

# Bijlagen woonzorgbehoefte- onderzoek gemeente Gennepe

Stec Groep aan gemeente Gennepe

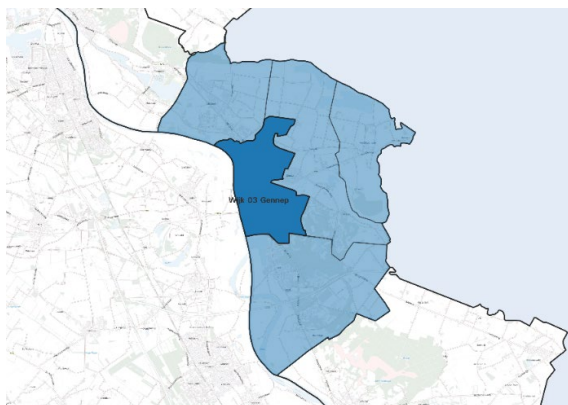
20 december 2023

# Inhoudsopgave

<b>Bijlage A: Factsheets per kern</b>	<b>3</b>
A1. Gennepe	3
A2. Heijen	8
A3. Milsbeek	13
A4. Ottersum	18
A5. Ven-Zelderheide	23
<b>Bijlage B: Wettelijk kader</b>	<b>28</b>
B1. De vier stelselwetten in de zorg	28
B2. Verdieping Wlz-zorg	29
B3. Verdieping Wmo-zorg	31
<b>Bijlage C: Begrippenlijst</b>	<b>33</b>
<b>Bijlage D: Indicatieve behoefte aan tijdelijke woningen</b>	<b>36</b>
D1. Tijdelijke woningen inzetbaar voor brede doelgroep	37
D2. Potentieel vraag naar 225 tijdelijke woningen	37

# Bijlage A: Factsheets per kern

## A1. Gennepe



In onderstaande tabel geven we samenvattend een aantal kengetallen weer voor de kern Gennepe.

### Verdeling huidige woningvoorraad naar eigendom

	Absoluut	%	% gemeente Gennepe
Koop	2.470	58%	66%
Corporatiewoningen	1.365	32%	24%
Particuliere huur	415	10%	9%
Totaal aantal woningen	4.250	100%	100%

### Verdeling inwoners naar leeftijd

0 – 15 jaar	1.355	14%	14%
15 – 25 jaar	975	10%	11%
25 – 45 jaar	2.005	21%	21%
45 – 65 jaar	2.680	28%	29%
65 jaar of ouder	2.505	26%	25%
Totaal aantal inwoners	9.520	100%	100%

### Verdeling huishoudens

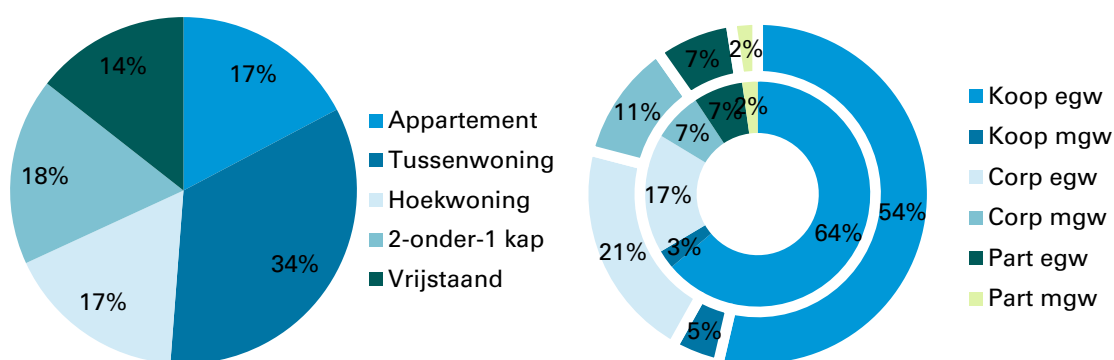
Alleenstaanden	1.465	36%	34%
Stellen	1.315	32%	33%
Gezinnen	1.330	32%	33%
Totaal aantal huishoudens	4.110	100%	100%

Bron: CBS (2022), bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

**Relatief betaalbare voorraad, veel social huur- en betaalbare koopwoningen**

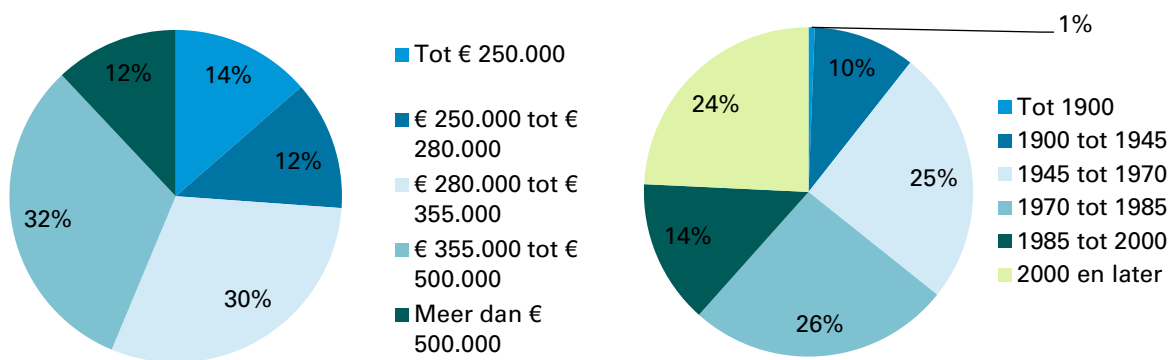
- Ruim 80% van de woningvoorraad in Gennepe bestaat uit grondgebonden woningen (83%). 34% van deze grondgebonden woningen valt onder het type ‘tussenwoning’.
- Ruim 50% van de woningvoorraad bestaat uit een grondgebonden koopwoning. 41% van de woningvoorraad is een huurwoning. Hiervan is 32% in bezit van een woningcorporatie en 9% is in het bezit van een particuliere verhuurder.
- 44% van de koopwoningen heeft een WOZ-waarde van meer dan € 355.000. Een kwart van de koopwoningen heeft een WOZ-waarde van onder de € 280.000.
- Ruim de helft van de woningvoorraad in Gennepe is gebouwd voor 1985. De overige 38% is gebouwd in 1985 of later. Hiervan is 24% gebouwd na 2000.

**Figuur 1: Verdeling woningvoorraad naar type en eigendom**



Bron: BAG (2023), CBS (2022), bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen. Egw = Eengezinswoning, mgw = Meergezinswoning, SH = Sociale huur, VSH = Vrijesectorhuur. Buitenste ring kern, binnenste ring gemeente.

**Figuur 2: Verdeling woningvoorraad naar WOZ-waarde\* en bouwjaar**



Bron: WOZ-bestand gemeente (2023), BAG (2023), bewerking Stec Groep (2023). \*Alleen koopwoningvoorraad.

**Figuur 3: Marktdynamiek op basis van aanbedgegevens Gennepe, mei 2023**

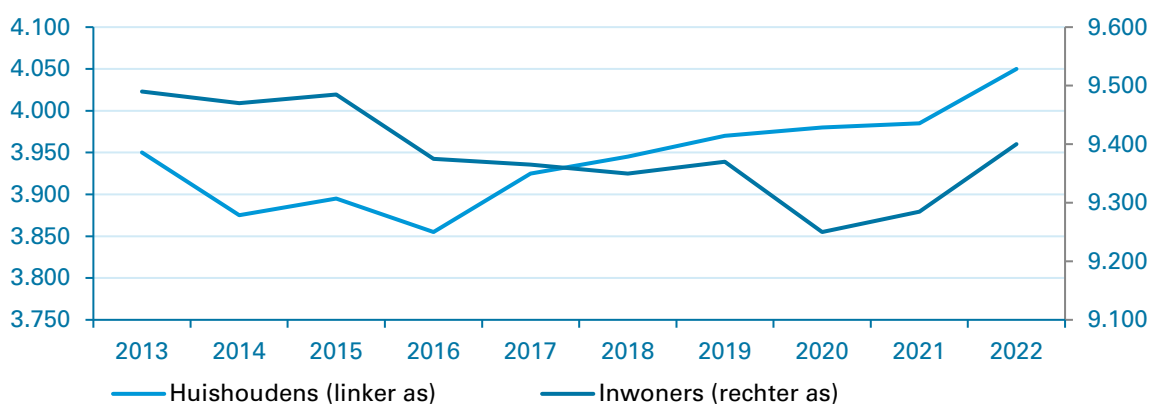
Aangeboden/verkocht tot € 300.000 t.o.v. totaal	Aanbod/transactie ratio* tot € 300.000	Aangeboden/verkocht tot € 355.000 t.o.v. totaal	Aanbod/transactie ratio tot € 355.000
36%	23%	51%	23%

Bron: Funda (mei 2023). Bewerking: Stec Groep (2023). Verkoop afgelopen jaar.

### 130 – 755 extra huishoudens verwachting in de aankomende 8 jaar in Genneep

- De afgelopen 10 jaar is het aantal inwoners licht gedaald en het aantal huishoudens gegroeid. In 2013 lag het aantal inwoners rond 9.500. In 2022 lag dit op ongeveer 9.400. Het aantal huishoudens lag in 2013 op 3.950. In 2022 circa op ruim 4.050.
- Naar verwachting zal het totaal aantal huishoudens tot 2031 hetzelfde groeien met 5% (+ 13). Als we het migratieniveau van de afgelopen jaren meenemen en het woningtekort inlopen, groeit dit naar verwachting +18% (+755) tot 2031.
- Met name het aantal alleenstaanden en stellen ouder dan 65 jaar groeien. In de categorie alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar neemt in de aankomende 18 jaar (tot 2041) naar verwachting af.

**Figuur 4: Huishoudensontwikkeling kern Genneep**



Bron: CBS (2013-2023). Bewerking Stec Groep (2023).

**Tabel 1: Huishoudensontwikkeling kern Genneep**

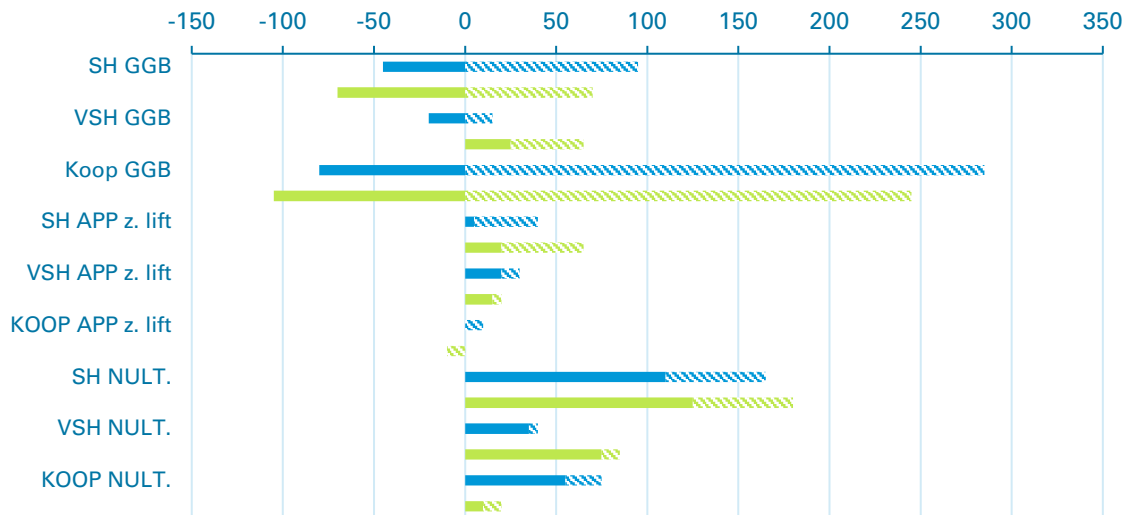
	Huishoudens 2023	2023 – 2031 o.b.v. Progneff	2023 - 2031 o.b.v. extra ambitie	2023 – 2041 o.b.v. Progneff	2023 - 2041 o.b.v. extra ambitie
Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar	375	-5 (0%)	+ 185 (+46%)	-65 (-15%)	+ 120 (+31%)
Gezinnen	1.385	-60 (-5%)	+ 145 (+10%)	-130 (-10%)	+ 135 (+10%)
Alleenstaanden en stellen 35-65 jaar	940	-105 (-10%)	+ 65 (+7%)	-260 (-25%)	-35 (-4%)
Alleenstaanden en stellen > 65 jaar	1.405	+305 (+20%)	+360(+25%)	+510 (+40%)	+530 (+37%)
Overig	20	0 (+5%)	0 (+3%)	0 (+5%)	0 (+4%)
<b>Eindtotaal</b>	<b>4.125</b>	<b>+130 (+5%)</b>	<b>+755 (+18%)</b>	<b>+55 (0%)</b>	<b>+750 (+18%)</b>

Bron: Progneff2021, BRP-gegevens (2018-2023). Bewerking Stec Groep (2023).

**Robuuste behoefte aan nultredenwoningen en vraag naar grondgebonden koop vanuit migratie**

- Er ontstaat door vergrijzing naar verwachting een robuuste behoefte aan nultredenwoningen vanuit de eigen inwoners.
- Jonge huishoudens die de gemeente kan aantrekken wensen vaak een grondgebonden woning.
- Vraag naar nultredenwoningen houdt waarschijnlijk langer aan dan vraag naar grondgebonden woningen door afvlakking bevolkingsgroei en verdere vergrijzing op langere termijn.

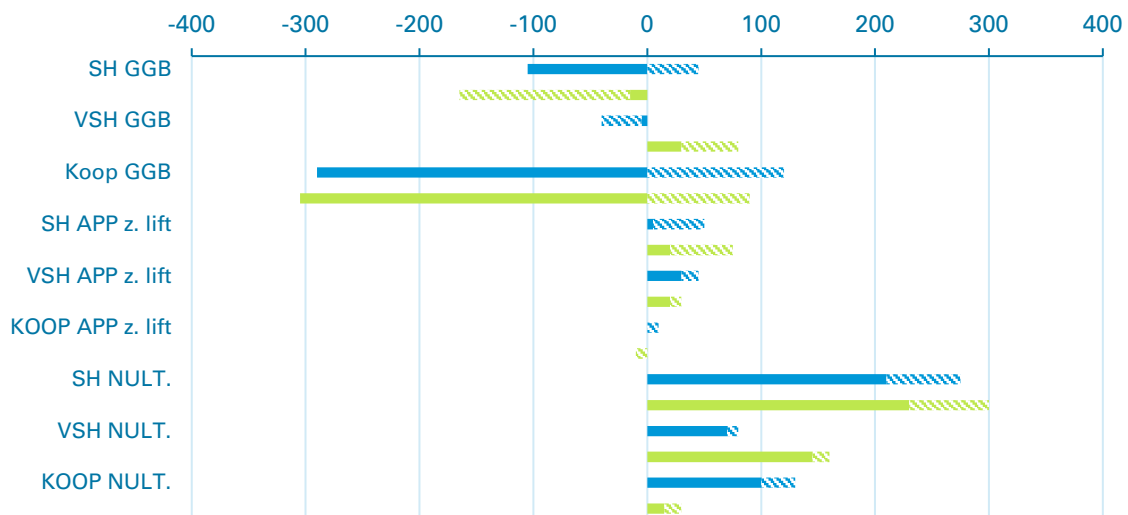
**Figuur 5: Uitbreidingsbehoefte Gennepe (2023-2031)**



■ O.b.v. woonvoorkeuren ▨ Invloed optimalisatiescenario ■ O.b.v. verhuisgedrag ▨ Invloed optimalisatiescenario

Bron: Progneff2021, WoON2015, WoON2018 & WoON2021. LMW (2021). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

