022-2040 (2022)
- Regionale Woonvisie Regio Rotterdam 2021-2040 (2021)
- Woondeal Regio Rotterdam (2022)
- Regioakkoord Regio Rotterdam (2022)
- Omgevingsvisie Spijkenisse centrum (2021)
- Woonvisie Nissewaard, Nissewaard een plek voor iedereen (2020)

Hoofdstuk 1: Onderbouwing woningbehoefte

B 1.1 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.

De verhuisbewegingen (tabel 2) in de gemeente Nissewaard vinden voor een groot deel plaats binnen de eigen gemeente (52%). Daarom is gemeente Nissewaard het primair verzorgingsgebied. Daarnaast komen veel verhuisbewegingen in gemeente Nissewaard uit gemeente Rotterdam, namelijk 22%. Gezien de grote omvang van het aantal verhuisbewegingen uit Rotterdam, is gemeente Rotterdam het secundaire verzorgingsgebied. Het primair en secundair verzorgingsgebied zijn samen goed voor 74% van de verhuisbewegingen in gemeente Nissewaard. Gemeenten Nissewaard en Rotterdam maken beide onderdeel uit van regio Rotterdam. Er is ook een relatie zichtbaar met overige gemeenten uit deze regio. Daarnaast worden woningmarktafspraken vaak op regionaal niveau gemaakt. Daarom wordt deze regio in onderstaande tabel nog even uitgelicht.

Verhuisbewegingen (Bron: CBS Verhuisbewegingen 2023)	***Gemeenten***	***Relatief***
Binnen gemeente Nissewaard (primair)	-	*52%*
Vanuit gemeente Rotterdam (secundair)	-	*22%*
Vanuit regio Rotterdam (excl. Rotterdam en Nissewaard)	*Lansingerland, Capelle aan den IJssel, Schiedam, Voorne aan Zee, Maassluis, Barendrecht, Vlaardingen, Albrandswaard, Ridderkerk, Krimpen aan den IJssel*	*13%*
Totaal aantal verhuisbewegingen	***Nissewaard, Rotterdam** (Lansingerland, Capelle aan den IJssel, Schiedam, Voorne aan Zee, Maassluis, Barendrecht, Vlaardingen, Albrandswaard, Ridderkerk, Krimpen aan den IJssel)*	***74%** (87%)*

Tabel 2: Verhuisbewegingen gemeente Nissewaard

B 1.2 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. In tabel 3 is de vraagbehoefte aan woningen op basis van bevolkings- en huishoudensprognose afgezet tegen het huidige aanbod en de nog te ontwikkelen woningen (harde plancapaciteit). Door de woningbehoefte te verminderen met de harde plancapaciteit blijkt of er nog extra kwantitatieve behoefte is aan woningen. Uit de kwantitatieve behoefteraming uit tabel 3 blijkt van boven naar beneden het volgende:

- In zowel de gemeente Nissewaard als gemeente Rotterdam neemt het aantal **inwoners** en **huishoudens** toe. Het aantal huishoudens groeit naar verwachting sneller dan het aantal inwoners. Dit komt onder andere doordat er meer kleinere huishoudens zijn. Volgens de Primos-prognoses stijgt het inwoneraantal in Nissewaard met 3,8% richting 2035. De gemeentelijke bevolkingsprognose uit 2023 laat echter een andere groei zien: 8.1%. Voor de kwantitatieve behoefteraming in deze ladder wordt uitgegaan van de Primos-prognoses, omdat deze naast bevolkingsgroei ook de ontwikkeling van het aantal huishoudens inschatten. Er dient rekening gehouden te worden met de mogelijkheid dat de werkelijke groei van zowel inwoners als huishoudens in gemeente Nissewaard hoger uitvalt dan de Primos-prognose. In dat geval zal ook de benodigde woningvoorraad toenemen.

- Het toekomstig aantal huishoudens bepaalt grotendeels de **benodigde woningvoorraad** (zie rij C). Kijkend naar de bevolkings- en huishoudensgroei van het primaire en secundaire verzorgingsgebied, zien we dat de groei in Rotterdam verhoudingsgewijs groter is dan in gemeente Nissewaard. Dit zorgt naar verwachting voor 'overloop' van woningzoekenden uit gemeente Rotterdam naar gemeente Nissewaard.
- In beide gemeenten is sprake van een toenemende behoefte aan woningen (zie rij C). Op basis van de huishoudensontwikkeling is het huidige woningtekort geraamd op 2.257 woningen in gemeente Nissewaard en 33.930 woningen in gemeente Rotterdam. Het relatief grote woningtekort kan deels verklaard worden door een achterstand in de woningbouwdoelstelling. Volgens de NieuwbouwMonitor had gemeente Nissewaard in 2025 slechts 58% van de woningbouwdoelstelling gerealiseerd en 64% in gemeente Rotterdam.
- De 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. Waardoor realisatie van zachte plancapaciteit minder zeker is.
- De totale plancapaciteit voor gemeente Nissewaard bevat 5.910 woningen, volgens gemeentelijke bronnen. Dit betreft een combinatie van harde en zachte plannen. De harde plancapaciteit bedraagt volgens gemeente Nissewaard 2.325 woningen. Wanneer deze harde plannen worden afgezet tegen de benodigde woningvoorraad op basis van huishoudensprognoses, blijkt geen aanvullende woningbehoefte. Hierbij dient wel te worden opgemerkt dat het niet duidelijk is binnen welk termijn deze woningen gerealiseerd gaan worden. Van de totale plancapaciteit zullen 2.670 woningen nultredenwoningen zijn (levensloopbestendig).
- De totale plancapaciteit in gemeente Rotterdam bevatte in 2024 48.029 woningen, waarvan 19.645 woningen behoren tot de harde plancapaciteit (rij D). Als de harde plancapaciteit wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad (rij C) is in het secundair verzorgingsgebied sprake van een aanvullende woningbehoefte van circa 14.285 woningen (zie rij F). Dit is de ruimte die nog kan worden ingevuld met (harde) woningbouwplannen. Deze plancapaciteit is echter afkomstig uit 2024. Anno 2025 kunnen er al meer woningen in de harde plancapaciteit zitten. Dit is daarom een indicatieve aanvullende woningbehoefte.

	Primair verzorgingsgebied: Gemeente Nissewaard			**Secundair verzorgingsgebied: Gemeente Rotterdam**		
	2025	2035	Ontwikkeling	2025	2035	Ontwikkeling
A. Inwonertal	87.639	90.950	+3,8%	670.610	721.170	+7,5%
B. Huishoudens	39.713	41.970	+5,7%	341.460	375.390	+9,9%
C. Benodigde woningvoorraad	39.713	41.970	+2.257	341.460	375.390	+33.930
D. Harde plancapaciteit		2.325			19.645	
E. Zachte plancapaciteit		4.860			28.384	
F. Aanvullende woningbehoefte = C – D			**-68**			**+14.285**

Tabel 3: Kwantitatieve behoefte

Opgave uit de Woondeal Regio Rotterdam (2022)
Landelijk bestaat de ambitie om ruim 900.000 woningen te realiseren om het woningtekort te verminderen. Deze ambitie is uitgewerkt in verschillende regionale woondeals. Iedere regio heeft de opgave om een bepaald aantal woningen te realiseren en verdeelt dit onder sub regio's (zoals op gemeenteniveau). Gemeente Nissewaard valt onder woondeal Regio Rotterdam. Daarin wordt het volgende vermeldt over de woningbouwambitie:

- Regio Rotterdam heeft de opgave om in de periode 2021 t/m 2030 bruto 98.641 woningen te realiseren. Vanaf 2025 moeten er volgens de Woondeal jaarlijks 10.129 woningen gerealiseerd worden. De bruto woningbouwopgave is niet gecorrigeerd met sloop. De regio had tijdens het opstellen van de woondeal 45.483 woningen in de harde plancapaciteit en had daarom de opgave om de harde plancapaciteit uit te breiden met circa 53.150 woningen.
- Gemeente Rotterdam heeft een bouwproductie (opleveringen) van 44.100 woningen tot en met 2030. Gemeente Nissewaard heeft een bouwproductie van 4.700 woningen tot en met 2030. De Woondeal bevat geen overzicht van de plancapaciteit per gemeente. Via cijfers van het CBS kunnen we wel nagaan hoeveel woningen er sinds het afsluiten van de Woondeal in de gemeente Nissewaard zijn gerealiseerd:
    - In 2021 telde Nissewaard 39.469 woningen. In april 2025 (de meest recente stand) waren dat er 40.630. Dat betekent dat er in deze periode 1.161 nieuwe woningen zijn toegevoegd aan de woningvoorraad. Dit komt neer op ongeveer 25% van de totale bouwopgave. Om de doelstellingen van de Woondeal te halen, moet de gemeente Nissewaard in de periode 2025–2030 circa 3.540 woningen realiseren, oftewel de resterende 75% van de geplande bouwproductie.
- ABF-research heeft in het voorjaar van 2024 een inventarisatie naar de plancapaciteit ten opzichte van de woondealopgave uitgevoerd. In dit inventarisatierapport wordt als het ware de stand van zaken van de woningbouwambitie en harde plancapaciteit geschetst. Hieruit kunnen we opmaken dat de resterende bruto nieuwbouwopgave in de regio volgens de Woondeal op 82.300 stond in 2024 (de totale woningbouwopgave voor de regio bedroeg 93.800 woningen, hiervan zijn 11.500 woningen gerealiseerd). De regio Rotterdam had in het voorjaar van 2024 47.300 woningen in de harde plancapaciteit wat resulteert in een resterende opgaven van circa 35.000 woningen in 2024[1].
- Daarnaast zien we in het inventarisatierapport dat de bruto plancapaciteit in de regio Rotterdam tot en met 2043 voor 26% bestaat uit sociale huur en voor 63% bestaat uit betaalbare woningen (goedkope huur, middeldure huur, goedkope koop en middeldure koop). Ook weten we dat er in de regio voornamelijk meergezinswoningen op de planning staan (83%) en maar weinig eengezinswoningen.

B 1.3 Kwalitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwalitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van de Woonvisie Nissewaard. Daarmee is ook het bestaande kwalitatieve aanbod en de kwalitatieve 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. Voor de reguliere woningmarkt zijn drie dominante doelgroepen te onderscheiden: 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 ma-

[1] ABF-research (2024), Inventarisatie Plancapaciteit Voorjaar 2024

nier kan worden gekeken of het initiatief aansluit op de wensen van de doelgroep. Naast de drie dominante doelgroepen bestaan er ook subdoelgroepen, zoals emptynesters en doorstromers. Omdat deze vaak onderdeel zijn van een dominante doelgroep (bijvoorbeeld gezinnen of ouderen), worden ze in dit overzicht verder niet apart benoemd.



Figuur 1: Trends op de woningmarkt

Het initiatief spreekt de volgende doelgroepen aan:

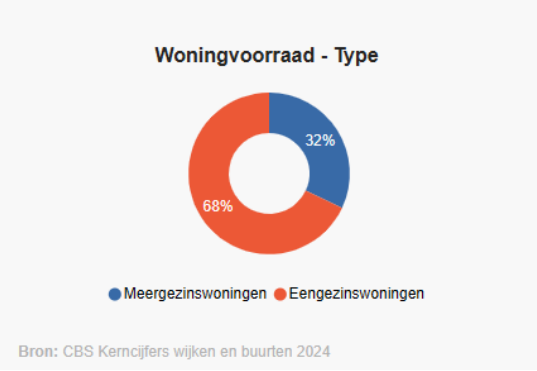
- Ongeveer 20% van de te realiseren woningen zal bestaan uit sociale huurappartementen. Daarnaast bestaat circa 30% van het programma uit betaalbare, middeldure woningen. Deze betaalbare woningen zullen naar verwachting voornamelijk bestaan uit 2- of 3-kamerappartementen met een indicatieve oppervlakte van circa 49 tot 70 m². Starters geven over het algemeen de voorkeur aan betaalbare woningen en accepteren daarbij vaak een beperkter woonoppervlak. De kleinere betaalbare appartementen sluiten daarom goed aan bij hun woonwensen.

