Nota van Zienswijzen

De beantwoording van de ingekomen zienswijzen is in deze nota per indiener gerubriceerd. De kern van de zienswijzen, reacties en eventuele wijzigingen in de woonzorgvisie zijn beschreven.

Indiener 1	Deelnemers bestuurlijk voorjaarsoverleg (lokale prestatieafspraken) 17 mei 2023

Kern opmerking en reactie hierop (in rood)

1) Hoe verhoudt de lange doorlooptijd van woningbouwprojecten zich tot de gewenste adaptieve woningbouwprogrammering?
   Het is belangrijk dat plannen worden *uitgevoerd* en niet enkel worden *opgevoerd* (en er vervolgens langere tijd niets gebeurt). Daarom maken wij nieuwe plannen pas planologisch mogelijk als er voldoende zicht is op daadwerkelijke uitvoer binnen afzienbare termijn. Het plan moet zijn gerealiseerd binnen 3 jaar na planologisch onherroepelijk te zijn geworden. Anders wordt het plan weer planologisch geschrapt. Dit doen wij om ervoor te zorgen dat ook straks de juiste woningen gebouwd worden waaraan dan behoefte is. Dit betekent dat initiatiefnemers, bij plannen met lange doorlooptijden, hun plannen steeds moeten blijven toetsen aan de actuele woningbehoefte.
2) Gevraagd wordt om een verdiepingsslag in het concreet maken/uitvoeren van deze visie. Omwille van commitment van andere partijen (o.a. corporaties, zorgaanbieders) wordt het oprichten van een regiegroep voorgesteld alvorens aan de slag te gaan. Dus niet enkel de vaststelling van de visie en budget ter beschikking stellen. Wellicht is het daarom ook wenselijker om vaker aan tafel te zitten met elkaar om te zorgen dat deze visie gaat slagen.
   Wij omarmen dit voorstel.
3) T.a.v. verstandelijke gehandicapten: Het eventueel gezamenlijk optrekken met ouderenzorg (nachttoezicht, etc.) kan onderzocht worden. Bij de woonmilieus van de kleinere kernen goed kijken wat realistisch is.
   Graag onderzoeken wij, samen met de zorgaanbieders, de samenwerkingsmogelijkheden bij de zorg voor ouderen en (verstandelijk) gehandicapten en ook de andere doelgroepen.
4) Er gaat een hele andere doelgroep thuis ontstaan. Thuis kan dan niet altijd meer de zorg geleverd worden die nodig is. Die doelgroep is nu beperkt maar die gaat flink groeien. In de beeldvorming is er nog steeds het concept zo lang mogelijk thuis (waarbij afgevraagd kan worden waar dat thuis dan is). Dit mede in relatie tot de personele capaciteit van zorgaanbieders. De komende jaren zal moeten blijken wat in de praktijk haalbaar is met betrekking tot verantwoorde verpleegzorg achter de voordeur. Een en ander heeft ook de aandacht van de Nederlandse Zorgautoriteit die ook pleit voor meer concreetheid over begrippen zoals “thuis” en “als het kan” via de omschrijving van de zorgaanspraken.

Wijzigingen

Wij nemen in de woonzorgvisie het volgende op:

- Het oprichten van een regiegroep m.b.t. uitvoer van de woonzorgvisie: Deze regiegroep bestaat uit de gemeente, woningcorporaties en zorgaanbieders. Deze komt regelmatig bijeen.
- 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.

Indiener 2	Input beeldvormende raadsessie 17 mei 2023

Kern opmerking en reactie hierop (in rood)

1) Kan de gemeente invloed hebben op de omzetting naar woningen of het behouden van commerciële bestemmingen in bepaalde panden?
   In zijn algemeenheid vragen eigenaren steeds om bv. een winkelfunctie om te zetten naar een woonfunctie. Dat brengt meestal meer op. Dit hoeven wij dus feitelijk niet te stimuleren. Wij kijken echter wel goed naar de woonkwaliteit van de nieuwe woningen. Op bepaalde plekken stellen wij in deze woonzorgvisie voor die omzetting net te verbieden (‘Nee, tenzij …’-principe). Dit om ruimte te geven aan een robuuste voorzieningenstructuur (in concentratie- en balansgebieden).
2) Heeft het schrappen van woningbouwtitels gevolgen voor vervallen woningen?
   Wij schrappen niet het bouwvlak van een bestaande woning (ook al is deze vervallen).

3) Hoe zorgen wij ervoor dat de woningbouwplannen op de programmeringslijst nog passen bij de behoefte op het moment dat ze gebouwd worden?
   Daarom willen wij een adaptieve programmering en het "use it or lose it"-principe toepassen bij opname in bestemmingsplan. Aan de voorkant sturen wij op het juiste product op de juiste plek. Is het product eenmaal vergund en opgeleverd hebben we als gemeente weinig instrumenten over om (zonder planschade) de bestemming nog aan te passen.
4) Kunnen bestaande woningen (van corporaties) ook klimaatadaptief gemaakt worden en zijn hier afspraken over te maken?
   Dit zal onderdeel gaan uitmaken van prestatieafspraken met de corporaties.
5) Kijkt de visie ook naar randvoorwaarden voor het leefbaar houden van dorpslinten, zoals bv. openbaar vervoer en rolstoelvriendelijke trottoirs en voorzieningen?
   Dit moet worden vastgelegd in aanpalende visies waarvoor de woonzorgvisie wel aanbevelingen doet. Het onderstreept de noodzaak tot het uitvoeren van een gebiedsgerichte aanpak (zoals nu in Nieuwdorp). Overigens besteedt de provincie het openbaar vervoer aan en hanteren daarbij hun eigen criteria.
6) Hoe zorgen wij voor doorstroming en is er een alternatief als de doorstroming niet lukt?
   Was het maar zo dat het bevorderen van doorstroming enkel middels financiële stimulans op te lossen was. Er zijn meerdere redenen waarom mensen in hun huis willen blijven wonen. Soms spreken wij ook wel over een emotionele overwaarde van een woning (bekendheid met buurt/omgeving). Corporaties hebben de mogelijkheden van huurgewenning e.d. Gebleken is dat iedereen zijn/haar eigen afwegingen maakt en dat er steeds sprake moet zijn van maatwerk. Positieve reacties van reeds verhuisde mensen draagt waarschijnlijk ook goed bij.
7) In hoeverre stimuleren wij daadwerkelijk het bouwen in de Maaslandstijl en hoe doen wij dat dan?
   Het betreft dan de stijl van de grote woningen van de rijkere Maasschippers (rond de 17e eeuw). In veel historische panden in onze oude kernen is deze stijl terug te vinden. Kenmerken hebben betrekking op o.a. materiaalgebruik, nok evenwijdig aan de straat, kruiskozijn, het horizontalisme van de gevels, steile daken met groot overstek, ornamentering, etc. Voorstel is om elementen uit deze Maasstijl toe te passen bij de architectuur van nieuwbouw in de oude kernen, met name de beschermde dorpsgezichten Elsloo en Urmond, om de gevels meer te laten corresponderen met de historie en de monumenten. Dit zal dan moeten landen in bijvoorbeeld een welstandsnota.
   1. Gebruik van **streekeigen materiaal**. Voor het Maasland is dit de mergelsteen van Zichen-Zussen, Kanne en St Pietersberg en de naamse kalksteen.
      Deze materialen worden steeds in combinatie met baksteen gebruikt. In onze streek loopt het gebruik van mergel na het midden van de 17e eeuw steeds meer terug.
   2. De **breedhuisopstelling** (daknok evenwijdig met de straat) is kenmerkend voor het Maaslandse burgerhuis. Top- of trapgevels ontbreken hier aan de straatkant. Wel vindt men ze vaak in sierlijke vormen (voluten) als storm- of brandgevels aan de zijgevels.
   3. Het **kruiskozijn**, het raam met stenen onderverdeling. Het "Franse raam, zonder onderverdeling komt in onze streken pas rond 1750 voor. De stenen kruisen in de vensters geven de Maaslandse huizen een geslotenheid van buiten en een geborgenheid van binnen.
   4. Het **horizontalisme** der gevels, sterk uitgesproken kenmerk van de Maastijl in de beginperiode. Dit wordt bereikt door de plaatsing en aaneenschakeling der vensters, en door het gebruik van muurbanden en waterlijsten.
   5. De Maaslandse gevels zijn gewoonlijk **vrij vlak**. Sterk uitspringende profileringen en sterk reliëf komen zelden voor.
   6. De **hoge steile daken** bepalen het volume van het gebouw.
      In de dakafwerking vindt men een grote **dakoverstek**, gedragen door rijk geornamenteerde houten consoles en een mergelstenen kroonlijst op ogiefvormige consoles, dikwijls in combinatie met een mergelstenen fries van **medaillons en ruiten**.
   7. **Rondboogvormige deuren**, waarvan de geringe hoogte gewoonlijk gecompenseerd wordt door het gebruik van een **vrij groot bovenlicht.**
   8. **Smeedijzeren muurankers met krullen**.
8) In hoeverre wordt bij projecten in Berg aan de Maas/Nattenhoven nu al rekening gehouden met de behoefte aan zorgwoningen/verpleegplekken?
   Zowel het kerkgebouw alsook de locatie Beatrixplein zouden geschikt zijn voor (zorggeschikte) nultredenwoningen. Eerder werd voor Beatrixplein ingestoken op jongeren. De woonzorgvisie (met de woonzorgzonering) vormt ook input voor de te realiseren woningbouwprojecten en de nog op te stellen Transformatievisie.
9) Zijn er plannen voor daklozenopvang in Stein en is die behoefte er?
   Nee, daklozenopvang is regionaal geregeld in Sittard (Moveo). Wel beschikt Stein sinds kort over 3 trajectbedden, waar mensen worden opgevangen met goede kans op snelle terugkeer naar de

maatschappij binnen Stein. De gemeente Sittard-Geleen experimenteert momenteel met Housing First gericht op deze doelgroep. Indien succesvol en toepasbaar voor de gemeente Stein kan Housing First een woonoptie worden, maar het betreft dan marginale aantallen binnen een bandbreedte van 0 tot 2 trajecten per jaar.

10) Wat is de definitie van CPO?
CPO staat voor collectief particulier opdrachtgeverschap: oftewel samen zelf bouwen.

