

Afdeling	: R&E - Algemeen	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Jeroen Veraa j.veraa@weert.nl, 0495-575350	DJ-2930524
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Zaaknummer: 2907954
		Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Startnotitie Volkshuisvestingsprogramma.

Voorstel

1. De startnotitie voor het volkshuisvestingsprogramma vast te stellen;
2. Het woningmarktonderzoek als bouwsteen voor het volkshuisvestingsprogramma vast te stellen;
3. De woonzorganalyse als bouwsteen voor het volkshuisvestingsprogramma vast te stellen.

Inleiding

In het coalitieprogramma Weert 2022-2026 wordt met het programma "Goed wonen voor elke doelgroep" ingezet op het realiseren van 1000 woningen en het in voorbereiding hebben van 1000 woningen voor deze periode. Niet alleen in de stad maar ook in de kerkdorpen, afgestemd op de behoefte van de verschillende doelgroepen.

Ook de Rijksoverheid heeft inmiddels ingezien dat het noodzakelijk is om zelf weer de regie te nemen om ervoor te zorgen dat voldoende betaalbare en kwalitatieve woningen beschikbaar zijn voor alle inwoners van Nederland. Om deze doelen te behalen werkt het rijk aan de invoering van de Wet versterking regie volkshuisvesting. Onderdeel van deze wet zijn de invoering van de instructieregels voor het opstellen van een Volkshuisvestingsprogramma (VHP), een verplicht programma als onderdeel van de Omgevingsvisie zoals aangekondigd in de Omgevingswet.

Het programma is de opvolger van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025. Het programma is een gemeentelijk programma en heeft net zoals de eerdere structuurvisie een duidelijke regionale component. Dit is noodzakelijk omdat de programma's per gemeente, op elkaar afgestemd moeten worden. Zo wordt inzichtelijk of elke gemeente in onze woningmarktregio (Midden-Limburg) haar opgave realiseert. Deze bijdrage bestaat uit het bouwen van voldoende woningen voor de elke doelgroep (denk hierbij aan mensen met een sociale of medische urgentie, zij die uitstromen uit intramurale situatie, dak- en thuislozen en statushouders, etc.) in iedere prijs categorie.

Het programma bouwt voort op de kaders die door de gemeenteraad zijn vastgesteld zoals de Omgevingsvisie Weert en de ruimtelijke ontwikkelstrategie. Het programma concretiseert deze raadsvisie naar uitvoerbare gebieds- projectontwikkelingen. Naast de kaders die de raad heeft vastgelegd zijn de woonzorganalyse en het woningmarktonderzoek belangrijke bouwstenen voor het programma. Beide onderzoeken zijn gebaseerd op data-analyse op basis van de Etil-prognose.

In te vullen door het B&W secretariaat:

- ☐ Akkoord
☒ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
☐ Anders, nl.:

- ☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 16-06-2025

Nummer: 4

De secretaris 

Op deze basis doen woningmarktonderzoekers een aanname voor de te verwachte woningbehoefte van de inwoners binnen onze eigen gemeente. De woningbehoefte van woningzoekenden die nu niet in Weert wonen maar wel overwegen in Weert te gaan wonen wordt wel in de onderzoeken beschreven maar niet in aantallen gekwantificeerd. Dit is mede de reden waarom de woningbehoefte qua aantallen in het woningmarkt onderzoek met ca 1.000 woningen niet in verhouding lijkt te staan ten opzichte van de ambitie van 4.650 woningen.

Deze "plusambitie" is onder andere noodzakelijk om nieuwe medewerkers een woning te bieden die willen gaan werken bij de bedrijven waarvoor we nieuwe bedrijventerreinen ontwikkelen. Tevens bieden we met deze extra ambitie ruimte om het woningaanbod in Weert betaalbaar te houden omdat de druk op de woningmarkt vanuit de MRE-regio groot is en de woningzoekenden uit deze regio ook op zoek zijn naar een betaalbare woning. Om beter zicht te krijgen op de woningzoekende vanuit met name de MRE-regio en de effecten van de schaa sprong van met name de hightech-sector op de Weerter woningmarkt voeren we momenteel samen met Nederweert een agglomeratie-effectonderzoek uit. De resultaten hiervan worden rond de zomervakantie verwacht en dienen ook als bouwsteen voor het programma.

Doel(en)

Dit programma draagt bij aan de volgende doelen uit de begroting 2025:

- Er zijn meer betaalbare woningen beschikbaar;
- Krapte op de woningmarkt verminderen;
- Versterken van een diverser woningaanbod in de wijk.

Resultaten

Het programma onderzoekt en beschrijft de maatregelen die noodzakelijk zijn om de huidige onbalans tussen vraag en aanbod in de Weerter woningmarkt op te heffen, rekening houdend met de invloed van de ons omliggende gemeentes en regio's. Druk van de Eindhovense / MRE woningmarktregio is hierbij de belangrijkste als het gaat beschikbaarheid en betaalbaarheid van wonen.

De Midden Limburgse woningmarktregio (Nederweert en een deel van Leudal) is juist weer belangrijk voor inwoners van deze gemeenten die ouder worden en dan juist dicht bij voorzieningen, in Weert, willen gaan wonen.

Activiteiten

- Opstellen agglomeratie-effect onderzoek;
- Opstellen Volkshuisvestingsprogramma volgens het proces zoals beschreven in de startnotitie.

Argumenten

1.1 Het Volkshuisvestingsprogramma helpt om wettelijke kaders en gemeentelijke beleidskaders te vertalen naar concrete woningbouwprojecten en gebiedsontwikkelingen.

Het programma vertaalt de doelen in de Omgevingsvisie en de Ruimtelijke ontwikkelstrategie naar zowel kwantitatieve als kwalitatieve woonprogramma's per nieuwbouwproject of gebiedsontwikkeling. Duidelijk wordt voor wie we wat bouwen, op welke locatie en hoe de bestaande woningvoorraad beter benut kan worden.

2.1 Het woningmarkt onderzoek is een belangrijke bouwsteen voor het Volkshuisvestingsprogramma.

Het woningmarkt onderzoek bevat belangrijke data over de kwalitatieve en kwantitatieve woningopgave op basis van de te verwachte behoefte van de inwoners van Weert. Daarnaast beschrijft het woningmarkt onderzoek de aanvullende vraag door woningbehoeftes van mensen buiten Weert die graag in Weert willen komen wonen. Vaststelling van dit rapport zorgt dat deze rapportage als bouwsteen voor het programma gebruikt kan worden.

3.1 De woonzorganalyse is een belangrijke bouwsteen voor het volkshuisvestingsprogramma.

De woonzorganalyse bevat belangrijke data over de kwalitatieve en kwantitatief te verwachten woonzorgvraag nu en in de nabij toekomst. Op basis van deze data zorgen we dat in het programma voldoende zorggeschikte woningen beschikbaar zijn / worden gepland passend bij de behoefte die de (toekomstig) bewoner hieraan stelt. Vaststelling van dit rapport zorgt dat deze rapportage als bouwsteen voor het programma gebruikt kan worden.

Kanttekeningen en risico's

De behandeling van de Wet versterking regie volkshuisvesting moet nog plaatsvinden in Tweede en Eerste kamer. Op onderdelen zou de wet dus nog aangepast kunnen worden, echter de verwachting is dat de hoofdlijnen in stand blijven omdat deze al zijn opgenomen in de huidige Woondeals die Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen met elkaar gesloten hebben.

Financiële, personele en juridische gevolgen

In de startnotitie is een voorstel opgenomen om te komen tot werkgroepen op diverse thema's. het programma is een afdelingoverstijgend programma waar naast de input van R&E ook de input van OCSW cruciaal is.

Daarnaast merken we nu al dat eisen vanuit de Woondeal en Woontop ten aanzien van het voeren van regie op de volkshuisvesting een zware claim leggen op de capaciteit van wonen. Zo dienen er steeds meer data met provincie en rijk gedeeld te worden over plancapaciteit en de voortgang hieromtrent (half jaarrapportages) en wordt deelname aan regionale versnellingstafels en diverse ambtelijke en bestuurlijke overleggen verwacht. Ook dienen diverse onderzoeken zoals woningmarktonderzoeken vaker geactualiseerd te worden. De exacte impact van deze eisen worden nader inzichtelijk gemaakt in het programma.

Overleg gevoerd met

Intern:

- Roy Thijssen, Strategisch adviseur Ruimte en Economie;
- Saskia Doek, Strategisch adviseur OCSW;
- Shahrzad Hassasian, beleidsmedewerker wonen;
- Selma van Mensvoort, afdelingshoofd Ruimte, Economie & Vastgoed;
- Afgestemd in het programma overleg omgevingsprogramma's;
- Afgestemd in het DT.

Extern:

- Gemeenten Nederweert, Leudal, Maasgouw, Roermond, Echt-Susteren en Roerdalen door gezamenlijk opstellen van:
 - o De woonzorganalyse;
 - o Woningmarktonderzoek;Deze onderzoeken zijn afgestemd met de provincie Limburg.
- Stakeholders zoals genoemd in de woonzorganalyse en het woningmarktonderzoek;
- Marktkennerspanel t.b.v. het agglomeratie-effect onderzoek bestaande uit makelaars, hypotheekadviseurs, ontwikkelaars, corporaties, ouderenzorgaanbieders, provincie Limburg en het ministerie van VRO.
- Companen B.V.
- Bureau HHM
- Infact Research

Participatie

De participatie staat beschreven in paragraaf 6.3 van de startnotitie.

Communicatie

Aan de hand van het plan van aanpak paragraaf 5.1 Plan van aanpak en paragraaf 6.3 Participatie wordt de communicatie verder uitgewerkt bij het opstellen van het programma.

Deze startnotie inclusief bijlagen wordt toegevoegd aan de TILS-lijst van de gemeenteraad.

Planning

Een uitgebreide planning is opgenomen in paragraaf 6.6 van de startnotitie. Globaal ziet de planning er als volgt uit:

- | | |
|--|--------------------------|
| - Stap 1 aftrap en voorbereiding | mei – juni 2025; |
| - Stap 2 van doel naar uitvoering | juli – september 2025; |
| - Stap 3 programma, gebiedspaspoorten, maatregelen | oktober – december 2025; |
| - Stap 4 eindredactie en plaatsen in DSO | Q1 2026. |

Evaluatie

Het programma zal zeker de eerste jaren een dynamisch document zijn. Maatregelen die nu opgenomen worden om de krapte op de woningmarkt het hoofd te bieden zullen door partners corporaties, zorgpartijen, ontwikkelaars, zelfbouwers etc. uitgevoerd worden. Door de uitvoering te monitoren zien we of de genomen maatregelen het juiste effect hebben en kunnen we waar nodig bij sturen. Ook het effect van veranderende regelgeving binnen het woondomein maar zeker ook het zorgdomein zullen vragen om monitoring en bijsturing van het huidige programma. Op dit programma zal het principe van onze PDCA-cyclus (plan-do-check-act) nadrukkelijk van toepassing zijn.

Bijlage(n)

- 00. Startnotitie volkshuisvestingsprogramma (VHP)
- 01. Woningmarktonderzoek Weert
- 02. Woonzorganalyse Midden-Limburg

Startnotitie volkshuisvestingsprogramma (VHP)



1. INLEIDING

In het coalitieprogramma Weert 2022-2026 wordt met het programma "Goed wonen voor elke doelgroep" ingezet op het realiseren van 1000 woningen en het in voorbereiding hebben van 1000 woningen voor deze periode. Niet alleen in de stad maar ook in de kerkdorpen, afgestemd op de behoefte van de verschillende doelgroepen.

Ook de Rijksoverheid heeft inmiddels ingezien dat het noodzakelijk is om zelf weer de regie te nemen om ervoor te zorgen dat voldoende betaalbare en kwalitatieve woningen beschikbaar zijn voor alle inwoners van Nederland. Om deze doelen te behalen heeft zij de volgende actielijnen uitgezet die moeten leiden tot meer regie vanuit alle lagen van de overheid:

- Nationale woonagenda 2018-2021 is geïntroduceerd;
- Regionale Woondeals door geheel Nederland;
- Wijziging Omgevingswet die het hebben van een Volkshuisvestingsprogramma (VHP) verplicht stelt.
- Wet versterking regie op Volkshuisvesting;

Het thema volkshuisvesting staat hierdoor opnieuw hoog op alle agenda's, niet alleen in Weert maar ook provinciaal en landelijk. Sinds het einde van de economische crisis trekt de behoefte voor woningen enorm aan, mensen gaan weer de woningmarkt op. Het landelijk en provinciaal beleid is echter tot 2018 nog sterk gericht op beperkte groei. Deze combinatie heeft ertoe geleid dat de fricties tussen vraag en aanbod enorm zijn toegenomen. Met name de betaalbare woningmarkt staat onderdruk. Dit is de reden dat in alle Woondeals en de in voorbereiding zijnde Wet versterking regie Volkshuisvesting de 30-37-33%-regel is opgenomen. Elke gemeente die minder dan 27% aan sociale huurwoningen heeft, dient in zijn totale nieuwbouw planvoorraad 30% aan sociale huurwoningen te voorzien, 37% aan betaalbare koopwoningen of midden huurwoningen en maximaal 33% aan vrije sector koop of huur.

De Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 is aan vernieuwing toe omdat deze niet geheel meer aansluit bij de huidige woningbouwbehoefte en ambities. Op basis van deze structuurvisie heeft Weert in deze periode ingezet op groei van 200-225 woningen per jaar. Dit zijn jaarlijks 100 – 125 woningen meer dan de woningbehoefte conform de Etil prognose 2021. De transformatie van leegstand vastgoed en kwaliteitsarme locaties, al dan niet gecombineerd met het saneren van milieuhinderlijke bedrijven in woonwijken, is succesvol gebleken. Ondanks deze aanpak blijft ook in Weert de druk op de woningmarkt onverminderd hoog.

2. AANLEIDING & CONTEXT

De regie op de volkshuisvesting wordt uiteindelijk verankert in de Wet versterking regie volkshuisvesting waarbij gemeenten nadrukkelijk de instructieregels en besluiten van Rijk én provincie dienen over te nemen in hun gemeentelijk VHP. Vooruitlopend op de Wet heeft het Rijk Woondeals gesloten waarin de basis van de Wet is verankerd.

Dit programma is bovendien net als de andere Omgevingsprogramma's een programma onder de Omgevingswet, waarbij het de schakel vormt tussen de omgevingsvisie en het omgevingsplan.

Schematisch ziet de positionering van het programma door de wet er als volgt uit (waarbij het rijk en provincie het programma inmiddels VHP noemt, hanteerde men bij onderstaand schema men nog de term Vhv-programma):

Systeem Wet versterking regie volkshuisvesting



Het gemeentelijk VHP wordt dus ingericht binnen het raamwerk van de kaders het rijks- en provinciale VHP. Dit is de reden waarom de 7 Midden-Limburgse gemeenten ervoor kiezen om een gezamenlijk raamwerk op te stellen waarbinnen zij het gemeentelijk VHP verder uitwerken. Deze werkwijze past bij de wijze waarop de regio Midden-Limburg ook al heeft samengewerkt bij het opstellen van de Structuur Wonen Midden-Limburg 2022 – 2025 en eerdere structuurvisies. De regionale structuurvisie wordt vervangen door het gemeentelijk VHP. Echter dienen diverse onderdelen uit het gemeentelijk VHP regionaal en provinciaal afgestemd te worden (conform instructieregels). Om deze afstemming praktisch te laten verlopen is een regionaal raamwerk voor het gemeentelijk VHP een pré.

Sinds het opstellen van de Woondeal Limburg (maart 2023) is de landelijke urgentie om extra (betaalbare) woningen toe te voegen boven op de afspraken uit de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 op de kaart gezet. Dit past binnen de groeiambitie van de door de raad op 12 juni 2024 vastgestelde Omgevingsvisie Weert waar uitgegaan wordt van een bevolkingsgroei van 10 tot 20% in 2040. Deze visie is verder geconcretiseerd in de Ruimtelijke Ontwikkelstrategie Weert, door de raad vastgesteld op 4 november 2024 én Versnellingsagenda vastgesteld door het college op 17 december 2024. Om deze versnelling vorm te geven, heeft de raad op 13 juli 2024 3 miljoen Euro vrijgemaakt voor de aanpak versnelling woningbouw. Dit alles blijven we doen binnen het thema Weert gaat groeien, onder andere vanuit de principes 'Beheerste groei vanuit eigenheid' en 'Verwonder je in de groene thuishaven Weert'.

De doelen en ambities, zoals beschreven in de Omgevingsvisie Weert, vastgesteld door de raad, vragen samen met de wettelijke verplichting om een nadere uitwerking en concretisering in een VHP. Met de invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is het instrument regionale structuurvisie komen te vervallen. Gemeenten zijn verplicht een VHP op te stellen. De koers van de Omgevingsvisie blijft in dit VHP het uitgangspunt aangevuld met de eisen die de Wet Versterking regie Volkshuisvesting aan dit programma gaat stellen. De Wet is ter behandeling naar de Tweede Kamer gestuurd. De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) heeft de wens dat de Wet per 1 januari 2026 in werking zal treden. Aangezien de Tweede én Eerste kamer de Wet nog dienen te behandelen is het sterk de vraag of deze ambitie gehaald gaat worden. Met de komst van het VHP ter vervanging van de structuurvisie verschuift het zwaartepunt van visie-beleid (structuurvisie) naar beleid-uitvoering (VHP). Het Rijk heeft de bevoegdheid van het programma gelegd bij het college. Weert kiest ervoor om de raad bij het opstellen te betrekken middels de raads werkgroep ruimte en de raad middels wensen en bedenkingen te consulteren. Mocht bij de uitwerking blijken dat er onderdelen van het programma zijn

die toch de bevoegdheid van de raad betreffen, worden deze ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.

Landelijk is er een tekort aan ongeveer 300.000 woningen. Het aantal huishoudens groeit tot 2030 met ongeveer 600.000. De landelijke woningbouwopgave tot 2030 bedraagt daarmee 900.000 woningen. Op 9 maart 2023 tekenden Rijk, Provincie Limburg, Limburgse woningcorporaties, het Waterschap Limburg en alle Limburgse gemeenten de "Woondeal Limburg, Wonen in Limburg, Bereikbaar voor iedereen!". Doel van de Woondeal is de realisatie van bruto 26.550 woningen provincie breed tot 2030 om het woningtekort terug te dringen. Tevens is een ambitie uitgesproken van nog eens 20.000 woningen. Voor Weert resulteert dit momenteel in een ambitie van 4.650 woningen. Met een door het rijk gevraagde benodigde plancapaciteit van minimaal 130% betekent dit voor Weert een plancapaciteit van minimaal 6.045. (Men gaat ervanuit dat bij een plancapaciteit van minimaal 130% uiteindelijk 100% van de plannen gerealiseerd kan worden omdat plannen in de tijd vertragen dan wel tijdens de verdere planuitwerking niet haalbaar blijken etc.).

Voor Weert is een woningmarktonderzoek uitgevoerd (als bijlage toegevoegd). Voor de autonome woningbehoefte zijn er nog een kleine 1000 woningen noodzakelijk. Dit heeft er vooral mee te maken dat het inwonersaantal, gebaseerd op basis van demografie voor Weert, al jaren krimpt. (Er overlijden meer inwoners dan er geboren worden). De groei van Weert komt volledig voor rekening van gezinsverdunding en de instroom van mensen buiten Weert die graag in Weert willen wonen. Deze instroom van buitenaf is noodzakelijk om de banen die in Weert vrijkomen als gevolg van inwoners die met pensioen gaan op te vullen door jongere inwoners die nog wel deelnemen aan het arbeidsproces.

Anderzijds komen er nieuwe inwoners bij die nu nog in de landelijke omliggende gemeenten wonen en die als senior graag dichterbij voorzieningen willen gaan wonen. Daarnaast zien we dat de bedrijvigheid in de MRE-regio meer mensen aantrekt dan waarvoor deze regio op dit moment kan bouwen. Ook deze mensen kijken naar Weert als potentiële woonstad. De Omgevingsvisie en Ruimtelijke ontwikkelstrategie voorzien in de uitbreiding van bedrijventerreinen. Om de mensen die bij deze bedrijven gaan werken te voorzien in hun woningbehoefte dienen er extra woningen gebouwd te worden. Om een goed beeld te krijgen welke woningbehoefte deze totale groep heeft, wordt aanvullend op het woningmarkt onderzoek een agglomeratie-effect onderzoek uitgevoerd. Die ook de woonwensen van deze inwoners in beeld brengt en een beter beeld heeft bij de kwalitatieve behoefte van de 4.650 woningen die wij als groeiambitie gedefinieerd hebben.

Het woningmarktonderzoek én het agglomeratie-effect onderzoek zijn daarmee 2 belangrijke bouwstenen voor het VHP voor de bepaling van de kwantitatief en kwalitatieve woningbehoefte.

De krapte op de (koop)woningmarkt is in 2024 toegenomen. Dit blijkt uit de krapte indicatoren van NVM. Voor een evenwichtige koopmarkt met voldoende keuze moet de krapte-indicator tussen de 5 en 10 liggen. Voor 2024 ligt de krapte-indicator voor alle woningtypes onder de 5. Dit betekent dat de druk op de woningmarkt erg groot is. Met uitzondering van de 2-onder-1-kap woningen is in alle segmenten de druk in 2024 toegenomen t.o.v. 2023. Als gemeente kunnen we deze cijfers positief beïnvloeden door het faciliteren van extra nieuwbouwwoningen.

	2023	2024
Tussenwoning	1,5	1,3
Hoekwoning	2,4	1,4
2-onder-1-kap	1	1,6
Vrijstaand	4,4	3,9
Appartement	3	1,6

De gemiddelde actieve zoekduur in de sociale huur bedraagt 36 maanden. De opvangvoorziening voor ontheemde Oekrainers heeft met 410 bewoners de maximale capaciteit bereikt en is daarmee stabiel t.o.v. 2023. De taakstelling huisvesting vergunninghouders bedroeg voor 2024 117 vergunninghouders (taakstelling 2024 van 103

+ 14 achterstand van 2023). In 2024 zijn 89 vergunninghouders gehuisvest. Daarmee bedraagt de achterstand aan het einde van 2024 28 vergunninghouders.

Voor 2025 staat de herijking van de Woondeal Limburg op de planning. In de herijking wordt de programmering van de 26.550 en 20.000 verder uitgewerkt (4.650 woningen voor Weert). Ter voorbereiding van de afspraken met het Rijk over de herijking van de Woondeal heeft de provincie Limburg samen met de Limburgse gemeenten op 27 november 2024 een addendum op de Woondeal opgesteld. Dit addendum vormt samen met de Woonop-afspraken van 11 december 2024 de basis voor de herijking van de Woondeal Limburg.

3. AMBITIE, MAATSCHAPPELIJKE EFFECTEN & DOELEN (doelenboom)

De komende periode moet de woningbouwproductie van woningen in alle prijssegmenten van zowel de (sociale) huur als de private koop omhoog om het huidige woningtekort weg te werken én om te kunnen voldoen aan de toekomstige woningbehoefte. Als gemeente bouwen we zelf geen woningen, we faciliteren en stellen de kaders waarbinnen de bouw van woningen mogelijk wordt.

In 2023 werd de Woondeal Limburg getekend omdat de landelijke behoefte aan extra woningen ook in Weert voelbaar is. Hierdoor kwam er weer meer ruimte om extra woningen boven op de behoefte te realiseren. Deze ambitie is vertaald in Ruimtelijke ontwikkelstrategie Weert vastgesteld als zijnde een groei van 4.650 woningen.

Op 25 oktober heeft de raad de Woonzorgvisie Weert “een eigen (t)huis een plek onder de zon” vastgesteld. Daarin is beschreven hoe we kijken naar wonen-met-welzijn-en-ondersteuning en de rolverdeling tussen gemeente, zorgaanbieders, woningcorporaties én inwoners ten aanzien van de doelstelling dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. De doelen van deze woonzorgvisie nemen we mee bij het uitwerken van het VHP. Aanvullend op het opstellen van de visie is samen met de andere Midden-Limburgse gemeenten een woonorganalyse opgesteld. Daarmee is de behoefte aan ‘wonen-met-ondersteuning’ in beeld gebracht. Deze analyse vormt input voor het VHP, zie verder onder 5.1.

Dit programma draagt bij aan de volgende maatschappelijke effecten:

- Inwoners wonen passend bij hun behoefte;
- Weert vervult een centrumfunctie voor haar omgeving;
- Weert heeft een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.

Dit programma draagt bij aan de volgende doelen:

- Krapte op de woningmarkt verminderen;
- Versterken van een gevarieerd en betaalbaar woningaanbod.

4. KADERSTELLING

4.1 Europese, landelijke en provinciale kaders

De Europese regelgeving heeft aanzienlijke gevolgen voor het Nederlandse woonbeleid.

Hier zijn enkele belangrijke punten:

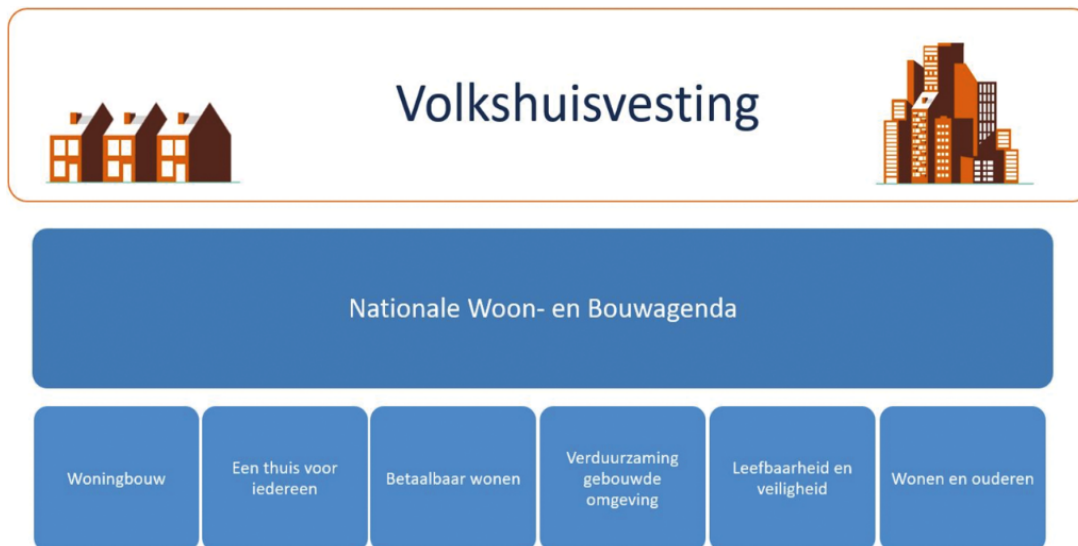
- Duurzaamheid en Energie-efficiëntie:
- De Richtlijn Energieprestatie van Gebouwen (EPBD);
- Milieu- en Veiligheidsnormen;
- Sociale Huisvesting:
Europese regelgeving ondersteunt de financiering van sociale huisvesting door middel van subsidies en leningen. Dit helpt Nederland om betaalbare woningen te bieden aan lage- en middeninkomensgroepen, maar vereist ook dat deze woningen voldoen aan de EU-normen voor duurzaamheid en energie-efficiëntie.
- Vergunningen en Administratieve Lasten:
Striktere milieueisen bijvoorbeeld ten aanzien van stikstof en verplichte rapportages over duurzaamheid en milieueffecten kunnen leiden tot vertragingen in bouwprojecten. Wat de planning en uitvoering van woningbouwprojecten kan beïnvloeden.
- Innovatie en Technologische Ontwikkelingen:
De nadruk op duurzaamheid en energie-efficiëntie stimuleert innovatie in de bouwsector.

- De uitspraak van het Europese Hof voor de rechten van de Mens m.b.t. het recht van woonwagengebouwen om in een woonwagen te leven, en dat gemeenten dit dienen te faciliteren.

Deze regelgeving zorgt ervoor dat Nederland zich blijft ontwikkelen richting een duurzamere en efficiëntere woningbouwsector, maar brengt ook uitdagingen met zich mee op het gebied van kosten, administratieve lasten en naleving van de normen.

Rijksbeleid op hoofdlijnen:

- De Nationale woon- en bouwagenda plus 6 programma's op het gebied van wonen. De 6 programma's zijn:
 - o Programma woningbouw:
Doel van het programma is het bouwen van 100.000 woningen per jaar.
 - o Programma een thuis voor iedereen: Doel van dit programma is het zorgdragen dat voor mensen uit specifieke doelgroepen als ook mensen met een sociale of medische urgentie, zij die uitstromen uit intramurale situatie, dak- en thuislozen en statushouders, voldoende betaalbare woningen zijn.
 - o Programma betaalbaar wonen:
Doel van dit programma is te zorgen dat de woonlasten voor meer mensen in redelijke verhouding tot het inkomen komt te staan én dat meer mensen een voor hen passende en betaalbare woning kunnen krijgen.
 - o Programma Verduurzaming gebouwde omgeving:
Doel van dit programma is versneld de CO2 uitstoot en het gasgebruik in de gebouwde omgeving verminderen.
 - o Programma leefbaarheid en veiligheid:
Doel van dit programma is het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid in 20 focusgebieden in 19 steden.
 - o Programma wonen en zorg voor ouderen:
Doel van dit programma is het creëren van voldoende geschikte woningen voor ouderen, zodat zij langer zelfstandig kunnen wonen en het bevorderen van een leefomgeving waarin ouderen zich veilig en prettig voelen.



De programma's worden verder uitgewerkt in de lijn van de Woondeal. De eerste 3 programma's zijn inmiddels verankerd in de Woondeal Limburg. Het programma wonen en zorg voor ouderen wordt momenteel verder uitgewerkt en wordt concreet opgenomen in de herijkte Woondeal Limburg.

Het programma Leefbaarheid en Veiligheid geldt voor 20 focusgebieden in 19 gemeenten. Weert ligt niet in één van deze focusgebieden. Dit wil echter niet zeggen dat we er daarom geen aandacht aan moeten hebben. Het is juist belangrijk om de leefbaarheid en veiligheid op niveau te houden of zelfs te verbeteren om te voorkomen dat Weert één of meerdere landelijke focusgebieden wordt. Voor de Sint Jozeflaan West hebben wij middelen uit het Volkshuisvestingsfonds ontvangen. Dit Rijksfonds is gericht op het verbeteren van

leefbaarheid en veiligheid in wijken en past binnen de strategische visie van de gemeente Weert.

De Wet Regie op de Volkshuisvesting zou worden ingevoerd op 1 januari 2024. Hierin wordt de wettelijke basis van de programma's verankerd. De wet bevat wijzigingen in verschillende wetten, zoals de Omgevingswet, Woningwet, Huisvestingswet 2014 en Wet maatschappelijke ondersteuning 2015. Het wetsvoorstel is vertraagd. Invoering wordt nu per 1 januari 2026 verwacht. De Wet gaat strikte raamwerken voorschrijven (middels instructieregels en besluiten) waaraan de volkshuisvestelijke programma's moeten voldoen. Gemeenten dienen de landelijke en provinciale kaders over te nemen in het eigen programma. Met de invoering van de Wet versterking regie volkshuisvesting worden de volgende 5 wetten aangepast:

- Algemene wet bestuursrecht;
- De Huisvestingswet;
- De woningwet;
- Omgevingswet;
- Wet maatschappelijke ondersteuning.

Daarnaast is de wet van invloed op:

- Urgentie aandachtsgroepen;
- Huisvestingsverordening;
- Leegstand;
- Huisvesting internationale werknemers.

4.2 Omgevingsvisie en lokale kaders

Weert heeft in de vorm van de Omgevingsvisie één integrale visie voor de fysieke leefomgeving op het gehele grondgebied. Deze visie geeft op hoofdlijnen de koers en doelstellingen weer. Dit programma is bovendien net als de andere Omgevingsprogramma's een programma onder de Omgevingsvisie, waarbij het de schakel vormt tussen de omgevingsvisie en het omgevingsplan.

De afspraken rondom woningbouwaantallen en typologieën liggen vast in de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025.

De uitgangspunten voor wonen met zorg en welzijn zijn vastgelegd in de Woonzorgvisie Weert vastgesteld door de raad in oktober 2023.

De Structuurvisie Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 en de Woonzorgvisie Weert gaan op in het gemeentelijk Volkshuisvestingsprogramma (VHP).

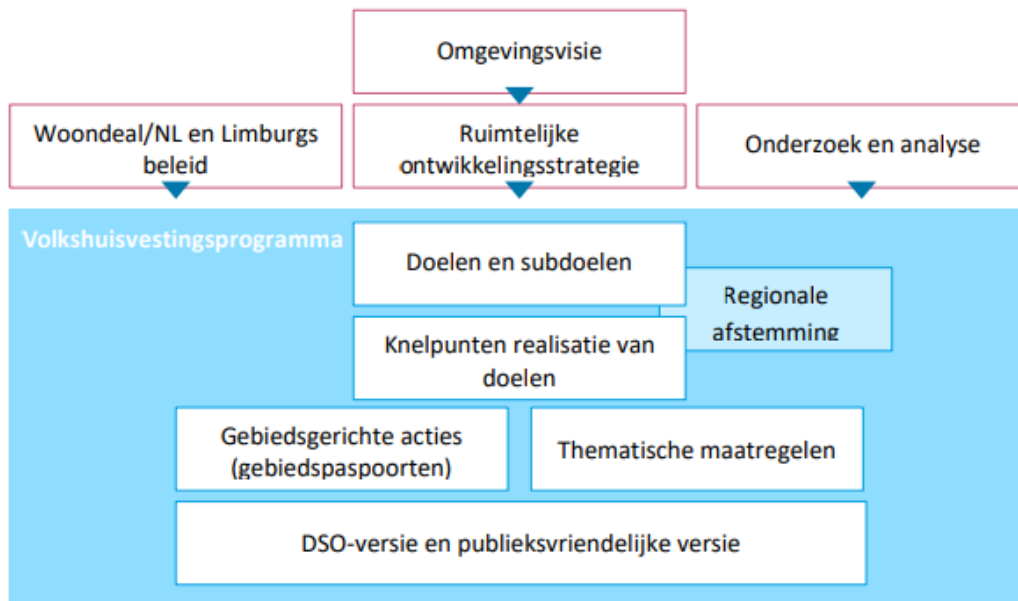
4.3 Kaders van partners

Op Midden-Limburgs niveau wordt het programma afgestemd conform instructieregels rijk en provincie. Met de woningcorporaties worden jaarlijks prestatieafspraken gemaakt. Kaders uit het VHP worden hierin opgenomen.

I. PLAN VAN AANPAK

5.1 Globale aanpak

Companen is gevraagd om offerte uit te brengen om het programma mede op te stellen. Schematisch ziet het plan van aanpak er als volgt uit en richt zich op de blauw omkaderde stappen (de rood omkaderde stappen zijn reeds doorlopen / vastgesteld en gelden als uitgangspunten voor het VHP):



Stap 1: aftrap en voorbereidingen

Doel: concretiseren werkafspraken en verwachtingen, goed zicht krijgen op de context Weert, lopende processen, verhoudingen, zwaartepunten in andere beleidsterreinen. Ook inventariseren van de huidige woningmarktsituatie in Weert.

Werkwijze:

- Opstellen regionale raamwerk voor het gemeentelijk VHP (opgesteld met de 7 Midden-Limburgse gemeenten waardoor de opbouw van het VHP voor de 7 gemeenten gelijk is);
- Verkenning bestaande kaders;
- Invulling regionaal raamwerk middels gemeentelijk bestaand beleid en indien noodzakelijk herijking van bestaand beleid c.q. voorstellen voor de ontwikkeling van nieuwe beleidskaders;
- Verrijking woningbouwlocatiekaart uit Juno
Met gegevens over wijkopbouw, voorzieningenstructuur (zorg, winkels, ontmoeting), etc;
- Bespreken proces VHP in raads werkgroep ruimte.

Stap 2 van doel tot uitvoering

Doel: komen tot concrete meetbare doelen voor de volkshuisvestingsopgave. En (knellende) opgaven om die doelen te kunnen bereiken.

Werkwijze:

- Doelen en subdoelen uitgewerkt in een koersnotitie.
Doelen rond benutten van de bestaande voorraad, nieuwbouw, huisvesting ouderen, huisvesting aandachtsgroepen, stedelijke vernieuwing/leefbaarheid en verduurzaming. We herleiden de doelen zo veel mogelijk uit de bestaande visies als de Omgevingsvisie, woondeal, etc. Ook de verstedelijkingsstrategie Limburg Centraal en diverse gebiedsontwikkelingen krijgen een plek.
- Kansen en knelpunten rond realiseren van doelen afstemmen met externe stakeholders (corporaties, bouwers/ontwikkelaars, zorginstellingen)
Met deze stakeholders wordt nagegaan welke kansen er zijn en welke randvoorwaarden daarbij gelden voor de invulling van de volkshuisvestelijke opgave. Daarbij wordt zowel gekeken naar de kansen door nieuwbouw als door benutting van de bestaande voorraad. Hierbij wordt gekeken naar de mogelijkheden voor verschillende doelgroepen, bijvoorbeeld ook vanuit het project Beethoven en uitstraling naar Weert. De resultaten worden uitgewerkt volgens een vast format: doelen - inspanning - randvoorwaarden. Bij die randvoorwaarden gaat het ook over flankerend beleid (Wmo, ruimtelijk beleid, leefbaarheid, mobiliteit, etc.);
- Regionale afstemming doelen uit koersnotitie.

Afgestemd wordt hoe verschillende lokale doelen zich tot elkaar verhouden. Er wordt nagegaan of de uitwerking over de gemeenten getypeerd kan worden als evenwichtig; dus niet dat de ene gemeente naar rato aanzienlijk meer doet dan een andere gemeente.

- Regionale kennisbijeenkomst gemeenteraden: kaders en knelpunten in beeld.
Aan de gezamenlijke gemeenteraden worden de kaders gepresenteerd die bij de uitwerking van het VHP naar voren komen maar ook de knelpunten waar in het volkshuisvestingsbeleid een oplossing voor moet komen. Met de raden wordt afgesteld of zij dit herkennen en welke wensen en bedenkingen zij hebben.

Stap 3: invullen van het programma, gebiedspaspoorten en maatregelen

Doel: vertalen van de doelen en knelpunten om die doelen te bereiken naar concrete maatregelen, zowel op gebiedsniveau (dus onderscheid tussen wijken en kernen) en door concrete thematisch gesorteerde maatregelen.

Werkwijze:

- Van knelpunten naar gebiedsgerichte oplossingen; bouwstenen voor een programma.
Aan de hand van een wijkenworkshop met de projectgroep, aangevuld met medewerkers van diverse afdelingen, wordt aan de slag gegaan om aan de geconstateerde knelpunten concrete oplossingen te verbinden. We gaan na welke maatregelen in welke wijk/welk dorp effectief zijn. We zoeken daarbij aansluiting bij de uitkomsten van de sessies voor de verstedelijkingsstrategie over woonmilieus. We ordenen deze informatie voor de deelgebieden in gebiedspaspoorten: een kaart met concrete richtingen per gebied. In dit paspoort komt naar voren welke doelen we in welke wijk (of kern) centraal stellen. Dit helpt bij prioritering van nieuwe projecten, en zorgt er ook voor dat de te kiezen maatregelen gebied specifiek zijn.
- Thematische maatregelen als flankerend instrumentarium
Daarnaast werken we een eerste aanzet van concrete thematische maatregelen uit. Denk hierbij ook aan de invulling van fair-share-afspraken, huisvestingsverordening en in te zetten instrumentarium. We maken hiermee een groslist van mogelijke instrumenten en interventies voor het VHP.

Stap 4: eindredactie

Doel: tekst van het VHP gereed voor besluitvorming.

De verzamelde input wordt uitgewerkt naar het VHP. Bij het VHP bundelen we de input op een manier die nauwgezet aansluit bij de contouren zoals in het Besluit versterking regie volkshuisvesting zijn uitgewerkt.

5.2 Raakvlakken en samenhang met andere programma's

Het VHP voorziet in een uitbreiding van de huidige woningvoorraad. Daarmee raakt VHP feitelijk alle andere programma's. Bij verdichting van het huidige woonprogramma in het huidige verstedelijkt gebied heeft dit raakvlakken met het programma Binnenstad en ook het programma Bedrijventerreinen betreffende de mogelijkheden voor bedrijventerreinen binnen de ringbanen om te verkleuren. Daar waar de uitbreiding plaatsvindt in de dorpen en de kernrandzones komt het spanningsveld met de programma's Groen/Blauw en het Buitengebied om de hoek. Het programma Energietransitie is randvoorwaardelijk voor het kunnen realiseren van voldoende huisaansluitingen op het energienet. Daarnaast voorziet het programma in de aanpak van de energietransitie voor de bestaande woningvoorraad.

Het programma heeft raakvlakken met het volgende (woon)beleid:

- Omgevingsvisie Weert;
- Ruimtelijke ontwikkelstrategie Weert;
- Versnellingsagenda;
- Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 (wordt vervangen door programma);
- Woonzorgvisie Weert "een eigen (t)huis een plek onder de zon;
- Plan van aanpak vervolg behoefte onderzoek standplaatsen en woonwagens;
- Beleidsnota huisvesting internationale medewerkers;
- Verordening doelgroepen sociale woningbouw 2023;
- Verordening Middenhuur Weert 2020;
- Startersregeling;
- Routekaart inclusieve samenleving 2025-2030;
- De sociale ontwikkelstrategie;

- Beleidsplan sociaal domein Midden-Limburg west 2024-2027.

Het programma beschrijft de acties die nodig zijn om de te vertalen naar gebieds- en woningbouwontwikkelingen. Daarmee is het VHP het volkshuisvestelijk programma van eisen voor ontwikkelingen als Boshoven-West, de Spoorzone, Oostelijke Stadsentree, etc.

5.3 Afbakening van het programma

Aangezien de Wet Regie op de Volkshuisvesting nog niet door de Tweede en Eerste Kamer is behandeld, is de afbakening van het programma momenteel nog niet concreet te benoemen. Het huidige programma kan ingevuld worden op basis van hetgeen nu bekend is. Het Programma wordt gevuld op basis van de kaders van de Rijksoverheid. Het rijk beschrijft hierbij de volgende doelen:

- Regie op hoeveel, waar en voor wie we bouwen
- Voldoende betaalbare woningen;
- Korte procedures;
- Eerlijke verdeling

Woningbehoefte wordt periodiek (per 2 jaar) gemonitord. Op basis hiervan wordt het woningbouwprogramma bijgestuurd. Het woonbeleid dat niet direct wordt aangestuurd vanuit De Nationale Woon- en Bouwagenda valt buiten de scope van dit programma.

5.4 Eindresultaat

We werken de verzamelde input uit naar het VHP. Bij het VHP bundelen we de input op een manier die nauwgezet aansluit bij de contouren zoals in het Besluit versterking regie volkshuisvesting zijn uitgewerkt. Zo komen de woonzorgopgave en de volkshuisvestingsopgave op een evenwichtige manier samen. Het programma bestaat in elk geval uit:

- Meetbare doelen;
- Programmering nieuwbouw en bestaande woningvoorraad om die doelen te behalen, inclusief de ruimtelijke vertaling hiervan;
- Kader voor toetsing van initiatieven ter realisatie van het programma.
- Flankerend beleid rond wonen (bouwstenen aanpalend beleid) en wonen-welzijn-zorg (bouwstenen voor Wmo).
- Aanpak monitoring en evaluatie.
- Bijlage met totaaloverzicht van thema's uit het woondomein, met korte duiding van de richting. Hierbij gaan we in op het programma, maar ook op de borging van het programma in het (programmatisch) werken binnen de gemeente. Welke competenties vraagt dit? En hoe kan dit bijdragen aan concrete en wederkerige afspraken? Deze input helpt om het VHP te vervolmaken tot een uitvoerbaar programma (met werkwijze).

De uitwerking is passend om op te nemen in het DSO.

5.5 Risico's (kansen en bedreigingen)

De Wet versterking regie Volkshuisvesting is nog niet behandeld in de Tweede- en Eerste kamer. Dit kan zomaar nieuwe inkleuring geven aan bestaand ingezet beleid bijvoorbeeld ten aanzien van wonen en zorg maar ook (arbeids)migratie. De huidige geopolitieke onrust is bepalend voor migratie net zoals de wereldwijde klimaatverandering. Daarnaast is de woningbehoefte sterk afhankelijk van de conjunctuur en de schommelingen op de hypotheekrente. De betaalbaarheid van het wonen staat onder druk, mede vanwege de stijging van de grond- en bouwkosten.

De invloed van de Metropoolregio Eindhoven (MRE) op de Weertse woningmarkt wordt steeds groter. Enerzijds betekent dit dat de woningbehoefte in Weert hoog blijft. Anderzijds zorgt dit ook voor een stabiele woningmarkt op momenten dat de woningbehoefte landelijk afneemt. Hierdoor kunnen wij als Weert een constanter beleid voeren dan andere regio's in Limburg.

De arbeidsmarkt is een bepalende factor. Momenteel zijn er in alle sectoren tekorten aan personeel. Dit geldt voor ons als gemeente, hebben en houden we voldoende mensen voor thema's als het ontwikkelen van beleid, inrichting van het openbaar gebied, verlenen van vergunningen etc., maar zeker ook voor de ontwikkelende en bouwende partijen hebben zij voldoende vakmensen om deze woningen te bouwen, het openbaar gebied in te richten, etc.

5. ORGANISATIE

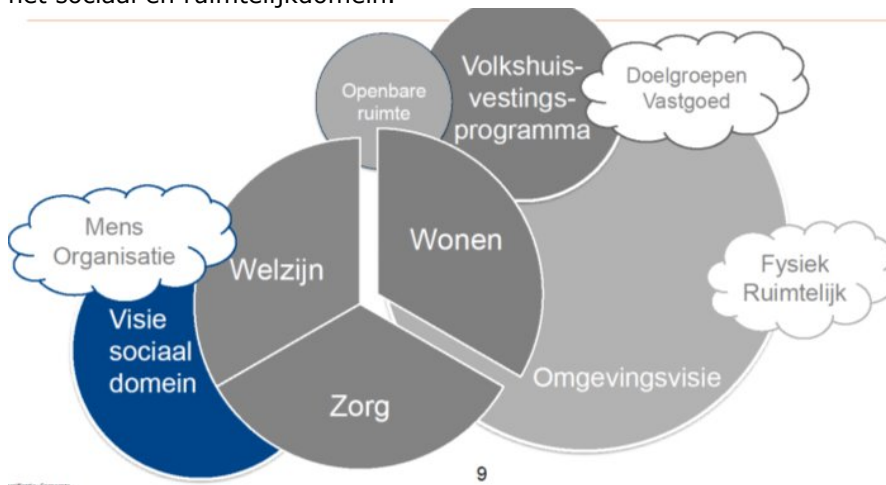
5.1 Programma-organisatie

Het VHP maakt onderdeel uit van de Omgevingsvisie en wordt vanuit de Wet regie versterking volkshuisvesting en daaraan gekoppelde "actieprogramma's" van het rijk een belangrijke schakel tussen het ruimtelijk en sociaal domein.

- Bestuurlijk opdrachtgever: wethouder ruimtelijke ordening en volkshuisvesting;
- Ambtelijk opdrachtgever: afdelingshoofd Ruimte, Economie & Vastgoed;
- Programmamanager: senior beleidsadviseur wonen;

De programmamanager stemt per processtap de stand van zaken af met bestuurlijk en ambtelijk opdrachtgever. Gezien de te verwachte grote raakvlakken met welzijn en zorg wordt per processtap tevens afgestemd met de wethouder Zorg, Volksgezondheid en Welzijn.

Der werkgroepen wordt zodanig ingericht dat wonen de verbindende schakel wordt tussen het sociaal en ruimtelijkdomein.



Er wordt een kerngroep geformeerd bestaande uit:

- Vaste samenstelling overleg (1x per 6 weken):
 - o Programmamanager wonen;
 - o Beleidsmedewerker wonen;
 - o Strategisch adviseur OCSW;
 - o Strategisch adviseur Ruimte en Economie;
- Op afroep beschikbaar
 - o Opgavemanager woningbouwversnelling;
 - o Jurist Ruimte en Economie;
 - o Projectleider transitie Omgevingsplan.

Er wordt een werkgroep wonen, zorg en doelgroepen geformeerd bestaande uit:

- Vaste samenstelling overleg (1x per 4 weken):
 - o Programma manager wonen;
 - o Beleidsadviseur wonen;
 - o Strategisch adviseur OCSW;
 - o Beleidsadviseur Wmo;
 - o Beleidsadviseur Jeugdhulp;
 - o Beleidsadviseur beschermd wonen en maatschappelijke opvang;
 - o Beleidsmedewerkers Asiel en Statushouders;
 - o Projectleider huisvesting Oekraïners.

Er wordt een werkgroep wonen en leefbaarheid geformeerd bestaande uit:

- Vaste samenstelling overleg (1x per 6 weken):
 - o Programma manager wonen;
 - o Beleidsadviseur wonen;
 - o Strategisch adviseur OCSW;
 - o Beleidsadviseur(s) leefbaarheid;
 - o Projectleider sociale pijler Keent en Moesel;

- Projectleider wijkontwikkelingsplan Biest Groenenwoud
- Er wordt een werkgroep wonen en duurzaamheid bestaande uit:
- Vaste samenstelling overleg (1x per 6 weken):
 - Programma manager wonen;
 - Beleidsadviseur wonen;
 - Beleidsadviseur Energietransitie
 - Adviseurs Energietransitie

6.2 Onderzoek, informatie en kwaliteit

Belangrijke bouwstenen voor dit programma zijn:

- De Regionale Woonzorganalyse Midden-Limburg;
- De woonzorgvisie Weert;
- Woningmarkt onderzoek Weert 2025;
- Agglomeratie-onderzoek. Afronding Q2/Q3 2025.

6.3 Participatie

Het traject van de Omgevingsvisie is participatief doorlopen. De inhoudelijke kaders en doelen voor het programma zijn daarbij vastgelegd.

Zowel corporaties, zorg- en welzijnsorganisaties en bewonersvertegenwoordiging als de participatieraad en de huurderbelangenverenigingen zijn actief betrokken bij de totstandkoming van de woonzorganalyse en de woonzorgvisie die opgaat in het VHP.

Het programma en daaruit volgende urgentie/huisvestingsverordening dient afgestemd te worden met regio en provincie. Het programma dient als basis voor de prestatieafspraken met de corporaties waar de huurderbelangenverenigingen actief bij worden betrokken.

Onderdeel van het agglomeratie-onderzoek is een marktkennerspanel waarbij marktpartijen als corporaties, ontwikkelaars, makelaars, zorgpartijen, etc. worden gevraagd te reflecteren op de tussenresultaten van dit onderzoek.

Uit het programma vloeien concrete gebiedsontwikkelingen en woningbouwprojecten. Participatie vindt plaats tijdens het traject van deze concrete ontwikkelingen.

Partijen die betrokken zijn bij de totstandkoming van voorgenoemde bouwstenen voor het VHP worden tevens betrokken bij het VHP.

6.4 Middelen

Voor het beleidsveld wonen is binnen de begroting jaarlijks €40.000,- gereserveerd zijnde budget "beleid volkshuisvesting". Daarnaast stelt de provincie Limburg voor de Midden-Limburgse gemeenten €700.000 beschikbaar gedurende 4 jaar t.b.v. de uitvoering van (gezamenlijke) onderzoek, beleidsdocumenten etc..

De woonzorganalyse en het woningbehoefte onderzoek drukken op de beleidsbudgetten van 2023 en 2024.

Het agglomeratieonderzoek ad €13.850,- excl. BTW wordt bekostigd uit het beleidsbudget 2025.

Kosten woningbouwmonitor Juno inclusief publieksversie. Kosten hiervoor bedragen per maand €765,-. Uitgaande van nog 7 resterende maanden vanaf de aanschaf bedragen de abonnementskosten voor dit jaar ca €5.400. De eenmalige investering voor implementatie bedraagt €8.400. De implementatiekosten komen ten laste van het budget woningbouwversnelling.

Vooralsnog wordt ervanuit gegaan dat de kosten voor het VHP (ad €24.999,- en de kosten voor Urgentie- en huisvestingsverordening kosten nog nader te bepalen) gedekt wordt uit de gemeenschappelijke middelen die de provincie voor de regio Midden-Limburg beschikbaar heeft gesteld. Mits de provincie akkoord gaat met dit voorstel is er op dit moment voldoende budget beschikbaar om de kosten voor het programma te dekken.

6.5 Planning

- Eind April begin mei 2025 vaststellen startnotitie in B&W;

Stapsgewijze procesplanning conform opgave Companen:

	mei	juni	juli	augustus	september	oktober	november	december	2026
Stap 1: aftrap en voorbereidingen									
Startgesprek regionale begeleidingsgroep									
Verkenning documenten									
Kaartmateriaal samenstellen									
Gezamenlijk regionaal wethoudersoverleg									
Stap 2: van doelen tot uitvoering									
Uitwerken doelen en subdoelen									
Projectgroep									
Regionale inhoudelijke afstemming									
Workshop medewerkers en stakeholders									
Uitwerking knelpunten									
Regionale radenbijeenkomst									
Stap 3: programma, gebiedspaspoort, maatregelen									
Wijkenworkshop projectgroep-plus									
Gebiedspaspoorten									
Maatregelenoverzicht									
Workshop projectgroep (thematisch)									
Uitwerken en presenteren aan college									
Stap 4: eindredactie									
Volkshuisvestingsprogramma uitgewerkt									
Projectgroep									
Vormgeving en DSO									

6.7 Communicatie

De communicatiemomenten zijn benoemd in de paragrafen planning en participatie.

6.8 bijlagen

- 01 Woningmarktonderzoek Weert
- 02 Woonzorganalyse Midden-Limburg

Rapport

Woningmarktonderzoek Weert

 **In.Fact.Research**

Rapport

Woningmarktonderzoek Weert

Opdrachtgever

Gemeente Weert

Contactpersoon

[REDACTED]

Datum

19-12-2024

Auteurs

[REDACTED], In.Fact.Research

[REDACTED] In.Fact.Research

Inhoudsopgave

Samenvatting	1
1 Inleiding.....	5
2 Terugblik	7
2.1 Ontwikkeling inwoners	7
2.2 Ontwikkeling huishoudens.....	12
2.3 Ontwikkeling woningvoorraad	13
2.4 Ontwikkeling economie.....	17
3 Huidige woningmarktsituatie	19
3.1 Huishoudens	19
3.2 Woonsituatie van huishoudens	20
3.3 Marktspanning.....	24
4 Betaalbaarheid van wonen	32
4.1 Woonlasten van huurder en eigenaar-bewoners.....	32
4.2 Betaalrisico's van huurder en eigenaar-bewoners.....	34
5 Demografische en economische ontwikkelingen	37
5.1 Demografische ontwikkelingen.....	37
5.2 Economische ontwikkelingen	40
5.3 Invloedsferen demografische en economische ontwikkelingen	41
6 Ontwikkeling woningbehoefte	44
6.1 Uitgangspunten woningbehoefte	44
6.2 Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype.....	45
6.3 Ontwikkeling woningbehoefte naar prijsklassen	49
6.4 Woningbehoefte versus beleid.....	51
7 Wonen, zorg en welzijn	54
7.1 Aandachtsgroepen Een thuis voor iedereen	54
7.2 Vergrijzing en effecten woningbehoefte	58
Bijlage 1 Differentiatie in de uitbreiding	64
Bijlage 2 Kernprofielen	66
Bijlage 3 Begrippenlijst	91

Samenvatting

Spanning op de markt

De druk op de woningmarkt neemt ook in Midden-Limburg toe. ABF heeft geraamd dat het regionale tekort 3.390 woningen telt, 3,0% van de totale voorraad. Het is lastig dit tekort te vertalen naar de individuele gemeenten. Uitgaande van een tekort van 3% is er in Weert een indicatief tekort aan 700 woningen. Vele indicatoren duiden op een toenevende spanning op zowel de koop- als huurmarkt. De gemeenten in de regio willen de komende jaren niet alleen de eigen schaarste oplossen, maar hebben hogere ambities (getuige onder andere de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025).

Kwalitatieve fricties op basis van woonwensen

Op basis van woonwensenonderzoek kan een indicatie worden verkregen van de kwalitatieve tekorten in Weert. Daaruit blijkt dat:

- Het huidige tekort voor 7% bestaat uit huurwoningen en 93% uit koopwoningen.
- In de koopsector manifesteert het tekort zich voor twee derde in het goedkope segment en tegen de 30% in het duurdere segment. In het middensegment is het tekort beperkt van omvang.
- Drie kwart van het tekort in de huursector (van een kleine 100 woningen) betreft het sociale segment.
- In de huursector is zowel de markt voor appartementen als grondgebonden woningen in evenwicht. In de koopsector zijn er aan beide woningtypen tekorten.

Tekorten in de sociale huur

Met woonwensenonderzoek wordt niet de totale vraag in beeld gebracht. Zo wordt niet geënkquêteerd onder inwoners van instellingen (zoals de maatschappelijke opvang en beschermd wonen) en is het lastig om woningzoekenden die zich breed oriënteren toe te rekenen aan één gemeente. Indicatief kan worden gesteld dat er in Weert een tekort is van maximaal 110 sociale huurwoningen. Als dit aantal sociale huurwoningen wordt toegevoegd, kunnen (onder de huidige marktomstandigheden) alle starters een plek vinden en kan de uitstroom uit instellingen worden gefaciliteerd.

Autonome ontwikkelingen

Regio Midden-Limburg en Weert zijn voor haar groei afhankelijk van de instroom van buiten. Binnen de huidige bevolking overstijgt het aantal sterfgevallen het aantal geboorten en zonder instroom gaat het aantal inwoners en op termijn ook huishoudens afnemen. De veranderende samenstelling van de 'autonome' bevolking brengt overigens wel opgaven met zich mee. Dit vooral omdat door de vergrijzing het aantal ouderen met

een intensieve zorgbehoefte sterk toeneemt. Bij gevolg zijn er tot 2031 ongeveer 350 extra geclusterde woningen (105 voor vragers en 245 voor dragers) nodig en 45 zorggeschikte woningen/ verpleegzorgplekken.

Instroom van buiten

De omvang en samenstelling van de instroom van buiten is lastig in beeld te brengen, laat staan te voorspellen. In dit onderzoek is er op verschillende wijzen aandacht aan besteed:

- De bestaande trends zijn in beeld gebracht. Deze bieden inzicht in de huidige marktpositie en welke groepen er nu worden aangetrokken. Lastig hierbij is wel dat asielmigratie en Oekraïense vluchtelingen het beeld sterk beïnvloeden. Uit de analyse blijkt onder meer het belang van de Metropoolregio Eindhoven (MRE), waaruit een derde van de binnenlandse vestigers afkomstig is.
- Het landelijke beleid is meegenomen. Dit beleid is er vooral op gericht de nieuwbouwproductie vlot te trekken, maar men stuurt ook op de differentiatie en spreiding van de woningbouw. Ook wordt er nagedacht over manieren om de buitenlandse migratie in te perken en beter te sturen.
- De link met de economische ontwikkeling is aangeven. Zonder werkgelegenheid zal de instroom immers niet tot stand komen. De arbeidsmarkt is bij uitstek een regionale markt, dus hierbij spelen ook ontwikkelingen in de omgeving een rol. Uiteraard geldt voor Weert dat met name de ontwikkelingen in de MRE kansen bieden.

Ten slotte geldt dat het lokale beleid niet onbenoemd kan blijven. Het is aan de gemeente(n) om mede op basis van dit onderzoek te bepalen over welke groepen men wél en niet wil aantrekken en vervolgens te komen met een gerichte strategie. Bij de verdere uitwerking van dit woonbeleid moet met elk van bovenstaande componenten rekening worden gehouden.

Behoefteraming op basis van Etil

In dit onderzoek is de toekomstige woningbehoefte bepaald op basis van de Etil-prognose. Het is belangrijk om hierbij te melden dat deze voor wat betreft de instroom van buiten is gebaseerd op bestaande trends. Er is geen rekening gehouden met nieuw landelijk of lokaal beleid en/of nieuwe ontwikkeling in de omgeving. Dit terwijl op bepaalde punten (zoals de selectieve verhuisstromen van en naar gemeenten) het rijksbeleid juist een trendbreuk beoogt.

Etil komt in de periode tot 2031 uit op een totale groei van 4.015 huishoudens in Midden-Limburg en 900 voor Weert. Deze aantallen komen voort uit het doortrekken van bestaande trends. Het landelijk tekort is echter groot en de gemeenten in Midden-Limburg hebben de ambitie om meer dan in het verleden bij te dragen aan het oplossen daarvan. De werkelijke groei in Weert lag ook het afgelopen decennium keer op keer boven de door Etil geprognosticeerde groei. In de Structuurvisie heeft de gemeente aange-

geven in periode tot 2031 (t/m 2030) 200 tot 225 woningen netto per jaar te willen bouwen (inmiddels is deze gemeentelijke ambitie opgehoogd naar 350 per jaar), terwijl Etil een toename voorspelt van gemiddeld 70 tot 110 huishoudens per jaar.

Kwalitatief geldt dat:

- De toename van de behoefte bestaat voor 54% uit grondgebonden woningen. Binnen de huur neemt de behoefte af, binnen de koop toe.
- De toename van de behoefte bestaat voor 46% uit appartementen, zowel koop als huur.
- De toename van de behoefte bestaat voor 78% uit koopwoningen.
- De behoefte aan sociale huurwoningen neemt licht af.

Zoals gezegd weerspiegelt deze raming de bestaande trends, terwijl deze door het beleid beïnvloed (kunnen) worden.

Landelijk beleid

Het Rijk heeft met de Nationale Bouw- en Woonagenda de regie op de woningmarkt teruggedrukt. De focus in het nieuwe Rijksbeleid ligt in eerste instantie op het versnellen van de bouwproductie, maar men stuurt ook op de differentiatie. Belangrijk uitgangspunt daarbij is dat twee derde van de nieuwbouw betaalbaar moet zijn en 30% moet worden gerealiseerd in het sociale segment. Het uitgangspunt van twee derde betaalbaar sluit in Midden-Limburg goed aan op de behoefte. Dat geldt niet voor de 30%-regel. Als deze regel wordt toegepast op de door Etil voorspelde huishoudensgroei, zou het gaan om 270 woningen. Voor het inlopen van het actuele tekort zijn er zoals eerder aangegeven niet meer dan 110 woningen nodig en de behoefte neemt uitgaande van bestaande trends niet verder toe.

De 30%-regel is tijdens de Woontop 2024 nogmaals door de minister bevestigd en opgenomen in de daar gemaakte afspraken. Toch lijkt er wel enige ruimte te ontstaan in het landelijk beleid:

- Voor regio's lijkt er enige ruimte te ontstaan om hier onderbouwd van af te wijken.
- Op project-/locatieniveau hoeft dit percentage niet altijd te worden gehaald, het gaat om de optelsom.

Er lijkt dus sprake te zijn van onderhandelingsruimte. Wil men deze benutten dan is het wel zaak om niet alleen oog te hebben voor de eigen behoeftcijfers (zoals gepresenteerd in dit onderzoek) maar ook voor de motivatie van het Rijk om de 30%-regel te hanteren:

- Door deze regel moet de uitstroom uit instellingen bevorderd worden. Als men kan aantonen dat deze in de regio goed verloopt, helpt dat bij de te maken afspraken.
- Door deze regel moet een meer evenwichtige spreiding van de sociale huursector over de Nederlandse regio's ontstaan. Daarbij helpt het als de gemeente en regio kunnen aangeven:

- o Op welke groepen men zich richt voor wat betreft de aan te trekken instroom, en dat men daarbij ook kijkt naar de aandachtsgroepen van 'Een thuis voor iedereen' en de sociale huur in bredere zin.
- o Dat men door de lagere koopprijzen in de regio ook met een kleinere sociale huursector een wezenlijke bijdrage kan leveren aan de huisvestingsopgave van de aandachtsgroepen.
- o Hoe men binnen de regio gezamenlijk werkt aan een meer evenwichtige spreiding van de sociale huurwoningen en aandachtsgroepen.

Het is lastig in te schatten hoe stevig het Rijk en de provincie gaan sturen op de 30%-regel. Als men er voor nu aan vasthoudt, kan het zinvol zijn om afspraken te maken over het moment dat dit aandeel kan worden afgebouwd. Het is zaak om de zoektijden en de uitstroom uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen de komende jaren goed te monitoren. Op het moment dat de zoektijden naar een acceptabel niveau zijn teruggebracht en de uitstroom uit de instellingen naar wens verloopt, kan het aandeel sociaal in de nieuwbouw omlaag worden bijgesteld.

Lokaal beleid en nieuwe ontwikkelingen

Bovenstaande inzichten kunnen worden benut om het bouwprogramma voor de komende jaren nader uit te werken. In aanvulling op deze samenvatting staan in bijlage 1 de belangrijkste bevindingen per segment weergegeven. Over het algemeen geldt hoe hoger de bouwambitie, hoe groter de onzekerheden. Adaptief programmeren blijft dus van belang. Daarnaast geldt uiteraard dat de samenstelling van de voorraad niet alleen kan worden aangepast door nieuwbouw, ook aanpassingen in de bestaande voorraad (verkoop, splitsen, samenvoegen etc.) en herstructurering kunnen daaraan bijdragen.

De huidige marktomstandigheden bieden kansen voor uitbreiding van de woningvoorraad. Er is in Nederland een groot woningtekort en de gemeenten in Midden-Limburg kunnen en willen bijdragen aan het oplossen van dit tekort. Voor Weert geldt dat de ligging ten opzichte van de MRE vele unieke kansen biedt. Het benutten van deze kansen vergt wel een zorgvuldig beleid. Dit enerzijds inhoudelijk, er moet goed nagedacht worden over de vraag welke groepen op welke wijze kunnen worden aangetrokken. En anderzijds vergt het ook een zorgvuldig proces: het Rijk heeft algemene beleidsregels opgesteld, die in Midden-Limburg kunnen gaan knellen. Daar moeten bij de actualisatie van de Woondeal afspraken over worden gemaakt. Zowel inhoudelijk als procesmatig geldt dat het verstandig is om in de regio samen op te trekken.

1 Inleiding

Aanleiding

Woonbeleid is een thema dat in de regio Midden-Limburg¹ en in de gemeente Weert hoog op de agenda staat. Het vorige (regionale) woningmarktonderzoek dateert uit 2018 en sindsdien is er veel veranderd, zowel in de praktijk als in het beleid. Dit woningmarktonderzoek biedt inzicht in de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt en moet mede basis bieden aan de uitwerking van de afspraken in de Woondeal Limburg en de onderbouwing van de woningbouwplannen in de Omgevingsverordening Limburg.

In het onderzoek uit 2018 is gepoogd om de opgaven samen te vatten in één (frictie)tabel. Een dergelijke tabel doet zeker in de huidige context geen recht aan de complexiteit van de voorliggende opgaven. De opgaven komen voort uit:

- De actuele kwantitatieve en kwalitatieve woningtekorten in de gemeente.
- De bijdragen die gemeenten willen en kunnen leveren aan het oplossen van het landelijke tekort en het tekort in omliggende regio's.
- De autonome ontwikkeling die inwoners en huishoudens doormaken.
- De doelgroepen die de gemeenten de komende jaren willen huisvesten/ aantrekken uit binnen- en buitenland.

Elk van deze elementen verdienen zelfstandig aandacht en moeten mee worden gewogen bij het opstellen van het toekomstige bouwprogramma. De daarbij te maken keuzen zijn van beleidsmatige aard en daarmee is het opstellen van een bouwprogramma (of frictietabel) geen onderzoeksmatige maar beleidsmatige exercitie.

Leeswijzer

Aan het begin van dit rapport is een samenvatting opgenomen met de belangrijkste bevindingen van het onderzoek. Het vervolg van deze rapportage kent de volgende opzet:

- In hoofdstuk 2 wordt teruggeblikt op de ontwikkeling van het aantal inwoners, huishoudens en woningen in het verleden, en op de componenten die deze ontwikkelingen bepalen (zoals geboorte, sterfte en migratie).
- In hoofdstuk 3 wordt de gemeente en de regio cijfermatig getypeerd. Daarbij wordt ingegaan op de samenstelling van de bevolking en de woningvoorraad, huidige woonpatronen en de spanning op de markt.
- In hoofdstuk 4 staat de betaalbaarheid van het wonen centraal en worden de woonlasten en de betaalrisico's van huurders en eigenaar-bewoners weergegeven.

¹ De regio Midden-Limburg bestaat uit de gemeenten Weert, Nederweert, Leudal, Roermond, Maasgouw, Roerdalen en Echt-Susteren.

- In hoofdstuk 5 worden de verwachtingen ten aanzien van de demografische en economische ontwikkelingen besproken.
- In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de ontwikkeling van de woningbehoefte en worden de uitkomsten van de woningbehoefteraming gespiegeld aan de afspraken in de in 2023 vastgestelde Woondeal Limburg.
- In hoofdstuk 7 gaan we (in aansluiting en aanvulling op de Woonzorganalyse Midden-Limburg) in op de doelgroep ouderen en op de huidige en gewenste spreiding van de sociale huursector.
- In bijlage 1 staat een overzicht weergegeven van de differentiatie in de uitbreiding.
- In bijlage 2 staan kernprofielen weergegeven.
- Bijlage 3 bevat een begrippenlijst.

Elk hoofdstuk biedt beleidsrelevante informatie op verschillende thema's. Daar waar het gaat om de bouwopgaven zijn met name de actuele fricties (paragraaf 3.3) en de ontwikkeling van de woningbehoefte (hoofdstuk 6) van belang. Daarnaast is hoofdstuk 7 van belang voor de kwalitatieve invulling van het bouwprogramma, waar het gaat om ouderen en de andere aandachtsgroepen die centraal staan in het rijksbeleid.

Om schijnzekerheid te voorkomen zijn de meeste getallen in tabellen afgerond op vijftallen. Door deze afronding kan het voorkomen dat de optelsom van de afgeronde aantallen niet exact klopt. Bijvoorbeeld, als er in een tabel twee keer een waarde 7 staat, worden beide afgerond tot 10. Ook de optelsom van beide waarden (14) wordt echter afgerond op 10).

Bronnen onderzoek

In dit onderzoek is gebruik gemaakt van de volgende bronnen:

- Het [dataportaal](#) van provincie Limburg, CBS statline, CBS microdata en cijfers aangeleverd door de gemeenten en de corporaties in de regio;
- De bevolkingsprognose van Etil (2023);
- Het '[LokaalCombinatiemodel](#)' van In.Fact.Research. Dit model is gevoed met lokale data en het WoON 2021 om zo goed mogelijk op de lokale situatie in de gemeenten aan te sluiten.
- Overige bronnen zoals de NVM, Pararius, Aedes Corporatiemonitor en Thuis in Limburg.

2 Terugblik

In dit hoofdstuk wordt teruggeblikt op de ontwikkeling van het aantal inwoners, huishoudens en woningen, en op de componenten die deze ontwikkelingen bepalen. Hiermee wordt het kader geschetst voor de onderzoeksresultaten in de volgende hoofdstukken. Vaak zijn ontwikkelingen in het verleden al veelzeggend voor zowel de actuele situatie als de (verwachte) toekomstige ontwikkelingen.

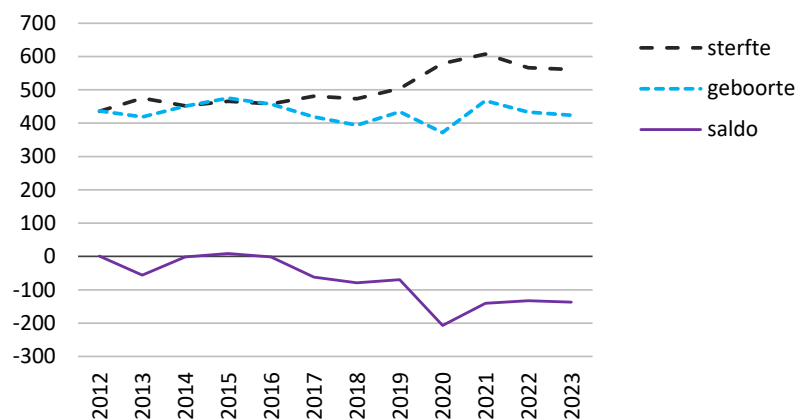
2.1 Ontwikkeling inwoners

In de periode 2019 tot 2024 groeide de bevolking in Weert met 1.240 inwoners tot 51.080 inwoners in 2024 (+2,5%, ten opzicht van 49.840 inwoners in 2019). Daarmee is Weert na Roermond de grootste gemeente in de regio Midden-Limburg. Voor de gemeenten aan de westkant van de regio vervult Weert in zekere mate een centrumfunctie. Ook Eindhoven ligt niet ver weg en is per auto of trein goed bereikbaar.

Het aantal inwoners ontwikkelt zich door natuurlijke ontwikkelingen (geboorte en sterfte) en migratiestromen. In de afgelopen jaren is de bevolking in Weert uitsluitend gegroeid als gevolg van migratie (er overlijden meer mensen dan dat er worden geboren, figuur 2-1). Het ging zowel om binnenlandse migratie (verhuizingen tussen gemeenten) als om buitenlandse migratie (zie ook figuur 2-2). Daarbij geldt dat het steeds lastiger is om beide stromen te onderscheiden (zo worden asielzoekers soms ingeschreven op de locatie van het asielzoekerscentrum en worden ze als ze een woning betrekken als binnenlandse migranten geregistreerd).

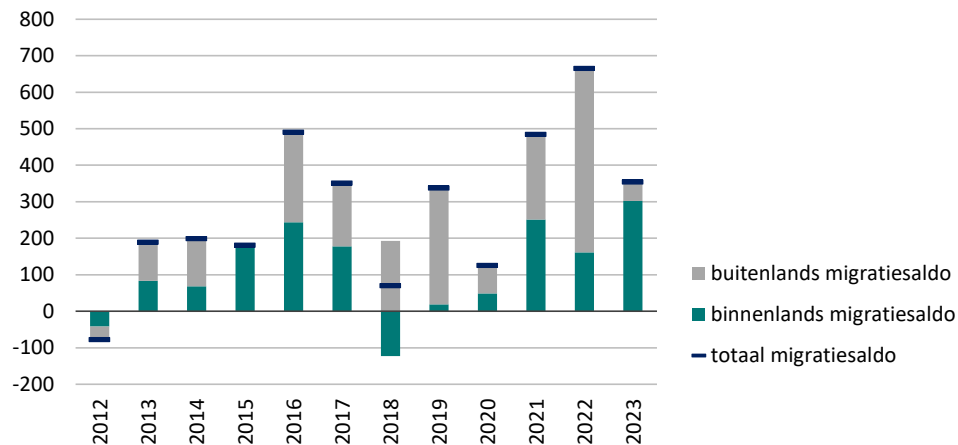
In de periode 2019 tot 2024 droeg het positieve buitenlands migratiesaldo het meest bij aan de bevolkingsgroei in Weert. In deze periode kwamen er per saldo 1.185 mensen uit het buitenland bij, ofwel een groei van de bevolking van 2,4% in 2019 tot 2024 (zie ook tabel 2-1). Als gevolg van binnenlandse migratie groeide de bevolking met 780 inwoners (+1,6%). Een sterfteoverschot zorgde voor een afname van 685 inwoners (-1,4%). Ook in Midden-Limburg groeide de bevolking uitsluitend als gevolg van migratie, zonder deze migratie zou de bevolking als gevolg van een sterfteoverschot met 1,6% zijn afgenomen.

figuur 2-1 Ontwikkeling geboorte en sterfte in gemeente Weert



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

figuur 2-2 Ontwikkeling migratiesaldo in gemeente Weert naar binnen- en buitenlandse migratie



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

tabel 2-1 Ontwikkeling bevolking in Weert en Midden-Limburg naar de componenten die deze ontwikkeling bepalen, in 2019 tot 2024 (boven) en de procentuele ontwikkeling ten opzichte van het aantal inwoners in 2019 (onder)

<i>periode 2019 tot 2024</i>	Weert	Midden-Limburg
geboorte	2.130	9.910
sterfte	2.815	13.760
a. saldo natuurlijke ontwikkeling	-685	-3.850
vestiging - uit andere gemeente / regio	8.830	31.865
vertrek - naar andere gemeente / regio	8.050	26.830
b. binnenlands migratiesaldo	780	5.035
vestiging - immigratie	4.210	14.500
vertrek - emigratie	3.030	9.750
c. buitenlands migratiesaldo	1.185	4.750
totaal saldi personen (a+b+c, incl. correcties)	1.240	5.870
	Weert	Midden-Limburg
a. saldo natuurlijke ontwikkeling	-1,4%	-1,6%
b. binnenlands migratiesaldo	1,6%	2,1%
c. buitenlands migratiesaldo	2,4%	2,0%
totaal saldi personen (a+b+c, incl. correcties)	2,5%	2,5%

Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

Voor de binnenlandse migratie (naar de regio) geldt dat het deels ook gaat om arbeidsmigranten, statushouders en asielmigranten die na hun aankomst in Nederland doorverhuizen naar een andere gemeente. Zo verhuizen er vanuit Cranendonck veel mensen naar de regio, waarbij het deels om asielmigranten gaat (die naar de asielzoekerscentra in Leudal en Echt-Susteren verhuizen). In Budel is het op Ter Apel na grootste asielzoe-

kerscentrum gevestigd, met een grote Centrale OntvangstLocatie (COL, waar asielzoekers meteen na aankomst naartoe gaan). Asielzoekers in de COL worden na verloop van tijd meer verspreid over asielzoekerscentra elders in de regio (en het land).²

Het effect van de buitenlandse migratie is dus vermoedelijk groter dan de registraties laten zien. Daarnaast geldt de kanttekening dat in de registraties alleen die personen die zich correct inschrijven in de Basisregistratie personen (BRP) zijn opgenomen. Arbeidsmigranten of seizoenarbeiders die naar de regio verhuizen en zich niet in de BRP van de gemeenten inschrijven, zijn niet zichtbaar in de cijfers in figuur 2-2 en tabel 2-1.

Samenstelling migratiesaldo

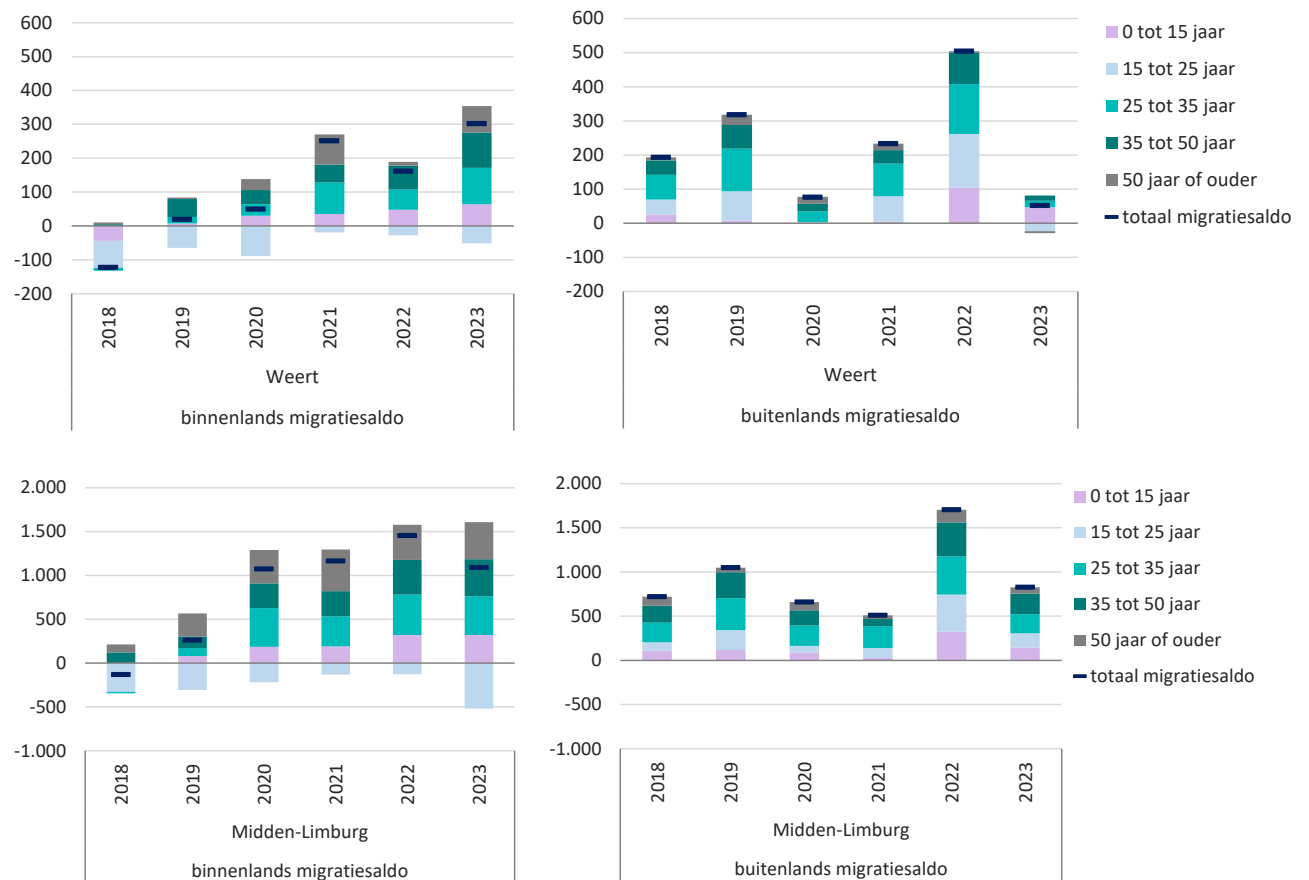
In figuur 2-3 is de samenstelling van zowel het binnen- als buitenlands migratiesaldo naar leeftijd weergegeven. Wat betreft binnenlandse migratie verhuisden er in de afgelopen drie jaar per saldo vooral gezinnen vanuit andere gemeenten in Nederland naar Weert en Midden-Limburg (inwoners tussen 25 en 50 jaar en tussen 0 en 15 jaar). Ook voor inwoners van 50 jaar of ouder was het binnenlands migratiesaldo positief. Jongeren tussen 15 en 25 jaar verlieten per saldo de gemeente en de regio om elders te gaan studeren of werken. Een deel keerde in de gezinsfase terug naar Midden-Limburg.

Wat betreft buitenlandse migratie geldt dat per saldo vooral jongere mensen tussen 15 en 35 jaar of gezinnen met kinderen vanuit het buitenland naar Weert of Midden-Limburg verhuisden. Een aanzienlijk deel van de migranten had een Midden- of Oost-Europese nationaliteit (figuur 2-4). Het gaat daarbij in veel gevallen om arbeidsmigranten. Ook bij de andere onderscheiden groepen (zoals de groep met een Aziatische nationaliteit of de groep andere Europese nationaliteiten, waaronder de GIPS-landen) is er vaak sprake van arbeidsmigratie.

In 2022 werden in Weert en Midden-Limburg veel Oekraïense gezinnen opgevangen. Voor het jaar 2023 is het migratiesaldo van Oekraïners minder positief. De groep Oekraïners wordt in principe tijdelijk opgevangen en zou na de oorlog moeten terugkeren naar eigen land. De vraag in welke mate en wanneer dit gebeurt is moeilijk te beantwoorden.

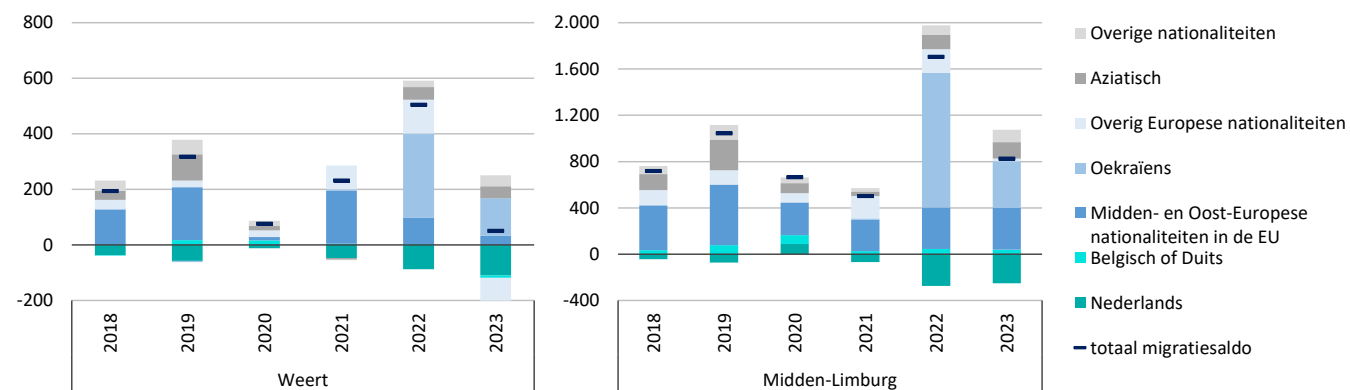
² In 2024 hebben het COA en de gemeente afgesproken om het aantal plaatsen terug te brengen van 1.500 naar 960. Wat betreft de COL wordt de capaciteit teruggebracht van 1.200 naar 300 plaatsen.

figuur 2-3 Ontwikkeling binnen- en buitenlands migratiesaldo naar leeftijdsklasse in Weert (boven) en Midden-Limburg (onder) in 2018 t/m 2023



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

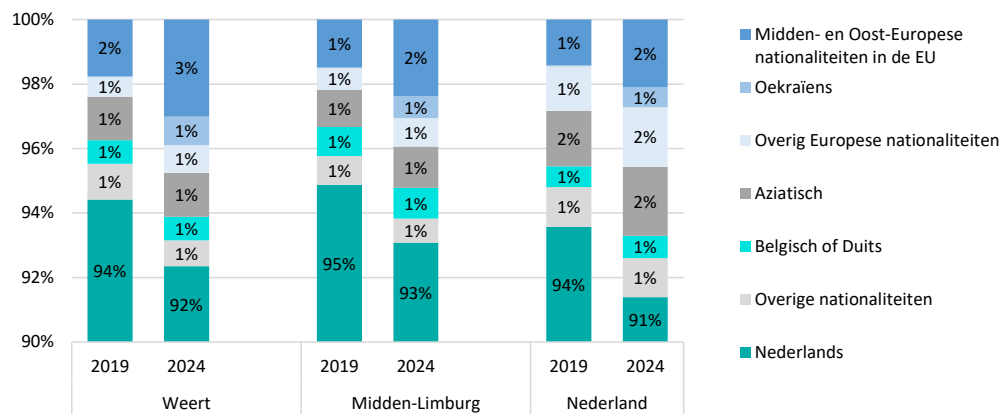
figuur 2-4 Ontwikkeling buitenlands migratiesaldo naar nationaliteit in Weert en Midden-Limburg in 2018 t/m 2023



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

Buitenlandse migratie (in Weert, Midden-Limburg en in de rest van het land) speelde een belangrijke rol bij de groei van de bevolking. In figuur 2-5 staat de samenstelling van de inwoners naar nationaliteit weergegeven, in 2019 en 2024. In Weert nam vooral het aandeel inwoners met een Midden- en Oost-Europese nationaliteit toe in 2019 tot 2024, gevolgd door het aandeel inwoners met de Oekraïense nationaliteit. Het aandeel inwoners met de Nederlandse nationaliteit nam af en bedroeg anno 2024 92,5% (93,1% in Midden-Limburg en 91,5%% in Nederland).

