WOONZORGVISIE STEIN 2023-2028

Dat maakt Stein voor mij …

“een goed thuis (voor iedereen)”



definitieveconcept versie 2817 september april 2023

Inhoud

Voorwoord 3
Inleiding 4
1. De basis van onze woonzorgvisie 6
2. Invloeden en ontwikkelingen 10
2.1. Factsheet demografie en bevolking 10
2.2. Factsheet leefomgeving 12
2.3. Factsheet woningmarkt en woonbehoefte 13
2.4. Factsheet trendontwikkelingen 16
2.5. Relevante wet en regelgeving 17
3. Wat willen we? 19
3.1. Vanuit het mensperspectief: 19
3.2. Vanuit het perspectief leefomgeving 19
3.3. Vanuit het perspectief wonen 22
3.4. Vanuit woonzorg perspectief 28
3.5. Andere doelgroepen 34
4. Hoe realiseren we onze ambities en actiepunten? 40
4.1. Onze strategie 40
4.2. Instrumenten 41
4.3. Monitoring 42
4.4. Financieel kader 43
Bijlage I: Woningbouwprogrammering 44
Bijlage II: Financieel overzicht 44
Bijlage III: Woningbehoefteonderzoek 49
Bijlage IV: Begrippenlijst 50

Voorwoord

PM

Het voorwoord wordt tekstueel opgesteld~~stellen~~ ism de afdeling communicatie, na het vaststellen van de WZV door de Raad.

……
……
……..

Inleiding

Aanleiding

In deze woonzorgvisie beschrijven we wat gemeente Stein voor ogen heeft op het gebied van wonen en op de zorg- en ondersteuningsbehoefte in relatie tot wonen. Tevens wordt aangegeven hoe wij daar samen met bewoners, woningcorporaties, zorgaanbieders en andere partners aan willen gaan werken. Zo vormt de woonzorgvisie onder meer de basis voor prestatieafspraken met woningcorporaties, zorgaanbieders en huurdersorganisaties.
Deze woonzorgvisie komt in de plaats van de Woonvisie Stein 2016-2021 en heeft de status van "Volkshuisvestingsprogramma" volgens het wetsvoorstel "versterking regie volkshuisvesting".
De woonzorgvisie is een uitwerking van het thema wonen van onze Omgevingsvisie Gemeente Stein 2040 (maart 2022). Daarnaast wordt de visie, samen met onder andere de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen", onderdeel van het huidige volkshuisvestelijk beleid. Hierbij wordt ook rekening gehouden met het provinciaal woonbeleid en de nationale woon- en bouwagenda.
Samen met onze partners willen wij de komende jaren in gemeente Stein gaan werken aan een thuis voor iedereen.

Proces totstandkoming

Op 28 september 2022 heeft een inwerkbijeenkomst voor de nieuwe gemeenteraad m.b.t. thema Wonen en Zorg plaatsgevonden. De gemeenteraad heeft toen o.a. een presentatie gezien over het woningbehoefteonderzoek (door Stec) en de woonzorgopgave (door Inndev). Deze onderzoeken tonen de huidige en toekomstige behoefte aan (zorggeschikte) woningen. Zowel in aantal als in kwaliteit. Zij zijn een belangrijk vertrekpunt voor het opstellen van een visie op wonen en zorg.
Eind 2022 is de gemeente samen met bureau Inndev gestart met het opstellen van een concept woonzorgvisie. Deze conceptversie is in de periode mei-juli voor advies voorgelegd aan verschillende partijen en onze inwoners. De conceptversie van de Woonzorgvisie Stein 2023-2028 is tijdens de beeldvormende raadssessie op 17 mei 2023 kort op hoofdlijnen ambtelijk aan de gemeenteraad gepresenteerd. Aansluitend zijn (verduidelijkende) vragen beantwoord. Tijdens de oordeelvormende raadssessie op 25 mei 2023 heeft de gemeenteraad gereageerd op deze conceptversie en de aangereikte stellingen.
Hieronder ziet u de stappen die ondernomen zijn tot aan de besluitvorming door de gemeenteraad op 28 september 2023.

Datum	**Wat**
25 april	Collegevergadering
25 april	Overleg WZV en PA (corporaties + HBV's)
1 mei	Overleg WZV met Adviesraad Sociaal Domein (presentatie WZV)
8 mei	Agendacommissie gemeenteraad
9 mei	Overleg WZV met SJAR

12 mei	Overleg WZV en PA (zorgaanbieders + zorgkantoor)
17 mei	Beeldvormende raadsessie
25 mei	Oordeelvormende raadsessie (feedback)
5 juni	Overleg WZV met Adviesraad Sociaal Domein (ontvangst advies)
27 juni	Overleg WZV met SJAR (ontvangst advies)
5 juli	Overleg ouderenorganisaties
11 juli	Presentatie tijdens DOP uitwisselingsoverleg
ter inzage leggen voor eenieder: vrijdag 16 juni 2023 tot en met donderdag 27 juli 2023	
29 augustus	Collegevergadering
11 september	Agendacommissie gemeenteraad
20 september	Beeldvormende raadsessie
28 september	Oordeelvormende en besluitvormende raadsessie
Samenstellen publieksvriendelijke versie en publicatie	

Leeswijzer

In het eerste hoofdstuk wordt de basis van onze woonzorgvisie en met name de relatie met de inwoners en de leefomgeving inzichtelijk gemaakt. Daarbij maken we gebruik van een op maat van de gemeente Stein uitgewerkte ~~holistische~~ allesomvattende benadering oftewel **holisme** (alles is met elkaar verbonden en beïnvloedt elkaar).~~.~~
Vervolgens maken we in hoofdstuk twee de relevante invloeden en ontwikkelingen inzichtelijk aan de hand van factsheets die betrekking hebben op (1) demografie en bevolking, (2) onze leefomgeving (3) de lokale woningmarkt en de woonbehoefte, (4) de ~~mega~~trendontwikkelingen en tenslotte de systeemkaders c.q. een overzicht van de actuele wet- en regelgeving.

Het derde hoofdstuk vormt de kern van onze woonzorgvisie. Hierin formuleren we onze concrete ambities en doelstellingen waarbij uitwerking plaatsvindt in een actieprogramma 2023-2028. Dit doen we op niveau mens, leefomgeving, wonen en woonzorg.

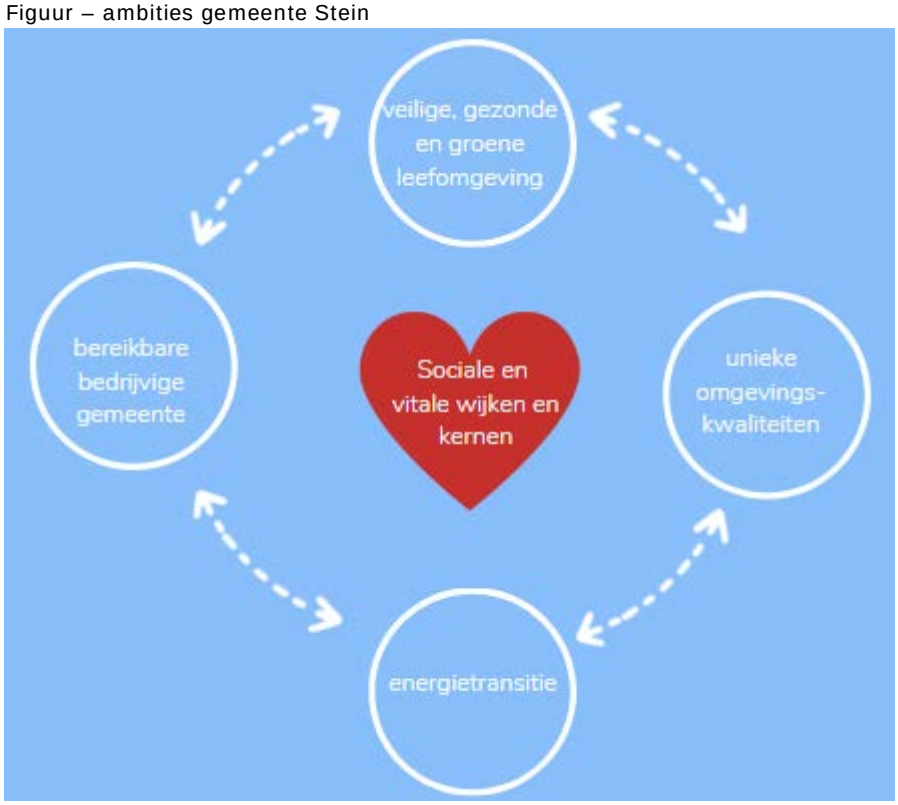
Het vierde en laatste hoofdstuk maakt inzichtelijk hoe we onze ambities en actiepunten willen realiseren. We gaan hier in op de strategie die we hanteren, de instrumenten die we gaan inzetten en de wijze van het monitoren van voortgang en realisaties. Daarbij maken we ook de gemeentelijke financiën inzichtelijk.

1. De basis van onze woonzorgvisie

De woonzorgvisie is een programma afgeleid uit de Omgevingsvisie Gemeente Stein 2040. De vraag wat voor gemeente we willen zijn, is hierin al beantwoord:

“Stein is een eigenzinnige, groene woongemeente in de Zuid-Limburgse Maasvallei waar het mogelijk is dorps te wonen in een verstedelijkt gebied met kwalitatief hoogwaardige voorziening en ruimte voor ondernemerschap.”

Figuur – ambities gemeente Stein

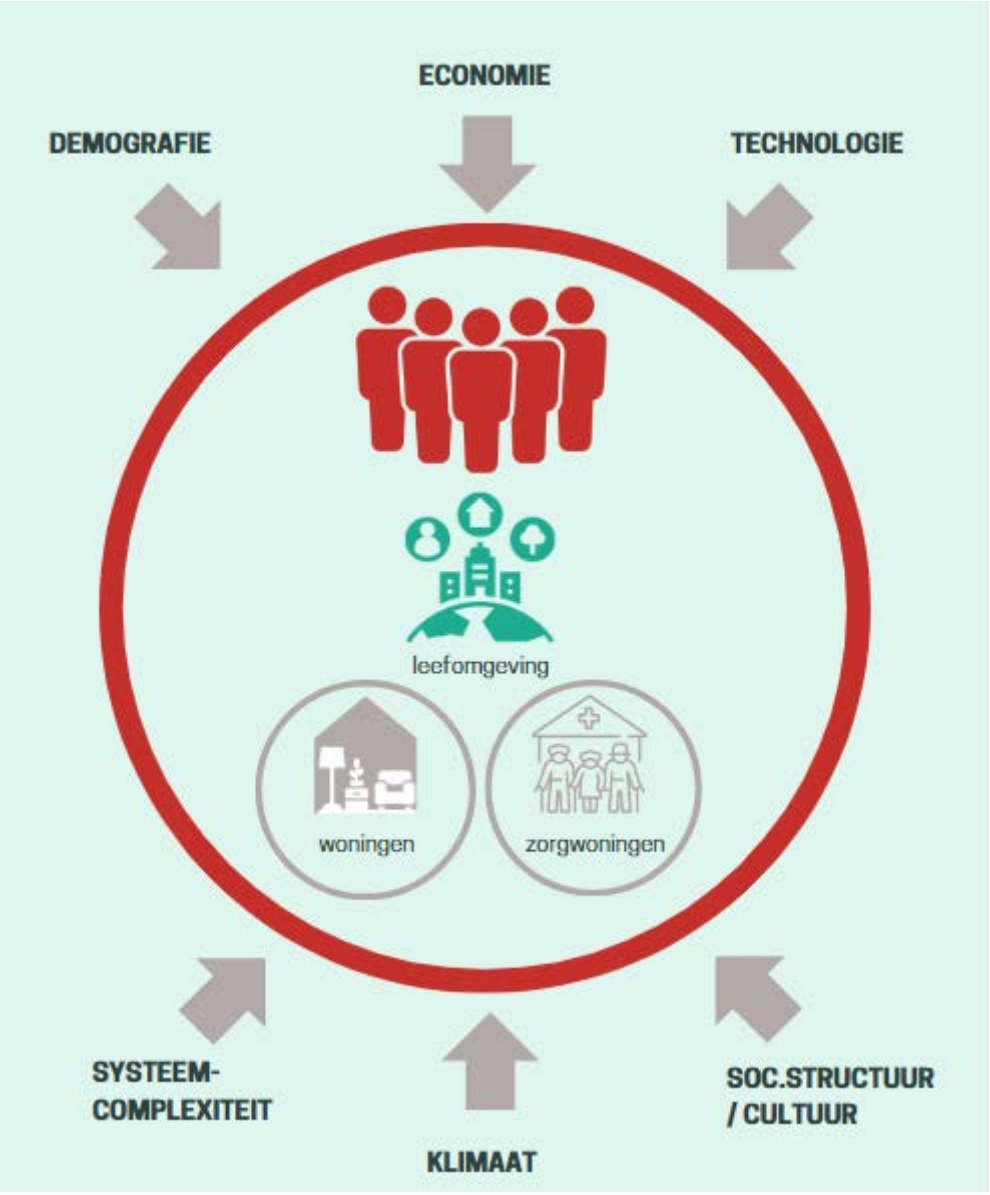


Bron: Omgevingsvisie Gemeente Stein 2040

Met leefkwaliteit bedoelen wij de mate waarin onze inwoners in staat zijn om te leven in onze leefomgeving die voldoet aan hun basisbehoeften en die bijdraagt aan hun welzijn en geluk. Het omvat elementen zoals gezondheid, veiligheid, huisvesting, toegang tot diensten en faciliteiten, sociale en culturele participatie en een gevoel van verbondenheid met de gemeenschap.
Met de woonzorgvisie focussen wij voornamelijk op de elementen van huisvesting en toegang tot zorg waarbij wij de leefkwaliteit voor onze inwoners op zijn minst behouden en borgen, maar nog liever verbeteren.

De relatie tussen onze inwoners, onze leefomgeving en de leefkwaliteit is complex en onderling van elkaar afhankelijk. In onderstaande figuur is de samenhang en afhankelijkheid van inwoners en hun leefomgeving schematisch weergegeven mede in relatie tot de trendontwikkelingen.

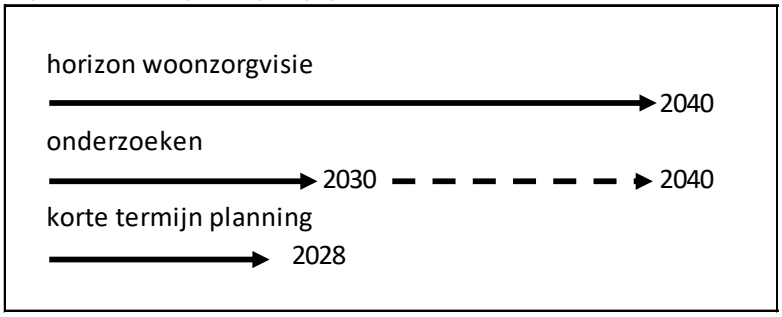
Figuur – systeem mens-leefomgeving-wonen en trends



Scope

De horizon van de woonzorgvisie is 2040 (overeenkomstig de Omgevingsvisie gemeente Stein 2040). De relevante recente onderzoeken (Woonbehoefte onderzoek Stec en Woonzorg door InnDev) focussen cijfermatig op de plantermijn 2030 met doorkijk naar 2040. Voor de korte termijn planning c.q. de uitvoeringsmaatregelen is de overzienbare plantermijn van vijf jaar aangehouden dus de periode 2023-2028.

Figuur – termijn uitgangspunten



In deze woonzorgvisie benoemen we de woon- en de zorgbehoefte, maar de wijze waarop deze wordt ingevuld, is niet uitgewerkt. De daadwerkelijke uitvoering, met alle deelaspecten, behoren tot de volgende fase.

De rol van de gemeente in deze volgende fase is in algemene zin:

- Het oprichten van een regiegroep met betrekking tot uitvoering van de woonzorgvisie. Deze regiegroep bestaat uit de gemeente, woningcorporaties en zorgaanbieders. De groep komt regelmatig bijeen, o.a. in de reguliere cyclus over de jaarlijkse prestatieafspraken.
- Het maken van (prestatie-)afspraken met de woningbouwcorporaties over het klimaatadaptief maken van (bestaande) woningen.
- Het onderzoeken, samen met de zorgaanbieders en zorgkantoor, van de samenwerkingsmogelijkheden tussen de doelgroepen betrokken bij woonzorg zoals bijvoorbeeld bij de zorg voor ouderen en (verstandelijk) gehandicapten rekening houdende met de vigerende kaders op vlak van de Autoriteit Consument en Markt.
- Het samenbrengen van partijen in het sociale en woondomein om integraal en sectoroverstijgende samenwerkingen te bewerkstelligen.
- Het opstellen van een inspiratie- en afwegingskader (zie ook onder par. 4.2.-instrumenten). Hierin worden tevens handvatten opgenomen voor initiatiefnemers van innovatieve woonvormen. Ook worden hierin de criteria opgenomen van de ‘Nee, tenzij …’ bij omvorming van winkels naar woningen (in balans- en concentratiegebieden).
- Ten aanzien van het faciliteren innovatieve woonvormen:
  - Verstrekken van goed informatie vooraf in het inspiratie- en afwegingskader;
  - Inschakelen procesmanager (incl. geraamde financiën in overzicht bijlage II)
- Onderzoek doen naar de inzet van het instrument KLUS (KrottenLijstUitvoeringsStrategie) in subregionaal verband Westelijke Mijnstreek.
- Onderzoek doen naar de mogelijkheden voor de inzet van een onafhankelijke “senioren” makelaar die informatief geraadpleegd kan worden. Deze makelaar kan tevens partijen ondersteunen bij het opzetten van een algemene informatiefolder.

Stelling 2

De beperkte uitvoeringskracht van onze gemeente noodzaakt tot het maken van scherpe keuzes. Wij kunnen simpelweg niet alles faciliteren.
Daarom hanteren wij ten aanzien van de ambtelijke inzet deze volgorde:

- Primair maken wij werk van de realisatie van de projecten zoals deze zijn opgenomen in de Woondeal. Hieronder valt o.a. ook:
  - Realisatie flexwoningen en nultredewoningen (beide dragen bij aan huisvesting jongeren/starters);
  - Realisatie van reeds lopende woonzorginitiatieven (Bruisend Hart, St Jozefkerk) en nieuwe woonzorginitiatieven (toekomst Moutheuvel)
- Vervolgens maken wij werk van de noodzakelijke transformatie van de bestaande (particuliere) woningvoorraad. Nieuwe woningbouwinitiatieven die hieraan bijdragen worden hierbij ook meegenomen. Dit gebeurt bij voorkeur middels een gebiedsgerichte aanpak (op basis van Transformatievisies) waarbij de uitvoeringskracht van andere partners in de wijk (zoals corporaties, zorgaanbieders, etc.) gebundeld kan worden en er uiteindelijk de grootste maatschappelijke meerwaarde kan worden gerealiseerd.
- Wij staan open voor initiatieven m.b.t. Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, Tiny Houses[1], co-housing, meergeneratiewonen en andere innovatieve woonvormen. Wij faciliteren dergelijke initiatieven echter niet actief. Dat betekent dat gegadigden zelf op zoek moeten naar een locatie en vervolgens initiatiefnemer zijn voor het gehele realisatietraject. De gemeente heeft enkel een toetsende rol (vergunning).

Enkele raadsfracties zien graag meer ambitie en een actievere houding / meer flexibiliteit van de gemeente ten aanzien van de woningbouwopgave en innovatieve woonvormen (bullit 3). Tevens worden zorgen geuit als de gewenste doorstroming niet lukt. Wat gaan wij dan voor starters en gezinnen doen? Over bullit 3 dient in ieder geval aan de voorkant duidelijk gecommuniceerd te worden vanuit de gemeente (verwachtingen managen). Zo kunnen er handvatten worden aangereikt hoe dergelijke initiatieven door initiatiefnemers kunnen worden opgepakt. Bij het omgevingsplan aandacht voor het daadwerkelijk mogelijk maken (drempels verlagen) van deze innovatieve woonvormen.

[1] Tiny houses zien wij (anders dan voornoemde flexwoningen) als een niche in de woningmarkt. De Tiny House filosofie gaat o.a. uit van een beperkte ecologische voetafdruk, lage maandelijkse kosten, wonen in een sociale community, minder spullen en het wonen in een zelfontworpen huisje.

2. Invloeden en ontwikkelingen

In dit hoofdstuk benoemen we de belangrijkste ontwikkelingen die relevant zijn voor de woonzorgopgave in onze gemeente op vlak van demografie en bevolking, de woningmarkt en de woonbehoefte, de leefomgeving en de relevante wet- en regelgeving. Naast gemeente specifieke informatie maken we ook de actuele maatschappelijke trends inzichtelijk.