11) Migratiegroei is onbekend. Wat is de groei geweest in de afgelopen 10 á 15 jaar geweest (lineair/exponentieel)? Kan hieruit niets afgeleid worden?
Migratiegroei is de schommelende factor. Wij kunnen redelijk nauwkeurig voorspellen hoeveel mensen er straks geboren worden en er sterven. De instroom van buitenaf fluctueert echter sterk. De laatste jaren is de instroom hoger dan eerst (dat dempt dus ook enigszins de krimp). Daarom hanteren wij bij de prognoses meerdere scenario's.
- Scenario migratie normaal: migratiecijfers periode 2008-2020 waarbij migratiecijfers van recentere jaren zwaarder tellen;
- Scenario migratie hoog: migratiecijfers periode 2018-2022 waarbij migratiecijfers van recentere jaren zwaarder tellen.

12) Zijn flexwoningen hetzelfde als tijdelijke woningen en voor wie zijn ze bedoeld?
Wij zien flexwoningen als compacte woningen die tijdelijk op een bepaalde plek staan of tijdelijk in een bestaand gebouw gerealiseerd worden. Termijn is max. 15 jaar. Wij zetten in op betaalbare huurwoningen voor de sociale doelgroep en met name voor jongeren. Over de eventuele locaties kunnen wij op dit moment niets zeggen.

13) Is, gezien de enorme vergrijzing en de grotere hulpvraag van mensen, de geraamde behoefte aan zorgwoningen voldoende?
Daar is heel nauwkeurig aan gerekend. Het zijn betrouwbare modellen. Die zijn ook geactualiseerd op de meest recente cijfers van het RIVM. Dan houden we bijvoorbeeld rekening met de toegenomen levensverwachting en de afname van aantal mantelzorgers. Al dat soort zaken zijn verdisconteerd en die gegevens sluiten we ook kort met het zorgkantoor. Dat gaat over de toekomstige opgaven. Daarnaast is een heel belangrijk element ook nog het aantal zorgwoningen die er al binnen de gemeente zijn en de manier waarop die gebruikt worden. Dus als we dat allemaal bij elkaar tellen hebben we een vrij precieze raming, zelfs richting kernenniveau. Aandachtspunt is wel dat er in de toekomst ingrepen in het zorgstelsel zullen plaatsvinden, maar dat verandert niets aan de opgave, wel aan de mogelijke leveringsvormen waarop de zorg zal worden ingevuld. Bijvoorbeeld dat het huidige VPT binnen de Wet langdurige zorg onderdeel wordt van de wijkverpleging onder de Zorgverzekeringswet.

14) Is er ruimte ingepland voor mensen met een verstandelijke beperking? Zo ja, in welke aantallen moeten we dan denken en waar zou die huisvesting dan plaatsvinden?
Gemeente Stein is vrij uniek wat dergelijke voorzieningen betreft; die zijn er niet. Wel in de directe nabijheid en dan hebben wij het over verblijfsvoorzieningen/woonvoorzieningen. Langs de andere kant: Als we naar de recente cijfers kijken van het aantal mensen met een Wlz-indicatie gehandicaptenzorg dan zijn dat er een kleine 70-tal. Dat zijn allemaal mensen die zeg maar in de wijk wonen. Behoudens een vijftiental jonger dan 21 jaar, is het merendeel tussen 21 en 65 jaar. Wonen thuis dus. Is geen voorziening. Wat we dus wel opgenomen hebben in het concept: Is er behoefte aan een voorziening binnen de gemeente voor verstandelijk gehandicapten? Mochten, en dat moet gesondeerd worden, die initiatieven zich aandienen dan kan dat altijd verder bekeken worden natuurlijk. En dan is het de vraag waar we dat gaan doen. Binnen de gemeente, zeker ook met alle ontwikkelingen binnen woonzorg die er nog komen, kan de gehandicaptenzorg daarop aansluiten. In combinatie met ook ouderenzorg, noem maar op. Want een partij alleen gaat dat toch niet kunnen doen.

15) Maximaal 15% van de mutaties van sociale huurwoningen zijn bestemd voor statushouders en uitstromers beschermd wonen. Hoe is de verdeling van beide doelgroepen binnen die 15%?
Statushouders: 15% is een afspraak. Dat zijn ook afspraken die gemonitord worden. Wat beschermd wonen betreft: De afgelopen 5 jaar zijn er 6 woningen hier binnen de gemeente toegewezen in het kader van Housing. Dat is heel weinig. Dat kan meer worden in de toekomst, maar dat moeten we afwachten. Want het merendeel, ondanks alle beleid wat er ook opgezet wordt qua beschermd wonen, dat situeert zich meestal in de centrum-gemeenten. In dit geval Sittard-Geleen.

16) Hoe borgen wij een goede mix van alle leeftijden binnen de gemeente, dus ook (woonruimte voor) jonge gezinnen?
Doelstelling van woonzorgvisie is de woningvoorraad af te stemmen op de toekomstige samenstelling van de bevolking rekening houdend met de vergrijzing en ontgroening. Het bestrijden van de ontgroening is geen doel op zich. Een dergelijk doel zou in de strategische toekomstvisie moeten zijn opgenomen. Door de doorstroming komen meerdere woningtypen beschikbaar. Dus ook voor jonge gezinnen. Feit is wel dat wij in Zuid-Limburg allemaal in dezelfde vijver vissen.

17) Doorstroming: Hoe lang duurt het voordat een woning beschikbaar komt voor een starter (einde van verhuistreintje)?
Het is een keten en iedere schakel staat voor een verhuizing en die kost tijd. Die tijd is mede afhankelijk van de beschikbaarheid van de te betrekken woning. Daarnaast heeft de keten niet steeds dezelfde lengte (hetzelfde aantal schakels).
Behalve realisatie van seniorenwoningen zetten wij (in de tussentijd) ook in op de realisatie van een flexibele/tijdelijke schil rond onze bestaande woningvoorraad. Deze zogenaamde flexwoningen zijn een betaalbaar alternatief zolang de eengezinswoningen nog niet vrij zijn gespeeld.
18) Hoe wordt aangekeken tegen (eventueel recentelijke) Tiny House-initiatieven?
Hier is geen eenduidig antwoord op te geven. Ligt er een bouwtitel op de beoogde locatie en/of betreft het een tijdelijke woning? Gemeente maakt altijd een integrale afweging of zij bereid is medewerking te verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan. De woonzorgvisie voorziet in het opstellen van een inspiratie en/of afwegingskader waaraan dan getoetst wordt.
19) Wat houdt het actieplan bevordering doorstroming in en hoe zorgen wij ervoor dat de ouderen ook daadwerkelijk doorstromen naar de nieuw te bouwen zorgwoningen (ook in relatie tot het zorgscheefwonen)?
Zie antwoord op vraag 3 bij indiener 3 (Input oordeelvormende raadsessie 25 mei 2023).
20) Wordt bij de woonzorgzones ook gekeken naar een combinatie met kinderopvang?
In principe zou dat een goede combinatie zijn, daar waar het mogelijk is. Hierbij moeten wij wel bedenken dat dit niet in ieder woonmilieu mogelijk zal zijn.
21) Faciliteren wij wonen voor zwaar gehandicapten of kijken wij ook naar bv. (jong) gehandicapten die met minimale ondersteuning toch zelfstandig kunnen wonen?
Het is inderdaad een heel gedifferentieerde doelgroep. De zwaardere doelgroep is ook landelijk in de actualiteit geweest de laatste weken. Omdat het heel moeilijk is om daar betaalbare voorzieningen voor te realiseren. Het is onbetaalbaar voor zorgorganisaties zelf. Dergelijke voorzieningen vergen grotere aantallen bewoners om het überhaupt exploitabel te krijgen. Dat zal binnen de gemeente Stein niet aan de orde zijn. De aantallen hier zijn ook zeer beperkt. Het gaat om 3 of 4 verstandelijke gehandicapten met gedragsproblematiek. Andere doelgroep zijn de licht verstandelijk gehandicapten. Voor die groep zijn er tegenwoordig 'light' woonvormen. Vroeger zaten die mensen nog op instellingsterreinen en dat is gelukkig voorbij allemaal. Maar voor die doelgroepen kun je dan inderdaad denken, met woonbegeleiding, aan dat ze een baantje hebben, overdag gewoon aan de slag zijn. Gedacht wordt aan het realiseren van een dergelijke 'light' voorziening in samenwerking met woningcorporaties uitgaande van een inclusieve benadering. Hiervan zijn in de directe omgeving vernieuwende voorbeelden van in ontwikkeling. Zie bijvoorbeeld een gemengde woonvorm in een gebouw (*Sam&ZO* https://samenzo-wonen.nl/) .
22) Hoe zorgen wij voor betaalbare en (energetisch) duurzame woningen voor jongeren?
Ook de doelgroep jongeren is gedifferentieerd met verschillende woonwensen/behoeften. Omwille van de betaalbaarheid zetten wij in op voornoemde flexwoningen die wij met de corporaties (als sociale verhuurders) willen realiseren voor o.a. jongeren.
23) Wordt gekeken naar het huismeester/wijkmeester-concept?
Het huismeester- of butlerconcept wordt genoemd in de visie. Op veel plekken wordt dit concept toegepast. Het is niet de bedoeling dat vanuit dat concept zorg geleverd gaat worden. Het wordt vooral geen verpleegkundige die dat gaat doen. Maar het zit 'm meer erin dat er iemand met een luisterend oor is af en toe ja, dat soort zaken. Dus dat wordt meegenomen, met name bij die geclusterde extramurale woonvormen waar sprake is van verzorgd wonen met zorg op afroep. Door die concepten kunnen mensen wel op een prettige manier zelfstandig in een groep blijven wonen.
24) Wordt ook iets voor de doelgroep met GGZ-problematiek gedaan (niet de gemakkelijkste doelgroep om te plaatsen)?
Die doelgroep is onderzocht. We hebben gekeken naar de CIZ-aanspraken voor de doelgroep beschermd wonen plus, dat zijn GGZ-cliënten die in een derde jaar zitten, daardoor uit de zorgverzekeringswet vallen. Binnen de gemeente Stein blijkt die doelgroep niet voor te komen. Daarnaast komt de EPA-doelgroep voor (Ernstige Psychiatrische Aandoeningen) die ressorteren onder de Zorgverzekeringswet. Hierover zijn geen data beschikbaar omdat we nog geen beschikking hebben over de Gemeentezorgspiegel van Vektis, de aanvraagprocedure is wel lopende.
25) Kunnen de woningcorporaties de opgaven die op hun afkomen aan?
Verwijzend naar het overheidsstreven van 30% sociale huur per gemeente: Gemeente Stein heeft nu ongeveer 23% sociale huur. Een groot deel van de plannen die nu al in de pijplijn zitten, bijvoorbeeld Bruisend Hart Nieuwdorp, zijn allemaal sociale huurwoningen. Dit is te zien in de woningbouwprogrammeringslijst die bij de woonzorgvisie zit. Ook de herbestemming St Jozefkerk bevat sociale huurwoningen maar dan niet geëxploiteerd door een woningcorporatie. Daarnaast zijn de flexwoningen ook allemaal sociale huurwoningen die samen met de corporaties worden gerealiseerd.

