

project
Quickscan zorgwonen Naarderheem, Naarden

datum
8 februari 2021

opdrachtgever
PropertyImpact

projectnummer
P02903

opgesteld door
RV, MOT

i.a.a.
PZ

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

Quickscan (zorg)wonen

1. Aanleiding

In Naarden aan de Amersfoortseweg 1 is revalidatie-instelling 'Naarderheem' gelegen. Het bestaande complex staat op de nominatie voor sloop-nieuwbouw. Vanuit de nieuwbouw wordt het volgende programma voorzien (exclusief de vervanging van het huidige complex c.q. het huidige oppervlak aan maatschappelijke functies):

- **'Reguliere' woningen (bestemming: wonen).** In totaal worden er naar verwachting maximaal 150 woningen beoogd in de volgende verhouding:
 - a. 1/3 sociale huur (tot huurtoeslaggrens);
 - b. 1/3 midden huur / koop (tot €1.250,- of € 350.000,-);
 - c. 1/3 hoog segment koop (> € 350.000,-);
- **Zorgwoningen (bestemming: maatschappelijk).** In totaal wordt er 3.865 m² beoogd ten behoeve van een zorginstelling.

Om de herontwikkeling mogelijk te maken wordt het bestaande bestemmingsplan herzien. Onderdeel hiervan betreft de onderliggende quickscan, waarin onderzoek is verricht naar de behoefte aan de functies 'wonen' en 'zorgwonen'. Deze quickscan betreft nadrukkelijk **geen volwaardige Ladderonderbouwing** en gaat enkel op hoofdlijnen in op:

- Behoeftte voortkomend uit provinciaal, regionaal en gemeentelijk vastgesteld beleid;
- Behoeftte voortkomend uit actuele trends en ontwikkelingen.

2. Conclusie behoefte initiatief

Op hoofdlijnen kan geconcludeerd worden dat het initiatief voorziet in een behoefte:

- De woningmarkt staat op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau onder druk. Om in de behoefte te kunnen voorzien is er op ieder niveau daardoor sprake van een aanzienlijke nieuwbouwoopgave. In de gemeente Gooise Meren is in dat kader het doel geformuleerd om tot 2025 2.800 nieuwbouwwoningen te realiseren (circa 312 woningen per jaar). Daarnaast bleek uit de jongste bevolkingsprognose van de provincie Noord-Holland dat er in de gemeente Gooise Meren tot 2030 een indicatieve behoefte is aan 1.700 woningen. De huidige harde planvoorraad voorziet in 1.326 woningen, waardoor er een restopgave bestaat van **374 woningen**.
- In de regio Gooi en Vechtstreek is de opgave gesteld om vanaf 2020 jaarlijks 550 woningen te realiseren. Uit de bevolkingsprognose komt daarnaast een totale woningbehoefte van 8.350 woningen tot 2030 naar voren. Het aanbod aan harde planvoorraad in de regio bestaat uit 5.282 woningen, waardoor er ook in de regio Gooi en Vechtstreek sprake is van een restopgave van ruim **3.000 woningen tot 2030**.
- Vanuit kwalitatief perspectief willen zowel de regio als de gemeente voorzien in een gedifferentieerd woningaanbod. Door de grote woningbehoefte staat de betaalbaarheid bovendien onder druk. Om te (blijven) zorgen dat er voldoende aanbod is in ieder segment en daarnaast de spreiding van de betaalbare woonvoorraad te borgen, streeft de gemeente naar een verdeling van 1/3 betaalbaar, 1/3 middelduur en 1/3 duur. Doordat het initiatief aansluit bij deze verdeling voorziet het in de ontwikkeling van schaarse segmenten en draagt het bij aan het beleidsstreven.
- Het rijksbeleid is er op geënt om zorgbehoevenden steeds langer zelfstandig te laten wonen. Daardoor neemt de behoefte aan intramurale plekken in beginsel af. Door trends als vergrijzing neemt de zorgvraag, en

daarmee de zorgindicaties, echter aanzienlijk toe. Landelijk is er daardoor sprake van een substantieel tekort aan geschikte woningen, woonvormen en verpleeghuisplekken om deze (zorg)vraag op te vangen. Ook in de regio Gooi en Vechtstreek en de gemeente Gooise Meren wordt aangegeven dat er meer zorg nodig is door toedoen van de vergrijzing. Naar redelijkheid mag worden aangenomen dat er voldoende behoefte bestaat aan zorgwoningen om het planinitiatief te ondervangen.