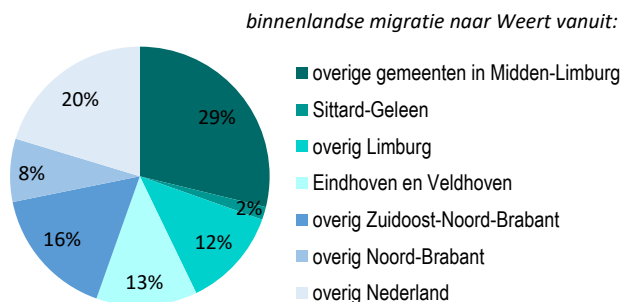
figuur 2-5 Samenstelling inwoners naar nationaliteit in 2019 en 2024 in Weert, Midden-Limburg en Nederland



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

Wat betreft de herkomst van de binnenlandse migratie gold dat in 2021 t/m 2023 circa 29% van de mensen die naar Weert verhuisden uit één van de regiogemeenten afkomstig was (figuur 2-6). Circa 29% van de verhuisbewegingen naar Weert was afkomstig uit de regio Zuidoost-Noord-Brabant (ook wel metropoolregio Eindhoven of Brainport Eindhoven genoemd), waarvan 13% afkomstig was uit Eindhoven of Veldhoven (uit NVM cijfers over de herkomst van kopers in Weert komt een soortgelijk beeld naar voren). In de overige regiogemeenten lag het aandeel binnenlandse migratie vanuit Zuidoost-Noord-Brabant lager, van 22% in Nederweert en 20% in Leudal tot 4% in Roerdalen.

figuur 2-6 Samenstelling van de binnenlandse migratie naar gemeente Weert naar herkomst, gemiddeld over de periode 2021 t/m 2023



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

In tabel 2-2 staat het migratiesaldo van Weert met de regiogemeenten en gemeenten in Zuidoost-Noord-Brabant weergegeven. Vooral met buurgemeenten Leudal, Nederweert en Cranendonck was het migratiesaldo positief. Ook uit Eindhoven en Veldhoven trok Weert per saldo veel mensen aan.

tabel 2-2 Migratiesaldo van gemeente Weert met de regiogemeenten en gemeenten in Zuidoost-Noord-Brabant, totaal over de periode 2021 t/m 2023

		Weert
Midden-Limburg	Echt-Susteren	-10
	Leudal	74
	Maasgouw	-16
	Nederweert	62
	Roerdalen	-5
	Roermond	-47
Zuidoost-Noord-Brabant (MRE)	Eindhoven / Veldhoven	222
	Cranendonck	143
	overige gemeenten	176

Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

2.2 Ontwikkeling huishoudens

De afgelopen jaren is het aantal huishoudens (en woningen) in Weert toegenomen, sterker dan vooraf verwacht en sterker dan het regionaal en landelijk gemiddelde.

In de periode 2019 tot 2024 groeide het aantal huishoudens in Weert met 1.355 huishoudens tot 23.765 huishoudens in 2024 (tabel 2-3). Het ging om een groei van 6,0%, wat meer was dan in de regio Midden-Limburg (4,7%) en in Nederland (5,2%).

Het aantal huishoudens nam wat meer toe dan het aantal inwoners. Dit is een gevolg van huishoudensverdunning: In Weert nam het gemiddeld aantal personen in een huishouden af van 2,22 in 2019 tot 2,15 in 2024.

tabel 2-3 Ontwikkeling huishoudens in 2019 tot 2024 in Weert, Midden-Limburg en Nederland

<i>huishoudens</i>	Weert	Midden-Limburg	Nederland
2019-2024 abs.	1.355	5.055	449.715
2019-2024 perc.	6,0%	4,7%	5,2%

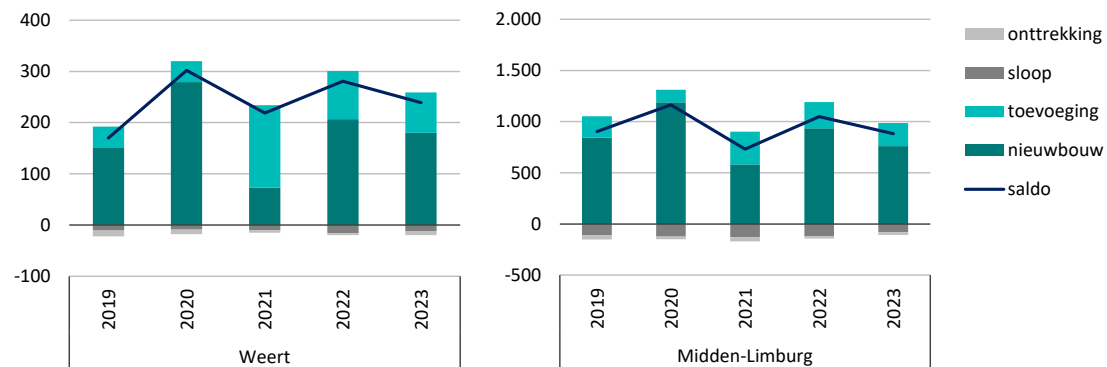
Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

2.3 Ontwikkeling woningvoorraad

De huishoudensgroei hangt voor een belangrijk deel samen met de ontwikkeling van de woningvoorraad. In de periode 2019 t/m 2023 groeide de woningvoorraad in Weert met netto 1.210 woningen, vooral als gevolg van nieuwbouw (zie ook figuur 2-7, bron: Etil³). In Midden-Limburg ging het om een groei van netto 4.725 woningen in 2019 t/m 2023.

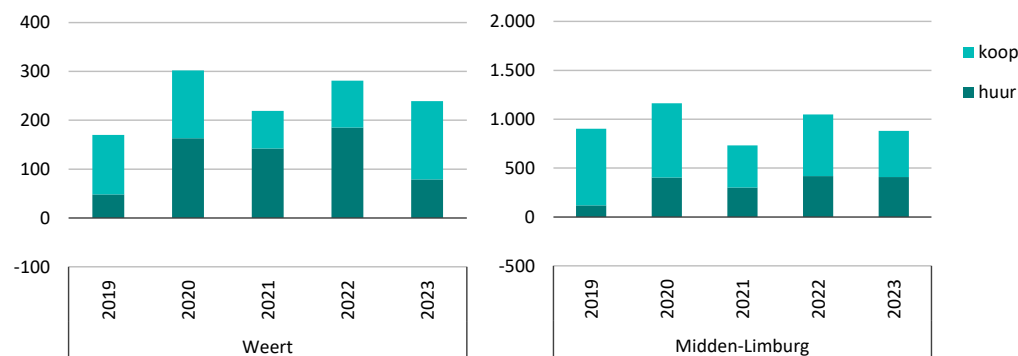
De netto planrealisatie van woningen in Weert in de periode 2019 t/m 2023 bestond voor ongeveer de helft uit koopwoningen en voor de helft uit huurwoningen (zie ook de ontwikkeling in figuur 2-8). In 2022 werden 48 woningen van woningcorporaties (netto) toegevoegd en in 2023 41. In de regio bestond de netto planrealisatie in 2019 t/m 2023 vaker uit koopwoningen (65%).

figuur 2-7 Netto planrealisatie woningen naar realisatiesoort in Weert en Midden-Limburg in 2018 t/m 2023



Bron: Etil, bewerking In.Fact.Research

figuur 2-8 Netto planrealisatie woningen naar eigendomsvorm in Weert en Midden-Limburg in 2018 t/m 2023

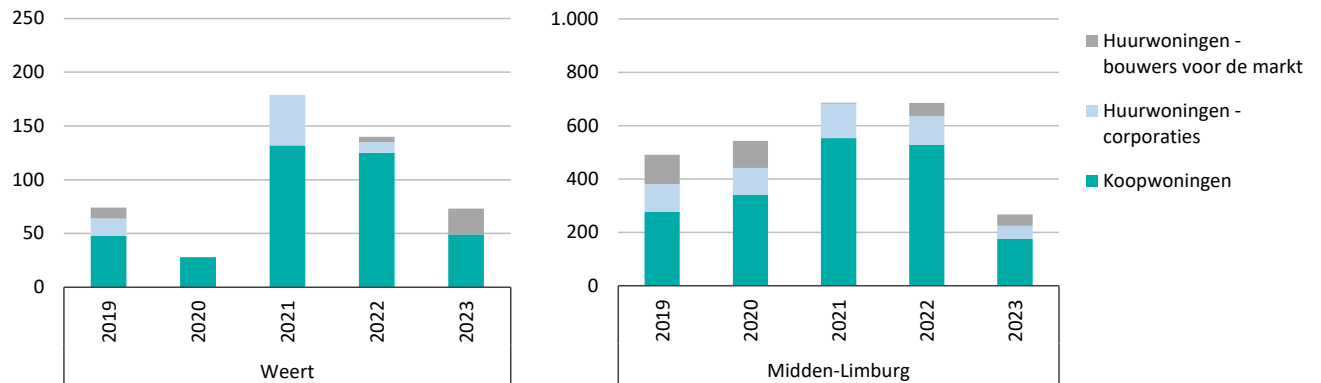


Bron: Etil, bewerking In.Fact.Research

³ Volgens het CBS nam de woningvoorraad in Weert toe met 1.063 woningen in 2019 t/m 2023.

Voor een indicatie voor de woningbouw in de komende jaren kan gekeken worden naar het aantal verleende omgevingsvergunningen. Deze staan weergegeven in figuur 2-9. In de jaren 2021 en 2022 zat er nog flink wat nieuwbouw in de pijplijn (overwegend koopwoningen). In 2023 zijn minder bouwvergunningen afgegeven, in zowel Weert als Midden-Limburg. Ook landelijk nam het aantal verleende bouwvergunningen in 2023 af.

figuur 2-9 Het aantal verleende omgevingsvergunningen voor woningen in Weert en Midden-Limburg in 2019 t/m 2023



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

Ontwikkeling koopprijzen

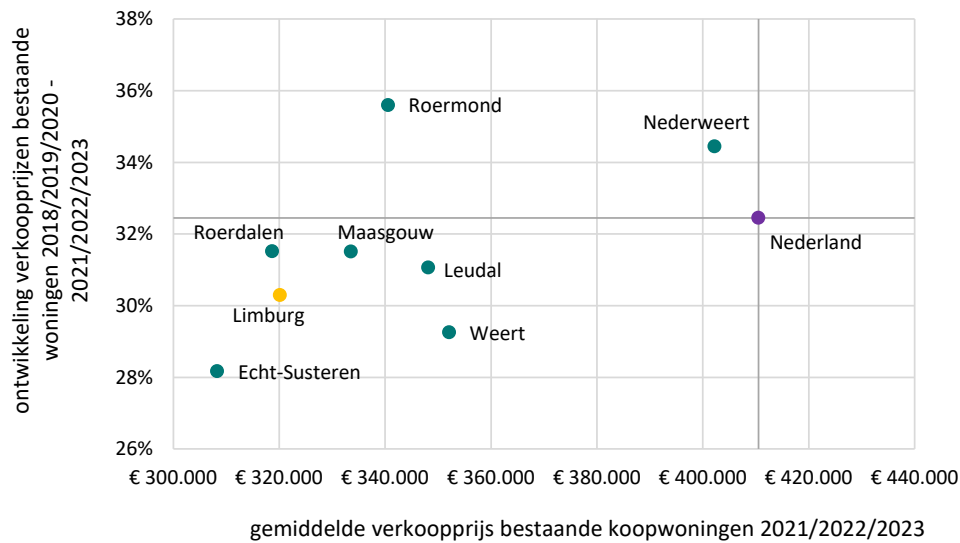
Het CBS publiceert de gemiddelde verkoopwaarden van bestaande koopwoningen. Deze zijn niet helemaal geschikt om de prijsontwikkeling in de bestaande voorraad als geheel inzichtelijk te maken, want de eigenschappen van verhandelde woningen kunnen van jaar tot jaar verschillen. Om het effect daarvan te dempen is in figuur 2-10 het gemiddelde prijsniveau genomen van drie opeenvolgende jaren.

Op provinciaal niveau lag zowel het prijsniveau als de prijsontwikkeling onder het landelijk gemiddelde. Hetzelfde gold voor gemeente Weert, maar het prijsniveau van gemiddeld € 352.000 in 2021 t/m 2023 lag hoger dan in de meeste andere gemeenten in de regio (in Nederweert lag het prijsniveau het hoogst). De gemiddelde prijzen in Weert stegen met 29% sterk in de periode 2021-2023 ten opzichte van de periode 2018-2020.

Wat betreft de gemiddelde transactieprijzen van koopwoningen in Weert geldt dat deze over de periode 2013-2023 zijn toegenomen met ruim 7% gemiddeld per jaar, ten opzichte van bijna 10% landelijk (bron: CBS/Kadaster). Hierdoor lag het gemiddelde prijsniveau in 2013 slechts 5% onder het landelijke gemiddelde en in 2023 is dit verschil toegenomen tot 15% onder het landelijk gemiddelde.

Met name in het afgelopen jaar is het aantal signalen voor een overspannen woningmarkt in de regio toegenomen. Zo steeg de gemiddelde transactieprijz van koopwoningen in Midden-Limburg in het tweede kwartaal van 2024 met 10% ten opzichte van het tweede kwartaal van 2023, wat meer was dan landelijk (+8%). In de komende periode zal blijken hoe de spanning op de woningmarkt zich verder ontwikkelt.

figuur 2-10 De gemiddelde verkoopprijs van bestaande woningen in de periode 2021-2023 en de ontwikkeling van deze prijs ten opzichte van de periode 2018-2020



Bron: CBS/Kadaster, bewerking In.Fact.Research

In tabel 2-4 staan enkele marktspanning indicatoren voor de regio Midden-Limburg weergegeven, op basis van data van de Nederlandse Vereniging voor Makelaars (NVM). Zowel de mediane transactieprijzen (van elk woningtype) als de mediane prijs met m2 zijn in het afgelopen jaar toegenomen. Gemeentelijke cijfers zijn op de website van de NVM niet voorhanden (geen openbare data).

De krapte-indicator in Weert lag volgens de NVM op 2,4 in het laatste kwartaal van 2023 (in Nederland ook 2,4 in het eerste kwartaal van 2024), terwijl een niveau van boven de 5 gezond is volgens de NVM. De krapte-indicator geeft de verhouding aan tussen het aantal woningen in aanbod en het aantal verkopen en geeft een benadering van het aantal keuzemogelijkheden dat een potentiële koper heeft op de woningmarkt.

tabel 2-4 Het aantal transacties, de gemiddelde verkooptijd en de mediane transactieprijzen in Midden-Limburg⁴

Midden-Limburg	2023-3	2024-3	transactieprijzen	2023-3	2024-3
aantal transacties	399	500	tussenwoning	€ 293.000	€ 326.000
verkooptijd in dagen	39	30	hoekwoning	€ 326.000	€ 356.000
transactieprijz per m2	€ 2.869	€ 3.204	2-onder-een-kap	€ 322.000	€ 372.000
			vrijstaand	€ 477.000	€ 532.000
			appartement	€ 263.000	€ 309.000
			totaal	€ 355.000	€ 409.000

Bron: NVM

⁴ De mediaan is de middelste waarde van een groep getallen die gerangschikt wordt volgens grootte.

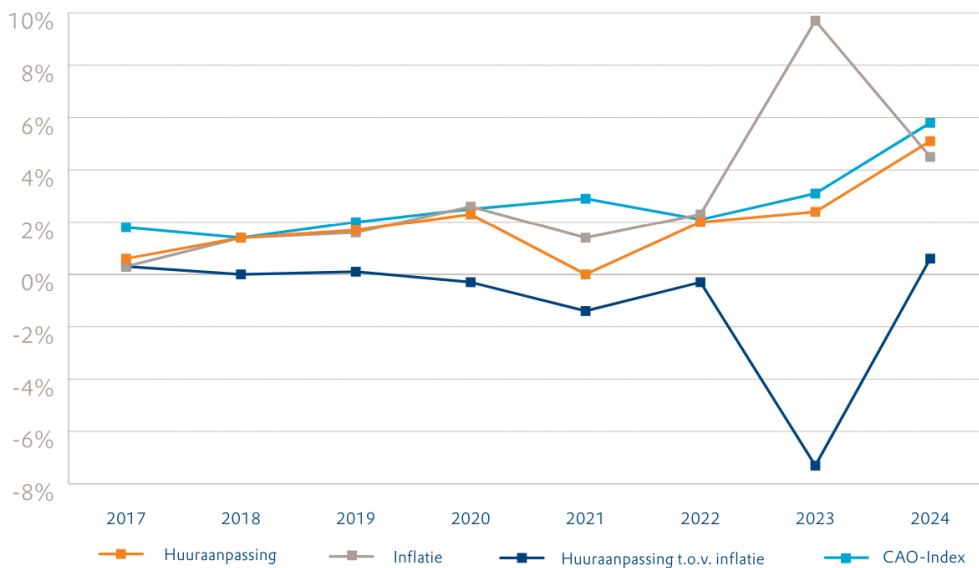
Ontwikkeling huurprijzen

Voor dit onderzoek hebben de corporaties in Midden-Limburg gegevens aangeleverd over hun bezit, inclusief de huurprijzen. De prijsontwikkeling in de afgelopen periode is daaruit niet te achterhalen. Wel kan er in het algemeen iets gezegd worden over de huurprijsontwikkeling.

Via rijksbeleid worden jaarlijks afspraken gemaakt over de maximale huurprijsstijging. De prijsontwikkeling van huurwoningen van de corporaties wordt beleidsmatig gestuurd. Via prestatieafspraken worden lokale afspraken gemaakt tussen corporaties en gemeenten over de omvang en betaalbaarheid van de voorraad.

Landelijk geldt dat (na de huurbevriezing in 2021) de corporaties in 2022 de huren met gemiddeld 2,0% hebben verhoogd, gevolgd door 2,4% in 2023 en 5,1% in 2024 (bron: Aedes Corporatiemonitor, zie ook figuur 2-11). Deze prijsstijging lag onder de inflatieontwikkeling in 2023 en onder de ontwikkeling van de CAO-index in 2023 en 2024. In de Nationale Prestatieafspraken is vastgelegd dat de huurverhoging in de komende jaren 0,5% onder de Cao-index moet liggen. In 2024 stegen de huren 0,7% minder dan de Cao-lonen en de daaraan gekoppelde uitkeringen.

figuur 2-11 Ontwikkeling huurverhoging van woningcorporaties in Nederland ten opzichte van inflatie en CAO-ontwikkeling



Bron: Aedes Corporatiemonitor 2024

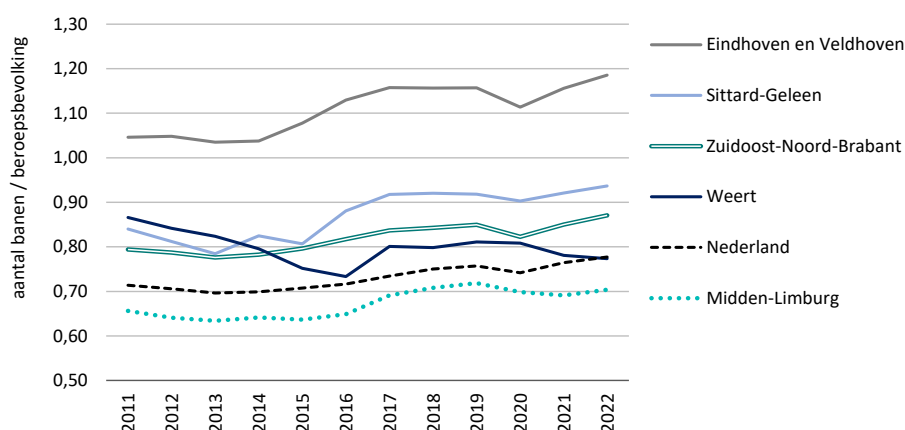
Wat betreft particuliere huurwoningen bedroeg de gemiddelde m2 prijs in het eerste kwartaal van 2024 in Nederland € 18,30 (bron: Pararius). In de provincie Limburg bedroeg de gemiddelde m2 prijs € 13,85. De prijsstijging van de gemiddelde m2 prijs in 2022 t/m 2024 bedroeg in Nederland circa 13% en in Limburg 12%. De prijsstijging binnen de particuliere huursector lag daarmee hoger dan de prijsstijging binnen het sociale huursegment van woningcorporaties (landelijk 9,5% in 2022 t/m 2024). Gemeentelijke cijfers zijn op de website van Pararius niet openbaar.

2.4 Ontwikkeling economie

De toegenomen spanning op de woningmarkt hangt samen met de aangetrokken economie. De werkloosheid in Nederland is anno 2024 laag, al zorgde de coronacrisis in 2020 (tijdelijk) voor een afname van het aantal banen (figuur 2-12). In Weert was het beeld wat anders, daar was de impact van de coronacrisis beperkt en nam het aantal banen per inwoner tussen 15 en 65 jaar af na december 2020 (de potentiële beroepsbevolking nam toe, bij een afname van het totaal aantal banen). In december 2022 bedroeg de verhouding 0,77 (als het aantal banen gedeeld wordt door de werkzame beroepsbevolking bedroeg de verhouding 0,97).

In de nabijheid van Weert is de regio Zuidoost-Noord-Brabant, met daarbinnen vooral Eindhoven en Veldhoven, een belangrijke motor van de regionale economie. In Eindhoven en Veldhoven zijn er meer banen dan inwoners in de leeftijd van 15 tot 65 jaar (de verhouding tussen het aantal banen en de potentiële beroepsbevolking bedroeg 1,19 eind 2022).

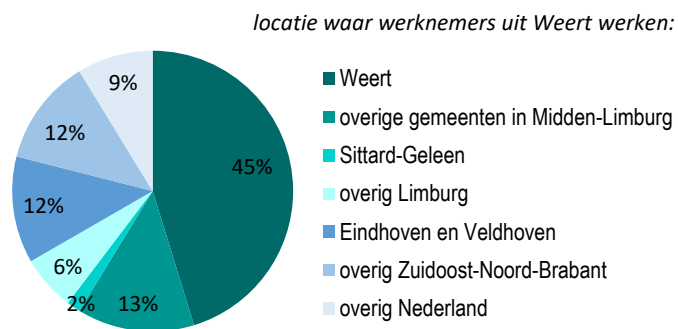
figuur 2-12 De verhouding tussen het aantal banen en de omvang van de potentiële beroepsbevolking (aantal inwoners tussen 15 en 65 jaar) in december van een bepaald jaar



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

Van de werknemers die in Weert woonden, werkte in december 2022 24,6% in de regio Zuidoost-Noord-Brabant (12% in Eindhoven of Veldhoven, figuur 2-13). Het ging om circa 6.200 werknemers. Ook in Nederweert werkten relatief veel werknemers in Zuidoost-Noord-Brabant (23%). In de andere gemeenten in Midden-Limburg lag dit aandeel lager, van 9% in Leudal tot 4% in Roerdalen.

figuur 2-13 Werkregio van werknemers die in Weert wonen, in december 2022



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

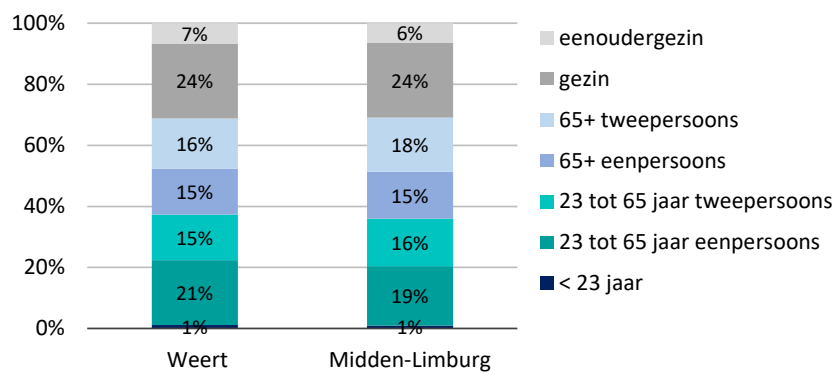
3 Huidige woningmarktsituatie

3.1 Huishoudens

Op 1 januari 2024 woonden er 23.765 particuliere huishoudens in de gemeente Weert. Het ging om 21% van het totaal aantal huishoudens in Midden-Limburg (112.310 huishoudens). De samenstelling van de huishoudens (in 2023⁵) komt grotendeels overeen met het regionaal beeld. Er woonden in Weert wat meer eenpersoonshuishoudens tussen 23 en 65 jaar en wat minder tweepersoonshuishoudens van 65 jaar of ouder (figuur 3-1).

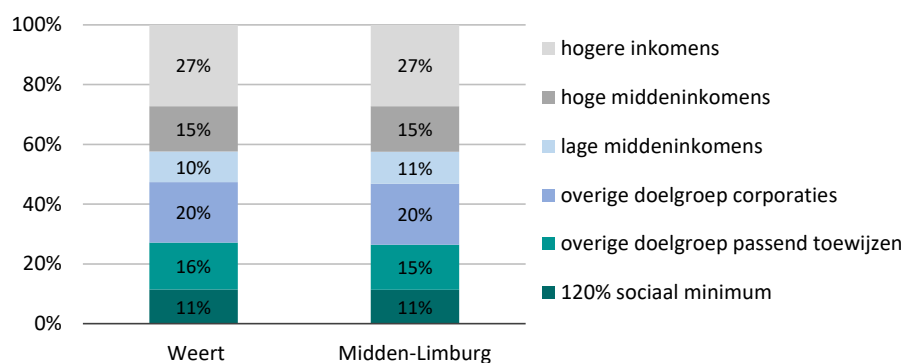
Ruim een op de tien huishoudens in Weert en Midden-Limburg had in 2023 een inkomen tot 120% van het sociaal minimum (figuur 3-2). In totaal behoorde bijna de helft van de huishoudens in Weert en de regio tot de doelgroep van de corporaties. In bijgaand kader staan de prijsgrenzen van de inkomensgroepen weergegeven.

figuur 3-1 Samenstelling huishoudens naar leeftijd en type in Weert en Midden-Limburg, 2023



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

figuur 3-2 Samenstelling huishoudens naar inkomensklasse in Weert en Midden-Limburg, 2023



Bron: CBS, LC-model In.Fact.Research

⁵ De samenstelling in 2024 was op moment van schrijven nog niet bekend.

Afbakening inkomensgroepen (prijspeil 2024)

Bedragen sociale minima op basis van netto jaarinkomen, overige bedragen op basis van belastbaar jaarinkomen.

inkomensgroepen	eenpersoons		meerpersoons	
	onder AOW leeftijd	boven AOW leeftijd	onder AOW leeftijd	boven AOW leeftijd
120% sociaal minimum	€ 18.487	€ 20.531	€ 26.410	€ 27.825
doelgroep passend toewijzen	€ 27.725	€ 27.225	€ 37.625	€ 36.675
doelgroep corporaties	€ 47.699		€ 52.671	
lage middeninkomens	€ 52.753		€ 61.046	
hoge middeninkomens	€ 62.191		€ 82.921	
hogere inkomens	meer dan € 62.191		meer dan € 82.921	

3.2 Woonsituatie van huishoudens

Woonsituatie van huishoudens naar eigendom en woningtype

Meer dan de helft van de particuliere huishoudens in Weert (58%) woonde in 2023 in een grondgebonden koopwoning (62% in Midden-Limburg, figuur 3-3). Circa 6% van de huishoudens woonde in een koopappartement, waarmee bijna tweederde van de huishoudens in Weert bestond uit eigenaar-bewoners.

Circa 10% van het totaal aantal huishoudens in Weert en Midden-Limburg woonde in de particuliere huursector en 22,0% van de huishoudens in Weert woonde in een huurwoning van de corporaties (20,5% in Midden-Limburg).

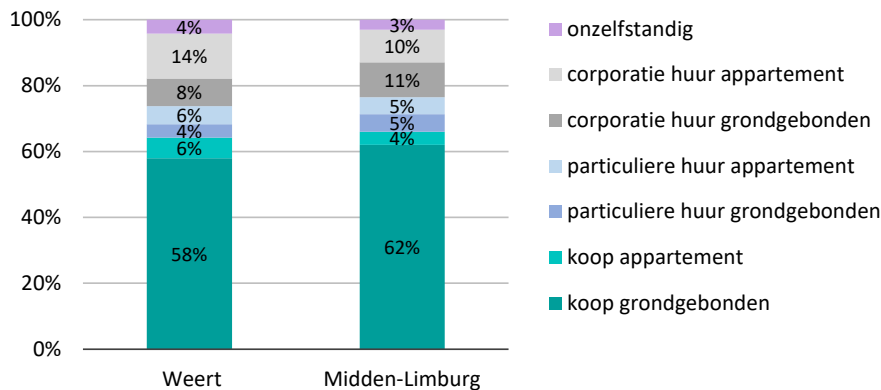
Een deel van de huishoudens woonde niet in de reguliere woningvoorraad, maar in onzelfstandige wooneenheden, in logiesgebouwen voor werknemers, in woonwagens, op recreatieparken of op woonboten, in studentenkamers, of waren inwonend bij een ander huishouden⁶. In 2023 ging het om circa 4% onzelfstandig wonende huishoudens in Weert.

Als de groep onzelfstandig wonende huishoudens niet wordt meegerekend, en alleen wordt gekeken naar huishoudens in de (bewoonde) reguliere woningvoorraad, woonde circa 22,9% van de huishoudens in een huurwoning van de corporaties (22,1% in sociale huur, volgens de provinciale woonmonitor ging het in 2022 om ongeveer 20%⁷). In de regio ging het om circa 21,1% (20,6% in sociale huur).

⁶ Intramuraal wonende personen vallen niet onder de definitie van particuliere huishoudens.

⁷ Verschillen komen door een ander peiljaar, andere bronnen en andere definities en selecties (welke woningen/woonruimten worden al dan niet meegeteld).

figuur 3-3 Woonsituatie van huishoudens naar eigendom en woningtype in Weert en Midden-Limburg, 2023



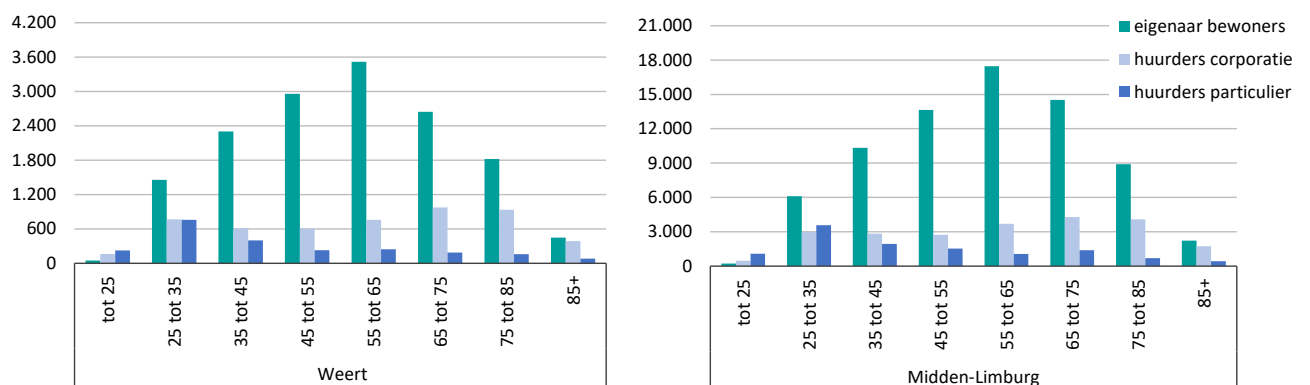
Bron: CBS, corporaties in Midden-Limburg, LC-model In.Fact.Research

De woonsituatie van huishoudens hangt vaak nauw samen met de levensfase en het inkomen. Jongeren (veelal nog alleenstaand) starten hun wooncarrière vaak in een huurwoning of in onzelfstandige woonruimte, maar naarmate men ouder wordt (en gaat samenwonen of een gezin vormt) weten velen een woning te kopen.

Naast dit soort vrij constante woonpatronen komen ook generatieverschillen tot uiting in de woonsituatie van huishoudens. De aankomende generatie ouderen in Weert (tussen de 55 en 75 jaar) woont vaak in een koopwoning, terwijl de generatie ouderen van 75 jaar vaker een woning huurt. Dit komt deels omdat een beperkt aantal ouderen van koop naar huur verhuist, maar de belangrijkste reden betreft generatieverschillen.

De huidige groep 75-plussers is opgegroeid in een tijd waarin het huren van een woning nog heel gewoon was. Na de Tweede Wereldoorlog is langzaam maar zeker de situatie ontstaan dat alleen de lagere inkomens geen woning kochten. Het eigen woningbezit onder de nieuwe generaties ouderen ligt daardoor hoger dan onder de huidige generatie ouderen (zie ook figuur 3-4). Doordat ouderen niet vaak verhuizen, zijn de woonpatronen van ouderen door deze generatieverschillen aan het verschuiven. Het aantal ouderen in de koopsector neemt hierdoor toe en deze toename zal in de toekomst verder doorzetten, waardoor men minder vaak in de (sociale) huursector zal wonen.

figuur 3-4 Leeftijdsofbouw van eigenaar-bewoners en huurders in Weert en Midden-Limburg, 2023



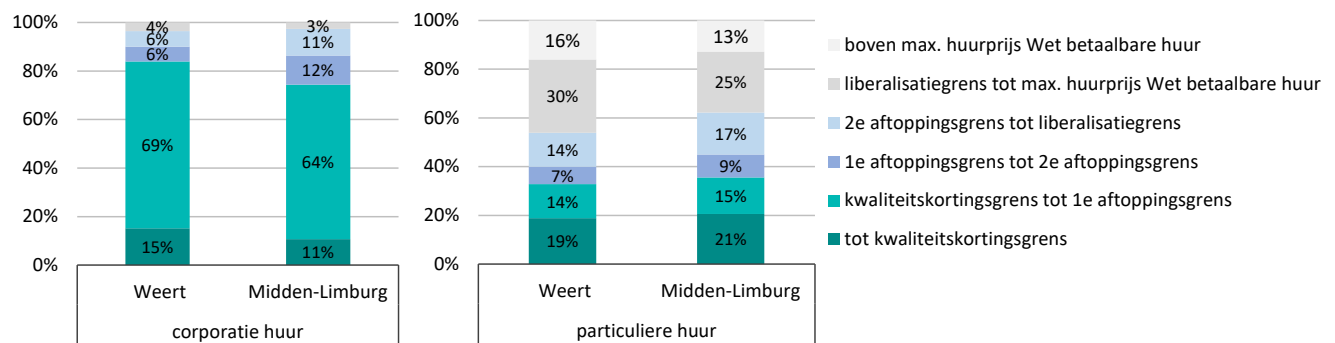
Bron: corporaties in Weert, LC-model In.Fact.Research

Woonsituatie naar prijsklasse

Als huishoudens een woning huurden van een van de corporaties in Weert betaalden zij vaak een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens (figuur 3-5, in bijlage 3 staan de prijsgrenzen van de huurprijsklassen weergegeven). Weinig huurders betaalden een huurprijs boven de liberalisatiegrens.

Als huishoudens een woning huurden van een particuliere verhuurder betaalde bijna de helft van de huurders een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Ongeveer 1 op de 6 huurders betaalde een huurprijs boven de maximale huurprijs volgens de Wet betaalbare huur.

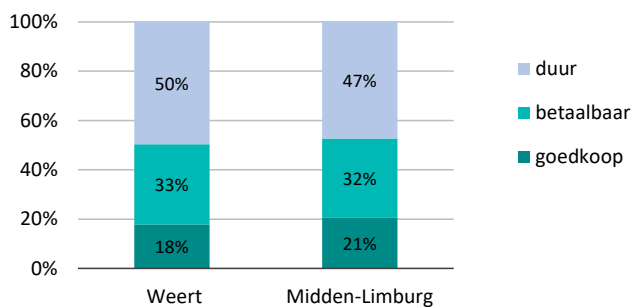
figuur 3-5 Woonsituatie van huurders naar huurprijsklasse in Weert en Midden-Limburg, 2023



Bron: corporaties in Weert en Midden-Limburg, LC-model In.Fact.Research

In Weert woonde bijna een vijfde van de eigenaar-bewoners in een woning met een verkoopwaarde tot € 280.000 (de categorie goedkoop). Ongeveer de helft woonde in een koopwoning met een verkoopwaarde tot de betaalbaarheidsgrens (tot € 390.000 in 2024). In Midden-Limburg lag dit aandeel met 53% iets hoger (figuur 3-6).

figuur 3-6 Woonsituatie van eigenaar-bewoners naar kooprijksklasse (geschatte verkoopwaarde) in Weert en Midden-Limburg, 2023



Bron: LC-model In.Fact.Research, mede op basis van Woz-waarden totale woningvoorraad

Fair share sociale huur

Het landelijk beleid is erop gericht om het aandeel sociale huur in alle gemeenten – waar mogelijk – te laten toegroeien naar het landelijk gemiddelde van circa 27% (sociale huur van woningcorporaties). In de Woondeal Limburg is afgesproken dat de gemeenten in principe streven naar een percentage van 30% sociale huur in de bestaande voorraad. De gemeenten in Midden-Limburg hebben daarbij een voorbehoud geplaatst omtrent de benodigde financiële middelen en de feitelijk behoefte. Daarnaast is afgesproken het landelijk beleid te volgen, waarin het streefpercentage dus is bijgesteld naar ongeveer 27%.

In Weert woonde anno 2023 ongeveer 22,1% van de zelfstandig wonende huishoudens in een corporatiewoning met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (volgens de provinciale woonmonitor ging het in 2022 om ongeveer 20%).

Ook is in de woondeal opengelaten of particuliere huurwoningen al dan niet worden meegeteld. Inmiddels is duidelijk dat huurwoningen van overige (particuliere) verhuurders door het Rijk alleen onder strenge voorwaarden worden meegerekend als sociale huurwoning. Deze woningen worden alleen meegeteld als ze via een huisvestingsverordening worden toegewezen aan de doelgroep. Voor nieuwbouwwoningen geldt daarnaast dat er een instandhoudingstermijn van 25 jaar moet zijn overeengekomen.

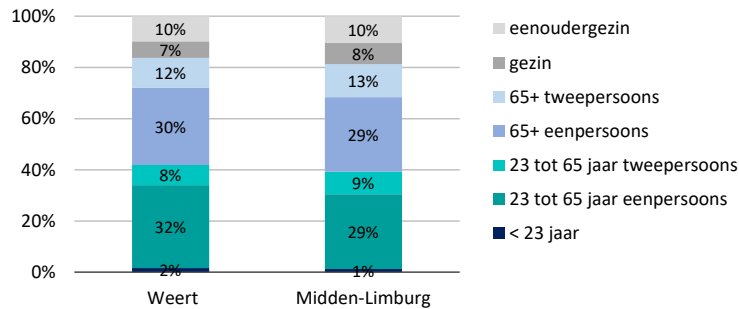
Lokaal kunnen bestaande particuliere huurwoningen in het sociale segment ook zonder dat wordt voldaan aan deze voorwaarden een belangrijke rol vervullen, dus ook dit segment is in dit onderzoek in beeld gebracht. Als deze woningen worden meegeteld dan woonde ongeveer 27,5% van de zelfstandig wonende huishoudens in een sociale huurwoning met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (volgens de provinciale woonmonitor ging het in Weert om 26,7% in 2021). In de regio ging het naar schatting om 27,3% (schatting op basis van huurprijs).

De huurders van de corporaties

Een groot deel (tweederde) van de huurders die een woning huurden van de corporaties in Weert bestond uit een eenpersoonshuishouden (figuur 3-7). Ook telde de huurderspopulatie veel ouderen. Ongeveer 42% van de huurders bestond uit een één- of tweepersoonshuishouden van 65 jaar of ouder.

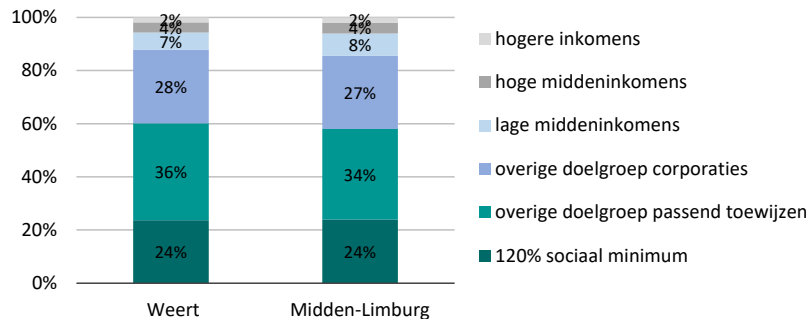
De meeste huurders behoorden op basis van hun inkomen tot de doelgroep van de corporaties (88% in Weert, figuur 3-8). Bijna een kwart van de huurders van de corporaties had een inkomen tot 120% van het sociaal minimum.

figuur 3-7 Samenstelling van huurders van de corporaties naar huishoudenstype in Weert en Midden-Limburg, 2023



Bron: LC-model In.Fact.Research

figuur 3-8 Samenstelling van huurders van de corporaties naar inkomensklasse in Weert en Midden-Limburg, 2023



Bron: LC-model In.Fact.Research

3.3 Marktspanning

Kwantitatieve tekorten

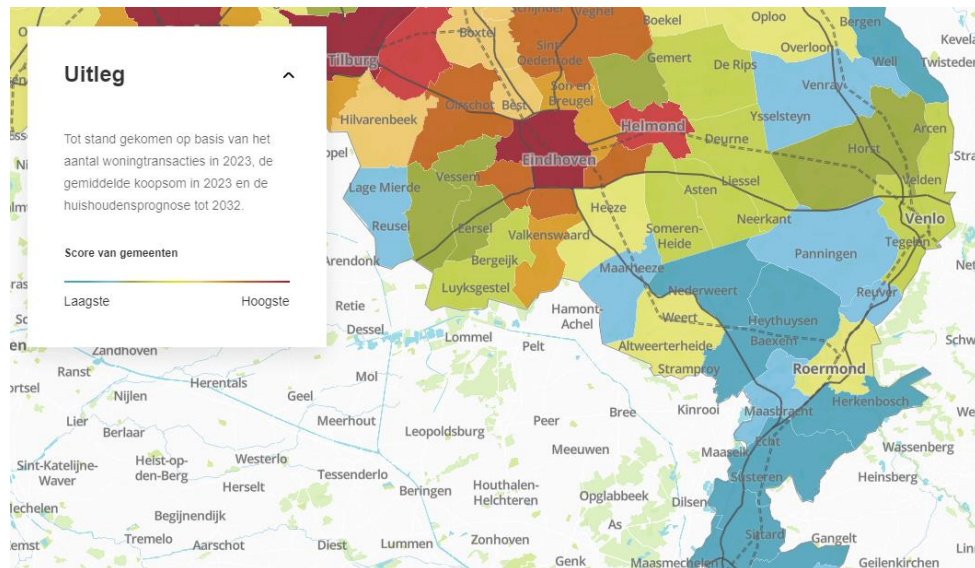
Landelijk bedroeg het woningtekort in 2024 volgens ramingen van ABF rond de 400.000 woningen. Het ging om 4,9% van de woningvoorraad. De verwachting is dat dit tekort in de komende jaren nog wat zal toenemen, om daarna langzaam af te nemen. In Midden-Limburg bedroeg het woningtekort volgens ABF circa 3.390 woningen in 2024 (3,0%). Gemeentelijke cijfers zijn niet voorhanden. Uitgaande van een tekort van 3% is er in Weert een tekort aan ongeveer 700 woningen.

De Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) geeft aan dat de krapte-indicator in Weert in het vierde kwartaal van 2023 op 2,4 lag (in Nederland 2,4 in het eerste kwartaal van 2024), terwijl een niveau van boven de 5 gezond is volgens de NVM. De krapte-indicator geeft de verhouding aan tussen het aantal woningen in aanbod en het aantal verkopen.

Op basis van de hittekaart van BPD is de woningmarkt in Weert (en Roermond) meer gespannen dan in de andere gemeenten in Midden-Limburg (figuur 3-9). In Eindhoven is de woningmarkt zeer gespannen, dit geldt in mindere mate ook voor de omliggende gemeenten van Eindhoven.

Enige spanning op de markt is voor een gezonde woningmarkt gewenst. Als het woningtekort in een keer zou worden weggewerkt, kunnen bijvoorbeeld alle jongeren die het ouderlijk huis willen verlaten per direct een woning krijgen. In dat geval kan de (frictie)leegstand in de woningvoorraad toenemen en kan het lastiger worden om kwalitatief minder goede woningen te verkopen of te verhuren.

figuur 3-9 Uitsnede uit de Hittekaart 2024 van BPD



Bron: [Hittekaart BPD](#)

Kwalitatieve tekorten

De kwalitatieve tekorten kunnen op verschillende manieren in beeld worden gebracht. Zo blijkt uit cijfers van de NVM dat er met name veel vraag is naar rijwoningen en twee- onder- een- kapwoningen. De krapte-indicatoren voor appartementen en vrijstaande woningen ligt hoger, maar nog altijd onder de 5 (ook hier is dus sprake van een aanbiedersmarkt).

In het vervolg van deze paragraaf over kwalitatieve tekorten staan de woonwensen van huishoudens centraal, en het potentieel aanbod dat vrijkomt als doorstromers hun woonwensen kunnen waarmaken. In Weert overweegt circa 26% van de zelfstandig wonende huishoudens (misschien) te verhuizen in de komende twee jaar (25% in Middel-Limburg). Voor een deel gaat het hier om een latente vraag, men oriënteert zich op de markt maar is nog niet actief op zoek en/of er is geen noodzaak tot verhuizing.

De groep verhuiscapabele huishoudens bestaat overwegend uit doorstromers, die na verhuizing een zelfstandige woning leeg achterlaten. In totaal werd circa 72% van de totale woningvraag uitgeoefend door doorstromers (zie ook tabel 3-1), de overige 28% werd uitgeoefend door (semi-)starters.

De groep (semi-)starters is onder te verdelen in drie subgroepen:

- De huishoudens die geen zelfstandige woning leeg achterlaten, bijvoorbeeld omdat de woning wordt gesloopt of omdat iemand in de woning blijft wonen (zoals na een scheiding), worden semi-starters genoemd. Ongeveer 4% van de totale woningvraag wordt uitgeoefend door deze groep.
- Daarnaast zijn er starters op de markt die vanuit een onzelfstandige woning een start willen maken op de reguliere woningmarkt. Deze groep – die vooral uit jongeren bestaat – is in Weert verantwoordelijk voor eveneens ongeveer 4% van de totale woningvraag.
- Ten slotte is er een groep starters die nog in het ouderlijk huis woont. Deze groep starters is goed voor circa 20% van de totale woningvraag. Starters die zeker weten dat ze naar een ander deel van Nederland of naar het buitenland verhuizen zijn niet meegeteld, maar ook van de resterende groep zal een deel (willen) verhuizen naar een andere gemeente of regio (of het buitenland). Daar staat tegenover dat er ook starters uit andere gemeenten zich op Weert kunnen oriënteren (maar deze groep is vermoedelijk klein).

tabel 3-1 Omvang en samenstelling verhuisgeneigde huishoudens in Weert en Midden-Limburg, 2023

	Weert	Midden-limburg
doorstromers	72%	72%
semi-starters	4%	5%
starters - onzelfstandig	4%	3%
starters - ouderlijk huis	20%	20%
totaal	100%	100%
aantal =	7.860	34.460

Bron: LC-model In.Fact.Research

Vraagaanbodverhoudingen naar eigendom en woningtype

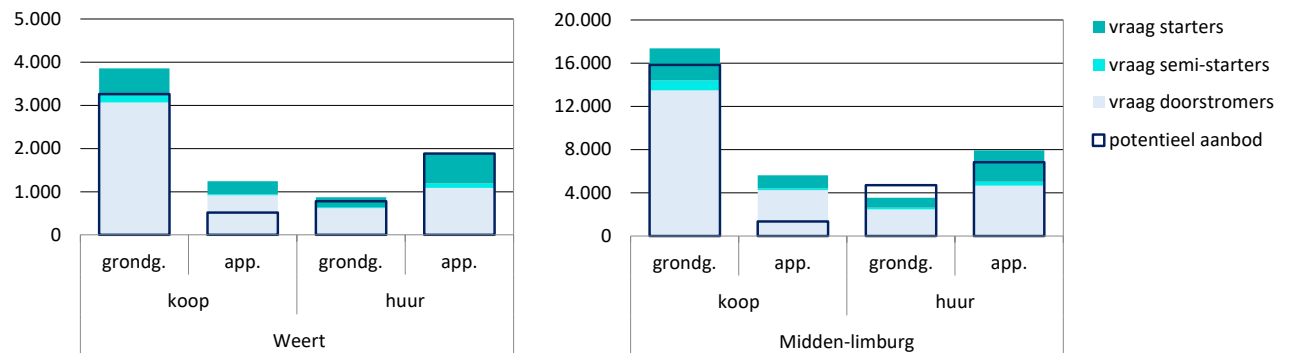
In figuur 3-10 staan de zogenoemde vraagaanbodverhoudingen weergegeven, waarbij woonwensen van doorstromers en starters en het potentiële woningaanbod dat vrijkomt als doorstromers verhuizen tegen elkaar zijn afgezet. De vraag/woonwensen van buiten de regio is niet in beeld en kan dus niet worden meegenomen.

Voor het potentieel aanbod in de figuur geldt dat in de praktijk niet iedereen met een verhuiscens verhuist en een woning achterlaat. Daarnaast geldt dat met het aanbod dat beschikbaar komt door sterfte of nieuwbouw in deze benadering geen rekening wordt gehouden. De vraagaanbodverhoudingen hebben dus een theoretisch karakter, de uitkomsten moeten niet absoluut worden geïnterpreteerd, maar ze geven een indicatie van de spanning op de markt uitgaande van woonwensen.

Het grootste deel van de doorstromers is op zoek naar een grondgebonden koopwoning en laat na verhuizing ook een grondgebonden koopwoning achter. Ook een deel van de starters geeft aan het liefst naar een grondgebonden koopwoning te willen verhuizen, waardoor de vraag groter is dan het potentiële aanbod van doorstromers, in zowel Weert als in Midden-Limburg.

Voor koopappartementen geldt dat de vraag veel groter is dan het potentiële aanbod. Deze vraag is voor een belangrijk deel afkomstig van ouderen. Zij zijn kritisch alvorens te verhuizen en, indien beschikbaar, kunnen zij bijvoorbeeld een gelijkvloerse grondgebonden woning prefereren. Het tegemoet komen aan deze vraag vergt maatwerk waarbij ook de locatie zwaar meeweegt.

figuur 3-10 Potentiële vraagaanbodverhoudingen in Weert en Midden-Limburg, 2023



Bron: LC-model In.Fact.Research

Voor de huursector in totaliteit geldt dat vraag en aanbod op basis van woonwensen ongeveer in evenwicht zijn in Weert. In Midden-Limburg is de vraag naar huurappartementen wat groter dan het potentiële aanbod. De vraag naar deze woningen is deels afkomstig van ouderen (zowel huurders als eigenaar-bewoners), maar ook starters oriënteren zich op dit segment.

Op basis van woonwensen is er in de regio een beperkt overschot aan grondgebonden huurwoningen. In de praktijk is hier door een beperkte doorstroming op woningmarkt vaak nog weinig van te merken, onder meer door prijsstijgingen in de afgelopen periode. Ook speelt hierbij een rol dat bepaalde doelgroepen – zoals statushouders en bijvoorbeeld inwoners van de vrouwenopvang – niet zijn geënquêteerd, terwijl zij wel vraag uitoefenen naar grondgebonden huurwoningen. Hierdoor is de vraag naar grondgebonden huurwoningen in de praktijk wat groter en het potentiële aanbod kleiner, waardoor er toch spanning kan bestaan op dit segment.

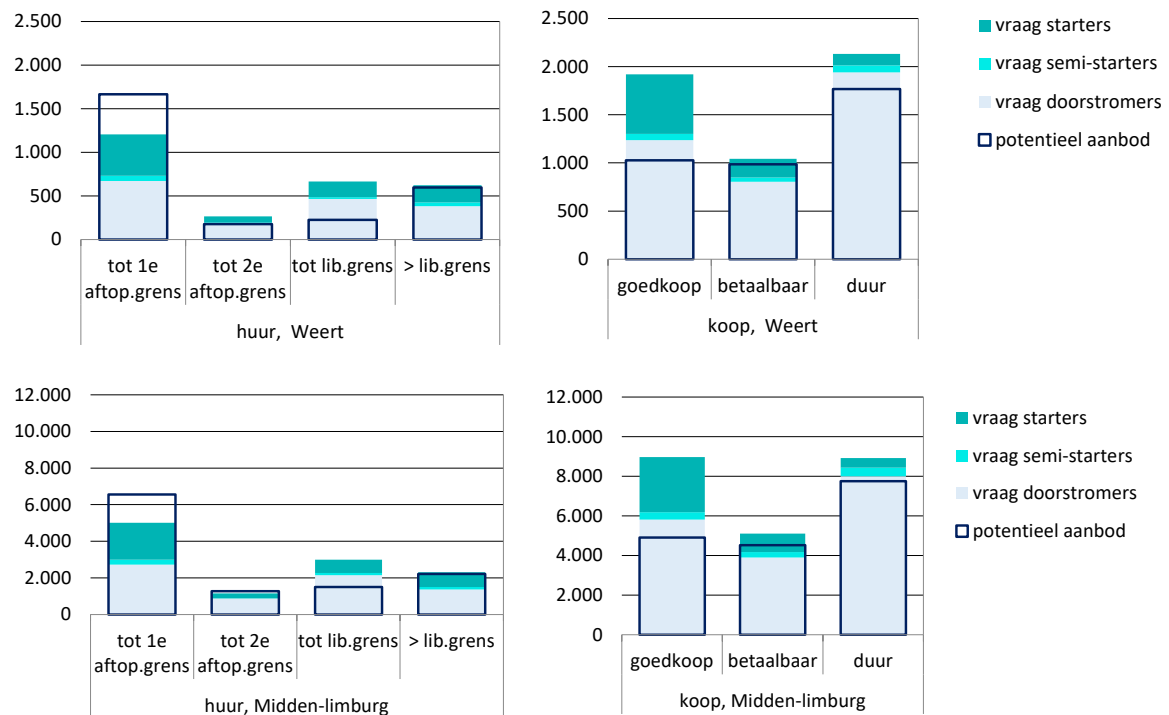
Vraagaanbodverhoudingen naar prijsklassen

In figuur 3-11 zijn de vraag-/aanbodverhoudingen weergegeven naar prijsklassen in 2023. Binnen de koopsector was de totale vraag (van doorstromers en starters) voor rond de 38% gericht op koopwoningen in het goedkope segment, in zowel Weert als de regio. De vraag in het goedkope segment is voor een belangrijk deel afkomstig van jongeren die een start willen maken aan hun wooncarrière. De vraag was daarmee groter dan het potentiële aanbod. Ook is er veel vraag naar koopwoningen in het dure segment, maar daar staat ook veel aanbod tegenover. Toch resteert er een tekort en er zou (deels) kunnen worden ingezet op dit segment om de doorstroming te bevorderen. De vraag in het duurdere segment is vooral afkomstig van doorstomers die op zoek zijn naar meer woonkwaliteit.

Binnen de huursector is er in het goedkope segment tot de eerste aftoppingsgrens in theorie sprake van ontspanning. Een deel van de huidige huurders in dit segment zou best wat meer huur willen betalen voor een woning van een hogere kwaliteit (deels betaald via de huurtoeslag), of zou willen doorstromen naar een betaalbare koopwoning. Doordat het vaak echter niet mogelijk is om deze stap te zetten, zijn er in de praktijk ook in de goedkopere segmenten tot de eerste aftoppingsgrens tekorten. Dit gaat met name ten koste van jongeren, lagere inkomens en groepen als statushouders, cliënten in MO/BW en mogelijk arbeidsmigranten die in dit soort cijfers niet tot uiting komen. Als deze laatstgenoemde groepen wel zouden worden meegenomen, dan zou de vraag naar woningen onder de eerste aftoppingsgrens (zoals weergegeven in figuur 3-11) hoger uitvallen. Voor deze groepen zijn goedkope studio's/ kleine appartementen benodigd, die in Weert schaars zijn. Ook woningdelen en splitsen kan voor deze groepen uitkomst bieden.

Kijkend naar de totale sociale huur (alle woningen beneden de liberalisatiegrens), is er uitgaande van de woonwensen een tekort aan zo'n 70 woningen. Dit aantal kan worden beschouwd als maximum, omdat een deel van de starters mogelijk de gemeente gaat verlaten om elders te gaan studeren. Uit paragraaf 7.1 blijkt dat er in Weert ongeveer 40 extra woningen benodigd zijn om de problemen bij de uitstroom/ huisvesting van urgenten volledig weg te werken. Daarmee komt het totale tekort op maximaal 110 woningen.

figuur 3-11 Potentiële vraag-/aanbodverhoudingen naar koop- en huurprijs in Weert en Midden-Limburg, 2023



Bron: LC-model In.Fact.Research

Marktinformatie Thuis in Limburg

Kijkend naar de woonwensen is de vraag en het aanbod binnen de huursector ongeveer in evenwicht. Kijkend naar het aantal verhuringen en het gemiddeld aantal reacties in de woonruimteverdeling neemt de druk op de sociale huursector toe. Dit blijkt onder meer uit de marktinformatie van Thuis in Limburg. Via deze woonruimtebemiddelaar worden de meeste sociale huurwoningen van de corporaties in Weert en de regio verhuurd.

In tabel 3-2 is het aantal verhuurde woningen weergegeven. Het aantal verhuurde woningen in de regio bleef in de jaren 2020 t/m 2023 vrij constant, het ging om rond de 1.520 á 1.530 woningen per jaar. In het jaar 2021 werden als gevolg van opgeleverde nieuwbouw wat meer woningen verhuurd (1.554 woningen).

Naast de verhuringen via Thuis in Limburg werden in Nederweert, Weert en Leudal in 2023 134 woningen verhuurd door Woonik (139 woningen in 2022). Het totaal aantal verhuurde woningen in Midden-Limburg kwam daarmee op 1.660 woningen in 2023 (1.661 in 2022). De marktinformatie in het vervolg van deze paragraaf is gebaseerd op de verhuringen van Thuis in Limburg.

tabel 3-2 Aantal verhuringen via Thuis in Limburg en samenstelling verhuringen in 2023 naar huurprijsklasse en woningtype*

	Midden-Limburg	Weert
2020	1.531	
2021	1.554	
2022	1.521	
2023	1.527	330

2023	Midden-Limburg	Weert
tot kwaliteitskortingsgrens	14%	23%
kwaliteitskortingsgrens tot 1e aftoppingsgrens	51%	49%
1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens	18%	17%
2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	16%	10%
boven liberalisatiegrens	2%	0%
totaal	100%	100%

*Wonen Limburg hanteert een tweehurenbeleid om huren betaalbaar te houden voor specifieke doelgroepen.

2023	Midden-Limburg	Weert
appartement met lift	36%	43%
appartement zonder lift	26%	35%
grondgebonden	37%	15%
standplaats/woonwagen	1%	6%
totaal	100%	100%

Bron: Thuis in Limburg, bewerking In.Fact.Research

Van de 1.527 verhuurde woningen in Midden-Limburg in 2023 werden 330 woningen verhuurd in Weert (tabel 3-2). Bijna driekwart van de verhuurde woningen had een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens. Er werden overwegend appartementen verhuurd in Weert (78%), in de regio ging het wat vaker om grondgebonden woningen. On-

geveer tweederde van de woningen in Weert werd verhuurd aan eenpersoonshuishoudens (tabel 3-3). In de regio werden woningen vaker verhuurd aan tweepersoonshuishoudens en gezinnen.

tabel 3-3 Samenstelling huurders naar huishoudenstype bij acceptatie van de huurwoning, 2023

2023	Midden-Limburg	Weert
eenpersoons	61%	67%
stel zonder kinderen	14%	12%
stel met kinderen	8%	4%
eenoudergezin	17%	17%
totaal	100%	100%

Bron: Thuis in Limburg, bewerking In.Fact.Research

Van de verhuurde woningen in Midden-Limburg werd ongeveer driekwart verhuurd aan woningzoekenden die al in de regio woonden. Een deel van de woningzoekenden is daarbij tussen de gemeenten in de regio verhuisd.

Ruim de helft van de verhuurde woningen in Midden-Limburg werd verhuurd aan huishoudens uit de eigen gemeente. In 2022 ging het om 55%, in 2023 om 56%. In Weert werden relatief meer woningen verhuurd aan woningzoekenden die al in de gemeente woonden. In 2022 ging het om 67%, in 2023 om 68% (tabel 3-4).

tabel 3-4 Aandeel verhuringen aan woningzoekenden uit de eigen gemeente in 2022 en 2023

	Midden-Limburg	Weert	Echt-Susteren	Leudal	Maasgouw	Nederweert	Roerdalen	Roermond
2022	55%	67%	48%	38%	29%	29%	39%	65%
2023	56%	68%	49%	41%	32%	14%	47%	62%

Bron: Thuis in Limburg, bewerking In.Fact.Research

Woningzoekenden in Midden-Limburg deden er in de afgelopen jaren langer over om een passende woning te vinden. De gemiddelde zoektijd (de periode van eerste reactie tot aan tekenen huurcontract) liep op van 20 maanden in 2020 tot 25 maanden in 2023. In Weert lag de gemiddelde zoektijd met 28 maanden nog wat hoger (tabel 3-5). Dit gemiddelde is inclusief woningzoekenden die vanwege herstructurering een woning kregen toegewezen. Exclusief deze groep ligt de gemiddelde zoektijd vermoedelijk nog iets hoger.

tabel 3-5 Gemiddelde zoekduur in aantal maanden bij acceptatie van de huurwoning

	Midden-Limburg	Weert
2020	20	
2021	21	
2022	25	
2023	25	28

Bron: Thuis in Limburg, bewerking In.Fact.Research

Het gemiddeld aantal reacties op geadverteerde woningen in Midden-Limburg liep op van 121 in 2020 tot 172 in 2023 (op geadverteerde woningen van Woonik lag het gemiddeld aantal reacties per woning op 41 in 2023).

In Weert lag het gemiddeld aantal reacties per woning met 268 veel hoger (tabel 3-6). Vooral op grondgebonden huurwoningen reageerden veel woningzoekenden. Op basis van woonwensen is vraag en aanbod binnen dit segment ongeveer in evenwicht, maar in de praktijk is hier door een beperkte doorstroming op de woningmarkt dus nog weinig van te merken.

tabel 3-6 Gemiddeld aantal reacties op verhuurde woningen via Thuis in Limburg (geadvertiseerd), totaal en naar huurprijsklasse en woningtype

	Midden-Limburg	Weert
2020	121	
2021	120	
2022	133	
2023	172	268

2023	Midden-Limburg
tot kwaliteitskortingsgrens	173
kwaliteitskortingsgrens tot 1e aftoppingsgrens	166
1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens	210
2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	163
boven liberalisatiegrens	28
totaal	172

2023	Midden-Limburg	Weert
appartement met lift	126	226
appartement zonder lift	183	286
tussenwoning	239	368
hoekwoning	199	466
2^1kap woning	132	
totaal	172	268

Bron: Thuis in Limburg, bewerking In.Fact.Research

Op basis van marktinformatie van Thuis in Limburg blijkt dat de marktspanning in de sociale huursector in Midden-Limburg is toegenomen. De marktspanning is nog niet zo groot als in andere delen van Nederland, maar door de toenemende druk op de sociale huursector komen ook in Midden-Limburg kwetsbare groepen in de knel. Dit kan deels worden opgelost door het bevorderen van doorstroming. Op basis van woonwensen blijkt dat een deel van de huishoudens graag een vervolgstap zou willen zetten in hun wooncarrière (waardoor er in theorie een overschot bestaat aan woningen in de laagste huursegmenten). Daarnaast is ook (beperkte) uitbreiding / nieuwbouw van de lagere huursegmenten van belang om de kansen van kwetsbare groepen te vergroten.

4 Betaalbaarheid van wonen

4.1 Woonlasten van huurder en eigenaar-bewoners

Uitgangspunten

De woonlasten van huishoudens bestaan naast de (netto) huur of de hypotheeklasten uit kosten voor energie en lokale heffingen van de gemeenten en het waterschap.⁸ De kosten voor deze overige woonlasten staan weergegeven in tabel 4-1. Voor de energietarieven geldt dat het gemiddelde energietarief in 2023 is aangehouden, rekening houdend met het prijsplafond. Daarnaast is uitgegaan van een eenmalige energietoeslag van € 1.300 voor huishoudens tot 120% van het sociaal minimum. Anno 2024 zijn de energieprijzen gedaald en wordt de eenmalige energietoeslag niet meer verstrekt.

tabel 4-1 Belastingen van gemeenten en waterschappen (2023) en tarieven water, elektriciteit en gas, jaarbedragen of per eenheid verbruik, 2023, inclusief belastingen en btw

		Echt-Susteren	Leudal	Maasgouw	Nederweert	Roerdalen	Roermond	Weert
eenpersoons	afvalstoffenheffing	€ 144	€ 174	€ 205	€ 262	€ 218	€ 296	€ 266
	rioolheffing	€ 279	€ 283	€ 139 / € 264	€ 297	€ 220	€ 184	€ 215
	zuiveringsheffing	€ 68	€ 68	€ 68	€ 68	€ 68	€ 68	€ 68
	ingezetenenheffing	€ 72	€ 72	€ 72	€ 72	€ 72	€ 72	€ 72
meerpersoons	afvalstoffenheffing	€ 235	€ 251	€ 276	€ 294	€ 283	€ 296	€ 304
	rioolheffing	€ 279	€ 283	€ 139 / € 264	€ 297	€ 220	€ 184	€ 215
	zuiveringsheffing	€ 204	€ 204	€ 204	€ 204	€ 204	€ 204	€ 204
	ingezetenenheffing	€ 72	€ 72	€ 72	€ 72	€ 72	€ 72	€ 72
Ozb eigenaar-bewoners		0,0902%	0,1063%	0,0805%	0,1072%	0,0968%	0,1121%	0,0917%

Gemeente Maasgouw rekent bij de rioolheffing een eigenarendeel en een gebruikersdeel, huurders betalen alleen het gebruikersdeel.

Het waterschap rekent voor eigenaar-bewoners nog een omslagheffing van circa 0,03% van de woz-waarde van de woning per jaar.

Bij de laagste inkomens is rekening gehouden met kwijtschelding van de gemeentelijke belastingen.

uitgangspunten 2023		
water	vastrecht leverancier per jaar	€ 101
	tarief per m3	€ 1,40
electriciteit	kosten netbeheer per jaar	€ 342
	vastrecht leverancier per jaar	€ 76
	tarief per kWh	€ 0,37
gas	kosten netbeheer per jaar	€ 218
	vastrecht leverancier per jaar	€ 74
	tarief per m3	€ 1,35
heffingskorting energiebelasting 2023		€ 597
eenmalige energietoeslag sociale minima 2023		€ 1.300

Bron: COELO, BsGW, CBS, WML, bewerking In.Fact.Research

Wat betreft het inkomen is uitgegaan van het besteedbaar inkomen van huishoudens. Naast inkomen uit werk, pensioen of bijstand is rekening gehouden met toeslagen die huishoudens ontvangen (exclusief huurtoeslag, deze post worden verrekend bij de

⁸ In de begrippenlijst in bijlage 3 staan definities van de in dit hoofdstuk gehanteerde begrippen.

woonlasten). Ook lage of negatieve inkomens zijn in de berekeningen meegenomen, het gaat daarbij bijvoorbeeld om zzp'ers in een slecht jaar of huurders met schulden. Eventuele spaartegoeden blijven in de berekeningen buiten beschouwing, net als giften van vrienden of familie of inkomsten die bij de belastingdienst onbekend zijn.

Woonlasten

In tabel 4-2 staan de gemiddelde bedragen weergegeven die eigenaar-bewoners en huurders in 2023 betaalden aan hun maandelijkse woonlasten. Eigenaar-bewoners in Weert waren maandelijks in totaal gemiddeld € 1.040 kwijt aan wonen, huurders in een corporatie woning € 645 en huurders in een particuliere huurwoning € 1.005.

tabel 4-2 Gemiddelde woonlasten, quoten en besteedbaar huishoudensinkomen per maand van eigenaar-bewoners en huurders, 2023

	huurders corporatie		huurders particulier	
	Weert	Midden-Limburg	Weert	Midden-Limburg
Bruto huur	€ 590	€ 600	€ 770	€ 730
Huurtoeslag	€ 130	€ 125	€ 40	€ 50
Netto huur	€ 455	€ 470	€ 730	€ 680
Heffingen, belastingen, water	€ 70	€ 70	€ 75	€ 70
Energielasten	€ 120	€ 130	€ 200	€ 215
Netto woonuitgaven	€ 645	€ 675	€ 1.005	€ 970
Netto besteedbaar inkomen	€ 2.035	€ 2.120	€ 2.670	€ 2.660
Netto huurquote	25%	25%	30%	29%
Netto woonquote	35%	35%	43%	42%

eigenaar-bewoners		
	Weert	Midden-Limburg
Bruto hypotheekuitgaven	€ 605	€ 580
Bijkomende koopuitgaven	€ 65	€ 65
Reservering groot onderhoud	€ 135	€ 140
Bruto koopuitgaven	€ 810	€ 795
Belastingeffect eigen woning	€ -130	€ -120
Netto koopuitgaven	€ 685	€ 670
Heffingen, belastingen, water	€ 85	€ 85
Energielasten	€ 270	€ 280
Netto woonuitgaven	€ 1.040	€ 1.035
Netto besteedbaar inkomen	€ 4.900	€ 5.060
Netto koopquote	17%	17%
Netto woonquote	26%	27%

Bron: LC-model In.Fact.Research

Tegenover de hogere woonlasten van eigenaar-bewoners staat ook een hoger inkomen. Gemiddeld ligt het besteedbaar inkomen van huishoudens in een koopwoning ongeveer twee keer zo hoog als dat van huurders. De woonquote van eigenaar-bewoners lag hierdoor begin 2023 met 26% lager dan dat van huurders. De woonquote is het percentage van het netto besteedbaar huishoudinkomen dat besteed wordt aan de netto woonuitgaven. Het gaat hier om microquotes, die worden berekend door eerst per huishouden de woonquote te berekenen en de woonquotes vervolgens te middelen.

In het corporatiebezit in Weert besteedden huurders gemiddeld 35% van hun besteedbaar inkomen aan woonlasten. Bij huurders van particuliere huurwoningen lag dit aandeel met 43% hoger. Particuliere huurders hebben gemiddeld genomen een hoger inkomen, maar ook hogere woonlasten. De quotes zijn grotendeels in lijn met het regionaal gemiddelde.

4.2 Betaalrisico's van huurder en eigenaar-bewoners

Een deel van de huishoudens heeft te maken met een betaalrisico. Van een betaalrisico is sprake indien het besteedbaar inkomen ontoereikend is om de noodzakelijke kosten voor primair levensonderhoud en de woonlasten te kunnen dragen. De noodzakelijke kosten voor primair levensonderhoud zijn afgeleid van data van het Nibud. Het Nibud maakt daarbij onderscheid naar huishoudentype en naar huurders en eigenaar-bewoners. Gezinnen zijn bijvoorbeeld meer kwijt aan voeding, kleding en vervoer dan iemand die alleen woont. Eigenaar-bewoners zijn gemiddeld meer kwijt aan verzekeringen en onderhoud aan huis en tuin dan huurders.

De gemiddelde kosten voor primair levensonderhoud van huurders en eigenaar-bewoners volgens het Nibud staan weergegeven in tabel 4-3. Er is hierin door het Nibud ook een bedrag opgenomen voor sociale participatie (bijvoorbeeld voor een lidmaatschap bij een club, of een dagje uit). Niet zelden zullen huishoudens hier in de praktijk op besparen om rond te kunnen komen, de huur betaalt men daarentegen vaak als eerste.

tabel 4-3 Noodzakelijke uitgaven voor primair levensonderhoud van huurders en eigenaar-bewoners, bedragen per maand, 2023 (exclusief woonlasten)

		huurders	eigenaar-bewoners
tot 65 jaar	eenpersoons	€ 865	€ 950
	tweepersoons	€ 1.490	€ 1.575
65+	eenpersoons	€ 855	€ 940
	tweepersoons	€ 1.465	€ 1.550
eenoudergezin	1 kind	€ 1.105	€ 1.190
	2 kinderen	€ 1.410	€ 1.495
	3+ kinderen	€ 1.775	€ 1.865
gezin	1 kind	€ 1.640	€ 1.725
	2 kinderen	€ 1.935	€ 2.020
	3+ kinderen	€ 2.345	€ 2.430

Bron: Nibud, bewerking In.Fact.Research

In tabel 4-4 staat het aantal en aandeel huishoudens met een betaalrisico weergegeven. Het gaat hier om die huishoudens die volgens de gehanteerde uitgangspunten maandelijks geld tekort komen en dus op posten moeten bezuinigen. Ongeveer 1 op de 5 huurders van de corporaties in Weert en de regio had moeite om rond te komen. Eigenaar-bewoners hadden veel minder vaak te maken met betaalrisico's, terwijl betaalrisico's onder particuliere huurders naar verhouding het vaakst voorkwamen.

Voor de lagere inkomens hadden moeite om rond te komen. Dit wordt (in eerste instantie) maar beperkt zichtbaar in bijvoorbeeld huurachterstanden. Men bespaart eerst

op andere posten zoals sociale participatie, boodschappen en energieverbruik, men krijgt hulp van familie of vrienden, gebruikt spaargeld in een slecht jaar, of heeft inkomsten die bij de belastingdienst onbekend zijn.

De midden- en hogere inkomens hadden nauwelijks te maken met betaalrisico's. Hierbij geldt dat er in de praktijk wel betaalbaarheidsproblemen onder deze groepen kunnen bestaan, als men bijvoorbeeld gewend is meer uit te geven dan volgens het Nibud noodzakelijk is. De posten voor het primair levensonderhoud zijn vrij minimaal ingevuld en er wordt bijvoorbeeld geen rekening gehouden met autobezit, vakanties, of de mogelijkheid om te kunnen sparen.

tabel 4-4 Huishoudens met een betaalrisico in Weert, uitgaande van noodzakelijke uitgaven primair levensonderhoud, 2023

	Weert			Midden-Limburg		
	huurders corporatie	huurders particulier	eigenaar- bewoners	huurders corporatie	huurders particulier	eigenaar- bewoners
120% sociaal minimum	37%	69%	58%	39%	64%	55%
doelgroep passend toewijzen	28%	48%	23%	27%	43%	25%
overige doelgroep corporaties	2%	15%	7%	2%	13%	7%
lage middeninkomens	0,6%	5%	2%	0,4%	4%	2%
hoge middeninkomens	0%	1%	0%	0%	3%	1%
hogere inkomens	0%	1%	1%	0%	1%	1%
totaal	20%	24%	7%	19%	25%	7%
aantal =	1.020	550	1.015	4.420	2.865	5.020

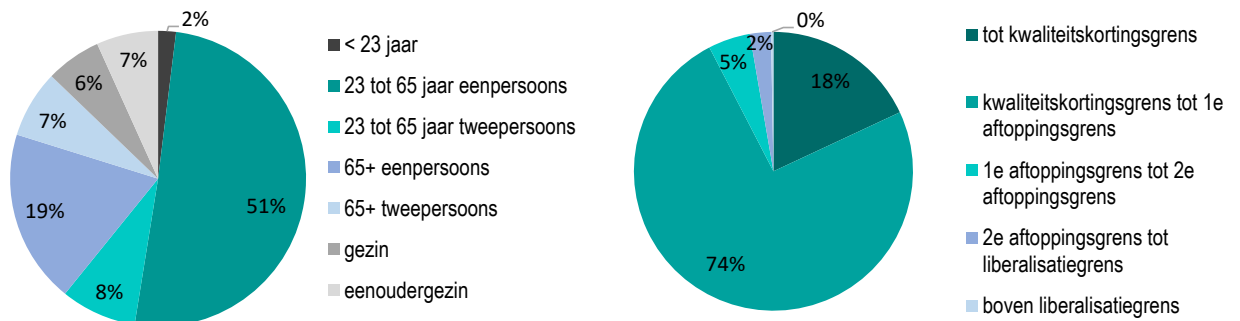
Bron: LC-model In.Fact.Research

De groep met een minimale bestedingsruimte voor de huur

De groep huurders met een betaalrisico heeft vaak een beperkte bestedingsruimte voor woonlasten en voor de huur. De groep met een minimale huurruimte in het corporatiebezit in Weert (onder de kwaliteitskortingsgrens) bestaat voor ruim de helft uit eenpersoonshuishoudens onder de 65 jaar en voor bijna een vijfde uit eenpersoonshuishoudens van 65 jaar of ouder.

De groep met een minimale bestedingsruimte voor de huur woont overwegend in huurwoningen met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens en is afhankelijk van de huurtoeslag (figuur 4-1, rechts). Het grootste deel van deze groep woont dus redelijk passend qua huurprijs, maar omdat het inkomen (te) laag is, heeft men problemen om rond te komen. Deze mensen kunnen dus met alleen huurbeleid onvoldoende geholpen worden, er is voor de kwetsbare groepen een meer integrale aanpak nodig (voor de groepen die een woning nodig hebben, maar ook voor de groep die er al een heeft).

figuur 4-1 Samenstelling van de groep met een minimale bestedingsruimte voor de huur in Weert (onder de kwaliteitskortingsgrens, exclusief huurtoeslag) naar huishoudenssamenstelling (links) en naar woonsituatie naar huurprijs (rechts)



Bron: LC-model In.Fact.Research

5 Demografische en economische ontwikkelingen

In dit hoofdstuk worden in paragraaf 5.1 de verwachtingen ten aanzien van de demografische ontwikkelingen besproken, op basis van de Etil prognose. Vervolgens wordt in paragraaf 5.2 ingegaan op de economische ontwikkelingen en wordt de omvang van de verschillende inkomensgroepen in de toekomst bepaald. Paragraaf 5.3 gaat in op invloedsferen die de verwachte demografische en economische ontwikkelingen beïnvloeden.

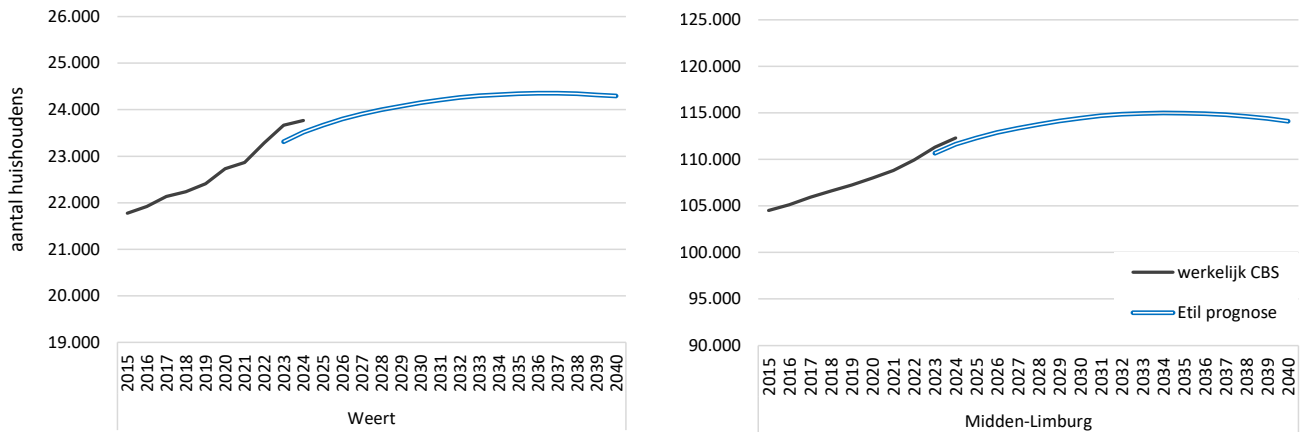
De provinciale Etil prognose wordt in provincie Limburg in vele lokale en regionale beleidsdocumenten als basis genomen. Op verzoek van de gemeente is dat ook het geval in dit onderzoek. Daarbij maakt de gemeente wel de kanttekening dat deze prognose de eigen ambities niet weerspiegelt. De gemeente wil meer woningen toevoegen om nieuwe doelgroepen aan te trekken en bij te dragen aan het oplossen van het landelijk tekort.

Deze extra ambitie komt niet tot uiting in de in dit hoofdstuk en hoofdstuk 6 weergegeven behoefteramingen. Dit deel van de bouwopgave zal moeten worden uitgewerkt op basis van een integrale strategie: welke groepen wil de gemeente aantrekken en wat is daarvoor nodig in termen van huisvesting, de woon- en leefomgeving en vooral ook de economie en werkgelegenheid. Deze gedachte sluit aan bij het rapport over de demografische ontwikkelingen in Nederland dat de Staatscommissie Demografische Ontwikkelingen begin 2024 publiceerde. De belangrijkste boodschap uit dit rapport: de overheid zelf moet keuzes maken over migratie en daarin de kwaliteit van de economie en sociale samenhang voorop stellen. In andere woorden: demografische prognoses zijn niet alleen input voor beleid, maar vooral ook uitkomst daarvan. Dat geldt op landelijk niveau, maar ook op lokaal niveau.

5.1 Demografische ontwikkelingen

Etil heeft op basis van bestaande trends en ontwikkelingen een richtinggevende prognose opgesteld. In figuur 5-1 staat de ontwikkeling van het aantal huishoudens in Weert en in Midden-Limburg volgens deze prognose weergegeven. In de figuur valt op dat in het aanvangsjaar van de Etil prognose (het jaar 2023) het aantal huishoudens in Weert circa 355 huishoudens lager lag dan het werkelijke aantal huishoudens volgens het CBS in 2023 (in Midden-Limburg bedroeg het verschil 625 huishoudens). De huishoudensgroei in de afgelopen twee jaar lag dus wat hoger dan geraamd volgens de prognose.

figuur 5-1 Ontwikkeling aantal huishoudens in 2015 t/m 2024 en prognose aantal huishoudens in 2023 tot 2040 volgens de Etil prognose, in Weert en Midden-Limburg



Bron: CBS, Etil prognose 2023, bewerking In.Fact.Research

In dit onderzoek is het peiljaar 2023 en houden we dus rekening met deze recente ontwikkelingen. De aansluiting met Etil is behouden door uit te gaan van de door Etil voorspelde huishoudensgroei vanaf 2023.⁹ In Weert neemt het aantal huishoudens toe met 900 huishoudens in de periode van 2023 tot 2031 (+3,8%). In de regio gaat het om een toename van ruim 4.000 huishoudens (+3,6%). Na 2031 neemt het aantal huishoudens nauwelijks meer toe en stabiliseert het aantal huishoudens, gevolgd door een afname (in Weert vanaf 2038 en in Midden-Limburg vanaf 2035, het aantal inwoners gaat door gezinsverdunding enkele jaren eerder afnemen). Totaal over de periode 2023 tot 2040 neemt het aantal huishoudens volgens de Etil prognose toe met 980 in Weert en 3.425 in de regio.

Het gaat bij de Etil-prognose om een richtinggevende prognose, vooral gebaseerd op trends uit het verleden. Zoals al eerder aangegeven kunnen beleidsmatige keuzen leiden tot een andere demografische ontwikkeling. Voor de komende periode geldt dat de gemeente inzet op een hogere groei. In de Structuurvisie¹⁰ heeft de gemeente aangegeven in periode tot 2031 (t/m 2030) 200 tot 225 woningen netto per jaar te willen bouwen (inmiddels is deze gemeentelijke ambitie, getuige onder meer de begroting, opgehoogd naar 350 per jaar). Een dergelijke uitbreiding zal zorgen voor een grotere huishoudensgroei dan door Etil voorspeld. Welke groepen met de nieuwbouw extra worden aange trokken, is mede afhankelijk van het beleid en de nieuwbouwdifferentiatie.

⁹ Alternatief is vast te houden aan het door Etil voorspelde aantal huishoudens in toekomstige jaren. Dit zou betekenen dat de regionale groei van 2023 lager uitvalt dan door Etil is voorspeld. Dat is echter niet aannemelijk.

¹⁰ Bron: Notitie realisatie en actualisatie woningbouwprogrammering per 1 januari 2024, gemeente Weert.