26) Is onderzocht of mensen, als ze ouder worden, daadwerkelijk in hun kleine kern (dorpslint) willen blijven wonen?
Willen mensen wel allemaal in die kleine kernen blijven wonen? Nee. Vanuit wonen [of WoON] is daar onderzoek naar gedaan. Inndev heeft ook in een aantal gemeenten hier in Zuid Limburg onderzoek gedaan. Uit alle onderzoeken blijkt grofweg dat 20% verhuisbereid is en 80% honkvast. De verhuisbereidheid is groter in de huursector dan in de koop.
27) Levert het klimaatakkoord (stikstof) problemen op voor de realisatie van de woningbouwambitie?
Dat zal steeds passen en meten zijn. Recentelijk hebben wij bij een project gesplitste bouwstromen toegepast waardoor de stikstof geen probleem vormde.
28) Wat doen wij aan de beperkte gemeentelijke uitvoeringskracht?
De geraamde financiën, zoals opgenomen in bijlage II van de visie, hebben grotendeels betrekking op personele inzet. Hier is dus zeer zeker naar gekeken. Ook vanuit de rijksoverheid en provincie komen gelden om de uitvoeringskracht te verhogen. De vraag is echter of we de mensen kunnen krijgen. Want iedereen trekt aan ze. Ze zijn zeldzamer en hun marktwaarde stijgt en ook het uurtarief stijgt. Wij zullen daarnaast, noodgedwongen, moeten kijken naar andere samenwerkingsconcepten bv. met corporaties. Hier doen wij in Nieuwdorp al ervaring mee op.
29) Wat gaat er met de Moutheuvel gebeuren?
Hierover is op 31 mei (2023) een overleg met Vivantes, Zuyderland, Wonen Limburg en Zaam Wonen. Van hieruit zal het traject bepaald worden inzake de toekomst van de Moutheuvel.
30) Is de geactualiseerde versie van de Stec-lijst de lijst zoals opgenomen in de bijlage?
In september 2022 is de woningbehoefte aan de gemeenteraad door adviesbureau Stec toegelicht. Dit woningbehoefteonderzoek wordt momenteel (lees: mei 2023) door Stec geactualiseerd en zal als bijlage worden toegevoegd aan de definitieve woonzorgvisie.
31) Kan na het schrappen van de ongebruikte woningbouwtitels de betreffende percelen in de toekomst toch nog bebouwd worden?
Door het schrappen van de woningbouwmogelijkheid kan er dus niet meer een woning gebouwd worden. Een toekomstig verzoek voor alsnog woningbouw zal zorgvuldig beoordeeld worden. Dat is maatwerk. Probleem is dat de woningbouwtitels niet gebruikt worden en de gemeente niet de juiste woningen (waaraan objectief behoefte is) kan afdwingen.
32) Wat zijn balansgebieden?
De term balansgebied komt uit de SVREZL, de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg. In Stein hebben we 2 gebieden: Concentratiegebieden en balansgebieden. Het Dorine Verschureplein is bv. een balansgebied. Hier willen wij de winkelpanden die er nu zijn behouden. De woonzorgvisie sluit hierbij naadloos aan op een andere (structuur-)visie.
33) Is de woonzorgvisie besproken met de provincie?
De concept-versie is toegestuurd en besproken met de regio coördinator wonen Westelijke Mijnstreek van de provincie. Verder is er bij het opstellen van de visie rekening gehouden met het provinciaal beleid. Daarnaast maakt de (provinciale) woondeal onderdeel uit van de woonzorgvisie.
34) Bij het overleg met de stakeholders wordt de doelgroep ouderen gemist. Via het ouderenbeleid zouden deze een vertegenwoordigend orgaan krijgen.
Met adviesraad Sociaal Domein heeft wel overleg plaatsgevonden. Daarnaast wordt de concept-versie voor iedereen 6 weken ter inzage gelegd. Zie verder ons antwoord op vraag 7 van indiener 3 (Input oordeelvormende raadsessie 25 mei 2023).
35) Volgt de zorg het wonen of andersom?
Voor de woonvoorzieningen in de kernen is beleid geformuleerd. Voor de zorg moet zich uiteindelijk uitwijzen wat haalbaar is. De huidige spreiding blijft op z'n minst gehandhaafd. Met de feitelijke projecten die er zijn in Kerensheide en Nieuwdorp, wordt dat al uitgebreid. Daarnaast wordt verder gekeken, want vaak wordt het institutioneel instellingsgericht benaderd, in hoeverre we de zorggeschikte woningen daar nog aan kunnen koppelen. En hoe van thuis uit dekkende netwerken ook in de dorpslinten gerealiseerd kunnen worden.
36) Wijzigt het mantelzorgwoningbeleid? Wordt dit versoepeld?
Wij denken dat wij al een soepel beleid wat dat betreft hebben. Wij hebben een zogenaamde pre-mantelzorgwoning die geldt vanaf 70 jaar. En die 70 jaar die hebben wij ook objectief onderbouwd dat dat ook een reële leeftijd is om een mantelzorgwoning toe te staan. Dus dat houdt in principe in dat als je 70 jaar bent of ouder hoef je niet die mantelzorgbehoefte ook specifiek aan te tonen.
37) Wat betekent concreet de zin: "Prioriteit geven aan de herontwikkeling en de uitbreidingsopgave van de Moutheuvel, mede in relatie tot voormalige zwembadlocatie"?
Dit is als zodanig opgenomen in het bestuursakkoord. Het is duidelijk dat er iets moet gebeuren met de verouderde Moutheuvel. Hierover zijn nog geen besluiten genomen maar er wordt wel hard aan gewerkt.

Wijzigingen
Wij nemen in de woonzorgvisie het volgende op: • In algemene zin zullen wij in de woonzorgvisie benadrukken dat het een visie betreft en dat de daadwerkelijke uitvoering, met alle deelaspecten, voor een volgende fase zijn. • Met de corporaties gaan wij (prestatie-)afspraken maken over het klimaatadaptief maken van (bestaande) woningen; • Pagina 22, 2e alinea, 2e bullit: Maasland Stijl toelichten in kader. Tevens wordt de Maasstijl opgenomen in het op te stellen inspiratiekader. • Toevoegen als bijlage III: woningbehoefteonderzoek - geactualiseerde versie 2023 van STEC.

Indiener 3	Input oordeelvormende raadsessie 25 mei 2023
Kern opmerking en reactie hierop (in rood)	
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.* 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*	

[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.*

opgepakt. Bij het omgevingsplan aandacht voor het daadwerkelijk mogelijk maken (drempels verlagen) van deze innovatieve woonvormen.

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.

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[2]-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[3]-arrangementen". Deze woningen zijn ook beschikbaar voor zorgvragers die langdurige wijkverpleging (Zvw[4]) 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).

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.

Overige opmerkingen:
1) De horizon van de visie is 2040. Gevraagd wordt om een evaluatie over 5 jaar.
   De stip op de horizon van de Woonzorgvisie is 2040. Dit komt overeen met de horizon van de Omgevingsvisie (De woonzorgvisie is immers een uitwerking van het thema volkshuisvesting van de Omgevingsvisie). De Woonzorgvisie is echter slechts voor de eerste 5 volgende jaren van toepassing. Niet

---

[2] *Wlz - Wet Langdurige Zorg (zie verder ook de uitleg in de begrippenlijst bij de woonzorgvisie)*
[3] *VPT - Volledig Pakket Thuis (zie verder ook de uitleg in de begrippenlijst bij de woonzorgvisie)*
MPT - Modulair Pakket Thuis (zie verder ook de uitleg in de begrippenlijst bij de woonzorgvisie)
[4] *Zvw - Zorgverzekeringswet*

voor niets heet de visie: Woonzorgvisie Stein 2023-2028. In 2028 starten wij met de actualisatie van de woonzorgvisie voor de daaropvolgende 5 jaren.