- Circa 50% van de appartementen zal tot het dure segment behoren. De exacte verdeling tussen koop- en huurappartementen is op dit moment nog niet bekend. Naar verwachting zullen de dure appartementen uit minimaal drie en maximaal vier kamers bestaan. Hoewel appartementen over het algemeen minder aantrekkelijk zijn voor gezinnen (die vaak de voorkeur geven aan een grondgebonden woning) kunnen grotere appartementen, afhankelijk van de gezinssamenstelling en het woonoppervlak, wel degelijk geschikt zijn voor gezinnen met oudere kinderen.
- Tot slot sluit het initiatief ook aan bij de woonwensen van ouderen. Appartementen zijn doorgaans nultredenwoningen, wat een belangrijke voorwaarde is voor deze doelgroep. Door zowel sociale huurappartementen als dure koopappartementen aan te bieden, wordt ingespeeld op de uiteenlopende financiële draagkracht van ouderen. Sommige ouderen hebben behoefte aan een betaalbare huurwoning, terwijl anderen juist de voorkeur geven aan een comfortabel, ruim koopappartement.

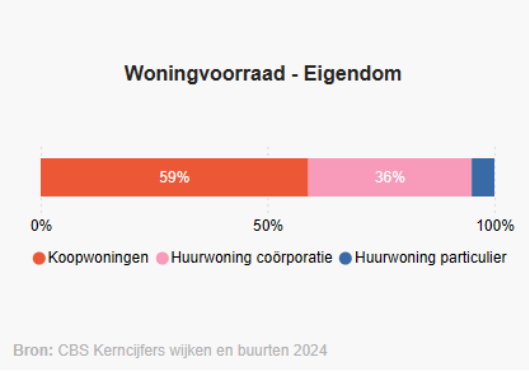
Kwalitatief aanbod

De gemeente Nissewaard beschikt over circa 40.308 woningen.[2] De woningvoorraad is als volgt opgebouwd:

- Circa 68% van de woningvoorraad betreft een eengezinswoning en 32% een meergezinswoning.
- Circa 59% van de woningvoorraad is een koopwoning en 41% een huurwoning (waarbij 36% in het bezit is van een woningbouwcorporatie en 5% betreft particuliere huurwoningen). In vergelijking met vergelijkbare gemeenten (12%), ligt het aanbod vrijesectorhuurwoningen in Nissewaard beduidend lager.
    - Volgens de Woonvisie ligt het aanbod gereguleerde huurwoningen in Spijkenisse op 41% van het totale aanbod.
- Het meest voorkomende type woning in gemeente Nissewaard is het rijtjeshuis (44%), gevolgd door het appartement (32%) en het hoekhuis (16%). Als we kijken naar opgeleverde huizen afgelopen jaar, zien we dat er relatief veel appartementen zijn gerealiseerd, gevolgd door rijtjeshuizen maar weinig andere grondgebonden woningen.[3]
- Gemeente Nissewaard heeft volgens de Woonvisie een vrij eentonige woningvoorraad met veel appartementen in de sociale huursector uit de jaren '60- '80 en veel eengezinswoningen in de koopsector uit de periode van 1970 tot 1985.
- In vergelijking met andere gemeenten uit provincie Zuid-Holland en het landelijk gemiddelde, hebben woningen in gemeente Nissewaard een vrij lage WOZ-waarde. Woningen in Nissewaard hebben de op-een-na-laagste WOZ-waarde binnen de provincie.
- Als ex-groeikern heeft Spijkenisse een periode van enorme groei gekend. Woningen die in deze groeiperiode zijn gebouwd, zijn nu vaak toe aan grondige renovatie, verduurzaming en soms sloop.



Figuur 4: Woningvoorraad Nissewaard - Type



Figuur 5: Woningvoorraad Nissewaard - Eigendom

[2] CBS-opendata, aantal woningen
[3] Geodienst, nieuwbouwmonitor

Kwalitatieve behoefte volgens Woonvisie Nissewaard

De gemeente Nissewaard richt haar aandacht sterk op de bestaande woningvoorraad. Nieuwe toevoegingen aan de woningvoorraad zullen met name plaatsvinden binnen de woningsegmenten waarin momenteel tekorten bestaan.

Sociale huurwoningen

Het aanbod en de behoefte aan sociale huurwoningen zijn momenteel nagenoeg gelijk, de gemeente Nissewaard heeft anno 2025 al meer dan 30% sociale huurwoningen. Tegelijkertijd is de voorraad niet overal voldoende toegankelijk. De vraagdruk op de sociale huurwoningvoorraad neemt op korte termijn naar verwachting toe, terwijl er op middellange termijn overschotten kunnen ontstaan. De acute vraagdruk komt door extramuralisering, kloof tussen sociale woningvoorraad en de vrijesectorvoorraad en de mutatiegraad van woningen in de sociale sector.

Middeldure huurwoningen

Door beleidswijzigingen moeten lage middeninkomens nu uitwijken naar de vrijehuursector. Deze doelgroep is daardoor aangewezen op middeldure huurwoningen. Op dit moment voldoet het aanbod woningen in de middenhuur niet aan de vraag. Naast lage middeninkomens is er ook vanuit ouderen behoefte aan woningen in de middeldure huursector. Het aantal ouderen zal de komende jaren in gemeente Nissewaard blijven groeien. Doorstroming van ouderen die nu een grondgebonden woning bewonen naar aantrekkelijke nultredenwoningen kan helpen de groep starters te laten doorstromen. Een deel van de ouderen ziet een goed gelegen levensloopbestendig huurappartement in het middeldure segment als aantrekkelijke woning.

Middeldure koopwoningen

In delen van de gemeente Nissewaard ligt met name de koopvoorraad niet in lijn met de behoefte. Er zijn op dit moment relatief veel betaalbare rijwoningen, maar relatief weinig middeldure koop- en levensloopbestendige woningen. Om gezinnen de kans te geven binnen de eigen kern door te stromen en zo de kern vitaal te houden, is het doel om voor hen (middel)dure koopwoningen te bouwen. Dit biedt ook meer doorstroommogelijkheden voor starters.

Klein(er) wonen

De vraag naar kleiner wonen vertaalt zich in de praktijk in een diverse behoefte aan bijvoorbeeld kleine appartementen en kleine grondgebonden woningen. Daarnaast is er behoefte aan een flexibele schil van woningen, om een tijdelijke of urgente vraag naar woonruimte op te vangen.

Leegstand

De gemeente Nissewaard had in 2024 een woningleegstand van 2%. Dit is gelijk aan het provinciaal gemiddelde en iets lager dan het gemiddelde in het COROP-gebied. Voor een gezonde doorstroming op de huizenmarkt is een leegstand van gemiddeld 2% nodig.

Hoofdstuk 2: 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. Er wordt nog onderzocht of er in het initiatief ook zorgwoningen worden toegevoegd, daarom wordt het beleid m.b.t. zorgwonen ook al weergeven.

Nationaal

Programma wonen en zorg voor ouderen (2022)

- De meeste ouderen zijn tevreden met hun woning en woonomgeving. Toch zijn de woningen lang niet altijd passend. Doordat de formele zorg en mantelzorg onder druk staan, is het van nog groter belang om geschikt te wonen.
- Over het algemeen vinden ouderen het belangrijk om dichtbij voorzieningen en bekenden te wonen. De behoefte aan comfort en toegankelijkheid neemt toe.
- Onder de mensen die 65+ zijn heeft minstens 50% behoefte aan een woning die bedoeld is voor ouderen, met name in een complex.
- Van de 900.000 woningen die tot en met 2030 gebouwd worden, moeten minstens 290.000 woningen gebouwd worden die geschikt zijn voor ouderen. Dit zijn woningen die passen bij de diversiteit onder ouderen. Dit omvat ook woningen voor ouderen met een grotere zorgbehoefte.

Programma een thuis voor iedereen (2022)

Het programma 'Een thuis voor iedereen' heeft als doel te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen, met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding. Om dit doel te realiseren maken rijk, provincies, gemeenten en corporaties afspraken over bouw, toewijzing en ondersteuning. Specifiek gaat het om:

- Afspraken die ertoe leiden dat er tot en met 2030 in totaal 900.000 woningen worden gebouwd, waarvan 350.000 huur- en koopwoningen voor mensen met een middeninkomen en 250.000 sociale huurwoningen (2/3^{e} betaalbaar wonen). Dit laatste met oog voor de behoefte aan passende woningen voor mensen met een laag inkomen, waaronder aandachtsgroepen zoals dak- en thuisloze mensen en statushouders;
- Het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad, met een streven naar 30 procent sociale huurwoningen. Dit betekent dat bij de nieuwbouw van sociale huurwoningen, gemeenten met minder dan 30 procent sociale huur in de bestaande woningvoorraad moeten bijdragen aan dit streven. Gemeenten die al (ruim) boven het streven zitten, kunnen minder sociale huurwoningen bouwen. Voor het bouwen van betaalbare woningen kunnen zij zich concentreren op middeninkomens;
- Prestatieafspraken waarbij in iedere regio gekomen wordt tot een betere balans in de woningvoorraad, wat gemonitord zal worden. Gemeenten moeten in het uiterste geval gehouden kunnen worden aan het toewerken naar het streven naar meer evenwicht en daartoe krijgen provincies een wettelijke interventiemogelijkheid.

Provincie Zuid-Holland

Omgevingsvisie Zuid-Holland

Het Rijk streeft naar het bouwen van circa 900.000 woningen voor 2030. Provincie Zuid-Holland heeft volgens de provinciale omgevingsvisie de voorkeur voor nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Als uitgangspunt hanteert de provincie dat woningen daar worden gerealiseerd waar de behoefte zich manifesteert. Ongeveer 1/3e van de 900.000 woningen moet geschikt zijn voor ouderen. Omdat de provincie Zuid-Holland nu al met een tekort aan geschikte ouderenwoningen zit, is de opgave daar nog groter dan 1/3^{e}. Het Rijk maakt bij ouderenwoningen onderscheid tussen nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen.

Verkenning wonen met zorg Zuid-Holland 2022-2040 (2022)
Naar verwachting neemt de vraag naar beschermd wonen (VV ZZP 4-8) in Zuid-Holland Zuid toe met 98% tussen 2022 en 2041. Echter heeft dit betrekking op alle leeftijdscategorieën en niet alleen op de ouderen.

Regio Rotterdam

Regionale Woonvisie Regio Rotterdam 2021-2040 (2021)
De regionale woonvisie sluit aan bij de verplichting uit de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland om een regionale woonvisie te ontwikkelen, waarin van regio's het volgende wordt gevraagd:

- Een gewenste kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkelrichting voor de bestaande en gewenste woningvoorraad.
- Een passend aanbod voor doelgroepen van het huurbeleid.
- Een definitie van schaarste.
- Onderbouwing van de keuzes en maatregelen in de woonopgave met betrekking tot energietransitie, klimaatadaptatie en bodemdaling.
- Afspraken over uitgangspunten van Ladder voor duurzame verstedelijking.