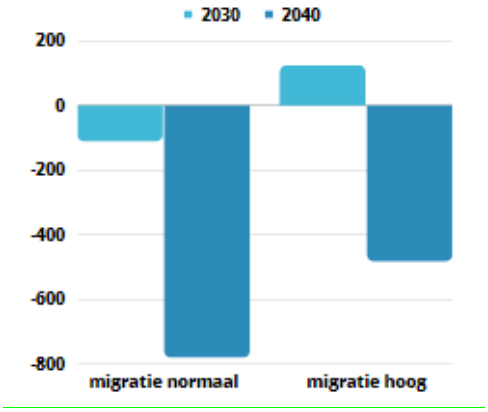
2.1. Factsheet demografie en bevolking

Krimp, vergrijzing en ontgroening
Sinds 2005 daalt het aantal inwoners in onze gemeente. Deze trend zet zich verder door de komende decennia. De totale bevolking daalt van 24.800 personen in 2022 naar 24.600 in 2030 en 21.600 in 2040. Dit leidt tot een andere samenstelling van de bevolking: het aantal jeugdigen, de beroepsbevolking en het aantal potentiële mantelzorgers neemt gestaag af. Het aantal 80-plussers daarentegen verdubbelt in de periode 2020-2040.

Huishoudensontwikkeling~~: 11.600 in 2020 ontwikkeling met -110 tot +125 tot 2030~~
Het aantal huishoudens in 2020 was 11.600. Wat betreft de huishoudensontwikkeling gaan we uit van twee scenario's: een scenario "migratie normaal" en een scenario "migratie hoog" waarbij rekening is gehouden met de omslag in de binnenlandse verhuizingen de afgelopen jaren. Hierdoor ontstaat een min van 110 bij "migratie normaal" dan wel een plus van 150 bij "migratie hoog"-op de huishoudensontwikkeling tot 2030.
In de periode 2030-2040 zal de huishoudenskrimp zich doorzetten binnen een bandbreedte -780 tot -240 huishoudens.

In de prognoses zijn de migratiebewegingen het moeilijkst te voorspellen. Het betreft naast het binnenlands migratiesaldo van vertrekkers (vaak jeugdigen) en vestigers (onder andere ruimtezoekers) ook immigratiestromen van vluchtelingen, statushouders, arbeidsmigranten en kenniswerkers.

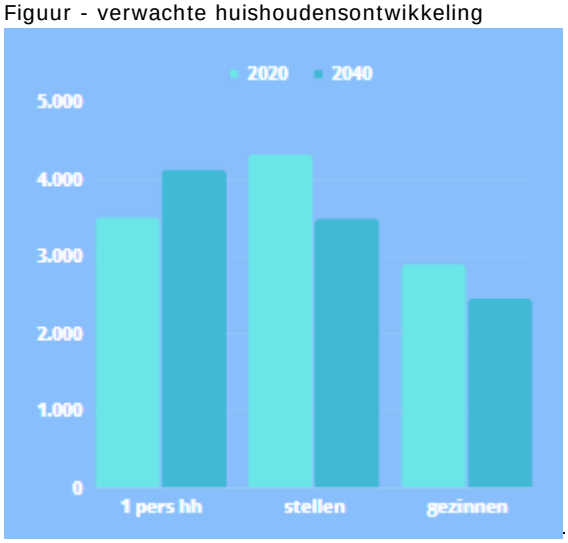
Figuur huishoudensontwikkeling



Een andere huishoudsamenstelling

Ondanks het afnemende inwonertal is het aantal huishoudens toch nog gegroeid de afgelopen 20 jaar. Dit wijst op huishoudensverdunning. Er is een forse daling van het aantal gezinnen en een toename van het aantal alleenstaanden geweest die nog verder zal aanhouden. Het aantal stellen is tot nu toe relatief stabiel gebleven, maar zal de komende decennia ook fors dalen.

Figuur - verwachte huishoudensontwikkeling



Groei van de groep kwetsbare ouderen

Kwetsbare ouderen zijn ouderen die moeite hebben om de regie over hun leven te voeren en daarmee zelfstandigheid te behouden. De kwetsbaarheid kan zich uiten in combinaties van fysieke, cognitieve en sociale belemmeringen en psychische kwetsbaarheid. Zij hebben vaak meerdere chronische aandoeningen tegelijkertijd. In totaal wonen momenteel in de gemeente Stein 1300 kwetsbare ouderen. ~~wonen momenteel.~~ In totaal 915 van hen maken gebruik van langdurige wijkverpleging vaak gecombineerd met hulp bij het huishouden (in totaal 705 65-plussers). 210 van hen maken gebruik van Wlz zorg in een intramurale zorgvoorziening. Als gevolg van de voortschrijdende vergrijzing zal het aantal kwetsbare ouderen de komende 20 jaar meer dan

verdubbelen. Dubbele vergrijzing en extramuralisering leiden tot toename van de thuiswonende kwetsbare ouderen.

Overige doelgroepen
Als gevolg van de doordecentralisatie van beschermd wonen en maatschappelijke opvang wordt de gemeente vanaf 2024 zelf verantwoordelijk voor de kwaliteit van de ondersteuning en bijbehorende huisvesting en de uitvoering daarvan. De impact op de woonzorgopgave is momenteel nog onduidelijk maar wordt opgepakt in ~~regionaal verband~~de subregio Westelijke Mijnstreek. Tenslotte is het opvallend dat binnen de gemeente (nog) geen woonvoorziening voor inwoners met een verstandelijke beperking aanwezig is.

Stelling 3
We willen een Thuis voor iedereen in de gemeente Stein.
Momenteel zijn er geen (particuliere) woonvoorzieningen voor verstandelijk/lichamelijk gehandicapten in onze gemeente en moeten inwoners verhuizen naar voorzieningen in andere gemeenten. Wij faciliteren, in tegenstelling tot de initiatieven bij laatste punt stelling 2, dergelijke woonvoorzieningen voor gehandicapten voor de oplossing van deze witte vlek in het zorgaanbod in onze gemeente.

Raadsfracties zijn het hiermee eens (mits het niet gaat om gespecialiseerde zorg). Overigens heeft zich al een initiatiefnemer bij de gemeente hiervoor gemeld.

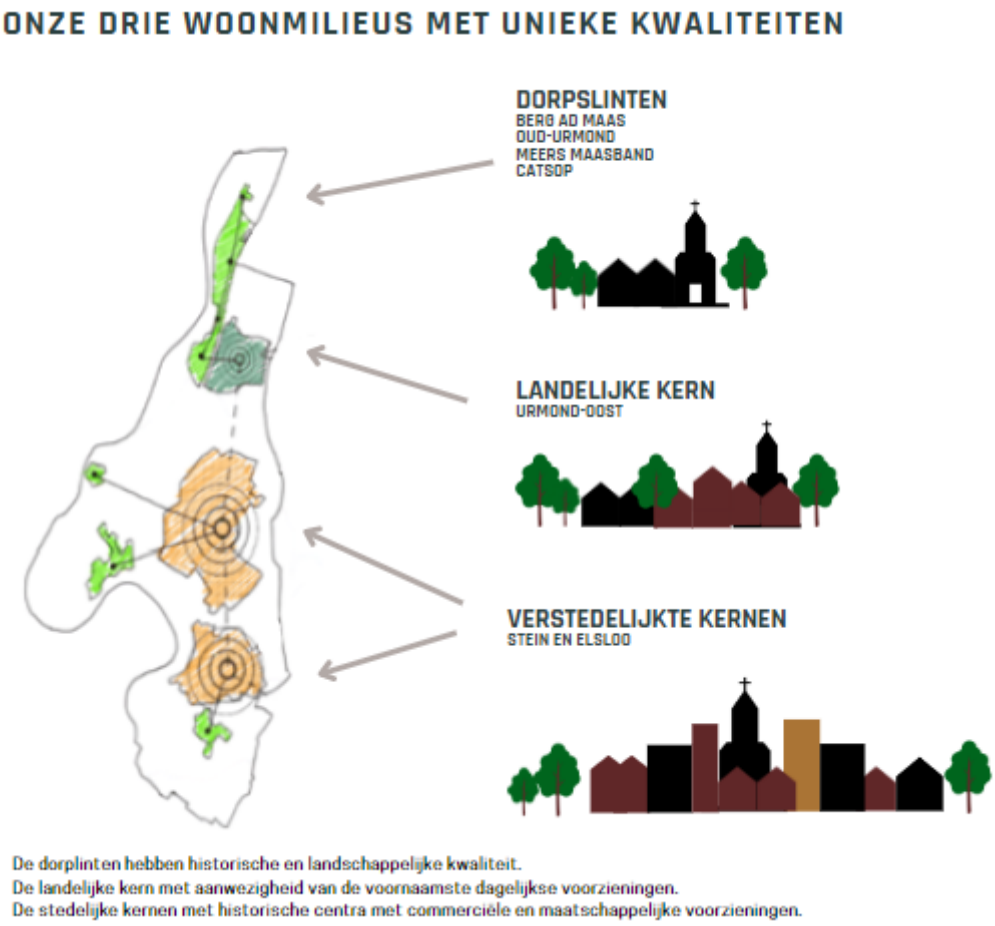
Als uitwerking van het Rijksbeleidskader ‘Gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid’ dient gemeente Stein beleid vast te stellen voor woonwagens en standplaatsen als onderdeel van haar volkshuisvestingsbeleid. Onder andere moet een woningzoekende woonwagenbewoner, die dat wenst, binnen redelijke termijn kans maken op een eigen standplaats. Daarnaast is een (subregionale) uniforme wachtlijstbeheer en toewijzing nodig.

2.2. Factsheet leefomgeving

Algemeen
We kijken breder naar de factoren die de leefomgeving en de kwaliteit van leven beïnvloeden. Zo worden gezondheid en welzijn niet alleen bepaald door de omgeving waarin men woont, maar ook door de mensen uit die buurt en de relaties met die mensen. Zo kunnen de buren een rol spelen in hoe fijn het ergens wonen is. Of persoonlijke factoren~~.~~: m~~M~~en kan in nog zo’n mooie omgeving wonen, maar als men eenzaam is en zelf geen waardevolle relaties ervaart ~~heeft~~ met mensen uit de omgeving, dan zal men daar minder van genieten.

Woonmilieus
Middels het gebruik van het concept “woonmilieus” leggen we een koppeling tussen de leefomgeving en de invulling van het wonen. We hanteren het leidend principe dat we de woonmilieus willen afstemmen op de toekomstige samenstelling van de bevolking en de

ontwikkeling in wensen en behoeften. Binnen onze gemeente ~~onderkennen we~~ zijn er drie woonmilieus met unieke kwaliteiten.



2.3. Factsheet woningmarkt en woonbehoefte

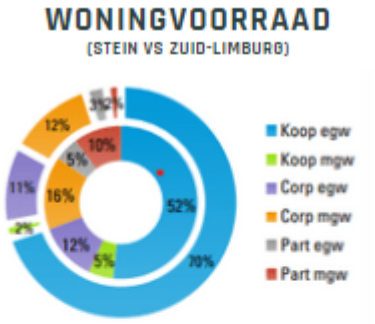
11.810 woningen in 2022

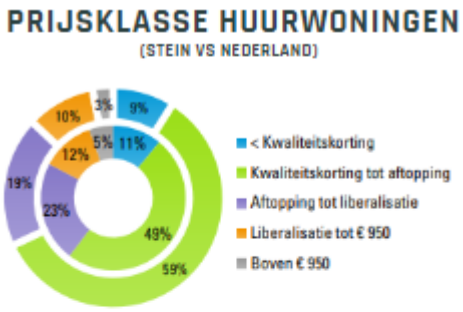
De woningvoorraad van Stein bestaat in totaal uit circa 11.810 woningen (CBS, 2022). Het merendeel hiervan is een eengezinskoopwoning (70%). Dit is ruim meer dan het aandeel in de regio Zuid-Limburg (52%). Daarentegen staan er in Stein juist relatief weinig meergezinswoningen (appartementen). Ook het aandeel huurwoningen is relatief laag, zowel in corporatie- als particulier bezit. Binnen de gemeente is er een groot aantal ~~-~~rolstoel- cq verpleegzorggeschikte woningen (BAT3+4).

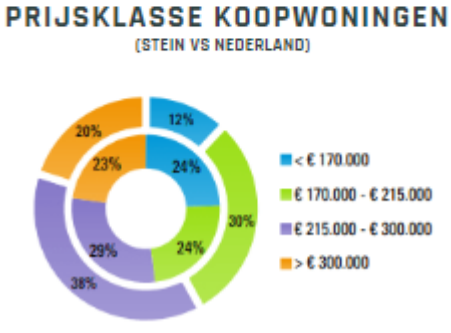
BAT-systematiek: Gehanteerde onderverdeling naar toe- en doorgankelijkheid woningen door woningcorporaties en zorgaanbieders (Westelijke Mijnstreek)

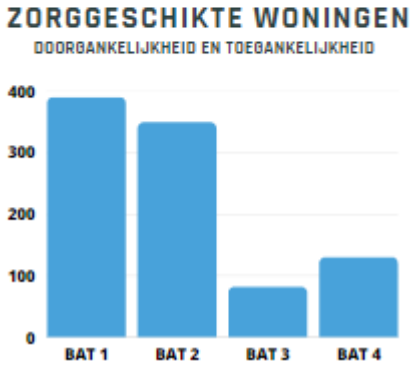
Naamgeving	BAT score 1	BAT score 2	BAT score 3	BAT score 4
Gradaties zorggeschikte profielen				
Aspect	wandelstok geschikt	rollator bewoonbaar	rolstoel bewoonbaar	zorggeschikt

Mede naar aanleiding van het gezamenlijke zorgonderzoek in 2017 bestond er in de regio Westelijke Mijnstreek vanuit zowel corporaties als gemeenten behoefte aan duidelijkheid over de indeling van het corporatiebezit ten aanzien van toe- en doorgankelijkheid en tevens wat dit feitelijk betekent voor de plattegrond. Op regionale schaal zijn hierover vervolgens afspraken gemaakt waarbij gekozen is om de woningen te labelen op basis van de BAT-systematiek.
De afkorting BAT staat voor Bouw Advies Toegankelijkheid. De BAT-systematiek steunt net zoals bv. Woonkeur op het Bouwbesluit en het Handboek voor Toegankelijkheid. Het is een checklist die gratis ter beschikking wordt gesteld en is ontwikkeld door een aantal personen in de regio Utrecht.



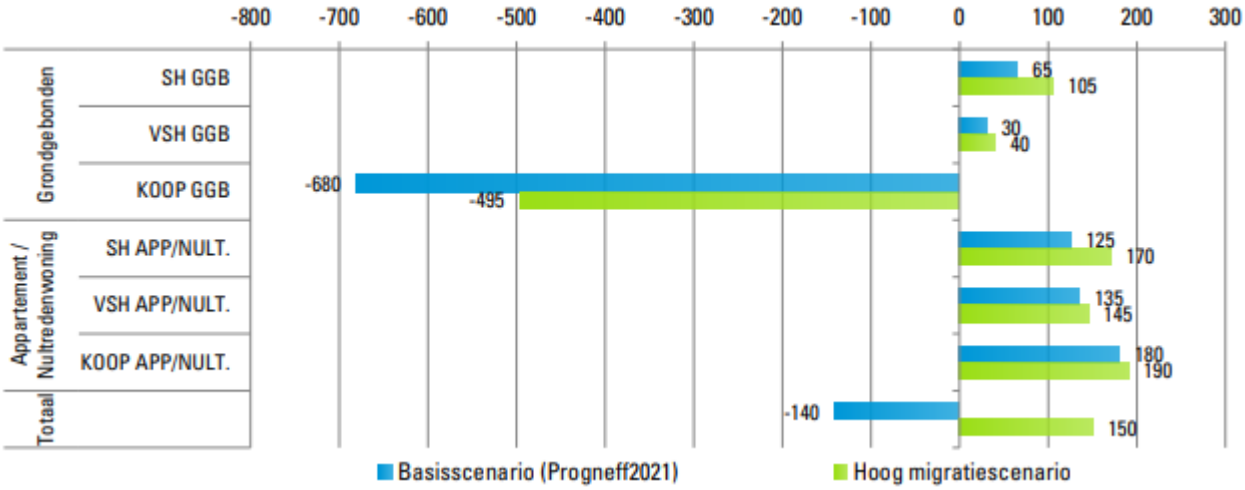






Bronnen: STEC en InnDev

Kwalitatieve woonbehoefte tot 2030



Bron: STEC

- Overschotten bevinden zich in de reguliere grondgebonden eengezinswoningen, zowel in goedkoper/kleiner als in het duurder/groter segment. Dit overschot hangt samen met de vergrijzing en ontgroening. Ongeacht het migratiescenario worden leegstandrisico's in het grondgebonden koopsegment gesignaleerd.
- Ook ongeacht het scenario is de vraag naar ruimere en duurdere nultredenwoningen groot en deze trend zet zich op gelijke wijze door tot 2040. De vraag komt van ouderen die nu nog in relatief grote grondgebonden woningen en niet veel woonruimte willen inleveren. Zij hebben doorgaans meer vermogen dan jonge huishoudens en/of overwaarde op hun huidige koopwoning.

Confrontatie woningbehoefte en plancapaciteit 2023-2030

Woningtype	Behoefte 2023-2030	Plancapaciteit (zacht en hard)	Saldo
SH GGB	+65 tot +105	-17	+82 tot +122
VSH GGB	+30 tot +40	+21	+9 tot +19
Koop GGB	-680 tot -495	+79	-759 tot -574
SH APP / Nult.	+125 tot +170	+29	+96 tot +141
VSH APP / Nult.	+135 tot +145	+4	+131 tot +141
Koop APP / Nult.	+180 tot +190	+30	+150 tot +160
Totaal	**-140 tot +150**	**+170**	**-310 tot -20**
Onbekend[3]	-	+325	-

Bron: Progneff (2021). Plancapaciteit gemeente Stein (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

GGB Grondgebonden
SH Sociale huur (DAEB)
VSH Vrije sector huur
APP Appartementen/gestapelde bouw
Nult. Nultreden

In de confrontatie valt op dat er wordt ingezet op een divers nieuwbouwaanbod dat voor een deel ook al goed aansluit op de toekomstige woningbehoefte. Wel valt op dat de plancapaciteit aan grondgebonden koopwoningen relatief groot is gezien het verwachte overschot aan dit type. Om goed aansluiting te vinden op de toekomstige woonwensen van de huishoudens van Stein ~~lijkt het verstandig~~ moet minimaal een deel van deze grondgebonden woningen levensloopgeschikt te bouwen. Ook dan lijkt er echter nog een overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen te bestaan. Sloop en nieuwbouw of het aanpassen van dit type woning biedt mogelijk kansen. Op dit moment liggen er ook plannen om naast reguliere woningbouw ook 55 tijdelijke woningen op twee locaties toe te voegen, ruimte te geven aan een CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap; zie ook bijlage IV-begrippenlijst) en het aantal locaties voor woonwagenbewoners met vijf standplaatsen uit te breiden. Hiermee kunnen de woonwensen van doelgroepen voorzien worden, die minder snel in een reguliere woning in Stein (willen) wonen.

Extra behoefte aan zorgwoningen
De behoefte aan geclusterde zorgwoningen voor ouderen neemt fors toe, mede als gevolg van de extramuralisatie van de verpleeghuiszorg c.q. de stop op uitbreiding van intramurale verpleeghuisplaatsen. Tot 2040 zijn er in totaal 280 extra zorgwoningen nodig voor Wlz zorgvragers. Daarnaast zijn nog 100 extra zorgwoningen nodig voor mensen met langdurige wijkverpleging en/of hulp bij het huishouden (bron InnDev).

2.4. Factsheet trendontwikkelingen

Gerelateerd aan de reeds geschetste ontwikkelingen moeten we rekening houden met een aantal trends die grote impact hebben. Een aantal van deze ontwikkelingen zorgt eveneens voor onzekerheid. De voornaamste megatrends zijn te onderkennen in de economie, technologische ontwikkeling, klimaat, systeemcomplexiteit, ~~en~~ sociale structuur/cultuur en nu actueel, de instabiele geopolitieke verhoudingen (Oekraïne, vluchtelingencrisis etc.).

De **economie** is de belangrijkste megatrend die van directe invloed is op de bevolking (groei, migratiedruk), de woningmarkt (rentestand ECB als woningmarktmeester) en de zorg (houdbaarheid en betaalbaarheid). Door de globalisering en marktwerking is de kwetsbaarheid van de economie groter geworden en zijn de landelijke/regionale sturingsmogelijkheden een afgeleide van de internationale context. Zo zorgt de inflatiepolitiek van de Verenigde Staten voor een afkoeling van de woningmarkt in Nederland momenteel.

De **technologische ontwikkeling** en voortschrijdende digitalisering heeft grote wisselende impact op vele fronten. Het biedt innovatiemogelijkheden bijvoorbeeld in bouwtechnieken of de manier van zorgverlening. Anderzijds is door internet koopgedrag de behoefte aan winkelruimte kleiner en wordt de behoefte aan distributiecentra groter. Dit heeft ook invloed op sociale contacten in, zowel in positieve als in negatieve zin.

Een andere gamechanger zijn de internationale **klimaat**akkoorden die direct grote impact hebben bijvoorbeeld voor de verduurzaming van woningen, de implementatie van stikstofbeleid in relatie tot nieuwe planontwikkelingen en het nemen van maatregelen ter voorkoming van overstromingen.

Gegeven alle ontwikkelingen is er sprake van **"systeemcomplexiteit"**. Dat betekent dat de wereld ingewikkeld is geworden. Voor grote delen van de bevolking wordt het moeilijker wordt om te blijven aanhaken. Een ander aspect is dat door de complexiteit "het systeem" erg crisisgevoelig is geworden. De afgelopen jaren zijn we geconfronteerd met pandemie, energiecrisis, bankencrisis, grootschalige datalekken, grondstoffentekorten, woningmarktcrisis, migratiecrisis, politieke crisissen en grootschalige oorlog in de directe omgeving.