- Naast dat er meer zorg nodig is stelt de vergrijzing ook nieuwe kwaliteitseisen aan de leefomgeving. Onderdeel daarvan is de bereikbaarheid van (zorg)voorzieningen in buurten, wijken en dorpen. De fysieke nabijheid van zorg wordt in dat kader steeds belangrijker.
- Het planinitiatief sluit bovendien aan bij de (economische) beleidsdoelstelling van de gemeente Gooise Meren en de regio Gooi en Vechtstreek om regionaal en lokaal in te zetten op zorg. Zorg wordt namelijk aangeduid als speerpuntsector, mede doordat:
 - Inzet op zorg de regionale economie versterkt;
 - Voldoende aanbod van zorg bijdraagt aan een aantrekkelijk woonklimaat;
 - Zorg wordt gezien als een ontwikkelsector waar kansen liggen;
 - Het feit dat de omgeving zich leent voor inzet op gezondheid, innovatie en andere zorgen van zorg aan huis.

3. Onderbouwing behoefte vanuit beleidskaders

Provincie Noord-Holland

Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 (2020)

De provincie Noord-Holland wil zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. In de Woonagenda 2020-2025 wordt aangegeven dat er snel meer woningen nodig zijn en dat er structureel behoefte is aan meer flexibiliteit en betaalbare opties voor alle verschillende doelgroepen.

Metropoolregio Amsterdam

Woondeal MRA (2019)

In de Woondeal van de MRA zijn de volgende kernafspraken gemaakt:

- Zorgen voor voldoende plancapaciteit voor de bouwproductie van 230.000 woningen tot 2040 (momenteel 89.100 met de status 'hard' tot 2030¹).
- Zorgen voor productie van ruim 100.000 woningen in de periode 2018-2025, met gemiddeld 15.000 woningen per jaar.
- Zorgen voor voldoende woningen in alle segmenten, in het bijzonder voldoende betaalbare woningen voor lagere en middeninkomens, verspreid over de regio.

Regio Gooi en Vechtstreek

Woonvisie Regio Gooi en Vechtstreek 2016-2030

- *De inclusieve regio.* De regio Gooi en Vechtstreek wil een complete en inclusieve regio zijn, met een passend woningaanbod voor jong en oud, rijk en arm, kleine of grote huishoudens en goed of slecht ter been. Dit is niet alleen vanuit sociaal oogpunt belangrijk, maar ook vanuit

het perspectief van economische diversiteit. Een evenwichtige en diverse bevolkingsopbouw en beroepsbevolking is een belangrijke vestigingsvoorwaarde voor bedrijven, bijvoorbeeld in de mediasector, één van de economische speerpunten van de regio. Met name voor lage- en middeninkomens is het lastig om in de regio een passende en betaalbare woning te vinden. Terwijl juist ook deze groep belangrijk is voor een vitale economie.

- *De bouwende regio.* De regio Gooi en Vechtstreek streeft naar meer evenwicht in vraag en aanbod op de woningmarkt. De verwachte huishoudensgroei is de belangrijkste onderlegger voor het regionaal vraaggestuurd bouwprogramma. Vanaf 2020 is een nieuwbouwproductie van 550 woningen per jaar nodig. 1/3 van deze woningtoevoegingen dienen in het betaalbare (sociale) segment gerealiseerd te worden. Daarnaast dienen tot 2030 1.000 middeldure huurwoningen gerealiseerd worden (gemiddeld ca. 70 per jaar).
- *De zorgzame regio.* De regio Gooi en Vechtstreek wil een zorgzame regio zijn, waar vraag en aanbod naar wonen met zorg in balans is, ook voor de meest kwetsbare groepen.

Gemeente Gooise Meren

Woonvisie Gooise Meren 2017-2025 (2017)

De gemeente Gooise Meren heeft een aantal prioritaire thema's geformuleerd, waaronder:

1. *Voldoende en gedifferentieerd woningaanbod*
De druk op de woningmarkt blijft hoog en nieuwbouw voorziet direct in woningbehoefte in schaarse segmenten en zorgt voor doorstroming. Doel is om in de periode tot 2025 een nieuwbouwprogramma van **2.800 woningen** (ca. 312 woningen per jaar) en **350 sociale huurwoningen** (ca. 44 per jaar) te realiseren. Daarnaast

¹ ABF Research (2020) *Inventarisatie Plancapaciteit November 2020*.

streeft de gemeente naar een goede spreiding van de betaalbare woonvoorraad, daarom wordt uitgegaan van een verdeling van **1/3 betaalbaar, 1/3 middelduur en 1/3 duur**.