De regio Rotterdam ziet acht grote opgaven waar ze op het gebied van wonen voor aan de lat staan:

1. Er is een enorme bouwopgave om het woningtekort terug te dringen, zodat meer mensen kunnen wonen naar wens. De juiste woningen worden daarom op de juiste plek gebouwd (mede door transformatie van bedrijvenlocaties), woningbouw wordt versneld en er wordt gebouwd op de juiste plek en met het oog op de toekomst.
2. In de regio wordt er gewerkt aan betere spreiding van de sociale voorraad om zo in elke regiogemeente een evenwichtiger opbouw van de woningvoorraad mogelijk te maken. Het is belangrijk de individuele kwaliteiten en identiteiten van de gemeenten te blijven versterken.
3. De betaalbaarheid van het wonen staat mede door de schaarste onder druk. Dit vraagt zowel in de bestaande voorraad als in de nieuwbouw actie.
4. Omdat de schaarste niet van de ene op de andere dag is opgelost, onderzoekt de regio met elkaar hoe ze de toegankelijkheid en beschikbaarheid kunnen verbeteren.
5. Investeringen in de bestaande woningvoorraad zijn nodig om de woningvoorraad toekomstbestendig en duurzaam te maken.
6. Naast de woning schaarste vraagt de aanpak van de kwetsbare gebieden in de regio nadrukkelijke aandacht. Er zijn kwetsbare gebieden die vragen om forse investeringen én een maatwerkaanpak.
7. Het faciliteren van vernieuwende (tijdelijke) woonvormen, omdat deze een oplossing kunnen bieden voor de maatschappelijke vraagstukken en wensen van inwoners.
8. Oplossingen vragen om een goede, verantwoorde en integrale afweging tussen wonen en andere domeinen en voorzieningen om de beschikbare ruimte goed in te vullen.

Regio Rotterdam heeft als wens op het gebied van ouderenhuisvesting: "Op een meer gelijkwaardige en inclusieve woningmarkt kunnen ouderen leven in een passende woning in een divers woonzorglandschap". Een groot deel van de ouderen wordt vitaal oud, echter zijn er ook veel ouderen die hulp en ondersteuning nodig hebben. De regio anticipeert vol op het woon-zorgvraagstuk. Er worden diverse woonzorglandschappen ontwikkeld waarin steeds meer te kiezen valt dan alleen de keuze tussen thuis blijven wonen of het verpleeghuis. De keuzevrijheid wil de regio de komende jaren blijven bieden en daarbij met woon-zorgpartners en de bewoners vernieuwende woon-zorgconcepten blijven ontwikkelen.

Woondeal regio Rotterdam (2022) en Regioakkoord (2022)
In het Regioakkoord zijn 6 doelstellingen opgenomen voor Regio Rotterdam. Dit zijn:

- Het realiseren van voldoende woningen in de totale voorraad;
- Het realiseren van voldoende woningen in de sociale voorraad;

- Het realiseren van voldoende woningen in de middeldure voorraad;
- Het realiseren van een meer evenwichtige spreiding van de sociale woningvoorraad;
- In de regio voldoende beschikbaarheid van woningen op lokaal niveau en een regionaal gelijkmatiger toegang tot de sociale voorraad van huurtoeslaggerechtigden;
- In de regio voldoende betaalbare woningen met een huur van onder de bovenste aftoppingsgrens op lokaal niveau en meer balans van deze voorraad in de regio.

De ambitie voor de regio Rotterdam is het realiseren van circa 98.000 woningen. In de Woondeal worden afspraken gemaakt over mogelijke oplossingen van knelpunten voor de woningbouw, woningbouw eventueel te versnellen en om daarbij het aandeel betaalbaarheid te vergroten. Dit om invulling te geven aan de nationale ambitie dat vanaf 2025 de programmering bestaat uit 2/3^{e} betaalbare woningen, waarvan de helft door woningcorporaties wordt gebouwd in de segmenten sociale huur middenhuur en betaalbare koop én het streven dat elke gemeente toegroeit naar minimaal 30% sociale huur in de woningvoorraad.

- Gemeente Nissewaard heeft de woningbouwopgave van 4.700 woningen volgens de Woondeal.
- Het gebied Haven Noord is in de Woondeal opgenomen als MIRT-project.

Gemeente Nissewaard

Omgevingsvisie Spijkenisse centrum (2021)

Het gebied Haven Noord maakt onderdeel uit van de Omgevingsvisie Spijkenisse centrum. Voor Haven Noord is de ambitie opgenomen dat het gebied moet verstedelijken. Ook moeten er groene ontmoetings-, speel- en beweegplekken komen en moet het gezond wonen zijn. Door de ligging ten opzichte van de haven, het stadscentrum en de directe ontsluiting aan de Groene Kruisweg heeft Haven Noord veel potentie. De locatie leent zich voor een diversiteit aan functies die naast en door elkaar kunnen bestaan. Inwoners moeten hier prettig kunnen wonen maar tegelijkertijd moet het gebied uitnodigen tot creativiteit, ontmoeten en diverse vormen van werken.

Woonvisie Nissewaard, Nissewaard een plek voor iedereen (2020)

- De komende jaren groeit het aantal 65-plussers in Nissewaard aanzienlijk. Deze stijging komt mede voort uit het verleden van Spijkenisse als groeikern. Deze demografische verschuiving vraagt om een passend woningaanbod voor ouderen, zonder daarbij de behoeften van andere doelgroepen uit het oog te verliezen.
- Een belangrijk uitgangspunt voor de komende jaren is de vernieuwing en verduurzaming van de bestaande sociale woningvoorraad. Dit gebeurt via verdunning op sommige locaties en verdichting op andere locaties.
- De transformatie van leegstaande panden in en rond het centrum van Spijkenisse biedt kansen om te voorzien in de woonwensen van ouderen en om ruimte te creëren voor jongeren die zelfstandig willen wonen.
- Woningbouw is nodig om in te spelen op de verwachte groei van circa 6% in de komende twintig jaar. De verwachte groei zorgt voor een toenemende woningvraag maar draagt tegelijkertijd ook bij aan de vitaliteit van Spijkenisse en de omliggende kernen en is van belang voor het behoud van het voorzieningenniveau in de gemeente.
- De instroom van jonge huishoudens en gezinnen, onder andere uit Rotterdam, is cruciaal voor de ontwikkeling en schokbestendigheid van Nissewaard.
- De volgende uitgangspunten vormen de leidraad voor woningbouw in Nissewaard tot 2030:
    - Behoud en verbetering van het woonklimaat voor alle inwoners;
    - Toevoegen van woningen voor doelgroepen uit de regio en daarbuiten die een aanvulling vormen op de huidige bevolking;
    - Aanbod voor ouderen uitbreiden, aansluitend bij de groei van deze doelgroep;
    - Middeldure en duurdere koopwoningen bouwen om stellen en gezinnen met lokale binding doorstroommogelijkheden te bieden binnen de eigen omgeving;

- Transformatie van bestaande panden tot (meergezins)woningen;
- Functionele noodzaak als toetssteen bij nieuwbouwprojecten;
- Toevoeging van huurwoningen in het lage middenhuursegment én (middel)dure koopwoningen, met bijzondere aandacht voor het nultredensegment in Spijkenisse.

In gemeente Nissewaard is vanwege het verleden sprake van een dubbele vergrijzing. Hierdoor stijgt de vraag naar geclusterde en aangepaste ouderenwoningen en nultredenwoningen. Landelijk is het beleid dat ouderen langer in hun eigen woning kunnen wonen. Prognoses van ABF-zorgrapportage laten zien dat er een toename van circa 220 intramurale en 1.040 extramurale zorgbehoevenden tot 2030 worden verwacht. Het is belangrijk woningen toegankelijk te houden. Dit kwam sterk naar voren in de bijeenkomsten met belanghebbenden. Dit heeft betrekking op de woning zelf (levensloopbestendig), maar ook op de locatie: nabij voorzieningen of plekken om elkaar te ontmoeten, en de mogelijkheden om passende zorg aan te bieden in de nabijheid van de woning. Denk hierbij bijvoorbeeld aan geclusterde woonvormen van allerlei soorten en maten, die aansluiten bij een brede diversiteit aan woonwensen en –eisen van ouderen.

Hoofdstuk 3: Conclusies

Passend binnen beleidskaders

Het planinitiatief past grotendeels binnen de beleidskaders van provincie, regio en gemeente:

- Uit de *behoefteraming 2023* blijkt dat er in regio Rotterdam tot en met 2032 een behoefte is aan circa 71.000 woningen. Omdat niet alle plannen uit de plancapaciteit daadwerkelijk worden gerealiseerd, is het toegestaan om een plancapaciteit van 130% van de woningbouwopgave aan te houden. Dit laat zien dat de regio Rotterdam voor een grote woningbouwopgave staat. Het initiatief is een ontwikkeling van groot formaat en draagt daarom een substantieel deel bij aan deze behoefte.
- Vanuit de regio is er afgesproken dat woningen op de juiste plek gebouwd moeten worden. Daarnaast geldt er landelijk de wens van inbreiding boven uitbreiding. Het initiatief wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied (bedrijvenlocatie) en sluit daarom aan bij dit beleidskader (*Regio Rotterdam, 2021 Regionale woonvisie*).
- Woningbouw in gemeente Nissewaard is volgens de woonvisie nodig om in te spelen op de verwachte inwonersgroei van de komende 20 jaar. De groei van woningen draagt bij aan de vitaliteit van Spijkenisse en de omliggende kernen en is van belang voor het behoud van het voorzieningenniveau (*Gemeente Nissewaard, 2020 Woonvisie Nissewaard*). Het initiatief draagt hieraan bij doordat woningen voor alle doelgroepen worden gerealiseerd.
- Gemeente Nissewaard vindt de instroom van jonge huishoudens en gezinnen belangrijk voor de ontwikkeling van gemeente Nissewaard (*Gemeente Nissewaard, 2020 Woonvisie Nissewaard*). Doordat het initiatief betaalbare woningen realiseert, draagt het bij aan de instroom van jonge huishoudens en gezinnen.
- De gemeente wil woningen toevoegen voor doelgroepen uit de regio en daarbuiten die een aanvulling vormen op de huidige bevolking. Daarnaast wil ze het aanbod voor ouderen uitbreiden, middeldure en duurdere koopwoningen bouwen, huurwoningen in het lage middenhuursegment realiseren en (middel)dure koopwoningen toevoegen. In het bijzonder moet er aandacht zijn voor nultredenwoningen (*Gemeente Nissewaard, 2020 Woonvisie Nissewaard).* Het initiatief sluit op al deze punten aan doordat er een nieuwe wijk gerealiseerd wordt waar verschillende bevolkingsgroepen bij elkaar in de buurt zullen leven.
- In de *Woondeal* is opgenomen dat de programmering vanaf 2025 voor 2/3^{e} moet bestaan uit betaalbare woningen, waarvan de helft door woningcorporaties gebouwd moet worden. Daarnaast wordt ernaar gestreefd dat elke gemeente toegroeit naar minimaal 30% sociale huur in de woningvoorraad. Het initiatief sluit hier in eerste instantie niet volledig op aan (20% sociale huur). Echter is in het nationale programma *'Een thuis voor iedereen'* bepaald dat gemeenten die al (ruim) boven de 30% sociale huur zitten, minder sociale huurwoningen hoeven toe te voegen. De gemeente Nissewaard heeft momenteel een woningvoorraad waarvan circa 36% uit sociale huur bestaat. Daarmee ligt gemeente Nissewaard boven de landelijke ambitie, waardoor het streven van 30% sociale huur bij nieuwbouw niet van toepassing is. Het beleidskader van twee derde betaalbare woningen blijft echter wél van kracht. Het initiatief voldoet niet aan deze ambitie. Hierover zijn begin 2025 echter afspraken gemaakt met de provincie. De provincie heeft het toenmalige woningbouwprogramma vastgesteld die niet voldeed aan de eis van 2/3^{e} betaalbaar.