Tenslotte is de **sociale structuur/cultuur** enorm gewijzigd de afgelopen decennia. De jongere generaties hebben (weer) een andere leefstijl en de samenleving is veel meer gepolariseerd rond onder andere de hierboven beschreven thema's en elementen. In alle discussies spelen social media een grote rol. Ondanks het feit dat we steeds meer een beroep willen doen op inclusie en actieve sociale netwerken zien we een beweging van individualisering en ~~het verdwijnen van~~ een toenemend spanningsveld onder de solidariteit tussen generaties. Een voorbeeld hiervan is de discussie over de doorstroming van ouderen op de woningmarkt (ten faveure van starters) versus de honkvastheid. De discussie over de economische kosten van de laatste levensjaren versus niet-behandelbeleid is een ander voorbeeld uit de zorg.

2.5. Relevante wet- en regelgeving

De systeemelementen is het geheel van wet- en regelgeving en bijbehorende uitvoeringsprogramma's. Voor de beeldvorming geven we onderstaand een korte opsomming.

- Nieuwe wetten: Wet kwaliteitsborging en Omgevingswet (ingangsdatum nu gepland op 1 januari 2024). Omgevingswet stuurt (grotere) participatie aan.
- Participatiebeleid "Wie doet er mee" van de gemeente Stein
- Meer overheidsregie via bestuursakkoorden/Nationale bouw- en woonagenda (heracceptatie overheidsbemoeienis)
    - Nationale Prestatieafspraken (vanuit Nationale bouw en woonagenda);

        - Beschikbaarheid (30%-norm en meer bouwen sociale en middenhuur);
        - Betaalbaarheid (huurmatiging)
        - Duurzaamheid (verduurzamen woningvoorraad)
        - ~~Leefbaarheid~~Nationaal programma Leefbaarheid en Veiligheid
    - Woondeal (als uitwerking van de ~~afgesloten~~ gemaakte prestatieafspraken tussen Rijk en ~~p~~Provincie)
    - Panorama Zuid-Limburg en NOVEX Zuid-Limburg, als basis voor ruimtelijk voorstel ~~ruimtelijke agenda en ruimtelijke arrangementen~~ (Rijk en Provincie 'Zuid'-Limburg)
    - Het Wetsvoorstel "Wet versterking regie volkshuisvesting" geeft het Rijk, de ~~p~~Provincies en gemeenten de wettelijke instrumenten om samen met de regionale afstemming regie te voeren op de volkshuisvesting om nu in de toekomst te sturen op hoeveel, waar en voor wie we bouwen. De wet omvat onder andere een verplicht volkshuisvestingsprogramma vanaf 2026.
- Verdere transformatie van het zorgstelsel o.a. IZA (Integraal ZorgAkkoord), GALA (Gezond en Actief Leven Akkoord) en WOZO (Programma Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen).
- Regionale beleidskaders;
    - Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en bijbehorende beleidsregels
    - Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg
    - Transformatievisie Wonen Westelijke Mijnstreek

lokale beleidskaders/uitgangspunten, o.a.;

- Strategische toekomstvisie
- Omgevingsvisie
- Laagdrempelig ontmoeten
- Mijn Nieuwdorp (voorheen WijkActieProgramma -WAP- Nieuwdorp)
- Organisatievisie (met inbedden gebiedsgericht werken0
- Transformatievisies (Elsloo en Urmond-Oost)
- Groenbeleidsplan en mobiliteitsplan
- Etc …..

Een belangrijke rol is weggelegd voor de woningcorporaties bij de huidige volkshuisvestelijke opgave:

- Realiseren van betaalbare huisvesting (waaronder ook flexwoningen);
- Het herstellen van balans in de markt;
- Sneller vernieuwen bestaande woningvoorraad;

Corporaties kunnen zich meer gaan toeleggen op hun kerntaken: Het realiseren en goed onderhouden van betaalbare woningen voor mensen die dat nodig hebben.

Voor de realisatie van de opgaven zijn talrijke subsidies zoals Volkshuisvestingsfonds (VHF), woningbouwimpuls, SPUK(Specifieke Uitkeringen)-regelingen, Stimuleringsregeling wonen en zorg, enzovoort beschikbaar.

3. Wat willen we?

Dit onderdeel geeft de essentie van onze woonzorgvisie weer. We formuleren onze ambities en we vertalen deze in concrete actiepunten voor de periode 2023-2028. We doen dit voor de eerder geschetste perspectieven “mens”, “leefomgeving”, “wonen” en “woonzorg”.

3.1. Vanuit het mensperspectief:

We willen de leefkwaliteit optimaliseren door mensen maximaal de mogelijkheid bieden om een “thuis” te hebben.
Thuis is een plek waar mensen zich veilig en comfortabel voelen, en waar ze een gevoel van verbondenheid en identiteit ervaren. Het kan een huis, appartement, woonunit in beschermde setting, tiny house of andere woonruimte zijn, maar het gaat vooral om het gevoel van vertrouwdheid en geborgenheid dat men in die ruimte ervaart.

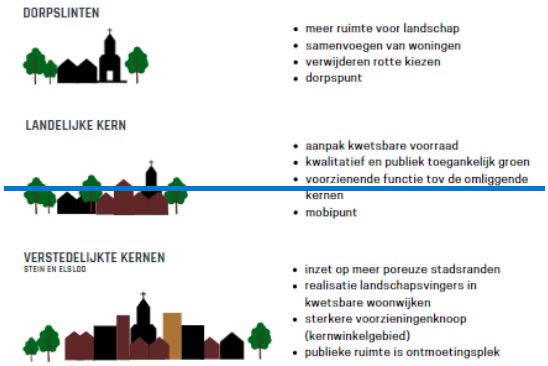
Bieden van keuzemogelijkheden
We willen maximaal aansluiten op wensen en behoeften en realiseren ons daarbij dat de ideale woning niet bestaat en dat verhuismomenten onvermijdelijk zijn.
Door lif~~v~~e events zoals huwelijk, krijgen van kinderen, ziekte, relatiebreuken, verandering van baan of verlies van werk krijgen wooncarrières vaak een andere wending. Daarenboven willen we niet in de valkuil trappen om uit te gaan van stereotyperingen van doelgroepen : “dé starter” of “dé oudere” bestaat niet. Het gaat om heterogene groepen die keuzes maken op basis van individuele afwegingen en hun (financiële) mogelijkheden of fysieke/mentale beperkingen.

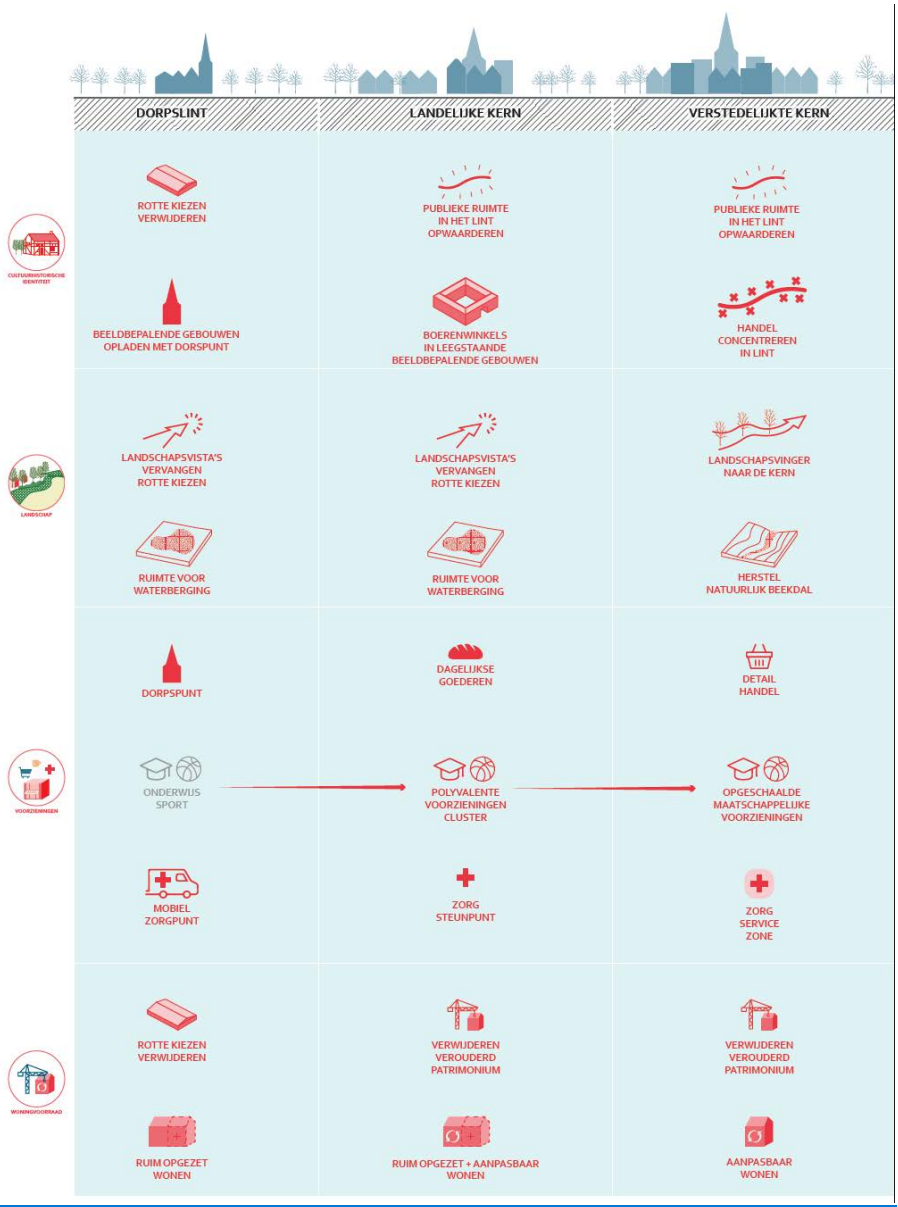
Actiepunten 2023-2028
- Verdere continuering van de betrokkenheid van onze inwoners bijvoorbeeld in de ontwikkeling van visies en uitwerkingen op buurten/wijkniveau onder meer via de DOPsgewijze aanpak;
- We maken gebruik van de ervaringsdeskundigheid van diverse stakeholders;
- Naast betrokkenheid stimuleren we het eigen initiatief bij de inwoners bijvoorbeeld ten behoeve van ontmoetingsplaatsen of CPO-ontwikkelingen;
- Wij geven voorlichting en informatie bij opgaven waarbij de burger zelf aan zet is (bijvoorbeeld ~~dubbel duurzaam~~ het energetisch verduurzamen en/of levensloopbestendig maken van de eigen woning en bevordering doorstroming op de woningmarkt);
- Indien nodig laten we gericht (behoefte)onderzoek uitvoeren en maken gebruik van expert opinions. In dat kader onderzoeken we de mogelijkheden van de leefstijlbenadering in de verdere uitwerking van plannen en ambities.

3.2. Vanuit het perspectief leefomgeving

Uitgaande van de ambitie "sociale en vitale wijken en kernen" van onze omgevingsvisie stemmen we onze woonmilieus af op de toekomstige samenstelling van de bevolking op basis van een op maat gerichte aanpak. Daarbij is het de uitdaging om vanuit de sturing op de leefomgeving een actieve bijdrage te leveren aan de leefkwaliteit.

Een op maat gerichte aanpak





Uit: Transformatievisie Westelijke Mijnstreek, deel II - Ruimtelijke Visie, bladzijde 34 (Atelier Romain).
Welk woonmilieu de diverse wijken hebben is te raadplegen in het figuur op bladzijde 14 van deze woonzorgvisie.

Actiepunten 2023-2028

- Realisatie van de herstructureringsopgaven aan de hand van de Transformatievisies (Elsloo en Urmond-Oost) en Wijkactieprogramma Nieuwdorp. Voor de overige wijken/ buurten worden eveneens Transformatievisies opgesteld zoals ook aangegeven tijdens de beeldvormende raadsessie m.b.t. TV Elsloo op 11 mei 2022. Het betreft dan:

    - Catsop
    - Meers/Maasband
    - Oud-Stein/Kerensheide/Stein centrum
    - Oud-Urmond/Berg aan de Maas/Nattenhoven
- ~~Bijdragen aan~~ Verbeteren van de leefkwaliteit door vergroening middels klimaatadaptief bouwen. Hierbij hanteren we een kwalitatief kader:
    - Bij ieder nieuw woningbouwplan dient voldoende groen te worden geïmplementeerd (ook bij verbouwingen/ functiewijzigingen kijken naar ontharding).
    - Hemelwateropvang en infiltratie op eigen terrein
    - Erfscheidingen uitgevoerd in haag
    - Stimuleren meer groen op eigen perceel.
- We geven op basis van het geaccordeerde accommodatiebeleid (2019) verdere uitwerking aan het "samenleven" door ontmoetingsmogelijkheden en het bieden van info & advies door professionals over de Wwz (Wet werk en zekerheid) verder te faciliteren en te stimuleren. Ontmoeting genereert activiteiten, vriendschappen en betrokkenheid bij de buurt. De gemeente draagt bij in het faciliteren van ontmoetingsruimten in de vorm van MFC's, maar zeker ook van buurtcentra of huiskamers die door die door de inwoners zelf worden beheerd en zijn ontstaan vanuit de DOPsgewijze aanpak. Dit conform het raadsbesluit d.d. 15 december 2022 inzake laagdrempelige ontmoetingslocaties.
- We ~~bevelen~~ sturen er op aan dat verantwoordelijken binnen infrastructuur en gezondheid/welzijn het ontmoeten in de buitenruimte maximaal mogelijk maken en daarbij een relatie leggen met een gezonde leefstijl en zetten in op een beweegvriendelijke openbare ruimte.
- Het is van belang om de aanwezigheid en bereikbaarheid van het (basis)voorzieningenniveau maximaal op peil te houden. Vanuit het thema wonen zorgen wij door concentratie van nieuwbouw in kernen met een groter voorzieningenaanbod, dat deze voorzieningen levensvatbaarder blijven.
- In kleinere kernen zoals dorpslinten stimuleren we extra de burgerinitiatieven door middel van dorpsbudgetten.

3.3. Vanuit het perspectief wonen

We willen de woningvoorraad kwantitatief en kwalitatief transformeren rekening houdende met de wijzigende samenstelling van de bevolking uitgaande van ons adagium dorps wonen. Hierbij sturen wij op kwaliteit.

Om deze doelstelling te realiseren willen we:

- de bestaande woningvoorraad aanpassen middels sloop, renovatie en onderhoud, verduurzaming en vastgoedtransacties;
- de juiste woning realiseren op de juiste plek op het juiste moment voor ~~elk~~ een diverse populatie aan huishoudens;
- inzetten op inbreiding in plaats van uitbreiding. Dit vanwege de schaarse groene/open ruimte in onze gemeente;
- een nieuwe woningbouwprogrammering hanteren;
- focussen op kwaliteit;

- ~~o~~ en de doorstroming van gezinnen tot senioren verder op gang brengen. Dit om ruimte te bieden voor starters op de woningmarkt.



Woningbouwprogrammering

Onderstaande tabel maakt de woningbouwprogrammering voor de komende jaren inzichtelijk op projectniveau. In bijlage 1 vindt nadere specificatie naar typologie en prijssegmenten plaats. Bij de uitwerking van de actiepunten gaan we inhoudelijk in op voorliggende woningbouwprogrammering en de wijze waarop we deze willen invullen.

Tabel woningbouwprogramma

KERN	PLANNAAM	TOTAAL		2022	2023	2024	2025 E.V.	JAAR ONBEKEND
		+	-					
Elsloo	CPO Meerdel / Elserveldstraat	15	0	0	15	0	0	0
Elsloo	Locatie BTL~~BLT~~-Terrein	12	0	0	0	0	12	0
Elsloo	Locatie De Poolster	17	0	0	0	0	17	0
Elsloo	Locatie Elckerlyc	19	0	0	0	0	19	0
Elsloo	Stationsstraat 170 (van Molken)	18	0	0	0	18~~0~~	0~~18~~	0
Stein	~~WAP~~ Mijn Nieuwdorp: Kwadrant Zaam Wonen	36	-83	0	0	0	36	0
Stein	~~WAP~~ Mijn Nieuwdorp: Bruisend hart	64	0	0	0	0	64	0
Stein	Herbestemming St Jozefkerk Kerensheide	24	0	0	0	24	0	0
Stein	CPO Steskensstraat Stein	6	0	0	0	0	6	0
Urmond	Kattekop fase 3 Urmond	13	0	11	0	0	0	2
Urmond	Bramert Noord, fase 1	50	0	0	0	0	50	0
Urmond	Bergerveste/Beatrixplein	10	0	0	0	0	0	10
Meers	Locatie vml basisschool Meers	9	0	0	0	0	9	0
Meers	Heuvelstraat Meers	3	0	0	0	0	3	0
Gemeente	Standplaatsen/chalets woonwagenbewoners	5	0	0	0	5	0	0

Gemeente	Flexwoningen tranche 1	48	0	0	0	0~~48~~	48(*)~~0~~	0
Gemeente	Plusambitie Flexwoningen (tranche 2)	197	0	0	0	0	197	0
Gemeente	Ambitie Transformatieopgave	100	?	0	0	0	100	0
	TOTALEN	**646**	**-83**	**11**	**15**	**~~77~~47**	**~~531~~561**	**12**
Gemeente	Bouwtitels in uitvoering (vanaf vooroverleg)	42	-4	9	19	2	0	12
Gemeente	Restant ongebruikte **particuliere** bouwtitels	74	0	0	0	0	0	74
	TOTALEN	**116**	**-4**	**9**	**19**	**2**	**0**	**86**

Bron – gemeente Stein

(*) De realisatie staat voor 2025, met de kanttekening dat locaties (tijdig) beschikbaar moeten zijn.

Actiepunten 2023-2028

Aanpak bestaande voorraad:

Het grootste deel van de woningvoorraad van de toekomst staat er nu al. Vanwege de mismatch van de huidige (en toekomstige woningbehoeften) en de huidige woningvoorraad, is er daarom vooral een transformatieopgave van de bestaande woningvoorraad in plaats van een nieuwbouwopgave. Een deel van de bestaande voorraad zal moeten worden verbeterd of vervangen. De aanpak is echter complex, vergt veel tijd en energie en is financieel moeilijk haalbaar. Vooral in deze tijd met stijgende woningprijzen.

Onze actiepunten ten aanzien van de bestaande woningvoorraad zijn daarom:

- Verduurzaming van de bestaande woningvoorraad (gemiddeld energielabel B in 2030 a rato);
- Maximaal toepassen van de principes van ~~dubbel duurzaam~~ (energetisch) verduurzamen en het levensloopbestendig maken in de bestaande woningvoorraad;
- We stimuleren hierbij woningaanpassingen op vlak van doorgankelijkheid en toegankelijkheid om te voorzien in de vraag naar nultredenwoningen (en bouwen hiermee het overschot aan reguliere woningen af);
- Woningcorporaties kunnen door het inponden van koopwoningen en het tegelijkertijd herstructureren (door middel van sloop en nieuwbouw) van de sociale huurwoningvoorraad een belangrijke bijdrage aan de transformatieopgave leveren. Zeker op de lange termijn zullen dit soort ingrepen noodzakelijk zijn. Vergrijzing en ontgroening zetten naar verwachting immers door, met grotere overschotten aan reguliere grondgebonden koopwoningen als gevolg. Wij zullen moeten kijken naar ons grondbeleid om de corporaties ook in de gelegenheid te stellen om de benodigde plannen (schuifruimte) te realiseren;
- Het voeren van een actief gemeentelijk grondbeleid is een noodzakelijke randvoorwaarde ten behoeve van regie;
- Naast herstructurering in de sociale huurvoorraad door woningcorporaties, blijft ook een gerichte aanpak voor (delen van) de particuliere woningvoorraad noodzakelijk.