Ontwikkeling aantal huishoudens naar huishoudenstype

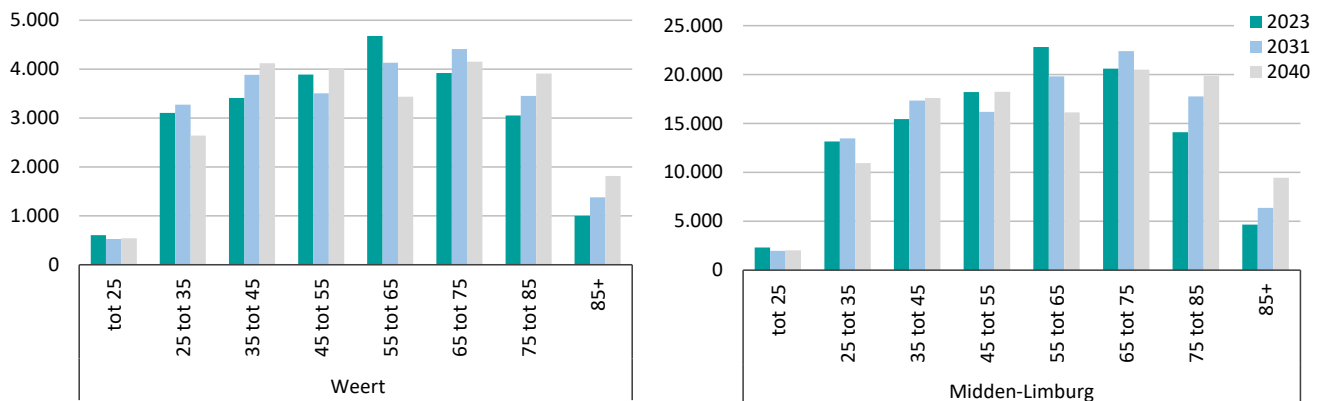
Voor het bepalen van de kwantitatieve ontwikkeling van de woningbehoefte is vooral de ontwikkeling van het totaal aantal huishoudens van belang. Voor inzicht in de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte is vooral de ontwikkeling van de samenstelling van deze huishoudens van belang. Dit is weergegeven in tabel 5-1 en figuur 5-2.

tabel 5-1 Ontwikkeling aantal huishoudens naar leeftijd en type huishouden in Weert en Midden-Limburg in 2023 tot 2040

	Weert			Midden-Limburg		
	2023	2023-2031	2031-2040	2023	2023-2031	2031-2040
< 23 jaar	295	-30	10	1.085	-120	35
23 tot 65 jaar eenpersoons	5.015	30	-250	21.670	-200	-1.250
23 tot 65 jaar tweepersoons	3.510	-270	-585	17.325	-1.880	-3.040
65+ eenpersoons	3.565	700	550	16.965	3.970	3.075
65+ tweepersoons	3.890	425	75	19.790	2.455	115
gezin	5.805	-25	175	27.250	-515	120
eenoudergezin	1.580	70	105	7.210	305	355
totaal	23.665	900	80	111.295	4.015	-590

Bron: CBS, Etil prognose, In.Fact.Research

figuur 5-2 Aantal huishoudens naar leeftijd in Weert en Midden-Limburg in 2023, 2031 en 2040



Bron: CBS, Etil prognose, In.Fact.Research

In zowel Weert als de regio neemt het aantal huishoudens van 65 jaar of ouder sterk toe, bij een afname van het aantal huishoudens tussen 55 en 65 jaar (vooral tweepersoons-huishoudens en gezinnen). Het aantal jongere huishoudens tussen 25 tot 45 jaar neemt naar verwachting toe in de komende jaren. Na 2031 neemt het aantal huishoudens tussen 25 tot 35 mogelijk af.

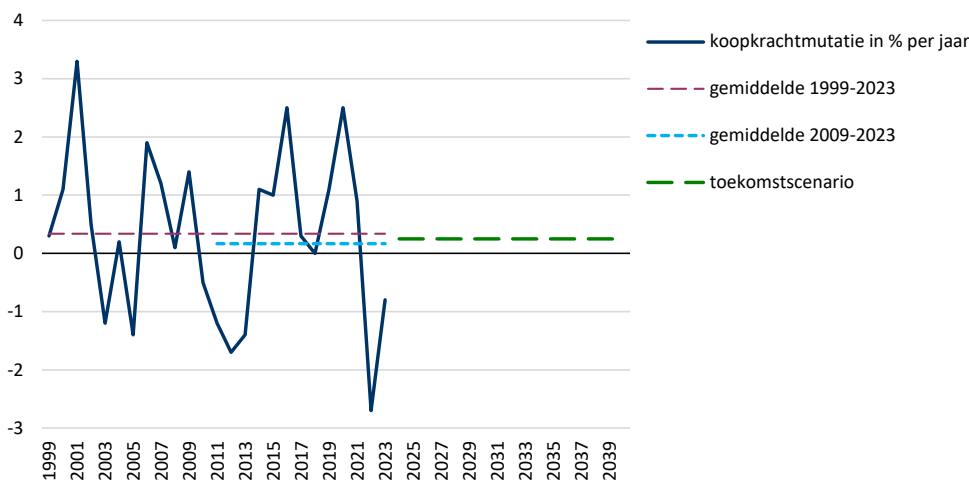
5.2 Economische ontwikkelingen

Voor wat betreft de economische ontwikkelingen geldt dat vooral de koopkracht van huishoudens van belang is voor de ontwikkeling van inkomensgroepen en de woning-behoefte. De ontwikkeling van de koopkracht schommelde in de afgelopen 25 jaar sterk en ook de komende jaren zal de ontwikkeling van de koopkracht van jaar op jaar fluctueren. In deze studie werken we met een langjarig gemiddelde van de koopkracht, gebaseerd op historische trends.

In de afgelopen 25 jaar groeide de koopkracht met gemiddeld 0,34% per jaar (figuur 5-3). Over de afgelopen vijftien jaar gezien lag de groei van de koopkracht wat lager, op gemiddeld 0,17% per jaar. Voor de periode 2023 tot 2040 gaan we uit van een koopkrachtgroei van gemiddeld 0,25% per jaar.

Het Centraal Planbureau gaat in haar laatste raming (februari 2024) uit van een wat grotere groei van de koopkracht¹¹. Na een daling van de koopkracht in 2022 en 2023 gaat men ervan uit dat de koopkracht zich in 2024 herstelt dankzij een stijging van de lonen en een daling van de inflatie. Voor de periode 2025 t/m 2028 gaat men uit van een koopkrachtgroei van gemiddeld 0,6% per jaar en voor de periode 2029 t/m 2032 raamt men een koopkrachtgroei van gemiddeld 0,8% per jaar. Het CPB stelt haar koopkrachtramingen met regelmaat bij, de koopkrachtgroei kan ook lager uitvallen.

figuur 5-3 Ontwikkeling koopkracht, werkelijk tot 2023 en toekomstscenario onderzoek 2023 tot 2040



Bron: CPB, bewerking In.Fact.Research

Ontwikkeling aantal huishoudens naar inkomensklasse

In tabel 5-2 is de ontwikkeling van het aantal huishoudens naar inkomensklasse weergegeven, op basis van de eerder besproken aannamen over demografische en economische ontwikkelingen. Vooral de inkomensklasse ‘overige doelgroep van de corporaties’

¹¹ Bron: [Centraal economisch plan 2024, Centraal Planbureau, februari 2024](#).

neemt toe, net als de ‘overige doelgroep passend toewijzen’. De toename van beide groepen hangt samen met de vergrijzing en bestaat vooral uit ouderen. Deze ouderen gaan met pensioen en krijgen daardoor te maken met een daling van het belastbaar jaarinkomen. Van deze ouderen heeft een toenemend aandeel vermogen in de vorm van een grotendeels afgeloste eigen woning. Zij blijven vaak in de vertrouwde koopwoning wonen en doen slechts in beperkte mate een beroep op de sociale huursector (zie ook paragraaf 6.2)

Ook de midden- en hogere inkomen nemen in omvang (beperkt) toe. Na 2031 nemen deze groepen – met name in de regio – geleidelijk in omvang af, samenhangend met de verwachte afname van het aantal tweepersoonshuishoudens onder de 65 jaar.

tabel 5-2 Ontwikkeling aantal huishoudens naar inkomensklasse in Weert en Midden-Limburg in 2023 tot 2040

	Weert			Midden-Limburg		
	2023	2023-2031	2031-2040	2023	2023-2031	2031-2040
120% sociaal minimum	2.705	95	-55	12.625	445	-100
overige doelgroep passend toewijzen	3.725	160	60	16.755	1.050	420
overige doelgroep corporaties	4.775	340	130	22.695	1.735	395
lage middeninkomens	2.435	130	0	12.000	635	-15
hoge middeninkomens	3.580	55	-130	16.935	-5	-1.005
hogere inkomens	6.445	115	75	30.285	150	-280
totaal	23.665	900	80	111.295	4.015	-590

Bron: LC-model In.Fact.Research

5.3 Invloedsferen demografische en economische ontwikkelingen

Aan het begin van dit hoofdstuk is aangegeven dat demografische ontwikkelingen niet alleen als input voor, maar vaak ook als resultante van beleid kan worden beschouwd. Met het beleid op landelijk én lokaal niveau kan de demografische ontwikkeling deels worden gestuurd. Voor de natuurlijke ontwikkelingen (geboorte en sterfte) geldt dit slechts in beperkte mate. Door bijvoorbeeld verbeteringen in de gezondheidszorg en het promoten van een gezonde actieve leefstijl kan de levensverwachting mogelijk worden verhoogd. De migratiebewegingen kunnen in potentie meer worden gestuurd, al is ook dit niet eenvoudig. Er is in Nederland nauwelijks sprake van natuurlijke groei en migratie is de motor van de bevolkingsgroei. Tegelijkertijd is migratie in prognoses de grootste onzekerheid.

De afgelopen jaren is de bevolking in Weert en Midden-Limburg vooral gegroeid als gevolg van buitenlandse migratie. Het ging hier in de afgelopen jaren in belangrijke mate om vluchtelingen uit Oekraïne, die mogelijk deels aan de regio gebonden kunnen worden (en zich permanent vestigen). Dat is mede afhankelijk van het beleid van het Rijk op dit punt. Daarnaast geldt dat deze vluchtelingenstroom wordt veroorzaakt door de oorlog, waar men in Midden-Limburg uiteraard geen directe invloed op heeft.

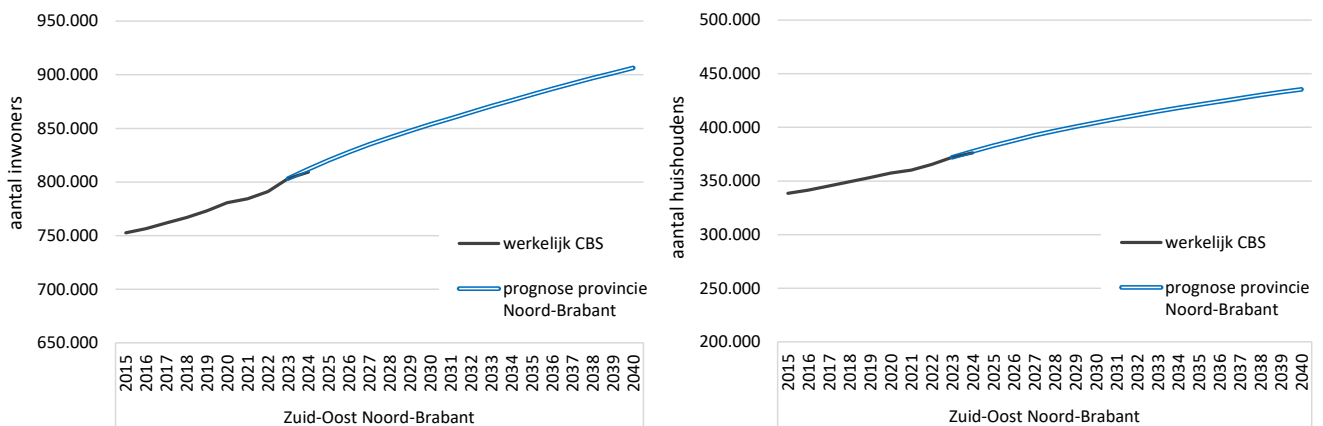
Dat geldt wel voor de tweede grote (meer structurele) stroom migranten: arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-Europa. Hoewel niet exact bekend is wat het inkomen en de huishoudenssamenstelling is van deze groep, geldt gemiddeld genomen dat de groep

werkzaam is in sectoren met lage lonen (logistiek, vleesverwerking, bouw etc.). Vaak zijn het alleenstaande mannen die zich tijdelijk vestigen. Van het kleine deel dat zich permanent vestigt, komt vaak de partner en een eventueel gezin over.

Door economisch beleid kan deze stroom worden beïnvloed. Als bepaalde economische sectoren minder ruimte krijgen, zal het aantal arbeidsmigranten in deze groep afnemen. Ook het landelijk beleid speelt hierbij een rol. Op 14 november 2024 heeft minister Eddy van Hijum van Sociale Zaken en Werkgelegenheid in een brief aan de Tweede Kamer aangegeven dat het kabinet wil inzetten op een sociale, hoogwaardige en innovatieve economie. Onderdeel van dit beleid is het beperken van arbeidsmigratie tegen lage lonen en onder slechte omstandigheden. Daarmee zet het kabinet eerste stappen naar een selectiever en gericht arbeidsmigratiebeleid. Hierdoor, en door lokaal/regionaal economisch beleid, kan de arbeidsmigratie uit de MOE-landen in de toekomst afnemen. Ook ontwikkelingen in de herkomstlanden kunnen daarbij een rol spelen.

Als andere economische sectoren zich juist wél ontwikkelen, kunnen andere arbeidsmigranten en expats worden aangetrokken. In dat kader zijn niet alleen de ontwikkelingen in de gemeente (zoals die van de lokale maakindustrie) en regio Midden-Limburg van belang, maar ook de ontwikkelingen in de Metropoolregio Eindhoven (en ook de Brightlands Chemelot Campus). In deze regio's wordt de komende jaren fors geïnvesteerd en er wordt veel nieuwe werkgelegenheid gecreëerd. De provincie Noord-Brabant verwacht dat het aantal inwoners en huishoudens in de Metropoolregio Eindhoven sterk zal toenemen (figuur 5-4). De nieuwe werknemers moeten uiteraard ergens wonen en Weert kan daarbij voor sommigen een optie zijn.

figuur 5-4 Ontwikkeling aantal huishoudens in 2015 t/m 2024 en prognose aantal huishoudens in 2023 tot 2040 volgens de provincie Noord-Brabant, in Zuid-Oost Noord-Brabant (ook wel Metropoolregio Eindhoven of Brainport Eindhoven genoemd)



Bron: CBS, Etil prognose, bewerking In.Fact.Research

Op dit moment komen er een kleine 500 personen per jaar (indicatief zo'n 165-200 huishoudens) in Weert wonen vanuit de Metropoolregio Eindhoven (de instroom, jaarlijks vertrekken er ook mensen). De kans bestaat dat deze instroom in de komende jaren gaat toenemen, maar hoe sterk deze toename zal zijn is lastig aan te geven. Als het aantal

vestigers in gelijke tred toeneemt met het aantal inwoners in de MRE, dan neemt het aantal (uitgaande van de prognose van de provincie Noord-Brabant) toe tot circa 550 personen per jaar in 2031 en 575 personen per jaar in 2040. Het gaat hier om een toename van het aantal vestigers van 50 tot 75 personen per jaar, die nog niet zijn meegenomen bij de Etil-prognose. In aantal woningen gaat het dan al snel om 20 á 30 woningen extra per jaar¹². Deze aantallen kunnen hoger uitvallen als bijvoorbeeld de bevolkingsprognose van de provincie Noord-Brabant te laag blijkt te zijn, of als de nieuwbouwaantallen in de MRE zelf tegenvallen en/of als de bereikbaarheid/infrastructuur wordt verbeterd.

In hoofdstuk 2 is aangegeven dat op dit moment een belangrijk deel van de arbeidsmigratie in Weert bestaat uit MOE-landers. Brainport Eindhoven richt zich meer op hightech, waardoor er een ander type migrant wordt aangetrokken. Het gaat hier vaak om hoger opgeleiden met een hoger inkomen (zogenoemde expats). Deze weten nu Weert ook al wel te vinden, maar wellicht kunnen de aantallen worden vergroot. Aan de andere kant geldt dat de hightechbedrijven ook andere ondersteunde sectoren als horeca en schoonmaak nodig hebben. Het is zaak om goed uit te zoeken welke groepen onder welke voorwaarden wellicht kunnen worden verleid om in Weert te komen wonen.

Met gericht beleid kan zo de demografische ontwikkeling worden gestuurd. Dit niet alleen voor wat betreft de aantallen, maar ook voor wat betreft de samenstelling (bijvoorbeeld naar inkomensklasse). Daardoor kan men in zekere zin op eigen kracht richting geven aan de toekomst (en er daarmee voor zorgen dat de Etil-prognose niet bewaardheid wordt).

¹² In de MRE wordt momenteel een onderzoek uitgevoerd naar de groei op basis van het aantal banen.

6 Ontwikkeling woningbehoefte

Tot voor kort was het woningbouwbeleid, zowel van het Rijk als de provincie, gericht op het bedienen van de (eigen) woningbehoefte. Dat maakte dat woningbehoefteramingen een centrale rol vervulden bij het opstellen van toekomstige bouwprogramma's. In de huidige tijdsgeest is het beleid meer leidend, zoals de landelijke doelstelling om 100.000 woningen per jaar te bouwen en het aandeel sociale huur in alle gemeenten – waar mogelijk – te laten toegroeien naar het landelijk gemiddelde van circa 27%.

Dit maakt dat de uitkomsten van de in dit hoofdstuk gepresenteerde woningbehoefteraming anders geïnterpreteerd moeten worden dan in het verleden. Maar uiteraard blijven woningbehoefteramingen ook in de nieuwe beleidscontext van belang. Het streven blijft om een woningvoorraad te creëren die zo goed mogelijk aansluit op de behoeften van de inwoners. De uitkomsten van de behoefteaming in dit hoofdstuk kunnen worden benut om de beleidsambities kwalitatief nader in te vullen.

6.1 Uitgangspunten woningbehoefte

Bij de verkenning van de toekomstige woningbehoefte wordt uitgegaan van de huishoudens- en inkomensontwikkeling zoals besproken in hoofdstuk 5. Daarnaast wordt uitgegaan van constante woonpatronen. Hierbij wordt verondersteld dat de woonpatronen naar leeftijd, huishoudensamenstelling en inkomen in de toekomst gelijk blijven aan de situatie van dit moment (de woonsituatie van huishoudens, zoals besproken in hoofdstuk 3). Voor ouderen is gecorrigeerd voor generatieverschillen: de ouderen van de toekomst wonen vaker dan de huidige generatie 75-plussers in (grondgebonden) koopwoningen.

Voor de uitkomsten op gemeentelijk niveau betekent dit dat aangenomen wordt dat de relatieve marktpositie van de gemeenten constant blijft. Dat betekent bijvoorbeeld dat relatief welvarende gemeenten dit ook in de toekomst blijven. Onder de inwoners van deze gemeenten is de behoefte aan sociale huurwoningen beperkt en door het beperkte aanbod aan sociale huurwoningen zijn er in verleden weinig lagere inkomens van buiten aangetrokken. Bij een behoefteaming op basis van constante woonpatronen worden dit soort patronen doorgetrokken, terwijl het rijksbeleid erop gericht is dit patroon te doorbreken.

De ramingen maken inzichtelijk hoe de woningvoorraad moet veranderen om huishoudens in de toekomst op soortelijke wijze te huisvesten als nu het geval. Dat is op zich een mooi richtpunt, want de meeste huishoudens wonen naar wens. Wel geldt dat er met meer factoren rekening moet worden gehouden bij het bepalen van het bouwprogramma. Er zijn actuele fricties tussen vraag en aanbod die aandacht vragen (zie ook paragraaf 3.3), de problemen bij het huisvesten van kwetsbare aandachtsgroepen moeten worden aangepakt en er ligt een opdracht van het Rijk om via nieuwbouw en verdeelafspraken te zorgen voor een meer evenwichtige spreiding van de kwetsbare aandachtsgroepen. Ook kan men met beleid proberen om bepaalde woonpatronen aan te passen (denk aan de situatie van dure of goedkope scheefheid of ouderen die in grote gezinswoningen wonen).

Opgemerkt moet worden dat in sommige andere ramingen (van andere bureaus) niet gekeken wordt naar de werkelijke verhuizingen van groepen, maar de gewenste. In deze ramingen wordt ervan uitgegaan dat alle woningzoekenden in de toekomst hun wensen moeten kunnen realiseren. In.Fact.Research kiest hier niet voor, omdat de woonwensen sterk volatiel zijn. Afhankelijk van de context zijn in de ene periode andere groepen actief op de woningmarkt dan anderen. Ook geldt dat de woonwensen vaak niet hard zijn en er sprake kan zijn van substitutie. Het meest sprekende voorbeeld zijn de ouderen, zij geven vaak aan te willen verhuizen maar blijven om psychologische, praktische en financiële redenen vaak toch wonen waar men woont.

Een raming op basis van de woonpatronen en het feitelijk verhuisgedrag levert robuustere uitkomsten. Uiteraard geldt dat er daarnaast ook rekening moet worden gehouden met de huidige kwalitatieve tekorten. Deze brengt In.Fact. apart in beeld aan de hand van een analyse van de tekorten en overschotten (zie paragraaf 3.3). Beide moeten zelfstandig worden meegewogen bij het bepalen van het bouwprogramma. Het is niet mogelijk beide bij elkaar 'op te tellen', omdat bijvoorbeeld niet duidelijk is in hoeverre er in de Etil-prognose al rekening wordt gehouden met het feit dat als er meer wordt gebouwd zodat ook meer jongeren de kans hebben om een zelfstandig huishouden te vormen (en het tekort dus wordt weggewerkt).

6.2 Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype

In tabel 6-1 staat de ontwikkeling van de woningbehoefte naar eigendom en woningtype weergegeven. Het gaat bij zowel de huurwoningen van de corporaties als de particulieren om alle huurwoningen, ongeacht de huurprijs.

Onder gedane aannamen neemt de behoefte aan koopwoningen in Weert toe met circa 700 woningen in de periode 2023 tot 2031, waarbij het vooral gaat om grondgebonden woningen. De behoefte aan huurwoningen neemt in deze periode toe met circa 110 woningen, waarbij het vooral gaat om appartementen. In de regio gaat het om een toename van 3.230 koopwoningen en 450 huurwoningen in de periode 2023 tot 2031. Na 2031 neemt de behoefte aan huurwoningen mogelijk af.

Ook de behoefte aan onzelfstandige woonvormen neemt toe. Het gaat hier deels om huishoudens die door de krapte op de woningmarkt geen reguliere woning kunnen bemachtigen, maar voor een ander deel gaat het om zogenoemde tussenvormen. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om geclusterde woonvormen (en verpleegzorgplekken) voor ouderen, dat kunnen zelfstandige woningen zijn, maar ook onzelfstandige woonvormen. De behoefte aan dit soort woonvormen neemt in de gehanteerde benadering toe, als de doelgroepen die daar nu wonen in aantal toenemen. Dit is bij ouderen met zekerheid het geval.

tabel 6-1 Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype in 2023 tot 2040 in Weert en Midden-Limburg

	Weert			Midden-Limburg		
	2023	2023-2031	2031-2040	2023	2023-2031	2031-2040
koop	15.195	700	220	73.440	3.230	120
particuliere huur	2.270	70	-65	11.680	245	-400
corporatie huur	5.195	40	-120	22.830	205	-500
onzelfstandig	1.000	95	50	3.340	335	195
totaal	23.665	900	80	111.295	4.015	-590
koop grondgebonden	13.705	575	195	68.990	2.715	-70
koop appartement	1.490	125	20	4.450	515	190
particuliere huur grondgebonden	955	0	-35	5.945	-45	-300
particuliere huur appartement	1.315	70	-30	5.735	290	-100
corporatie huur grondgebonden	1.980	-85	-100	11.825	-425	-625
corporatie huur appartement	3.215	125	-20	11.010	630	120
onzelfstandig	1.000	95	50	3.340	335	195
totaal	23.665	900	80	111.295	4.015	-590

Bron: LC-model In.Fact.Research

In tabel 6-1 is aangegeven dat binnen de koopsector vooral de behoefte aan grondgebonden koopwoningen toeneemt, vanwege het feit dat de eigenaar-bewoners die daar nu wonen er vaak ook blijven wonen (ook als men ouder wordt) terwijl er zich elk jaar nieuwe jonge gezinnen melden. Dit is weergegeven figuur 6-1, waarin de ontwikkeling van de woningbehoefte is weergegeven naar huishoudenstype. Een deel van de toenevende groep oudere eigenaar-bewoners heeft een laag inkomen en behoort tot de doelgroep van de corporaties, maar men heeft vaak wel vermogen in de vorm van een grotendeels afgeloste eigen woning.

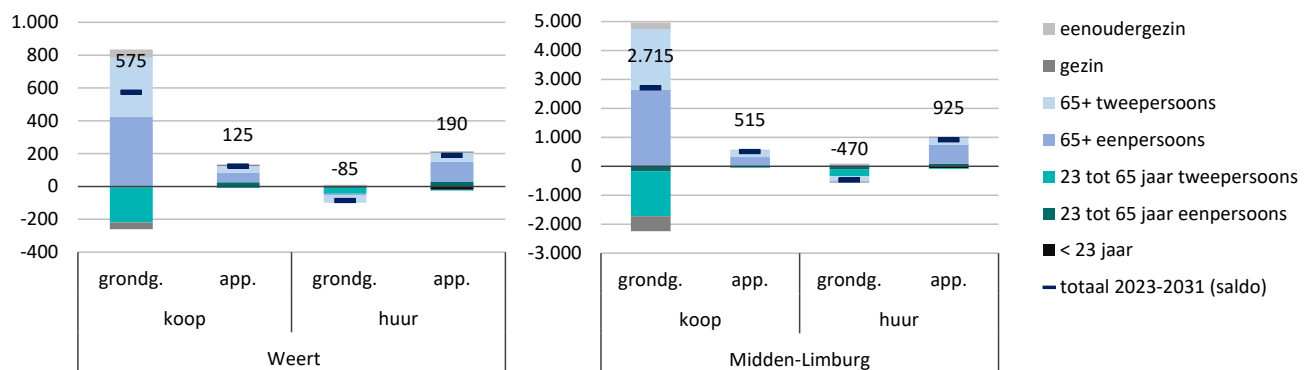
Onder gedane aannamen neemt de behoefte aan grondgebonden huurwoningen mogelijk af in zowel Weert als Midden-Limburg, door het overlijden van oudere huurders en een beperkte nieuwe instroom van jongere huurders (uitgaande van constante woonpatronen).

De behoefte aan huur-, en in mindere mate koopappartementen neemt toe in zowel Weert als Midden-Limburg, vooral onder ouderen. Deels gaat het om specifiek voor ouderen geschikte woningen. Dit kan ook een wat kleinere gelijkvloerse grondgebonden woning zijn.

In figuur 6-2 staat aangegeven welke verschuivingen er te verwachten zijn in de samenstelling naar leeftijd van eigenaar-bewoners en van huurders van de corporaties. De figuur maakt duidelijk dat de grote groep eigenaar-bewoners tussen 55 en 65 jaar de komende periode ouder wordt en naar verwachting grotendeels in de koopsector blijft wonen. Slecht een (klein) deel van de oudere eigenaar-bewoners verhuist naar een huurappartement. Als dit vaker gebeurt dan verwacht (op basis van trends uit het verleden), is de behoefte aan huurwoningen in de toekomst mogelijk wat groter. Ouderen die een verhuizing overwegen, voegen echter om praktische, psychologische en/of financiële redenen lang niet altijd de daad bij het woord.

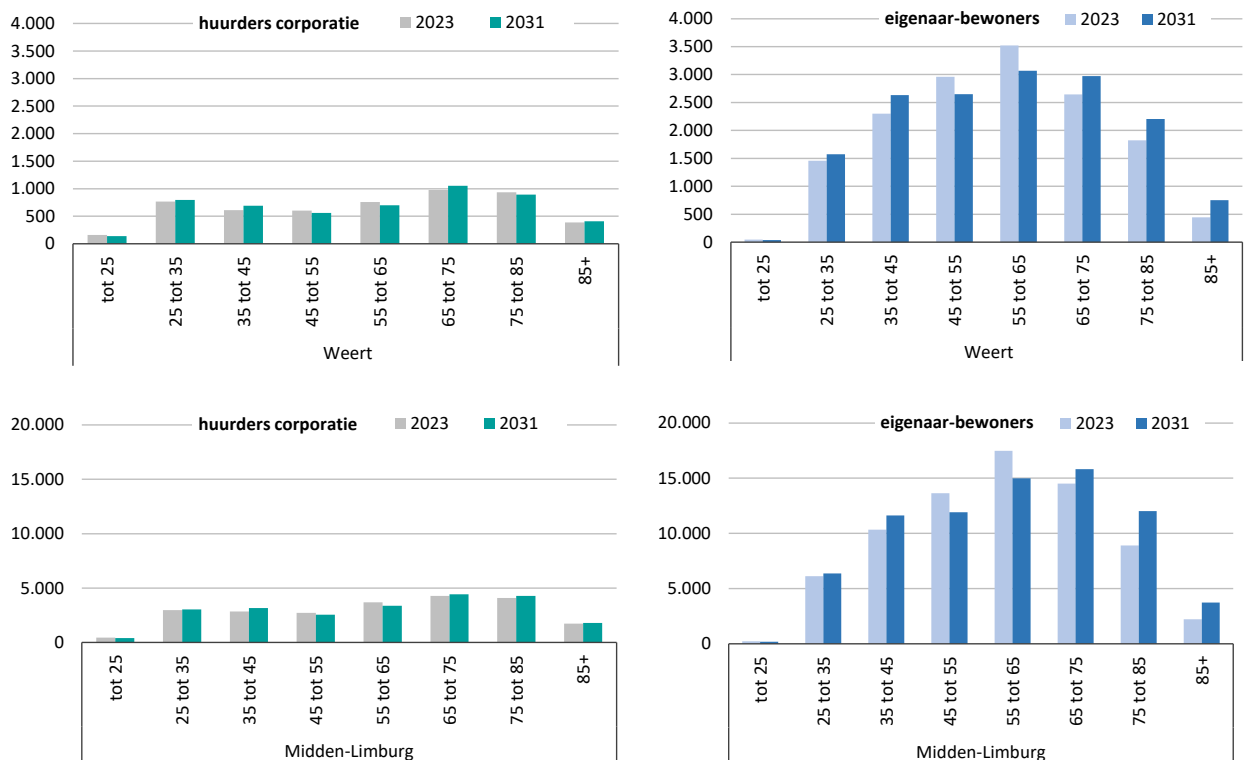
Onder zowel huurders als eigenaar-bewoners neemt het aantal jongere huishoudens tussen 25 en 45 jaar toe. Het aandeel eigenwoningbezit onder de groep 25 tot 35 lag in Midden-Limburg op circa 46% in 2023 en onder de groep 35 tot 45 jaar op 67%. In de toekomst wordt ervan uitgegaan dat dit soort woonpatronen van huishoudens constant blijven (ouderen uitgezonderd). Als de koopsector onder jongere huishoudens door bijvoorbeeld prijsstijgingen minder toegankelijk wordt, en de doorstroming uit de (sociale) huur stopt, neemt het aandeel eigenwoningbezit onder jongere huishoudens mogelijk af. In dat geval is de behoefte aan huurwoningen wat groter dan weergegeven in tabel 6-1.

figuur 6-1 Ontwikkeling woningbehoefte naar huishoudenstype in 2023 tot 2031 in Weert en Midden-Limburg



Bron: LC-model In.Fact.Research

figuur 6-2 Samenstelling huurders corporaties en eigenaar-bewoners in 2023 en prognose 2031 in Weert en Midden-Limburg



Bron: LC-model In.Fact.Research

In tabel 6-2 is de ontwikkeling van de woningbehoefte nader gespecificeerd naar woningtype. De toename van de behoefte aan grondgebonden woningen in 2023 tot 2031 bestaat vooral uit vrijstaande of half vrijstaande woningen (twee-onder-een-kapwoning of geschakelde woning). De toenemende behoefte aan appartementen bestaat vrijwel geheel uit appartementen met lift, vooral afkomstig van ouderen.

tabel 6-2 Ontwikkeling woningbehoefte naar woningtype in 2023 tot 2040 in Weert en Midden-Limburg¹³

	Weert			Midden-Limburg		
	2023	2023-2031	2031-2040	2023	2023-2031	2031-2040
vrijstaand	5.405	245	65	33.745	1.275	-225
2-onder-1-kapwoning en geschakeld	4.605	145	80	27.975	720	-145
rijwoning en hoekwoning	6.635	95	-85	25.045	245	-620
appartement zonder lift	2.595	30	-120	8.515	70	-515
appartement met lift	3.430	290	95	12.680	1.370	730
onzelfstandig	1.000	95	50	3.340	335	195
totaal	23.665	900	85	111.300	4.010	-585

Bron: LC-model In.Fact.Research

In tabel 6-3 staat de ontwikkeling van de behoefte weergegeven naar geschiktheid van de woningvoorraad (nultredenwoningen). Bij een nultredenwoning geldt dat de woning zonder traplopen bereikbaar is en dat binnen de woning de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer zonder traplopen bereikbaar zijn.

Ongeveer de helft van de toename van de woningbehoefte in 2023 tot 2031 bestaat uit nultredenwoningen. Het gaat zowel om appartementen als om grondgebonden woningen. Bij de grondgebonden nultredenwoningen gaat het bijvoorbeeld om gelijkvloerse woningen, maar ook om woningen die door de bewoners zijn aangepast om er met ouderdomsbeperkingen te kunnen blijven wonen. In Midden-Limburg staan veel grondgebonden woningen die aanpasbaar zijn. Ook geldt dat het aandeel huishoudens van 75 jaar of ouder dat in ongeschikte woningtypen woont beperkt is (zie ook paragraaf 7.2). Voor de toekomst geldt dat dat er binnen de bestaande woningvoorraad veel mogelijkheden zijn om de toekomstige behoefte aan geschikte woningen op te vangen.

¹³ De tabellen in dit hoofdstuk laten een wezenlijk ander beeld zien dat bij het in 2018 uitgevoerde onderzoek. De reden daarvan is dat de woonwensen en niet zozeer het gedrag een dominante rol speelden in de raming van destijds.

tabel 6-3 Ontwikkeling woningbehoefte naar geschiktheid in 2023 tot 2040 in Weert en Midden-Limburg

	Weert			Midden-Limburg		
	2023	2023-2031	2031-2040	2023	2023-2031	2031-2040
nultreden - grondgebonden	4.190	205	105	24.630	1.270	280
nultreden - appartement	2.675	190	45	10.190	905	385
niet-nultreden	15.805	405	-115	73.140	1.500	-1.445
onzelfstandig	1.000	95	50	3.340	335	195
totaal	23.670	895	85	111.300	4.010	-585

Bron: LC-model In.Fact.Research

6.3 Ontwikkeling woningbehoefte naar prijsklassen

Koopwoningen

In tabel 6-4 staat de behoefte aan koopwoningen uitgesplitst naar prijsklassen. In elke prijsklasse is er sprake van een toenemende behoefte. Bijna tweederde van de toename van de behoefte aan koopwoningen in 2023 tot 2031 heeft betrekking op het betaalbare segment (koopwoningen tot € 390.000 in 2024, in bijlage 3 staan de definities weergegeven).

tabel 6-4 Ontwikkeling behoefte aan koopwoningen naar prijsklassen in 2023 tot 2040 in Weert en Midden-Limburg

	Weert			Midden-Limburg		
	2023	2023-2031	2031-2040	2023	2023-2031	2031-2040
goedkoop	2.715	145	40	15.215	855	70
betaalbaar	4.940	280	35	23.455	1.240	15
duur	7.540	275	140	34.765	1.135	30
totaal koop	15.195	700	215	73.435	3.230	115

Bron: LC-model In.Fact.Research

Huurwoningen

In tabel 6-5 is de ontwikkeling van de behoefte aan huurwoningen naar huurprijs weergegeven. In 2023 tot 2031 blijft de behoefte aan de goedkopere huursegmenten ongeveer constant in Weert, of neemt in de regio beperkt af. Na 2031 neemt de behoefte verder af. Er ontstaat daarmee wat meer ruimte in de laagste huursegmenten, waar op dit moment wachttijden oplopen en kwetsbare groepen in de knel komen. Deze ruimte die geleidelijk ontstaat is vermoedelijk niet voldoende om de huidige beperkingen voor de kwetsbare groepen volledig weg te nemen, dus (beperkte) uitbreiding van de lagere huursegmenten is van belang.

De behoefte aan huurwoningen met een huurprijs tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens neemt toe in 2023 tot 2031, en net daarboven, tot onder de maximale huurprijs volgens de Wet betaalbare huur. Deze toename van de behoefte is vrij-

wel uitsluitend afkomstig van oudere eigenaar-bewoners. In tabel 6-6 – met de ontwikkeling van de woningbehoefte naar woningtype, eigendom en prijs – is te zien dat het hierbij vooral gaat om appartementen.

tabel 6-5 Ontwikkeling behoefte aan huurwoningen naar prijsklassen in 2023 tot 2040 in Weert en Midden-Limburg, totaal huur (boven) en corporatie huur (onder)

<i>totaal huur</i>	Weert			Midden-Limburg		
	2023	2023-2031	2031-2040	2023	2023-2031	2031-2040
tot kwaliteitskortingsgrens	1.215	-30	-55	4.850	-100	-270
kwaliteitskortingsgrens tot 1e aftoppingsgrens	3.890	-15	-165	16.285	-105	-640
1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens	480	0	-10	3.845	0	-100
2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	650	25	15	4.530	150	90
liberalisatiegrens tot max. huurprijs Wet betaalbare huur	865	110	45	3.510	410	65
boven max. huurprijs Wet betaalbare huur	365	20	-10	1.495	90	-40
totaal huur	7.470	105	-180	34.520	445	-895

<i>corporatie huur</i>	Weert			Midden-Limburg		
	2023	2023-2031	2031-2040	2023	2023-2031	2031-2040
tot kwaliteitskortingsgrens	785	-20	-45	2.450	-65	-180
kwaliteitskortingsgrens tot 1e aftoppingsgrens	3.575	-15	-140	14.530	-60	-505
1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens	315	0	-5	2.745	-10	-80
2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	330	25	20	2.520	165	100
liberalisatiegrens tot max. huurprijs Wet betaalbare huur	185	55	55	585	175	165
boven max. huurprijs Wet betaalbare huur	0	0	0	0	0	0
totaal corporatie huur	5.195	40	-120	22.835	200	-500

Bron: LC-model In.Fact.Research

tabel 6-6 Ontwikkeling behoefte aan koop- en huurwoningen naar woningtype en prijsklassen in 2023 tot 2040 in Weert en Midden-Limburg

		Weert			Midden-Limburg		
		2023	2023-2031	2031-2040	2023	2023-2031	2031-2040
grondgebonden koop	goedkoop	1.975	90	30	13.115	635	-20
	betaalbaar	4.505	245	40	22.150	1.075	-35
	duur	7.225	240	125	33.730	1.005	-15
	huur tot kwaliteitskortingsgrens	345	-20	-15	2.125	-70	-115
	kwaliteitskortingsgrens tot 1e aftoppingsgrens	1.605	-75	-105	8.100	-370	-545
	1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens	230	-5	-5	2.420	-60	-90
	2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	295	0	0	2.780	-50	-40
appartement	liberalisatiegrens tot max. huurprijs Wet betaalbare huur	280	10	-5	1.535	85	-85
	boven max. huurprijs Wet betaalbare huur	180	0	-5	810	0	-35
	koop goedkoop	735	55	10	2.105	225	90
	betaalbaar	440	35	0	1.310	165	55
	duur	315	35	15	1.035	130	45
	huur tot kwaliteitskortingsgrens	870	-10	-40	2.725	-30	-150
	kwaliteitskortingsgrens tot 1e aftoppingsgrens	2.285	55	-60	8.185	270	-100
onzelfstandig	1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens	245	5	-10	1.425	60	-10
	2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	355	25	15	1.750	200	135
	liberalisatiegrens tot max. huurprijs Wet betaalbare huur	590	95	50	1.975	330	150
	boven max. huurprijs Wet betaalbare huur	190	20	-5	690	85	0
onzelfstandig		1.000	95	50	3.340	335	195
totaal		23.665	900	80	111.295	4.015	-590

Bron: LC-model In.Fact.Research, als gevolg van afronding op vijftallen kunnen totalen verschillen van totalen in andere tabellen. NB. Opname van deze tabel in de kernprofielen is net mogelijk/zinnig, door de beperkte celvulling ontstaat geen overzichtelijk/betrouwbaar beeld.

6.4 Woningbehoefte versus beleid

Conform het Rijksbeleid moet twee derde (67%) van de nieuwbouw bestaan uit betaalbare woningen (huurwoningen tot € 1.125 en koopwoningen tot € 390.000 in 2024) en moet 30% bestaan uit sociale huurwoningen (huurwoningen tot € 880). Dit laatste geldt voor gemeenten waar het aandeel sociale huur beneden het landelijke gemiddelde van 27% ligt. In gemeenten waar het aandeel boven het landelijk gemiddelde ligt, mag zwaarder worden ingezet op het betaalbare middensegment.

Het landelijke beleid is grotendeels tot stand gekomen onder voormalig minister de Jonge. De Wet versterking regie op de volkshuisvesting moet nog worden behandeld in de Eerste en Tweede kamer. Het lijkt erop dat minister Keijzer open staat voor een wat minder rigide sturing op landelijke normen en meer lokaal maatwerk toe wil staan. In dit onderzoek is uitgegaan van het huidige wetsvoorstel, met mogelijke wijzingen bij de verdere behandeling is geen rekening gehouden.

Woondeal en rijksbeleid

In de Woondeal Limburg wordt op hoofdlijnen aangesloten op het Rijksbeleid, maar er zijn wel enkele verschillen:

- Zo is afgesproken dat alle gemeenten in Midden-Limburg streven naar een aandeel van 30% sociale huur in de woningvoorraad. Ook landelijk is dit aandeel vaak genoemd, alvorens het streefpercentage naar beneden is bijgesteld tot 27%.
- Ten tijden van de ondertekening van de Woondeal was niet exact duidelijk hoe het Rijk zou omgaan met de particuliere verhuur. De vraag of en in welke mate particuliere huurwoningen meetellen is deels open gelaten. Inmiddels is er meer duidelijkheid vanuit het Rijk over welke woningen al dan niet tot de sociale huurwoningvoorraad worden gerekend.
- Conform het rijksbeleid is in de woondeal afgesproken dat gemeenten met een laag aandeel sociale huur in de bestaande voorraad, meer sociale huur bouwen. Het Rijk gaat voor deze gemeenten uit van minimaal 30% van de nieuwbouw. In de woondeal Midden-Limburg is een tabel opgenomen waarin wordt uitgegaan van 2.550 sociale huurwoningen in de periode 2022 t/m 2030 in de regio. Het gaat daarbij in totaal om 25% van de totale bruto uitbreidingsopgave.

De verschillen zijn vooral ontstaan door ontwikkelingen in het rijksbeleid na de ondertekening van de Limburgse woondeal. In de woondeal is al aangekondigd dat de ambities zouden worden bijgesteld, op het moment dat het Rijk meer helderheid zou bieden. Ook is aangegeven dat men adaptief wil programmeren om continue te kunnen inspelen op de actuele marktontwikkelingen. Dit onderzoek biedt meer inzicht in de behoefte aan sociale huurwoningen.

In tabel 6-7 staat weergegeven om welke aantallen het volgens de uitgangspunten van het landelijk beleid grofweg gaat in Weert en Midden-Limburg (uitgaande van de huishoudensprognose van Etal). Van belang is te beseffen dat de landelijke percentages niet met (lokaal) woningmarktonderzoek zijn onderbouwd. Het zijn landelijk bepaalde uitgangspunten van beleid, die over de Nederlandse regio's worden uitgerold. Omdat elke regio anders is, werken de uitgangspunten ook in elke regio anders uit (de betekenis verschilt per regio). De resultaten van de uitgevoerde behoefte-raming kunnen helpen de betekenis voor Weert en regio Midden-Limburg nader te duiden.

tabel 6-7 Ontwikkeling behoefte aan woningen in de sociale sector en het betaalbare segment in 2023 tot 2031 en de beleidsmatig afgesproken samenstelling van de uitbreidingsopgave in de gemeente Weert en Midden-Limburg

Weert				
	2023	a. ontwikkeling behoefte 2023-2031	b. uitgangspunt beleid 2023-2031	verschil b - a
a. betaalbaar: sociale huur (huur tot € 880)	6.235	-20	245	265
b. betaalbaar: overig	8.520	535	295	-240
- waarvan koopwoningen tot € 390.000	7.655	425		
- waarvan huurwoningen € 880 tot € 1.125	865	110		
c. duur	7.905	295	270	-25
- waarvan koopwoningen boven € 390.000	7.540	275		
- waarvan huurwoningen boven € 1.125	365	20		
totaal huishoudens in woningen (a + b + c)	22.660	810	810	0
totaal betaalbaar: a + b	14.755	515	540	25

Midden-Limburg				
	2023	a. ontwikkeling behoefte 2023-2031	b. uitgangspunt beleid 2023-2031	verschil b - a
a. betaalbaar: sociale huur (huur tot € 880)	29.510	-55	1.105	1.160
b. betaalbaar: overig	42.180	2.505	1.350	-1.160
- waarvan koopwoningen tot € 390.000	38.670	2.095		
- waarvan huurwoningen € 880 tot € 1.125	3.510	410		
c. duur	36.260	1.225	1.225	0
- waarvan koopwoningen boven € 390.000	34.765	1.135		
- waarvan huurwoningen boven € 1.125	1.495	90		
totaal huishoudens in woningen (a + b + c)	107.950	3.675	3.675	0
totaal betaalbaar: a + b	71.690	2.450	2.450	0

Bron: Etal prognose, LC-model In.Fact.Research, Woondeal Limburg, bewerking In.Fact.Research

Om deze reden zijn in tabel 6-7 ook de uitkomsten uit de behoefte-raming in dit onderzoek weergegeven. In de tabel gaat het bij de categorie 'b. betaalbaar overig' om koopwoningen tot € 390.000 en om huurwoningen met een huurprijs tussen € 880 en € 1.125 (in 2024). De tabel maakt inzichtelijk dat:

- Het uitgangspunt van twee derde betaalbare woningbouw in zowel Weert als Midden-Limburg goed aansluit op de ontwikkeling van de woningbehoefte (in de tabel de categorie 'totaal betaalbaar: a+b'). Daar waar in andere Nederlandse regio's dit uitgangspunt vaak betekent dat minder duur en meer betaalbaar moet worden gebouwd, geldt dat in deze regio dit effect beperkt is. Dat is een gevolg van het toepassen van de landelijke beleidsmatige prijsgrenzen, terwijl het prijsniveau in de werkelijkheid sterk verschilt.

- Voor het uitgangspunt van 30% sociale huur geldt een ander verhaal. Uit de behoefte-raming komt naar voren dat de behoefte aan sociale huurwoningen in de toekomst onder gedane aannamen niet meer toeneemt. In andere Nederlandse regio's neemt de behoefte vaak wel wat toe, maar ook daar geldt dat de toename zelden 30% van de totale behoefte betreft. De reden waarom in de Nationale Woon- en Bouwagenda en de meeste woondeals wordt uitgegaan van 30% sociaal is vooral ingegeven door het actuele tekort dat zich met name manifesteert aan de onderkant van de woningmarkt. In het verleden werd vaak ingezet op doorstroming om dit tekort op te lossen, nu wordt er ook rechtstreek gebouwd voor de groepen in een kwetsbare positie.¹⁴ Daaronder vallen ook groepen als statushouders en mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen.
- Dat de toekomstige behoefte aan sociale huur in Weert en de regio niet meer toeneemt, heeft mede te maken met de specifieke karakteristiek van de woningmarkt. Er heerst meer dan elders een kopers cultuur, ook omdat het door relatief lage woningprijzen voor meer groepen mogelijk is om een eigen woning te bemachtigen dan elders. Dat zal vermoedelijk zo blijven, waardoor de behoefte aan sociale huurwoningen structureel wat lager zal uitvallen dan het landelijk gemiddelde. Om de tekorten aan de onderkant van de markt snel weg te werken, is het uitgangspunt van 30% sociale huur voor de korte termijn een mogelijke strategie. Er komt echter een moment dat dit tekort is opgelost en dan zal het percentage sociale huur in de nieuwbouw meer in lijn moeten worden gebracht met de structurele behoefteontwikkeling. Het is zaak de ontwikkelingen op de woningmarkt goed te monitoren, zodat dit moment tijdig gesignaleerd wordt.
- Het is van belang om de programmering van sociale huurwoningen regionaal af te stemmen. De ene gemeente kan mogelijk een wat grotere bijdrage leveren dan de andere. Dat is prima, zolang men het er in de regio maar over eens is dat dit het beste is. Als men aan het eind van de woondealperiode – of eerder – in de regio constateert dat het regionale tekort is weggewerkt, kan gezamenlijk (in afstemming met de provincie en het Rijk) het aandeel sociale woningbouw naar beneden worden bijgesteld. In de huidige beleidscontext is dat als individuele gemeente veel lastiger.

¹⁴ Overigens geldt hierbij dat het lastig is om in het goedkope segment woningen met nieuwbouw toe te voegen. Het optimaal benutten van bestaand vastgoed is zeker in dit segment ook van groot belang.

7 Wonen, zorg en welzijn

In het eerste kwartaal van 2023 hebben In.Fact.Research en Bureau HHM voor de regio Midden-Limburg een woonzorganalyse opgeleverd. In deze studie is ingegaan op de omvang en woningbehoefte van de verschillende aandachtsgroepen uit ‘Een thuis voor iedereen’. Daarnaast krijgt uiteraard de doelgroep ouderen uitgebreide aandacht. Bij deze doelgroep is voor wat betreft de woonsituatie en woonwensen van ouderen doorverwezen naar het voorliggende woningmarktonderzoek. In paragraaf 7.2 gaan we daar nader op in. Dit hoofdstuk begint met een paragraaf over de huidige en gewenste spreiding en samenstelling van de sociale huursector. In het kader van het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting moeten hierover nadere afspraken worden gemaakt. Uiteraard geldt dat de verplichtingen die volgen uit deze wet formeel pas ingaan op het moment dat de wet is vastgesteld door beide kamers.

De in het vorige hoofdstuk genoemde aantallen zijn inclusief de hier genoemde aantallen. In andere woorden: het gaat in dit hoofdstuk niet om extra kwantitatieve opgaven¹⁵, maar om aandachtspunten bij de kwalitatieve uitwerking van het programma.

7.1 Aandachtsgroepen Een thuis voor iedereen

In het programma ‘Een thuis voor iedereen’ heeft het Rijk een aantal aandachtsgroepen aangewezen, die vanwege hun kwetsbare positie op de woningmarkt beleidsmatige aandacht behoeven. Bij veel groepen gaat de kwetsbare positie samen met een behoefte aan zorg en/of ondersteuning. Vandaar dat deze groepen uitgebreid aan de orde zijn gekomen in de woonzorganalyse die eerder dit jaar is uitgevoerd.

Op het vlak van het wonen liggen er grofweg de volgende opgaven:

- a. De tekorten in de sociale huursector moeten worden aangepakt, waardoor er uiteindelijk ook meer woningen voor deze (kwetsbare) groepen beschikbaar komen;
- b. Iedere gemeente moet een evenwichtige bijdrage leveren aan het huisvesten van de aandachtsgroepen. Concreet betekent dit: een betere spreiding van de sociale huurwoningen en aandachtsgroepen.
- c. De gemeenten moeten een urgentieverordening opstellen, inclusief afspraken over de regionale verdeling van de wettelijk urgente groepen over de regiogemeenten.

Oplossen tekorten

Over de sociale sector is in voorgaande hoofdstukken al het een en ander gezegd. Door de komende periode meer te bouwen dan de behoefte toeneemt kan het tekort aan beschikbare woningen worden aangepakt. Daar profiteren alle woningzoekenden in de sociale huur van, inclusief de aandachtsgroepen van Een thuis voor iedereen. Van belang

¹⁵ We gaan ervan uit dat Etil al rekening heeft gehouden met het feit dat de voorgenomen extramuralisering ervoor zorgt dat ouderen langer een zelfstandig huishouden vormen.

is hierbij om oog te hebben voor de huurprijsdifferentiatie in de sociale huur. De aandachtsgroepen zijn vaak aangewezen op het segment beneden de eerste aftoppingsgrens en jongeren op het segment beneden de kwaliteitskortingsgrens. De tekorten aan woonruimten voor kleine huishoudens kunnen (deels) ook worden opgelost door de mogelijkheden van het splitsen van woningen en woningdelen nader te verkennen¹⁶. Dit mede omdat nieuwbouw in de goedkoopste segmenten lastig is te realiseren bij de huidige bouw- en grondkosten.

Drie van de aandachtsgroepen hebben niet zozeer een zorgbehoefte, maar zijn door het Rijk toch als aandachtsgroep benoemd vanwege de kwetsbare positie in de maatschappij en op de woningmarkt. Zij vragen om meer specifieke woonproducten:

1. Studenten kunnen worden gehuisvest in onzelfstandige studentenwoningen. Vanwege de afwezigheid van onderwijsinstellingen (HBO/WO), is studentenhuisvesting in de regio geen groot thema. Uit de woonzorganalyse blijkt dat er in vergelijking met de regio, in Weert wat meer studenten wonen. Vermoedelijk gaat het hier om inwonende kinderen, die in Eindhoven studeren en de reistijd acceptabel vinden. Weert wil en kan bijdragen aan de opgaven studentenhuisvesting in de MRE.
2. Voor arbeidsmigranten geldt dat er volgens de studie Actualisatie onderzoek arbeidsmigranten provincie Limburg (Decisio, 2024) in 2022 circa 1.700 BRP-geregistreerde arbeidsmigranten in Weert woonden, ofwel 3% op het totaal aantal inwoners. Alleen in Roermond geldt een gelijk aandeel, in de andere regiogemeenten ligt het aandeel lager.¹⁷ In de registraties staat vaak een uitzendbureau als werkgever genoemd, waardoor het lastig is te bepalen in welke gemeente men daadwerkelijk werkt. Decisio heeft geraamd dat er in Weert ongeveer 2.185 arbeidsmigranten werken. Dit aantal ligt hoger dan het aantal in de gemeente woonachtige arbeidsmigranten. Dat kan te maken hebben met de registraties, maar het kan ook gewoon zijn dat men in een andere gemeente of net over de grens woont. Vaak gaat de huisvesting van arbeidsmigranten goed, maar niet altijd en pensions kunnen zeker in bestaande woonwijken ook voor overlast zorgen. Dit vergt specifiek beleid, dat in zekere zin losstaat van het bredere woonbeleid. Weert heeft een 'beleidsnotitie huisvesting arbeidsmigranten' en er zijn in de gemeente een aantal grootschalige locaties (één is in gebruik, twee zijn in ontwikkeling) met uiteindelijk ongeveer 800 plekken.
3. Voor woonwagendwoners geldt dat er in Nederland lange tijd een uitsterfbeleid is gevoerd. Door diverse gerechtelijke uitspraken is er steeds meer druk op gemeenten om standplaatsen toe te voegen. Landelijk ligt het tekort aan standplaatsen tussen de 70% en 90% van het huidige aantal plaatsen. Weert heeft als een van de weinige gemeenten geen uitsterfbeleid gevold en er zijn sinds het intrekken van de Woonwagen-

¹⁶ In Roermond wordt woningsplitsing onder voorwaarden toegestaan waarbij getoetst wordt of de leefbaarheid in de wijk niet onder druk komt te staan.

¹⁷ Ook uit de woonzorganalyse bleek – op basis van andere bronnen – dat er in Weert relatief veel arbeidsmigranten wonen.

wet drie nieuwe locaties bijgekomen. Op dit moment zijn er in Weert volgens gegevens van de provincie 95 standplaatsen (280 in de regio). Per 10.000 inwoners gaat het om 18,9 plaatsen, ten opzichte van een regionaal totaal van 11,7 per 10.000 inwoners (peiljaar 2020). De provincie gaat voor de periode 2020-2030 uit van een opgave van 35 extra plaatsen (120 in de regio). Na verdiepende gesprekken met de doelgroep is het actuele tekort geraamd op 26, relatief een veel lager tekort dan het landelijk gemiddelde.

Evenwichtige verdeling

Ten opzichte van de regio telt Weert relatief veel sociale huurwoningen, maar het aandeel sociale huur ligt beneden het landelijk (streef)gemiddelde. Conform de Nationale Woon- en Bouwagenda moet het aandeel sociale huurwoningen in de regio als geheel omhoog en moeten de verschillen tussen de gemeenten onderling worden verkleind. Bijkomend doel van een meer evenwichtige spreiding van sociale huurwoningen is het beter spreiden van de aandachtsgroepen. Daarvoor geldt op dit moment dat in Weert:

- Het aandeel zelfstandig wonende inwoners met bepaalde aandoeningen (zoals psychiatrische problematiek en verstandelijke beperkingen) rond het regionaal gemiddelde ligt.
- Binnen dit regionaal gemiddelde weegt Roermond zwaar, ten opzichte van de direct aan Weert grenzende gemeenten ligt het aandeel in Weert hoog. Voor deze gemeenten vervult Weert vermoedelijk op dit vlak een centrumfunctie.
- Weert vervult waar het gaat om intramuraal verblijf een regionale centrumfunctie. Het gaat hier zowel om beschermd wonen (gefinancierd vanuit de Wmo) als om intramuraal verblijf gefinancierd vanuit de Wlz (voor de groepen GGZ, LG, ZG en V&V).

Het spreiden van de sociale huurvoorraad is niet de enige manier om de aandachtsgroepen beter te spreiden. Ook het spreiden van voorzieningen en het werken aan bereikbaarheid kan hieraan bijdragen. Een integrale benadering is, zoals ook in de woonzorganalyse geconcludeerd, essentieel.

Urgentieregeling

Conform de Wet Versterking regie volkshuisvesting moet elke gemeente een urgentieregeling opstellen waarin een aantal groepen verplicht moeten worden opgenomen. Het gaat dan om de in het bijgaand kader opgesomde groepen. Over de spreiding van deze groepen over de regiogemeenten moeten afspraken gemaakt worden. In de woonzorganalyse is berekend dat er voor deze groepen in totaal 128 tot 172 sociale huurwoningen per jaar benodigd zijn.

De Wet Versterking regie volkshuisvesting geeft een opsomming van de categorieën verplichte urgenten. Het gaat daarbij om woningzoekenden:

- *die mantelzorg ontvangen of verlenen;*
- *die op grond van een ernstige en chronische medische reden dringend huisvesting nodig hebben;*
- *uit de maatschappelijke opvang, waaronder dakloze personen, uit de opvang slachtoffers huiselijk geweld ('vrouwenopvang') en opvang slachtoffers mensenhandel;*
- *die uitstromen na intramuraal verblijf, waaronder uitstroom uit een beschermd wonen instelling of uit klinische geestelijke gezondheidszorg;*
- *die uitstromen uit forensische zorg met verblijf (klinisch en beschermd wonen op basis van de Wlz of Zvw);*
- *tussen 18 en 23 jaar uit jeugdhulp met verblijf;*
- *uit de (jeugd)gevangenis;*
- *die deelnemen aan het uitstapprogramma voor stoppende sekswerkers.*

Via ministeriële regeling worden deze groepen nog nader gedefinieerd. Hoewel bovenstaande categorieën op hoofdlijnen helder zijn, zijn de exacte definities voor (de impact op) de praktijk uiteraard wel van belang.

Voor de meeste groepen geldt dat de beleidsmatige aandacht niet nieuw is en dat ze vaak al voorrang kregen op de woningmarkt. Dat is ook in Midden-Limburg het geval. Het is echter niet zo dat in de registraties van Thuis in Limburg de wettelijk urgente groepen direct herkenbaar zijn. In deze registraties wordt een andere terminologie gehanteerd. Wel kan bij benadering worden aangegeven hoeveel woningen er in 2023 aan deze groepen zijn toegewezen. Het gaat dan via Thuis in Limburg in totaal om 118 woningen (het gaat hier om de optelsom van de volgende categorieën: Woonkans Noord- en Midden-Limburg, afspraken met instanties, doelgroep complex, urgentie sociaal, urgentie Wmo en urgentie zorg). Daarnaast zijn er nog eens 23 woningen (aan medisch urgenten en via het matchingspunt) verdeeld via Woonik. Het gaat bij Woonik met name om woningen in Nederweert en enkele in Weert en Leudal.

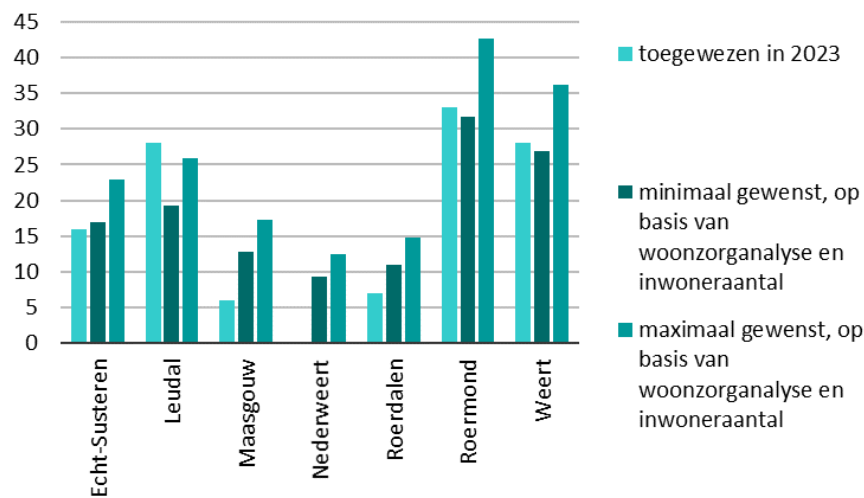
Daarmee ligt het totaal aantal woningen voor de wettelijke urgenten op ongeveer 141 in de regio. Dat is redelijk in lijn met de in de woonzorganalyse geraamde behoefte. Het aantal is echter niet ruim, want de behoefte kan op jaarbasis ook op 172 liggen. Deze bevinding sluit aan bij de beleving van zorg- en welzijnsinstellingen dat het voor hun cliënten moeilijk is om een passende woning te bemachtigen.

Veel regio's kiezen het aantal inwoners als verdeelsleutel. Dat zou betekenen dat er in Weert jaarlijks tussen de 27 en 36 woningen gereserveerd moeten worden. In 2023 zijn er in Weert 28 woningen aan deze groepen toegewezen, exclusief mogelijk enkele woningen van Woonik. Uitgaande van de minimale behoefte, voldoet Weert dus vanuit dit perspectief aan haar regionale taakstelling (zie ook figuur 7-1). Wil men de problemen

in de uitstroom volledig wegwerken, dan moeten er op jaarbasis 8 woningen extra beschikbaar worden gesteld. Bij een mutatiegraad van 7,5% betekent dat dat er een tekort is van ongeveer 110 sociale huurwoningen.

Vaak wordt er afgesproken om in een aantal jaren naar een evenwichtige verdeling toe te groeien. Dat geeft gemeenten met een beperkt aantal sociale huurwoningen de tijd om zich voor te bereiden. Belangrijk is te vermelden dat regionale spreiding een middel is om groepen sneller aan een (meer) passende woonruimte helpen, maar geen doel op zich. Uiteindelijk moet per cliënt maatwerk worden verricht.

figuur 7-1 Het (indicatieve) aandeel toewijzingen aan de wettelijke urgenten in 2023 (exclusief Woonik) en het aantal voor deze groepen benodigde woningen volgens de woonzorganalyse (verdeeld over de gemeenten naar rato van het aantal inwoners)



Bron: Thuis in Limburg en Woonzorganalyse Midden-Limburg

Er is geen redenen om te veronderstellen dat het aantal wettelijk urgenten in de toekomst sterk zal toenemen. Als men er in slaagt samen met de partners een goed preventief en outreachend beleid vorm te geven, kan het aantal urgenten afnemen. Dit omdat dan minder mensen in de maatschappelijke opvang, jeugdzorg of beschermd wonen belanden.

7.2 Vergrijzing en effecten woningbehoefte

Voor de meeste aandachtsgroepen geldt dat ze beperkt, parallel aan de totale bevolking, in aantal toenemen. Het aantal ouderen neemt door de vergrijzing veel sterker toe. Dit zorgt voor uiteenlopende uitdagingen. De belangrijkste uitdaging is de vraag hoe ouderen in de toekomst de benodigde zorg- en ondersteuning kunnen ontvangen. Dit wordt steeds lastiger door beperkte budgetten en personele capaciteiten. In de woonzorganalyse is hier uitgebreid bij stilgestaan.

Landelijk kader

Uiteraard levert de vergrijzing ook op het vlak van het wonen uitdagingen. Dit zeker gegeven de voorgenomen bevroering van de verpleeghuiscapaciteit. Minister Agema heeft budgetten gereserveerd om alternatieven voor een verpleeghuis te stimuleren, maar heeft nog niet uitgewerkt hoe deze alternatieven er wat haar betreft uit komen te zien. Minister Keijzer houdt vooralsnog vast aan de plannen van haar voorganger.

Deze plannen houden in dat over de periode 2022-2031 in Nederland 290.000 voor ouderen bestemde woningen moeten worden gebouwd/toegevoegd (40.000 zorggeschikt, 80.000 geclusterd en 170.000 nultreden). Deze landelijke opgave is niet onomstreden. Het EIB heeft een onderzoek gepubliceerd¹⁸ waaruit blijkt dat de opgaven overschat worden, mede omdat de meeste ouderen niet willen verhuizen en de noodzaak daartoe ontbreekt. Dit geldt niet voor de zorggeschikte woningen, bedoeld voor de groep ouderen met een intensieve zorgbehoefte. De behoefte daaraan staat minder ter discussie.

De lokale opgave

In de woonzorganalyse van Midden-Limburg wordt de nadruk gelegd op het huisvesten en ondersteunen van de groep ouderen met een behoefte aan verpleegzorg. Het aantal ouderen in deze categorie neemt in Weert met 200 toe over de periode 2022-2031. Naar verwachting kunnen er ongeveer 50 (25%) van deze ouderen in de thuissituatie blijven wonen. Voor de overige (150) ouderen zijn zorggeschikte woningen benodigd. Voor 30% (45 ouderen) van hen geldt dat de beperkingen vragen om een verpleeghuis nieuwe stijl (zogenoemde verpleegzorgplekken). Voor de rest van de groep (105 ouderen), met minder zware beperkingen, volstaat een geclusterde woning. Deze geclusterde woningen zijn bij voorkeur gemengd (qua zorgzwaarte en sociaal economische klasse). Vaak wordt gesteld dat op elke 3 vragers, 7 dragers in een complex wonen. Bij deze verhouding komt de behoefte aan geclusterde woningen uit op 350 (105 + 245). In de periode van 2031 tot 2040 neemt het aantal ouderen met een behoefte aan verpleegzorg toe met nog eens 160.

Dat het aantal ouderen met een behoefte aan verpleegzorg gaat toenemen staat vast. De wijze waarop deze ouderen in de toekomst kunnen, willen of moeten wonen is niet zeker. Bovenstaande aantallen zijn dan ook richtinggevend, in overleg met de corporaties en zorgaanbieders zal de opgave meer exact moeten worden uitgewerkt. Uiteraard moet daarbij ook de stem van de ouderen zelf niet uit het oog verloren worden. In het vervolg van deze paragraaf gaan we nader in op de kenmerken en wensen van de ouderen.

Huidige woonsituatie van ouderen

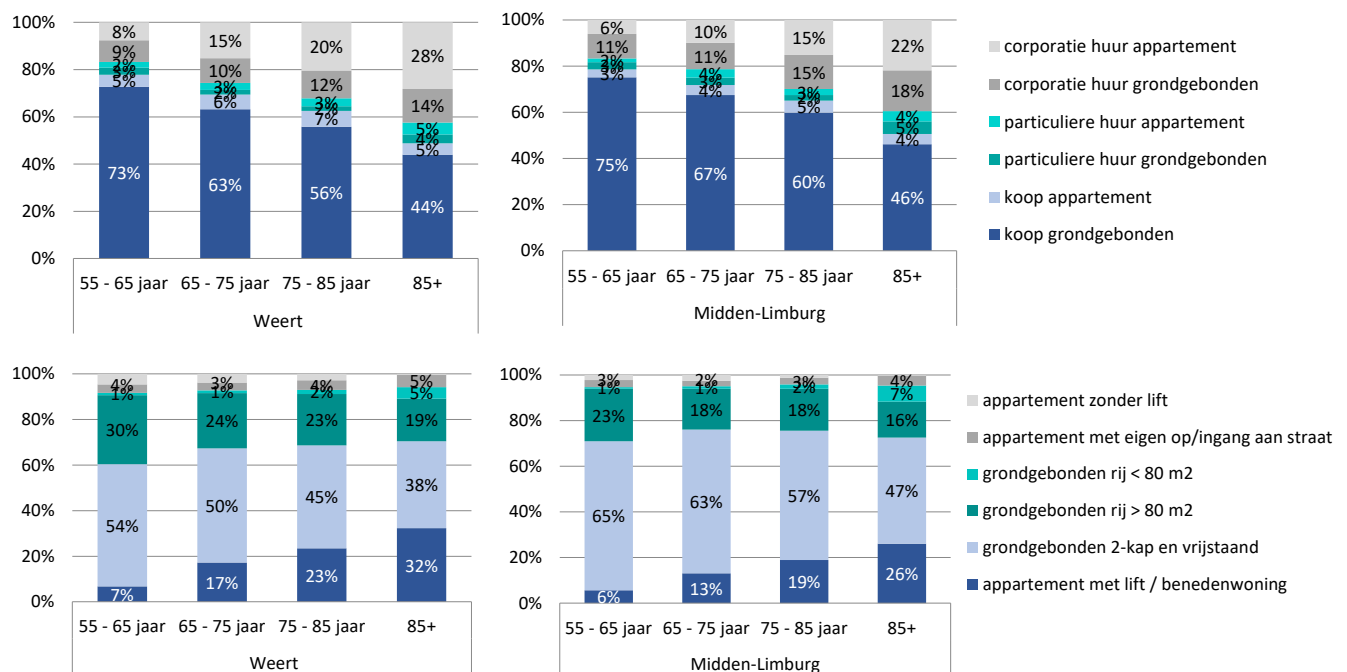
In de woonsituatie van ouderen komen verschillen tussen generaties tot uiting. Oudere generaties ouderen (75+) wonen vaker in een appartement en vaker in de huursector (figuur 7-2). Dit verschil kan deels verklaard worden door de levensfase: een deel van de ouderen gaat op latere leeftijd kleiner wonen en een deel van deze groep maakt daarbij

¹⁸ 'Ouderenhuisvesting: woongedrag en verhuisdynamiek van ouderen', EIB februari 2024.

de stap van koop naar huur. Maar omdat het aantal ouderen dat deze stap maakt relatief gezien beperkt is, moet de reden voor het verschil in eigenwoningbezit vooral worden verklaard door verschillen tussen generaties.

In figuur 7-2 is ook de woonsituatie van ouderen weergegeven naar woningtype en de mate waarin ouderen ‘passend wonen’. Daarbij geldt dat de typen (grof) zijn geordend naar mate van geschiktheid. Bovenin staan de ongeschikte typen (appartementen zonder lift, portieketagewoningen en kleine rijwoningen) en onderin de meer geschikte typen. Het aandeel huishoudens van 75 jaar of ouder dat woont in veelal ongeschikte woningtypen is beperkt en ligt in Weert op circa 9% (circa 350 ouderen) en in Midden-Limburg op 7%. Voor deze ouderen kunnen de fysieke kenmerken van de woning een verhuizing noodzakelijk maken op het moment dat beperkingen intreden.

figuur 7-2 Woonsituatie van generaties ouderen in Weert, 2023



Bron: LC-model In.Fact.Research

Woonwensen van ouderen

Ouderen zijn over het algemeen vrij honkvast, slechts een klein deel heeft een verhuizingswens. Voor Weert is geraamd dat ongeveer 13% van de 75-plussers een verhuizing overweegt. In tabel 7-1 staan de woonwensen van de senioren die aangeven te willen verhuizen weergegeven. Over het algemeen geldt dat de wensen divers zijn. Wel geldt dat als men op latere leeftijd wil verhuizen, de oriëntatie wat verschuift van de koop- naar de huursector.

Naarmate de leeftijd vordert neemt ook de vraag naar appartementen toe, net als de vraag naar geclusterde woonvormen. Het gaat dan om het wonen in de nabijheid van andere ouderen. De clustering zorgt voor een gevoel van geborgenheid en daarnaast

biedt het mogelijkheden voor gezamenlijke voorzieningen en activiteiten. In Weert hebben circa 300 verhuisgeneigde huishoudens van 65 jaar of ouder aangegeven voorkeur te hebben voor een geclusterde woonvorm (1.500 in Midden-Limburg)

tabel 7-1 Woonwensen van ouderen in Weert en Midden-Limburg naar eigendom en type, 2023

		Weert			Midden-Limburg		
		55 - 65 jaar	65 - 75 jaar	75+	55 - 65 jaar	65 - 75 jaar	75+
koop	grondgebonden	43%	25%	10%	48%	24%	10%
	appartement	20%	32%	29%	21%	35%	29%
huur	grondgebonden	12%	6%	9%	10%	8%	9%
	appartement	25%	37%	51%	21%	33%	53%
totaal		100%	100%	100%	100%	100%	100%
aandeel verhuisgeneigd		23%	19%	12%	22%	18%	13%
aantal =		1.080	740	505	4.965	3.670	2.360

		Weert			Midden-Limburg		
		55 - 65 jaar	65 - 75 jaar	75+	55 - 65 jaar	65 - 75 jaar	75+
grondgebonden		54%	30%	18%	57%	31%	17%
appartement	toegankelijk	25%	37%	30%	22%	36%	31%
	overig / onbekend	13%	16%	17%	14%	15%	14%
geclusterde woonvorm		7%	17%	36%	7%	18%	39%
totaal		100%	100%	100%	100%	100%	100%
aantal =		1.080	740	510	4.965	3.670	2.360

Bron: LC-model In.Fact.Research

De verhuisgeneigdheid onder ouderen is in Weert laag. De ouderen willen vaak niet alleen zelfstandig blijven wonen, maar vooral ook thuis blijven wonen (in de vertrouwde woning en omgeving). De groep die wel wil verhuizen, ziet daar vaak toch vanaf vanwege financiële, praktische of psychische redenen. Het beleid zal er grotendeels op gericht moeten zijn om de ouderen in staat te stellen in de huidige woning oud te kunnen worden. Dit onder andere door voorlichting, woningaanpassing, goede zorg en ondersteuning en het versterken van de gemeenschappen.

In bepaalde gevallen kan het wenselijk zijn de doorstroming actief te bevorderen. Dit bijvoorbeeld als (toekomstige) ouderen in een woning wonen die ongeschikt is of in een woonomgeving wonen zonder belangrijke voorzieningen en/of waar geen zorg geleverd kan worden. Ook kan men de doorstroming willen bevorderen om gezinswoningen vrij te krijgen voor gezinnen, maar daar zijn de ouderen zelf niet altijd bij gebaat.

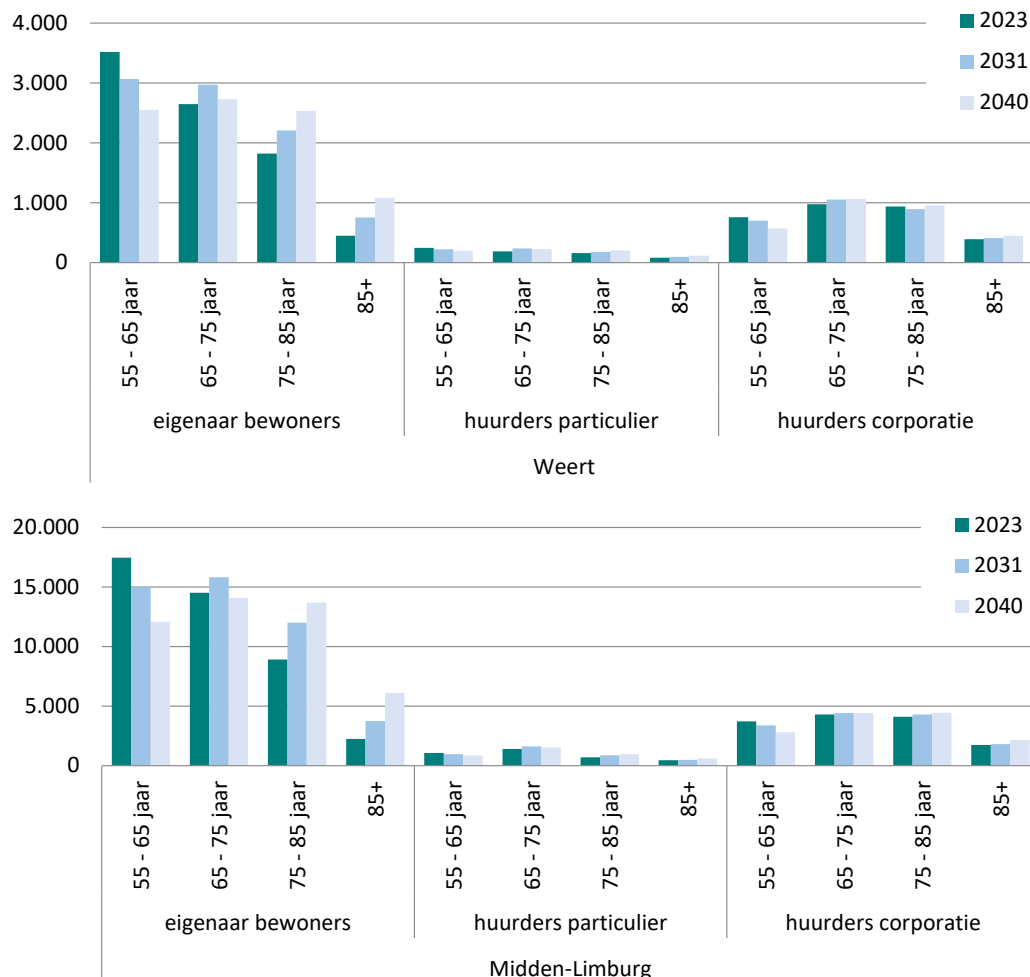
Een deel van de ouderen verhuist niet omdat men dat wil, maar uit nood omdat zelfstandig wonen niet langer mogelijk is door ouderdomsbeperkingen en gezondheidsproblemen. Uiteraard geldt dat deze groep speciale aandacht verdient. De eerder besproken behoefte aan zorgwoningen verdient dan ook prioriteit. Voor de overige woningvraag van ouderen geldt dat het grotendeels gaat om een kwalitatieve woningvraag. Dat het gaat om een kwalitatieve vraag, betekent dat er geen noodzaak is voor een verhuizing en dat men het zich kan permitteren kritisch te zijn. Als een woning niet exact aan de wensen voldoet, kan een oudere besluiten niet te verhuizen. Daarnaast spelen ook emotionele, praktische of financiële redenen een rol bij de keuze niet te verhuizen. Door

de vergrijzing zullen er steeds meer ouderen bewegen op de woningmarkt, maar het gaat hier dus om een kritische groep.

Toekomstige woonsituatie van ouderen

In de toekomst wonen er steeds meer ouderen in een koopwoning. Op dit moment zijn er circa 2.270 75-plussers met een eigen woning in Weert, in 2031 zijn dit er naar schatting 2.960 en in 2040 circa 3.620 (figuur 7-3). Het gaat hier om een toename van circa 1.350 75-plussers in 2023 tot 2040 (+60%). In de corporatie huursector neemt het aantal ouderen nauwelijks meer toe (onder de aannamen van constante woonpatronen en het feitelijk verhuisgedrag van ouderen een toename van 6% in 2023 tot 2040). De aanpasbehoefte zal zich dus vooral in de (grondgebonden) koopsector manifesteren. In de huursector neemt de aanpasbehoefte minder sterk toe.

figuur 7-3 De leeftijdsopbouw in de koop- en de huursector in 2023, 2031 en 2040 in Weert en Midden-Limburg



Bron: LC-model In.Fact.Research

In de landelijke prestatieafspraken is afgesproken dat woningcorporaties zorgdragen voor 20.000 zorgwoningen (de helft van de landelijke opgave) en 60.000 geclusterde woningen (driekwart van de opgave). Het gaat daarbij om een hoog aandeel, terwijl het bij de toename van het aantal ouderen vooral gaat om eigenaar-bewoners. Het direct overnemen van de landelijke percentages, betekent in Weert (en Midden Limburg) dat corporaties (mede) gaan bouwen voor oudere eigenaar-bewoners. Lokaal en regionaal moet worden verkend in welke mate corporaties dit kunnen en willen. Voor de te realiseren zorgwoningen geldt dat in dat geval niet (alleen) op inkomen moet worden toegewezen, maar op zorgzwaarte. Het landelijke beleidskader is op dit vlak nog in ontwikkeling.

Bijlage 1 Differentiatie in de uitbreiding

In de samenvatting staat op hoofdlijnen omschreven welke opgaven volgen uit (a) de actuele tekorten, (b) de behoefteontwikkelingen en (c) het landelijke beleid. Het is aan de gemeente om op basis van deze inzichten een evenwichtig nieuwbouwprogramma op te stellen. Omdat de autonome behoefte maar beperkt toeneemt, is daarbij specifieke aandacht vereist voor de vraag welke doelgroepen men op welke wijze van buiten wil aantrekken. De vraag of men deze groepen ook daadwerkelijk zal aantrekken, is uiteraard niet met zekerheid te beantwoorden, dus adaptief programmeren is de komende jaren van belang. In aanvulling op de samenvatting geven we in deze bijlage een overzicht van de inzichten per segment.

Sociale huur – algemeen:

- Het rijksbeleid stelt dat gemeenten als Weert 30% van de nieuwbouw moeten reserveren voor sociale woningbouw. Dit is meer dan de behoefte toeneemt, waardoor de actuele tekorten worden ingelopen. Vermoedelijk wordt dit tekort in de loop van de huidige convenant periode (tot 2031) weggewerkt. Daarna zou het aandeel sociaal in de nieuwbouw meer in lijn kunnen worden gebracht met de ontwikkeling van de woningbehoefte. Het exacte moment waarop dit het geval is, is lastig te bepalen, daarbij spelen vele zaken een rol (zowel aan de aanbodzijde als de vraagzijde). Het verdient aanbeveling als regio nu al (met de provincie en het Rijk) af te spreken op welk moment bijstelling mogelijk is: Hoe ver moeten de wachttijden in de sociale huur en de problemen bij de uitstroom worden teruggebracht, alvorens van het aandeel van 30% sociaal omlaag kan worden bijgesteld. Vanaf dat moment kan het vanuit het oogpunt van gemengde wijken wenselijk blijven om sociale huurwoningen toe te voegen, zodat elders in de voorraad ruimte ontstaat voor verkoop van sociale huurwoningen.

Sociale huur – prijsklassen:

- De kwetsbare aandachtsgroepen zijn vooral afhankelijk van het beschikbare aanbod onder de eerste aftoppingsgrens (en jongeren van het segment beneden de kwaliteitskortingsgrens). De behoefte in dit segment neemt licht af waardoor het actuele tekort de komende jaren wat zal afnemen. Deels kunnen de woningen worden vrijgemaakt door doorstroming, maar uitbreiding kan wenselijk zijn.
- Op dit moment zijn de grootste tekorten in het segment tussen de eerste en tweede aftoppingsgrens en met name het segment tussen de tweede aftoppingsgrens en liberalisatiegrens. De behoefte in deze segmenten neemt de komende periode verder toe.

Sociale huur – grondgebonden:

- De huidige vraagdruk is met name een gevolg van beperkte doorstromingsmogelijkheden (naar de koopsector). Op langere termijn neemt de behoefte aan grondgebonden sociale huurwoningen af. Mogelijk kunnen dan woningen worden gesplitst of verkocht. Er is geen reden voor (forse) uitbreiding, maar gegeven de huidige vraagdruk is het wel zaak het bestaande aanbod voorlopig in stand te houden.

Sociale huur – appartementen:

- De behoefte aan appartementen in de sociale huursector neemt toe en de doelgroep van corporaties bestaat in steeds grotere mate uit kleine (1 en 2 persoons) huishoudens. Gegeven de vergrijzing is het belangrijk dat een groot deel van de uitbreiding uit (zorg)geschikte woningen bestaat.

Middenhuur en duurdere huur:

- Op dit moment is de markt voor middeldure huurwoningen vrijwel in evenwicht, maar de behoefte aan middeldure neemt de komende periode (tot 2031 met ruim 100) toe. Mogelijk is de behoefte groter, omdat dit segment als uitvalsbasis kan dienen voor mensen die (nog) niet kunnen kopen, maar wel een koopwens hebben.
- De markt voor de duurdere huur is beperkt, maar de behoefte neemt de komende wel toe met enkele tientallen.

Koop – algemeen:

- De actuele tekorten concentreren zich met name in de koopsector en de komende jaren neemt vooral de behoefte aan koopwoningen toe. Omdat de komende jaren (door het Rijk) prioriteit wordt gelegd bij het wegwerken van de tekorten in de sociale huur, is het aandeel in de nieuwbouw beperkt tot ongeveer 70%. Zodra de tekorten in de sociale huur zijn weggewerkt kan dit aandeel worden opgehoogd.

Koopsector – prijsklassen:

- Op dit moment zijn er met name tekorten aan goedkope woningen (voor jongeren die hun eerste woning willen kopen) en duurdere woningen (voor doorstromers die extra woonkwaliteit wensen). De komende periode neemt ook de behoefte in het (betaalbare) middensegment sterk toe. Kortom: een gedifferentieerd programma is wenselijk. Het rijksbeleid gaat ervan uit dat twee derde van de totale nieuwbouw betaalbaar moet zijn. Dit uitgangspunt sluit (anders dan het aandeel van 30% sociaal) goed aan bij de lokale behoefte(ontwikkeling).

Koop – grondgebonden:

- Momenteel zijn er tekorten, met name aan rijwoningen, hoekwoningen en twee-onder-een-kapwoningen. Bijna twee derde van de toename van de behoefte betreft grondgebonden koopwoningen. Het accent in de nieuwbouw zal dus – ondanks de vergrijzing – op dit segment moeten blijven liggen. Op termijn kan deels in de behoefte worden voorzien door de verkoop van sociale huurwoningen.

Koop – appartementen:

- Er zijn momenteel tekorten aan koopappartementen, zowel voor empty nesters als voor jongere groepen. In de toekomst neemt de behoefte verder toe (ongeveer een op de zeven extra benodigde woningen is een koopappartement). Gegeven de vergrijzing is het belangrijk dat een groot deel van de uitbreiding uit (zorg)geschikte woningen bestaat.

Bijlage 2 Kernprofielen

Deze bijlage bevat kernprofielen voor de volgende kernen in gemeente Weert:

1. Weert;
2. Altweerterheide;
3. Tungelroy;
4. Swartbroek;
5. Stramproy;
6. Laar.

Per kern wordt een beeld gegeven van de huidige omvang en samenstelling van de huishoudens (naar type, leeftijd en inkomen) en de (bewoonde) woningvoorraad (naar eigendom, woningtype en prijsklassen). Deze gegevens zijn gebaseerd op informatie van het CBS, het dataportaal van provincie Limburg en de woningcorporaties in Midden-Limburg. In het LC-model van In.Fact.Research is deze informatie gecombineerd om te komen tot een eenduidig en integraal beeld. De gemeentelijke totalen staan als referentie weergegeven.