**Figuur 6: Uitbreidingsbehoefte Gennepe (2023-2041)**



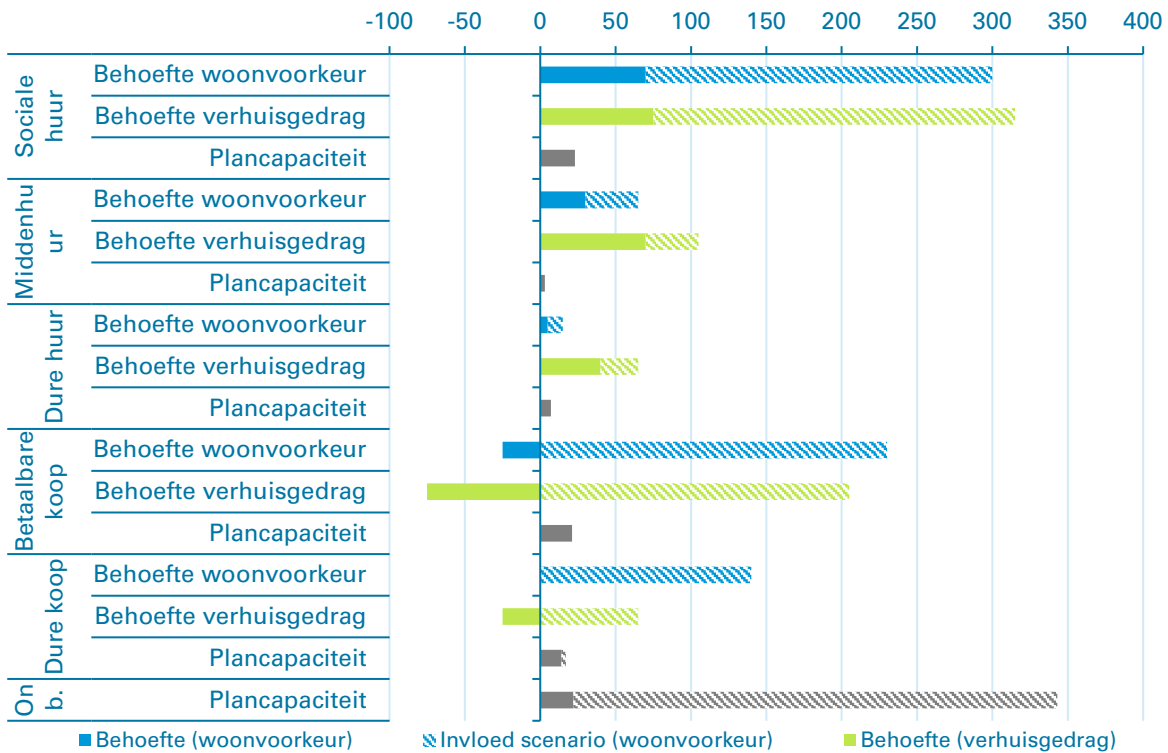
■ O.b.v. woonvoorkeuren ▨ Invloed optimalisatiescenario ■ O.b.v. verhuisgedrag ▨ Invloed optimalisatiescenario

Bron: Progneff2021, WoON2015, WoON2018 & WoON2021. LMW (2021). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

**Ruimte voor extra plannen, concretisering gewenst**

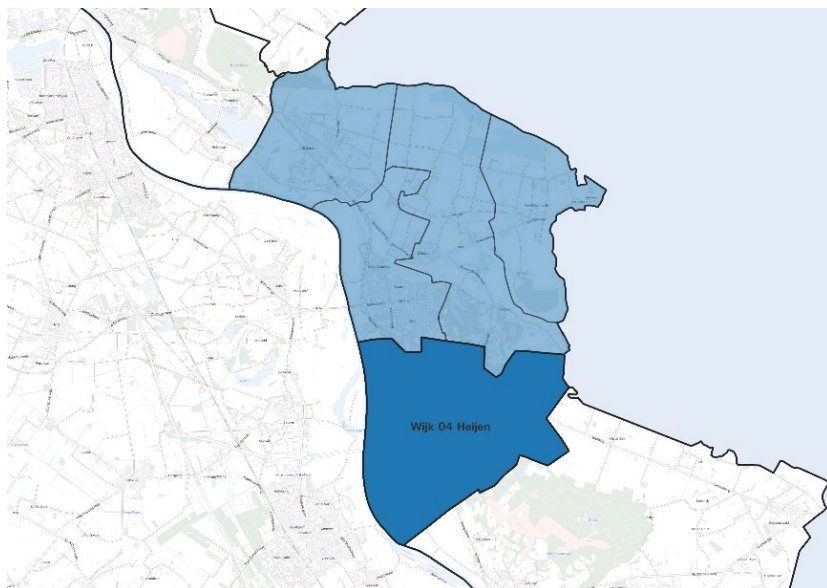
- Er zijn op dit moment plannen voor de bouw van 414 woningen.
- 324 woningen bevinden zich nog in de zachte planfase,.
- Van 343 woningen is het prijssegment nog onbekend. Er valt hierdoor nog weinig te zeggen over het aandeel betaalbaar in het planaanbod.

**Figuur 7: Vraag (tot 2031) vs. plannen naar prijssegment**



Bron: Progneff2021, WoON2015, WoON2018 & WoON2021. LMW (2021). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

## A2. Heijen



In onderstaande tabel geven we samenvattend een aantal kengetallen weer voor de kern Heijen.

### Verdeling huidige woningvoorraad naar eigendom

	Absoluut	%	% gemeente Gennepe
Koop	645	78%	66%
Corporatiewoningen	115	14%	24%
Particuliere huur	65	8%	9%
Totaal aantal woningen	825	100%	100%

### Verdeling inwoners naar leeftijd

0 – 15 jaar	325	13%	14%
15 – 25 jaar	320	13%	11%
25 – 45 jaar	540	21%	21%
45 – 65 jaar	755	30%	29%
65 jaar of ouder	585	23%	25%
Totaal aantal inwoners	2525	100%	100%

### Verdeling huishoudens

Alleenstaanden	530	43%	34%
Stellen	345	28%	33%
Gezinnen	370	30%	33%
Totaal aantal huishoudens	1245	100%	100%

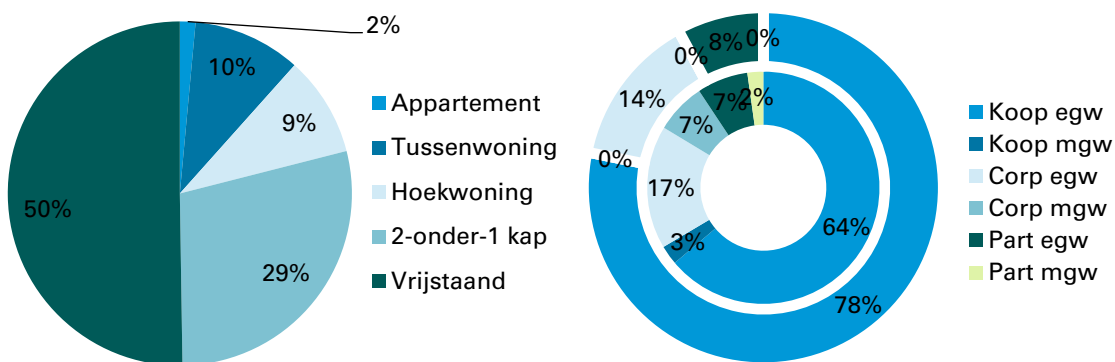
Bron: CBS (2022), bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.



**Relatief weinig sociale huur in Heijen en meer dan helft koopwoningvoorraad in dure segment**

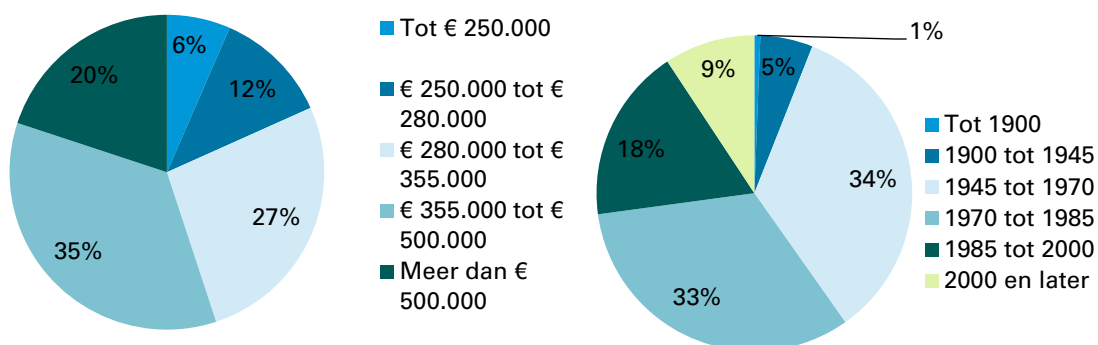
- Bijna de hele woningvoorraad in Heijen, bestaat uit grondgebonden woningen (98%). De helft van deze grondgebonden woningen valt onder het type 'vrijstaande woning'.
- Ruim driekwart van de woningvoorraad bestaat uit een grondgebonden koopwoning. De overige 22% van de woningvoorraad valt in de in huursector. Hiervan is 14% in bezit van een woningcorporatie en 8% is in het bezit van een particuliere verhuurder.
- 55% de koopwoningen heeft een WOZ-waarde van meer dan € 355.000. 18% van de koopwoningen heeft een WOZ-waarde van onder de € 280.000.
- Driekwart van de woningvoorraad in Genneep is gebouwd voor 1985. De overige 27% is gebouwd in 1985 of later. Hiervan is 9% gebouwd na 2000.

**Figuur 8: Verdeling woningvoorraad naar type en eigendom**



Bron: BAG (2023), CBS (2022), bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen. Egw = Eengezinswoning, mgw = Meergezinswoning, SH = Sociale huur, VSH = Vrijsectorhuur. Buitenste ring kern, binnenste ring gemeente.

**Figuur 9: Verdeling woningvoorraad naar WOZ-waarde\* en bouwjaar**



Bron: WOZ-bestand gemeente (2023), BAG (2023), bewerking Stec Groep (2023). \*Alleen koopwoningvoorraad.

**Figuur 10: Marktdynamiek op basis van aanbedegegevens Heijen, mei 2023**

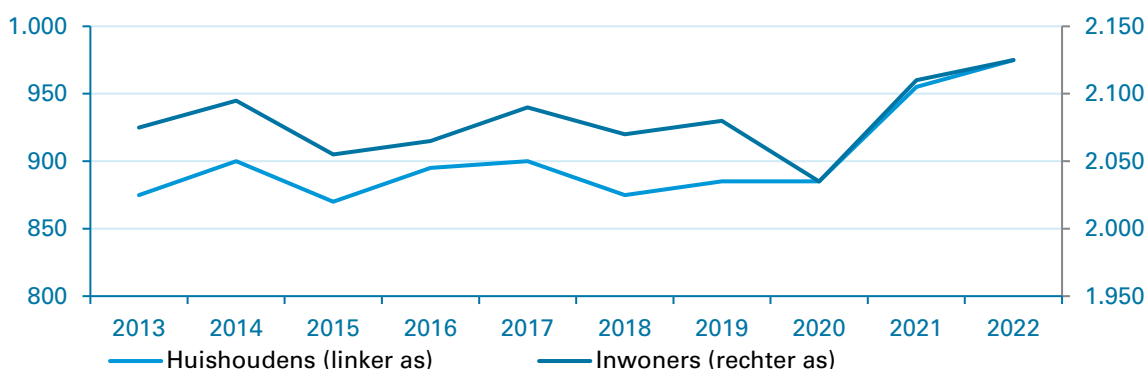
Aangeboden/verkocht tot € 300.000 t.o.v. totaal	Aanbod/transactie ratio* tot € 300.000	Aangeboden/verkocht tot € 355.000 t.o.v. totaal	Aanbod/transactie ratio tot € 355.000
5%	0%	15%	50%

Bron: Funda (mei 2023). Bewerking: Stec Groep (2023). Verkoop afgelopen jaar.

### 0 – 125 extra huishoudens verwachting in de aankomende 8 jaar in Heijen

- De afgelopen 10 jaar is het aantal inwoners gegroeid en daarmee het aantal huishoudens. In 2013 lag het aantal inwoners rond 2.075. In 2022 lag dit op ongeveer 2.125. Het aantal huishoudens lag in 2013 op 875. In 2022 circa op 2.125.
- Naar verwachting zal het totaal aantal huishoudens tot 2031 ongeveer gelijk blijven. Als we het migratieniveau van de afgelopen jaren meenemen en het woningtekort inlopen, groeit dit naar verwachting +14% (+125) tot 2031.
- Met name het aantal alleenstaanden en stellen ouder dan 65 jaar groeien. In de categorie alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar neemt in de aankomende 18 jaar (tot 2041) naar verwachting af.

Figuur 11: Huishoudensontwikkeling kern Heijen



Bron: CBS (2013-2023). Bewerking Stec Groep (2023).

Tabel 2: Huishoudensontwikkeling kern Heijen

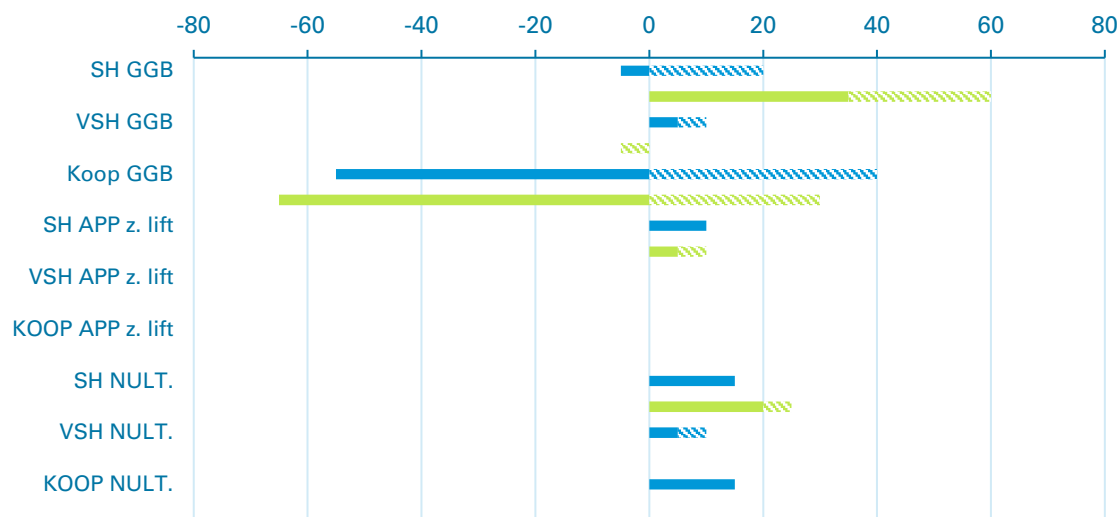
	Huishoudens 2023	2023 – 2031 o.b.v. Progneff	2023 - 2031 o.b.v. extra ambitie	2023 – 2041 o.b.v. Progneff	2023 - 2041 o.b.v. extra ambitie
Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar	45	+ 5 (+ 10%)	+ 40 (+ 77%)	- 5 (-10%)	+ 30 (+ 55%)
Gezinnen	300	-20 (-5%)	+ 25 (+ 8%)	-35 (-10%)	+ 25 (+ 7%)
Alleenstaanden en stellen 35-65 jaar	215	-25 (-10%)	+ 10 (+ 4%)	-60 (-30%)	-20 (-9%)
Alleenstaanden en stellen > 65 jaar	320	+ 40 (+ 15%)	+ 50 (+ 16%)	+ 60 (+ 20%)	+ 65 (+ 20%)
Overig	5	0 (5%)	0 (+ 3%)	0 (0%)	0 (-2%)
<b>Eindtotaal</b>	<b>890</b>	<b>0 (0%)</b>	<b>+ 125 (+ 14%)</b>	<b>-45 (-5%)</b>	<b>+ 95 (+ 11%)</b>

Bron: Progneff2021, BRP-gegevens (2018-2023). Bewerking Stec Groep (2023).

**Robuuste behoefte aan nultredenwoningen en vraag naar grondgebonden koop vanuit migratie**

- Er ontstaat door vergrijzing naar verwachting een robuuste behoefte aan nultredenwoningen vanuit de eigen inwoners. Deze behoefte is wel relatief klein.
- Jonge huishoudens die de gemeente kan aantrekken wensen vaak een grondgebonden woning.
- Vraag naar nultredenwoningen houdt waarschijnlijk langer aan dan vraag naar grondgebonden woningen door afvlakking bevolkingsgroei en verdere vergrijzing op langere termijn.