De juiste nieuwe woningen op de juiste plek (zie ook tabel Woningbouwprogramma Stein)

- Onze ambitie is om 650 bruto woningtoevoegingen[1] te realiseren tot en met 2030 in overeenstemming met de woonbehoefte.
    - Daarbij realiseren we voldoende betaalbare woningen (met streven naar 1/3de sociale huur in 2030 a rato). De gemeente wil voor het realiseren van haar (sociale) woonbeleid bouwen op de ervaring van toegelaten instellingen. Hierdoor kunnen zekerheden worden ontleent aan de waarborgen die de Woningwet biedt bij de realisatie en exploitatie van sociale huisvesting door woningcorporaties;
    - Houden we rekening met de behoefte aan middeldure huurwoningen (middenhuur), zie ook bijlage IV-begrippenlijst;
    - De focus op het toevoegen van nultredenwoningen vergroot de doorstroomkansen voor (toekomstige) ouderen en draagt direct bij aan de beschikbaarheid van woningen voor jonge huishoudens die nu geen plek kunnen vinden op de woningmarkt. De levensloopgeschikte woningen die worden toegevoegd kunnen later ook door andere doelgroepen worden bewoond (terwijl ouderen ~~meestal~~ niet altijd in niet-levensloopgeschikte woningen kunnen wonen). Zo bouwen wij complementair en toekomstbestendig.
      Bij een gemiddelde verhuisketen van circa 2,5 verhuisbeweging die op gang komt als gevolg van het toevoegen van één nieuwbouwwoning, is de impuls die het bijbouwen van nultredenwoningen in de woningmarkt geeft dubbel keer zo groot als wanneer een rijwoning wordt toegevoegd. Bovendien zit aan het einde van iedere verhuisketen weer een starterswoning. De impuls van nultredenwoningen toevoegen is dan ook kwantitatief en kwalitatief het meest gewenst. Daarom zetten wij hier op in.
- Wij zetten daarnaast in op een flexibele/tijdelijke schil rondom permanente woningvoorraad. Bepaalde doelgroepen vinden in Stein niet hun gewenste woning. Daarom zijn nieuwe betaalbare woningen, flexibel en het liefst in de buurt van voorzieningen nodig. Op het moment is de woningmarkt zeer gespannen. Dit heeft nadelige gevolgen voor de betaalbaarheid van de woningvoorraad en daarmee voor de kansen van huishoudens met minder bestedingskracht, waaronder starters. Flexibele woonvormen kunnen helpen om huishoudens die moeilijk hun plek kunnen vinden op de woningmarkt toch te bedienen, zonder dat hiermee de risico's voor de kwetsbare bestaande voorraad vergroot worden. Woningcorporaties realiseren deze woningen binnen onze gemeente op ruimtelijk passende plekken en wij volgen daarin niet persé een kerngerichte strategie.
- Op basis van de geconstateerde verschillen tussen de kernen willen we nieuwbouw primair concentreren in grotere kernen met een groter voorzieningenaanbod. Dit betekent niet dat nieuwbouw in de overige kernen volledig is uitgesloten, maar we zien het daar vooral als aanvulling (en dus in kleinere aantallen) op het aanpassen van bestaande woningvoorraad (van huishoudens die heel graag in hun huidige woonkern willen blijven wonen).
- Wij staan open voor initiatiefnemers die met innovatieve woonconcepten komen bijvoorbeeld op vlak van intergenerationeel wonen of tiny houses.

Naar een nieuwe woningbouwprogrammering

[1] Bij bruto woningtoevoegingen is geen rekening gehouden met sloop of onttrekking van bestaande woningen.

- In de huidige planvoorraad staat een groot aantal plannen dat al jaren in de programmering is opgenomen. De woningmarkt verandert snel (economische, demografische of maatschappelijke ontwikkelingen). Daar moet meer op worden ingespeeld. Dit betekent dat:
    - Wij de ontwikkelingen goed moeten monitoren;
    - plannen sneller moeten kunnen worden aangepast om beter aan te sluiten op de ontwikkeling van de behoefte.
    - gewenste plannen uit de bestaande planvoorraad snel worden gerealiseerd, maar dat ook overtollige en verouderde plannen worden bijgesteld of opgeruimd. Dit ten faveure van goede, nieuwe plannen. Deze 'use it or lose it' benadering gaat voor alle plannen gelden.

  We willen daarom gaan werken met een *adaptieve woningbouwprogrammering*. Dit vereist een flexibele programmering waarbij gestuurd wordt op het proces (en minder op de inhoud).
- Wij gaan de ongebruikte **particuliere** woningbouwtitels schrappen. Het lijkt vreemd om net in de huidige woningmarkt dit te doen. Op nationale schaal is er immers een fors woningtekort. Dit zijn de redenen waarom:
    - Wij hebben nog ruim 75 ongebruikte woningbouwtitels
      Van de ruim 150, hoofdzakelijk particuliere, woningbouwtitels in 2013 is nu slechts de helft daadwerkelijk gebruikt of elders ingezet. Dat betekent dat er na 8 jaar nu nog ruim 75 ongebruikte woningbouwtitels resteren. Veel van die woningbouwtitels zijn al oud. De kans is dus groot dat die woningen ook nooit meer worden gebouwd. Iedere perceeleigenaar is namelijk eerder per brief door de gemeente geïnformeerd over de beperkte houdbaarheid van de woningbouwtitels en slechts een deel is in actie gekomen.
    - Ongebruikte woningbouwtitels vormen een belemmering voor nieuwe, goede woningbouwplannen
      Wettelijk geldt vaak dat een gemeente bij een nieuw woningbouwplan moet aantonen dat ze die nieuwe woningen nodig heeft. De 75 ongebruikte woningbouwtitels vormen daarbij onbedoeld een hindernis. Waarom een nieuw woningbouwplan op de ene plek planologisch mogelijk maken terwijl er ook eerst gebruik kan worden gemaakt van de nog onbenutte woningbouwmogelijkheden in de bestaande bestemmingsplannen? Kortom: Door het schrappen van onbenutte woningbouwtitels wordt ruimte gecreëerd voor goede woningbouw elders in de gemeente Stein.
    - Deze oude bouwtitels sluiten vaak niet goed aan bij huidige woningbehoefte
      Het woningtekort in onze gemeente geldt alleen in specifieke segmenten. Er is vanwege de bevolkingsdaling beperkt sprake van een kwantitatieve woningopgave (in termen van nieuwbouw), maar zeker wel van een kwalitatieve opgave: Onze bestaande woningvoorraad sluit onvoldoende aan bij onze huidige woningbehoeften. De vraag verandert naar kleinere woningen (voor een- en twee- persoons huishoudens) en nultredenwoningen en naar sociale en middeldure huurwoningen. De particuliere woningbouwtitels hebben vaak betrekking op traditionele (vrijstaande) eengezins-koopwoningen en 'matchen' daarom niet meer met de behoefte.
    - Wij hebben hierover afspraken gemaakt met de Provincie
      Onze gemeente heeft eerder met de provincie Limburg nadere afspraken gemaakt over het opnemen van vigerende bouwtitels in de huidige bestemmingsplannen. De provincie kon zich er in vinden dat deze bouwtitels nog één keer werden meegenomen bij de actualisering van de bestemmingsplannen. Na deze periode dienen de onbenutte

woningbouwtitels alsnog te worden wegbestemd. De woningbouwtitels zijn daarom destijds (2013-2016) opgenomen in de vastgestelde bestemmingsplannen.

Stelling 5
Wij schrappen de ongebruikte particuliere bouwtitels bij vaststelling van het Omgevingsplan. Dit gaan wij nog een laatste maal per brief communiceren richting de eigenaren van percelen met hierop ongebruikte bouwtitels.
Het lijkt vreemd om net in de huidige woningmarkt ongebruikte woningbouwtitels te gaan schrappen. Op nationale schaal is er immers een fors woningtekort. Waarom is het schrappen van ongebruikte woningbouwtitels toch nu nodig?

- Wij hebben na 10 jaar nog ruim 75 ongebruikte woningbouwtitels (van de 150 bouwtitels uit 2013);
- Ongebruikte woningbouwtitels vormen een belemmering voor nieuwe, goede woningbouwplannen (eerst gebruik maken van onbenutte woningbouwmogelijkheden);
- Deze oude bouwtitels sluiten vaak niet goed aan bij huidige woningbehoefte;
- Wij hebben hierover afspraken gemaakt met de Provincie.

Raadsfracties zijn het hiermee eens onder voorwaarde van zorgvuldige communicatie richting eigenaren.

Focus op kwaliteit

- Bij de realisatie van nieuwbouwplannen hanteren we een afwegingskader dat onder meer uitgaat van no regret invulling, een bijdrage aan (leef)kwaliteit en de koppeling met de bestaande voorraad en bestaande plancapaciteit. Daarbij leggen we de link met omgevingskwaliteiten en participatie van onze inwoners.
- Waar mogelijk passen wij de Maas~~land~~stijl in / rondom oude kernen en faciliteren woningtoevoegingen in beeldbepalende / monumentale panden. We nemen de Maasstijl ook op in het nog op te stellen inspiratiekader.
- We stimuleren ruimtebesparend, natuurinclusief en circulair bouwen.

Maasstijl

In de 17e eeuw heeft het Maasdal een grote bloei gekend. Deze was gebaseerd op de Maasvaart tussen Luik en Dordrecht. Vele Maasschippers werden rijk en bouwden in hun woonplaats grote huizen in de Maasstijl. Deze stijl is ook terug te vinden in de historische panden in onze oude kernen. Voorgesteld wordt om bij nieuwbouw in de oude kernen, met name de beschermde dorpsgezichten Elsloo en Urmond, elementen uit de Maasstijl in de architectuur te laten terugkomen om de gevels meer te laten corresponderen met de historie en de monumenten. Een mooi voorbeeld is het pand Dorpstraat 3 in Elsloo uit 2009 dat volkomen in harmonie is met de aanpalende historische panden.

Doorstroming verder op gang brengen

- We introduceren een gericht toewijzingsbeleid met voorrang voor eigen inwoners met sociaal-maatschappelijke en economische binding. Dat doen wij binnen de (nieuwe) mogelijkheden vanuit de Rijksoverheid.
- We realiseren een actieplan ter bevordering van de doorstroming op de woningmarkt.
- We onderzoeken de mogelijkheden voor de inzet van een onafhankelijke “senioren” makelaar die informatief geraadpleegd kan worden. Deze makelaar kan tevens partijen ondersteunen bij het opzetten van een algemene informatiefolder.

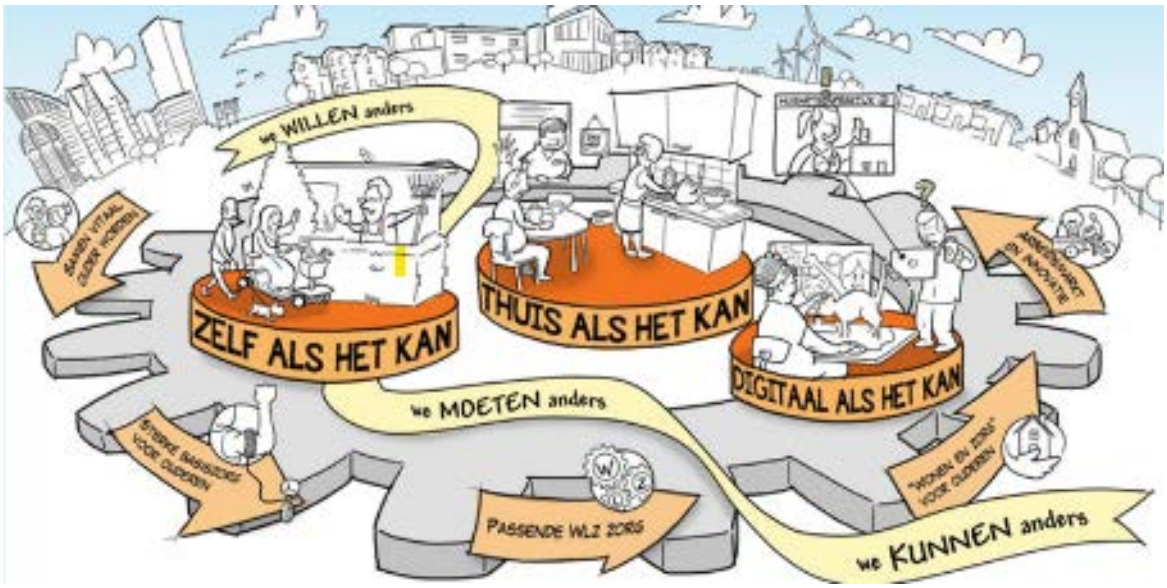
3.4. Vanuit woonzorg perspectief

De wijze van zorgverlening in Nederland verandert in een snel tempo. Diverse oorzaken liggen hieraan te grondslag. Primair dient de zorg en afgeleid het woonzorg aanbod aan te sluiten op wijzigende behoeften. Daarnaast wil de overheid de houdbaarheid van het zorgstelsel garanderen gegeven de groeiende grote schaarste aan personeel, de stijgende zorgvraag en daaraan verbonden kosten.

De nieuwe norm is: zelf als het kan, thuis als het kan en digitaal als het kan. Vanuit woonzorg perspectief betekent dit dat we het intramuraal voorzieningenniveau niet verder uitbreiden en dat we voorzien in "tussenvoorzieningen" voor zorgvragers die niet langer thuis in de eigen omgeving kunnen blijven wonen, maar ook niet de intensieve zorg en ondersteuning van een intramurale voorziening nodig hebben. Het uitgangspunt wordt dat mensen thuis blijven wonen, tenzij dat niet meer kan. Dit laatste is de essentie van alle veranderingen.

De komende jaren zal ook in onze gemeente invulling moeten worden gegeven aan dit nieuwe beleid. Dat geldt voor alle kwetsbare inwoners met beperkingen die behoefte aan ondersteuning en zorg nodig hebben. Qua volume situeert de grootste opgave zich in de ouderenzorg. Onderstaande visualisatie van het ministerie van VWS illustreert de beweging die in de ouderenzorg in gang moet worden gezet met WOZO, het programma Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen.

Figuur – Visualisatie programma Wonen, Ondersteuningen Zorg voor Ouderen



Bron: ministerie VWS

Actiepunten 2023-2028

- Wij pakken als gemeente de woonzorg opgave op samen met het zorgkantoor, zorgverzekeraars in afstemming met zorgaanbieders, woningcorporaties, ~~en~~ de eerstelijns gezondheidszorg en het voorliggend veld/welzijnsorganisaties. Waar nodig schalen we op regionaal niveau op. Daarbij gaan we uit van een gezamenlijke strategie en uitvoeringsprogramma om de kwantitatieve opgave zo optimaal mogelijk in te concretiseren. Wij hanteren het uitgangspunt dat een 'fair share' (een eerlijk c.q. billijk aandeel) van de regionale opgave wordt gerealiseerd binnen onze gemeente.
- Wij gaan uit van een dekkend netwerk van woonzorgzones. De woonzorgzones geven zowel invulling aan fysieke en sociale elementen voor een welbepaald gebied zodat optimaal invulling wordt gegeven aan de behoefte aan zorg, ondersteuning en de daarbij behorende huisvesting en voorzieningenniveau volgens het principe van sociale en vitale kernen en wijken. Bij de uitwerking van de woonzorgzonering sluiten we aan op de onderscheiden woonmilieus binnen onze gemeente.
- Voor **kwetsbare ouderen** geven we invulling aan de woonzorg behoefte door
    - Het **aantal verpleegplaatsen** (beschermd wonen) te laten groeien op basis van de toenemende vraag.
        - Als eerste stap bepalen we samen met de stakeholders de intramurale nullijn. Immers, de huidige intramurale capaciteit is 208 plaatsen verspreid over vier locaties en bepaald dient te worden of en hoe deze capaciteit in de (nabije) toekomst nog zal toenemen.
        - In principe dient de toekomstige behoefte aan verpleeghuisplaatsen extramuraal te worden ingevuld middels VPT (Volledig Pakket Thuis) en MPT (Modulair Pakket Thuis). Deze groei bedraagt afgerond 165 woningen tot 2030 (290 woningen tot 2040).
        - Bij de invulling van deze behoefte richten wij ons in eerste instantie op het bestaand aanbod- van geclusterde zorgwoningen in de gemeente en bepalen de

wijze waarop dit woningaanbod (deels) kan worden ingezet voor de kwetsbare ouderen met een Wlz-zorgindicatie.
    - Vanuit het perspectief van een optimale spreiding van de zorg richten wij ons op de mogelijkheden om witte vlekken in het verpleegzorgaanbod in te vullen. Momenteel wordt al invulling gegeven aan woonzorg planontwikkelingen in Nieuwdorp (Bruisend Hart) en Kerensheide (voormalige kerkgebouw).
    - Witte vlekken in de gemeente zijn de kern Berg (een geraamde Wlz zorgvraag van 26 verpleegplaatsen in 2030) en de kern Meers (13-16 geraamde Wlz zorgvraag).
    - We geven prioriteit aan de herontwikkelings- en uitbreidingsopgave van en rond woonzorgcentrum de Moutheuvel mede in relatie tot de voormalige zwembadlocatie.
    - Met stakeholders bepalen we de regionale opgave van specialistische voorzieningen zoals expertise- en behandelcentra voor specifieke doelgroepen (bijvoorbeeld Korsakov en Parkinson), geriatrische revalidatiezorg en eerstelijnsverblijf en maken afspraken over de toekomstige verdeling van capaciteit over de regiogemeenten. Hieraan gekoppeld kunnen de (on)mogelijkheden voor anderhalvelijnszorg worden verkend.[2]

- Het **verpleegzorg aanbod** (beschermd wonen) intramuraal en extramuraal verder **kwalitatief** te ontwikkelen. We willen daarbij innovatieve concepten omarmen die mee invulling geven aan:
    - Een betere spreiding van het aanbod aansluitend op de woonzorgzonering binnen onze gemeente.
    - Een wenselijke schaalgrootte van de woonzorg initiatieven uitgaande van maximale leefkwaliteit voor kwetsbare ouderen in relatie tot de borging van 24 uurs zorg met toezicht volgens de vigerende kwaliteitskaders zorg.
    - Het genereren van draagvlak bij de wijkbewoners door ze ook actief te betrekken bij de ontwikkeling van nieuwe aanbodvormen en voorzieningen. We stellen ook als voorwaarde dat elke woonzorgvoorziening een relatie naar de wijk heeft op vlak van zorgverlening en de beschikbaarheid van tijdelijke opvang plaatsen binnen de woonzorgzone (crisis/respijtzorg/mantelzorg/revalidatie) .
    - Een flexibele vastgoedbenadering waarbij woon(zorg) concepten worden gerealiseerd die ook voor andere zorgdoelgroepen en niet-zorgdoelgroepen op de woningmarkt zijn in te zetten.

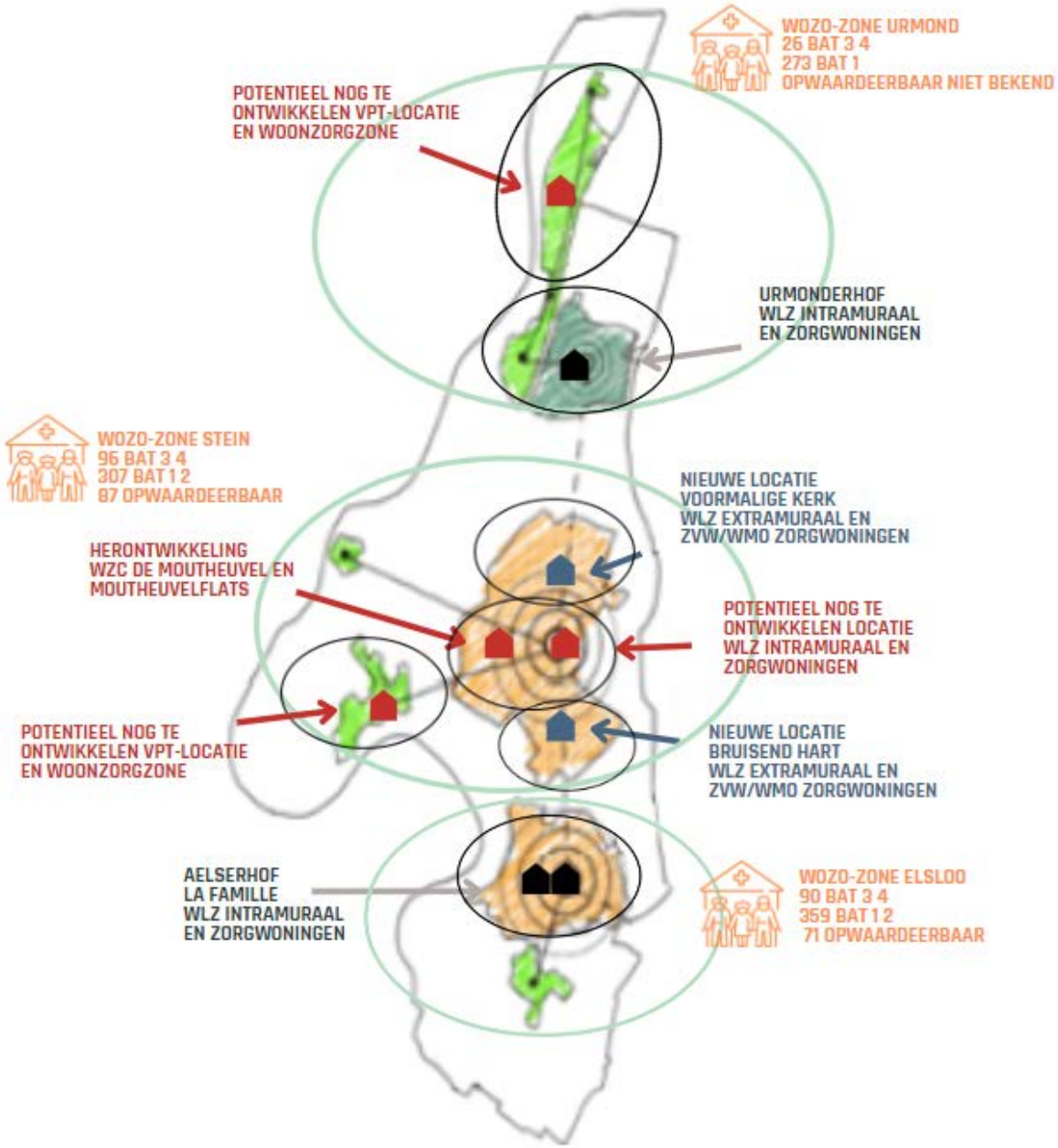
- De realisatie van de opgave aan tussenvoorzieningen zijnde woonzorgvormen (verzorgd wonen) **tussen “Thuis” en het verpleeghuis**. Het zijn woonvormen waar zorg georganiseerd bereikbaar is. Er is een mogelijkheid tot het op afroep verkrijgen van 24-uurs zorg. Het zijn mensen met een Wlz VPT/MPT of Zvw/Wlz zorgvraag die nog relatief zelfstandig zijn en een netwerk beschikbaar hebben. Dit doen we door:

[2] Anderhalvelijnszorg is een intensieve samenwerking van huisartsen en medisch specialisten in speciale centra buiten de muren van het verpleeghuis.

