



Woon(zorg)visie gemeente Gennep

Samen bouwen aan het nieuwe wonen



Inhoudsopgave

Voorwoord	3
1 Inleiding	4
1.1 Waaron een Woon(zorg)visie	4
1.2 Hoe is de visie gemaakt	4
1.3 Formele status	5
1.4 Leeswijzer	5
2 Vertrekpunt	6
2.1 Provinciaal beleid	6
2.2 Regionaal beleid	6
2.3 Gemeentelijk beleid	7
3 Onze visie	8
3.1 Visie op het wonen in gennep	8
3.2 De thema's voor de komende jaren	9
4 Voldoende en de juiste woningen	10
4.1 Wat zien we?	10
4.2 Onze ambitie	15
4.3 Wat gaan we doen?	15
5 Duurzame woningvoorraad	18
5.1 Wat zien we?	18
5.2 Onze ambitie	19
5.3 Wat gaan we doen?	20
6 Wonen-zorg-welzijn	23
6.1 Wat zien we?	23
6.2 Onze ambitie	24
6.3 Wat gaan we doen?	24
7 Leefbare wijken en kernen	26
7.1 Wat zien we?	26
7.2 Onze ambitie	26
7.3 Wat gaan we doen?	26
8 Samenwerken aan uitvoering	27
8.1 Beoordeling via toetsingskader wonen	27
8.2 Prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties	27
8.3 Monitoring, evaluatie en actualisatie	27
8.4 Uitvoeringsprogramma	28
Bijlage 1 Uitvoeringsprogramma	29
Bijlage 2 Woonzorgbehoefteonderzoek	35
Bijlage 3 Begrippenlijst	36

30 september 2024

Vastgesteld in de vergadering van de Gemeenteraad.

Voorwoord

In onze gemeente streven we naar een prettige omgeving waar mensen van alle leeftijden zich thuis voelen en de zorg ontvangen die ze nodig hebben. Onze visie op wonen en zorg wordt gedreven door het besef dat iedereen recht heeft op een veilige en ondersteunende woonomgeving, ongeacht hun gezondheid, leeftijd of achtergrond. Met deze overtuiging hebben we een ambitieuze visie opgesteld.

We erkennen het belang van een goed doordacht woon(zorg)beleid als fundament voor onze samenleving. Dit beleid is niet alleen gericht op het bieden van passende huisvesting en zorg, maar ook op het bevorderen van sociale inclusie, zelfstandigheid en welzijn voor al onze inwoners.

In de huidige woningmarkt is het voor veel mensen lastig om een geschikte woning te vinden. Dit geldt bijvoorbeeld voor onze jongeren. Het is voor veel van hen moeilijk om een betaalbare huur- of koopwoning te vinden. Voor ons groeiende aantal senioren gelden andere problemen. Een deel van hen wil doorstromen uit een eengezinswoning naar een levensloopbestendige woning, maar het aanbod schiet helaas tekort. Om jong en oud kansen te bieden, is het belangrijk dat we voor doorstroming zorgen en naar andere oplossingen zoeken.

Deze Woon(zorg)visie laat zien hoe we omgaan met deze vragen, behoeften en uitdagingen. Het is de komende jaren de leidraad voor wat we doen en waarom we dat doen. We streven ernaar om de aankomende jaren 800 woningen bij te bouwen in onze gemeente. Deze nieuwe woningen zullen het profiel van Gennepe versterken en onze sociaaleconomische structuur verbeteren. Hoofdaccenten in deze Woon(zorg)visie zijn wat ons betreft: zorgen dat er voor alle doelgroepen voldoende geschikte en betaalbare woonruimte is en dat er aandacht is voor de leefbaarheid binnen wijken en buurten. En uiteraard is duurzaamheid ook een belangrijk thema. We staan voor een forse opgave om de woningvoorraad energiezuinig te maken.

Deze Woon(zorg)visie is tot stand gekomen dankzij de inbreng van velen. We hebben een woonzorgbehoefteonderzoek laten uitvoeren en er zijn verschillende stakeholderbijeenkomsten gehouden waar iedereen zijn inbreng kon geven. Aan ons de taak om deze Woon(zorg)visie verder handen en voeten te geven. Maar dat kunnen wij niet alleen. Daar hebben wij onze partners op wonen hard voor nodig. Om samen verder te bouwen aan Gennepe waar jong en oud prettig en veilig kunnen (blijven) wonen.

Samen zorgen wij voor een thuis voor iedereen!

Burgemeester van Wethouders van de gemeente Gennepe

1 Inleiding

De Woonvisie d.d. 7 november 2022 was toe aan actualisatie, daarom ligt nu de Woon(zorg)visie van de gemeente Gennepe voor u. Wonen en zorg is een kernthema en staat daarom hoog op onze agenda. Dit zien we ook landelijk, provinciaal en regionaal. In iedere kern moeten voldoende passende woningen zijn voor doelgroepen als starters, kleine huishoudens, zorgvragers, bijzondere doelgroepen en internationale werknemers. Ook thema's als betaalbaarheid, onderhoud en transformatie van de bestaande woningvoorraad, verduurzaming en het energievraagstuk, en wonen met zorg verdienen een plek in de Woon(zorg)visie. En natuurlijk is aandacht voor de leefbaarheid van onze wijken en kernen cruciaal.

1.1 WAAROM EEN WOON(ZORG)VISIE

Een Woon(zorg)visie is in meerdere opzichten van belang:

- ❖ Woon(zorg)visie als vertrekpunt voor prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties. In de herziene Woningwet (2015) is de taakafbakening voor de woningcorporaties beschreven en is de samenwerking tussen gemeenten, woningcorporaties en huurderorganisaties met deze wet intensiever geworden.
- ❖ Woon(zorg)visie als basis voor publiek-private samenwerking. De Woon(zorg)visie maakt helder hoe we met elkaar samenwerken om onze ambities op het gebied van wonen waar te maken, zowel binnen de gemeente als met externe betrokkenen. Onder inwoners, ontwikkelaars, woningcorporaties en zorgaanbieders leven tal van goede ideeën om het woon(zorg)aanbod in Gennepe verder te verbeteren.

1.2 HOE IS DE VISIE GEMAAKT

De Woonvisie die op 7 november 2022 door onze gemeenteraad is vastgesteld is, hebben we samen met onze partners op het vlak van de woningmarkt opgesteld. Er zijn meerdere bijeenkomsten gehouden met collega's, het college, de gemeenteraad, woningcorporaties en huurdersorganisaties en overige externe stakeholders (zorginstellingen, makelaars, financiers, buurt- en wijkraden, de Adviesraad Sociaal Domein, de lokale ouderenvereniging et cetera):

- ❖ 2 februari 2021: interne stakeholdersbijeenkomst
- ❖ 11 februari 2021: eerste bijeenkomst met woningcorporaties en huurdersorganisaties
- ❖ 23 februari 2021: externe Stakeholdersbijeenkomst
- ❖ 25 februari 2021: tweede bijeenkomst met woningcorporaties en huurdersorganisaties
- ❖ November/december 2021: schriftelijke consultatie stakeholders
- ❖ 4 juli 2022: raadsinformatiebijeenkomst met de woningcorporaties Mooiland en Destion.

Van woonvisie naar woon(zorg)visie

Voor wat betreft de actualisatie van de Woonvisie naar een Woon(zorg)visie, heeft onderzoeksbureau Stec Groep een woonzorgbehoefteonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek heeft van mei 2023 tot en met december 2023 plaatsgevonden. Gedurende dit proces zijn de hierboven genoemde stakeholders betrokken geweest.

HET VERSCHIL TUSSEN WOONVISIE EN WOONZORGVISIE

- ❖ Veel gemeenten hadden tot nu toe een woonvisie, maar daarin hadden ze nog niet veel aandacht voor de combinatie van wonen en zorg. De woonzorgvisie gaat verder en bekijkt wonen en zorg als één geheel. Het richt zich op het huisvesten van reguliere huishoudens, maar ook op wonen, zorg en welzijn voor ouderen en andere kwetsbare doelgroepen.

1.3 FORMELE STATUS

Vanaf 1 januari 2024 is vanuit de Omgevingswet verplicht dat elke gemeente over een Omgevingsvisie¹ moet beschikken. De woon(zorg)visie wordt gezien als een belangrijke component bij deze visie, specifiek gericht op de onderwerpen 'wonen' en 'wonen met zorg'.

1.4 LEESWIJZER

Deze Woon(zorg)visie is als volgt opgebouwd:

- ❖ In hoofdstuk 2 beschrijven we kort het bovengemeentelijk beleid en onze Omgevingsvisie, als vertrekpunt van de visie op het 'wonen' en 'wonen en zorg';
- ❖ Die visie doen we vervolgens in hoofdstuk 3 uit de doeken. De visie wordt vervolgens vertaald in vier inhoudelijke thema's;
- ❖ Deze thema's werken we uit in de hoofdstukken 4 tot en met 7, waarbij we steeds per thema beschrijven wat we zien, onze ambitie formuleren en helder maken wat wij gaan doen om de ambitie te halen;
- ❖ In hoofdstuk 8 besluiten we met de wijze waarop we in samenwerking met onze partners willen werken aan de uitvoering.

¹ Omgevingsvisie, 2019, [website](#)

2 Vertrekpunt

We beginnen niet vanuit het niets. We voeren al jaren woonbeleid. En ook op hoger schaalniveau staan ontwikkelingen niet stil. Provinciaal en regionaal beleid vormen kaders voor deze Woon(zorg)visie.

2.1 PROVINCIAAL BELEID

Limburgse Agenda Wonen en de Provinciale Omgevingsvisie

De Limburgse Agenda Wonen² (vastgesteld door Provinciale Staten op 29 juni 2020) levert een bijdrage aan een gezonde woningmarkt. Een toekomstbestendige Limburgse woningmarkt biedt voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek, op het juiste moment beschikbaar en betaalbaar. Een dergelijke woningmarkt biedt voldoende mogelijkheden door doorstroom (wooncarrière), is toekomstbestendig (duurzaam en klimaatbestendig) en woningen zijn betaalbaar (zowel voor woningcorporaties als voor kopers en huurders).

Ook de Provinciale Omgevingsvisie³ (vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2021) levert een bijdrage aan een gezonde woningmarkt. De Omgevingsvisie speelt in op:

- ❖ De realisatie van een voortreffelijke woon-en leefomgeving;
- ❖ Het faciliteren van flexibiliteit op de woningmarkt en het stimuleren van flexibele woonvormen waardoor ze aan de veranderende woonwensen en –behoeften van een meer diverse groep mensen tegemoetkomen in zowel de bestaande bouw als nieuwbouw;
- ❖ De afronding van het project Ruimte voor Ruimte door middel van de realisatie van in totaal 900 woningen op planologisch aanvaardbare locaties in het buitengebied.

Woondeal Limburg

In maart 2023 zetten zowel minister Hugo de Jonge, de Provincie en gemeenten, als een aantal woningcorporaties en het Waterschap Limburg hun handtekening onder de Woondeal Limburg⁴. In Limburg zijn er drie woonregio's te onderscheiden binnen de Woondeal, te weten Noord-, Midden- en Zuid-Limburg. Afgesproken is dat in Limburg minimaal 26.550 nieuwe woningen gebouwd worden met een ambitie voor 20.000 extra. Het gaat hierbij om een productie van ongeveer 3.000 woningen per jaar. Landelijk, provinciaal en in de regio gaat 2/3 van de nieuwbouw verplicht bestaan uit betaalbare woningen. Van de nieuwbouw is 40% bedoeld voor middeninkomens. Voor sociale huur geldt dat gemeenten in de nieuwbouw een been moeten bijtrekken om op 30% te komen, als ze nu een lager aandeel hebben, terwijl gemeenten die al (ruim) boven het gemiddelde zitten meer moeten bouwen voor de middeninkomens.

2.2 REGIONAAL BELEID

In de regionale Woonvisie Noord-Limburg⁵ (vastgesteld door de gemeenteraad op 14 september 2020) staat beschreven welke koers we in Noord-Limburg willen varen en dient als basis voor de Lokale Woonvisie. In de regionale Woonvisie komen acht thema's aan bod:

- ❖ Kwalitatief vraagstuk- mismatch woningvoorraad en toekomstige bevolkingssamenstelling;
- ❖ Liefde voor de bestaande voorraad;
- ❖ Kwantitatief vraagstuk: wat te doen na de huishoudenspiek?