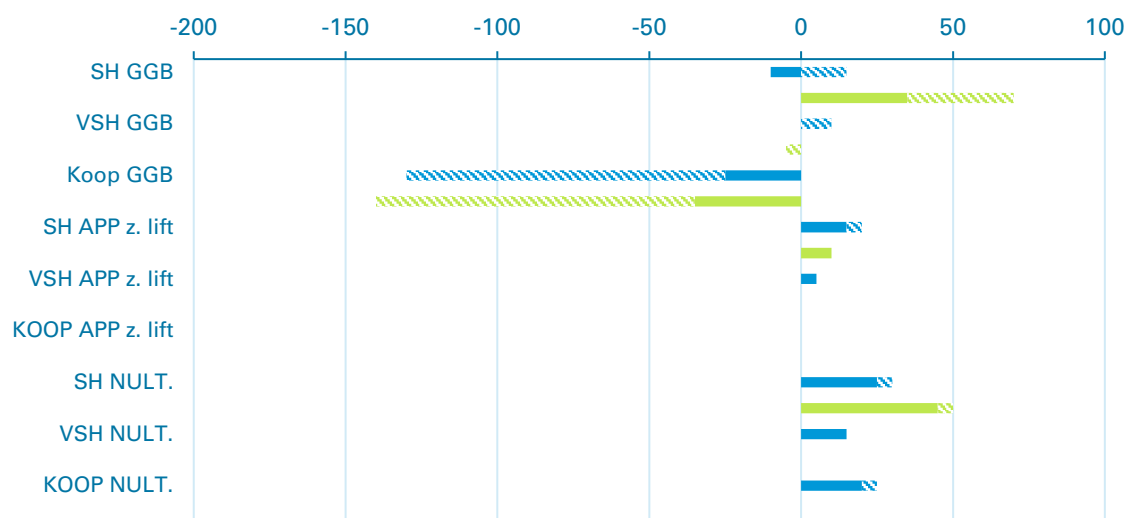
**Figuur 12: Uitbreidingsbehoefte Heijen (2023-2031)**



■ O.b.v. woonvoorkeuren    ▨ Invloed optimalisatiescenario    ■ O.b.v. verhuisgedrag    ▨ Invloed optimalisatiescenario

Bron: Progneff2021, WoON2015, WoON2018 & WoON2021. LMW (2021). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

**Figuur 13: Uitbreidingsbehoefte Heijen (2023-2041)**



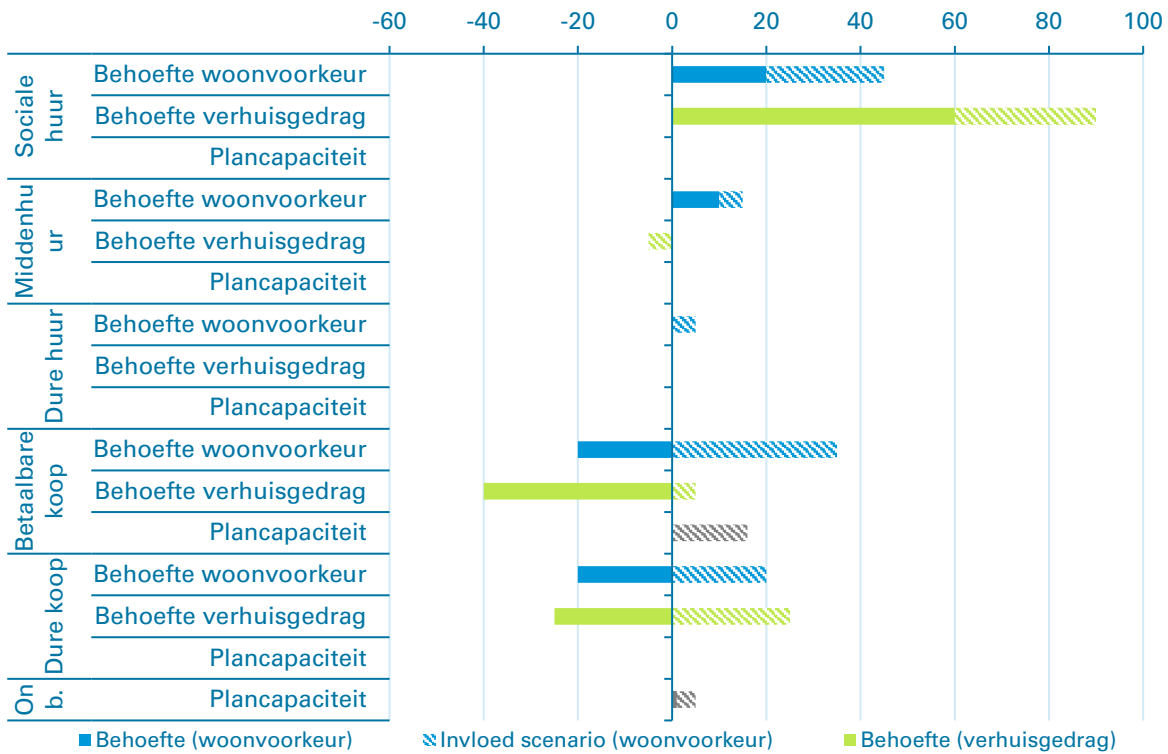
■ O.b.v. woonvoorkeuren    ▨ Invloed optimalisatiescenario    ■ O.b.v. verhuisgedrag    ▨ Invloed optimalisatiescenario

Bron: Progneff2021, WoON2015, WoON2018 & WoON2021. LMW (2021). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

**Ruimte voor extra plannen, concretisering gewenst**

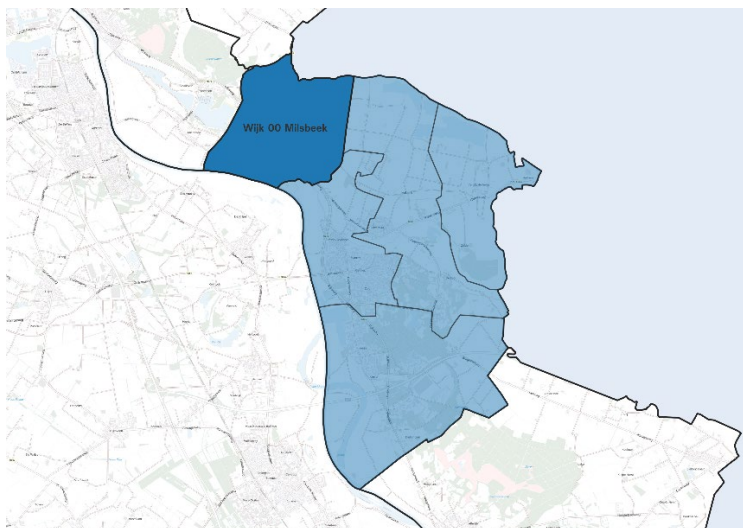
- Er zijn op dit moment plannen voor de bouw van 21 woningen.
- 20 woningen bevinden zich nog in de zachte planfase,.
- Van 4 woningen is het prijssegment nog onbekend. De overige woningen worden gerealiseerd in de betaalbare koop en zijn dus betaalbaar. Er ligt met name een opgave om meer nieuwbouwplannen mogelijk te maken in deze kern.

**Figuur 14: Vraag (tot 2031) vs. plannen naar prijssegment**



Bron: Progneff2021, WoON2015, WoON2018 & WoON2021. LMW (2021). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

## A3. Milsbeek



In onderstaande tabel geven we samenvattend een aantal kengetallen weer voor de kern Milsbeek.

### Verdeling huidige woningvoorraad naar eigendom

	Absoluut	%	% gemeente Gennepe
Koop	995	82%	66%
Corporatiewoningen	155	13%	24%
Particuliere huur	70	6%	9%
Totaal aantal woningen	1.220	100%	100%

### Verdeling inwoners naar leeftijd

0 – 15 jaar	370	13%	14%
15 – 25 jaar	315	11%	11%
25 – 45 jaar	555	19%	21%
45 – 65 jaar	890	31%	29%
65 jaar of ouder	760	26%	25%
Totaal aantal inwoners	2.890	100%	100%

### Verdeling huishoudens

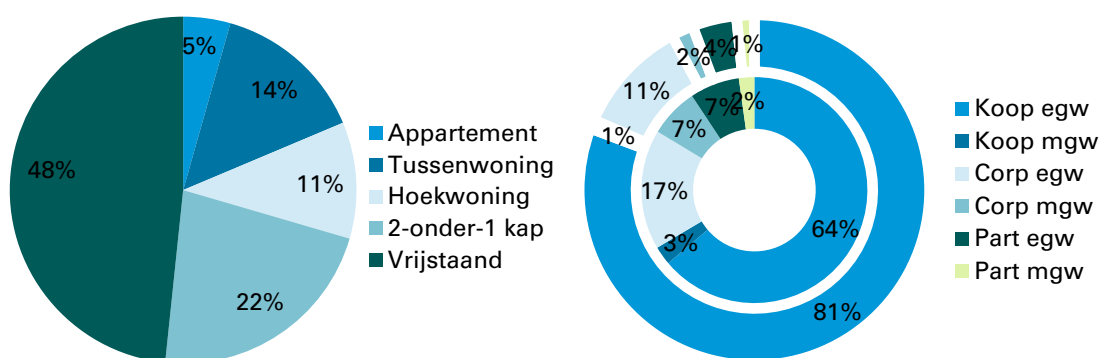
Alleenstaanden	325	26%	34%
Stellen	485	39%	33%
Gezinnen	430	35%	33%
Totaal aantal huishoudens	1.240	100%	100%

Bron: CBS (2022), bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

**Relatief dure koopwoningvoorraad in Milsbeek en weinig sociale huur**

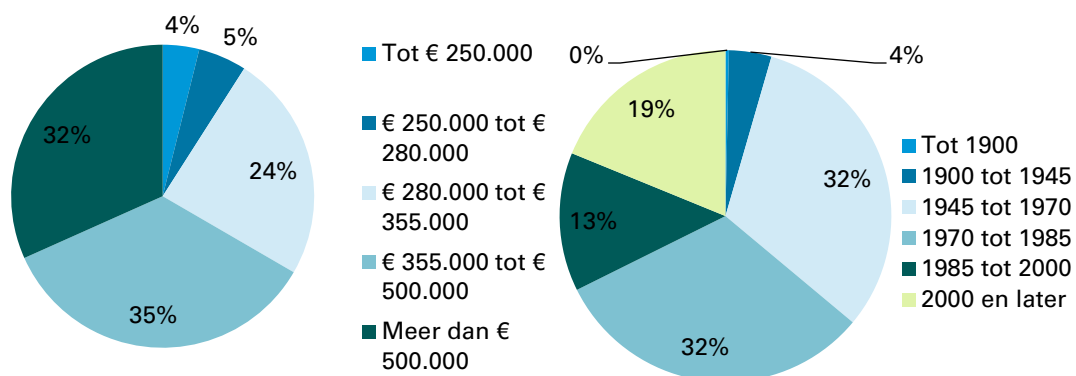
- Bijna de hele woningvoorraad in Milsbeek bestaat uit grondgebonden woningen (95%). 48% van deze grondgebonden woningen valt onder het type 'vrijstaande woning'.
- Ruim 80% van de woningvoorraad bestaat uit een grondgebonden koopwoning. De overige 18% van de woningvoorraad valt in de in huursector. Hiervan is 13% in bezit van een woningcorporatie en 5% is in het bezit van een particuliere verhuurder.
- 67% de koopwoningen heeft een WOZ-waarde van meer dan € 355.000. Slechts 9% van de koopwoningen heeft een WOZ-waarde van onder de € 280.000.
- Tweederde van de woonvoorraad in Milsbeek is gebouwd voor 1985. De overige 32% is gebouwd in 1985 of later. Hiervan is 19% gebouwd na 2000.

**Figuur 15: Verdeling woningvoorraad naar type en eigendom**



Bron: BAG (2023), CBS (2022), bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen. Egw = Eengezinswoning, mgw = Meergezinswoning, SH = Sociale huur, VSH = Vrijesectorhuur. Buitenste ring kern, binnenste ring gemeente.

**Figuur 16: Verdeling woningvoorraad naar WOZ-waarde\* en bouwjaar**



Bron: WOZ-bestand gemeente (2023), BAG (2023), bewerking Stec Groep (2023). \*Alleen koopwoningvoorraad

**Figuur 17: Marktdynamiek op basis van aanbedgegevens Milsbeek, mei 2023**

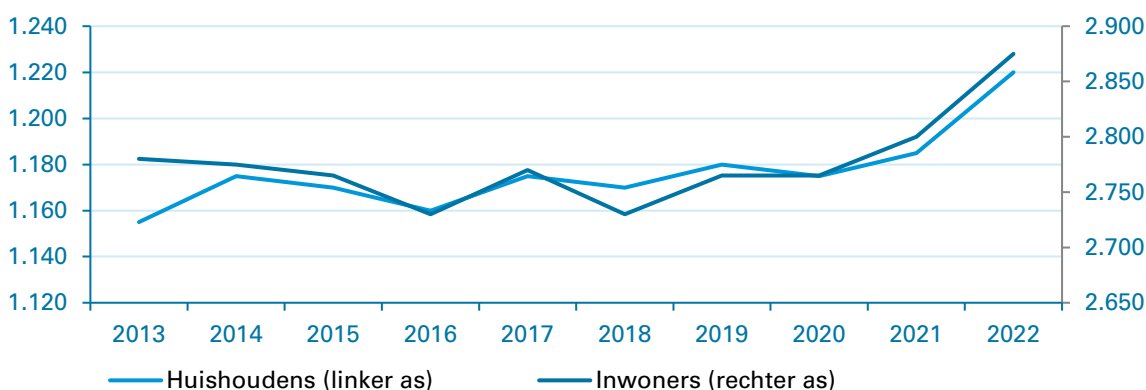
Aangeboden/verkocht tot € 300.000 t.o.v. totaal	Aanbod/transactie ratio* tot € 300.000	Aangeboden/verkocht tot € 355.000 t.o.v. totaal	Aanbod/transactie ratio tot € 355.000
13%	0%	30%	0%

Bron: Funda (mei 2023). Bewerking: Stec Groep (2023). Verkoop afgelopen jaar.

### 30 – 225 extra huishoudens verwachting in de aankomende 8 jaar in Milbeek

- De afgelopen 10 jaar is het aantal inwoners en daarmee het aantal huishoudens gegroeid. In 2013 lag het aantal inwoners rond 2.775. In 2022 lag dit op ongeveer 2.875. Het aantal huishoudens lag in 2013 net boven 1.150. In 2022 circa 1.220.
- Naar verwachting zal het totaal aantal huishoudens tot 2031 groeien met 5% (+30). Als we het migratieniveau van de afgelopen jaren meenemen en het woningtekort inlopen, is dit naar verwachting +18% (+225) tot 2031.
- Met name het aantal alleenstaanden en stellen ouder dan 65 jaar groeien. In de categorie alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar neemt in de aankomende 18 jaar naar verwachting af.

Figuur 18: Huishoudensontwikkeling kern Milsbeek



Bron: CBS (2013-2023). Bewerking Stec Groep (2023).

Tabel 3: Huishoudensontwikkeling kern Milsbeek

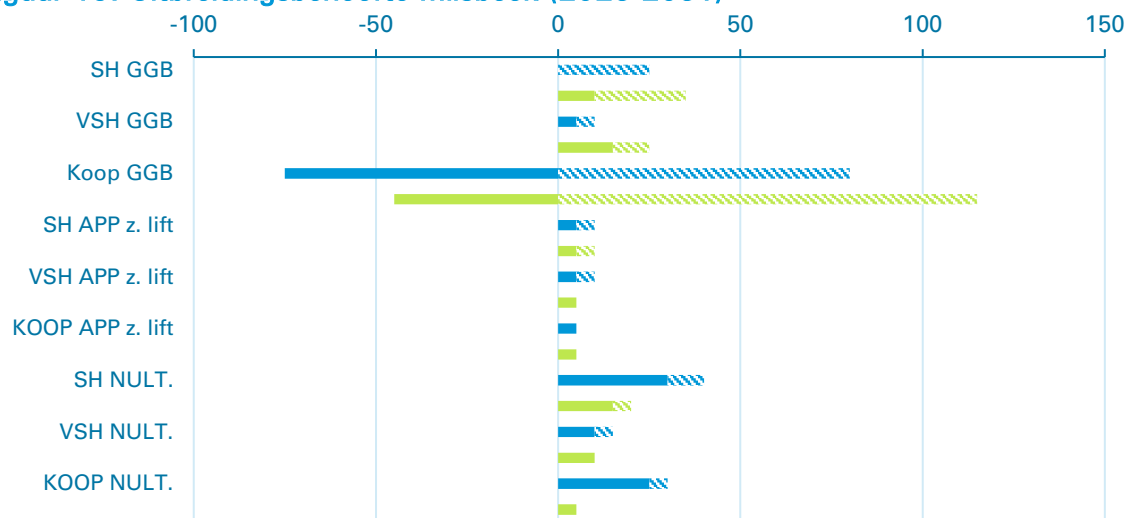
	Huishoudens 2023	2023 – 2031 o.b.v. Progneff	2023 - 2031 o.b.v. extra ambitie	2023 – 2041 o.b.v. Progneff	2023 - 2041 o.b.v. extra ambitie
Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar	55	0 (+5%)	+55 (+89%)	-5 (-15%)	+45 (+71%)
Gezinnen	390	-15 (-5%)	+50 (+13%)	-35 (-10%)	+55 (+14%)
Alleenstaanden en stellen 35-65 jaar	290	-30 (-10%)	+25 (+8%)	-80 (-25%)	-5 (-3%)
Alleenstaanden en stellen > 65 jaar	460	+75 (+15%)	+90 (+20%)	+130 (+30%)	+140 (+30%)
Overig	5	0 (+5%)	0 (+5%)	0 (+10%)	0 (+8%)
<b>Eindtotaal</b>	<b>1.205</b>	<b>+30 (+5%)</b>	<b>+225 (+18%)</b>	<b>+10 (0%)</b>	<b>+230 (+19%)</b>

Bron: Progneff2021, BRP-gegevens (2018-2023). Bewerking Stec Groep (2023).