2. Stimuleren van de doorstroming

Om zo veel mogelijk passende woningen te bieden is dynamiek op de woningmarkt noodzakelijk. Voorwaarde voor een **dynamische woningmarkt** is dat er **volgende woningen** beschikbaar komen.

3. Vergroten van kansen voor starters

De gemeente wil **starters meer kansen bieden**. Door onder andere het beperkte aanbod en de hoge prijzen is de eerste stap op de woningmarkt echter niet voor iedereen vanzelfsprekend.

4. Een toekomstbestendige woningmarkt

Vergrijzing en (mede daardoor) de groei van **één- en tweepersoonshuishoudens** zijn belangrijke trends die ook de komende jaren door zullen zetten. Daarnaast zorgen maatschappelijke en politieke veranderingen ervoor dat ouderen en mensen met een zorgvraag vaker en langer zelfstandig blijven wonen.

Het beoogde programma wonen sluit aan op deze thema's uit de woonvisie. In het initiatief is de beleidsmatige verdeling in het aanbod sterk terug te zien, waarbij starters tot aan ouderen de kans krijgen om zich te vestigen. Daarmee haakt het ook aan op de speerpunten uit de woonvisie van de regio bouwend, inclusief en in balans met zorg. Dat laatste onderdeel komt met name voort uit de toevoeging van zorgwoningen.

Economische visie (2017)

De economische structuur van Gooise Meren wordt in de economische visie aangeduid als een 'wooneconomie plus'. Dat betekent dat de economie vooral samenhangt met producten en diensten die rond wonen gecentreerd zijn, zoals

zorg. Het aansluiten bij deze economische structuur ligt volgens de visie voor de hand. Verder wordt benoemd dat:

- Goede voorzieningen versterken de aantrekkelijkheid van het wonen. Daarbij kan onder andere gedacht worden aan een rijk aanbod aan goede zorg.
- Op het niveau van de regio wordt zorg als een ontwikkel-sector gezien waar kansen liggen. Dit komt doordat de omgeving zich leent voor inzet op gezondheid, innovatie en andere vormen van zorg aan huis. De regionale economie wordt daardoor mede versterkt door inzet op zorg, zowel op regionaal als op lokaal niveau.
- Door de vergrijzing is er bovendien meer zorg nodig. Ook stelt de vergrijzing nieuwe kwaliteitseisen aan de leefomgeving, zoals de bereikbaarheid van (zorg)voorzieningen in buurten, wijken en dorpen.
- Tot slot wordt aangegeven dat binnenstedelijke locaties ruimte bieden voor de ontwikkeling van speerpuntsectoren, zoals zorg.

4. Onderbouwing behoefte vanuit trends en ontwikkelingen

Demografie

- Op basis van de meest recente bevolkingsprognose van de provincie Noord-Holland blijkt dat er in de gemeente Gooise Meren een aanzienlijke groei verwacht wordt van zowel het aantal inwoners (+9%) als het aantal huishoudens (+10%) tot 2040. Het zwaartepunt van de groei bevindt zich in de periode tot 2030.
- Voor de regio Gooi en Vechtstreek wordt een soortgelijke relatieve groei van de bevolking (+8%) en het aantal huishoudens (+10%) verwacht tot 2040. Ook hier geldt dat het zwaartepunt van de groei verwacht wordt in de periode tot 2030.

- Vooral de toename van het aandeel ouderen valt op. De Nederlandse bevolking wordt steeds ouder. Deze trend van vergrijzing is ook in de gemeente Gooise Meren en de regio Gooi en Vechtstreek sterk aanwezig. Uit de meest actuele bevolkingsprognose van de provincie blijkt een toename in het aantal personen van 65 jaar en ouder van 22.100 (+40%) tot 2030 in de regio Gooi en Vechtstreek. Hierdoor stijgt het aandeel ouderen (65+) van 22% naar 28% in de regio aanzienlijk.

