

Woonzorgbehoefte- onderzoek gemeente Genneep

Stec Groep aan gemeente Genneep

20 december 2023

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1	Introductie 4
1.2	Leeswijzer 4
2. Conclusies	5
2.1	Woningvoorraad is veelal grondgebonden en in eigendom particulieren 5
2.2	Nauwelijks betaalbaar aanbod en huisvestingsopgave van aandachtsgroepen 5
2.3	Migratieomslag zorgt voor bevolkingsgroei in afgelopen 3 jaar 5
2.4	Tot en met 2030 circa 1.290 extra huishoudens mogelijk, indien woonopgaven worden ingevuld 6
2.5	Intern vergrijzing, maar migratie zorgt voor verjonging 6
2.6	Toenemende vraag naar voor zorggeschikte woningen 6
2.7	Veel behoefte aan levensloopbestendig en betaalbaar 6
2.8	Concretisering van plannen benodigd en ruimte voor extra 7
3. Aanbevelingen	8
3.1	Concretiseer woningbouwprogramma en houd rekening met afspraken uit regionale woondeal 8
3.2	Zet instrumenten in om betaalbare woningen te realiseren 8
3.3	Werk aan een toekomstbestendige woningvoorraad 9
3.4	Stimuleer geclusterde woonvormen nabij voorzieningen 9
3.5	Behoud sterke contacten met woon-, zorg, en welzijnspartners en monitor ontwikkelingen 10
4. Blick op bestaande woningvoorraad	11
4.1	Sterke vertegenwoordiging grondgebonden koopwoningen kenmerkt Gennepe woningvoorraad 11
4.2	Gennepe op weg naar toekomstbestendige woningvoorraad 13
4.3	Woningmarkt steeds krappere voor lage- en middeninkomens 15
4.4	Koopwoningen sterk in prijs gestegen, betaalbaar aanbod is beperkt 18
4.5	Krapte in betaalbare segment en extra huisvestingsopgaven leiden ook tot extra druk in sociale huur 20
5. Demografie en migratiestromen	23
5.1	Huishoudenstoename door migratieomslag in afgelopen paar jaar 23
5.2	Gennepe in trek bij diverse groep huishoudens met uiteenlopende woonwensen 25
5.3	Met name buitenlandse instroom vanuit Oost-Europa 29
5.4	Intern meer verhuizingen van gezinnen en ouderen, aantrekkingskracht vanuit kern Gennepe 31
6. Situatie wonen, zorg en welzijn	34
6.1	Zorgopgave in beeld op basis van Nederlands zorgstelsel 34
6.2	Wet langdurige zorg (Wlz): toename zware zorgvraag en extramuralisering 35
6.3	Wmo 2015: vergrijzing leidt tot toenemende zorgvraag 41
6.4	Jeugdwet: huidige krapte, ontwikkeling afhankelijk van aantrekken jonge huishoudens 46

6.5	Met name een clustering van voorzieningen in de kern Gennepe	48
-----	--	----

7. Kwantitatieve en kwalitatieve woonopgaven **51**

7.1	Verwachte huishoudensontwikkeling ontleed op basis van twee scenario's	51
7.2	Zestien doelgroepen in beeld door Stec-Doelgroepenindeling	54
7.3	Kwalitatieve woningbehoefte: divers nieuwbouwaanbod met nadruk op betaalbaar en levensloopbestendig	56
7.4	Concretiseringslag van planaanbod vereist	60

1. Inleiding

1.1 Introductie

U heeft afgelopen jaar een nieuwe Woonvisie voor de gemeente Gennepe opgesteld. U hecht hierin waarde aan goed wonen voor iedereen. Dit betekent dat u wilt voorzien in de huidige en toekomstige woonwensen van uw inwoners. U wilt hiervoor een geschikt woningbouwprogramma opstellen. In 2020 heeft u voor het in beeld brengen van deze woonwensen een woningmarktonderzoek laten uitvoeren door Springco. De resultaten hiervan zijn echter door de snel veranderende woningmarkt niet meer actueel.

Daarnaast geeft u in uw Woonvisie nadrukkelijk aandacht aan Wonen-Zorg-Welzijn. U merkt namelijk dat er de nodige dynamiek is op dit thema. Met name de hervorming van de langdurige zorg heeft grote invloed op de woonbehoeften van zorgbehoevenden. Langer zelfstandig wonen is voor hen vaak noodzakelijk en gewenst. In de Woonvisie ontbreken woonzorganalyses om de behoefte en de trends en ontwikkelingen in cijfers te duiden.

U heeft ons (Stec Groep) daarom gevraagd deze nieuwe ontwikkelingen in beeld te brengen en te vertalen naar een woonzorgbehoefte per kern. Met voorliggend rapport brengen we daarom het volgende in beeld, zowel op gemeente- als kernniveau:

- Huidige woningmarkt: wat is de huidige staat van de woningvoorraad in de gemeente Gennepe? Welke woningmarktontwikkelingen hebben hier invloed op gehad? En wat is daarvan het effect op de woonopgaven?
- Demografie: welke demografische ontwikkelingen hebben plaatsgevonden of zullen zich waarschijnlijk de volgende jaren voltrekken? Welke verhuisbewegingen spelen hierin een rol? En wat voor type woningen zijn nodig om op deze ontwikkelingen aan te sluiten?
- Wonen en zorg: welke ontwikkelingen spelen op dit moment in het kader van wonen en zorg? Wat is hiervan de invloed op de vraag naar reguliere woningen? En waar kunnen zorgbehoevenden het best gehuisvest worden gelet op bijvoorbeeld het voorzieningenaanbod?
- Woonopgaven: rekening houdend met het voorgaande, wat is de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente Gennepe tot en met 2030 en tot en met 2040? En in welke mate sluit de huidige plancapaciteit hierop aan?

Aan de hand van het antwoord op bovenstaande vragen hebben we vervolgens conclusies en adviezen geformuleerd waarmee u verder kunt werken aan uw woonzorgbeleid en -uitvoering. Zo kunt u direct aan de slag met het waarmaken van uw woonzorgopgaven en -ambities.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 en 3 benoemen we allereerst onze belangrijkste conclusies en aanbevelingen voor verder woonzorgbeleid. Deze zijn gebaseerd op de hierna volgende analyses in hoofdstuk 4 tot en met 7. We maken daarbij onderscheid in de onderwerpen woningmarkt, demografie, wonen en zorg en woonopgaven. Vervolgens hebben we ook een bijlagenrapport opgesteld. Daar hebben we in bijlage A deze thema's per kern verder uitgewerkt. In bijlage B is vervolgens een kwalitatieve verdieping opgenomen over het thema wonen en zorg.

2. Conclusies

2.1 Woningvoorraad is veelal grondgebonden en in eigendom particulier

De bestaande woningvoorraad vormt een belangrijke basis voor de toekomstige woningbehoefte. Het overgrote deel van de toekomstige woningvoorraad staat er nu namelijk al. Het is daarom cruciaal deze scherp in beeld te hebben. Wanneer we inzoomen op de bestaande voorraad, valt op dat de woningvoorraad van de gemeente Gennepe voor het overgrote deel uit koopwoningen bestaat (67%) en voor een beperkter deel uit woningen in bezit van corporaties (24%). De sociale huurvoorraad is daarmee ook kleiner dan het percentage waar naar gestreefd wordt in de regionale woondeal en op landelijk niveau (30% sociale huur). We zien wel dat ook de particuliere huur een deel van deze vraag kan bedienen. Daarnaast is de woningvoorraad van de gemeente Gennepe relatief nieuw. 20% van de woningen is gebouwd na 2000. Gemiddeld genomen is dit in Nederland zo'n 10%. Dit zorgt ervoor dat al relatief veel woningen een goede energieprestatie hebben. Wel ligt er nog een grote verduurzamingsopgave bij oudere woningen, zowel in corporatie- als particulier bezit. Met het verduurzamen van deze woningen kunnen uiteindelijk ook de woonlasten van huishoudens worden verlaagd.

2.2 Nauwelijks betaalbaar aanbod en huisvestingsopgave van aandachtsgroepen



Net als in de rest van Nederland staat ook in de gemeente Gennepe het betaalbare segment onder druk. In het koopsegment heeft slechts 17% van de woningen een WOZ-waarde lager dan € 280.000, een woningprijs waarvoor middeninkomens maximaal nog een hypotheek kunnen afsluiten (met zelfs een noodzakelijk deel eigen vermogen). De mogelijkheden voor startende huishoudens met een laag of middeninkomen om een woning te kopen zijn daardoor beperkt. Dit is het gevolg van de sterk gestegen koopwoningprijzen in de afgelopen vijf jaar (+52%). Deze woningmarktontwikkelingen vergroten de druk op het huursegment. De sociale huur heeft echter ook te maken met oplopende aanvullende huisvestingsopgaven, zoals de verdubbeling van de taakstelling van statushouders in 2023 en het huisvesten van sociaal-medisch urgenten, die door landelijk beleid vaker uitstromen of langer thuis blijven wonen. Deze ontwikkelingen tonen aan dat betaalbaar nieuwbouwaanbod zeer gewenst is.

2.3 Migratieomslag zorgt voor bevolkingsgroei in afgelopen 3 jaar

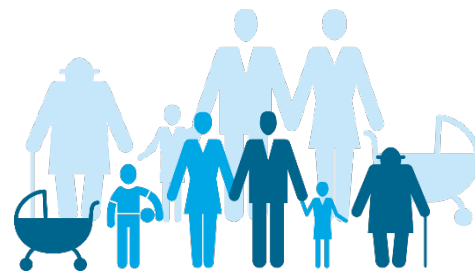
Het aantal inwoners daalde (-85) en het aantal huishoudens nam toe (+400) in de gemeente Gennepe in de periode 2013-2022. Deze ontwikkelingen werden veroorzaakt door vergrijzing en daarmee gepaard gaande huishoudensverdunding. Sinds 2020 heeft zich echter een migratieomslag voorgedaan, waardoor de bevolking van de gemeente Gennepe voor drie opeenvolgende jaren is toegenomen. Dit komt door een hogere instroom vanuit zowel binnenland als buitenland. Met name jonge huishoudens verhuisden relatief vaak naar de gemeente, binnenlands vaak afkomstig uit bijvoorbeeld Land van Cuijk, Nijmegen of andere buurgemeenten en buitenlands vaak vanuit Oost-Europa. Deze Oost-Europese huishoudens zijn hoofdzakelijk internationale werknemers, maar sinds vorig jaar is ook een instroom van Oekraïense ontheemden te zien. Bij hen is nu de vraag welk deel terugkeert naar het geboorteland en welk deel een permanente plek zoekt op de Nederlandse woningmarkt. In ieder geval geldt dat we verwachten dat de migratiedruk vanuit binnenland (woningtekort) en buitenland (afname beroepsbevolking en geopolitieke situaties) ook de komende jaren groot is.

2.4 Tot en met 2030 circa 1.290 extra huishoudens mogelijk, indien woonopgaven worden ingevuld

De huishoudensgroei in de gemeente Gennepe zet naar verwachting door. Wanneer we uitgaan van de meest actuele prognose van Etil (Progneff2021), kan tot en met 2030 een huishoudensgroei van + 100 huishoudens verwacht worden. Het blijkt daarentegen dat prognoses de migratie van de afgelopen jaren (achteraf gezien) vaak te laag hebben ingeschat. Migratie laat zich namelijk lastig voorspellen. Om een zo compleet mogelijk beeld te geven, houden we in een aanvullend optimalisatiescenario daarom rekening met een hogere instroom door migratie (conform de huidige hogere migratietrend) en het inlopen van het huidige woningtekort tot 2%. We sluiten daarmee aan op de landelijke woningbouwambities. Op basis van het aanvullende optimalisatiescenario is een huishoudensgroei van + 1.290 huishoudens tot en met 2030 mogelijk, indien de gemeente invulling geeft aan de kwantitatieve en kwalitatieve woonopgaven in hun nieuwbouwprogramma.

2.5 Intern vergrijzing, maar migratie zorgt voor verjonging

De gemeente Gennepe is al relatief sterk vergrijsd. In 2022 was 25% van de bevolking ouder dan 65 jaar, terwijl dit landelijk slechts 20% was. Het basisscenario volgens Progneff2021 laat zien dat de vergrijzing in de gemeente de komende jaren nog verder doorzet. Met name het aantal alleenstaanden en stellen ouder dan 65 jaar neemt toe. In het optimalisatiescenario dat we hebben opgesteld, tonen we echter aan dat een hogere migratie-instroom en het inlopen van het woningtekort kunnen zorgen voor verjonging van de gemeente. Cijfers uit het verleden tonen namelijk aan dat voornamelijk jonge huishoudens (zowel binnen- als buitenland) naar de gemeente zijn verhuisd. Dit heeft ook gevolgen voor de woonopgaven van de gemeente.



2.6 Toenemende vraag naar voor zorggeschikte woningen

De prognose laat zien dat de doelgroep ouderen de komende jaren sterk in omvang zal toenemen in de gemeente Gennepe. Deze doelgroep heeft relatief vaak behoefte aan zorg. We verwachten daardoor dat de komende jaren ook de vraag naar zorg vanuit de Wlz (+ 180 cliënten) en Wmo (+ 150 huishoudens) zal toenemen tot en met 2030. Door de verdere extramuralisering van de zorg, zoals ook in Rijksbeleid is opgenomen, zal deze zorg steeds vaker thuis geleverd moeten worden. Dit zorgt voor een forse nieuwbouwoopgave aan nultredenwoningen en zorggeschikt geclusterd wonen en ook voor een aanpassingsopgave van de bestaande woningvoorraad.



2.7 Veel behoefte aan levensloopbestendig en betaalbaar

Op basis van de bestaande woningvoorraad, demografische ontwikkelingen en de woonwensen en het verhuisgedrag van huishoudens is de woningbehoefte voor de gemeente Gennepe in beeld gebracht. Uit de analyse blijkt dat er tot en met 2030 vooral behoefte bestaat aan grondgebonden sociale huur- en koopwoningen voor jonge huishoudens en nultredenwoningen voor ouderen. De grondgebonden woningbehoefte is daarmee sterk afhankelijk van migratie. Met name jongere huishoudens hebben immers de woonwens om in dit woningtype te wonen. De behoefte aan woningen in het nultredensegment is met name afkomstig van ouderen die al in de gemeente wonen. Voor beide woningtypen geldt dat een grote vraag uitgaat naar woningen in het betaalbare prijssegment. In totaal zien we dat de woningbehoefte voor 80% in het betaalbare segment landt. Dit is beduidend meer dan waar met de afspraken in de Woondeal (67% betaalbaar) op gestuurd wordt.

Bouwen voor ouderen zorgt voor de meeste doorstroming

De mate waarin doorstroming kan plaatsvinden is bepalend voor de uiteindelijke woningopgave. Doorstroming in de woningmarkt ontstaat wanneer huishoudens uit bestaande woningen verhuizen naar een andere (nieuwe of beter passende) woning. Hierdoor komen bestaande woningen vrij voor andere huishoudens. Het bouwen van geschikte woningen voor ouderen draagt bij aan langere verhuisketens en de meeste doorstroming in de woningmarkt. Als ouderen doorstromen uit een grote, vrijstaande koopwoning naar een nultredenwoning kunnen gezinnen die in een rijtjeswoning wonen een stap zetten naar een grotere woning. Op die manier komt de rijtjeswoning vrij voor een stel wat samen wil gaan wonen. Hierdoor komen weer appartementen vrij, waar jonge alleenstaande starters vervolgens in kunnen gaan wonen. Houd er wel rekening mee dat met name het goedkoopste segment op dit moment onvoldoende aanwezig is in de gemeente Gennepe. Dit zorgt ervoor dat er ook aan het eind van de verhuisketen een nieuwbouwoopgave is.

2.8 Concretisering van plannen benodigd en ruimte voor extra

De gemeente Gennepe heeft op dit moment plannen voor 691 extra woningen tot en met 2030. Hiermee zijn er voldoende plannen om in de verwachte kwantitatieve woningbehoefte voor de periode tot en met 2030 volgens het basisscenario te voorzien (+ 100 woningen), maar is er nog planruimte om invulling te geven aan het optimalisatiescenario (+ 1.290 woningen, zie omschrijving scenario in 2.4). Daarnaast zien we dat een groot deel van de plannen zich nog in een zachte planfase bevinden (472 woningen) en/of dat het prijssegment nog onbekend is (475 woningen). Dit betekent dat er nog een forse concretiseringslag benodigd is om invulling te kunnen geven aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte die naar voren komt in dit onderzoek.

Nationale woon- en bouwagenda zet vol in op betaalbaarheid

Een belangrijk (en nieuw) kader voor het gemeentelijke woonbeleid is de Nationale Woon- en Bouwagenda. Zoals Minister de Jonge (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) hierin aangeeft, is het woningtekort in Nederland te groot. Als oplossing voor het woningtekort heeft Minister de Jonge daarom de Nationale Woon- en Bouwagenda gepresenteerd. Het doel is om tot en met 2030 900.000 extra woningen te realiseren (100.000 per jaar). Van de 900.000 woningen die gebouwd worden, moeten 600.000 woningen betaalbaar zijn. Hiervan zijn 350.000 woningen middenhuur- of betaalbare koopwoningen en 250.000 sociale huurwoningen.

Deze ambities zijn eind 2022 vertaald naar samenwerkingsafspraken tussen het Rijk en de provincies. Met de provincie Limburg is afgesproken dat zij minimaal 26.500 woningen gaan realiseren in de periode 2022 t/m 2030 met de ambitie voor nog een extra 20.000 woningen. De regio Noord-Limburg zet zich allereerst in voor de bouw van + 5.239 woningen tot 2025 en is bezig met een ambitie voor de termijn tot en met 2030. De gemeente Gennepe heeft in de huidige regionale woondeal opgenomen om + 390 woningen te bouwen tot 2025. Hiervan moet 67% binnen het betaalbare segment vallen. Dit betreft sociale huur-, middenhuur- of betaalbare koopwoningen (tot € 355.000).

3. Aanbevelingen

3.1 Concretiseer woningbouwprogramma en houd rekening met afspraken uit regionale woondeal



Dit onderzoek geeft een beleidsneutraal inzicht in de te verwachten kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de gemeente Gennepe. Uiteindelijk bent u zelf aan zet om concrete keuzes te maken met betrekking tot uw woningbouwprogramma. Op basis van dit woonzorgbehoefteonderzoek wordt een forse behoefte aan betaalbare woningen geconstateerd. Deze woningen zijn momenteel nog onvoldoende geconcretiseerd ten opzichte van de gesignaleerde behoefte (80%). We adviseren u daarom hier snel stappen in te maken in nieuwe- en bestaande zachte plannen. Op deze manier kunt u (1) voldoen aan de wensen van uw (toekomstige) inwoners en (2) de doelstellingen uit de regionale

woondeal waarmaken. Hierin is afgesproken dat 67% van de woningbouwprogrammering bestaat uit betaalbare woningen.

We adviseren u minimaal 35% van uw nieuwbouwprogramma te realiseren in het sociale huursegment. Uit ons woningbehoefteonderzoek komt vanuit woonwensen immers een vraag van circa 40% naar dit woningtype en u kunt daarmee eveneens toewerken naar een sociale huurwoningvoorraad van 30% in de regio. Ook gezien de huidige huisvestingsvraagstukken rond internationale werknemers, statushouders en sociaal-medisch urgenten lijkt ons dit noodzakelijk.

Daarnaast adviseren we u minimaal 35% van uw nieuwbouwprogramma te realiseren in het middenhuur- en betaalbare koopsegment. Door de sterk gestegen koopprijzen is het aanbod aan deze prijssegmenten gering geworden in uw gemeente. We zien daarnaast dat middeninkomens ook elders in omliggende gemeenten in de knel zitten. U kunt bij inzet op dit segment dus ook mogelijk nieuwe jonge huishoudens aantrekken die elders geen woonruimte kunnen vinden. Door hierop in te zetten (samen met sociale huur) geeft u dan ook de juiste invulling aan ons optimalisatiescenario.

3.2 Zet instrumenten in om betaalbare woningen te realiseren



Zoals we eerder hebben aangegeven, is er een sterke behoefte aan betaalbare woningen. In de huidige woningmarkt staat deze betaalbaarheid sterk onder druk. Door forse prijsstijgingen en de recent opgelopen hypotheekrente zijn de meeste koopwoningen voor veel huishoudens met een laag- of middeninkomen niet meer betaalbaar. Vooral koopstarters (zowel starters op de woningmarkt als doorstromers vanuit de huursector) zijn hiervan de dupe. Tegelijkertijd is het zeer lastig om voldoende betaalbare woningen te realiseren. Onder andere door sterk opgelopen bouwkosten. Dit wordt ook onderschreven door lokale makelaars die

we hebben gesproken. Er zijn zowel privaat- als publiekrechtelijke instrumenten beschikbaar om te sturen op de betaal- en beschikbaarheid van woningen. We adviseren u de inzet van deze instrumenten verder te onderzoeken. Denk hierbij aan het inzetten van een huisvestingsverordening met bijpassende instrumenten, zoals een opkoopbescherming of voorrang verlenen aan eigen inwoners. Of sturen op woningsplitsing om zo meer betaalbare woningen binnen de bestaande woningvoorraad te creëren. Ten slotte zijn er ook mogelijkheden om via financieringsconstructies betaalbare woningen op de markt te brengen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan KoopGarant. Door een terugkoopgarantie is het bij deze constructie mogelijk om woningen voor het middeldure koopsegment te behouden. Een cadeautje voor de eerste koper (waarna de woning veel duurder wordt doorverkocht) wordt daarmee voorkomen.

3.3 Werk aan een toekomstbestendige woningvoorraad

De toevoeging van nulredenwoningen is robuust als we tien tot twintig jaar vooruitkijken en kan tevens de nodige doorstroming op de woningmarkt genereren. Een woning die voor de hele levensloop passend is, is daarmee toekomstbestendig. Met name kleine woonvormen, die naast zorgbehoevenden ook goed kleine jongere één- en tweepersoonshuishoudens kunnen huisvesten, zijn een geschikte toevoeging richting de toekomst. Deze zijn immers betaalbaarder (want kleiner) en geven invulling aan de trend van huishoudensverdunding (steeds kleinere huishoudens). Ook adviseren we bouweisen mee te geven voor deze nulredenwoningen. Hiermee wordt voorkomen dat woningen als levensloopbestendig worden opgeleverd, maar dat deze woningen vervolgens niet aan de eisen van zorgbehoevenden voldoen.

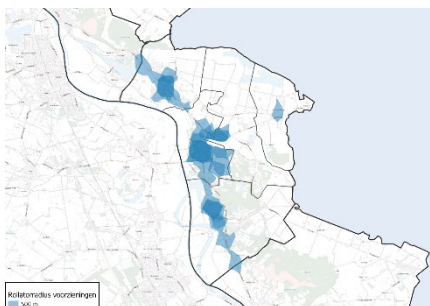


Maar toekomstbestendig behelst meer, zo is aangegeven door markt- en zorgpartijen. Dat erkennen we volledig. Het is aanvullend belangrijk om kwalitatief hoogwaardige woningen toe te voegen die aanpasbaar en duurzaam zijn. Aanpasbaar omdat de verwachte behoefte omgeven is met een zekere mate van onzekerheid. Aanpasbare woningen geven de mogelijkheid om intern de kamerindeling te veranderen. Denk aan het groter maken van de badkamer, het op- of afschakelen van het aantal woon-eenheden in een blok of het samenvoegen/splitsen en daardoor groter/kleiner maken van woningen. Flexibiliteit kan daarnaast niet enkel kwalitatief worden toegepast ook kwantitatief. Denk aan het gebruik maken van tijdelijke woningen, waarmee u bijvoorbeeld tijdelijke pieken in de migratie-instroom en vergrijzingsgolf kunt opvangen en risico's in de reguliere woningvoorraad voorkomt wanneer deze pieken weer afnemen.

Daarnaast is duurzaam en circulair bouwen toekomstbestendig. Voldoen aan duurzaamheidsnormen, energieneutraal en gasloos, is de norm. Als we verder vooruit kijken is een verplaatsbare woning of één die duurzaam te hergebruiken is wenselijk. Hierin ligt niet alleen een opgave in de nieuwbouw. Ook in de bestaande woningvoorraad zijn er nog grote verduurzamingslagen te maken.

Door volop in te zetten op bovenstaande opgaven voorkomt u dat u een woningvoorraad maakt die alleen passend is voor de komende tien tot twintig jaar, maar kijkt u ook verder vooruit. Een woning gaat immers nog veel langer mee.

3.4 Stimuleer geclusterde woonvormen nabij voorzieningen



Voor geschikte woningen voor mensen met een lichte, matige en zwaardere ondersteunings- en/of zorgvraag wordt de potentie gezien van geclusterd en zorggeschikt wonen. Het liefst gemixt georganiseerd waar mensen met een zorgvraag en geen tot lichte zorgvraag in elkaars nabijheid wonen en elkaar ondersteunen. Dit kan ook een mix zijn van jongeren en ouderen. Zo ontstaat er een organische overloop van informele en formele zorg. De formele zorg wordt pas ingevlogen als het echt nodig is. Verschillende randvoorwaarden zijn dan wel van belang. Een organische overloop kan alleen ontstaan als er sociale cohesie bij bewoners van een geclusterde woonvorm aanwezig is. Stakeholders geven aan dat dit moet groeien van onderop, dus vanuit de kernen. We adviseren daarom in gesprek te gaan met inwoners en dorpsondersteuners.

Een andere randvoorwaarde is dat er voldoende voorzieningen in de nabijheid zijn (liefst op maximaal 500 meter afstand). Advies vindt u in onze kaarten (zie hiervoor hoofdstuk 6.5, maar deze zijn ook separaat opgestuurd) waarop clustering van voorzieningen staat aangegeven en deze mee te wegen in uw keuzes. Momenteel zijn de meeste voorzieningen vooral geclusterd in de kern Gennepe. Geclusterde woonvormen nabij of in Gennepe zijn in ieder geval dus passend. In andere kernen moet gekeken worden of het voorzieningenniveau voldoende aansluit, of dat voorzieningen op kleine schaal naar de geclusterde woonvormen kunnen komen. Dit kan in de vorm van nieuwe vaste voorzieningen, maar ook mobiel.

Bijvoorbeeld een kapper die om de vijf weken langs komt en alle bewoners knipt. Ook is aandacht voor de beschikbaarheid van eerstelijnszorg, denk aan huisartsen, nodig wanneer in de kernen geclusterde woonvormen gerealiseerd worden.

3.5 Behoud sterke contacten met woon-, zorg, en welzijnspartners en monitor ontwikkelingen

De binding tussen organisaties binnen wonen, zorg en ondersteuning in de gemeente Gennepe is sterk. Alle stakeholders zijn het hier unaniem over eens. Men kent elkaar en weet elkaar te vinden. Dat is een krachtig uitgangspunt voor de opgaven die binnen wonen, zorg en welzijn spelen en voor de toekomst nog in het vat zitten. We raden aan vinger aan de pols te houden en gezamenlijk als gemeente met deze organisaties ontwikkelingen en uitdagingen te blijven bespreken. Bijvoorbeeld met terugkerende Woonzorgtafels. De



invulling van de Woonzorgtafels kan in de vorm van een open gesprek of de behandeling van thema's. Denk bijvoorbeeld aan het thema 'woningplattegrond voor geclusterde woonvormen'. Zo wordt in gezamenlijkheid de plattegrond onder de loep genomen. Uitgangspunt is te komen tot de categorisering: wat is nu een 'must to have' en wat een 'nice to have'? Belangrijke input vanuit u voor deze Woonzorgtafels kan zijn om ontwikkelingen te monitoren. Denk aan de nieuwbouwrealisatie, de ontwikkeling van ondersteunings- en zorgvraag of het in beeld brengen van nieuwe migratiestromen. Hiermee biedt u inzicht in relevante ontwikkelingen om het gesprek over te kunnen voeren.

4. Blik op bestaande woningvoorraad

In dit hoofdstuk gaan we in op kenmerken en recente ontwikkelingen van de bestaande woningvoorraad. Dit betreft onder andere een toelichting op de verschillende woningtypen en prijssegmenten, aandacht voor verduurzaming en aanpasbaarheid van de voorraad en een analyse van de historische- en huidige woningmarktsituatie. We doen dit op het niveau van de gehele gemeente en maken geregeld een vergelijking met de landelijke voorraad. In bijlage A benoemen we de karakteristieken van de verschillende kernen.