² Limburgse Agenda Wonen, 2020, [website](#)

³ Omgevingsvisie Limburg, 2021, [website](#)

⁴ Woondeal Limburg, 2023, [website](#)

⁵ Regionale Woonvisie Noord-Limburg, 2020, [website](#)

- ❖ Huisvesting voor specifieke doelgroepen;
- ❖ Thuis in je huis, straat, buurt en wijk;
- ❖ Sociale huursector en toewijzingsbeleid woningcorporaties;
- ❖ Middenhuur;
- ❖ Leefbaarheid in kleine kernen.

2.3 GEMEENTELIJK BELEID

Omgevingsvisie: Samen maken we Gennep

Samen met inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties hebben we een Omgevingsvisie opgesteld (vastgesteld op 23 september 2019). De visie laat zien hoe we samen Gennep sterker, mooier, gezonder en nog krachtiger kunnen maken. De Omgevingsvisie geeft richting en nodigt uit: een filosofie die we ook met de Woon(zorg)visie nastreven. Onze kernkwaliteiten geven richting aan onze koers op het gebied van het wonen.



Een aantal kernkwaliteiten geven mede richting aan onze koers op het gebied van het wonen:

- ❖ diversiteit aan stad- en dorpsgemeenschappen;
- ❖ goed voorzieningenniveau;
- ❖ landelijk wonen;
- ❖ zorgzaam en betrokken (gemeenschapszin).

Toekomstvisie 2040: Geliefd Gennep

De toekomstvisie van de gemeente Gennep, getiteld "Geliefd Gennep,"⁶ is op 14 november 2022 door de gemeenteraad als inspiratiedocument vastgesteld. Deze visie schetst een beeld van Gennep in 2040 als een groene, gezellige, gastvrije en goed bereikbare gemeente waar gemeenschapszin en duurzaamheid centraal staan. De toekomstvisie van de gemeente Gennep geeft mede richting aan onze koers op het gebied van wonen doordat de toekomstvisie benadrukt dat er in 2040 voldoende betaalbare en energie-neutrale woningen zullen zijn voor starters. Daarnaast streven we naar innovatieve en kleinschalige oplossingen met geschikte woningen voor iedereen, zoals woonhofjes, mantelzorgwoningen en tot woningen omgevormde leegstand. Het doel is om een levendige en

⁶ Toekomstvisie Gennep, 2022, [website](#)

gastvrije gemeenschap te creëren waar iedereen zich thuis voelt, met een focus op duurzame en innovatieve woonoplossingen.

3 Onze visie

In hoofdstuk 2 schetsten we een aantal kaders voor het Woon(zorg)beleid. In dit hoofdstuk presenteren we onze visie op het wonen in de toekomst van Gennep. Wat zien wij als stip op de horizon, welke rol willen we pakken en welke thema's verdienen prioriteit?

3.1 VISIE OP HET WONEN IN GENNEP

Met deze visie willen we een gemeente creëren waar wonen en zorg hand in hand gaan, waar mensen van alle leeftijden en achtergronden kunnen wonen en waar niemand achterblijft. We streven naar een inclusieve samenleving waar de kwaliteit van leven voor iedereen centraal staat. We willen een uitstekend woonklimaat realiseren voor bestaande en toekomstige inwoners door te sturen op voldoende en betaalbare woningen, van de juiste kwaliteit op een geschikte locatie. We hebben hierbij oog voor de bestaande woningvoorraad én nieuwbouw. De woningen die we realiseren zijn divers, levensloopvriendelijk en toekomstbestendig. Bij nieuwbouw en transformatie zetten we in op de bevordering van doorstroming. Dit doen we niet alleen, maar in samenwerking met onze partners op het wonen.

Wij hebben de ambitie om 800 woningen tot 2030 te bouwen. Wij willen een woningmarkt die voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek biedt. Als gemeente zetten wij in op de realisatie van toekomstbestendige woonsegmenten die aansluiten bij de huishoudensontwikkeling. De prognoses van de huishoudensontwikkeling laten zien dat de huidige en toekomstige woningvraag leidt tot een groeiopgave van het aantal woningen. Hoewel we ons bewust zijn van de uitdagingen rondom het voorspellen van migratiepatronen, omarmen we een aanvullend optimalisatiescenario dat rekening houdt met een mogelijk hogere instroom door migratie. Tegelijkertijd streven we ernaar om ons woningtekort terug te brengen tot slechts 2%, in lijn met de ambitieuze nationale woningbouwdoelstellingen. Vanzelfsprekend houden we de ontwikkelingen in de woningmarkt en de bestaande voorraad tussentijds goed in de gaten, zodat we kunnen bijsturen als dat nodig is.

Voor een gezonde woningmarkt werken we aan een woningaanbod dat kwalitatief én kwantitatief aansluit op de toekomstige woonbehoefte. We willen insteken op een divers woningaanbod, om zowel voor ouderen als jongeren voldoende toegankelijke woningen te hebben. De uitdaging ligt voor een groot deel in het bestaande vastgoed, waarbij (stimulering van het) verduurzamen en mogelijkheden voor woon-zorgcombinaties belangrijke opgaven zijn. De aanpak van de bestaande voorraad blijft dan ook prominent op de agenda staan. Woningbouwinitiatieven dienen zorgvuldig afgewogen te worden, zeker in het licht van de bestaande overcapaciteit ten aanzien van enkele woonsegmenten in een aantal kernen. Dit gaan we doen door actief samen te werken.

De gemeente voert de regie in nauwe samenwerking met onze stakeholders: flexibel, uitnodigend, maar met de belangrijkste opgaven sterk in het vizier. Om goed te kunnen wonen in onze gemeente, nemen wij een stimulerende en regisserende rol in. We dagen onze partners uit om met toekomstbestendige, vernieuwende woonconcepten te komen. Zoals de Omgevingsvisie al zegt: we geven richting en nodigen uit!

3.2 DE THEMA'S VOOR DE KOMENDE JAREN

Als we goed in willen spelen op de demografische ontwikkelingen in kwantitatief en kwalitatief opzicht, moeten we de komende jaren over voldoende en over de juiste woningen te beschikken. Daarnaast zijn de nodige slagen te slaan in de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Zo moeten we een antwoord geven op vragen met betrekking tot duurzaamheid en energie, vergrijzing van de bevolking en de kansen en knelpunten op het gebied van wonen met zorg. Daarnaast verdient de leefbaarheid van onze kernen en wijken de nodige aandacht. En vanzelfsprekend is het goed om de uitvoering van onze voornemens goed te organiseren. De volgende thema's staan centraal in deze visie:



Voldoende en de juiste woningen



Duurzame woningvoorraad



Wonen-zorg-welzijn



Leefbare wijken en kernen



Samenwerken aan uitvoering

Deze thema's werken we in de volgende hoofdstukken verder uit. Per thema beschrijven we kort wat onze ambitie is, wat er speelt en wat wij in de komende jaren gaan doen.



4 Voldoende en de juiste woningen

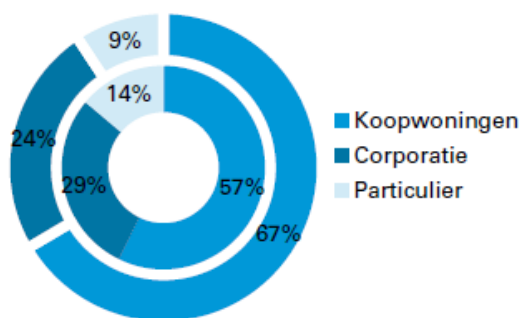
Met het oog op de toekomst gaan we voldoende woningen bouwen voor onze huidige en toekomstige inwoners. Naast de kwantiteit van de woningvoorraad is de kwaliteit van de (bestaande) woningvoorraad cruciaal. Levensloopbestendigheid en duurzaamheid zijn hierin leidend.

4.1 WAT ZIEN WE?

Blik op de bestaande voorraad

De bestaande woningvoorraad vormt een belangrijke basis voor de toekomstige woningbehoefte. Wanneer we inzoomen op de bestaande voorraad (figuur 4.1), blijkt dat het merendeel van de woningvoorraad uit koopwoningen bestaat (67%), gevolgd door woningen in bezit van woningcorporaties (24%) en een kleinere groep in bezit van particulieren (9%). De sociale huurvoorraad is daarmee ook kleiner dan het percentage waar naar gestreefd wordt in de regionale woondeal en op landelijk niveau (30% sociale huur). Als gemeente dienen we dus extra aandacht te besteden aan de sociale huurwoningvoorraad. Net als in de rest van Nederland staat ook in onze gemeente het betaalbare segment onder druk. In het koopsegment heeft slechts 17% van de woningen een WOZ-waarde lager dan € 280.000. De mogelijkheden voor startende huishoudens met een laag of middeninkomen om een woning te kopen zijn daardoor beperkt. Dit is het gevolg van de sterk gestegen koopwoningprijzen in de afgelopen vijf jaar (+52%). Deze woningmarktontwikkelingen vergroten de druk op het huursegment. De sociale huur heeft alleen ook te maken met oplopende aanvullende huisvestingsopgaven, zoals de verdubbeling van de taakstelling van statushouders in 2023 en het huisvesten van sociaal-medisch urgenten. Laatstgenoemden stromen door landelijk beleid vaker uit of blijven langer thuis wonen. Deze ontwikkelingen tonen aan dat betaalbaar nieuwbouwaanbod zeer gewenst is.

Figuur 4.1: Woningvoorraad naar eigendom * in de gemeente Gennep (buitenste ring) in vergelijking met Nederland (binnenste ring)

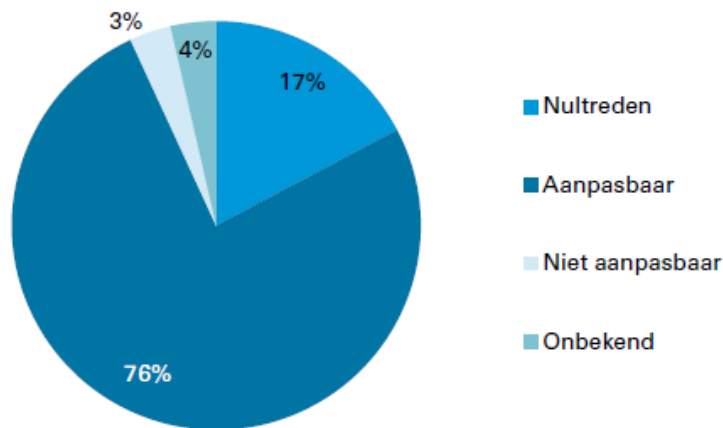


Bron: LMW (2021). Bewerking Stec Groep (2023).

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

In verband met de vergrijzing moet ook onze woningvoorraad aangepast worden. Figuur 4.2 laat zien dat 17% van de woningvoorraad al aangepast is en daarmee geschikt voor ouderen. Daarnaast zien we ook dat een groot deel van de woningen (76%) de potentie heeft om aangepast te worden. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan een traplift. Een woning aanpassen is niet in alle gevallen de meest ideale oplossing. Soms moeten er simpelweg te veel aanpassingen worden gedaan die niet mogelijk zijn in de eigen woningen. Daarnaast speelt de omgeving een belangrijke rol, hierbij kan gedacht worden aan de nabijheid van (zorg)voorzieningen en het openbaar vervoer.

Figuur 4.2: Aanpasbaarheid woningvoorraad

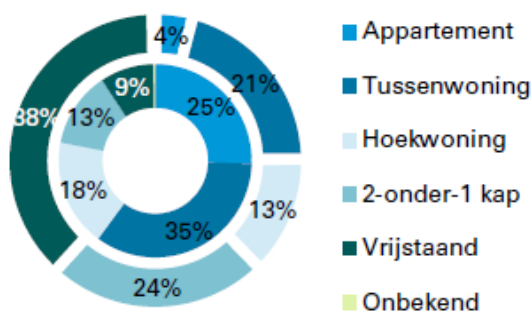


Bron: TNO (2016). Bewerking Stec Groep (2023).