Naast de huidige situatie wordt een beeld gegeven van de in de toekomst te verwachten ontwikkelingen. Er wordt ingegaan op de ontwikkeling van het aantal huishoudens (naar type, leeftijd en inkomen) en hun woningbehoefte (naar eigendom, woningtype en prijsklassen). Het opnemen van overzichten met zeer gedetailleerde combinaties van segmenten is niet mogelijk op kernniveau. Daarvoor is de celvulling bij de kleinere kernen te klein, waardoor er een onoverzichtelijk/onbetrouwbaar beeld ontstaat. Er zijn geen redenen om te veronderstellen dat de nadere uitsplitsingen van de hoofdsegmenten per kern wezenlijk verschillen van de in het hoofdrapport weergegeven beeld.

Bij de in de toekomst te verwachten ontwikkelingen is – op gelijke wijze als in het hoofdrapport – aangesloten op de meest recente Etil-prognose. De uitkomsten van de buurtprognoses van Etil zijn – voor wat betreft de huishoudenssamenstelling naar type – verrijkt met behulp van het micro-prognosemodel van In.Fact.Research.

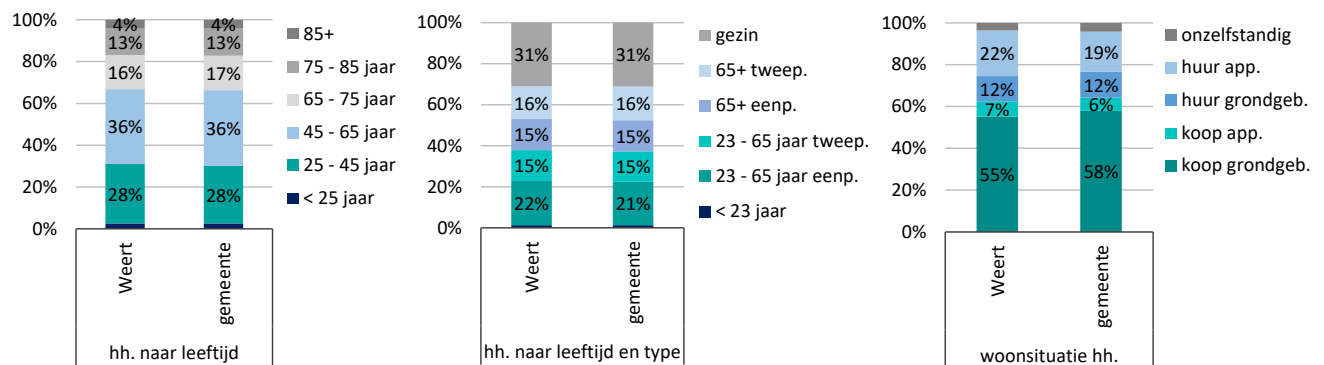
Voor de exacte uitgangspunten van de Etil-prognose wordt doorverwezen naar de Etil research groep. Het is van belang om te beseffen dat in elke prognose de trends uit het verleden mede bepalend zijn voor de toekomst. Niet zelden wil men met nieuw beleid en/of nieuwe bouwlocaties deze trends juist doorbreken. Dit maakt dat prognoses houvast bieden voor beleid, maar ze leveren zeker geen blauwdruk voor de toekomst. De onzekerheden rondom prognoses nemen toe naarmate geprognosticeerd wordt op een lager schaalniveau, waar een beperkt aantal verhuizingen al een wezenlijke impact heeft. De uitkomsten op kernniveau tellen op tot de gemeentelijke totalen zoals gepresenteerd in deze rapportage. Als gevolg van afronding kunnen geringe verschillen voorkomen.

1. Weert

Huidige situatie

In de stad Weert woonden anno 2023 19.440 huishoudens. De samenstelling van de huishoudens komt grotendeels overeen met het gemeentelijk beeld. In de (centrale) kern Weert zijn de meeste corporatiewoningen te vinden. Luxe en duurdere koopwoningen staan er naar verhouding wat minder.

Uitgaande van een regionaal tekort van 3% bedraagt het tekort gemeentebreed circa 700 woningen. Dit tekort manifesteert zich in de koopsector, maar ook in de sociale huursector. Als de gemeente kiest voor een meer gelijke verdeling (fair share) verdeling over de kernen, is het logisch de opgave aan sociale huur maar beperkt in de kern Weert te realiseren. Als men het huidige palet aan woonmilieus in de verschillende kernen wil behouden, zal hier juist een groter deel van de opgave moeten worden gealloceerd.

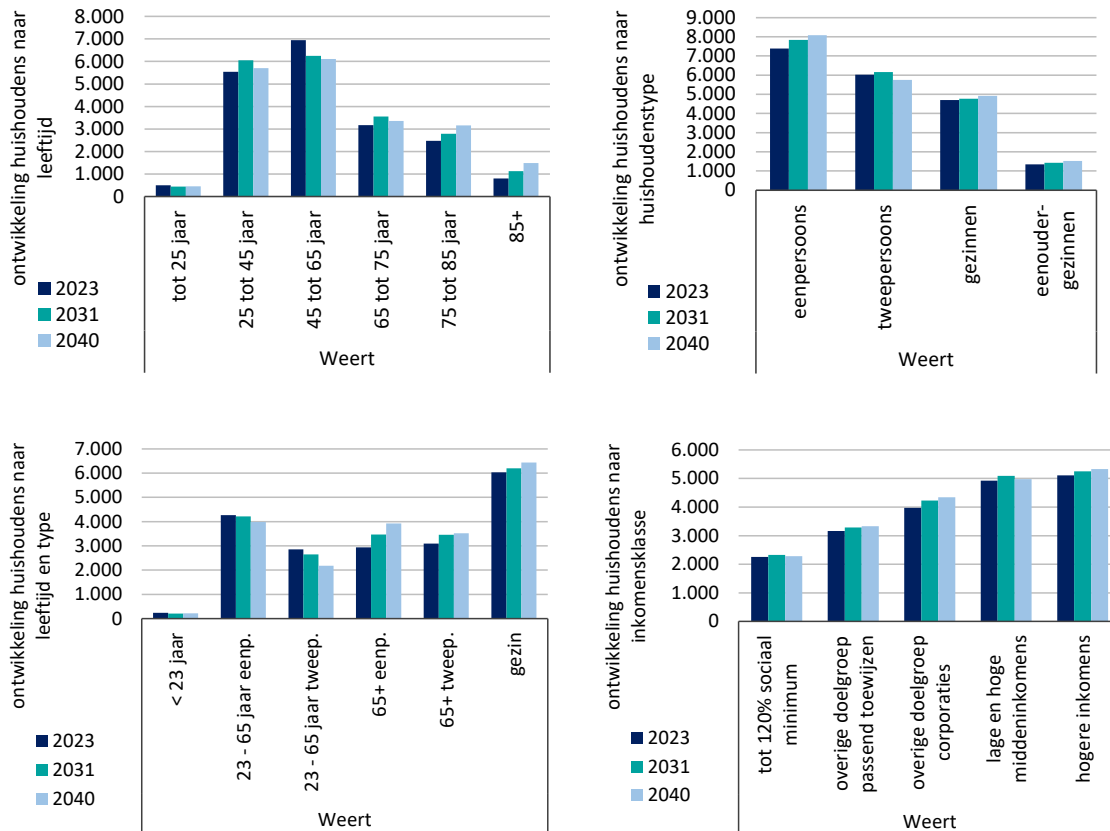


Huishoudensontwikkeling

Het aantal huishoudens in de stad Weert neemt uitgaande van de Etil prognose toe tot circa 20.200 huishoudens in 2031, wat neerkomt op een toename van 760 huishoudens in de periode van 2023 tot 2031 (in de gemeente als geheel gaat het om een toename van 900 huishoudens). De groei na 2031 blijft volgens Etil beperkt tot 70 huishoudens, daarna zal het aantal huishoudens volgens Etil stabiliseren (en op termijn mogelijk afnemen).

Met name het aantal oudere huishoudens neemt de komende periode sterk toe. In de periode van 2023 tot 2031 neemt het aantal 75+ huishoudens met 630 toe. Naast deze groep neemt ook het aantal gezinnen en het aantal huishoudens tussen 25 en 45 jaar toe.

Bij het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd daalt het inkomen bij een deel van de ouderen waardoor men tot de doelgroep van de corporaties kan worden gerekend. Mede daardoor neemt deze doelgroep toe, maar het gaat hier steeds vaker om eigenaar bewoners. Zij blijven vaak in hun grondgebonden koopwoning wonen.

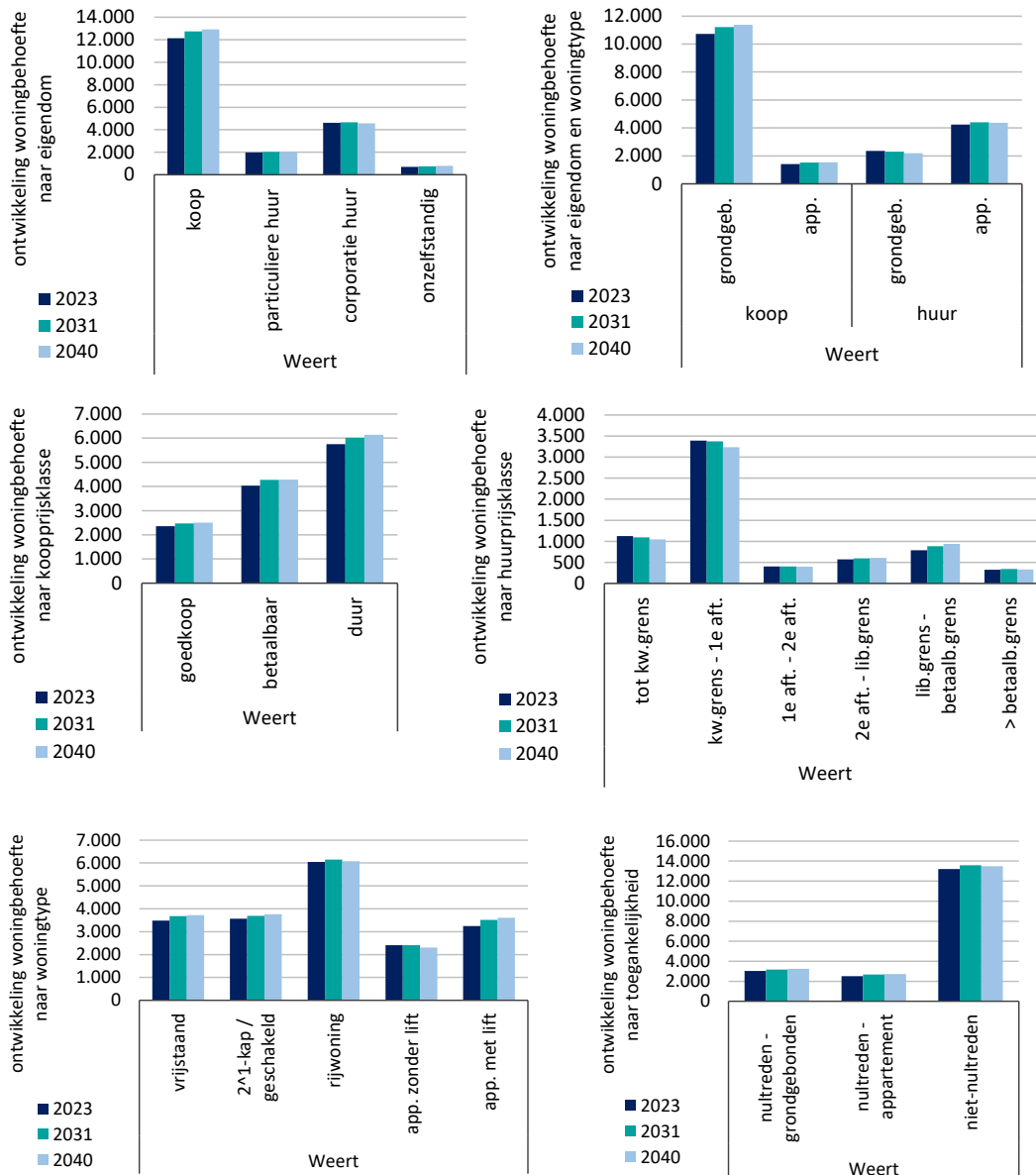


Ontwikkeling woningbehoefte

De behoefte aan grondgebonden koopwoningen neemt toe met 500 in 2023 tot 2031 en bestaat vooral uit vrijstaande en 2-onder-1-kapwoningen. De behoefte aan koopappartementen neemt toe met 115, waarmee de totale behoefte aan koopwoningen toeneemt met 615 in 2023 tot 2031. Deze toename bestaat voor 58% uit goedkope en betaalbare koopwoningen en voor 42% uit dure koopwoningen. Na 2031 neemt de behoefte aan koopwoningen beperkt toe.

De totale behoefte aan huurwoningen neemt toe met 90 in 2023 tot 2031. De markt voor grondgebonden huurwoningen zal ontspannen. De behoefte aan huurappartementen neemt toe met 160. De behoefte aan huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens neemt af met 30 en de behoefte aan huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens neemt toe met 115. Na 2031 neemt de behoefte aan huurwoningen mogelijk af.

De behoefte aan nultredenwoningen neemt (samenhangend met de vergrijzing) toe met 330 in 2023 tot 2031, waarbij het gaat om zowel grondgebonden woningen als appartementen. Deze behoefte kan grotendeels in de bestaande voorraad worden opgevangen.



Opgaven

Het aantal huishoudens in de stad Weert neemt volgens Etil met 760 toe tot 2031. De toename van de behoefte bestaat voor rond de 85% uit koopwoningen en voor ongeveer 40% uit appartementen (huur en koop). De behoefte aan grondgebonden huurwoningen stabiliseert. In de koopsector is er behoefte aan gevarieerd aanbod aan grondgebonden woningen, zowel naar prijsklasse als naar woningtype.

Bij het uitwerken van de bouwopgaven is het zaak om niet alleen te kijken naar de behoefteontwikkeling, maar ook naar de actuele vraagaanbodverhoudingen. Die zijn op kernniveau niet inzichtelijk te maken, daarvoor verwijzen we naar de gemeentelijke analyses. Daarnaast geldt dat de gemeente de ambitie heeft meer te bouwen dan de eigen behoefte. In welke kern deze extra woningen worden gerealiseerd, wordt bepaald door beleidsmatige keuzen en aanwezige plancapaciteit.

In bijgaande tabel staat de informatie over de stad Weert samengevat.

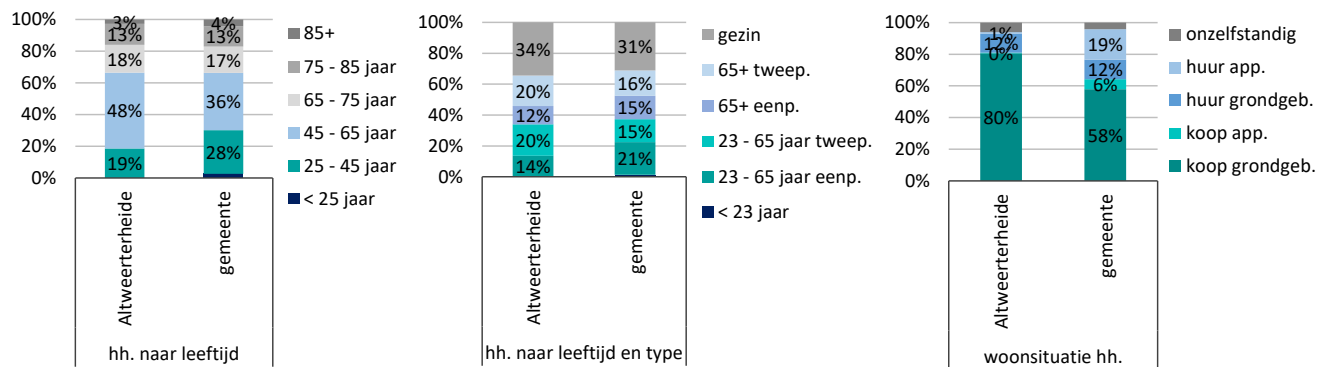
Weert		2023		gemeentelijk aandeel	ontwikkeling	
		aantal	aandeel		2023-2031	2031-2040
totaal huishoudens		19.440	100%	100%	760	70
leeftijd	tot 25 jaar	505	3%	3%	-65	15
	25 tot 45 jaar	5.535	28%	28%	510	-340
	45 tot 65 jaar	6.950	36%	36%	-705	-130
	65 tot 75 jaar	3.170	16%	17%	385	-195
	75 tot 85 jaar	2.480	13%	13%	310	370
	85+	800	4%	4%	320	355
samenstelling	eenpersoons	7.385	38%	37%	455	240
	tweepersoons	6.015	31%	32%	140	-405
	gezinnen	4.690	24%	25%	80	145
	eenoudergezinnen	1.345	7%	7%	85	85
typen	tot 23 jaar	240	1%	1%	-30	5
	23-65 jaar, eenpersoons	4.270	22%	21%	-60	-225
	23-65 jaar, tweepersoons	2.855	15%	15%	-210	-465
	65+, eenpersoons	2.940	15%	15%	530	455
	65+, tweepersoons	3.095	16%	16%	360	65
	gezinnen	6.035	31%	31%	165	235
inkomen	tot 120% sociaal minimum	2.260	12%	11%	65	-40
	overige doelgroep passend toewijzen	3.170	16%	16%	120	45
	overige doelgroep corporaties	3.975	20%	20%	255	110
	lage en hoge middeninkomens	4.920	25%	25%	170	-110
	hogere inkomens	5.115	26%	27%	140	70
huishoudens - onzelfstandig wonend		700	4%	4%	55	35
huishoudens - in zelfstandige / reguliere woningen		18.735	96%	96%	705	35
woningtype	vrijstaand	3.480	18%	23%	195	50
	2-onder-1-kapwoning	3.565	18%	19%	130	65
	rijwoning	6.040	31%	28%	105	-65
	appartement zonder lift	2405	12%	11%	5	-110
	appartement met lift	3245	17%	14%	265	95
woningtype - nultreden	nultreden - grondgebonden	3.025	16%	18%	155	75
	nultreden - appartement	2.510	13%	11%	175	50
	niet-nultreden	13.205	68%	67%	375	-90
eigendom	koop	12.135	62%	64%	615	170
	particuliere huur	1.980	10%	10%	55	-45
	corporatie huur	4.620	24%	22%	35	-90
eigendom en woningtype	koop grondgebonden	10.725	55%	58%	500	150
	koop appartement	1.410	7%	6%	115	20
	huur grondgebonden	2.365	12%	12%	-70	-105
	huur appartement	4.240	22%	19%	160	-35
prijs- koop	goedkoop	2.350	12%	11%	120	30
	betalbaar	4.035	21%	21%	235	15
	duur	5.745	30%	32%	260	125
prijs - huur	tot kwaliteitskortingsgrens	1.125	6%	5%	-30	-55
	kwaliteitskortingsgrens tot 1e aftoppingsgrens	3.390	17%	16%	-20	-135
	1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens	400	2%	2%	0	-5
	2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	575	3%	3%	20	15
	liberalisatiegrens tot max. huurprijs Wet betaalbare huur	785	4%	4%	100	50
	boven maximale huurprijs Wet betaalbare huur	325	2%	2%	15	-5

2. Altweerderheide

Huidige situatie

In de kern Altweerderheide woonden anno 2023 450 huishoudens. Er wonen in Altweerderheide ten opzichte van de gemeente Weert veel tweepersoonshuishoudens, gezinnen en huishoudens tussen 45 en 65 jaar. Er staan relatief veel luxe en duurdere koopwoningen. Corporatiewoningen staan er naar verhouding wat minder.

Uitgaande van een regionaal tekort van 3% bedraagt het tekort gemeentebreed circa 700 woningen. Dit tekort manifesteert zich in de koopsector, maar ook in de sociale huursector. Als de gemeente kiest voor een meer gelijke verdeling (fair share) verdeling over de kernen, is het logisch de opgave aan sociale huur meer in Altweerderheide te realiseren.

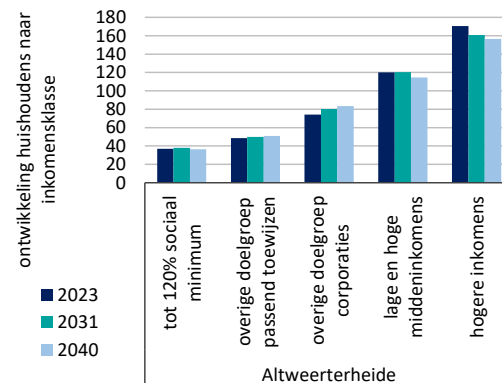
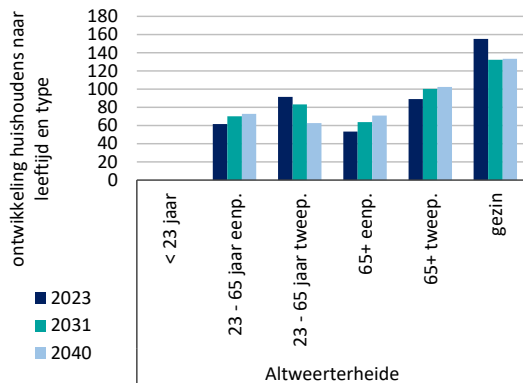
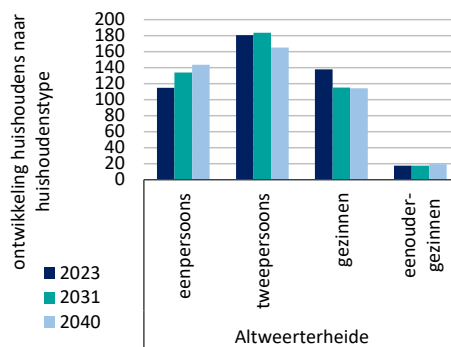
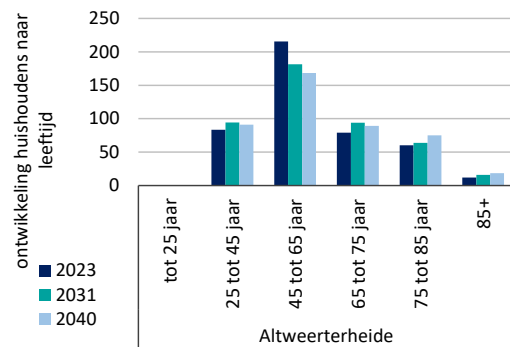


Ontwikkeling huishoudens en woningbehoefte

Het aantal huishoudens in de kern Altweerderheide blijft volgens de Etil prognose ongeveer constant in de periode 2023 tot 2040.

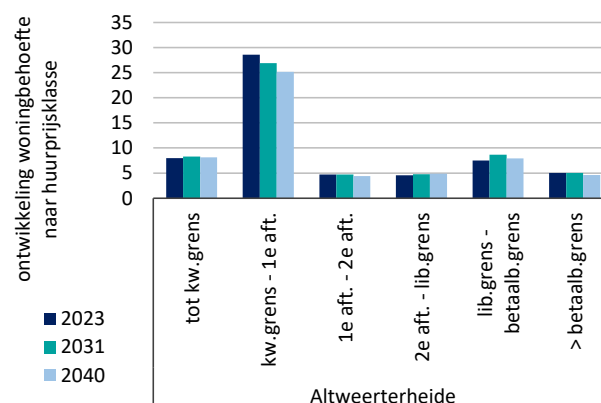
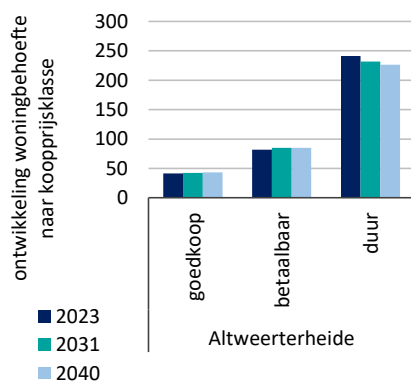
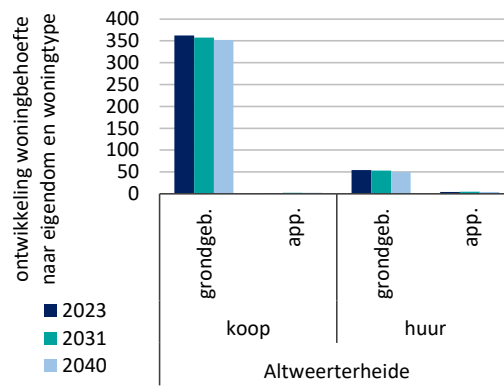
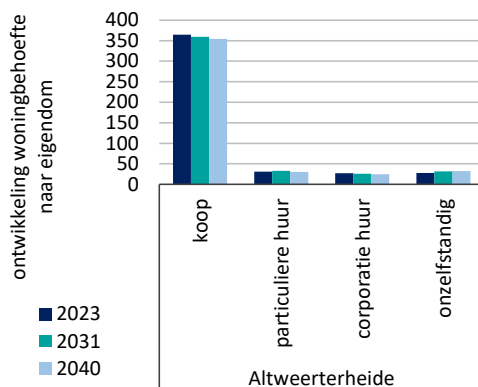
In de komende jaren neemt het aantal huishoudens tussen 45 en 65 jaar af en neemt het aantal ouderen toe. Het gaat om een toename van 25 65-plussers in 2023 tot 2031.

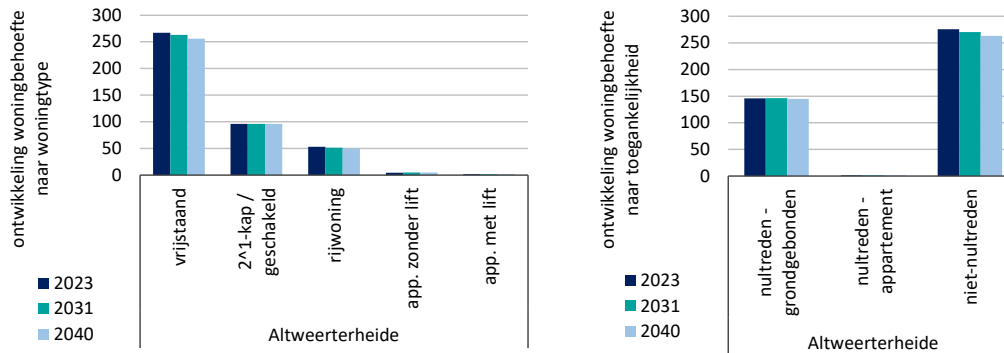
Bij het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd daalt het inkomen bij een deel van de ouderen waardoor men tot de doelgroep van de corporaties kan worden gerekend. Mede daardoor neemt deze doelgroep beperkt toe, maar het gaat hier steeds vaker om eigenaar bewoners. Zij blijven vaak in hun grondgebonden koopwoning wonen.



Ontwikkeling woningbehoefte

In de komende jaren blijft de woningbehoefte ongeveer constant, mogelijk neemt de behoefte aan (ruime) grondgebonden woningen beperkt af.





Opgaven

Het aantal huishoudens in Altweerterheide blijft volgens de Etil-prognose ongeveer constant van omvang. Ook de woningbehoefte blijft ongeveer constant, na 2031 neemt de behoefte aan (ruime) grondgebonden woningen mogelijk af.

Bij het uitwerken van de bouwopgaven is het zaak om niet alleen te kijken naar de behoefteontwikkeling, maar ook naar de actuele vraag aanbodverhoudingen. Die zijn op kernniveau niet inzichtelijk te maken, daarvoor verwijzen we naar de gemeentelijke analyses. Daarnaast geldt dat de gemeente de ambitie heeft meer te bouwen dan de eigen behoefte. In welke kern deze extra woningen worden gerealiseerd, wordt bepaald door beleidsmatige keuzen en aanwezige plancapaciteit.

In bijgaande tabel staat de informatie over de kern Altweerderheide samengevat.

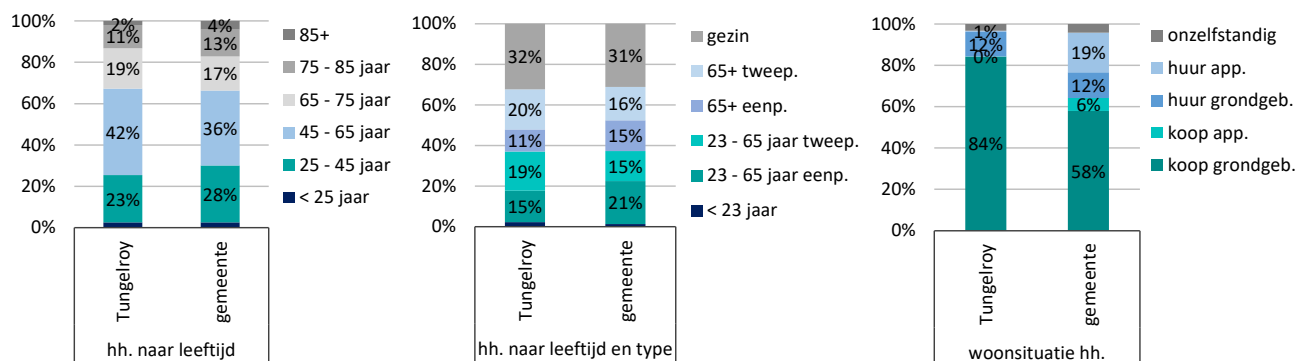
Altweerderheide		2023		gemeentelijk aandeel	ontwikkeling	
		aantal	aandeel		2023-2031	2031-2040
totaal huishoudens		450	100%	100%	0	-5
leeftijd	tot 25 jaar	0	0%	3%	0	0
	25 tot 45 jaar	85	19%	28%	10	-5
	45 tot 65 jaar	215	48%	36%	-35	-15
	65 tot 75 jaar	80	18%	17%	15	-5
	75 tot 85 jaar	60	13%	13%	5	10
	85+	10	3%	4%	5	5
samenstelling	eenpersoons	115	25%	37%	20	10
	tweepersoons	180	40%	32%	5	-20
	gezinnen	140	31%	25%	-25	0
	eenoudergezinnen	20	4%	7%	0	0
typen	tot 23 jaar	0	0%	1%	0	0
	23-65 jaar, eenpersoons	60	14%	21%	10	5
	23-65 jaar, tweepersoons	90	20%	15%	-10	-20
	65+, eenpersoons	55	12%	15%	10	5
	65+, tweepersoons	90	20%	16%	10	0
	gezinnen	155	34%	31%	-25	0
inkomen	tot 120% sociaal minimum	35	8%	11%	0	0
	overige doelgroep passend toewijzen	50	11%	16%	0	0
	overige doelgroep corporaties	75	16%	20%	5	5
	lage en hoge middeninkomens	120	27%	25%	0	-5
	hogere inkomens	170	38%	27%	-10	-5
huishoudens - onzelfstandig wonend		30	6%	4%	5	0
huishoudens - in zelfstandige / reguliere woningen		425	94%	96%	-5	-10
woningtype	vrijstaand	265	59%	23%	-5	-5
	2-onder-1-kapwoning	95	21%	19%	0	0
	rijwoning	55	12%	28%	0	0
	appartement zonder lift	5	1%	11%	0	0
	appartement met lift	0	0%	14%	0	0
woningtype - nultreden	nultreden - grondgebonden	145	32%	18%	0	0
	nultreden - appartement	0	0%	11%	0	0
	niet-nultreden	275	61%	67%	-5	-5
eigendom	koop	365	81%	64%	-5	-5
	particuliere huur	30	7%	10%	0	0
	corporatie huur	25	6%	22%	0	0
eigendom en woningtype	koop grondgebonden	360	80%	58%	-5	-5
	koop appartement	0	0%	6%	0	0
	huur grondgebonden	55	12%	12%	0	-5
	huur appartement	5	1%	19%	0	0
prijs- koop	goedkoop	40	9%	11%	0	0
	betalbaar	80	18%	21%	5	0
	duur	240	54%	32%	-10	-5
prijs - huur	tot kwaliteitskortingsgrens	10	2%	5%	0	0
	kwaliteitskortingsgrens tot 1e aftoppingsgrens	30	6%	16%	0	0
	1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens	5	1%	2%	0	0
	2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	5	1%	3%	0	0
	liberalisatiegrens tot max. huurprijs Wet betaalbare huur	10	2%	4%	0	0
	boven maximale huurprijs Wet betaalbare huur	5	1%	2%	0	0

3. Tungelroy

Huidige situatie

In de kern Tungelroy woonden anno 2023 480 huishoudens. Er wonen in Tungelroy ten opzichte van de gemeente Weert wat meer tweepersoonshuishoudens, gezinnen en huishoudens tussen 45 en 65 jaar. Er staan relatief veel luxe en duurdere koopwoningen. Corporatiewoningen staan er naar verhouding wat minder.

Uitgaande van een regionaal tekort van 3% bedraagt het tekort gemeentebreed circa 700 woningen. Dit tekort manifesteert zich in de koopsector, maar ook in de sociale huursector. Als de gemeente kiest voor een meer gelijke verdeling (fair share) verdeling over de kernen, is het logisch de opgave aan sociale huur meer in Tungelroy te realiseren.

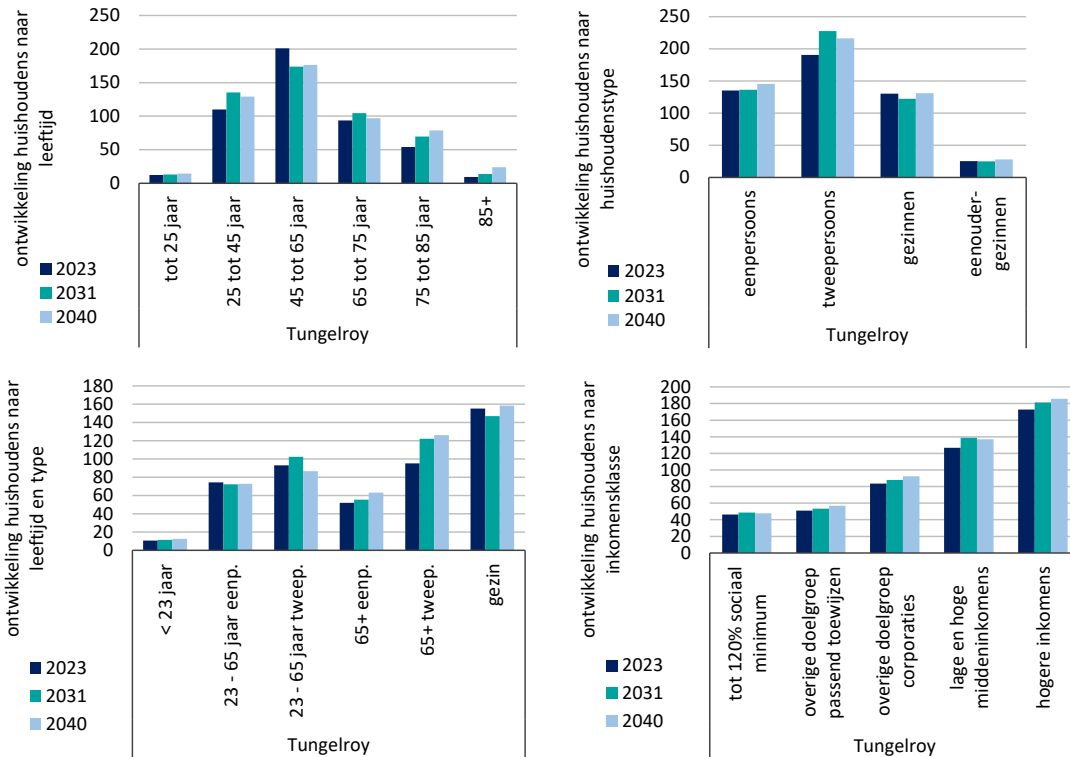


Ontwikkeling huishoudens

Het aantal huishoudens in de kern Tungelroy neemt uitgaande van de Etil prognose toe tot circa 510 huishoudens in 2031, wat neerkomt op een toename van 30 huishoudens in 2023 tot 2031. De groei na 2031 blijft volgens Etil beperkt tot 10 huishoudens, daarna zal het aantal huishoudens volgens Etil stabiliseren (en op termijn mogelijk afnemen).

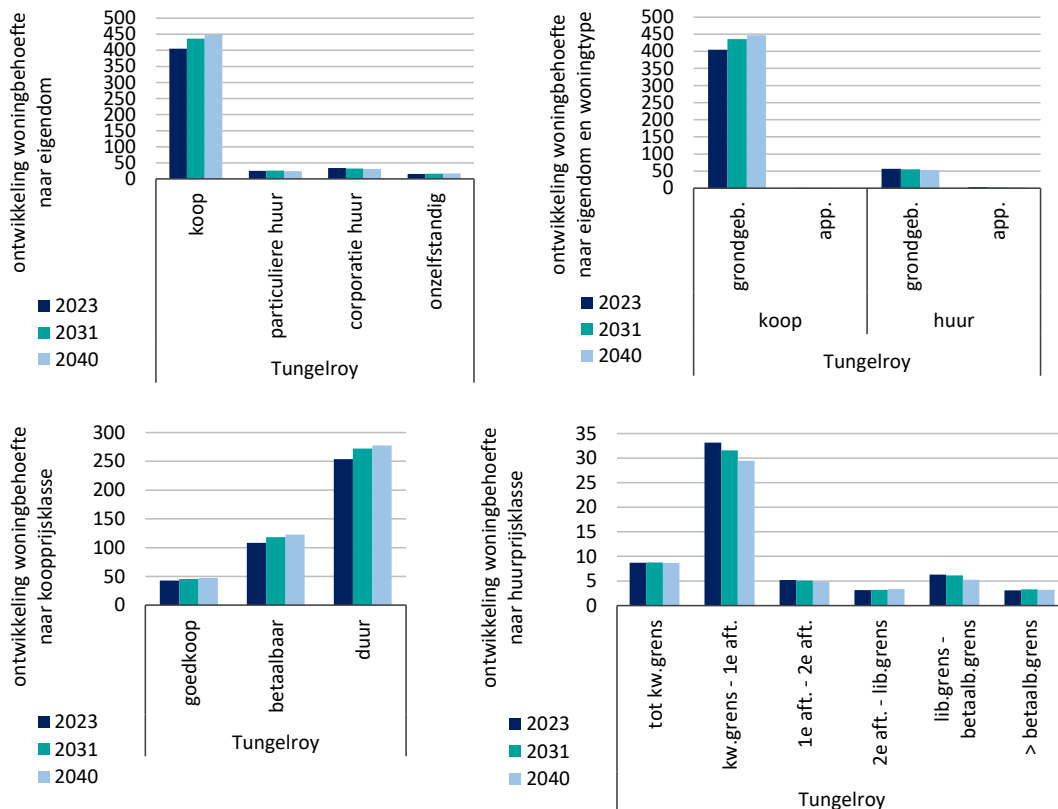
In de komende jaren neemt het aantal huishoudens tussen 45 en 65 jaar af en neemt het aantal ouderen toe. Het gaat om een toename van 30 65-plussers in 2023 tot 2031. Ook het aantal huishoudens tussen 25 en 45 jaar neemt naar verwachting toe.

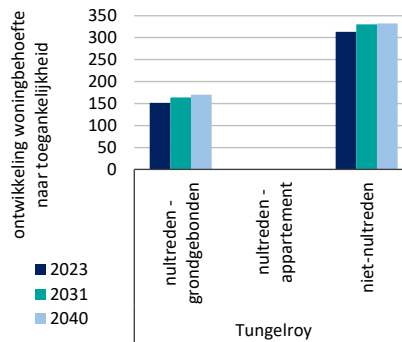
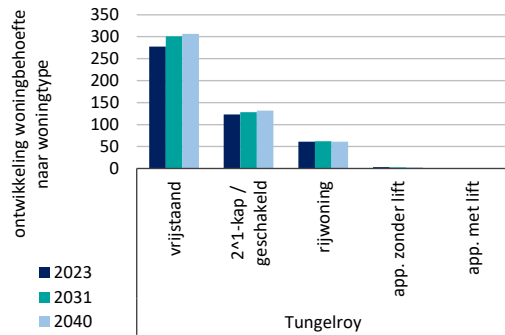
Bij het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd daalt het inkomen bij een deel van de ouderen waardoor men tot de doelgroep van de corporaties kan worden gerekend. Mede daardoor neemt deze doelgroep beperkt toe, maar het gaat hier steeds vaker om eigenaar bewoners. Zij blijven vaak in hun grondgebonden koopwoning wonen.



Ontwikkeling woningbehoefte

De behoefte aan grondgebonden koopwoningen neemt toe met 30 in 2023 tot 2031, vooral in het betaalbare en dure segment (vrijstaande woningen). De behoefte aan huurwoningen blijft ongeveer constant van omvang.





Opgaven

Het aantal huishoudens in Tungalroy neemt volgens Etil met 30 toe tot 2031. De toename van de behoefte bestaat overwegend uit (grondgebonden) koopwoningen, vooral in het betaalbare en dure segment.

Bij het uitwerken van de bouwopgaven is het zaak om niet alleen te kijken naar de behoefteontwikkeling, maar ook naar de actuele vraag-aanbod-verhoudingen. Die zijn op kernniveau niet inzichtelijk te maken, daarvoor verwijzen we naar de gemeentelijke analyses. Daarnaast geldt dat de gemeente de ambitie heeft meer te bouwen dan de eigen behoefte. In welke kern deze extra woningen worden gerealiseerd, wordt bepaald door beleidsmatige keuzen en aanwezige plancapaciteit.

In bijgaande tabel staat de informatie over de kern Tungelroy samengevat.

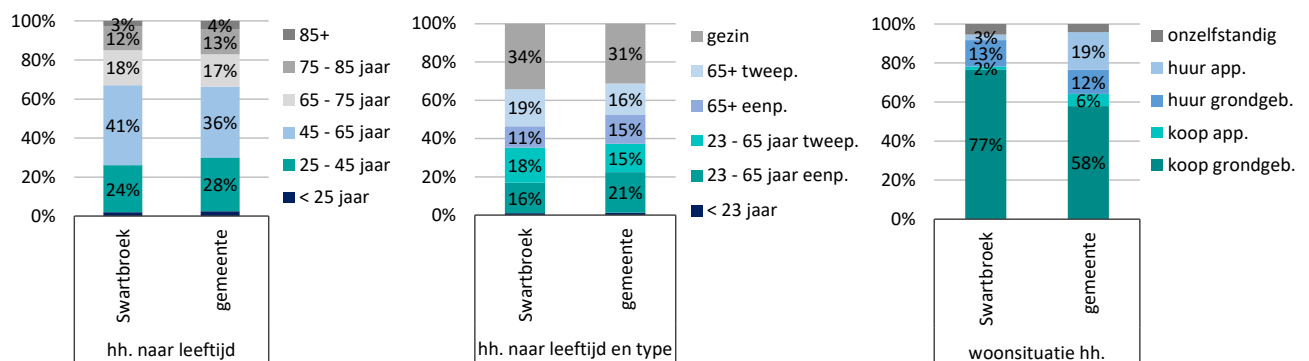
Tungelroy		2023		gemeentelijk	ontwikkeling	
		aantal	aandeel	aandeel	2023-2031	2031-2040
totaal huishoudens		480	100%	100%	30	10
leeftijd	tot 25 jaar	10	3%	3%	0	0
	25 tot 45 jaar	110	23%	28%	25	-5
	45 tot 65 jaar	200	42%	36%	-25	0
	65 tot 75 jaar	95	19%	17%	10	-10
	75 tot 85 jaar	55	11%	13%	15	10
	85+	10	2%	4%	5	10
samenstelling	eenpersoons	135	28%	37%	0	10
	tweepersoons	190	40%	32%	35	-10
	gezinnen	130	27%	25%	-10	10
	eenoudergezinnen	25	5%	7%	0	5
typen	tot 23 jaar	10	2%	1%	0	0
	23-65 jaar, eenpersoons	75	15%	21%	0	0
	23-65 jaar, tweepersoons	95	19%	15%	10	-15
	65+, eenpersoons	50	11%	15%	5	10
	65+, tweepersoons	95	20%	16%	25	5
	gezinnen	155	32%	31%	-10	10
inkomen	tot 120% sociaal minimum	45	10%	11%	0	0
	overige doelgroep passend toewijzen	50	11%	16%	5	5
	overige doelgroep corporaties	85	17%	20%	5	5
	lage en hoge middeninkomens	125	26%	25%	10	0
	hogere inkomens	175	36%	27%	10	5
huishoudens - onzelfstandig wonend		15	3%	4%	0	0
huishoudens - in zelfstandige / reguliere woningen		465	97%	96%	30	10
woningtype	vrijstaand	275	58%	23%	25	5
	2-onder-1-kapwoning	125	26%	19%	5	5
	rijwoning	60	13%	28%	0	0
	appartement zonder lift	5	1%	11%	0	0
	appartement met lift	0	0%	14%	0	0
woningtype - nultreden	nultreden - grondgebonden	150	32%	18%	10	5
	nultreden - appartement	0	0%	11%	0	0
	niet-nultreden	315	65%	67%	15	0
eigendom	koop	405	84%	64%	30	10
	particuliere huur	25	5%	10%	0	0
	corporatie huur	35	7%	22%	0	0
eigendom en woningtype	koop grondgebonden	405	84%	58%	30	10
	koop appartement	0	0%	6%	0	0
	huur grondgebonden	55	12%	12%	0	-5
	huur appartement	5	1%	19%	0	0
prijs- koop	goedkoop	45	9%	11%	5	0
	betalbaar	110	23%	21%	10	5
	duur	255	53%	32%	20	5
prijs - huur	tot kwaliteitskortingsgrens	10	2%	5%	0	0
	kwaliteitskortingsgrens tot 1e aftoppingsgrens	35	7%	16%	0	0
	1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens	5	1%	2%	0	0
	2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	5	1%	3%	0	0
	liberalisatiegrens tot max. huurprijs Wet betaalbare huur	5	1%	4%	0	0
	boven maximale huurprijs Wet betaalbare huur	5	1%	2%	0	0

4. Swartbroek

Huidige situatie

In de kern Swartbroek woonden anno 2023 390 huishoudens. Er wonen in Swartbroek ten opzichte van de gemeente Weert wat meer tweepersoonshuishoudens, gezinnen en huishoudens tussen 45 en 65 jaar. Er staan relatief veel luxe en duurdere koopwoningen. Corporatiewoningen staan er naar verhouding minder.

Uitgaande van een regionaal tekort van 3% bedraagt het tekort gemeentebreed circa 700 woningen. Dit tekort manifesteert zich in de koopsector, maar ook in de sociale huursector. Als de gemeente kiest voor een meer gelijke verdeling (fair share) verdeling over de kernen, is het logisch de opgave aan sociale huur meer in Swartbroek te realiseren.

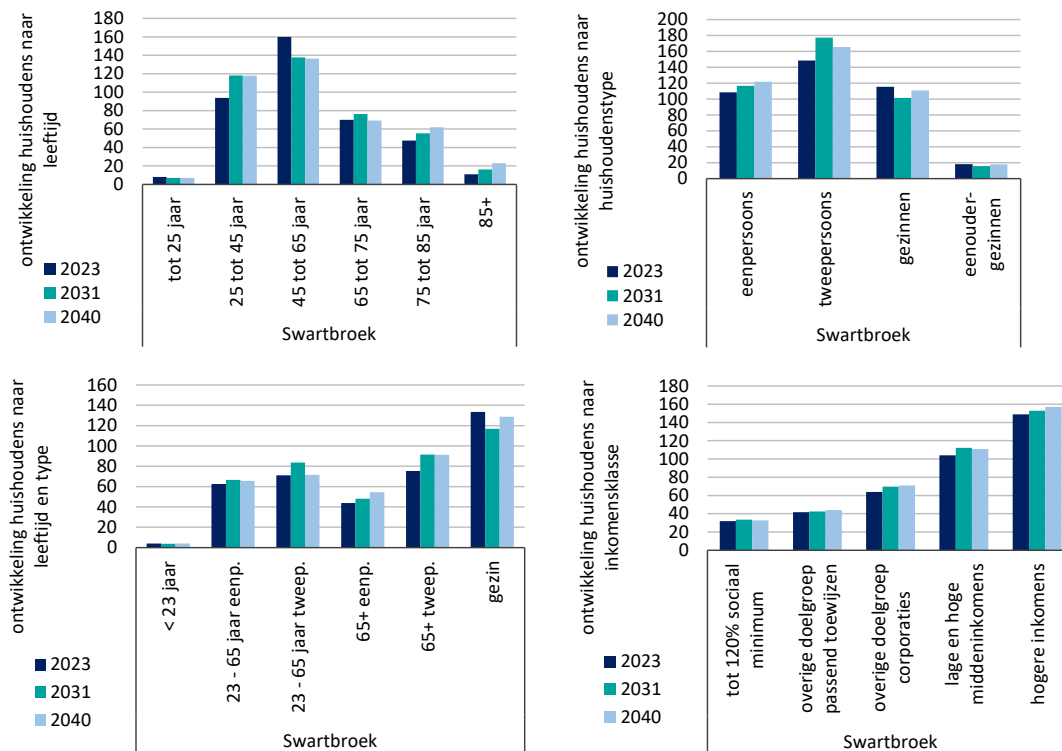


Ontwikkeling huishoudens

Het aantal huishoudens in de kern Swartbroek neemt uitgaande van de Etil prognose toe tot circa 410 huishoudens in 2031, wat neerkomt op een toename van 20 huishoudens in 2023 tot 2031. De groei na 2031 blijft volgens Etil beperkt tot 5 huishoudens, daarna zal het aantal huishoudens volgens Etil stabiliseren (en op termijn mogelijk afnemen).

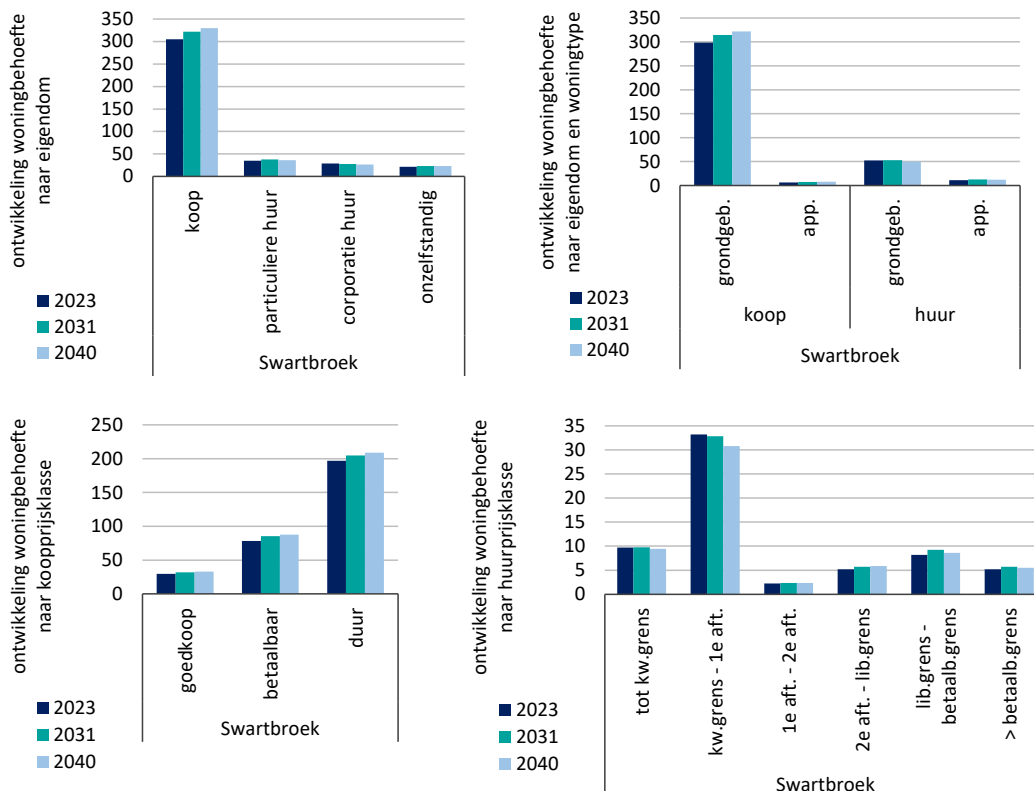
In de komende jaren neemt het aantal huishoudens tussen 45 en 65 jaar af en neemt het aantal ouderen toe. Het gaat om een toename van 20 65-plussers in 2023 tot 2031. Ook het aantal huishoudens tussen 25 en 45 jaar neemt naar verwachting toe.

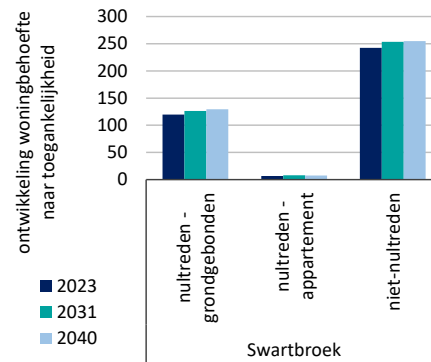
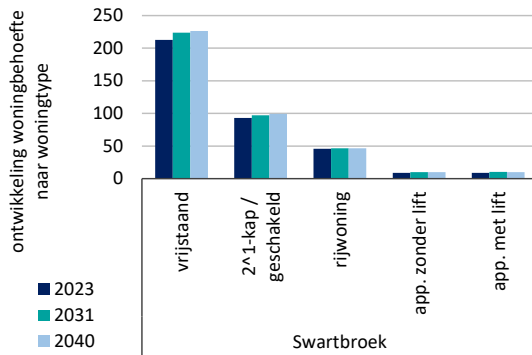
Bij het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd daalt het inkomen bij een deel van de ouderen waardoor men tot de doelgroep van de corporaties kan worden gerekend. Mede daardoor neemt deze doelgroep beperkt toe, maar het gaat hier steeds vaker om eigenaar bewoners. Zij blijven vaak in hun grondgebonden koopwoning wonen.



Ontwikkeling woningbehoefte

De behoefte aan grondgebonden koopwoningen neemt toe met 15 in 2023 tot 2031, vooral in het betaalbare en dure segment (vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap-woningen). De behoefte aan huurwoningen blijft ongeveer constant van omvang.





Opgaven

Het aantal huishoudens in Swartbroek neemt volgens Etil met 20 toe tot 2031. De toename van de behoefte bestaat overwegend uit (grondgebonden) koopwoningen, vooral in het betaalbare en dure segment.

Bij het uitwerken van de bouwopgaven is het zaak om niet alleen te kijken naar de behoefteontwikkeling, maar ook naar de actuele vraag-aanbodverhoudingen. Die zijn op kernniveau niet inzichtelijk te maken, daarvoor verwijzen we naar de gemeentelijke analyses. Daarnaast geldt dat de gemeente de ambitie heeft meer te bouwen dan de eigen behoefte. In welke kern deze extra woningen worden gerealiseerd, wordt bepaald door beleidsmatige keuzen en aanwezige plancapaciteit.

In bijgaande tabel staat de informatie over de kern Swartbroek samengevat.

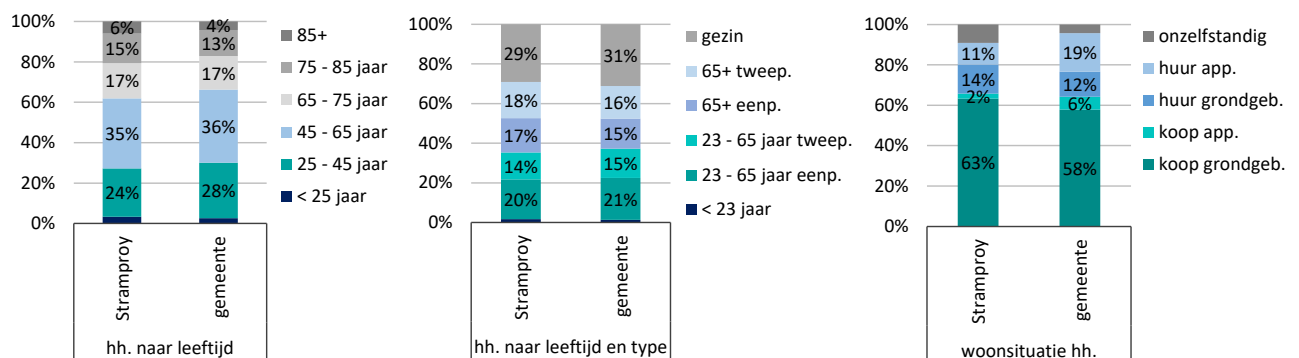
Swartbroek		2023		gemeentelijk aandeel	ontwikkeling	
		aantal	aandeel		2023-2031	2031-2040
totaal huishoudens		390	100%	100%	20	5
leeftijd	tot 25 jaar	10	2%	3%	0	0
	25 tot 45 jaar	95	24%	28%	25	0
	45 tot 65 jaar	160	41%	36%	-20	0
	65 tot 75 jaar	70	18%	17%	5	-5
	75 tot 85 jaar	45	12%	13%	10	5
	85+	10	3%	4%	5	5
samenstelling	eenpersoons	110	28%	37%	10	5
	tweepersoons	150	38%	32%	30	-10
	gezinnen	115	30%	25%	-15	10
	eenoudergezinnen	20	5%	7%	-5	0
typen	tot 23 jaar	5	1%	1%	0	0
	23-65 jaar, eenpersoons	60	16%	21%	5	0
	23-65 jaar, tweepersoons	70	18%	15%	15	-10
	65+, eenpersoons	45	11%	15%	5	5
	65+, tweepersoons	75	19%	16%	15	0
	gezinnen	135	34%	31%	-15	10
inkomen	tot 120% sociaal minimum	30	8%	11%	0	0
	overige doelgroep passend toewijzen	40	11%	16%	0	0
	overige doelgroep corporaties	65	16%	20%	5	0
	lage en hoge middeninkomens	105	27%	25%	10	0
	hogere inkomens	150	38%	27%	5	5
huishoudens - onzelfstandig wonend		20	5%	4%	0	0
huishoudens - in zelfstandige / reguliere woningen		370	95%	96%	20	5
woningtype	vrijstaand	210	54%	23%	10	5
	2-onder-1-kapwoning	95	24%	19%	5	5
	rijwoning	45	12%	28%	0	0
	appartement zonder lift	10	2%	11%	0	0
	appartement met lift	10	2%	14%	0	0
woningtype - nultreden	nultreden - grondgebonden	120	31%	18%	5	5
	nultreden - appartement	5	2%	11%	0	0
	niet-nultreden	240	62%	67%	10	0
eigendom	koop	305	78%	64%	15	10
	particuliere huur	35	9%	10%	5	0
	corporatie huur	30	7%	22%	0	0
eigendom en woningtype	koop grondgebonden	300	77%	58%	15	5
	koop appartement	5	2%	6%	0	0
	huur grondgebonden	55	13%	12%	0	-5
	huur appartement	10	3%	19%	0	0
prijs- koop	goedkoop	30	8%	11%	0	0
	betalbaar	80	20%	21%	5	5
	duur	195	50%	32%	10	5
prijs - huur	tot kwaliteitskortingsgrens	10	2%	5%	0	0
	kwaliteitskortingsgrens tot 1e aftoppingsgrens	35	9%	16%	0	0
	1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens	0	1%	2%	0	0
	2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	5	1%	3%	0	0
	liberalisatiegrens tot max. huurprijs Wet betaalbare huur	10	2%	4%	0	0
	boven maximale huurprijs Wet betaalbare huur	5	1%	2%	0	0

5. Stramproy

Huidige situatie

In de kern Stramproy woonden anno 2023 2.505 huishoudens. Er wonen in Stramproy ten opzichte van de gemeente Weert meer huishoudens van 65 jaar of ouder en minder jongere huishoudens en gezinnen. Er staan relatief wat meer luxe en duurdere koopwoningen. Corporatiewoningen staan er naar verhouding wat minder, al ligt het aandeel in de buurt van het gemeentelijk gemiddelde.

Uitgaande van een regionaal tekort van 3% bedraagt het tekort gemeentebreed circa 700 woningen. Dit tekort manifesteert zich in de koopsector, maar ook in de sociale huursector. Als de gemeente kiest voor een meer gelijke verdeling (fair share) verdeling over de kernen, is het logisch de opgave aan sociale huur wat meer in Stramproy te realiseren.

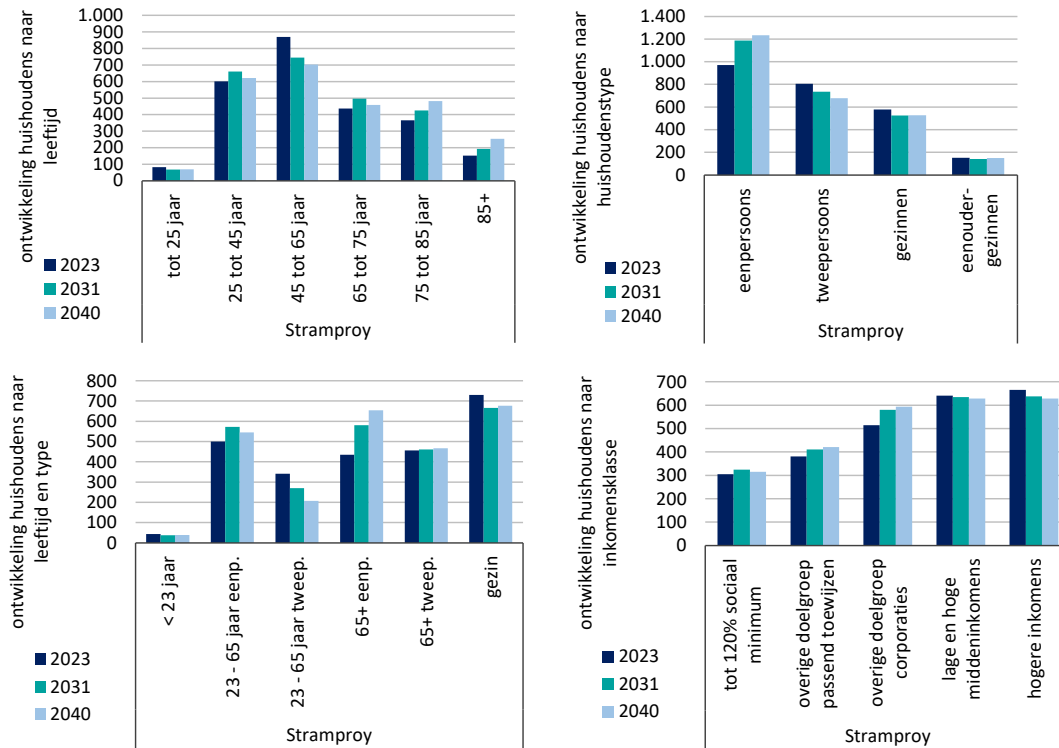


Ontwikkeling huishoudens

Het aantal huishoudens in de kern Stramproy neemt uitgaande van de Etil prognose toe tot circa 2.585 huishoudens in 2031, wat neerkomt op een toename van 80 huishoudens in 2023 tot 2031. Na 2031 zal het aantal huishoudens volgens Etil stabiliseren (en op termijn mogelijk afnemen).

In de komende jaren neemt het aantal huishoudens tussen 45 en 65 jaar af en neemt het aantal ouderen toe. Het gaat om een toename van 160 65-plussers in 2023 tot 2031. Ook het aantal huishoudens tussen 25 en 45 jaar neemt naar verwachting toe.

Bij het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd daalt het inkomen bij een deel van de ouderen waardoor men tot de doelgroep van de corporaties kan worden gerekend. Mede daardoor neemt deze doelgroep beperkt toe, maar het gaat hier steeds vaker om eigenaar bewoners. Zij blijven vaak in hun grondgebonden koopwoning wonen.

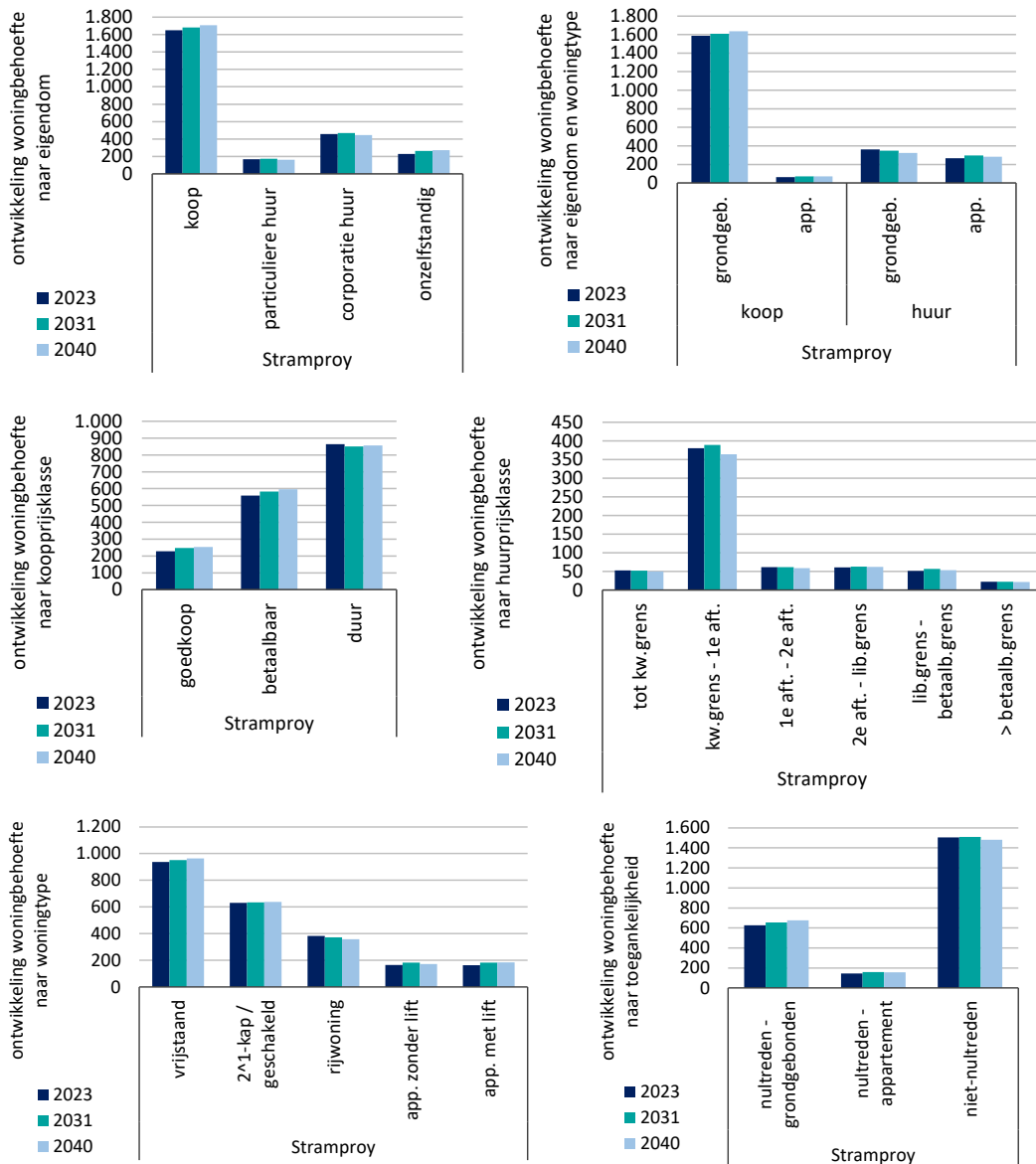


Ontwikkeling woningbehoefte

De behoefte aan grondgebonden koopwoningen neemt toe met 25 in 2023 tot 2031 en bestaat vooral uit vrijstaande en 2-onder-1-kapwoningen. De behoefte aan koopappartementen neemt toe met 10, waarmee de totale behoefte aan koopwoningen toeneemt met 35 in 2023 tot 2031. Deze toename bestaat uit goedkope en betaalbare koopwoningen. Ook na 2031 neemt de behoefte aan koopwoningen beperkt toe.

De totale behoefte aan huurwoningen neemt toe met 15 in 2023 tot 2031. De markt voor grondgebonden huurwoningen zal ontspannen (-15). De behoefte aan huurappartementen neemt toe met 30. Naar huurprijs neemt de behoefte aan huurwoningen onder de liberalisatiegrens toe met 10 en de behoefte aan huurwoningen boven de liberalisatiegrens neemt toe met 5. Na 2031 neemt de behoefte aan huurwoningen mogelijk af.

De behoefte aan nultredenwoningen neemt (samenhangend met de vergrijzing) toe met 45 in 2023 tot 2031, waarbij het gaat om zowel grondgebonden woningen als appartementen. Deze behoefte kan grotendeels in de bestaande voorraad worden opgevangen.



Opgaven

Het aantal huishoudens in Stramproy neemt volgens Etil met 80 toe tot 2031. De toename van de behoefte bestaat overwegend uit (grondgebonden) koopwoningen en uit koop- en huurappartementen, vooral in het goedkope en betaalbare segment.

Bij het uitwerken van de bouwopgaven is het zaak om niet alleen te kijken naar de behoefteontwikkeling, maar ook naar de actuele vraagaanbodverhoudingen. Die zijn op kernniveau niet inzichtelijk te maken, daarvoor verwijzen we naar de gemeentelijke analyses. Daarnaast geldt dat de gemeente de ambitie heeft meer te bouwen dan de eigen behoefte. In welke kern deze extra woningen worden gerealiseerd, wordt bepaald door beleidsmatige keuzen en aanwezige plancapaciteit.

In bijgaande tabel staat de informatie over de kern Stramproy samengevat.

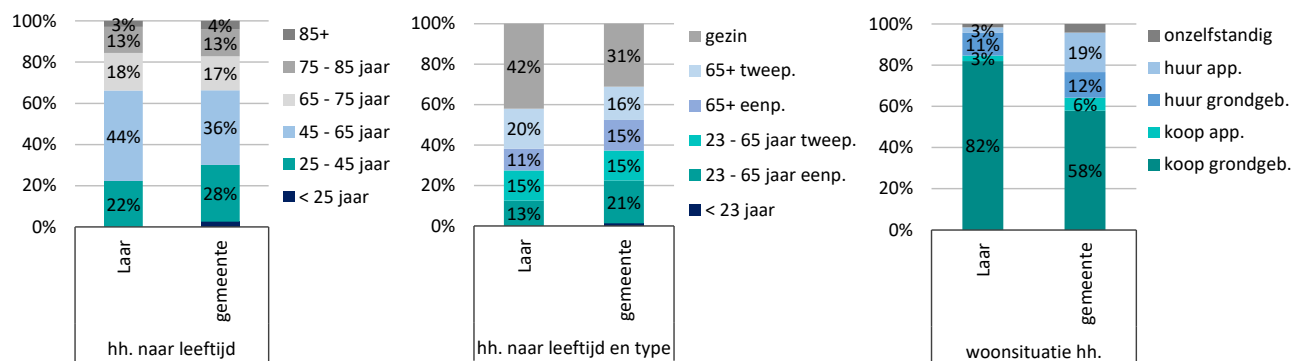
Stramproy		2023		gemeentelijk aandeel	ontwikkeling	
		aantal	aandeel		2023-2031	2031-2040
totaal huishoudens		2.505	100%	100%	80	0
leeftijd	tot 25 jaar	80	3%	3%	-15	0
	25 tot 45 jaar	600	24%	28%	60	-40
	45 tot 65 jaar	870	35%	36%	-125	-40
	65 tot 75 jaar	435	17%	17%	60	-40
	75 tot 85 jaar	365	15%	13%	60	55
	85+	150	6%	4%	40	60
samenstelling	eenpersoons	970	39%	37%	215	50
	tweepersoons	805	32%	32%	-70	-60
	gezinnen	580	23%	25%	-55	5
	eenoudergezinnen	155	6%	7%	-10	5
typen	tot 23 jaar	45	2%	1%	-5	0
	23-65 jaar, eenpersoons	500	20%	21%	70	-30
	23-65 jaar, tweepersoons	340	14%	15%	-70	-65
	65+, eenpersoons	435	17%	15%	145	75
	65+, tweepersoons	455	18%	16%	5	5
	gezinnen	730	29%	31%	-65	10
inkomen	tot 120% sociaal minimum	305	12%	11%	20	-10
	overige doelgroep passend toewijzen	380	15%	16%	30	10
	overige doelgroep corporaties	515	21%	20%	65	15
	lage en hoge middeninkomens	640	26%	25%	-5	-5
	hogere inkomens	665	27%	27%	-30	-10
huishoudens - onzelfstandig wonend		230	9%	4%	35	10
huishoudens - in zelfstandige / reguliere woningen		2.275	91%	96%	45	-10
woningtype	vrijstaand	935	37%	23%	15	15
	2-onder-1-kapwoning	630	25%	19%	5	5
	rijwoning	380	15%	28%	-10	-15
	appartement zonder lift	165	7%	11%	20	-10
	appartement met lift	165	6%	14%	20	0
woningtype - nultreden	nultreden - grondgebonden	625	25%	18%	30	25
	nultreden - appartement	145	6%	11%	15	0
	niet-nultreden	1.505	60%	67%	5	-30
eigendom	koop	1.650	66%	64%	30	25
	particuliere huur	170	7%	10%	5	-10
	corporatie huur	460	18%	22%	10	-25
eigendom en woningtype	koop grondgebonden	1.585	63%	58%	25	25
	koop appartement	60	2%	6%	10	0
	huur grondgebonden	360	14%	12%	-15	-25
	huur appartement	265	11%	19%	30	-10
prijs- koop	goedkoop	225	9%	11%	20	5
	betalbaar	560	22%	21%	25	15
	duur	865	34%	32%	-15	5
prijs - huur	tot kwaliteitskortingsgrens	55	2%	5%	0	0
	kwaliteitskortingsgrens tot 1e aftoppingsgrens	380	15%	16%	10	-25
	1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens	60	2%	2%	0	-5
	2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	60	2%	3%	0	0
	liberalisatiegrens tot max. huurprijs Wet betaalbare huur	50	2%	4%	5	-5
	boven maximale huurprijs Wet betaalbare huur	20	1%	2%	0	0

6. Laar

Huidige situatie

In de kern Laar woonden anno 2023 400 huishoudens. Er wonen in Laar ten opzichte van de gemeente Weert meer tweepersoonshuishoudens, gezinnen en huishoudens tussen 45 en 65 jaar. Er staan relatief veel luxe en duurdere koopwoningen. Corporatiewoningen staan er naar verhouding minder.

Uitgaande van een regionaal tekort van 3% bedraagt het tekort gemeentebreed circa 700 woningen. Dit tekort manifesteert zich in de koopsector, maar ook in de sociale huursector. Als de gemeente kiest voor een meer gelijke verdeling (fair share) verdeling over de kernen, is het logisch de opgave aan sociale huur meer in Laar te realiseren.

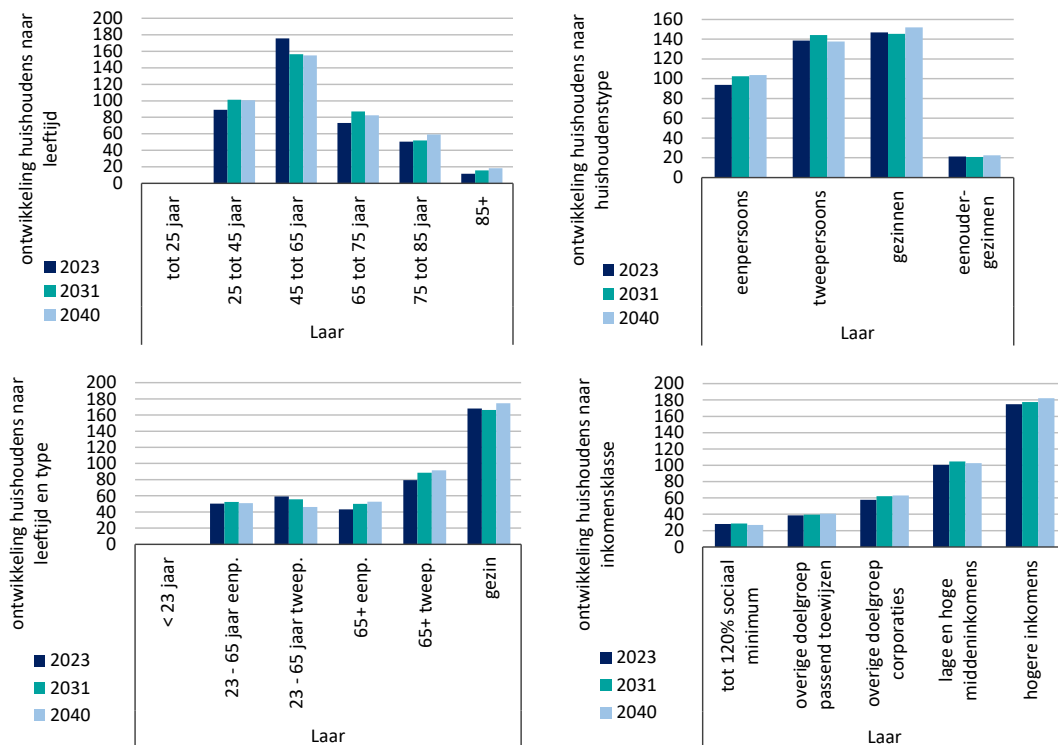


Ontwikkeling huishoudens

Het aantal huishoudens in de kern Laar neemt uitgaande van de Etil prognose toe tot circa 415 huishoudens in 2031, wat neerkomt op een toename van 15 huishoudens in 2023 tot 2031. De groei na 2031 blijft volgens Etil beperkt tot 5 huishoudens, daarna zal het aantal huishoudens volgens Etil stabiliseren (en op termijn mogelijk afnemen).

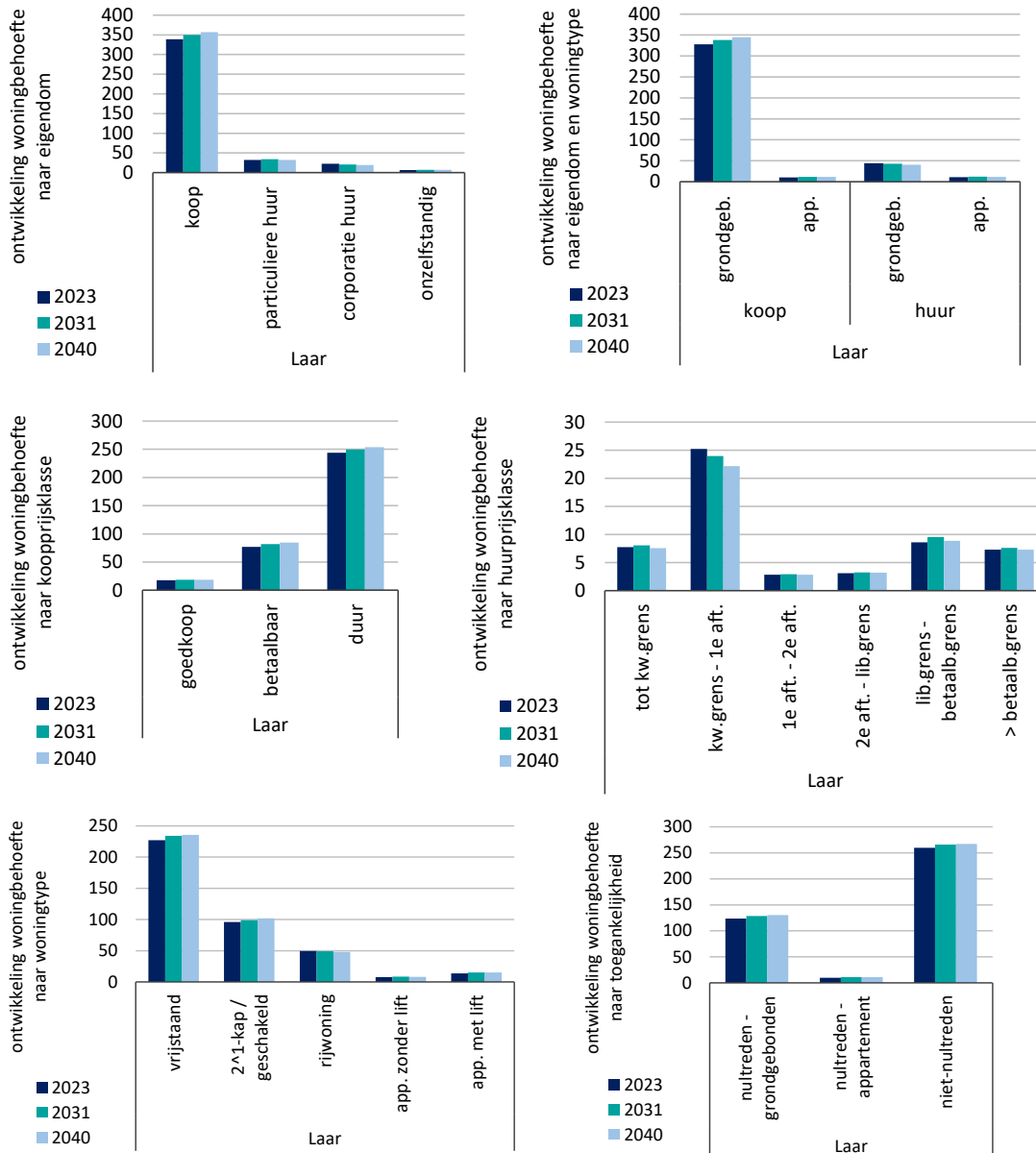
In de komende jaren neemt het aantal huishoudens tussen 45 en 65 jaar af en neemt het aantal ouderen toe. Het gaat om een toename van 20 65-plussers in 2023 tot 2031. Ook het aantal huishoudens tussen 25 en 45 jaar neemt naar verwachting beperkt toe.

Bij het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd daalt het inkomen bij een deel van de ouderen waardoor men tot de doelgroep van de corporaties kan worden gerekend. Mede daardoor neemt deze doelgroep beperkt toe, maar het gaat hier steeds vaker om eigenaar bewoners. Zij blijven vaak in hun grondgebonden koopwoning wonen.



Ontwikkeling woningbehoefte

De behoefte aan grondgebonden koopwoningen neemt toe met 10 in 2023 tot 2031, vooral in het betaalbare en dure segment (vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap-woningen). De behoefte aan huurwoningen blijft ongeveer constant van omvang.



Opgaven

Het aantal huishoudens in Laar neemt volgens Etil met 15 toe tot 2031. De toename van de behoefte bestaat overwegend uit (grondgebonden) koopwoningen, vooral in het betaalbare en dure segment.

Bij het uitwerken van de bouwopgaven is het zaak om niet alleen te kijken naar de behoefteontwikkeling, maar ook naar de actuele vraag-aanbodverhoudingen. Die zijn op kernniveau niet inzichtelijk te maken, daarvoor verwijzen we naar de gemeentelijke analyses. Daarnaast geldt dat de gemeente de ambitie heeft meer te bouwen dan de eigen behoefte. In welke kern deze extra woningen worden gerealiseerd, wordt bepaald door beleidsmatige keuzen en aanwezige plancapaciteit.

In bijgaande tabel staat de informatie over de kern Laar samengevat.

Laar		2023		gemeentelijk aandeel	ontwikkeling	
		aantal	aandeel		2023-2031	2031-2040
totaal huishoudens		400	100%	100%	15	5
leeftijd	tot 25 jaar	0	0%	3%	0	0
	25 tot 45 jaar	90	22%	28%	10	0
	45 tot 65 jaar	175	44%	36%	-20	0
	65 tot 75 jaar	75	18%	17%	15	-5
	75 tot 85 jaar	50	13%	13%	0	5
	85+	10	3%	4%	5	0
samenstelling	eenpersoons	95	23%	37%	10	0
	tweepersoons	140	35%	32%	5	-5
	gezinnen	145	37%	25%	0	5
	eenoudergezinnen	20	5%	7%	0	0
typen	tot 23 jaar	0	0%	1%	0	0
	23-65 jaar, eenpersoons	50	13%	21%	0	0
	23-65 jaar, tweepersoons	60	15%	15%	-5	-10
	65+, eenpersoons	45	11%	15%	5	5
	65+, tweepersoons	80	20%	16%	10	5
	gezinnen	170	42%	31%	0	10
inkomen	tot 120% sociaal minimum	30	7%	11%	0	0
	overige doelgroep passend toewijzen	40	10%	16%	0	0
	overige doelgroep corporaties	60	14%	20%	5	0
	lage en hoge middeninkomens	100	25%	25%	5	0
	hogere inkomens	175	44%	27%	5	5
huishoudens - onzelfstandig wonend		5	2%	4%	0	0
huishoudens - in zelfstandige / reguliere woningen		395	98%	96%	10	5
woningtype	vrijstaand	225	57%	23%	5	0
	2-onder-1-kapwoning	95	24%	19%	5	5
	rijwoning	50	12%	28%	0	0
	appartement zonder lift	10	2%	11%	0	0
	appartement met lift	15	3%	14%	0	0
woningtype - nultreden	nultreden - grondgebonden	125	31%	18%	5	0
	nultreden - appartement	10	2%	11%	0	0
	niet-nultreden	260	65%	67%	5	0
eigendom	koop	340	85%	64%	10	5
	particuliere huur	30	8%	10%	0	0
	corporatie huur	25	6%	22%	0	0
eigendom en woningtype	koop grondgebonden	330	82%	58%	10	5
	koop appartement	10	3%	6%	0	0
	huur grondgebonden	45	11%	12%	0	-5
	huur appartement	10	3%	19%	0	0
prijs- koop	goedkoop	20	4%	11%	0	0
	betaalbaar	75	19%	21%	5	0
	duur	245	61%	32%	5	5
prijs - huur	tot kwaliteitskortingsgrens	10	2%	5%	0	0
	kwaliteitskortingsgrens tot 1e aftoppingsgrens	25	6%	16%	0	0
	1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens	5	1%	2%	0	0
	2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	5	1%	3%	0	0
	liberalisatiegrens tot max. huurprijs Wet betaalbare huur	10	2%	4%	0	0
	boven maximale huurprijs Wet betaalbare huur	5	2%	2%	0	0

Bijlage 3 Begrippenlijst

Afbakening inkomensgroepen, prijspeil 2024

2024	eenpersoons		meerpersoons	
	onder AOW leeftijd	boven AOW leeftijd	onder AOW leeftijd	boven AOW leeftijd
120% sociaal minimum	€ 18.487	€ 20.531	€ 26.410	€ 27.825
doelgroep passend toewijzen	€ 27.725	€ 27.225	€ 37.625	€ 36.675
doelgroep corporaties	€ 47.699		€ 52.671	
lage middeninkomens	€ 52.753		€ 61.046	
hoge middeninkomens	€ 62.191		€ 82.921	
hogere inkomens	meer dan € 62.191		meer dan € 82.921	

Afbakening huur- en kooprijsklassen

huurprijsklassen	bedragen 1 januari 2023	bedragen 1 januari 2024
tot kwaliteitskortingsgrens	t/m € 452,20	t/m € 454,47
kwaliteitskortingsgrens tot 1e aftoppingsgrens	€ 452,21 t/m € 647,19	€ 454,47 t/m € 650,43
1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens	€ 647,20 t/m € 693,60	€ 650,43 tot € 697,07
2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	€ 693,61 t/m € 808,06	€ 697,07 tot € 879,66
tot maximale huurprijs Wet betaalbare huur	€ 808,06 t/m € 1082,01	€ 879,66 tot € 1.123,13
boven maximale huurprijs Wet betaalbare huur	> € 1082,01	boven € 1.123,13

kooprijsklassen	bedragen 1 januari 2024
goedkoop (maximale koopsom starterslening)	tot € 280.000
betaalbaar (betaalbaarheidsgrens rijksoverheid)	€ 280.000 tot € 390.000
duur	> € 390.000

Belastingeffect eigen woning

Belastingeffect voor eigenaar-bewoners als gevolg van het saldo van de hypotheekrente-af trek en het eigenwoningforfait.