4.1 Sterke vertegenwoordiging grondgebonden koopwoningen kenmerkt Gennepe woningvoorraad

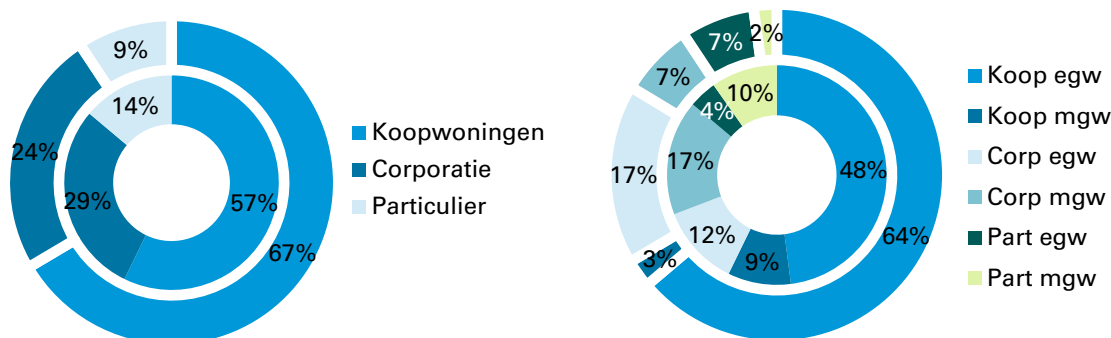
Een groot deel van de toekomstige woningvoorraad van de gemeente Gennepe staat er al. Om de woonopgaven voor de toekomst te bepalen, is scherp inzicht in de huidige voorraad daarom cruciaal. Hieronder benoemen we eerst enkele kenmerken van de Gennepe woningvoorraad.

In verhouding veel eengezinskoopwoningen (64%) in de gemeente Gennepe

Uitgesplitst naar eigendom blijkt dat de woningvoorraad in Gennepe voor ruim twee derde deel bestaat uit koopwoningen (67%). Zo'n 24% van de woningvoorraad is in het bezit van een corporatie. Het resterende deel zijn particuliere huurwoningen. In vergelijking met Nederland is daarmee de koopwoningvoorraad relatief groot. De sociale huurwoningvoorraad (in bezit van corporaties) is juist relatief klein. In de Limburgse Woondeal wordt gestreefd naar een gemeentelijke sociale huurwoningvoorraad van 30%. De gemeente Gennepe voldoet hier nog niet aan. Dit betekent dat de gemeente in haar nieuwbouwprogramma minimaal 30% in het sociale huursegment moet toevoegen. Wel zijn er kansen om ook via particuliere huur goedkope huurwoningen aan te bieden.

We hebben de woningvoorraad ook verder uitgesplitst naar woningtypen, namelijk eengezinswoningen en meergezinswoningen. Hieruit valt op dat in alle eigendomssituaties eengezinswoningen relatief veel voorkomen in vergelijking met heel Nederland. In totaal is 88% van de Gennepe woningvoorraad een eengezinswoning. In heel Nederland is dit 64%. Dit sluit aan op het dorpse- en landelijke karakter van de gemeente.

Figuur 1: Woningvoorraad naar eigendom (links) en prijsvorm en type (rechts)* in de gemeente Gennepe (buitenste ring) in vergelijking met Nederland (binnenste ring)



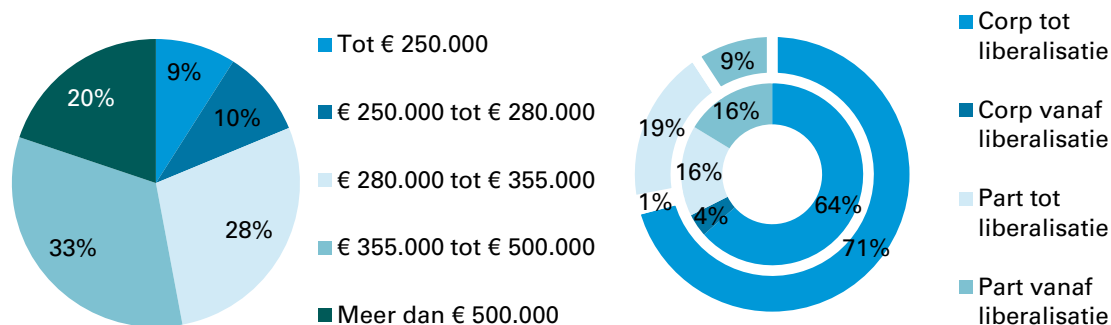
Bron: LMW (2021). Bewerking Stec Groep (2023). *Buitenste ring Gennepe, binnenste ring Nederland. Egw = eengezinswoning. Mgw = meergezinswoning.

Groot deel koopwoningvoorraad niet bereikbaar voor lage- en middeninkomens, particuliere huurwoningvoorraad relatief betaalbaar

We hebben de koopwoningen en huurwoningen in de gemeente uitgesplitst naar prijsklassen. Voor het koopwoningsegment hebben we hiervoor de meest recente WOZ-gegevens van de gemeente Gennepe gebruikt (2023). Deze tonen een inschatting van de woningwaarde op de peildatum 1 januari 2022. De prijsontwikkeling sindsdien is beperkt geweest waardoor dit ook nu nog een vrij goed beeld geeft van de huidige woningprijzen. Wat hieruit op valt is dat met name het koopwoningsegment dat bereikbaar is voor middeninkomens (tot € 250.000) zeer beperkt van omvang is (9%). Dit zorgt ervoor dat huishoudens met een middeninkomen moeilijk de koopwoningmarkt kunnen betreden en dus aangewezen zijn op het huursegment. Verder zien we dat 53% van de woningen een WOZ-waarde heeft die hoger is dan € 355.000.

In het huursegment valt op dat woningen in bezit van corporaties bijna volledig tot de liberalisatiegrens (€ 808,06) worden aangeboden. Dit is de grens voor sociale huur. Ook particuliere verhuurders verhuren echter grotendeels in dit segment. Dit zorgt ervoor dat het betaalbare huursegment beduidend groter is dan enkel het corporatiebezit. Deze woningen kunnen dan ook een zelfde doelgroep aanspreken. De huurprijzen van particuliere verhuurders worden echter wel minder goed geregistreerd, waardoor dit deels een inschatting betreft (van 33% van de particuliere huurwoningen is geen huurprijs bekend). In ieder geval geldt dat ook inclusief particuliere verhuur het huidige aanbod aan betaalbare huurwoningen onder de liberalisatiegrens waarschijnlijk lager is dan 30% van de gehele woningvoorraad.

Figuur 2: Koopwoningen (links) en huurwoningen (rechts) naar prijsklassen* in de gemeente Gennepe (buitenste ring, rechts) in vergelijking met Nederland (binnenste ring, rechts)



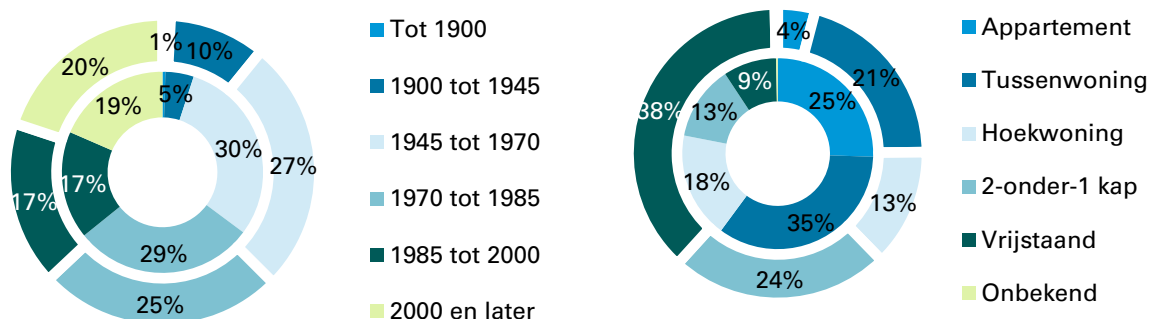
Bron: WOZ-gegevens gemeente Gennepe (2023) en LMW (2021). Bewerking Stec Groep (2023). *Buitenste ring is gemeente Gennepe, binnenste ring Nederland.

Woningvoorraad divers wat betreft bouwperiodes en woningtypen

We hebben de woningvoorraad van de gemeente Gennepe ten slotte ook opgedeeld naar bouwperiodes en woningtypen. Hiervoor gebruiken we het BAG-bestand van de gemeente. In onderstaande figuren hebben we tevens een splitsing gemaakt in koop- en huurwoningen. Hieruit valt op dat de koop- en huurwoningen vrij vergelijkbaar zijn wat betreft bouwperiode. Het merendeel van de woningen is naorlogs en circa één op de vijf woningen is gebouwd na 2000. Huurwoningen zijn wel relatief vaak afkomstig uit de periode 1945 tot 1985 en koopwoningen zijn relatief vaak vooroorlogs (zie figuur 3, links).

Wat betreft woningtypen zien we dat de koopwoningvoorraad van Gennepe uit relatief veel grotere woningtypen bestaat, namelijk vrijstaande woningen (38%) en twee-onder-een-kappers (24%). De huurwoningvoorraad bestaat daarentegen juist veel uit kleinere woningtypen zoals appartementen (25%) en rijwoningen (53%). Doordat de woningvoorraad van de gemeente Gennepe echter vooral uit koopwoningen bestaat zijn vrijstaande woningen en twee-onder-een-kappers in de gehele voorraad het sterkst vertegenwoordigd (zie figuur 3, rechts).

Figuur 3: Woningvoorraad naar bouwperiode (links) en woningtype (rechts). Buitenste ring koopwoningen, binnenste ring huurwoningen

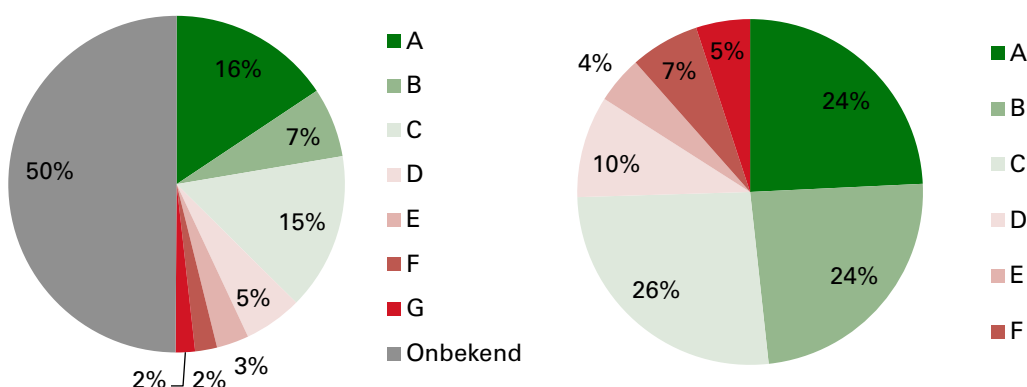


Bron: BAG (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

4.2 Gennepe op weg naar toekomstbestendige woningvoorraad

Onderstaande figuren geven een overzicht van de energielabels van de huidige woningvoorraad in gemeente Gennepe. De linker figuur laat zien dat er van de helft van de woningen geen gegevens beschikbaar zijn. Daarom is erin de rechter figuur een inschatting gemaakt op basis van woningtype en bouwjaar. We schatten dat ongeveer een kwart het hoogste energielabel A heeft en ook een kwart van de huidige voorraad juist een energielabel van D of lager. In dat woningsegment ligt dus met name de verduurzamingsopgave. Deze woningen zijn zowel in het bezit van corporaties als particulieren. Via de nationale prestatieafspraken hebben corporaties afgesproken om uiterlijk in 2028 alle woningen met een E-, F- of G-label uit te faseren of te verduurzamen. Voor de woningen waarvan een energielabel bekend is, geldt dat circa 10% van de corporatiewoningen nu nog een dergelijk energielabel heeft in de gemeente Gennepe. Voor de particuliere voorraad gelden dergelijke afspraken niet, al mogen particuliere verhuurders (net als corporaties) volgens de huidige plannen vanaf 2030 geen woning meer verhuren met energielabel E, F of G.

Figuur 4: Energielabels*



Bron: BAG (2023). Bewerking Stec Groep (2023). *50% van de energielabels van woningen in Gennepe zijn onbekend (linker figuur). Rechter figuur is een inschatting van alle energielabels gemaakt op basis van woningtype en bouwjaar.

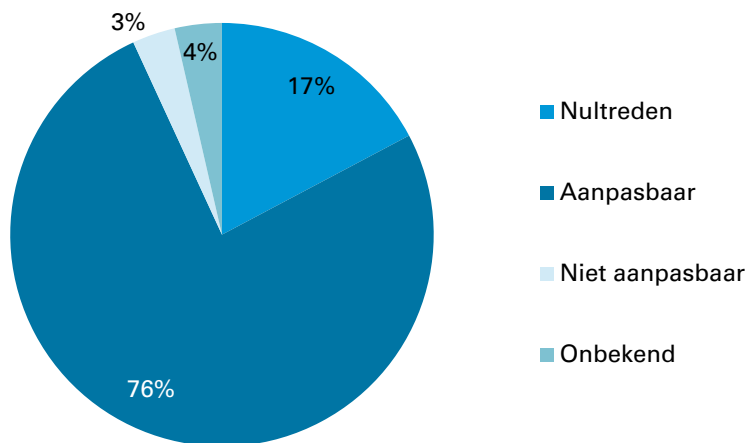
Driekwart van de voorraad aanpasbaar voor ouderen, maar ook omgeving speelt een rol

Ook vergrijzing speelt een belangrijke rol in de toekomst van de gemeente Gennep. Hier zal ook de woningvoorraad op aangepast moeten worden. Dit kan enerzijds door nieuwbouw, maar anderzijds liggen er ook mogelijkheden in de bestaande woningvoorraad. Om die reden hebben we de aanpasbaarheid van de huidige woningvoorraad in beeld gebracht. Hiervoor hebben we gebruik gemaakt van onderzoek van TNO (2016). Zij hebben de gehele woningvoorraad van Nederland op basis van diverse kenmerken ingedeeld naar de geschiktheid voor huishoudens met een lichamelijke beperking (met name ouderen).

We zien dat op dit moment 17% van de woningvoorraad van de gemeente Gennep al aangepast en daarmee geschikt is voor deze doelgroep. Deze woningen zijn met name gebouwd na 2000. Daarnaast zien we dat echter ook een groot deel van de woningen in potentie aanpasbaar is (76%). Dit betekent dat er bijvoorbeeld een traplift geïnstalleerd kan worden.

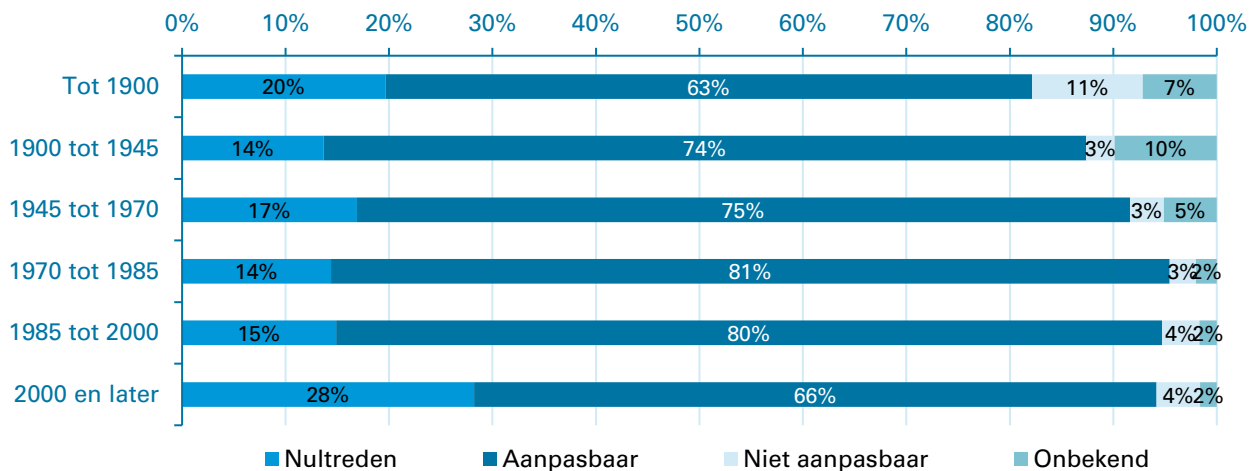
Niet in alle gevallen is dit de meest ideale oplossing. Soms zijn meer aanpassingen nodig, die niet altijd binnen de eigen woning mogelijk zijn en ook de omgeving speelt een belangrijke rol in de keuze om woningen aan te passen. Zo is de nabijheid van (zorg)voorzieningen en het openbaar vervoer voor veel ouderen belangrijk. Verderop in dit onderzoek lichten we het huidige (zorg)voorzieningenaanbod in de gemeente Gennep verder toe.

Figuur 5: Aanpasbaarheid woningvoorraad



Bron: TNO (2016). Bewerking Stec Groep (2023).

Figuur 6: Aanpasbaarheid woningvoorraad verdeeld naar bouwperiodes



Bron: TNO (2016). Bewerking Stec Groep (2023).

Toegankelijkheid woningvoorraad

TNO heeft alle woningen van de Nederlandse woningvoorraad op toegankelijkheid voor mensen met mobiliteitsbeperkingen geïnclassificeerd. Grofweg zijn de woningen in te delen in:

- **Nultredenwoningen:** woningen die geschikt zijn voor mensen met mobiliteitsbeperkingen. Dit kunnen zowel grondgebonden levensloopbestendige woningen zijn als appartementen met lift.
- **Aanpasbare woningen:** woningen die aangepast kunnen worden aan de behoeften van mensen met mobiliteitsbeperkingen, bijvoorbeeld door een traplift te installeren. In de meeste reguliere grondgebonden woningen is dit mogelijk, mits de trap breed genoeg is.
- **Niet-aanpasbare woningen:** woningen die niet geschikt zijn voor (en niet aangepast kunnen worden aan de behoeften van) mensen met mobiliteitsbeperkingen. Het gaat bijvoorbeeld om portiekflats zonder lift of moeilijk bereikbare (duplex-)bovenwoningen.
- **Onbekend:** er kan niet met voldoende zekerheid een classificatie worden gegeven.

De classificatie van woningen is tot stand gekomen door diverse bronnen (onder andere BAG, 3D Gebouwhoogte NL, Toeris) te combineren. De classificatie is voor een deel van de woning gebaseerd op geregistreerde feiten en voor een deel van de woningen een eenduidige betrouwbare redeneerregels (combinatie van bouwperiode, gebouwhoogte, woonlagen, et cetera).

4.3 Woningmarkt steeds krappere voor lage- en middeninkomens

De woningmarkt is in heel Nederland de afgelopen jaren sterk onderhevig geweest aan prijsontwikkelingen. Dit heeft grote gevolgen voor de betaalbaarheid van wonen, zo ook in de gemeente Gennepe. Met name voor startende huishoudens met een laag- of middeninkomen is hierdoor de markt steeds krappere geworden. We analyseren hieronder de huidige woonsituatie van huishoudens in de gemeente Gennepe. We maken hierbij onderscheid naar inkomen om de passende woningvoorraad per inkomensgroep in beeld te kunnen brengen.

Te weinig passende woningen voor huishoudens met een laag inkomen

Allereerst maken we een confrontatie tussen de bestedingskracht van huishoudens op basis van hun inkomen en de betaalbaarheid van de woningvoorraad op basis van de WOZ-waarde en (geschatte) huurprijzen. Dit geeft een eerste beeld over in hoeverre de huidige woningvoorraad aansluit op de huishoudenssamenstelling van de gemeente Gennepe. We maken hiervoor onderscheid naar enkele

inkomensgroepen, die bijvoorbeeld samenhangen met de toewijzingsregels voor sociale huurwoningen. Dit betekent dat we onderscheid maken naar een- of meerpersoonshuishoudens.

Wat opvalt is dat er in de gemeente Gennepe relatief weinig huishoudens wonen die tot de primaire doelgroep van woningcorporaties behoren (lage inkomens met passend toewijzen). Waar in heel Nederland 31% tot deze doelgroep behoort, is dit in de gemeente Gennepe slechts 20%. Dit is opvallend aangezien we uit sessies met partijen uit de gemeente terugkregen dat de gemeente van oudsher een relatief grote lage sociaaleconomische klasse zou hebben. Daarentegen zien we dat juist relatief veel huishoudens tot de secundaire doelgroep behoren (lage inkomens zonder passend toewijzen). Met name deze doelgroep is door de gestegen koopwoningprijzen ook vaker aangewezen op een sociale huurwoning. Wat betreft hogere inkomens zien we dat circa 10% van de huishoudens een middeninkomen heeft tot € 60.000. Deze doelgroep valt nu vaak tussen wal en schip doordat ze te veel verdienen voor een sociale huurwoning, maar tegelijkertijd geen koopwoning kunnen betalen. Dit zien we ook terug in hun hypotheekmogelijkheden met de huidige rentestand van circa 4-5% (zie tekstkader). Middenhuur biedt voor deze doelgroep dan vaak een uitkomst, maar dit segment wordt tot op heden relatief weinig aangeboden in de regio.

Tabel 1: Huishoudens naar inkomensgroep

Inkomensgroep	Gemeente Gennepe	Nederland
Lage inkomens met passend toewijzen (tot € 25.475 / € 34.575)	1.425 (19,1%)	2.493.835 (31%)
Lage inkomens zonder passend toewijzen (€ 25.475 / € 34.575 tot € 44.035 / € 48.625)	2.045 (27,5%)	1.291.400 (16%)
Middeninkomens (€ 44.035 / € 48.625 tot € 60.000)	625 (8,4%)	4.225.485 (53%)
Hoge inkomens (> € 60.000)	3.340 (44,9%)	
Totaal	7.435 (100%)	8.010.720 (100%)

Bron: LMW (2021), WoON2021. Bewerking Stec Groep (2023).

Hypotheekmogelijkheden per inkomensgroep

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de hypotheekmogelijkheden voor modale inkomens per rentecategorie.

Hypotheek - rente	Modaal (€ 40.000)	Modaal en half modaal (€ 40.000 + € 20.000)	2x modaal (€ 40.000 + € 40.000)
1%	€ 192.000	€ 303.000	€ 446.000
2%	€ 176.000	€ 277.000	€ 406.000
3%	€ 174.000	€ 273.000	€ 395.000
4%	€ 168.000	€ 262.000	€ 384.000
5%	€ 158.000	€ 251.000	€ 366.000

Passende woningvoorraad voor lage inkomens slechts 45% van omvang inkomensgroep

We vertalen de bestedingskracht van huishoudens (inkomen) naar bijpassende hypotheekmogelijkheden en huurprijzen en zetten dit af tegen de prijzen van de bestaande woningvoorraad in de gemeente Gennepe. Hierdoor brengen we de passende woningvoorraad per inkomensgroep in beeld. Dit geeft een eerste indicatie van krapte in bepaalde prijssegmenten.

Uit deze confrontatie blijkt dat met name het aanbod aan geschikte woningen voor lage inkomens zonder passend toewijzen zeer beperkt is. Voor huishoudens met een hoger inkomen zijn juist relatief veel passende woningen in de gemeente aanwezig. Wanneer we de doelgroepen huishoudens met een laag inkomen bij elkaar optellen (doelgroep sociale huur), is de passende voorraad slechts 45%. Dit betekent dat op dit moment relatief veel huishoudens met een laag inkomen in een duurdere woning wonen dan passend is voor hun inkomen. Een groot deel van hen heeft waarschijnlijk geprofiteerd van de prijsstijgingen in de afgelopen jaren. Zij hebben hun woning gekocht in een tijd dat deze nog wel passend was bij hun inkomen.

Tabel 2: Betaalbaarheidsgrenzen per inkomensgroep en omvang woningvoorraad naar prijsklasse in de gemeente Gennepe

Inkomensgroep	Betaalbare klasse huur en koop*	Aantal huishoudens '23	Passende huurwoningen*	Passende koopwoningen	Aandeel passend
Lage inkomens met passend toewijzen (tot € 25.475 / € 34.575)	Koop: tot € 150.000 Huur: tot € 725	1.425	1.170 (tot aftoppingsgrens, < € 647,19 - € 693,60)	15	121%
Lage inkomens zonder passend toewijzen (€ 25.475 / € 34.575 tot € 44.035 / € 48.625)	Koop: € 150.000 - € 210.000 Huur: € 725 - € 1.015	2.045	300 (tot liberalisatiegrens, < € 808,06)	90	19%
Middeninkomens (€ 44.035 / € 48.625 tot € 60.000)	Koop: € 210.000 - € 265.000 Huur: € 1.015 - € 1.300	625	285 (middenhuur, < € 1.050)	505	126%
Hoge inkomens (> € 60.000)	Koop: > € 265.000 Huur: > € 1.300	3.340	280 (dure huur, > € 1.050)	4.245	135%
Totaal		7.435	2.575	4.855	100%

Bron: Hypotheker.nl, LMW (2021).

Huishoudens met laag inkomen veelvuldig in bezit van koopwoning, met name oudere doelgroep

De mate waarin krapte ontstaat in het betaalbare segment is sterk afhankelijk van de mate waarin bijvoorbeeld huishoudens met een laag inkomen al in een koopwoning wonen. Zij nemen dan immers de (over)waarde op hun woning mee als zij een volgende stap op de woningmarkt willen zetten. Vaak kunnen zij hierdoor naar een ander woningsegment zoeken dan starters of doorstromers vanuit de huurwoningmarkt met een vergelijkbaar inkomen.

In totaal zien we dat circa 44% van de huishoudens met een laag inkomen in een koopwoning woont. Een groot deel van hen heeft de afgelopen jaren waarschijnlijk geprofiteerd van de stijging van de koopwoningprijzen en zal bij verkoop van hun huidige woning van overwaarde gebruik kunnen maken. In heel Nederland ligt dit percentage beduidend lager (31%). Dit komt waarschijnlijk doordat in de gemeente Gennepe de koopwoningvoorraad voor langere tijd al relatief groot is geweest.

Onderscheid makend naar huishoudentypen valt op dat jongeren onder de 25 jaar met een laag inkomen niet in een koopwoning wonen en relatief vaak in een particuliere huurwoning. Zij hebben de stap naar de koopwoningmarkt door de huidige prijzen en hun lagere inkomen niet kunnen maken. Verder zien we dat paren zonder kinderen relatief vaak in een koopwoning wonen (55%), ondanks hun lagere inkomen. Ook zien we bij eenpersoonshuishoudens dat ouderen (AOW of ouder) vaker in een koopwoning wonen dan jongere alleenstaanden.

Tabel 3: Woonsituatie huishoudens met laag inkomen (met en zonder passend toewijzen) per huishoudentype in de gemeente Gennepe

Huishoudentype	Koop (%)	Corporatiehuur (%)	Particuliere huur (%)
Jonger dan 25 jaar	0%	62%	38%
Eenpersoonshuishouden 25 tot AOW	30%	57%	13%
Eenpersoonshuishouden AOW of ouder	47%	45%	8%
Paar zonder kinderen 25 tot AOW	55%	35%	10%
Paar zonder kinderen AOW of ouder	61%	34%	6%
Paar met kind(eren)	55%	38%	7%
Eenoudergezin	37%	50%	13%
Totaal	44%	46%	10%

Bron: LMW (2021). Bewerking Stec Groep (2023).

4.4 Koopwoningen sterk in prijs gestegen, betaalbaar aanbod is beperkt

In deze paragraaf zetten we de huidige woningmarktontwikkelingen op de koopwoningmarkt uiteen. We maken hierbij onderscheid naar prijsklassen en woningtypen. Op deze manier brengen we de huidige krapte naar woningsegmenten in beeld.

Weinig aanbod tot € 355.000 en woningmarkt krappere dan in Nederland als geheel

De marktdynamiek geeft een indicatie van de mogelijke schaarste aan bepaalde woningprijsklassen in de gemeente Gennepe. Hoe meer dynamiek op de woningmarkt, hoe sneller woningen over het algemeen verkocht worden en dus hoe krappere de woningmarkt voor kopers is. We zien dat in de gemeente Gennepe met name in het prijssegment tot € 355.000 de marktdynamiek hoog is en er weinig tot geen woningen te koop staan. Op dit moment heeft slechts 23% van de te koop staande woningen een vraagprijs lager dan € 355.000. Het aantal aangeboden woningen (te koop en verkocht) in het afgelopen jaar in dit prijssegment bedroeg 42%. Dat is dus beduidend hoger, wat duidt op een hogere verkoopsnelheid van deze woningen. In het prijssegment boven de € 355.000 zien we dat het aanbod/transactieratio hoger is (en de marktdynamiek dus lager) wat duidt op een meer ontspannen markt.