2) Graag aandacht in de visie voor de energietransitie.
   De Transitievisie Warmte wordt nog uitgewerkt in wijkuitvoeringsplannen m.b.t. het aardgasloos maken van de woningvoorraad. Door een gezamenlijke gebiedsgerichte aanpak kunnen de opgaven vanuit diverse beleidsthema's integraal worden opgepakt. Zo ook de verduurzamingsopgave van de bestaande woningvoorraad. In Mijn Nieuwdorp wordt hier al mee geëxperimenteerd.
3) Wat als de gewenste/noodzakelijke doorstroming niet lukt?
   In de visie zijn 4 zaken genoemd die wij van belang vinden m.b.t. het aspect 'bevorderen doorstroming'. Hier zetten wij als eerste vol op in:
   a. Wij realiseren voornamelijk seniorenwoningen zodat de ouderen een daadwerkelijk alternatief krijgen voor hun huidige (eengezins-)woning;
   b. Wij zetten middels een actieplan 'bevordering doorstroming' in op informatievoorziening, bewustwording en ontzorging voor de betreffende doelgroep. Denk hierbij aan informatieavonden, inzet ervaringsdeskundigen (mogelijk vanuit DOP's), de inzet van een verhuis- of seniorenmakelaar, etc. Het concrete (doorstromings-)plan hiertoe dient nog opgesteld te worden (bv. samen met ouderenorganisaties);
   c. Wij zetten de (straks) beschikbare instrumenten in om de gewenste verhuisbeweging zoveel mogelijk 'intern' te laten plaatsvinden: In bepaalde gevallen voorrang voor inwoners met sociaal/maatschappelijke binding;
   d. Wij monitoren periodiek de daadwerkelijke verhuisbewegingen van ouderen, bv. bij realisatie van seniorenwoningen. Wij stellen het actieplan bij indien vanuit de monitoring hiertoe aanleiding is;

   Tegelijkertijd zetten wij vol in op realisatie van tijdelijke, betaalbare woningen (flexwoningen) voor o.a. jongeren en starters. Hierdoor hoeft deze doelgroep nu niet eerst te wachten op de uiteindelijk vrijgespeelde starters-/gezinswoningen (aan het einde van de 'verhuistrein').
4) Vanuit het bestuursakkoord ontbreken 2 belangrijke zaken in de visie: Bramert Noord fase 2 en het actief oppakken van jongerenhuisvesting (als de markt dit niet doet).
   Voor wat betreft de jongerenhuisvesting wordt verwezen naar de genoemde inzet m.b.t. flexwoningen. Dit wordt samen met de woningcorporaties momenteel opgepakt. Na het realiseren van Bramert Noord fase 1 zal, conform het bestuursakkoord, onderzoek worden gedaan naar eventuele uitbreiding. Hierbij wordt rekening gehouden met o.a. de woningbehoefte, de financiële en juridische mogelijkheden, eventuele risico's en de verdere ontwikkeling van Chemelot.
5) De verouderde Moutheuvel (belangrijk voor woonzorg in kern Stein) met aanpalende aanleunwoningen komen slechts summier aan bod in de WZV: graag meer prioriteit dan zoals nu in de voorliggende WZV.
   Het woonzorgcentrum Moutheuvel is verouderd. Dat geldt in mindere mate ook voor de appartementen ernaast. In enkele gezamenlijke werksessies hebben Vivantes, Zuyderland, Wonen Limburg, Zaam Wonen en gemeente Stein onlangs eventuele toekomstmogelijkheden besproken. Afgesproken is om deze opgave breder op te pakken, als een integrale gebiedsontwikkeling inclusief de voormalige zwembadlocatie, vanuit de woonzorgvisie op het centrum van Stein. Momenteel wordt gewerkt aan een kaderdocument dat naar verwachting nog in 2023 kan worden vastgesteld door partijen.
6) Overleg met eigenaren van vervallen panden is noodzakelijk.
   Er kan teruggegrepen worden op de eerder voorgestelde aanpak bij verloedering van woningen/winkelpanden:
   In Stein is al eerder gekeken naar KLUS. De KrottenLijstUitvoeringsStrategie (KLUS) is een instrument waarmee de Zeeuws Vlaamse gemeenten gezamenlijk het verloederde bezit regionaal sinds 2013 succesvol aanpakken. De bedoeling is om met KLUS jaarlijks een vastgesteld aantal panden op te knappen met als gevolg dat het straatbeeld en daarmee ook de leefomgeving in wijken wordt verbeterd. In sommige gevallen is sloop de best haalbare oplossing. Het is nadrukkelijk een regionaal project waarbij o.a. uitgangspunten, criteria, wijze van aanpak, stand van zaken met betrekking tot de voortgang uniform zijn en gelijk met elkaar oplopen.
   In Zeeuws-Vlaanderen is regionaal afgesproken dat er op geen enkele wijze informatie op adresniveau wordt verstrekt. Hierdoor wordt bewerkstelligt dat de mensen die aan KLUS werken ongehinderd hun werk kunnen doen en informatie over panden en eigenaren niet op straat komt te liggen. Dat werkt tot op heden prima.
   Voorkeur heeft het om het instrument KLUS ook subregionaal in Westelijk Mijnstreek verband in te zetten. Voor gemeente Stein kunnen ook de DOP's helpen in aandragen locaties.
7) Er wordt dringend aandacht gevraagd voor ouderenbeleid. Er is nog steeds geen ouderenadviesraad in het leven geroepen.

Het ouderenbeleid is, mede vanwege de aanpak rondkomen, helaas doorgeschoven. Verwachting is dat dit wel nog in 2023 kan worden opgepakt. Vanuit de woonzorgvisie is het overleg met de ouderenorganisaties opgepakt en wordt dit liefst doorgezet richting de uitvoering.

8) Wat zijn de consequenties als de gemeente ook innovatieve woonvormen gaat faciliteren (stelling 2)?
Wij zullen partijen (grondeigenaren en initiatiefnemers) met elkaar in contact (blijven) brengen. Dit heeft weinig tot geen gevolgen voor de uitvoeringskracht.
M.b.t. faciliteren stellen wij 2 aanpakken voor die los van elkaar of aanvullend op mekaar kunnen worden ingezet:
   a. Vanuit goed verwachtingsmanagement nemen wij dit mee in het nog nader op te stellen inspiratie- en afwegingskader. Het toepassen van deze kaders staat al in de woonzorgvisie.
   b. Het inschakelen van een procesmanager die aan de voorkant met partijen meekijkt m.b.t. de planologische, financiële en maatschappelijke haalbaarheid van een plan. Deze procesmanager wordt betaald vanuit (nieuwe) leges. Hierbij zou het eerste intakeoverleg voor rekening van de gemeente kunnen komen. Voor de inzet van de procesmanager zal een procesvoorstel moeten worden opgesteld. Voor het opstellen, inregelen en eerste uitvoeringskosten is een budget van € 90.000 geraamd.

Wijzigingen

Wij nemen in de woonzorgvisie het volgende op:

- De 5 stellingen worden, inclusief reactie vanuit de raad (cursief), afzonderlijk opgenomen in de woonzorgvisie. Dit gebeurd in een kader behorende bij het tekstdeel van de visie die betrekking heeft op de stelling.
- Als concreet actiepunt nemen wij het opstellen van een inspiratie- en afwegingskader op. 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 nemen wij op:
  - Verstrekken van goed informatie vooraf in inspiratie- en afwegingskader;
  - Inschakelen procesmanager (incl. geraamde financiën)
- KrottenLijstUitvoeringsStrategie (KLUS) opnemen in de woonzorgvisie

Indiener 4	Adviesraad Sociaal Domein

Kern opmerking en reactie hierop (in rood)

Waardering voor het feit dat wonen in een geïntegreerde visie wordt uitgewerkt. Vooral de verbinding met de leefomgeving en de sociale infrastructuur is duidelijk. Je woont niet alleen in stenen maar in een buurt met mensen.

1) Wel is de visie nog sterk uitgewerkt vanuit de zorgaspecten. In de netwerken in de kern of buurt; kunnen de welzijnsaspecten met partners nog duidelijker (ook in de actieplanning) uitgewerkt worden.
Hier zijn wij het mee eens. Verdere uitwerking van deze meer algemene woonzorgvisie vindt op wijknivo plaats. Bijvoorbeeld vanuit de nog op te stellen transformatievisies voor de overige wijkenIn het actieplan wordt bijna alleen vanuit de aanwezige zorgnetwerken uitgegaan. Te denken is ook aan de aanwezigheid van informele zorg en welzijnsnetwerken , laagdrempelige ontmoetingsruimtes met allerlei vormen van ondersteuning (inloop voor formulieren informatie , ondersteunende diensten (computer, laptop) , buurthulp , service in de buurt, vervoer, repair cafe , hulpmiddelen centrale ed.)
Inderdaad zijn ook de informele netwerken zeer waardevol. Ook dit dient wat ons betreft bij de uitwerking op wijknivo te worden meegenomen.
2) Het accommodatie beleid en de beleidsnota toegankelijke en laagdrempelige voorzieningen zijn dan van belang.
Mee eens.
3) De balans vinden tussen de intramurale en extramurale zorg kan nog uitgewerkt worden. Nu staat er alleen de intentie.
In de praktijk zullen zorgaanbieders en zorgkantoor moeten uitkristalliseren op welke wijze de intramurale zorg zal kunnen worden ingericht bij een gelijk aantal plaatsen met een verdubbeling van de zorgvraag. Hierop zullen zij moeten gaan handelen en de afspraken hierover zullen regionaal gemaakt worden om oneigenlijke verschillen in aanpak tussen de gemeenten te voorkomen. De praktische (on)mogelijkheden

van verdergaande extramuralisatie van de verpleegzorg zal ook moeten worden getoetst op haalbaarheid en betaalbaarheid en zal mogelijk leiden tot bijstellingen in het beleid.