Woningtypen in de bestaande voorraad

In de woningvoorraad bestaat er ook een verschil tussen eengezinswoningen en meergezinswoningen. Hieruit valt op dat in alle eigendomssituaties eengezinswoningen relatief veel voorkomen in vergelijking met heel Nederland. In totaal is 88% van onze woningvoorraad een eengezinswoning. In heel Nederland is dit 64%. Dit sluit aan op het dorpse- en landelijke karakter van onze gemeente. Wat betreft woningtypen zien we dat onze koopwoningvoorraad uit relatief veel grotere woningtypen bestaat, namelijk vrijstaande woningen (38%) en twee-onder-een-kappers (24%). De huurwoningvoorraad bestaat daarentegen juist veel uit kleinere woningtypen zoals appartementen (25%) en rijwoningen (53%). Doordat onze woningvoorraad echter vooral uit koopwoningen bestaat zijn vrijstaande woningen en twee-onder-een-kappers in de gehele voorraad het sterkst vertegenwoordigd (zie figuur 4.3).

Figuur 4.3: Woningvoorraad naar bouwperiode (links) en woningtype (recht). Buitenste ring koopwoningen, binnenste ring huurwoningen



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

Groei aantal huishoudens

Op dit moment heeft de gemeente Gennep bijna 18.000 inwoners en ongeveer 7.500 huishoudens. In tegenstelling tot voorgaande jaren heeft zich sinds 2020 een migratieomslag voorgedaan, waardoor de bevolking van de gemeente Gennep voor drie opeenvolgende jaren is toegenomen. Dit komt door een hogere instroom vanuit zowel binnenland als buitenland. Met name jonge huishoudens verhuisden relatief vaak naar onze gemeente, binnenlands vaak afkomstig uit bijvoorbeeld Land van Cuijk, Nijmegen of andere buurgemeenten en buitenlands vaak vanuit Oost-Europa.

Voor de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad is het aantal huishoudens belangrijker. De huishoudensgroei in de gemeente Gennep zet naar verwachting door. Wanneer we uitgaan van het basisscenario, kan tot en met 2030 een groei van + 105 huishoudens verwacht worden. Het blijkt daarentegen dat prognoses de migratie van de afgelopen jaren vaak te laag hebben ingeschat. Migratie laat zich namelijk lastig voorspellen. Om een zo compleet mogelijk beeld te geven, houden we in een aanvullend optimalisatiescenario daarom rekening met een hogere instroom van + 850 huishoudens door migratie. Daarnaast houden we rekening met het inlopen van het huidige woningtekort tot 2%, waardoor we tot 2030 een huishoudengroei verwachten van + 1.295 (zie tabel 4.1). We sluiten daarmee aan op de landelijke woningbouwambities. Op basis van het aanvullende optimalisatiescenario is een huishoudensgroei van +1.295 huishoudens tot en met 2030 mogelijk, indien wij invulling geven aan de kwantitatieve en kwalitatieve woonopgaven in ons nieuwbouwprogramma.

Tabel 4.1: Verwachte huishoudensontwikkeling per kern, inclusief migratietrend en inlopen woningtekort

Kern	2023	Basisscenario '23 t/m '30	Incl. migratietrend '23 t/m '30	Incl. inlopen woningtekort '23 t/m '30
Gennep	4.175	+ 85	+ 510	+ 755
Heijen	895	- 5	+ 70	+ 125
Milsbeek	1.220	+ 15	+ 155	+ 225
Ottersum	885	+ 10	+ 90	+ 145
Ven-Zelderheide	340	0	+ 25	+ 45
Totaal * inclusief 30 huishoudens die niet tot de vier doelgroepen behoren	7.515	+ 100	+ 850	+ 1290

Bron: Progneff2021. Bewerking Stec Groep (2023).

Intern vergrijzing, maar migratie zorgt voor verjonging

Onze gemeente is al relatief sterk vergrijsd. In 2022 was 25% van de bevolking ouder dan 65 jaar, terwijl dit landelijk slechts 20% was. Het basisscenario laat zien dat de vergrijzing in de gemeente de komende jaren nog verder doorzet. Met name het aantal alleenstaanden en stellen ouder dan 65 jaar neemt toe. Het optimalisatiescenario laat echter zien dat een hogere migratie-instroom en het inlopen van het woningtekort kunnen zorgen voor verjonging van de gemeente (zie tabel 4.2). Cijfers uit het verleden tonen namelijk aan dat voornamelijk jonge huishoudens (zowel binnen- als buitenland) naar de gemeente zijn verhuisd. Dit heeft ook gevolgen voor de woonopgaven van de gemeente.

Tabel 4.2: Verwachte huishoudensontwikkeling per doelgroep, inclusief migratietrend en inlopen woningtekort

Doelgroepen	2023	Basisscenario '23 t/m '30	Incl. migratietrend '23 t/m '30	Incl. inlopen woningtekort '23 t/m '30
Alleenstaanden & stellen < 35	625	- 35	+ 140	+ 335
Gezinnen	2.500	- 140	+ 135	+ 260
Alleenstaanden & stellen 35 – 65	1.770	- 220	- 15	+ 100
Alleenstaanden & stellen 65 +	2.590	+ 495	+ 590	+ 590
Totaal * inclusief 30 huishoudens die niet tot de vier doelgroepen behoren	7.515	+ 100	+ 850	+ 1290

Bron: Progneff2021. Bewerking Stec Groep (2023).

Kwalitatieve woningbehoefte: divers nieuwbouwaanbod met nadruk op betaalbaar en levensloopbestendig

Aan de hand van negen combinaties van eigendom en woningtype, zoals weergegeven in figuur 4.3, laten we hieronder zien wat de woningbehoefte in onze gemeente is.

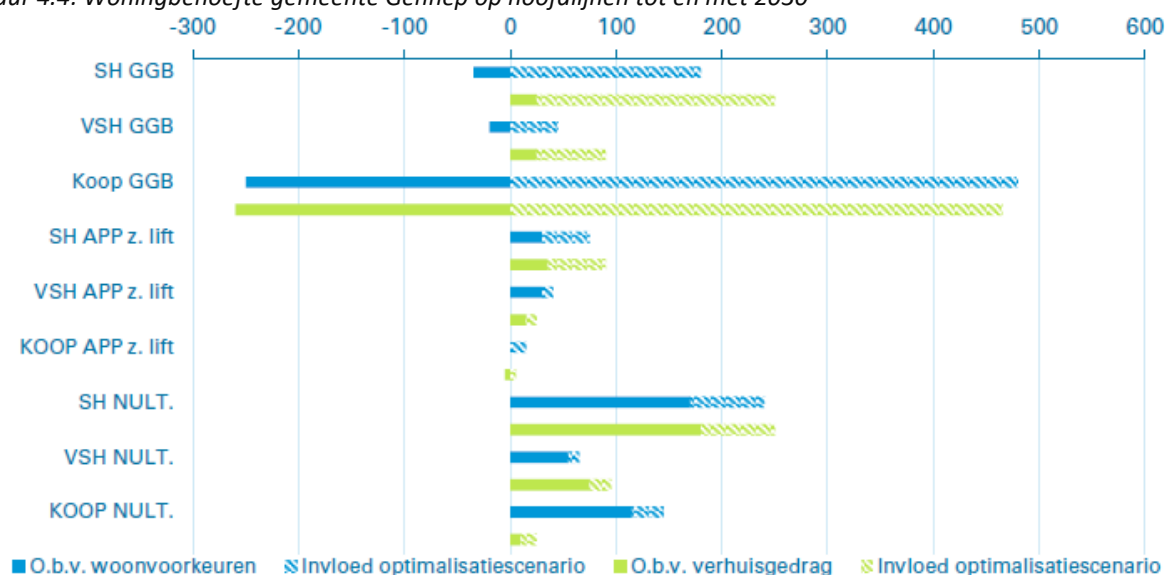
Op basis van het **basisscenario**, zien we de volgende woonbehoefte:

- ❖ Voornamelijk vraag naar nultredenwoningen, vooral vanwege een groeiende groep alleenstaanden en ouderen.
- ❖ Theoretisch overschot aan reguliere grondgebonden woningen door veranderingen in demografie: ouderen verlaten dit type woning terwijl andere groepen afnemen.
- ❖ Kleinere vraag naar koopwoningen in het nultredensegment op basis van verhuisgedrag, maar woonvoorkeuren tonen wel interesse.

Op basis van het **optimalisatiescenario**, zien we de volgende woonbehoefte:

- ❖ Aanzienlijke verschillen in de vraag naar reguliere grondgebonden woningen, vooral vanwege de groeiende vraag van jonge huishoudens.
- ❖ Sterke vraag naar reguliere grondgebonden koopwoningen.
- ❖ Relatief weinig toename in de vraag naar nultredenwoningen, grotendeels vanwege de beperkte invloed van migratie en het woningtekort op de oudere bevolking.
- ❖ Een deel van deze nultredenwoningen moet worden gebouwd in de buurt van voorzieningen om te voorzien in de toenemende (extramurale) zorgvraag.

Figuur 4.4: Woningbehoefte gemeente Gennep op hoofdlijnen tot en met 2030



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

Indicatieve behoefte aan tijdelijke woningen

Tijdelijke woningen kunnen voor meerdere doeleinden en doelgroepen gebruikt worden. In totaal is er potentieel vraag naar 225 tijdelijke woningen. Deze zijn onder te verdelen in 4 verschillende doelgroepen:

- ❖ Starters: In Gennep is er een maximale potentiële vraag vanuit starters/thuiswonenden naar circa 55 tijdelijke woningen in de periode tot 2030.

- ❖ Woonurgenten zonder voorrang (herstarter door echtscheiding): In totaal zien we vanuit woonurgenten zonder voorrang een potentiële vraag naar 20 tijdelijke woningen.
- ❖ Woonurgenten met voorrang: Statushouders en mantelzorg- of sociaal- medische urgenten zijn mensen die met voorrang gehuisvest worden. In de toekomst wordt deze doelgroep hoogstwaarschijnlijk verder uitgebreid door de urgentieverordening. Voor nu zien wij potentieel vraag naar minimaal 25 tijdelijke woningen.
- ❖ Internationale werknemer: We zien een potentiële behoefte aan 115 tijdelijke woningen vanuit deze doelgroep.

De verschillende kwetsbare doelgroepen

❖ Internationale werknemers

In tegenstelling tot de genoemde aantallen internationale werknemers zoals omschreven in de 'Huisvestingsvisie internationale werknemers'⁷ d.d. 7 juni 2021, zien we dat er in de afgelopen jaren meer internationale werknemers in onze gemeente zijn komen werken. Onderzoeken geven aan dat maximaal 30% van de internationale werknemers zich permanent vestigt in Nederland en in Gennepe. In de demografische prognoses waar we de Woon(zorg)visie op baseren is deze instroom vanuit het buitenland meegerekend.

Een groot deel van deze doelgroep woont en werkt dus maar voor korte tijd in onze gemeente (short-stay). Voor hen hebben wij woonoplossingen opgenomen in onze 'Huisvestingsvisie internationale werknemers'.

❖ Woonwagendbewoners

In 2018 heeft minister Ollongren aan de gemeenten het Beleidskader gemeentelijk woonwagend- en standplaatsenbeleid aangeboden. Om hier invulling aan te geven hebben wij als gemeente een inventarisatie uitgevoerd naar de behoefte aan woonwagendstandplaatsen. Meerdere families hebben bij de gemeente aangegeven dat zij behoeften hebben aan een woonwagendstandplaats. Wij hebben hen doorverwezen naar woningcorporatie Destion. In samenwerking met Destion hebben we afgesproken om in de toekomst vier woonwagendstandplaatsen te realiseren, op voorwaarde dat er een geschikte locatie wordt gevonden.

❖ Woningen voor statushouders

Afhankelijk van de ontwikkelingen van het kabinet, bepaalt de Rijksoverheid elk half jaar hoeveel statushouders wij als gemeente een plaats moeten geven om te wonen. Dit wordt ook wel 'de taakstelling' genoemd. De statushouders worden vanuit het COA aan onze gemeente gekoppeld. Wij hebben als gemeente met de woningcorporaties Mooiland en Destion afgesproken zij de gemeentelijke taakstelling uitvoeren. Daarnaast zetten wij ons als gemeente ook in om de taakstelling te realiseren, onder andere door mogelijkheden in de particuliere verhuur te onderzoeken.



⁷ Huisvestingsvisie internationale werknemer, 2021, [website](#)

4.2 ONZE AMBITIE

In onze gemeente neemt tot 2030 de woningbouwbehoefte toe als gevolg van een toename van het aantal huishoudens. Vanaf 2030 wordt een lichte krimp geprognostiseerd. In 2030 willen wij huisvesting geboden hebben voor minimaal 8.300 huishoudens in onze gemeente. Dat betekent dat we de komende jaren 800 woningen bij gaan bouwen.