Tabel 4: Huidig aanbod te koop- en verkochte woningen, mei 2023

Prijsklassen	Te koop mei '23	%	Verkocht mei '23	%	Totaal	%	Te koop/verkocht (%)	
							Gennepe	Nederland
Tot € 250.000	3	5%	11	7%	14	7%	27%	26%
€ 250.000 - € 280.000	4	7%	14	9%	18	9%	29%	26%
€ 280.000 - € 355.000	7	11%	49	33%	56	27%	14%	28%
Meer dan € 355.000	47	77%	74	50%	121	58%	64%	54%
Eindtotaal	61	100%	148	100%	209	100%	41%	42%

Bron: Funda (mei 2023). Bewerking: Stec Groep (2023). Verkoop afgelopen jaar. *Aandeel te koop staande woningen ten opzichte van het totaal aantal verkochte woningen in afgelopen jaar. Een lager percentage betekent hogere dynamiek.

Gemiddelde transactieprijs boven betaalbaarheidsgrens, ook rijwoningen voor veel huishoudens onbetaalbaar

We hebben naast aanbodgegevens ook de transactiegegevens geanalyseerd. We maken hieruit op dat de gemiddelde transactieprijs in de periode juni 2022 tot juni 2023 op € 381.000 lag. Dit is vergelijkbaar met de hypotheek die op dit moment een huishouden met twee keer een modaal inkomen kan afsluiten. Onderscheid makend naar woningtypen valt op dat ook kleinere woningtypen, zoals rijwoningen, inmiddels voor huishoudens met een laag- of middeninkomen vaak onbetaalbaar zijn. De gemiddelde transactieprijs voor tussenwoningen lag in deze periode bijvoorbeeld op € 280.000. Verder valt op dat de verkooptijd voor tussenwoningen en kleine appartementen (woningtypen met gemiddeld lage transactiepreisen) het laagst lag. Dit sluit aan bij de cijfers over de marktdynamiek in tabel 2. Daaruit bleek al dat in de meest betaalbare woningsegmenten de markt het krapst is.

Tabel 5: NVM-transactiegegevens, juni 2022 – juni 2023

Woningtype	Transacties	Transactieprijs	Transactieprijs per m ²	Verkooptijd	Woonoppervlakte	Perceeloppervlakte
Tussenwoning	26	€ 280.000	€ 2.655	26	86	159
Hoekwoning	16	€ 314.500	€ 2.945	71	95	233
2-onder-1 kap	45	€ 359.000	€ 2.950	40	108	267
Vrijstaand	47	€ 502.700	€ 3.315	44	129	904
Appartement < 80 m ²	5	€ 225.000	€ 3.260	18	66	-
Appartement > 80 m ²	7	€ 347.500	€ 2.955	72	134	-
Totaal	146	€ 381.200	€ 3.025	43	109	465

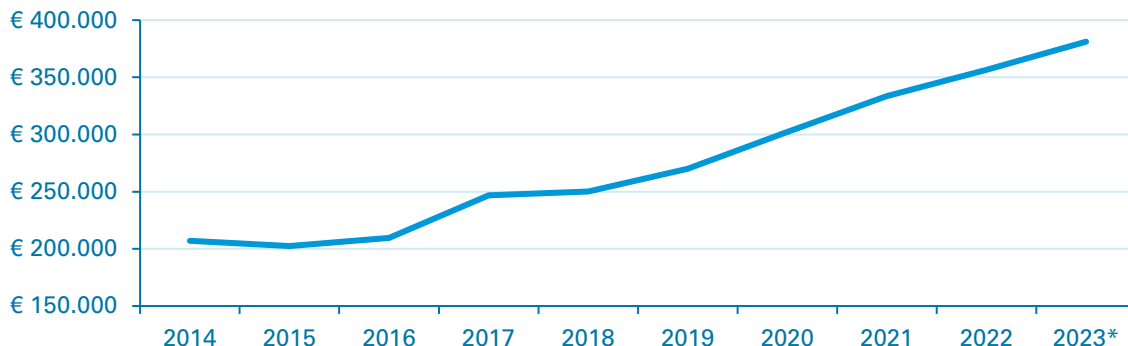
Bron: NVM (2023). Bewerking Stec Groep (2023). Kolom 3 afgerond op € 100. Kolom 4 afgerond op € 5.

Gemiddelde transactieprijs met circa 52% gestegen in afgelopen vijf jaar

De huidige hoge transactiepreisen komen voort uit een langere periode van prijsstijgingen op de koopwoningmarkt. Tien jaar geleden bedroeg de gemiddelde transactieprijs van een woning in de gemeente Gennepe nog circa € 207.000. Dit is in tien jaar gestegen tot circa € 381.000 in 2023. Met name in de

laatste paar jaar was de prijsstijging fors. Zo is de afgelopen vijf jaar de gemiddelde transactieprijs toegenomen met circa +52%.

Figuur 7: Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs gemeente Gennepe, 2014-2023



Bron: CBS (2023, cijfers 2014-2022). NVM (2023). *De cijfers van 2023 zijn op basis van NVM-gegevens van maart 2022 tot en met maart 2023.

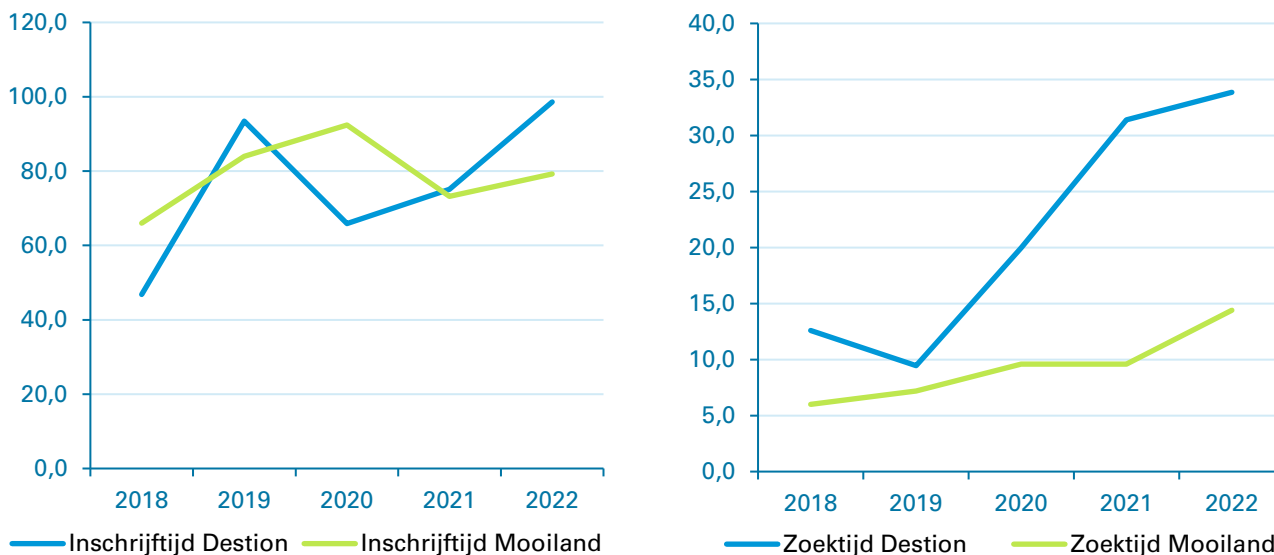
4.5 Krapte in betaalbare segment en extra huisvestingsopgaven leiden ook tot extra druk in sociale huur

Woningmarktontwikkelingen hebben niet alleen in het koopsegment plaatsgevonden. We zien dat ook in het sociale huursegment ontwikkelingen zich voordoen. Deze zijn wel mede ingegeven door de prijsstijging van koopwoningen. Zo zorgt de krapte in het betaalbare woningsegment ervoor dat startende huishoudens vaker zijn aangewezen op een huurwoning en dat ook huishoudens die al huurden minder makkelijk doorstromen naar een koopwoning. Deze krapte in het sociale huursegment wordt daarnaast nog eens versterkt door extra huisvestingsopgaven. Denk hierbij aan een toename van de taakstelling van statushouders (in 2023 verdubbeld ten opzichte van 2022), uitstroom uit Beschermd Wonen en andere urgente doelgroepen.

Inschrijftijd en wachttijd toegenomen in afgelopen vijf jaar

De tijd totdat huishoudens in aanmerking komen voor een sociale huurwoning is een goede indicator van de krapte in het sociale huursegment. Er valt hierbij onderscheid te maken in de inschrijftijd, de tijd van het moment van inschrijving bij de woningcorporatie tot het toegewezen krijgen van een woning, en de zoektijd, de tijd van het moment van de eerste reactie op een woning tot het toegewezen krijgen van een woning. Voor beide geldt dat deze in de periode 2018-2022 is opgelopen bij de in de gemeente actieve corporaties Destion en Mooiland. We zien wel duidelijke verschillen in de mate waarin deze toename heeft plaatsgevonden. Dit hangt ook vaak samen met de methodiek die corporaties hanteren bij deze registratie. De toename is het meest extreem bij woningzoekenden bij Destion. Daar is bijvoorbeeld de inschrijftijd toegenomen van circa 45 maanden in 2018 naar 100 maanden in 2022. Dit is meer dan een verdubbeling. Ook de zoektijd is bij Destion meer dan verdubbeld in vijf jaar tijd.

Figuur 8: Inschrijftijd (links) en zoektijd (rechts) bij woningcorporaties gemeente Gennepe, 2018-2022

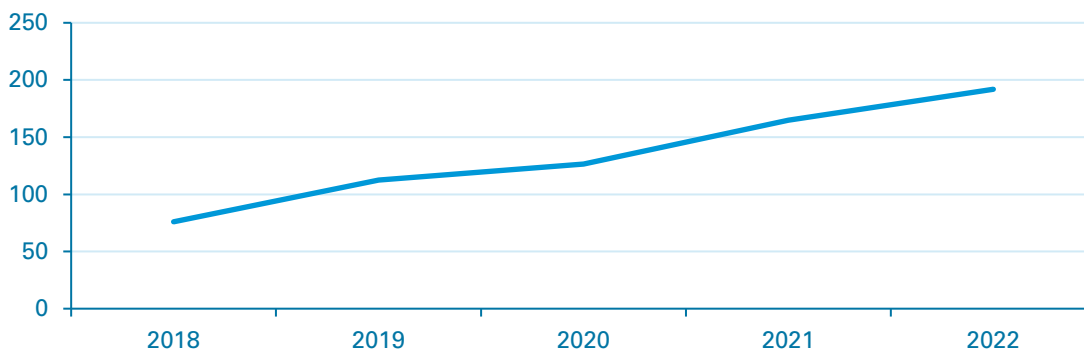


Bron: Woningcorporatie Destion (2023). Woningcorporatie Mooiland (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

Aantal reacties per woning met +150% toegenomen in afgelopen vijf jaar

We zien de krapte in het sociale huursegment ook terug in het aantal reacties per woning die we van woningcorporatie Destion hebben ontvangen. In 2018 werd gemiddeld circa 75 keer op een vrijgekomen woning gereageerd. In 2022 is dit opgelopen naar circa 190 reacties. Dit betekent een toename van +150% in de afgelopen vijf jaar. Dit zal in de nabije toekomst waarschijnlijk een verdere toename van de inschrijftijd en zoektijd als gevolg hebben.

Figuur 9: Aantal reacties per vrijgekomen woning in bezit van Destion in de gemeente Gennepe, 2018-2022



Bron: Woningcorporatie Destion (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

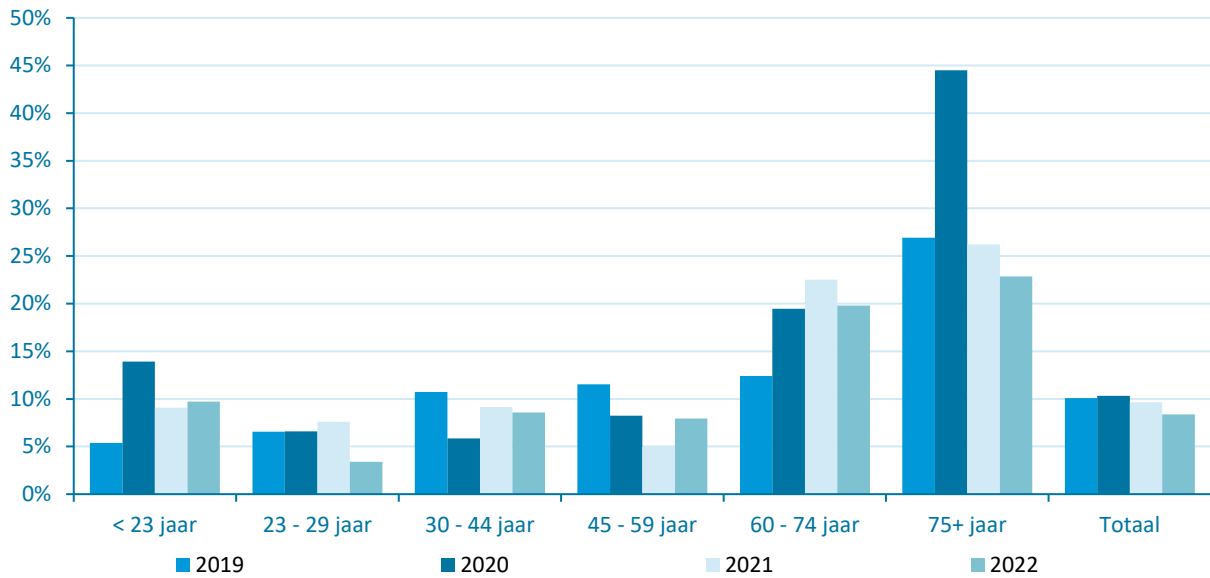
Met name ouderen hebben hoge slagingskansen in de sociale huursector

We hebben van Destion en Mooiland ook gegevens gekregen over het aantal actief woningzoekenden naar leeftijdsklassen. Hieruit valt op dat met name personen met een leeftijd tussen de 23 en 45 jaar het afgelopen jaar een woning zochten. 65% van de woningzoekenden in de gemeente Gennepe bij Mooiland had een dergelijke leeftijd. Bij Destion lag dit aandeel iets lager (48%).

Van Mooiland hebben we daarnaast ook informatie gekregen over de slagingskansen van deze leeftijdsgroepen. Hieruit valt op te maken dat de slagingskansen met name hoog is onder de oudere doelgroep vanaf 60 jaar. Dit komt doordat zij voorrang krijgen bij seniorenwoningen. De doelgroepen die het vaakst zoeken naar een

woning hebben juist een relatief lage slagingskans. Dit geldt met name voor de 23 tot 29 jarigen. Zij hadden in 2022 slechts een slagingskans van 3%. Dit betekent dat personen uit deze leeftijdsklasse slechts in 3% van de reacties die ze hebben gedaan ook de woning toegewezen hebben gekregen. In totaal zien we ook een afname van de slagingskans terug. Van 10% in 2019 naar 8% in 2022. Dit duidt op een toenemende krapte in het sociale huursegment.

Figuur 10: Slagingskans per leeftijdsklasse bij vrijkomend bezit van Mooiland in de gemeente Gennepe, 2019-2022



Bron: Woningcorporatie Mooiland (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

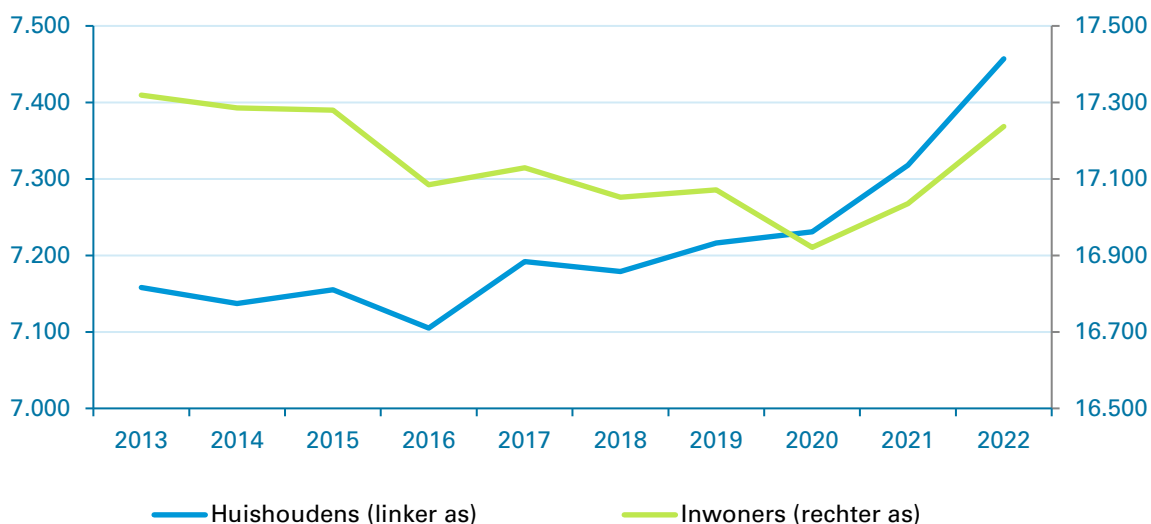
5. Demografie en migratiestromen

Demografische ontwikkelingen hebben grote invloed op de woonwensen, en dus opgaven, van de toekomst. Een analyse van deze ontwikkelingen helpt hier grip op te krijgen. We besteden daarom in dit hoofdstuk aandacht aan recente bevolkings- en huishoudensontwikkelingen en de migratiestromen die daarmee samen hangen. Hiervoor maken we gebruik van de BRP-registratie van de gemeente Gennepe. We tonen hieronder uitkomsten op het niveau van de gemeente Gennepe, maar tonen voor binnengemeentelijke verhuizingen ook de dynamiek tussen de kernen. In bijlage A tonen we ook andere demografische ontwikkelingen op kernniveau.

5.1 Huishoudenstoename door migratieomslag in afgelopen paar jaar

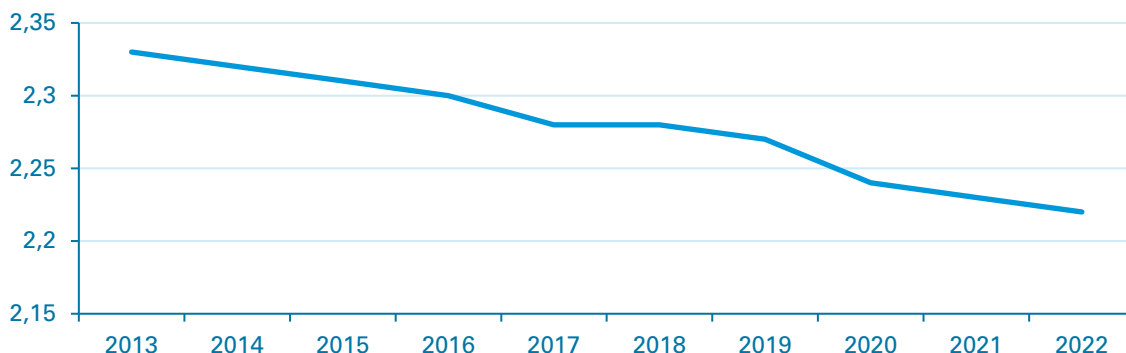
Allereerst brengen we de historische inwoners- en huishoudensontwikkeling van de gemeente Gennepe in de afgelopen tien jaar in beeld. Wat hierin opvalt is dat het aantal inwoners met 400 afnam in de periode 2013-2020 en in de periode 2020-2022 juist toenam met 315 inwoners. Het aantal huishoudens nam in de periode 2013-2020 wel licht toe (+ 75 huishoudens), maar dit zette in de periode 2020-2022 beduidend sterker door (+ 225 huishoudens). Er is dus een duidelijke kentering zichtbaar in de demografische ontwikkeling van de gemeente Gennepe vanaf het jaar 2020. Later in dit hoofdstuk zoomen we in op de oorzaken hiervan. Het verschil in de ontwikkeling van het aantal inwoners ten opzichte van het aantal huishoudens kan met name verklaard worden vanuit huishoudensverdunding. Zoals in figuur 11 is te zien, neemt sinds 2013 de gemiddelde huishoudensomvang in de gemeente Gennepe af van 2,33 in 2013 naar 2,22 in 2022. Dit zorgt ervoor dat het aantal huishoudens kan toenemen, wanneer het aantal inwoners afneemt. We verwachten dat deze tendens zich, onder meer door vergrijzing, ook de komende jaren zal blijven voortzetten.

Figuur 11: Inwoners- en huishoudensontwikkeling gemeente Gennepe, 2013-2022



Bron: CBS (2022, cijfers 2013-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

Figuur 12: Ontwikkeling gemiddelde huishoudensomvang gemeente Gennepe, 2013-2022



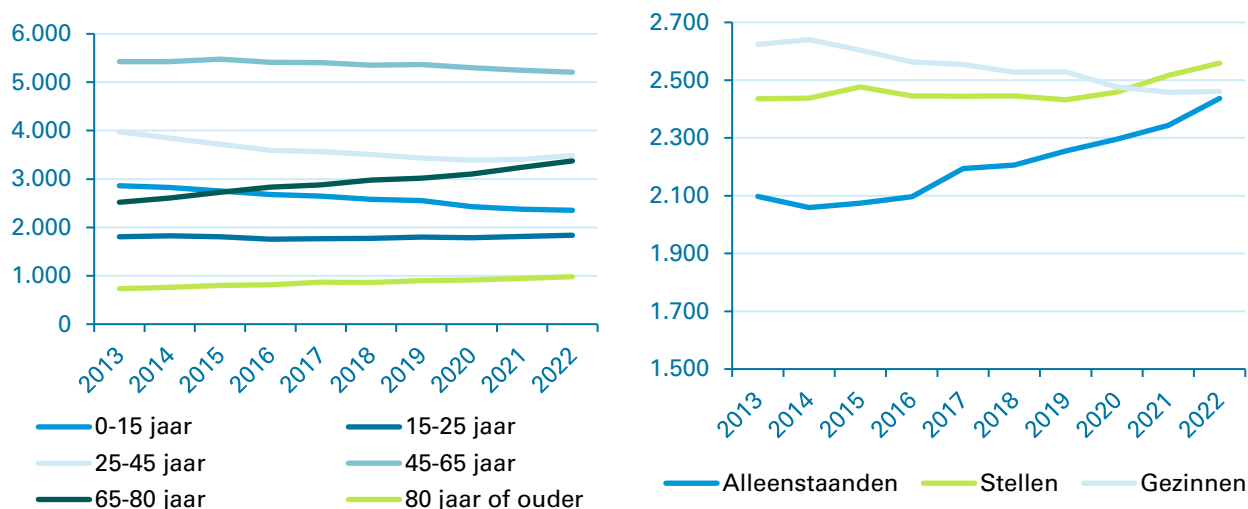
Bron: CBS (2022, cijfers 2013-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

Vergrijzing en toename alleenstaanden belangrijkste demografische trends

We splitsen de inwonersontwikkeling op naar leeftijd en de huishoudensontwikkeling naar samenstelling. Wat betreft de inwoners van de gemeente Gennepe zien we dat in de afgelopen tien jaar met name het aantal inwoners ouder dan 65 jaar fors is toegenomen (+34%). Voor de overige leeftijdsklassen geldt een afname als we de gehele periode 2013-2022 bekijken. We zien hier echter wel de kentering terug vanaf 2020. Zo is in de periode 2020-2022 wel het aantal 15-45 jarigen toegenomen in de gemeente Gennepe.

Wat betreft de huishoudens in de gemeente Gennepe zien we de verdunning duidelijk terug als we kijken naar huishoudenssamenstelling. Zo is sinds 2013 het aantal alleenstaanden met +16% toegenomen. Ook het aantal stellen nam, dan wel in mindere mate, toe (+5%). Het aantal gezinnen nam juist af (-6%).

Figuur 13: Inwonersontwikkeling naar leeftijdsklassen (links) en huishoudensontwikkeling naar samenstelling (rechts) in de gemeente Gennepe, periode 2013-2022

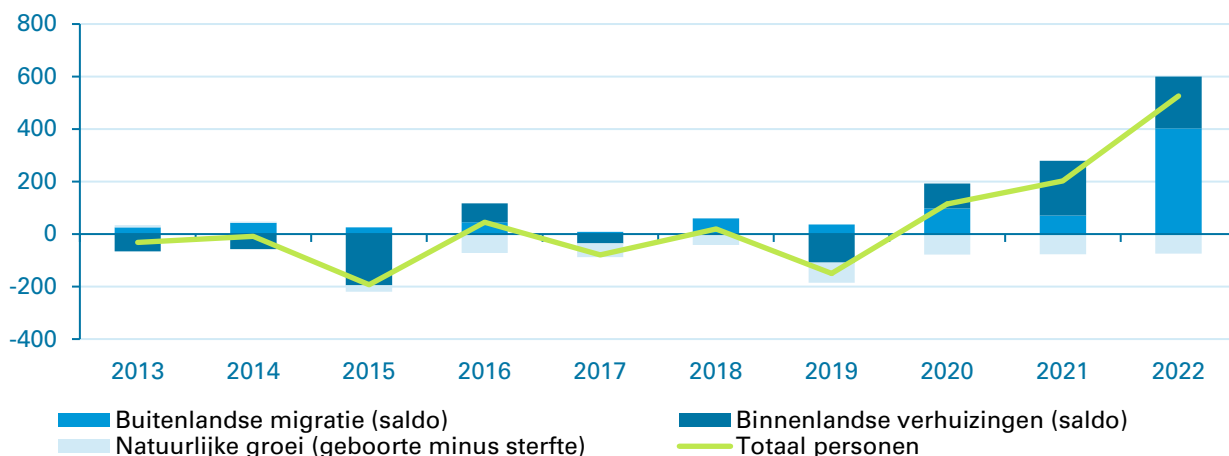


Bron: CBS (2022, cijfers 2013-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

Migratie belangrijkste reden voor bevolkingstoename sinds 2020

Bevolkingsontwikkeling vindt plaats door een combinatie van natuurlijke groei (geboorte minus sterfte) en migratie. We zien dat wat betreft natuurlijke groei in de gemeente Gennepe al voor langere tijd sprake is van krimp. Dit betekent dat er elk jaar meer inwoners van Gennepe overlijden dan dat er geboren worden. Om bevolkingsgroei mogelijk te maken is er daardoor een positief migratiesaldo nodig. We zien dat dit tot 2020 onvoldoende of niet optrad. Hierdoor maakte de gemeente Gennepe dan ook een inwonerskrimp door. Sinds 2020 is dit beeld gekenterd. We zien dat dit zowel door binnenlandse verhuizingen komt als buitenlandse verhuizingen.