4) Gezien de verdubbeling van het aantal 80 jarigen in de komende jaren pleiten wij voor een nota ouderenbeleid, waarvoor de woon-en zorgvisie al een behoorlijk en integrerend onderdeel voor levert.
   Wij nemen kennis van uw opmerking. Eind 2023 wordt het overleg opgestart omtrent "seniorenvriendelijk" beleid.
5) Omdat de sociale infrastructuur en de informele netwerken voor het leefmilieu belangrijk zijn is een ondersteuning van die netwerken en het verenigingsleven wezenlijk.
   Eens, dit pleit voor een gebiedsgerichte aanpak met nauw contact met lokale netwerken/verenigingsleven.
6) Interessant is het WOZO aspect. Dit verdient zeker nadere uitwerking. Een vervolgtraject met monitoring en tijdsaanduiding is dan gewenst.
   In het actieplan zijn niet alle intenties, acties, voornemens en aanbevelingen opgenomen.
   De woonzorgvisie kent in principe een tijdshorizon tot 2040. Wij kunnen niet alle gewenste acties tot en met 2028 uitvoeren. Daarom is er in het actieplan een selectie gemaakt van alle intenties, voornemens, etc.
7) In het actieplan ontbreekt, bij het aangeven van de partners, de centrale actor. Gevaar dat uiteindelijk niemand verantwoordelijk is.
   Dit aspect nemen wij mee bij de verdere uitwerking van het actieplan en wordt besproken met de regiegroep (zie antwoord op vraag bij indiener 1).
8) Het bedrag en inzet (indirecte kosten) per actie is niet onderbouwd en wellicht ook niet te onderbouwen. Bij het monitoren ontbreekt een tijdspad.
   De benodigde financiën zijn geraamd op basis van een inschatting van de benodigde uren voor diverse acties. Onze voorkeur gaat uit naar een goed monitoringssysteem waarbij tegelijkertijd alle beleidsthema's centraal gemonitord worden. Dit dient daarom gemeentebreed te worden opgepakt en niet enkel vanuit het beleidsthema wonen en zorg.
9) Het inkomensplafond als indicatie kan verhoogd worden om doorstroming naar appartementen te verhogen (aandacht middenhuur).
   Wij onderschrijven de behoefte naar meer middenhuurwoningen. Wij vragen daarom o.a. onze woningcorporaties om hier (meer) in te voorzien bij nieuwbouw.
10) Belofte dat inclusie panel betrokken wordt bij plannen voor nieuwbouw.
    Eerste overleg heeft plaatsgevonden. Wij moeten wel nog kijken naar het formaliseren/borgen van e.e.a. Wat is de aard van het advies? Kan dit wettelijk/juridisch geborgd worden of kan een initiatiefnemer het naast zich neerleggen?
11) Tenslotte: Een geïntegreerde beleidsplanning vereist een daarbij passende congruente structuur binnen het ambtelijk apparaat. Wij hebben geen zicht of deze (matrix) structuur aanwezig is.
    Hier zijn wij het mee eens. In de nieuwe organisatievisie dient dit een plaats te krijgen. Naast het uitbreiden van het gebiedsgericht werken zien wij ook dat de samenwerking tussen het fysiek en sociaal domein sterker kan.
12) Op bladzijde 12 staat dat de Sociale Huur grondgebonden krimpt (qua plancapaciteit – 17 eenheden). Betekent dit automatisch dat deze bewoners een Sociale Huur appartement/nultredewoning toegekend krijgen?
    De daling van het aantal ggb huurwoningen heeft betrekking op Nieuwdorp. In het kwadrant Zaam Wonen worden verouderde ggb huurwoningen gesloopt en de nieuwbouw (gebied Tripstraat alsook Bruisend Hart) betreft nultreden huurwoningen. Zaam Wonen is druk bezig om bewoners van deze oude ggb huurwoningen te herplaatsen (naar bv. nultredenwoning). Zij hebben hierbij voorrang vanwege herstructureringsopgave.
13) Blz 12 in combinatie met blz 20: De plancapaciteit voegt alleen maar Koop grondgebonden woningen toe, terwijl een gerichte aanpak voor de particuliere woningvoorraad wordt voorgesteld in de woonvisie.
    Wat ontbreekt is enig zicht op de sturingsmogelijkheden. Ook hoofdstuk 4.2. biedt daarin geen duidelijkheid. Kan dat alleen op vrijwillige basis? En hoe pakt dit financieel uit want woningen afbreken kost een vermogen?
    Kortom: hoe realistisch is de stelling dat er wordt ingegrepen in de particuliere voorraad Koop GGB?
    De toe te voegen woningen (reguliere) grondgebonden woningen hebben betrekking op de plannen Meerdel Elsloo, Bramert Noord fase 1 en Kattekop fase 3. Het gaat hier allemaal om oudere plannen, waarvan Meerdel en Kattekop inmiddels in aanbouw of al gebouwd zijn. Bij Bramert Noord krijgen kopers de mogelijkheid om een slaapkamer en badkamer op de begane grond te realiseren. Hierdoor worden dit dan ook zogenaamde nultredenwoningen.
    De aanpak van de particuliere voorraad is (financieel) moeilijk maar onontkoombaar. Momenteel loopt hiertoe een traject in Nieuwdorp en zijn wij in overleg met partijen (bv. Wonen Limburg en provincie) om

ook in Urmond-Oost te starten met een traject inzake aanpak particuliere voorraad. Voorop staat dat de particuliere eigenaren zelf gaan over hun vastgoed (d.w.z. verduurzamen, verkoop, etc.).

14) Blz 16 gaat uit van betrokkenheid van inwoners: maar tot hoever gaat inspraak? Goed voorbeeld is het plan in Kelmond waar de inwoners zeggen, doe maar Koop GGB woningen want dan komen er niet zoveel nieuwe inwoners bij. Gaat dan de woonvisie vóór of gaat de wens van de inwoners vóór?
De woonzorgvisie is het hogere doel waarbij er op lagere schaal nog diverse afwegingen moeten worden gemaakt. De woonzorgvisie bepaalt (behoudens de in de plancapaciteit opgenomen projecten) niet hoeveel woningen er op welke plek moeten komen. Ons voorstel is om dat vanuit een gebiedsgerichte benadering te bepalen (zoals bv. de transformatievisie Elsloo of Urmond-Oost).

15) Er wordt in het stuk veelvuldig gesproken over flexibele woningen. Ik zie daar geen definitie van, die zou ik graag toegevoegd willen zien.
Terechte opmerking. Wij zien flexwoningen als compacte woningen die tijdelijk op een bepaalde plek staan of tijdelijk in een bestaand gebouw gerealiseerd worden. Termijn is max. 15 jaar. Wij zetten in op betaalbare huurwoningen voor de sociale doelgroep en met name voor jongeren. Over de eventuele locaties kunnen wij op dit moment niets zeggen.

16) Blz 28 spreekt van mid stay van arbeidsmigranten. Vraag is of dit soort toevoegingen van inwoners niet op gespannen voet staat met de risicocontouren van Chemelot.
Veiligheid is altijd een afweging bij huisvesting (ook bij deze doelrgoepen) en hieraan zal steeds worden getoetst.

17) Algemene opmerking. Het aantal potentiële mantelzorgers neemt gestaag af. Dat betekent dat je geen seniorwoningen moet bouwen in kernen waar geen voorzieningen zijn zoals in Meers!
Wij zetten in op passende zorg. Hierbij kijken wij ook naar de voorzieningen in de omgeving. Voor Meers kiezen wij ervoor om tot een bepaalde (verantwoorde) zorgleverantie te komen. Concreet betekent dit dat bij een grote zorgvraag en het ontbreken van directe mantelzorgondersteuning iemand niet kan blijven wonen in Meers maar naar elders (bv. Stein) moet verhuizen.

18) Op bladzijde 12 staat dat het verstandig "lijkt" om een deel van de grondgebonden woningen levensloopgeschikt te maken! Daar moet natuurlijk staan dat een deel van die woningen levensloopgeschikt "moeten" worden. Dat geeft ook meer mogelijkheden voor mensen met een beperking!
Mee eens.

19) De DOP's-gewijze aanpak moet je blijven controleren. Bldz.16 Zijn die nog allemaal actief en efficiënt bezig?
De DOP's zijn niet representatief voor een wijk of buurt, maar zij vormen een belangrijke stakeholder (ook omdat zij soms zelf initiatieven initiëren -> bv. St Jozefkerk). Over de stavaza bent u in april geïnformeerd.

20) Op bladzijde 17 wordt gepraat over rotte kiezen???? Wat wordt daarmee bedoeld?
Rotte kiezen zijn dissonanten in de ruimtelijke structuur (bv. verkrotte gebouwen, een overlastgevend/vervuilend bedrijf, eerdere slechte invullingen, etc.).

21) Dit is een zeer ambitieus plan waar vele organisaties over meedenken en actief in participeren! Het slagen van deze visie is afhankelijk van de vele ontwikkelingen in onze maatschappij , ontwikkelingen die wij niet kunnen beïnvloeden! Laten wij ons steentje bijdragen en realistisch blijven in onze verwachtingen!
Dat klopt! Daarom maken wij ook werk van het monitoren van de ontwikkelingen in onze maatschappij. De visie zal daarom ook periodiek geactualiseerd dienen te worden.

22) "Thuis wonen zolang als het kan". Men denkt hier ook weer dat het sociale netwerk alles opvangt, maar in realiteit komt daar vaak niks structureels van terecht. Iedereen werkt.
Terecht aandachtspunt.

23) Hoe kan een coöperatie schuifruimte creëren? Door mensen uit de huizen te jagen? En waar moeten die dan naar toe? blz 20
Op blz 20 wordt gesteld dat gemeente moet kijken naar haar grondbeleid (aan wie verkoopt de gemeente haar grond). Als wij bv. voormalige basisschoollocaties verkopen aan corporaties dan kunnen zij hier woningen bouwen zonder dat er nu al bestaande woningen worden gesloopt. Hierdoor creëren wij bijvoorbeeld schuifruimte.

24) Willen de mensen wel doorstromen? Nieuwe woningen zijn even duur als de oude, meestal grote, woningen.
Was het maar zo dat het bevorderen van doorstroming enkel middels financiële stimulans op te lossen was. Er zijn meerdere redenen waarom mensen in hun huis willen blijven wonen. Soms spreken wij ook wel over een emotionele overwaarde van een woning (bekendheid met buurt/omgeving). Corporaties hebben de mogelijkheden van huurgewenning e.d. Gebleken is dat iedereen zijn/haar eigen afwegingen maakt en dat er steeds sprake moet zijn van maatwerk. Positieve reacties van reeds verhuisde mensen draagt waarschijnlijk ook goed bij.

25) Concept oogt mooi, groen en ambitieus; in hoeverre is het een haalbare (financiële) kaart en hoe gaat dit gemonitord worden zonder opname van een tijdspad?

Zie antwoord op vraag 9.

26) Ik mis vermelding van gebiedsgerichte aanpak; kijkend naar betekenis en toegevoegde waarde van informele zorg. (Aangezien zelfstandig wonen en participeren in samenleving niet altijd gemakkelijk is voor de specifieke doelgroepen)
Het betreft dan de verdere uitwerkingen van de Transformatievisie (blz. 17).

27) Wat wordt precies bedoeld met flexibele woonvormen? Voorbeelden? En aan welke doelgroep (en) denken jullie dan (voornamelijk)?
Zie antwoord op vraag 16.

28) Met betrekking tot de stelling dat toevoeging van nultredewoningen de doorstroomkansen voor jonge huishoudens zou bevorderen is de vraag in hoeverre dit reëel is gezien het feit dat het hier om duurdere woningen gaat en de starters en jonge gezinnen meestal geen startkapitaal hebben.
Het is steeds een verhuisketen (treintje). Aan het einde zit steeds een goedkope/betaalbare starterswoning.