**Robuuste behoefte aan nultredenwoningen en vraag naar grondgebonden koop vanuit migratie**

- Er ontstaat door vergrijzing naar verwachting een robuuste behoefte aan nultredenwoningen vanuit de eigen inwoners.
- Jonge huishoudens die de gemeente kan aantrekken wensen vaak een grondgebonden woning.
- Vraag naar nultredenwoningen houdt waarschijnlijk langer aan dan vraag naar grondgebonden woningen door afvlakking bevolkingsgroei en verdere vergrijzing op langere termijn.

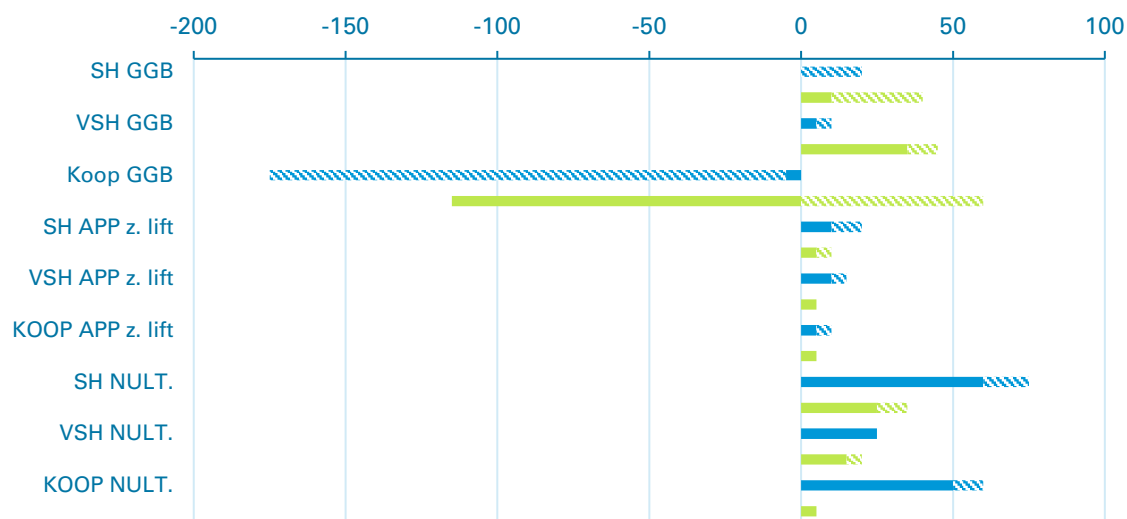
**Figuur 19: Uitbreidingsbehoefte Milsbeek (2023-2031)**



■ O.b.v. woonvoorkeuren ▨ Invloed optimalisatiescenario ■ O.b.v. verhuisgedrag ▨ Invloed optimalisatiescenario

Bron: Progneff2021, WoON2015, WoON2018 & WoON2021. LMW (2021). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

**Figuur 20: Uitbreidingsbehoefte Milsbeek (2023-2041)**



■ O.b.v. woonvoorkeuren ▨ Invloed optimalisatiescenario ■ O.b.v. verhuisgedrag ▨ Invloed optimalisatiescenario

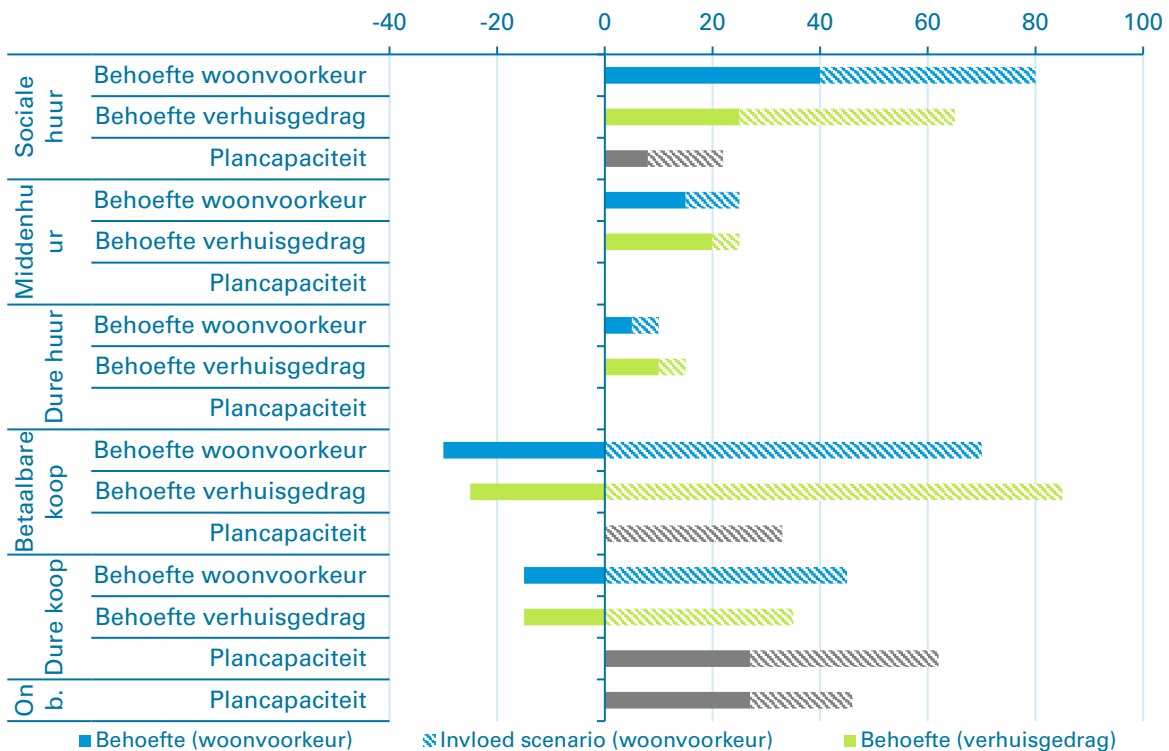
Bron: Progneff2021, WoON2015, WoON2018 & WoON2021. LMW (2021). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.



**Ruimte voor extra plannen, concretisering gewenst**

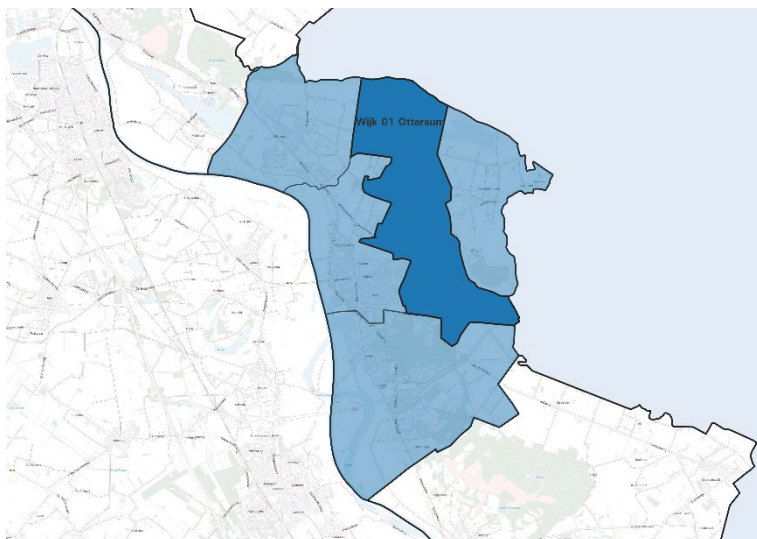
- Er zijn op dit moment plannen voor de bouw van 163 woningen.
- 101 woningen bevinden zich nog in de zachte planfase,.
- Van 46 woningen is het prijssegment nog onbekend. De overige woningen worden gerealiseerd in sociale huur, betaalbare koop of dure koop. Op dit moment zijn er relatief veel plannen voor dure koopwoningen. Inzet op betaalbare koopwoningen in nieuwe plannen of in plannen waarvan de segmentering nog onbekend is, is daarom gewenst.

**Figuur 21: Vraag (tot 2031) vs. plannen naar prijssegment**



Bron: Progneff2021, WoON2015, WoON2018 & WoON2021. LMW (2021). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

## A4. Ottersum



In onderstaande tabel geven we samenvattend een aantal kengetallen weer voor de kern Ottersum.

### Verdeling huidige woningvoorraad naar eigendom

	Absoluut	%	% gemeente Gennepe
Koop	575	69%	66%
Corporatiewoningen	140	17%	24%
Particuliere huur	120	14%	9%
Totaal aantal woningen	835	100%	100%

### Verdeling inwoners naar leeftijd

0 – 15 jaar	270	13%	14%
15 – 25 jaar	255	13%	11%
25 – 45 jaar	440	22%	21%
45 – 65 jaar	620	30%	29%
65 jaar of ouder	455	22%	25%
Totaal aantal inwoners	2.040	100%	100%

### Verdeling huishoudens

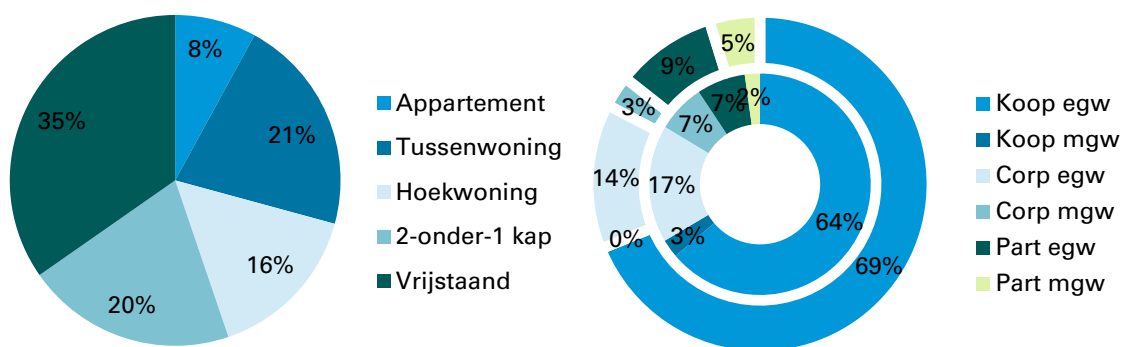
Alleenstaanden	240	28%	34%
Stellen	300	35%	33%
Gezinnen	315	37%	33%
Totaal aantal huishoudens	855	100%	100%

Bron: CBS (2022), bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

**Relatief dure koopwoningvoorraad in Ottersum en weinig sociale huur**

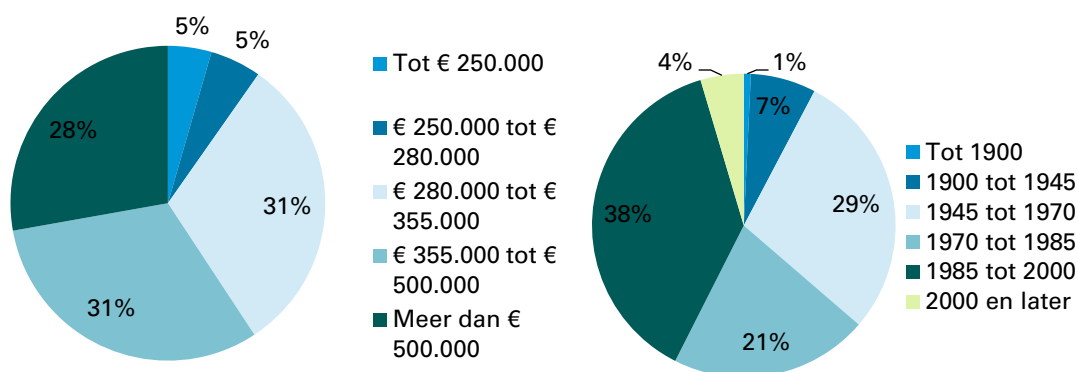
- Bijna de hele woningvoorraad in Ottersum, bestaat uit grondgebonden woningen (92%). 35% van deze grondgebonden woningen valt onder het type 'vrijstaande woning'.
- Ruim tweederde van de woningvoorraad bestaat uit een grondgebonden koopwoning. De overige 31% van de woningvoorraad valt in de in huursector. Hiervan is 17% in bezit van een woningcorporatie en 14% is in het bezit van een particuliere verhuurder.
- 59% de koopwoningen heeft een WOZ-waarde van meer dan € 355.000. Slechts 10% van de koopwoningen heeft een WOZ-waarde van onder de € 280.000.
- Ruim de helft van de woningvoorraad in Ottersum is gebouwd voor 1985. De overige 42% is gebouwd in 1985 of later. Hiervan is 4% gebouwd na 2000.

**Figuur 22: Verdeling woningvoorraad naar type en eigendom**



Bron: BAG (2023), CBS (2022), bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen. Egw = Eengezinswoning, mgw = Meergezinswoning, SH = Sociale huur, VSH = Vrijesectorhuur. Buitenste ring kern, binnenste ring gemeente.

**Figuur 23: Verdeling woningvoorraad naar WOZ-waarde\* en bouwjaar**

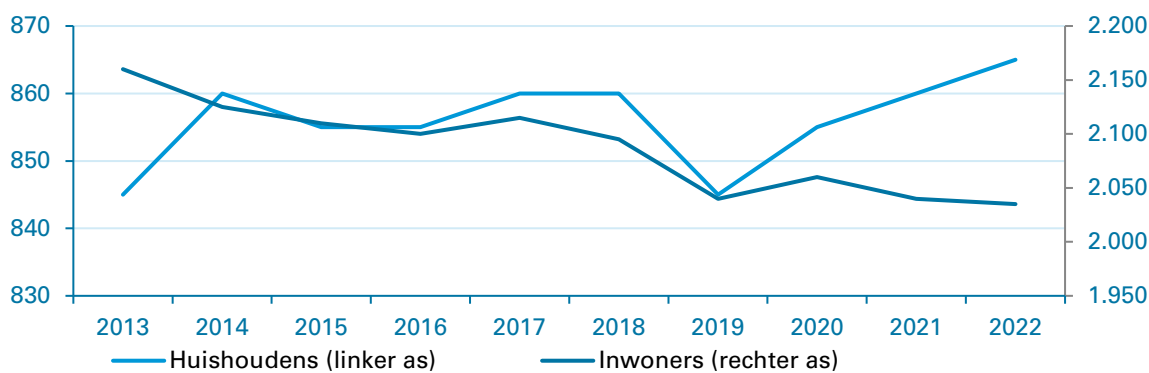


Bron: WOZ-bestand gemeente (2023), BAG (2023), bewerking Stec Groep (2023). \*Alleen koopwoningvoorraad.

## 20 – 145 extra huishoudens verwachting in de aankomende 8 jaar in Ottersum

- De afgelopen 10 jaar is het aantal inwoners gedaald en het aantal huishoudens gegroeid. In 2013 lag het aantal inwoners rond 2.175. In 2022 lag dit op ongeveer 2.025. Het aantal huishoudens lag in 2013 net boven 845. In 2022 circa 865.
- Naar verwachting zal het totaal aantal huishoudens tot 2031 groeien met 0% (+20). Als we het migratieniveau van de afgelopen jaren meenemen en het woningtekort inlopen, is dit naar verwachting +16% (+145) tot 2031.
- Met name het aantal alleenstaanden en stellen ouder dan 65 jaar groeien. In de categorie alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar neemt in de aankomende 18 jaar (tot 2041) naar verwachting af.

Figuur 24: Huishoudensontwikkeling kern Ottersum



Bron: CBS (2013-2023). Bewerking Stec Groep (2023).