We beschouwen dit als een richtsnoer en focussen ons niet specifiek op één cijfer. Er is nú sprake van een woningtekort en lange termijn ontwikkelingen zijn op de dynamische woningmarkt onzeker. Zo zien we al enkele jaren de geprognostiseerde huishoudensafname naar achter schuiven in de tijd. Onderzoek geeft resultaten voor de lange termijn, daarom is het van belang dat we de behoefte van de korte termijn niet uit het oog verliezen.

We sturen ook op de realisatie van woningbouw door middel van het inzichtelijk maken van de plancapaciteit in onze gemeente. De plancapaciteit is momenteel 690 woningen. Een groot deel van deze plannen bevindt zich nog wel in de 'zachte' planfase. Dat wil zeggen dat de ontwikkeling nog in volle gang is en de juridische-planologische procedures nog doorlopen moeten worden. Wat betreft kwantiteit zetten we daarmee nu in op een toevoeging tussen het basis- en optimalisatiescenario. Een overmaat aan plannen (130% plancapaciteit) vinden wij verantwoord, omdat we hiermee planuitval of vertraging opvangen en de noodzakelijke versnelling op korte termijn op gang kunnen brengen.

Kortom, met onze woningbouwambitie sturen wij aan op meer én snellere woningbouw. We hebben vertrouwen in een uitstekend, toekomstig woon-, werk- en leefklimaat in onze gemeente en daardoor ook in de aantrekkingskracht van onze gemeente voor woningzoekenden.

4.3 WAT GAAN WE DOEN?

Transformatie van de bestaande woningvoorraad

Bij de bestaande woningvoorraad ligt onze focus op de kwaliteit. Dit doen we door:

- ❖ onze inwoners actief bewust te maken van noodzakelijke investeringen in de eigen woning (verduurzaming, levensloopgeschikt maken);
- ❖ prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties te maken gericht op transformatie van de bestaande huurvoorraad, duurzaamheid en levensloopbestendigheid.
- ❖ met de Pilot VAB (Vrijkomende Agrarische Bebouwing) te sturen op transformatie in het buitengebied, bijvoorbeeld door stallen te slopen en daarvoor in plaats woningen te realiseren;
- ❖ de mogelijkheden voor woningsplitsingsbeleid te onderzoeken om meer betaalbare woningen binnen de bestaande woningvoorraad te creëren.

We sturen op toevoegingen van voldoende woningen

We breiden onze woningvoorraad uit met 800 woningen tot 2030. We houden rekening met minimaal 30% overprogrammering (1040 woningen) in verband met mogelijke planuitval c.q. - vertraging.

We sturen op toevoeging van de juiste woningen

We willen nieuwbouw die inspeelt op de kwalitatieve vraag, woningtypen die nu nog onvoldoende aanwezig zijn en waar de komende jaren behoefte aan blijft. Het accent ligt daarbij op:

- ❖ goedkope koopwoningen voor starters (< circa € 294.000);
- ❖ levensloopbestendige huur- en koopappartementen, grondgebonden huurwoningen en woonvormen als patiowoningen/bungalows/hofwoningen;
- ❖ flexibele concepten.

Het is aanvullend belangrijk dat we kwalitatief hoogwaardige woningen toevoegen die aanpasbaar en duurzaam zijn. Aanpasbare woningen geven de mogelijkheid om intern de kamerindeling te veranderen. Denk aan het groter maken van de badkamer, het op- of afschakelen van het aantal wooneenheden in een blok of het samenvoegen/splitsen en daardoor groter/kleiner maken van woningen.

Bij nieuwbouwinitiatieven vanaf 10 woningen wordt een gedifferentieerd bouwprogramma gehanteerd als uitgangspunt. Dit programma bestaat uit 40% betaalbaar laag, opgebouwd uit 35% sociale huur en 5% koopwoningen tot € 294.000. Daarnaast wordt 15% van het programma ingevuld met betaalbaar midden, bestaande uit middenhuur en koopwoningen van € 294.000 tot € 348.000. Eveneens 15% betreft betaalbaar hoog, met middenhuur en koopwoningen van € 348.000 tot € 420.000. De resterende 30% valt binnen de vrije sector met koopprijzen boven € 420.000, waarbij rekening gehouden moet worden met de actuele woningbehoefte en de gebiedsspecifieke kwaliteiten. Ongeacht deze prijssegmentering geldt als uitgangspunt dat 30% van het totale woningbouwprogramma levensloopbestendig wordt gerealiseerd. Voor kleinere nieuwbouwinitiatieven is ruimte voor maatwerk.

Tabel 4.3: schematische weergaven woningbouwprogrammering

Uitgangspunten woningbouwprogrammering		
Categorie	Aandeel van totaalprogramma	Toelichting/grenzen
• <i>Betaalbaar laag</i>	40%	Bestaat uit: <ul style="list-style-type: none"> ○ 35% sociale huur ○ 5% koop < €294.000
• <i>Betaalbaar midden</i>	15%	Middenhuur: € 932,94 – € 1.228,07 Koop: € 294.000 – € 348.000
• <i>Betaalbaar hoog</i>	15%	Middenhuur: € 932,94 – € 1.228,07 Koop: € 348.000 – € 420.000
Vrije sector	30%	Koopprijs > € 420.000
Levensloopbestendig	30%	30% van het totaalprogramma moet levensloopbestendig zijn (onafhankelijk van prijsklasse)

* De betaalbaarheidsgrenzen uit de Woon(zorg)visie zullen jaarlijks op 1 januari geactualiseerd worden aan de hand van de landelijke betaalbaarheidsgrenzen.

Gezien de huidige huisvestingsvraagstukken en de grote behoefte aan sociale huurwoningen in onze gemeente bewaken we de huidige sociale huurvoorraad en sturen we bij nieuwbouw op 35% sociale huur, zodat we toe kunnen werken naar een sociale huurwoningvoorraad van 30%. Bij de huidige sociale huurvoorraad sturen we aan op transformatie naar meer passende woningen voor kleine huishoudens.

Voorts sturen we in samenwerking met Destion en Mooiland op betaalbare totale woonlasten voor sociale huurders in Gennep. Destion en Mooiland hanteren een gematigd huurverhogingsbeleid, zorgen voor een gedifferentieerd en betaalbaar aanbod en dragen primair zorg voor minimalisering van de woonlasten. Als gemeente zetten wij in op beperking van de woonlasten van huurders en op zo laag mogelijke gemeentelijke heffingen. De Huurdersorganisaties hebben een belangrijke rol in het voorlichten van de achterban over energiebewust woongedrag.

We verkennen de mogelijkheden van tijdelijke woonconcepten

Met de kennis van nu zien we de aankomende jaren een toename in de woningbehoefte. Daarom verkennen we de mogelijkheid om af te wijken van planologische procedures en het Omgevingsplan Gennep.

Aanvullend instrumentarium indien noodzakelijk

Om meer betaalbare woningen te realiseren willen de inzet van instrumenten verder onderzoeken. Om betaalbaarheid van koopwoningen nu én op termijn te borgen, zijn diverse alternatieven voorhanden, zoals bouwen met een passende prijs-/kwaliteitverhouding (kleiner bouwen), alternatieve koopconstructies als verkoop onder erfpacht, KoopGarant, Duokoop en Kooplater. Vooralsnog zetten we in op een bij de v.o.n.-prijs passende prijs-/kwaliteitverhouding. Als de praktijk in de komende jaren daar aanleiding toe geeft, verkennen we de noodzaak van aanvullend instrumentarium.

Er zijn de laatste jaren meerdere instrumenten ontwikkeld om te borgen dat de juiste woningen gebouwd worden en ook op termijn voor de betreffende doelgroepen beschikbaar blijven. Zo is het bijvoorbeeld mogelijk (wellicht ook verplicht in de toekomst) om een Huisvestingsverordening in te voeren. We verwachten daarom dat we op regionaal niveau (Noord-Limburg) een huisvestingsverordening opstellen. Andere voorbeelden van instrumenten zijn een opkoopbescherming, een zelfbewoningsplicht en/of dergelijke. Uit onderzoek van Companen (2022) is gebleken dat er op dit moment onvoldoende schaarste aan goedkope en/of middeldure koopwoningen is binnen de gemeente Gennep om een opkoopbescherming of zelfbewoningsplicht in te voeren. Wel houden we deze ontwikkelingen nu en in de toekomst goed in de gaten.





5 Duurzame woningvoorraad

We staan in Nederland voor de grote opgave om CO₂-uitstoot te beperken, energie te besparen en over te gaan op een fossielvrije energievoorziening. Het landelijk Klimaatplan gaat uit van verminderen van de CO₂-uitstoot in 2030 met 55% vergeleken met 1990. In 2050 moet de uitstoot van broeikasgassen niet hoger zijn dan wat er vastgelegd wordt, de netto uitstoot is dan dus nul. Tegenwoordig wordt er geen aardgas meer gebruikt om gebouwen te verwarmen of te koken. Reden genoeg om duurzaamheid prominent op de agenda van de Woon(zorg)visie te zetten en te houden. Maar duurzaamheid is breder: ook circulariteit, natuurinclusief bouwen, klimaatadaptatie en duurzame mobiliteit zijn belangrijke thema's.

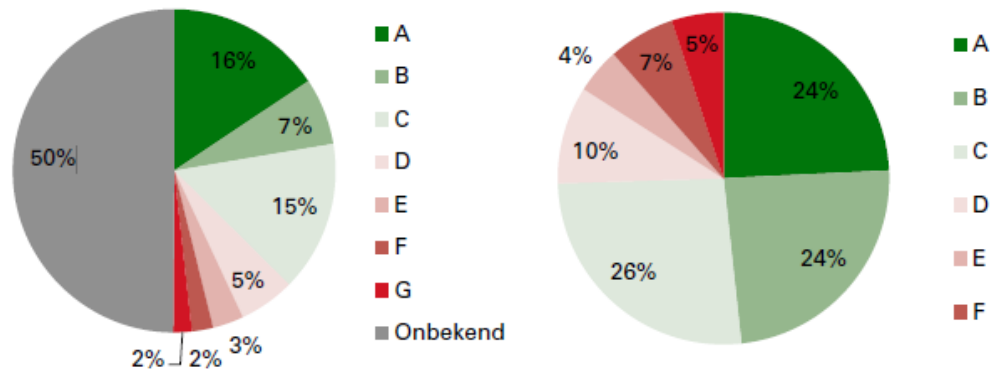
5.1 WAT ZIEN WE?

Energieprestatie

Het isolatieniveau van woningen ligt in Gennep iets lager dan het landelijk gemiddelde. Van ongeveer de helft van de woningen in Gennep is het energielabel bekend (zie figuur 5.1). Ongeveer een kwart heeft een energielabel A, maar nog een kwart heeft een energielabel D of lager. Van deze laatste categorie is ongeveer 9% in bezit van een van de twee woningcorporaties Mooiland of Destion. Mooiland heeft als doelstelling haar woningvoorraad voor 2030 te verduurzamen tot gemiddeld energielabel A (energie-index 1,20). De woningen van Destion hebben gemiddeld al energielabel A. Na isolatie en de plaatsing van zonnepanelen om in het eigen energieverbruik te voorzien is de overstap naar een duurzaam alternatief relatief gemakkelijk te maken.

Als gemeente hebben wij minder zicht op de energieprestaties van particuliere huurwoningen. Wel is landelijk afgesproken dat particuliere verhuurders (net als corporaties) vanaf 2030 geen woning meer mogen verhuren met energielabel E, F of G.

Figuur 5.1: Energielabels



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

De afgelopen decennia zijn de duurzaamheidsnormen voor woningbouw steeds verder aangescherpt. Dankzij deze strengere normen zijn woningen gebouwd na 1992 voorzien van een redelijk goed schilisolatie. Woningen van voor die tijd zijn meestal matig tot slecht geïsoleerd. Dit betreft ongeveer driekwart van alle particuliere woningen.

Nieuwe woningen worden standaard al aardgasvrij (BENG) gebouwd, dat wil zeggen goed geïsoleerd en met warmtepomp. Er wordt alleen doorgaans nog wel traditioneel gebouwd, dat wil zeggen zonder bijzondere aandacht voor circulariteit of natuurinclusiviteit.