29) Ik mis een stuk brononderzoek, zoals gegevens van het CBS, die deze plannen beter kunnen onderbouwen. Ik zie wel bij de factsheet de bronnen STEC en InnDev staan, maar dat zijn adviesbureaus. Waar halen zij hun gegevens vandaan?
Bronnen zijn CBS en de prognoses conform Progneff (komt ook in de bijlage III; woningbehoefteonderzoek).

30) Hoe is de verhouding tussen vergrijzing en verjonging. In Elsloo weet ik dit wel een beetje, maar hoe is dit in de hele gemeente?
Zie blz. 8 en 9 van de conceptversie (wordt nog verder uitgelegd in bijlage III).

31) De economie is nog niet helemaal hersteld van alle omstandigheden. Er is nog geen sprake van krimp. We weten ook (nog niet definitief) dat we sinds jaren weer moeten bezuinigen. Wat is de impact hiervan? Wat is de flexibiliteit en wat wordt dan geprioriteerd? Hoe worden de prioriteiten bepaald?
Wij zijn uitgegaan van de ontwikkelingen en invloeden zoals benoemd in hoofdstuk 2. Dit willen wij periodiek monitoren en eventueel vervolgens de woonzorgvisie actualiseren. De gemeenteraad bepaald nu de prioriteiten (maakt keuzes) en doet dit op basis van de nu voorhanden zijnde informatie.

32) Wat heeft de verkiezingsuitslag Waterschappen voor een impact op deze visie?
Geen.

33) Is er voldoende ruimte om dit te voorzien in de toekomst? Hoe is de verhouding dan tussen groenvoorziening en woonvoorziening?
Als dichtbevolkte gemeente moeten wij duidelijke keuzes maken m.b.t. de beperkte grond die wij beschikbaar hebben voor bepaalde functies. Niet alles kan. In de Omgevingsvisie is in principe de basis gelegd voor bepaalde keuzes. Klimaatbestendigheid is hierbij een belangrijk doel. In de transformatievisies zetten wij o.a. in op concentratie van (gestapelde) woningen waardoor er meer ruimte komt voor groen en water (zie afbeelding blz. 33 conceptversie).

34) Welke impact heeft het stikstofbeleid op deze plannen? Er zijn nog vele onduidelijkheden omtrent dit heet hangijzer. Wat zijn de gevolgen voor de kosten?
Wij zijn hierbij afhankelijk van landelijke ontwikkelingen. Vooralsnog is stikstof nog geen showstopper geweest bij plannen. Wij houden dit echter goed in de gaten.

Wijzigingen

Wij nemen in de woonzorgvisie het volgende op:
- De behoefte aan middeldure huurwoningen (middenhuur) opnemen.
- Op bladzijde 12: een deel van die woningen levensloopgeschikt **moeten** worden

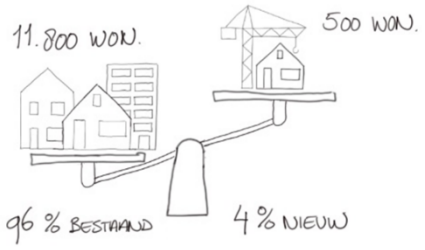
Indiener 5	Steinse Jongeren Advies Raad - SJAR

Kern opmerking en reactie hierop (in rood)

Als Steinse Jongeren Advies Raad (hierna: 'SJAR') maken wij van de gelegenheid gebruik om een advies uit te brengen aan het college van B&W.
Recentelijk heeft de SJAR een presentatie gekregen van wethouder Hendrix en twee beleidsmedewerkers. Hierbij is SJAR een concept van de ''woonzorgvisie Stein 2023-2028'' overhandigd met de vraag ernaar te kijken en waar nodig advies te geven.

<u>Constatering</u>

- Wij als SJAR constateren na het lezen van de woningvisie dat levensloopbestendige woningen potentieel de doorstroom verhinderen, als een jonger gezin dit woningtype gaat bezetten gezien het feit dat gedurende hun levensloop geen noodzaak is om de woning te verlaten.
  Wij delen deze mening niet. Inderdaad zetten wij in op de realisatie van voornamelijk nultredenwoningen. Die woningen zijn namelijk geschikt voor meerdere doelgroepen. Hieronder ook senioren waarbij vooral de toegankelijkheid van belang is. Later kunnen hier echter ook andere doelgroepen in wonen (zoals bv. een startend koppel). Door dit 'breder' gebruik zijn deze woningen toekomstbestendiger.
  Woningen 'voor altijd' (voor alle levensfasen) te maken is ons inziens echter onmogelijk. In de meeste gevallen veranderen jouw woonwensen namelijk steeds. Door life events verandert bijvoorbeeld jouw huishoudenssamenstelling (alleenstaand, samenwonend of met kinderen), jouw besteedbaar budget voor wonen of jouw school- of werk(locatie). Wij vinden daarom dat mensen in iedere levensfase iets te kiezen moeten hebben.
  Daarnaast constateren wij dat het grootste deel van de woningvoorraad van de toekomst er nu al staat. 70% hiervan is een eengezinskoopwoning en die zijn bijlange na niet allemaal levensloopbestendig. Het effect van nieuwbouw is met een aandeel van 4% slechts beperkt.



- Constateren dat er geen scenario is opgesteld voor het geval dat er geen tot weinig doorstroming is met deze plannen.
  Wij verwijzen naar het antwoord op vraag 3 bij indiener 3 (Input oordeelvormende raadsessie 25 mei 2023).
- Constateren dat de DOP's gewijze aanpak niet inclusief is gezien het feit dat de DOP's voor het merendeel bestaan uit ouderen en geen tot één enkele andere leeftijdsgroep gerepresenteerd is binnen de DOP's.
  De constatering over de samenstelling van de DOP's klopt. Zoals aangegeven in antwoord op vraag 20 van indiener 4 (Adviesraad Sociaal Domein) zien wij de DOP ook niet als representatief voor een wijk of kern. In de woonzorgvisie is voor 2025 budget opgenomen om de jongerendoelgroep meer te gaan betrekken bij het thema wonen. Hier geven wij graag in samenwerking met de SJAR invulling aan.

<u>Voorstel</u>
Wij als SJAR stellen voor dat er rekening wordt gehouden met het doorstroming stoppende effect van levensloopbestendige woningen en dat er een scenario wordt gemaakt waarbij rekening wordt gehouden met een scenario waarbij er geen tot weinig doorstroming is, zij het door het stoppende effect van de levensbestendige woningen of andere redenen.
Wij verwijzen naar onze reactie hiervoor.
Wij stellen voor dat naast de DOP's de gemeente ook jongeren uit de verschillende kernen benadert en meeneemt in de besluitvorming rondom de visies en uitwerkingen op buurten/wijkniveau. Ook kan er met een burgerberaad gewerkt worden die in Amsterdam al succesvol is gebleken[5] en nu ook in Maastricht wordt opgezet[6].
Wij onderzoeken graag samen met de SJAR de mogelijkheden daartoe in 2025.

<u>Vragen</u>
Wij als SJAR vragen ons af of er in de wijk Nieuwdorp netto woningen af gaan of bijkomen en of deze nieuwbouw woningen duurder zullen zijn dan de woningen die zullen worden afgebroken.
Het aantal woningen blijft in Nieuwdorp min of meer gelijk. Meestal hebben de nieuwe woningen inderdaad een hogere huur dan de te slopen woningen. Daar staat tegenover dat de nieuwe woningen lagere energielasten, meer comfort hebben en als nultreden worden uitgevoerd. Dit laatste bevordert natuurlijk weer de gewenste doorstroming in de bestaande woningvoorraad. Het merendeel van de nieuwe woningen blijven nog steeds sociale huurwoningen (onder de liberalisatiegrens) en een klein gedeelte worden zogenaamde middenhuurwoningen. Daar is ook behoefte aan.
Wij als SJAR zouden opheldering over de definities in bijlage 1 van het prijssegment op prijs stellen.

---

[5] https://www.raadsleden.nl/actueel/nieuws/amsterdam-experimenteert-met-burgerberaad

[6] https://www.maastrichtbeleid.nl/beleidsinformatie/Beleidsinformatie/2023/Participatie/2023-03-28%20-%20Bijlage%202%20-%20Maastrichtse%20aanpak%20participatie participatie kader 2023
zie paragraaf ''We onderscheiden 3 manieren van participatie''

De genoemde prijssegmenten zullen worden aangevuld met concrete bedragen.

Wijzigingen

Wij nemen in de woonzorgvisie het volgende op:

- In bijlage I worden de prijssegmenten ook in bedragen uitgedrukt.

Indiener 6	Ouderenorganisaties

Kern opmerking en reactie hierop (in rood)

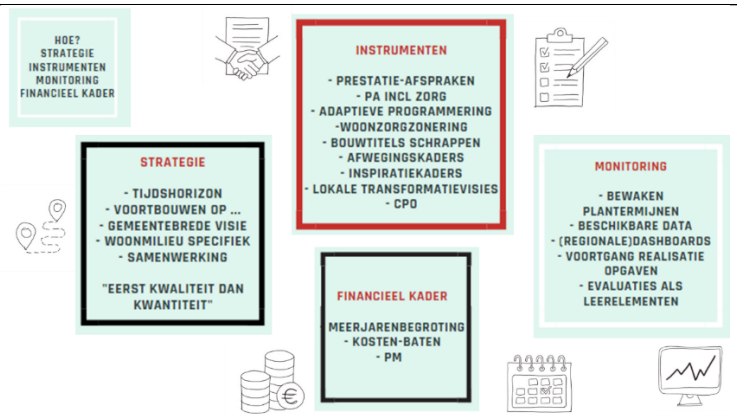
KBO Katholieke Bond voor Ouderen, afdeling Groot Stein

Wij nemen de vrijheid om inhoudelijk te reageren op punten in het concept, die met name onze senioren aangaan en met name de kwetsbare ouderen. We zijn het eens met uw conclusies in de eerste hoofdstukken ten aanzien van de ontwikkelingen in de woonbehoefte.