Tabel 4: Huishoudensontwikkeling kern Ottersum

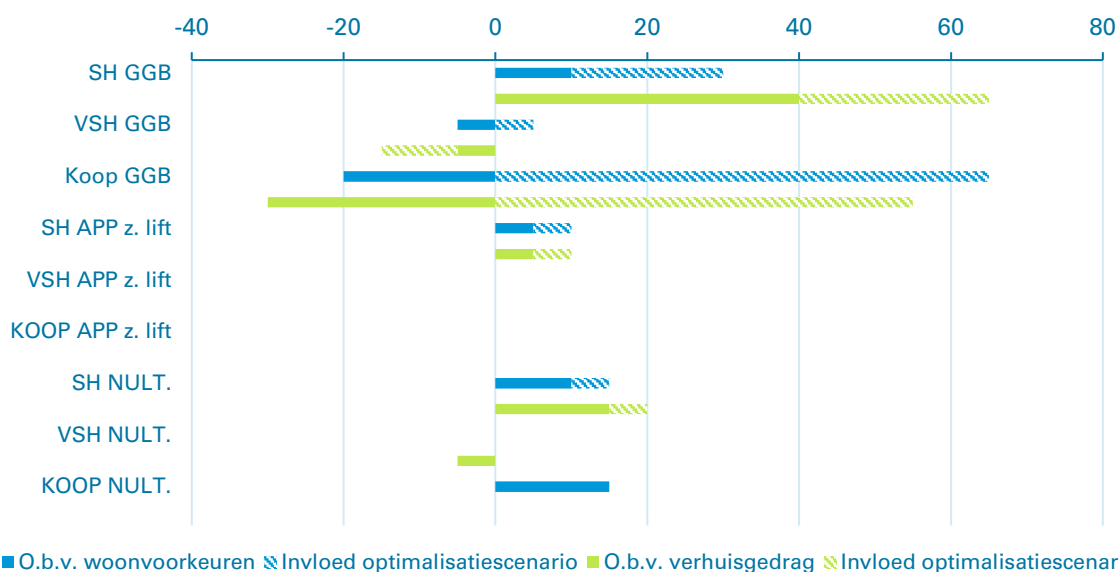
	Huishoudens 2023	2023 – 2031 o.b.v. Progneff	2023 - 2031 o.b.v. extra ambitie	2023 – 2041 o.b.v. Progneff	2023 - 2041 o.b.v. extra ambitie
Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar	85	+ 5 (+ 5%)	+ 45 (+ 49%)	- 15 (-15%)	+ 20 (+ 26%)
Gezinnen	290	- 10 (-5%)	+ 30 (+ 10%)	- 25 (-10%)	+ 30 (+ 10%)
Alleenstaanden en stellen 35-65 jaar	215	- 30 (-15%)	+ 5 (+ 2%)	- 70 (-30%)	- 25 (-10%)
Alleenstaanden en stellen > 65 jaar	285	+ 60 (+ 20%)	+ 65 (+ 23%)	+ 90 (+ 35%)	+ 90 (+ 32%)
Overig	5	0 (+ 5%)	0 (+ 3%)	0 (0%)	0 (0%)
<b>Eindtotaal</b>	<b>880</b>	<b>+ 20 (0%)</b>	<b>+ 145 (+ 16%)</b>	<b>- 15 (-0%)</b>	<b>+ 120 (+ 14%)</b>

Bron: Progneff2021, BRP-gegevens (2018-2023). Bewerking Stec Groep (2023).

**Robuuste behoefte aan nultredenwoningen en vraag naar grondgebonden koop vanuit migratie**

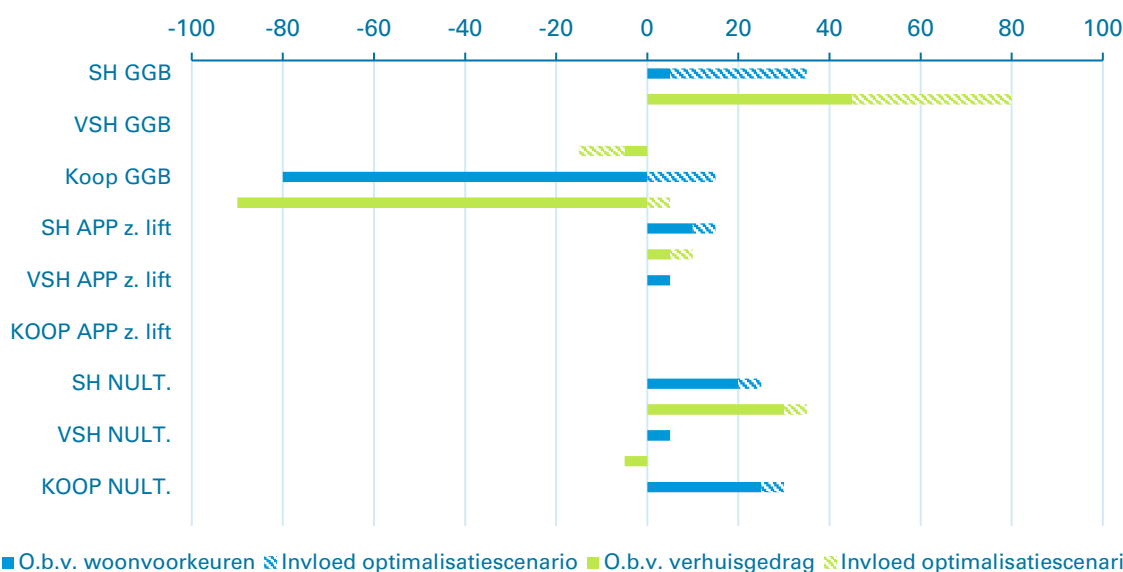
- Er ontstaat door vergrijzing naar verwachting een robuuste behoefte aan nultredenwoningen vanuit de eigen inwoners.
- Jonge huishoudens die de gemeente kan aantrekken wensen vaak een grondgebonden woning. Bij uitkomen optimalisatiescenario is deze vraag ook beduidend groter dan robuuste vraag naar nultredenwoningen.
- Vraag naar nultredenwoningen houdt waarschijnlijk langer aan dan vraag naar grondgebonden woningen door afvlakking bevolkingsgroei en verdere vergrijzing op langere termijn.

**Figuur 25: Uitbreidingsbehoefte Ottersum (2023-2031)**



Bron: Progneff2021, WoON2015, WoON2018 & WoON2021. LMW (2021). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

**Figuur 26: Uitbreidingsbehoefte Ottersum (2023-2041)**

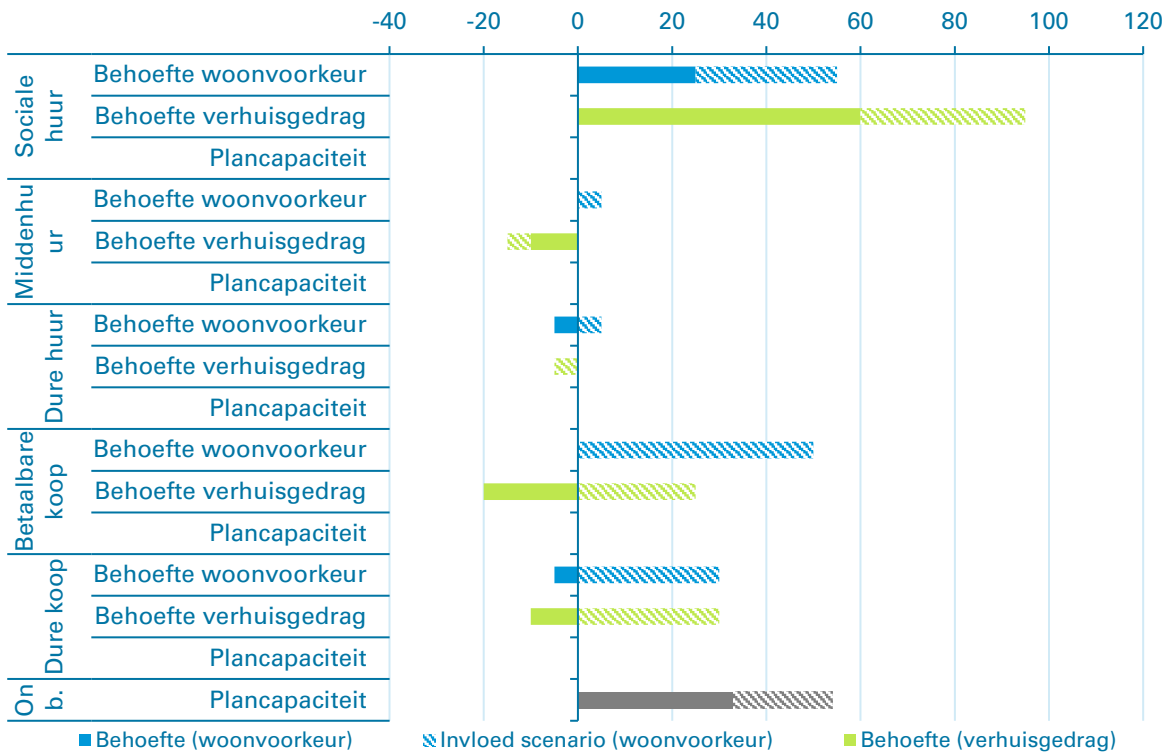


Bron: Progneff2021, WoON2015, WoON2018 & WoON2021. LMW (2021). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

**Ruimte voor extra plannen, concretisering gewenst**

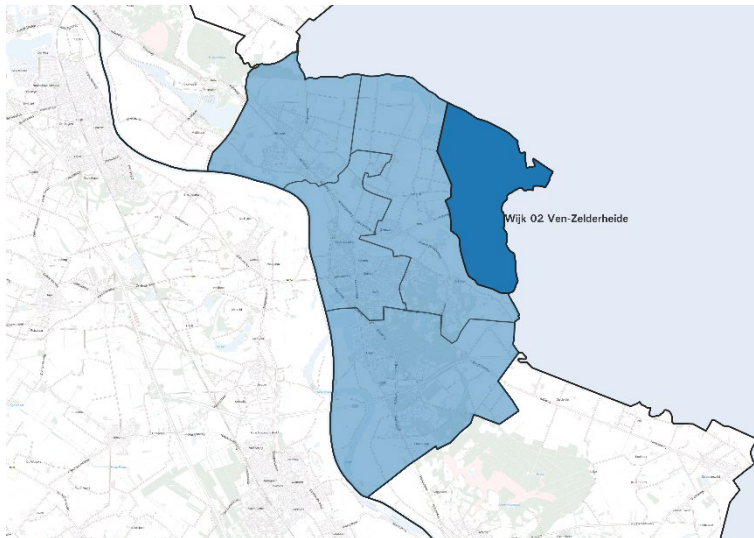
- Er zijn op dit moment plannen voor de bouw van 54 woningen.
- 21 woningen bevinden zich nog in de zachte planfase.
- Van alle woningen is het prijssegment nog onbekend. Er valt hierdoor nog weinig te zeggen over het aandeel betaalbaar in het planaanbod.

**Figuur 27: Vraag (tot 2031) vs. plannen naar prijssegment**



Bron: Progneff2021, WoON2015, WoON2018 & WoON2021. LMW (2021). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

## A5. Ven-Zelderheide



In onderstaande tabel geven we samenvattend een aantal kengetallen weer voor de kern Ven-Zelderheide.

### Verdeling huidige woningvoorraad naar eigendom

	Absoluut	%	% gemeente Gennepe
Koop	275	83%	66%
Corporatiewoningen	30	9%	24%
Particuliere huur	25	8%	9%
Totaal aantal woningen	330	100%	100%

### Verdeling inwoners naar leeftijd

0 – 15 jaar	90	11%	14%
15 – 25 jaar	90	11%	11%
25 – 45 jaar	130	16%	21%
45 – 65 jaar	275	35%	29%
65 jaar of ouder	205	26%	25%
Totaal aantal inwoners	790	100%	100%

### Verdeling huishoudens

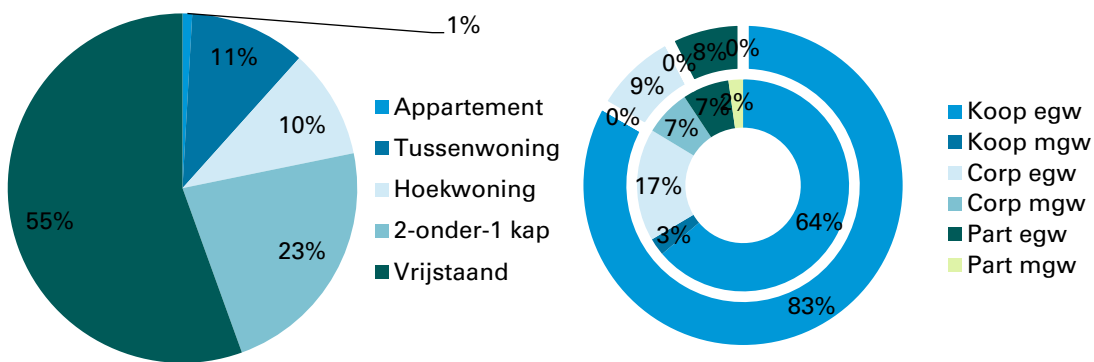
Alleenstaanden	100	29%	34%
Stellen	140	40%	33%
Gezinnen	110	31%	33%
Totaal aantal huishoudens	350	100%	100%

Bron: CBS (2022), bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

**Bijna 70% van koopwoningen valt in dure segment, ook weinig sociale huur**

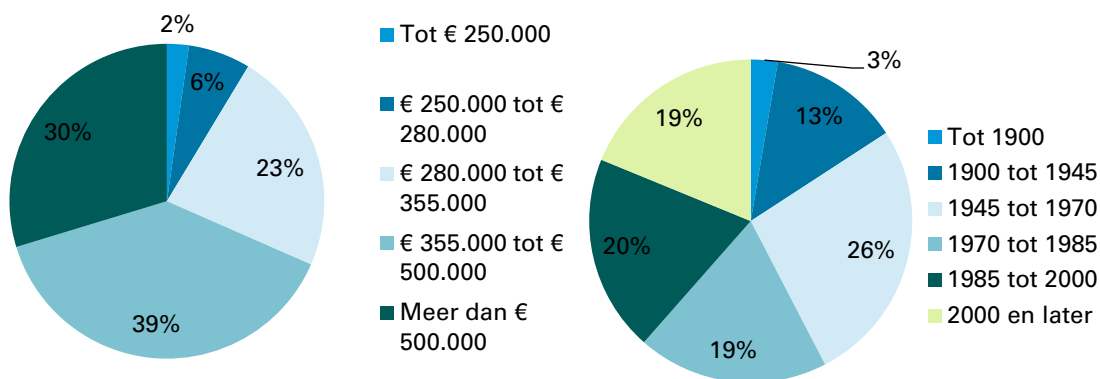
- Bijna de hele woningvoorraad in Ven-Zelderheide, bestaat uit grondgebonden woningen (99%). 55% van deze grondgebonden woningen valt onder het type 'vrijstaande woning'.
- Ruim 80% van de woningvoorraad bestaat uit een grondgebonden koopwoning. De overige 17% van de woningvoorraad valt in de in huursector. Hiervan is 9% in bezit van een woningcorporatie en 8% is in het bezit van een particuliere verhuurder.
- 69% de koopwoningen heeft een WOZ-waarde van meer dan € 355.000. Slechts 8% van de koopwoningen heeft een WOZ-waarde van onder de € 280.000.
- Ruim de helft van de woningvoorraad in Ven-Zelderheide is gebouwd voor 1985. De overige 39% is gebouwd in 1985 of later. Hiervan is 19% gebouwd na 2000.

**Figuur 28: Verdeling woningvoorraad naar type en eigendom**



Bron: BAG (2023), CBS (2022), bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen. Egw = Eengezinswoning, mgw = Meergezinswoning, SH = Sociale huur, VSH = Vrijesectorhuur. Buitenste ring kern, binnenste ring gemeente.

**Figuur 29: Verdeling woningvoorraad naar WOZ-waarde\* en bouwjaar**



Bron: WOZ-bestand gemeente (2023), BAG (2023), bewerking Stec Groep (2023). \*Alleen koopwoningvoorraad.

**Figuur 30: Marktdynamiek op basis van aanbedegegevens Ven-Zelderheide, mei 2023**

Aangeboden/verkocht tot € 300.000 t.o.v. totaal	Aanbod/transactie ratio* tot € 300.000	Aangeboden/verkocht tot € 355.000 t.o.v. totaal	Aanbod/transactie ratio tot € 355.000
19%	200%	31%	67%

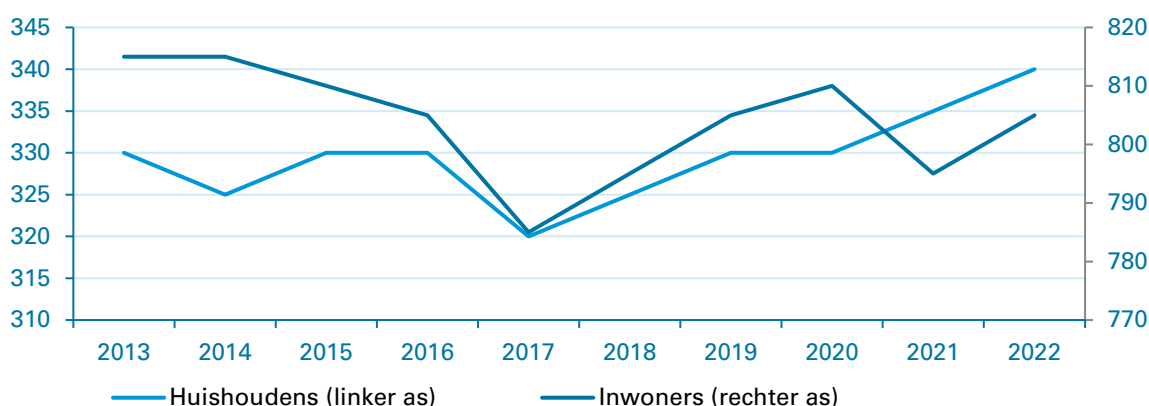
Bron: Funda (mei 2023). Bewerking: Stec Groep (2023). Verkoop afgelopen jaar.