Aardgasvrij wonen

In 2050 moeten alle woningen in Nederland aardgasvrij zijn. Gemeenten hebben de taak om deze transitie in goede banen te leiden. Zo kan een gemeente besluiten een warmtenet aan te leggen dat warmte levert uit een duurzame warmtebron. Ook kan ingezet worden op productie en levering van duurzame gassen. De meeste woningen zijn echter aangewezen op een individuele oplossing: de warmtepomp.

In Gennep zijn vanwege het relatief grote aandeel rijtjes- en vrijstaande woningen de mogelijkheden om een warmtenet aan te leggen beperkt. De beschikbaarheid van groengas en waterstof is nog zeer beperkt en zal naar verwachting in de komende jaren ook niet voldoende toenemen om ingezet te kunnen worden voor woningverwarming. De overgang naar een aardgasvrije warmtevoorziening betekent voor de meeste woningen in onze gemeente dat ze in de toekomst verwarmd (en gekoeld) gaan worden middels een warmtepomp, het individueel *all-electric* scenario. Om van aardgas op een warmtepomp over te stappen moet de woning eerst goed geïsoleerd worden en dient ook de ventilatie op orde te zijn. Als een woning nog niet 'klaar' is om over te schakelen op een warmtepomp, dan is een hybride warmtepomp (elektrische warmtepomp met behoud van de gasketel, voor koude dagen en de warmwatervoorziening) een mogelijke tussenoplossing.

Klimaatverandering

Gennep is een groene gemeente waar het prettig wonen en recreëren is. Van het grootschalige groen in het buitengebied, het Maasdal en het Niersdal, de parken en bossen, waar we ontspannen en tot rust komen, tot het kleinschalige buurtgroen waarin de kinderen volop kunnen spelen.

Onze omgeving is in beweging en het klimaat verandert. De temperaturen stijgen. Er is meer kans op een extreme regenbui, op een hittegolf en op langere, droge periodes. Door droogte daalt de bodem op sommige plekken in Nederland. De zeespiegel stijgt en er is meer kans op overstromingen. Klimaatverandering heeft grote gevolgen. Als we niets doen tegen klimaatverandering, leidt dit tot enorme schade. Klimaatadaptatie is nodig om de kosten te beperken⁸, dat zien we ook in de Gemeente Gennep.

5.2 ONZE AMBITIE

Wonen in Gennep betekent duurzaam wonen in het groen. We willen een gemeente zijn waar zuinig en verantwoord wordt omgegaan met energie, waar grondstoffen slim en circulair ingezet worden en waar gewoond en gebouwd wordt met respect voor de natuur. In ons woon(zorg)beleid onderscheiden we dan ook de volgende vijf thema's:

- ❖ beperking energieverbruik en duurzame energieopwekking;
- ❖ circulariteit: hergebruik van materialen;
- ❖ natuurinclusief bouwen: bouwvorm die bijdraagt aan biodiversiteit en natuurwaarden;
- ❖ klimaatbestendigheid: maatregelen treffen om de nadelige effecten van klimaatverandering tegen te gaan;
- ❖ duurzame mobiliteit.

⁸ Rijksoverheid, 2024, [website](#)

Energie

In de duurzaamheidsvisie schetsen we een beeld van de duurzame gemeente die we in 2040 willen zijn: bijna aardgasvrij, 75% circulair, bestand tegen de negatieve gevolgen van klimaatverandering en de mobiliteit is grotendeels fossielvrij. In het energieprogramma Gennep zijn we deze ambities aan het uitwerken in concrete uitvoeringsplannen. Voor wat betreft woningbouw en verduurzaming van bestaande bouw maken we onderscheid tussen nieuwbouw en bestaande bouw. De duurzaamheidseisen voor nieuwbouw zijn in de afgelopen jaren steeds strenger geworden; zo worden nieuwe woningen tegenwoordig standaard aardgasvrij gebouwd en geldt sinds begin 2021 de BENG-norm, die bepaalde minimumeisen stelt aan de energiezuinigheid en duurzame opwek van woningen. We verwachten dat de bouwnormen op het gebied van circulair bouwen de komende jaren ook aangescherpt zullen worden. Ook biedt de Omgevingswet nieuwe mogelijkheden om circulair bouwen te bevorderen. Als gemeente zullen we onderzoeken hoe we deze juridische instrumenten kunnen benutten om de bevordering van duurzamer bouwen in de toekomst te ondersteunen.

In de Transitievisie Warmte Bergen, Gennep en Mook en Middelaar beschrijven we in grote lijnen hoe we de komende jaren aan de slag gaan met het aardgasvrij maken van de bestaande woningvoorraad. De focus zal liggen op woningisolatie. Als gemeente werken we hierin samen met woningcorporaties, het Energieloket Gennep, dorps- en wijkraden en andere partners.

Klimaatadaptatie en biodiversiteit

In 2040 is Gennep bestand tegen de negatieve gevolgen van klimaatverandering zoals hitte, droogte, hoogwater en wateroverlast. Wij zijn verantwoordelijk voor een gezonde, veilige leefomgeving en werken waar mogelijk samen met inwoners, ondernemers, organisaties en belangenpartijen voor een klimaatrobuuste leefomgeving in 2040.⁹

Wij gaan het groen binnen de gemeente Gennep versterken, de belevingswaarde vergroten en het groen beter benutten voor zowel mens en dier. In lijn met het gemeentelijke Groenbeleidsplan 2021-2031 streven we ernaar om in nieuwbouw- en renovatieprojecten het bestaande openbare groennetwerk binnen de gemeente in stand te houden en waar mogelijk de groene structuren en waarden te versterken. Hierbij bieden wij ruimte voor meer biodiversiteit en ecologisch herstel. Daartoe hanteren we de uitgangspunten uit het Groenbeleidsplan.

5.3 WAT GAAN WE DOEN?

Beperking energieverbruik, duurzame energieopwekking

In 2024 stellen we een uitvoeringsplan aardgasvrij wonen op, waarin we beschrijven welke acties we de komende jaren gaan ondernemen om de warmtetransitie in Gennep te versnellen. Onderdeel van dit plan is de lokale uitwerking van het Nationaal Isolatieprogramma. Met de rijksmiddelen die we hiervoor hebben ontvangen gaan we komende jaren aan de slag met het isoleren van woningen met 'lage' energielabels. Dit doen we door eigenaren te adviseren en financieel te ondersteunen. Inwoners met een laag inkomen kunnen rekenen op een hogere financiële bijdrage. Bij het uitvoeren van de maatregelen houden we rekening met de Wet Natuurbescherming.

Om de gemeentelijke voetafdruk verder te verkleinen onderzoeken we op welke wijze we duurzame nieuwbouw in Gennep kunnen bevorderen. Afhankelijk van de resultaten van dit onderzoek nemen we normen voor circulair en klimaatneutraal bouwen op in het Omgevingsplan.

⁹ Duurzaamheidsvisie 2040, [website](#)

Circulariteit

In 2024 gaan we onderzoeken op welke wijze we bij nieuwbouw- en renovatieprojecten het hergebruik van materialen en gebruik van afbreekbare en verantwoord geproduceerde materialen kunnen stimuleren. Hierin trekken we samen op met de woningcorporaties.

Klimaatbestendig en natuurinclusief bouwen

We gaan regenwater afkoppelen van het riool. We leggen gescheiden rioolstelsels aan, zodat het regenwater lokaal in de bodem infiltreert. We stimuleren particulieren door middel van een subsidie. Dit maakt ons weerbaar tegen droogte en wateroverlast.¹⁰

We stimuleren particulieren binnen onze gemeente door informatie en advies over afkoppelen van regenwater en een klimaatrobuuste inrichting van eigen terreinen door de inzet van een afkoppelexpert en project Waterklaar. Goed gebruik van regenwater helpt tegen droogte en voorkomt onnodig gebruik van drinkwater.¹¹



We bouwen samen met de basisscholen in Gemeente Gennep aan de GroenBlauwe Revolutie Schoolpleinen. Dit is een project dat samenwerkt met de onderwijzers en leerlingen aan een klimaatvriendelijk schoolplein en het verzorgen van klimaatlessen.¹² We benutten bovendien subsidies van het rijk en de provincie voor het realiseren van een klimaatrobuuste inrichting van de openbare ruimte.

Bovendien wijzen we op het belang van vergroenen in de hele gemeente. Dit doen we onder andere door aan te sluiten bij stichting Steenbreek¹³. Deze stichting is een landelijke kennis- en netwerkorganisatie die onze gemeente ondersteuning biedt bij het duurzaam vergroenen van onze leefomgeving. Met meer groen, zorgen we voor een omgeving die gezondheid stimuleert. Met meer

¹⁰ GRP Gennep, 2024, [website](#)

¹¹ Waterklaar, 2024, [website](#)

¹² GBRS, 2024, [website](#)

¹³ Steenbreek, 2024, [website](#)

groen in je omgeving wordt het minder heet in de zomer en neemt de noodzaak om elektrisch te koelen af. Dit doen we onder andere door:

- ❖ het maken van prestatieafspraken met woningcorporaties over klimaat en vergroening;
- ❖ het organiseren van de week van de groene tuin;
- ❖ het ondersteunen van geveltuintjes in de gemeente¹⁴;
- ❖ te toetsen op wettelijke normen voor natuurinclusief bouwen bij nieuwbouwprojecten.

Tot slot benut de gemeente Gennep mogelijkheden om de publieke ruimte klimaatbestendig in te richten. Bij (her)inrichting zijn hoeveelheid en type groen aandachtspunten bij het te maken plan. Hierbij houden we rekening met verharding en riolering, zodat een integraal systeem ontstaat waarmee water vastgehouden wordt en indien nodig afgevoerd.¹⁵

Duurzame mobiliteit

We vragen bouwpartijen en woningcorporaties rekening te houden met oplaadmogelijkheden voor elektrisch rijden. Ook streven we naar een fietsvriendelijke inrichting van wijken.

¹⁴ Uitvoeringsprogramma 2024 Steenbreek, [website](#)

¹⁵ Groenbeleidsplan Groener Gennep, 2024, [website](#)



6 Wonen-zorg-welzijn

De landelijke Taskforce Wonen en Zorg ziet de noodzaak dat iedere gemeente een woonzorgvisie opstelt. Dit stelt gemeenten in staat om ouderen en kwetsbare inwoners van passende woningen te voorzien. Geen eenvoudige opgave, gezien het woningtekort dat ook deze doelgroepen treft. In de komende jaren is er een grote behoefte aan woonvormen die zorg, ondersteuning en welzijnsvoorzieningen combineren, zodat mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Ook voor andere zorgdoelgroepen, zoals kwetsbare jongeren en mensen met een GGZ-problematiek, is er behoefte aan geschikte woningen. De gemeente Gennep werkt nauw samen met woningcorporaties, vastgoedeigenaren, zorgpartijen en welzijnsorganisaties, maar uiteraard ook met de inwoners zelf om geschikte woonvormen te ontwikkelen.

6.1 WAT ZIEN WE?

Ouderen

De gemeente Gennep is al relatief sterk vergrijsd. In 2022 was 25% van de bevolking ouder dan 65 jaar. In heel Nederland was dit slechts 20%. Het basisscenario laat zien dat de vergrijzing in de gemeente de komende jaren nog verder doorzet. Met name het aantal alleenstaanden en stellen ouder dan 65 jaar neemt toe (zie tabel 4.2). De vergrijzing en de extramuralisering van zorg voor alle doelgroepen stelt ons voor de nodige vraagstukken. Daarbij speelt ook de opgave om ondersteuning en zorg betaalbaar en uitvoerbaar te houden, rekening houdend met de krapte op de arbeidsmarkt in brede zin waaronder ook de professionele zorg.