Wonen

- Naast de demografische ontwikkelingen, trekken steeds meer mensen naar de stad, onder meer omdat hier de meeste werkgelegenheid aanwezig is, evenals allerlei voorzieningen op het gebied van onderwijs, zorg, cultuur, etc. Door de groeiende ruimtedruk is er in steden in algemene zin sprake van een substantieel woningtekort. Gevolg is dat er wordt uitgeweken naar omliggende gemeenten (dichtbij de stad), waardoor ook hier de bevolkingsaantallen toenemen.
- Dit is ook het geval in de gemeente Gooise Meren en de regio Gooi en Vechtstreek. Door de toename van de bevolking groeit de woningbehoefte in zowel de gemeente als de regio. Als afgeleide van de groei heeft de provincie Noord-Holland een indicatieve behoefteaming gemaakt. Hieruit bleek dat er in de gemeente Gooise Meren **1.700 woningen tot 2030** nodig zijn om in de vraag te kunnen voorzien. Regionaal ligt de woningbehoefte tot 2030 op 8.350 woningen.

- De huidige (harde) planvoorraad in de gemeente Gooise Meren bedroeg op basis van de provinciale plancapaciteitsmonitor in totaal **1.326 woningen**. De harde planvoorraad in de regio Gooi en Vechtstreek bestaat in totaal **uit 5.282 woningbouwplannen**.²

Zorgwonen

- In algemene zin is het Rijksbeleid erop gericht zorgbehoevenden steeds langer zelfstandig te laten blijven wonen. Mensen met een lichtere zorgbehoefte komen niet meer in aanmerking voor een intramurale woonplek, maar ontvangen zorg thuis en komen in aanmerking voor een woningaanpassing. Daarmee neemt de vraag naar intramurale huisvesting in eerste instantie af. Dit komt concreet tot uitdrukking via de indicatiestelling (zorgprofiel of zorgzwaartepakket), aangezien de mogelijkheden ten aanzien van zorgwonen en budgetten daarvan afhankelijk zijn. De ontwikkelingen in indicatiestelling zijn daarom relevant voor het bepalen van de vraag naar (intramurale) zorg-woningen.
- Tegelijkertijd leidt de sterke vergrijzing van de bevolking onvermijdelijk tot een stevige toename van de zorgvraag. Zo is landelijk bijvoorbeeld het aantal mensen met dementie door de vergrijzing meer dan vervijfvoudigd, van 50.000 in 1950 tot ruim 280.000 in 2016. In 2040 is dit aantal naar verwachting verdubbeld tot meer dan een half miljoen (cijfers Alzheimer Nederland).
- Door de groei van het aantal ouderen is het bovendien de verwachting dat de zorgindicaties in de komende 30 jaar gaan toenemen voor 1 miljoen ouderen³. De urgentie om geschikte woningen en verpleeghuizen voor ouderen te realiseren is dus hoog, getuigen ook een recente publicatie van de Rabobank (2020), waarin wordt aangegeven dat er een tekort is aan geschikte woonvormen voor ouderen van in totaal 250.000 woningen (landelijk). In 2025 zijn er daarnaast 14.000 extra verpleeghuisplekken nodig (Actiz, 2020) en volgens TNO zelfs 30.000 extra plaatsen.
- Voor gehandicaptenzorg geldt eenzelfde tendens. Het aantal cliënten dat zware zorg ontvangt in instellingen neemt, mede ingegeven door overheidsbeleid, licht af. Aan de andere kant neemt de zorgzwaarte juist toe, onder andere doordat mensen met een beperking bijvoorbeeld ouder worden en langer leven met meerdere aandoeningen. Verwacht wordt dat de vraag naar gehandicaptenzorg de komende jaren licht stijgt.⁴
- Voor de gemeente Gooise Meren en de regio Gooi en Vechtstreek blijkt uit de demografische trends dat vergrijzing nadrukkelijk aanwezig is. Het aandeel ouderen neemt als gevolg daarvan de komende jaren aanzienlijk toe. Naar redelijkheid kan daardoor worden aangenomen dat de zorgvraag en de zorgindicaties, conform de landelijke tendens, ook zullen toenemen.

² Provincie Noord-Holland (2020) Plan capaciteit Noord-Holland, via: <https://www.plan capaciteit.nl/map.do>. Geraadpleegd op 3-2-2021

³ HEVO (2020). Marktonderzoek Wonen en Zorg 2040

⁴ Rabobank (2019) *Cijfers en trends: Gehandicaptenzorg*