



## **Bestemmingsplan woonzorghuis Manresa en betaalbare zorg (raadsvoorstel 2022-62).**

In de oordeelsvormende raadsbijeenkomst van 14 december 2022 is de vraag gesteld naar de mogelijkheid om in het bestemmingsplan te regelen dat een bepaald percentage van de aangeboden zorg in de te bouwen zorgappartementen geborgen blijft voor mensen met een lager inkomen. Hierover het volgende.

Op dit moment kunnen gemeenten in een bestemmingsplan vastleggen hoe gronden gebruikt en bebouwd mogen worden. Een goede ruimtelijke ordening (ruimtelijk relevantie) is het gangbare criterium om regels in het bestemmingsplan te kunnen opnemen. Zo kan de gemeente door het toekennen van een (woon)bestemming aan gronden sturen op een bepaalde bestemming.

De Wet ruimtelijke ordening biedt gemeenten de mogelijkheid om in een bestemmingsplan vast te leggen welk aandeel van de woningen binnen aangewezen gebieden in een bepaalde woningbouwcategorie moeten vallen. Hierbij hebben ze keuze uit diverse categorieën: sociale huurwoningen, geliberaliseerde huurwoningen voor middenhuur, sociale koopwoningen en percelen voor particulier opdrachtgeverschap (vrije kavels). Gemeenten mogen uitsluitend percentages gerelateerd aan het plangebied in een bestemmingsplan opnemen.

Om vervolgens in de categorie sociale huur en sociale koop de beoogde doelgroep en instandhoudingstermijn vast te stellen is echter een doelgroepenverordening nodig.

De gemeenten moet dan omschrijven voor welke doelgroepen deze woningen bestemd zijn. Dit wordt veelal aan de hand van inkomensgrenzen gedaan.

De doelgroepenverordening geldt aanvullend op het bestemmingsplan. Met de verordening heeft de gemeente een middel om woningen die voor deze doelgroepen (zoals mensen met een lager inkomen) op de markt komen ook voor deze doelgroepen beschikbaar te houden.

Venlo heeft echter géén doelgroepenverordening. Daardoor is het niet mogelijk om voor een specifieke doelgroep, in dit geval inwoners met een laag inkomen, regels op te nemen in het bestemmingsplan. Daarvoor is dus een koppeling nodig met een doelgroepenverordening.

Het initiatief woonzorghuis Manresa betreft een 24-uurs woonzorgconcept. Vanwege deze 24-uurs zorgcomponent is er geen sprake van regulier wonen. Aan de locatie is dan ook een maatschappelijke bestemming toegekend.

Omdat bij dit bestemmingsplan geen sprake is van regulier wonen, maar van een maatschappelijke bestemming, is een differentiatie in een van de genoemde woningbouwcategorieën niet aan de orde.

Bovendien is naar ons inzicht een doelgroepenverordening niet gericht op 24-uurs zorgconcepten die onder de bestemming maatschappelijk vallen, zoals bij dit bestemmingsplan het geval is. Je hebt het dan niet over regulier wonen en de doelgroepenverordening is dan niet aan de orde. Bij woonzorginitiatieven waar geen sprake is van een maatschappelijke bestemming, maar van regulier wonen, zou de doelgroepenverordening wel een rol kunnen spelen.

Wellicht zouden nog andere instrumenten ingezet kunnen worden die verband houden met een bestemmingsplan, bijv. via een anterieure overeenkomst. Voor dit plan is er al een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer. Daarin zijn geen afspraken gemaakt

over specifieke doelgroepen (mensen met lagere inkomens). Omdat er een anterieure overeenkomst is gesloten is een exploitatieplan niet vereist omdat de kosten anderszins zijn verzekerd.

De conclusie is dat het op dit moment niet mogelijk is om in dit bestemmingsplan regels op te nemen om een bepaald percentage van de aangeboden zorg in de woonzorgappartementen te borgen voor mensen met een lager inkomen

*Toevoeging vanuit sociaal domein.*

Er is geconstateerd, enerzijds door voortschrijdend inzicht, anderzijds ook door diverse – landelijke – ontwikkelingen, dat het nodig is om een aantal zaken uit te zetten rondom wonen-zorg:

1. opstellen van een wegingskader voor nieuwe woonzorginitiatieven (reeds in voorbereiding), waarbij o.a. aandacht voor aansluiting van de behoefte aan zorg naar dit initiatief in de omgeving/wijk, eisen van kwaliteit en verbondenheid met de wijk, de betaalbaarheid in relatie tot de behoefte in de wijk. Alhoewel het wegingskader nog in voorbereiding is, worden nieuwe initiatieven die nu op de intaketafel komen, al op deze wijze gewogen.

2. Een proces met de corporaties, zorgaanbieders ouderen en zorgkantoor om te komen tot afspraken waar welke behoefte is en wie dit gezamenlijk gaat organiseren. Daarbij zullen we juist ook met corporaties goed kijken naar de sociale huur behoefte.

Dat betekent overigens niet een nieuwe visie, we hebben de Woon-zorgvisie en Fier op Venlo. Het vraagt meer om een tussenstand van aanbod en vraag op niveau van wijken en stadsdelen, en om een aansluiting te maken met het herziene rijksbeleid. Half januari is overleg met Companen gepland om te bezien hoe zij ons hierin kunnen ondersteunen.

19 december 2022

Team Wonen en Leven