Toets Ladder voor Duurzame verstedelijking

Eindconclusie

De ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

- Het initiatief voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
- De locatie heeft de functie Bedrijf en is daarmee onderdeel van het stedelijk gebied.
- Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het initiatief onaanvaardbare leegstandseffecten optreden.

In de paragrafen hierna lichten we deze conclusie toe.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling, bestaand stedelijk gebied

De aard en omvang van een woningbouwontwikkeling bepalen of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Vanaf 12 woningen geldt een initiatief als een stedelijke ontwikkeling die 'ladderplichtig' is.

De Ladder is verplicht als een stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Daarvan is sprake als wonen niet is toegestaan binnen het omgevingsplan of als het initiatief niet voldoet aan randvoorwaarden binnen het omgevingsplan (woningaantallen, bouwvlak etc.)

Bij de locatieafweging (binnen bestaand stedelijk gebied, stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied of buiten bestaand stedelijk gebied) wordt gekeken of de locatie een stedelijke of stedelijk groene functie heeft. Bestaand stedelijk gebied is het 'stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur, met uitzondering van stedelijk groen aan de rand van die bebouwing en lintbebouwing langs wegen, waterwegen of waterkeringen'.

Conclusie: Het initiatief is een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling is niet toegestaan in het huidige omgevingsplan en er worden 12 of meer woningen toegevoegd.

Binnen bestaand stedelijk gebied:
De planlocatie heeft in het geldende omgevingsplan de functie 'Bedrijf'. Dit betekent dat de locatie een stedelijke functie heeft. Ook in de directe omgeving zijn stedelijke functies gelegen, waaronder 'Woongebied', 'Horeca' en 'Gemengd'. Hierdoor is sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied'. Verdere motivering op dit punt is niet nodig.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

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

Conclusie: CBS-cijfers laten zien dat ongeveer 52% van alle verhuizingen in Nissewaard plaatsvindt binnen de gemeente zelf. Daarom is gemeente Nissewaard het primaire verzorgingsgebied. De gemeente Rotterdam vormt het secundaire verzorgingsgebied. Circa 22% van de verhuisbewegingen naar gemeente Nissewaard is afkomstig uit gemeente Rotterdam. Het primair en secundair verzorgingsgebied zijn gezamenlijk goed voor 74% van de verhuisbewegingen. Gemeente Nissewaard en gemeente Rotterdam zijn onderdeel van de regio Rotterdam. Er is ook een verhuisrelatie zichtbaar met de andere gemeenten uit regio Rotterdam.

Kwantitatieve behoefte aangetoond

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

Conclusie: De beoogde ontwikkeling van maximaal 1.700 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Het aantal inwoners en huishoudens in de gemeente Nissewaard en gemeente Rotterdam nemen de komende jaren toe. Het aantal huishoudens neemt sterker toe door de kleiner wordende huishoudens.
- De harde plancapaciteit voor gemeente Nissewaard is voldoende om in de lokale behoefte te voorzien. De harde plancapaciteit bedraagt circa 2.325 woningen, tegenover een behoefte van circa 2.250 woningen. Op basis van de huishoudensprognose en de harde plancapaciteit, is geen extra behoefte aan woningen in gemeente Nissewaard.
- Daarentegen is er in het secundaire verzorgingsgebied sprake van een aanzienlijke woningbehoefte. De huidige harde plancapaciteit is daar onvoldoende om te kunnen voorzien in de toenemende vraag. Gezien de sterke verhuisrelatie tussen gemeente Nissewaard en het secundaire verzorgingsgebied, kan het initiatief voor verlichting zorgen in het secundair verzorgingsgebied. De realisatie van het initiatief voorziet daarmee in een kwantitatieve behoefte.
- Ook uit de woondeal Rotterdam en het inventarisatierapport van ABF-research, blijkt een behoefte aan extra woningen. Gemeente Nissewaard heeft volgens de woondeal de opgave om 4.700 woningen te realiseren tot 2030. In de periode 2021 tot en met april 2025 (meest recente cijfers) zijn er 1.611 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Dat komt neer op ongeveer 25% van de woondeal-opgave. De overige 75% (3.450 woningen) moet gerealiseerd worden in de periode 2025-2030. Als we deze woningbouwopgave afzetten tegen de harde plancapaciteit zien we dat er nog 1.215 woningen aan de harde plancapaciteit toegevoegd moeten worden.

Kwalitatieve behoefte aangetoond

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

Conclusie: Het initiatief om 1.700 appartementen te realiseren in verschillende prijssegmenten voorziet in een kwalitatieve behoefte.

- Het initiatief zal sociale huurwoningen en betaalbare koop/huurwoningen realiseren. Deze woningen zullen naar verwachting een klein(er) oppervlak hebben en passen daarom bij de wensen van starters.
- Er komen ook dure koop/huurwoningen in Haven Noord. De grotere dure appartementen kunnen passen bij de wensen van gezinnen, afhankelijk van de gezinssamenstelling en grootte van het appartement.
- Ook sluit het initiatief aan bij de wensen van ouderen doordat er zowel goedkope als dure huur- en koopwoningen worden gerealiseerd. De wensen van ouderen verschillen sterk (afhankelijk van de financiële draagkracht). Door het realiseren van woningen voor ouderen, wordt er bijgedragen aan

de doorstroming binnen gemeente Nissewaard en komen er meer woningen vrij voor starters en gezinnen.

- De huidige woningvoorraad in gemeente Nissewaard is vrij eentonig: veel appartementen in de sociale huursector komen uit de jaren '60-'80 en er zijn veel eengezinswoningen in de koopsector (waarvan veel woningen een lage WOZ-waarde kennen). Dit is het gevolg van een groeiperiode die de gemeente Nissewaard heeft gehad. De gemeente wil diversificatie aanbrengen en niet alleen maar blijven bijbouwen in de bestaande categorieën. De gemeente wil zich daarom vooral focussen op de huidige voorraad en alleen bijbouwen waar behoefte aan is. Volgens de woonvisie is er behoefte aan middeldure huurwoningen, middeldure koop- en levensloopbestendige woningen. Het initiatief voorziet hierin en draagt daarmee bij aan de balans op de Nissewaardse woningmarkt.

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

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

Conclusie: Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van 1.700 woningen in Spijkenisse onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Bovendien heeft een gezonde woningmarkt 2% leegstand volgens het Planbureau voor de Leefomgeving[4]. De gemeente Nissewaard had in 2024 een woningleegstand van respectievelijk 2%.

[4] https://vastgoedactueel.nl/in-veel-gemeenten-nauwelijks-langdurige-woningleegstand/

Movares l BRO Adviseurs B.V.
Willemsplein 2
5211 AK ’s-Hertogenbosch

KVK 16035601
www.movares.com

Ladder voor duurzame verstedelijking

Projectnaam
Ladder voor duurzame verstedelijking P07675

Datum
21 oktober

Projectnummer
P07675

Opdrachtgever
EState Invest

Movares projectleider
JRi

Projectteam
IBo, LvdH

Review
LvdH

Inleiding

Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het plan om circa 1.700 woningen te realiseren in Haven-Noord in Spijkenisse (gemeente Nissewaard). Binnen dit woningbouwprogramma is voorzien in de mogelijkheid om een deel van de appartementen (maximaal 100 appartementen) op te splitsen ten behoeve van bijzondere woonvormen. Aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking is onderzocht of het plan voorziet in een behoefte en of er sprake is van duurzaam ruimtegebruik.

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 januari 2024 luidt het tweede lid van art. 5.129g van bkl als volgt: "Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
> - de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
> - als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te 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.

Planinitiatief

De initiatiefnemer is voornemens het bestaande bedrijventerrein aan de Ir. Herman de Grootweg in Spijkenisse te transformeren tot een woongebied met bijbehorende voorzieningen. Het plangebied, genaamd Molenzicht, bestaat uit drie deelgebieden (A, B en C) waarin in totaal circa 1.700 appartementen worden gerealiseerd, aangevuld met circa 7.000 m² aan commerciële en maatschappelijke voorzieningen, waaronder kleinschalige detailhandel.

Bijzondere woonvormen d.m.v. woningsplitsing

Binnen het woningbouwprogramma is voorzien in de mogelijkheid om een deel van de appartementen op te splitsen ten behoeve van bijzondere woonvormen.
Het gaat hierbij om woonvormen die vergelijkbaar zijn met reguliere woningen, maar een zorg- of ondersteunende functie kennen. Hieronder kunnen onder meer de volgende typen huisvesting worden onderscheiden:

- Gezinsvervangende tehuizen;
- Wooneenheden met de mogelijkheid tot een zorgfunctie en/of zorgondersteuning;
- Seniorenhuisvesting;
- Tijdelijke wooneenheden ten behoeve van een zorghotel;
- Andere woonvormen waarbij (al dan niet) gemeenschappelijke voorzieningen aanwezig zijn, zoals gezamenlijke woonkamers, keukens of ruimten voor zorgondersteuning.

Er kunnen maximaal 100 appartementen worden gesplitst in twee afzonderlijke woonunits. Deze gesplitste woonunits tellen gezamenlijk als één woning binnen het vastgestelde maximum van 1.700 woningen. Hoewel de woningsplitsing resulteert in circa 200 afzonderlijke woonunits, blijven deze binnen de planologische ruimte van 100 woningen die onderdeel uitmaken van het totale woningbouwprogramma van 1.700 woningen binnen het project Molenzicht. De woonunits moeten voldoen aan de geldende (bouw)regelgeving en kwaliteitseisen. Daarbij moeten de woonunits beschikken over passende gemeenschappelijke of ondersteunende voorzieningen, afhankelijk van de aard van de woonvorm. De nieuwe woonwijk krijgt de naam Molenzicht. In onderstaande tabel wordt het verwachte woningbouwprogramma toegelicht.

Tabel 1: Verwacht woningbouwprogramma totaal

Segment	*Aantal*	*Verwacht oppervlakte*	*Verwacht type*	*Percentage*
Sociale huur	Ca. 340	55 – 68 m²	2/3-kamer appartement	20%
Middenduur koop/huur	Ca. 510	49 – 70 m²	2/3-kamer appartement	30%
Duur koop/huur	Ca. 700	80 – 105 m²	3/4- kamer appartement	50%



Afbeelding 1: Stedenbouwkundig ontwerp



Afbeelding 2: Locatie planinitiatief

Opzet onderzoek

Voor het initiatief is onderzocht of en op welke manier de splitsing van maximaal 100 woningen naar bijzondere woonvormen te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag luidt: *Voorziet het initiatief in een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?*

Om een antwoord te geven op de hoofdvraag onderzoeken we zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied. Ook is er een locatieafweging gemaakt: ligt de locatie binnen het stedelijk gebied, binnen het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing of buiten het bestaand stedelijk gebied? Bovendien zijn de verwachte (leegstands)effecten van de ontwikkeling in beeld gebracht.