1) Door de extramuralisatie van de verpleegzorg neemt de behoefte aan zorgwoningen en daarmee de (langdurige) wijkverpleging toe. Door de toenemende individualisering, behoefte aan mantelzorgers en het verminderen van de zorg door de volgende generatie – om uiteenlopende redenen – neemt ook de eenzaamheid en zorgbehoefte toe. Wij vinden het begrip 'het verdwijnen van solidariteit tussen generaties" echter nogal zwaar uitgedrukt. Wij denken, dat dit de tijd met zich meebrengt en dat het absoluut niet in alle gevallen zo is.
   Wij benoemen dit inderdaad bij de trendontwikkelingen op pagina 14 (2e paragraaf). Hierbij hebben wij getracht een generieke trendontwikkeling te beschrijven. Deze gaat uiteraard niet altijd op bij alle gevallen.
2) Wij willen als vereniging een ondersteunende en (beleids)adviserende rol spelen met betrekking tot de verdere invulling van de visie en uitwerking in concrete actiepunten. Niet als hulpverlener, maar als intermediair, als doorgeefluik en begeleider. We willen de uiterst waardevolle relaties tussen senioren stimuleren en verbeteren door activiteiten te organiseren en een signalerende rol vervullen richting zorg(cluster)instellingen.
   Eind 2023 wordt het overleg opgestart omtrent "seniorenvriendelijk" beleid.
   Verder willen we graag een aantal vragen beantwoord zien. Wij hebben de voorkeur om deze vragen te beantwoorden tijdens een tweede bijeenkomst, waardoor wellicht een levendige discussie kan ontstaan.
   Het eerder aanbod om vanuit de gemeente samen met het KBO de gewenste dialoog te voeren in een 2e sessie komen wij graag na. De overige eerder aangeschreven ouderenorganisaties worden hiervoor ook uitgenodigd.
3) U spreekt in het stuk over het centraal staan van de inwoner bij het doen van keuzes. Wordt hier alleen gedacht over de keuze van de woonvorm of ook op een breder vlak, zoals het voorzieningenpeil in de wijk of dorp??
   Wij vinden het belangrijk om onze inwoners (in verschillende levensfasen) keuzemogelijkheden aan te bieden. Dit doen wij vanuit het besef dat er in onze gemeente verschillende woonmilieus zijn met eigen kwaliteiten en uiteenlopende uitdagingen zoals een verschillend voorzieningenaanbod. De keuze voor een bepaalde woning in een bepaald woonmilieu biedt zowel voor- als nadelen. Helaas kunnen wij niet alle nadelen wegnemen bv. door het verhogen van het voorzieningenpeil. Wellicht bieden hier nieuwe concepten, zoals bijvoorbeeld coöperatieve voorzieningen van en door inwoners, oplossingen.
4) U wil doorstroming bereiken ook bij de 70% koopwoningen. Wij weten dat heel veel senioren momenteel hun woning duurzaam aanpassen richting toekomst. Heeft u al ideeën hoe u dit in werkelijkheid kunt realiseren?
   Zie ons antwoord op vraag 3 bij indiener 3 (Input oordeelvormende raadsessie 25 mei 2023.
5) Het basisvoorzieningenniveau moet zo veel mogelijk op peil gehouden worden is uw visie. Op de eerste plaats is er verschil van mening over de definitie basisvoorzieningen. Wat verstaat u hieronder?
   Omwille van de leefbaarheid en sociale cohesie is het noodzakelijk ruimte voor ontmoeting in de kleine kernen te realiseren. Een ontmoetingsplaats of dorpspunt kan dan voorzien in kleinschalige en mobiele dienstverlening (zoals een boodschappenservice, krantenwinkel, mobiel zorgpunt, etc.). Deze keuzes volgen uit de Transformatievisie Wonen Westelijke Mijnstreek en het advies 'Laagdrempelige ontmoeting' (2022).
6) Verder moeten we helaas constateren, dat basisvoorzieningen momenteel in een aantal gebieden, met name in de zogenaamde dorpslinten ver beneden peil zijn. Op peil terugbrengen naar het oude niveau moet dus volgens ons het motto zijn.
   Helaas zien wij het draagvlak voor voorzieningen in deze kleine kernen nog meer afnemen. Wat betreft voorzieningen kiezen wij daarom in het woonmilieu 'dorpslinten' voor 'kwaliteit voor nabijheid'.

(Maatschappelijke) voorzieningen in kleinere kernen verdwijnen opdat de capaciteit van voorzieningen in een grotere nabijgelegen kern kan toenemen. Deze opschaling moet een kwalitatievere dienstverlening garanderen. Het terugbrengen van eerdere voorzieningen, anders dan de dorpspunten zoals hiervoor genoemd, is daarom niet ons motto. Zie ook het antwoord op vraag 4 hiervoor.

7) Er is sprake van het stimuleren van groen op de eigen percelen. Bij de grote toename van senioren en het willen bereiken dat men zolang mogelijk zelfstandig kan blijven wonen lijkt mij dit niet gemakkelijk te realiseren. Tuinonderhoud is een van de zaken waar ouderen vaak hulp bij nodig hebben. Hulp die steeds minder voorhanden is door vergrijzing. Vaak moet een beroep gedaan worden op professionele groenbedrijven, die natuurlijk veel geld kosten. Dit zou als actiepunt opgenomen moeten worden.
   Als **pilotproef** werken wij in de wijk Nieuwdorp met 'Vidar in de wijk'. Zij helpen inwoners uit de wijk Nieuwdorp, die een extra steuntje in de rug kunnen gebruiken en een klein tot geen sociaal netwerk hebben, met diverse klusjes. Denk aan tuinonderhoud, verfwerkzaamheden of het doen van een kleine boodschap. Het deelnemersveld van Vidar in de wijk bestaat uit inwoners die moeite hebben met het vinden van een betaalde baan, maar wel graag aan de slag willen. Door hun deelname aan het project krijgen ze de kans om op een laagdrempelige manier en onder begeleiding te participeren. Zie ook: https://www.vidar.nl/nieuws/vidar-in-de-wijk-opent-uitvalsbasis-in-nieuwdorp
   In het najaar van 2023 wordt deze pilotproef met Vidar nader geëvalueerd.
8) We onderstrepen uw inzet om ontmoetingsmogelijkheden verder te faciliteren en te stimuleren. Ontmoeting genereert inderdaad activiteiten, vriendschappen en betrokkenheid bij de buurt. We zijn het niet eens om nieuwbouw te concentreren in kernen met een groter voorzieningenaanbod, vanwege de levensvatbaarheid. Ouderen willen graag in hun eigen vertrouwde leefomgeving blijven wonen (oude bomen moet men niet verplaatsen). Wij willen juist gaan voor kleinschaligheid, door deze ontmoetingsmogelijkheden in alle kernen te realiseren, tenzij er een goed vervoersvoorzieningenaanbod wordt gecreëerd, ook in de weekenden.
   Ook in de zogenaamde dorpslinten missen we bij het bouwen van de zogenaamd hofjes op plekken van de zogenaamde 'rotte kiezen' een kleinschalige voorzieningenknoop, door bijvoorbeeld het creëren van huiskamers, waar bewoners kunnen samenkomen..
   Voor de ouderen die in de kleine kernen willen blijven wonen realiseren wij kleinschalige projecten met seniorenwoningen nabij voornoemde dorpspunten. In deze woningen in deze kleine kernen kan echter slechts tot een bepaald nivo (thuis-)zorg worden geleverd. Bij een grotere zorgvraag is verhuizing naar een grotere kern met geschikt zorgaanbod helaas noodzakelijk.
   De meeste zorggeschikte woningen realiseren wij in de kernen met een groter voorzieningenaanbod. Enerzijds omdat de bewoners dan ook gemakkelijker van die voorzieningen gebruik kunnen maken en anderzijds draagt dit bij aan voldoende draagvlak voor de voorzieningen.
9) Tenslotte heeft u een aantal moeilijke termen ter verduidelijking uitgelegd in een zogenaamde begrippenlijst. Wij missen hierin een aantal nogal technische begrippen. We hebben ze onderstaand opgesomd. U mag deze ook schriftelijk beantwoorden.
   a) Wat zijn poreuze stadsranden?
      Dit is een opgave bij het woonmilieu 'Verstedelijkte kernen'. Door het inzetten op 'poreuze stadsranden' kan het landschap de kern binnendringen. Kwetsbare delen van de woonkern maken plaats voor landschapsvingers die het omliggende landschap tot in de kern trekken. De suburbane rand verdunt ten voordele van meer landschap. Op die manier veranderen de monotone wijken tot groene woonomgevingen met meer landschap voor iedereen. Voor meer uitleg wordt verwezen naar de Transformatievisie Wonen Westelijke Mijnstreek.
   b) Wat betekent 'housing beleid' ten aanzien van beschermd wonen?
      Housing en Housing First zijn methodieken om deze doelgroep (vaak vanuit geclusterde woonzorgvoorzieningen) opnieuw een eigen thuis te geven met de benodigde begeleiding om de stap naar zelfstandigheid te zetten en onderdeel te worden van de omgeving c.q. sociale structuur.
   c) U spreekt van regionale dashboards bij monitoring. Wat bedoelt u hiermee?
      Momenteel zijn al een aantal dashboards beschikbaar zoals de Woonmonitor van de Provincie Limburg en de Gezondheidsmonitor van de GGD, de Gemeentezorgspiegel van Vektis en de Monitor verpleegzorg van het zorgkantoor. Daarnaast worden nog nieuwe dashboards ingericht door de ministeries BZK/VWS om de opgave vanuit de Woondeal te monitoren.
   d) In het vak "kader instrumenten" is wat (basis) informatie nodig om de opsomming te kunnen begrijpen.
      De opmerking verwijst naar onderstaande sheet van de presentatie. In de woonzorgvisie zelf wordt dit uitgebreider toegelicht. Dit is een aandachtspunt voor de nog op te stellen publieks-samenvatting.



e) Wat betekent: aftopping tor liberalisatie.
Hiermee bedoelen wij een huurprijs die ligt tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. De aftoppingsgrens is de huurprijs waarboven in principe geen subsidie wordt verstrekt en is afhankelijk van het type huishoudens. De liberalisatiegrens is de maximale huur bij nieuwe verhuring van een sociale huurwoning.

f) Gaarne een toelichting op de opmerking ‘dorpslinten samenvoegen voor woningen“.
In het woonmilieu ‘dorpslint’ wordt ingezet op versterking van de historische en landschappelijke kwaliteit. Behalve het verwijderen van ‘rotte kiezen’ (storende bebouwingselementen) en woningen die buiten de historische contour van het lint vallen, is toekomstige sloop van woningen in dit woonmilieu beperkt. Wel worden hier wooneenheden uit de markt gehaald door het samenvoegen van woningen te stimuleren. Het dorsplint wordt zo een plaats waar het aangenaam en ruim opgezet wonen is. Voor meer uitleg wordt verwezen naar de Transformatievisie Wonen Westelijke Mijnstreek.

g) Graag uitleg wat bedoeld wordt met “Focus op kwaliteit” .
Het is vanwege de veranderende woonbehoeften noodzakelijk om onze woningvoorraad te veranderen. De opgave is dan niet zozeer meer woningen maar wel andere woningen. Wij sturen daarom meer op het realiseren van de juiste woningen (kwaliteit) en minder op de aantallen woningen (kwantiteit). Dit bedoelen wij met ‘focus op kwaliteit’.