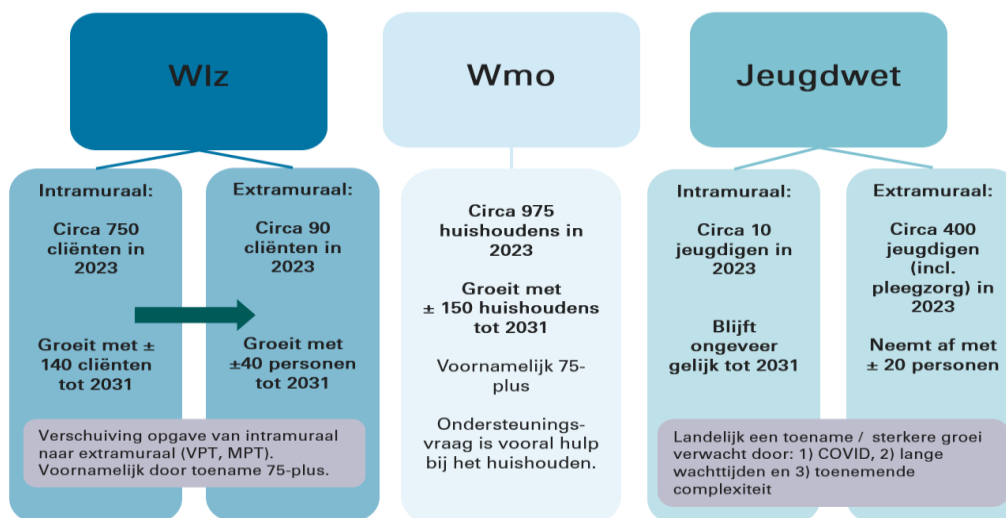
De prognose uit het onderzoek van de Stec Groep (2023) laat zien dat de doelgroep ouderen de komende jaren sterk in omvang zal toenemen in de gemeente Gennep. Deze doelgroep heeft relatief vaak behoefte aan zorg. We verwachten daardoor dat de komende jaren ook de vraag naar zorg vanuit de Wlz (+180 cliënten) en Wmo (+150 huishoudens) zal toenemen tot en met 2030. Door de verdere extramuralisering van de zorg, zoals ook in Rijksbeleid is opgenomen, zal deze zorg steeds vaker thuis geleverd moeten worden. Dit zorgt voor een forse nieuwbouwopgave aan nultredenwoningen en zorggeschikt geclusterd wonen en ook voor een aanpassingsopgave van de bestaande woningvoorraad.



LVB en GGZ

De focus ligt momenteel hoofdzakelijk op ouderen, maar de groep met licht verstandelijke beperkingen (LVB), verslaving en geestelijk gezondheidszorg aandoening (GGZ) of een combinatie daarvan is ook stevig vertegenwoordigd in onze gemeente. Deze doelgroepen hebben vaak prikkelarme woningen/woonomgevingen nodig om zonder of met minder overlast zelfstandig te blijven wonen.

Figuur 6.1: Zorgbehoefte tot en met 2030 in de gemeente Gennep samengevat



6.2 ONZE AMBITIE

Wij willen dat alle inwoners (ook met een ondersteunings- of zorgvraag) in een veilige en leefbare thuissituatie kunnen leven en met voorkeur op een plek waar zij een (sociale) binding mee hebben. Daarom moet er in iedere kern geschikte huisvesting zijn voor ouderen en ondersteunings- en zorgdoelgroepen. We willen een passend woningaanbod voor inwoners die langer thuis willen of moeten wonen in een 'gewone' woning, bijvoorbeeld geclusterde woonvormen en mantelzorgwoningen. Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is bijvoorbeeld een middel waarbij we deze woonvormen kunnen stimuleren. Overigens is daarbij ook altijd betrokkenheid van de gemeente en/of woningcorporatie een must. Een gezonde mix van jongeren en ouderen draagt bij aan sociaal-maatschappelijk welzijn en samenhang in wijken en kernen. Ook willen we mogelijkheden bieden voor uitstroom uit een intramurale voorziening naar een reguliere woonsituatie.

6.3 WAT GAAN WE DOEN?

Focus op levensloopbestendige- en nultredenwoningen

De aankomende tien tot twintig jaar is er een grote behoefte aan nultredenwoningen en woningen die geschikt zijn voor mensen met mobiliteitsbeperkingen, zowel grondgebonden levensloopbestendige woningen als appartementen met lift. Deze toevoegingen zijn noodzakelijk voor de doorstroming op de woningmarkt. Een woning die voor de hele levensloop passend is, is daarmee toekomstbestendig. Dit willen we realiseren door:

- ❖ onze inwoners actief bewust maken van de noodzaak om woningen levensloopgeschikt te (ver)bouwen, zodat ze dit als een essentiële investering gaan zien;
- ❖ ontwikkelaars te verplichten om levensloopbestendige- en nultredenwoningen te bouwen volgens de landelijke standaardregels (voorheen: Bouwbesluit). Daarnaast moedigen we hen aan om in

overleg met zorgbehoevenden deze woningen zodanig te realiseren dat ze voldoen aan hun behoeften. Hierdoor wordt de afhankelijkheid van zorgvoorzieningen (WMO) voor zorgbehoevenden verminderd.

Ook kleine woonvormen, die naast zorgbehoevenden ook goed jongeren en één- en tweepersoonshuishoudens kunnen huisvesten, zijn een geschikte toevoeging richting de toekomst. Deze zijn immers betaalbaarder (want kleiner) en geven invulling aan de trend van huishoudensverdunding (steeds kleinere huishoudens). Voor de getalsmatige richting baseren wij ons op de huishoudensontwikkeling van tabel 4.1 en 4.2.

Geclusterd en zorggeschikt wonen

Voor geschikte woningen voor mensen met een lichte, matige en zwaardere ondersteunings- en/of zorgvraag wordt de potentie gezien van geclusterd en zorggeschikt wonen. Met voorkeur gemixt georganiseerd waar mensen met een zorgvraag en geen tot lichte zorgvraag in elkaars nabijheid wonen waardoor ze elkaar kunnen ondersteunen. Dit kan ook een mix zijn van jongeren en ouderen. Zo ontstaat er een organische overloop van informele en formele zorg. De formele zorg wordt pas ingevlogen als het echt nodig is. Een organische overloop kan alleen ontstaan als er sociale cohesie bij bewoners van een geclusterde woonvorm aanwezig is. Dit moet groeien vanuit de inwoners. We gaan daarom in gesprek met inwoners, initiatiefnemers en dorpsondersteuners om dergelijke woonvormen mogelijk te maken.

Woonzorgtafels

De band tussen organisaties binnen wonen, zorg en ondersteuning in de gemeente Gennep is sterk. Alle stakeholders zijn het hier unaniem over eens. Men kent elkaar en weet elkaar te vinden. Het is onze ambitie om in die gezamenlijkheid met deze organisaties ontwikkelingen en uitdagingen te blijven bespreken. Bijvoorbeeld met terugkerende Woonzorgtafels. De invulling van de Woonzorgtafels kan in de vorm van een open gesprek of de behandeling van thema's. Om deze reden gaan we de aankomende jaren Woonzorgtafels organiseren waarin we verschillende thema's bespreken met onze ketenpartners en andere initiatiefnemers. Tijdens deze bijeenkomsten voeren we graag het gesprek over nieuwe woonzorginitiatieven waarbij we met name oog hebben voor gemixte woonvormen.

Voorzieningen op korte afstand

Een andere randvoorwaarde is dat er voldoende voorzieningen in de nabijheid zijn (liefst op maximaal 500 meter afstand). We hanteren daarbij onze kaart (zie Woonzorgbehoefteonderzoek gemeente Gennep paragraaf 6.5) waarop clustering van voorzieningen staat aangegeven. Momenteel zijn de meeste voorzieningen vooral geclusterd in de kern 'Gennep'. Geclusterde woonvormen nabij of in Gennep zijn op dit moment in ieder geval passend. In andere kernen moet gekeken worden of het voorzieningenniveau voldoende aansluit, of dat voorzieningen op kleine schaal naar de geclusterde woonvormen kunnen komen. Dit kan in de vorm van nieuwe vaste voorzieningen, maar ook mobiel. Bijvoorbeeld een kapper die om de vijf weken langs komt en alle bewoners knipt. Ook is aandacht voor de beschik- en bereikbaarheid van eerstelijnszorg, denk bijvoorbeeld aan huisartsen. Deze eerstelijnszorg is nodig wanneer in de kernen geclusterde woonvormen gerealiseerd worden. Wat gaan we doen:

- ❖ We gaan met de dorps en wijkraden en met ondernemers van Gennep in gesprek om het voorzieningenniveau in de dorpen Ven-Zelderheide, Ottersum, Milsbeek en Heijen in de toekomst op acceptabel niveau te krijgen, zodat ook geclusterde woonvormen in deze kernen gerealiseerd kunnen worden.



7 Leefbare wijken en kernen

Wonen is een belangrijk deel van het welbevinden van mensen. De plek waar je woont, de wijk, de buurt, het dorp, vormt je meest nabije leefomgeving. Ons beleid op het gebied van de fysieke leefomgeving en het sociaal domein (OMO beleid) werkt via kernen en wijken door op de plek waar je woont. Een goede leefbaarheid vraagt juist ook om een goede afstemming van de fysieke en sociale inrichting.

7.1 WAT ZIEN WE?

In de gemeente Gennep is de vergrijzing en ontgroening aanzienlijk sterker dan op provinciaal en landelijk niveau. Het aantal ouderen met een zorgvraag groeit, er is een tekort aan zorgpersoneel en de druk op mantelzorgers neemt toe. Deze ontwikkeling zal zich de aankomende 20 jaar doorzetten. De gemeente Gennep zet met haar OMO beleid (Ontmoeten, Meedoen en Ondersteunen) fors in om de samenleving op alle fronten te vitaliseren en toekomstbestendig te houden. Dit doet zij door vanuit een integraal programma in te zetten op preventie (positieve gezondheid), inclusie en participatie. Elke wijk en elke kern heeft een eigen wijk- of dorpsraad die samen met de wijk- en dorpsondersteuners de activiteiten voor en met elkaar te organiseren om eventuele benodigde ondersteuning zo dichtbij mogelijk te organiseren. Vanuit deze visie op de samenleving is het dan ook volkomen logisch om wonen, zorg en welzijn met elkaar te verbinden.

Met het OMO-beleid streven we naar een vitale, inclusieve samenleving, waarin mensen naar elkaar omkijken, verantwoordelijkheid nemen, mee kunnen doen en zo prettig mogelijk leven. Ook geven we invulling aan het voorzieningenplan wat door inwoners, dorps-, wijkraden en verenigingen per kern is opgesteld. Daarin wordt aangegeven welke voorzieningen er nu zijn en waar in de toekomst behoefte aan is. De plannen zijn gericht op verbetering van de leefbaarheid.

7.2 ONZE AMBITIE

Het is onze ambitie om onze wijken en kernen zo gemengd en gevarieerd mogelijk te houden qua woningvoorraad en bevolkingssamenstelling. Er is plek voor jong en oud, gezinnen, stellen en alleenstaanden, rijk en arm, gezond en hulpbehoevend. Draagkrachtige en vitale buurten met een goede mix van bewoners en woningen en adequate ontmoetingsmogelijkheden, dragen bij aan het sociale welbevinden en sociale cohesie. Met ons aanbod aan gemeenschapsaccommodaties en buurthuizen streven we naar een evenwichtige spreiding ten behoeve van iedereen. Samen met de wijk- en dorpsraden ontwikkelen we gemeenschapsvoorzieningen in onze gemeente.

7.3 WAT GAAN WE DOEN?

[We voeren met OMO-beleid verder uit](#)

Als onderdeel van het OMO beleid wordt er gewerkt aan het creëren van algemene voorzieningen om inwoners in de eigen kracht te zetten. Gemeenschapsvoorzieningen hebben hier een faciliterende rol in.

[Zorgen voor een leefbare gemeente](#)

Eind 2024 zijn er in alle wijken en dorpen van onze gemeente gemeenschapsaccommodaties actief voor wat betreft de brede inzetbaarheid, zoals in hoofdstuk 7.1 en 7.2 genoemd. Bovendien hebben alle wijken en dorpen een actieve dorps- of wijkraad en dorps- en wijkondersteuners.



8 Samenwerken aan uitvoering

In het dynamische werkveld van het wonen is een goede samenwerking met inwoners en stakeholders belangrijk. Partijen en inwoners hebben elkaar nodig om uitvoering te geven aan deze visie, ieder vanuit zijn eigen taken en verantwoordelijkheden. Wij nemen hier als gemeente een verbindende rol in. De lokale kracht staat voor ons centraal.