Voor het onderzoek is onder andere gekeken naar:

- Programma wonen en zorg voor ouderen (2022)
- Omgevingsvisie Zuid-Holland (geconsolideerd 2021)
- Verkenning wonen met zorg Zuid-Holland 2022-2040 (2022)
- Regionale Woonvisie Regio Rotterdam 2021-2040 (2021)

- Woondeal Regio Rotterdam (2022)
- Regioakkoord Regio Rotterdam (2022)
- Omgevingsvisie Spijkenisse centrum (2021)
- Woonvisie Nissewaard, Nissewaard een plek voor iedereen (2020)
- Woonzorgvisie Nissewaard (2023)

Conclusies

Passend binnen de beleidskaders

Het initiatief past grotendeels binnen de beleidskaders van het Rijk, provincie, regio en gemeente:

- Het beleid streeft naar een passende woning voor iedereen. Een deel van de mensen kan niet langer zelfstandig wonen en hebben daardoor behoefte aan een zorgwoning. Het initiatief voorziet hierin. Het initiatief levert direct een bijdrage aan de landelijke doelstelling om 290.000 geschikte ouderenwoningen te realiseren tot 2030, waaronder geclusterde woonvormen met zorgvoorzieningen, zodat ouderen comfortabel, toegankelijk en dicht bij voorzieningen kunnen wonen.
- Het initiatief sluit aan bij de landelijke ambitie om iedereen een passende woning te bieden en past binnen het Rijksprogramma Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen (WOZO). Daarmee draagt het bij aan de doelstelling om tot 2030 circa 290.000 geschikte ouderenwoningen te realiseren, waaronder geclusterde woonvormen met zorgvoorzieningen.
- Binnen de provinciale koers van Zuid-Holland wordt ingezet op versterking van de woningvoorraad binnen bestaand stedelijk gebied en een betere koppeling tussen wonen en zorg. Het initiatief sluit hierop aan door de transformatie van een bedrijventerreinlocatie, waarmee zorgvuldig ruimtegebruik en duurzame verstedelijking worden bevorderd.
- De Regionale Woonvisie Rotterdam (2021) voorziet tot 2032 een behoefte aan circa 71.000 nieuwe woningen. Het initiatief levert een betekenisvolle bijdrage aan deze opgave en voldoet aan het uitgangspunt van inbreiding boven uitbreiding, passend bij de regionale ambitie om inclusieve wijken te realiseren waarin wonen, zorg en ontmoeting samenkomen.
- De Woonzorgvisie Nissewaard 2023–2040 vormt het lokale kader en richt zich op een inclusieve woonomgeving waarin iedereen, ongeacht leeftijd of zorgbehoefte, zelfstandig kan wonen met zorg en voorzieningen dichtbij. Het initiatief sluit aan bij de groeiende behoefte aan levensloopbestendige, geclusterde en begeleide woonvormen voor ouderen en kwetsbare doelgroepen.
- In lijn met de Woonvisie Nissewaard 2020 draagt het project bij aan de vitaliteit van Spijkenisse en omliggende kernen door een divers en betaalbaar woningaanbod te realiseren dat de instroom van jonge huishoudens stimuleert, doorstroming bevordert en het voorzieningenniveau op peil houdt.
- Hoewel het project niet volledig voldoet aan de norm van 30% sociale huur, is dit beleidsmatig aanvaardbaar: met circa 36% sociale huurwoningen zit Nissewaard al boven het landelijke streven, waardoor het initiatief past binnen de Woondeal-doelstellingen en bijdraagt aan een evenwichtige, toekomstbestendige woningvoorraad.

Toets Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Eindconclusie

De ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

- Het initiatief voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
- De locatie heeft de functie 'Bedrijf' en is daarmee onderdeel van het stedelijk gebied.
- Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het initiatief onaanvaardbare leegstandseffecten optreden.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling, bestaand stedelijk gebied
De aard en omvang van een woningbouwontwikkeling bepalen of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Vanaf 12 woningen of 500 m2 bvo geldt een initiatief als een stedelijke ontwikkeling die 'ladderplichtig' is.

De Ladder is verplicht als een stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Daarvan is sprake als wonen niet is toegestaan binnen het omgevingsplan of als het initiatief niet voldoet aan randvoorwaarden binnen het omgevingsplan (woningaantallen, bouwvlak etc.)

Bij de locatieafweging (binnen bestaand stedelijk gebied, stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied of buiten bestaand stedelijk gebied) wordt gekeken of de locatie een stedelijke of stedelijk groene functie heeft. Bestaand stedelijk gebied is het 'stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur, met uitzondering van stedelijk groen aan de rand van die bebouwing en lintbebouwing langs wegen, waterwegen of waterkeringen'.

Conclusie: Het initiatief kwalificeert als een nieuwe stedelijke ontwikkeling: binnen Molenzicht (maximaal 1.700 woningen) worden via splitsing meer dan twaalf zorgwoningen gerealiseerd. Het plangebied heeft in het vigerende omgevingsplan de functie 'Bedrijf'. Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft. In de directe omgeving zijn bovendien stedelijke functies gelegen, waaronder 'Woongebied', 'Horeca' en 'Gemengd'. Gelet op bovenstaande is sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verdere motivering op dit punt niet nodig.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte bevatten. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Bij maatschappelijke functies is het ruimtelijk verzorgingsgebied meestal de gemeente of een groter gebied. Verhuisbewegingen binnen en tussen gemeenten geven hiervoor een indicatie, samen met een straal van 10-15 km rondom de ontwikkeling.

Conclusie: Conclusie: In dit behoefteonderzoek is de gemeente Nissewaard het primaire verzorgingsgebied. Binnen een straal van circa 10 tot 15 kilometer rondom de locatie Ir. Herman de Grootweg in Spijkenisse liggen bovendien de gemeenten Albrandswaard, Vlaardingen, Schiedam, Rotterdam, Barendrecht, Hoeksche Waard (met onder meer Oud-Beijerland) en Voorne aan Zee (met onder meer Brielle en Hellevoetsluis). Deze gemeenten maken gezamenlijk deel uit van het totale ruimtelijke verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling aan de Ir. Herman de Grootweg. Deze gemeenten vormen gezamenlijk het verzorgingsgebied Voorne-Putten en het zuidwestelijk deel van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) en vormen het secundaire verzorgingsgebied voor het initiatief.

Kwantitatieve behoefte

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

Conclusie: De beoogde ontwikkeling van maximaal 200 zorgwoningen (planologisch 100 woningen via woningsplitsing) ten behoeve van bijzondere woonvormen binnen de Wet langdurige zorg (Wlz) voorziet duidelijk in een kwantitatieve behoefte binnen de gemeente Nissewaard.

- Sterke groei in VV4-zorgvraag:
  In de gemeente Nissewaard is een duidelijke stijging zichtbaar in de vraag naar zorg met profiel VV4 (beschut of beschermd wonen met intensieve begeleiding en verzorging). Waar de zorgvraag in 2015 nog rond het landelijke gemiddelde lag, wordt richting 2040 een verdrievoudiging van het aantal cliënten verwacht. Ook binnen de regio Rotterdam-Den Haag, waar Nissewaard onder valt, zet deze groei door tot ongeveer het dubbele niveau van 2015.
- Toenemende behoefte aan VV5-zorgplaatsen:
  De vraag naar zorg met profiel VV5 (beschermd wonen met intensieve dementiezorg) neemt eveneens sterk toe. In Nissewaard verdubbelt het aantal cliënten met een VV5-indicatie naar verwachting al rond 2030 en stijgt dit verder tot ruim driemaal het niveau van 2015 in 2040. Deze ontwikkeling bevestigt de groeiende behoefte aan woonvormen waarin intensieve begeleiding, verzorging en behandeling binnen een beschermde omgeving kan worden geboden.
- Vergrijzing en dementie als drijvende kracht:
  De groei in de VV4- en VV5-profielen hangt nauw samen met de toenemende vergrijzing en het stijgende aantal inwoners met dementie. In de gemeente Nissewaard neemt deze groep toe van circa 1.400 inwoners in 2022 tot 1.900 in 2030, 2.500 in 2040 en 2.800 in 2050.
- Structureel tekort aan intramurale opvang:
  In de gemeente Nissewaard stijgt, uitgaande van dat circa 25% van de mensen met dementie intramuraal woont, de behoefte aan opvangplaatsen van circa 350 in 2022 naar ongeveer 625 in 2040 en 700 in 2050. Deze groei wijst op een structureel tekort aan intramurale huisvesting en vertaalt zich direct in een toenemende vraag naar woonvormen die aansluiten bij de zorgprofielen VV4 en VV5.

Kwalitatieve behoefte

De kwalitatieve behoefte gaat over specifieke woonvormen en doelgroepen. De kwalitatieve behoefte volgt onder andere uit de planinformatie, de lokale vraag-aanbodstructuur, trends en ontwikkelingen en beleidskaders. Kortom: de kwalitatieve 'meerwaarde' van het plan.

De beoogde ontwikkeling van maximaal 200 zorgwoningen (planologisch 100 woningen via woningsplitsing) ten behoeve van bijzondere woonvormen binnen de Wet langdurige zorg (Wlz) voorziet duidelijk in een kwantitatieve behoefte binnen de gemeente Nissewaard.

- Het nationaal, provinciaal en regionaal beleid streeft naar een geschikte woning voor iedereen, waarbij iedereen zo lang mogelijk thuis blijft wonen. Voor een deel van de bevolking is het echter niet meer mogelijk om zelfstandig thuis te wonen. Zorgwoningen zorgen ervoor dat zij alsnog een geschikte woning hebben.
- Groeiende behoefte aan nieuwe tussenvormen van zorgwonen:

- Er is een duidelijke trend zichtbaar richting nieuwe woonvormen tussen zelfstandig wonen en verpleeghuiszorg. Ouderen en zorgbehoevenden vragen steeds vaker om kleinschalige, beschutte woonomgevingen waar zorg en ondersteuning flexibel kunnen worden ingezet.
- De voorkeur verschuift van grootschalige instellingen naar kleinschalige woonvoorzieningen met meer privacy en een huiselijke sfeer, gecombineerd met gemeenschappelijke voorzieningen en activiteiten die sociale interactie stimuleren.
- Uit onderzoek blijkt dat er een kwalitatieve mismatch bestaat tussen de vraag van cliënten en het huidige aanbod van zorgwoningen. Bestaande complexen sluiten onvoldoende aan op de wensen van bewoners; er is behoefte aan meer variatie, flexibiliteit en persoonsgerichte woonconcepten.
- Door de stijging van het aantal mantelzorgers en de vergrijzing groeit de behoefte aan mantelzorgwoningen en kavel-splitsing. Deze woonvormen faciliteren informele zorg en dragen bij aan het ontlasten van de formele zorg, terwijl ze tevens bijdragen aan doorstroming op de woningmarkt.

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

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

Conclusie: Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van 100 zorgwoningen onaanvaardbare leeg-standseffecten zullen optreden. De behoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan. In 2024 stond circa 3% van het maatschappelijk vastgoed leeg in de gemeente Nissewaard . Dit is iets lager dan het landelijk gemiddelde.

Hoofdstuk 1: Onderbouwing woningbouwbehoefte

B1.1 Afbakening verzorgingsgebied

Om de behoefte aan de ontwikkeling van bijzondere woonvormen is het van belang de regio af te bakenen waarbinnen een dergelijke voorziening jaar (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. 52% van de verhuisbewegingen vinden plaats binnen de gemeente Nissewaard (CBS 2023).