**0 – 45 extra huishoudens verwachting in de aankomende 8 jaar in Ven-Zelderheide**

- De afgelopen 10 jaar is het aantal inwoners gedaald en het aantal huishoudens gegroeid. In 2013 lag het aantal inwoners rond 815. In 2022 lag dit op ongeveer 805. Het aantal huishoudens lag in 2013 op 330. In 2022 circa op ruim 340.
- Naar verwachting zal het totaal aantal huishoudens tot 2031 hetzelfde blijven. Als we het migratieniveau van de afgelopen jaren meenemen en het woningtekort inlopen, groeit dit naar verwachting +13% (+45) tot 2031.
- Met name het aantal alleenstaanden en stellen ouder dan 65 jaar groeien. In de categorie alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar neemt in de aankomende 18 jaar (tot 2041) naar verwachting af.

**Figuur 31: Huishoudensontwikkeling kern Milsbeek**



Bron: CBS (2013-2023). Bewerking Stec Groep (2023).

**Tabel 5: Huishoudensontwikkeling kern Ven-Zelderheide**

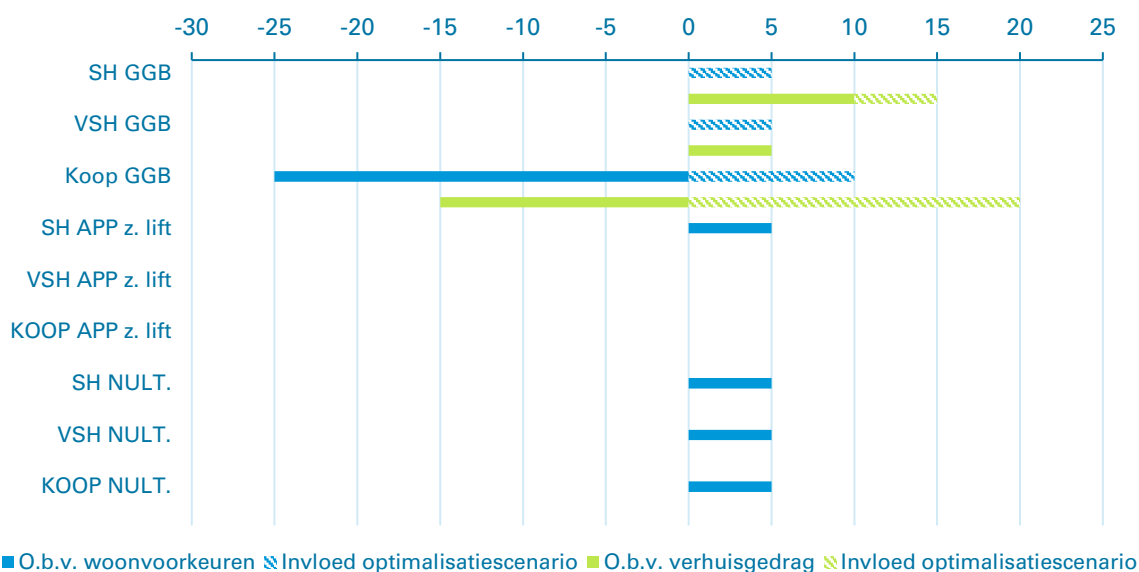
	Huishoudens 2023	2023 – 2031 o.b.v. Progneff	2023 - 2031 o.b.v. extra ambitie	2023 – 2041 o.b.v. Progneff	2023 - 2041 o.b.v. extra ambitie
Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar	20	0 (+10%)	+15 (+64%)	0 (-10%)	+5 (+32%)
Gezinnen	110	-5 (-5%)	+10 (+8%)	-15 (-10%)	+10 (+7%)
Alleenstaanden en stellen 35-65 jaar	95	-15 (-15%)	0 (-1%)	-30 (-35%)	-15 (-17%)
Alleenstaanden en stellen > 65 jaar	110	+20 (+20%)	+20 (+19%)	+25 (+25%)	+25 (+24%)
Overig	0	0 (+5%)	0 (+3%)	0 (-5%)	0 (-5%)
<b>Eindtotaal</b>	<b>335</b>	<b>0 (0%)</b>	<b>+45 (+13%)</b>	<b>-20 (-5%)</b>	<b>+25 (+8%)</b>

Bron: Progneff 2021, BRP-gegevens (2018-2023). Bewerking Stec Groep (2023).

**Robuuste behoefte aan nultredenwoningen en vraag naar grondgebonden koop vanuit migratie**

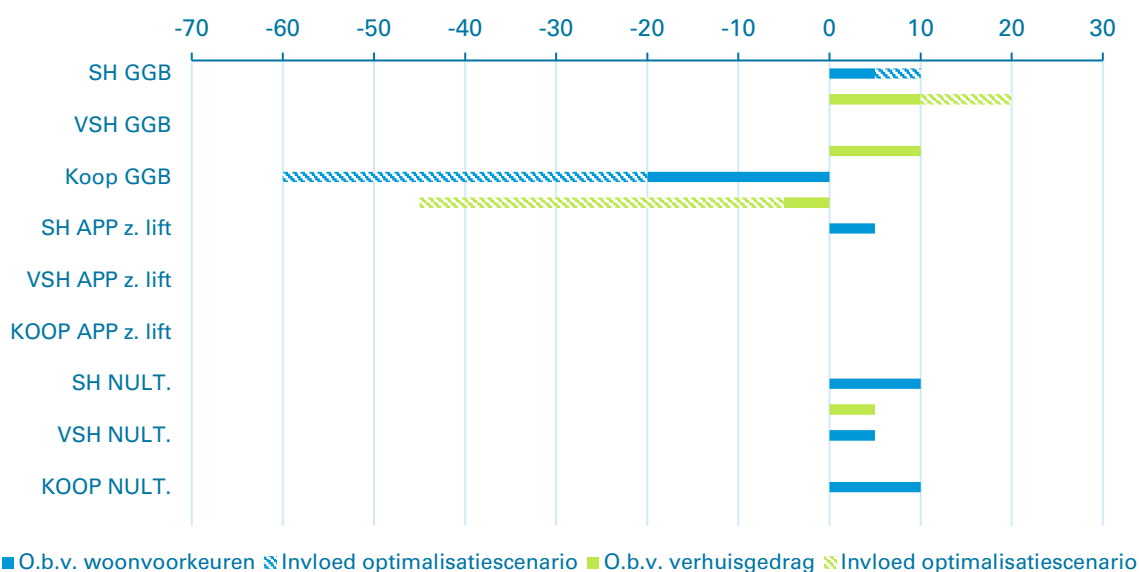
- Er ontstaat door vergrijzing naar verwachting een robuuste behoefte aan nultredenwoningen vanuit de eigen inwoners.
- Jonge huishoudens die de gemeente kan aantrekken wensen vaak een grondgebonden woning. Bij uitkomen optimalisatiescenario is deze vraag ook groter dan robuuste vraag naar nultredenwoningen.
- Vraag naar nultredenwoningen houdt waarschijnlijk langer aan dan vraag naar grondgebonden woningen door afvlakking bevolkingsgroei en verdere vergrijzing op langere termijn.

**Figuur 32: Uitbreidingsbehoefte Ven-Zelderheide (2023-2031)**



Bron: Progneff2021, WoON2015, WoON2018 & WoON2021. LMW (2021). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

**Figuur 33: Uitbreidingsbehoefte Ven-Zelderheide (2023-2041)**

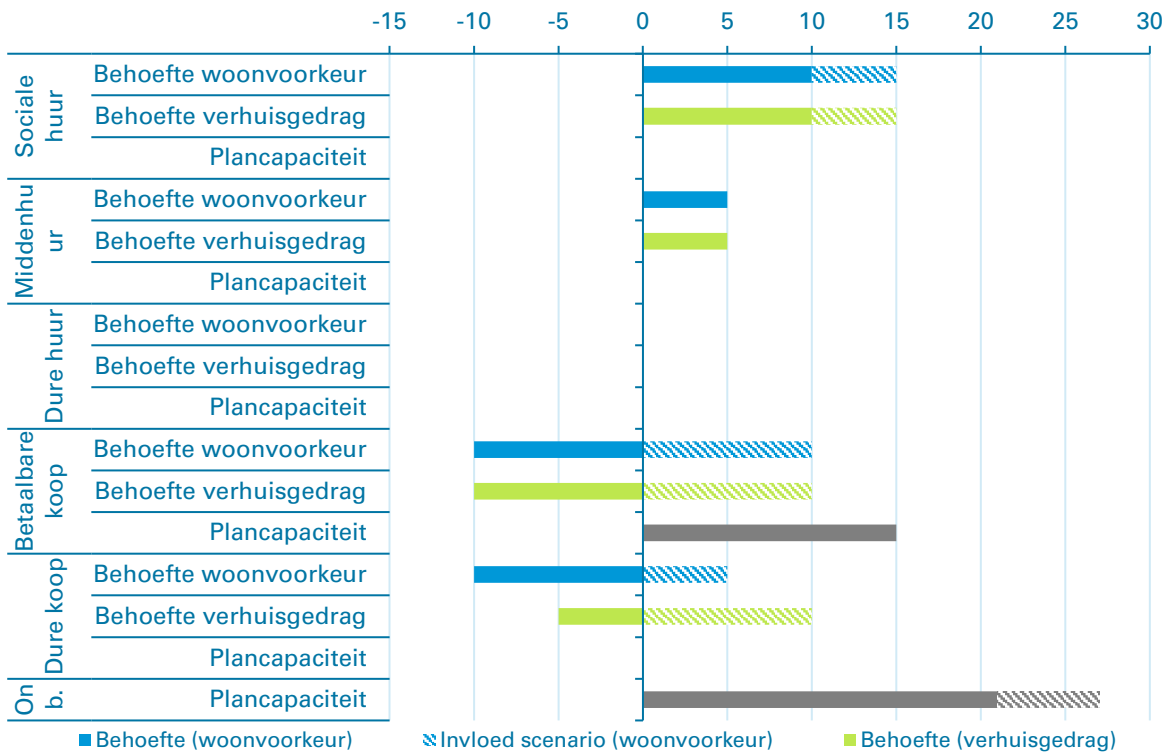


Bron: Progneff2021, WoON2015, WoON2018 & WoON2021. LMW (2021). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

**Ruimte voor extra plannen, concretisering gewenst**

- Er zijn op dit moment plannen voor de bouw van 27 woningen.
- 6 woningen bevinden zich nog in de zachte planfase.
- Van het merendeel van de plannen is het prijssegment nog onbekend. Plannen waarvan wel een prijs bekend is, bevinden zich in het betaalbare koopsegment. Aanvullend is nu met name aan sociale huurwoningen een behoefte.

**Figuur 34: Vraag (tot 2031) vs. plannen naar prijssegment**



Bron: Progneff2021, WoON2015, WoON2018 & WoON2021. LMW (2021). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

# Bijlage B: Wettelijk kader

## B1. De vier stelselwetten in de zorg

Tabel 6: Totaaloverzicht Zvw, Wlz, Wmo2015 en Jeugdwet

Wet	Omschrijving	Belangrijke partijen	Voorbeelden
<b>Zvw</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>De Zorgverzekeringswet (Zvw) is een wet die de verplichte basisverzekering regelt voor verzekerden. De zorgverzekeraars zijn verantwoordelijk voor het uitvoeren van de Zvw.</li> <li>De vergoeding van curatieve zorg wordt geregeld vanuit de Zvw. Inwoners van Nederland zijn verplicht een (basis)zorgverzekering af te sluiten.</li> </ul>	Het Rijk, zorgverzekeraars, zorgverleners, verzekerden organiseren de zorg.	Een afspraak bij de huisarts, toegang tot geneesmiddelen of wijkverpleging, of opname in het ziekenhuis.
<b>Wlz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>De Wet langdurige zorg (Wlz) is voor mensen die permanent toezicht of 24-uurszorg in de nabijheid nodig hebben.</li> <li>Iemand kan zorg vanuit de Wlz aanvragen als er 24 uur per dag zorg in de nabijheid nodig is om ernstig nadeel te voorkomen. Hier is bijvoorbeeld sprake van bij een ernstige lichamelijke of verstandelijke beperking. Bijvoorbeeld in geval van ouderen met vergevorderde dementie, ernstig verstandelijk of lichamelijk beperkte mensen en mensen met langdurige psychiatrische aandoeningen.</li> </ul>	Het Rijk, CIZ, CAK, zorgkantoren en zorgaanbieders organiseren de zorg.	Bij permanent toezicht of 24-uurszorg.
<b>Wmo2015</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>De Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 (Wmo2015) is voor mensen met een beperking die ondersteuning nodig hebben. Volwassen personen die bij zelfstandig thuis wonen zorg of ondersteuning (thuis) nodig hebben kunnen aanspraak maken op de Wmo2015.</li> <li>Ondersteuning vanuit de Wmo2015 is doorgaans enkel bedoeld voor personen vanaf 18 jaar. Voor personen tot 18 jaar wordt de ondersteuning gefinancierd vanuit de jeugdzorg.</li> </ul>	Gemeenten zijn verantwoordelijk voor organisatie en uitvoering van de zorg (of met inzet van zorgaanbieder).	Hulp bij huishoudelijke taken, een rolstoel of begeleiding (dagbesteding).
<b>Jeugdwet</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Voor Jeugdigen is er de Jeugdwet. In deze wet is bijna alle zorg en ondersteuning geregeld voor jeugdigen onder de 18 jaar.</li> </ul>	Gemeenten zijn verantwoordelijk voor organisatie	Bij opvoedproblemen of hulp en

<ul style="list-style-type: none"> <li>• De Jeugdwet is voor ondersteuning, hulp en zorg voor jeugdigen en hun families bij opgroei- en opvoedingsproblemen, psychische problemen en stoornissen voor kinderen en jeugdigen onder de 18 jaar. In sommige gevallen wordt hulp en zorg verlengd tot 23 jarige leeftijd.</li> <li>• Wat niet onder Jeugdwet valt, wordt geregeld vanuit de Zvw, Wlz of, in het geval van hulpmiddelen, vanuit de Wmo2015.</li> </ul>	<p>en uitvoering van de zorg (of met inzet van zorgaanbieder).</p>	<p>ondersteuning van kinderen en gezinnen</p>
---	--	---

Bron: Ministerie van VWS, Het Nederlandse Zorgstelsel (2018), bewerking Stec Groep (2023).

Een andere relevante wet binnen het domein van wonen en zorg is de **Participatiewet**. Deze wet heeft als doel mensen te activeren en hen waar mogelijk te begeleiden naar betaald werk.

## B2. Verdieping Wlz-zorg

### Financiering van Wlz zorg

De Wlz is een volksverzekering. Iedereen die in Nederland woont (of werkt), heeft recht op zorg uit de Wlz mits hij / zij aan de voorwaarden voldoet die hiervoor gelden / een indicatie heeft. De Wlz zorg wordt betaald met de premiegelden van verzekerden. Daarnaast betaalt iedereen vanaf 18 jaar een eigen bijdrage voor de Wlz zorg. De hoogte van de eigen bijdrage is afhankelijk van de leveringsvorm, het inkomen en de sociale situatie. De eigen bijdrage betaalt de verzekerde aan het CAK. Het CAK berekent ook de hoogte van het bedrag. De zorgkantoren zijn feitelijk verantwoordelijk voor uitvoering van de Wlz en hebben daartoe een zorgplicht. Het zorgkantoor moet daarom voldoende en goede zorg inkopen bij zorgaanbieders én de persoonsgebonden budgetten (pgb) regelen. Een persoon met een Wlz-indicatie bepaalt zoveel mogelijk zelf waar en hoe hij / zij zorg krijgt. Wat de zorgt vanuit de Wlz is, hangt af van de leveringsvorm: zorg in een instelling of met behulp van de verschillende leveringsvormen zorg 'thuis'. In geval van zorg 'thuis' huurt/bezit de zorgvrager zelfstandig een woning of onzelfstandige eenheid en ontvangt de 'intramurale' zorg daar.

Het verzekerde pakket van de Wet langdurige zorg (Wlz) omvat onder andere persoonlijke verzorging, begeleiding en verpleging als vormen van zorg. Deze vormen van zorg zijn onderdeel van de aanspraak in alle leveringsvormen: verblijf in een instelling, volledig pakket thuis (vpt), modulair pakket thuis (mpt) en persoonsgebonden budget (pgb). Als de cliënt verblijft in een Wlz-instelling en ook behandeling krijgt van deze instelling, vallen een aantal andere vormen van zorg, zoals huisartsenzorg, farmaceutische zorg en hulpmiddelen ook onder het verzekerde pakket van de Wlz.

### Verschil vergoeding zorg- en woonlasten Wlz zorg met verblijf in instelling of thuis via vpt, mpt, pgb

Het grootste verschil tussen Wlz zorg op basis van verblijf in een instelling en de Wlz zorg thuis (vpt, mpt, pgb) is de verantwoordelijkheid en bekostiging van de huisvesting. Bij verblijf in een instelling worden ook de woonlasten en alles wat daarmee samenhangt vergoed. Er wordt hiervoor geen huurovereenkomst afgesloten. Daarnaast worden bij verblijf in een instelling (met of zonder behandeling) ook de hulpmiddelen voor individueel gebruik vergoed uit de Wlz.