Bijkomende koopuitgaven

De uitgaven voor de opstalverzekering, het eigenaarsgedeelte OZB, het eigenaarsgedeelte waterschapslasten en de (eventuele) erfpacht.

Bruto hypotheekuitgaven

De totale hypotheekuitgaven aan rente, aflossing en/of premie per maand.

Bruto koopuitgaven

De maandelijkse hypotheekuitgaven vermeerderd met de bijkomende koopuitgaven en de reservering groot onderhoud.

Doorstromer

Een binnen Nederland verhuizend huishouden. Voor en na de verhuizing is het huishouden de hoofdbewoner van een woning. De vorige woning is na de verhuizing volledig beschikbaar voor nieuwe bewoners.

Netto besteedbaar huishoudinkomen

Het netto inkomen uit arbeid, winst uit onderneming en inkomen uit uitkeringen en sociale verzekeringen (pensioen, lijfrente, alimentatie c.q. bijstandsverhaal). Voorts wordt als inkomen meegeteld: de kinderbijslag, het spaarloon, de vakantietoeslag, de ziektefondspremie (van werknemer en werkgever)/zorgtoeslag, de tegemoetkoming van de werkgever in de ziektekosten, gratificaties, vaste winstdeling en tantièmes. In deze publicatie worden inkomsten en uitgaven in verband met het wonen niet meegeteld in het netto besteedbaar huishoudinkomen. Het inkomen is dus exclusief ontvangen huurtoeslag, koopsubsidie, hypotheekrenteaftrek en eigenwoningforfait. In het huishoudinkomen telt mee het inkomen van het hoofd van het huishouden, de eventuele partner en van leden van het huishouden.

Netto huur

Huur verminderd met de huurtoeslag.

Netto huurquote

De netto huur uitgedrukt als een percentage van het netto besteedbaar huishoudinkomen. De netto huurquote is de microquote die berekend wordt door eerst per huishouden de quote te berekenen en de quotes vervolgens te middelen.

Netto koopuitgaven

De bruto koopuitgaven verminderd met het belastingeffect eigen woning.

Netto koopquote

De netto koopuitgaven van eigenaar-bewoners uitgedrukt in een percentage van het netto besteedbaar huishoudinkomen. Het belastingeffect (hypotheekrenteaftrek en eigenwoningforfait) is hierin dus verwerkt. Met in de woning geïnvesteerd eigen vermogen wordt geen rekening gehouden. De netto koopquote is de microquote die berekend wordt door eerst per huishouden de quote te berekenen en de quotes vervolgens te middelen.

Netto woonuitgaven

De netto woonuitgaven voor huurders en kopers bedraagt de netto huur, respectievelijk de netto koopuitgaven, vermeerderd met de bijkomende woonuitgaven.

Netto woonquote

Het percentage van het netto besteedbaar huishoudinkomen dat besteed wordt aan de netto woonuitgaven.

Onzelfstandig wonende huishoudens

Huishoudens in (studenten)eenheden, BAR (bewoonde andere ruimtes, zoals woonboten, woonwagens, recreatiewoningen of andere woonvormen), of huishoudens die inwonend zijn bij een ander huishouden.

Particulier huishouden

Eén of meer personen die samen een woonruimte bewonen en zichzelf, dus niet bedrijfsmatig, voorzien in de dagelijkse levensbehoeften. Personen die in (zorg)instellingen wonen, vallen hier dus buiten.

Reservering groot onderhoud

Maandelijks benodigde voorziening voor kosten van periodiek groot onderhoud aan de eigen woning. Het bedrag is modelmatig geschat op basis van de relatie tussen uitgaven voor groot onderhoud en de grootte en het type van de woning volgens het Budgetonderzoek (CBS).

Semi-starter

Een binnen Nederland verhuizend huishouden. Voor en na de verhuizing is het huishouden de hoofdbewoner van een woning. De vorige woning is na de verhuizing echter niet beschikbaar voor de woningmarkt, bijvoorbeeld na scheiding, verlaten woongroep of door sloop of grootschalige renovatie van de vorige woning.

Starter

Een starter is een huishouden dat voor verhuizing niet in een zelfstandige woning woonde en na de verhuizing hoofdbewoner van een zelfstandige woning is. Starters zijn veelal afkomstig uit het ouderlijk huis, een onzelfstandige woonruimte (zoals een kamer in een studentenhuis of zorginstelling) of een alternatieve woonvorm zoals een woonboot of woonwagen.

Verhuisgeneigd

Men is verhuisgeneigd als men aangeeft binnen twee jaar misschien of beslist te willen verhuizen.

Zelfstandige woning

Een gebouw of deel van een gebouw dat volgens de bouw of verbouw blijvend is bestemd voor permanente bewoning. Bovendien is onder andere vereist dat bij de bouw of verbouw aan de op dat moment bestaande bouwtechnische voorschriften voor woningen is voldaan. Een zelfstandige woning betreft een (deel van een) gebouw met een woonfunctie waar voorzieningen als toilet, keuken en badkamer niet gedeeld hoeven worden met andere huishoudens.

Woonzorganalyse Midden-Limburg

De opgaven in beeld

Auteurs

[REDACTED] (Bureau HHM)
[REDACTED] r (Bureau HHM)
[REDACTED] l (In.Fact.Research)

Opdrachtgever

De zeven gemeenten in Midden-Limburg

Kenmerk

[REDACTED]

Publicatiedatum

30 juni 2024

© Bureau HHM



Inhoud

De woonzorgopgaven in vogelvucht.....	4	3. Woon- en ondersteuningsbehoeften	31
1. Aanleiding, doel en onderzoeksaanpak.....	11	3.1 Beperkingen en ondersteuningsbehoefte	31
1.1 Aanleiding en doel.....	11	3.2 Behoefte aan wonen met zorg	33
1.2 Onderzoeksvragen.....	11	3.2.1 Zelfstandig wonende zorgdoelgroepen.....	33
1.3 Onderzoeksperspectief	12	3.2.2 Woonzorgbehoefte specifiek voor ouderen	34
1.4 Dataverzameling.....	14	3.3 Preventie	41
2. Demografische kenmerken en ontwikkelingen	16	4. Woonzorgaanbod	43
2.1 Algemene bevolkingskenmerken.....	16	4.1 Toelichting op de inventarisatie.....	43
2.1.1 Totaal.....	16	4.3 Voorzieningen zonder verblijf.....	45
2.1.2 Jeugd.....	20	4.4 Reguliere woningvoorraad.....	46
2.2 Zelfstandig wonende zorgdoelgroepen	20	4.4.1 Samenstelling corporatiebezit	46
2.2.1 Ouderen met zorg- en of ondersteuningsbehoefte	23	4.4.2 Geschiktheid van de woningvoorraad.....	47
2.2.2 Mensen met een beperking.....	23	4.5 Omgevingskenmerken.....	51
2.2.3 Mensen met psychiatrische problematiek	23	4.5.1 Algemene voorzieningen.....	51
2.2.4 Jeugd met zorg- en of ondersteuningsbehoefte.....	23	4.5.2 Veerkracht van gemeenschap	52
2.3 Niet-zelfstandig wonende zorgdoelgroepen	24	4.5.3 Mogelijkheden voor mantelzorg.....	54
2.3.1 Cliënten jeugdzorg	24	4.5.4 Vergrijzing en arbeidsmarkt	55
2.4.2 Cliënten maatschappelijk opvang en beschermd wonen.....	25	4.5.5 Leefbaarheid, en overlast en veiligheid	55
2.4.3 Cliënten met Wlz-indicatie.....	26	5. Conclusies.....	57
2.5 Overige groepen.....	28	5.1 Ouderen met een zorg of ondersteuningsvraag.....	58
2.5.1 Studenten.....	28	5.2 Inwoners met een beperking	61
2.5.2 Arbeidsmigranten.....	29	5.3 Inwoners met psychiatrische problematiek.....	64
2.5.3 Woonwagendbewoners	29	5.4 Jeugd met een zorg- of ondersteuningsbehoefte	67
2.5.4 Statushouders.....	30	5.5 De woonopgave voor aandachtsgroepen	70

Bijlage 1.	Doelgroepen	80
Bijlage 2.	Woonvormen	81
Bijlage 3.	Vragenlijst	83
Bijlage 4.	Kaarten	84
Bijlage 5.	Totaaloverzicht geïnventariseerde voorzieningen en plannen	89

De woonzorgopgaven in vogelvlucht

In de regio Midden-Limburg is het voor kwetsbare doelgroepen met een zorg en/of ondersteuningsbehoefte steeds moeilijker om een passende woning te vinden. De zeven Midden-Limburgse gemeenten (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) pakken dit op en gaan daarvoor lokale woonzorgvisies opstellen, met regionale afstemming op onderdelen. Hiervoor moest eerst de opgave beter in kaart gebracht worden. Daarom hebben de Midden-Limburgse gemeenten ons, bureau HHM en In.Fact.Research, gevraagd een woonzorganalyse uit te voeren.

Voor de woonzorganalyse hebben we informatie verzameld uit openbare bronnen en input gevraagd van stakeholders¹ middels een uitvraag en twee bijeenkomsten. In hoofdstuk 1 beschrijven we de aanpak, in hoofdstuk 2 t/m 4 de resultaten en in hoofdstuk 5 de conclusies per doelgroep. Op basis daarvan zien we, in vogelvlucht, vier woonzorgopgaven in Midden-Limburg:

1. Toenemende vraag, tegenover afnemende middelen en beschikbaar aantal handen
2. Gemeenschappen activeren en de behoefte aan zorg en ondersteuning beperken
3. Betere afstemming en samenwerking/ meer met minder handen
4. Vertel het eerlijke verhaal, niet alles kan overal, maak duidelijke keuzes

Deze opgaven lichten we hieronder toe en geven daarbij aanbevelingen (groene kaders). De aanbevelingen zijn grotendeels gebaseerd op en sluiten aan bij de input die we ontvingen van stakeholders.

1. Toenemende vraag, tegenover afnemende middelen en beschikbare aantal handen

De regio Midden-Limburg staat de komende jaren voor forse uitdagingen om passende huisvesting te bieden aan een diverse groep kwetsbare inwoners:

• Ouderen (≥65 jaar) met een zorg- of ondersteuningsvraag

De regio vergrijst en deze vergrijzing is nog niet op haar top. Het aantal inwoners van 75 jaar of ouder zal de komende jaren sterk toenemen in Midden-Limburg. Door deze vergrijzing zal een toenemend aantal inwoners behoefte hebben aan verpleegzorg. Naar schatting gaat het om 1.030 ouderen (een groei van 31%) over de periode 2022-2031. Dit stelt de regio voor een aantal opgaven. In 2031 zijn er naar verwachting 4.355 ouderen die verpleegzorg nodig hebben en zij moeten deze in een passende woonvorm kunnen ontvangen. Door de extramuralisering, neemt bij de invulling van deze opgaven de noodzaak tot samenwerking (bijvoorbeeld tussen woningaanbieders als corporaties en zorginstellingen) toe.

Daarnaast neemt het aantal ouderen die vanwege lichtere aandoeningen behoefte heeft aan 'zorg op afroep' sterk toe. Ook deze toename brengt opgaven met zich mee. In het verleden werd vaak gesteld dat zorg op afroep overal mogelijk is, maar in de praktijk blijkt dit niet altijd zo te zijn. Ook wordt verondersteld dat er meer geleund gaat worden op de lokale gemeenschappen en mantelzorg, maar dat gaat niet vanzelf. Het mantelzorg-potentieel neemt af en lokale gemeenschappen zullen geactiveerd en gefaciliteerd moeten worden.

¹ De stakeholders die input hebben geleverd bestonden uit zorgaanbieders, woningcorporaties, welzijnsorganisaties, het zorgkantoor, en de gemeenten.

• Jeugd met een zorg- of ondersteuningsbehoefte

Naast de vergrijzing heeft de regio ook te maken met ontgroening. Het aantal inwoners tot 25 jaar zal naar verwachting over de periode 2020 – 2030 afnemen met 2.115 inwoners (van 56.474 inwoners naar 53.962). Verder zien we dat in de regio circa 11% van de jongeren gebruikmaakt van Jeugdzorg, landelijk ligt dit aandeel op 9%. Slechts een klein deel ontvangt jeugdzorg met verblijf. In totaal gaat het in de regio om 420 jongeren. Dit is 0,8% van het totaal aantal jongeren in Midden-Limburg, het landelijk percentage ligt eveneens op 0,8%. Op basis van de demografische opbouw van de regio passeert ongeveer 10% van de jongeren jaarlijks de grens van 18 jaar en wordt daarmee volwassen. Voor deze doelgroep is een passende (doorstroom)plek nodig.

De afgelopen jaren is gebleken dat het gebruik van Jeugdzorg niet alleen wordt beïnvloed door demografische ontwikkelingen. De wijze waarop we in Nederland de Jeugdzorg hebben ingericht is hierop ook van invloed geweest. Gemeenten zijn de afgelopen jaren geconfronteerd met elkaar snel opvolgende stelselherzieningen en hervormingen. De Hervormingsagenda Jeugd 2023 – 2028 en het Uitvoeringsplan af- en ombouw gesloten jeugdhulp zijn actuele voorbeelden hiervan. Deze ontwikkelingen kunnen leiden tot toenemende opgaven in Midden-Limburg, ook al loopt daar het aandeel jongeren terug. Dit moet goed uitgelegd worden. Draagvlak voor extra voorzieningen voor jongeren, terwijl het aandeel jongeren terugloopt, is niet vanzelfsprekend.

• Mensen met psychiatrische problematiek

Voor een deel van mensen die te maken heeft met psychiatrische problematiek is beschermd wonen een passende plek. In de regio maakten in 2023 132 inwoners gebruik van deze voorziening. Het gaat daarbij om inwoners die veelal te maken hebben met Ernstig Psychiatrische

Aandoeningen (EPA). Daarnaast is er nog een grote grotere groep zelfstandig wonende inwoners met psychiatrische problematiek. In 2022 ging het om 3.110 inwoners die zelfstandig wonen met psychiatrische problematiek. Naar verwachting blijft de behoefte van deze groep tot en met 2027 stabiel.

Psychische problemen is één van de oorzaken waardoor mensen dakloos zijn of dreigen te raken. Andere oorzaken zijn bijvoorbeeld huiselijk geweld, schulden, verslaving of werkloosheid. Inwoners kunnen hiervoor terecht bij de Maatschappelijke Opvang. In 2023 maakten 89 inwoners in de regio gebruik van de Maatschappelijke Opvang. Het beroep op de Maatschappelijke Opvang laat zich lastig voorspellen. Naast demografische ontwikkelingen, zijn ook sociaaleconomische ontwikkelingen van invloed. Monitoring van deze doelgroep is daarom een belangrijk aandachtspunt.

Het is en blijft lastig voor deze groepen om een passende woonsituatie te creëren. Naast een betaalbare woning, is daarvoor een woonomgeving nodig met weinig prikkels en een omgeving die hen accepteert en uitnodigt tot participatie. Dit is niet alleen een opgave van professionals, maar van de hele maatschappij.

• Mensen met een matige of ernstige verstandelijke beperking

We hebben ook gekeken naar inwoners die te maken hebben met een matige of ernstige verstandelijke beperking (alle leeftijden). In de regio zijn er 2.205 Wlz-indicaties afgegeven voor deze doelgroep (0,91%), wat hoger is dan het provinciaal (0,77%) en landelijk gemiddelde (0,67%). Vooral in Maasgouw ligt dit aandeel hoger dan gemiddeld (2,80%). De verwachting is dat deze groep de komende jaren stabiel blijft. Wel moet daarbij worden opgemerkt dat ook deze doelgroep vergrijst, wat weer andere voorwaarden stelt aan de huisvesting en de te leveren zorg en ondersteuning.

Afnemende middelen en beschikbare aantal handen

De druk op de zorg en ondersteuning neemt de komende jaren toe. Daarbij hebben zorgaanbieders nu al te maken met problematische **personeels-tekorten**. In het Regioplan voor Noord- en Midden Limburg is aangegeven dat het tekort groter is dan in andere regio's en dat het tekort groeit van 2.100 personen in 2023 naar 4.500-6.700 personen in 2032. Bovendien is het **mantelzorgpotentieel beperkt**. Deze zal door de (dubbele) vergrijzing verder afnemen, en is er op dit moment al in toenemende mate sprake van overbelasting van mantelzorgers van ouderen en ook de andere doelgroepen¹.

Daarnaast is de **krapte op de woningmarkt** ook in deze regio groot. Op basis van de Primos-prognose van ABF wordt voor de Primos-regio Venlo (waar ook Midden-Limburg onder valt) het tekort op de woningmarkt op -3,3% geschat². De regio Midden-Limburg gaat op korte termijn aan de slag met een regionaal woningmarktonderzoek om de spanning op de woningmarkt nader te duiden. Daarbij maakt de regio gebruik van de ETIL-prognose³.

Ook de beweging binnen de zorg om de verschillende doelgroepen zo lang of zo snel mogelijk (weer) zelfstandig te laten wonen heeft impact op de woningmarkt. Voor ouderen vraagt dit in veel gevallen om het aanpassen en levensloopbestendig maken van de huidige woning. De huidige woningvoorraad biedt potentie, 15% van de voorraad is toe- en doorgankelijk, terwijl circa 75% van de huidige woningvoorraad 'aanpasbaar' is. Er is een groep ouderen die preventief wil verhuizen naar een meer geschikte woning. Daarbij gaat het in veel gevallen om een kleinere woning, in een geclusterde setting in de nabijheid van voorzieningen. In het regionale

woningmarktonderzoek dat wordt opgestart wordt deze beweging meegenomen en nader geduid.

Niet alleen personeel en woningen zijn schaars. Ook de **financiële middelen** staan onder druk. Gemeenten kampen al jaren met uitdagingen om de uitgaven binnen de Wmo en de Jeugdwet binnen de perken te houden. Met de bezuinigingen voor 2026 in het vooruitzicht worden deze uitdagingen alleen maar groter. De versnippering van de zorgfinanciering als gevolg van de decentralisaties in 2015 en de schotten die hierdoor zijn ontstaan bemoeilijken een financieel sluitende boekhouding.

Kortom, de opgaven zijn uitdagend en de beschikbare middelen en handen zijn schaars, wat de urgentie van de woonzorgopgaven voor kwetsbare doelgroepen nog groter maakt.

Aanbevelingen

- De toenemende behoefte aan verpleegzorg kan in diverse woonvormen worden opgevangen, deels ook in de bestaande voorraad, bijvoorbeeld door zorggeschikte woningen binnen bestaande complexen in te richten of door in een sterk vergrijzende buurt een VPT-team in te zetten. Daarbij wordt sterk geadviseerd om deze opgave niet alleen te zien als een bouwopgave, de zorg en ondersteuning moet ook gegarandeerd worden.

¹ GGD Limburg-Noord, [Resultaten panelonderzoek Mantelzorg](#)

² ABF research, [Primos prognose, dashboard woningtekort](#)

³ Provincie Limburg, [Etil prognose](#)

- De toenemende behoefte aan zorg en ondersteuning vraagt om een kerngerichte aanpak. Een aanbeveling is om gericht te kijken in welke gebieden het passend is om een 'wijk-kern' gerichte benadering te kiezen, aangezien in sommige, met name in rurale gebieden het erg lastig zal blijken om zorg op afroep overal mogelijk te maken.
- De stap voor jongeren met een hulpvraag om zelfstandig te wonen is vaak (te) groot. Er is behoefte aan doorstroomvoorzieningen waar deze jongeren de woonvaardigheden kunnen ontwikkelen die nodig zijn om uiteindelijk zelfstandig te gaan wonen.
- Voor verschillende doelgroepen, waaronder inwoners met psychiatrische problematiek en inwoners met een beperking is de behoefte uitgesproken om vooral te zoeken naar meer kleinschalige woonoplossingen. Daarbij is het belangrijk om ook de (directe) woonomgeving mee te nemen en te kijken naar thema's als toegankelijkheid van de buitenruimte, bereikbaarheid van voorzieningen en de veerkracht van de wijk.

2. Gemeenschappen activeren en de behoefte aan zorg en ondersteuning beperken

De opgaven die we constateren voor de verschillende doelgroepen in de regio Midden-Limburg zijn groot en hebben betrekking op het dagelijks leven van veel inwoners. Veel inwoners behoren tot één van de doelgroepen of hebben mensen in hun omgeving die hiertoe behoren. Om in de toekomst toch kwalitatief goede, toegankelijke en betaalbare zorg te kunnen (blijven) bieden, is het nodig om te investeren in:

- **langer thuis**¹, in de eigen omgeving, bieden van zorg en ondersteuning
- **preventie**, het beperken van zorg- en ondersteuningsbehoefte.

Beide zijn nodig om in de toekomst kwalitatief goede, toegankelijke en betaalbare zorg en ondersteuning te kunnen (blijven) bieden. Dit vraagt om meer **lokale, wijk- of kerngerichte aanpakken**, én betekent bijvoorbeeld ook dat inwoners zelf een belangrijke rol spelen bij het realiseren van passende oplossingen. Het is belangrijk dat de **zelf- en samenredzaamheid** van inwoners versterkt wordt om de behoefte aan zorg en ondersteuning te beperken. Dit vraagt ook om het besef van inwoners dat de middelen en daarmee mogelijkheden beperkt zijn. Daarnaast is het van groot belang om te investeren in **gezondheidsbevordering**, het voorkomen van aandoeningen die kunnen leiden tot zorg- en ondersteuningsbehoeften.

Voorkomen is immers beter dan genezen. Door tijdig te signaleren en te acteren kan bijvoorbeeld worden voorkomen dat inwoners dak- of thuisloos raken, psychiatrische problematiek dermate verergert dat opname in een Beschermd Wonen voorziening nodig is, ouderen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen en leven en kwetsbare jongeren en de gezinnen waarin zij opgroeien tijdig de juiste ondersteuning ontvangen, waardoor toekomstige problematiek wordt voorkomen.

Tijdens de reflectiesessies is geconstateerd dat er al veel gebeurt binnen de lokale gemeenschappen, waarop aangesloten kan worden. Het gaat aan de ene kant om community-building, maar ook zeker om het versterken en beter uitrusten van bestaande gemeenschappen. Het creëren van bewustwording bij inwoners is daarbij een belangrijke onderwerp.

¹ 'Langer thuis' is een programma gericht op de groeiende groep ouderen die langer zelfstandig thuis woont, eventueel in eigen huis.

Aanbevelingen

- Om de gemeenschap aan zet te brengen is het belangrijk om inwoners te betrekken bij en te informeren over de opgave op het snijvlak van wonen, zorg en welzijn. Kijk samen met de inwoners naar het belang van de gemeenschap en wat de inwoners concreet bij kunnen dragen.
- Investeer meer in welzijn en de sociale omgeving om de zelf- en samenredzaamheid van inwoners te vergroten.
- Het is belangrijk om de woonzorgopgave te verbinden met aanpalende ontwikkelingen en beleidsterreinen. Het gaat hierbij onder andere om de verbinding met het regioplan, van waaruit de regio aan de slag gaat met de uitvoering van het Integraal Zorg Akkoord (IZA) en het Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA).
- Vertaal de opgaven uit de regionale woonzorganalyse lokaal door naar uitvoeringsplannen op gemeentelijk en kern/wijkniveau. Leg de focus op de praktische uitvoering (Wat gaan we doen? Hoe gaan we dat doen?). Voorkom lokaal herhaling van wat al regionaal is onderzocht en in beeld is gebracht.
- Ontwikkel lokaal een overlegvorm (of sluit aan bij bestaande overlegvormen) waar de lokale uitvoeringsagenda wonen/zorg/welzijn centraal staat.

3. Betere afstemming en samenwerking, meer met minder handen

Op basis van het voorgaande wordt duidelijk dat we te maken hebben met een gedeelde en gezamenlijke opgave. De urgentie om op onderdelen samen te werken wordt vergroot door extramuralisering en ambulantisering, waarbij er meer en meer afstemming tussen wonen, welzijn en zorg nodig is. Dit vraagt dan ook om nog meer samenwerking, organisatie- en domein

overstijgend. Daarbij is het belangrijk om oog te hebben voor de verschillende overlegtafels en gremia die er reeds zijn in de regio en deze waar mogelijk met elkaar te verbinden of te integreren. De gemeente speelt hierbij een belangrijke, regie-voerende rol.

Ook intergemeentelijk is het belangrijk om de samenwerking op te zoeken en te bestendigen. Het is belangrijk om regionaal nog beter af te stemmen hoe invulling wordt gegeven aan de lokale en regionale woonzorgopgaven die op gemeenten af komen. Daarbij geldt als uitgangspunt dat het beleid rondom de doelgroepen die centraal staan in de woonzorganalyse gemeentelijk wordt vormgegeven, echter dat regionale samenwerking in beeld komt bij inhoudelijke vraagstukken, bijvoorbeeld als het gaat om:

- Regionale afstemming capaciteit;
- Specialistische zorg;
- Knelpunten die gemeenten niet zelfstandig kunnen oppakken;
- Het delen van successen/ van elkaar leren.

Ook voor het creëren van de juiste randvoorwaarden kan de regio in beeld komen, denk dan aan:

- Voldoende woningen/ bouwlocaties;
- Voldoende zorgpersoneel;
- Sluitend voorzieningenaanbod;
- Toereikende financiële middelen;
- Bewustwording inwoners.

En ook procesmatig is regionale samenwerking tussen gemeenten zeer gewenst, bijvoorbeeld als het gaat om:

- Afstemming met het zorgkantoor
- Afstemming met de provincie
- Samenwerking met regionale spelers
- Afstemming met IZA en GALA

Een belangrijke basis voor de benodigde samenwerking is dat de verschillende partijen bereid moeten zijn om over hun eigen schaduw heen te stappen en oog hebben voor elkaars opvattingen en belangen. Sector overstijgende samenwerking is noodzakelijk, waarbij aandacht nodig is voor de verdeling van taken (waarbij gedacht kan worden aan afspraken over wie, waar, welke zorg verleend, wat mogelijk invloed heeft op de keuzevrijheid van inwoners).

Aanbevelingen

- Richt de regionale governance zodanig in dat recht wordt gedaan aan de geconstateerde woonzorgopgaven en leg daarbij de verbinding met reeds bestaande regionale overleggremia. Wees niet terughoudend om gremia te integreren, op het moment dat er meerwaarde ontstaat. Leg daarbij in ieder geval de verbinding met: a) de aanpak van de arbeidsmarktproblematiek in de regio en b) de aanpak van de bredere woningmarktproblematiek in de regio
- Stel een Regionaal kader wonen, zorg en welzijn op met uitgangspunten en randvoorwaarden voor de lokale doorvertaling
- Onderzoek de mogelijkheden om te komen tot domeinoverstijgende financiering van zorg en ondersteuning en leg daarbij nadrukkelijk de verbinding met het regioplan en het Integraal Zorg Akkoord.

4. Vertel het eerlijke verhaal, niet alles kan overal, maak duidelijke keuzes

Het betrekken van gemeenschappen en verdergaande samenwerking tussen partijen zijn belangrijke speerpunten voor de aanpak van de woonzorgopgaven. Daarbij hoort wel het 'eerlijke' verhaal. De opgaven die worden beschreven en de aard en omvang van de verwachte ontwikkelingen die

hieraan ten grondslag liggen zijn gebaseerd op de data en inzichten die we nu hebben. De uitkomsten van de woonzorganalyse zijn vooral richtinggevend. Het is belangrijk om verder te kijken dan de cijfers en de woonzorganalyse vooral te gebruiken als onderlegger voor het te voeren gesprek in de regio, met en tussen partijen.

Maak heldere keuzes over wat je lokaal en regionaal doet, wees transparant en open richting de inwoners van deze regio en benoem ook de grenzen aan het organiseren van (complexe) zorg en ondersteuning thuis. Niet alles kan overal. Een passende woning is één, maar oog voor de woonomgeving en voorzieningen in de nabijheid zijn daarbij net zo belangrijk om mee te nemen. Tijdig verhuizen naar een meer passende woning in een geschiktere omgeving of het op tijd aanpassen van de huidige woning zijn daarbij belangrijke aandachtspunten die moeten landen in het bewustzijn van de inwoners van deze regio. De steeds schaarser wordende middelen (personeel, woningen, financiën) kunnen op termijn invloed hebben op de keuzevrijheid van inwoners.

Onderdeel van het eerlijke verhaal en het maken van keuzes is het benadrukken dat de woonzorgopgave niet noodzakelijkerwijs bouwopgaven zijn. Het is belangrijk om eerst te kijken naar mogelijkheden binnen de bestaande woningvoorraad en deze efficiënter te benutten, wat kan leiden tot het leveren van meer ondersteuning met minder middelen, bijvoorbeeld door de inzet van domotica/e-health, het verbinden informele (zorg)netwerken en formele (zorg)netwerken en door investeren in preventie en gezondheidsbevordering.

Aanbevelingen

- Een belangrijke randvoorwaarde voor het eerlijke verhaal en het maken van duidelijke keuzes is het hanteren van een uniform begrippenkader. Met deze woonzorganalyse wordt daar een eerste stap in gezet.
- Maak afspraken in de regio hoe monitoring plaatsvindt van de opgaven en de activiteiten die hierop worden uitgezet. Het gaat hierbij om inhoudelijke afspraken (wat monitoren we, welke resultaten willen we meten) en procesmatige afspraken (hoe frequent monitoren, binnen welke gremium worden de uitkomsten besproken en vindt (bij)sturing plaats)?

1. Aanleiding, doel en onderzoeksaanpak

In opdracht van de zeven Midden-Limburgse gemeenten (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) hebben wij, bureau HHM en In.Fact.Research, een woonzorganalyse uitgevoerd. In dit hoofdstuk omschrijven we eerst de aanleiding en het doel van deze analyse. Daarna beschrijven we de gehanteerde aanpak, waarbij we ingaan op het onderzoeksperspectief (onder andere welke doelgroepen en woonzorgvormen we mee hebben meegenomen) en de manier waarop we de benodigde gegevens hebben verzameld.

In de hierop volgende hoofdstukken beschrijven we de resultaten van de woonzorganalyse, en in het laatste hoofdstuk beschrijven we de opgave die daaruit volgt en geven we aanbevelingen voor vervolgstappen.

1.1 Aanleiding en doel

In de regio Midden-Limburg is het voor steeds meer mensen moeilijk om een passende woning te vinden. Dit geldt ook voor kwetsbare doelgroepen met een zorg en/of ondersteuningsbehoefte. De zeven Midden-Limburgse gemeenten (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) vinden het belangrijk dat deze doelgroepen, nu en in de toekomst, passend kunnen worden gehuisvest.

De Midden-Limburgse gemeenten hebben daarom de opgave op het gebied van wonen met zorg en/of ondersteuning opgepakt. Onderdeel daarvan is het opstellen van lokale woonzorgvisies, met regionale afstemming op onderdelen. Deze moet(en) heldere ambities en keuzes formuleren en sturing bieden bij woningbouwplannen van ontwikkelaars, zorgorganisaties en corporaties, bij het maken van prestatieafspraken met deze partijen en bij het inrichten van het sociaal domein.

Om tot deze woonzorgvisies te komen moest eerst de opgave beter in kaart gebracht worden. Daarom hebben de Midden-Limburgse gemeenten ons gevraagd een woonzorganalyse uit te voeren.

1.2 Onderzoeksvragen

De hoofdvraag van de woonzorganalyse:

Wat is de huisvestingsopgave voor de doelgroepen¹ op regionaal, gemeentelijk en wijk-/ kernniveau (CBS wijkindeling), voor heden, 2030 en 2040, en hoe verhoudt zich dit tot de bestaande voorraad aan passende woningen en woonvormen?

¹ Zie hoofdstuk 1.3 voor een omschrijving van de doelgroepen

Om deze te beantwoorden zijn de volgende deelvragen meegenomen:

- Wat is de huidige omvang van de doelgroepen?
- Wat is de verwachte ontwikkeling van de doelgroepen, als gevolg van de demografische ontwikkelingen, maatschappelijke trends of woonwensen en aangekondigde beleidsontwikkelingen tot 2040, zowel op regionaal, gemeentelijk, als wijk-/kernniveau?
- Wat is het huidige aanbod aan woningen en woonvormen voor deze doelgroepen?
- Welke mogelijke knelpunten zijn er in de match tussen vraag en aanbod van passende woningen en woonvormen nu en op termijn en welke aanvullende maatregelen zijn nodig om hierin te voorzien?

Toelichting op de deelvragen

De verschillende aandachtsgroepen kunnen in verschillende woonvormen passend wonen. Met andere woorden: er is geen een op een relatie tussen een bepaalde groep en de benodigde woning. Daarnaast geldt dat het bij passend wonen naast woningkenmerken ook gaat om de locatie en woonomgeving. Het volledige arrangement moet passen (matchen). Dit maakt dat een traditionele 'vraag-aanbodanalyse' met tekorten en overschotten geen betekenis heeft. Deze zou een verkeerd beeld geven van de voorliggende opgaven. Vandaar dat in dit onderzoek is gekozen voor een meer genuanceerde blik op de problematiek. In paragraaf 5.5 gaan we vanuit dit perspectief uiteraard wel in op de woonopgave voor aandachtsgroepen waar de regio Midden-Limburg voor staat.

1.3 Onderzoeksperspectief

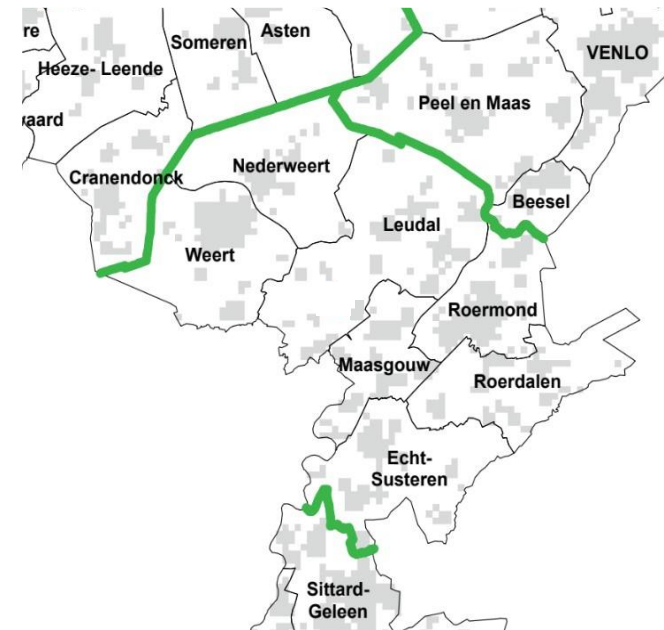
In deze paragraaf beschrijven we de scope van de analyse. We zoomen in op de afbakening van de regio, de definities van de doelgroepen en verschillende woonzorgvormen die worden meegenomen. Ook staan we stil bij de peildata

en de lengte van de prognose en geven we een korte toelichting op het schaalniveau waarop uitkomsten worden gepresenteerd.

1.3.1 Regio

Deze woonzorganalyse is gericht op de regio Midden-Limburg welke bestaat uit zeven gemeenten: Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert (zie Figuur 1). Elk van deze gemeenten zijn weer opgebouwd uit 6 tot 16 kernen (zie bijlage 4).

Deze zeven gemeenten hebben een regionale samenwerking op het gebied van wonen ([Samenwerking Midden Limburg, SML](#)). Verder maakt de regio Midden-Limburg onderdeel uit van zorgkantoorregio Noord- en Midden-



Figuur 1. Regio Midden-Limburg (Bron: [kaart COROP gebieden van CBS](#))

Limburg. Daarnaast wordt de regio in samenwerkingsverbanden soms opgedeeld in Midden-Limburg West en Oost. Onder West vallen de gemeenten Leudal, Nederweert en Weert, en onder Oost de gemeenten Echt-Susteren, Maasgouw, Roerdalen en Roermond.

1.3.2 Doelgroepen

In de woonzorganalyse hebben we ons gericht op de volgende doelgroepen:

- **Ouderen (≥65 jaar) met een zorg- of ondersteuningsvraag:**
 - ouderen met een zorg/ondersteuningsvraag buiten de Wet langdurige zorg (Wlz),
 - ouderen met een psychogeriatrische zorgvraag,
 - ouderen met een somatische zorgvraag.
- **Mensen met een beperking (alle leeftijden):**
 - mensen met een lichamelijke beperking,
 - mensen met een verstandelijke beperking,
 - mensen met een zintuiglijke beperking.
- **Mensen met psychiatrische-problematiek¹**
 - mensen met psychiatrische en/of verslavingsachtergrond
 - mensen met complexe psychosociale problemen
 - mensen met angst- en stemmingsstoornissen
 - mensen die vallen onder de doelgroep 'Beschermd Wonen'
 - mensen die vallen onder de doelgroep 'Maatschappelijke Opvang'
- **Jeugd met een zorg- of ondersteuningsbehoefte**, met specifieke aandacht voor:
 - Jongeren in de jeugdhulpverlening *met* verblijf

- Jongeren in de jeugdhulpverlening *zonder* verblijf
 - intramuraal
 - niet intramuraal
- Jongeren met opgroei- en opvoedingsproblemen, psychische problemen en stoornissen die 18 jaar worden en uitstromen uit de jeugdzorg

Daarnaast hebben we de doelgroepen studenten, arbeidsmigranten, woonwagendwoneers en statushouders kernachtig in beeld gebracht. In bijlage 1 worden de doelgroepen die aan bod komen in de woonzorganalyse verder toegelicht.

1.3.3 Woonzorgvormen

We hebben onderscheid gemaakt tussen de volgende typen woonvoorzieningen:

- **Woonvoorzieningen met langdurig verblijf**
 - Intramurale woonvoorzieningen
 - Extramurale (specifieke) woonvoorzieningen
 - Geografische ligging/ mate van clustering:
 - Geclusterd
 - Gespikkeld²
 - Niet-geclusterd
 - Fysieke toegankelijkheid/geschiktheid³:
 - Zware zorg
 - Zorggeschikt - Rolstoeltoegankelijk
 - Zorggeschikt - Rollatortoegankelijk

¹ Onder deze brede doelgroep vallen ook mensen met een ernstige psychische aandoening (epa).

² Het aanbod van gespikkelde voorzieningen is onduidelijk. Gespikkelde voorzieningen hebben we voornamelijk meegenomen aan de behoeftekan.

³ De (on)geschiktheid van de woningvoorraad is in beeld gebracht met het ramingsmodel van In.Fact.Research, op basis van de BAG. De methode staat toegelicht in het document 'Geschiktheid woningvoorraad'.

- Reguliere woningvoorraad¹
- **Voorzieningen met kortdurend verblijf**
 - Vanuit crisissituatie
 - Vanuit herstelsituatie
 - Vanuit respijtzorg
- **Voorzieningen zonder verblijf**
 - Inloop en ontmoeting
 - Dag- en weekendopvang
 - Eerstelijnsvoorzieningen

In bijlage 2 worden deze typen woonvoorzieningen verder toegelicht.

1.3.4 Peildata en actualiteit

We hebben gekeken naar de huidige situatie en de verwachte situatie in 2030 en 2040. Daarvoor zijn we uitgegaan van zo actueel mogelijke informatie en hebben zo recent mogelijke peildata gebruikt. Daarbij waren we afhankelijk van de beschikbare bronnen. Zo zijn gegevens die we bij stakeholders hebben opgevraagd vaak volledig actueel. Veel gegevens die we van het CBS gebruikt hebben hadden als peildatum 1-1-2023 of waren nog recenter. Andere bronnen die we hebben gebruikt zijn minder actueel. Zo hebben de cijfers van de WoonZorgwijzer 1-1-2022 als peildatum. Daar waar we cijfers van één of twee jaar geleden gebruikt hebben we dit aangegeven en gaan we in op de verwachte ontwikkelingen in de periode na de peildatum tot op heden.

1.3.5 Schaalniveau

In de analyses en presentatie van de uitkomsten hebben we een zo laag mogelijk schaalniveau aangehouden. We hebben ons gericht op de situatie in

de regio, gemeenten en waar mogelijk ook op de situatie in de wijken en kernen.

1.4 Dataverzameling

Voor de woonzorganalyse hebben we informatie verzameld uit openbare bronnen en input gevraagd van stakeholders.

1.4.1 Informatie uit openbare bronnen

Bij het opstellen van dit onderzoeksrapport hebben we geput uit de volgende bronnen:

- Er is gebruikgemaakt van cijfers van CBS statline, CBS Microdata en de databank van het CIZ.
- Er is aangesloten op de meest recente provinciale bevolkingsprognose van Etil.
- De demografische ontwikkeling van de bevolking op gebiedsniveau is in beeld gebracht met het micro-prognosemodel van In.Fact.Research.
- De sociaal economische samenstelling van de bevolking is in beeld gebracht aan de hand van de indeling van sociaal economische klassen van het SCP.
- Het aantal ouderen met beperkingen die leiden tot een al dan niet intensieve zorgbehoefte, is geraamd op basis van het 'ramingsmodel wonen met zorg' van In.Fact.Research.
- Met de WoonZorgwijzer (www.woonzorgwijzer.info) is inzicht geboden in de mate waarin inwoners te maken hebben met beperkingen en aandoeningen.
- Voor wat betreft de actuele en toekomstige woonsituatie van ouderen is gebruikgemaakt van de landelijke monitor ouderenhuisvesting.

¹ We hebben ook de reguliere woningvoorraad meegenomen en in kaart gebracht. Reguliere woningen kunnen (na aanpassing) mogelijk ook gebruikt worden door de doelgroepen.

- De (on)geschiktheid van de woningvoorraad is in beeld gebracht met het ramingsmodel van In.Fact.Research, op basis van de BAG. De methode staat toegelicht in het document '[Geschiktheid woningvoorraad](#)'.
- De leefbaarheid van wijken en buurten is in beeld gebracht op basis van de Leefbaarometer. Voor het inzicht in de omvang van kwetsbare groepen is geput uit de studie '[Veerkracht in het corporatiebezit](#)' uitgevoerd in opdracht van de vereniging van woningcorporaties Aedes.
- Voor wat betreft de voorzieningen zoals huisartsen en supermarkten is gebruikgemaakt van landelijke databestanden. Deze geven slechts een indicatie, want zijn nooit helemaal volledig en actueel.

1.4.2 Input van stakeholders

We hebben zorgaanbieders, woningcorporaties, welzijnsorganisaties, het zorgkantoor, de provincie en de gemeenten gevraagd om input te leveren.

Vragenlijst en inventarisatie woonzorgvoorzieningen

We hebben alle stakeholders een vragenlijst toegestuurd met 7 open vragen over de huidige situatie van woonzorgvoorzieningen in Midden-Limburg en waar zij knelpunten en kansen zien (bijlage 3). Deze is door 41 organisaties ingevuld, namelijk 29 zorgaanbieders (16x zorg met verblijf, 8x beschermd wonen, 5x jeugd met verblijf), 6 woningcorporaties, 6 welzijnsorganisaties, het zorgkantoor en vanuit de gemeenten een ketenregisseur Maatschappelijke Opvang en Beschermd.

Ook hebben we alle stakeholders, indien van toepassing, gevraagd een lijst aan te leveren met de woonzorgvoorzieningen die zij bieden, inclusief type voorziening, type zorg, aantal beschikbare plekken en locatie. In totaal hebben 29 organisaties een inventarisatie van hun aanbod aangeleverd. In aanvulling

daarop hebben we informatie van de gemeenten ontvangen en aanvullend bureauonderzoek gedaan om het aanbod nog scherper in beeld te krijgen.

Stakeholderbijeenkomsten

Daarnaast hebben we de grotere en een paar kleinere vernieuwende stakeholders uitgenodigd voor deelname aan twee bijeenkomsten in het stadhuis van Roermond. Tijdens de eerste bijeenkomst hebben we de eerste resultaten gedeeld, en ze getoetst bij en geduid met de aanwezigen. Tijdens de tweede bijeenkomst hebben we met elkaar vooruit gekeken en gesproken over wat er nodig is richting de toekomst. Aanwezig bij deze bijeenkomsten waren zorgaanbieders, woningcorporaties, welzijnsorganisaties, het zorgkantoor, en de gemeenten.

2. Demografische kenmerken en ontwikkelingen

In dit hoofdstuk hebben we demografische kenmerken en ontwikkelingen van de regio Midden-Limburg in kaart gebracht. We kijken daarbij naar de bevolking in zijn geheel en zoomen in op doelgroepen die mogelijk zorg en/of ondersteuning nodig hebben. Dit geeft een beeld van de absolute en relatieve omvang en spreiding van deze doelgroepen, nu en in de komende jaren. Daarnaast worden sociaaleconomische kenmerken in beeld gebracht die van invloed zijn op de zorg- en ondersteuningsbehoefte.

In het volgende hoofdstuk gaan we in op de behoefte aan zorg en ondersteuning van de doelgroepen.

2.1 Algemene bevolkingskenmerken

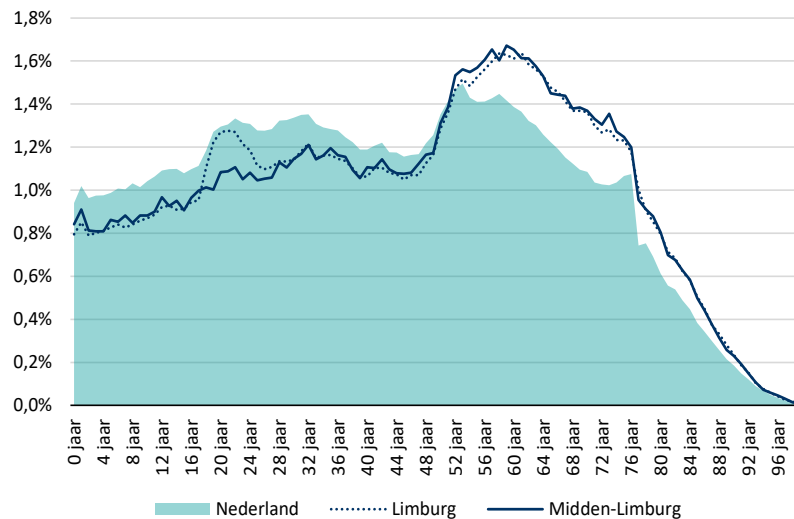
2.1.1 Totaal

Demografie

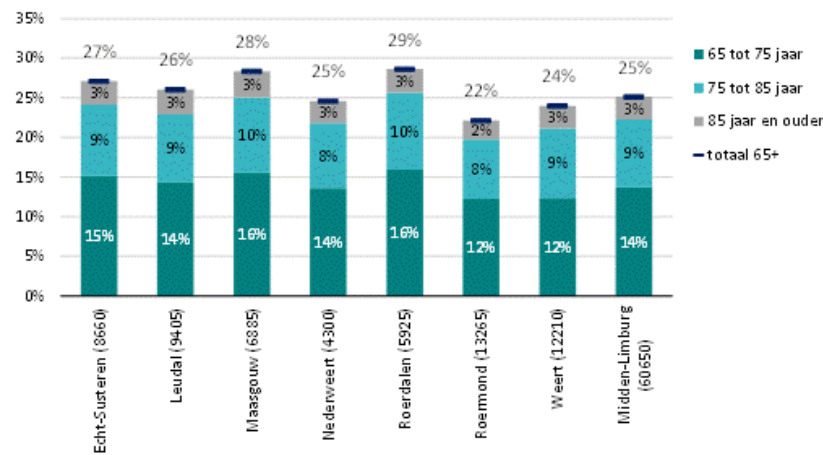
In totaal stonden er begin 2023 241.467 inwoners ingeschreven in Midden-Limburg. Van hen verbleven er 5.037 in een institutioneel huishouden (verpleeghuizen en dergelijke), de andere personen vormden in totaal 111.296 particuliere huishoudens. In figuur 2 staat de leeftijdsopbouw van de inwoners van Midden-Limburg afgezet tegen het landelijk en provinciaal gemiddelde.

De regio Midden-Limburg is relatief sterk vergrijsd. Ten opzichte van het provinciaal gemiddelde telt de regio weinig inwoners in de 'studerende' leeftijd (18-24 jaar). De 'bult' in de leeftijdsklasse van 50 tot 77 betreft de babyboomgeneratie. Deze zorgt de komende jaren regio-breed voor een dubbele vergrijzing: binnen de toenemende groep neemt de groep 85-plussers sterk toe.

In de regio is 25,1% van de inwoners 65 jaar of ouder. Tussen de regio-gemeenten zijn er verschillen (figuur 3). In Maasgouw en Roerdalen ligt het aandeel 65-plussers boven de 28%. In Roermond ligt dit aandeel op 22%.



Figuur 2. Leeftijdopbouw van de bevolking in Nederland, Limburg en Midden-Limburg per 1-1-2023 (Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research)

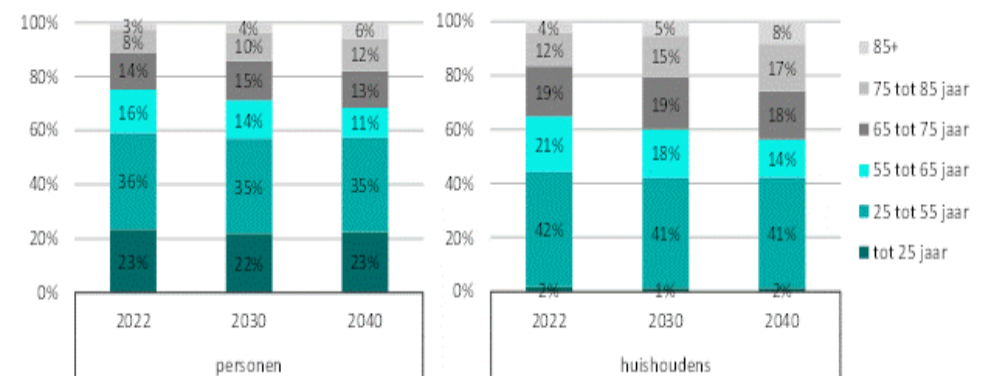


Figuur 3. Omvang en samenstelling ouderen (65+) in de gemeenten in Midden-Limburg per 1-1-2023 (Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research)

Toekomstverwachtingen

De vergrijzing is nog niet op haar top, er is een grote groep 50 tot 75-jarigen die de komende jaren de grens van 75 jaar gaat passeren (figuur 2). Het aantal inwoners van 75 jaar of ouder in de regio neemt toe met ruim 8.500 in de periode 2022 tot 2030 en met circa 17.240 in de periode 2020 tot 2040. In elke gemeente neemt het aantal inwoners van 75 jaar of ouder flink toe (tabel 1. ontwikkeling aantal inwoners naar leeftijd in de gemeenten in midden-limburg in de periode 2022-2030 en aandeel 75+ in 2022 en 2030 (bron: prognose etil (2024), bewerking in.fact.research)).

Het aandeel inwoners van 75 jaar of ouder neemt naar verwachting toe van 11% in 2022, naar 14% in 2030 en 18% in 2040 (figuur 4, linker grafiek). Als gekeken wordt naar de leeftijdsverdeling van het aantal huishoudens (figuur 4, rechter grafiek), is de groep ouderen nog manifester. Het aandeel 75-plus huishoudens is nu ruim 16%, maar zal in 2040 naar verwachting ruim 25% bedragen.



Figuur 4. Het aandeel inwoners en huishoudens naar leeftijdsklasse in Midden-Limburg in 2022, 2030 en 2040 (Bron: CBS, prognose Etil (2024), bewerking In.Fact.Research)

	ontwikkeling inwoners 2022 tot 2030						totaal	aandeel 75+	
	tot 25 jaar	25 tot 55 jaar	55 tot 65 jaar	65 tot 75 jaar	75 tot 85 jaar	85+		2022	2030
Echt-Susteren	-405	-315	-630	230	965	290	140	12%	15%
Leudal	-725	-215	-780	735	1.015	455	480	11%	15%
Maasgouw	-385	0	-680	145	630	240	-50	12%	16%
Nederweert	-125	90	-225	245	460	190	635	11%	14%
Roerdalen	-245	-470	-495	25	640	300	-245	12%	17%
Roermond	120	890	-350	555	1.580	490	3.290	9%	12%
Weert	-345	595	-580	585	740	540	1.530	11%	14%
Midden-Limburg	-2.115	575	-3.740	2.525	6.030	2.505	5.780	11%	14%

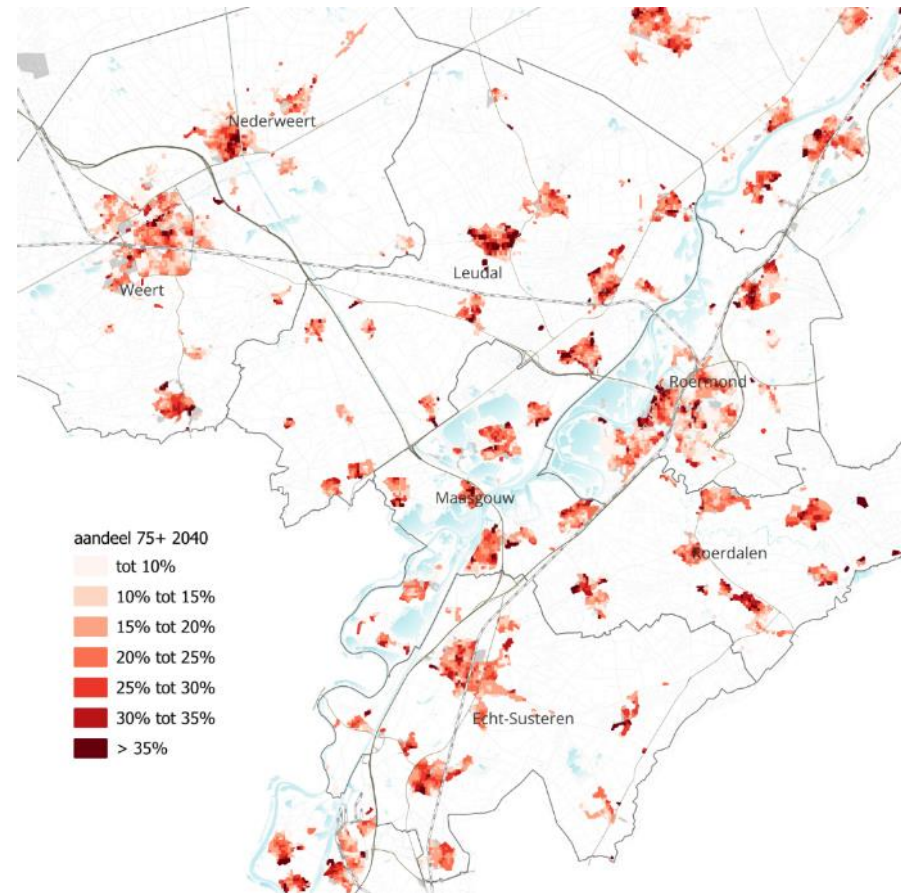
Tabel 1. Ontwikkeling aantal inwoners naar leeftijd in de gemeenten in Midden-Limburg in de periode 2022-2030 en aandeel 75+ in 2022 en 2030 (Bron: prognose Etil (2024), bewerking In.Fact.Research)

Spreading van de vergrijzing

Naast verschillen tussen gemeenten zijn er verschillen in de mate van vergrijzing binnen gemeenten. In tabel 1 staat op laag schaalniveau in Midden-Limburg het aandeel 75-plussers in 2022 weergegeven. Deze figuur laat zien dat er anno 2022 enkele gebieden zijn met een hoog aandeel ouderen. In de toekomst (2040 in figuur 5) zal in veel meer gebieden de vergrijzing toeslaan en wonen ouderen verspreid over de gehele regio. Met dit gegeven zal in het beleid rekening moeten worden gehouden. Dit geldt ook voor het gegeven dat niet elke buurt of kern in gelijke mate vergrijst, waarmee het belang van een uitwerking op het niveau van wijken en buurten nog eens wordt onderstreept.

Sociaal economisch

Naast verschillen in leeftijd zijn ook verschillen in sociaal economische status van de bevolking van belang. De relaties met gezondheid en wonen met zorg lopen via verschillende lijnen, een hoger inkomen gaat bijvoorbeeld vaak samen met een hogere zelfredzaamheid en met bepaalde aandoeningen is het lastiger om carrière te maken.



Figuur 5. Aandeel 75-plussers in 2040 in Midden-Limburg
(Bron: CBS Microdata, prognose Etil, en [micro-prognose model](#) In.Fact.Research)

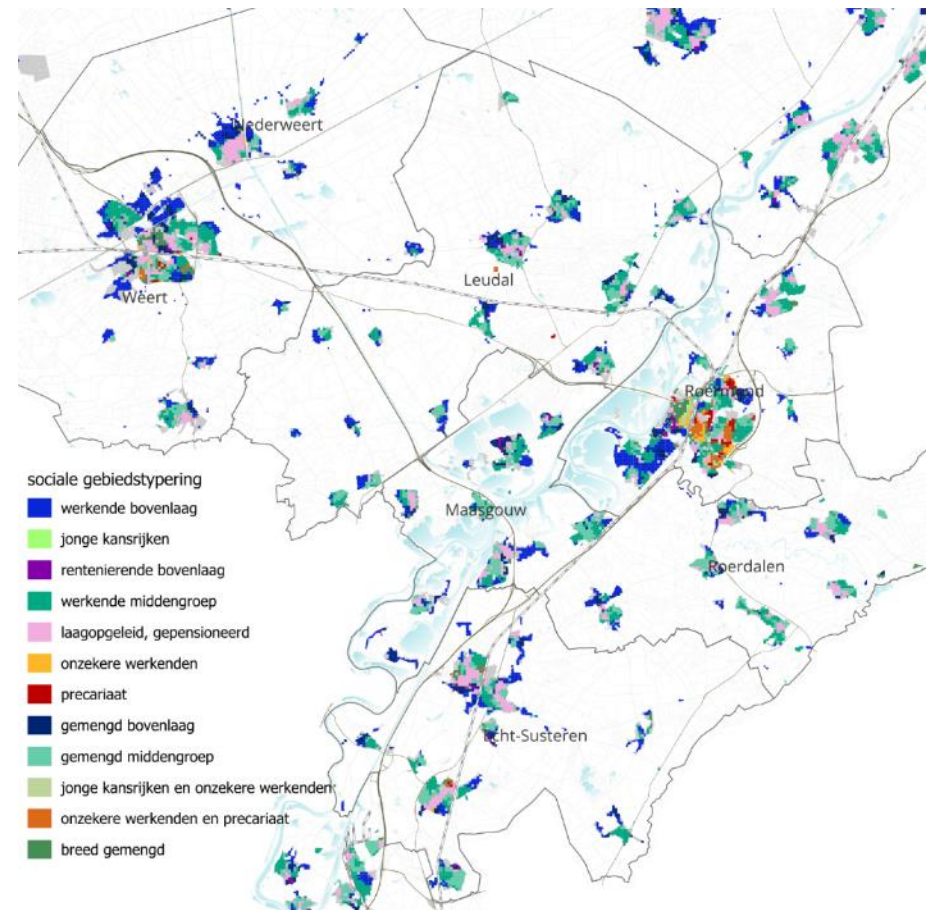
In tabel 2 staan enkele indicatoren inzake de sociaal economische status per gemeente en voor de regio als geheel weergegeven. In de gemeente Roermond wonen relatief veel lagere inkomens (46%, landelijk 40%). In de overige regiogemeenten wonen relatief weinig lagere inkomens.

In Nederweert en Maasgouw wonen relatief veel huishoudens met een hoger inkomen. In elke gemeente wonen veel middeninkomens en mensen met een uitkering (31% in de regio, landelijk 27%), waaronder veel ouderen met een AOW-uitkering. Ook wonen in elke gemeente relatief veel mensen met een laag opleidingsniveau (29% in de regio, landelijk 27%).

	opleidingsniveau laag	opleidingsniveau hoog	40% laagste inkomens	20% hoogste inkomens	personen met een uitkering
Echt-Susteren	30%	27%	38%	18%	33%
Leudal	28%	26%	32%	20%	30%
Maasgouw	29%	28%	34%	21%	34%
Nederweert	30%	24%	35%	21%	28%
Roerdalen	28%	26%	35%	17%	34%
Roermond	31%	29%	46%	15%	30%
Weert	28%	29%	38%	18%	29%
Midden-Limburg	29%	27%	38%	18%	31%

Tabel 2. Opleidingsniveau van personen in de leeftijdsklasse van 15 tot 75 jaar (2021), het huishoudensinkomen (2022) en het aandeel personen met inkomen uit een uitkering (2023) in de gemeenten in Midden-Limburg
(Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research)

Figuur 6 laat een kaart met de sociaal economische klasse van de inwoners zien, waarbij is aangesloten op de groepen die het Sociaal en Cultureel Planbureau onderscheidt.¹ Daarbij wordt uitgegaan van combinaties van sociaal economische kenmerken die typerend zijn voor de inwoners in een bepaald gebied. De verschillende regiogemeenten hebben elk hun eigen sociaal economisch profiel maar overall blijven de verschillen beperkt. Op wijk- en buurniveau zijn de verschillen groter. Vandaar dat we een grotere afbeelding van deze kaart hebben opgenomen in bijlage 4.



Figuur 6. Dominante sociaal economische klasse in de gemeenten in Midden-Limburg, zie bijlage 4 voor grotere afbeelding van deze kaart

De kaart biedt een goed inzicht in de sociaal economische opbouw van de gemeenten. Gebieden met concentraties van achterblijvers (precariaat)

¹ Meer informatie over de methode en de onderscheiden groepen staat in het document [Sociale gebiedstypering 2022](#).

verdienen vaak specifieke aandacht. Deze gebieden zijn met name gelegen in Roermond en in mindere mate in Weert).

2.1.2 Jeugd

Bij voorgaande indicatoren ligt de focus op volwassenen. De jeugd heeft de toekomst en verdient om deze reden specifieke aandacht. Later in dit hoofdstuk wordt specifiek ingegaan op de jeugdhulpverlening, hier bespreken we enkele meer algemene indicatoren. Het CBS houdt in de jeugdmonitor indicatoren bij die een beeld geven van de kans (het risico) dat jongeren problemen krijgen (en daardoor mogelijk een beroep moeten doen op de jeugdzorg). Daarbij wordt bijvoorbeeld gekeken naar de schoolprestaties, criminaliteitscijfers en het aantal kinderen in bijstandsgezinnen. In tabel 3 staan enkele van deze indicatoren weergegeven. Voor wat betreft de criminaliteit onder jongeren (geregistreerde verdachten) scoort de regio wat beter dan het landelijk en provinciaal gemiddelde, met uitzondering van gemeente Roermond. Ook zijn er relatief weinig voortijdige schoolverlaters (met uitzondering van Roermond) en weinig jongeren in bijstandsgezinnen (met uitzondering van Roermond en Roerdalen).

Jongeren die de jeugdzorg met verblijf verlaten, krijgen straks in veel gevallen een (wettelijk verplichte) urgentieverklaring bij de zoektocht naar een woning (waarover later meer). Van belang is te beseffen dat het ook voor andere jongeren niet eenvoudig is een woning te vinden. Kwetsbare jongeren zijn vaak minder goed opgeleid en hebben een laag inkomen. Als de jongeren in deze levensfase niet goed worden geholpen/bijgestaan, kan dat tot langdurige problemen leiden.

	geregistreerde verdachten (per 10.000 jongeren)	aandeel voortijdige schoolverlaters	aandeel jongeren in bijstandsgezinnen
Echt-Susteren	167	2,6%	4,3%
Leudal	128	2,3%	2,7%
Maasgouw	145	2,6%	3,0%
Nederweert	64	1,7%	2,7%
Roerdalen	135	2,5%	6,0%
Roermond	186	3,2%	7,1%
Weert	149	2,2%	4,8%
Midden-Limburg	148	2,5%	4,8%
Limburg (PV)	165	3,0%	6,1%
Nederland	173	2,7%	5,7%

Tabel 3. Het aantal geregistreerde verdachten tot 25 jaar per 10.000 jongeren, het aandeel voortijdig schoolverlaters en het aandeel kinderen in bijstandsgezinnen in de gemeenten in Midden-Limburg, Limburg en in Nederland, 2022 (Bron: CBS)

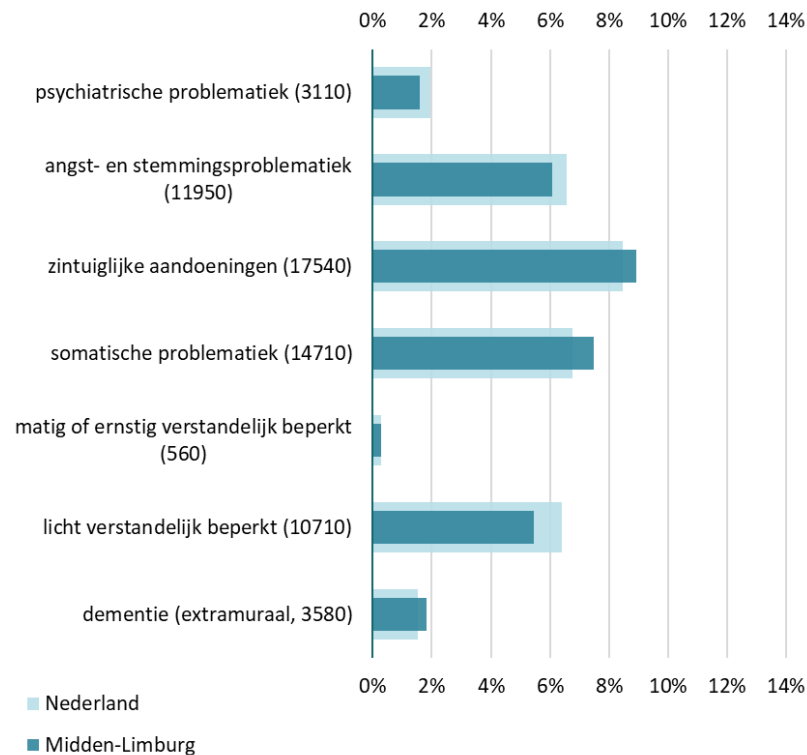
2.2 Zelfstandig wonende zorgdoelgroepen Prevalentie

De (grotendeels zelfredzame) groep met zintuiglijke aandoeningen is het grootst¹ (figuur 7). Deze groep is in Midden-Limburg ook relatief groter dan elders in het land. Hetzelfde geldt voor andere ouderdom gerelateerde aandoeningen, zoals somatische problematiek en dementie. Ouderdom gerelateerde aandoeningen komen in elke gemeente voor (zie tabel 4).

Voor de overige (psychiatrische of verstandelijke) onderscheiden aandoeningen geldt dat het aandeel inwoners dat hiermee te maken heeft beneden het Nederlands gemiddelde ligt. De groep licht verstandelijk beperkt (LVB-groep), bestaat uit de groep met een IQ tussen de 50 en 85 die problemen ervaren in de zelfredzaamheid. Voor deze groep is een goede toegankelijkheid van zorg en ondersteuning en een heldere eenvoudige communicatie van belang. Het aandeel zelfstandig wonende inwoners met

¹ Dat deze groep het grootst is hangt samen met een brede definitie. Iedereen die moeite heeft met horen of lezen is meegeteld, onafhankelijk van de vraag of men daardoor beperkt wordt in het dagelijks leven. Dat laatste is bij slechts 2,5% het geval.

LVB-problematiek ligt met ongeveer 5,4% in Midden-Limburg onder het landelijk gemiddelde (6,4% zie ook tabel 4). In de gemeente Roermond wonen veel mensen met LVB-problematiek (11,3%).



Figuur 7. Het aandeel zelfstandig wonende inwoners, ouder dan 18 jaar, met een bepaalde aandoening in Midden-Limburg en Nederland, 2022. Het totaal aantal personen in de regio staat per aandoening tussen haakjes in het label genoemd. (Bron: WoonZorgwijzer 4.0)

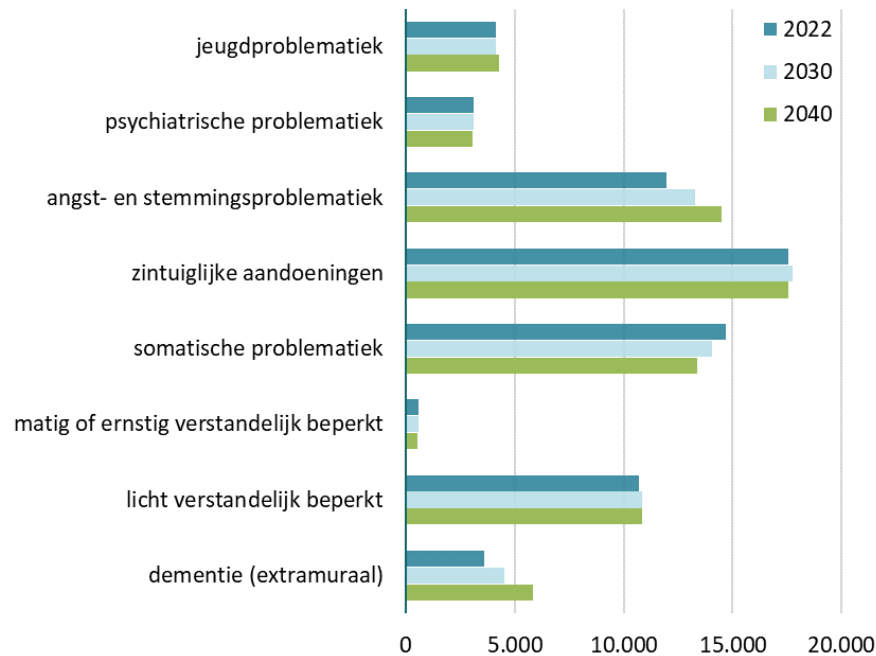
	dementie (extramuraal)	licht verstandelijk beperkt	matig of ernstig verstandelijk beperkt	somatische problematiek	zintuiglijke aandoeningen	angst- en stemmingsproblematiek	psychiatrische problematiek
Echt-Susteren	1,9%	4,2%	0,3%	7,6%	8,8%	5,6%	1,5%
Leudal	1,9%	1,9%	0,1%	6,2%	7,4%	4,8%	1,2%
Maasgouw	2,0%	2,2%	0,2%	6,9%	8,1%	5,0%	1,2%
Nederweert	1,8%	2,3%	0,2%	6,0%	7,2%	4,7%	1,3%
Roerdalen	2,0%	3,7%	0,2%	7,6%	8,9%	5,5%	1,3%
Roermond	1,6%	11,3%	0,5%	8,8%	10,7%	7,9%	2,1%
Weert	1,8%	5,3%	0,3%	7,5%	8,9%	6,3%	1,7%
Midden-Limburg	1,8%	5,4%	0,3%	7,5%	8,9%	6,1%	1,6%
abs	3.580	10.710	560	14.710	17.540	11.950	3.110

Tabel 4. Het aandeel zelfstandig wonende inwoners, ouder dan 18 jaar, met een bepaalde aandoening in de gemeenten in Midden-Limburg, 2022. (Bron: WoonZorgwijzer 4.0)

De aanwezigheid van LVB-problematiek hangt nauw samen met de sociaal economische samenstelling van de bevolking. Voor andere aandoeningen – zoals dementie, somatiek en zintuiglijk – geldt dat de aanwezigheid ervan nauw samenhangt met het aantal ouderen in de gemeente. Vandaar dat we deze groepen vaker terugzien in de meer vergrijsde gemeenten. De aanwezigheid van inwoners met psychiatrische aandoeningen of een matig of ernstig verstandelijke beperking, hangt vaak samen met het aanwezige aanbod aan specifieke voorzieningen voor deze groepen.

Toekomstverwachtingen

In figuur 8 staat de verwachte ontwikkeling van de zorggroepen voor de periode 2022 tot 2030 en 2040 weergegeven. Deze toekomstvoorspelling is uitgevoerd op basis van de verwachte demografische ontwikkelingen conform de EtIil-prognose.



Figuur 8. De verwachte ontwikkeling van het aantal (zelfstandig wonende) inwoners met bepaalde aandoeningen in Midden-Limburg (Bron: WoonZorgwijzer 4.0 & Etal)

Met name de groep inwoners met dementie neemt de komende periode sterk toe in de gemeenten in Midden-Limburg. Ook kampen er in de toekomst meer inwoners met angst- en stemmingsproblematiek. Beide toenames hangen nauw samen met de vergrijzing.

Het aantal inwoners met somatische problematiek neemt vermoedelijk af. Dat wekt mogelijk enige verbazing, omdat het met name ouderen zijn die daar mee te maken hebben. Ondanks de vergrijzing neemt (volgens de

gezondheidsmonitor en het RIVM) het aantal inwoners die te maken hebben met somatische problematiek echter al jaren af. Dat is vooral een gevolg van betere medische ingrepen en/of door betere hulpmiddelen. De verwachting is dat deze trend de komende periode nog doorzet, ondanks de vergrijzing.

In tabel 5 staan de ontwikkelingen per gemeente weergegeven. In Roermond en Weert neemt ook het aantal inwoners met LVB-problematiek (beperkt) toe. Daarbij moet opgemerkt dat het vanuit het principe van 'fair share' de bedoeling dat andere gemeenten deze groepen vaker gaan huisvesten. Met dit soort beleidseffecten is bij de berekeningen geen rekening gehouden. Het gaat hier immers om een voornemen en om verwachte effecten. De mate waarin dit ook werkelijkheid zal worden is van veel factoren afhankelijk. Dat geldt ook voor de effecten van mogelijk verdergaande extramuralisering van de verpleeghuiszorg. Deze zal ertoe leiden dat er op termijn bijvoorbeeld meer ouderen zelfstandig (extramuraal) wonen en minder in een verpleeghuis (intramuraal).

In kwantitatieve zin neemt met name de groep ouderen toe, daar zal meer aanbod voor moeten worden gecreëerd. Voor de (beperkte) toename van de LVB-groep geldt dat de opgave meer kwalitatief van aard is. Daarnaast heeft deze groep last van de druk op de sociale huursector, waarop zij veelal zijn aangewezen. In de Woondeal met de provincie en het Rijk hebben de regio-gemeenten afgesproken in de periode tot 2030 de sociale huursector fors uit te breiden en de tekorten aan te pakken. In de praktijk is het echter vooralsnog lastig de nieuwbouw op gang te houden/brengen.

	dementie (extramuraal)	licht verstandelijk beperkt	matig of ernstig verstandelijk beperkt	somatische problematiek	zintuiglijke aandoeningen	angst- en stemmingsproblematiek	psychiatrische problematiek	jeugdproblematiek
aantallen 2022								
Echt-Susteren	510	1.100	80	1.990	2.310	1.480	380	510
Leudal	550	560	40	1.830	2.200	1.420	350	590
Maasgouw	400	440	50	1.380	1.610	1.000	240	360
Nederweert	260	330	30	860	1.030	670	180	310
Roerdalen	340	630	30	1.290	1.520	940	220	340
Roermond	780	5.450	220	4.270	5.160	3.840	1.030	1.110
Weert	760	2.190	110	3.100	3.710	2.600	700	900
Midden-Limburg	3.580	10.710	560	14.710	17.540	11.950	3.110	4.120
toename 2022-2030								
Echt-Susteren	120	0	0	-95	15	130	-5	-15
Leudal	175	10	0	-5	70	100	-10	-20
Maasgouw	80	0	0	-85	-20	70	-5	0
Nederweert	70	-20	-5	-25	15	50	0	10
Roerdalen	95	-15	5	-55	0	65	-15	-5
Roermond	210	135	10	-195	140	580	40	20
Weert	155	50	5	-205	-5	320	15	20
Midden-Limburg	925	150	15	-655	215	1.315	10	10
toename 2022-2040								
Echt-Susteren	305	-50	-5	-200	-40	245	-20	-20
Leudal	430	-10	-10	-25	85	180	-35	25
Maasgouw	190	-25	-5	-190	-90	125	-20	10
Nederweert	170	-40	-5	-50	20	100	-5	40
Roerdalen	210	-50	0	-155	-70	110	-30	-15
Roermond	540	265	20	-335	205	1.185	50	40
Weert	375	70	-5	-380	-70	615	10	70
Midden-Limburg	2.240	150	-10	-1.325	40	2.560	-60	150

Tabel 5. Ontwikkeling aantal inwoners van 18 jaar of ouder dat zelfstandig woont met een bepaalde aandoening in de gemeenten in Midden-Limburg in de periode 2022 tot 2030 en 2040 (Bron: WoonZorgwijzer 4.0)

2.2.1 Ouderen met zorg- en of ondersteuningsbehoefte

Het aantal inwoners met dementie neemt tot 2040 toe met 2.240 personen. Het betreft een relatieve groei van 62%.

Het aantal inwoners met somatische problematiek neemt tot 2040 toe met 14.170 personen. Het betreft een relatieve afname van 5,5%.

2.2.2 Mensen met een beperking

Het aantal inwoners met een licht verstandelijke beperking neemt tot 2040 toe met 150 personen. Het betreft een relatieve toename van 2%.

Het aantal inwoners met een matig/ernstige verstandelijke beperking neemt tot 2040 af met 10 personen. Het betreft een relatieve afname van 2%.

Het aantal inwoners met zintuiglijke aandoeningen neemt tot 2040 toe met 40 personen. Het betreft een relatieve groei van 0,25%.

2.2.3 Mensen met psychiatrische problematiek

Het aantal inwoners met angst- en stemmingsproblematiek neemt tot 2040 toe met 2.560 personen. Het betreft een relatieve groei van 21%.

Het aantal inwoners psychiatrische problematiek neemt tot 2040 af met 60 personen. Het betreft een relatieve afname van 2%.

2.2.4 Jeugd met zorg- en of ondersteuningsbehoefte

Het aantal inwoners tot 18 jaar met een ondersteuningsbehoefte op basis van opvoed- of opgroei problemen en/of psychiatrische problemen neemt tot 2040 toe met 150 personen. Het betreft een relatieve groei van 3,5%.

2.3 Niet-zelfstandig wonende zorgdoelgroepen

De verantwoordelijkheid voor intramuraal wonen en verblijf ligt slechts ten dele bij de gemeenten. Het gaat dan om de jeugdzorg met verblijf, beschermd wonen en de maatschappelijke opvang. Directe betrokkenheid bij de zorg en ondersteuning die bijvoorbeeld wordt geboden in verpleeghuizen, instellingen voor verstandelijk beperkten en GGZ is er niet. Deze wordt vanuit de Wet Langdurige Zorg gefinancierd. Toch hoort in het gemeentelijk/regionaal beleid minimaal de relatie met deze instellingen te worden gelegd. Ook deze instellingen doen een beroep op ruimte, zoeken naar personeel en locaties en vanuit deze instellingen wordt (kan) ook ambulante zorg en ondersteuning worden verleend. In deze paragraaf bespreken we eerst de sectoren waar de gemeenten directe verantwoordelijkheid dragen. Vervolgens gaan we ook in op de andere sectoren.

2.3.1 Cliënten jeugdzorg

In totaal maken in Midden-Limburg ruim 5.500 jongeren gebruik van jeugdzorg (tabel 6). Het gaat hier om 11% van de jongeren, landelijk ligt dit aandeel op 9%. In de gemeente Echt-Susteren ligt het aandeel met 12% iets hoger dan in de andere regiogemeenten. Omdat de jeugdzorg gedecentraliseerd is, zegt dit niet alleen iets over het aantal jongeren met problemen, maar ook iets over de toegang tot deze zorg. In 2022 is het woonplaatsbeginsel in de Jeugdwet aangepast. Het kan zijn dat als gevolg daarvan het aanbod wat gaat verschuiven. De opvang was deels regionaal georganiseerd, door het nieuwe beginsel is elke gemeente – financieel – verantwoordelijk voor de eigen jeugd.

	totaal jeugdzorg		jeugdzorg met verblijf	
	abs	perc	abs	perc
Echt-Susteren	770	12%	60	0,9%
Leudal	840	11%	70	0,9%
Maasgouw	480	10%	30	0,7%
Nederweert	400	10%	20	0,5%
Roerdalen	445	11%	40	0,9%
Roermond	1.435	11%	125	0,9%
Weert	1.150	10%	75	0,7%
Midden-Limburg	5.520	11%	420	0,8%
Limburg (PV)	23.800	10%	2.560	1,0%
Nederland	398.555	9%	35.965	0,8%

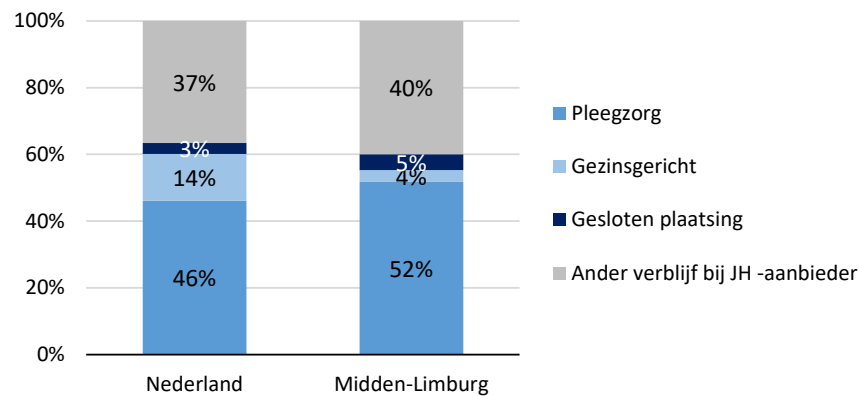
Tabel 6. Het aantal jongeren dat gebruik maakt van jeugdzorg en het aantal jongeren in jeugdzorg met verblijf in Midden-Limburg, Limburg en Nederland, eerste kwartaal 2023 (absoluut en relatief) (Bron: CBS)

Slechts een klein deel ontvangt jeugdzorg met verblijf. In totaal gaat het in de regio om 420 jongeren. In aandeel gaat het om 0,8% van de jongeren, het landelijk percentage ligt eveneens op 0,8%. In figuur 9 is te zien dat in Midden-Limburg relatief veel jongeren verblijven in de pleegzorg. Het type verblijf zegt vaak ook iets over de achterliggende problematiek. Jongeren die hulp krijgen vanwege persoonsgebonden aandoeningen zitten vaker in een instelling¹, in pleegzorg zitten vaker jongeren met problemen die zijn gerelateerd aan de gezinssituatie.

Vermoedelijk passeert ongeveer 10% van de jongeren jaarlijks de grens van 18 jaar en wordt daarmee volwassen. Deze groep belandt vervolgens deels in de verlengde jeugdzorg en een ander deel stroomt door naar een instelling voor bijvoorbeeld beschermd wonen. Weer een ander deel zal zelfstandig gaan wonen, al dan niet met iets als een kamertrainingscentrum als

¹ Toelichting verblijf in een instelling en pleegzorg: <https://www.regelhulp.nl/onderwerpen/uit-huis/verblijf-in-een-jeugdinstituut> en <https://www.regelhulp.nl/onderwerpen/uit-huis/uitplaatsing>

tussenstap. Naast de groep die uitstroomt uit een instelling, is er een andere groep kwetsbare jongeren met urgente woningvraag. Jongeren met zware ambulante zorg krijgen volgens het concept wetvoorstel Versterking regie op de volkshuisvesting dan wel geen verplichte urgentie, ook zij kunnen vaak niet bij hun ouders blijven wonen en hebben derhalve een andere woonplek nodig.



Figuur 9. De samenstelling van de jeugdzorg naar verblijf in Midden-Limburg en Nederland, eerste kwartaal 2023. * Bij 'ander verblijf' gaat het bijv. om vormen van begeleid wonen en kamertraining. (Bron: CBS)

2.4.2 Cliënten maatschappelijk opvang en beschermd wonen

Maatschappelijke Opvang

Een deel van de inwoners die te maken hebben met (ernstige) psychiatrische problematiek belanden in de Maatschappelijke Opvang. In bredere zin is de Maatschappelijke Opvang bedoeld voor mensen die, door een of meer problemen, al dan niet gedwongen de thuissituatie hebben verlaten en niet in staat zijn zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving.

In tabel 7 hebben we over de afgelopen twee jaar weergegeven hoeveel cliënten in 2022 of 2023 verbleven in een voorziening voor Maatschappelijke Opvang Wonen in desbetreffende gemeente. Dit betekent niet per se dat desbetreffende cliënten ook oorspronkelijk uit deze gemeente komen.

Gemeente	2022	2023
Echt-Susteren	9	5
Leudal	16	5
Maasgouw	7	5
Nederweert	4	4
Roerdalen	13	7
Roermond	52	46
Weert	33	17
Totaal	134	89

Tabel 7. Aantal cliënten in de Maatschappelijke Opvang in 2022 en 2023 (bron: Data Sociaal Domein Limburg, bewerkt door bureau HHM)

Circa 28% van de cliënten in de Maatschappelijke Opvang is jonger dan 27 jaar. Circa 11% is ouder dan 57 jaar. In 2022 zijn er 115 nieuwe cliënten ingestroomd in een Maatschappelijke Opvang voorziening in de regio. In 2023 waren dat er 51. De uitstroom¹ in 2022 betrof 97 cliënten en in 2023 ging het om 61 cliënten.