Voor zorgbehoevenden verlopen verhuisbewegingen echter niet altijd op een vergelijkbare manier. Zij verhuizen vaker (noodgedwongen) over een grotere afstand, als gevolg van het ontbreken van passend aanbod. Door de grote verschillen in de mate van beperking of de problematiek is het voor deze doelgroep belangrijker dat de medebewoners en de setting passen bij hun zorgvraag. Voor zorgbehoevenden en familie gaat de voorkeur vaak uit naar een woonplek in de nabijheid van de eigen woonomgeving. Het zoekgebied voor een woning ligt initieel dan ook binnen een straal van ca. 10-15 km.

Zowel op basis van de verhuisbewegingen als de omvang van de ontwikkeling is het verzorgingsgebied voor het initiatief afgebakend tot de gemeenten waarvan de woonkernen grotendeels binnen deze straal liggen. Op basis van de verhuisbewegingen en de schaal van de ontwikkeling is het primaire verzorgingsgebied afgebakend tot de gemeente Nissewaard. Binnen een straal van circa 10 tot 15 kilometer rondom de locatie aan de Ir. Herman de Grootweg vallen daarnaast de gemeenten Albrandswaard, Vlaardingen, Schiedam, Rotterdam, Barendrecht, Hoeksche Waard (o.a. Oud-Beijerland) en Voorne aan Zee (o.a. Brielle en Hellevoetsluis). Deze gemeenten vormen samen het secundaire verzorgingsgebied, behorend tot Voorne-Putten en het zuidwestelijk deel van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH).

1.2 Behoefteraming

In deze paragraaf is de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan zorgwoningen in beeld gebracht. Omdat het plan op dit moment nog niet concreet maakt welke bijzondere woonvormen zullen worden gerealiseerd en er dus ook nog geen specifieke zorgprofielen zijn vastgesteld, is er bij het opstellen van deze ladder vooral vanuit de behoeftekant gekeken. De behoefte is daarbij hoofdzakelijk bepaald aan de hand van prognoses uit zorgvraag, trends en ontwikkelingen.

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. In algemene zin is het Rijksbeleid erop gericht zorgbehoevenden steeds 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.

Vraag

1.2.1 Vraag vanuit Zorgzwaartepakket Verpleging en verzorging

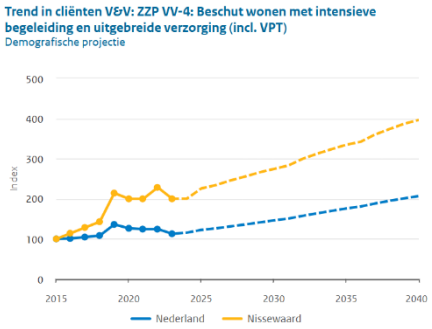
Voor de analyse is gekeken welke zorgprofielen passen bij de genoemde bijzondere woonvormen door de opdrachtgever. De genoemde woonzorgvormen vallen allemaal onder ZZP 4 tot en met 10 vallen onder de Wlz (Wet langdurige zorg), waarbij zorg met verblijf mogelijk is. In onderstaande tabel zijn de verschillende woonvormen met de zorgprofielen weergegeven. Op deze wijze is voor alle scenario's de zorgvraag in beeld gebracht ten behoeve van de behoeftetoets. De zorgprofielen VV (Verpleging en Verzorging) VV4, VV5 en VV9b worden in de volgende paragraaf onderzocht voor zowel de gemeente Nissewaard als voor de regio. De gemeente Nissewaard (waaronder de plaats Spijkenisse valt) behoort volgens de indeling van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) tot de regio Regio Rotterdam-Den Haag.

Bijzondere woonvorm	*Omschrijving woonvorm*	*Bijbehorende zorgprofiel*	*Omschrijving zorgprofiel (zie ook bijlagen 2)*
Seniorenhuisvesting	Zelfstandige woningen met beperkte zorg, eventueel alarmering of huishoudelijke hulp.	VV 4 (Beschut wonen met begeleiding en verzorging)	Lichte zorg, gericht op ondersteuning en comfort.
Wooneenheden met zorgfunctie/zorgondersteuning	zelfstandig wonen met dagelijkse ondersteuning (verzorging, verpleging of begeleiding).	VV 4 of 5 (Beschut of Beschermd wonen met intensieve zorg)	Gericht op ouderen met somatische of beginnende dementiezorg.
Gezinvervangende tehuizen	Kleinschalig groepswonen met 24/7 begeleiding in een huiselijke setting.	VV 5 (Beschermd wonen met intensieve dementiezorg)	Veelal voor ouderen met dementie of een verstandelijke beperking.
Tijdelijke woonvormen ten behoeve van zorghotel	Kortdurend verblijf na ziekenhuisopname of ter overbrugging.	VV 9b (Herstelgerichte behandeling met verpleging en verzorging)	Gericht op herstel, revalidatie en tijdelijk verblijf.
Andere woonvormen met gemeenschappelijke voorzieningen	Flexibele zorgvormen met collectieve ruimtes en lichte tot matige zorg.	VV 4–5	Afhankelijk van de doelgroep en de mate van benodigde zorgondersteuning.

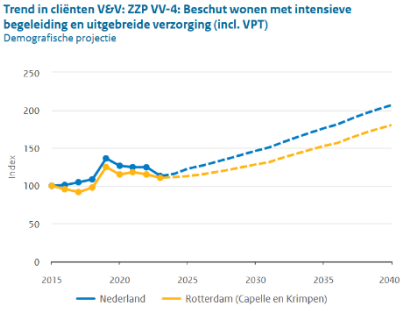
VV4 Beschut Of Beschermd wonen met intensieve zorg

- Binnen de gemeente Nissewaard is een duidelijke stijging zichtbaar in de vraag naar zorg die valt onder VV4 – Beschut of Beschermd wonen met intensieve begeleiding en uitgebreide verzorging (afbeelding 3). Waar de zorgvraag in 2015 nog op het landelijke gemiddelde lag (index = 100), is vanaf 2020 een snellere groei waarneembaar dan landelijk. Na een korte stabilisatie rond 2025 wordt verwacht dat de vraag structureel toeneemt richting 2040, tot ruim driemaal het niveau van 2015. Deze ontwikkeling wijst op een groeiende behoefte aan woonvormen die ruimte bieden voor intensieve begeleiding en verzorging, zoals wooneenheden met een zorgfunctie of zorgondersteuning, maar ook andere vormen van wonen met gemeenschappelijke voorzieningen.
- Ook binnen de VNG/ZN-regio Rotterdam is sprake van een stijgende trend (afbeelding 4). Hier verloopt de groei iets gematigder, maar het aantal cliënten met een indicatie binnen VV4 neemt gestaag toe tot circa het dubbele van het niveau in 2015. Dit bevestigt dat de regionale zorgvraag

naar beschut of beschermd wonen met intensieve zorg de komende decennia verder zal toenemen. Deze trend vormt daarmee een belangrijke onderbouwing voor de toekomstige behoefte aan bijzondere woonvormen waarin zorg en ondersteuning op maat kunnen worden geboden.



Afbeelding 3:Trend in cliënten totaal ZZP VV 4 – gemeente Nissewaard

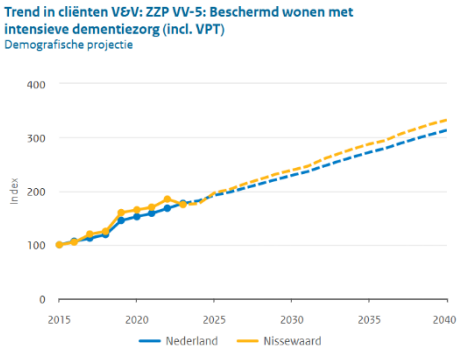


Afbeelding 4:Trend in cliënten totaal ZZP VV 4 – VNG/ZN regio Rotterdam

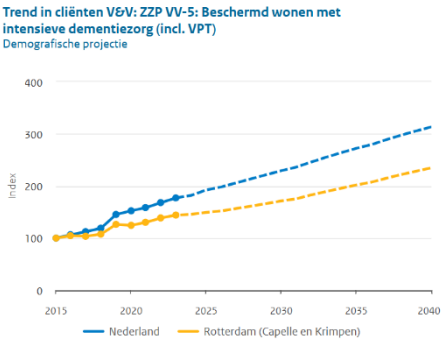
VV5 Beschermd wonen met intensieve dementiezorg

- Door de groei van het aantal ouderen wordt verwacht dat de zorgindicaties in de komende 30 jaar landelijk gaat toenemen met 1 miljoen ouderen.[1] De urgentie om geschikte woningen en verpleeghuizen voor ouderen te realiseren is dus hoog. Voor gemeente Nissewaard en de omliggende regio geldt:
- Door de vergrijzing en de toenemende behoefte aan langdurige zorg is ook in de **gemeente Nissewaard** een duidelijke stijgende lijn zichtbaar in het aantal inwoners met een indicatie voor **ZZP VV5** (afbeelding 5). In 2015 lag het aantal cliënten met deze indicatie rond het landelijke gemiddelde (index = 100). In de jaren daarna is een duidelijke toename te zien: vanaf 2020 groeit het aantal cliënten sterker dan landelijk gemiddeld. De prognose laat zien dat deze groei de komende decennia aanhoudt. Naar verwachting verdubbelt het aantal inwoners met een VV5-indicatie rond 2030 ten opzichte van 2015 en stijgt dit verder richting 2040 tot ruim driemaal het niveau van 2015. Dit bevestigt een toenemende vraag naar passende woonvormen waar intensieve begeleiding, verzorging en behandeling binnen een beschermde woonomgeving kan worden geboden.
- Ook binnen de **VNG/ZN-regio Rotterdam** is deze trend zichtbaar voor de indicatie ZZP VV5 (afbeelding 6). De groei in deze regio verloopt iets gematigder dan in Nissewaard, maar laat eveneens een structurele stijging zien tot circa tweemaal het niveau van 2015 in 2040. Deze ontwikkeling weerspiegelt de bredere regionale toename van inwoners met een zwaardere zorgbehoefte, wat de noodzaak onderstreept om te voorzien in voldoende geschikte woonvormen, zoals kleinschalige groepswoningen, wooneenheden met zorgondersteuning of andere vormen van beschermd wonen met intensieve zorg.

[1] HEVO (2020). Marktonderzoek Wonen en Zorg 2040



Afbeelding 5:Trend in cliënten totaal ZZP VV 5 – gemeente Nissewaard



Afbeelding 6:Trend in cliënten totaal ZZP VV 4 – VNG/ZN regio Rotterdam

VV9b Herstelgerichte behandeling met verpleging en verzorging

Voor de categorie 'Tijdelijke woonvormen ten behoeve van zorghotel' kan de zorgvraag niet structureel in beeld worden gebracht. Het bijbehorende zorgprofiel VV9b (Herstelgerichte behandeling met verpleging en verzorging) betreft tijdelijk verblijf, veelal in het kader van revalidatie of overbrugging na ziekenhuisopname. Deze zorg valt doorgaans onder de Zorgverzekeringswet (Zvw) in plaats van de Wet langdurige zorg (Wlz) en is daardoor niet opgenomen in de regionale Wlz-ramingen. Hierdoor zijn er geen betrouwbare prognoses beschikbaar voor dit type zorgvraag.