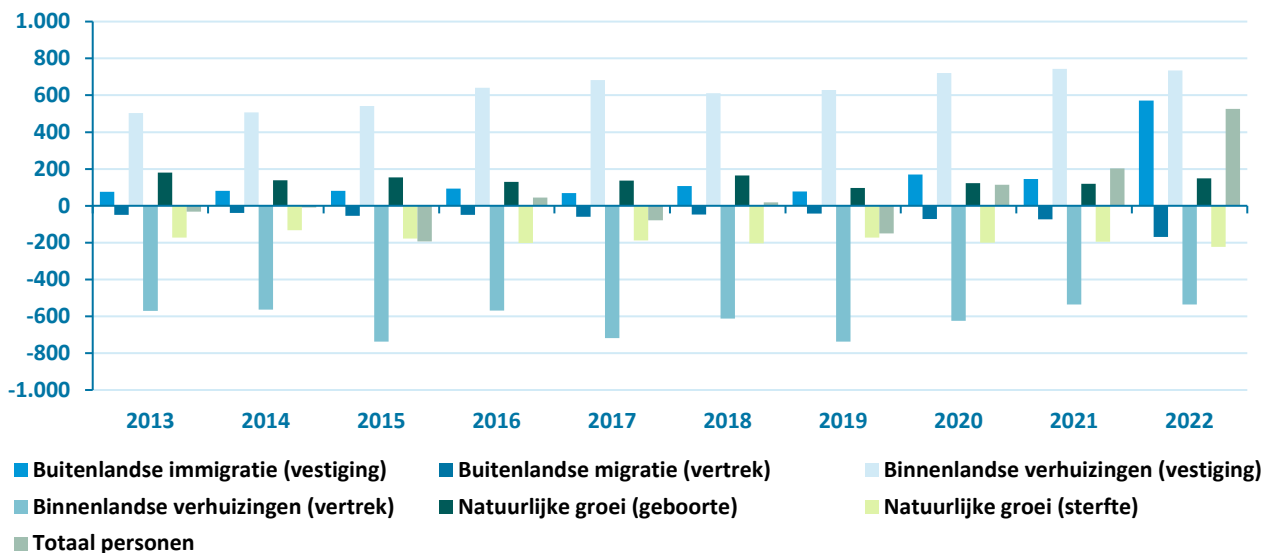
Figuur 14: Ontwikkeling aantal personen per jaar, Gennep periode 2013-2022



Bron: CBS (2022, cijfers 2013-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

In onderstaande figuur tonen we de bevolkingsontwikkeling verder uitgesplitst naar instroom en uitstroom in de gemeente Gennep. Hierin valt op dat de instroom van binnenlandse verhuizingen sinds 2013 licht is toegenomen, terwijl de uitstroom vrij gelijk is gebleven. Wat betreft buitenlandse verhuizingen zien we met name een hoge instroom in 2022. Dit komt mede door de immigratie van Oekraïense ontheemden richting Nederland.

Figuur 15: Buitenlandse en binnenlandse migratie en natuurlijke bevolkingsgroei per jaar, gemeente Gennep, periode 2013 - 2022



Bron: CBS (2022, cijfers 2013-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

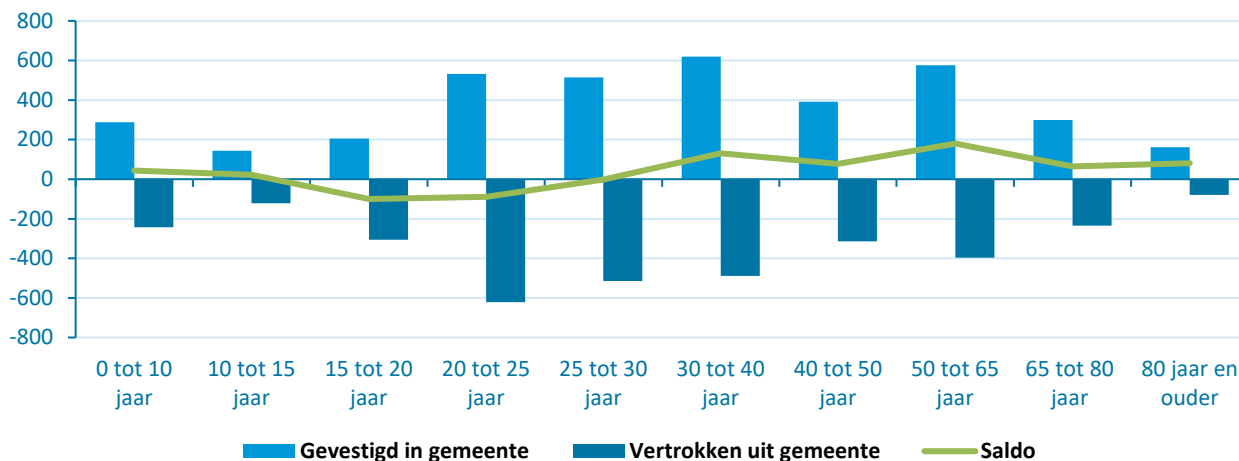
5.2 Gennep in trek bij diverse groep huishoudens met uiteenlopende woonwensen

Op basis van BRP-gegevens maken we inzichtelijk welke doelgroepen er naar de gemeente Gennep verhuizen, zowel vanuit het buitenland als vanuit andere Nederlandse gemeenten. Daarnaast gaan we in op de interne verhuisdynamiek tussen de vijf kernen in de gemeente. Hieronder bespreken we eerst de in- en uitstroom van en naar andere gemeenten in Nederland.

Jongeren trekken weg, maar oudere doelgroepen komen

In onderstaand figuur is het migratiesaldo te zien naar leeftijdsklassen van de personen die in- en uitstromen naar of vanuit de gemeente Gennepe in de periode 2018-2023. We zien een sterke uitstroom van jongeren tussen de 15 en 25 jaar (-190 personen). We zien daarentegen weer een sterke instroom van de leeftijdsgroep van 30 tot 65 jaar (+390 personen). Daarbij is het migratiesaldo van kinderen tot 15 jaar licht positief. Dit duidt op het vestigen van jonge gezinnen in de gemeente Gennepe.

Figuur 16: Migratiesaldo personen naar leeftijd in de gemeente Gennepe, 2018–2023 H1



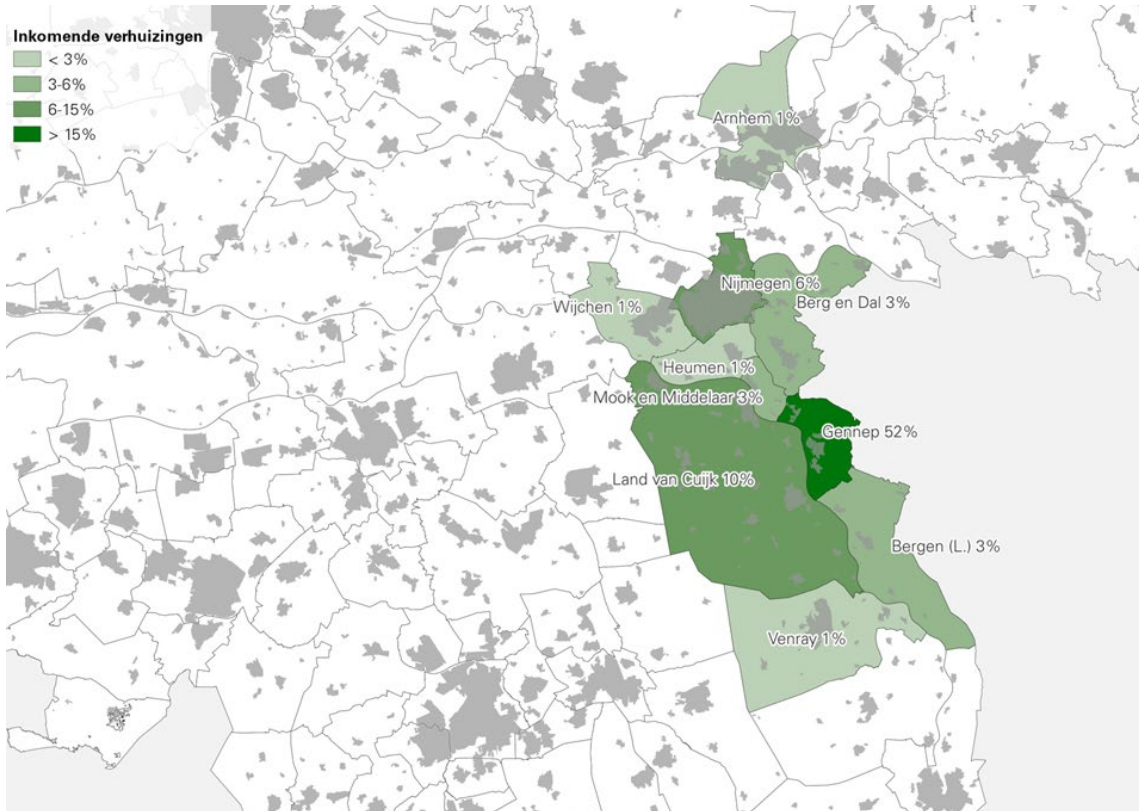
Bron: BRP-gegevens gemeente Gennepe (2023, cijfers 2018-2023). Bewerking Stec Groep (2023).

Sterke verhuisrelaties met Land van Cuijk en Nijmegen, woningmarktregio overschrijdt provinciegrens

We hebben de binnenlandse verhuizingen in de gemeente Gennepe uitgesplitst naar gemeenten van herkomst en vestiging. Hiermee brengen we de woningmarktregio van de gemeente Gennepe in beeld. Wat allereerst opvalt is dat de interne verhuisdynamiek circa 53% is. Dit betekent dat meer dan de helft van de binnenlandse verhuizingen binnen de eigen gemeente plaatsvindt. Daarnaast zien we een sterke verhuisrelatie terug met de buurgemeente Land van Cuijk (10% inkomend, 12% uitgaand) en de nabijgelegen stad Nijmegen (6% inkomend, 6% uitgaand). Deze gemeenten bevinden zich in Noord-Brabant en Gelderland. De woningmarktregio van de gemeente Gennepe overschrijdt dus de provinciegrens van Limburg.

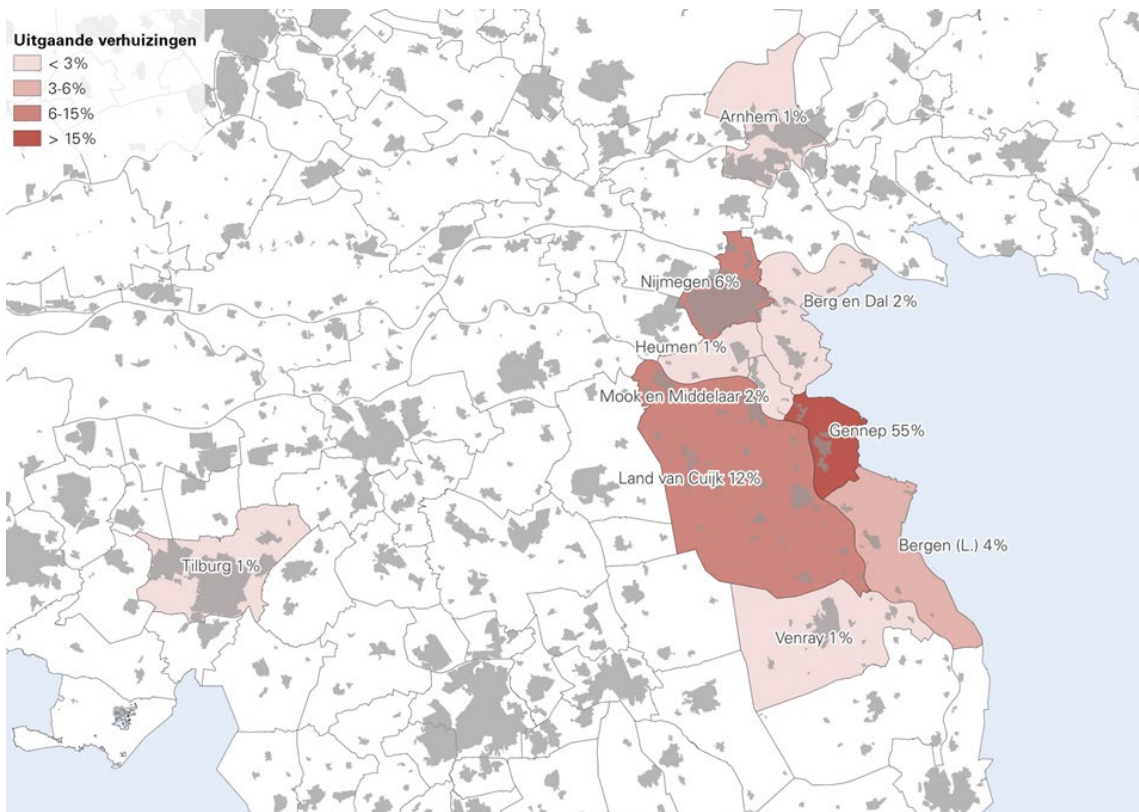
Verder valt op dat de gemeente Gennepe met Berg en Dal en Mook en Middelaar (beide 3% inkomend, 2% uitgaand) een positief verhuissaldo heeft. Er verhuizen dus meer personen vanuit deze gemeenten richting Gennepe dan andersom. Tegelijkertijd zien we juist met Land van Cuijk en Bergen (L.) een negatief verhuissaldo terug. Mogelijk hangt dit samen met de woningprijzen in deze gemeenten. Mook en Middelaar en Berg en Dal zijn namelijk relatief duur ten opzichte van de gemeente Gennepe. Mogelijk dat sommige huishoudens vanuit deze gemeenten daarom de stap maken naar Gennepe. Marktpartijen geven daarnaast aan dat in Land van Cuijk relatief veel nieuwbouwwontwikkelingen hebben plaatsgevonden in de afgelopen paar jaar. Dit kan een uitstroom richting deze gemeente verklaren.

Figuur 17: Top herkomstgemeenten* naar de gemeente Genneep, 2018–2023 H1



Bron: BRP-gegevens gemeente Genneep (2023, cijfers 2018-2023). Bewerking Stec Groep (2023). * Meer dan 1% dynamiek.

Figuur 18: Top vestigingsgemeenten* vanuit de gemeente Genneep, 2018–2023 H1



Bron: BRP-gegevens gemeente Genneep (2023, cijfers 2018-2023). Bewerking Stec Groep (2023). * Meer dan 1% dynamiek.

Voornamelijk jonge huishoudens trekken naar de gemeente Gennep vanuit andere gemeenten

We zien dat in de periode 2018–2023 H1 het voornamelijk alleenstaanden en stellen tot 35 jaar zijn geweest die naar de gemeente Gennep verhuisden (48%). Ook de doelgroep alleenstaanden en stellen van 35 tot 65 jaar vormt een significante verhuisstroom (circa 26%). Gezinnen en ouderen verhuizen relatief minder vaak naar de regio. Zij kiezen er vaker voor om binnen de eigen gemeente te verhuizen.

Tabel 6: Inkomende verhuizingen (binnenlands) naar doelgroep, 2018 – 2023 H1

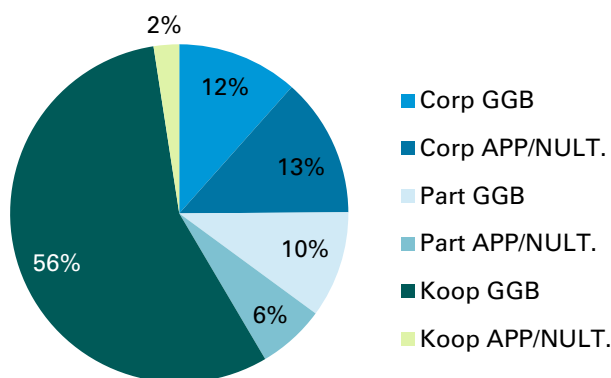
Doelgroep	Aantal huishoudens	%
Alleenstaanden & stellen < 35 jaar	1.235	48%
Gezinnen	315	12%
Alleenstaanden & stellen 35 t/m 65 jaar	675	26%
Alleenstaanden & stellen > 65 jaar	370	14%

Bron: BRP-gegevens gemeente Gennep (2023, cijfers 2018-2023). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Relatief veel binnenlandse verhuizingen naar huurwoningen in vergelijking met bestaande woningvoorraad

Op basis van de BRP-gegevens van de gemeente Gennep is in beeld te brengen naar welk type woning huishoudens zijn verhuisd in de periode 2018–2023 H1. Hieruit valt op dat circa 56% is verhuisd naar een grondgebonden koopwoning. Dit is relatief weinig als we dit vergelijken met de woningvoorraad van de gemeente Gennep (64%). Daarentegen zien we juist relatief veel verhuizingen naar huurwoningen. Met name het aantal verhuizingen naar een appartement of nultredenwoning in corporatiebezit valt hierin op (13%). Dit is beduidend hoger dan het aandeel in de huidige woningvoorraad (7%). Een kanttekening hierbij is dat van een deel van de woningen het eigendom niet bekend is. Met name het corporatiebezit is juist goed in beeld.

Figuur 19: Inkomende verhuizingen (binnenlands) naar woningtype, 2018–2023 H1



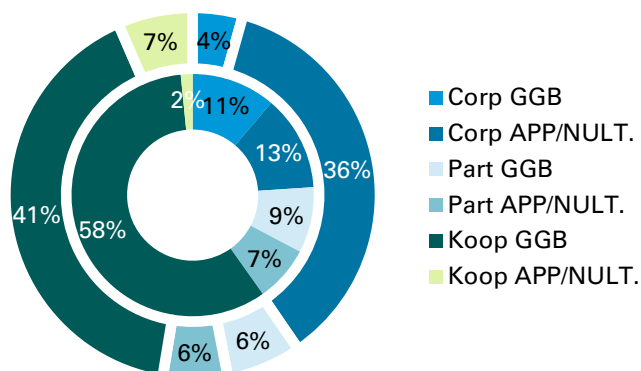
Bron: BRP-gegevens gemeente Gennep (2023, cijfers 2018-2023). Bewerking Stec Groep (2023). GGB = Grondgebonden, APP/NULT. = Appartement/Nultredenwoning.

Jongeren verhuizen vaak naar grondgebonden koopwoning en ouderen naar sociale huurappartement

Voor de doelgroepen jongeren (tot 35 jaar) en ouderen (vanaf 65 jaar) hebben we nog een verdere uitsplitsing gemaakt naar het type woning dat zij zijn gaan bewonen. Hieruit valt op dat ten opzichte van alle huishoudens jongeren relatief vaak verhuisd zijn naar een grondgebonden koopwoning (58%) en dat ouderen juist relatief vaak verhuisd zijn naar een sociale huurappartement of -nultredenwoning (36%). We zien echter

dat een groot deel van de ouderen ook nog een stap heeft gemaakt naar een grondgebonden koopwoning (41%).

Figuur 20: Inkomende verhuizingen (binnenlands) naar woningtype vanuit alleenstaanden en stellen < 35 jaar (binnenste ring) en alleenstaanden en stellen > 65 jaar (buitenste ring), 2018 – 2023 H1



Bron: BRP-gegevens gemeente Gennepe (2023, cijfers 2018-2023). Bewerking Stec Groep (2023). GGB = Grondgebonden, APP/NULT. = Appartement/Nultredenwoning.

5.3 Met name buitenlandse instroom vanuit Oost-Europa

Op basis van de BRP-gegevens van de gemeente Gennepe kunnen we ook de herkomst en woonwensen van buitenlandse personen in beeld brengen. Hieronder geven we enkele kenmerken van deze doelgroep.

Combinatie van arbeidsmigranten en ontheemden uit Oekraïne zorgen voor positief buitenlands migratiesaldo

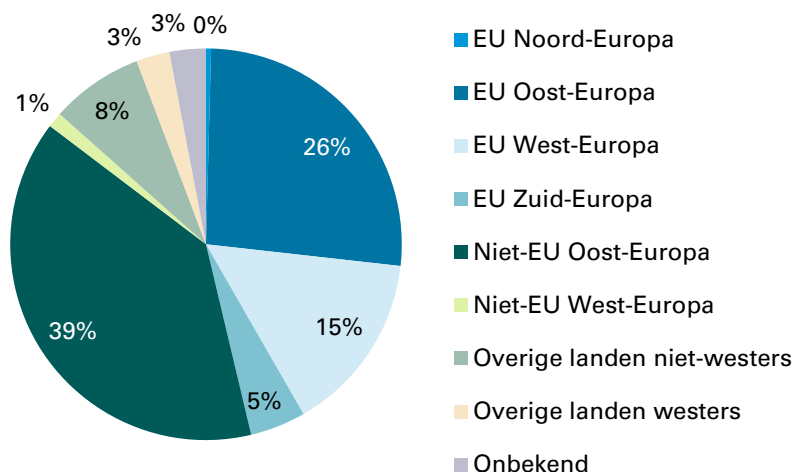
De BRP-gegevens van de gemeente Gennepe zijn wat betreft buitenlandse verhuizingen ingedeeld naar regio's. Hieruit valt op dat in de periode 2018-2021 veruit het merendeel van de buitenlandse verhuizingen afkomstig was uit de Oost-Europese landen in de EU. Dit zijn bijvoorbeeld Polen, Roemenië en Bulgarije. In totaal omvat deze doelgroep 26% van de totale immigratie in de afgelopen vijf jaar. Over het algemeen zien we dat verhuizers uit deze landen met name als arbeidsmigrant zich huisvesten in Nederland. In hoeverre deze cijfers accuraat zijn voor deze doelgroep is afhankelijk van de mate van registratie door de gemeente. We zien dat dit vaak nog sterk verschilt tussen gemeenten, waardoor in sommige gevallen het daadwerkelijke aantal arbeidsmigranten hoger ligt. Dit is zeker het geval wanneer zij slechts tijdelijk in Nederland verblijven (minder dan 3 jaar).

Vanaf 2022 zien we een forse toename van het aantal buitenlandse migranten richting de gemeente Gennepe. Dit is het gevolg van de oorlog in Oekraïne. Hierdoor zijn in 2022 en 2023 circa 465 personen vanuit een niet-EU land in Oost-Europa (hoogstwaarschijnlijk bijna uitsluitend Oekraïne) naar de gemeente Gennepe verhuisd. Deze doelgroep is hierdoor in 1,5 jaar tijd opgelopen tot 39% van de totale immigratie in de afgelopen vijf jaar. Deze doelgroep is in principe tijdelijk in Nederland en in afwachting tot de vrede is teruggekeerd in hun thuisland. Het is afwachten welk aandeel van deze doelgroep uiteindelijk terugkeert en welke deel permanente reguliere huisvesting in Nederland gaat zoeken. Op de korte termijn zullen zij in ieder geval huisvesting in de gemeente nodig hebben.

Vanuit overige regio's zien we relatief weinig verhuizingen naar Gennepe. Wel zien we nog dat circa 15% uit een West-Europees land in de EU komt. Dit zijn waarschijnlijk grotendeels Duitsers, gezien de ligging van Gennepe aan de Duitse grens. Er vestigen zich meer mensen uit andere West-Europese landen in Gennepe dan dat er naar deze landen vertrekken. Dit duidt dus op een positief migratiesaldo met Duitsland. Ten slotte zien

we nog een instroom vanuit niet-westerse landen. Deze instroom is echter gering (8%). Dit komt mogelijk wel doordat niet-westerse immigranten voor vestiging in Gennepe al elders in Nederland gehuisvest zijn. In dat geval worden zij gerekend tot binnenlandse verhuizingen.

Figuur 21: Inkomende verhuizingen (buitenlands) naar herkomstregio, 2018–2023 H1



Bron: BRP-gegevens gemeente Gennepe (2023, cijfers 2018-2023). Bewerking Stec Groep (2023).

Ook vanuit buitenland met name instroom van jonge personen

We zien dat in de periode 2018–2023 H1 ook vanuit het buitenland met name alleenstaanden en stellen tot 35 jaar naar de gemeente Gennepe verhuisden (53%). Ook de doelgroep alleenstaanden en stellen van 35 tot 65 jaar vormt een significante verhuisstroom (circa 31%). De oudere doelgroep verhuist weinig vanuit het buitenland (3%). Arbeidsmigratie is logischerwijs ook niet of weinig aan de orde voor deze doelgroep. Ook verhuizen internationale werknemers (in ieder geval in eerste instantie) relatief weinig met het gehele gezin.

Tabel 7: Inkomende verhuizingen (buitenlands) per doelgroep, 2018–2023 H1

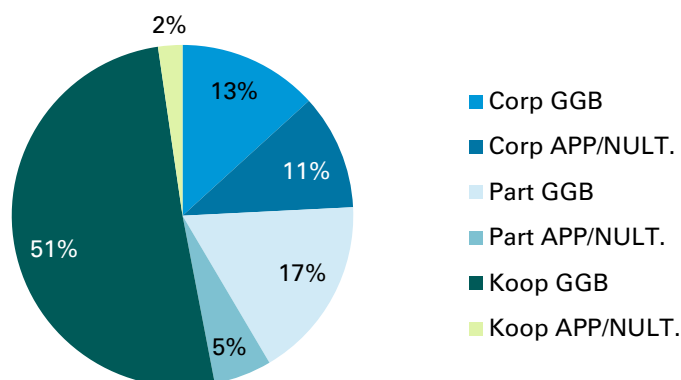
Doelgroep	Aantal huishoudens	%
Alleenstaanden & stellen < 35 jaar	335	53%
Gezinnen	85	13%
Alleenstaanden & stellen 35 t/m 65 jaar	195	31%
Alleenstaanden & stellen > 65 jaar	15	3%

Bron: BRP-gegevens gemeente Gennepe (2023, cijfers 2018-2023). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Buitenlandse huishoudens verhuizen relatief vaak naar particuliere huurwoning

Ook voor de buitenlandse huishoudens hebben we in beeld gebracht naar welk woningtype zij verhuizen wanneer zij zich in Gennepe vestigen. We zien dat dit hoofdzakelijk grondgebonden koopwoningen zijn (51%). Dit is echter wel een beduidend lager aandeel dan waar de gehele woningvoorraad van Gennepe uit bestaat. Daarentegen zien we dat buitenlandse huishoudens zich juist relatief vaak vestigen in particuliere huurwoningen (22%). De gehele voorraad bestaat slechts voor 9% uit particuliere huurwoningen.

Figuur 22: Inkomende verhuizingen (buitenlands) naar woningtype, 2018–2023 H1



Bron: BRP-gegevens gemeente Gennep (2023, cijfers 2018-2023). Bewerking Stec Groep (2023). GGB = Grondgebonden, APP/NULT. = Appartement/Nultredenwoning.

5.4 Intern meer verhuizingen van gezinnen en ouderen, aantrekkingskracht vanuit kern Gennep

Tenslotte zijn ook de verhuisbewegingen van de eigen inwoners relevant voor de woonopgaven van de toekomst. We tonen hierin de dynamiek tussen kernen en geven kenmerken van de huishoudens en de bewoonde woningtypen mee.

Grotere kernen hebben sterke interne verhuisdynamiek, kleine kernen veel verhuizingen met Gennep

Allereerst brengen we de dynamiek tussen de kernen in de gemeente Gennep in beeld. We tonen hierbij het aandeel verhuizingen dat vanuit een bepaalde kern binnengemeentelijk verhuist.

In de gemeente Gennep valt op dat met name in de kern Gennep (84%) en in iets mindere mate in de kern Milsbeek (65%) het merendeel van de verhuizingen binnen de eigen kern plaatsvindt in vergelijking met verhuizingen naar overige kernen in de gemeente. Tegelijkertijd zien we in de overige kernen dat de verhuisdynamiek in de eigen kern gelijk is met of lager is dan de verhuisdynamiek met de kern Gennep. In Ottersum en Heijen verhuist bijna één op de twee binnengemeentelijke verhuizers naar de kern Gennep. Mogelijk komt dit door een ruimer (betaalbaar) aanbod aan woningen in Gennep.

Figuur 23: Interne verhuizingen gemeente Gennep naar kern van herkomst (verticaal en vestiging (horizontaal), 2018-2023 H1

	Gennep	Heijen	Milsbeek	Ottersum	Ven-Zelderheide
Gennep	84%	5%	3%	7%	1%
Heijen	45%	45%	3%	6%	2%
Milsbeek	27%	2%	65%	3%	2%
Ottersum	48%	4%	7%	36%	4%
Ven-Zelderheide	36%	3%	5%	20%	36%

Bron: BRP-gegevens gemeente Gennep (2023, cijfers 2018-2023). Bewerking Stec Groep (2023).

Intern relatief veel verhuizingen van gezinnen en ouderen

Ook binnengemeentelijk verhuizen alleenstaanden en stellen tot 35 jaar relatief vaak (43%). Dit is wel een lager aandeel dan bij inkomende binnenlandse- en buitenlandse verhuizingen. We zien ook een lager aandeel verhuizingen terug van de doelgroep alleenstaanden en stellen 35 tot 65 jaar (22%). Gezinnen en ouderen verhuizen binnengemeentelijk juist relatief vaak.