        - Het potentieel van de bestaande rolstoelgeschikte en verpleeggeschikte zorgwoningen beter te benutten door het labelen van zorgcomplexen, eventuele upgrades door te voeren en toewijzingscriteria op te stellen.
        - De mogelijkheden van intergenerationele en andere innovatieve woonzorgvormen op te pakken zoals de toepassing van huismeester- of butlerconcepten “verzorgingshuis nieuwe stijl”.
        - Een bijzonder aandachtspunt bij de realisatie van nieuwe woonzorgvormen is de all-inclusive betaalbaarheid.
    - In de lijn van reeds ingezet beleid willen wij de kwetsbare ouderen in staat stellen om zolang als het kan **"Thuis”** in de eigen woning in de vertrouwde omgeving te laten verblijven. Daartoe zetten we in samenspraak met zorgkantoor en -verzekeraars preventie, mantelzorgondersteuning, reablement en het gebruik van zorgtechnologie in. Wij monitoren ontwikkelingen in relatie tot kostenontwikkeling en de impact daarvan op het Wmo budget. Als omslagpunten bereikt zijn en opgeschaald moet worden, dienen betaalbare woonzorg alternatieven beschikbaar te zijn. Hierdoor kan vanuit woningmarktperspectief doorstroming plaatsvinden en daarnaast wordt zorgscheefwonen voorkomen.
    - Bij de inrichting van de woonzorgzones wil de gemeente inzetten op het zo lang mogelijk vitaal en zelfredzaam houden van de bevolking. Dat betekent onder andere dat de inwoners moeten worden uitgedaagd om lichamelijk actief te worden en te blijven. We weten uit onderzoek dat dit niet zo goed werkt via therapie of bijvoorbeeld fitnesstoestellen, maar veel beter als bewegen geïntegreerd wordt in zogeheten betekenisvolle activiteiten, denk aan tuinieren met bakken op hoogte, zodat men niet hoeft te bukken maar ook de inrichting van paden die goed egaal zijn, pauzemogelijkheid hebben en uitnodigen om iedere dag een ommetje te maken en door bijvoorbeeld dagelijkse activiteiten zoals boodschappen doen op beperkte afstand mogelijk te maken. Samen bewegen, zoals koersballen is ook een goede optie. Dit geldt trouwens niet alleen voor ouderen maar voor de gehele bevolking.
    - Voor de kwetsbare ouderen zullen er op termijn meer mogelijkheden voor dagopvang nodig zijn, om hen veiligheid te bieden en hun mantelzorgers niet verder te overbelasten met ‘oppassen’ of regelmatig moeten inspringen bij incidenten.
    - Specifiek kunnen in de thuissituatie pre-mantelzorgwoningen worden gerealiseerd. Rekening houdende met de gestage toename van levensverwachting en gezonde levensjaren conform de informatie van het RIVM stellen we hiervoor de leeftijd van 70 jaar als ondergrens. Boven deze leeftijdsgrens hoeft de behoefte aan een mantelzorgwoning niet te worden aangetoond.
    - De gebruikte typologie van woonzorgvormen (“Thuis”, “tussenvoorzieningen” en “intramuraal”) willen we niet rigide benaderen. In het kader van vernieuwing en innovatie staan we open voor mantelzorgwoningen, knarrenhofjes, (leefstijl georiënteerde) woongroepen binnen complexen, Thuis Thuis concepten, meergeneratiewoningen, co-housing en andere mengvormen.

Onderstaand is een eerste contourenschets van de woonzorgzonering voor onze gemeente uitgewerkt vanuit het perspectief ouderenzorg. Dit is de basis voor verdere uitwerking bij de uitvoering van onderhavige woonzorgvisie.

Figuur - kapstok woonzorgzonering gemeente Stein



Stelling 4
Wij kunnen helaas niet in iedere wijk of woonmilieu hetzelfde zorgaanbod realiseren.
Om onze inwoners zo lang mogelijk thuis te laten wonen zetten we in op passende zorg, zodat iedereen in de toekomst de juiste zorg op de juiste plek kan (blijven) krijgen.
Passende zorg is betaalbare zorg die zo dicht mogelijk bij de zorgvrager wordt georganiseerd, en waarbij zorgvrager en zorgverlener samen beslissen. Met gericht meer inzet op gezondheid en wat de zorgvrager wel kan en de directe omgeving hierin kan bijdragen (welzijn, inclusie en positieve gezondheid).
Wij realiseren een dekkend netwerk van voorzieningen wonen-welzijn-zorg, dat maximaal aansluit op de mogelijkheden van passende zorg en het beschikbare c.q. reëel haalbare voorzieningenniveau in elk woonmilieu:

- Voor de verstedelijkte kernen (Stein en Elsloo) en de landelijke kern (Urmond-Oost) blijven we voorzien in een aanbod voor Wlz[1]-verpleeghuiszorg voor ouderen. Met de keuze om de bestaande woonzorgvoorzieningen te moderniseren en, indien aan de orde, nog beperkt uit te breiden. De toekomstige vraag naar extra Wlz voorzieningen realiseren wij in geclusterde zorgwoningen voor zorgvragers die kiezen voor de zogenoemde "VPT/MPT[1]-arrangementen". Deze woningen zijn ook beschikbaar voor zorgvragers die langdurige wijkverpleging (Zvw[1]) ontvangen. Hierbij staan wij open voor innovatieve, vernieuwende woonvormen en sturen wij actief op betaalbare woonzorg arrangementen.
- Voor de dorpslinten (Catsop, Meers, Maasband, Berg aan de Maas, Oud-Urmond, Nattenhoven) zetten wij in op geclusterde zorgwoningen in combinatie met een dorpsontmoetingspunt en een goede relatie met de buurt "Goed nabuurschap". Passende zorg richt zich in de dorpslinten meer op wijkzorg en welzijn. Voor zwaardere zorg (Wlz) zal de zorgvrager op enig moment toch aangewezen zijn op de beschikbare voorzieningen in de andere woonmilieus.

Raadsfracties zijn het hiermee eens. Het gespecialiseerde zorgaanbod van La Famille, Moutheuvel en Urmonderhof dient gehandhaafd te worden. Bij nieuwbouw van een Wlz (verpleeg)huis dient wel objectief de beste plek gekozen te worden in de gemeente (dit biedt wellicht kansen voor kleinere kernen)

- **Actiepunten voor de overige zorgdoelgroepen**
  - Voor de doelgroep **beschermd wonen** realiseren we huisvesting middels Housing volgens de principes van "Beschermd Thuis" en de regionale afspraken die we hierover maken. Deze mensen zijn vaak alleenstaanden die zijn aangewezen op een goedkope sociale huurwoning. Ons doel is om voldoende en passend aanbod te bieden voor deze groepen, met in de wijken focus op draagkracht, kansgelijkheid en aandacht voor iedereen. Corporaties zorgen voor passende huisvesting. Uitgangspunt is hierbij dat steeds een maximaal percentage van de vrijkomende sociale huurwoningen voor deze doelgroep ter beschikking wordt gesteld. Dit percentage wordt jaarlijks vastgelegd in de prestatieafspraken. Voor 2023 is het percentage vastgesteld op maximaal 15% (dat wil zeggen voor beschermd wonen en statushouders).
  - We realiseren een transferhuis als opvangvoorziening in het kader van maatschappelijke opvang onder meer voor de doelgroep **dak- en thuislozen** als onderdeel van het plan Transformatie flexibele maatschappelijke opvang in de Westelijke Mijnstreek.
  - We werken mee aan (ouder)initiatieven die invulling willen geven aan de huisvestingsbehoefte van **verstandelijk gehandicapte inwoners** van onze gemeente.

- Bij nieuwe initiatieven bieden we ruimte van onderop en hanteren we een inspiratiekader voor een eerste kwalitatieve afweging waarbij toetsing van plannen plaatsvindt op basis van onder andere behoefte, financiële haalbaarheid, spreiding, de toepassing van innovatieve woonzorgconcepten, duurzaamheid en draagvlak.

3.5. Andere doelgroepen

In dit laatste onderdeel van onze ambitiebepaling focussen we op de doelgroepen statushouders, arbeidsmigranten en woonwagenbewoners.

3.5.1. Statushouders

De statushouders zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Ons doel is om voor hen voldoende en passend aanbod te bieden, met in de wijken focus op draagkracht, kans gelijkheid en aandacht voor iedereen. Corporaties zorgen voor passende huisvesting van statushouders. Uitgangspunt is hierbij dat steeds een maximaal percentage van de vrijkomende sociale huurwoningen ter beschikking wordt gesteld. Dit percentage wordt jaarlijks vastgelegd in de prestatieafspraken. Voor 2023 is het percentage vastgesteld op maximaal 15% (inclusief de Housing opgave).

3.5.2. Arbeidsmigranten

De krapte op de arbeidsmarkt, vergrijzing en ontgroening zorgen ervoor dat steeds meer bedrijven een beroep doen op buitenlandse arbeidsmigranten. Dit betekent ook een toenemende behoefte aan geschikte huisvesting. Om te garanderen dat de huisvesting voldoet aan de geldende kwaliteitseisen, er geen onwenselijke of overlastsituaties voorkomen én de leefbaarheid voor zowel de arbeidsmigrant zelf als de omgeving te waarborgen is, is er helder beleid nodig. Hiertoe willen wij aansluiten bij het beleid dat gemeente Sittard-Geleen momenteel (2023) opstelt.

(concept-)Beleidskaders:

Definitie doelgroep: Het beleidskader richt zich op de arbeidsmigranten (zie definities). Op basis van verblijfsduur (in relatie tot specifieke woonbehoeften) worden hierbij drie groepen vastgesteld met de volgende verblijfstermijnen:

- *Short stay arbeidsmigranten* (verblijf van maximaal 1 jaar binnen onze gemeente of Nederland) verblijven voor een korte periode in Nederland (bijvoorbeeld een seizoen). Deze groep heeft behoefte aan specifieke woonvoorzieningen gericht op een korte verblijfsduur en kan daarom niet terugvallen op de reguliere woningmarkt.
- *Mid stay arbeidsmigranten* (verblijf van minimaal 1 en maximaal 3 jaar in onze gemeente of Nederland) zijn een groep welke nog niet heeft besloten of terugkeer naar het land van herkomst een optie is of juist voor langere tijd, soms zelfs permanent, zich te vestigen in Nederland.
- *Long stay arbeidsmigranten* (verblijf van langer dan 3 jaar of permanent in Nederland vestigt) vestigen zich voor een langere termijn of zelf permanent in Nederland. Deze groep kan veelal terugvallen op de reguliere woning- en huurmarkt.

Woonvormen en locatie: Voorgesteld wordt om de volgende huisvestingsvormen met bijbehorende voorwaarden op te nemen in het beleid:

- Huisvesting in de reguliere woningvoorraad: Reguliere woningen (incl. bedrijfswoningen) zijn bedoeld voor bewoning in gezinsverband én voor long stay arbeidsmigranten. Gedacht wordt aan een maximaal aantal van 4 arbeidsmigranten per woning, een maximumpercentage verhuurde woningen per straat en een afstandsnorm tussen verhuurde woningen.
- Huisvesting in bestaande gebouwen, niet zijnde woningen: Dit toe te staan door middel van een tijdelijke omgevingsvergunning voor een maximale periode van 10 jaar voor de groep mid-stay arbeidsmigranten met inbegrip van randvoorwaarden ten aanzien van beheer, toezicht, minimale/maximale omvang van het aantal arbeidsmigranten en het verblijfsklimaat. Daarnaast is een goede communicatie met omwonenden en een zogeheten omgevingsdialoog voorwaardelijk (volgens het vastgesteld gemeentelijk participatiebeleid inclusief stappenplan).
- Nieuw te realiseren tijdelijke huisvesting: Onderzoeken of tijdelijke huisvesting voor maximaal aantal mid-stay arbeidsmigranten gecombineerd kan worden met de te realiseren flexwoningen.
- Huisvesting bedrijventerreinen of in het buitengebied (bijv. bij agrarische bedrijven of in vrijkomende agrarische bebouwing): Dit niet toe te staan.

Kwaliteit: Arbeidsmigranten leven vaak onder zeer slechte omstandigheden. ~~Het garanderen van kwalitatief goede huisvesting is belangrijk. Voor het waarborgen van de kwaliteitscriteria voor huisvesting wordt verwezen wordt naar de geldende SNF-normen~~In het kader van een goed woon- en leefklimaat wordt een SNF-certificering -(Stichting Normering Flexwonen) verplicht gesteld. Uit het rapport Roemer wordt de aanbeveling overgenomen dat er maximaal twee personen per kamer mogen worden gehuisvest.

Leefbaarheid & openbare orde en veiligheid:

- Voorgesteld wordt om de APV aan te passen en een exploitatievergunningplicht op te nemen voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Hierbij dient ook automatisch een Bibob toets gedaan te worden. In de exploitatievergunning worden de volgende onderdelen opgenomen: instellen huisreglement, beheer, verplicht instellen nachtregister, meldplicht verhuur woningen en gedragseisen exploitant beheerder.
- Iedereen die het voornemen heeft om 4 maanden (over een periode van 6 maanden) in Nederland te verblijven is verplicht zich in te schrijven in de Basisregistratie Personen (BRP). Wanneer iemand langer dan vier maanden in de gemeente verblijft en deze persoon na controle, van bijvoorbeeld het nachtregister, niet blijkt te zijn ingeschreven wordt er toeristenbelasting geheven. Een interne werkgroep bestaande uit de afdelingen KCC en Burgerzaken en Handhaving deelt samen gegevens over inschrijving en controleert op naleving van de inschrijving door het regelmatig uitvoeren van controles.
- Na vaststelling beleid eventuele huisvestingslocaties aan te schrijven, te onderzoeken of er zicht is op legalisatie en zo nodig te handhaven. Hierbij worden ook andere organisaties betrokken, waaronder de inspectie voor SZW, politie en het SNF-keurmerk.
- Verplichting dat de initiatiefnemer een omgevingsdialoog instelt bij initiatieven voor de huisvesting van arbeidsmigranten conform ons vastgesteld participatiebeleid Omgevingswet.
- Van initiatiefnemer wordt een bepaalde maatschappelijke verantwoordelijkheid gevraagd voor het realiseren van een nieuw initiatief.
- Voor de meeste huisvestingsvormen is een vergunning nodig voor het afwijken van het bestemmingsplan. Deze vergunning dient te worden voorzien van een ruimtelijke

onderbouwing, waarin (al dan niet op basis van onderzoeken) wordt aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening (rekening houden met woon- en leefklimaat van de omgeving).

- Het huisvesten van arbeidsmigranten vergroot de parkeerdruk in de gemeente. In veel gevallen hebben arbeidsmigranten een eigen auto. Bij huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten hanteren ~~wij de geldende parkeernormen~~een norm van 0,6 parkeerplaats per 2 arbeidsmigranten.

3.5.3. Woonwagenbewoners

Op 12 juli 2018 heeft minister Ollongren aan gemeenten het Rijksbeleidskader 'gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid' aangeboden, met daarin de Rijksvisie op het standplaatsenbeleid. Deze visie komt erop neer dat gemeenten beleid moeten vaststellen voor woonwagens en standplaatsen als onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid. Dit beleid moet voldoende rekening houden met, en ruimte geven aan het leven van woonwagenbewoners. Zolang er behoefte is aan standplaatsen is afbouw niet toegestaan. Middels ons integraal woonwagenbeleid (met een sterke sociale component) werken wij aan de balans tussen de uitvoering van het Rijksbeleidskader en een veilige en leefbare woonomgeving voor alle inwoners van de gemeente. Door het beleid voor woonwagens en standplaatsen nu op te nemen in deze woonzorgvisie en woningbouwprogrammering wordt het een vast onderdeel van ons volkshuisvestingsbeleid.

Overdracht

Wij dragen de resterende gemeentelijke standplaatsen en woonwagens zo spoedig mogelijk over aan de corporaties (Wonen Limburg, Zaam Wonen). Een locatie wordt hierbij overgedragen nadat er een goede nulsituatie is gecreëerd. Dat betekent onder andere dat het achterstallig onderhoud aan de gemeentelijke standplaatsen is weggewerkt en er geen illegale situaties meer zijn.

Verkoopverbod

In onze gemeente zijn woonwagenbewoners uitsluitend Sinti. Zij zijn een zeer kwetsbare groep (sociaal/economisch)~~, van wie een groot aantal huishoudens aan de onderkant van de sociaal-maatschappelijke ladder leeft. Er is sprake van veel werkloosheid, laaggeletterdheid en een laag algemeen opleidingsniveau.~~ Vanuit dit profiel zijn zeer velen aangewezen op betaalbare huurproducten. Ook uit de behoeftepeiling van Companen[3] is gebleken dat de grootste behoefte bestaat aan huurstandplaats/huurwagen. Daarom verkoopt de gemeente (en na overdracht de rechtsopvolgers zijnde de corporaties) geen standplaatsen/huurwoonwagens/huurchalets aan woonwagenbewoners. Door eventuele verkoop ontstaat verdere versnippering van bezit/gronden dat het dagelijks beheer en handhaving bemoeilijkt. Daarnaast is er bij verkoop een groot risico op kwaliteitsverlies (op termijn) van een huidig courant woonproduct (goed onderhouden door corporaties).

Uitbreiding woonwagenstandplaatsen/chalets

Conform het Rijksbeleidskader moet een 'woningzoekende woonwagenbewoner', die dat wenst, binnen redelijke termijn kans maken op een standplaats. Op basis van de behoeftepeiling van

[3] Behoeftepeiling woonwagenstandplaatsen provincie Limburg (2020, bureau Companen)

Companen en rekening houdende met de wachttijd in de reguliere sociale huursector betekent dat voor nu een uitbreiding van 5 tot 7 standplaatsen voor onze gemeente. Dit doen wij door 1 tot 2 standplaatsen met een huurwoonproduct ~~(zie verkoopverbod)~~ toe te voegen aan enkele bestaande woonwagenlocaties. Door milieutechnische belemmeringen (o.a. autosnelwegen/Chemelot/bedrijventerrein) is uitbreiding niet bij iedere locatie mogelijk. Daarnaast willen wij, omwille van o.a. openbare orde en veiligheid, een grote concentratie van standplaatsen op 1 plek voorkomen. Tevens vinden wij uitbreiding niet opportuun op een locatie waar recentelijk een herstructurering heeft plaatsgevonden (locatie Stegerweg/Achter de Hegge). De woningcorporaties (Zaam Wonen en Wonen Limburg) realiseren en exploiteren de huurwoonproducten.

Centralisering aanbieden en belangstellendenregistratie

Conform de inhoudelijke aanbevelingen vanuit het Rijksbeleidskader en het advies Companen is het logisch om trachten te komen tot centralisering van de belangstellendenregistratie en uniformering van het verhuurproces (toewijzingsbeleid) in (tenminste) de drie gemeenten Beek, Sittard-Geleen en Stein in de Westelijke Mijnstreek. Het ligt voor de hand om voor het aanbieden van standplaatsen de (centrale) digitale portal/website “Thuis in Limburg” te gebruiken. Dit gezien de huidige praktijk in de reguliere sociale huursector. Via de corporaties dienen, in overleg met Thuis in Limburg, de logistieke mogelijkheden verder te worden uitgewerkt. Gedacht kan worden aan het inbouwen van een aparte module voor het aanbod van ‘standplaatsen/woonwagens’.
Het beheer van de nog te transformeren bestaande wachtlijsten (‘belangstellenden-registratie’ vanuit de historie) zou bij voorkeur in één hand gelegd moeten worden. Ook hierbij geldt dat de logistiek daaromheen, uitmondend in implementatie en een beheercontract nader uitgewerkt moet worden samen met de corporaties en/of welzijnswerk.

Uniformering van het verhuurproces (toewijzingsbeleid)

De voorkeur gaat om een aantal redenen uit naar een zogenaamd “aanbodmodel+”. Hierbij worden vrijkomende huurproducten met relevante informatie, waaronder van toepassing zijnde criteria, gepubliceerd via de digitale weg (bij voorkeur Thuis in Limburg). Gezien de specifieke doelgroep (waarin niet iedereen de digitale weg weet te bewandelen) wordt iedereen op de centrale belangstellendenregistratie aangeschreven en wordt aan betrokkenen de mogelijkheid geboden om zelf zijn/haar belangstelling kenbaar te maken (binnen een bepaalde termijn). Dit wordt ook opgenomen in het belangstellendenregister (feitelijk: de belangstellenden voor het betreffende vrijkomende huurproduct met al hun gegevens). Vanwege de beheerlogistiek is het raadzaam dat de regie m.b.t. de registratie in één hand ligt (zie centralisering belangstellendenregistratie hiervoor).