¹ Er wordt gesproken over uitstroom als de persoon meer dan 2 maanden uit MO is geweest als uitstromer. Op basis van de data van SDLM is niet bekend waar uitstroom naartoe plaats vond.

Beschermd Wonen

Een deel van de inwoners die te maken heeft met (ernstige) psychiatrische problematiek maakt gebruik van Beschermd Wonen (Wmo gefinancierd). In tabel 8 hebben we over de afgelopen twee jaar weergegeven hoeveel cliënten in 2022 of 2023 verbleven in een voorziening voor Beschermd Wonen in desbetreffende gemeenten. Dit betekent niet per se dat desbetreffende cliënten ook oorspronkelijk uit deze gemeente komen¹.

Gemeente	2022	2023
Echt-Susteren	1	0
Leudal	20	11
Maasgouw	3	1
Nederweert	0	0
Roerdalen	0	2
Roermond	49	51
Weert	65	67
Totaal	138	132

Tabel 8. Aantal cliënten dat verbleef in een voorziening voor Beschermd Wonen in 2022 en 2023 (bron: Data Sociaal Domein Limburg, bewerkt door bureau HHM)

Circa 51% van de cliënten in Beschermd Wonen is jonger dan 27 jaar. Circa 5% is ouder dan 57 jaar. In 2022 zijn er 66 nieuwe cliënten ingestroomd in

een Beschermd Wonen voorziening in de regio. In 2023 waren dat er 35. De uitstroom² in 2022 betrof 46 cliënten en in 2023 ging het om 60 cliënten.

2.4.3 Cliënten met Wlz-indicatie

Voor de zorggroepen met zwaardere aandoeningen geldt dat de zorg (en momenteel vaak ook het verblijf) gefinancierd wordt via de Wet langdurige zorg (Wlz). Deze groepen wonen relatief vaak intramuraal. Een indicatie van de omvang van deze groepen kan worden herleid uit de afgegeven Wlz-indicaties, zoals geregistreerd door het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ).

Uit tabel 9 blijkt dat er totaal in Midden-Limburg 3.395 indicaties zijn afgegeven voor verpleging en verzorging. Als aandeel van de totale bevolking gaat het om 1,41%, wat relatief veel is (landelijk 1,05%). Met name in Maasgouw (1,63%) zijn er relatief veel inwoners met een indicatie verpleging en verzorging. Daarnaast blijkt uit de tabel dat de instellingen voor verstandelijk gehandicapten in Maasgouw een bovengemeentelijke en – regionale opvangfunctie hebben.

Er zijn in Midden-Limburg 2.205 indicaties afgegeven voor verstandelijk gehandicapten (0,91%), wat hoger is dan het provinciaal (0,77%) en landelijk gemiddelde (0,67%). Vooral in Maasgouw ligt dit aandeel hoger dan gemiddeld (2,80%). Hetzelfde geldt voor het aandeel inwoners met een indicatie GGZ-wonen in Maasgouw (0,19%, ten opzichte van 0,16% in Midden-Limburg en 0,15% in Nederland). Binnen de regio geldt dat er in Maasgouw relatief veel voorzieningen zijn voor deze groepen.

¹ Op basis van de data van SDLM is het niet mogelijk om meer informatie te geven over de herkomstgemeente van cliënten.

² Er wordt gesproken over uitstroom als de persoon meer dan 2 maanden uit BW is geweest als uitstromer. Op basis van de data van SDLM is niet bekend waar uitstroom naartoe plaats vond.

De cliënten met een indicatie GGZ-wonen wonen veelal in een beschermd woonvorm, maar sinds vorig jaar wordt de zorg voor deze groep niet langer gefinancierd vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) maar vanuit de Wlz. De instroom in de Wlz bleek groter dan aanvankelijk verwacht, waardoor de criteria voor een Wlz-indicatie zijn aangescherpt. Gevolg daarvan is dat het voor cliënten moeilijker is hierop aanspraak te maken, waardoor het beroep op de beschermd wonen uit de Wmo weer toe kan gaan nemen.

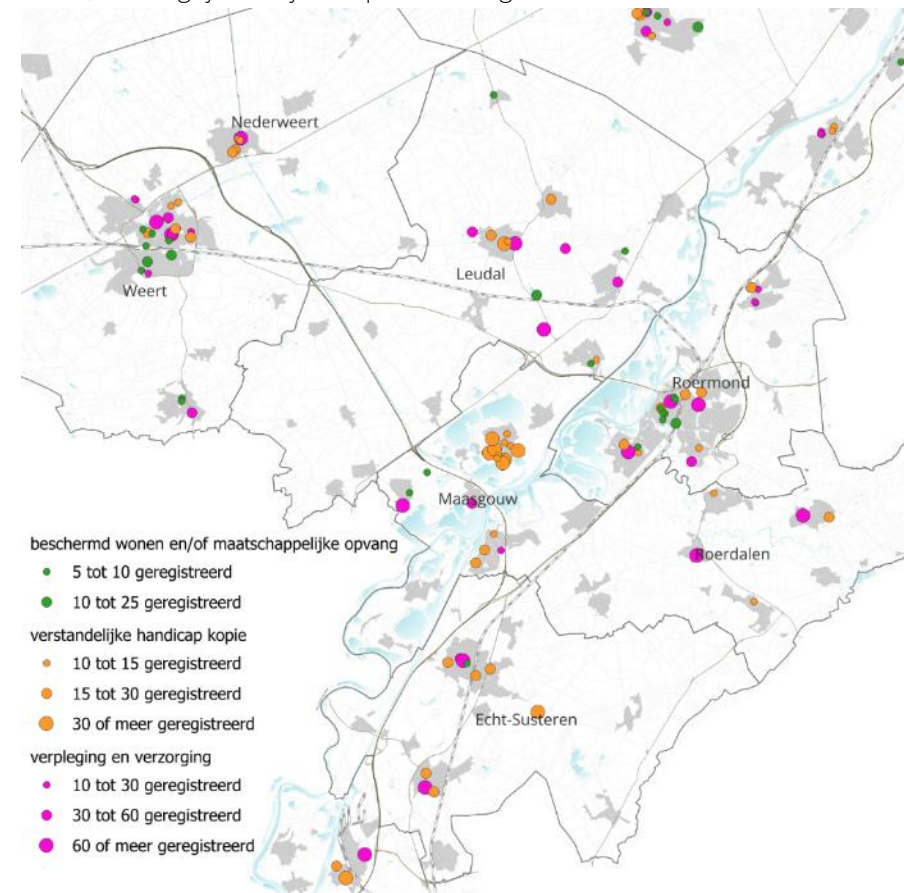
		Echt-Susteren	Leudal	Maagouw	Nederweert	Roerdalen	Roermond	Weert	totaal regio Midden-Limburg	Limburg	Nederland
aandeel van de totale bevolking	Verpleging en verzorging (VV)	1,49%	1,54%	1,63%	0,91%	1,50%	1,25%	1,47%	1,41%	1,39%	1,05%
	Verstandelijk gehandicapt (VG)	1,30%	0,65%	2,80%	0,83%	0,58%	0,55%	0,55%	0,91%	0,77%	0,67%
	Licht verstandelijk gehandicapt (LVG)			0,02%			0,02%		0,01%	0,00%	0,01%
	Zintuiglijk auditief (ZGAUD)									0,00%	0,01%
	Zintuiglijk visueel (ZGVIS)							0,04%	0,01%	0,01%	0,01%
	Lichamelijk gehandicapt (LG)	0,11%	0,07%	0,14%	0,06%	0,07%	0,08%	0,15%	0,10%	0,11%	0,09%
	Geestelijke gezondheidszorg (GGZ-B)									0,03%	0,02%
GGZ-Wonen		0,09%	0,15%	0,19%	0,09%	0,05%	0,20%	0,20%	0,16%	0,20%	0,15%
aantal indicaties	Verpleging en verzorging (VV)	475	555	395	160	310	750	750	3.395	15.675	187.415
	Verstandelijk gehandicapt (VG)	415	235	680	145	120	330	280	2.205	8.685	119.422
	Licht verstandelijk gehandicapt (LVG)			5			10		15	55	1.603
	Zintuiglijk auditief (ZGAUD)									40	1.467
	Zintuiglijk visueel (ZGVIS)							20	20	80	1.808
	Lichamelijk gehandicapt (LG)	35	25	35	10	15	45	75	240	1.245	16.461
	Geestelijke gezondheidszorg (GGZ-B)									310	2.747
GGZ-Wonen		30	55	45	15	10	120	100	375	2.215	27.055

Tabel 9. Het aantal Wlz-indicaties per 1-1-2023 en als aandeel van het totaal aantal inwoners in Midden-Limburg, Limburg en Nederland (Bron: CIZ)

Net als de groep cliënten die nog in Beschermd Wonen verblijft, komt ook deze groep na vaststelling van de Wet versterking regie volkshuisvesting in aanmerking voor urgentie op het moment dat men zelfstandig kan gaan wonen.

Het aantal inwoners met een Wlz-indicatie wordt deels bepaald door de kenmerken van de inwoners (de vraag), maar deels ook door de aanwezigheid van instellingen. In dit onderzoek is het aanbod van de instellingen aan de

hand van een uitvraag onder gemeenten en stakeholders in beeld gebracht (meer hierover in hoofdstuk 4). Ook uit de spreiding van de indicaties is op dit vlak al veel af te leiden. In figuur 10 staan locaties weergegeven waar meer dan 10 indicaties van een bepaalde soort zijn afgegeven. Op deze locaties is vermoedelijk een instelling aanwezig. De kaart maakt direct duidelijk hoe breed, omvangrijk en wijd verspreid het regionale netwerk is.



Figuur 10. Clusters van Wlz-indicaties van zorggroepen in Midden-Limburg

2.5 Overige groepen

Via de Wet versterking regie volkshuisvesting worden gemeenten verplicht een urgentieregeling op te stellen. Voor enkele aandachtsgroepen geldt dat er een wettelijke verplichting komt om hen een urgentie te verlenen. Op regionaal niveau moeten afspraken gemaakt worden over de verdeling van deze groepen/ verhuisstromen. Het gaat hier om groepen die niet zozeer een zorgbehoefte hebben, maar wel een kwetsbare positie hebben op de woningmarkt. Het gaat om: statushouders, arbeidsmigranten, woonwagenbewoners en studenten.

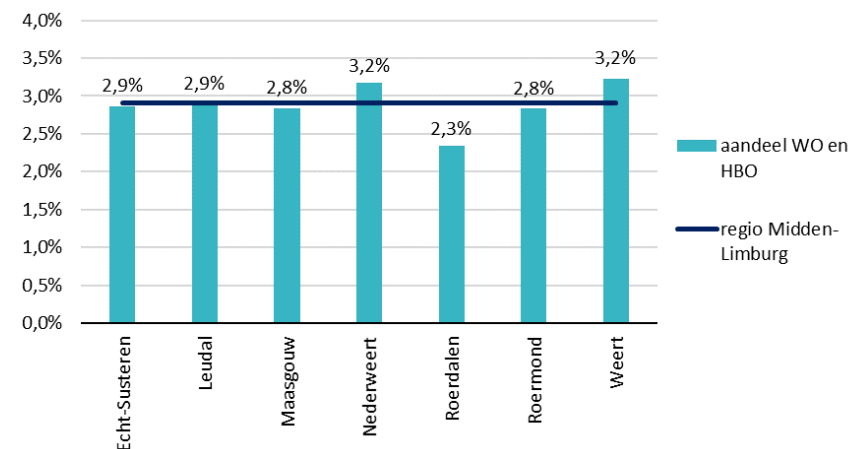
In veel regio's is er voor de groepen al sectoraal beleid in ontwikkeling. Dat is vaak de te prefereren weg, omdat het niet alleen gaat om aandachtsgroepen met een specifieke problematiek, er zijn ook andere partners bij betrokken (zoals werkgevers en uitzendbureaus bij arbeidsmigranten en onderwijsinstellingen bij studenten). In deze paragraaf besteden we aandacht aan deze 'nieuwe' aandachtsgroepen.

2.5.1 Studenten

Studenten zijn in het kader van 'Een thuis voor iedereen' ook als aandachtsgroep benoemd. Dit mede vanwege de grote tekorten aan studentenhuysvesting die zich vooral bij aanvang van elk studiejaar manifesteren. Er zijn in de regio geen universiteiten of hogescholen aanwezig. Mede hierdoor wonen er in Midden-Limburg met 2,9% (figuur 11) minder studenten dan gemiddeld in Nederland (4,7%). De studenten die in Midden-Limburg wonen, wonen vermoedelijk vaak bij hun ouders en studeren elders. Daarnaast valt op dat het aandeel inwoners dat studeert relatief laag is in de gemeente Roerdalen ten opzichte van de andere gemeenten in de regio. Mogelijke verklaringen hiervoor kunnen liggen in het kleine aandeel inwoners

tussen de 18 en 25 jaar oud (bron: [CBS, jongeren per gemeente](#)), de sociale gebiedstypering en de bereikbaarheid van universiteiten en hogescholen.

De markt voor studentenhuysvesting kan grotendeels los worden gezien van de reguliere woningmarkt, maar uiteraard zijn er wel verbanden. Na de studie is het lastig voor studenten om een reguliere woning te vinden, net als voor andere jongeren. De positie van studenten is op dat moment grotendeels gelijk aan reguliere starters. Ook voor studenten die na hun studie (aan de universiteit) willen terugkeren naar Midden-Limburg kan het lastig zijn een woning te vinden. Voor de regio geldt dat het weliswaar lastiger is geworden een woning te vinden, maar dat de kansen veelal groter zijn dan elders in het land. Mogelijk liggen er dan ook kansen om deze jongeren vaker aan de regio's te binden, hetgeen ook met oog op de vergrijzing en krappe arbeidsmarkt wenselijk is.



Figuur 11. Het aandeel inwoners dat studeert aan een universiteit of hogeschool (Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research)

2.5.2 Arbeidsmigranten

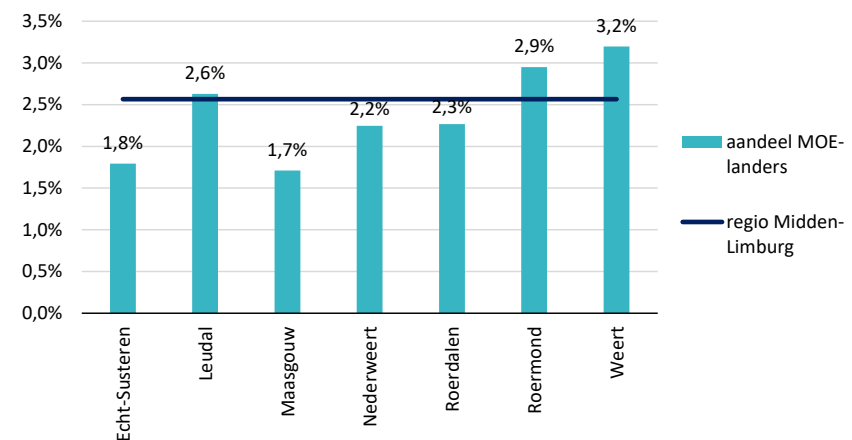
In navolging van commissie Roemer wordt in het programma 'Een thuis voor iedereen' aandacht gevraagd voor de positie van arbeidsmigranten. In de hier gehanteerde definities gaat het om alle mensen die vanuit de EU naar Nederland komen om te werken. Er wordt onderscheid gemaakt in herkomst (de EU) maar niet in inkomen of verblijfsduur. Uiteraard moeten alle arbeidsmigranten ergens wonen, maar de problemen in de huisvesting manifesteren zich met name bij de lagere inkomens en de 'short en mid stay'. En het zijn ook pensions voor deze groepen die in bestaande woonwijken soms voor overlast zorgen.

In 2020 heeft de provincie een onderzoek laten uitvoeren dat meer inzicht biedt in de variatie binnen de groep arbeidsmigranten ('Onderzoek internationale werknemers in Limburg', Decisio en Companen, mei 2020). Uit dat onderzoek komt naar voren dat er in Midden-Limburg in 2018 5.400 internationale werknemers woonden, waarvan 950 kenniswerkers en 4.500 arbeidsmigranten met lagere lonen. Voor de periode tot 2030 verwachtte men (op basis van een enquête onder werkgevers) een verdubbeling van deze aantallen. Momenteel wordt het onderzoek geactualiseerd.

Arbeidsmigratie en de huisvesting van arbeidsmigranten zijn complexe vraagstukken. Lastig bij het in beeld brengen van deze groep, is dat deze mensen zich niet altijd inschrijven in de basisregistratie personen (BRP) en daardoor in registraties niet altijd zichtbaar zijn. En de groep die zich wel inschrijft, schrijft zich niet altijd uit bij vertrek. In het provinciale onderzoek is hier zo goed mogelijk rekening mee gehouden, maar de cijfers blijven indicatief.

Het onderzoek uit 2020 biedt geen inzicht in de aantallen per gemeente. Een indicatie kan worden verkregen door te kijken naar het aandeel inwoners met

als migratieachtergrond een land in Midden- en Oost-Europa. De grootste meerderheid van de arbeidsmigranten komt uit deze landen. In figuur 12 is te zien dat in de regio 2,6% van de inwoners uit deze landen komt. Landelijk ligt dit percentage op 2,3%. In Roermond en Weert ligt het aandeel boven zowel het landelijk als regionaal gemiddelde. Dit is een indicatie dat arbeidsmigranten hier relatief vaak wonen.



Figuur 12. Het aandeel inwoners met als migratieachtergrond een land in Midden- of Oost-Europa (MOE-landers) in 2022 (Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research)

2.5.3 Woonwagengewoners

In 2018 is het Beleidskader gemeentelijk woonwag-en-standplaatsenbeleid door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties vastgesteld. In navolging van dit kader zijn veel gemeenten en regio's aan de slag gegaan met specifiek beleid voor de groep woonwagengewoners.

In tabel 10 staat het aantal standplaatsen in Midden-Limburg weergegeven in 2020, op basis van een inventarisatie van Provincie Limburg¹. In Midden-Limburg zijn circa 280 standplaatsen, wat neerkomt op 11,17 standplaatsen per 10.000 inwoners. In Weert wonen relatief veel woonwagengebouwen (18,9 standplaatsen per 10.000). De aanvullende behoefte aan standplaatsen in Midden-Limburg werd voor de periode 2020 tot 2030 geraamd op 120 standplaatsen (tabel 10).

	Aantal standplaatsen in 2020		Aanvullende behoefte tot 2030
	absoluut	per 10.000 inwoners	
Echt-Susteren	45	14,2	8
Leudal	50	13,9	35
Maasgouw	35	14,6	19
Nederweert	17	9,8	5
Roerdalen	19	9,2	11
Roermond	19	3,2	7
Weert	95	18,9	35
Midden-Limburg	280	11,7	120

Tabel 10. Het aantal standplaatsen in Midden-Limburg in 2020 in Midden-Limburg en de aanvullende behoefte tot 2030 (Behoeftetepeiling woonwagengebouw provincie Limburg, Companen, 2020, bewerking In.Fact.Research)

2.5.4 Statushouders

Het huisvesten van statushouders is de afgelopen periode lastiger geworden. Het beschikbare aanbod aan sociale huurwoningen is beperkt, terwijl het aantal statushouders sterk toeneemt.

In tabel 11 is te zien hoe de regio's er voorstonden in 2023 en begin 2024. Voor de gemeenten Maasgouw en Roerdalen geldt dat de taakstelling in 2023 is gehaald, maar dat geldt niet voor de andere gemeenten in Midden-Limburg. Voor gemeenten die minder statushouders dan de taakstelling hebben gehuisvest, geldt dat dit tekort is opgeteld bij de taakstelling voor de eerste helft van 2024. Hierdoor zal de druk op met name de sociale huur-sector toenemen.

	2023				1e helft 2024	
	taakstelling 2023 incl. voor-/achterstand 2022	realisatie 2023	realisatie 2023, % van taakstelling	voor-/achterstand 31-12-2023	taakstelling 2024	taakstelling 2024 incl. voor-/achterstand 2023
Echt-Susteren	84	74	88%	10	34	44
Leudal	95	65	68%	30	38	68
Maasgouw	51	53	104%	-2	26	24
Nederweert	43	23	53%	20	19	39
Roerdalen	45	45	100%	0	22	22
Roermond	123	105	85%	18	63	81
Weert	101	87	86%	14	54	68
totaal regio	542	452	83%	90	256	346

Tabel 11. De taakstelling en realisatie in 2023 en de taakstelling voor de eerste helft van 2024 in Midden-Limburg (Bron: Ministerie van BZK, bewerking In.Fact.Research)

¹ Behoeftetepeiling woonwagengebouw provincie Limburg, Companen, 2020.

3. Woon- en ondersteuningsbehoeften

In dit hoofdstuk schetsen we de beperkingen, uitdagingen en aandoeningen van de doelgroepen en de behoeften die daaruit volgen op het gebied van wonen, en zorg en ondersteuning. Daarnaast hebben we aandacht voor preventie, het beperken van de behoefte aan (professionele) zorg- en ondersteuning.

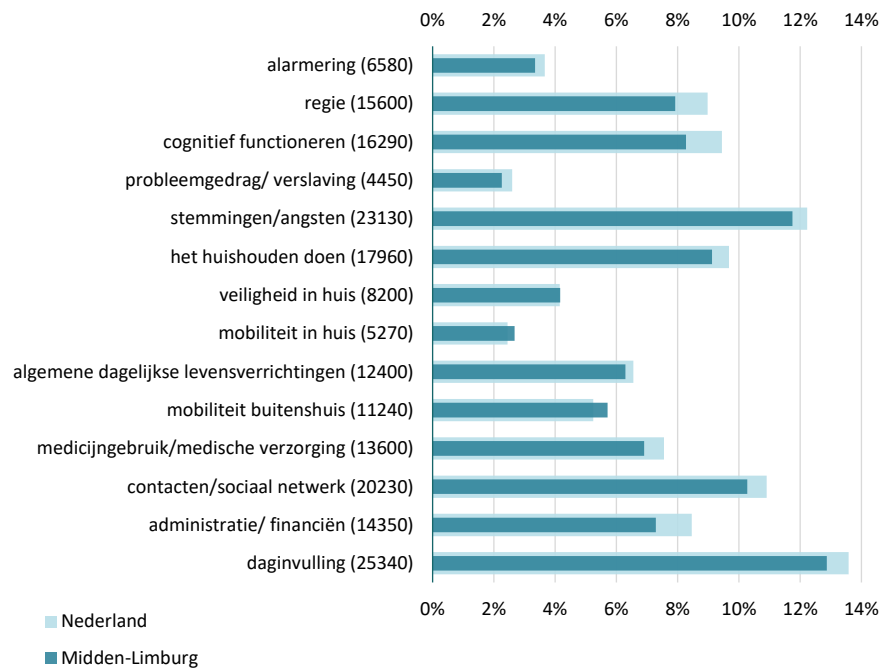
In het hoofdstuk 4 beschrijven we het aanbod aan woonzorgvoorzieningen in de regio.

In het beleid rondom de Wet versterking regie volkshuisvesting gaat veel aandacht naar de woonwensen/woningbehoefte van kwetsbare aandachtsgroepen. Het is belangrijk daar zicht op te krijgen, mede om hierop in te spelen als men specifiek voor deze groepen wil bouwen. Veel kwetsbare inwoners hebben echter al een woning en voor hen is vaak juist gewenst een (noodgedwongen) verhuizing te voorkomen. Zij moeten waar mogelijk in hun eigen woning en omgeving de juiste zorg en ondersteuning ontvangen. Vandaar dat we in dit hoofdstuk eerst in bredere zin ingaan op de beperkingen die de kwetsbare inwoners in de regio ervaren. Vervolgens gaan we in op de woningbehoefte van deze groepen.

3.1 Beperkingen en ondersteuningsbehoefte

De WoonZorgwijzer gaat uit van de gedachte dat verschillende aandoeningen (zoals omschreven in paragraaf 2.3) leiden tot beperkingen in het dagelijks leven. Deze beperkingen zijn uitgesplitst in een veertiental levensdomeinen. In figuur 13 staat aangegeven welk aandeel inwoners beperkt is op een bepaald levensdomein in Midden-Limburg, afgezet tegen het landelijk en provinciaal gemiddelde. Het aandeel inwoners met beperkingen ligt in Midden-Limburg vaak beneden het landelijk gemiddelde. Uitzondering is het aandeel inwoners dat beperkt is op het vlak van mobiliteit (zowel binnen- als buitenshuis).

Deze figuur maakt vooral duidelijk dat in het beleid de focus niet alleen moet liggen op het realiseren van specifieke woonvormen. Er zijn bijvoorbeeld veel mensen die problemen hebben bij het vinden van een zinvolle invulling van de dag en het aangaan en onderhouden van sociale contacten. Dat maakt dat bijvoorbeeld ook het lokale verenigingsleven en ontmoetingsruimten van



Figuur 13. Het aandeel zelfstandig wonende inwoners, ouder dan 18 jaar, dat beperkt is op een bepaald levensdomein in Midden-Limburg en Nederland, 2022. Het totaal aantal personen in de regio staat per levensdomein tussen haakjes in het label genoemd. (Bron: WoonZorgwijzer 4.0)

belang zijn. Ook zijn er veel mensen die problemen ondervinden met administratie en financiën en het cognitief functioneren. Dat maakt dat bijvoorbeeld de communicatie richting de inwoners eenvoudig moet zijn en men moet beseffen dat niet iedereen zijn weg weet te vinden op internet. Ook betekent het dat thema's als vroegsignalering en schuldhulpverlening van groot belang zijn.

Het aantal mensen dat beperkt is op deze levensdomeinen is veel groter dan bij de direct aan het wonen gerelateerde levensdomeinen. Er zijn 5.270

inwoners met mobiliteitsbeperkingen binnenshuis. Voor deze groep is een nul-tredenwoning van belang. Het aantal inwoners met mobiliteitsbeperkingen buitenshuis is ruim twee keer zo groot. Voor deze groep is de inrichting van de openbare ruimte van belang evenals het openbaar vervoer. De eerder genoemde groep die problemen ervaart met cognitief functioneren is ruim drie keer zo groot. Hoewel de wooncomponent belangrijk is bij het langer en vaker zelfstandig wonen, geldt dat andere componenten (in de sociale en fysieke woonomgeving) minimaal zo belangrijk zijn.

In tabel 12 staat het aandeel inwoners dat beperkt is per gemeente weer-gegeven. Vooral in Roermond ligt het aandeel inwoners dat beperkt is op bepaalde levensdomeinen hoger dan het regionaal gemiddelde. De inwoners van Roermond hebben dus relatief vaak te maken met beperkingen.

	daginvulling	administratie/ financiën	contacten/sociaal netwerk	medicijngebruik/medische verzorging	mobilititeit buitenshuis	algemene dagelijkse levensverrichtingen	mobilititeit in huis	veiligheid in huis	het huishouden doen	stemmingen/angsten	probleemgedrag/ verslaving	cognitief functioneren	regie	alarmering
Echt-Susteren	11,8%	6,0%	9,4%	6,1%	5,8%	5,9%	2,7%	4,0%	8,4%	11,0%	2,0%	6,9%	6,9%	3,1%
Leudal	8,5%	3,3%	7,0%	4,2%	4,7%	4,5%	2,2%	2,8%	6,0%	8,6%	1,3%	4,1%	4,6%	2,4%
Maasgouw	9,4%	3,8%	7,6%	4,7%	5,3%	4,9%	2,4%	3,3%	6,7%	9,4%	1,4%	4,6%	5,0%	2,7%
Nederweert	8,8%	3,9%	7,2%	4,5%	4,6%	4,6%	2,1%	2,9%	6,3%	8,7%	1,4%	4,6%	5,0%	2,5%
Roerdalen	11,1%	5,3%	8,9%	5,6%	5,7%	5,6%	2,6%	3,7%	7,8%	10,6%	1,7%	6,2%	6,2%	2,9%
Roermond	19,4%	13,6%	15,2%	11,1%	6,8%	8,9%	3,2%	6,0%	13,7%	16,2%	3,8%	14,9%	13,2%	4,6%
Weert	12,9%	7,2%	10,3%	6,9%	5,7%	6,3%	2,7%	4,1%	9,1%	11,9%	2,3%	8,2%	8,0%	3,4%
Midden-Limburg	12,9%	7,3%	10,3%	6,9%	5,7%	6,3%	2,7%	4,2%	9,1%	11,7%	2,3%	8,3%	7,9%	3,3%
abs	25.340	14.350	20.230	13.600	11.240	12.400	5.270	8.200	17.960	23.130	4.450	16.290	15.600	6.580

Tabel 12. Het aandeel zelfstandig wonende inwoners, ouder dan 18 jaar, dat beperkt is op een bepaald levensdomein in de gemeenten in Midden-Limburg, 2022 (Bron: WoonZorgwijzer 4.0)

3.2 Behoeftte aan wonen met zorg

In dit hoofdstuk beschrijven we achtereenvolgens de behoefte van zelfstandig wonende zorgdoelgroepen en gaan we specifiek in op de woonzorgbehoefte van ouderen.

3.2.1 Zelfstandig wonende zorgdoelgroepen

Uiteraard geldt voor alle kwetsbare groepen dat een passende woning/woonruimte noodzakelijk is. Voor veel kwetsbare groepen geldt dat de behoefte aan zelfstandige woningen in grote mate bepaald wordt door het inkomen en de huishoudenssamenstelling. Het aantal leden van het huishouden bepaalt de gewenste woninggrootte, en het inkomen (en vermogen) hoeveel men kan besteden aan de huur en hypotheek. Voor de overige kenmerken van de woning verschillen de specifieke wensen van persoon tot persoon en is men in zekere mate ook flexibel. Er is geen een-op-een relatie tussen zorggroepen en de gewenste kenmerken van een woning. Met name de groep ouderen is zeer gevarieerd qua sociaal economische samenstelling. Voor de andere kwetsbare aandachtsgroepen geldt dat het inkomen vaak laag is. Daarmee zijn zij voor een belangrijk deel aangewezen op de sociale huursector.

Dit laatste geldt uiteraard ook voor de groep die uitstroomt uit beschermd wonen, de maatschappelijke opvang of de jeugdzorg. Voor wat betreft de woningen die moeten worden gereserveerd om deze uitstroom te faciliteren geldt grofweg het volgende:

- Voor vrijwel alle cliënten die uitstromen geldt dat ze een laag inkomen hebben. Dat betekent dat de huurprijs die men kan betalen vrijwel direct wordt bepaald door de grenzen uit de huurtoeslag.
- Het benodigd aantal kamers sluit aan op de huishoudenssamenstelling: voor alleenstaanden volstaat veelal een studio of klein appartement,

tweepersoonshuishoudens wensen minimaal een tweekamer-appartement en gezinnen een aparte slaapkamer voor de kinderen.

Deze laatste groep is overigens relatief klein van omvang, veruit het grootste deel van uitstroom betreft alleenstaanden. De nadruk in de behoefte ligt dan ook op kleine betaalbare appartementen en studio's. Juist aan studio's en kleinere appartementen met een lage huurprijs worden vermoedelijk ook tekorten ervaren.

De wensen ten aanzien van de ligging en woonomgeving zijn meer divers. De ene cliënt heeft behoefte aan een geclusterde of gespikkelde woning (in de directe nabijheid van of nabij een zorgpost), terwijl de andere volledig individueel kan en wil wonen. Nader onderzoek is nodig om te bepalen in welk deel van het corporatiebezit gespikkeld (of geclusterd) wonen mogelijk is. Ook bij andere relevante wensen ten aanzien van de woonomgeving, zoals de nabijheid van voorzieningen, een prikkelvrije omgeving en de draagkracht van buurten is nog niet helemaal duidelijk welke gebieden wel of niet hieraan voldoen.

Dit rapport biedt handvatten om met dit soort kenmerken bij de matching rekening te houden. Deze matching zelf zal grotendeels maatwerk moeten blijven. Daarbij zal ook moeten worden gekeken naar een optimale spreiding over de regiogemeenten. Maar deze spreiding van groepen is alleen mogelijk, daar waar in de regiogemeenten de voorwaarden bestaan om optimaal te kunnen herstellen. Soms zal er eerst werk moeten verzet, om deze voorwaarden te creëren. Dit bijvoorbeeld als bepaalde voorzieningen of woonvormen ontbreken, of als de woonvormen er wel zijn, maar er geen openbaar vervoer is.

3.2.2 Woonzorgbehoefte specifiek voor ouderen

De ene oudere is de andere niet, de groep is zeer divers qua samenstelling. Dit zowel qua huishoudenssamenstelling, inkomen als woonsituatie. Er zijn wat dit betreft verschillen binnen en tussen generaties ouderen. Zo geldt voor de huidige groep 55-65-jarigen dat in Midden-Limburg circa 72% in de koopsector woont, terwijl het eigenwoningbezit onder 75-85-jarigen op 63% ligt (bron: Monitor ouderenhuisvesting). Deels is dat een gevolg van verhuizingen op latere leeftijd, maar voor een belangrijk deel is dit een generatie effect. De huidige generatie 75-plussers is wat minder welvarend en daarnaast opgegroeid in een tijd dat huren heel gewoon was. De toekomstige generaties ouderen zijn gemiddeld meer welvarend en opgegroeid in een tijd dat je als het ware een dief van je portemonnee was als je geen woning kocht.

Behoefte aan verpleegzorg

Wat ouderen uit alle lagen van de samenleving gemeen hebben, is dat ouderdom vaak met gebreken komt. Tot voor kort was het zo dat alle ouderen, los van de sociaal economische status, bij ernstige gebreken in een verpleeghuis belandden. In het verpleeghuis was iedereen gelijk. In de toekomst gaat dit deels veranderen. Het vorige kabinet heeft namelijk aangegeven dat de huidige verpleeghuiscapaciteit grotendeels moet worden bevroren, omdat we als Nederland simpelweg niet de middelen hebben (zowel financieel als qua arbeidskrachten) om verdere groei mogelijk te maken. Dat betekent dat een toenemend aantal ouderen met een intensieve zorgbehoefte (met Wlz-indicatie) in de toekomst zelfstandig moet wonen.

In.Fact.Research heeft haar eigen ramingsmodel wonen met zorg toegepast op de meest recente Etil-prognose. De daaruit volgende behoefte aan verpleegzorg staat weergegeven in tabel 13.

In de tabel is 2022 als startjaar genomen, omdat dat ook in de landelijke cijfers en de woondeal het geval is. Voor de behoefteontwikkeling is dat een prima benadering, maar bij vergelijking met het aanbod is het belangrijk te beseffen dat er in de periode van 2022 tot heden al aanbod kan zijn toegevoegd of zijn verdwenen.

In totaal komen er in de periode 2022-2031 ongeveer 1.025 ouderen bij met een behoefte aan verpleegzorg. Dit aantal is berekend op basis van de meest recente Etil-prognose. Daarbij is rekening gehouden met de trend dat er (waar het gaat om somatiek) meer gezonde levensjaren bij komen. In de periode tot 2040 bedraagt de toename 2.015 ouderen (een toename van 61%).

	aantallen				toename abs.			toename perc.		
	2022	2031	2035	2040	22-31	22-35	22-40	22-31	22-35	22-40
Midden-Limburg	3.325	4.350	4.830	5.340	1.025	1.505	2.015	31%	45%	61%
Echt-Susteren	490	635	705	785	145	215	295	29%	44%	60%
Leudal	550	740	835	935	190	285	385	34%	51%	70%
Maasgouw	375	475	530	575	100	155	200	27%	41%	54%
Nederweert	160	215	235	265	55	75	105	35%	48%	64%
Roerdalen	295	400	450	495	105	155	200	36%	52%	68%
Roermond	710	940	1.055	1.185	230	345	475	32%	48%	67%
Weert	745	945	1.025	1.105	200	280	360	27%	38%	48%

Tabel 13. De geraamde toename van het aantal ouderen met een behoefte aan verpleegzorg (Bron: In.Fact.Research op basis van de Etil-prognose)

Leveringsvormen

Elk van deze ouderen heeft in de toekomst behoefte aan woonruimte, zorg en ondersteuning. De wijze waarop aan deze behoefte zal worden voldaan, is lastig vooraf (en van vooral van bovenaf) exact te bepalen. De groep ontvangt de zorg en ondersteuning op verschillende wijzen: intramuraal, geclusterd of individueel. Hoe de verdeling er in de toekomst uit zal zien, is mede afhankelijk van de volgende ontwikkelingen:

- **Intramuraal.** Het vorige kabinet heeft aangekondigd dat de verpleeghuiscapaciteit bevroren moet worden. Alleen onherroepelijke plannen voor nieuwe verpleeghuiscapaciteit kunnen in haar beleid nog doorgang vinden. Hoewel in de praktijk de visie van Helder veelal navolging krijgt, is het van belang te vermelden dat dit beleid (nog) niet in wetten is verankerd. In het nieuwe coalitieakkoord wordt gesteld dat er “wordt geïnvesteerd in betere ouderenzorg voor bijvoorbeeld zorg-/verpleegplekken”. Hoe deze passage exact moet worden geïnterpreteerd, zal nog moeten blijken. Het lijkt er echter op dat de coalitie inzet op uitbreiding van het aantal verpleeg(zorg)plekken, intramuraal dan wel extramuraal.
- **Geclusterd (Vpt).** Het is bij deze vorm lastig een goed beeld te krijgen van de exacte aantallen. De initiatieven voor dit soort woonvormen worden genomen door corporaties, maar ook door private investeerders en soms ook door de bewoners zelf. Het is verstandig als gemeenten op dit vlak meer de regie nemen (bijvoorbeeld door een afwegingskader op te stellen), ook om zorg te dragen voor een gemengde complexen, zowel qua zorgzwaarte als qua inkomen.
- **Individueel (Vpt/mpt/pgb).** Ook hier geldt dat de huidige aantallen in de regio's niet helemaal scherp in beeld zijn. Deze leveringsvorm is in trek, omdat het ouderen niet alleen in staat stelt zelfstandig, maar ook 'thuis' te blijven wonen. Omdat de toekomstige generatie ouderen gemiddeld genomen meer welvarend/zelfredzaam is, zou deze groep kunnen toenemen. Niet uit te sluiten is echter dat zorgaanbieders dit type zorg in de toekomst niet langer in alle kernen kunnen/willen leveren, mede vanwege oplopende reistijden. Vandaar dat er stemmen opgaan om een gezamenlijk (zonerings)beleid te ontwikkelen.

Qua aantallen gaat het hier om communicerende vaten. Wordt er van de ene vorm wat minder geboden, dan neemt de behoefte aan de andere vormen automatisch toe. Het totaal aantal ouderen met een behoefte aan

verpleegzorg blijft immers gelijk. Het is daarom belangrijk te komen tot integraal beleid/ integrale afspraken.

Woonvormen

In voorgaande ligt de nadruk op de totale groep ouderen met een behoefte aan verpleegzorg, inclusief de groep die intramuraal verblijft. Daar is bewust voor gekozen, de opgave bestaat eruit deze totale groep in de toekomst te goed te huisvesten en van de benodigde zorg en ondersteuning te voorzien. Omdat het gaat om een kwetsbare groep met weinig keuzeopties is dit een belangrijke prioriteit.

De exacte leveringsvorm (in de toekomst) is vooraf moeilijk exact te bepalen en dat geldt ook voor de benodigde woonvormen. De samenstelling van het hier benodigde aanbod is uiteraard nauw verweven met de leveringsvormen. Het ministerie van BZK heeft ABF een berekening laten maken van het aantal benodigde zelfstandige woonvormen per gemeente. Daarbij is onderscheid gemaakt in zorggeschikte woningen, geclusterde woningen en nultredenwoningen. In de bijlage staan de door het Rijk gehanteerde definities weergegeven. In tabel 14 staan de geraamde opgaven voor de regio en per gemeente weergegeven.

	Zorggeschikte woningen	Geclusterde woningen	Nultreden- woningen	Totaal
Echt-Susteren	95	95	265	455
Leudal	180	120	310	610
Maasgouw	135	85	245	465
Nederweert	45	75	285	405
Roerdalen	85	15	140	240
Roermond	155	735	975	1.865
Weert	210	565	450	1.225
Midden-Limburg	905	1.690	2.670	5.265

Tabel 14. De door ABF/BZK geraamde opgaven ouderenhuisvesting ((Bron: ABF/BZK))

Voor een goede interpretatie van de aantallen van ABF is het volgende belang:

- Achter de bij **'zorggeschikte woningen'** genoemde aantallen, gaat een raming schuil van het aantal ouderen dat nu nog in een verpleeghuis terecht kan, maar bij bevrozing van de capaciteit niet langer. De feitelijke behoefte aan deze woningen ligt waarschijnlijk hoger, bijvoorbeeld omdat mensen ook uit voorzorg naar dit soort woningen willen verhuizen. Er is door ABF uitgegaan van het bevroren van de verpleeghuiscapaciteit, waar het nieuwe kabinet mogelijk een ander standpunt over inneemt. Het zijn uiteindelijk de individuele instellingen (en het zorgkantoor) die de toekomstige capaciteit in Midden-Limburg.
- Achter de bij **'geclusterd wonen'** genoemde aantallen, gaat een grote variatie aan ouderen schuil. Voor een deel gaat het om ouderen die verpleegzorg nodig hebben of voorzien deze binnen afzienbare termijn nodig te hebben. Voor een ander deel gaat het mensen die hechten aan de geborgenheid, aanvullende voorzieningen of die het simpelweg fijn vinden met 'soortgenoten' samen te wonen. Het gaat hier dus deels om een kwalitatieve vraag.
- Bij **'nultredenwoningen'** gaat het om de behoefte van een brede groep ouderen, met of zonder beperkingen. Deze behoefte is grotendeels op te vangen in de bestaande voorraad (zie ook paragraaf 4.4.2).

Toen deze aantallen eind 2023 (via de provincie) het land in werden gestuurd, hebben ze voor veel onrust gezorgd. De cijfers werden lang niet altijd herkend en de definities waren niet duidelijk of sloten niet aan op de lokale praktijk. Het ministerie van BZK heeft een aantal maanden vastgehouden aan de aantallen van ABF. Naar verloop van tijd werden bandbreedten rondom de cijfers toegestaan en mocht er onderbouwd van worden afgeweken. Inmiddels is BZK zo ver dat lokale/regionale cijfers (mist goed onderbouwd) te prefereren zijn boven de aantallen van ABF. Daarmee is ruimte ontstaan om in Midden-Limburg te komen tot een regio- specifieke mix van

woonzorgarrangementen, waarin recht wordt gedaan aan de regionale omstandigheden en inzichten. Essentieel is daarbij dat de 4.350 ouderen met een behoefte aan verpleegzorg in 2031 passend kunnen worden gehuisvest. De exacte leveringsvorm (intramuraal of extramuraal), woonvorm (zorggeschikt, geclusterd, regulier) en eigendomsvorm (sociaal of particulier) kan daarbij variëren per gemeente, afhankelijk van de lokale situatie. Dit wordt ook herkend en benadrukt door verschillende aanbieders van ouderenzorg. Ook zij zien nu en in de toekomst nog steeds een grote groep ouderen die verpleegzorg ontvangen in een huidige, zelfstandige woning. Niet iedereen kan en wil (tijdig) verhuizen naar een geclusterde, zorggeschikte woning.

Zorg op afroep

Niet alleen het aantal ouderen met een behoefte aan verpleegzorg neemt de komende periode toe. In dit onderzoek is in beeld gebracht hoeveel ouderen er behoefte hebben aan formele of informele zorg op afroep (het gaat daarbij om wijkverpleging, maar bijvoorbeeld ook om stellen waarbij de partner mantelzorg verleent). In tabel 15 staat op basis van de Etil-prognose het geraamde aantal ouderen met een behoefte aan zorg op afroep weergegeven.

In het verleden werd vaak gesteld dat zorg op afroep in principe overal geleverd kan worden, inmiddels wordt daar vaak op teruggekomen. Het concept van woonzorg-zones wordt weer steeds vaker genoemd. Daardoor is het ook bij de realisatie van de geclusterde woonvormen zaak om oog te hebben voor het (nu en in de toekomst) beschikbare aanbod aan zorg en ondersteuning. Als ouderen met een zorgbehoefte dicht bij elkaar wonen, verkort dat de reistijd van de zorgverleners en kan dezelfde zorgverlener meer mensen helpen.

	aantallen				toename abs.			toename perc.		
	2022	2031	2035	2040	22-31	22-35	22-40	22-31	22-35	22-40
Midden-Limburg	3.005	4.000	4.455	4.970	995	1.450	1.965	33%	48%	65%
Echt-Susteren	400	530	585	645	130	185	245	32%	46%	61%
Leudal	455	630	720	815	175	265	360	40%	59%	80%
Maasgouw	340	430	470	510	90	130	170	28%	40%	51%
Nederweert	285	395	435	490	110	150	205	37%	53%	72%
Roerdalen	300	400	440	485	100	140	185	33%	46%	61%
Roermond	645	870	975	1.110	225	330	465	35%	52%	73%
Weert	585	740	825	915	155	240	330	27%	40%	56%

Tabel 15. Toename aantal ouderen met een behoefte aan zorg op afroep over de periode 2022-2040 (Bron: In.Fact.Research op basis van de Etil-prognose)

Geclusterde woonvormen

Bij ouderen met minder zware of geen beperkingen wordt door ABF aangenomen dat zij vaker in een geclusterde woonvorm (willen) wonen. Voor een kleine groep (waaronder een deel van de groep met behoefte aan verpleegzorg) is een dergelijk geclusterde woonvorm in zekere zin een noodzaak, zij kunnen niet langer in een reguliere woning zelfstandig wonen. Voor een belangrijk deel is het echter een kwalitatieve vraag van ouderen. Dat het deels om een kwalitatieve vraag gaat betekent onder andere dat:

- Als je op geclusterde woonvormen inzet moet je ervoor zorgen dat deze goed aansluit op de behoefte. De ouderen in kwestie hebben vaak keuzeopties. In ieder geval heeft men de keuze in de huidige vertrouwde woning te blijven wonen, wat men vaak ook doet. Wil men deze ouderen verleiden tot een verhuizing, dan moet alles kloppen. Bij de ontwikkeling van geclusterde woonvormen moet men dan ook veel oog hebben voor de wensen van de doelgroep. Daarbij moet ook beseft worden dat 'de oudere' niet bestaat, de groep is zeer divers.
- Beleidsmakers kunnen ook kiezen in te zetten op andere woonvormen. De ouderen moeten natuurlijk goed gehuisvest worden, maar dat kan ook op andere manieren dan alleen met (nieuw) te realiseren geclusterde woonvormen. Men kan ook inzetten op het aanpassen van bestaande

woningen om in de nieuwbouw meer ruimte te creëren voor andere (urgente) groepen.

Ook met het aanpassen van de bestaande woningvoorraad kunnen geclusterde woonvormen worden gerealiseerd. Bijvoorbeeld door in een complex (waar veel ouderen wonen) een woning (of deel daarvan) in te richten als gemeenschappelijke ruimte. In paragraaf 2.2.1 zijn kaarten opgenomen die inzichtelijk maken welke buurten in welke mate gaan vergrijzen. In paragraaf 4.4.2 zijn kaarten opgenomen met de geschiktheid van de woningvoorraad. In samenspel kunnen dat soort kaarten helpen om gebieden te identificeren waar in de bestaande voorraad geclusterd wonen kan worden gerealiseerd.

Het realiseren van specifieke woonvormen voor ouderen is en blijft maatwerk. In paragraaf 4.4.2 wordt aangegeven dat de bestaande woningvoorraad vaak met wat aanpassingen geschikt te maken is. Dat betekent dat de noodzaak om te verhuizen voor veel ouderen ontbreekt, men kan altijd de keuze maken te blijven wonen waar men woont. Alleen als aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan (denk aan de betaalbaarheid van de woning, het type woning en de locatie waar deze woning staat), zal een oudere ook daadwerkelijk verhuizen. Dit geldt voor huurders, maar zeker ook voor het toenemende aantal oudere eigenaar bewoners.

Voor huurders geldt dat men door de lange woontijd vaak een lage huur heeft. De stap naar een kleinere woning met een hogere huurprijs is dan soms lastig te maken. Zelfs als het gegeven de intredende ouderdomsbeperkingen eigenlijk de beste keuze zou zijn. Voor eigenaar bewoners geldt dat ze het lastig kunnen vinden huur te gaan betalen, terwijl men de hypotheek al heeft afgelost. Daarnaast zijn er vele andere meer of minder rationele argumenten om uiteindelijk niet te verhuizen naar een meer

geschikte woonvorm. Dit alles maakt dat een goede voorlichting en het werken aan bewustwording onder ouderen van groot belang is.

Definities

Daar waar verschillende sectoren samenkomen, spreekt men niet altijd direct elkaars taal. Tijdens de sessies in Midden-Limburg is een brede behoefte geconstateerd aan meer eenheid van taal/ een helder definitiekader. Daar zal de komende periode aan moeten worden gewerkt. Waar het gaat om voor ouderen geschikte woonvormen is het daarbij van belang te beseffen dat definities kunnen (en zelfs moeten) verschillen, afhankelijk van de doelstelling:

- **Monitoring.** Het Rijk (en de provincie) wil meer zicht krijgen op het aantal voor ouderen geschikte woningen en de ontwikkeling daarvan. Daartoe zal er iets van een checklist moeten worden opgesteld om te bepalen in welke categorie een bepaalde woning valt. Uiteraard zal deze niet de exacte afmeting van de badkamer bevatten, want dan wordt zo'n checklist onbruikbaar.
- **Bouwtechnisch.** Het Ministerie van BZK heeft in haar subsidieregeling aan welke eisen zorggeschikte woningen moeten voldoen om in aanmerking te komen voor subsidie (zie de bijlage). In regio (of gemeenten) kunnen soortgelijke criteria gewenst zijn, om te kunnen hanteren als programma van eisen bij de nieuwbouw.
- **De praktijk.** In de praktijk wordt door zorginstellingen en corporaties meer pragmatisch gekeken naar wat in welke woning voor welke inwoners mogelijk is. Daarbij gelden minder strenge regels dan bij de nieuwbouw en wordt niet alleen gekeken naar de woningkenmerken, maar ook naar de locatie.

Wat in 'de praktijk' als zorggeschikt wordt beschouwd, zal niet altijd voldoen aan de eisen in de nieuwbouw. En voor de monitoring gaat het te ver om alle bestaande woningen op te gaan meten om te kijken of ze aan die criteria

voldoen. Om een eind te maken aan de begripsverwarring zijn dus verschillende begrippenkaders nodig.

Efficiency

Een dergelijk helder begrippenkader kan ook de efficiency bevorderen. De neiging bestaat soms om alle ouderenwoningen aan strenge eisen te onderwerpen. Daarbij wordt voorbij gegaan aan het feit dat (a) het niet voor elke oudere van belang is dat de woning aan deze eisen voldoet en (b) dat het voldoen aan de eisen flinke investeringen vraagt.

Er moeten ook in Midden-Limburg nieuwe zorggeschikte woningen worden toegevoegd. De extra investering die het rollator- of rolstoelgeschikt maken vergt, is daarbij een belangrijk aandachtspunt. Deze extra investeringen renderen alleen als:

- er garanties worden afgesproken dat Wlz-zorg geleverd kan worden. Dat vraagt om (harde meerjarige) afspraken met de zorgkantoren/ -instellingen.
- er ouderen wonen die daadwerkelijk gebruikmaken van deze zorg en baat hebben bij de extra investeringen. Dat vraagt om specifieke aandacht in de woonruimteverdeling.

Om de opgaven wat meer te kleuren is een raming gemaakt van het aantal permanente rolstoelgebruikers in Midden-Limburg en de ontwikkeling van deze groep. Dit beeld staat weergegeven in tabel 16. Op basis van de GIP-databank mag worden verwacht dat er in Midden-Limburg ongeveer 1.630 ouderen een rolstoel gebruiken. De komende jaren neemt dit aantal vermoedelijk toe met zo'n 455 ouderen.

	permanente rolstoelgebruikers 2022		toename 2022-2031	
	totaal	65-plus	totaal	65-plus
Midden-Limburg	2.745	1.630	395	455
Echt-Susteren	375	230	50	60
Leudal	425	255	70	85
Maasgouw	295	185	30	40
Nederweert	195	115	30	35
Roerdalen	250	155	35	45
Roermond	630	350	105	105
Weert	575	340	70	80

Tabel 16. Het geraamde aantal permanente rolstoelgebruikers in 2022 en de verwachte ontwikkeling tot 2031

Regionale afstemming verpleegzorg

Ouderen zijn vaak gehecht aan de gemeente, kern en buurt waarin men woont. De opgave op het vlak van ouderenhuisvesting is dan ook vooral een lokale opgave. Toch is ook voor deze doelgroep regionale afstemming van belang. Dit mede omdat er wederzijdse afhankelijkheden tussen gemeenten kunnen zijn. In tabel 17 is aangegeven:

- Hoeveel WLZ-indicaties Verpleging & Verzorging er per gemeente zijn afgegeven;
- Hoeveel WLZ-indicaties er per gemeente op basis van de leeftijdsopbouw verwacht worden;
- De verhouding tussen a en b.

Als er meer indicaties worden afgegeven dan verwacht, dan hebben de verpleeghuizen in deze gemeente vermoedelijk een regionale opvangfunctie. Is het aantal lager, dan leunt de gemeente vermoedelijk op andere gemeenten in de regio. Het is niet met zekerheid te stellen of en in welke mate dit zo is, omdat er ook verschillen in gezondheid en zelfredzaamheid

kunnen zijn tussen gemeenten (samenhangend met sociaal economische verschillen).

	indicaties 2022		
	werkelijk	verwacht	verhouding
Midden-Limburg	3.325	3.090	1,08
Echt-Susteren	490	430	1,14
Leudal	550	495	1,11
Maasgouw	375	345	1,09
Nederweert	160	220	0,73
Roerdalen	295	285	1,04
Roermond	710	650	1,09
Weert	745	660	1,13

Tabel 17. Het aantal afgegeven Wlz-indicaties VV ten opzichte van het aantal Wlz-indicaties VV dat je zou verwachten op basis van leeftijdsopbouw (Bron: In.Fact.Research op basis CBS en CIZ)

In Midden-Limburg als geheel ligt het aantal afgegeven indicaties 8% boven het aantal dat op basis van landelijke referenties verwacht mag worden (tabel 17).

Binnen de regio zijn er in Echt-Susteren, Weert en in mindere mate Leudal, relatief veel verpleeghuisplekken. Deze lijken deels een bovengemeentelijke functie te vervullen. Aan de andere kant zijn er in Nederweert relatief weinig verpleeghuisplekken. Mogelijk verhuizen inwoners uit Nederweert met een Wlz-indicatie naar andere gemeenten en leunt Nederweert daarmee gedeeltelijk op de verpleeghuizen elders in de regio. Maar het is dus ook denkbaar dat de verschillen tussen de gemeenten (gedeeltelijk) verklaard worden door verschillen in gezondheid en zelfredzaamheid. Dit soort verhoudingen tussen gemeenten kunnen de komende jaren, mede door de extramuralisering, gaan verschuiven. Daardoor kunnen de opgaven per gemeente anders uitvallen.

Kortom: alle gemeenten hebben forse opgaven, waarmee ze direct aan de slag kunnen. Daarbij is het wenselijk ook in de gaten te houden of de regionale optelsom blijft kloppen. Naast afstemming van de capaciteiten zijn er diverse andere thema's waarop verstandig kan zijn regionaal op te trekken.

Uit de sessies met stakeholders zijn de volgende punten naar voren gekomen:

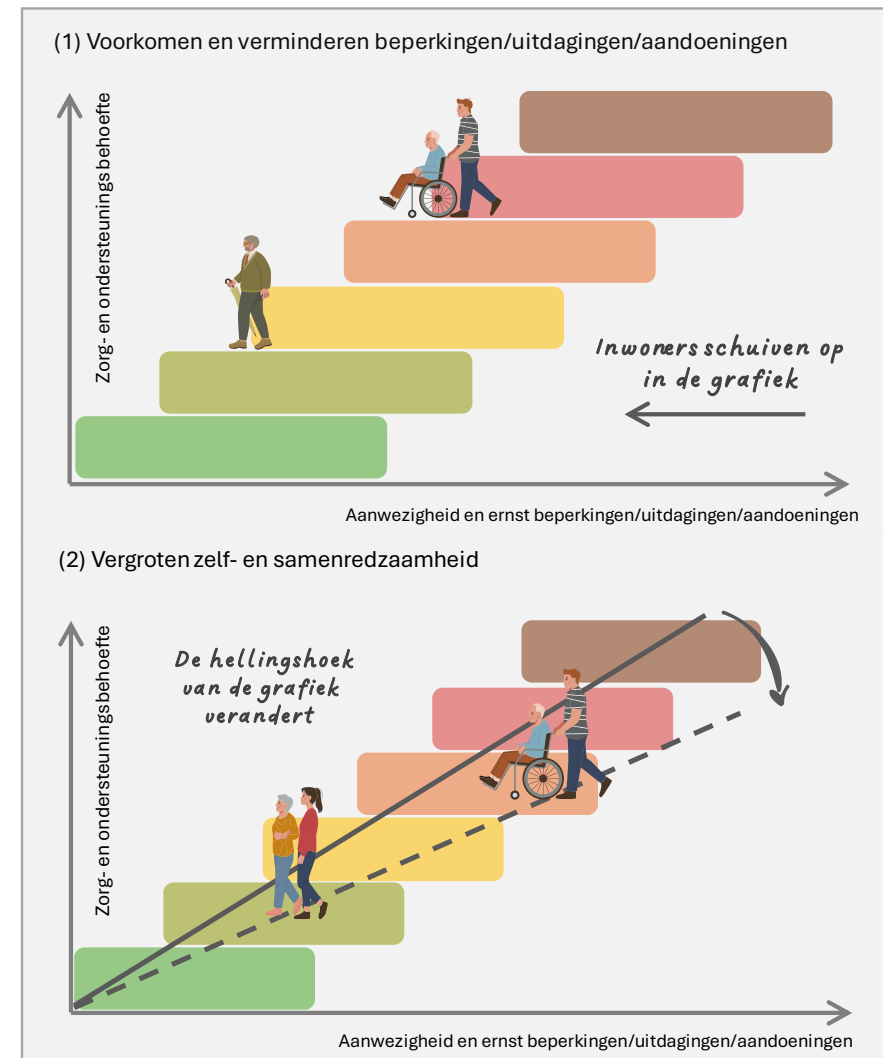
- **Inhoudelijk:**
 - Knelpunten die gemeenten niet zelfstandig kunnen oppakken;
 - Het delen van successen/ van elkaar leren.
- **Het creëren van de juiste randvoorwaarden:**
 - Voldoende woningen/ bouwlocaties;
 - Voldoende zorgpersoneel;
 - Sluitend voorzieningenaanbod;
 - Toereikende financiële middelen;
 - Bewustwording en voorlichting.
- **Procesmatig:**
 - Afstemming zorgkantoor;
 - Samenwerking met regionale spelers;
 - Afstemming met IZA en GALA.

3.3 Preventie

Zoals hierboven beschreven hebben de doelgroepen behoefte aan zorg en ondersteuning, maar de omvang van deze groepen en de mate waarin zij behoefte hebben aan (professionele) zorg en ondersteuning staan niet vast. Er kan preventief veel gedaan worden om deze behoefte te beperken of voorkomen. Dit is ook noodzakelijk om in de toekomst toegankelijke, kwalitatief goede en betaalbare zorg te kunnen (blijven) leveren. Er is hier dan ook veel aandacht, landelijk en nadrukkelijk ook in de regio. De hoeveelheid zorg- en ondersteuning die een inwoner nodig heeft is afhankelijk van: (1) de aanwezigheid en ernst van beperkingen/uitdagingen/aandoeningen (figuur 14), én (2) ook van de zelfredzaamheid van de inwoner en samenredzaamheid van de gemeenschap.



Figuur 14. Zorgtredenmodel gebaseerd op 'Handreiking kwetsbare ouderen thuis' van Wind et al. (2021)



Figuur 2 Manieren om zorg- en ondersteuningsbehoefte te reduceren

De zorg- en ondersteuningsbehoefte van de doelgroepen kan dan ook beperkt worden door:

- (1) het voorkomen van (zwaardere) beperkingen, uitdagingen of aandoeningen (figuur 15), én
- (2) het vergroten van de zelf- en samenredzaamheid van inwoners (figuur 15).

Als je succesvol bent in het eerste dan schuiven inwoners meer naar links in de grafiek. Als je succesvol bent in het tweede dan is de grafiek minder steil en is bij een gelijke aanwezigheid en ernst van beperkingen, uitdagingen en aandoeningen de zorg- en ondersteuningsbehoefte lager.

Deze beide vormen van preventie zijn van belang, maar in het kader van de woonzorganalyse is de tweede, het vergroten van zelf- en samenredzaamheid, het meest relevant. Uit zowel de vragenlijst als de stakeholderbijeenkomsten kwam dit ook naar voren als belangrijk aandachtspunt. Ook zijn er hiervoor verschillende ideeën hiervoor aangedragen, waaronder:

- Meer inzetten op welzijn(swerk)
- Bestaande gemeenschappen faciliteren en activeren
- Versterken sociale cohesie (bijvoorbeeld via gemengde woonvormen)
- Meer aandacht voor ontmoeting
- Vergroten veerkracht van gemeenschap (bijvoorbeeld via armoedebestrijding)
- Meer spreiden van kwetsbare doelgroepen
- Terugdringen van eenzaamheid (eenzaamheid vergroot (onnodig) de zorgvraag)
- Investeren in levensloopbestendige omgeving
- Inwoners activeren om alvast na te denken over oude dag en daarop voor te bereiden

- Verwachtingen en houding van inwoners bijstellen ten opzichte van zorg (wat kan ik zelf, in plaats van waar heb ik recht op)
- Eenvoudigere en kortere aanvraagprocedure voor hulpmiddelen
- Mantelzorg faciliteren en ondersteunen (bijvoorbeeld door aanbieden meer logeerplekken)

4. Woonzorgaanbod

In dit hoofdstuk beschrijven we het zorgaanbod en het aanbod aan geschikte woningen voor de doelgroepen. Daarbij hebben we nadrukkelijk ook aandacht voor omgevingskenmerken. Of een woning geschikt is wordt mede bepaald door de omgeving van de woning.

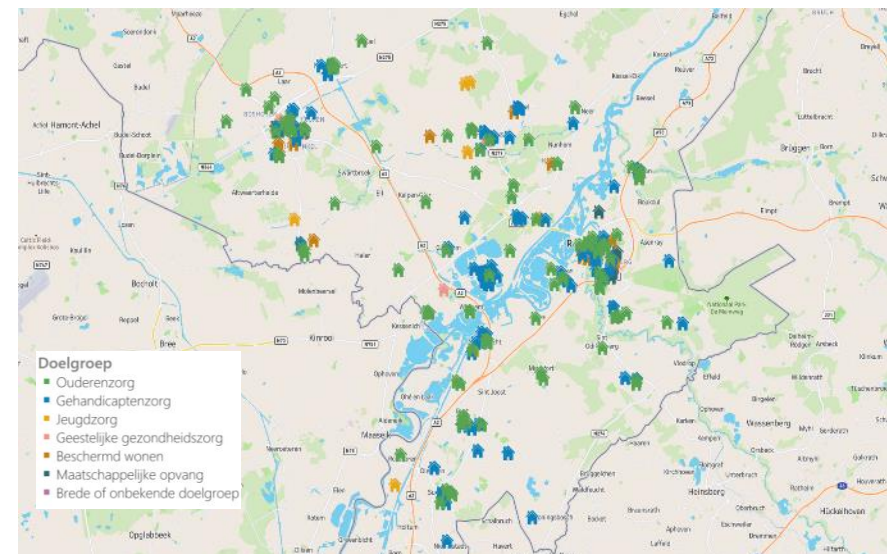
In het volgende hoofdstuk gaan we in op de match tussen de behoeften van en het aanbod voor de doelgroepen.

4.1 Toelichting op de inventarisatie

Met de inventarisatie van woonzorgvoorzieningen onder stakeholders hebben we de woonzorgvoorzieningen in de regio grotendeels in kaart gebracht. Dit overzicht is niet compleet. We hebben niet van alle stakeholders input ontvangen. In bijlage 5 geven we de tabellen met de geïnventariseerde voorzieningen met verblijf en zonder verblijf.

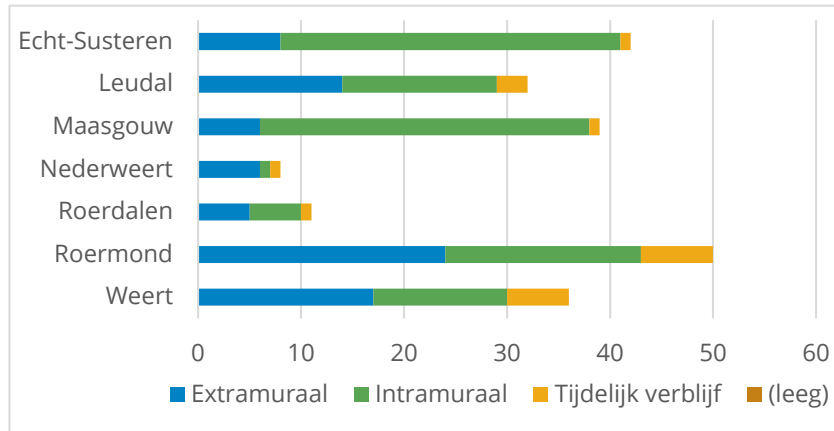
4.2 Voorzieningen met verblijf

In totaal zijn er 218 voorzieningen met verblijf geïnventariseerd, verspreid over de regio (figuur 16). Deze voorzieningen bieden samen plek bieden aan 6.106 mensen. Voor een nadere toelichting op de gehanteerde categorieën van woonvormen verwijzen we naar bijlage 2.

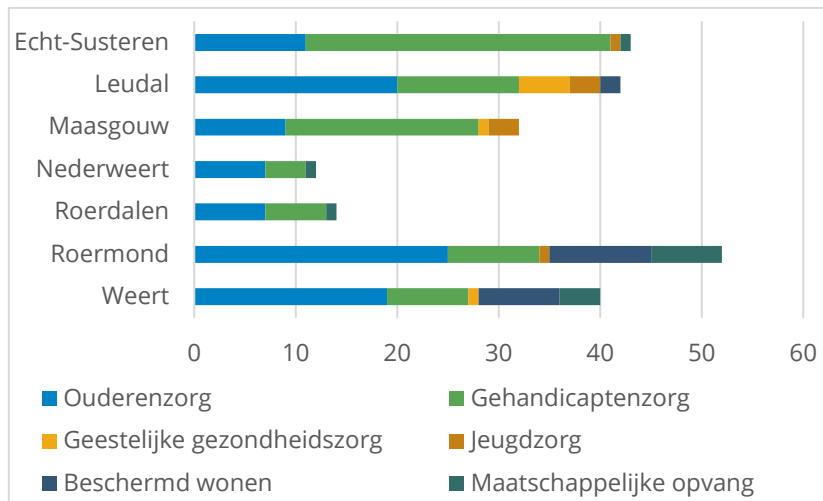


Figuur 16. Voorzieningen met verblijf uitgesplitst naar doelgroep

Figuur 17 en figuur 18 laten per gemeente het aantal voorzieningen met verblijf zien uitgesplitst naar vorm van zorg en doelgroep, respectievelijk.

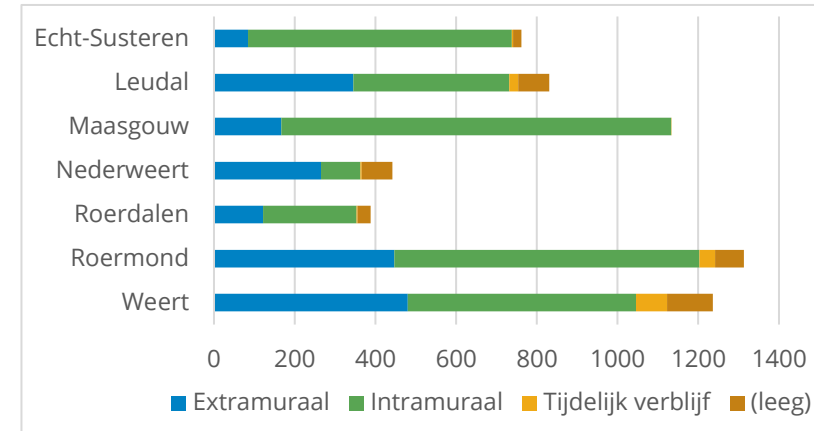


Figuur 17. Aantal geïnventariseerde voorzieningen met verblijf per gemeente, uitgesplitst naar vorm van zorg; leeg betekent vorm van zorg onbekend (Bron: inventarisatie onder stakeholders)

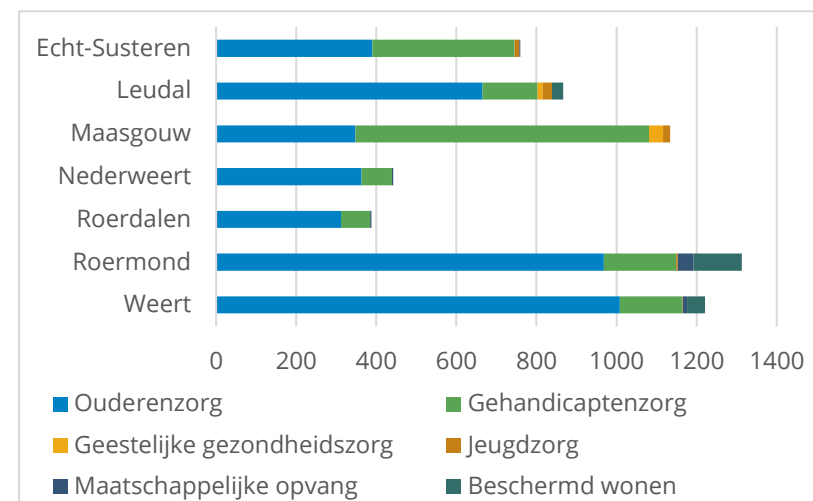


Figuur 18. Aantal geïnventariseerde voorzieningen met verblijf per gemeente, uitgesplitst naar doelgroep (Bron: inventarisatie onder stakeholders)

Figuur 19 en figuur 20 laten per gemeente het aantal plekken met verblijf zien uitgesplitst naar vorm van zorg en doelgroep, respectievelijk.

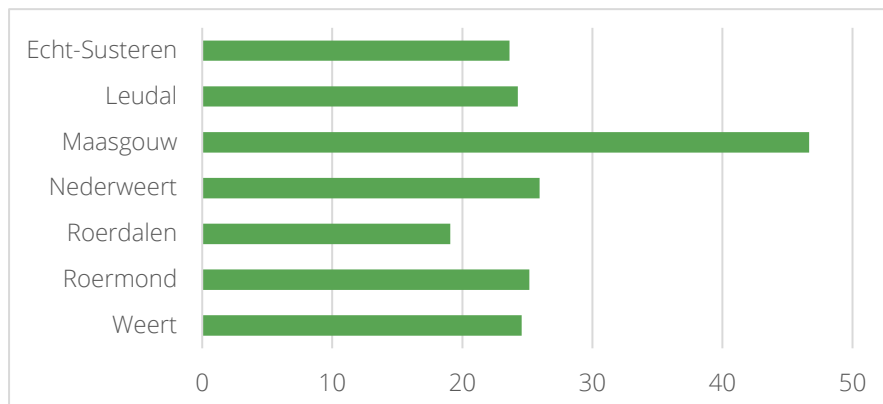


Figuur 19. Aantal geïnventariseerde plekken met verblijf per gemeente, uitgesplitst naar vorm van zorg; leeg betekent vorm van zorg onbekend (Bron: inventarisatie onder stakeholders)



Figuur 20. Aantal geïnventariseerde plekken met verblijf per gemeente, uitgesplitst naar doelgroep (Bron: inventarisatie onder stakeholders)

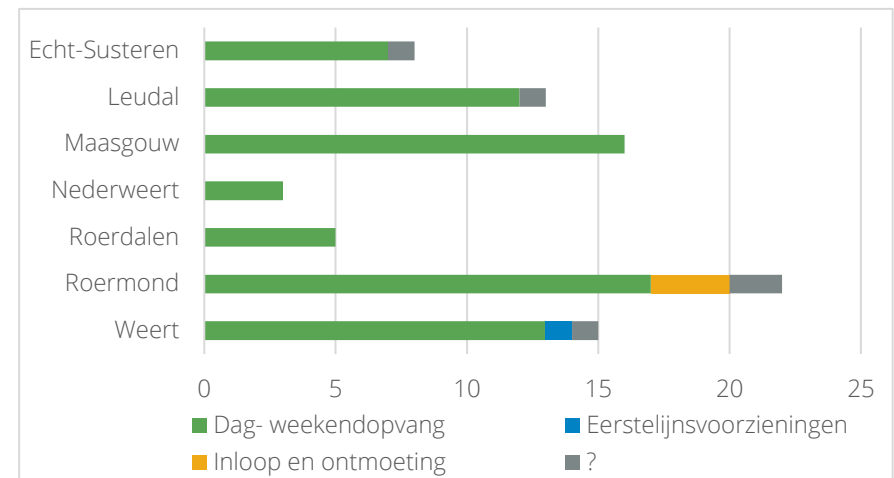
Als je kijkt naar het aantal plekken met verblijf valt op dat dit aantal het laagst is in de gemeenten Nederweert en Roerdalen, en dat het aandeel ouderenzorg in deze gemeenten relatief hoog is. Daarnaast valt op dat de gemeenten Roermond, Weert en Maasgouw de meeste plekken bieden. Deels wordt dit verklaard door de grootte van de gemeenten. Als je het aantal plekken corrigeert voor het aantal inwoners verandert dat beeld (figuur 21). Dan zie je dat de gemeenten per 1000 inwoners een vergelijkbaar aantal plekken met verblijf bieden, met uitzondering van de gemeente Maasgouw. De gemeente Maasgouw lijkt een bovenregionale functie te vervullen binnen de gehandicaptenzorg.



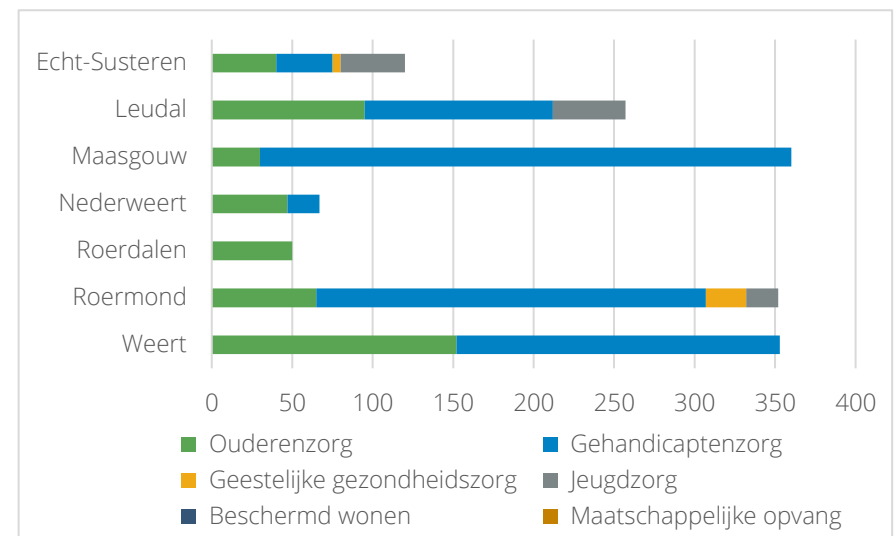
Figuur 21. Aantal geïnventariseerde plekken met verblijf per gemeente, per 1000 inwoners

4.3 Voorzieningen zonder verblijf

In totaal zijn 82 voorzieningen zonder verblijf geïnventariseerd die samen plek bieden aan 1559 mensen. Dit betreft hoofdzakelijk dag- en weekendopvang (figuur 22). Verder varieert daarin het aandeel van de verschillende doelgroepen sterk tussen de gemeenten (figuur 23).



Figuur 22. Per gemeente het aantal geïnventariseerde voorzieningen zonder verblijf, uitgesplitst naar vorm van zorg (Bron: inventarisatie stakeholders)



Figuur 23. Per gemeente het aantal geïnventariseerde plekken zonder verblijf uitgesplitst naar doelgroep (Bron: inventarisatie stakeholders)

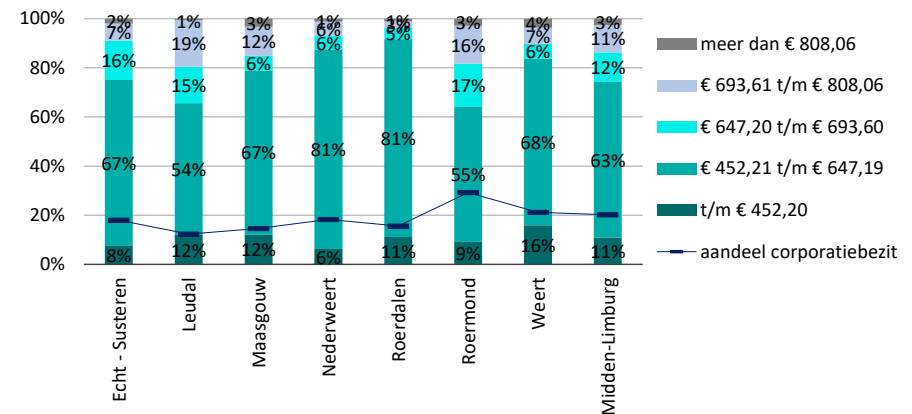
4.4 Reguliere woningvoorraad

In voorgaande paragrafen is gefocust op het intramurale aanbod en zelfstandige woningen die specifiek bestemd zijn voor een bepaalde doelgroep. Veruit het grootste deel van de kwetsbare inwoners woont echter zelfstandig in een gewone/reguliere woning. Dit wordt beleidsmatig ook gewenst geacht of nagestreefd. De samenstelling van de reguliere woningvoorraad is dan ook van groot belang. Gegeven de kenmerken en wensen van de zorggroepen focussen we hierbij op kenmerken als betaalbaarheid, toe- en doorgankelijkheid en de woonsituatie van ouderen.

4.4.1 Samenstelling corporatiebezit

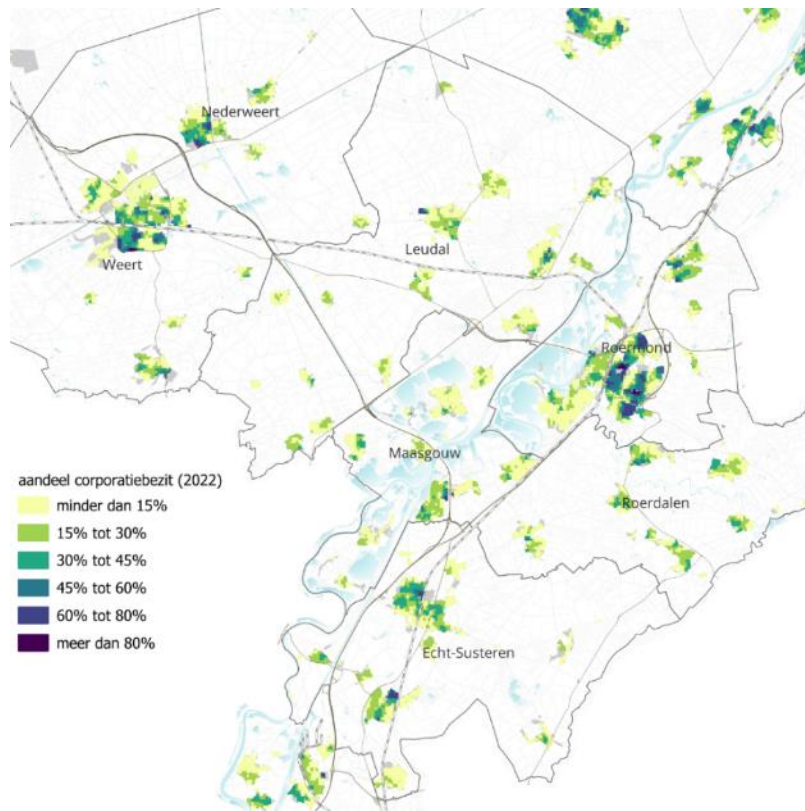
Veel van de aandachtsgroepen zijn aangewezen op de sociale huursector. In figuur 24 staat het aandeel corporatiewoningen per gemeente weergegeven. Het aandeel in de regio ligt rond de 20%. Het landelijk beleid is erop gericht het aandeel in alle gemeenten – waar mogelijk – te laten toegroeien naar het landelijk gemiddelde van 27%. In de Woondeal is afgesproken dat alle gemeenten streven naar een percentage van 30% sociale huur. Dat betekent dat het aanbod aan corporatiewoningen de komende periode flink zal moeten worden uitgebreid. Alleen in Roermond ligt het aandeel boven het landelijk gemiddelde (29%).

Het is de hoop dat met een uitbreiding van het corporatiebezit de tekorten aan de onderkant van de woningmarkt kunnen worden opgelost. In 2024 zijn de Midden-Limburgse gemeenten voornemens om een nieuw woningmarkt-onderzoek uit te voeren, om nader op deze thematiek in te gaan. Binnen de sector zijn de meeste aandachtsgroepen aangewezen op het segment tot de eerste aftoppingsgrens. Gemiddeld in de regio heeft zo'n driekwart van de corporatiewoningen een huurprijs binnen dit segment



Figuur 24. De omvang en samenstelling van het corporatiebezit van de corporaties in Midden-Limburg naar huurprijsklasse in 2023 (Bron: corporaties Midden-Limburg, CBS, bewerking In.Fact.Research)

De omvang en samenstelling van de corporatiesector verschilt van gemeente tot gemeente. Ook op een lager geografisch schaalniveau zijn er soms grote verschillen. In figuur 25 is te zien dat er zowel in Roermond als in Weert enkele echte 'corporatiebuurten' zijn waar corporaties een groot deel van de woningen in bezit hebben. De kaarten maken ook duidelijk dat de keuzemogelijkheden van vooral kwetsbare inwoners beperkt zijn, men kan niet in elke buurt (of gemeente) terecht. Daar waar te grote concentraties ontstaan van kwetsbare inwoners komt het streven naar een inclusieve maatschappij in gevaar.



Figuur 25. Aandeel van de woningvoorraad in het bezit van woningcorporaties in Midden-Limburg (Bron: CBS Microdata, bewerking In.Fact.Research)

4.4.2 Geschiktheid van de woningvoorraad

Voor de groep met somatische beperkingen en mobiliteitsproblemen is het van belang dat er voldoende nultreden-woningen zijn. Er zijn in Midden-Limburg ongeveer 5.270 zelfstandig wonende personen die problemen hebben met de mobiliteit binnenshuis. In Midden-Limburg staan veel woningen die voor deze groep geschikt zijn:

- er zijn ongeveer 17.000 geschikte woningen (15% van de voorraad);
- er zijn circa 85.600 aanpasbare woningen (75%);
- de overige 11% van de woningvoorraad in Midden-Limburg is ongeschikt.¹

In alle gemeenten staan veel aanpasbare gezinswoningen (tabel 18). Kijkend naar puur de fysieke kenmerken inzake de toe- en doorgankelijkheid van de woningen², is er dus geen sprake van tekorten. Het is niet zo dat iedereen die met mobiliteitsproblemen te maken krijgt daarmee direct 'passend' woont. De woning moet mogelijk nog aangepast worden, maar men kan ook besluiten te (willen) verhuizen. Deze verhuiscens is (lang) niet altijd een noodzaak die voortvloeit uit de ongeschiktheid van de huidige woning. Andere elementen spelen vaak een belangrijke rol, zoals: kleiner willen wonen, nabij voorzieningen willen wonen, met andere burens willen wonen, meer veiligheid/geborgenheid etc. Ouderen wonen (gelukkig) vooral in gebieden waar de woningen geschikt of aanpasbaar zijn. In figuur 26 en figuur 27 staat het aandeel geschikte en aanpasbare woningen op laag schaalniveau weergegeven in Midden-Limburg. In veel gebieden domineren aanpasbare woningen, waardoor in figuur 28 veel gebieden blauw kleuren.

¹ In veel gemeenten wordt vanuit de Wmo als grens voor woningaanpassingen een bedrag gehanteerd van € 10.000 voor de renovatie. Als het bedrag de € 10.000 overschrijdt, dan is vanuit die optiek verhuizen naar een geschikte woning een betere optie. In het 'ramingsmodel geschiktheid woningvoorraad' is deze drempelwaarde van € 10.000 overgenomen: is de benodigde investering duurder, dan wordt de woning aangemerkt als ongeschikt. Opgemerkt moet worden dat de grens van € 10.000 aan het schuiven is en veel gemeenten vanwege bezuinigen inmiddels een lagere grenswaarde hanteren.

² Toe- en doorgankelijkheid: of de voordeur van de woning zonder traplopen kan worden bereikt en of primaire vertrekken (keuken, wc en woon-, slaap- en badkamer) bereikbaar zijn zonder traplopen.