Tabel 8: Inkomende verhuizingen (binnengemeentelijk) per doelgroep, 2018 – 2023 H1

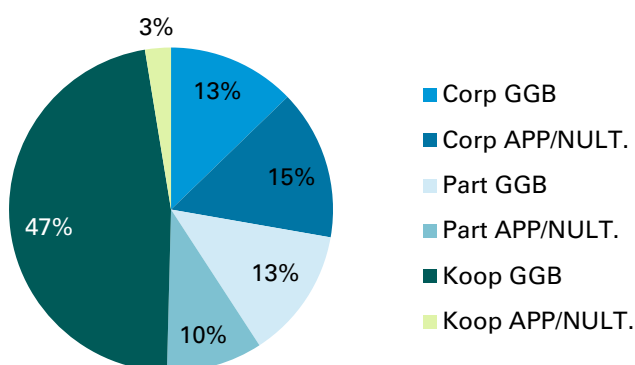
Doelgroep	Aantal huishoudens	%
Alleenstaanden & stellen < 35 jaar	1.090	43%
Gezinnen	425	17%
Alleenstaanden & stellen 35 t/m 65 jaar	545	22%
Alleenstaanden & stellen > 65 jaar	455	18%

Bron: BRP-gegevens gemeente Gennep (2023, cijfers 2018-2023). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Relatief veel interne verhuizingen richting huurwoning in vergelijking met binnenlandse verhuizingen

Interne verhuizers verhuizen relatief vaak naar een huurwoning, zowel in corporatie- als particulier bezit, in vergelijking met instromers vanuit het binnen- of buitenland. Zij kiezen er relatief vaker voor een koopwoning te kopen. In totaal vond in de periode 2018–2023 H1 50% van alle interne verhuizingen (voor zover het eigendom bekend is) plaats naar een huurwoning. Voor verhuizingen vanuit een andere gemeente was dit aandeel in dezelfde periode 42%.

Figuur 24: Inkomende verhuizingen (binnengemeentelijk) naar woningtype, 2018–2023 H1

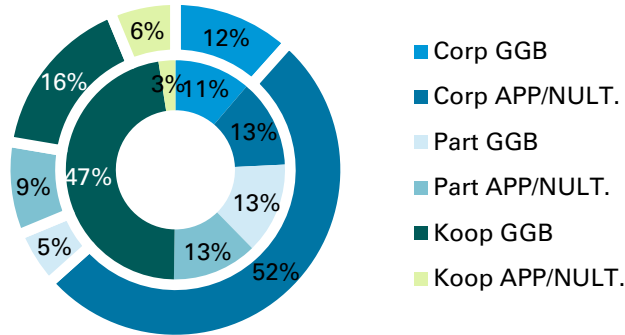


Bron: BRP-gegevens gemeente Gennep (2023, cijfers 2018-2023). Bewerking Stec Groep (2023). GGB = Grondgebonden, APP/NULT. = Appartement/Nultredenwoning.

Ook intern verhuizen jongeren richting grondgebonden koop en ouderen richting sociale huurappartementen

Wanneer we onderscheid maken voor de doelgroepen jongeren en ouderen dan valt een zelfde beeld op als voor de binnenlandse verhuizingen. Jongeren verhuizen ondanks de krapte op de woningmarkt nog vaak naar een grondgebonden koopwoning (mogelijk ook omdat ander betaalbaar aanbod eveneens ontbreekt). Ouderen verhuizen relatief vaak naar een nultredenwoning of appartement in het bezit van een corporatie (52%). Dit aandeel is wel beduidend hoger dan bij binnenlandse verhuizingen.

Figuur 25: Inkomende verhuizingen (binnengemeentelijk) naar woningtype vanuit alleenstaanden en stellen < 35 jaar (binnenste ring) en alleenstaanden en stellen > 65 jaar (buitenste ring), 2018–2023 H1



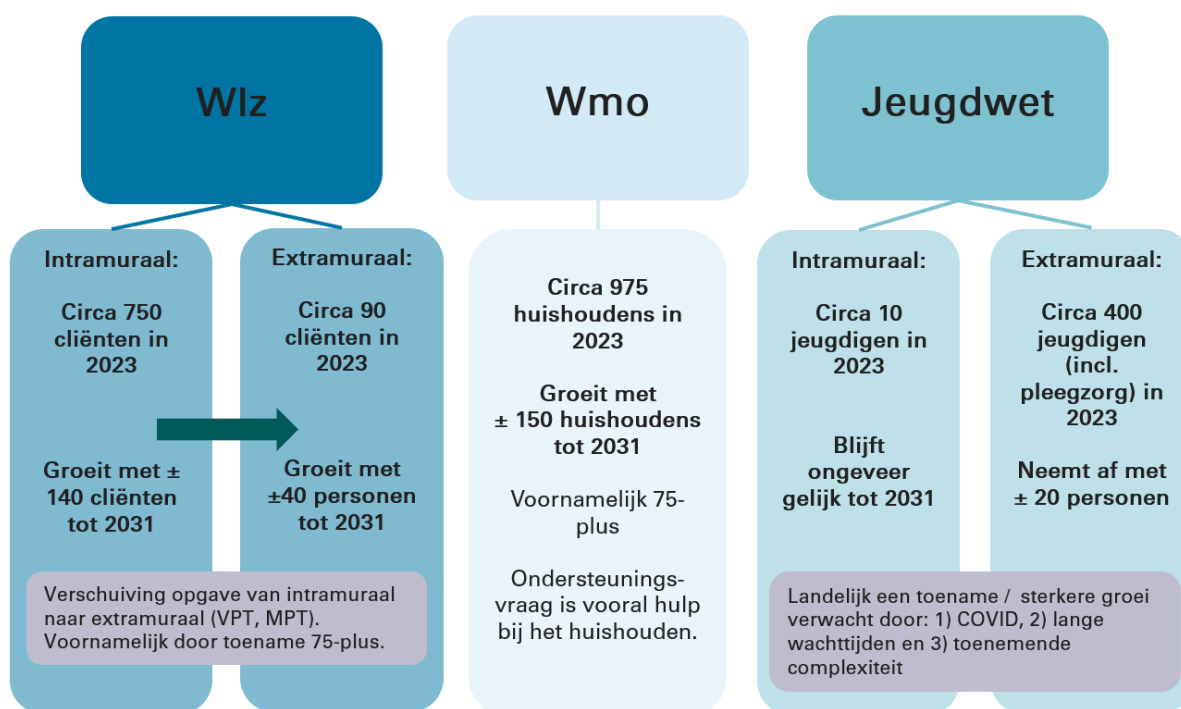
Bron: BRP-gegevens gemeente Genneep (2023, cijfers 2018-2023). Bewerking Stec Groep (2023). GGB = Grondgebonden, APP/NULT. = Appartement/Nultredenwoning.

6. Situatie wonen, zorg en welzijn

6.1 Zorgopgave in beeld op basis van Nederlands zorgstelsel

Het Nederlandse zorgstelsel legt de basis voor de zorg in Nederland en biedt daarmee het kader waarnaar overheden en zorgaanbieders handelen. Ons zorgstelsel is gebaseerd op de principes: toegang tot zorg voor iedereen, solidariteit via een voor iedereen verplichte zorgverzekering en een goede kwaliteit van zorg. Dit wordt geregeld via de vier stelselwetten: de Zorgverzekeringswet (Zvw), de Wet langdurige zorg (Wlz), de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 (Wmo2015) en de Jeugdwet.¹ Zie bijlage B in het bijlagenrapport voor een toelichting op deze wetten. Een samenvatting van de resultaten uit dit hoofdstuk leest u in de figuur hieronder. Onderstaand beeld wordt door zorg-, welzijnsorganisaties en dorpsondersteuners in de gemeente Gennepe herkend, zo volgde uit de stakeholdersessie.

Figuur 26: Zorgbehoefte tot en met 2030 in de gemeente Gennepe samengevat



Bron: Stec Groep, 2023.

De paragrafen hierna gaan een voor een in op de verwachte zorgvraag per wet in de gemeente Gennepe tot en met 2030.

¹ Er raken ook andere wetten aan het zorgstelsel zoals de Wet verplichte GGZ, Mededingingswet, Participatiewet alsook de Kwaliteitswet zorginstellingen.

Bewust kijken we in dit hoofdstuk zeven jaar vooruit, naar de periode tot en met 2030. Ontwikkelingen in wonen, zorg en welzijn gaan gepaard met een zekere onzekerheidsmarge. Redenen hiervoor zijn beleidswijzigingen of crises. Tenminste een tweejaarlijkse monitoring van de uitgangssituatie en een update van de vooruitblik raden we daarom aan.

6.2 Wet langdurige zorg (Wlz): toename zware zorgvraag en extramuralisering

Zorg uit de Wlz kan in een instelling of thuis geleverd worden. We gaan in onderstaande paragrafen daarom in de intramurale en extramurale zorg vanuit de Wlz.

6.2.1 Wlz intramuraal (verblijf in instelling)

Onder intramurale zorg wordt 24-uurs zorg verstaan voor cliënten die in een (zorg-)instelling wonen of verblijven. Deze zorg wordt geregeld op basis van zorg in natura (het zorgkantoor contracteert zorgaanbieders) of een persoonsgebonden budget (de cliënt koopt zelf de zorg in).

Circa 750 intramurale Wlz-cliënten in 2023 in de gemeente Gennepe

We geven eerst inzicht in het aantal personen met een Wlz-indicatie die in gemeente Gennepe in een instelling wonen. De tabel hieronder toont dat relatief veel ouderen met een Wlz-indicatie woonachtig zijn in een instelling. Van alle intramurale cliënten is circa 66% ouder dan 55 jaar en circa 30% ouder dan 75 jaar. In totaal woont 4,2% van de inwoners van Gennepe met een Wlz-indicatie in een instelling. Dit is beduidend hoger dan het aantal Wlz-cliënten dat in heel Nederland Wlz in een instelling ontvangt (1,5%). Met name de gehandicaptenzorg is sterk vertegenwoordigd in Gennepe.

Prognose: aantal intramurale Wlz-cliënten groeit met circa 140 personen tot en met 2030

Op basis van Primos2022 verwachten we dat het totale aantal intramurale cliënten in de gemeente Gennepe tot en met 2030 toeneemt met 141 personen tot een totaal van 892 cliënten (zie tabel hieronder). Hierin is nog geen rekening gehouden met nieuw rijksbeleid. Dit is een totale toename van bijna 20%. Als we vervolgens onderscheid maken naar leeftijdsgroepen, dan is te zien dat de grootste absolute groei in de oudere leeftijdsgroepen valt. Ook in de leeftijdsgroep 35 tot 45 jaar is een toename zichtbaar. In de andere leeftijdsgroepen wordt een daling verwacht. In totaal verwachten we dat eind 2030 op basis van de Primos2022-prognose 5,1% van de bevolking in de gemeente Gennepe behoefte heeft aan een zware zorgvraag die nu hoofdzakelijk in een instelling verleend wordt.

Tabel 9: Intramurale Wlz-cliënten in gemeente Gennepe 2023 t/m 2030

Leeftijdsgroep	2023	Aandeel 2023	2031	Aandeel 2031	Ontwikkeling 2023 t/m 2030
0-15	11	1%	4	0%	-7
15-25	33	4%	21	2%	-12
25-35	52	7%	42	5%	-10
35-45	61	8%	87	10%	+26
45-55	92	12%	63	7%	-29

55-65	144	19%	109	12%	-35
65-75	138	18%	134	15%	-4
75-85	104	14%	192	22%	+88
85+	116	15%	240	27%	+124
Totaal	751	100%	892	100%	+141

Bron: Primos2022, CBS (2022, cijfers 2021), bewerking Stec Groep (2023). Percentages op hele getallen.

Indicatie (toekomstig) intramuraal zorggebruik

Om een uitspraak te kunnen doen over de ontwikkeling van de zorgvraag in relatie tot de ontwikkeling van de bevolking maken we hierna gebruik van gegevens van het daadwerkelijke gebruik van zorg (en is daarmee beleidsarm). Dit doen we op de volgende wijze:

- Eerst bepalen we het huidig gebruik van zorg per leeftijdsklasse. Dit doen we aan de hand van CBS en de omvang van de (intramurale) bevolking per leeftijdsklasse in gemeente Gennepe op basis van Primos2022.
- Vervolgens gebruiken we de verwachte ontwikkeling van de intramurale bevolking tot en met 2030 volgens Primos2022 om de toekomstige zorgbehoefte per leeftijdsklasse te bepalen. We gaan er hierbij vanuit dat het aandeel zorgindicaties per type per leeftijdsklasse gelijk blijft ten opzichte van het huidig gebruik. Veranderingen in het aantal cliënten zullen in deze behoefteeraming dus alleen door demografische ontwikkelingen in de intramurale bevolking optreden.
- In deze raming is gekozen voor een doorkijk van zeven jaar. Hierdoor kan vroegtijdig worden ingespeeld op lange termijnontwikkelingen. Reden om de doorkijk niet langer te maken is de onzekerheidsmarge: hoe groter de tijdshorizon is, hoe onzekerder de cijfers zullen zijn. Het regelmatig monitoren van de woon-zorgbehoefte is daarom noodzakelijk.

Vooraf groeiende somatische en psychogeriatrische zorgbehoefte verwacht

Wanneer we deze zorgbehoefte uitsplitsen naar het type zorg zien we dat met name het aantal intramurale cliënten met een psychogeriatrische aandoening (+ 119 personen), somatische aandoening (+ 63 personen) of een lichamelijke handicap (+ 10 personen) toeneemt. De zorgbehoefte vanuit deze aandoeningen (specifiek somatisch en psychogeriatrisch) ontstaat vaker bij een ouder wordende bevolking. De verwachting is daarmee in lijn met de ontwikkeling per leeftijdsgroep. Op basis van het woonzorgmodel kan geconcludeerd worden dat de zorgbehoefte vanuit het zorgprofiel zintuigelijk gehandicapt mogelijk niet veranderd. Verder neemt volgens het model het aantal cliënten met een verstandelijke handicap of psychiatrische zorgvraag af in gemeente Gennepe.

Tabel 10: Ontwikkeling intramurale Wlz-cliënten naar type zorg in de gemeente Gennepe, periode 2023 tot en met 2030

	2023	2031	Ontwikkeling 2023 t/m 2030
Somatisch	98	161	+ 63
Psychogeriatrisch	176	295	+ 119

Psychiatrisch	70	64	-7
Lichamelijk gehandicapt	85	95	+ 10
Verstandelijk gehandicapt	313	269	-44
Zintuigelijk gehandicapt	9	9	0
Totaal	751	892	+ 141

Bron: Primos2022, CBS (2022, cijfers 2021), bewerking Stec Groep (2023).

Inventarisatie huidig zorgaanbod in gemeente Gennep: circa 830 plekken voor Wlz-cliënten

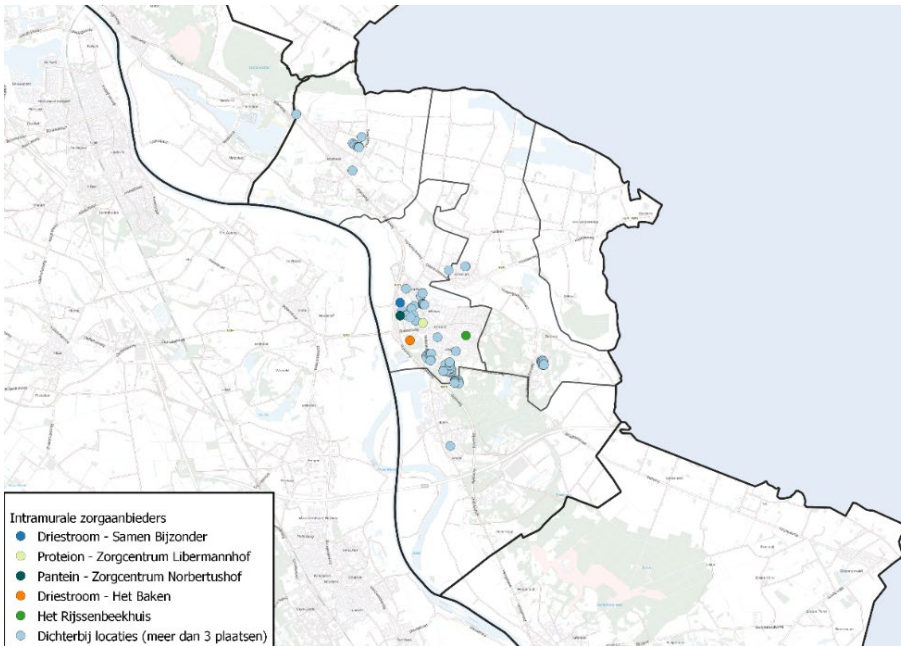
In totaal zijn er circa 830 Wlz-zorg plekken in de gemeente Gennep. Dit is gebaseerd op een uitvraag bij zorgaanbieders. In onderstaande tabel staan de zorgverleners die intramurale plekken aanbieden en voor welke cliëntgroep(en) deze plekken bestemd zijn. We kijken hier enkel naar 24-uurszorg plaatsen met verblijf. De tabel is exclusief plekken voor bijvoorbeeld dagbesteding en logeerplekken.

Tabel 11: Inventarisatie huidig intramuraal aanbod voor Wlz-cliënten per zorgaanbieder

	Proteion	Dichter bij	Pantein	Driestroom		Dagelijks Leven	
	Libermannhof	Locaties samen-gevoegd	Norbertushof	Samen Bijzonder	Het Baken	Rijssenbeekhuis	Totaal
Somatisch	12		66				78
Psycho-geriatrisch	46		66			20	132
Psychiatrisch						3	3
Lichamelijk gehandicapt							0
Verstandelijk gehandicapt		606		7	3		616
Zintuigelijk gehandicapt							0
Totaal	58*	606	132	7	6**	20	829

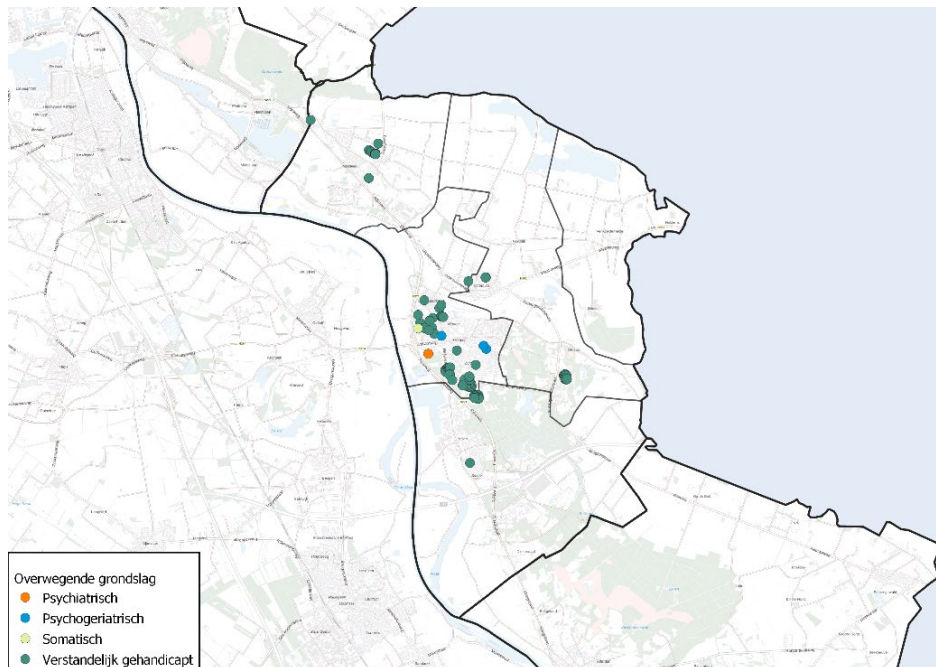
Bron: Stec Groep, juni 2023. Gebaseerd op een inventarisatie onder zorgaanbieders in de gemeente Gennep. * 58 plaatsen voor somatisch of psychogeriatrisch. Voor de vereenvoudiging van bovenstaande tabel heeft Stec Groep dit aandeel verdeeld naar 80% voor psychogeriatrisch en 20% voor somatisch op verzoek van Proteion. ** 6 plaatsen voor psychiatrisch of verstandelijk gehandicapt. Hiervoor geldt een evenredige verdeling doorgevoerd door Stec Groep.

Figuur 27: Intramurale woonvormen met 24-uurszorg naar zorgaanbieder



Bron: Stec Groep, juni 2023. Gebaseerd op uitvraag bij zorgaanbieders in gemeente Gennepe.

Figuur 28: Intramurale woonvormen met 24-uurszorg naar grondslag



Bron: Stec Groep, juni 2023. Gebaseerd op uitvraag bij zorgaanbieders in de gemeente Gennepe. Overwegende grondslag houdt in dat per locatie gekozen is voor de Wlz-indicaties die het meest voorkomen op de locatie. Zie tabel 11 voor de exacte verdeling naar grondslag.

Huidig intramurale aanbod is kleiner dan de behoefte tot en met 2030

In onderstaande tabel staat de confrontatie tussen de behoefte in 2031 en het huidige aanbod intramurale Wlz-zorg in de gemeente Gennepe. We zien dat er voor vrijwel alle Wlz-indicaties een tekort is aan intramurale verblijfsplaatsen tot en met 2030. In die periode is een toename van circa 140 intramurale Wlz-cliënten geraamd. Op basis van het huidige zorgaanbod blijkt een totaal tekort van 63 intramurale plekken tot en met

2030. Het grootste tekort ontstaat in plekken voor mensen met een psychogeriatrische zorgvraag (-163). Uitzondering is het aantal plaatsen voor de mensen met een verstandelijke handicap (+ 347).

Tabel 12: Confrontatie behoefte en huidig aanbod intramurale Wlz-zorg in gemeente Gennep

	Behoefte 2023	Behoefte 2031	Aanbod 2023	Saldo 2023	Saldo 2031
Somatisch	98	161	78	-20	-83
Psychogeriatrisch	176	295	132	-44	-163
Psychiatrisch	70	64	3	-67	-61
Lichamelijk gehandicapt	85	95	0	-85	-95
Verstandelijk gehandicapt	313	269	616	303	347
Zintuigelijk gehandicapt	9	9	0	-9	-9
Totaal	751	892	829	78	-63

Bron: Primos2022, CBS (2022, cijfers 2021), bewerking Stec Groep (2023). Inventarisatie onder zorgaanbieders door Stec Groep (juni 2023).

Regionale functie voor bediening van VG-zorg (Wlz)

Uit cijfers van VGZ blijkt dat 563 cliënten in de gemeente Gennep een Wlz-indicatie Verpleging en Verzorging in de gehandicaptenzorg hebben (peildatum: augustus 2023). Dit ligt hoger dan de som van lichamelijk, verstandelijk en zintuigelijk gehandicapt uit tabel 12, dat opgeteld 407 cliënten is. Deze verschillen zijn te verklaren doordat de gemeente Gennep een regionale functie bedient voor gehandicaptenzorg. Een regionale functie bedienen is niet uniek. Zorg reikt immers over gemeentegrenzen heen. Wel blijkt uit tabel 13 dat er tot en met 2030 doelgroepen zijn die minder bediend kunnen worden in Gennep. We adviseren daarom om samen met de regio en zorg- en welzijnsorganisaties af te stemmen hoe ook deze doelgroepen passende zorg op maat kunnen ontvangen.

Toelichting Woonzorgmodel van Stec Groep:

- Om een toekomstverwachting te schetsen voor het Wlz-zorggebruik wordt in het Woonzorgmodel een fair share over de gemeenten vallend onder de zorgkantorregio gehanteerd.
- Gemeente Gennep valt onder de zorgkantorregio Nijmegen. Uit de uitvraag bij zorgkantoor VGZ en de Gennepse zorgorganisaties blijkt dat de huidige Wlz-zorg daadwerkelijk hoger ligt, dan de fair share uitwijst.
- Uit de verdeling van Wlz-zorg over de gemeenten binnen de zorgkantorregio Nijmegen blijkt ook uit het model dat Gennep inderdaad meer instellingszorg heeft dan omliggende gemeenten.
- Vraag is of iedereen die Wlz-zorg ontvangt zich ook daadwerkelijk ingeschreven heeft in de gemeente Gennep. Deze factor heeft impact op de daadwerkelijke behoefte zoals blijkt uit het model.

Wlz extramuraal: op basis van huidige verdeling lichte behoefte, maar door extramuralisering grote opgave verwacht

Niet alle personen met een Wlz-indicatie ontvangen de zorg binnen een instelling. Zorg kan ook thuis geleverd worden. De begeleiding, verzorging en/of behandeling wordt dan extramuraal geleverd waardoor cliënten thuis kunnen blijven wonen. ‘Thuis’ omvat ook een aanleunwoning, een al dan niet aangepaste woning en een geclusterde woning die de geïndiceerde zelf huurt of waar hij eigenaar van is. Extramuraal zorg vanuit de Wlz wordt geregeld via een volledig pakket thuis (vpt), modulair pakket thuis (mpt) of een persoonsgebonden budget (pgb). Zie bijlage B in het bijlagenrapport voor een toelichting op deze pakketten. Wie de zorg volledig zelf wil regelen, doet dat via een pgb. Wel moet de situatie het toelaten zodat het verantwoord en doeltreffend is om zorg aan huis te verlenen. Daarnaast wordt er gekeken of de kosten voor zorg aan huis niet hoger uitvallen dan bij verblijf in een instelling.

Zorgkantoor VGZ heeft ons de huidige verdeling van zorg via een zorgzwaartepakket, via vpt of via mpt aangeleverd. Het zorgkantoor heeft geen zicht op het aantal zorgvragers met een pgb. Uit deze cijfers blijkt dat 210 cliënten vpt of mpt ontvangen in de gemeente Gennepe. Zij wonen dus niet in een intramurale instelling waar 24-uurszorg geleverd wordt. Op basis van Primos2022 hebben we zicht op de totale instellingszorg (inclusief pgb). Dit zijn 751 cliënten. Dit betekent dat op dit moment minimaal 22% van de personen met een Wlz-indicatie zorg thuis ontvangt. Dat is zonder de personen met pgb, die deze zorg thuis ontvangen.

In ons model tot en met 2030 rekenen we deze verhouding door voor een beleidsneutraal uitgangspunt. Indien de huidige verhoudingen dan zo blijven betekent dit een toename van 40 cliënten die zorg thuis wil ontvangen. In werkelijkheid zal deze verhouding tussen de toename van instellingszorg en zorg thuis fors anders liggen. Hier gaan we verder op in, in het tekstkader hieronder.

Tabel 13: Aandeel Wlz-zorg in een instelling en thuis in de gemeente Gennepe

	2023	2031	Ontwikkeling 2023 t/m 2030
In een instelling	751	892	+ 141
Zorg thuis	89	129	+ 40
Totaal	840	1.021	+ 181

Bron: Primos2022, CBS (2022, cijfers 2021), bewerking Stec Groep (2023).

Sterkere toename van vpt, mpt en pgb dan geraamd

De groei van het aantal cliënten met een Wlz-indicatie is de afgelopen jaren vooral buiten de traditionele intramurale instellingen opgevangen. Vooral het gebruik van een volledig pakket thuis (vpt), modulair pakket thuis (mpt) of persoonsgebondenbudget (pgb) neemt toe. Deze verschuiving hangt samen met de veranderende (woon-)voorkeur van cliënten en het feit dat ouderen steeds vaker thuis blijven wonen en de zorg thuis ontvangen. Zorgaanbieders in Gennepe herkennen dit. Wel is in de stakeholdersessie aangegeven dat de zorg moet meebewegen en aansluiten op deze ontwikkeling. Daarbij ligt er niet alleen een opgave voor intramurale zorgaanbieders, maar ook voor de beschikbaarheid van thuiszorg, eerstelijnszorg en informele zorg. We adviseren deze ontwikkeling goed te monitoren.

6.3 Wmo 2015: vergrijzing leidt tot toenemende zorgvraag

Twee typen Wmo-voorzieningen: algemeen en maatwerk

De Wmo 2015 regelt hulp en ondersteuning (thuis) zodat mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen en deel kunnen nemen aan de maatschappij. Twee soorten voorzieningen vanuit de Wmo 2015 worden onderscheiden:

- Onder **algemene voorzieningen** wordt verstaan het “aanbod van diensten of activiteiten dat, zonder voorafgaand onderzoek naar de behoeften, persoonskenmerken en mogelijkheden van de gebruikers, toegankelijk is en dat is gericht op maatschappelijke ondersteuning.”
- Onder **maatwerkvoorzieningen** valt “op de behoeften, persoonskenmerken en mogelijkheden van een persoon afgestemd geheel van diensten, hulpmiddelen, woningaanpassingen en andere maatregelen: 1) ten behoeve van zelfredzaamheid, daaronder begrepen kortdurend verblijf in een instelling ter ontlasting van de mantelzorger, het daarvoor noodzakelijke vervoer, alsmede hulpmiddelen, woningaanpassingen en andere maatregelen, 2) ten behoeve van participatie, daaronder begrepen het daarvoor noodzakelijke vervoer, alsmede hulpmiddelen en andere maatregelen, 3) ten behoeve van beschermd wonen en opvang” (art. 1.1 lid 1 Wmo 2015).