Werkwijze toewijzing

Op basis van de insteek ‘aanbodmodel+’ wordt onderstaande werkwijze afgesproken/gehanteerd:

1) *Bekendmaking*

   De eigenaar/beheerder maakt het beschikbaar komen van een woonwagenstandplaats (al dan niet in combinatie met een huurwoonwagen) bekend door publicatie op Thuis in Limburg.
   In deze publicatie worden vermeld:

   - het adres van de standplaats en de huurprijs,
   - de voorwaarden waaraan men moet voldoen,
   - welke documenten men daartoe moet indienen,

- de termijn waarbinnen men zijn belangstelling kenbaar moet maken,
- hoe aan de hand van het samengestelde belangstellingsregister de toewijzing zal plaatsvinden (de spelregels).

2) Voorwaarden

Om in aanmerking te komen voor een huurstandplaats dienen de volgende gegevens te worden overlegd aan eigenaar/beheerder:

a) een geldig identiteitsdocument waarin is opgenomen de naam, contactgegevens, leeftijd, nationaliteit en, indien van toepassing, een document waaruit de verblijfstitel van de aanvrager blijkt;
b) het aantal personen dat deel uitmaakt van het huishouden;
c) bescheiden aan de hand waarvan het huishoudinkomen van de aanvrager kan worden vastgesteld, te weten
    (i) een inkomstenverklaring (IB-60-verklaring) of een van de werkgever afkomstige jaaropgave betreffende het inkomen;
    (ii) een afschrift van een recente salarisstrook of een afschrift van een bewijs van uitkering;
d) Een positieve verhuurdersverklaring (indien van toepassing);

Indien de aanvraag op één of meer punten onvolledig is retourneert de eigenaar/beheerder de aanvraag en stelt de aanvrager daarbij in de gelegenheid de gegevens aan te vullen binnen een te stellen termijn.

3) Selectieprocedure

Indien meerdere kandidaten reageren op de bekendmaking vindt toewijzing plaats aan de hand de volgende regels:

a) eerste-, tweede-, en derdegraads bloedverwanten die ten tijde van het beschikbaar komen van de standplaats al ten minste één jaar op de betreffende locatie als inwonende verblijven (op volgorde: volwassen kinderen (op volgorde van leeftijd), dan eerstegraads-familieleden van de betreffende locatie, daarna tweedegraads-familieleden en vervolgens derdegraads-familieleden);
b) eerste -, tweede-, en derdegraads bloedverwanten die ten tijde van het beschikbaar komen van de standplaats niet meer op de betreffende locatie verblijven, echter daar in het verleden wel hebben gewoond (ook in volgorde);
c) bloed- en aanverwanten van de bewoners van de betreffende woonwagenlocatie;
d) bloed- en aanverwanten van de bewoners van overige lokale woonwagenlocaties;
e) overige belanghebbenden voor een woonwagenstandplaats (op basis van inschrijfduur);
f) bij gelijke geschiktheid vindt er een notariële loting plaats.

Hardheidsclausule:

Indien er naar het oordeel van eigenaar/beheerder in medisch en/of in sociaal-maatschappelijk opzicht sprake is van een aantoonbaar urgente situatie kan, in afwijking van bovenstaande, aan een standplaatszoekende voorrang worden verleend.

<u>Overleg</u>

Wij initiëren ieder voor- en najaar een gezamenlijk (ambtelijk) woonoverleg met 2 afgevaardigden van het Sinti Bewonersoverleg Stein. Naast de gemeente sluiten hierbij Zaam Wonen, Wonen Limburg en Partners in Welzijn aan. Ieder najaar vindt ook een bestuurlijk woonoverleg plaats

tussen voornoemde partijen. Afspraken leggen wij vast in onze prestatieafspraken. Deze werkwijze komt nagenoeg overeen met de werkwijze bij de reguliere sociale huursector.

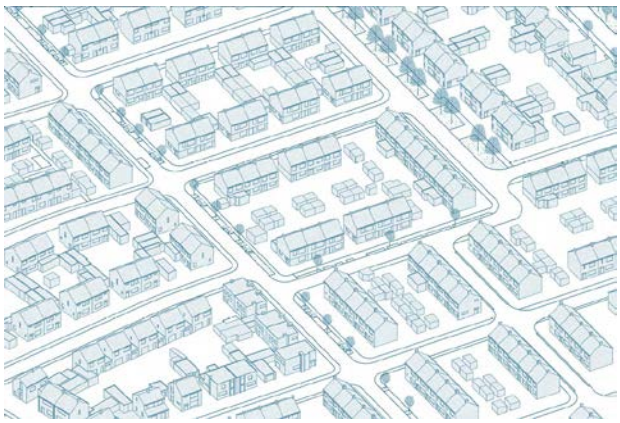
4. Hoe realiseren we onze ambities en actiepunten?

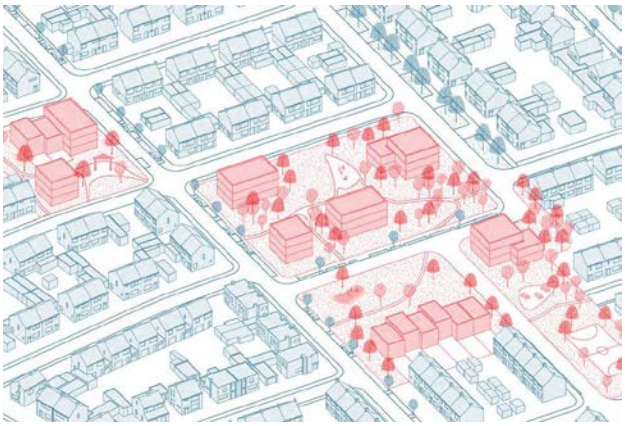
4.1. Onze strategie

Onze strategie is gebaseerd op de volgende elementen.

- De woonzorgvisie bouwt grotendeels op reeds in gang gezet (sub-) regionaal en gemeentelijk beleid.
- Net zoals in onze Omgevingsvisie kijken wij in onze woonzorgvisie tot en met 2040.
- We gaan uit van een concreet actieprogramma 2023-2028 dat we periodiek monitoren en evalueren. Indien nodig doen we bijstellingen.
- De invulling op kernenniveau vindt plaats vanuit de gemeentebrede visie en ambitie. Daarbij houden we rekening met het karakter en kwaliteit van ieder woonmilieu en creëren passende oplossingen (dus geen generieke aanpak voor de hele gemeente).
- We geven invulling aan onze ambities samen met de inwoners en alle relevante stakeholders en zetten daarbij de instrumenten in die we ter beschikking hebben.

Ons adagium daarbij is: “Eerst de kwaliteit en dan pas de kwantiteit”.
Alhoewel wij een stevige ambitie hebben neergelegd in de Woondeal, laten wij ons niet leiden door aantallen. Kwaliteit van onze nieuwe woningen en verbetering van onze leefomgeving staat voorop. Om toch de benodigde aantallen te halen zetten wij deels in op tijdelijke woningen (flexwoningen) die geen beslag leggen op de toekomst. Ook deze tijdelijke woningen dienen kwalitatief aan de maat te zijn, maar minder stringent als bij permanente woningtoevoegingen. De locaties voor tijdelijke woningen moeten wel stedenbouwkundig en landschappelijk goed ingepast worden in de omgeving. Hierbij kiezen wij echt voor kwaliteit en niet alleen voor snelheid (ook al zijn het tijdelijke woningen).
Daarnaast zetten wij in op zorgvuldige verdichting binnen het bestaand bebouwd gebied. Hierbij gaan wij niet lukraak elk onbebouwd perceel volbouwen maar vooral werk maken van de noodzakelijke transformatie van onze woningvoorraad. Verouderde grondgebonden eengezinswoningen maken dan bijvoorbeeld plaats voor gestapelde nultredewoningen. Door de compactere footprint maar toch gelijke of hogere woningaantallen, ontstaat er ruimte voor de eveneens noodzakelijke vergroening van onze leefomgeving (zie afbeeldingen hieronder).





Bron: Atelier Romain

Daarnaast kan gedacht worden aan transformatie van gebouwen met erfgoedwaarde (bv. kerkgebouwen) naar o.a. woningen en het transformeren van (hinderlijke) bedrijfslocaties binnen de woonomgeving naar woonlocaties. Dat laatste betekent dat er soms alternatieve bedrijfslocaties beschikbaar moeten zijn voor verplaatsing. Voorrang voor lokale verplaatsers kan hierbij helpen. Wij leggen een link met de SVREZL (Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg), het detailhandelsbeleid Westelijke Mijnstreek en het economisch beleid Stein: In balans- (Industrieweg en Dorine Verschureplein) en concentratiegebieden (centrum Stein) behouden wij ruimte voor detailhandel en voorzieningen. Dit draagt bij aan het realiseren van een robuuste voorzieningenstructuur. Voor het omzetten van winkelruimte naar woningen hanteren wij daarom in deze gebieden het principe: Nee, tenzij …

Stelling 1
In balans- (Industrieweg en Dorine Verschureplein) en concentratiegebieden (winkelcentrum Stein) behouden wij ruimte voor detailhandel en voorzieningen. Dit draagt bij aan het realiseren van een robuuste voorzieningenstructuur. Voor het omzetten van winkelruimte naar woningen hanteren wij daarom in deze gebieden het principe: Nee, tenzij …
Voorgaande schuurt met een gewenste versoepeling van regels om bestaande panden om te zetten naar woningen.

Raadsfracties zijn het met deze stelling eens. Wel rekening houden met mogelijkheid om af te wijken of maatwerk te bieden in bijzondere of uitzonderingsgevallen. Hiervoor dienen objectieve criteria te worden opgesteld.
Daarnaast ook aandacht voor het faciliteren van een goed vestigingsklimaat voor bv detailhandel (bv. transformatie naar kantoren is geen toegevoegde waarde voor de huisvesting van ouderen in die omgeving, nabij voorzieningen). Relatie met (herziening van) het Accommodatiebeleid. We kunnen niet van een ondernemer verwachten dat hij een voorziening koste wat kost (met verlies) in stand blijft houden. Bredere kijk noodzakelijk en wellicht striktere kaders.

4.2. Instrumenten

Om onze ambities en concrete acties te realiseren, voeren we regie door de inzet van instrumenten, periodieke monitoring en de inzet van middelen. Wat betreft de instrumenten zetten we in op de tools verwoord in onderstaande opsomming. Daarbij verwijzen we eveneens naar de benoemde actiepunten en uitwerkingen in hoofdstuk drie van deze woonzorgvisie.

1. Met de woningcorporaties maken we **prestatieafspraken** die een concretisering zijn van de geformuleerde ambities en acties voor de termijn 2023-2028 (uitgesplitst in meerjarenafspraken en jaarschijven)
2. We verbreden de prestatieafspraken door niet-vrijblijvende **deelname van zorgaanbieders en zorgkantoor/zorgverzekeraars**.
3. De (zorg)woningbouw opgave pakken we op vanuit een **adaptieve (zorg)woningbouwprogrammering en de concrete uitwerking van de woonzorgzonering.**

4. We gebruiken het beschikbaar juridisch instrumentarium vanuit de Omgevingswet bijvoorbeeld om **ongebruikte bouwtitels te schrappen**.
5. We toetsen de wenselijkheid van nieuwe woon(zorg)initiatieven middels de inzet van **afwegingskaders** die inhoudelijk aansluiten op onze ambities. De uitwerking van afwegingskaders voor wooninitiatieven en woonzorginitiatieven inclusief procesgang is prioriteit na de goedkeuring van deze woonzorgvisie.
6. Om ruimte voor woonzorg initiatieven van onderop te creëren gebruiken we een **inspiratiekader**.
7. Het is belangrijk om een sterke visie op de toekomst van de verschillende kernen binnen de gemeente Stein te ontwikkelen. Daarom werken wij ook **lokale Transformatievisies** uit voor overige kernen/wijken (werken met woonmilieus, link met erfgoed, landschap en voorzieningen). Bij het vormen van deze visie op kernen betrekken wij o.a. ook zorgpartijen.
8. Wij gaan aan de slag met onze inwoners en ons netwerk van samenwerkingspartners waarbij we maximaal gebruik maken van de bestaande (overleg)structuren. Daarbij spreekt de Gemeente Stein de wens uit om **CPO**-ontwikkelingen mogelijk te maken en (later) wellicht zelfs te faciliteren. Hiertoe dient eerst het huidige CPO-traject Meerdel Elsloo te worden geëvalueerd (anno 2023 worden de 15 woningen gebouwd). Tot die tijd beperken wij ons tot de reguliere taken. Dat wil zeggen medewerking verlenen aan wijzigen planologisch regime en/of openbare ruimte en het afhandelen van een omgevingsvergunningaanvraag. Dat betekent dat anderen steeds het initiatief moeten nemen voor een dergelijke ontwikkeling. Zo gebeurt dit momenteel ook voor het gemeentelijke perceel aan de Steskensstraat waar vanuit DOP Stein de haalbaarheid van een CPO-traject voor ouderen wordt onderzocht.

Voorwaarden hierbij zijn:

- Uitvoeringskracht op orde (subsidies, zorgvuldige participatie, aanleg openbare ruimte, projectleiding, plantoetsing, etc.)
- Voldoende financiën (zie paragraaf financiën)
- Consistent bestuur

4.3. Monitoring

Natuurlijke groei of krimp (geboorte minus sterfte) zijn goed te voorspellen aan de hand van de leeftijdsopbouw. Migratie is daarentegen een onzekere factor. Economische ontwikkelingen en (boven)gemeentelijk beleid spelen hierin een belangrijke rol. Wij houden daarom de vinger aan de pols inzake de realisatie van ambities en de voortgang van de geformuleerde actiepunten. Daartoe gaan we periodiek monitoren. Vanuit efficiency maakt deze monitoring bij voorkeur onderdeel uit van een gemeentebrede monitoring op verschillende beleidsthema's. Bij voorkeur maken we daarbij gebruik van regionaal te ontwikkelen dashboards en maken maatwerk waar nodig.

Voor de monitoring van de voortgang van het woonzorgbeleid zijnde volgende zaken van belang:

- Effectuering van voorgenomen acties binnen de beoogde plantermijnen;

- Inzichten op basis van beschikbare data bijvoorbeeld de ontwikkeling van de bevolking, huishoudens, leegstand, toewijzingsbeleid, scheefwonen, (zorg)scheefwonen, wachtlijsten, beschikbaarheid en betaalbaarheid.
- Voortgang van de invulling van opgaven bijvoorbeeld op vlak van verduurzaming, housing, doorstroming.
- Evaluaties op projectniveau waarvan het resultaat als leerelementen kunnen meenemen in nieuwe ontwikkelingen.

4.4. Financieel kader

~~PM~~

Het financieel overzicht is als bijlage II opgenomen.

Bijlage I: Woningbouwprogrammering

Oude tabel (wordt verwijderd)

KERN	PLANNAAM	TOTAAL		2022	2023	2024	2025 E.V.	JAAR ONBEKEND	TYPOLOGIE			ZORG	PRIJSSEGMENT					
		+	-						reguliere eengezins woning	nultrede woning	onbekend		SOCIALE HUUR	MIDDELDURE HUUR	BETAALBARE KOOP	DURE HUUR	DURE KOOP	BETAALBAARHEID ONBEKEND
Elsloo	CPO Meerdel / Elserveldstraat	15	0	0	15	0	0	0	15	0	0	0	5	0	2	0	8	0
Elsloo	Locatie BLT-Terrein	12	0	0	0	0	12	0	0	12	0	0	0	0	12	0	0	0
Elsloo	Locatie De Poolster	17	0	0	0	0	17	0	0	17	0	0	10	0	7	0	0	0
Elsloo	Locatie Elckerlyc	19	0	0	0	0	19	0	0	19	0	0	0	0	19	0	0	0
Elsloo	Stationsstraat 170 (van Molken)	18	0	0	0	0	18	0	0	18	0	0	0	0	12	0	6	0
Stein	WAP Nieuwdorp: Kwadrant Zaam Wonen	36	-83	0	0	0	36	0	0	36	0	0	36	0	0	0	0	0
Stein	WAP Nieuwdorp: Bruisend hart	64	0	0	0	0	64	0	0	64	0	64	33	31	0	0	0	0
Stein	Herbestemming St Jozefkerk Kerensheide	24	0	0	0	24	0	0	0	24	0	24	20	4	0	0	0	0
Stein	CPO Steskensstraat Stein	6	0	0	0	0	6	0	0	6	0	0	0	0	0	0	6	0
Urmond	Kattekop fase 3 Urmond	13	0	11	0	0	0	2	7	6	0	0	5	6	0	0	2	0
Urmond	Bramert Noord, fase 1	50	0	0	0	0	50	0	0	0	50	0	0	15	0	0	0	35
Urmond	Bergerveste/Beatrixplein	10	0	0	0	0	0	10	0	0	10	0	10	0	0	0	0	0
Meers	Locatie vml basisschool Meers	9	0	0	0	0	9	0	0	0	9	0	0	0	0	0	0	9
Meers	Heuvelstraat Meers	3	0	0	0	0	3	0	0	0	3	0	0	0	0	0	3	0
Gemeente	Standplaatsen/chalets woonwagenbewoners	5	0	0	0	5	0	0	0	5	0	0	5	0	0	0	0	0
Gemeente	Flexwoningen tranche 1	48	0	0	0	48	0	0	0	0	48	0	48	0	0	0	0	0
Gemeente	Plusambitie Flexwoningen (tranche 2)	197	0	0	0	0	197	0	0	0	197	0	197	0	0	0	0	0
Gemeente	Ambitie Transformatieopgave	100	onbekend	0	0	0	100	0	0	100	0	0	67	0	0	0	0	33
	TOTALEN	**646**	**-83**	**11**	**15**	**77**	**531**	**12**	**22**	**307**	**317**	**88**	**436**	**56**	**52**	**0**	**25**	**77**
Gemeente	Bouwtitels in uitvoering (vanaf vooroverleg)	42	-4	9	19	2	0	12	0	0	0	0	2	0	6	0	25	9
Gemeente	Restant ongebruikte particuliere bouwtitels	74	0	0	0	0	0	74	0	0	74	0	0	1	1	0	39	33
	TOTALEN	**116**	**-4**	**9**	**19**	**2**	**0**	**86**	**0**	**0**	**74**	**0**	**2**	**1**	**7**	**0**	**64**	**42**

Geactualiseerde tabel

KERN	PLANNAAM	TOTAAL		2022	2023	2024	2025 E.V.	JAAR ONBEKEND	TYPOLOGIE			ZORG	PRIJSSEGMENT						
		+	-						reguliere eengezins woning	nultrede woning	onbekend		SOCIALE HUUR <€808	MIDDELDURE HUUR €808-€1023	BETAALBARE KOOP <€355.000	BETAALBAAR-NHG* €355.000-€405.000	DURE HUUR >€1023	DURE KOOP >€405.000	BETAALBAARHEID ONBEKEND
Elsloo	CPO Meerdel / Elserveldstraat	15	0	0	15	0	0	0	15	0	0	0	5	0	2	0	0	0	8
Elsloo	Locatie BTL-Terrein	12	0	0	0	0	12	0	0	12	0	0	0	0	0	12	0	0	0
Elsloo	Locatie De Poolster	17	0	0	0	0	17	0	0	17	0	0	6	4	0	7	0	0	0
Elsloo	Locatie Elckerlyc	19	0	0	0	0	19	0	0	19	0	0	0	0	19	0	0	0	0
Elsloo	Stationsstraat 170 (van Molken)	18	0	0	0	18	0	0	0	18	0	0	0	0	0	18	0	0	0
Stein	Mijn Nieuwdorp: Kwadrant Zaam Wonen	36	-83	0	0	0	36	0	0	36	0	0	36	0	0	0	0	0	0
Stein	Mijn Nieuwdorp: Bruisend hart	64	0	0	0	0	64	0	0	64	0	33	55	9	0	0	0	0	0
Stein	Herbestemming St Jozefkerk Kerensheide	24	0	0	0	24	0	0	0	24	0	24	16	4	0	0	4	0	0
Stein	CPO Steskensstraat Stein	6	0	0	0	0	6	0	0	6	0	0	0	0	0	0	0	6	0
Urmond	Kattekop fase 3 Urmond	13	0	11	0	0	0	2	7	6	0	0	5	6	0	0	0	2	0
Urmond	Bramert Noord, fase 1	50	0	0	0	0	50	0	0	0	50	0	0	0	15	0	0	35	0
Urmond	Bergerveste/Beatrixplein	10	0	0	0	0	0	10	0	0	10	0	10	0	0	0	0	0	0
Meers	Locatie vml basisschool Meers	9	0	0	0	0	9	0	0	0	9	0	0	0	0	0	0	0	9
Meers	Heuvelstraat Meers	3	0	0	0	0	3	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	3	0
Gemeente	Standplaatsen/chalets woonwagenbewoners	5	0	0	0	5	0	0	0	5	0	0	5	0	0	0	0	0	0
Gemeente	Flexwoningen tranche 1	48	0	0	0	0	48	0	0	0	48	0	48	0	0	0	0	0	0
Gemeente	Plusambitie Flexwoningen (tranche 2)	197	0	0	0	0	197	0	0	0	197	0	197	0	0	0	0	0	0
Gemeente	Ambitie Transformatieopgave	100	?	0	0	0	100	0	0	100	0	0	67	0	0	0	0	0	33
	TOTALEN	**646**	**-83**	**11**	**15**	**47**	**561**	**12**	**22**	**307**	**317**	**57**	**450**	**23**	**36**	**37**	**4**	**46**	**50**
Gemeente	Bouwtitels in uitvoering (vanaf vooroverleg)	42	-4	9	19	2	0	12	0	0	0	0	2	0	0	6	0	25	9
Gemeente	Restant ongebruikte particuliere bouwtitels	74	0	0	0	0	0	74	0	0	74	0	0	1	0	1	0	39	33
	TOTALEN	**116**	**-4**	**9**	**19**	**2**	**0**	**86**	**0**	**0**	**74**	**0**	**2**	**1**	**0**	**7**	**0**	**64**	**42**