8.1 BEOORDELING VIA TOETSINGSKADER WONEN

Voor het realiseren van onze beschreven ambities op wonen en wonen met zorg zijn we afhankelijk van onze stakeholders: woningcorporaties, projectontwikkelaars, zorgorganisaties én onze inwoners. We moeten deze uitvoering dus goed organiseren. In het kader van het 'proces dialoog ruimtelijke initiatieven gemeente Gennep' vindt een bredere ruimtelijke afweging plaats. Voor een beoordeling vanuit het vakgebied wonen gaan wij een toetsingskader ontwikkelen. Dit is een nadere uitwerking van deze woon(zorg)visie. Woningbouwplannen worden getoetst op basis van een duidelijk overzicht van ruimtelijke en volkshuisvestelijke aspecten en behoeften. Dit toetsingskader geeft meer inzicht in hoe plannen binnen de gemeente beoordeeld worden.

8.2 PRESTATIEAFSPRAKEN MET WONINGCORPORATIES EN HUURDERSORGANISATIES

Op basis van deze Woon(zorg)visie en de visie van de woningcorporaties (Destion en Mooiland) en hun huurdersorganisaties, maken we tripartite prestatieafspraken¹⁶ over de inzet en rollen die nodig zijn om de ambities te verwezenlijken. Om wederkerige afspraken te maken, verduidelijken wij als gemeente welke bijdragen wij leveren aan de samenwerking voor goed wonen in onze gemeente. We blijven verder actief in overleg met onze woningcorporaties, zowel ambtelijk als bestuurlijk.

8.3 MONITORING, EVALUATIE EN ACTUALISATIE

We leven in dynamische tijden. De woningmarkt en maatschappelijke ontwikkelingen staan de komende jaren beslist niet stil. De gevolgen van de Coronacrisis op langere termijn zijn voorsnog niet helder. We willen zorgen voor voldoende flexibiliteit en voortdurende monitoring van de Woon(zorg)visie om kansen te benutten en in te kunnen spelen op nieuwe urgente opgaven.

Willen we met de snelle veranderingen meebewegen, dan is een goede en praktische monitoring van de (markt)ontwikkelingen van belang. Met onze hoge ambitie om woningbouw uit te breiden en te versnellen is het van belang om zicht te houden op de actuele marktvrage en op een aantal indicatoren (leegstand, waardeontwikkeling, slaagkansen, voortgang bouwproductie). Het is cruciaal dit goed te monitoren zodat er bijgestuurd kan worden in bijvoorbeeld omvang en snelheid van de nieuwbouw.

Jaarlijks bespreken we de stand van zaken van de Woon(zorg)visie met onze stakeholders en koppelen dit één keer per jaar actief terug naar de gemeenteraad via een raadsinformatiebijeenkomst. We herijken de kwantitatieve en kwalitatieve uitgangspunten indien nodig. We stellen de Woon(zorg)visie na 2 jaar bij, of eerder als dat nodig is. Een integrale herziening of actualisatie van de Woon(zorg)visie vindt plaats wanneer daar op basis van voortschrijdende inzichten noodzaak toe is.

¹⁶ Prestatieafspraken, 2023, [website](#)

8.4 UITVOERINGSPROGRAMMA

Voor de uitvoering van deze Woon(zorg)visie hebben we een uitvoeringsprogramma opgesteld. Het programma beslaat acties voor de eerste twee jaar of het zijn acties die doorlopend zijn. Met het uitvoeringsprogramma wordt zichtbaar wat we gaan doen, wat de doelen zijn en welke resultaten we nastreven. Meer informatie is te vinden in bijlage 1.

Bijlage 1 Uitvoeringsprogramma

In de Woon(zorg)visie zijn per thema een aantal acties opgenomen onder de titel 'Wat gaan we doen'. In het uitvoeringsprogramma zijn de acties voor de eerstkomende jaren concreet uitgewerkt naar:

- ❖ Wat gaan we doen;
- ❖ Wie zijn de betrokkenen;
- ❖ Hoe draagt het bij;
- ❖ Wat is de planning.

Het Uitvoeringsprogramma is een 'spoorboekje' voor het blijven werken aan de Woon(zorg)visie en de acties die daarin staan benoemd.

Leeswijzer

In deze bijlage is het uitvoeringsprogramma op hoofdlijnen uitgewerkt. Per thema staan acties die wij moeten treffen om onze ambities te halen. Hierbij maken we onderscheid tussen bestaande acties die we voortzetten en nieuwe acties die in de afgelopen periode zijn ontstaan. We geven per actie aan welke organisaties betrokken zijn bij de uitvoering. De organisatie die vetgedrukt staat, neemt het voortouw bij de uitvoering van de actie. Daarnaast leggen we uit aan welke opgave de actie bijdraagt. Tot slot bespreken we de planning, aangezien we niet alle acties tegelijkertijd kunnen uitvoeren.

Toelichting organisaties

R = Regio Noord-Limburg

G = Gemeente

I = Inwoners(organisaties)

C = Woningcorporaties

B = Basisscholen

H = Huurdersraad/vereniging

O = Ontwikkelaars

Z = Zorgaanbieders

W = Welzijnsorganisaties

WG = Werkgevers

	Wat we gaan doen	Wie is betrokken	Hoe draagt het bij	Planning
	Thema 1: voldoende en juiste woningen (Hoofdstuk 4)			
1	We gaan inwoners actief bewust maken van noodzakelijke investeringen in de eigen woning (verduurzaming, levensloopgeschikt maken). Ook maken we prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties die gericht zijn op transformatie van de bestaande huurvoorraad, duurzaamheid en levensloopbestendigheid.	G, C, H, I	Het beter benutten van de bestaande woningvoorraad draagt bij aan het realiseren van de woningbouwopgave.	Doorlopend
2	We onderzoeken in samenwerking met de corporaties de mogelijkheden om doorstroming te bevorderen.	G, C, H	Het bevorderen van doorstroming op de woningmarkt	2024 - 2025
3	Door middel van de pilot VAB (Vrijkomende Agrarische Bebouwing), gaan we sturen op transformatie in het buitengebied, bijvoorbeeld door stallen te slopen en daarvoor in plaats woningen te realiseren.	G	Door het hergebruiken van vrijkomende agrarische bebouwing kan de ruimtelijke kwaliteit van het platteland verbeterd worden. Dit voorkomt verpaupering en draagt bij aan het behoud en de verbetering van de leefbaarheid van het buitengebied.	Doorlopend
4	We gaan de mogelijkheden voor woningsplitsingsbeleid onderzoeken.	G	Meer betaalbare woningen binnen de bestaande woningvoorraad.	Q1 – Q4 2025
5	We zetten in op uitbreiding van onze woningvoorraad met 800 woningen tot 2030 waarbij we rekening houden met 30% overprogrammering.	O, C, G	Invullen kwantitatieve woningbehoefte	Nu t/m 2030
6	We sturen op toevoeging van de juiste woningen: accent op goedkope/ betaalbare koop, levensloopbestendige huur-/koopappartementen, grondgebonden huurwoningen en woonvormen als patiowoningen, bungalows/hofwoningen en flexibele woonconcepten.	G	Invullen kwalitatieve woningbehoefte	Doorlopend
7	We geven uitvoering aan onze huisvestingsvisie internationale werknemers zodat er meer woningen voor internationale werknemers gerealiseerd kunnen worden.	G, WG, O, C	Voldoende woonegelegenheden voor internationale werknemers	Doorlopend
8	We onderzoeken de mogelijkheden voor het realiseren van tijdelijke woningen.	G, C, O	Het biedt een oplossing voor mensen die snel huisvesting nodig hebben	Actueel, maar onderzoek blijft doorlopend zolang daar behoefte naar is

9	We stellen op regionaal niveau (Noord-Limburg) een huisvestingsverordening op.	R, G, C, H	Een evenwichtige verdeling van de sociale woningvoorraad	Gereed Q4 2024
10	We houden de ontwikkelingen m.b.t. betaalbaarheid in de gaten en onderzoeken indien noodzakelijk de instrumenten om (nieuwe) koopwoningen betaalbaarder te maken via de inzet van een of meerdere koopconstructies (zoals KoopGarant, KoopStart, Huurkoop, etc.).	G, O	Voldoende betaalbare woningen voor starters	Doorlopend
Thema 2: Duurzame woningvoorraad (Hoofdstuk 5)				
1	Gemeentelijk uitvoeringsplan aardgasvrij wonen (inclusief lokale uitwerking Nationaal Isolatieprogramma, soortenmanagementplan, wijkaanpak).	G, C	Aardgasvrij maken woningvoorraad, reduceren energieverbruik	2024 - 2030
2	Ondersteuning en uitbouw Energieloket Genep	G, I	Aardgasvrij maken woningvoorraad, reduceren energieverbruik door inwoners te adviseren en inzicht te verschaffen in energieverbruik	Doorlopend
3	Duurzame nieuwbouw	O, C, G	Energiezuinig en circulair bouwen draagt bij aan energiezuinig wonen en reductie grondstoffenverbruik	Doorlopend
4	Afwegingskader grondgebonden particuliere opwek	G	Lokale energieopwekking, energievoorziening woningen en bedrijven buitengebied	Q3 2024 – Q1 2025
6	Aanleggen gescheiden rioolstelsel en aansluiten van woningen.	G, C	Weerbaarheid tegen droogte	Planning GRP
7	Afkoppelen regenwater particulier terrein	G, C	Weerbaarheid tegen droogte	Doorlopend
8	Informeren en adviseren over klimaatadaptatief wonen	G, C, I	Klimaatrobuust inrichten/aanpassen van tuinen en woningen	Doorlopend
9	Aanleggen Groenblauwe schoolpleinen	B, G	Gezonde en klimaatrobuuste omgeving	Q4 2024
10	Benutten subsidies klimaatrobuuste en groene openbare ruimte	G	Gezonde en klimaatrobuuste omgeving	Doorlopend
11	Uitvoeren en doorontwikkelen van prestatieafspraken m.b.t. duurzaamheid	C, G, H	Versnelling verduurzaming huurwoningen door betere afstemming gemeente en corporaties. Gezonde, groene en	2024 - e.v.

			klimaatrobuuste woningen, tuinen en openbare ruimte.	
	Thema 3: Wonen-Zorg-Welzijn (Hoofdstuk 6)			
1	We organiseren Woonzorgtafels voor inwoners, initiatiefnemers, dorpsondersteuners, wijkverbinders, projectontwikkelaars, woningcorporaties en zorgpartijen om verschillende thema's op het gebied van wonen zorg te bespreken.	G, I, C, H, O, Z, W	Voldoende initiatieven om zowel levensloopbestendige (nultredenwoningen) als gemengde en of geclusterde woonvormen te realiseren.	Periodiek, maar wel doorlopend
2	We gaan met dorpsraden en wijkraden in gesprek om te kijken op welke manier we het voorzieningenniveau op peil kunnen brengen en houden in elke wijk en dorpskern.	G, I, H	Voldoende voorzieningen in elke wijk en elk dorp om met name ook voor ouderen de woonomgeving leefbaar te houden.	Periodiek, maar wel Doorlopend
	Thema 4: Leefbare kernen en wijken (hoofdstuk 7)			
1	We gaan in 2024 in gesprek met de dorps- en wijkraden en dorps- en wijkondersteuners om ervoor te zorgen dat de wijk- en dorpsaccommodaties (gemeenschapsruimten) zo breed mogelijk worden benut.	G, I, H	Voldoende activiteiten (divers en veelvuldig) om zo veel mogelijk inwoners in de gelegenheid te stellen voor henzelf en voor anderen een plezierige dag invulling te organiseren.	Periodiek, maar wel Doorlopend
	Thema 5: Samenwerking aan uitvoering (hoofdstuk 8)			
1	We gaan woningbouwplannen beoordelen via een toetsingskader wonen. Dit werken we verder uit en passen we toe bij nieuwe initiatieven.	G	Het biedt een duidelijk overzicht van hoe plannen op het gebied van wonen binnen de gemeente beoordeeld worden.	Afhankelijk van het collegebesluit over het al dan niet opstellen van het ontwikkelkader 'Ruimte voor Groei' (ook wel bekend als de structuurvisie), zal dit een belangrijk onderdeel vormen van het toetsingskader. Bij een positief besluit zal het toetsingskader gelijktijdig met het ontwikkelkader worden opgesteld. Bij negatief besluit van college is het streven om het toetsingskader in Q3 2025 gereed te hebben.
2	Het opstellen, evalueren en actualiseren van de gezamenlijke prestatieafspraken.	C, G, H	Alle opgaven rondom de huidige- en nieuwe sociale huurwoningvoorraad en huisvesting van	Periodiek, maar wel doorlopend

			verschillende doelgroepen.	
3	Monitoring, evaluatie en actualisatie van de Woon(zorg)visie.	G, C, H, O, Z, W	Om de woningmarkt- en maatschappelijke ontwikkelingen te blijven vertalen naar beleid.	Jaarlijks monitoren: Q3 2025 Evaluatie/actualisatie indien noodzakelijk
4	Opstellen communicatieplan	G, C, H, W, Z, I	Betere afstemming, samenwerking en uitvoering tussen de gemeente en stakeholders.	Q4 2024 – Q1 2025

Bijlage 2 Woonzorgbehoefteonderzoek

Het woonzorgbehoefteonderzoek en de daarbij horende bijlagen van Stec Groep zijn apart bijgevoegd.