1.2.1 Extra zorgvraag door dementerende ouderen

- Door de toenemende vergrijzing stijgt ook in Nederland het aantal mensen met dementie sterk. Volgens Alzheimer Nederland is het aantal mensen met dementie **landelijk gestegen** van ongeveer 50.000 in 1950 naar 310.000 in 2025. Dit aantal zal de komende decennia verder toenemen. Momenteel woont circa 25% van de mensen met dementie in een verpleeg- of verzorgingshuis, wat een toenemende druk legt op de behoefte aan passende woonvormen met zorg.
- Ook in de gemeente Nissewaard is een duidelijke groei zichtbaar in het aantal inwoners met dementie. In 2022 ging het om circa 1.400 inwoners met dementie. In 2030 zal dit aantal naar verwachting zijn toegenomen tot 1.900 inwoners (+36% t.o.v. 2022). Voor 2040 wordt een verdere stijging verwacht naar 2.500 inwoners (+79% t.o.v. 2022), en in 2050 zelfs naar 2.800 inwoners (+100% t.o.v. 2022).
- Wanneer wordt uitgegaan van het gegeven dat ongeveer 25% van de mensen met dementie intramuraal woont, betekent dit dat er in Nissewaard in 2022 behoefte was aan circa 350 opvangplaatsen. Dit aantal stijgt naar circa 475 plaatsen in 2030, 625 in 2040 en 700 in 2050. Daarmee is een stijging van ongeveer 325 opvangplaatsen te verwachten richting 2050.

Leegstand

Het Dashboard Leegstand van het CBS laat de leegstand van vastgoed in Nederland zien. De gemeente Nissewaard valt onder de COROP-regio Groot-Rijnmond. In de regio Groot-Rijnmond stond in 2024 ongeveer 6% van het maatschappelijk vastgoed leeg, terwijl het landelijk gemiddelde rond de 4% lag. Deze cijfers hebben betrekking op alle gebouwen met een maatschappelijke functie, en dus niet uitsluitend op zorgwoningen. Aangenomen wordt dat het aantal leegstaande zorgwoningen lager ligt, omdat hiervoor doorgaans wachtrijen bestaan.

1.3 Trends en ontwikkelingen

De belangrijkste trends voor zorgwonen zijn samengevat in afbeelding 7. 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 verpleeghuis. Kleinschaligheid en privacy worden meer gewaardeerd worden, evenals de aanwezigheid van voorzieningen en activiteiten.

Als mensen met dementie niet meer thuis kunnen wonen, is een verhuizing naar een verpleeghuis of beschutte woonvorm vaak noodzakelijk. De afgelopen jaren worden er steeds meer verschillende woonvormen ontwikkeld. Het Trimbos-instituut onderscheidt op hoofdlijnen vijf typen woonvormen:

- Verpleeghuizen waar grootschalige verpleeghuiszorg wordt geleverd.
- Verzorgingshuizen met PG-units waar grootschalige verpleeghuiszorg wordt geleverd.
- Woonvoorzieningen die kleinschalige zorg bieden met meer dan 36 bewoners.
- Woonvoorzieningen die kleinschalige zorg bieden met maximaal 36 bewoners op een locatie waar ook andere zorg zoals verzorgingshuiszorg wordt geboden.
- Woonvoorzieningen die uitsluitend kleinschalige zorg bieden met maximaal 36 bewoners.

Meest voorkomende ziektebeelden ouderen

Er is onderzoek gedaan naar de meest voorkomende ziektebeelden onder ouderen, waarbij de kans groter is dat men niet meer thuis kan wonen. De ziekte van Alzheimer is een van de vijf meest voorkomende ziektebeelden. Het is de belangrijkste oorzaak van dementie bij oudere volwassenen en komt voor bij meer dan een derde van de patiënten ouder dan 85 jaar. Ook dementie is een van de vijf mest voorkomende ziektebeelden. Dementie is een geheugen- en denkstoornis die samenhangt met een gevarieerde groep van chronische en degeneratieve ziekten. In die zin is deze ouderdomsziekte dus het resultaat van voortdurende beschadiging van de hersenstructuren die verantwoordelijk zijn voor de coordinatie en regulering van de hogere functies.

Mismatch tussen vraag en aanbod

Uit het Marktonderzoek Wonen en Zorg 2040 (2020) blijkt dat er in algemene zin een mismatch (voornamelijk kwalitatief) is tussen vraag en aanbod. Enerzijds is sprake van of dreigt 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. Van alle niet-actief wachtenden die wel bereid zijn tot opname wil 78% enkel terecht bij de voorkeursinstelling.

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

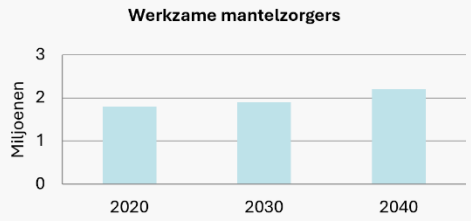
Toename mantelzorgers en mantelzorgwoningen

Het aantal werkende mantelzorgers neemt toe, van 1,8 miljoen in 2020 naar 2,1 miljoen in 2040. Tegelijkertijd stijgt, door de vergrijzing, de vraag naar mantelzorg naar verwachting met 70 procent. Om dit op te vangen, moeten meer mensen mantelzorg gaan leveren . Gezien de krapte op de woningmarkt is er een noodzaak om te kijken naar creatieve oplossingen. In tientallen gemeenten is het de afgelopen jaren een stuk makkelijker geworden om samen met familieleden in een huis of op een kavel te gaan wonen. Inwoners kunnen bijvoorbeeld zogeheten

'premantelzorgwoningen' bouwen. Gemeenten staan niet alleen vaker de vergunningen voor premantelzorgwoningen toe, ook woning- of kavel-splitsing is op steeds meer plekken een optie. Deze ontwikkeling zorgt ervoor dat er weer meer starters-woningen vrijkomen, aangezien ouderen wegtrekken uit hun oude huis. Dit biedt kansen voor de krappe woningmarkt.

Algemene trends

Zorgwonen



Ouderen zijn weinig **verhuisgeneigd**

Wens huurwoning naarmate men ouder wordt neemt toe

Geschikte zorgwoningen zorgt voor vrijkomende woningen voor starters

Het tijdig **aanpassen** van de eigen woning is belangrijk

67% Van de **niet-actief wachtenden voor een zorginstelling** heeft een psychogeriatrische of somatische aandoening

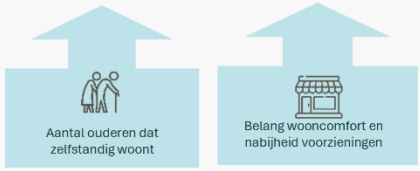
Ouderen blijven langer in grondgebonden woning o.a. door tekort aan gelijkvloerse woningen

92% Van de 75-plussers woont **zelfstandig** (2020)

83% Van de 75-plussers woont **zelfstandig** (1995)

“De bestaande woningvoorraad vormt een belemmering om langer zelfstandig te wonen.”

Gemende woonvormen en nieuwe concepten komen steeds vaker voor



Leegstand dreigt bij zorginstellingen (mismatch vraag en aanbod)

Hoofdstuk 2: 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. Er wordt nog onderzocht of er in het initiatief ook zorgwoningen worden toegevoegd, daarom wordt het beleid m.b.t. zorgwonen ook al weergeven.

Nationaal

Programma wonen en zorg voor ouderen (2022)

- De meeste ouderen zijn tevreden met hun woning en woonomgeving. Toch zijn de woningen lang niet altijd passend. Doordat de formele zorg en mantelzorg onder druk staan, is het van nog groter belang om geschikt te wonen.
- Over het algemeen vinden ouderen het belangrijk om dichtbij voorzieningen en bekenden te wonen. De behoefte aan comfort en toegankelijkheid neemt toe.
- Onder de mensen die 65+ zijn heeft minstens 50% behoefte aan een woning die bedoeld is voor ouderen, met name in een complex.
- Van de 900.000 woningen die tot en met 2030 gebouwd worden, moeten minstens 290.000 woningen gebouwd worden die geschikt zijn voor ouderen. Dit zijn woningen die passen bij de diversiteit onder ouderen. Dit omvat ook woningen voor ouderen met een grotere zorgbehoefte.

Programma een thuis voor iedereen (2022)

Het programma 'Een thuis voor iedereen' heeft als doel te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen, met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding. Om dit doel te realiseren maken rijk, provincies, gemeenten en corporaties afspraken over bouw, toewijzing en ondersteuning. Specifiek gaat het om:

- Afspraken die ertoe leiden dat er tot en met 2030 in totaal 900.000 woningen worden gebouwd, waarvan 350.000 huur- en koopwoningen voor mensen met een middeninkomen en 250.000 sociale huurwoningen (2/3^{e} betaalbaar wonen). Dit laatste met oog voor de behoefte aan passende woningen voor mensen met een laag inkomen, waaronder aandachtsgroepen zoals dak- en thuisloze mensen en statushouders;
- Het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad, met een streven naar 30 procent sociale huurwoningen. Dit betekent dat bij de nieuwbouw van sociale huurwoningen, gemeenten met minder dan 30 procent sociale huur in de bestaande woningvoorraad moeten bijdragen aan dit streven. Gemeenten die al (ruim) boven het streven zitten, kunnen minder sociale huurwoningen bouwen. Voor het bouwen van betaalbare woningen kunnen zij zich concentreren op middeninkomens;
- Prestatieafspraken waarbij in iedere regio gekomen wordt tot een betere balans in de woningvoorraad, wat gemonitord zal worden. gemeenten moeten in het uiterste geval gehouden kunnen worden aan het toewerken naar het streven nar meer evenwicht en daartoe krijgen provincies een wettelijke interventiemogelijkheid.

Provincie Zuid-Holland

Omgevingsvisie Zuid-Holland

Het Rijk streeft naar het bouwen van circa 900.000 woningen voor 2030. Provincie Zuid-Holland heeft volgens de provinciale omgevingsvisie de voorkeur voor nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Als uitgangspunt hanteert de provincie dat woningen daar worden gerealiseerd waar de behoefte zich manifesteert. Ongeveer 1/3e van de 900.000 woningen moet geschikt zijn voor ouderen. Omdat de provincie Zuid-Holland nu al met een tekort aan geschikte ouderenwoningen zit, is de opgave daar nog groter dan 1/3^{e}. Het Rijk maakt bij ouderenwoningen onderscheid tussen nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen.

Verkenning wonen met zorg Zuid-Holland 2022-2040 (2022)
Naar verwachting neemt de vraag naar beschermd wonen (VV ZZP 4-8) in Zuid-Holland Zuid toe met 98% tussen 2022 en 2041. Echter heeft dit betrekking op alle leeftijdscategorieën en niet alleen op de ouderen.

Regio Rotterdam

Regionale Woonvisie Regio Rotterdam 2021-2040 (2021)
De regionale woonvisie sluit aan bij de verplichting uit de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland om een regionale woonvisie te ontwikkelen, waarin van regio's het volgende wordt gevraagd:

- Een gewenste kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkelrichting voor de bestaande en gewenste woningvoorraad.
- Een passend aanbod voor doelgroepen van het huurbeleid.
- Een definitie van schaarste.
- Onderbouwing van de keuzes en maatregelen in de woonopgave met betrekking tot energietransitie, klimaatadaptatie en bodemdaling.
- Afspraken over uitgangspunten van Ladder voor duurzame verstedelijking.