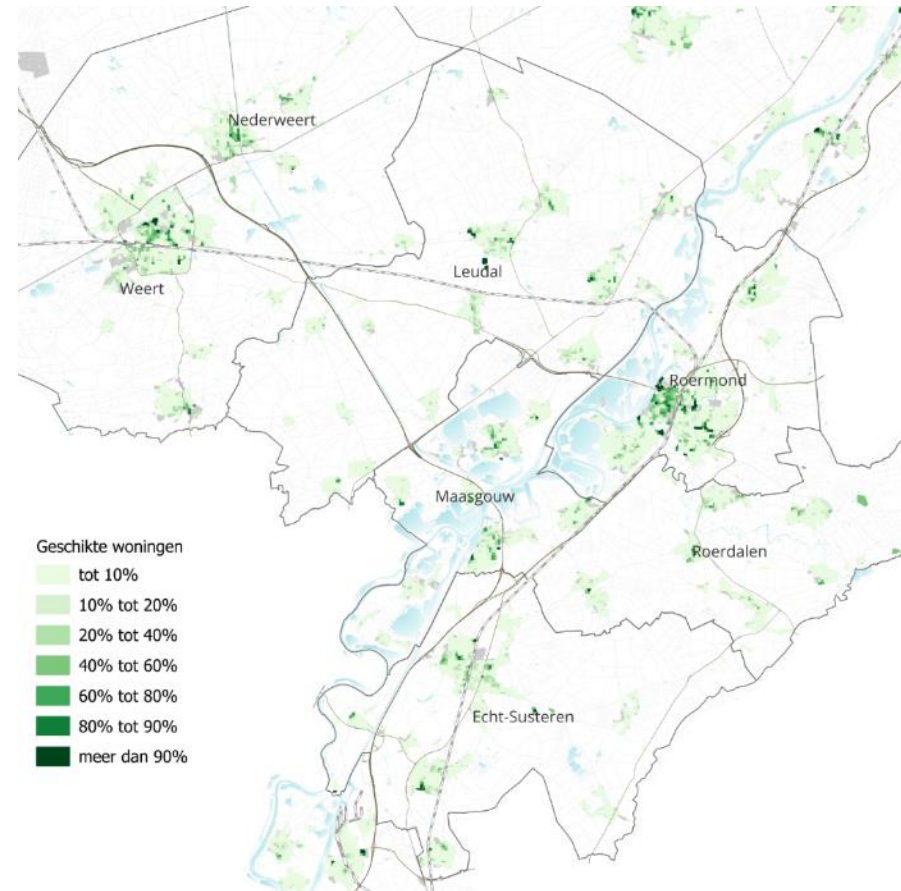
De aanpasbehoefte zal zich in de toekomst met name manifesteren in gebieden met aanpasbare woningen én toekomstige vergrijzing. In een beperkt aantal gebieden met vergrijzing is de woningvoorraad niet geschikt (of aanpasbaar) voor bewoning met mobiliteitsproblemen. Dit is bijvoorbeeld het geval in de gemeente Roermond. In de stad Roermond is een deel van de woningvoorraad ongeschikt, terwijl daar in de toekomst het aantal ouderen toeneemt (zie figuur 28 en figuur 5).

De strategie om in deze gebieden desgewenst de doorstroming onder de (aankomende) ouderen te bevorderen, kan verschillen. Het gaat deels om corporatiebezit, maar vaak ook om eigenwoningbezit.

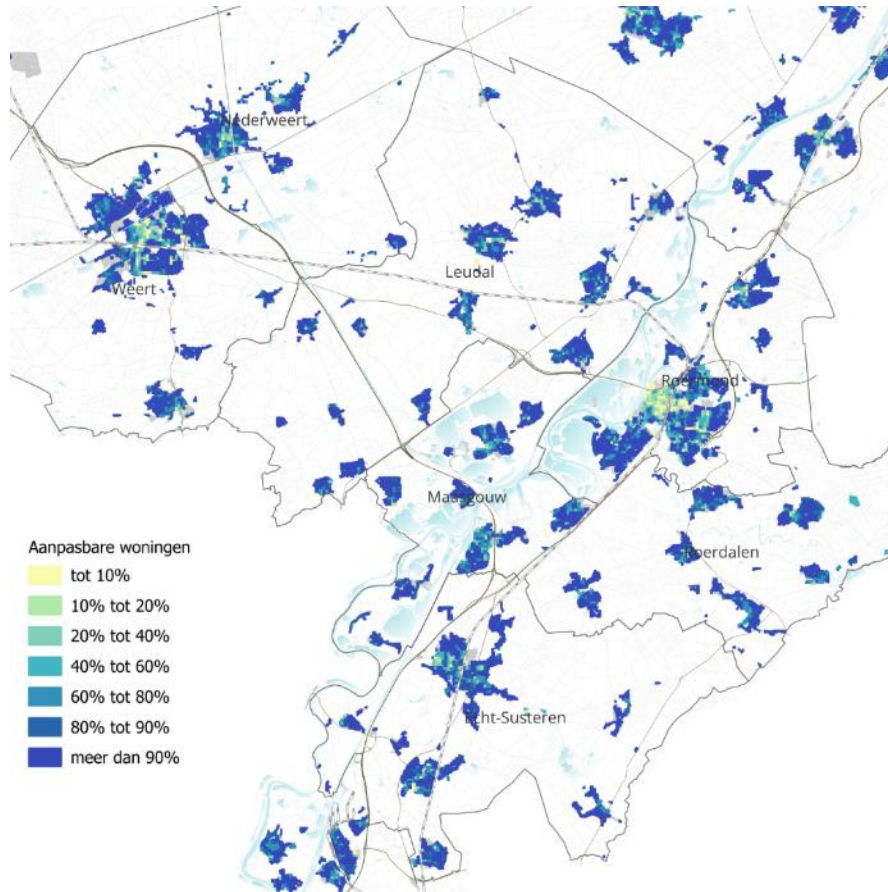
	ongeschikt	aanpasbaar	geschikt
Echt-Susteren	10%	81%	10%
Leudal	7%	83%	10%
Maasgouw	6%	83%	11%
Nederweert	5%	81%	14%
Roerdalen	6%	85%	8%
Roermond	17%	62%	21%
Weert	11%	71%	18%
Midden-Limburg	11%	75%	15%
Midden-Limburg (abs.)	12.100	85.600	17.000
Nederland	19%	59%	22%

Tabel 18. De geschiktheid van de woningvoorraad in Midden-Limburg ten opzichte van het landelijk gemiddelde (Bron: Ramingsmodel In.Fact.Research, de methode staat toegelicht in het document 'Geschiktheid woningvoorraad')

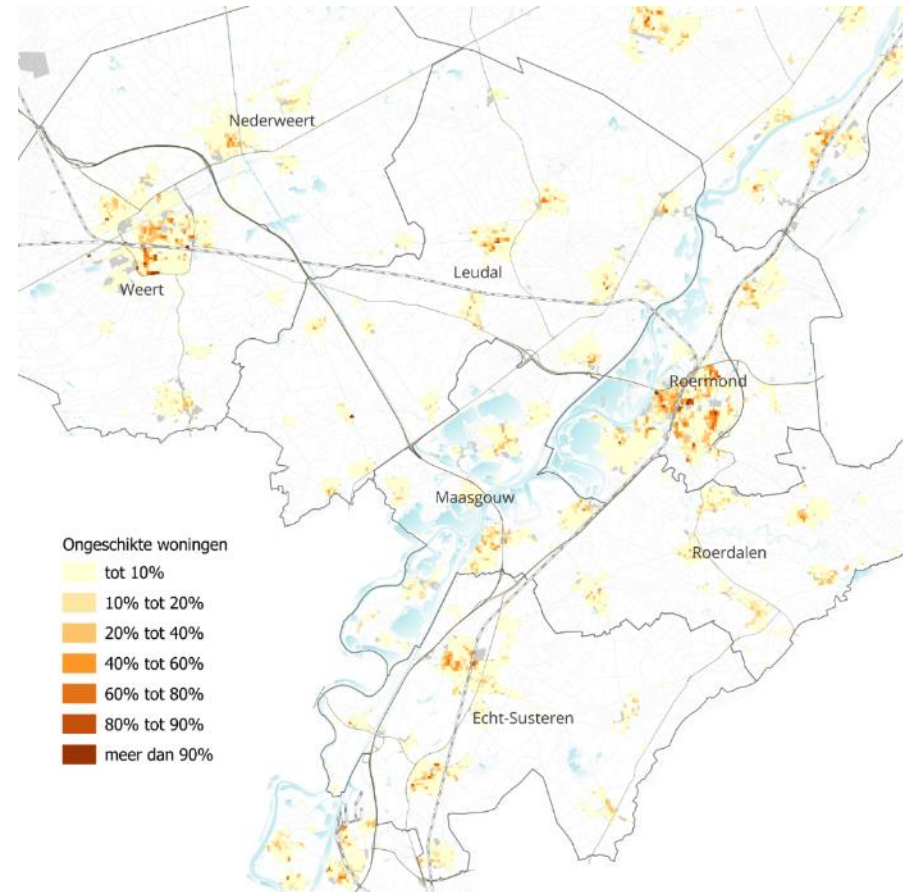
Disclaimer. De daadwerkelijke aanpasbaarheid van woningen kan in de praktijk verschillen van de hierboven genoemde aantallen op basis van het gehanteerde ramingsmodel.



Figuur 26. Aandeel geschikte woningen in Midden-Limburg (Bron: Ramingsmodel In.Fact.Research, de methode staat toegelicht in het document 'Geschiktheid woningvoorraad')



Figuur 27. Aandeel aanpasbare woningen in Midden-Limburg (Bron: Ramingsmodel In.Fact.Research, de methode staat toegelicht in het document 'Geschiktheid woningvoorraad')



Figuur 28. Aandeel ongeschikte woningen in Midden-Limburg (Bron: Ramingsmodel In.Fact.Research, de methode staat toegelicht in het document 'Geschiktheid woningvoorraad')

Geschikte woningen van de corporaties

De corporaties in Midden-Limburg beoordelen hun woningaanbod volgens de methodiek van het Bouw Advies Toegankelijkheid (BAT), bestaande uit de volgende categorieën:

- BAT-score 1: Wandelstokgeschikt. Nultreden-woning.
- BAT-score 2: Rollator bewoonbaar.
- BAT-score 3: Rolstoel bewoonbaar.
- BAT-score 4: Geschikt voor verpleegzorg thuis.

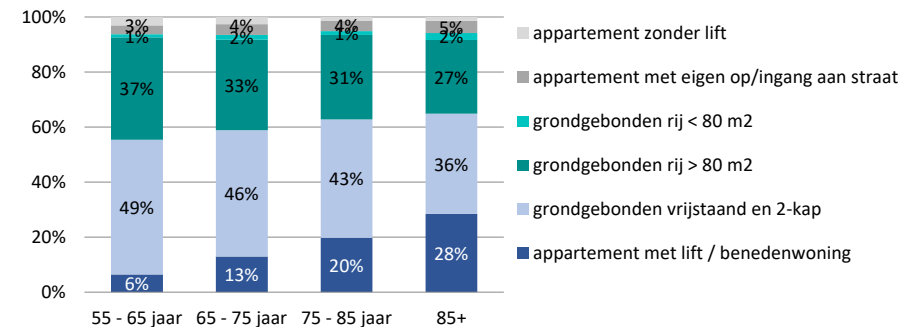
In tabel 18 staat de samenstelling van het corporatiebezit in Midden-Limburg weergegeven naar BAT-score in 2023. Ruim een derde van de woningen in de regio bestaat uit wandelstok geschikte woningen (36%) en bijna een op de tien woningen is rollator bewoonbaar (9%). In de gemeente Echt-Susteren staan relatief veel woningen met een BAT-score (70% totaal), waarvan de meeste woningen wandelstok geschikt zijn (45%). In Echt-Susteren en Nederweert staan relatief veel woningen die geschikt zijn voor verpleegzorg thuis.

	Echt-Susteren	Leudal	Maasgouw	Nederweert	Roerdalen	Roermond	Weert	Midden-Limburg
1 wandelstok geschikt	45%	36%	33%	20%	25%	41%	31%	36%
2 rollator bewoonbaar	11%	9%	11%	0%	13%	8%	11%	9%
3 rolstoel bewoonbaar	1%	5%	0%	0%	0%	2%	1%	2%
4 verpleegzorggeschikt	13%	7%	2%	27%	0%	4%	1%	6%
exacte BAT score onbekend	0%	0%	6%	0%	0%	3%	0%	1%
overige woningen	30%	42%	48%	52%	63%	42%	55%	46%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
aantal woningen	2.685	2.035	1.685	1.405	1.520	8.535	5.000	22.865

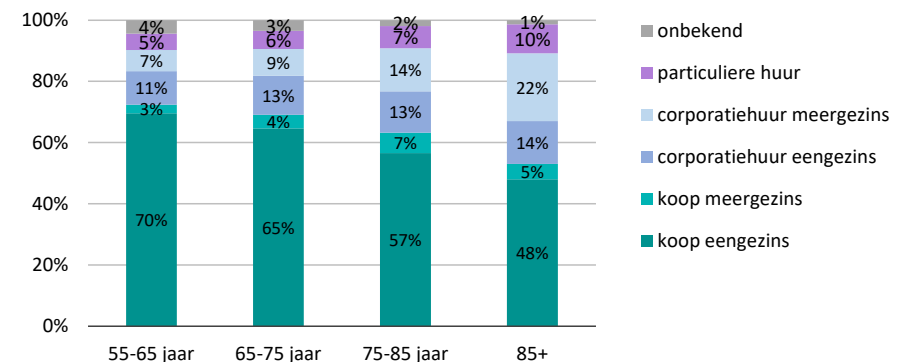
Tabel 1 Samenstelling van de woningvoorraad van de corporaties in Midden-Limburg naar BAT-score, 2023 (Bron: Corporaties Midden-Limburg, bewerking In.Fact.Research)

Geschiktheid huidige woningen ouderen

In figuur 29 en figuur 30 staat de woonsituatie van ouderen weergegeven in Midden-Limburg. Hieruit blijkt dat er relatief weinig ouderen zijn die in woningen wonen die volledig ongeschikt zijn als men te maken krijgt met mobiliteitsbeperkingen.

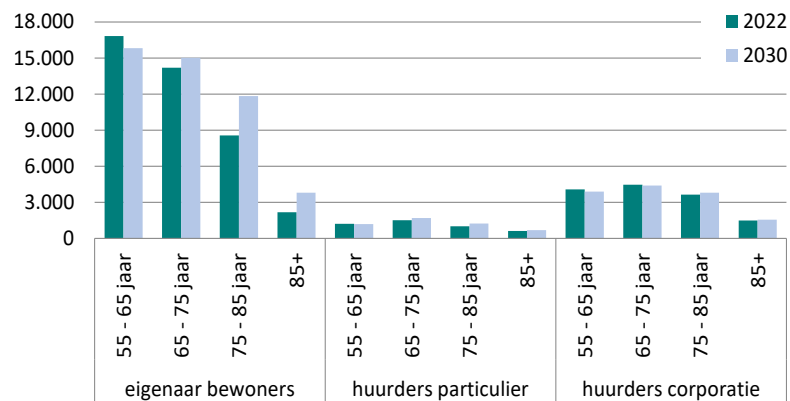


Figuur 29. Woonsituatie van generaties ouderen in Midden-Limburg naar woningtype, 2022 (Bron: LC-model In.Fact.Research)



Figuur 30. Woonsituatie van generaties ouderen in Midden-Limburg naar eigendom en woningtype, 2020 (Bron: Monitor ouderenhuisvesting 2020, bewerking In.Fact.Research)

In veel woningen is het mogelijk om met wat aanpassingen te blijven wonen. Ook blijkt dat de nieuwe generatie ouderen steeds vaker een eigenaar bewoner is. Zij hebben vaak andere financiële mogelijkheden en (als men wil verhuizen) andere woonwensen dan de oudere huurders. Dat laatste heeft uiteraard ook effect op de langere termijn. In figuur 31 is berekend hoe ouderen in de toekomst zullen wonen, als de huidige verhuispatronen grotendeels gelijk blijven. Te zien is dat de vergrijzing in de regio vooral in de koopsector zal plaatsvinden (de mate waarin kan per gemeente verschillen). In de huursector neemt het aantal ouderen nauwelijks toe. Dat betekent ook dat de aanpasbehoefte met name in de koopsector zal ontstaan én dat voorlichting en bewustwordingscampagnes met name ook onder eigenaar bewoners van belang zijn.



Figuur 31. De leeftijdsopbouw in de koop- en de huursector in 2022 en 2030 in Midden-Limburg Bron: LC-model In.Fact.Research

In 2024 zijn de gemeente en corporaties voornemens om een nieuw woningmarktonderzoek uit te voeren, waarin onder andere nader zal worden ingegaan op de woonsituatie van ouderen en welke woonwensen zij hebben.

4.5 Omgevingskenmerken

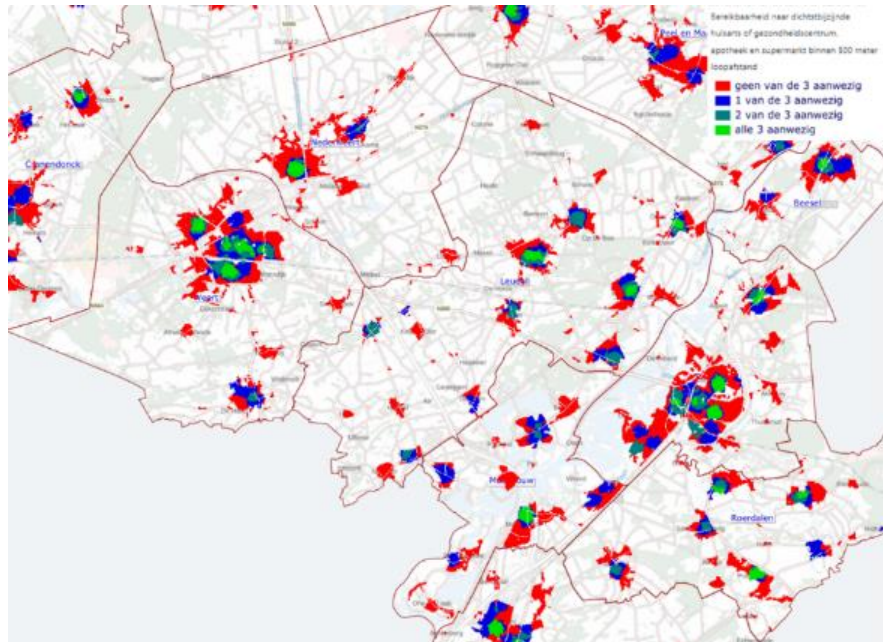
Een passende woning is slechts een van de randvoorwaarden om met beperkingen zelfstandig te kunnen gaan of blijven wonen. Ook omgevingskenmerken zijn van belang en uiteraard het netwerk aan voorzieningen en zorg- en dienstverlening.

Daarnaast is ook de sociale samenstelling van buurten van belang. In paragraaf 2.1 is daar deels al bij stilgestaan. In deze paragraaf wordt in aanvulling daarop de mate van concentratie van kwetsbare inwoners en de mogelijkheden voor informele zorg in beeld gebracht. Daarnaast worden in deze paragraaf zaken als leefbaarheid, veiligheid en overlast belicht.

4.5.1 Algemene voorzieningen

Naast de relevante voorzieningen op het vlak van zorg en welzijn, zijn uiteraard ook meer algemene voorzieningen zoals een supermarkt, een huisarts of een apotheek van belang. Deze drie voorzieningen worden ook wel aangeduid als de 'triple A' (arts, apotheek en Albert Heijn/ Aldi). Deze zijn in dit onderzoek in beeld gebracht aan de hand van openbare bronnen. Deze bronnen zijn niet altijd volledig en actueel, maar geven wel een goed eerste beeld voor nadere analyses.

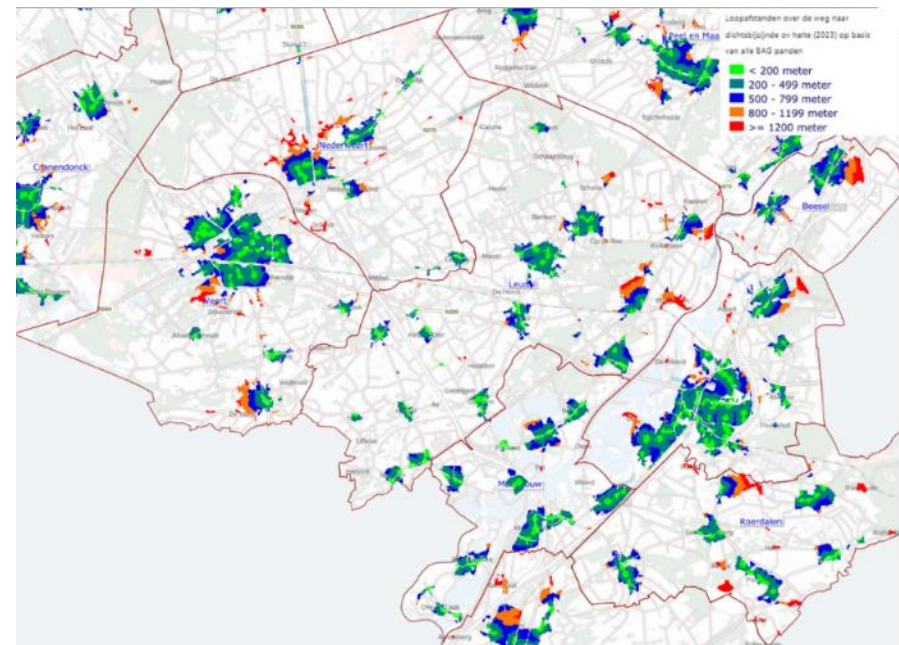
In figuur 32 is te zien dat er veel buurten/gebieden zijn waar deze drie voorzieningen niet binnen een loopafstand van 500 meter bereikbaar zijn. Dit maakt dat vervoer een belangrijk thema is, om de bereikbaarheid van essentiële voorzieningen te borgen. Voor de verschillende zorggroepen zijn verschillende voorzieningen van verschillend belang. Het is van belang hier bij de beleidsvorming/locatiekeuze (van nieuwe woonzorgvormen en/of voorzieningen) oog voor te hebben.



Figuur 32. De aanwezigheid van de 'triple A' voorzieningen binnen 500 meter loopafstand (Bron: Huisartsen-overzicht.nl, Ministerie van VWS, websites supermarkten, Kadaster, OpenStreetMap, bewerking Object Vision en In.Fact.Research)

Bereikbaarheid

In de meeste gebieden hoeven de inwoners niet meer dan 400 meter te lopen alvorens bij een ov-halte aan te komen. In enkele gebieden is dit echter meer dan 800 meter, zoals in de kernen Buggenum in gemeente Leudal en Melick in gemeente Roerdalen (figuur 33.). En dan moet er maar net een bus in de juiste richting vertrekken. Maatwerk in het openbaar vervoer lijkt dan ook cruciaal.



Figuur 33. De loopafstand tot ov-haltes in Midden-Limburg (Bron: Open OV, Kadaster, OpenStreetMap, bewerking Object Vision en In.Fact.Research)

4.5.2 Veerkracht van gemeenschap

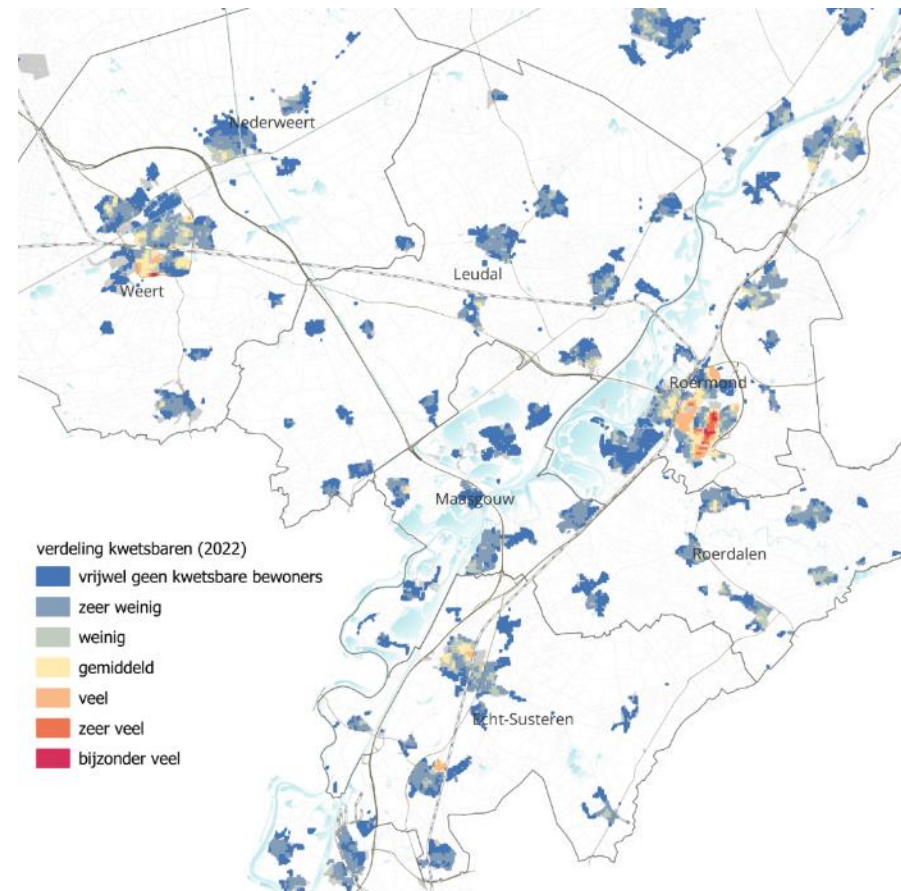
In het landelijke onderzoek 'Veerkracht in het corporatiebezit', uitgevoerd in opdracht van de vereniging van woningcorporaties Aedes, is aangetoond dat er in Nederland sprake is van een trend naar hogere concentraties van kwetsbare inwoners. Deze concentraties vinden vooral plaats in buurten met veel corporatiebezit.

In deze buurten gaat de toenemende concentratie kwetsbare inwoners vaak samen met een toenemende overlast en onveiligheid. Te grote concentraties van kwetsbare inwoners moeten derhalve voorkomen worden.

Mensen kunnen om allerlei redenen kwetsbaar zijn. In het Veerkracht-onderzoek zijn de volgende groepen samengenomen:

- Mensen die afhankelijk zijn van een bijstandsuitkering;
- Mensen met een herkomst uit een van de vluchtelingenlanden;
- Mensen met een licht verstandelijk beperking;
- Mensen met een psychiatrische aandoening;
- Mensen met meervoudige, chronische somatische aandoeningen en mobiliteitsbeperkingen.

In figuur 34 staat het aandeel kwetsbare inwoners weergegeven op laag schaalniveau in Midden-Limburg. Met name in Roermond en Weert zijn er gebieden met een hoge concentratie van 'kwetsbare inwoners'. Niet zelden is in deze gebieden de concentratie van kwetsbare inwoners in de afgelopen jaren verder toegenomen. Deze gebieden kunnen mogelijk worden ontzien waar het gaat om woningtoewijzingen aan kwetsbare groepen en het realiseren van nieuwe specifieke woonvormen. Dat betekent dat er bijvoorbeeld voor het faciliteren van de uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang in andere wijken en buurten ruimte moet worden gevonden. Ook gemeenschapsvorming, ontmoetingsplekken en de inrichting van de openbare ruimte zijn daarbij van belang.



Figuur 34. Het aandeel kwetsbare inwoners in Midden-Limburg (Bron: CBS Microdata, In.Fact.Research)

4.5.3 Mogelijkheden voor mantelzorg

In navolging van het Sociaal en Cultureel Planbureau (SCP) brengen we in deze woonzorganalyse de mogelijkheden voor informele zorg in beeld aan de hand van de Oldest Old Support Ratio (OOSR).¹ Simpel gezegd gaat het hier om de verhouding tussen het aantal 50 tot 75-jarigen en het aantal 85-plussers. Vanuit de eerste leeftijdsgroep wordt vaak mantelzorg geboden, de tweede groep ontvangt deze veelal. Landelijk ligt de OOSR op 13,7, hetgeen betekent dat er tegenover elke 85-plusser 13,7 50 tot 75-jarigen staan. In Midden-Limburg ligt de OOSR iets lager, rond de 13,2. Dit betekent dat kijkend naar de leeftijdsverdeling er op dit moment, uitgaande van de OOSR minder mogelijkheden zijn voor mantelzorg, dan elders in het land.

De OOSR is een heldere doch eenvoudige benadering van de werkelijkheid. Een iets genuanceerder beeld ontstaat als de benadering meer leeftijdsspecifiek wordt gemaakt. Uit onderzoek is bekend dat:

- 15% van de inwoners in de leeftijdsklasse van 75 tot 80 jaar mantelzorg ontvangt;
- 21% van de 80 tot 85-jarigen mantelzorg ontvangt;
- 24% van de 85-plussers mantelzorg ontvangt.

En voor de mantelzorgers geldt dat:

- 9% van de 18 tot 50-jarigen mantelzorg verleend;
- 24% van de 50 tot 75-jarigen mantelzorg verleend;
- 19% van de 75-plussers mantelzorg verleend.

	2023	2030	2040
Echt-Susteren	6,5	4,9	3,7
Leudal	6,5	4,9	3,5
Maasgouw	6,2	4,8	3,6
Nederweert	6,8	5,2	3,9
Roerdalen	6,3	4,6	3,4
Roermond	7,3	5,8	4,6
Weert	6,3	5,2	4,2
Midden-Limburg	6,6	5,1	3,9

Tabel 19. Ontwikkeling leeftijdsspecifieke OOSR in Midden-Limburg (Bron: CBS Microdata, In.Fact.Research)

Op basis van deze leeftijdsspecifieke OOSR is de verhouding tussen potentiële mantelzorgontvangers en potentiële mantelzorgverleners in Midden-Limburg 1 mantelzorgontvanger tot 6,6 mantelzorgverleners (tabel). Deze verhouding loopt uiteen van 1 tot 6,2 in Maasgouw en 1 tot 7,3 in Roermond.

Het is van belang om bij de OOSR te vermelden dat mantelzorg zeker niet altijd door buurtgenoten wordt geleverd. Vaak wordt deze geleverd door familieleden die soms tientallen kilometers verderop wonen. Ook voor de mantelzorg door familieleden geldt echter dat deze minder zal worden. Dat heeft alles te maken met de gezinsverdunding die begin jaren '70 is ingezet. De ouderen van de toekomst hebben daardoor simpelweg minder kinderen die mantelzorg kunnen verlenen. Waar het gaat om de mantelzorg in de toekomst zijn er meer zaken waarmee rekening moet worden gehouden, zoals algemene maatschappelijke trends en nieuwe mogelijkheden van digitalisering/domotica.

¹ Toekomstverkenning mantelzorg aan ouderen in 2040, Sociaal en Cultureel Planbureau Den Haag, november 2019.

Het zal echter met zekerheid niet eenvoudiger worden om een beroep te doen op mantelzorg. Wat dat betreft is vooral de trend die de OOSR laat zien van belang: de komende jaren zullen de mogelijkheden voor informele hulp en ondersteuning vanuit de netwerken in de buurten en kernen afnemen. In 2040 geldt dat er voor elke potentiële ontvanger van mantelzorg nog slechts 3,9 potentiële mantelzorgers klaarstaan. In het beleid zal hier rekening mee moeten worden gehouden, want deze trend kan gevolgen hebben voor de behoefte aan formele zorg en ondersteuning. Daarnaast is er op dit moment al sprake van overbelasting onder mantelzorgers in Midden-Limburg (GGD Limburg-Noord, [Resultaten panelonderzoek Mantelzorg](#)).

4.5.4 Vergrijzing en arbeidsmarkt

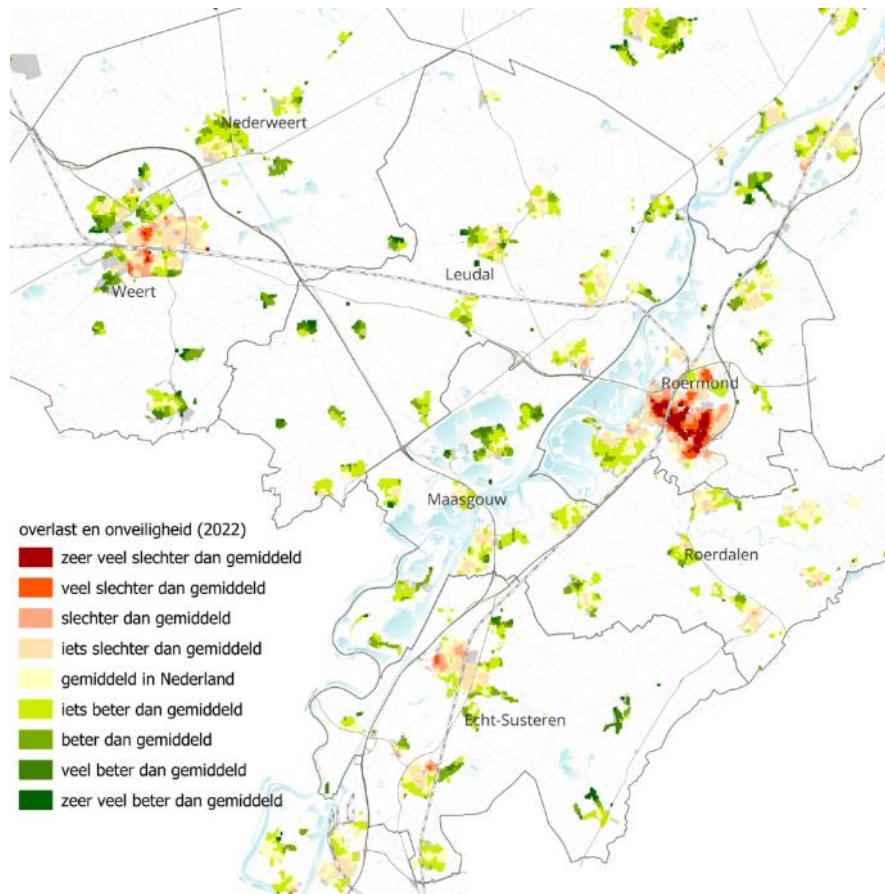
Als gevolg van de vergrijzing nemen de mogelijkheden voor informele hulp af. Tegelijkertijd neemt hierdoor de druk op de formele zorg toe, omdat de toename van het aantal ouderen veel omvangrijker is dan de toename van de beroepsbevolking. De beroepsbevolking wordt door het CBS afgebakend door de leeftijdsgrenzen van 15 en 75 jaar. Anno 2023 wonen er in Midden-Limburg circa 182.245 15 tot 75-jarigen. Volgens de Etil-prognose zal dit aantal in 2040 afnemen tot 164.955 inwoners, een afname van 17.290 inwoners. Daar staat tegenover dat het aantal 85-plussers met 7.205 inwoners zal toenemen.

Op dit moment is de arbeidsmarkt voor de zorg krap. Ook geldt voor de zorg dat de krapte door de toenemende behoefte alleen maar groter zal worden. Dat heeft grote gevolgen voor het beleid. Er zal stevig moeten worden ingezet op innovatie. En bij de vraag of (woon)voorzieningen centraal of decentraal in kleinere kernen worden opgezet moet oog zijn voor de gevolgen voor het benodigde personeel.

4.5.5 Leefbaarheid, en overlast en veiligheid

Voor zorggroepen als mensen met autisme en mensen met psychiatrische problematiek is het van belang dat men in een prikkelvrije omgeving woont. Dat betekent in de praktijk vaak een omgeving met zo min mogelijk overlast. In de meeste gemeenten in Midden-Limburg is de leefbaarheid goed, blijkt op basis van de landelijke Leefbaarometer (zie www.leefbaarometer.nl). Alleen in delen van Roermond is de leefbaarheid zwak tot onvoldoende.

Daarnaast geldt dat er lokaal verschillen zijn die maken dat de ene woon-omgeving meer geschikt is dan de andere. Voor veel kwetsbare groepen is de afwezigheid van negatieve prikkels van belang. In figuur 35. zijn de scores op de dimensie 'overlast en veiligheid' weergegeven. Buurten die ten opzichte van het landelijke gemiddelde slechter scoren op deze dimensie liggen met name in Roermond, gevolgd door Weert. In en nabij deze gebieden is het zaak om voorzichtig te zijn met plannen van nieuwe woonvormen voor zorggroepen die een prikkelvrije omgeving wensen.



Figuur 35. De score op de dimensie 'overlast en veiligheid' in Midden-Limburg t.o.v. het gemiddelde in Nederland (Bron: Leefbaarometer, In.Fact.Research)

5. Conclusies

In dit hoofdstuk geven we bondig antwoord op de onderzoeksvragen op basis van de informatie in de voorgaande hoofdstukken.

Het doel van de woonzorganalyse was het in kaart brengen van de huisvestingsopgave voor kwetsbare doelgroepen met een zorg en/of ondersteuningsbehoefte in de regio Midden-Limburg. Daarvoor zijn de volgende onderzoeksvragen opgesteld:

Hoofdvraag:

Wat is de huisvestingsopgave voor de doelgroepen op regionaal, gemeentelijk en wijk-/ kernniveau (CBS wijkindeling), voor heden, 2030 en 2040, en hoe verhoudt zich dit tot de bestaande voorraad aan passende woningen en woonvormen?

Deelvragen:

- 1) Wat is de huidige omvang van de doelgroepen?
- 2) Wat is de verwachte ontwikkeling van de doelgroepen, als gevolg van de demografische ontwikkelingen, maatschappelijke trends of woonwensen en aangekondigde beleidsontwikkelingen tot 2040, zowel op regionaal, gemeentelijk, als wijk-/kernniveau?
- 3) Wat is het huidige aanbod aan woningen en woonvormen voor deze doelgroepen?
- 4) a) Welke mogelijke knelpunten zijn er in de match tussen vraag en aanbod van passende woningen en woonvormen nu en op termijn
b) en welke aanvullende maatregelen zijn nodig om hierin te voorzien.

De deelvragen 1 tot en met 4a hebben betrekking op de opgave waar de regio voor staat. In de volgende paragrafen geven we bondig antwoord op deze deelvragen. We bespreken per doelgroep: de omvang (1), de verwachte ontwikkeling (2), het huidige aanbod (3) en de opgaven (4a). Deelvraag 4b gaat over de benodigde maatregelen, gegeven de huisvestingsopgave die volgt uit de andere deelvragen. Hier gaan we middels onze aanbevelingen in hoofdstuk 0 uitgebreider op in. Het hoofdstuk ronden we af met een vertaling van de opgaven per doelgroep naar wat dit betekent voor de woonopgave.

5.1 Ouderen met een zorg of ondersteuningsvraag

In deze paragraaf gaan we in op de huisvestingsopgave voor de doelgroep ouderen. Het gaat daarbij om ouderen met een zorg/ondersteuningsvraag binnen en buiten de Wet langdurige zorg (Wlz). Daarbij hebben we specifiek aandacht voor zelfstandig wonende inwoners met een psychogeriatrische of somatische zorgvraag.

Omvang

In tabel 20 hebben we voor de regio en de individuele gemeenten de omvang van de doelgroep in beeld gebracht.

	Psychogeria- trische zorg	Somatische zorg	Verpleegzorg	Zorg op afroep
Echt-Susteren	510	1.990	490	400
Leudal	550	1.830	550	445
Maasgouw	400	1.380	375	340
Nederweert	260	860	160	285
Roerdalen	340	1.290	295	300
Roermond	780	4.270	710	645
Weert	760	3.100	745	585
Totaal	3.580	14.710	3.325	3.000

Tabel 20. Het aantal ouderen met een zorg- of ondersteuningsvraag per gemeente naar subcategorie in 2022.

In zowel absolute, als in relatieve zin verschilt de opgave met betrekking tot het aantal ouderen met een zorg of ondersteuningsvraag tussen de gemeenten. Gemeenten die al verder vergrijsd zijn, en in relatieve zin een grotere opgave hebben, zijn de gemeenten Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw en Roerdalen (figuur 3). In de gemeenten Nederweert, Roermond en Weert ligt de opgave relatief gezien op of net iets onder het regionaal gemiddelde

(figuur 3). Voor een nadere toelichting op de gemeentelijke getallen verwijzen we naar de gemeentelijke factsheets.

Verwachte ontwikkeling

In tabel 21 hebben we voor de regio en de individuele gemeenten de ontwikkeling van de doelgroep ouderen met een zorg- of ondersteuningsvraag in beeld gebracht.

	Psychogeria- trische zorg		Somatische zorg		Verpleegzorg		Zorg op afroep	
	2022 tm 2030	2022 tm 2040	2022 tm 2030	2022 tm 2040	2022 tm 2030	2022 tm 2040	2022 tm 2030	2022 tm 2040
Echt-Susteren	+120	+305	-95	-200	+145	+295	+130	+245
Leudal	+175	+430	-5	-25	+190	+385	+175	+360
Maasgouw	+80	+190	-85	-190	+100	+200	+90	+170
Nederweert	+70	+170	-25	-50	+55	+105	+110	+205
Roerdalen	+95	+210	-55	-155	+105	+200	+105	+185
Roermond	+210	+540	-195	-335	+230	+475	+225	+465
Weert	+155	+375	-205	-380	+200	+360	+155	+330
Totaal	+925	+2.240	-655	-1.325	+1.025	+2.020	+990	+1.960

Tabel 21. De ontwikkeling van het aantal ouderen met een zorg- of ondersteuningsvraag per gemeente naar subcategorie van 2022 tot 2027.

De groep ouderen met een zorg of ondersteuningsvraag neemt de komende jaren toe. Tot en met 2030 neemt in de regio de behoefte aan verpleegzorg en zorg op afroep met respectievelijk 31% en 33% toe. In alle gemeenten leidt dit tot forse opgaven. Naast de kwantitatieve ontwikkelingen zijn er ook verschillende kwalitatieve ontwikkelingen die impact hebben op de behoefte. We maken daarbij onderscheid tussen ontwikkelingen ten aanzien van de doelgroep, de maatschappij en beleid.

Doelgroep

De behoefte van de doelgroep is divers. In de basis wil de doelgroep zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen, bij voorkeur in de huidige woning.

De verhuisbereid van de doelgroep is laag. Ook neemt het risico op vereenzaming toe. De behoefte aan ontmoeting en een zinvolle daginvulling zal hierdoor toenemen.

Maatschappij

Van mantelzorgers wordt vaak veel gevraagd en onder mantelzorger is er vaak al sprake van overbelasting. Met de dubbele vergrijzing voor de boeg zal de behoefte aan zowel formele, als informele zorg verder toenemen. Er wordt reeds veel gevraagd van inwoners de vraag is hoe realistisch dit is/blijft.

Beleid

Het beleid van de rijksoverheid gaat uit van het bevriezen van de verpleeghuiscapaciteit. De toenemende behoefte aan verpleegzorg moet voornamelijk extramuraal worden opgevangen. De gemeenten hebben in hun lokale beleid aandacht voor de wijze waarop lang mogelijk zelfstandig thuis wonen mogelijk is, wordt er ingezet op het versterken van het sociaal domein, met als doel dat ondersteuning beschikbaar blijft voor degene die het echt nodig heeft.

Het huidige aanbod

In tabel 22 hebben we voor de regio en de individuele gemeenten het geïnventariseerde aanbod aan voorzieningen met verblijf weergegeven. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen intramuraal aanbod, extramuraal aanbod en aanbod van tijdelijk verblijf.

	Intramuraal	Extramuraal	Tijdelijk verblijf	Totaal
Echt-Susteren	324	66	-	390
Leudal	322	321	22	643
Maasgouw	181	167	-	348
Nederweert	98	265	-	363
Roerdalen	190	122	-	312
Roermond	593	375	-	968
Weert	505	437	66	1.008
Totaal	2.213	1.753	88	4.054

Tabel 22. Het geïnventariseerde aanbod voor de doelgroep ouderen per gemeente naar subcategorie.

In elke gemeente is intramuraal en extramuraal aanbod beschikbaar voor de doelgroep ouderen met een zorg of ondersteuningsbehoefte. Tijdelijke verblijfsvoorzieningen zijn beperkt aanwezig. Ook hebben verschillende partijen aangegeven plannen te hebben voor uitbreiding van het voorzieningenaanbod. Voor een overzicht van de plannen verwijzen we naar bijlage 5.

Disclaimer. Het geïnventariseerde aanbod is gebaseerd op een uitvraag onder zorgpartijen en corporaties in de regio. Het geeft een zo goed mogelijk beeld, maar is mogelijk niet volledig.

De opgaven

Op basis van de uitgevoerde analyse en de input van en gevoerde gesprekken met stakeholders lijken er nog geen directe tekorten te zijn voor deze doelgroep, al is het beschikbare aanbod mogelijk niet altijd passend en is er behoefte aan meer logeermogelijkheden (tijdelijk verblijf).

Woningen

In toenemende mate ontstaat er behoefte aan passende (kleinschalige) woonvormen die het gat vullen tussen thuis en het verpleeghuis. Daarbij hoort ook een passende omgeving.

De behoefte aan zorggeschikte woningen, waar verpleegzorg kan worden geboden groeit. Hier kan op verschillende manieren invulling aan worden gegeven. Het realiseren van zorggeschikte woningen is immers niet per definitie een bouwopgave, maar vraagt ook nadrukkelijk om het anders en slimmer inzetten van de huidige woningvoorraad.

Verpleegzorg

Meer cijfermatig komt het er op neer dat de **behoefte aan verpleegzorg** in de regio de komende jaren (van 2022 tot en met 2031) toeneemt met **+1.025 personen**. Voor deze groep moet een passende oplossing worden gevonden. Er van uitgaande dat de verpleeghuiscapaciteit bevroren blijft, zal deze groep voornamelijk zelfstandig blijven wonen, conform het principe van scheiden van wonen en zorg, waarbij de benodigde zorg middels een Volledig Pakket Thuis wordt geleverd.

Het gaat hierbij dus om een groeiende vraag naar extramuraal aanbod, waarbij VPT zowel geclusterd, als individueel kan worden aangeboden. Het huidige extramurale aanbod in de gemeenten kan hier al deels in voorzien,

maar dit vraagt om een nadere, meer lokale uitwerking. De regio moet er dus minimaal van uitgaan dat er tot en met 2031 **1.025 extra zorggeschikte plekken** beschikbaar komen om aan de groeiende behoefte van verpleegzorg tegemoet te komen.

Thuiszorg

De groep zelfstandig wonende ouderen met een psychogeriatrische zorgvraag de groep zelfstandig wonende ouderen met een somatische zorgvraag vallen niet onder de verpleegzorg. Deze groepen ontvangen thuiszorg (veelal in de vorm van wijkverpleging, gefinancierd vanuit de Zvw).

Een deel van de groep zelfstandig wonende ouderen met **psychogeriatrische problematiek (dementie)**, woont mogelijk al geclusterd of heeft mogelijk een behoefte om (uit voorzorg) meer geclusterd te gaan wonen. De omvang van deze groep is lastig te duiden, maar wel is bekend dat de daadwerkelijke verhuisbereid van deze doelgroep laag is. Deze groep neemt van 2022 tot en met 2027 met **circa 600 mensen** toe en zal de jaren daarna naar verwachting verder toenemen. Hiermee zal de druk op lokale formele en informele ondersteuningstructuren verder toenemen.

Het aantal zelfstandig wonende inwoners met een **somatische problematiek** neemt de komende jaren naar verwachting af. Voor deze groep geldt dat zij vaak beperkingen ervaren op het vlak van mobiliteit, zowel binnen- als buitenshuis. Dit stelt voorwaarden aan de kenmerken van de woning. Vaak is een nul-tredenwoning gewenst. Inzicht in de huidige woonsituatie van deze doelgroep, zodat bepaald kan worden hoe groot de groep is die daadwerkelijk in een niet-aangepaste woning woont, maar daar wel behoefte aan heeft is wenselijk.

Zorg op afroep

Voor de groep ouderen die gebruik maakt van **zorg op afroep** geldt in de basis hetzelfde als voor de zelfstandig wonende ouderen met dementie en/of somatische problematiek. Een deel van deze groep woont mogelijk al geclusterd of heeft mogelijk een behoefte om (uit voorzorg) meer geclusterd te gaan wonen. Voor deze groep is het belangrijk dat aan de randvoorwaarden voor bereik- en oproepbaarheid kan worden voldaan. Met andere woorden, in het geval dat er ongeplande zorg nodig is, kan de inwoner dat tijdig melden en kan daar ook tijdig op worden gehandeld. In meer uitgestrekte gebieden, waar afstanden groot zijn, kan dit naar de toekomst toe voor uitdagingen zorgen.

Aandachtspunten voor lokale- en regionale visie

Ten aanzien van de geconstateerde opgaven is het belangrijk dat:

- Gemeenten de groeiende behoefte aan verpleegzorg in hun eigen gemeente afzetten tegen het huidige intramurale, maar vooral extramurale aanbod om te bepalen hoe de groeiende behoefte het best kan worden ingevuld. Hierbij wordt geadviseerd om dit in nauwe samenspraak met lokaal betrokken zorgaanbieders en woningcorporaties verder uit te werken.
- Gemeenten samen met partijen gaan onderzoeken hoe in hun gemeenten voldaan kan worden aan de randvoorwaarden voor zorg op afroep. Daarbij is het belangrijk om in beeld te brengen hoe groot de groep ouderen is die al geclusterd woont of bereid is om te verhuizen naar een geclusterde woonvorm. Dit geeft een nadere onderbouwing voor de daadwerkelijke, lokale ontwikkelopgave. Dit kan mogelijk mee worden genomen in het bredere woningbehoefte-onderzoek dat in de regio zal gaan plaatsvinden.

- Bovenstaande geldt ook voor de groep zelfstandig inwoners met somatische problematiek. De omvang van de groep die reeds in een aangepast woning woont is bepalend voor de daadwerkelijke opgave om voldoende aangepaste woningen te realiseren.
- Tot slot, de komende jaren zal de groep ouderen in toenemende mate zelfstandig blijven wonen. Het is belangrijk dat gemeenten en haar partners lokaal in beeld brengen in hoeverre de huidige zorg- en ondersteuningsstructuren hier op in kunnen spelen. Het gaat daarbij niet alleen om voldoende woningen, maar ook om formele en informele zorg, de mogelijkheden voor welzijnsactiviteiten en ontmoeting, de woonomgeving en de manier waarop invulling wordt gegeven aan preventie en vroegsignalering.

5.2 Inwoners met een beperking

In deze paragraaf gaan we in op de huisvestingsopgave voor de doelgroep inwoners met een beperking. Het gaat daarbij om inwoners met een zorg/ondersteuningsvraag binnen en buiten de Wet langdurige zorg (Wlz). Daarbij hebben we specifiek aandacht voor zelfstandig wonende inwoners met een licht verstandelijke beperking (LVB) of matig tot ernstige verstandelijke beperking (MEVB).

Omvang

In tabel 23 hebben we voor de regio en de individuele gemeenten de omvang van de doelgroep in beeld gebracht.

	LVB (2022)	MEVB (2022)	VG-indicatie (Wlz) (2022)
Echt-Susteren	1.100	80	415
Leudal	560	40	235
Maasgouw	440	50	680
Nederweert	330	30	145
Roerdalen	630	30	120
Roermond	5.450	220	330
Weert	2.190	110	280
Totaal	10.700	560	2.205

Tabel 23. Het aantal inwoners met een verstandelijke beperking per gemeente naar subcategorie in 2022.

In zowel absolute, als in relatieve zin verschilt het aantal inwoners met een beperking per gemeente. In de gemeente Roermond wonen relatief gezien veel inwoners met een licht verstandelijke beperking, de andere gemeenten zitten op of onder het regionaal. Verder valt op dat er enkele gemeenten zijn waar veel inwoners met een VG-indicatie verblijven (tabel 9). Dit komt door de aanwezigheid van de specifieke verblijfsvoorzieningen in desbetreffende gemeenten. Het gaat daarbij primair om de gemeente Maasgouw, maar ook in de gemeenten Echt- Susteren zijn relatief gezien veel verblijfsvoorzieningen voor deze doelgroep. Voor een nadere toelichting op de gemeentelijke getallen verwijzen we naar de gemeentelijke factsheets.

Verwachte ontwikkeling

In tabel 24 hebben we voor de regio en de individuele gemeenten de ontwikkeling van de doelgroep van mensen met een verstandelijke beperking in beeld gebracht.

	LVB		MEVB	
	2022 tm 2030	2022 tm 2040	2022 tm 2030	2022 tm 2040
Echt-Susteren	0	-50	0	-5
Leudal	10	-10	0	-10
Maasgouw	0	-25	0	-5
Nederweert	-20	-40	-5	-5
Roerdalen	-15	-50	+5	0
Roermond	+135	+365	+10	20
Weert	+50	+70	+5	-5
Totaal	+150	+150	+15	-10

Tabel 24. De ontwikkeling van het aantal inwoners met een verstandelijke beperking per gemeente naar subcategorie.

De groep inwoners met een licht verstandelijke beperking zal tot en met 2030 licht toenemen (+1,5%). Het aantal inwoners met een matige of ernstige verstandelijke beperking zal de komende jaren vrij stabiel blijven.

Naast de kwantitatieve ontwikkelingen zijn er ook verschillende kwalitatieve ontwikkelingen die impact hebben op de behoefte. We maken daarbij onderscheid tussen ontwikkelingen ten aanzien van de doelgroep, de maatschappij en beleid.

Doelgroep

Ook de doelgroep van mensen met een beperking heeft te maken met vergrijzing. Hierdoor neemt de behoefte aan verpleging en verzorging voor mensen met een beperking toe.

Maatschappij

Net als bij de ouderen is mantelzorg een belangrijk aandachtspunt. Mantelzorgers zijn steeds vaker overbelast. Daarnaast vraagt de behoefte van deze doelgroep om een inclusieve samenleving, waarbinnen ook mensen met een beperking actief deel kunnen nemen. Normalisering is daarbij een belangrijk uitgangspunt.

Beleid

De toekomstagenda gehandicaptenzorg vraagt aandacht voor de doelgroep met een complexe zorgvraag en de doelgroep met een licht verstandelijke beperking. Om aan te sluiten bij de behoeften van deze groepen wordt ingezet op de thema's: vakmanschap en arbeidsmarkt, cliëntondersteuning en innovatie en technologie.

Het huidige aanbod

In tabel 25 hebben we voor de regio en de individuele gemeenten het geïnventariseerde aanbod weergegeven. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen intramuraal aanbod, extramuraal aanbod en tijdelijk verblijf.

	Intramuraal	Extramuraal	Overig	Eindtotaal
Echt-Susteren	330	4	21	355
Leudal	52	16	70	138
Maasgouw	733			733
Nederweert			76	76
Roerdalen	41		32	73
Roermond	110		71	181
Weert	61	2	92	155
Totaal	1.327	22	362	1.711

Tabel 25. Het geïnventariseerde aanbod voor de doelgroep inwoners met een verstandelijke beperking per gemeente naar subcategorie.

In alle gemeenten zijn verblijfsvoorzieningen voor inwoners met een verstandelijke beperking. In de gemeente Maasgouw en Echt-Susteren zijn relatief veel voorzieningen. Ook hebben verschillende partijen aangegeven plannen te hebben voor uitbreiding van het voorzieningenaanbod. Voor een overzicht van de plannen verwijzen we naar bijlage x.

Disclaimer. Het geïnventariseerde aanbod is gebaseerd op een uitvraag onder zorgpartijen en corporaties in de regio. Het geeft een zo goed mogelijk beeld, maar is mogelijk niet volledig.

De opgaven

Op basis van demografische ontwikkelingen lijken de kwantitatieve opgaven voor deze doelgroep van inwoners met een beperking de komende jaren beperkt. De doelgroep met een matige tot ernstige verstandelijke beperking blijft de komende jaren naar verwachting redelijk stabiel. Wel wordt door

zorgorganisaties aangegeven dat er binnen deze doelgroep behoefte is aan meer kleinschalige woonvormen. Dit vraagt mogelijk om aanpassingen van het huidige voorzieningenaanbod. Daarbij kan ook overwogen worden om te kijken naar een meer evenredige spreiding van verblijfsvoorzieningen voor deze doelgroep over de regio. Verder wordt er gesproken over tekorten aan woon- en zorgvoorzieningen voor de kinderen en jongvolwassenen met een complexe hulpvraag, binnen de doelgroep van mensen met een verstandelijke beperking.

Voor de zelfstandig wonende doelgroep met een licht verstandelijke beperking geldt dat ook hier geen specifieke huisvestingsopgave ligt. Hoewel de groep de komende jaren licht groeit, gaat het hier om een doelgroep die in de basis prima zelfstandig kan wonen, zonder enige vorm van zorg of ondersteuning. Wel is het belangrijk om te beseffen dat het een risicogroep betreft die bij ingrijpende gebeurtenissen zoals het verlies van baan of het verbreken van een relatie, sneller in de problemen komt en in mindere mate in staat is om deze problemen zelfstandig op te lossen.

Aandachtspunten voor lokale- en regionale visie

Ten aanzien van de geconstateerde opgaven is het belangrijk dat:

- De gemeenten regionaal blijven afstemmen met zorgaanbieders in de gehandicaptenzorg ten aanzien van de doorontwikkeling van het huidige voorzieningenaanbod voor deze doelgroep. Indien de beweging naar meer kleinschalige verblijfsvoorzieningen wordt doorgezet is het belangrijk dat in de regio afstemming plaatsvindt, om te kijken hoe meer evenredige spreiding van verblijfsvoorzieningen kan worden gerealiseerd.
- Gemeente in hun lokale beleid en voorzieningenaanbod oog hebben voor inwoners met een licht verstandelijke beperking. Zoals aangegeven betreft het een forse risicogroep, wat het belang van preventie en vroegsignalering vergroot.

5.3 Inwoners met psychiatrische problematiek

In deze paragraaf gaan we in op de huisvestingsopgave voor de doelgroep inwoners met psychiatrische problematiek. Het gaat daarbij om inwoners met een zorg/ondersteuningsvraag binnen zowel de Wmo, als de Wlz. Daarbij hebben we specifiek aandacht voor zelfstandig wonende inwoners met psychiatrische problematiek (PSY).

Omvang

In tabel 26 hebben we voor de regio en de individuele gemeenten de omvang van de groep inwoners met psychiatrische problematiek in beeld gebracht en in hoeverre zij gebruik maken van/een indicatie hebben voor MWO, BW en GGZ-Wonen.

	PSY (2022)	MO (2022)	BW (Wmo) (2022)	GGZ-Wonen (Wlz) (2022)
Echt-Susteren	380	9	1	30
Leudal	350	16	20	55
Maasgouw	240	7	3	45
Nederweert	180	4	0	15
Roerdalen	220	13	0	10
Roermond	1.030	52	49	120
Weert	700	33	65	100
Totaal	3.100	134	138	375

Tabel 26. Het aantal inwoners met psychiatrische problematiek per gemeente naar subcategorie in 2022.

Voor de groepen MO, BW en GGZ-Wonen moet worden benadrukt dat het hier gaat om mensen een indicatie voor één van deze zorgvormen, die in desbetreffende gemeente verbleven. Dit betekent niet noodzakelijkerwijs dat deze mensen ook daadwerkelijk uit desbetreffende gemeente komen.

In zowel absolute, als in relatieve zin verschilt het aantal inwoners per gemeente dat te maken heeft met psychiatrische problematiek. In de gemeenten Roermond en Weert wonen relatief gezien veel inwoners met psychiatrische problematiek, de andere gemeenten zitten juist onder het regionaal gemiddelde. In Roermond en Weert zitten daarom ook de meeste verblijfsvoorzieningen voor deze doelgroep. Ook in de gemeente Leudal en Maasgouw zitten verhoudingsgewijs veel verblijfsvoorzieningen voor deze doelgroep, met name voor de groep met een GGZ-Wonen indicatie vanuit de Wlz.

Voor een nadere toelichting op de gemeentelijke getallen verwijzen we naar de gemeentelijke factsheets.

Verwachte ontwikkeling

In tabel 27 hebben we voor de regio en de individuele gemeenten de ontwikkeling van de doelgroep in beeld gebracht. De groep inwoners met psychiatrische problematiek zal tot en met 2030 licht toenemen (+0,3%). Richting 2040 zal de groep regionaal gezien afnemen. Daarbij moet worden opgemerkt dat de ontwikkeling van de groep per gemeente wezenlijk kan verschillen. In Roermond en Weert wordt richting 2040 namelijk wel degelijk een toename van de groep verwacht.

	PSY	
	2022 tm 2030	2022 tm 2040
Echt-Susteren	-5	-20
Leudal	-10	-35
Maasgouw	-5	-20
Nederweert	0	-5
Roerdalen	-15	-30
Roermond	+40	+50
Weert	+15	+10
Totaal	+10	-60

Tabel 27. De ontwikkeling van het aantal inwoners met psychiatrische problematiek per gemeente.

Naast de kwantitatieve ontwikkelingen zijn er ook verschillende kwalitatieve ontwikkelingen die impact hebben op de behoefte van inwoners met psychiatrische problematiek. We maken daarbij onderscheid tussen ontwikkelingen ten aanzien van de doelgroep, de maatschappij en beleid.

Doelgroep

Voor een deel van de doelgroep geldt dat zij het liefst zo lang mogelijk thuis ondersteund worden of zo snel mogelijk weer zelfstandig kunnen wonen (na verblijf in een instelling).

Maatschappij

Mede ingegeven door persoonlijke behoeften, maar ook gestimuleerd vanuit het overheidsbeleid, landt deze doelgroep steeds vaker in wijken waar de

veerkracht onder druk staat. Dit kan verdere impact hebben op de leefbaarheid.

Beleid

Het beleid voor deze doelgroep kenmerkt zich door extramuralisering en ambulantisering van zorg en ondersteuning. Zo lang en zo snel mogelijk thuis, en zo kort mogelijk intramuraal. Voor inwoners die dakloos raken wordt landelijk veel ingezet op het principe van Housing First.

Het huidige aanbod

In tabel 28 hebben we voor de regio en de individuele gemeenten het geïnventariseerde aanbod weergegeven. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen voorzieningen voor de GGZ, Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang.

	GGZ	BW	MO	Eindtotaal
Echt-Susteren			3	3
Leudal	13	28		41
Maasgouw	35			35
Nederweert			3	3
Roerdalen			3	3
Roermond		121	39	160
Weert	2	45	11	58
Totaal	50	194	59	303

Tabel 28. Het geïnventariseerde aanbod voor de doelgroep inwoners met psychiatrische problematiek per gemeente naar subcategorie.

Wat opvalt is dat de verblijfsvoorzieningen voor deze doelgroep onevenredig zijn gespreid over de regio. Het zwaartepunt van de voorzieningen ligt in

Roermond, maar ook in de gemeente Leudal, Maasgouw en Weert zijn diverse verblijfsvoorzieningen voor de doelgroep. Ook hebben verschillende partijen aangegeven plannen te hebben voor uitbreiding van het voorzieningen-aanbod. Voor een overzicht van de plannen verwijzen we naar bijlage 5.

Disclaimer. Het geïnventariseerde aanbod is gebaseerd op een uitvraag onder zorgpartijen en corporaties in de regio. Het geeft een zo goed mogelijk beeld, maar is mogelijk niet volledig.

De opgaven

Op basis van demografische ontwikkelingen lijken de kwantitatieve opgaven voor deze doelgroep de komende jaren beperkt. De doelgroep met psychiatrische problematiek blijft naar verwachting de komende jaren stabiel. Wel zijn er andere factoren die van invloed kunnen zijn op de behoefte aan voorzieningen. Zo kunnen er zich bijvoorbeeld economische omstandigheden van invloed zijn op het aantal mensen wat dak- of thuisloos geraakt. De monitoring van deze doelgroep is daarom van groot belang.

Voor verschillende doelgroepen, waaronder inwoners met psychiatrische problematiek en inwoners met een beperking is door partijen de behoefte uitgesproken om vooral te zoeken naar meer kleinschalige woonoplossingen.

Daarbij is het belangrijk om ook de (directe) woonomgeving mee te nemen en te kijken naar thema's als toegankelijkheid van de buitenruimte, bereikbaarheid van voorzieningen en de veerkracht van de wijk. Belangrijke aandachtspunten die daarbij genoemd worden zijn: voldoende voorzieningen voor doelgroepen met een complexe hulpvraag, en de acceptatie van de doelgroep door de omgeving.

Daarnaast is het Matchingspunt, een domeinoverstijgende samenwerking voor de huisvesting van kwetsbare burgers, verschillende keren genoemd als een stap in de goede richting voor deze doelgroep.

Aandachtspunten voor lokale- en regionale visie

Ten aanzien van de geconstateerde opgaven is het belangrijk dat:

- De gemeenten regionaal afstemming organiseren op het vlak van de huisvesting van aandachtsgroepen en om in het verlengde hiervan te komen tot regionale fair-share afspraken. In relatie tot de doelgroep inwoners met psychiatrische problemen heeft dit punt voornamelijk betrekking op de mensen die uitstromen vanuit een instelling voor BW of MO naar zelfstandig wonen. Dit kan echter niet los worden gezien van de huidige verdeling van verblijfsvoorzieningen voor deze doelgroep over de regio.
- Gemeenten samen met partners hun lokale zorg- en ondersteuningsstructuren zodanig inrichten dat ook inwoners met psychiatrische problematiek zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Dit betekent oog voor preventie en vroegsignalering, maar ook om het zodanig organiseren van ambulante ondersteuning dat ook complexere en intensievere begeleiding in de thuissituatie kan worden geboden (zoals ook landelijk wordt beoogd met de beweging van 'Beschermd Wonen naar Beschermd Thuis').

5.4 Jeugd met een zorg- of ondersteuningsbehoefte

In deze paragraaf gaan we in op de huisvestingsopgave voor de doelgroep Jeugd met een zorg- of ondersteuningsbehoefte. Het gaat daarbij primair inwoners met een zorg/ondersteuningsvraag die vanuit de Jeugdwet wordt bekostigd. Daarbij maken we onderscheid tussen het totaal aantal jeugdigen in de Jeugdzorg en het aantal jeugdigen met Jeugdzorg met verblijf.

Omvang

In tabel 29 hebben we voor de regio en de individuele gemeenten de omvang van de doelgroep in beeld gebracht.

	Inwoners met jeugdproblematiek (2022)	Totaal Jeugdzorg (2022)	Jeugdzorg verblijf (2022)
Echt-Susteren	510	770	60
Leudal	590	840	70
Maasgouw	360	480	30
Nederweert	310	400	20
Roerdalen	340	445	40
Roermond	1.110	1.435	12
Weert	900	1.150	75
Totaal	4.120	5.520	420

Tabel 29. Het aantal kwetsbare jeugdigen per gemeente naar subcategorie in 2022.

In zowel absolute, als in relatieve zin verschilt het aantal jeugdigen per gemeente dat gebruik maakt van Jeugdzorg. De verschillen per gemeente zijn echter relatief klein. Gemiddeld maakt 11% van de Jeugdigen in de regio gebruik van een vorm van Jeugdzorg, voor alle gemeenten ligt het percentage tussen de 10 en 12%. Voor Jeugdzorg met Verblijf zijn de verschillen groter. Net als voor andere doelgroepen geldt dat er voor jeugd met een zorg of ondersteuningsbehoefte in bepaalde gemeenten meer verblijfsvoorzieningen zijn dan in andere gemeenten. In de gemeente Echt-Susteren, Leudal, Roerdalen en Roermond zijn, afgezet tegen het regionaal gemiddelde relatief

veel voorzieningen voor deze doelgroep. Voor een nadere toelichting op de gemeentelijke getallen verwijzen we naar de gemeentelijke factsheets.

Verwachte ontwikkeling

In tabel 30 hebben we voor de regio en de individuele gemeenten de ontwikkeling van de doelgroep jeugd met een zorg- en ondersteuningsbehoefte in beeld gebracht. Dit doen we op basis van de verwachte ontwikkeling van het aantal inwoners dat te maken krijgt met Jeugdproblematiek

Jeugdproblematiek		
	2022 tm 2030	2022 tm 2040
Echt-Susteren	-10	-20
Leudal	-20	+25
Maasgouw	0	+10
Nederweert	10	+40
Roerdalen	-5	-15
Roermond	+20	+40
Weert	+20	+70
Totaal	+10	+150

Tabel 30. De ontwikkeling van het aantal inwoners met jeugdproblematiek per gemeente

Hoewel de regio de komende jaren 'ontgroent' de regio, neemt het aantal inwoners met jeugdproblematiek toe. Tot en met 2030 is er sprake van een lichte groei, die doorzet richting 2040. Per gemeente zijn er wel verschillen zichtbaar ten aanzien van de verwachte ontwikkeling. In sommige, waar

ontgroening sterker speelt, zal de groep richting 2040 naar verwachting afnemen. Dit is het geval in de gemeenten Echt-Susteren en Roerdalen. In de overige gemeente wordt richting 2040 een groei verwacht.

Naast de kwantitatieve ontwikkelingen zijn er ook verschillende kwalitatieve ontwikkelingen die impact hebben op de behoefte. We maken daarbij onderscheid tussen ontwikkelingen ten aanzien van de doelgroep, de maatschappij en beleid.

Doelgroep

Voor de doelgroep geldt dat zij het meest gebaat zijn bij een stabiele, zo normaal mogelijk woon- en leefomgeving. Plaatsing in een verblijfsvoorziening moet zoveel mogelijk worden voorkomen en slechts in beperkte gevallen worden ingezet. Daarnaast is de stap om zelfstandig te gaan wonen vaak (te) groot voor deze jongeren. Daarvoor hebben ze behoefte aan doorstroomvoorzieningen waar zij de benodigde woonvaardigheden kunnen ontwikkelen, en aan betaalbare woningen.

Maatschappij

De afgelopen jaren is de vraag naar Jeugdzorg fors toegenomen. Maatschappelijke trends als individualisering en digitalisering spelen hierbij een rol. Eenzaamheid onder jongeren komt in toenemende mate voor.

Beleid

In het landelijk beleid wordt in gezet op passende zorg voor kwetsbare jeugdigen (specialistische en gedwongen jeugdhulp), veerkracht van jeugdigen en gezinnen, minder marktwerking, meer samenwerking en het verbeteren

van kwaliteit en effectiviteit. Ook het beleid van de gemeenten richt zich sterk op preventie, voorkomen van zwaardere problematiek, en normalisering.

Het huidige aanbod

In tabel 31 hebben we voor de regio en de individuele gemeenten het geïnventariseerde aanbod weergegeven. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen intramuraal aanbod, extramuraal aanbod en tijdelijk verblijf.

	Intramuraal	Extramuraal	Tijdelijk	Eindtotaal
Echt-Susteren		12		12
Leudal	13	7		23
Maasgouw	35		1	18
Nederweert				
Roerdalen				
Roermond		4		4
Weert	2			
Totaal	50	16	1	57

Tabel 31. Het geïnventariseerde aanbod voor de doelgroep kwetsbare jeugdigen per gemeente naar subcategorie.

Het geïnventariseerde aanbod voor kwetsbare Jeugdigen is maar beperkt in beeld gebracht. Hieraan kunnen dan ook geen conclusies worden verbonden. Ook hebben verschillende partijen aangegeven plannen te hebben voor uitbreiding van het voorzieningenaanbod. Voor een overzicht van de plannen verwijzen we naar bijlage 5.

Disclaimer. Het geïnventariseerde aanbod is gebaseerd op een uitvraag onder zorgpartijen en corporaties in de regio. Het geeft een zo goed mogelijk beeld, maar is mogelijk niet volledig.

De opgaven

Op basis van demografische ontwikkelingen lijken de kwantitatieve opgaven voor deze doelgroep de komende jaren beperkt. In de praktijk zien partijen echter al jaren een beweging die haaks staat op de demografische ontwikkelingen. Het beroep op de Jeugdzorg is de afgelopen jaren voornamelijk toegenomen. Dit betekent dat er andere factoren zijn die een grotere invloed hebben op het gebruik van de Jeugdzorg, dan alleen de omvang en ontwikkeling van de groep Jeugdigen. De monitoring van deze doelgroep is daarom van groot belang.

Vanuit verschillende partijen zijn signalen afgegeven over tekorten (aan kleinschalige woonvormen) voor deze doelgroep, en dan met name voor de meer complexe casuïstiek. Dit wordt grotendeels veroorzaakt door een tekort aan (betaalbare) doorstroombmogelijkheden waardoor er ook elders tekorten ontstaan en het systeem dichtslibt.

Wel is het Matchingspunt, een domein-overstijgende samenwerking voor de huisvesting van kwetsbare burgers, verschillende keren genoemd als een stap in de goede richting voor deze doelgroep. Dit is specifiek van toepassing op de Jeugdigen die jaarlijks uitstromen vanuit de Jeugdzorg (met verblijf) en waarvoor een passende woonoplossing moet worden gevonden.

Aandachtspunten voor lokale- en regionale visie

Ten aanzien van de geconstateerde opgaven is het belangrijk dat:

De gemeenten in samenspraak met de aanbieders van Jeugdzorg nader verkennen hoe het huidige aanbod aan verblijfsvoorzieningen voor deze

doelgroep is opgebouwd. De inventarisatie naar het aanbod wat als onderdeel van deze woonzorganalyse is uitgevoerd, geeft een beperkt en onvolledig beeld van het huidige voorzieningenaanbod.

5.5 De woonopgave voor aandachtsgroepen

Een belangrijke reden om deze woonzorganalyse uit te voeren, was om meer zicht te krijgen op de woonopgave die de regio heeft voor de huisvesting van aandachtsgroepen, inclusief de ouderen. Vanuit de Wet versterking regio op de volkshuisvesting wordt van gemeenten verwacht dat zij de huisvestingopgave voor deze groepen in beeld brengen en actie ondernemen om deze opgave aan te pakken. Een veel gehoorde vraag hierbij is 'wat moeten we waar en wanneer bouwen voor welke aandachtsgroep'. Het antwoord op deze vraag is echter lastig te geven, omdat naast een passende woning ook veel andere facetten meespelen.

Een belangrijk facet daarbij is dat de verschillende aandachtsgroepen in verschillende woonvormen passend kunnen wonen. Er is met andere woorden geen een op een relatie tussen een bepaalde groep en de benodigde woning. Daarnaast geldt dat het bij passend wonen naast woningkenmerken ook gaat om de locatie en woonomgeving. Het volledige arrangement moet passen (matchen). Dit maakt dat een traditionele 'vraag-aanbodanalyse' met tekorten en overschotten geen betekenis heeft. Deze zou een verkeerd beeld geven van de voorliggende opgaven. Vandaar dat in dit onderzoek is gekozen voor een meer genuanceerde blik op de problematiek.

Hierbij is ook een link gelegd met de woningbouwopgave voor ouderen, zoals deze door het Rijk bij de gemeenten is neergelegd. Landelijk is gesteld dat er tot en met 2030 minstens 290.000 woningen voor ouderen worden

gerealiseerd. Van die 290.000 ouderenwoningen zijn 170.000 woningen nultredenwoningen, 80.000 geclusterde woningen, en 40.000 zorggeschikte woningen. Belangrijk om te benoemen is dat het bij deze woonvormen gaat om de kenmerken van het gebouw of woning en niet om een definitie op basis van bewoners of de leveringsvorm van zorg om in de woning of woonvorm. De doorvertaling van deze landelijke cijfers naar de opgave per provincie en per gemeente heeft voor veel onrust gezorgd, ook omdat deze cijfers in de praktijk lang niet altijd werden herkend. Dit heeft ertoe geleid dat het Rijk mits goed onderbouwd, lokale regionale cijfers prefereert boven de landelijke, wat ruimte biedt voor regio's om te komen tot een regio- specifieke mix van woonzorgarrangementen, waarin recht wordt gedaan aan de regionale omstandigheden en inzichten.

Om de regio, als is het maar indicatief op weg te helpen met het bepalen van de regio-specifieke mix, geven we per aandachtsgroep meer inzicht in de woonopgave. Daarbij richten we ons naast ouderen ook op de overige aandachtsgroepen waar een zorg of ondersteunings-begeleidingsvraag speelt, zoals benoemd in de Wvrv¹. Voor deze aandachtsgroepen is de woonopgave niet zozeer een bouwopgave, maar meer een verdeelopgave. Hoe verdelen we het jaarlijks vrijkomend aanbod aan (voornamelijk) sociale huurwoningen over de aandachtsgroepen.

De parameters die we daarbij hanteren zijn geen vast gegeven, maar input voor het gesprek in de regio. Belangrijk is om de genoemde aantallen niet te hard als inzet te presenteren, dan bestaat het gevaar dat het gesprek alleen maar over de aantallen. Dat gesprek kan een goede samenwerking op de langere termijn in de weg staan, terwijl juist dit gesprek essentieel is om passende huisvesting voor aandachtsgroepen te garanderen.

¹ Dit betekent dat we in de tabel aandachtsgroepen als studenten, arbeidsmigranten, woonwagenbewoners en statushouders buiten beschouwing laten.

Aandachtsgroep	Ontwikkeling groep tot en met 2030	Woonopgave ¹	Toelichting
Ouderen			
Behoeftte aan verpleegzorg (zorggeschikt wonen)	770 zorggeschikte woningen	Als vertrekpunt voor de regionale behoefte aan zorggeschikte woningen gaan we in de regionale woonzorganalyse uit van de groep ouderen met een behoefte aan verpleegzorg. In de regio als geheel gaat het om 1.025 ouderen. De aanname daarbij is dat circa 25% van deze ouderen in de thuissituatie kan blijven wonen en daar zorg en ondersteuning kan ontvangen (in de regio als geheel gaat het om 256 ouderen). Het gaat dan met name om de groep met een lichtere zorgzwaarte. De overige ouderen hebben een behoefte aan een zorggeschikte woning. In de regio gaat het om afgerond 770 ouderen. Het realiseren van minimaal 770 zorggeschikte woningen is daarmee een passende regionale opgave. Daarmee schatten we de regionale opgave aan zorggeschikte woningen lager in dan het rijk (+905 zorggeschikte woningen tot en met 2030).	Zorggeschikte woningen kunnen zowel in nieuwbouw, als in bestaande bouw worden gerealiseerd. Ook moet er daarbij aandacht zijn voor een goede verdeling over sociale huur, particuliere huur en koop, aansluitend bij de lokale behoefte. N.B. 6% van het huidige corporatiebezit is geclassificeerd als verpleegzorggeschikt (BAT-score 4). Voor de invulling van de woonopgave liggen daar mogelijkheden. Ook moet er aandacht zijn voor het feit de behoefte aan verpleegzorg ook voor een deel in niet zorggeschikte woningen zal worden ingevuld. Dat is immers nu ook al het geval. Dit betekent dat er een groep ouderen zal zijn die verpleegzorg in een niet-geclusterde omgeving ontvangt.

¹ Woningen die voldoen aan de in deze tabel genoemde woningtypen die in de periode 2022 tot en met medio 2024 reeds zijn gerealiseerd kunnen in principe in mindering worden gebracht op de geraamde woonopgave.

Aandachtsgroep	Ontwikkeling groep tot en met 2030	Woonopgave ¹	Toelichting
Behoefte aan een geclusterde woonvorm (al dan niet met een lichte(re) zorgvraag)	1.075 tot 1.435 geclusterde woningen	Als vertrekpunt voor de regionale behoefte aan geclusterd woningen, gaan we in de regionale woonzorganalyse uit van de groep ouderen waarbij <u>geen sprake</u> is van verpleegzorg. De behoefte aan geclusterd wonen benaderen we als volgt: • Van alle inwoners met een behoefte aan verpleegzorg heeft 75% baat bij clustering ($75\% * 1.025 = 770$) • 20 – 40% van deze groep woont in een complex waar verpleegzorg wordt geboden aan een homogene groep bewoners ($20 - 40\% * 770 = 155 - 310$) • 60 - 80% van deze groep woont in idealiter in een gemend complex met vragers (intensieve zorgbehoefte) en dragers (lichte tot geen zorgvraag) ($60 - 80\% * 770 = 385$) • Gesteld wordt dat op elke 3 vragers, 7 dragers in een complex wonen. • Daarmee komt de totale behoefte aan geclusterde woningen uit op: $385 * 3/7 = 1.075 - 1.435$ geclusterde woningen Het realiseren van 1.075 tot 1.435 geclusterde woningen tot en met 2030 is daarmee een passende regionale opgave. Zie hieronder de opgave uitgesplitst naar de individuele gemeenten. N.B. Hierbij gaat het om geclusterde woningen in complexen, waarin ook zorggeschikte woningen aanwezig zijn.	Geclusterde woningen vervullen een behoefte voor een brede groep ouderen. Het gaat daarbij om ouderen met een lichte(re) zorgvraag, maar ook ouderen zonder zorgbehoefte die graag geclusterd wil wonen. Ook voor deze woningen geldt dat deze woningen zowel in nieuwbouw, als in bestaande bouw kunnen worden gerealiseerd. Daarbij geldt dat idealiter (bij nieuwbouw) ook de geclusterde woningen voor de meer vitale ouderen zorggeschikt zijn, om te voorkomen dat de meer vitale ouderen (in het complex) moeten verhuizen op het moment dat men behoefte krijgt aan meer intensieve zorg. Verder speelt mee dat het hier vooral een kwalitatieve woonvraag van ouderen betreft. Voor geclusterde woonvormen geldt dat gemeenten zelf de vrijheid moeten hebben om te komen tot een verdeling van de woonopgave over sociale huur, particuliere huur en koop, aansluitend bij de lokale behoefte, zodat hier optimaal bij wordt aangesloten.

Aandachtsgroep	Ontwikkeling groep tot en met 2030	Woonopgave ¹	Toelichting
		Het Rijk gaat uit van een regionale behoefte aan 1.690 geclusterde woningen voor ouderen tot 2031. In deze raming komen we uit op 1.075 tot 1.435 geclusterde woningen, gekoppeld aan complexen waar ook zorggeschikte woningen zijn. Dit betekent dat er, uitgaande van de cijfers van het rijk nog een opgave voor geclusterde woningen voor ouderen overblijft. Feitelijk gaat het hier om regulier woningzoekenden. In het regionale woningmarktonderzoek van Midden-Limburg wordt aandacht besteed aan de omvang van de groep zonder een zorgvraag die geclusterd wil wonen en wordt nader geduid of het resterend aantal geclusterde woningen een reële opgave is, die aansluit bij de lokale vraag.	

	Toename ouderen met behoefte verpleegzorg ('22-'31)			Homogeen geclusterd	Gemengd geclusterd		
	Totaal	In thuissituatie	Minimaal zorggeschikt		Minimaal zorggeschikt	Idealiter zorggeschikt	Totaal
Echt-Susteren	145	35	110	20 - 45	65 - 90	150 - 210	215 - 300
Leudal	190	50	140	30 - 55	85 - 110	200 - 255	285 - 365
Maasgouw	100	25	75	15 - 30	45 - 60	105 - 140	150 - 200
Nederweert	55	15	40	10 - 15	25 - 30	60 - 70	85 - 100
Roerdalen	105	25	80	15 - 30	50 - 65	115 - 150	165 - 215
Roermond	230	60	170	35 - 70	100 - 135	235 - 315	335 - 450
Weert	200	50	150	30 - 60	90 - 120	210 - 280	300 - 400
Midden-Limburg	1025	255	770	155 - 310	460 - 615	1075 - 1435	1535 - 2050

Aandachtsgroep	Ontwikkeling groep tot en met 2030	Woonopgave ¹	Toelichting
Inwoners (65+) die behoefte hebben aan een nultredenwoning	2.670 nultredenwoningen	Als vertrekpunt voor de regionale behoefte aan geclusterd woningen, gaan we in de regionale woonzorganalyse uit van de groep ouderen met somatische aandoeningen en mobiliteitsproblemen. Er zijn in Midden-Limburg ongeveer 5.270 zelfstandig wonende personen die problemen hebben met de mobiliteit binnenshuis. In Midden-Limburg staan veel woningen die voor deze groep geschikt zijn: • er zijn ongeveer 17.000 geschikte woningen (15% van de voorraad); • er zijn circa 85.600 aanpasbare woningen (75%); • de overige 11% van de woningvoorraad in Midden-Limburg is ongeschikt. Kijkend naar puur de fysieke kenmerken inzake de toe- en doorgankelijkheid van de woningen¹, is er dus geen sprake van tekorten (in bestaande voorraad liggen veel mogelijkheden, die in principe voldoende zijn om de behoefte op te vangen). Het Rijk gaat uit van een regionale behoefte aan 2.670 nultredenwoningen tot 2031. Voor de regio lijkt dit een reële opgave, maar dit is niet per definitie een bouwopgave. Dit komt omdat: • er in de bestaande voorraad veel mogelijkheden liggen • de nieuwbouw volgens het bouwbesluit vrijwel per definitie aanpasbaar of nultredenwoning is.	In alle gemeenten staan veel aanpasbare gezinswoningen. Echter is het niet zo dat iedereen die met mobiliteitsproblemen te maken krijgt daarmee direct 'passend' woont. De woning moet mogelijk nog aangepast worden, maar men kan ook besluiten te (willen) verhuizen. Deze verhuishwens is (lang) niet altijd een noodzaak die voortkomt uit de ongeschiktheid van de huidige woning. Andere elementen spelen vaak een belangrijke rol, zoals: kleiner willen wonen, nabij voorzieningen willen wonen, met andere burens willen wonen, meer veiligheid/geborgenheid etc. Kortom: er zijn geen aanvullende inspanningen benodigd, anders dan: • goed nadenken hoe je (tijds) aanpassingen in de voorraad stimuleert (bewustwording/voorlichting) en/of via de Wmo financiert. • mogelijk extra criteria in de nieuwbouw opnemen (maar dat kan de gewenste versnelling ook bemoeilijken, dus het is wellicht verstandiger om geen criteria, maar adviezen of richtlijnen op te nemen). Wel is het belangrijk bij te houden hoeveel nultredenwoningen er worden gepland en gerealiseerd.

¹ Toe- en doorgankelijkheid: of de voordeur van de woning zonder traplopen kan worden bereikt en of primaire vertrekken (keuken, wc en woon-, slaap- en badkamer) bereikbaar zijn zonder traplopen.