Zorg thuis wordt ook wel Wlz-zorg zonder verblijf genoemd. Bij deze vorm van zorg woont de persoon met Wlz-indicatie thuis en ontvangt daar de zorg via een vpt, mpt of pgb. Bij een vpt, mpt of pgb is men zelf verantwoordelijk voor (de bekostiging van) de huisvesting en ontvangt hier geen

vergoeding voor vanuit de Wlz (vpt, mpt of pgb). De geïndiceerde dient daarom de woning zelf gehuurd of gekocht te hebben. Onder zorg thuis vallen ook aanleunwoningen, woonzorgcomplexen, serviceflats, al dan niet aangepaste woningen en geclusterde woningen. Voor deze woningen kan een separaat huurcontract worden afgesloten. Wanneer men niet verblijft in een instelling maar zorg ontvangt via een vpt, pgb of mpt is men voor de hulpmiddelen aangewezen op de Wmo (gemeente) of de Zvw (zorgverzekeraar).

**Tabel 7: Leveringsvormen zorg thuis via vpt, mpt en pgb**

Type Wlz-zorg	Omschrijving	Voorbeeld
<b>Volledig pakket thuis (vpt)</b>	Bij een vpt wordt alle zorg die in het zorgprofiel past, geleverd door één zorgaanbieder en valt dus onder de verantwoordelijkheid van één Wlz-instelling. Er worden afspraken gemaakt over de gewenste zorg en over de tijden waarop zorgverleners langskomen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Persoonlijke verzorging en verpleging</li> <li>• Begeleiding</li> <li>• Huishoudelijke hulp</li> <li>• Noodzakelijke geneeskunde of paramedische zorg*</li> <li>• Vervoer naar behandeling en begeleiding</li> <li>• Verstrekken van maaltijden en drinken</li> <li>• Schoonmaken woning</li> <li>• Logeeropvang</li> </ul>
<b>Modulair pakket thuis (mpt)</b>	Met een mpt kan de cliënt de zorg thuis laten leveren door één of meerdere zorgaanbieders middels zorg in natura. Voor bepaalde zorgvormen, zoals persoonlijke verzorging en verpleging, is het ook mogelijk om zorg zelf in te kopen met een pgb.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Persoonlijke verzorging en verpleging</li> <li>• Begeleiding</li> <li>• Huishoudelijke hulp</li> <li>• Noodzakelijke geneeskunde of paramedische zorg*</li> <li>• Vervoer naar behandeling en begeleiding</li> <li>• Logeeropvang</li> </ul>
<b>Persoonsgebonden budget (pgb)</b>	Hiermee kan een cliënt zelf zorg inkopen bij een zorgverlener.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Persoonlijke verzorging en verpleging</li> <li>• Begeleiding</li> <li>• Huishoudelijke hulp</li> <li>• Logeeropvang</li> </ul>

Bron: Zorgwijzer.nl, bewerking Stec Groep (2023). \* Algemene geneeskundige zorg, zoals psychiatrische zorg, medicijnen en mondzorg zijn geen onderdeel van het vpt. De cliënt is voor dit soort zorgvormen aangewezen op zijn/haar zorgverzekering. Een combinatie tussen een MPT en pgb is ook mogelijk.

## B3. Verdieping Wmo-zorg

### Wmo2015-voorzieningen

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de organisatie, beschikbaarheid en uitvoering van de voorzieningen (met of zonder de inzet van een zorgaanbieder). Om aanspraak te doen op deze voorzieningen voert de persoon met ondersteuningsvraag daarom een gesprek met de gemeente. De gemeente wijst de algemene en/of maatwerkvoorziening toe. Dit verloopt via zorg in natura of een pgb. Ook kijkt de gemeente wat er vanuit het eigen sociale netwerk van de persoon met ondersteuningsvraag georganiseerd kan worden. Zie de tabellen op de volgende pagina voor een toelichting en voorbeelden van algemene en maatwerkvoorzieningen.

**Tabel 8: Onderscheid algemene en maatwerkvoorzieningen**

	Algemene voorzieningen	Maatwerkvoorzieningen
<b>Toelichting</b>	Het aanbod van diensten of activiteiten dat, zonder voorafgaand onderzoek naar de behoeften, persoonskenmerken en mogelijkheden van de gebruikers, toegankelijk is en dat gericht is op maatschappelijke ondersteuning.	Op de behoeften, persoonskenmerken en mogelijkheden van een persoon afgestemd geheel van diensten, hulpmiddelen, woningaanpassingen of andere maatregelen ten behoeve van zelfredzaamheid (daaronder begrepen kortdurend verblijf in een instelling ter ontlasting van de mantelzorger), participatie (daaronder begrepen het daarvoor noodzakelijke vervoer, alsmede hulpmiddelen en andere maatregelen) en beschermd wonen en opvang.
	Voorliggend op een maatwerkvoorziening: Als de gemeente een goede oplossing kan bieden met een algemene voorziening, dan is een maatwerk voorziening niet aan de orde of slechts aanvullend.	Maatwerkvoorziening kan een oplossing zijn wanneer algemene voorzieningen niet meer (alleen) voldoende compenserend zijn.
	Geen indicatie nodig.	Een indicatie nodig.
	Subsidie voor huur, activiteiten.	Financiering door de gemeente via een dienstverleningsovereenkomst.
	Inwoner betaalt eventueel een bijdrage in de onkosten voor bijvoorbeeld een kopje koffie of een activiteit. Dit mag nooit meer zijn dan de werkelijke kosten. Let op: eventuele stapeling van kosten. En let wel: Indien er sprake is van een duurzame hulpverleningsrelatie, dan geldt ook het abonnementstarief Voorbeelden: vrijwilligersdiensten en ontmoetingsruimten.	Inwoner betaalt een eigen bijdrage. Prijspeil in 2023 is maximaal €19 per maand.
<b>Voorbeelden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Een boodschappendienst</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Individuele begeleiding</li> </ul>

- Een maaltijdservice (bijvoorbeeld tafeltje-dekje)
- Organiseren van activiteiten, bijvoorbeeld in een ontmoetingsruimte of buurt- of dorps huis
- Maatschappelijke opvang en meldpunten, bijvoorbeeld in het geval van huiselijk geweld
- Personenalarmering
- Vervoersvoorziening en vervoer in de regio
- Huishoudelijke hulp: opruimen en schoonmaken (dit kan in sommige gemeenten een algemene voorziening zijn)
- Aanbouw van de woning
- Aanpassingen in de woning, zoals een traplift, verbreding van deuren of het wegnemen van obstakels in de woning
- Toilet- en badkamer voorzieningen
- Antislip douche en een speciale douche-zit
- Dagbesteding

Bron: Zorgwijzer.nl; Rijksoverheid, bewerking Stec Groep (2023).

**Tabel 9: Indeling maatwerkvoorzieningen**

Hoofdgroepen	Subcategorieën
Ondersteuning (thuis)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begeleiding</li> <li>• Persoonlijke verzorging</li> <li>• Kortdurend Verblijf</li> <li>• Overige ondersteuning gericht op het individu of huishouden/gezin</li> <li>• Dagbesteding</li> <li>• Overige groepsgerichte ondersteuning</li> <li>• Overige maatwerkarrangementen</li> </ul>
Hulp bij huishouden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hulp bij het huishouden</li> </ul>
Verblijf en opvang	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschermd wonen</li> <li>• Maatschappelijke Opvang</li> <li>• Spoedopvang</li> </ul>
Hulpmiddelen en diensten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Woondiensten</li> <li>• Vervoersdiensten</li> <li>• Rolstoelen</li> <li>• Vervoersvoorzieningen</li> <li>• Woonvoorzieningen</li> <li>• Overige hulpmiddelen</li> </ul>

Bron: CBS (2022), bewerking Stec Groep (2023). Begeleiding en dagopvang kan zowel individueel als in groepen georganiseerd zijn (CBS gebaseerd op iWmo, standaardproductcodelijst WMO021).



# Bijlage C: Begrippenlijst

**Aftoppingsgrens:** Dit is de grens waarboven de huurtoeslag wordt verlaagd. Het deel van de huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens wordt voor 65% vergoed door huurtoeslag. De huurprijs boven de aftoppingsgrens en onder de liberalisatiegrens wordt bij 1 persoons-, mindervalide meerpersoons- en oudere meerpersoonshuishoudens voor 40% vergoed door huurtoeslag en bij overige meerpersoonshuishoudens voor 0%. Er zijn twee aftoppingsgrenzen die jaarlijks per 1 januari worden vastgesteld. De lage aftoppingsgrens (€ 647,19, peiljaar 2023) geldt voor 1- of 2-persoonshuishoudens en de hoge aftoppingsgrens (€ 693,60, peiljaar 2023) voor huishoudens met 3 of meer personen.

**Algemene voorzieningen:** Het aanbod van diensten of activiteiten (waarvoor mensen geen indicatie nodig hebben) dat beschikbaar is vanuit de Wmo. Denk aan maatschappelijke opvang en meldpunten, maaltijdservice of georganiseerde activiteiten in een buurt- of dorpshuis.

**BAG:** De Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) bevat de officiële gegevens van alle adressen en gebouwen in Nederland, zoals bouwjaar, oppervlakte, gebruiksdoel en locatie op de kaart.

**Beschermd wonen:** Wonen in een accommodatie van een instelling met daarbij behorende toezicht en begeleiding, gericht op het bevorderen van zelfredzaamheid en participatie, het psychisch en psychosociaal functioneren, stabilisatie van een psychiatrisch ziektebeeld, het voorkomen van verwaarlozing of maatschappelijke overlast of het afwenden van gevaar voor de cliënt of anderen, bestemd voor personen met psychische of psychosociale problemen, die niet in staat zijn zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving (definitie Wmo2015).

**Beschermd thuis:** De verschuiving van beschermd wonen in een instelling naar zelfstandig thuis. Zelfstandig thuis wonen wordt mogelijk gemaakt door passende ondersteuning aan huis.

**BRP:** De Basisregistratie Personen (BRP) bevat persoonsgegevens van inwoners van Nederland, zoals wanneer iemand trouwt, een kind krijgt of verhuist.

**Eerstelijnszorg:** Zorg waarvan iedereen gebruik kan maken zonder verwijzing, zoals behandeling door een huisarts, tandarts, fysiotherapeut, apotheker, maatschappelijk werker of wijkverpleegkundige. Eerstelijnszorg wordt gefinancierd vanuit de Zorgverzekeringswet (Zvw).

**Energielabel:** Dit label laat zien hoe energiezuinig een woning is, oftewel hoeveel (fossiele) energie de woning jaarlijks per vierkante meter gebruikt. Eigenaren zijn verplicht bij verkoop en verhuur een energielabel beschikbaar te stellen aan de koper of huurder. Deze verplichting geldt ook als eigenaren een nieuwe woning laten bouwen.

**Extramuraal:** Zorg dat thuis geleverd wordt. Er is geen zorgaanbieder 24-uur per dag aanwezig op de locatie, zoals wel het geval is bij intramurale zorg.

**H1:** Afkorting voor de eerste helft van een jaar.

**Inschrijftijd:** De verstreken tijd tussen het moment van inschrijving bij een woningcorporatie tot het moment dat een woning is toegewezen.

**Intramuraal:** Wlz-zorg dat in een instelling geleverd wordt. Zorg is 24-uur per dag aanwezig.

**KoopGarant:** Dit is een regeling waarmee je met 'korting' een woning koopt van een woningcorporatie of projectontwikkelaar. Het is hierdoor eerder mogelijk een woning te kopen. Bovendien heb je de garantie dat de corporatie of ontwikkelaar de woning binnen drie maanden na verkoop weer terugkoopt. Beide partijen delen in de winst of verlies. De corporatie of ontwikkelaar kan vervolgens de woning weer doorverkopen met dezelfde regeling.

**Levensloopbestendig:** De mogelijkheid om geschikt in een woning te kunnen blijven wonen, wanneer de bewoner meer zorg nodig heeft. Noodzakelijke aanpassingen moeten eenvoudig te realiseren zijn.

**Liberalisatiegrens:** Woningen met een huur onder de liberalisatiegrens (€ 808,06 in 2023) behoren tot de sociale of gereguleerde huursector. Voor deze huurwoningen gelden bepaalde regels. Zo mag de huur niet hoger zijn dan is toegestaan op basis van het puntensysteem voor huurwoningen (het zogenaamde woningwaarderingstelsel of WWS). Dit is de maximale huurprijsgrens. De overheid stelt daarnaast jaarlijks het percentage vast waarmee deze huren maximaal mogen stijgen.

**Maatwerkvoorziening:** Een Wmo-voorziening op maat gericht op een persoon met een indicatie. Er zijn vier typen maatwerkvoorzieningen: 1) ondersteuning, 2) hulp bij huishouden, 3) verblijf en opvang, 4) hulpmiddelen en diensten. Maatwerkvoorzieningen onderscheiden zich onder andere van algemene voorzieningen omdat algemene voorzieningen voor meer mensen toegankelijk zijn.

**Mpt:** Modulair pakket thuis (Wlz). Met een mpt kan de cliënt Wlz-zorg thuis laten leveren door één of meerdere zorgaanbieders middels zorg in natura. Voor bepaalde zorgvormen, zoals persoonlijke verzorging en verpleging, is het ook mogelijk om zorg zelf in te kopen met een pgb.

**Nationale woon- en bouwagenda:** Dit document vormde de basis voor de hierna uitgevoerde programma's waarin de huidige opgaven rond de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland worden benoemd. Hierin worden tevens de actielijnen genoemd waarmee op landelijk niveau richting wordt gegeven aan het oplossen van de huidige problemen.

**Nultredenwoning:** In een nultredenwoning zijn woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers, dus op hetzelfde niveau als de voordeur. Ook van buitenaf is een nultredenwoning zonder traplopen bereikbaar. Deze woningen zijn met name geschikt voor mensen met (lichte) lichamelijke beperkingen.

**NVM:** De Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs. Het merendeel van de makelaarskantoren in Nederland is hierbij aangesloten. Op basis van gegevens van het NVM is hierdoor een goed inzicht te geven in de huidige stand van de koopwoningmarkt.

**Passend toewijzen:** Dit moet voorkomen dat woningzoekenden met lage inkomens een woning krijgen toegewezen die ze niet kunnen betalen. Elke corporatie moet ervoor zorgen dat bij ten minste 95% van de woningen die zij toewijst aan huishoudens met een inkomen onder het norminkomen van de huurtoeslag, de huur onder de zogenaamde aftoppingsgrens ligt.

**Pgb:** Persoonsgebonden budget (Wlz). Met een pgb kan een cliënt zelf Wlz-zorg inkopen bij een zorgverlener.

**Privaatrechtelijk:** Recht dat betrekking heeft op geschillen tussen burgers onderling, tussen bedrijven onderling of burgers en bedrijven.

**Psychogeriatrische grondslag:** Bij een psychogeriatrische grondslag is sprake van hersenaandoeningen veelvoorkomend bij ouderen. Voorbeeld is dementie.

**Publiekrechtelijk:** Recht dat betrekking heeft op de verhouding tussen de burger en de overheid. Ook omvat dit rechtsgebied de verhouding tussen overheidsinstanties onderling.

**Rollatorradius:** Naam voor de wandelafstand van 500 meter over de weg als maximaal te overbruggen afstand voor mensen met of zonder hulpmiddel (PBL, 2019). De 500 meter wandelafstand komt overeen met zo'n 10 tot 20 minuten wandelen voor de 70-jarige zonder beperking. In dezelfde 10 tot 20 minuten leggen mensen met een rollator zo'n 200 meter af.

**Sociaal-medisch urgenten:** dit is een groep mensen die dringend op zoek is naar een andere woning en soms voorrang krijgt. Denk bij sociale urgentie aan mensen die ernstig in de knel zitten door dreigende dakloosheid, mensen met overlast gevende burens, mensen in een moeizame scheiding, mensen met plotseling inkomensverlies, mensen in acute noodsituaties en voormalige sekswerkers. Medisch urgente woningzoekenden zijn bijvoorbeeld mensen die door medische redenen niet meer in hun huis kunnen blijven wonen, denk hierbij aan rolstoelafhankelijken.

**Somatische grondslag:** Bij een somatische Wlz-grondslag is sprake van een lichamelijke ziekte of aandoening.

**Verhuisdynamiek:** de mate waarin verhuizingen tussen bepaalde gebieden plaatsvinden.

**Vpt:** Volledig pakket thuis (Wlz). Bij een vpt wordt alle zorg die in het zorgprofiel past, geleverd door één zorgaanbieder en valt dus onder de verantwoordelijkheid van één Wlz-instelling. Er worden afspraken gemaakt over de gewenste zorg en over de tijden waarop zorgverleners langskomen.