De regio Rotterdam ziet acht grote opgaven waar ze op het gebied van wonen voor aan de lat staan:

1. Er is een enorme bouwopgave om het woningtekort terug te dringen, zodat meer mensen kunnen wonen naar wens. De juiste woningen worden daarom op de juiste plek gebouwd (mede door transformatie van bedrijvenlocaties), woningbouw wordt versneld en er wordt gebouwd op de juiste plek en met het oog op de toekomst.
2. In de regio wordt er gewerkt aan betere spreiding van de sociale voorraad om zo in elke regiogemeente een evenwichtiger opbouw van de woningvoorraad mogelijk te maken. Het is belangrijk de individuele kwaliteiten en identiteiten van de gemeenten te blijven versterken.
3. De betaalbaarheid van het wonen staat mede door de schaarste onder druk. Dit vraagt zowel in de bestaande voorraad als in de nieuwbouw actie.
4. Omdat de schaarste niet van de ene op de andere dag is opgelost, onderzoekt de regio met elkaar hoe ze de toegankelijkheid en beschikbaarheid kunnen verbeteren.
5. Investeringen in de bestaande woningvoorraad zijn nodig om de woningvoorraad toekomstbestendig en duurzaam te maken.
6. Naast de woning schaarste vraagt de aanpak van de kwetsbare gebieden in de regio nadrukkelijke aandacht. Er zijn kwetsbare gebieden die vragen om forse investeringen én een maatwerkaanpak.
7. Het faciliteren van vernieuwende (tijdelijke) woonvormen, omdat deze een oplossing kunnen bieden voor de maatschappelijke vraagstukken en wensen van inwoners.
8. Oplossingen vragen om een goede, verantwoorde en integrale afweging tussen wonen en andere domeinen en voorzieningen om de beschikbare ruimte goed in te vullen.

Regio Rotterdam heeft als wens op het gebied van ouderenhuisvesting: "Op een meer gelijkwaardige en inclusieve woningmarkt kunnen ouderen leven in een passende woning in een divers woonzorglandschap". Een groot deel van de ouderen wordt vitaal oud, echter zijn er ook veel ouderen die hulp en ondersteuning nodig hebben. De regio anticipeert vol op het woon-zorgvraagstuk. Er worden diverse woonzorglandschappen ontwikkeld waarin steeds meer te kiezen valt dan alleen de keuze tussen thuis blijven wonen of het verpleeghuis. De keuzevrijheid wilt de regio de komende jaren blijven bieden en daarbij met woon-zorgpartners en de bewoners vernieuwende woon-zorgconcepten blijven ontwikkelen.

Woondeal regio Rotterdam (2022) en Regioakkoord (2022)
In het Regioakkoord zijn 6 doelstellingen opgenomen voor Regio Rotterdam. Dit zijn:

- Het realiseren van voldoende woningen in de totale voorraad;
- Het realiseren van voldoende woningen in de sociale voorraad;

- Het realiseren van voldoende woningen in de middeldure voorraad;
- Het realiseren van een meer evenwichtige spreiding van de sociale woningvoorraad;
- In de regio voldoende beschikbaarheid van woningen op lokaal niveau en een regionaal gelijkmatiger toegang tot de sociale voorraad van huurtoeslaggerechtigden;
- In de regio voldoende betaalbare woningen met een huur van onder de bovenste aftoppingsgrens op lokaal niveau en meer balans van deze voorraad in de regio.

De ambitie voor de regio Rotterdam is het realiseren van circa 98.000 woningen. In de Woondeal worden afspraken gemaakt over mogelijke oplossingen van knelpunten voor de woningbouw, woningbouw eventueel te versnellen en om daarbij het aandeel betaalbaarheid te vergroten. Dit om invulling te geven aan de nationale ambitie dat vanaf 2025 de programmering bestaat uit 2/3^{e} betaalbare woningen, waarvan de helft door woningcorporaties wordt gebouwd in de segmenten sociale huur middenhuur en betaalbare koop én het streven dat elke gemeente toegroeit naar minimaal 30% sociale huur in de woningvoorraad.

- Regio Rotterdam heeft een woningbouwopgave van 98.641 woningen. In 2022 had de regio 45.483 woningen in de harde plancapaciteit.
- Gemeente Nissewaard heeft de woningbouwopgave van 4.700 woningen volgens de Woondeal.
- Het gebied Haven Noord is in de Woondeal opgenomen als MIRT-project.

Gemeente Nissewaard

Omgevingsvisie Spijkenisse centrum (2021)

Het gebied Haven Noord maakt onderdeel uit van de Omgevingsvisie Spijkenisse centrum. Voor Haven Noord is de ambitie opgenomen dat het gebied moet verstedelijken. Ook moeten er groene ontmoetings-, speel- en beweegplekken komen en moet het gezond wonen zijn. Door de ligging ten opzichte van de haven, het stadscentrum en de directe ontsluiting aan de Groene Kruisweg heeft Haven Noord veel potentie. De locatie leent zich voor een diversiteit aan functies die naast en door elkaar kunnen bestaan. Inwoners moeten hier prettig kunnen wonen maar tegelijkertijd moet het gebied uitnodigen tot creativiteit, ontmoeten en diverse vormen van werken.

Woonvisie Nissewaard, Nissewaard een plek voor iedereen (2020)

- De komende jaren groeit het aantal 65-plussers in Nissewaard aanzienlijk. Deze stijging komt mede voort uit het verleden van Spijkenisse als groeikern. Deze demografische verschuiving vraagt om een passend woningaanbod voor ouderen, zonder daarbij de behoeften van andere doelgroepen uit het oog te verliezen.
- Een belangrijk uitgangspunt voor de komende jaren is de vernieuwing en verduurzaming van de bestaande sociale woningvoorraad. Dit gebeurt via verdunning op sommige locaties en verdichting op andere locaties.
- De transformatie van leegstaande panden in en rond het centrum van Spijkenisse biedt kansen om te voorzien in de woonwensen van ouderen en om ruimte te creëren voor jongeren die zelfstandig willen wonen.
- Woningbouw is nodig om in te spelen op de verwachte groei van circa 6% in de komende twintig jaar. De verwachte groei zorgt voor een toenemende woningvraag maar draagt tegelijkertijd ook bij aan de vitaliteit van Spijkenisse en de omliggende kernen en is van belang voor het behoud van het voorzieningenniveau in de gemeente.
- De instroom van jonge huishoudens en gezinnen, onder andere uit Rotterdam, is cruciaal voor de ontwikkeling en schokbestendigheid van Nissewaard.
- De volgende uitgangspunten vormen de leidraad voor woningbouw in Nissewaard tot 2030:
    - Behoud en verbetering van het woonklimaat voor alle inwoners;
    - Toevoegen van woningen voor doelgroepen uit de regio en daarbuiten die een aanvulling vormen op de huidige bevolking;
    - Aanbod voor ouderen uitbreiden, aansluitend bij de groei van deze doelgroep;

- Middeldure en duurdere koopwoningen bouwen om stellen en gezinnen met lokale binding doorstroommogelijkheden te bieden binnen de eigen omgeving;
- Transformatie van bestaande panden tot (meergezins)woningen;
- Functionele noodzaak als toetssteen bij nieuwbouwprojecten;
- Toevoeging van huurwoningen in het lage middenhuursegment én (middel)dure koopwoningen, met bijzondere aandacht voor het nultredensegment in Spijkenisse.

In gemeente Nissewaard is vanwege het verleden sprake van een dubbele vergrijzing. Hierdoor stijgt de vraag naar geclusterde en aangepaste ouderenwoningen en nultredenwoningen. Landelijk is het beleid dat ouderen langer in hun eigen woning kunnen wonen. Prognoses van ABF-zorgrapportage laten zien dat er een toename van circa 220 intramurale en 1.040 extramurale zorgbehoevenden tot 2030 worden verwacht. Het is belangrijk woningen toegankelijk te houden. Dit kwam sterk naar voren in de bijeenkomsten met belanghebbenden. Dit heeft betrekking op de woning zelf (levensloopbestendig), maar ook op de locatie: nabij voorzieningen of plekken om elkaar te ontmoeten, en de mogelijkheden om passende zorg aan te bieden in de nabijheid van de woning. Denk hierbij bijvoorbeeld aan geclusterde woonvormen van allerlei soorten en maten, die aansluiten bij een brede diversiteit aan woonwensen en –eisen van ouderen.

Woonzorgvisie Nissewaard (2023)
De Woonzorgvisie Nissewaard 2023–2040 schetst hoe de gemeente inspeelt op de snel veranderende demografische en maatschappelijke ontwikkelingen. Door de sterke vergrijzing, groei van kwetsbare doelgroepen en druk op de woningmarkt is een samenhangende aanpak nodig waarin wonen, zorg en ondersteuning beter op elkaar worden afgestemd. Het doel is dat inwoners (jong en oud) met of zonder zorgvraag zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen in een inclusieve leefomgeving met passende voorzieningen en zorg dichtbij.

De ambities op hoofdlijnen zijn als volgt:

- De gemeente wil een inclusieve woonomgeving creëren waarin iedereen kan deelnemen aan de samenleving, ongeacht leeftijd of zorgbehoefte.
- Vergrijzing is de grootste uitdaging: in 2040 bestaat 40% van de huishoudens uit 65-plussers, tegenover 25% landelijk.
- De visie richt zich op meer diversiteit in wijken, met een mix van woningen, inkomensgroepen en voorzieningen om sociale cohesie te bevorderen.
- Spreiding van kwetsbare doelgroepen moet de druk op bepaalde wijken verminderen en de leefbaarheid verbeteren.
- De gemeente stimuleert de doorstroming van ouderen uit grote eengezinswoningen naar kleinere, levensloopbestendige of geclusterde woonvormen.
- Geclusterde woonvormen bieden ouderen en mensen met een beperking een zelfstandige woning met zorg en ontmoeting dichtbij.
- Gespikkelde woonvormen maken het mogelijk om zelfstandig in de wijk te wonen met 24/7 zorg op afroep.
- Er is een groeiende behoefte aan flexwoningen en begeleid wonen voor spoedzoekers, jongeren, en kwetsbare inwoners die niet zelfstandig kunnen wonen.
- Tekorten: momenteel 160 zorgplekken te weinig voor 85-plussers; in 2040 zijn er 630 extra plekken nodig.
- Er moeten woonplekken voor zorgmijders worden gecreëerd (5–10 plekken) op veilige locaties met gespecialiseerde begeleiding.
- Begeleide woonvormen voor jongvolwassenen en jonge moeders helpen hen zelfstandigheid en woonvaardigheden te ontwikkelen.
- Zorghubs worden strategisch in wijken geplaatst als basis voor zorgprofessionals en ontmoetingsplekken.

- De gemeente zet in op flexibele zorgmodellen en het gebruik van innovatieve technologieën zoals domotica en e-health.
- Samenwerking met woningcorporaties, zorgaanbieders, CZ-zorgkantoor en marktpartijen is essentieel om de doelen te realiseren.
- De uitvoering gebeurt via uitvoeringsafspraken, een uitvoeringsagenda en monitoring, waarbij de gemeente de regierol vervult.

Hoofdstuk 3: Toelichting zorgwonen en zorgprofielen

Bestemming 'wonen' versus 'maatschappelijk'

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

In algemene zin is het Rijksbeleid erop gericht zorgbehoevenden steeds langer zelfstandig te laten blijven wonen. Mensen met een lichtere zorgbehoefte komen niet meer in aanmerking voor een intramurale woonplek, maar ontvangen zorg thuis en komen in aanmerking voor een woningaanpassing. Dit komt concreet tot uitdrukking via de indicatiestelling (zorgprofiel of zorgzwaartepakket), aangezien de mogelijkheden ten aanzien van zorgwonen en budgetten daarvan afhankelijk zijn.

Vanuit de wetgeving vallen mensen met een zorgprofiel 5 VG of hoger of 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' (24-uurs zorg)** en dat de bestemming van een initiatief voor dit soort bewoners onder de bestemming 'maatschappelijk' valt.

Zorgprofielen Verpleging en Verzorging

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 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)

Sector Verpleging en Verzorging (VV)	*Zorgprofiel*
VV beschut wonen 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 meer 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 2: Sector Verpleging en Verzorging (VV)