We gaan in deze paragraaf verder in op de maatwerkvoorzieningen die tegemoetkomen aan de individuele behoeften. Zie bijlage B in het bijlagenrapport voor een verdere toelichting op deze voorzieningen.

Bepaling toekomstige zorgbehoefte vanuit Wmo-cliënten

Om het huidig en toekomstig aantal huishoudens met minimaal één Wmo 2015-cliënt te bepalen, maken we gebruik van de meest recente cijfers over extramuraal zorggebruik van het CBS en de Progneff-huishoudensprognose. Dit doen we op de volgende wijze:

- Als basis gebruiken we de gegevens van het CBS over het aantal Wmo 2015-cliënten per leeftijdsgroep in de gemeente Genneep uit 2021. Hierbij maakt het CBS onderscheid naar typen maatwerkarrangementen. Daarnaast is ook het aantal huishoudens met tenminste één Wmo 2015-cliënt bekend via het CBS per gemeente. Ook deze gegevens zijn uit 2021. Deze cliënten beschikken minimaal over één Wmo-maatwerkvoorziening, maar dit kunnen er ook meer zijn.
- Om het aantal huishoudens naar leeftijdsgroep in 2023 te berekenen wordt Progneff- prognose (2021) gebruikt. Hierbij worden dezelfde verhoudingen en totalen aangehouden zoals deze in de CBS cijfers zijn genoteerd. Ook voor het verwachte aantal huishoudens met tenminste één Wmo 2015-cliënt wordt Progneff2021 aangehouden. Veranderingen in aantallen zijn hierdoor afhankelijk van demografische veranderingen.
- De gegevens uit CBS over het aantal Wmo 2015-cliënten per leeftijdsgroep in de gemeente Genneep uit 2021 zijn gebaseerd op zorg die in natura geleverd is. De huishoudens die middels een persoonsgebonden budget (pgb) de eigen Wmo-zorg regelen zijn niet in deze aantallen opgenomen.

In 2023 ontvangen circa 975 huishoudens hulp en ondersteuning (thuis) vanuit Wmo 2015

In de gemeente Genneep zijn er in 2023 circa 975 huishoudens waar tenminste één persoon minimaal één maatwerkvoorziening vanuit de Wmo 2015 ontvangt. Dit is 13% van alle huishoudens in de gemeente. Uitgesplitst naar zorgbehoefte (huishoudens kunnen meerdere typen zorg ontvangen) zien we dat er met name naar hulp bij het huishouden en ondersteuning thuis veel vraag is.

Ook sprake van stapeling Wmo 2015-voorzieningen

We zien dat voor veel huishoudens, die gebruik maken van Wmo 2015-maatwerkvoorzieningen, geldt dat er sprake is van stapeling. Dit betekent dat zij tegelijkertijd gebruik maken van meerdere voorzieningen. In 2022 maakte circa 50% van de huishoudens gebruik van meer dan één maatwerkvoorziening. Circa 30% had twee maatwerkvoorzieningen, 11% had er drie en 10% maakte gebruik van vier of meer maatwerkvoorzieningen. We zien wel dat ten opzichte van vijf jaar terug het aantal huishoudens dat gebruik maakt van drie of meer maatwerkvoorzieningen relatief is teruggelopen van 30% in 2018 naar 20% in 2022. Tegelijkertijd is echter het aantal huishoudens dat van maatwerkvoorzieningen gebruik maakt wel fors opgelopen van 735 huishoudens in 2018 naar 975 huishoudens in 2022. Dit is hoogstwaarschijnlijk te verklaren door de vergrijzende bevolking met de daarmee toenemende ondersteuningsvraag bij ouderen. Zie ook hierna.

Prognose: aantal Wmo 2015-cliënten neemt toe met circa +150 huishoudens tot en met 2030

Op basis van Progneff2021 verwachten we dat het aantal huishoudens met tenminste één Wmo 2015-cliënt tot en met 2030 zal toenemen met circa 150 huishoudens, tot een totaal van circa 1.130 huishoudens². Dit betekent dat eind 2030 circa 15% van alle huishoudens naar verwachting gebruik wil maken van een dergelijke maatwerkvoorziening (niet rekening houdend met nieuw rijksbeleid). Deze toename wordt met name veroorzaakt door de forse toename van het aantal oudere huishoudens aankomende jaren. In 2031 maken Wmo-huishoudens met minimaal één Wmo 2015-voorziening naar verwachting vooral gebruik van hulp bij het huishouden (circa 60%) en ondersteuning thuis (circa 35%). Wanneer we kijken naar de ontwikkeling tot en met 2030 dan is er een relatief grotere vraag naar hulp bij het huishouden (+133 huishoudens), hulpmiddelen en diensten (+55 huishoudens) en ondersteuning (+31 huishoudens).

Tabel 14: Aantal huishoudens met minimaal één Wmo 2015-cliënt in gemeente Gennepe in 2023 t/m 2030, naar leeftijd (links) en type zorgbehoefte (rechts)

Leeftijdsgroep	2023	Aandeel 2023	2031	Aandeel 2031	Ontwikkeling 2023 t/m 2030
15-25	15	2%	13	1%	-2
25-35	72	7%	77	7%	+5
35-45	106	11%	101	9%	-5
45-55	90	9%	76	7%	-14
55-65	113	12%	100	9%	-12
65-75	109	11%	117	10%	+7
75-85	278	29%	367	33%	+89
85+	193	20%	276	25%	+83
Totaal	975	100%	1.128	100%	+152

Bron links: Progneff2021, bewerking Stec Groep (2023). Bron rechts: Primos2022, CBS (2022, cijfers 2021), bewerking Stec Groep (2023). Percentages op hele getallen.

² Het Rijk is van plan de inkomensafhankelijke bijdrage voor maatwerkvoorzieningen uit de Wmo2015 opnieuw in te voeren. Op dit moment is een ingang per 1 januari 2026 beoogd. Hierdoor kan hierna de beoogde groei van voorzieningen minder hoog zijn na 2026 dan nu uit de modellen blijkt. Dit is afhankelijk van de beschikbaarheid van goedkopere particuliere alternatieven.

Tabel 15: Ontwikkeling type zorgbehoefte bij huishoudens met minimaal één Wmo 2015-client in gemeente Gennepe in 2023 t/m 2030

	2023	2031	Ontwikkeling 2023 t/m 2030
Ondersteuning (thuis)	388	419	+ 31
Hulp bij huishouden	552	686	+ 133
Verblijf en opvang	183	179	-4
Hulpmiddelen en diensten*	333	388	+ 55

Bron: Progneff2021, CBS (2022, cijfers 2021), bewerking Stec Groep (2023). *Hoofdzakelijk vervoersdiensten en rolstoelen.

Recente ontwikkelingen binnen verblijf en opvang

Er zijn twee ontwikkelingen binnen verblijf en opvang uit de Wmo 2015 (geweest). Verblijf en opvang bestaat uit beschermd wonen (BW), maatschappelijke opvang en spoedopvang. De ontwikkelingen zijn:

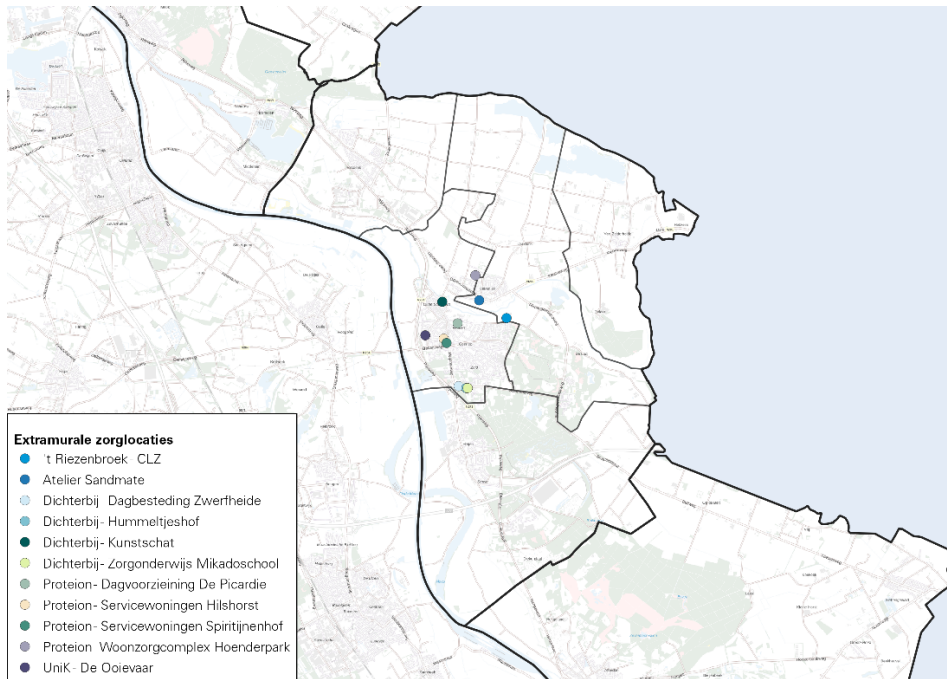
- **Beschermd wonen naar beschermd thuis:** De overgang van beschermd wonen naar beschermd thuis betekent dat mensen steeds meer in hun eigen woning kunnen blijven wonen en de nodige zorg thuis ontvangen.³ Dit kan bijvoorbeeld doordat een vorm van toezicht aanwezig is of begeleiding nabij en goed bereikbaar. Door de overgang van beschermd wonen naar beschermd thuis zullen steeds meer mensen uit de intramurale zorg binnen de reguliere woningvoorraad landen.
- **Wlz-migratie:** Afgelopen jaren heeft de Wlz-migratie plaatsgevonden. Dit is de overheveling van de Wmo 2015 beschermd wonen naar de Wlz voor mensen met psychische aandoening die langdurig aangewezen zijn op 24-uurszorg. Personen die in de BW blijven, hebben daarmee perspectief op doorstroming naar een vorm van zelfstandig wonen. Dit maakt dat het aantal personen met 'verblijf en opvang' uit de Wmo 2015 kleiner werd. Volgens het Rijk ging het om zo'n 23% van de BW-populatie. De Wlz-migratie moest per 2021 afgerond zijn. Door vertragingen is dit voor een aantal gemeenten later geworden. In praktijk blijkt de uitstroom echter hoger dan verwacht. Recentelijk zijn daarom bestuurlijke afspraken gemaakt om de instroom in de Wlz landelijk terug te brengen. Het gaat om een beoogde afname van 300 cliënten per maand naar 100 cliënten per maand (- 20%). De verlenging van Wmo-indicaties voor beschermd wonen en begeleiding thuis is één van de maatregelen om deze cliënten op te vangen. In 2024 wordt de impact van deze maatregelen geëvalueerd (bron: Kamerbrief ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport, d.d. 23 mei 2023). De gemeente Gennepe geeft aan al een toename van het aantal aanvragen voor beschermd wonen te ontvangen.

Extramurale locaties voor zorg en ondersteuning liggen vooral in de kern Gennepe

Naast een uitvraag naar bestaande intramurale zorgfaciliteiten, zijn zorgaanbieders ook bevroegd naar de levering van extramurale zorg. De figuur op de volgende pagina toont dat Dichterbij en Proteon zowel intramurale en extramurale zorg en/of ondersteuning leveren. Dit gebeurt door bijvoorbeeld dagbesteding aan te bieden of onderwijs te geven. Daarnaast zijn er ook aanbieders van extramurale zorg zonder fysieke locaties. Deze extramurale zorg is daarom niet op de kaart aangegeven. Voorbeelden hiervan zijn PGZ, GGZ Oost-Brabant en Novadic Kentron Verslavingszorg. PGZ organiseert kamertraining voor jeugdigen onder de 18 jaar. Verder verzorgt GGZ Oost-Brabant onder andere bemoeizorg op contract en zorg via een psychiater in een huisartsenpraktijk. Novadic Kentron Verslavingszorg verzorgt op subsidiebasis bemoeizorg en casemanagement. Er zijn ook andere zorg- en welzijnsorganisaties die hulp en ondersteuning aan huis bieden, zoals thuiszorg. Deze staan niet op de kaart, maar zijn wel aanwezig.

³ Geldende definitie van beschermd wonen in de Wmo 2015 (art. 1.1 lid 1) is "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".

Figuur 29: Extramurale locaties voor zorg/ondersteuning naar aanbieder



Bron: Stec Groep (juni 2023). Gebaseerd op uitvraag bij zorgaanbieders in de gemeente Gennepe.

Tabel 16: Toelichting op extramurale locaties per zorgaanbieder

(Zorg)aanbieder	Locatie	Toelichting
Coöperatie Limburgse zorgboeren (CLZ)	Zorgboerderij 't Riezenbroek	Dagbesteding voor ouderen gericht op beleving door op en rondom de boerderij te helpen. Denk aan de verzorging van de dieren of het bereiden van maaltijden.
Atelier Sandmate	Atelier Sandmate	Dagbesteding voor mensen die uit een (langdurig) ziekteproces komen. Gericht op het maken van producten, meedenken over ontwerpen en opdoen van werknemers- en sociale vaardigheden, zoals klantcontact.
Dichterbij	Hummeltjeshof	Dagbesteding op maat voor kinderen en jongvolwassenen met een ernstige meervoudige beperking en een medisch complexe zorgvraag.
	Kunstatelier de Kunstschat	Dagbesteding gericht op mensen van 18 tot 88 jaar met een verstandelijke beperking en lichte gedragsproblemen. Gericht op het maken van creaties en deze verkopen in de eigen winkel.
	ZBO Mikadoschool	Speciaal onderwijs aan kinderen van 4 tot 12 jaar (SO) en aan jongeren tot 20 jaar (VSO). Gericht op leerplichtige kinderen met een beperking, ontwikkelingsachterstand of beperkende aandoening.
Proteion	Dagvoorziening De Picardie	Dagbesteding voor zelfstandig wonen de ouderen.
	Servicewoningen Spiritijnenhof	Bewoning voor geestelijken met een behoefte aan extramurale Wlz-zorg thuis met een psychogeriatrische grondslag.
	Servicewoningen Hilhorst	Bewoning voor mensen met een behoefte aan extramurale Wlz-zorg thuis met een somatische of psychogeriatrische grondslag.

	Woonzorgcomplex Hoenderpark	Kleinschalig wooncomplex met servicewoningen en ontmoetingsruimte. Bewoning mogelijk met passende zorgindicatie (thuiszorg, mpt of vpt). In samenwerking met woningcorporatie Destion.
Unik	De Ooievaar	Dagbesteding voor kinderen met een Jeugdwetbeschikking.

Bron: Websites CLZ, Atelier Sandmate, Dichterbij, Proteio, Unik & Stec Groep (juni 2023) uitvraag onder zorgaanbieders.

Behoeftte aan beschermd wonen en maatschappelijke opvang, nu nog opgevangen in de regio

De gemeente Gennepe voorziet op dit moment nog niet zelf in beschermd wonen en maatschappelijke opvang. Zij koopt daarvoor regionaal plekken in. Voor beschermd wonen is dit sinds 1 januari 2022 de regio Noord- en Midden-Limburg. Voor maatschappelijke opvang en vrouwenopvang is dit de regio Nijmegen en Rivierenland. Dat is de regio waar Gennepe voor 2022 ook voor beschermd wonen onderdeel van uitmaakte. Bewoners van Gennepe die vanaf 1 januari 2022 aanspraak willen maken op beschermd wonen moeten zich melden bij de gemeente Gennepe. Hierdoor is inzichtelijk hoe groot de doelgroep van dit type zorg is. In september 2023 was er sprake van in totaal dertien aanmeldingen voor beschermd wonen. Acht van deze aanmeldingen zijn toegekend. Drie in de vorm van intensieve begeleiding thuis en vijf in de vorm van beschermd wonen.

Aangezien personen met beschermd wonen op dit moment nog niet in de gemeente Gennepe worden opgevangen is het lastig een inschatting te maken van de toekomstige vraag. De toekenning per jaar hoeft immers niet gelijk te staan aan de totale vraag aan plekken. Wel kunnen we hiervoor in ieder geval het gemiddelde hanteren van Nederland. Dat is 2 op de 1.000 inwoners die in beschermd wonen woont. In de gemeente Gennepe komt dit neer op circa 34 beschermd wonen-plekken. Door de lage aantallen is het zeer lastig een prognose te doen voor het aantal benodigde plekken voor beschermd wonen in de toekomst. In ieder geval geldt: wanneer het inwonersaantal van de gemeente Gennepe oploopt, dan zijn er naar verwachting meer plekken voor beschermd wonen noodzakelijk. Daarnaast is de toekomstige situatie voor beschermd wonen sterk afhankelijk van landelijke, regionale en lokale beleidskeuzes. Denk aan de intentie om een evenredige verdeling van aandachtsgroepen te organiseren in de regio. Dit is onderdeel van het wetsvoorstel Wet versterken regie op de volkshuisvesting. We adviseren daarom de ontwikkelingen en afspraken voor beschermd wonen goed te monitoren.

6.4 Jeugdwet: huidige krapte, ontwikkeling afhankelijk van aantrekken jonge huishoudens

Vanuit de Jeugdwet wordt ondersteuning, hulp en zorg voor jeugdigen (tot 18 jaar en bij uitzondering tot 23 jaar) en hun families geboden bij opgroei- en opvoedingsproblemen, psychische problemen en stoornissen. De verantwoordelijkheid van de taken zoals beschreven in de Jeugdwet 2014 vallen onder de verantwoordelijkheid van gemeenten. Binnen de Jeugdwet vormt jeugdzorg de verzamelnaam voor alle vormen van geïndiceerde vormen van jeugdhulp, jeugdbescherming en jeugdreclassering waarvan jeugdhulp het grootste deel uit maakt. In deze paragraaf wordt enkel ingegaan op jeugdhulp.⁴

In 2023 zijn er circa 410 personen die jeugdhulp ontvangen in gemeente Gennepe

We beschrijven in deze paragraaf de huidige en toekomstige zorgbehoefte van jeugdigen tot 18 jaar in de gemeente Gennepe. Dit doen we op basis van CBS-gegevens over jeugdzorg op gemeentelijk niveau en de ontwikkeling van de bevolking op basis van de Prognose2021-prognose. Op basis hiervan analyseren we dat er in 2023 circa 410 personen in gemeente Gennepe jeugdhulp ontvangen. Het gaat voornamelijk om jeugdhulp zonder verblijf.

⁴ Er zijn verschillende vormen van jeugdhulp waar gemeenten verantwoordelijk voor zijn. Bij 'jeugdhulp zonder verblijf' verblijft (overnacht) de jeugdige formeel thuis, in het eigen gezin of een gezinssituatie zoals pleegzorg, leef- en gezinshuizen. Bij 'jeugdhulp met verblijf' verblijft de jeugdige in een residentiële instelling van een jeugdzorgplusinstelling.

Prognose: aantal jeugdigen in gemeente Gennep neemt af (Progneff2021), maar migratie en huidig tekort kunnen zorgen voor blijvende vraag naar jeugdhulp met en zonder verblijf

Op basis van de demografische ontwikkeling van jeugdigen in de gemeente Gennep tot en met 2030 in combinatie met het huidige gebruik van jeugdhulp in de gemeente brengen we de toekomstige behoefte aan jeugdhulp in beeld. Demografisch gezien zien we een afname van het aantal jeugdigen in de gemeente Gennep op basis van Progneff2021 (ontgroening). In de prognose gaan we uit van een gelijkblijvend aandeel jeugdigen dat gebruik maakt van jeugdzorg. Gezien de ontgroening en een gelijkblijvend aandeel jeugdigen dat gebruik maakt van jeugdzorg, verwachten we op basis van Progneff2021 dat in 2031 circa 390 personen gebruik maken van jeugdhulp. Hierdoor neemt het aantal personen in de jeugdhulp in de gemeente tot en met 2030 af met circa 20 personen.

Wel wordt landelijk ingezet op extramuralisering van de jeugdzorg. In dat kader wordt de huidige jeugdhulp met verblijf eind 2030 eerder geleverd in kleinschaligere woonvormen (zoals gezinshuizen) of thuis (via kamertrainingen). De gemeente Gennep heeft aangegeven open te staan voor het aanbieden van kamertrainingen in samenwerking met jeugdzorgorganisaties, specifiek voor de doelgroep 18 jaar en ouder. Kamertrainingen zijn een intensieve training in zelfstandigheid. Het is voor jeugdigen die zelfstandig willen wonen, maar nog ondersteuning bij nodig hebben van een begeleider. Met de kamertrainingen worden praktische en sociale vaardigheden geleerd. Bijvoorbeeld het huishouden doen, omgaan met geld, leuke en gezonde invulling van de vrije tijd (Bron: website Regelhulp van het ministerie van VWS). Ook voor uitstroom van jeugdhulp met verblijf geldt dat in het wetsvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting is opgenomen dat binnen de regio een evenredige verdeling moet worden georganiseerd.

Tegelijkertijd hebben we ook een optimalisatiescenario ontwikkeld voor de gemeente Gennep. Wanneer hier invulling aan gegeven wordt, kan het aantal jonge huishoudens in de gemeente toenemen. Dit zorgt op termijn ook voor een toename van het aantal jeugdigen met een behoefte aan jeugdhulp. Dit heeft ook een invloed op de behoefte aan wonen met zorg (in kleinschalige woonvormen voor jongeren). Monitor daarom demografische ontwikkelingen goed in het kader van deze zorgvraag.

Tabel 17: Ontwikkeling aantal jeugdigen met jeugdhulp in gemeente Gennep (beleidsneutraal)

Vormen van jeugdhulp	2023	2031	Ontwikkeling 2023 t/m 2030
Jeugdhulp met verblijf (intramuraal)	10	9	-1
Jeugdhulp zonder verblijf (extramuraal)	357	340	-17
Pleegzorg (extramuraal)	44	42	-2
Totaal jeugdhulp	411	392	-20

Bron: Progneff2021, CBS (2022, cijfers 2021), bewerking Stec Groep (2023).

Monitor ontwikkelingen in jeugdhulp en stuur waar nodig bij

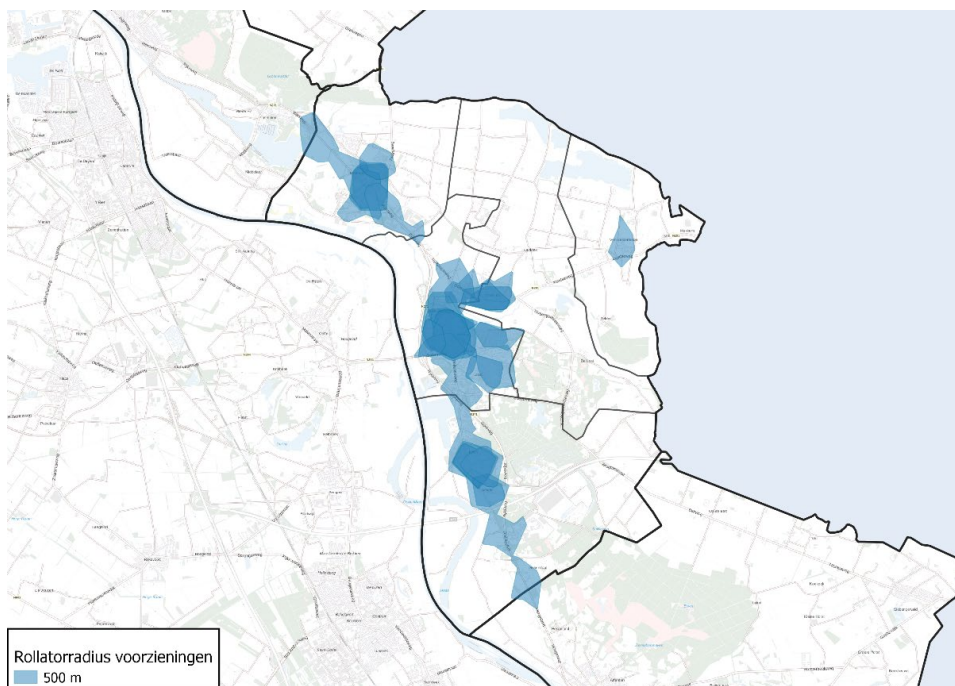
De prognose is gebaseerd op een gelijkblijvend aandeel jeugdigen dat in gemeente Gennep gebruik maakt van jeugdhulp. Landelijk zien we echter dat het aandeel jeugdigen in de jeugdhulp toeneemt. Ook jeugdzorgorganisaties in de gemeente Gennep, zoals UniK, geven aan dat de vraag groter is dan het huidige aanbod voor (extramuraal) jeugdzorg in de gemeente Gennep. Landelijk zien we dat dit mede is ontstaan door de tekorten in de beschikbaarheid van jeugdhulp, de lange wachttijden die daardoor zijn ontstaan en – daarmee hand in hand – de toename van het aantal jongeren met complexe problemen. Ook heeft COVID-19 zijn sporen nagelaten. Met de stijgende zorgvraag en een beperkte beschikbaarheid van 24-uurs instellingsplekken is extramuralisering landelijk de tendens. Eerder genoemde voorbeelden in dit hoofdstuk zijn kamertrainingen of gezinshuizen. Hoe

deze behoefte aan 24-uurs instellingszorg georganiseerd wordt in de gemeente Genneep is afhankelijk van beleidskeuzes. We adviseren daarom de ontwikkelingen nauwlettend in uw gemeente te volgen en waar nodig bij te sturen.

6.5 Met name een clustering van voorzieningen in de kern Genneep

Zo lang mogelijk in de eigen woning of woonomgeving blijven wonen resulteert in opgaven rondom de afstand van voorzieningen. Denk aan een supermarkt, huisarts, apotheek, buurthuizen en OV-haltes. Bij afnemende mobiliteit is de loopafstand tot het aantal voorzieningen een belangrijke maatstaf. Planbureau voor de Leefomgeving hanteert een wandelafstand van 500 meter over de weg als maximaal te overbruggen afstand voor mensen met of zonder hulpmiddel (ook wel: de rollatorradius genoemd). De radius komt overeen met zo'n 10 tot 20 minuten wandelen voor iemand met een leeftijd van 70 jaar zonder beperking. In dezelfde 10 tot 20 minuten leggen ouderen met een rollator zo'n 200 meter af (bron: PBL, 2019). Onderstaande kaarten geven de huidige locaties van voorzieningen weer, inclusief een radius van 500 meter. Te zien is dat wijk- en buurtcentra, zorgvoorzieningen, supermarkten en OV-haltes vooral geclusterd in de kern Genneep liggen. Naast Genneep, zijn Milsbeek en Heijen ook goed bereikbaar met de bus. Ook hier is een clustering te zien van verschillende voorzieningen.

Figuur 30: Voorzieningenclusters



Bron: Stec Groep, 2023. Betreft een combinatie van sociale voorzieningen, supermarkten, aanbieders eerstelijnszorg en OV-haltes. Inclusief een rollatorradius van 500 meter.

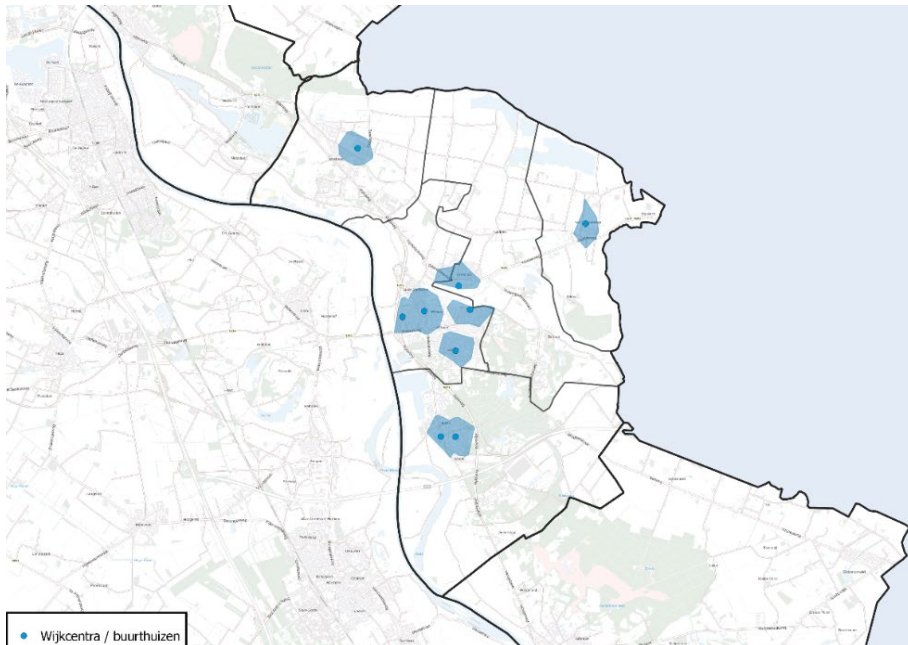
Huidig aanbod voorzieningen sluit aan op landelijke normen, maar aanbod eerstelijnszorg aan onderkant bandbreedte

We hebben het huidige voorzieningenaanbod in de gemeente Genneep afgezet tegen de landelijke normen voor deze voorzieningen. Wat betreft de eerstelijnszorg zien we dat dit grotendeels aansluit op de landelijke normen, maar wel aan de onderkant van deze bandbreedte⁵. Met zicht op een verdere vergrijzing en extramuralisering van zorg is het dus van belang in de gaten te houden of extra inzet op aanbieders van

⁵ Het aantal inwoners voor eerstelijnszorg is gemiddeld in Nederland: 2.340 inwoners per huisarts, 7.800 inwoners per apotheek en 1.925 inwoners per tandarts.