Bijlage 3 Begrippenlijst

Prestatieafspraken - Woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties maken afspraken met elkaar over de bijdragen van partijen aan de uitvoering van de Woon(zorg)visie, met respect voor taken en verantwoordelijkheden. Het maken van prestatieafspraken is gereguleerd in de Woningwet.

Publiek-private-samenwerking - Samenwerking tussen overheidsinstanties (publiek) en particuliere bedrijven of organisaties (privé) om gemeenschappelijke doelen te bereiken, zoals het verbeteren van woonvoorzieningen.

Leefbaarheid – De kwaliteit van een woonomgeving, met aandacht voor aspecten zoals veiligheid, voorzieningen en sociale samenhang.

Transformatie van de bestaande woningvoorraad – Het proces van het aanpassen of herbestemmen van bestaande woningen om beter te voldoen aan nieuwe behoeften, zoals verduurzaming.

Verduurzaming – Het proces van het verminderen van de impact op het milieu door het gebruik van hernieuwbare energiebronnen, energie-efficiënte technologieën en het verminderen van afval en vervuiling.

Energievraagstuk – Problemen en uitdagingen met betrekking tot de beschikbaarheid, distributie en duurzaamheid van energiebronnen.

Omgevingswet – Een wet gaat over de ruimte waarin mensen wonen, werken en ontspannen. Deze nieuwe wet voegt oude wetten samen en bevat regels voor wat er buiten te zien, horen en ruiken is. Een vergunning aanvraag voor een nieuw plan of idee kan in het nieuwe digitale Omgevingsloket.

Wooncarrière – Dit verwijst naar het proces waarbij mensen doorstromen naar verschillende soorten woningen naarmate hun levensfase en behoeften veranderen.

Toekomstbestendig – Gericht op het ontwikkelen of plannen van woningen die duurzaam en geschikt zijn voor toekomstige behoeften en omstandigheden.

Woonsegmenten – Specifieke categorieën of types van woningen, zoals seniorenwoningen, gezinswoningen, sociale huurwoningen, enzovoort.

Stakeholders – Belanghebbenden of partijen die direct of indirect betrokken zijn bij het woonbeleid, zoals woningcorporaties, ontwikkelaars, bewoners, enzovoort.

Woon-zorgcombinaties – Woningen of woonvormen die zowel geschikt zijn voor wonen als voor zorgbehoeften, bijvoorbeeld wooncomplexen met zorgfaciliteiten.

Demografische ontwikkelingen – Veranderingen in de samenstelling en kenmerken van de bevolking, zoals vergrijzing (toename van ouderen) of migratiepatronen.

Woonklimaat

Algemene aanduiding voor de levensomstandigheden waaronder het wonen plaatsvindt.

Woningvoorraad - De totale hoeveelheid woningen die beschikbaar is in een bepaald gebied, vaak onderverdeeld naar eigendom (zoals koopwoningen, huurwoningen van woningcorporaties, particuliere huurwoningen).

Levensloopbestendigheid - Een eigenschap van woningen die aangeeft dat ze geschikt zijn voor bewoning gedurende verschillende levensfasen, inclusief ouder worden en eventuele fysieke beperkingen.

Sociale huurvoorraad - Woningen die verhuurd worden aan mensen met lagere inkomens, waarvan de huurprijs door de overheid wordt gereguleerd.

Kwantitatieve woningbehoefte - De kwantitatieve woningbehoefte kijkt aan de hand van de demografische ontwikkelingen (prognoses) hoeveel woningen er gebouwd moeten worden om in de toekomstige behoefte te voorzien.

Kwalitatieve woningbehoefte - De kwalitatieve woningbehoefte kijkt naar de behoefte aan typen woningen: huur/koop, prijsklassen, grondgebonden of appartementen, et cetera.

WOZ-waarde - De WOZ-waarde (Waardering Onroerende Zaken) is de geschatte marktwaarde van een woning zoals vastgesteld door de gemeente voor de berekening van belastingen.

Starters - Iemand die voor het eerst de woningmarkt betreedt. Koopstarters zijn huishoudens die voor het eerst een woning koopt.

Internationale werknemers - Een persoon die naar een ander land migreert met het doel om daar te gaan werken.

Short-stay migratie - Internationale werknemers die kortstondig (minder dan 4 maanden) in Nederland verblijven (de seizoenarbeider, die daarna weer terug naar het thuisland gaat).

Statushouders - Mensen die een verblijfsvergunning hebben gekregen als vluchteling in Nederland.

Migratietrend - Een patroon of voorspelling van migratiebewegingen van mensen van het ene naar het andere gebied.

Plancapaciteit - Het geeft een indicatie van de capaciteit in woningbouwplannen die er op dit moment zijn. Plannen kunnen veranderen, niet doorgaan of er kunnen nieuwbouwplannen bijkomen.

Planuitval - Vertraging of het niet doorgaan van geplande bouwprojecten.

Nultredenwoningen - woningen die geschikt zijn voor mensen met mobiliteitsbeperkingen. Dit kunnen zowel grondgebonden levensloopbestendige woningen zijn als appartementen met lift.

Verkoop onder erfpacht - Als iemand een huis koopt met erfpacht, wordt diegene geen eigenaar van de grond. De grond en de woning die daarop staan blijven eigendom van derden, bijvoorbeeld van de gemeente, een particulier of Staatsbosbeheer. Wat diegene koopt, is het recht van erfpacht: het recht om de grond en de woning die erop staat te gebruiken.

Koopgarant - Koopgarant is een regeling die ervoor zorgt dat starters makkelijker hun eerste huis kunnen kopen. De verkoper, meestal een woningcorporatie of projectontwikkelaar, geeft een koper korting op een huis onder bepaalde voorwaarden.

Duokoop - Met Duokoop koopt iemand samen met DNGB Fonds een woning. DNGB (voorheen de Nationale Grondbank) koopt de grond en diegene huurt die grond vervolgens van DNGB in een eeuwigdurende erfpachtovereenkomst.

Kooplater - Woning die iemand in eerste instantie huurt en desgewenst op een later moment koopt.

Duurzame woningvoorraad - Woningen die zijn ontworpen of aangepast met het oog op milieuvriendelijkheid en energie-efficiëntie, vaak gericht op het minimaliseren van CO₂-uitstoot en het gebruik van hernieuwbare energiebronnen.

CO₂-uitstoot - De hoeveelheid kooldioxide die wordt uitgestoten door menselijke activiteiten, zoals verbranding van fossiele brandstoffen, wat bijdraagt aan klimaatverandering.

Fossielvrije energievoorziening - Een energievoorziening die geen gebruik maakt van fossiele brandstoffen, zoals aardgas, kolen of olie.

Klimaatadaptatie - Maatregelen om samenlevingen en ecosystemen beter bestand te maken tegen de nadelige effecten van klimaatverandering, zoals hittegolven, overstromingen en droogte.

Energieprestatie - De mate waarin een woning of gebouw energiezuinig is, vaak gemeten aan de hand van een energielabel of energie-index.

Aardgasvrij wonen - Wonen zonder het gebruik van aardgas als energiebron, vaak door over te schakelen naar alternatieve verwarmings- en energieopwekkingssystemen.

Warmtenet - Een systeem dat warmte levert aan gebouwen door middel van een netwerk van geïsoleerde leidingen, meestal afkomstig van een centrale bron zoals een warmtekrachtcentrale of geothermische bron.

Circulair bouwen - Een benadering van bouwen waarbij materialen worden hergebruikt en afval wordt geminimaliseerd, met als doel een gesloten kringloop van grondstoffen te creëren.

Klimaatbestendigheid - De mate waarin een gebouw, infrastructuur of gemeenschap bestand is tegen de veranderende omstandigheden en extremen die gepaard gaan met klimaatverandering.

Natuurinclusief bouwen - Het ontwerpen en bouwen van gebouwen en infrastructuur die de biodiversiteit bevorderen en de natuurlijke omgeving ondersteunen.

Duurzame mobiliteit - Duurzame mobiliteit gaat over de uitdaging een evenwicht te bereiken tussen bereikbaarheid, economie, leefmilieu en klimaat. Hierbij zijn de sectoren milieu, economie en verkeer nauw betrokken.

Biodiversiteit - Biodiversiteit is een term die we gebruiken om de rijkdom van de natuur aan te duiden. Het gaat om de grote verscheidenheid aan dieren, planten, habitats en genen. Biodiversiteit zorgt door

de interactie met omgevingsfactoren voor ecosystemen waarin organismen kunnen leven, zoals bijvoorbeeld de mens.

Ecologisch herstel - Men spreekt van ecologisch herstel als geprobeerd wordt de door menselijke invloed sterk aangetaste biotopen, ecotopen en landschapselementen te herstellen door middel van voornamelijk ingrepen in de abiotische factoren.

Fysieke leefomgeving - De materiële aspecten van de omgeving waarin mensen leven, zoals gebouwen, straten, en natuurlijke elementen.

Ontgroening – Het afnemen van het aandeel jongeren in de bevolking als gevolg van een afname van het geboortecijfer, vaak door het aflopen van een geboortegolf.

Geclusterde woonvormen- Woningen in een woonvorm met 10 of meer wooneenheden en met een welzijnsvoorziening (ontmoetingsplek) in de directe omgeving. Bijvoorbeeld seniorenwoningen, aanleunwoningen, hofjeswoningen.

Intramurale voorziening - Een intramurale voorziening is bedoeld voor patiënten of cliënten die niet langer thuis, in hun eigen omgeving, kunnen wonen maar verzorgd moeten worden in een zorginstelling, zoals een ziekenhuis, verpleeghuis, verzorgingshuis, een psychiatrische kliniek of een instelling voor verstandelijk gehandicapten.

Extramuralisering - Extramuralisering is het streven om buiten de muren van een intramurale instelling gelijkwaardige zorg te bieden, bijvoorbeeld in de eigen woning.

Mantelzorgwoning - Een mantelzorgwoning is een zelfstandige woning op het terrein van je eigen huis. Deze woning is bedoeld voor degene die je verzorgt. Maar je kunt ook zelf in een mantelzorgwoning wonen.

Bungalows - Vrijstaande woning die uit één verdieping bestaat. Alle ruimtes bevinden zich op de begane grond.

Hofwoningen - De naam hof (letterlijke betekenis: tuin) heeft te maken met de ruimtelijke organisatie: een verzameling huisjes rond een gemeenschappelijk binnentuin. In deze opzet staan 'nabuurschap', tegengaan vereenzaming, levensloopbestendig, langer zelfstandig wonen en wonen in een aantrekkelijke woonomgeving centraal.

Eengezinswoningen - Een eengezinswoning is een woning bedoeld is voor bewoning door één gezin of huishouden. Voorbeelden van en eengezinswoningen zijn rijtjeshuizen, vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen. Een eengezinswoning is altijd een zelfstandige woonruimte. Dat betekent dat alleen de bewoner(s) het gebruiksrecht heeft over alle voorzieningen in de woning.

Sociaal domein - Het gebied van maatschappelijke activiteiten en diensten gericht op het welzijn en de sociale relaties van mensen.

Inclusieve samenleving - Een samenleving waarin alle individuen volledig deelnemen en gelijke kansen hebben.

Vitale buurten - Levendige en energieke gemeenschappen waarin mensen actief betrokken zijn.

Draagkrachtige buurten - Buurten met voldoende middelen en capaciteit om gemeenschappelijke doelen te bereiken.

Uitvoeringsprogramma - Een plan of schema dat specificeert hoe een strategie of visie wordt geïmplementeerd.