Aandachtsgroep	Ontwikkeling groep tot en met 2030	Woonopgave ¹	Toelichting
		In het regionale woningmarktonderzoek van Midden-Limburg wordt aandacht besteed aan de omvang van de groep zonder een zorgvraag die in een nultredenwoning wil wonen (de wens/behoefte).	Voor wat betreft deze monitoring geldt dat in de definities van het Rijk alle clusters van nultredenwoningen groter dan 12 én een ontmoetingsruimte (inpandig of binnen ongeveer 100 meter loopafstand) tot een geclusterde woonvorm worden gerekend.
Urgente groepen			
Mensen die uitstromen uit daklozenopvang of dreigend dakloos zijn	60 – 90 uitstromers per jaar o.b.v. cijfers over 2022 – 2023 (waarvan 25-30% jonger dan 27 jaar.	Deze mensen vragen meestal een reguliere (sociale huur)woning. Daar waar het jongeren betreft gaat het om een woning tot de kwaliteitskortingsgrens. Een deel van de (dreigend) dakloze mensen vraagt vormen van kortdurend begeleid wonen om in een beschutte setting zelfstandig te kunnen wonen. Hoe deze verdeling in Midden-Limburg eruit ziet vraagt een verdieping. Landelijk wordt uitgegaan van een 50-50 verdeling ¹ . De woonopgave is indicatief: • 30 – 45 sociale huurwoningen per jaar, waarvan 20-30% tot de kwaliteitskortingsgrens. • 30 – 45 wooneenheden als geclusterd begeleid wonen.	De redenen waarom inwoners dakloos raken zijn divers. Het is daarmee ook lastig om te voorspellen hoe deze aandachtsgroep zich zal ontwikkelen. Ook is er in de uitvoering van de analyse geen aandacht besteedt aan de groep die dreigend dakloos is. De opgave kan daarmee in de praktijk hoger liggen. De volgende woon-gerelateerde opgaven zijn belangrijk om mee te nemen en niet uit het oog te verliezen: • Aandacht voor de veerkracht en leefbaarheid van de wijk/buurt waar uitstroom plaats vindt • Aandacht voor bereikbaarheid en aanwezigheid van OV-voorzieningen
Mensen die uitstromen uit vrouwenopvang en slachtoffers	-	Deze groep is niet expliciet meegenomen in de woonzorganalyse. Landelijk wordt er vanuit gegaan dat er voor deze totale groep 1.255 reguliere zelfstandige	Het gaat daarbij om sociale huurwoningen die passen bij het inkomen en de gezinsgrootte. Voor de vrouwenopvang geldt bijvoorbeeld dat op basis van landelijk onderzoek

¹ <https://open.overheid.nl/documenten/082b8fe1-33c4-41c2-b5f8-46c72a8969bd/file>

Aandachtsgroep	Ontwikkeling groep tot en met 2030	Woonopgave ¹	Toelichting
mensenhandel		woningen nodig zijn. Bij een evenredige verdeling van de opgave naar regio's op basis van inwoneraantallen is de woonopgave indicatief: • 15 – 20 sociale huurwoningen per jaar.	door Q-Consult in 2019 ruim 40% van de aangemelde personen binnen de vrouwenopvang kind was. Bij het invullen van de woonopgave is het belangrijk om hier rekening mee te houden. Een huishouden met kinderen stelt immers andere voorwaarden aan een woning, dan bij een éénpersoonshuishouden het geval is. De volgende woon-gerelateerde opgaven zijn belangrijk om mee te nemen en niet uit het oog te verliezen: • Zie doelgroep uitstroom daklozenopvang. • Aandacht voor de specifieke plaats waar uitstroom plaats vindt, in verband met aanleiding voor opvang. • Aandacht voor aanwezigheid/nabijheid onderwijsvoorzieningen, gelet op de aanwezigheid van kinderen in veel gevallen.
Mensen die uitstromen uit detentie	-	Deze groep is niet expliciet meegenomen in de woonzorganalyse. Op basis van cijfers van de Dienst Justitiële Inrichtingen (DJI) ging het in 2021 in 183 volwassenen. Landelijk onderzoek gaat er vanuit dat circa 20 tot 30% uitstroomt naar een zelfstandige sociale huurwoning. Daarnaast is er nog sprake van uitstroom vanuit forensisch beschermd wonen en de forensische zorg. Landelijk gaat het om relatief kleine aantallen. Voor de totale groep schatten we woonopgave indicatief op: • 35 tot 55 sociale huurwoningen per jaar.	Personen die uitstromen uit langdurige detentie hebben doorgaans op zeer korte termijn een reguliere sociale huurwoning of appartement nodig die past bij hun inkomen en gezinsgrootte (in geval van ouderschap). Voor jongeren kan dit ook een kamer of studio zijn. De volgende woon-gerelateerde opgaven zijn belangrijk om mee te nemen en niet uit het oog te verliezen: • Zie doelgroep uitstroom daklozenopvang.

Aandachtsgroep	Ontwikkeling groep tot en met 2030	Woonopgave ¹	Toelichting
Uitstappende sekswerkers		Deze groep is niet expliciet meegenomen in de woonzorganalyse. Landelijk onderzoek door Regioplan & Cebeon uit 2019 toont aan dat er jaarlijks gemiddeld 300 sekswerkers per jaar uitstromen. Voor de regio gaat het om kleine aantallen. De woonopgave schatten we indicatief op: • Circa 5 sociale huurwoningen per jaar	Personen die als sekswerker uitstappen, hebben behoefte aan een woning zodat zij in een nieuwe omgeving kunnen uitstromen naar een andere levensstijl. Dit kunnen reguliere woningen zijn in de vorm van studio's of appartementen, en in geval van ouderschap is een gezinswoning wenselijk. De volgende woon-gerelateerde opgaven zijn belangrijk om mee te nemen en niet uit het oog te verliezen: • Aandacht voor de wachttijd voor een woning, dit kan een belemmering zijn in het kunnen stoppen.
Mensen die uitstromen uit beschermd wonen	135 – 140 uitstromers per jaar o.b.v. cijfers over 2022 – 2023 (waarvan ca. 50% jonger dan 27 jaar.	Deze mensen vragen meestal een reguliere (sociale huur)woning. Daar waar het jongeren betreft gaat het om een woning tot de kwaliteitskortingsgrens. Ook hier geldt dat een deel van de mensen doorstromen uit beschermd wonen naar kortdurend zelfstandig begeleid wonen, deels omdat ze daar behoefte aan hebben of omdat er (nog) geen passend aanbod beschikbaar is. Op basis van onderzoeken in andere regio's gaat het om circa 30% van het totaal aantal uitstromers. De woonopgave is indicatief: • 95 - 100 sociale huurwoningen per jaar, waarvan 50% tot de kwaliteitskortingsgrens. • 40 – 45 wooneenheden als geclusterd begeleid wonen.	De volgende woon-gerelateerde opgaven zijn belangrijk om mee te nemen en niet uit het oog te verliezen: • Zie doelgroep uitstroom daklozenopvang. • Aandacht voor het feit dat deze groep dat in sommige gevallen nog gebruik maakt van ambulante begeleiding. • Aandacht voor het gegeven dat voor een deel van de groep gebaat is bij een prikkelarme omgeving.

Aandachtsgroep	Ontwikkeling groep tot en met 2030	Woonopgave ¹	Toelichting
Mensen die uitstromen uit jeugdzorg met verblijf	40 – 45 jongeren per jaar o.b.v. huidige cijfers jeugdzorg in de regio	Jongeren die bij 18 jaar uitstromen uit jeugdzorg gaan vaak naar geclusterde woonvormen met begeleiding of op kamers (onzelfstandig of anders zelfstandig met gelet op huurtoeslagregelgeving een prijs tot de kwaliteitskortingsgrens). Naar schatting gaat het om 70% van alle uitstromers, waarbij 50% uitstroomt naar regulier woning en 50% naar geclusterd wonen. De woonopgave is indicatief: • 14 – 16 sociale huurwoningen per jaar tot de kwaliteitskortingsgrens • 14 – 16 wooneenheden als geclusterd begeleid wonen	Zoals aangegeven stromen niet alle jongeren uit naar een vorm van zelfstandig wonen. Een deel stroomt door naar een Wlz-instelling of een vorm van beschermd wonen. Ook komt een deel terecht in de verlengde jeugdzorg. Naar schatting gaat het om circa 30% van alle jongeren. De volgende woon-gerelateerde opgaven zijn belangrijk om mee te nemen en niet uit het oog te verliezen: • Zie doelgroep uitstroom daklozenopvang en beschermd wonen.
Mantelzorgverleners of -ontvangers	De verwachting is dat door de toename van het aantal ouderen het aantal personen dat mantelzorg verleent toeneemt.	Personen die langdurig en intensieve mantelzorg verlenen of ontvangen en daarvoor willen verhuizen, kunnen aanspraak doen op een reguliere sociale huurwoning in de buurt van de mantelzorgontvanger, respectievelijk verlener. In de huidige praktijk wordt hier nog relatief weinig gebruik van gemaakt. Op basis van onderzoek door Enserve uit 2023 wordt geraamd dat er jaarlijk 1.250 aanvragen voor sociale urgentie worden gedaan bij woningcorporaties wegens mantelzorg. Bij een evenredige verdeling van de opgave naar regio's op basis van inwoneraantallen is de woonopgave indicatief: • 15 – 20 sociale huurwoningen per jaar.	Naast het aanvragen van sociale urgentie voor een sociale huurwoning in de buurt van de mantelzorgontvanger of de mantelzorgverlener. Ook kan worden overwogen om een (pre-) mantelzorgunit/-aanbouw te bouwen in de tuin. Hierbij spelen ruimte en middelen een rol in het besluit om een aanvraag te doen bij de gemeente. De regio kan overwegen om in het regionale woningmarktonderzoek van Midden-Limburg mee te nemen wat de geraamde omvang is van het aantal inwoners die genegen zijn om een aanvraag voor een mantelzorgunit/-aanbouw te doen.

Aandachtsgroep	Ontwikkeling groep tot en met 2030	Woonopgave ¹	Toelichting
Totaal aandachtsgroepen			
sociale huurwoningen per jaar		128 – 172	
sociale huurwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens per jaar		66 – 81	
geclusterd begeleid wonen per jaar		84 - 106	

Bijlage 1. Doelgroepen

Doelgroepen woonzorganalyse

In de woonzorganalyse hebben we ons gericht op een aantal doelgroepen. Deze staan in de groene kaders, met daaronder eventuele toelichting:

Ouderen (≥65 jaar) met een zorg- of ondersteuningsvraag:

- ouderen met een zorg/ondersteuningsvraag buiten de Wet langdurige zorg (Wlz),
- ouderen met een psychogeriatrische zorgvraag,
- ouderen met een somatische zorgvraag.

Waar relevant hebben we gekeken naar specifieke leeftijdscategorieën binnen de groep ouderen (≥65 jaar), bijvoorbeeld naar de ouderen van ≥75 jaar omdat zij een grotere behoefte aan zorg en ondersteuning hebben.

Mensen met een beperking (alle leeftijden):

- mensen met een lichamelijke beperking,
- mensen met een verstandelijke beperking,
- mensen met een zintuiglijke beperking.

Mensen met psychiatrische-problematiek

- mensen met psychiatrische en/of verslavingsachtergrond
- mensen met complexe psychosociale problemen
- mensen met angst- en stemmingsstoornissen
-

- mensen die vallen onder de doelgroep 'Beschermd Wonen'
- mensen die vallen onder de doelgroep 'Maatschappelijke Opvang'

Onder deze brede doelgroep vallen ook mensen met een ernstige psychische aandoening (EPA). Wij definiëren EPA zoals Delespaul en de consensusgroep EPA in Tijdschrift voor Psychiatrie.

We definiëren 'Beschermd wonen'¹ en 'opvang'² zoals in de WMO 2015.

Jeugd met een zorg- of ondersteuningsbehoefte, met aandacht voor:

- Jongeren in de jeugdhulpverlening *met* verblijf
- Jongeren in de jeugdhulpverlening *zonder* verblijf
 - intramuraal
 - niet intramuraal
- Jongeren met opgroei- en opvoedingsproblemen, psychische problemen en stoornissen die 18 jaar worden en uitstromen uit de jeugdzorg

Bovenstaande doelgroepomschrijvingen hebben we als uitgangspunt genomen. We zijn daar zo dichtbij mogelijk gebleven, maar beschikbare bronnen verschillen in definities en subcategorieën. Bij het analyseren ervan hebben we dit telkens aangegeven en de betekenis ervan toegelicht.

Overige doelgroepen

In de woonzorganalyse hebben we ons niet gericht op studenten, arbeidsmigranten, woonwagenbewoners en statushouders. Wel hebben we ze kernachting in beeld gebracht om de woonzorganalyse aan te vullen.

¹ Beschermd wonen: "Wonen in een accommodatie van een instelling met daarbij behorende toezicht en begeleiding, gericht op het bevorderen van zelfredzaamheid en participatie, het psychisch en psychosociaal functioneren, stabilisatie van een psychiatrisch ziektebeeld, het voorkomen van verwaarlozing of maatschappelijke overlast of het afwenden van gevaar voor de cliënt of anderen, bestemd voor personen met psychische of psychosociale problemen, die niet in staat zijn zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving."

² Opvang: "Onderdak en begeleiding voor personen die de thuissituatie hebben verlaten, al dan niet in verband met risico's voor hun veiligheid als gevolg van huiselijk geweld, en niet in staat zijn zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving"

Bijlage 2. Woonvormen

In de woonzorganalyse hebben we onderscheid gemaakt tussen de volgende typen woonvoorzieningen:

- **Woonvoorzieningen met langdurig verblijf**
 - Intramurale woonvoorzieningen
 - Extramurale (specifieke) woonvoorzieningen
 - Geografische ligging/ mate van clustering:
 - Geclusterd
 - Gespikkeld¹
 - Niet-geclusterd
 - Fysieke toegankelijkheid/geschiktheid²:
 - Zware zorg
 - Zorggeschikt - Rolstoeltoegankelijk
 - Zorggeschikt - Rollatortoegankelijk
 - Reguliere woningvoorraad³
 - Mate van geschiktheid
 - Eigendom
 - Prijs
- **Voorzieningen met kortdurend verblijf**
 - Vanuit crisissituatie
 - Vanuit herstelsituatie
 - Vanuit respijtzorg
- **Voorzieningen zonder verblijf**
 - Inloop en ontmoeting
 - Dag- en weekendopvang

- Eerstelijnsvoorzieningen

Deze verschillende typen woonvoorzieningen lichten we hier verder toe.

Woonvoorzieningen met langdurig verblijf

Bij 'langdurig verblijf' gaat het om woonvoorzieningen waar de persoon in kwestie voor een langere periode, soms voor de rest van zijn of haar leven, woont vanwege de ondersteuningsbehoefte die hij of zij heeft. De (woon)voorziening is in die gevallen ook de primaire verblijfplaats van de persoon in kwestie. In deze woonzorganalyse hebben we ons gericht op intramurale en extramurale woonvoorzieningen. In tabel 2.1 hebben we deze woonvoorzieningen beschreven en geplaatst tegenover regulier wonen.

Voorzieningen met kortdurend verblijf

Bij 'tijdelijk verblijf' gaat het om voorzieningen waar de persoon tijdelijk verblijft. De primaire verblijfplaats van de betreffende persoon is elders. Het de bedoeling dat de persoon weer terug keert naar een primaire verblijfplaats. Bij 'tijdelijk verblijf' onderscheiden we drie categorieën, gebaseerd op de reden van het tijdelijk verblijf, en per categorie onderscheiden we een aantal vormen (tabel 2.2).

Voorzieningen zonder verblijf

Bij voorzieningen zonder verblijf gaat het om voorzieningen waar inwoners gebruik van maken die beslag leggen op de fysieke ruimte, maar waar zij niet verblijven. Hierbij onderscheiden we een aantal categorieën (tabel 3.2).

¹ Het aanbod van gespikkelde voorzieningen is onduidelijk. Gespikkelde voorzieningen hebben we voornamelijk meegenomen aan de behoeftekant.

² De (on)geschiktheid van de woningvoorraad is in beeld gebracht met het ramingsmodel van In.Fact.Research, op basis van de BAG. De methode staat toegelicht in het document 'Geschiktheid woningvoorraad'.

³ We hebben ook de reguliere woningvoorraad meegenomen en in kaart gebracht. Reguliere woningen kunnen (na aanpassing) mogelijk ook gebruikt worden door de doelgroepen.

Tabel 2.2 Kenmerken intra- en extramurale woonvoorzieningen en regulier wonen

Intramurale woonvoorziening	Extramurale woonvoorziening	Regulier wonen
• Zware zorg	• Zware zorg • Zorggeschikt, rolstoeltoegankelijk • Zorggeschikt, rollatortoegankelijk	• Zorggeschikt • Niet zorggeschikt
• Wonen in instelling • Onzelfstandig wonen	• Wonen in een specifieke woonvorm • Zelfstandig wonen	Zelfstandig wonen
Geén scheiden van wonen en zorg	Scheiden van wonen en zorg	Scheiden van wonen en zorg
Zorgaanbieder ontvangt vergoeding voor verblijfs-component	Cliënt betaalt zelf huur aan: • Corporatie • Vastgoedeigenaar • Zorgaanbieder	Cliënt betaalt zelf huur/hypotheek aan: • Corporatie • Vastgoedeigenaar • Hypotheekverstrekker
Geclusterd wonen	• Geclusterd¹ wonen: – in de wijk – in één complex	Niet geclusterd wonen
• Permanent toezicht of 24 uur per dag • Zorg in de nabijheid.	• 24- uren bereikbaarheid en op afroep beschikbaar². • Lichtere vorm van toezicht	Geen specifieke eisen aan toezicht.

¹ Van geclusterd wonen is sprake als er voor is gekozen meerdere leden van de doelgroep nabij elkaar te laten wonen. De exacte uitwerking kan in de praktijk verschillen. De definitie van 'geclusterd' verschilt per sector/doelgroep.

² Dit is mogelijk niet van toepassing op iedereen die extramuraal woont. Er zullen ook personen zijn die met een lichtere vorm van toezicht (bijvoorbeeld waakvlamcontact) extramuraal kunnen wonen.

Tabel 2.3 Vormen van tijdelijk verblijf ingedeeld naar reden voor tijdelijk verblijf

Reden tijdelijk verblijf	Vormen
Crisissituatie	• Noodopvang • Crisisopname • Time- out plek
Herstelsituatie	• Eerstelijnsverblijf • Revalidatiezorg • Herstelcentra
Respijtzorg	• Logeren (logeerhuis, zorghotel, gastgezin)

Tabel 2.4 Categorieën van voorzieningen zonder verblijf

Voorzieningen zonder verblijf	Vormen
Inloop en ontmoeting	• Buurthuizen • Wijkcentra • Loketten
Dag- weekendopvang	• Dagbesteding • Dagactiviteiten
Eerstelijnsvoorzieningen	• Huisarts(en)-praktijk • Apotheek • Gezondheidscentrum • Zorgposten

Bijlage 3. Vragenlijst

Onderstaande vragen zijn in een vragenlijst voorgelegd aan de stakeholders:

1. Slagen partijen in Midden-Limburg erin om de inwoners met een zorg- of ondersteuningsbehoefte goed te kunnen laten wonen en leven? Wat gaat volgens u goed en wat kan beter?

Doelgroep	Gebied ¹	Wat goed gaat en/of wat beter kan

2. Is er naar uw mening een tekort aan bepaalde woonzorgvormen en/of -voorzieningen?

Doelgroep	Gebied ¹	Tekort aan woonzorgvormen en/of voorzieningen

3. Wat zijn de belangrijkste knelpunten én kansen om een passend woon- en leef-aanbod te realiseren voor mensen met een zorg- of ondersteuningsbehoefte, nu en in de toekomst? Wat vindt u?

Doelgroep	Gebied ¹	Knelpunten én kansen

4. Hoe kunnen de gemeentes een bijdrage leveren aan het realiseren van een toekomstbestendig woon- en leefaanbod voor mensen met een zorg- en ondersteuningsbehoefte?

Doelgroep	Gebied ¹	Welke bijdrage gemeentes kunnen leveren

5. Hoe kan uw organisatie een bijdrage leveren aan het realiseren van een toekomstbestendig woon- en leefaanbod voor mensen met een zorg- en ondersteuningsbehoefte?

Doelgroep	Gebied ¹	Welke bijdrage uw organisatie kan leveren

6. Heeft uw organisatie concrete ontwikkel- of uitbreidingsplannen voor woonzorgvormen en/of voorzieningen?

☐ Ja, namelijk:

Doelgroep	Gebied ¹	Concrete ontwikkel-/uitbreidingsplannen

☐ Nee, wij hebben geen concrete ontwikkel- of uitbreidingsplannen

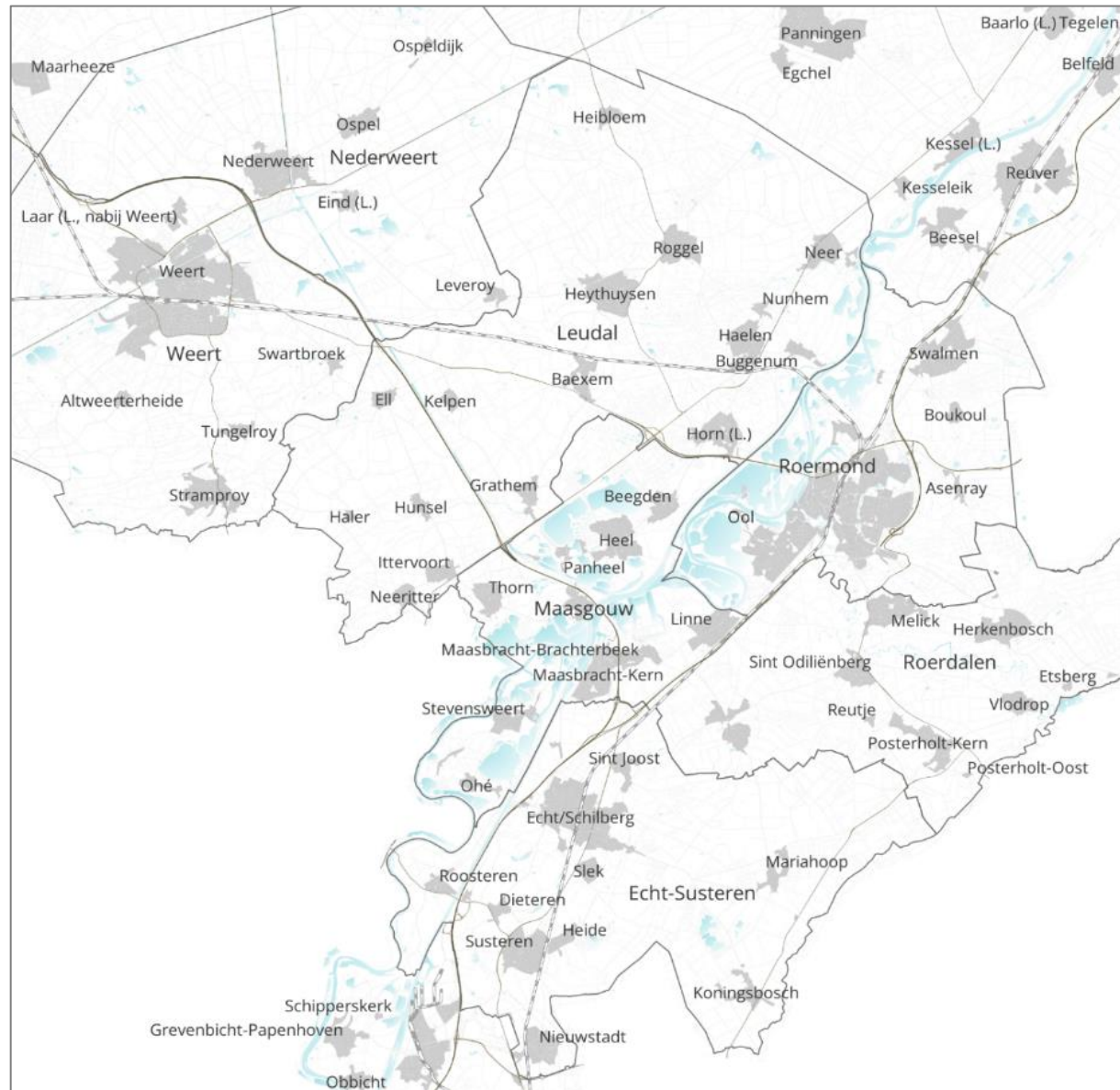
☐ Niet van toepassing, wij bieden geen woonzorgvormen en/of -voorzieningen aan

7. Welke adviezen/aanbevelingen/aandachtspunten wilt u ons verder nog meegeven?

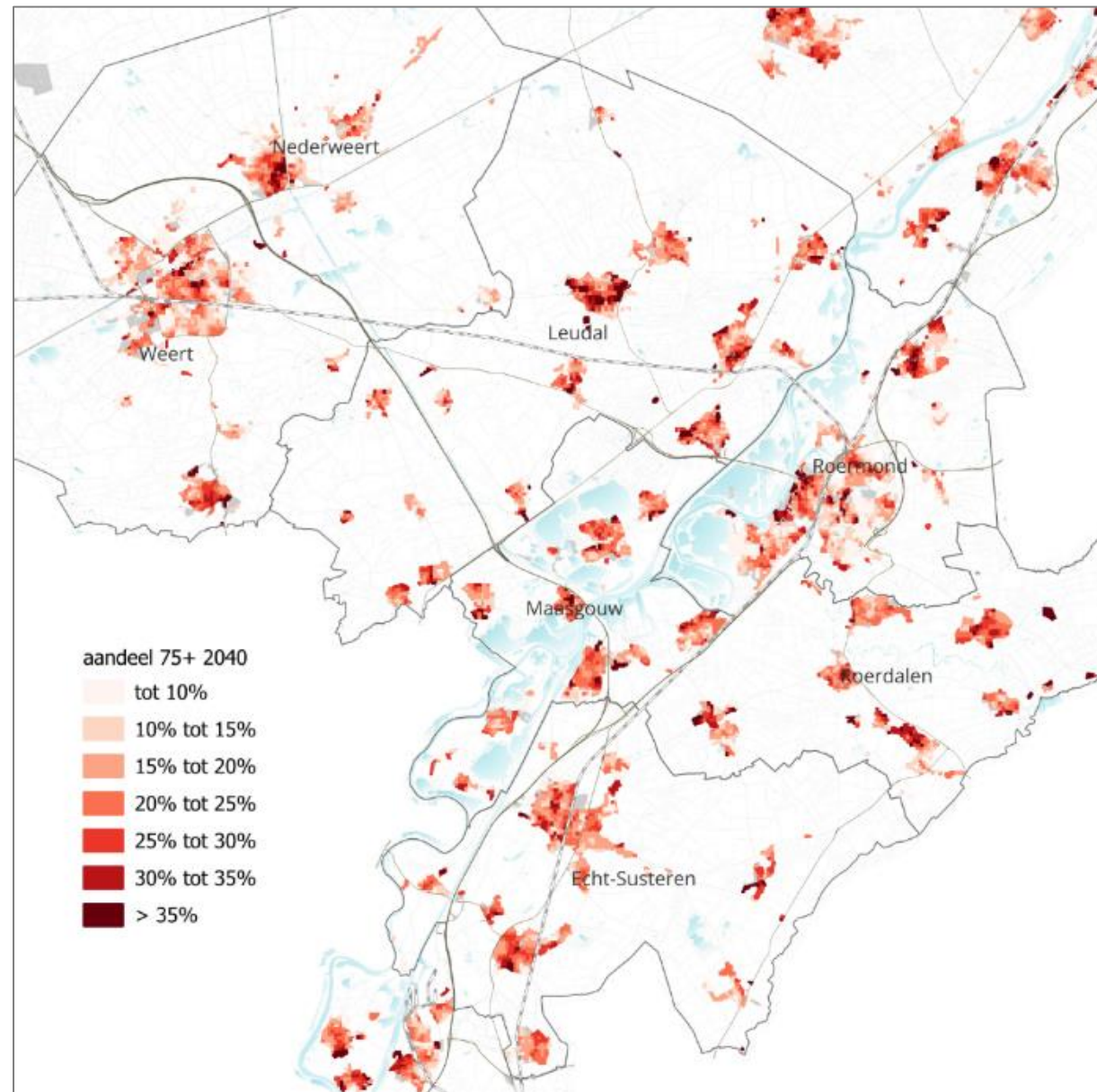
¹ Geef hier aan op welke regio, gemeente, kern, of wijk het betrekking heeft.

Bijlage 4. Kaarten

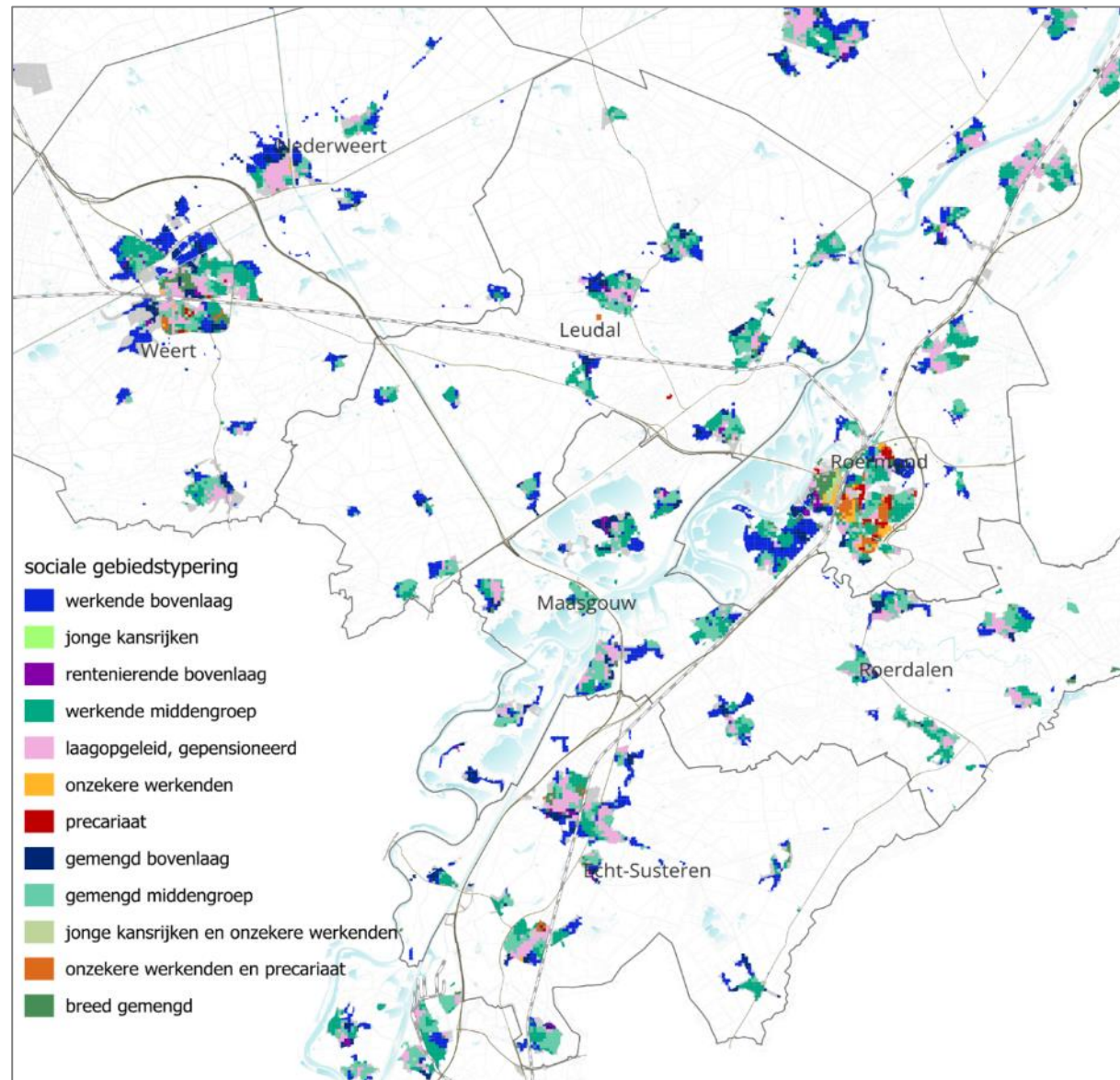
Naast de in deze bijlage getoonde kaarten is er per gemeente ook een aparte kaartenset opgeleverd.



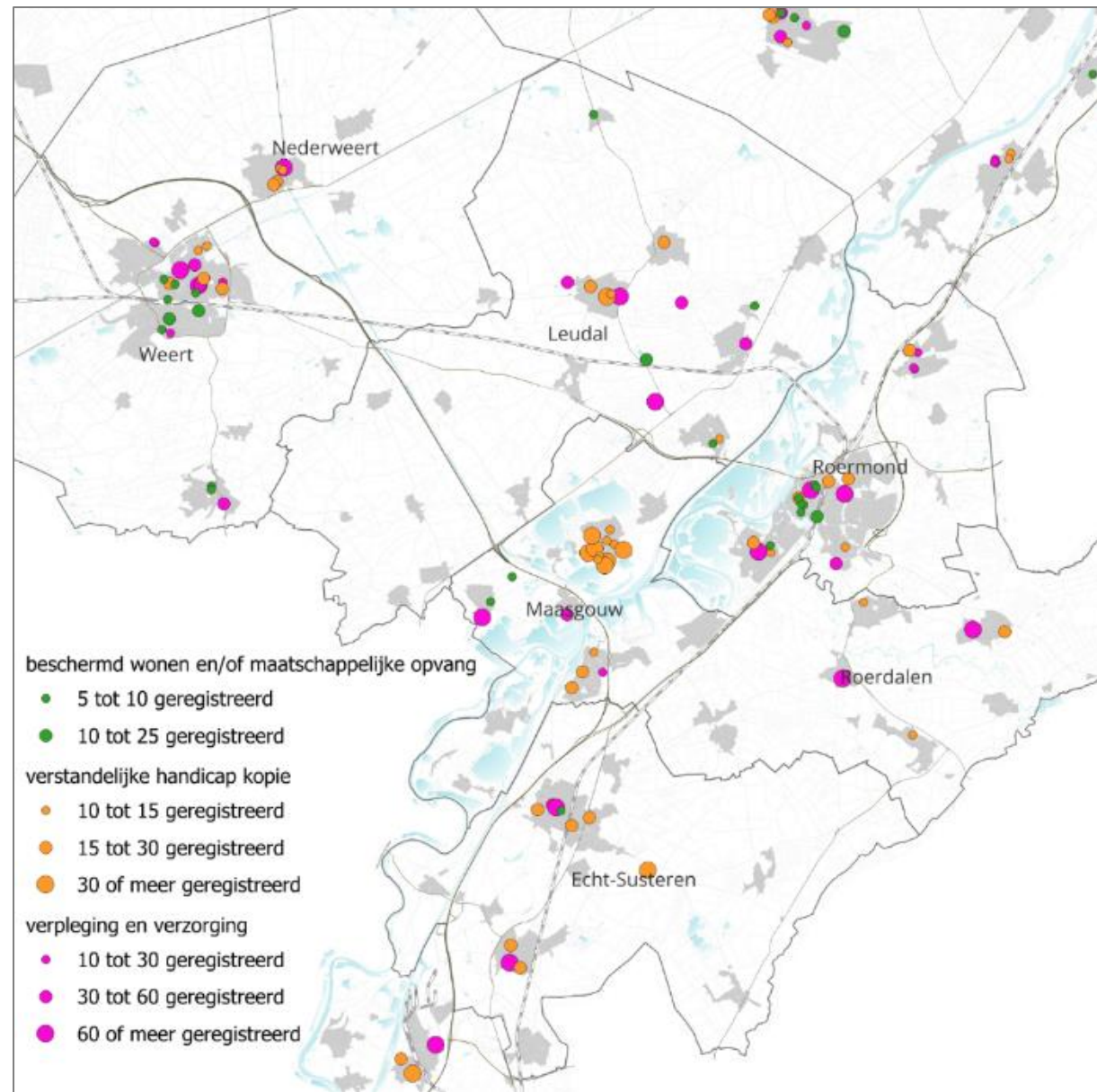
Figuur 36. Kernen in de gemeenten in Midden-Limburg



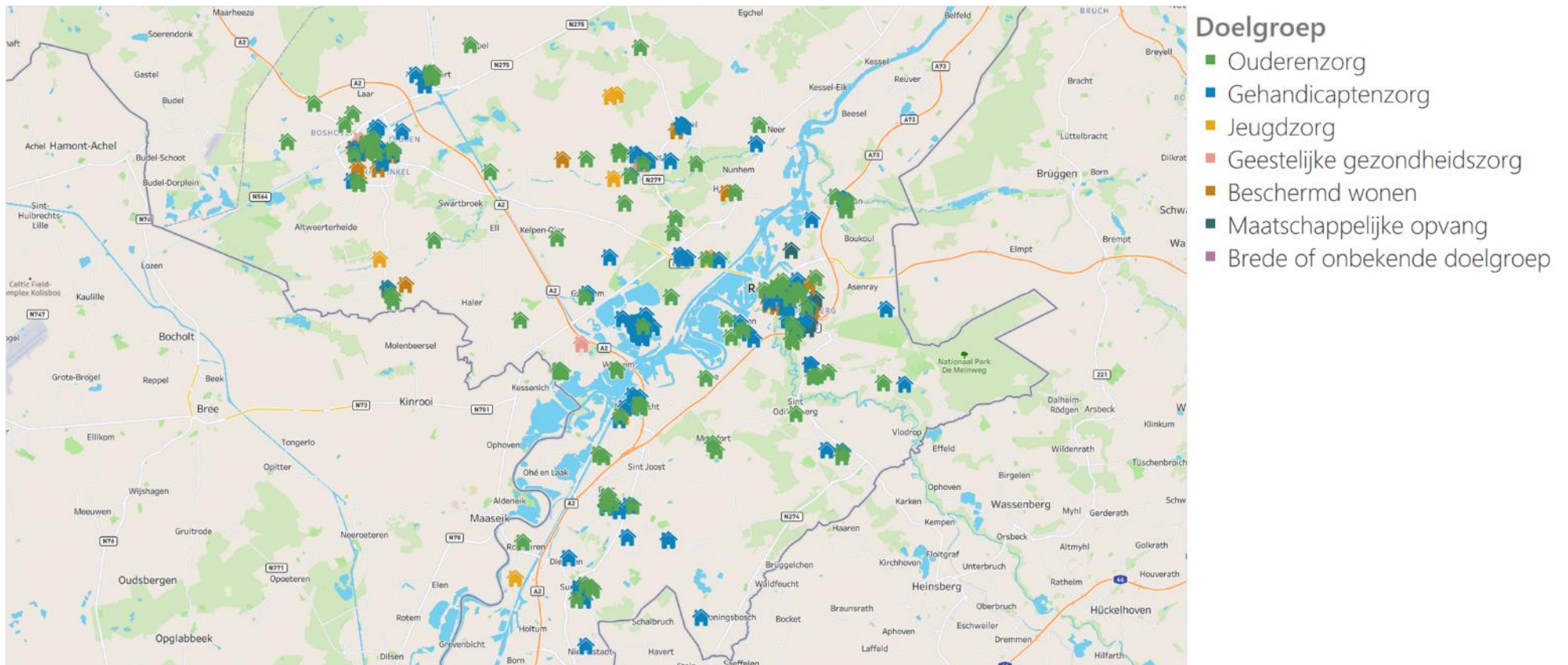
Figuur 37. Aandeel 75-plussers in 2040 in Midden-Limburg (Bron: CBS Microdata, prognose Etal, en [micro-prognose model](#) In.Fact.Research)



Figuur 37. Dominante sociaal economische klasse in de gemeenten in Midden-Limburg



Figuur 38. Clusters van Wlz-indicaties van zorggroepen in Midden-Limburg



Figuur 39. Voorzieningen met verblijf uitgesplitst naar doelgroep

Bijlage 5. Totaaloverzicht geïnventariseerde voorzieningen en plannen

We hebben in december 2023 organisaties gevraagd hun aanbod aan woonzorgvoorzieningen door te geven, en in aanvulling daarop hebben we informatie van gemeenten ontvangen en een enkele keer het internet geraadpleegd (zie hoofdstuk 1). Hieronder geven we, per categorie, een overzicht van het aanbod dat we daarmee geïnventariseerd hebben. In hoofdstuk 4.2 en 4.3 lichten de opbrengsten van deze inventarisatie toe.

Ook hebben we organisaties gevraagd naar hun planning met betrekking tot hun aanbod aan woonzorgvoorzieningen. De antwoorden delen we, per categorie, onder de overzichten van het huidige aanbod. Overige plannen of waarvan niet duidelijk was onder welke categorie het viel staan aan het eind van deze bijlage.

Dit overzicht is niet compleet. In totaal zijn circa 70 organisaties benaderd. We hebben niet van alle benaderde organisaties een (volledig) overzicht van hun huidige aanbod en plannen ontvangen. Daarnaast is het aannemelijk dat niet alle organisaties met voorzieningen in de regio benaderd zijn. Naar verwachting gaat het om kleinere organisaties en/of organisaties die grotendeels via PGB worden gefinancierd.



Voorzieningen met langdurig verblijf - Intramuraal

Gemeente	Plaats	Organisatie	Naam voorziening	Capaciteit (#plekken)	Sector
Echt-Susteren	Echt	Pergamijn	Peijerstraat 84	9	Gehandicaptenzorg
Echt-Susteren	Echt	Pergamijn	Pepinusbrug 4	238	Gehandicaptenzorg
Echt-Susteren	Echt	Pergamijn	Slekkestraat 24a	12	Gehandicaptenzorg

Gemeente	Plaats	Organisatie	Naam voorziening	Capaciteit (#plekken)	Sector
Echt-Susteren	Echt	Pergamijn	Thaalweg-West 2	17	Gehandicaptenzorg
Echt-Susteren	Echt	PSW	Woonbegeleidingscentrum Echt, Heerweg 38-40-42	21	Gehandicaptenzorg
Echt-Susteren	Echt	Zuyderland Care	De Eghte	155 ¹	Ouderenzorg
Echt-Susteren	Echt	Zuyderland Care	Sint Antonius	38 ²	Ouderenzorg
Echt-Susteren	Echt	Zuyderland Care	Egtherhof	93	Ouderenzorg
Echt-Susteren	Nieuwstadt	Pergamijn	Op de Kasselemeier	10	Gehandicaptenzorg
Echt-Susteren	Pey-Echt	Zuyderland Care	Peijerhoes	30	Ouderenzorg
Echt-Susteren	Susteren	Daelzicht	WBC In de Mehre	17	Gehandicaptenzorg
Echt-Susteren	Susteren	Daelzicht	WBC Raadhuisplein	20	Gehandicaptenzorg
Echt-Susteren	Susteren	Zuyderland Care	Hospice Mariaveld	8	Ouderenzorg
Echt-Susteren	Susteren	Zuyderland Care	Vastrada	0 ³	Ouderenzorg
Leudal	Baexem	Hoeve de Kaolder	Hoeve de Kaolder	7	Jeugdzorg
Leudal	Grathem	Thomashuis Grathem	Thomashuis Grathem	9	Gehandicaptenzorg
Leudal	Grathem	De Herbergier Grathem	De Herbergier Grathem	17	Ouderenzorg
Leudal	Haelen	Moveoo	Wonen Haelen	25	Beschermd wonen
Leudal	Haelen	Land van Horne	Woonzorgcentrum St. Elisabeth	49	Ouderenzorg

¹ 60 van de 155 plekken zijn verpleegbedden, in 2025-2026 wordt dit deel gerenoveerd en wordt er afgebouwd naar 38 verpleegbedden, dat betekent een mindering van 22 verpleegbedden

² Vanaf 2025 48 plaatsen (deels) extramuraliseren

³ Vanaf Q3-2025 van 98 naar 102 bedden; Nu 0 bedden (renovatie)

Gemeente	Plaats	Organisatie	Naam voorziening	Capaciteit (#plekken)	Sector
Leudal	Haalen	Proteion	Zorgcentrum St. Magdalena	46	Ouderenzorg
Leudal	Haalen	Proteion	Magdalenahof,	33	Ouderenzorg
Leudal	Heythuysen	PSW	Woonbegeleidingscentrum Heythuysen Dorpstraat	13	Gehandicaptenzorg
Leudal	Heythuysen	PSW	Woonbegeleidingscentrum Heythuysen Magdalenastraat 3	23	Gehandicaptenzorg
Leudal	Heythuysen	PSW	Woonbegeleidingscentrum Heythuysen Magdalenastraat 4-6	12	Gehandicaptenzorg
Leudal	Heythuysen	PSW	Woonbegeleidingscentrum Heythuysen Vlasrootsingel	22	Gehandicaptenzorg
Leudal	Heythuysen	De Herbergier Heythuysen	De Herbergier Heythuysen	16	Ouderenzorg
Leudal	Heythuysen	Proteion	Zorgcentrum De Kreppel	72	Ouderenzorg
Leudal	Horn	Zorggroep Hilzijn	Madelief	6	Gehandicaptenzorg (n=3), én Geestelijke gezondheidszorg (n=3)
Leudal	Horn	Zorggroep Hilzijn	Kastanje	6	Gehandicaptenzorg (n=3), én Geestelijke gezondheidszorg (n=3)
Leudal	Horn	Zorggroep Hilzijn	Eenhoorn	8	Jeugdzorg
Leudal	Horn	Zorggroep Hilzijn	Hil en Zo	8	Jeugdzorg
Leudal	Horn	Huys Waerenberg	Huys Waerenberg	15	Ouderenzorg
Leudal	Horn	Proteion	Zorgcentrum Hornerheide	107	Ouderenzorg

Gemeente	Plaats	Organisatie	Naam voorziening	Capaciteit (#plekken)	Sector
Leudal	Roggel	DeSeizoenen (stichting Elivagar)	Elivagar - Roggel woonzorg 24/7	30	Gehandicaptenzorg
Leudal	Roggel	DeSeizoenen (stichting Elivagar)	Elivagar - Roggel Ambulante zorg	9	Gehandicaptenzorg (n=7), én Geestelijke gezondheidszorg (n=2)
Maasgouw	Heel	Daelzicht	Daalzicht 10	5	Gehandicaptenzorg
Maasgouw	Heel	Daelzicht	Daalzicht 1 A t/m E	36	Gehandicaptenzorg
Maasgouw	Heel	Daelzicht	Daalzicht 3	12	Gehandicaptenzorg
Maasgouw	Heel	Daelzicht	Cocon	20	Gehandicaptenzorg
Maasgouw	Heel	Daelzicht	Rank	20	Gehandicaptenzorg
Maasgouw	Heel	Daelzicht	Rector Driessenstraat 2	261	Gehandicaptenzorg
Maasgouw	Heel	Koraal	St Anna (Heerepad 10-23)	. ⁴	Gehandicaptenzorg
Maasgouw	Heel	Koraal	St Anna (Julianastraat 20-22)	. ⁴	Gehandicaptenzorg
Maasgouw	Heel	Koraal	St Anna (Kapellaan 8-10)	. ⁴	Gehandicaptenzorg
Maasgouw	Heel	Koraal	St Anna (Kastanjelaan 1-11)	. ⁴	Gehandicaptenzorg
Maasgouw	Heel	Koraal	St Anna (Polderhof 1-13)	. ⁴	Gehandicaptenzorg
Maasgouw	Heel	Koraal	St Anna (Schoolhof 2-6)	. ⁴	Gehandicaptenzorg
Maasgouw	Heel	Koraal	St Anna (Sint Annalaan 24-30)	. ⁴	Gehandicaptenzorg
Maasgouw	Heel	Koraal	St Anna (Zuster Victorinapad 2- 4)	. ⁴	Gehandicaptenzorg
Maasgouw	Maasbracht	Daelzicht	Boegstraat 23-25	24	Gehandicaptenzorg

⁴ St. Anna heeft in totaal 320 plekken, verspreid over 8 adressen in Heel, 1 adres in Roermond en 2 adressen in Weert

Gemeente	Plaats	Organisatie	Naam voorziening	Capaciteit (#plekken)	Sector
Maasgouw	Maasbracht	Daelzicht	Hoofdstraat 44	12	Gehandicaptenzorg
Maasgouw	Maasbracht	Pergamijn	Maasstraat	23	Gehandicaptenzorg
Maasgouw	Maasbracht	Prokino zorg	Kleinschalig wonen Stevensweerterweg 26(B)	17	Jeugdzorg
Maasgouw	Maasbracht	De Zorggroep	KSW Maasbracht	32	Ouderenzorg
Maasgouw	Thorn	Coöperatie Limburgse Zorgboeren	Wielders en Co	35	Geestelijke gezondheidszorg
Maasgouw	Thorn	Proteion	Zorgcentrum Sterrebosch	104	Ouderenzorg
Maasgouw	Wessem	Proteion	Zorgcentrum Sint Jozef	45	Ouderenzorg
Nederweert	Nederweert	PSW	Woonbegeleidingscentrum Nederweert Eikenstraat	12	Gehandicaptenzorg
Nederweert	Nederweert	PSW	Woonbegeleidingscentrum Nederweert Geenenstraat	28	Gehandicaptenzorg
Nederweert	Nederweert	PSW	Woonbegeleidingscentrum Nederweert Hinkert	12	Gehandicaptenzorg
Nederweert	Nederweert	PSW	Woonbegeleidingscentrum Nederweert Schoolstr. 16/St. Josephstr. 2-4	24	Gehandicaptenzorg
Nederweert	Nederweert	PSW	Woonbegeleidingscentrum Nederweert Schoolstraat 1	11	Gehandicaptenzorg
Nederweert	Nederweert	Land van Horne	Woonzorgcentrum St. Joseph	98	Ouderenzorg
Roerdalen	Herkenbosch	Pergamijn	Guldendreef	23	Gehandicaptenzorg
Roerdalen	Herkenbosch	De Zorggroep	Bosscherhof	95	Ouderenzorg

Gemeente	Plaats	Organisatie	Naam voorziening	Capaciteit (#plekken)	Sector
Roerdalen	Melick	PSW	Woonbegeleidingscentrum Melick Conrardusstraat	12	Gehandicaptenzorg
Roerdalen	Melick	PSW	Woonbegeleidingscentrum Melick Linderweg	7	Gehandicaptenzorg
Roerdalen	Posterholt	PSW	Woonbegeleidingscentrum Posterholt Zwartemolenhof	13	Gehandicaptenzorg
Roerdalen	posterholt	Thomashuis Posterholt	Thomashuis Posterholt	9	Gehandicaptenzorg
Roerdalen	St. Odiliënberg	De Zorggroep	Bergh	95	Ouderenzorg
Roermond	Herten	Daelzicht	Groene Kruisstraat 26	26	Gehandicaptenzorg
Roermond	Herten	De Zorggroep	Herte	95	Ouderenzorg
Roermond	Roermond	MET ggz	Koninginnelaan	18	Beschermd wonen
Roermond	Roermond	Moveoo	Wonen Roermond	53	Beschermd wonen
Roermond	Roermond	Daelzicht	Keulsebaan 12-18	18	Gehandicaptenzorg
Roermond	Roermond	PSW	Woonbegeleidingscentrum Roermond Katoenen Dorp	28	Gehandicaptenzorg
Roermond	Roermond	PSW	Woonbegeleidingscentrum Roermond Lindelaan	21	Gehandicaptenzorg
Roermond	Roermond	PSW	Woonbegeleidingscentrum Roermond Spoorlaan Noord	29	Gehandicaptenzorg
Roermond	Roermond	PSW	Woonbegeleidingscentrum Roermond Musschenberg	14	Gehandicaptenzorg

Gemeente	Plaats	Organisatie	Naam voorziening	Capaciteit (#plekken)	Sector
Roermond	Roermond	SGL	WBC Mundium ⁵	28	Gehandicaptenzorg
Roermond	Roermond	Moveoo	Flexibele maatschappelijke opvang, Antillenstraat	3	Maatschappelijke opvang
Roermond	Roermond	Moveoo	Flexibele crisisopvang, Chopinstraat	2	Maatschappelijke opvang
Roermond	Roermond	Moveoo	Flexibele maatschappelijke opvang, Kruisstraat	3	Maatschappelijke opvang
Roermond	Roermond	Moveoo	Flexibele maatschappelijke opvang, Saturnusstraat	2 ⁶	Maatschappelijke opvang
Roermond	Roermond	Leger des Heils	Flexibele maatschappelijke opvang, Gebroeders Pijpersstraat	3	Maatschappelijke opvang
Roermond	Roermond	Leger des Heils	Flexibele maatschappelijke opvang, Jupiterstraat	3	Maatschappelijke opvang
Roermond	Roermond	Leger des Heils	Flexibele maatschappelijke opvang	3	Maatschappelijke opvang
Roermond	Roermond	De Zorggroep	Camillus	108	Ouderenzorg
Roermond	Roermond	De Zorggroep	Revalidatiecentrum Vita Nova	50	Ouderenzorg
Roermond	Roermond	Proteion	Zorgcentrum Roncalli, Lindelaan	30	Ouderenzorg
Roermond	Roermond	Proteion	Zorgcentrum Roncalli, Oranjelaan	84	Ouderenzorg
Roermond	Roermond	Proteion	Zorgcentrum RCG	132	Ouderenzorg
Roermond	Roermond	Koraal	St Anna (Donderbergweg 67-69-71)	. ⁶	Gehandicaptenzorg
Roermond	Swalmen	Daelzicht	Maria Theresiastraat 7-9-11	9	Gehandicaptenzorg

⁵ Sinds mei 2023 WBC Mundium (28 plekken), daarvoor WBC Roermond (10 plekken).
SGL is van plan WBC Mundium uit te beiden met 6 intramurale plaatsen voor mensen met NAH

⁶ Betreft gezinnen

Gemeente	Plaats	Organisatie	Naam voorziening	Capaciteit (#plekken)	Sector
Roermond	Swalmen	Daelzicht	Mortelplein 1	19	Gehandicaptenzorg
Roermond	Swalmen	De Zorggroep	St. Jan Baptist	42	Ouderenzorg
Roermond	Swalmen	De Zorggroep	Amaliahof, Prins Willem Alexanderstraat 1	19	Ouderenzorg
Roermond	Swalmen	De Zorggroep	Amaliahof, Prinses Amaliahof 2	33	Ouderenzorg
Weert	Stramproy	Van Tongerloo Zorggroep	Prinses Marijkestraat 9 en 13	.	Beschermd wonen
Weert	Stramproy	Koninklijke Visio	De Hoeve	19 ⁷	Gehandicaptenzorg
Weert	Stramproy	Land van Horne	Woonzorgcentrum Rust in Roy	54	Ouderenzorg
Weert	Weert	Buro Andersom	Beschermd wonen	2	Beschermd wonen
Weert	Weert	Buro Andersom	Beschermd wonen - Uitstroom BW	1	Beschermd wonen
Weert	Weert	Buro Andersom	Beschermd wonen	2	Beschermd wonen
Weert	Weert	Buro Andersom	Beschermd wonen	2	Beschermd wonen
Weert	Weert	Van Tongerloo Zorggroep	Beatrixlaan 66	.	Beschermd wonen
Weert	Weert	Buro Andersom	WLZ wonen	2	Geestelijke gezondheidszorg
Weert	Weert	Koraal	St Anna (Paltrokmolen 128-130)	. ⁸	Gehandicaptenzorg
Weert	Weert	Koraal	St Anna (Penbalk 2 en 36)	. ⁸	Gehandicaptenzorg
Weert	Weert	PSW	Woonbegeleidingscentrum Weert Coenraad Abelstraat	28	Gehandicaptenzorg

⁷ Koninklijke Visio gaat de huidige locatie uitbreiden met enkele intramurale plaatsen voor mensen die visueel, verstandelijk beperkt zijn

⁸ St. Anna heeft in totaal 320 plekken, verspreid over 8 adressen in Heel, 1 adres in Roermond en 2 adressen in Weert

Gemeente	Plaats	Organisatie	Naam voorziening	Capaciteit (#plekken)	Sector
Weert	Weert	PSW	Woonbegeleidingscentrum Weert Graafschap Hornelaan	28	Gehandicaptenzorg
Weert	Weert	PSW	Woonbegeleidingscentrum Weert Looimolenstraat	15	Gehandicaptenzorg
Weert	Weert	PSW	Woonbegeleidingscentrum Weert Maaslandlaan	21	Gehandicaptenzorg
Weert	Weert	SGL	KSW Midden Limburg	14	Gehandicaptenzorg
Weert	Weert	SGL	WBC Kuiperhof	28	Gehandicaptenzorg
Weert	Weert	Land van Horne	Woonzorgcentrum Hieronymus	63	Ouderenzorg
Weert	Weert	Land van Horne	Woonzorgcentrum Ververshof	72	Ouderenzorg
Weert	Weert	Land van Horne	Woonzorgcentrum Nedermaazehof	31	Ouderenzorg
Weert	Weert	Land van Horne	Woonzorgcentrum Hushoven	49	Ouderenzorg
Weert	Weert	Land van Horne	Woonzorgcentrum Zuyderborgh	31	Ouderenzorg
Weert	Weert	Land van Horne	Woonzorgcentrum Hornehoof	92	Ouderenzorg
Weert	Weert	Land van Horne	Zorgplein Martinus	113	Ouderenzorg
Weert	Weert	PSW & Land van Horne	Samenwerkingsproject Hornehoof	6	Ouderenzorg (n=3), én Gehandicaptenzorg (n=3)

Plannen met betrekking tot aanbod voorzieningen met langdurig verblijf, intramuraal:

- DeSeizoenen heeft plannen voor meer ambulante zorgplekken voor gehandicaptenzorg.
- SGL is van plan WBC Mundium uit te breiden met 6 intramurale plaatsen voor mensen met NAH.
- Koninklijke Visio gaat de huidige locatie uitbreiden met enkele intramurale plaatsen voor mensen die visueel, verstandelijk beperkt zijn.
- Land van Horne heeft plannen voor herontwikkeling woonzorgcentrum in Weert.
- Zuyderland is bezig met renovaties in Echt en Susteren (zie voetnoten bij bovenstaande tabel), waardoor het aantal plekken gaat veranderen.



Voorzieningen met langdurig verblijf - Extramuraal

Gemeente	Plaats	Naam voorziening	Organisatie	Capaciteit (#plekken)	Sector
Echt-Susteren	Echt	Herstal 11-13	Pergamijn	1	Gehandicaptenzorg
Echt-Susteren	Echt	Prior 45-46	Pergamijn	1	Gehandicaptenzorg
Echt-Susteren	Echt	Vosweg 2-4	Pergamijn	2	Gehandicaptenzorg
Echt-Susteren	Echt	Zorgboerderij Zwaantjeshof	Coöperatie Limburgse Zorgboeren	12	Jeugdzorg
Echt-Susteren	Echt	Woonzorgcomplex Gendarmerie	Proteion	13	Ouderenzorg
Echt-Susteren	Roosteren	Maasland Burcht	Zorg en Co	28	Ouderenzorg
Echt-Susteren	Susteren	Woonzorgcomplex De Kompenie	Proteion	7	Ouderenzorg
Echt-Susteren	Susteren	Zorgcentrum Aan de Baan	Proteion	20	Ouderenzorg
Leudal	Haelen	Aanleinwoningen St. Magdalena	Proteion	30	Ouderenzorg
Leudal	Heibloem	Oos Thoes	Proteion	24	Ouderenzorg
Leudal	Heythuysen	Sint Charles	Zorggroep Hilzijn(i.c.m. Stichting Land van Horne)	5	Gehandicaptenzorg (n=3), én Geestelijke gezondheidszorg (n=2)
Leudal	Heythuysen	Woonzorgcentrum St. Charles	Land van Horne	79	Ouderenzorg
Leudal	Heythuysen	Kreppel NB1	Proteion	40	Ouderenzorg
Leudal	Heythuysen	Amaliastaete	Proteion	23	Ouderenzorg
Leudal	Heythuysen	Catharinastaete	Proteion	12	Ouderenzorg
Leudal	Heythuysen	Residentie De Kreppel	Proteion	40	Ouderenzorg

Gemeente	Plaats	Naam voorziening	Organisatie	Capaciteit (#plekken)	Sector
Leudal	Heythuysen	Scheyvenhof	Proteion	28	Ouderenzorg
Leudal	Horn	Huys Waerenberg	Proteion	18	Ouderenzorg
Leudal	Horn	woonvorm Abdy Horn	Talent	11	Ouderenzorg
Leudal	Kelpen-Oler	De Port	Proteion	27	Ouderenzorg
Leudal	Neer	Leudalweg	Zorggroep Hilzijn	5	Geestelijke gezondheidszorg (n=3), én Gehandicaptenzorg (n=2)
Leudal	Roggel	Tramstraat	Care+	3	Beschermd wonen
Maasgouw	Heel	Catualiumhof	Proteion	35	Ouderenzorg
Maasgouw	Linne	De Maartenshof	Proteion	28	Ouderenzorg
Maasgouw	Maasbracht	De Bolder	Proteion	52	Ouderenzorg
Maasgouw	Thorn	Aanleunwoningen Sterrebosch	Proteion	20	Ouderenzorg
Maasgouw	Thorn	Aanleunwoningen Sterrebosch	Proteion	12	Ouderenzorg
Maasgouw	Wessem	Aanleunwoningen Sint Jozef	Proteion	20	Ouderenzorg
Nederweert	Leveroy	Wonen Op Proef	Buro Andersom	1	Beschermd wonen
Nederweert	Nederweert	Zorgappartementen Agneshof	Land van Horne	17	Ouderenzorg
Nederweert	Nederweert	Aanleunwoningen St. Joseph	Land van Horne	43	Ouderenzorg
Nederweert	Nederweert	Zorgapartementen Domus Bona Ventura	Land van Horne	71	Ouderenzorg
Nederweert	Nederweert	Zorgappartementen de Drie Lelies	Land van Horne	23	Ouderenzorg
Nederweert	Nederweert	Zorgappartementen Antoniusveste	Land van Horne	68	Ouderenzorg
Nederweert	Ospel	Zorgappartementen Aan Stad Thoes	Land van Horne	43	Ouderenzorg
Roerdalen	Melick	Woonzorgcomplex Binnehoaf	Proteion	22	Ouderenzorg

Gemeente	Plaats	Naam voorziening	Organisatie	Capaciteit (#plekken)	Sector
Roerdalen	Melick	Maison Molenbeecke Melick	Proteion	25	Ouderenzorg
Roerdalen	Montfort	De Wiejerd	Proteion	25	Ouderenzorg
Roerdalen	Montfort	Maison Molenbeecke Montfort	Proteion	20	Ouderenzorg
Roerdalen	Posterholt	De Postaert	Proteion	30	Ouderenzorg
Roermond	Herten	Het Gastenhuys Roermond	Gastenhuys	22	Ouderenzorg
Roermond	Herten	Zorgvilla Aldenborgh	Proteion	32	Ouderenzorg
Roermond	Herten	Op de Steen	De Zorggroep	40	Ouderenzorg
Roermond	Roermond	Eiermarkt	Care+	11	Beschermd wonen
Roermond	Roermond	Begijnhofstraat	MET ggz	10	Beschermd wonen
Roermond	Roermond	Bisschop Lindanussingel	MET ggz	8	Beschermd wonen
Roermond	Roermond	Bisschop Schrijnenstraat	MET ggz	8	Beschermd wonen
Roermond	Roermond	Dokter Leursstraat	MET ggz	6	Beschermd wonen
Roermond	Roermond	Mercuriusstraat	MET ggz	12	Beschermd wonen
Roermond	Roermond	Roerzicht	MET ggz	4	Beschermd wonen
Roermond	Roermond	Voogdijstraat	MET ggz	9	Beschermd wonen
Roermond	Roermond	Beethovenstaete	Wonen Zuid	12	Gehandicaptenzorg
Roermond	Roermond	Prinsbernardstraat 22	SGL	22 ⁹	Gehandicaptenzorg
Roermond	Roermond	Schuitenbergh	PSW	4	Gehandicaptenzorg
Roermond	Roermond	Le bron de Vexelastraat	MET ggz	4	Jeugdzorg

⁹ Opent in 2024. De cliënten van SGL die momenteel verblijven aan de Godswaersingel 16 verhuizen naar deze locatie.

Gemeente	Plaats	Naam voorziening	Organisatie	Capaciteit (#plekken)	Sector
Roermond	Roermond	Bredestaete	Proteion	59	Ouderenzorg
Roermond	Roermond	Quartier Damianus, Heilige Geeststraat	Proteion	11	Ouderenzorg
Roermond	Roermond	Klaverhof	Proteion	25	Ouderenzorg
Roermond	Roermond	Donderhof	Proteion	30	Ouderenzorg
Roermond	Roermond	Klein Kerckeveldt	Proteion	30	Ouderenzorg
Roermond	Roermond	Lindestaete	Proteion	4	Ouderenzorg
Roermond	Roermond	Residentie Cuperus	Proteion	18	Ouderenzorg
Roermond	Roermond	Roncalli Staete	Proteion	23	Ouderenzorg
Roermond	Roermond	Cuypershof	Proteion	25	Ouderenzorg
Roermond	Roermond	Robijnsaete	Proteion	45	Ouderenzorg
Roermond	Roermond	Quartier Damianus, Pierre Huyskensplein	Proteion	23	Ouderenzorg
Roermond	Roermond	Prinsenhof	Proteion	9	Ouderenzorg
Roermond	Roermond	Hof van Schöndeln	Zorg en Co	19	Ouderenzorg
Roermond	Roermond	Het Rurmundehuis	Dagelijks Leven	22	Ouderenzorg
Roermond	Roermond	Het Andere Wonen	Het Andere Wonen	24	Ouderenzorg
Roermond	Roermond	Villa Casimir	Stepping Stones	18	Ouderenzorg
Weert	Stramproy	Molenweg 14 t/m 14k	Maatman Zorggroep	.	Beschermd wonen
Weert	Stramproy	Zorgappartementen Rust in Roy	Land van Horne	27	Ouderenzorg
Weert	Stramproy	Zorgappartementen Kwartierstaete	Land van Horne	30	Ouderenzorg
Weert	Tungelroy	Tuurkesweg 18-18a	PGZ	.	Jeugdzorg

Gemeente	Plaats	Naam voorziening	Organisatie	Capaciteit (#plekken)	Sector
Weert	Weert	Penitentenstraat	MET ggz	11	Beschermd wonen
Weert	Weert	Sutjensstraat 4 t/m 4c	MET ggz	18	Beschermd wonen
Weert	Weert	Sutjensstraat 2 t/m 2c	MET ggz	.	Beschermd wonen
Weert	Weert	Sint Rumoldusstraat 12-14	Zorggroep Hilzijn	4 ¹⁰	Gehandicaptenzorg (n=2), én Geestelijke gezondheidszorg (n=2)
Weert	Weert	Zorgappartementen Ververshof	Land van Horne	43	Ouderenzorg
Weert	Weert	Zorgappartementen Nedermazehof	Land van Horne	86	Ouderenzorg
Weert	Weert	Zorgappartementen Hushoven	Land van Horne	63	Ouderenzorg
Weert	Weert	Zorgappartementen Zuyderborgh	Land van Horne	57	Ouderenzorg
Weert	Weert	Zorgappartementen Hornehoof	Land van Horne	59	Ouderenzorg
Weert	Weert	Huize Molenveld	Proteion	42	Ouderenzorg
Weert	Weert	Swaentjeshof	Proteion	30	Ouderenzorg
Weert	Weert	Wonen Plus	Buro Andersom	15 ¹¹	Beschermd Wonen
Weert	Weert	Wonen Op Proef	Buro Andersom	6 ⁸	Beschermd Wonen
		Briefadressen MiddenLimburg Oost	Moveoo	20	Maatschappelijke opvang
		Briefadressen Midden Limburg West	Moveoo	5	Maatschappelijke opvang

Plannen met betrekking tot aanbod voorzieningen met langdurig verblijf, extramuraal:

- ZoWonen is in gesprek met gemeenten over grondgebonden gezinswoningen, en in gesprek met gemeenten (verkenkend) over de realisatie van seniorenwoningen.
- Zorghoeve De Port heeft een aanvraag gedaan bij de gemeente (Leudal) voor 6 Beschut Wonen appartementen.
- Land van Horne heeft plannen voor herontwikkeling woonzorgcentrum in Heythuysen.

¹⁰ Het aantal plekken heeft alleen betrekking op Sint Rumoldusstraat 12

¹¹ De plekken voor Wonen Plus en Wonen op Proef van Buro Andersom bevinden zich verspreid over de gemeente Weert.



Voorzieningen met kortdurend verblijf

Gemeente	Plaats	Naam voorziening	Organisatie	Vorm van zorg (eigen woorden)	Capaciteit (#plekken)	Sector
Echt-Susteren	Echt	Flexibele Maatschappelijke Opvang Trajectwoning	Moveoo	Vanuit crisissituatie, complexe psychosociale problematiek	3	Maatschappelijke opvang
Leudal	Baexem	Hoeve de Kaolder	Hoeve de Kaolder	10 logeerbedden ook voor tijdelijk verblijf.	10	Jeugdzorg
Leudal	Baexem	Samen Zorgen Huis Leudal	Proteion	ELV, Respijtzorg, deeltijdzorg, palliatief	18	Ouderenzorg
Leudal	Grathem	Respijtzorg in de vorm van logeren	De Herbergier Grathem	Logeermogelijkheid voor mensen die nog thuiswonen en de mantelzorg moet tijdelijk worden ontlast.	2	Ouderenzorg
Leudal	Haelen	Woonzorgcentrum St. Elisabeth	Land van Horne	ELV laag en WMO respijtzorg	2	Ouderenzorg
Maasgouw	Maasbracht	Crisiszorg	Prokino zorg	Crisisopvang jongeren jeugdwet die met spoed niet langer thuis kunnen blijven, duur 7 dagen	1	Jeugdzorg
Nederweert	Nederweert	Flexibele Maatschappelijke Opvang Trajectwoning	Moveoo	Vanuit crisissituatie, complexe psychosociale problematiek	3	Maatschappelijke opvang
Roerdalen	Horn	(Weekend) Logeerhuis- en trainingshuis PSW	PSW	.	16	Gehandicaptenzorg
Roerdalen	Roerdalen	Flexibele Maatschappelijke Opvang Trajectwoning	Moveoo	Vanuit crisissituatie, complexe psychosociale problematiek	3	Maatschappelijke opvang

Gemeente	Plaats	Naam voorziening	Organisatie	Vorm van zorg (eigen woorden)	Capaciteit (#plekken)	Sector
Roermond	Roermond	Interne bedden Midden Limburg	Moveoo	Kortdurende maatschappelijke opvang voor mensen die (nog) niet voldoende vaardigheden bezitten om zelfstandig te wonen en waar middelen gebruik plaats vind	8	Maatschappelijke opvang
Roermond	Roermond	Interne bedden Midden Limburg	Moveoo	Kortdurende maatschappelijke opvang voor mensen die (nog) niet voldoende vaardigheden bezitten om zelfstandig te wonen en waar geen middelen gebruik plaats vind	4	Maatschappelijke opvang
Roermond	Roermond	Winteropvang Midden Limburg	Moveoo	Tijdens de kouderegeling bieden we mensen een plek om te overnachten.	17	Maatschappelijke opvang
Roermond	Roermond	Flexibele Maatschappelijke Opvang Trajectwoning	Moveoo	Vanuit crisissituatie, complexe psychosociale problematiek	3	Maatschappelijke opvang
Roermond	Roermond	Flexibele Maatschappelijke Opvang Trajectwoning	Moveoo	Vanuit crisissituatie, complexe psychosociale problematiek	3	Maatschappelijke opvang
Roermond	Roermond	Flexibele Maatschappelijke Opvang Trajectwoning	Moveoo	Gezinnen vanuit een crisissituatie, complexe psychosociale problematiek	2	Maatschappelijke opvang
Roermond	Roermond	Flexibele Maatschappelijke Opvang Trajectwoning	Moveoo	Gezinnen vanuit een crisissituatie, complexe psychosociale problematiek	2	Maatschappelijke opvang
Weert	Weert	Woonzorgcentrum Hieronymus	Land van Horne	ELV laag en WMO respijtzorg	2	Ouderenzorg

Gemeente	Plaats	Naam voorziening	Organisatie	Vorm van zorg (eigen woorden)	Capaciteit (#plekken)	Sector
Weert	Weert	Zorgplein Martinus	Land van Horne	GRZ / ELV Laag, hoog, palliatief, WMO respijtzorg, WLZ logeeropvang	64	Ouderenzorg
Weert	Weert	Flexibele Maatschappelijke Opvang Trajectwoning	Moveoo	Vanuit crisissituatie, complexe psychosociale problematiek	3	Maatschappelijke opvang
Weert	Weert	Flexibele Maatschappelijke Opvang Trajectwoning	Moveoo	Vanuit crisissituatie, complexe psychosociale problematiek	3	Maatschappelijke opvang
Weert	Weert	Flexibele Maatschappelijke Opvang Trajectwoning	Moveoo	Vanuit crisissituatie, complexe psychosociale problematiek	3	Maatschappelijke opvang
Weert	Weert	Flexibele Maatschappelijke Opvang Trajectwoning	Moveoo	Gezinnen vanuit een crisissituatie, complexe psychosociale problematiek	2	Maatschappelijke opvang

Plannen met betrekking tot aanbod voorzieningen met kortdurend verblijf:

- SGL onderzoekt de mogelijkheden deeltijd wonen en aanbieden één logeerplaats voor Wlz-cliënten.



Voorzieningen zonder verblijf

Gemeente	Plaats	Naam voorziening	Organisatie	Vorm van zorg (categorie)	Capaciteit (#plekken)	Sector
Echt-Susteren	Dieteren	Boerderijterras Juffrouw zonder Kop	Coöperatie Limburgse Zorgboeren	Dag- weekendopvang	25	Gehandicaptenzorg
Echt-Susteren	Echt	Zorgboerderij Bie de Breul	Coöperatie Limburgse Zorgboeren	Dag- weekendopvang	25	Ouderenzorg
Echt-Susteren	Echt	Zorgboerderij Zwaantjeshof	Coöperatie Limburgse Zorgboeren	Dag- weekendopvang	35	Jeugdzorg (n=20), én Ouderenzorg (n=15)
Echt-Susteren	Echt	Behandellocatie	MET ggz	Dag- behandeling		Geestelijke gezondheidszorg
Echt-Susteren	Koningsbosch	Zorgkwekerij Heemels	Coöperatie Limburgse Zorgboeren	Dag- weekendopvang	15	Gehandicaptenzorg (n=10), én Geestelijke gezondheidszorg (n=5)
Echt-Susteren	Roosteren	Landbouwbedrijf Vos	Coöperatie Limburgse Zorgboeren	Dag- weekendopvang	20	Jeugdzorg
Echt-Susteren	Susteren	Dagcentrum Raadhuisplein	Daelzicht	Dag- weekendopvang	.	Gehandicaptenzorg
Echt-Susteren	Susteren	Embrasse	Proteion	Dag- weekendopvang	.	Ouderenzorg
Leudal	Baexem	Hoeve de Kaolder	Hoeve de Kaolder	Dag- weekendopvang	.	Jeugdzorg
Leudal	Grathem	Werkleercentrum Genegenterhof	PSW	Dag- weekendopvang	40	Gehandicaptenzorg
Leudal	Haelen	Elivagar - Roggel Leudalschuur	DeSeizoenen (stichting Elivagar)	Dag- weekendopvang	12	Gehandicaptenzorg
Leudal	Heythuysen	Zorgboerderij Bosser-Marten	Coöperatie Limburgse Zorgboeren	Dag- weekendopvang	20	Jeugdzorg
Leudal	Heythuysen	Zorgboerderij Rondmeer	Coöperatie Limburgse Zorgboeren	Dag- weekendopvang	25	Jeugdzorg
Leudal	Heythuysen	Behandellocatie	MET ggz	Dag- behandeling		Geestelijke gezondheidszorg
Leudal	Heythuysen	Activiteitscentrum Heytse	PSW	Dag- weekendopvang	40	Gehandicaptenzorg

Gemeente	Plaats	Naam voorziening	Organisatie	Vorm van zorg (categorie)	Capaciteit (#plekken)	Sector
Leudal	Horn	Zorgboerderij Casquettenhof	Coöperatie Limburgse Zorgboeren	Dag- weekendopvang	25	Ouderenzorg
Leudal	Hunsel	Zorgboerderij De Meysebergh	Coöperatie Limburgse Zorgboeren	Dag- weekendopvang	45	Ouderenzorg
Leudal	Kelpen-Oler	De Port Zorgt	Proteion	Dag- weekendopvang	.	Ouderenzorg
Leudal	Neer	Zorgboerderij Klooster Keyserbosch	Coöperatie Limburgse Zorgboeren	Dag- weekendopvang	25	Ouderenzorg
Leudal	Roggel	Elivagar - Roggel Koppeling	DeSeizoenen (stichting Elivagar)	Dag- weekendopvang	15	Gehandicaptenzorg
Leudal	Roggel	Elivagar - Roggel Gaaf	DeSeizoenen (stichting Elivagar)	Dag- weekendopvang	10	Gehandicaptenzorg
Maasgouw	Beegden	Gemeenschapshuis 't Leuke	De Zorggroep	Dag- weekendopvang	10	Ouderenzorg
Maasgouw	Heel	De Speelman	Daelzicht	Dag- weekendopvang	.	Gehandicaptenzorg
Maasgouw	Heel	Soos Zonnebloemhof	Daelzicht	Dag- weekendopvang	.	Gehandicaptenzorg
Maasgouw	Heel	Ravo Zonnebloemhof	Daelzicht	Dag- weekendopvang	.	Gehandicaptenzorg
Maasgouw	Heel	Multimove	Daelzicht	Dag- weekendopvang	.	Gehandicaptenzorg
Maasgouw	Heel	Theaterschool Sam Sam	Daelzicht	Dag- weekendopvang	.	Gehandicaptenzorg
Maasgouw	Heel	De Hoeve	Daelzicht	Dag- weekendopvang	.	Gehandicaptenzorg
Maasgouw	Heel	Rozenhof Dagcentrum	Daelzicht	Dag- weekendopvang	.	Gehandicaptenzorg
Maasgouw	Heel	De Vlinderhof en 't trefpunt	Daelzicht	Dag- weekendopvang	.	Gehandicaptenzorg
Maasgouw	Heel	Atelier Pikas-zo	Daelzicht	Dag- weekendopvang	.	Gehandicaptenzorg
Maasgouw	Heel	Diverse dagbestedingen St Anna	Koraal	Dag- weekendopvang	250	Gehandicaptenzorg
Maasgouw	Maasbracht	Europaplein	De Zorggroep	Dag- weekendopvang	10	Ouderenzorg
Maasgouw	Maasbracht	Suikerdoos	De Zorggroep	Dag- weekendopvang	10	Ouderenzorg
Maasgouw	Maasbracht	Uniek Maasbracht	Koraal	Dag- weekendopvang	15	Gehandicaptenzorg
Maasgouw	Maasbracht	Werkleercentrum Maasbracht	PSW	Dag- weekendopvang	45	Gehandicaptenzorg

Gemeente	Plaats	Naam voorziening	Organisatie	Vorm van zorg (categorie)	Capaciteit (#plekken)	Sector
Maasgouw	Maasbracht	Activiteitscentrum De Spil	PSW	Dag- weekendopvang	20	Gehandicaptenzorg
Nederweert	Nederweert	Activiteitscentrum Nederweert	PSW	Dag- weekendopvang	20	Gehandicaptenzorg
Nederweert	Nederweert	Zorgboerderij De Mildert	Coöperatie Limburgse Zorgboeren	Dag- weekendopvang	35	Ouderenzorg
Nederweert	Nederweert	Dagbesteding/ Dagbehandeling St. Joseph	Land van Horne	Dag- weekendopvang	12	Ouderenzorg
Roerdalen	Herkenbosch	Bosscherhof	De Zorggroep	Dag- weekendopvang	10	Ouderenzorg
Roerdalen	Melick	Andreashof	De Zorggroep	Dag- weekendopvang	10	Ouderenzorg
Roerdalen	Montfort	Dorpshoe Mofert	De Zorggroep	Dag- weekendopvang	10	Ouderenzorg
Roerdalen	Posterholt	Wijkgebouw Posterholt	De Zorggroep	Dag- weekendopvang	10	Ouderenzorg
Roerdalen	St. Odiliënberg	Bergh	De Zorggroep	Dag- weekendopvang	10	Ouderenzorg
Roermond	Herten	Herte	De Zorggroep	Dag- weekendopvang	10	Ouderenzorg
Roermond	Herten	Werkleercentrum 'Herten' en 'Tech-it'	PSW	Dag- weekendopvang	90	Gehandicaptenzorg
Roermond	Roermond	Landgoed De Meinweg	Coöperatie Limburgse Zorgboeren	Dag- weekendopvang	20	Gehandicaptenzorg
Roermond	Roermond	Huiskamer 't Trefke	Daelzicht	Dag- weekendopvang	.	Gehandicaptenzorg
Roermond	Roermond	Theaterschool Sam Sam	Daelzicht	Dag- weekendopvang	.	Gehandicaptenzorg
Roermond	Roermond	De Zorgdragerij	Coöperatie Limburgse Zorgboeren	Dag- weekendopvang	25	Jeugdzorg
Roermond	Roermond	Camillus - Delta	De Zorggroep	Dag- weekendopvang	10	Ouderenzorg
Roermond	Roermond	Behandellocatie	MET ggz	Dag- behandeling	.	Geestelijke gezondheidszorg
Roermond	Roermond	Behandellocatie	MET ggz	Dag- behandeling	.	Geestelijke gezondheidszorg
Roermond	Roermond	Dagbesteding	Moveoo	Dag- weekendopvang	.	.
Roermond	Roermond	Dagbesteding	Moveoo	Dag- weekendopvang	.	.

Gemeente	Plaats	Naam voorziening	Organisatie	Vorm van zorg (categorie)	Capaciteit (#plekken)	Sector
Roermond	Roermond	Roncalli staete	Proteion	Dag- weekendopvang	.	Ouderenzorg
Roermond	Roermond	Klein Kerckeveldt	Proteion	Dag- weekendopvang	.	Ouderenzorg
Roermond	Roermond	Activiteitscentrum Pappelhof	PSW	Dag- weekendopvang	65	Gehandicaptenzorg
Roermond	Roermond	Atelier De Graasj	PSW	Dag- weekendopvang	25	Gehandicaptenzorg
Roermond	Roermond	Woonkamer van de buurt, Donderberg Componistenbuurt	Wonen Zuid	Inloop en ontmoeting	.	.
Roermond	Roermond	Huiskamer stichting Sterreberg	Wonen Zuid	Inloop en ontmoeting	.	.
Roermond	Roermond	't Trefpunt De Kemp, SWAR	Wonen Zuid	Inloop en ontmoeting	.	.
Roermond	Swalmen	Dagcentrum Mortelplein Swalmen	Daelzicht	Dag- weekendopvang	.	Gehandicaptenzorg
Roermond	Swalmen	AC Swalmen	SGL	Dag- weekendopvang	27	Gehandicaptenzorg
Roermond	Swalmen	Zorgboerderij Asselterhof	Coöperatie Limburgse Zorgboeren	Dag- weekendopvang	35	Jeugdzorg (n=20), én Gehandicaptenzorg (n=15)
Roermond	Swalmen	Zorgboerderij De Middelhof	Coöperatie Limburgse Zorgboeren	Dag- weekendopvang	45	Ouderenzorg
Weert	Stramproy	Dagbesteding Rust in Roy	Land van Horne	Dag- weekendopvang	12	Ouderenzorg
Weert	Weert	Zorgboerderij Geuzenhof	Coöperatie Limburgse Zorgboeren	Dag- weekendopvang	25	Ouderenzorg
Weert	Weert	Zorgboerderij Ingelshof	Coöperatie Limburgse Zorgboeren	Dag- weekendopvang	25	Ouderenzorg
Weert	Weert	Dagbesteding Zuyderborgh	Land van Horne	Dag- weekendopvang	12	Ouderenzorg
Weert	Weert	Vitaal Thuis Zorgplein Martinus	Land van Horne	Eerstelijnsvoorzieningen	.	Ouderenzorg
Weert	Weert	Dagbesteding Keenterhart	Land van Horne	Dag- weekendopvang	12	Ouderenzorg (n=6), én Gehandicaptenzorg (n=6)
Weert	Weert	Dagbesteding Nedermaazehof	Land van Horne	Dag- weekendopvang	12	Ouderenzorg
Weert	Weert	Dagbesteding Oranjerie	Land van Horne	Dag- weekendopvang	10	Ouderenzorg

Gemeente	Plaats	Naam voorziening	Organisatie	Vorm van zorg (categorie)	Capaciteit (#plekken)	Sector
Weert	Weert	Dagbesteding/ Dagbehandeling Martinus	Land van Horne	Dag- weekendopvang	36	Ouderenzorg
Weert	Weert	Dagbesteding/ Dagbehandeling Ververshof	Land van Horne	Dag- weekendopvang	14	Ouderenzorg
Weert	Weert	Behandellocatie	MET ggz	Dag- behandeling	.	Geestelijke gezondheidszorg
Weert	Weert	Activiteitscentrum 't Zonnehuis	PSW	Dag- weekendopvang	60	Gehandicaptenzorg
Weert	Weert	Werkleercentrum Multi Weert	PSW	Dag- weekendopvang	35	Gehandicaptenzorg
Weert	Weert	Creatief Centrum	PSW	Dag- weekendopvang	70	Gehandicaptenzorg
Weert		AC Weert	SGL	Dag- weekendopvang	30	Gehandicaptenzorg
.	.	Wijkgebouwen verspreid over de regio	MET ggz	.	.	.

Plannen met betrekking tot aanbod voorzieningen zonder verblijf:

- o *DeSeizoenen heeft plannen voor dagbesteding voor externen.*
- o *SGL en PSW hebben plannen voor samenwerking rondom dagbesteding in Weert.*
- o *Punt Welzijn noemt plannen om wijkgebouwen in Weert geschikt te maken voor informele dagbesteding in samenwerking met zorgpartijen, voor ouderen en psychisch en sociaal kwetsbaren.*
- o *Zorghoeve De Port heeft plannen voor een multifunctionele ruimte voor het ontvangen verenigingen, burens, en bewoners met hun familie, en voor het vernieuwen van de huidige dagverzorging.*

Overige plannen, of waarvan niet duidelijk is onder welke categorie het valt:

- o *Nester (woningcorporatie) heeft een ontwikkelplan voor gehandicaptenzorg (GHZ) in Susteren, voor ongeveer 36 plekken.*
- o *Daelzicht onderzoekt samen met andere partners voor huisvesten van jeugd met een verstandelijke beperking (VG jeugd).*
- o *Daelzicht heeft plannen voor mensen met een verstandelijke handicap in Herten, Linnen, Maasbracht, maar geen grondpositie.*
- o *METggz heeft plannen gericht op spreiding van de doelgroep. De plannen in de gemeente Echt zijn al onderwerp van gesprek met de gemeente en voor de plannen in Roermond is al een omgevingsvergunning aangevraagd.*

- *MGR Sociaal domein noemt concrete plannen voor Beschermd Wonen (BW) in Echt-Susteren en voor een Safe House in Maasgouw.*
- *MGR Sociaal domein geeft aan dat er een voorziening voor Maatschappelijk Opvang (MO) komt in Echt-Susteren.*
- *Proteion kijkt, vanuit vastgoedperspectief, naar 3 zaken: geclusterde woonvormen (extramuraal gespikkeld), kleinschalige woonzorgvoorzieningen met 24-uurs zorg (geclusterd, zorg beschikbaar), en transformatie eigen vastgoedlocaties.*
- *Proteion heeft plannen in bijna alle woonkernen en kijkt daarbij welke woonvorm ze lokaal het beste toe kunnen voegen voor een evenwichtige verdeling doelgroepen en sociaaleconomisch profiel.*
- *De Zorggroep heeft plannen voor vervangende nieuwbouw voor kleinschalig wonen, maar niet voor uitbreiding van aantallen.*