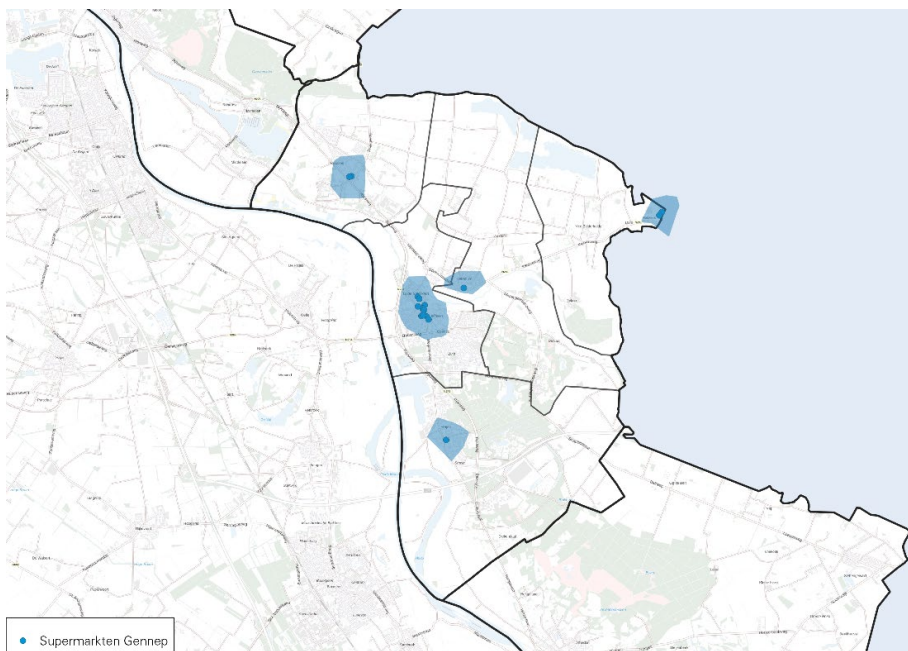
eerstelijnszorg benodigd is. Wat betreft sociale voorzieningen en supermarkten zien we geen kritieke situatie. Ook hiervoor geldt echter dat in het kader van geclusterd wonen ontmoetingsruimten en overige zorgvoorzieningen in de nabijheid voor de bewoners gewenst zijn.

Figuur 31: Sociale voorzieningen



Bron: Stec Groep (2023). Inclusief een rollatorradius van 500 meter.

Figuur 32: Supermarkten



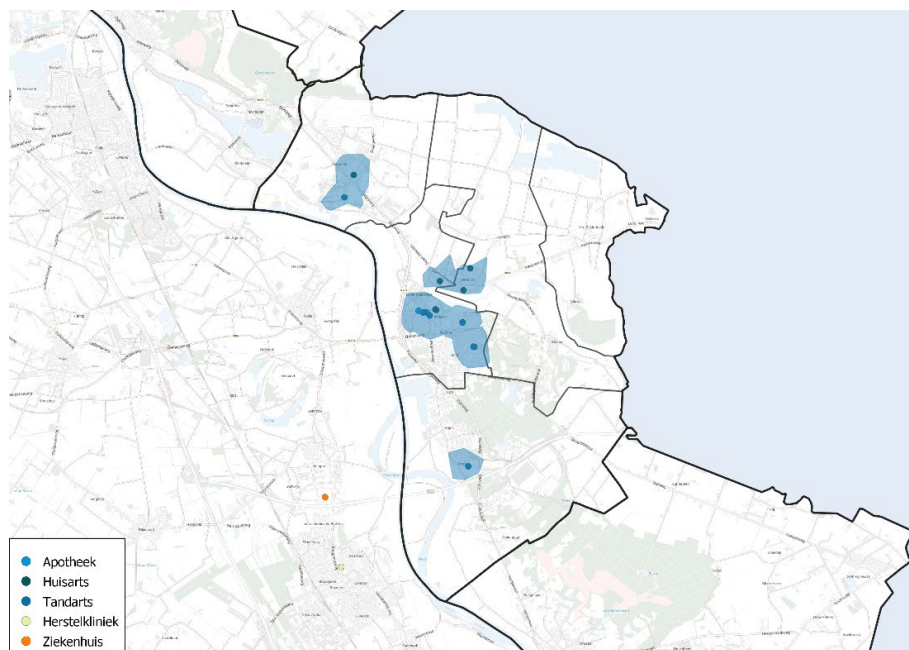
Bron: Stec Groep (2023). Inclusief een rollatorradius van 500 meter.

Figuur 33: OV-haltes



Bron: Stec Groep (2023). Inclusief een rollatorradius van 500 meter.

Figuur 34: Aanbieders eerstelijnszorg



Bron: Stec Groep (2023). Inclusief een rollatorradius van 500 meter.⁶

⁶ Ten oosten van de gemeente Gennepe liggen het Maasziekenhuis en de herstelkliniek van Pantein. Deze geografische nabijheid tot de gemeente Boxmeer is gunstig voor inwoners uit de gemeente Gennepe. Het ziekenhuis en de herstelkliniek bedienen een (boven)regionale functie. De plaatsen in de herstelkliniek worden flexibel ingericht voor zowel herstel en crisisopvang, afhankelijk van de behoefte. Doelgroep zijn inwoners uit de regio MooiMaasvallei. Afhankelijk van het aantal beschikbare plaatsen worden deze bovenregionaal ingevuld. Inwoners uit de regio krijgen te allen tijde voorrang ten opzichte van de bovenregionale vraag (bron: Pantein, 2023).

7. Kwantitatieve en kwalitatieve woonopgaven

We gebruiken historische demografische ontwikkelingen, migratiestromen, woningmarktontwikkelingen en de situatie rond wonen, zorg en welzijn om een inschatting te kunnen maken van de verwachte huishoudensontwikkeling en de vertaling daarvan in een kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte. We hanteren hiervoor de perioden tot en met 2030 en tot en met 2040. We sluiten daarmee aan op de periode van de regionale Woondeals. Ten slotte om het woningbouwprogramma verder te kunnen optimaliseren maken we aan het eind van dit hoofdstuk een confrontatie met de huidige plancapaciteit.

7.1 Verwachte huishoudensontwikkeling ontleed op basis van twee scenario's

In de provincie Limburg wordt gebruik gemaakt van de Progneff-huishoudensprognose om de verwachte huishoudensontwikkeling per gemeente en naar doelgroepen in beeld te brengen. We gebruiken de meest recente versie, Progneff2021, als basisscenario om een kwalitatieve woningbehoefte te kunnen schetsen. Deze prognose is gebaseerd op historische demografische ontwikkelingen. Doordat deze prognose echter een paar jaar oud is, zijn de meest recente jaren hier nog geen onderdeel van. We maken daarom een extra scenario, welke we het optimalisatiescenario noemen. In dit scenario rekenen we met de meest recente migratiecijfers uit de periode 2018-2022. Daarnaast zetten we in op het inlopen van het woningtekort. We sluiten daarmee aan op de methodiek van de landelijke woningbouwopgave, die als basis dient voor de regionale Woondeals. Ook die is gebaseerd op een combinatie van de verwachte huishoudensontwikkeling plus een gewenste terugloop van het woningtekort. In deze paragraaf ontleden we de effecten op de huishoudensontwikkeling van dit basis- en optimalisatiescenario.

Progneff2021: + 100 huishoudens t/m 2030, veroorzaakt door toename ouderen

Allereerst brengen we de verwachte huishoudensontwikkeling in beeld op basis van Progneff2021, ons basisscenario. Dit doen we voor de perioden 2023 t/m 2030 en 2023 t/m 2040. Wel passen we het startjaar aan op basis van de daadwerkelijke huishoudensontwikkeling in 2022. We zien dat hierdoor nog een toename van + 100 huishoudens verwacht kan worden in de periode 2023 tot en met 2030. In de periode hierna zet dit volgens het basisscenario om in een lichte krimp. Dit zorgt ervoor dat naar verwachting sprake is van een afname van -135 huishoudens in de periode 2023 tot en met 2040. In onderstaande tabel maken we onderscheid in de ontwikkeling van vier doelgroepen op basis van leeftijd en huishoudenssamenstelling. Te zien is dat de huishoudenstoename tot en met 2030 veroorzaakt wordt door een sterke toename van het aantal alleenstaanden en stellen ouder dan 65 jaar (+ 495 huishoudens). Dit zal naar waarschijnlijkheid ook leiden tot een grotere zorgvraag. Tegelijkertijd zien we juist een verwachte afname van de overige doelgroepen.

Ook op kernniveau brengen we de verwachte huishoudensontwikkeling in beeld. We zien op basis van Progneff2021 dat het merendeel van de huishoudensgroei tot en met 2030 verwacht wordt in de kern Gennepe. Daarnaast zien we een lichte huishoudensgroei in Milsbeek en Ottersum. In Heijen en Ven-Zelderheide wordt juist een lichte huishoudensafname verwacht. Wanneer we verder doorkijken zien we echter dat in alle kernen deze huishoudenstoename hierna omzet in een lichte krimp. Dit zorgt voor een verwachte huishoudensafname in alle kernen tot en met 2040 op basis van Progneff2021.

Tabel 18: Verwachte huishoudensontwikkeling gemeente Gennepe, conform Progneff2021

Doelgroepen	2023	'23 t/m '30	%	'23 t/m '40	%
Alleenstaanden & stellen < 35	625	-35	-6%	-140	-22%
Gezinnen	2.500	-140	-6%	-240	-10%
Alleenstaanden & stellen 35 - 65	1.770	-220	-12%	-485	-27%
Alleenstaanden & stellen 65 +	2.590	+495	+19%	725	+28%
Totaal	7.515	+100	+1%	-135	-2%

Bron: Progneff2021. Bewerking Stec Groep (2023).

Tabel 19: Verwachte huishoudensontwikkeling per kern, conform Progneff2021

Kern	2023	'23 t/m '30	%	'23 t/m '40	%
Gennepe	4.175	+85	+2%	-20	-4%
Heijen	895	-5	-1%	-55	-8%
Milsbeek	1.220	+15	+1%	-10	-4%
Ottersum	885	+10	+1%	-30	-6%
Ven-Zelderheide	340	0	-1%	-25	-9%

Bron: Progneff2021. Bewerking Stec Groep (2023).

Doorrekening huidige migratietrend: + 750 huishoudens t/m 2030, extra instroom jonge huishoudens

In het optimalisatiescenario dat we hebben ontwikkeld voor de gemeente Gennepe hebben we de migratieperiode aangepast waarop de verwachte huishoudensontwikkeling wordt gebaseerd. Progneff2021 rekent met de periode 2008-2020, maar we rekenen voor het optimalisatiescenario met de periode 2018-2022. Wanneer de migratietrend van de afgelopen vijf jaar zich de komende jaren doorzet, leidt dit tot een positievere huishoudensontwikkeling. We gaan ervoor ons optimalisatiescenario vanuit dat deze trend zich in ieder geval de komende tien jaar (tot 2033) doorzet. Hierna volgen we opnieuw de jaarlijkse ontwikkeling van het basisscenario. We houden daarmee oog voor conjuncturele ontwikkelingen op het vlak van migratie. In totaal zorgt dit ervoor dat het aantal huishoudens met een extra + 750 huishoudens toeneemt tot en met 2030 (in totaal + 850 huishoudens). Hierna zien we weer een lichte krimp. In de periode 2023 tot en met 2040 neemt het aantal huishoudens met het doorzetten van de huidige migratietrend tot 2033 dan toe met + 780 huishoudens.

We hebben de BRP-gegevens van de gemeente Gennepe gebruikt om inzichtelijk te maken welk type huishoudens met name extra instromen richting de gemeente Gennepe. We maken daarbij ook onderscheid naar de kernen waar zij naartoe verhuizen. We zien dat met name alleenstaanden en stellen tot 35 jaar relatief vaak verhuizen vanuit andere gemeenten en het buitenland (51%). Wanneer we dit doortrekken voor de komende jaren leidt dit tot een forse toename van het aantal alleenstaanden en stellen tot 35 jaar in de gemeente tot en met 2030. We houden er daarbij rekening mee dat een deel van hen in deze periode ook een ander huishouden gaat vormen (gezin of alleenstaanden/stellen 35 tot 65 jaar). Naast extra instroom van die doelgroepen leidt dit ook voor die doelgroepen tot een relatief forse extra huishoudenstoename. Onder alleenstaanden en stellen ouder dan 65 jaar is de extra huishoudenstoename juist relatief beperkt. Zij verhuizen relatief weinig richting de gemeente Gennepe en maken daardoor met name huishoudensgroei door doordat instromende 55 + 'ers op termijn tot deze doelgroep behoren.

Tabel 20: Verwachte huishoudensontwikkeling gemeente Gennepe, inclusief migratietrend

Doelgroepen	2023	'23 t/m '30	%	'23 t/m '40	%
Alleenstaanden & stellen < 35	625	+ 140	+ 22%	+ 30	+ 4%
Gezinnen	2.500	+ 135	+ 5%	+ 115	+ 5%
Alleenstaanden & stellen 35 - 65	1.770	-15	-1%	-215	-12%
Alleenstaanden & stellen 65 +	2.590	+ 590	+ 23%	+ 850	+ 33%
Totaal	7.515	+ 850	+ 11%	+ 780	+ 10%

Bron: Progneff2021. Bewerking Stec Groep (2023).

Tabel 21: Verwachte huishoudensontwikkeling per kern, inclusief migratietrend

Kern	2023	'23 t/m '30	%	'23 t/m '40	%
Gennepe	4.175	+ 510	+ 12%	+ 505	+ 12%
Heijen	895	+ 70	+ 8%	+ 45	+ 5%
Milsbeek	1.220	+ 155	+ 13%	+ 155	+ 13%
Ottersum	885	+ 90	+ 10%	+ 70	+ 8%
Ven-Zelderheide	340	+ 25	+ 7%	+ 5	+ 2%

Bron: Progneff2021. Bewerking Stec Groep (2023).

Inlopen woningtekort: + 440 woningen t/m 2030 voor startende huishoudens

We zien dat startende huishoudens het de afgelopen jaren moeilijk hebben gehad om de woningmarkt te betreden als gevolg van een verminderde beschikbaarheid van betaalbare woningen. Dit hangt samen met het 'statistische woningtekort'. Er zijn in principe te weinig woningen in Nederland om elk huishouden dat zelfstandig wil wonen hierin te kunnen voorzien. De grote vraag naar woningen en het beperkte aanbod is mede de oorzaak geweest van de sterk gestegen woningprijzen in de afgelopen paar jaar. Het ABF berekent per woningmarktregio in Nederland dit woningtekort. Hierbij confronteren zij het huidige woningaanbod (leegstand) met de huidige vraag. Deze woningvraag is gebaseerd op het aantal huishoudens dat een woning zoekt. Dit zijn huishoudens ouder dan 25 jaar die niet zelfstandig wonen en starters op de woningmarkt. Het Ministerie van Binnenlandse Zaken beredeneert dat een woningtekort van 2% gewenst is. In een groot deel van Nederland wordt dit percentage op dit moment oversteegen. Zo ook in de woningmarktregio Nijmegen, waar de gemeente Gennepe toe behoort.

In ons optimalisatiescenario kiezen we daarom om een aanvullende woningbehoefte door te berekenen, waarbij het woningtekort wordt ingelopen tot 2% van de bestaande woningvoorraad. Op dit moment is het woningtekort in de woningmarktregio Nijmegen circa 7,7%. We verdelen de benodigde woningen voor het inlopen van het woningtekort naar rato over de gemeenten in de regio. Dit zorgt ervoor dat er een aanvullende woningbouwopgave van + 440 woningen ontstaat in de gemeente Gennepe. We kiezen ervoor om deze opgave te verdelen binnen de periode tot en met 2030. We sluiten hiermee aan op de berekening van de landelijke woningbouwopgave en de invulling daarvan in de Woondeals. Deze woningbouwopgave landt niet bij alle doelgroepen. Immers ontstaat deze opgave door huishoudens vanaf 25 jaar die niet zelfstandig wonen en starters op de woningmarkt. We schatten in dat 80% van hen alleenstaanden en stellen tot 35 jaar zijn en 20% alleenstaanden en stellen 35 tot 65 jaar. Net als voor het doorrekenen van de huidige migratietrend houden we er wel rekening mee dat een deel van deze huishoudens doorstroomt naar een oudere doelgroep of een gezin gaat vormen. Hierdoor landt ook een deel van de huishoudensgroei bij de doelgroep gezinnen.

Tabel 22: Verwachte huishoudensontwikkeling gemeente Gennepe, inclusief migratietrend en inlopen woningtekort

Doelgroepen	2023	'23 t/m '30	%	'23 t/m '40	%
Alleenstaanden & stellen < 35	625	+ 335	+ 54%	+ 225	+ 36%
Gezinnen	2.500	+ 260	+ 11%	+ 245	+ 10%
Alleenstaanden & stellen 35 - 65	1.770	+ 100	+ 6%	-100	-6%
Alleenstaanden & stellen 65 +	2.590	+ 590	+ 23%	+ 850	+ 33%
Totaal	7.515	+ 1.290	+ 17%	+ 1.220	+ 16%

Bron: Progneff2021. Bewerking Stec Groep (2023).

Tabel 23: Verwachte huishoudensontwikkeling per kern, inclusief migratietrend en inlopen woningtekort

Kern	2023	'23 t/m '30	%	'23 t/m '40	%
Gennepe	4.175	+ 755	+ 18%	+ 750	+ 18%
Heijen	895	+ 125	+ 14%	+ 95	+ 11%
Milsbeek	1.220	+ 225	+ 18%	+ 230	+ 19%
Ottersum	885	+ 145	+ 16%	+ 120	+ 14%
Ven-Zelderheide	340	+ 45	+ 13%	+ 25	+ 8%

Bron: Progneff2021. Bewerking Stec Groep (2023).

7.2 Zestien doelgroepen in beeld door Stec-Doelgroepenindeling

De kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte vloeien voort uit de verwachte huishoudensontwikkeling. Om deze goed te laten aansluiten op de Gennepe woningmarkt verdelen we de huidige en verwachte huishoudens over in totaal zestien doelgroepen op basis van onze Stec-Doelgroepenindeling. We maken hiervoor onderscheid naar leeftijd, huishoudenssamenstelling, inkomen en woonmilieu. We gebruiken daarbij gegevens van het CBS, Progneff2021, Lokale Monitor Wonen en de ABF-woonmilieu-indeling. Met ons model brengen we vervolgens de huidige omvang van de doelgroepen in beeld en maken we een doorkijk tot en met 2030 en tot en met 2040. Het volgende valt op:

- De grootste doelgroep in de gemeente Gennepe zijn op dit moment gezinnen met een hoog inkomen die in een suburbaan (randen van steden) of dorps woonmilieu wonen (zie onderstaande tabel). Tot dit woonmilieu rekenen we de kernen Gennepe en Milsbeek. Deze doelgroep neemt volgens het optimalisatiescenario tot en met 2030 met +100 huishoudens toe.
- Op dit moment wonen ook veel ouderen met een laag inkomen in een dorps woonmilieu in de gemeente Gennepe. Deze doelgroep neemt naar waarschijnlijkheid ook het sterkst toe tot en met 2030. Volgens het optimalisatiescenario neemt dit aantal toe met +280 huishoudens. Ook in het basisscenario zien we al een sterke stijging van deze doelgroep terug.
- Op de lange termijn zet met name de toename van alleenstaanden en stellen ouder dan 65 jaar door. Andere doelgroepen nemen op gegeven moment in omvang af. In hoeverre dit daadwerkelijk ook het geval zal zijn, is ook afhankelijk van migratie.

Tabel 24: Stec-Doelgroepen gemeente Gennepe, conform basisscenario en optimalisatiescenario

Naam Doelgroep	Woonmilieu	Leeftijd en samenstelling	Inkomen	Aantal 2023	Ontw. '23 t/m '30	Ontw. '23 t/m '40
Vroeg Volwassen	Suburbaan/ dorps	A&S tot 35 jaar	laag	245	-20 tot + 120	-55 tot + 85
Veel voor weinig		A&S tot 35 jaar	midden en hoog	210	-15 tot + 110	-50 tot + 80
Familie doorzon		Gezinnen	laag en midden	505	-25 tot + 55	-50 tot + 50
Ruimtezoekers voor de kinderen		Gezinnen	hoog	1.175	-65 tot + 130	-110 tot + 120
Jong geleerd, oud gedaan		A&S 35 - 65 jaar	laag	505	-60 tot + 35	-135 tot -20
Woonerf Welgestelden		A&S 35 - 65 jaar	midden en hoog	645	-75 tot + 45	-170 tot -20
Suburbane Senioren		A&S 65 + jaar	laag	1.165	+ 235 tot + 280	+ 360 tot + 420
Ruim(t)egenieters		A&S 65 + jaar	midden en hoog	620	+ 125 tot + 150	+ 185 tot + 220
Lokaal gebonden		Landelijk	A&S tot 35 jaar	laag	85	0 tot + 50
Blijvers en Terugkeerders	A&S tot 35 jaar		midden en hoog	85	0 tot + 50	-20 tot + 30
Rurale ruimtezoekers	Gezinnen		laag	170	-10 tot + 15	-15 tot + 15
Gegoed ruraal gezin	Gezinnen		midden en hoog	650	-40 tot + 65	-65 tot + 60
Honkvast / Blijf-in-de-wijkers	A&S 35 - 65 jaar		laag	240	-30 tot + 5	-70 tot -25
Stadsontwijkers	A&S 35 - 65 jaar		midden en hoog	380	-50 tot + 10	-110 tot -35
Landelijke eenvoud	A&S 65 + jaar		laag	515	+ 85 tot + 100	+ 115 tot + 135
Landelijke luxe	A&S 65 + jaar		midden en hoog	290	+ 50 tot + 55	+ 65 tot + 75
Totaal					7.515	+ 100 tot + 1.290

Bron: ABF (2021). LMW (2021). Progneff2021. Bewerking Stec Groep (2023).

7.3 Kwalitatieve woningbehoefte: divers nieuwbouwaanbod met nadruk op betaalbaar en levensloopbestendig

We gebruiken de verwachte doelgroepenontwikkeling en de bestaande woningvoorraad van de gemeente Gennep om de kwalitatieve woningbehoefte te kunnen bepalen. We zetten hiervoor ons Stec-Doorstroommodel in. Hierin berekenen we op basis van de kenmerken van de demografie en woningmarkt van de gemeente Gennep aan welke woningtypen de komende jaren behoefte dan wel overschot zullen ontstaan. We houden hierbij rekening met de verhuisgeneigdheid, woonwensen en verhuisgedrag van de zestien doelgroepen die we voor de gemeente Gennep in beeld hebben gebracht. We gebruiken daarvoor de landelijke WoON-enquêtes uit 2015, 2018 en 2021 en de BRP-gegevens van de gemeente Gennep. In onderstaand tekstkader lichten we het Stec-Doorstroommodel verder toe.

Uitleg Stec-Doorstroommodel

Behoeftte aan woningen op basis van doorstroming op de woningmarkt

Om de kwalitatieve woningbehoefte te bepalen gebruiken we ons eigen Stec-Doorstroommodel. Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. We onderscheiden de hiervoor genoemde 16 doelgroepen. Vervolgens bepalen we de jaarlijkse opgave, waarbij het model rekening houdt met de bestaande voorraad, de gewenste woonsituatie, het verhuisgedrag en demografische ontwikkelingen van de doelgroepen in de gemeente.

Door confrontatie van huidige woonsituatie met woonwensen en verhuisgedrag ontstaat opgave

Door de ontwikkeling van de doelgroepen te combineren met hun huidige woonsituatie (wat komt eraan woningen vrij bij huishoudensdaling/doorstroming?), verhuisgeneigdheid (hoe vaak verhuizen gemiddeld gezien doelgroepen?), kwalitatieve woonvoorkeuren (waar wensen doelgroepen te wonen bij huishoudensgroei/doorstroming?) en daadwerkelijk verhuisgedrag (waar verhuisden doelgroepen in het verleden heen bij huishoudensgroei/doorstroming?) simuleren we in het model de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen. Zo ontstaat op basis van verhuis- en woonwensen en de samenstelling van de woningvoorraad een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse kwantitatieve en kwalitatieve opgave op de woningmarkt oplevert.

Verhuisgedrag van doelgroepen verfijnd met daadwerkelijke verhuizingen in de gemeente Gennep

Op basis van de BRP-gegevens die we ontvangen hebben, hebben we ons Stec-Doorstroommodel verder kunnen verfijnen voor de woningmarktsituatie in de gemeente Gennep. Dit zorgt ervoor dat de woningbehoefte op basis van daadwerkelijk verhuisgedrag voor een groot deel gebaseerd is op de verhuizingen zoals ze daadwerkelijk in de gemeente hebben plaatsgevonden in de periode 2018 tot en met de eerste helft van 2023.

In bepaling van de behoefte houden we rekening met betaalbaarheid van de voorraad

Daarnaast houden we in dit onderzoek rekening met de betaalbaarheid van de (koop)woningvoorraad, zodat we (vanuit het inkomen) onhaalbare wensen corrigeren. We dempen zo de vraag naar koopwoningen vanuit lage en middeninkomens wanneer de woningvoorraad in een gemeente duurder is. Dit resulteert erin dat huishoudens vaker aangewezen zijn op een huurwoning, dan waar in eerste instantie vanuit hun woonwens de voorkeur naar uitgaat.

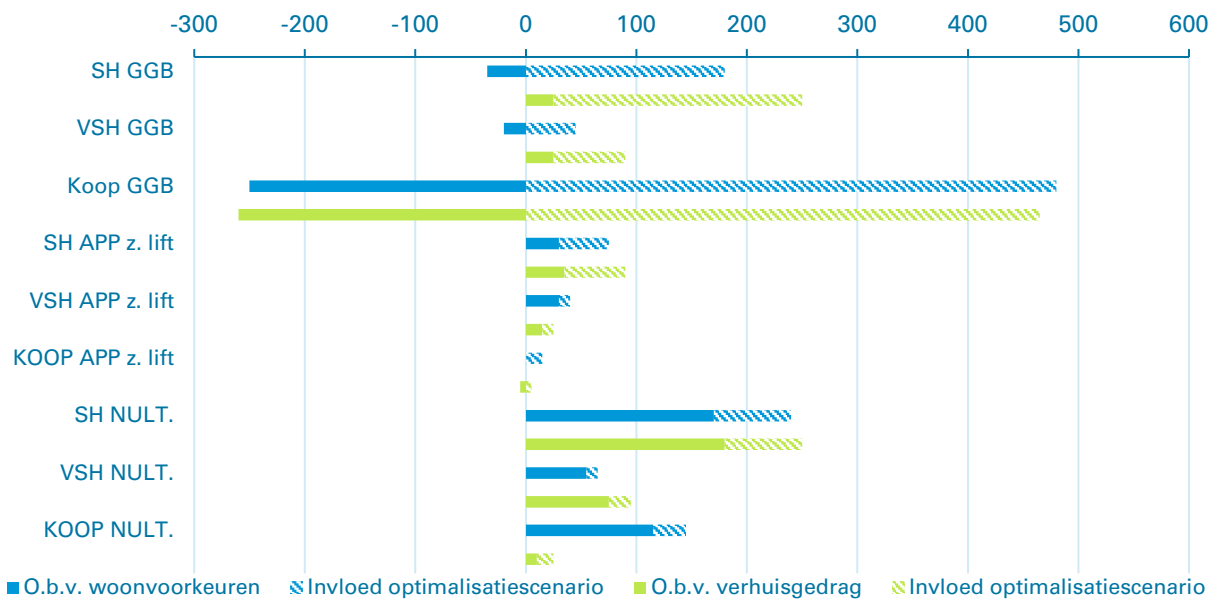
Op hoofdlijnen: robuuste vraag naar nultredenwoningen, optimalisatiescenario toont ook sterke behoefte aan reguliere grondgebonden koopwoningen

Allereerst brengen we de kwalitatieve woningbehoefte in beeld naar negen combinaties van eigendom (sociale huur, vrijesectorhuur en koop) en woningtype (regulier grondgebonden, appartement zonder lift en nultreden). In figuur 35 tonen we de uitkomsten.