* Voor de recente regionale Woondeal (2023) wordt door de overheid , conform het programma Woningbouw, de NHG-grens uit 2022 (zijnde €355.000) gehanteerd. Eerder vormde de NHG-grens de scheiding tussen betaalbare en dure koop. In 2023 is de NHG-grens omhoog gegaan naar €405.000

Bijlage II: Financieel overzicht

Actie	Toelichting	Stakeholders	Planning	Financiën						Opmerkingen
				2023	2024	2025	2026	2027	2028	
Lokale prestatieafspraken regulier	Minimaal 2 maal per jaar bestuurlijk overleg (voorjaars- en najaarsoverleg) met benodigde ambtelijke overleggen. In 2023 sluiten ook voor het eerst de zorgaanbieders aan.	Gemeente, corporaties, zorgaanbieders (met vastgoed in Stein) en HBV's	Jaarlijkse cyclus	-	-	-	-	-	-	Onderdeel reguliere werkzaamheden beleidsmedewerker Ruimte (thema wonen)
Lokale prestatieafspraken woonwagens	Minimaal 2 maal per jaar bestuurlijk overleg (voorjaars- en najaarsoverleg) met benodigde ambtelijke overleggen.	Gemeente, corporaties, PiW en vertegenwoordiging bewonerscommissie (huurders, max. 2 pers.)	Jaarlijkse cyclus	-	-	-	-	-	-	Onderdeel reguliere werkzaamheden beleidsmedewerker Ruimte (thema wonen)
Regionale prestatieafspraken	Afgelopen jaren stelde het overleg regionale prestatieafspraken Westelijke Mijnstreek weinig voor. Toch zijn er zaken die regionaal moeten worden opgepakt (o.a. fair share). Op dit moment is onbekend hoe dit traject wordt opgepakt.	Gemeenten, corporaties, zorgaanbieders en HBV's Westelijke Mijnstreek	Jaarlijkse cyclus	-	-	-	-	-	-	Onderdeel reguliere werkzaamheden beleidsmedewerker Ruimte (thema wonen)
(sub-)regionaal overleg wonen	Periodieke overleggen subregio Westelijke Mijnstreek en regio Zuid-Limburg, zowel ambtelijk als bestuurlijk. Daarnaast ambtelijke vertegenwoordiging in werkgroep Wonen Zuid-Limburg.	Gemeenten Westelijke Mijnstreek en Zuid-Limburg	Meerdere overleggen per jaar	-	-	-	-	-	-	Onderdeel reguliere werkzaamheden beleidsmedewerker Ruimte (thema wonen)
plancapaciteitsmonitor	Jaarlijks bijhouden provinciale plancapaciteitsmonitor (gerealiseerde woningen, nieuwe bouwplannen, etc.)	Gemeente, E'til, provincie Limburg	Jaarlijkse cyclus	-	-	-	-	-	-	Onderdeel reguliere werkzaamheden beleidsmedewerker Ruimte (thema wonen)
Meerjaren lokale prestatieafspraken	Advieskosten m.b.t. opstellen meerjarenprestatieafspraken (2023-2028)	Gemeente, corporaties, zorgaanbieders (met vastgoed in Stein) en HBV's	2024	-	€ 12.500	-	-	-	-	-
Adaptieve woningbouwprogrammering	Advieskosten m.b.t. opstellen procesafspraken aanpassen woningbouwprogrammering	Gemeente	2024	-	€ 12.500	-	-	-	-	-
Flexwoningen - 1e tranche	Aanvullend op inzet Veiligheidsregio inhuur projectleiding m.b.t. realisatie 1e tranche flexwoningen (48 stuks) gedurende 9 maanden à 16 uur per week. Realisatie en exploitatie flexwoningen door corporaties.	Gemeente, veiligheidsregio, corporaties	Vanaf 1 april 2023 voor 9 maanden in 2023	€ 40.000	-	-	-	-	-	Exclusief (voorbereidings-)kosten bouw- en woonrijp maken door gemeente
Flexwoningen - 2e tranche	Aanvullend op inzet Veiligheidsregio inhuur projectleiding m.b.t. realisatie 2e tranche flexwoningen (197 stuks). Realisatie en exploitatie flexwoningen door corporaties.	Gemeente, veiligheidsregio, corporaties	Vanaf 2026 en verder	-	-	-	€ 60.000	-	-	Exclusief (voorbereidings-)kosten bouw- en woonrijp maken door gemeente
Transformatievisies Urmond-Oost en Elsloo	Inhuur kwartiermaker voor gebiedsgerichte aanpak Urmond-Oost en Elsloo (zoals aangegeven in Transformatieagenda's).	Gemeente, corporaties, zorgaanbieders, ondernemers/inwoners, etc. (conform stakeholdersanalyse)	Vanaf 2024	-	€ 55.000	€ 55.000	-	-	-	-
Transformatievisies overige wijken	Opstellen transformatievisies voor overige wijken/buurten:	Gemeente, corporaties, zorgaanbieders, ondernemers/inwoners, etc. (conform stakeholdersanalyse)	Periode 2024-2027 (1 per jaar)	-	-	-	-	-	-	Advieskosten incl. gemeentelijke projectleiding
	1 - Oud-Stein/Kerensheide/ Stein centrum			-	€ 78.000	-	-	-	-	
	2 - Meers/Maasband			-	-	€ 57.000	-	-	-	
	3 - Oud-Urmond/Berg aan de Maas/Nattenhoven			-	-	-	€ 78.000	-	-	
	4 - Catsop			-	-	-	-	€ 57.000	-	
Heerstraat Centrum Stein	Opstellen visie m.b.t. Moutheuvel en aanpalende appartementen, inclusief nieuwbouwmogelijkheden elders.	Gemeente, corporaties, Vivantes en Zuyderland	2023 e.v.	€ 10.000	€ 10.000	-	-	-	-	-
BAT-scores en energielabels	Vastleggen procedure aanlevering en actualisatie BAT-scores en energielabels van woningen corporaties en zorgaanbieders	Gemeente, corporaties, zorgaanbieders	2023	€ 7.500	-	-	-	-	-	-

Overname standplaatsen	Overname resterende woonwagenlocaties door corporaties	Gemeente, corporaties	Korte termijn (1-3 jaar)							Reeds opgenomen in begroting
Nieuwe standplaatsen	Realisatie minimaal 5 standplaatsen voor woonwagenbewoners	Gemeente, corporaties	Korte termijn (1-3 jaar)							Reeds opgenomen in begroting
Check verordeningen/ beleidsregels/etc.	Implementatie benodigde beleidsregels/etc. naar aanleiding van woonzorgvisie	Gemeente, corporaties	2024		€ 15.000					
Betrekken jongerendoelgroep	Contactleggen en verzamelen behoeften en ideeën.	Gemeente, corporaties, SJAR	Korte termijn (1-3 jaar)			€ 75.000				Incl. inhuur projectleiding
Projectleider wonen en zorg & aanpak particulier bezit	Tijdelijke inhuur	Gemeente	2023-2026	€ 96.000	€ 96.000	€ 96.000	€ 96.000			
Casus bijzondere doelgroepen	Aanpassing huurwoning tbv huisvesting urgent gezin (uitvoeringskosten)	Gemeente, corporaties en provincie Limburg (subsidie)	2023	€ 44.000						Het benodigde budget voor de aanpassing van de huurwoning was voor 2022 verstrekt maar uitvoering is doorgeschoven naar 2023. Zal in de bestuursrapportage 2023 worden meegenomen.
Woonzorgvisie 2029-2034	Opstellen woonzorgvisie voor de volgende periode	Gemeente, corporaties, zorgaanbieders, HBV's, etc.	2028						€ 50.000	
Onvoorzien	T.b.v. verrichten kleine (onvoorziene) onderzoeken die niet elders zijn opgenomen.				€ 6.000	€ 6.000	€ 6.000	€ 6.000	€ 6.000	
				€ 197.500	€ 285.000	€ 289.000	€ 240.000	€ 63.000	€ 56.000	

Totale kosten bovenstaand schema (excl. Beschikbaar budget)	€ 1.130.500
Budget tbv aanvragen subsidies	€ 25.000
Ambitie stelling 2 (innovatieve woonvormen)	€ 90.000
Totale kosten (excl. Beschikbaar budget)	**€ 1.245.500**

Doorgeschoven aanpassing huurwoning van 2022 naar 2023. Het bij de jaarrekening 2022 overgebleven budget wordt in de bestuursrapportage opgenomen	€ 44.000
Restant volkshuisvestelijk budget	€ 42.500
Onderzoek wonen en zorg	€ 50.000
Onderzoek hoogwaardige woonzorg-complexen	€ 50.000
Onderzoek koopsector (sloopopgave)	€ 50.000
Totaal beschikbaar budget incl. mutaties bestuursrapportage	€ 236.500
Totale kosten minus (reeds beschikbaar) budget	**€ 1.009.000**

Aandachtspunten:

* Er zijn momenteel veel subsidieregelingen. Met de Woondeal is de verwachting dat dit meer zal worden. Belangrijk is daarom om voldoende uitvoeringskracht te hebben voor het aanvragen van subsidies en het gaandeweg verantwoorden van de besteding. Met gemeentelijk geld (o.a. inhuur capaciteit) wordt meer geld gemaakt. Hierbij wordt opgemerkt dat er wel vaak sprake dient te zijn van cofinanciering. Voor het aanvragen van subsidies is extra inzet nodig. In de kadernota 2024 is daarom aanvullend € 25.000,-- hiervoor opgenomen.
* De woningbouwprojecten tot en met 2030 zijn nu inzichtelijk. Veel woningbouwprojecten zijn of komen binnenkort in uitvoering. Verwachting is dat interne projectleiderscapaciteit vanaf 2027 e.v. ingezet kan worden voor de plusambities (o.a. herstructureringsopgaven in Elsloo en Urmond-Oost en later Stein) .
* De recente verhoging van de drempelbedragen voor meervoudige onderhandse aanbesteding (€ 25.000 voor diensten en leveringen) reduceert het werk dat voorheen gestoken diende te worden in aanbestedingstrajecten. Voorheen was het drempelbedrag € 5.000 voor diensten en leveringen.

* De kosten m.b.t. noodzakelijke monitoring van het volkshuisvestelijk beleid is vooralsnog niet opgenomen. Voorstel is een gemeentebrede monitoring van meerdere beleidsthema's (als afzonderlijk gemeenteproject).
* In de begroting is ieder jaar nog een bedrag van 25.000 euro opgenomen als bijdrage aan de functie regiocoordinator wonen Westelijke Mijnstreek. Deze kosten zijn niet in bovenstaande tabel opgenomen.

Actie	Toelichting	Stakeholders	Planning	Financiën						Opmerkingen
				2023	2024	2025	2026	2027	2028	
Lokale prestatieafspraken regulier	Minimaal 2 maal per jaar bestuurlijk overleg (voorjaars- en najaarsoverleg) met benodigde ambtelijke overleggen. In 2023 sluiten ook voor het eerst de zorgaanbieders aan.	Gemeente, corporaties, zorgaanbieders (met vastgoed in Stein) en HBV's	Jaarlijkse cyclus	-	-	-	-	-	-	Onderdeel reguliere werkzaamheden beleidsmedewerker Ruimte (thema wonen)
Lokale prestatieafspraken woonwagens	Minimaal 2 maal per jaar bestuurlijk overleg (voorjaars- en najaarsoverleg) met benodigde ambtelijke overleggen.	Gemeente, corporaties, PiW en vertegenwoordiging bewonerscommissie (huurders, max. 2 pers.)	Jaarlijkse cyclus	-	-	-	-	-	-	Onderdeel reguliere werkzaamheden beleidsmedewerker Ruimte (thema wonen)
Regionale prestatieafspraken	Afgelopen jaren stelde het overleg regionale prestatieafspraken Westelijke Mijnstreek weinig voor. Toch zijn er zaken die regionaal moeten worden opgepakt (o.a. fair share). Op dit moment is onbekend hoe dit traject wordt opgepakt.	Gemeenten, corporaties, zorgaanbieders en HBV's Westelijke Mijnstreek	Jaarlijkse cyclus	-	-	-	-	-	-	Onderdeel reguliere werkzaamheden beleidsmedewerker Ruimte (thema wonen)
(sub-)regionaal overleg wonen	Periodieke overleggen subregio Westelijke Mijnstreek en regio Zuid-Limburg, zowel ambtelijk als bestuurlijk. Daarnaast ambtelijke vertegenwoordiging in werkgroep Wonen Zuid-Limburg.	Gemeenten Westelijke Mijnstreek en Zuid-Limburg	Meerdere overleggen per jaar	-	-	-	-	-	-	Onderdeel reguliere werkzaamheden beleidsmedewerker Ruimte (thema wonen)
plancapaciteitsmonitor	Jaarlijks bijhouden provinciale plancapaciteitsmonitor (gerealiseerde woningen, nieuwe bouwplannen, etc.)	Gemeente, E'til, provincie Limburg	Jaarlijkse cyclus	-	-	-	-	-	-	Onderdeel reguliere werkzaamheden beleidsmedewerker Ruimte (thema wonen)
Meerjaren lokale prestatieafspraken	Advieskosten m.b.t. opstellen meerjarenprestatieafspraken (2023-2028)	Gemeente, corporaties, zorgaanbieders (met vastgoed in Stein) en HBV's	2024	-	€ 12.500	-	-	-	-	-
Adaptieve woningbouwprogrammering	Advieskosten m.b.t. opstellen procesafspraken aanpassen woningbouwprogrammering	Gemeente	2024	-	€ 12.500	-	-	-	-	-
Flexwoningen - 1e tranche	Aanvullend op inzet Veiligheidsregio inhuur projectleiding m.b.t. realisatie 1e tranche flexwoningen (48 stuks) gedurende 9 maanden à 16 uur per week. Realisatie en exploitatie flexwoningen door corporaties. Bouwrijp maken door gemeente (bouwkosten nog niet opgenomen).	Gemeente, veiligheidsregio, corporaties	Vanaf 1 april 2023 voor 9 maanden in 2023	€ 40.000	-	-	-	-	-	Exclusief (voorbereidings-)kosten bouwrijp maken
Flexwoningen - 2e tranche	Aanvullend op inzet Veiligheidsregio inhuur projectleiding m.b.t. realisatie 2e tranche flexwoningen (197 stuks). Realisatie en exploitatie flexwoningen door corporaties. Bouwrijp maken door gemeente (voorbereidingskosten en bouwkosten nog niet opgenomen).	Gemeente, veiligheidsregio, corporaties	Vanaf 2026 en verder	-	-	-	€ 60.000	-	-	-
Transformatievisies Urmond-Oost en Elsloo	Inhuur kwartiermaker voor gebiedsgerichte aanpak Urmond-Oost en Elsloo (zoals aangegeven in Transformatieagenda's).	Gemeente, corporaties, zorgaanbieders, ondernemers/inwoners, etc. (conform stakeholdersanalyse)	Vanaf 2024	-	€ 55.000	€ 55.000	-	-	-	-
Transformatievisies overige wijken	Opstellen transformatievisies voor overige wijken/buurten:	Gemeente, corporaties, zorgaanbieders, ondernemers/inwoners, etc. (conform stakeholdersanalyse)	Periode 2024-2027 (1 per jaar)	-	-	-	-	-	-	Advieskosten incl. gemeentelijke projectleiding
	1 - Meers/Maasband			-	€ 57.000	-	-	-	-	
	2 - Oud-Stein/Kerensheide/ Stein centrum			-	-	€ 78.000	-	-	-	
	3 - Oud-Urmond/Berg aan de Maas/Nattenhoven			-	-	-	€ 78.000	-	-	
	4 - Catsop			-	-	-	-	€ 57.000	-	
Heerstraat Centrum Stein	Opstellen visie m.b.t. Moutheuvel en aanpalende appartementen, inclusief nieuwbouwmogelijkheden elders.	Gemeente, corporaties, Vivantes en Zuyderland	2023 e.v.	€ 10.000	€ 10.000	-	-	-	-	-

BAT-scores en energielabels	Vastleggen procedure aanlevering en actualisatie BAT-scores en energielabels van woningen corporaties en zorgaanbieders	Gemeente, corporaties, zorgaanbieders	2023	€ 7.500	-	-	-	-	-	-
Overname standplaatsen	Overname resterende woonwagenlocaties door corporaties	Gemeente, corporaties	Korte termijn (1-3 jaar)	-	-	-	-	-	-	Reeds opgenomen in begroting
Nieuwe standplaatsen	Realisatie minimaal 5 standplaatsen voor woonwagenbewoners	Gemeente, corporaties	Korte termijn (1-3 jaar)	-	-	-	-	-	-	Reeds opgenomen in begroting
Check verordeningen/ beleidsregels/etc.	Implementatie benodigde beleidsregels/etc. naar aanleiding van woonzorgvisie	Gemeente, corporaties	2024	-	€ 15.000	-	-	-	-	-
Betrekken jongerendoelgroep	Contactleggen en verzamelen behoeften en ideeën.	Gemeente, corporaties, SJAR	Korte termijn (1-3 jaar)	-	-	€ 75.000	-	-	-	Incl. inhuur projectleiding
Projectleider wonen en zorg & aanpak particulier bezit	Tijdelijke inhuur	Gemeente	2023-2026	€ 96.000	€ 96.000	€ 96.000	€ 96.000	-	-	-
Casus bijzondere doelgroepen	Aanpassing huurwoning tbv huisvesting urgent gezin (uitvoeringskosten)	Gemeente, corporaties en provincie Limburg (subsidie)	2023	€ 44.000	-	-	-	-	-	Het benodigde budget voor de aanpassing van de huurwoning was voor 2022 verstrekt maar uitvoering is doorgeschoven naar 2023. Zal in de bestuursrapportage 2023 worden meegenomen.
Woonzorgvisie 2029-2034	Opstellen woonzorgvisie voor de volgende periode	Gemeente, corporaties, zorgaanbieders, HBV's, etc.	2028	-	-	-	-	-	€ 50.000	-
Onvoorzien	T.b.v. verrichten kleine (onvoorziene) onderzoeken die niet elders zijn opgenomen.	-	-	-	€ 6.000	€ 6.000	€ 6.000	€ 6.000	€ 6.000	-
				€ 197.500	€ 264.000	€ 310.000	€ 240.000	€ 63.000	€ 56.000	

Totale kosten (excl. Beschikbaar budget)	**€ 1.130.500**

Doorgeschoven aanpassing huurwoning van 2022 naar 2023. Het bij de jaarrekening 2022 overgebleven budget wordt in de bestuursrapportage opgenomen	€ 44.000
Restant volkshuisvestelijk budget	€ 42.500
Onderzoek wonen en zorg	€ 50.000
Onderzoek hoogwaardige woonzorg-complexen	€ 50.000
Onderzoek koopsector (sloopopgave)	€ 50.000
Totaal beschikbaar budget incl. mutaties bestuursrapportage	€ 236.500
Totale kosten minus (reeds beschikbaar) budget	**€ 894.000**

Aandachtspunten:

* Er zijn momenteel veel subsidieregelingen. Met de Woondeal is de verwachting dat dit meer zal worden. Belangrijk is daarom om voldoende uitvoeringskracht te hebben voor het aanvragen van subsidies en het gaandeweg verantwoorden van de besteding. Met gemeentelijk geld (o.a. inhuur capaciteit) wordt meer geld gemaakt. Hierbij wordt opgemerkt dat er wel vaak sprake dient te zijn van cofinanciering. In bovenstaande begroting is nog geen rekening gehouden met eventuele subsidies/middelen die wellicht vanuit de Woondeal beschikbaar komen.
* De woningbouwprojecten tot en met 2030 zijn nu inzichtelijk. Veel woningbouwprojecten zijn of komen binnenkort in uitvoering. Verwachting is dat interne projectleiderscapaciteit vanaf 2027 e.v. ingezet kan worden voor de plusambities (o.a. herstructureringsopgaven in Elsloo en Urmond-Oost en later Stein) .
* De recente verhoging van de drempelbedragen voor meervoudige onderhandse aanbesteding (€ 25.000 voor diensten en leveringen) reduceert het werk dat voorheen gestoken diende te worden in aanbestedingstrajecten. Voorheen was het drempelbedrag € 5.000 voor diensten en leveringen.
* De kosten m.b.t. noodzakelijke monitoring van het volkshuisvestelijk beleid is vooralsnog niet opgenomen. Voorstel is een gemeentebrede monitoring van meerdere beleidsthema's (als afzonderlijk gemeenteproject).
* In de begroting is ieder jaar nog een bedrag van 25.000 euro opgenomen als bijdrage aan de functie regiocoördinator wonen Westelijke Mijnstreek. Deze kosten zijn niet in bovenstaande tabel opgenomen.