**Wlz:** Wet langdurige zorg. Het regelt zware, intensieve zorg voor kwetsbare ouderen, mensen met een handicap en mensen met een psychische aandoening.

**Wmo:** Wet maatschappelijke ondersteuning, officieel Wmo 2015. Vanuit de Wmo biedt de gemeente ondersteuning thuis voor mensen die niet op eigen kracht zelfredzaam zijn. De Wmo kent algemene en maatwerkvoorzieningen.

**WOZ-register:** Dit register toont de waardering van onroerende zaken in Nederland. Jaarlijks wordt de WOZ-waarde van woningen vastgesteld op basis van een taxatie van de verkoopwaarde op 1 januari van het vorige jaar. De WOZ-waarde van 2023 is dus bepaald op basis van de marktwaarde van 1 januari 2022.

**Zoektijd:** De verstreken tijd van het moment dat iemand voor het eerst gereageerd heeft op een vrijkomende woning tot het moment dat iemand een woning toegewezen heeft gekregen.

# Bijlage D: Indicatieve behoefte aan tijdelijke woningen

In het woonzorgbehoefteonderzoek richten we ons hoofdzakelijk op de behoefte aan reguliere woningen. Deze vraag komt voort uit de woonwensen van reguliere huishoudens op de woningmarkt. In deze bijlage verdiepen we ons op hoofdlijn op de behoefte aan tijdelijke woningen. De nood aan dit type woning lijkt hoog, zo blijkt ook uit de ambitie van het Rijk om tot en met 2024 37.500 flexwoningen te bouwen.

In deze analyse schetsen we enkele kansrijke doelgroepen, maken een indicatie van de vraag per doelgroep en berekenen vervolgens een maximaal potentieel waarin de gemeente Genneep kan voorzien. De analyse is nadrukkelijk een quick-scan op hoofdlijnen. We gaan hierbij uit van het migratiescenario en het optimaal voorzien in de woonwensen van de doelgroepen.



We houden er rekening mee dat de woningen gemiddeld gezien voor korte duur worden bewoond (2 jaar) om de tijdelijkheid te waarborgen en deze woningen weer aan te kunnen bieden aan nieuwe woningzoekers. Daarnaast zorgt dit voor de nodige flexibiliteit in het woningaanbod. Mocht de woningmarkt afkoelen en de huishoudensontwikkeling teruglopen kunnen mogelijk veel van deze huishoudens weer een woning vinden op de reguliere woningmarkt. Door de korte contractduur kunnen deze tijdelijke woningen dan snel weer aan het woningaanbod worden onttrokken, of als wisselwoning worden ingezet voor bijvoorbeeld de energietransitie (dit is een benadering die in andere regio's in Nederland ook wordt gehanteerd).

## QUICKSCAN BEHOEFTE TIJDELIJKE WONINGEN OP BASIS VAN AANPAK PROVINCIAAL WBO

Harde cijfers over de vraag naar flexibele woonvormen ontbreken. We brengen daarom beargumenteerd onze uitgangspunten in beeld voor de gemeente Sittard-Geleen. We benoemen bondig de vraag per doelgroep en de hieruit voortvloeiende totale vraag naar tijdelijke woningen. We houden hierbij geen rekening met het huidige aanbod. We hanteren dezelfde uitgangspunten en aanpak als in ons provinciaal woningbehoefteonderzoek. Zo sluit deze quickscan goed aan op wat op een hoger schaalniveau al beschikbaar is.

## D1. Tijdelijke woningen inzetbaar voor brede doelgroep

Tijdelijke woningen kunnen voor meerdere doeleinden en doelgroepen gebruikt worden. We lichten deze doelgroepen kort toe en benoemen hun kenmerken:

- **Starters/thuiswonende kinderen:** deze doelgroep woont nu hoofdzakelijk nog thuis bij zijn of haar ouders. Ze zijn wel op zoek naar een woning, maar hun budget is beperkt. Zeker gezien het geringe aanbod in een passend prijssegment kunnen ze moeilijk een woning vinden. Tijdelijke woningen kunnen voor hen door de flexibiliteit en betaalbaarheid een eerste stap op de woningmarkt zijn.
- **Woonurgenten zonder voorrang:** deze doelgroep is om zeer uiteenlopende redenen dringend en snel op zoek naar een woonruimte. Zij bevinden zich vaak in een lastige situatie. Hun woonwens komt voort uit noodzaak en is daarmee extrinsiek gemotiveerd. Ondanks hun noodzaak hebben ze geen voorrang bij bijvoorbeeld een sociale huurwoning. Voorbeelden hiervan zijn studenten en scheidingsgevallen. Studenten zijn reeds meegenomen in het reguliere behoefteonderzoek als zij een zelfstandige woning met eigen adres (willen) bewonen.
- **Woonurgenten met voorrang:** net als overige woonurgenten is deze doelgroep vaak niet op zoek naar een tijdelijke woning. Ook voor hen geldt dat een tijdelijke woning uit noodzaak uitkomst kan bieden. In tegenstelling tot andere woonurgenten hebben zij wel voorrang op een sociale huurwoning. Voorbeelden hiervan zijn statushouders, ontheemden (Oekraïners) en mantelzorg- of sociaal-medische urgenten.
- **Internationale werknemers:** uit onderzoek van Decisio (2022) blijkt dat het aantal internationale werknemers de laatste jaren fors is opgelopen. Deze doelgroep is snel op zoek naar een woning en werkt voor een groot deel slechts een beperkte tijd in Nederland. Een tijdelijke woning ligt dan het meest voor de hand.

## D2. Potentieel vraag naar 225 tijdelijke woningen

### Behoefte vanuit starters afhankelijk van bediening woonwensen, potentieel vraag naar 55 woningen

Het bepalen van de behoefte aan tijdelijke woningen vanuit starters is lastig. Deze doelgroep heeft immers een woning (bij de ouders) en is daardoor kritischer in de woningkeuze dan overige doelgroepen. Tijdelijke woningen dienen daarom niet alleen goedkoop te zijn, maar ook aan te sluiten op de woonwensen vanuit deze jongere doelgroep. Om de potentiële doelgroep in kaart te brengen maken we gebruik van cijfers over thuiswonende kinderen die verhuiscapabel zijn. Eind 2021 waren dit er 820 (LMW, 2022).

De toekomstige vraag vanuit deze doelgroep is afhankelijk van enkele factoren:

- **Voorkeur voor tijdelijke woning:** een groot deel van de verhuiscapabele thuiswonende kinderen zal het betrekken van een tijdelijke woning uitsluiten en enkel bij een permanente (studenten)woning het ouderlijk huis verlaten. We schatten het aandeel starters dat mogelijk in een tijdelijke woning wil wonen op circa 10%, dit sluit aan bij recent woonwensenonderzoek van ons bureau.
- **Huishoudensvorming:** een deel van de starters zal er voor kiezen om samen te gaan wonen, wanneer zij de woningmarkt betreden. We houden daarom rekening met de gemiddelde huishoudensgrootte van startende huishoudens op 1,8, in lijn met de gemiddelde huishoudensgrootte van jonge huishoudens tot 35 jaar in Gennep.
- **Huishoudensontwikkeling:** de vraag vanuit starters is ook afhankelijk van de verwachte huishoudensontwikkeling van deze doelgroep. We nemen aan dat de omvang van de groep starters zich hetzelfde ontwikkelt als de categorie huishoudens 'alleenstaanden en stellen tot 35 jaar' tot en met 2030. Deze doelgroep neemt in Gennep naar verwachting met circa 54% toe wanneer de gemeente de huidige migratietrend weet vast te houden en daarnaast ook

invulling geeft aan het inlopen van het woningtekort (optimalisatiescenario). Deze ontwikkeling passen we toe op de potentiële vraag vanuit starters in de gemeente.

- **Verhuiscandidate naar andere gemeente:** een groot deel van de thuiswonende kinderen zal niet op zoek zijn naar een woning in de eigen gemeente. Mogelijk studeren of werken zij in een andere plaats. We gebruiken de verhuisgegevens van jongeren in de gemeente Gennepe om hiervan een inschatting te kunnen maken. We zien dat er in de afgelopen 5 jaar (2018-2022) meer jongeren uit Gennepe vertrokken dan dat er zich vestigden. Rekening houdend met starters uit andere gemeenten rekenen we met een aandeel starters dat in Gennepe een woning zoekt van 80%.

Rekening houdend met de genoemde uitgangspunten gaan we ervan uit dat er in Gennepe een maximale potentiële vraag vanuit starters/thuiswonende kinderen naar circa 55 tijdelijke woningen bestaat in de periode tot en met 2030. Veel is echter afhankelijk van de ruimte op de reguliere woningmarkt. Starters zouden immers vaak het liefst een reguliere woning betrekken. Wanneer ontspanning op de reguliere woningmarkt optreedt, zal de behoefte vanuit deze doelgroep naar waarschijnlijkheid ook lager uitvallen.

#### Potentieel vraag naar 20 tijdelijke woningen vanuit woonurgente zonder voorrang

Ter bepaling van de potentiële vraag naar tijdelijke woningen vanuit woonurgente maken we gebruik van de ontwikkeling van het aantal echtscheidingen in de gemeente Gennepe.

Uit cijfers van het CBS (2022) blijkt dat in 2021 zo'n 25 huishoudens scheiden in de gemeente Gennepe. We gaan ervan uit dat elke echtscheiding één herstarter met zich meebrengt. Verder houden we er rekening mee dat circa 60% van de herstarters binnen het eigen netwerk tot een oplossing komt. Zo'n 10 herstarters zullen daarom jaarlijks op zoek zijn naar een tijdelijke woning. We nemen aan dat deze herstarters gemiddeld gezien twee jaar in een tijdelijke woning wonen voor ze kunnen doorstromen naar de reguliere woningmarkt. Dit zorgt voor een potentiële behoefte aan circa 20 woningen vanuit deze doelgroep.

In totaal is er daarmee vanuit woonurgente zonder voorrang een potentiële vraag naar 20 woningen.

#### Potentieel vraag naar minimaal 25 tijdelijke woningen vanuit woonurgente met voorrang

Op grond van de Huisvestingswet zijn gemeenten verantwoordelijk voor de huisvesting van vergunninghouders. Dit dient met het oog op integratie in principe in reguliere woningen te gebeuren. Door de huidige woningnood kunnen zij nu vaak echter niet direct in een woning terecht. Om die reden is vanuit het Rijk de oproep gekomen om ook voor deze doelgroep aan de slag te gaan met tijdelijke woningen. Hierdoor wordt namelijk ook de druk op de asielzoekerscentra (waar vergunninghouders nu vaak nog verblijven) verlicht. In totaal gaat het op de korte termijn om minimaal 7.500 tijdelijke woningen in heel Nederland. Dit aantal zal de komende jaren nog verder verhoogd moeten worden. Op basis van gegevens van de taakstelling vergunninghouders blijkt dat in de periode 2020-2022 gemiddeld 20 vergunninghouders per jaar zijn toegewezen aan de gemeente Gennepe. De taakstelling voor 2023 komt voor de gemeente Gennepe neer op 39 te huisvesten personen. Dit is een verdubbeling ten opzichte van de jaren daarvoor.

Om snel woningen beschikbaar te maken voor deze urgente doelgroep en de druk op de sociale huurmarkt voor de korte termijn te verlichten adviseren wij om een deel van deze doelgroep in eerste instantie via tijdelijke woningen op te vangen. Wel is het vanuit het oogpunt van integratie van belang dat vergunninghouders samen met andere autochtone doelgroepen gehuisvest worden. Dat geldt ook voor tijdelijke bewoning, waarbij in het geval van vergunninghouders een maximale verblijfstermijn zou moeten worden gehanteerd van maximaal twee jaar voordat mensen een reguliere woning betrekken. Dat geldt zeker voor gezinnen met kinderen, waarbij voor deze subgroep

tijdelijke woningen over het algemeen minder geschikt zijn dan reguliere woningen. Het Rijk heeft reeds gesteld dat van de tijdelijke woningen die de komende jaren gerealiseerd worden, 1/3 beschikbaar moet zijn voor vergunninghouders. We zien daarom een grote potentiële vraag vanuit deze doelgroep, die met name de komende jaren zeer urgent is. Wij zien geen redenen om aan te nemen dat de taakstelling in de komende jaren lager zal uitvallen. Om die reden houden wij voor de doorrekening vast aan de cijfers van 2023. Ervan uitgaande dat een deel wel in de reguliere woningvoorraad kan landen, zien we een potentiële vraag naar 25 tijdelijke woningen voor vergunninghouders.

Door de hoge druk op korte termijn adviseren we prioriteit te geven aan het waarmaken van deze behoefte. Aansluitend op het advies van het Rijk komt dit er op neer dat bij de ontwikkeling van tijdelijke woningen in de komende paar jaar 1/3de bestemd wordt voor vergunninghouders. Gezien de grote conjunctuurschommelingen betreffende deze doelgroep is het echter van groot belang dit goed te monitoren.

Er bestaan naast vergunninghouders nog andere woonurgente met voorrang op een sociale huurwoning die niet binnen deze doelgroep vallen. Denk met name aan mantelzorg- of sociaal-medische urgenten. Deze urgenten worden binnenkort naar waarschijnlijkheid nog verder uitgebreid door de urgentieverordening die met intrede van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting zijn intrede zal doen. Op dit moment ontbreken voor deze categorie nog openbare cijfers, maar het totale aantal woonurgente met voorrang ligt dus in elk geval hoger.

#### Potentieel vraag naar 115 tijdelijke woningen vanuit internationale werknemers

Om de behoefte aan tijdelijke woningen vanuit internationale werknemers te bepalen maken we gebruik van enkele uitgangspunten:

- Uit onderzoek van Decisio (2022) blijkt dat er in 2020 140 internationale werknemers in de gemeente Gennepe geregistreerd woonden. Dit is ruim meer dan in 2010. Toen woonden er nog slechts 90 internationale werknemers in de regio. Dit betekent dat het aantal internationale werknemers met circa 5 werknemers per jaar is toegenomen in de periode 2010-2020.
- Daarnaast schat Decisio dat een groot deel van de internationale werknemers niet geregistreerd zijn. Voor heel Limburg schat Decisio dat circa 40% geregistreerd in Limburg woont. Wanneer we een zelfde percentage aanhouden voor de gemeente Gennepe, betekent dit dat in 2020 in totaal 350 internationale werknemers in de gemeente woonden.
- Rekening houdend met conjunctuurschommelingen houden we in de behoeftebepaling vast aan de huidige standcijfers. Hiervoor rekenen we de cijfers van 2020 door met de jaarlijkse absolute groei in de periode 2010-2020. In 2022 komen we dan in totaal op 375 internationale werknemers die in de gemeente Gennepe wonen.
- Een deel van hen is op zoek naar een permanente woning. Dit zijn internationale werknemers die voor langere tijd economisch actief zijn in Nederland. In totaal is circa 32% van de internationale werknemers nog actief na 2 jaar. Voor deze quick-scan gaan we ervanuit dat driekwart van hen dan op zoek is naar permanente bewoning. Circa 30 internationale werknemers die langer dan 2 jaar in Nederland wonen willen dan alsnog in een tijdelijke woning wonen.
- 68% is dus korter in Nederland en rekenen we daarom onder de zoekenden naar een tijdelijke woning. Dit zijn circa 255 internationale werknemers die in de gemeente Gennepe wonen.
- Tenslotte zien we dat internationale werknemers relatief vaak met meerderen een woning bewonen. We houden in deze quick-scan rekening met gemiddeld 2,5 werknemers in een woning.
- Een deel van de internationale werknemers is (veel) korter dan 2 jaar actief in Nederland. We nemen in deze quick-scan aan dat deze groep gemiddeld elk jaar kan 'doorwisselen'.

Aan de hand van deze uitgangspunten komen we tot een potentiële behoefte aan 115 tijdelijke woningen vanuit deze doelgroep. Of deze behoefte ook door reguliere tijdelijke woningen kan worden ingevuld is afhankelijk van een aantal factoren waar wij nog onvoldoende inzicht in hebben. De dynamische woonwensen van de internationale werknemer zelf spelen hierin een belangrijke rol. Maar ook in hoeverre er wordt gehandhaafd op ongewenste woonsituaties op bijvoorbeeld vakantieparken. Daarnaast spelen ook ruimtelijke (on)mogelijkheden een rol. Om tot een gegronde schatting te komen zal verdiepend onderzoek nodig zijn.



## Colofon

**Datum:** 20 december 2023

**Projectnummer:** 23.118

**Opdrachtgever:** Gemeente Gennepe

**Opdrachtnemer:** Stec Groep

**Adviseurs:** Arlinde Dul, Julia Bloem en Job Wevers

### **Stec Groep**

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

**026 - 751 41 00**

**info@stec.nl**

**www.stec.nl**