Op basis van het **basisscenario** zien we dat bijna alleen een behoefte ontstaat aan nultredenwoningen. Dit komt doordat in dit scenario met name alleenstaanden en stellen ouder dan 65 jaar in omvang toenemen. Er ontstaat daarentegen juist een theoretisch overschot aan reguliere grondgebonden woningen. Dit wordt veroorzaakt doordat de oudere doelgroep dit type woning achterlaat en overige doelgroepen afnemen of nauwelijks toenemen. De verschillen tussen woonwensen en verhuisgedrag zijn niet heel groot. Wel zien we een beduidend kleinere behoefte aan koopwoningen in het nultredensegment op basis van verhuisgedrag. Woonvoorkeuren tonen echter dat er ondanks dat deze verhuizingen niet veel voor zijn gekomen er wel een wens is om in dit type woning te wonen. Op de lange termijn tot en met 2040 zien we dat deze trends zich vergelijkbaar doorzetten

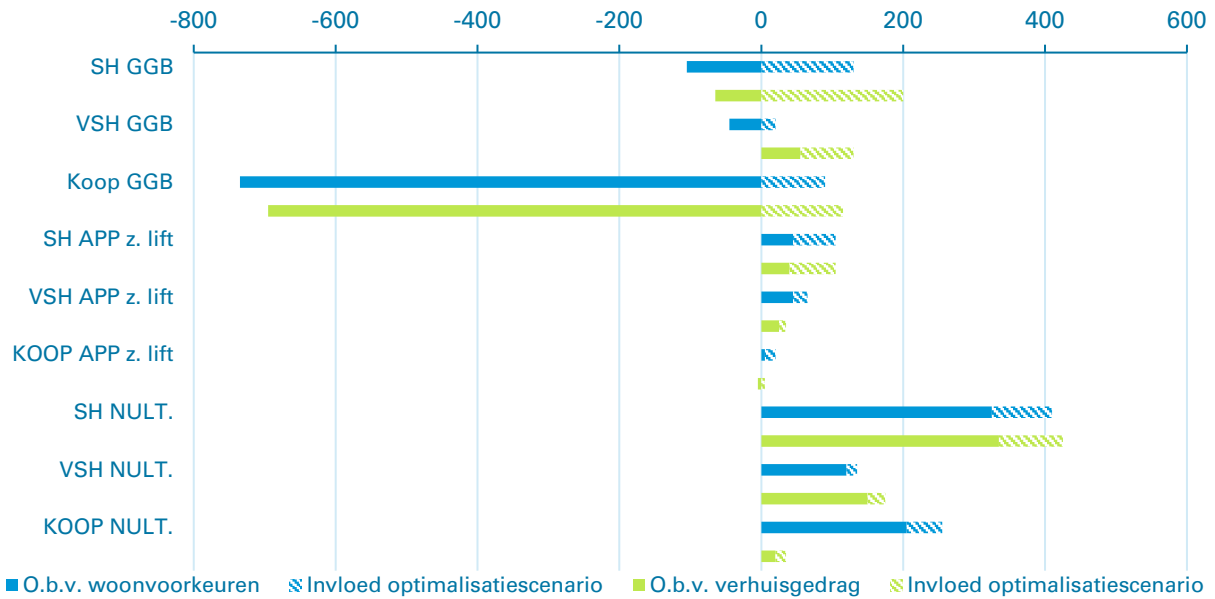
Op basis van het **optimalisatiescenario** zien we met name grote verschillen terug in het reguliere grondgebonden segment. Dit zijn de woningtypen waar jongere huishoudens, die met name extra toenemen in het optimalisatiescenario, naar op zoek zijn. De grootste vraag ontstaat naar reguliere grondgebonden koopwoningen. De vraag naar nultredenwoningen neemt relatief weinig toe. Dit komt doordat de huidige migratietrend en het inlopen van het woningtekort relatief weinig effect heeft op de ontwikkeling van het aantal ouderen. Dat is de doelgroep die het liefst in dit type woning wil wonen. Ook een deel van de jongeren heeft behoefte aan wonen met zorg, maar deze vraag is relatief beperkt. Op de lange termijn zien we dat ook in het optimalisatiescenario de vraag naar reguliere grondgebonden koopwoningen terugloopt. Dit komt doordat de invloed van migratie en inlopen woningtekort met name in de jaren tot en met 2030 doorwerken in de berekende woningbehoefte. Op de lange termijn zien we de gevolgen van de vergrijzing van de huidige bevolking terug. Met name de behoefte aan nultredenwoningen zet hierdoor wel verder door. Een deel van deze nultredenwoningen dient in ieder geval geclusterd en zorggeschikt gebouwd te worden in de buurt van voorzieningen. Hiermee voorzien deze woningen in de toenemende (extramurale) zorgvraag.

Figuur 35: Woningbehoefte gemeente Gennepe op hoofdlijnen tot en met 2030



Bron: Progneff2021, WoON2015, WoON2018, WoON2021, BRP gemeente Gennepe (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

Figuur 36: Woningbehoefte op hoofdlijnen tot en met 2040

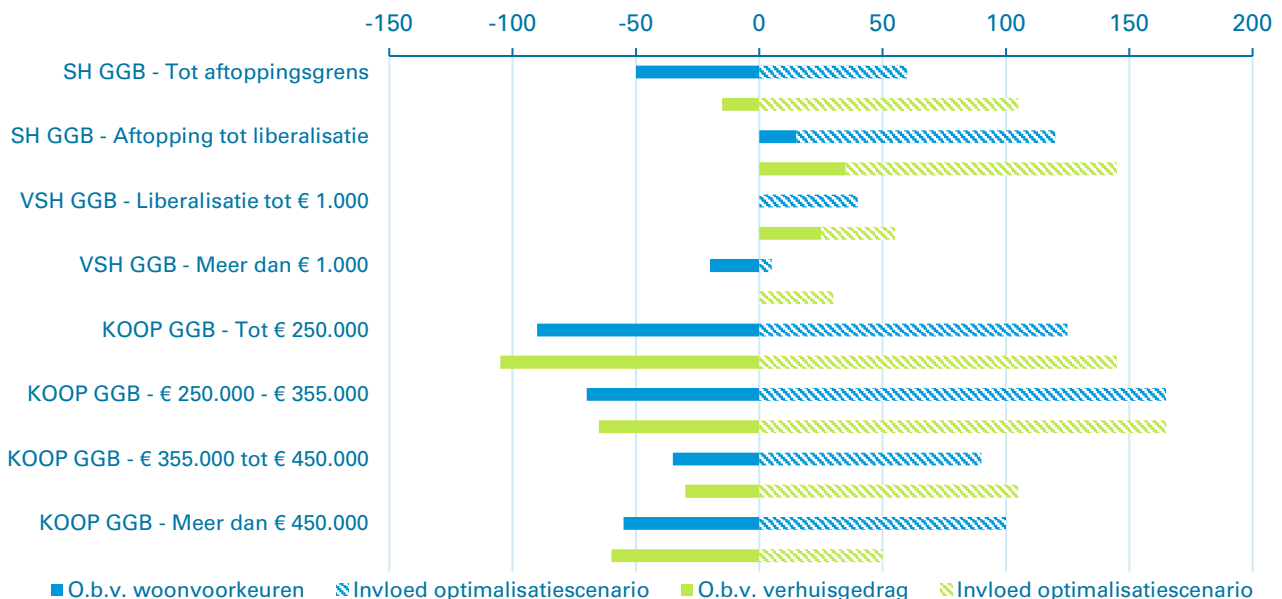


Bron: Progneff2021, WoON2015, WoON2018, WoON2021, BRP gemeente Gennepe (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

Vraag naar reguliere grondgebonden koopwoningen landt voor groot deel in betaalbare segment

We splitsen de kwalitatieve woningbehoefte tot en met 2030 nog verder op. We maken hiervoor onderscheid in verschillende prijssegmenten. In de uitsplitsing van het reguliere grondgebonden segment valt op dat in de sociale huur zowel naar woningen boven en beneden de aftoppingsgrens in het optimalisatiescenario een behoefte ontstaat. In de vrijesectorhuur zien we met name een vraag naar middenhuurwoningen. In het koopsegment ontstaat de grootste vraag. Deze is wel zeer divers. Zo zien we dat circa 60% hiervan landt in het betaalbare segment tot € 355.000 en dat een groot deel daarvan ook nog eens een woning tot € 250.000 wil. Met name deze laatste categorie is lastig realiseerbaar. Mogelijk neemt een deel van deze huishoudens ook genoegen met een woning in het middenhuursegment. Op die manier is deze vraag hiermee uitwisselbaar. Een duurdere koopwoning is voor deze doelgroep vaak immers niet te betalen.

Figuur 37: Woningbehoefte aan reguliere grondgebonden woningen tot en met 2030

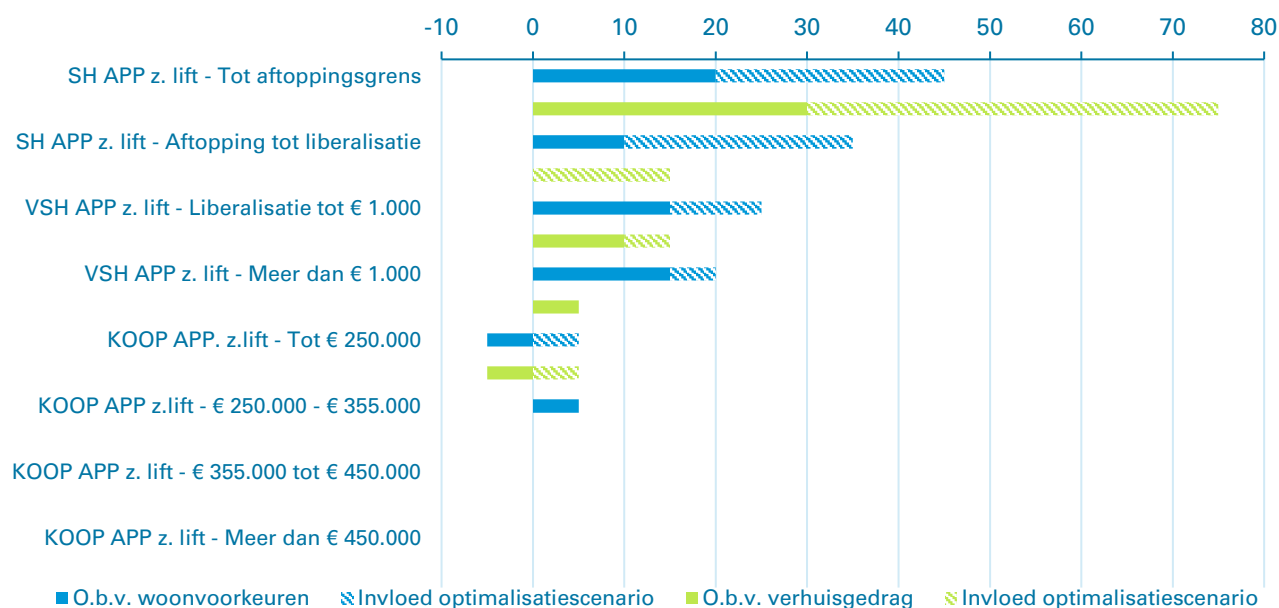


Bron: Progneff2021, WoON2015, WoON2018, WoON2021, BRP gemeente Gennepe (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

Lichte behoefte aan appartementen zonder lift, maar uitwisselbaar met nultredensegment

We splitsen appartementen op in nultredenwoningen en appartementen zonder lift om de behoefte te bepalen. Appartementen zonder lift zijn niet levensloopgeschikt en voldoen daardoor niet aan de woonwensen van doelgroepen met een ondersteunings- en of zorgvraag, waaronder veel ouderen. Overige doelgroepen, zoals jongeren zonder ondersteunings- of zorgvraag, kunnen hier echter wel geschikt wonen. Doordat er relatief weinig van dit woningtype in de gemeente staan, zien we alsnog een behoefte ontstaan aan de meeste prijssegmenten. Deze behoefte is echter uitwisselbaar met de behoefte aan appartementen met lift. Dit zijn dan met name huurappartementen in diverse prijssegmenten. Deze vraag komt hoofdzakelijk voort vanuit alleenstaanden en stellen onder de 65 jaar.

Figuur 38: Woningbehoefte aan appartementen zonder lift tot en met 2030



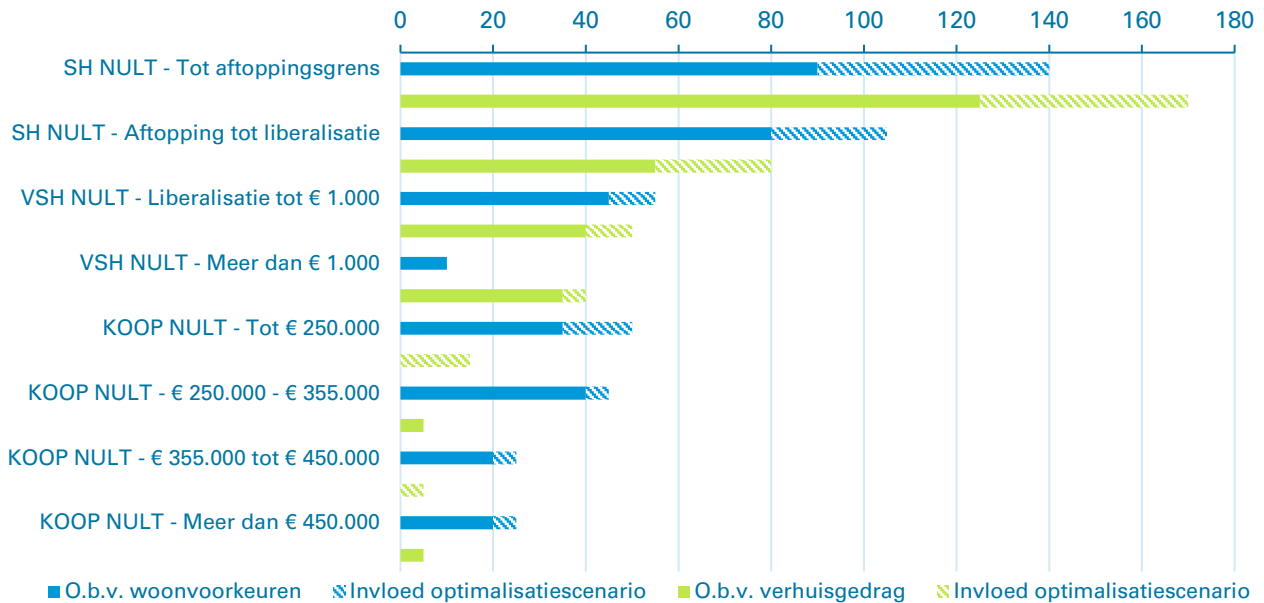
Bron: Progneff2021, WoON2015, WoON2018, WoON2021, BRP gemeente Gennepe (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

Vraag naar nultredenwoningen zeer divers en robuust

We zien naar alle prijsklassen een behoefte ontstaan in het nultredensegment. Dit komt doordat de behoefte aan levensloopgeschikt wonen vanuit alle oudere doelgroepen ontstaat. Dit zorgt voor een diversiteit aan woonwensen. Wel zien we een duidelijk verschil in de behoefte op basis van woonwensen en op basis van daadwerkelijk verhuisgedrag. Op basis van verhuisgedrag zien we een hogere behoefte aan nultredenwoningen in het sociale huursegment en dure huursegment, terwijl er juist een lagere vraag naar koopwoningen in het nultredensegment ontstaat. Dit heeft mogelijk te maken met het nieuwbouwaanbod in de afgelopen jaren. Kijkend naar de woonwensen van deze doelgroep is de wens om nultreden te wonen er namelijk wel. Naast de prijs is ook het gewenste woningtype divers. Niet iedereen met een (lichte of zware) zorgvraag heeft de wens om in een appartement te wonen. Een groot deel, zeker in landelijke woonmilieus, hebben eerder interesse in een grondgebonden nultredenwoning.

Ook zien we dat een deel van de huishoudens met een zorgvraag graag in de eigen omgeving een nultredenwoning wil bewonen en dat een ander deel graag naar een geclusterde woonvorm wil verhuizen waar ook zorggeschikt kan worden gewoond. Op het niveau van de provincie Limburg wordt door ABF (2023) geschat dat circa 40% van de opgave aan reguliere levensloopgeschikte woningen geclusterd moet worden gebouwd. 60% dient wel nultreden te worden gebouwd, maar deze doelgroep stelt geen verdere eisen om samen met andere ouderen in een woonvorm te wonen. Hiernaast zien we nog een opgave aan zorggeschikte woningen voor ouderen die door de bevroering van het aantal instellingsplekken extramuraal Wlz dienen te ontvangen. Voor deze woningen geldt dat deze het beste in een geclusterde woonvorm opgeleverd kunnen worden.

Figuur 39: Woningbehoefte aan nultredenwoningen tot en met 2030



Bron: Progneff2021, WoON2015, WoON2018, WoON2021, BRP gemeente Genneep (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

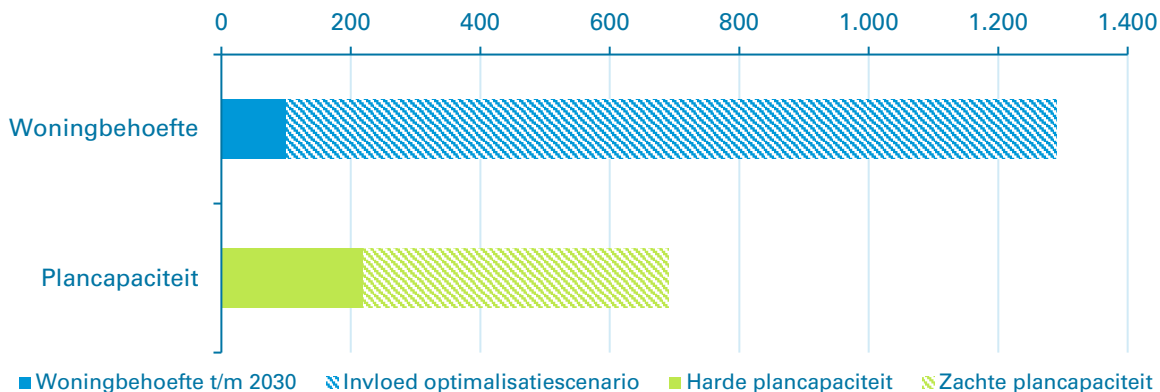
7.4 Concretiseringslag van planaanbod vereist

We hebben het huidige planaanbod van de gemeente Genneep geconfronteerd met de hiervoor geschetste woningbehoefte. We doen dit om in beeld te brengen in hoeverre de regio wat betreft nieuwbouwprogramma al voldoet aan de verwachte woonopgaven. Dit doen we hierna in kwantitatieve aantallen, maar ook zoveel mogelijk naar woningtypen en prijssegmenten.

Kwantiteit aan plannen bevindt zich tussen basis- en optimalisatiescenario

We zetten allereerst de kwantitatieve woningbehoefte van de gemeente Genneep af tegen het huidige planaanbod. In de periode 2023 tot en met 2030 zien we een behoefte aan circa +1.290 woningen in de gemeente Genneep op basis van het optimalisatiescenario. We zien tegelijkertijd dat de gemeente Genneep plannen heeft voor het netto toevoegen van 691 woningen. Een groot deel van deze plannen bevindt zich nog wel in de ‘zachte’ planfase. Dit houdt in dat de plannen nog niet zijn vastgesteld en mogelijk nog aanpassingen verricht kunnen worden wat betreft kwantiteit en/of kwaliteit. Wat betreft kwantiteit zet de gemeente daarmee nu in op een toevoeging tussen het basis- en optimalisatiescenario. Dit betekent dat de gemeente dus ruimte heeft om meer woningen toe te voegen, indien deze kwalitatief geschikt zijn.

Figuur 40: Confrontatie woningbehoefte tot en met 2030 met planaanbod gemeente Genneep



Bron: Pogneff2021, BRP gemeente Genneep (2023), Planaanbod gemeente Genneep (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

Huidig planaanbod verdeeld over kernen, in alle kernen ruimte voor extra plannen

We hebben het kwantitatieve planaanbod ook per kern in beeld gebracht en afgezet tegen de woningbehoefte tot en met 2030 op basis van het optimalisatiescenario. We zien dat in alle kernen nog planruimte bestaat wanneer invulling wordt gegeven aan het optimalisatiescenario en tegelijkertijd alle huidige woningbouwplannen worden uitgevoerd. Met name in de kern Gennepe zien we op basis van het optimalisatiescenario nog ruimte voor extra woningen.

Figuur 41: Confrontatie woningbehoefte tot en met 2030 met planaanbod gemeente Gennepe naar kernen

Kernen	Plancapaciteit	Waarvan harde plancapaciteit	Behoeftte per kern t/m 2030, o.b.v. optimalisatie	Planruimte bij uitvoering totale plancapaciteit	Planruimte bij uitvoering harde plancapaciteit
Gennepe	414	90	755	+ 340	+ 665
Heijen	21	1	125	+ 105	+ 125
Milsbeek	163	62	225	+ 60	+ 165
Ottersum	54	33	145	+ 90	+ 110
Ven-Zelderheide	42	36	45	+ 5	+ 10

Bron: Pogneff2021, BRP gemeente Gennepe (2023), Planaanbod gemeente Gennepe (2023). Bewerking Stec Groep (2023). Kolom 5 en 6 afgerond op vijftallen.

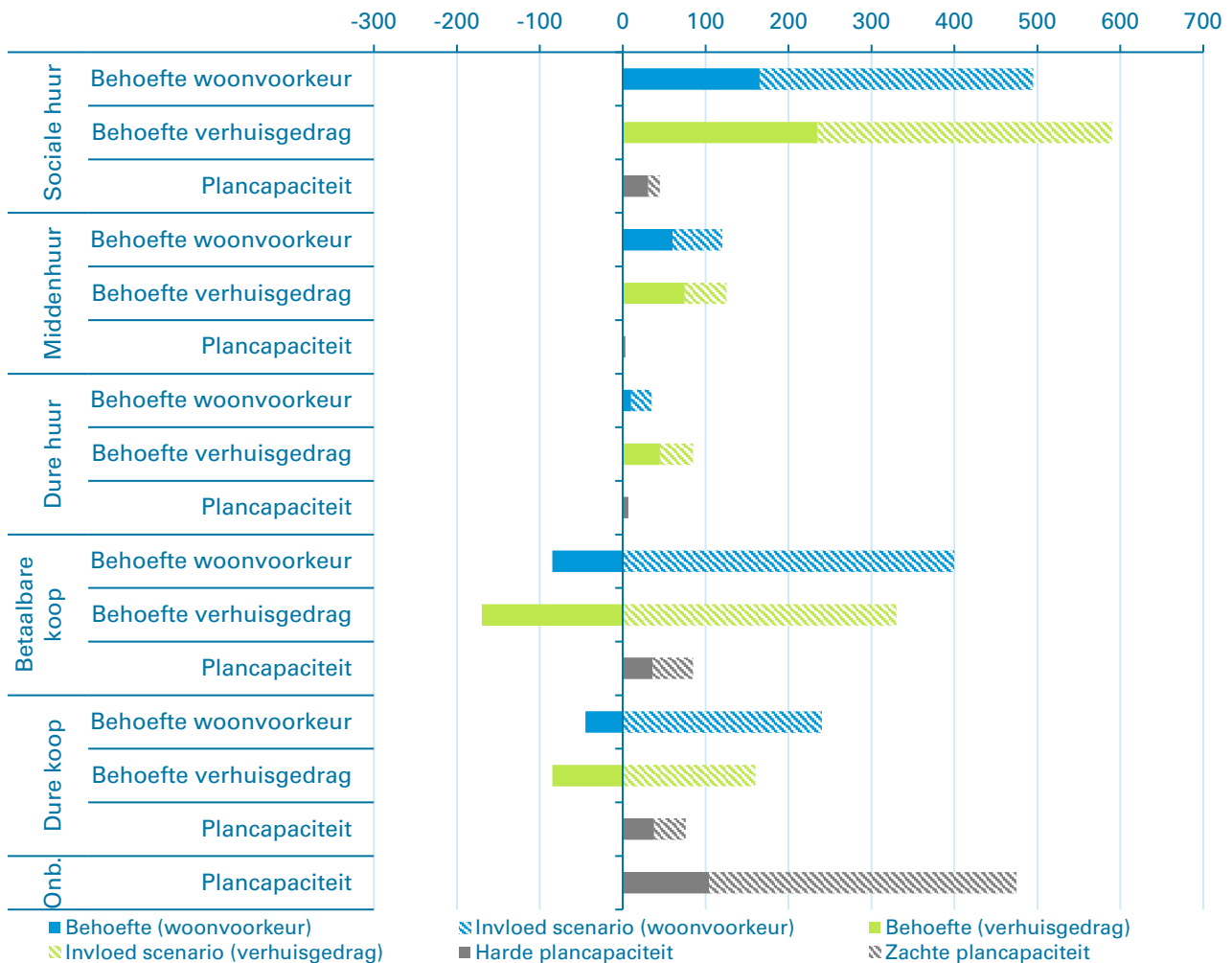
Concretisering van plannen belangrijke opgave

We hebben vervolgens het planaanbod uitgesplitst naar prijssegmenten. We gebruiken hiervoor de prijscategorieën uit de Woondeal, namelijk: sociale huur (tot liberalisatiegrens), middenhuur (tot € 1.000⁷), dure huur, betaalbare koop (tot € 355.000) en dure koop (vanaf € 355.000). In de gemeente Gennepe is de behoefte aan betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur of betaalbare koop) circa 80% op basis van het optimalisatiescenario en de woonwensen van huishoudens. Dit is nog hoger dan de eisen uit de woondeal (2/3^{de} betaalbaar) en wordt met name veroorzaakt door een sterke behoefte aan sociale huurwoningen (ondervertegenwoordigd in Gennepe) en betaalbare koopwoningen (door prijsstijgingen inmiddels weinig meer aanwezig).

Wanneer we deze behoefte aan prijssegmenten confronteren met het planaanbod dan zien we dat op dit moment het planaanbod nog weinig uitgesplitst is naar prijssegmenten. Hier ligt een grote opgave voor de komende periode. We zien daarbij met name een opgave in het voldoende betaalbaar krijgen van de huidige nieuwbouwplannen.

⁷ Het woningwaarderingstelsel (WWS) gaat vanaf 2024 gelden voor huurwoningen met een maximale huur tot € 1.100. Vanaf 2024 zien we de prijsklasse liberalisatiegrens tot € 1.100 per maand dan ook als de middenhuurcategorie.

Figuur 42: Confrontatie woningbehoefte tot en met 2030 met planaanbod gemeente Gennepe naar prijssegmenten



Bron: Progneff2021, BRP gemeente Gennepe (2023), Planaanbod gemeente Gennepe (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

Ook naar woningtype nog invulling gewenst in gemeente Gennepe

We hebben vervolgens het planaanbod ook naar woningtypen in beeld gebracht. Ook hiervoor geldt dat van veel plannen nog onbekend is in welke woonvorm deze worden uitgevoerd. We weten dat in ieder geval 80 woningen levensloopbestendig worden uitgevoerd, waarvan het merendeel grondgebonden. Dit betekent dat er nog extra ruimte is om levensloopbestendige woningen toe te voegen. Er is volgens het optimalisatiescenario namelijk behoefte aan +595 woningen. Ook een deel van de vraag naar regulier grondgebonden wonen kan wellicht levensloopbestendig opgeleverd worden.

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