Bijlage III: Woningbehoefteonderzoek

~~PM~~ (geactualiseerde versie 2023 van STEC is als document separaat bijgevoegd)
Documentnaam: Stec Groep 22.282 - CONCEPT Woningbehoefteonderzoek Stein (14 juli)

Bijlage IV: Begrippenlijst

~~Nog uit te voeren: Actualiteitscheck~~
~~Voor zorggerelateerde afkortingen en begrippen wordt verwezen naar de analyse "woonzorg algemeen gemeente Stein"~~

Begrip	Toelichting
~~Aangepaste woningen~~	~~Woningen die zijn aangepast voor mensen met een lichamelijke beperking, variërend van hellingbanen voor de voordeur, verbrede deuren, drempelloosheid tot speciale voorzieningen in de badkamer.~~
Adaptieve woningbouw-programmering	Een adaptieve woningbouwprogrammering heeft het vermogen zich aan te passen aan (onvoorziene) ontwikkelingen zonder dat het systeem transformeert. Het gaat hierbij minder om beheersing van de inhoud, maar juist om de beheersing van het proces. Hierbij staan o.a. scenario's, kantelpunten en monitoring centraal.
~~Aftoppingsgrens~~	~~De aftoppingsgrens is de huurprijs waarboven in principe geen subsidie wordt verstrekt en is afhankelijk van het type huishoudens. De lage aftoppingsgrens voor een- en tweepersoonshuishoudens bedraagt 633,25 euro per 2022. De hoge aftoppingsgrens voor drie- of meerpersoonshuishoudens is 678,66 euro. Enkel specifieke doelgroepen hebben boven deze grens nog recht op huurtoeslag (bijv. bij seniorenwoningen of mensen met een verstandelijke beperking).~~
~~Anterieure overeenkomst~~	~~Vrijwillig gesloten overeenkomst tussen gemeente en particuliere initiatiefnemer. In de overeenkomst zijn allerlei afspraken vastgelegd, bijvoorbeeld over kostenverhaal, fasering en woningbouwprogramma.~~
Arbeidsmigrant	Een economisch actieve migrant van tenminste 18 jaar afkomstig uit een ander EU-land die op grond van het paspoort of tewerkstellingsvergunning legaal in Nederland mag verblijven en arbeid verrichten en hier, al dan niet tijdelijk, arbeid en inkomen verwerft.
BAT woningen	BAT staat voor Bouw Advies Toegankelijkheid en is uit te drukken in een sterrensysteem BAT 1 t/m 4 score als checklist voor de geschiktheid van woningen voor mensen met lichamelijke beperkingen.
Beschermd wonen	Beschermde woonvormen bieden zwaardere vormen van zorg in een zo gewoon mogelijke omgeving. Deze woonvorm bevindt zich in de directe nabijheid van een steunpunt met 24-uurs-aanwezige zorg in verband met de mogelijkheid van 24-uursbegeleiding en toezicht. Naast privéruimten zijn in deze woonvorm ook gemeenschappelijke ruimten en zorgruimten aanwezig. Voor Beschermd Wonen zijn ruimere woningen nodig in groepen geschakeld. Per persoon is ongeveer 60 m2 inclusief algemene ruimte nodig. Dit komt overeen met een halve eengezinswoning.
	De term beschermd wonen wordt in de woonzorgvisie twee keer anders gebruikt en dat is onvermijdelijk aangezien het enerzijds onderdeel uitmaakt van de begripsomschrijvingen van de zorgprofielen binnen de Wlz. Zo wordt ZZP5 (dementerende ouderen) in de Wlz omschreven als "Beschermd wonen met intensieve dementiezorg 5". Daarnaast hebben we de doelgroep beschermd wonen binnen de GGZ.
~~Betaalbare koopwoning~~	~~Koopwoning met een verkoopwaarde tot de NHG grens (€355.000, prijspeil 2022).~~
~~Betaalbaar prijssegment~~	~~Koop tot de NHG grens (< €355.000, prijspeil 2022), sociale huur (< €763,47, prijspeil 2022), middeldure huur (< €1.000).~~
Betaalbare segment	Hieronder vallen op basis van de landelijke definitie (Woondeal 2023) de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van €1.023 per maand en koopwoningen onder de €355.000.
Bibob	De Wet Bibob is een (preventief) bestuursrechtelijk instrument. Als er een ernstig gevaar dreigt dat bijvoorbeeld een vergunning wordt misbruikt, kan de bevoegde overheidsinstantie de aanvraag weigeren of de afgegeven vergunning intrekken. Zo wordt voorkomen dat de overheid criminele activiteiten faciliteert en wordt bovendien de concurrentiepositie van bonafide ondernemers beschermd. Om de mate van gevaar te

	bepalen, kan de overheidsinstantie een advies aanvragen bij het Landelijk Bureau Bibob (LBB).
CPO Collectief particulier opdrachtgeverschap ~~(CPO)~~	Particulieren verwerven in groepsverband een bouwkavel met woonbestemming. Hiervoor organiseren zij zich meestal in een vroeg stadium in een stichting of vereniging zonder winstoogmerk, die als opdrachtgever naar architect en aannemer van het project optreedt. Uiteindelijk worden de woningen in groepsverband gerealiseerd.
DAEB	Woningcorporaties moeten zich volgens de Woningwet 2015 concentreren op het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en enkele andere maatschappelijke taken. De Woningwet 2015 noemt dit: diensten van algemeen economisch belang (daeb). Huurwoningen in het DAEB-segment kennen een huurprijs tot €808,06~~678~~ (liberalisatiegrens, prijspeil 2023~~2~~). Huurwoningen in het niet-DAEB segment kennen een huurprijs boven €808,06~~678~~.
~~DESTEP~~	~~DESTEP is een acroniem en staat voor demografisch, economisch, sociaal/ cultureel, technologisch, ecologisch en politiek/juridisch. Dit zijn allemaal factoren die de omgeving van een organisatie bepalen en waar zij zelf geen invloed op kan uitoefenen. DESTEP is een middel waarmee een beeld verkregen kan worden van de externe (macro) omgeving waarin een organisatie actief is.~~
~~Doelgroep van beleid~~	~~Huishoudens die niet of onvoldoende zelfstandig in goede en betaalbare huisvesting kunnen voorzien. Hiervoor geldt een inkomensgrens van € 40.765 voor eenpersoonshuishoudens en € 45.014 voor meerpersoonshuishoudens (belastbaar inkomen, prijspeil 2022). Minimaal 80% van het vrijkomend aanbod in de sociale sector moet aan huishoudens tot deze inkomensgrens worden verhuurd.~~
Doordecentralisatie	Dit is een overheidsterm en betekent dat de decentralisatie op regioniveau met de verantwoordelijkheid bij 1 centrumgemeente wordt losgelaten en daarvoor krijgt elke gemeente de individuele verantwoordelijkheid inclusief de daarbij behorende middelen.
~~Doorstromer~~	~~Woningzoekende die bij verhuizing een woning achterlaat.~~
Eengezinswoning	Ook wel grondgebonden woning, de typen lopen uiteen van een tussenwoning en hoekwoning tot twee onder een kap, villa en landhuis.
Extramuralisering	De maatschappelijke tendens om wonen in zorginstellingen (intramuraal) zoveel mogelijk te vervangen door wonen in zelfstandige woningen, waarin zorg wordt verleend.
Flexwoningen	Flexibele woonoplossingen die relatief snel en goedkoop kunnen worden gerealiseerd. Kenmerkend is het 'tijdelijke karakter' van de woning zelf, de bewoning of het gebruik van een locatie waarop de woning wordt geplaatst. Flexwoningen zijn in aanleg duurzaam en circulair.
~~Gebruiksoppervlakte (GBO)~~	~~De gebruiksoppervlakte van een woning is de oppervlakte die nuttig gebruikt kan worden. Het betreft de totale vloeroppervlakte tussen de omsluitende wanden minus vaste obstakels van omvang. Deze obstakels kunnen zijn: schalmgat, dragende binnenwanden, liftschachten, trapgat, vloeroppervlakte met een hoogte lager dan 150 centimeter en andere vrijstaande constructies.~~
GGZ	Geestelijke Gezondheidszorg
Grondgebonden woning	Woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de bouwlagen aansluit op het maaiveld. Grondgebonden woningen hebben meestal een terras en/of een tuin.
~~Harde plancapaciteit~~	~~Woningbouwplannen die vastliggen in vigerende (onherroepelijke) bestemmingsplannen of projectbesluiten of zijn vastgesteld door de gemeenteraad. Ook plannen in procedure, op basis waarvan via een verleende en niet geschorste verklaring van geen bezwaar ex artikel 19 WRO kan worden gebouwd, behoren tot de harde plancapaciteit.~~
~~Huurtoeslag (grens)~~	~~De maximale huurprijs van een woning waartoe een huurder een bijdrage van de rijksoverheid in de huur ontvangt. Daarbij gaat het om mensen die in verhouding tot hun inkomen te veel huur betalen. Deze toeslag wordt uitbetaald door de belastingdienst.~~
Internationale werknemers	Arbeidsmigranten en kenniswerkers samengevoegd zoals de definitie van de Provincie Limburg.
Intramurale nullijn	Het aantal intramurale plaatsen waarvan uitgegaan kan worden. Het betreft de huidige intramurale capaciteit, toegestane uitbreidingen in het kader van onomkeerbare plannen

	en eventueel beoogde verschuivingen van intramurale capaciteit van de zorgaanbieders tussen de gemeenten van hun werkgebied.
Intramuraal wonen	Het traditionele verzorgings- en verpleeghuis waar wonen en zorg niet gescheiden zijn en waar zorg, toezicht, welzijn, dienstverlening, maar ook behandeling en (intensieve) verpleging in een integraal pakket worden aangeboden samen met verblijf.
Intramurale voorzieningen	Letterlijk 'binnen de muren'; (woon)instellingen die dag- en nachtzorg, hulpverlening en begeleiding bieden; instellingen in de gehandicaptenzorg, ziekenhuiszorg, verpleeghuiszorg en geestelijke gezondheidszorg; bieden 24-uurszorg aan mensen die intensieve zorg en begeleiding nodig hebben.
Kenniswerker	Een arbeidsmigrant of persoon van tenminste 18 jaar afkomstig van buiten de Europese Unie die op grond van een bepaalde hoogte van het inkomen gerechtigd is om legaal in Nederland te verblijven en arbeid te verrichten.
~~Kwaliteitskortings-grens~~	~~De ´kwaliteitskortingsgrens´ is een begrip uit de huurtoeslag. Ligt je huurprijs hoger dan deze grens (€442,46 prijspeil 2022), dan wordt er gekort op je huurtoeslag. Dit heet 'kwaliteitskorting' omdat een hogere huur ook een kwalitatief betere woning met zich mee zou brengen.~~
~~Ladder voor duurzame verstedelijking~~	~~De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen (woningbouwprojecten van 12 woningen of meer) worden getoetst aan de ladder, waarbij onderbouwd moet worden of het plan in lijn is met de kwantitatieve behoefte. Daarnaast moeten nieuwe ontwikkelingen primair binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvinden, in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik. Pas als inbreiding niet mogelijk is, komt uitbreiding aan de orde.~~
Leefkwaliteit	Leefkwaliteit verwijst naar de mate waarin mensen in staat zijn om te leven in een omgeving die voldoet aan hun basisbehoeften en die bijdraagt aan hun welzijn en geluk. Het omvat elementen zoals gezondheid, veiligheid, huisvesting, toegang tot diensten en faciliteiten, sociale en culturele participatie en een gevoel van verbondenheid met de gemeenschap. ~~[Check definitie in Omgevingsvisie Stein 2040]~~
Leefomgeving	De leefomgeving omvat een bredere context dan de woonomgeving en omvat alle aspecten van de omgeving waarin mensen leven, inclusief de natuurlijke, gebouwde en sociale omgeving, en de invloed daarvan op de gezondheid en het welzijn van mensen.
Levensloopgeschikt	Woningen die in hun ontwerp bij realisatie dan wel in een later stadium zonder trappen van buiten af bereikbaar zijn en waarbij de zogenaamde 'primaire ruimten' (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden. Drempels in de woningen zijn laag of ontbreken. De woning is ook geschikt als er sprake is van fysieke handicaps of chronische ziekte.
Maatschappelijke Opvang	Kerntaak van de Maatschappelijke Opvang is het bieden van tijdelijk verblijf aan mensen zonder dak boven hun hoofd, gekoppeld aan zorg en begeleiding en/of het verhelpen van een crisis. Het betreft mensen die al dan niet gedwongen de thuissituatie hebben verlaten en niet in staat zijn zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving.
Meergezinswoning	Ook wel aangeduid als gestapelde woning. Een deel van een gebouw met meerdere woningen, zoals een flatwoning, appartement, galerijflat, etagewoning, boven- en benedenwoning, portiekwoning of maisonnette.
Middeldure huurwoning	Huurwoning meestal in het bezit van een particuliere eigenaar of belegger, maar soms ook van een corporatie. Vaak gaat het hier om woningen met een huurprijs vanaf €808,06 (liberalisatiegrens, ~~763,47 (~~prijspeil 2023~~2~~) tot ~~ongeveer~~ € 1.~~000~~023.
~~Middeninkomens~~	~~Huishoudens met een bruto jaarinkomen tussen de € 40.765 en de € 55.000 (prijspeil 2022). Woningcorporaties hebben de mogelijkheid om jaarlijks 10% tot 20% van hun vrijkomende voorraad aan deze inkomensgroep toe te wijzen.~~
NHG-grens	De NHG-grens is de prijsgrens waarbij woningkopers een hypotheek kunnen afsluiten met Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Dit is een vangnet als de woningkoper door omstandigheden de hypotheek niet meer kunt betalen, of een restschuld overblijft na de verkoop van de woning. De NHG-grens wordt jaarlijks geïndexeerd waarbij wordt gekeken naar de gemiddelde woningprijs. De NHG-grens is daarom voor veel gemeenten

	ook een belangrijke referentie om de prijsgrenzen voor betaalbare koopwoningen te bepalen[4].
~~No regret maatregelen~~	~~Maatregelen die toekomstbestendig zijn en een effectieve bijdrage leveren aan isolatie van de woning, onafhankelijk van welke warmtebron in de toekomst wordt toegepast.~~
Nultredenwoning	Woningen die zonder trappen van buiten af bereikbaar zijn en waarbij de zogenaamde 'primaire ruimten' (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden. Drempels in de woningen zijn laag of ontbreken.
Omgevingsvisie	~~PM~~ Omgevingsvisie gemeente Stein 2040 (vastgesteld 17 februari 2022)
~~Passend toewijzen~~	~~Wooncorporaties dienen jaarlijks minimaal 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag die een woning krijgen toegewezen, een huurwoning tot de aftoppingsgrens toe te wijzen.~~
Plancapaciteit/ voorraad	Bekende locaties voor woningbouw en het aantal woningen dat naar verwachting daar gebouwd kan worden, ongeacht de procedurele status. Plancapaciteit leidt niet altijd tot realisatie.
~~Primaire doelgroep~~	~~Huishoudens met een bruto jaarinkomen tot € 40.765 (prijspeil 2022). Woningcorporaties dienen jaarlijks minimaal 80% van hun vrijkomende voorraad aan deze inkomensgroep toe te wijzen.~~
Prestatieafspraken	Afspraken tussen de gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties over de uitvoering van het (sociale) woningbouwbeleid zoals opgenomen in de gemeentelijke woonvisie.
Reablement	Is een manier om samen met een oudere te werken aan herstel van zijn leven en zelfredzaamheid. Het heeft als doel om mensen zo onafhankelijk mogelijk te maken van zorg.
Scheefwonen~~rs~~	Huishoudens met een belastbaar inkomen van € 44.035 (eenpersoonshuishoudens) of € 48.625 (meerpersoonshuishoudens)~~€ 40.765~~ of meer, maar wel gehuisvest in een huurwoning tot € ~~763,47~~808,06 (prijspeil 202~~3~~2).
Senioren	Over het algemeen gaat het hier om mensen die gepensioneerd zijn (ongeveer de leeftijdsgroep van 65 jaar en ouder). Een exacte leeftijdsklasse is hierin echter niet te bepalen, doordat de 65-plussers van nu veel vitaler en zelfstandiger zijn dan van dan van 20 jaar geleden. Een trend die zich waarschijnlijk ook de komende jaren (decennia?) gaat voortzetten.
Sociale huurwoning	Huurwoning met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (€~~763,47~~808,06, prijspeil 202~~3~~2). Het woningwaarderingsstelsel wordt gebruikt om de maximale huurprijs van een sociale huurwoning te bepalen.
~~Spoedzoekers~~	~~Huishoudens die met spoed op zoek zijn naar een woning. Hier gaat het bijvoorbeeld om huishoudens na een scheiding. Hierbij gaat het om personen die niet formeel tot de categorie urgenten behoren, maar wel baat hebben bij snelle, tijdelijke en betaalbare woonruimten.~~
Starter	Huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is. We richten ons hierbij wel met name op de jonge starters (tot en met ongeveer 35 jaar).
Starterswoning	Kleine woning, gericht op 1 en 2 persoonshuishoudens in het betaalbare segment (sociale huur, middeldure huur of koop tot de NHG grens).
Thuis	Thuis is een plek waar mensen zich veilig en comfortabel voelen, en waar ze een gevoel van verbondenheid en identiteit ervaren. Het kan een huis, appartement, woonunit in beschermde setting, tiny house of andere woonruimte zijn, maar het gaat vooral om het gevoel van vertrouwdheid en geborgenheid dat men in die ruimte ervaart.
Tijdelijke woningen	Woningen die worden gerealiseerd met de bedoeling om niet permanent te blijven staan. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om verplaatsbare woningen of tijdelijke units.

[4] In 2022 was de grens € 355.000. In 2023 is de grens voor een NHG-hypotheek omhoog gegaan naar € 405.000. Voor de recente regionale woondeal (2023) wordt door de overheid, conform het programma Woningbouw, de NHG-grens uit 2022 (van € 355.000) gehanteerd als betaalbaarheidsgrens.

~~Bruto vloeroppervlak (BVO)~~	~~Het bruto vloeroppervlak is de som van de vloeroppervlakte van alle bouwlagen, gemeten langs de buitenomtrek. De bruto vloeroppervlakte is dus inclusief bijvoorbeeld ingesloten buitenruimte, trappen, liftkokers, installatieruimten, delen onder 1,5 m hoogte.~~
Vrije sector huur	Alle huurwoningen met een huurprijs boven de sociale huurprijsgrens van € ~~763,47~~808,06 (prijspeil 202~~2~~3).
WMO (zorg)	Wet Maatschappelijke Ondersteuning; regelt een samenhangend aanbod van zorg- en welzijnsvoorzieningen die gemeente verstrekken aan mensen die zorg nodig hebben, bijvoorbeeld huishoudelijke verzorging, woningaanpassingen of vervoer naar dagactiviteiten; gericht op het bevorderen van maatschappelijke participatie en civil society; de wet vervangt de wet voorzieningen gehandicapten (wvg), de welzijnswet en delen van de AWBZ; ingevoerd op 01-01-2007.
Wlz-zorg	Wet langdurige zorg waaronder 24 uurs verblijfzorg intramuraal en extramurale zorgvormen Volledig Pakket Thuis en Modulair Pakket Thuis vallen. De Wlz is bedoeld voor de doelgroepen ouderen, gehandicapten en beschermd wonen. Indicaties zijn gebaseerd op zorgzwaartepakketten (ZZP's).
Woonomgeving	De woonomgeving verwijst specifiek naar de directe omgeving rondom een woning, zoals de straat, buurt en gebouwen.
Woonzorgvisie	Een woonzorgvisie is de strategische uitwerking van de resultaten uit de woonzorganalyse. Het is een strategisch document waarin ambities zijn geformuleerd en keuzes zijn gemaakt over aanpak van de woonzorgopgaven in de komende jaren.
Woonzorgzone	Een woonzorgzone is een (deel van een) wijk of dorp waarin optimale condities zijn geschapen voor wonen met zorg en welzijn, tot en met niet-planbare 24 uurs zorg. (bron: https://www.kenniscentrumwonenzorg.nl/)
~~Zachte plancapaciteit~~	~~Woningbouwplannen waarvoor een ontwerp-bestemmingsplan of ontwerp-projectbesluit ter visie is gelegd. Het kan ook gaan om plancapaciteit in een voorontwerp-bestemmingsplan of voorontwerp-projectbesluit en capaciteit waarvoor de gemeente een (voorontwerp-)bestemmingsplan of (voorontwerp-)projectbesluit voorbereidt. Tot slot behoort hiertoe ook capaciteit in gebieden die nu nog niet voor woningbouw bestemd zijn en waarvoor nog geen bestemmingsplan of projectbesluit wordt voorbereid, maar die volgens de huidige, gemeentelijke inzichten in de toekomst wellicht voor woningbouw in aanmerking komen.~~
Zorgwoning	Vanuit de definitie zorgwoning gelden vanuit de structuurvisie wonen zuid-limburg de volgende criteria . fysieke eisen : minimaal BAT-score 3 (BAT= BouwAdvies Toegankelijkheid) . zorggarantie . bewoning door zorggeïndiceerden . clusters van minimaal vijf woningen . juridische verankering om bewoning door zorgvragers te borgen na bvb overlijden . de aanwezigheid van algemene voorzieningen bijvoorbeeld algemene ruimte of een gezamenlijke activiteitenruimte
Zorgscheefwonen	Mensen zonder zorgvraag die in een zorgwoning wonen.