Wij hopen dat onze opmerkingen duidelijk zijn en dat we in de gelegenheid worden gesteld om deze in een afzonderlijke sessie met u te bespreken.
Dit doen wij graag. Zie antwoord op vraag 3.

<u>Ouderenvereniging Sint Gerardus Meers</u>

10) Ik denk dat ouderen zorgwoningen allemaal geschikt voor een rollator moeten zijn. Kijk eens hoeveel ouderen met een rotator lopen. Hebben ze nog geen rollator zal het er wel ooit van komen. Als je stok en rollator niet samen doet moeten de ouderen nog vaak verhuizen.
Het woningaanpassingsbeleid voorziet in de invulling van deze opgave. Het is daarbij onvermijdelijk dat heel veel woningen niet of nauwelijks aanpasbaar zijn en dat een verhuizing onafwendbaar kan zijn.

Wijzigingen

Wij nemen in de woonzorgvisie het volgende op:

- De term beschermd wonen wordt inderdaad twee keer 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.
- Voor de verduidelijking van de woonmilieus nemen wij figuur 27 (op pagina 34) van de Transformatievisie Wonen Westelijke Mijnstreek (deel II) op in de woonzorgvisie.
- Pilotproef ‘Vidar in de wijk’ als kader opnemen in de woonzorgvisie.

Indiener 7	Input vanuit DOP uitwisselingsbijeenkomst 11 juli 2023

Kern opmerking en reactie hierop (in rood)

Gemeente Stein heeft gewerkt aan een woonzorgvisie. Om op die manier in te kunnen spelen op de maatschappelijke trends: vergrijzing, woonbehoefte van diverse groepen. Bovendien is het een wettelijke verplichting. De visie is vorige week toegelicht aan de ouderenverenigingen en ligt t/m 27 juli in de inspraak. Hierna vindt er besluitvorming plaats door de raad.
Aan de hand van een diapresentatie wordt de visie op hoofdlijnen toegelicht. Hierna zijn er vragen aan de DOP-groepen:
Herkennen jullie de visie? Ontbreken nog thema's? Wat zouden DOP's kunnen bijdragen in de uitvoer?
De visie wordt herkend, de volgende bespreekpunten:

1) Duiding samenvoegen van woningen in bv. dorpslinten. Hoe gaat dat in zijn werk?
   Wij verwijzen naar het antwoord op vraag 10f van indiener 6 (ouderenorganisaties). Dit is een kansrijk scenario in dit woonmilieu indien de bevolkingskrimp later tot leegstand zou leiden. In de huidige woningmarktsituatie is dit scenario daarom nog niet aan de orde.
2) DOP kan meewerken aan contactleggen met eigenaren "rotte kiezen" ipv gemeente.
   Dit onderzoeken wij graag in het KLUS-project. Probleem is echter wel de voorgestelde vertrouwelijkheid. Wij verwijzen naar het antwoord op vraag 6 bij indiener 3 (Input oordeelvormende raadsessie 25 mei 2023).
3) DOP Oud-Stein: Trottoirs zijn weggehaald vanwege (historisch) beeld. Voetgangers moeten nu de straat op. Meenemen als kanttekening.
   Dit toont de noodzaak aan om integrale afwegingen te maken. Dit kan bij uitstek bij een gebiedsgerichte aanpak.
4) Wat is betekenis van afkortingen WAP en CPO? Dit uitschrijven
   WAP staat voor WijkActieProgramma; nu Mijn Nieuwdorp. CPO staat voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. In Meerdel Elsloo wordt met een dergelijk concept momenteel gebouwd.
5) DOP Stein is al bezig met 3 projecten (Nieuwdorp, Kerensheide en Steskensstraat). Zij spelen een rol in verbetering leefbaarheid in de wijken.
   DOP Stein Centrum kan mensen betrekken bij op handen zijnde plannen (huis-aan-huis flyeren). In kelder Moutheuvel is er al een huiskamer. Ook hen meenemen als stakeholder.
   Hier maken wij graag gebruik van. Bv. bij de integrale visie op de woonzorgopgave in het centrum van Stein (o.a. Moutheuvel en aanpalende flats).
6) DOP Berg: Samenwerken DOP met Oude Garde (naast senioren ook breed kijken naar dorp).
   Dit zou een wenselijke ontwikkeling zijn.
7) Activering van leefbaarheid ontbreekt (gebrek aan voorzieningen).
   Voor wat betreft het gebrek aan voorzieningen verwijzen wij naar het antwoord op vragen 4, 6 en 7 van indiener 6 (ouderenorganisaties).
8) DOP Meers: DOP krijgt weer langzaam vorm. Op 1 januari 2025 stopt echter het huurcontract Bie Gerda. DOP wil graag in overleg met gemeente over de mogelijkheden om een functie in te passen bij de ontwikkeling woningbouw basisschoollocatie.
   De mogelijkheden zullen vanuit het advies 'laagdrempelig ontmoeten' (2022) worden onderzocht bij het maken van plannen voor woningbouw op de voormalige schoollocatie.
9) Wijkgericht werken: door deze manier van werken kun je de samenhang tussen diverse thema's beter bewaken. De juiste aanpak op het juiste moment per wijk.
   Mee eens.
10) DOP Elsloo: Kerk aan het Dorine Verschureplein (toekomst?).
    Het kerkbestuur is bij start van de Transformatievisie Elsloo gevraagd om deel te nemen aan de kerngroep maar wenste helaas niet deel te nemen. Het kerkgebouw wordt nog als zodanig gebruikt. In de Transformatievisie is daarom niet verder ingegaan op de toekomst van het kerkgebouw.
11) DOP Maasband: Wat gebeurt er met de rotte plekken zoals een boerenbedrijf? Hier kun je in potentie van alles ontwikkelen gelet op de hoeveelheid ruimte. Wat kan DOP hierin betekenen?
    De DOP kan zelf, in samenwerking met gemeente, initiatieven opstarten zoals bv. ook DOP Stein dit doet. Belangrijke voorwaarde is medewerking van de betreffende eigenaar.
12) Doorstroming: Veel ouderen weten niet of zijn bang dat ze niet in aanmerking komen voor seniorenwoningen.
    Informeren en creëren bewustwording is hierbij belangrijk. Hier kunnen de DOP's (samen met huurdersbelangenverenigingen) iets in betekenen.

Wijzigingen

Wij nemen in de woonzorgvisie het volgende op:

- De afkortingen WAP en CPO worden 1x voluit geschreven.

- We onderzoeken de mogelijkheden naar de inzet van een onafhankelijke "senioren" makelaar die informatief geraadpleegd kan worden Deze makelaar kan tevens ondersteunen bij het opzetten van een algemene informatiefolder.

Indiener 8	Swentibold

Kern opmerking en reactie hierop (in rood)

1) Momenteel wordt het ontwerpbestemmingsplan opgesteld. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een verwijzing opgenomen naar de concept-woonzorgvisie. In de concept-woonzorgvisie worden de appartementen aangemerkt als betaalbaar (tot €355.000) en uitvoering in 2025. Het bouwplan betreft een moeilijke binnenstedelijke plek en gezien de kwaliteit van het bouwplan en de hoge bouwkosten is deze prijscategorie helaas niet haalbaar. Bovendien wordt uitgegaan van uitvoering in 2024.
   Bij aanvang van het bouwplan in 2021 was de betaalbaarheidsgrens gekoppeld aan de NHG-kostengrens. In 2022 was de grens € 355.000. In 2023 is de grens voor een NHG-hypotheek omhoog gegaan naar € 405.000. Door deze verhoging krijgen meer huizenkopers toegang tot een hypotheek met NHG (Nationale Hypotheek Garantie). NHG biedt een vangnet als mensen te maken krijgen met gedwongen verkoop of restschulden.
   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.
   Omdat het een lopend project betreft en er wordt voorzien in een typologie waaraan behoefte is (nultredenwoningen), ook in de prijscategorie tot €405.000, leidt de opmerking tot aanpassing.

Wijzigingen

Wij nemen in de woonzorgvisie het volgende op:

- Op pagina 19 en in bijlage I wordt het woningbouwplan Stationsstraat Elsloo aangepast: 18 woningen in de prijscategorie tot maximaal €405.000 (NHG-kostengrens 2023). Het uitvoeringsjaar is 2024.

Indiener 9	DSM-Firmenich

Kern opmerking en reactie hierop (in rood)

1) Gemeente heeft eerder met de provincie afspraken gemaakt over het nog één keer opnemen van onbenutte woningbouwtitels in de bestemmingsplannen (in periode 2013-2016). Uit de Woonzorgvisie blijkt niet of deze afspraak tussen Provincie en gemeente enkel particuliere bouwtitels (voor grondgebonden woningen) betreft of dat deze ook (potentiële) bouwtitels of bouwplannen betreft van andere partijen zoals die van woningcorporaties en projectontwikkelaars. Wij verzoeken u meer helderheid te geven over het vervallen van de bouwtitels en de afspraken die daarover zijn gemaakt met de Provincie.
   De vigerende bouwtitels die het betreft zijn steeds in de toelichting bij de diverse kernbestemmingsplannen (periode 2013-2016) opgenomen. Het gaat dan om particuliere bouwtitels.
2) Waarom staan er in de programmeringslijst woningbouwplannen waaraan volgens de woonzorgvisie geen behoefte zou zijn? Bv. 2 grondgebonden woningen Kattekop fase 3 en CPO Steskensstraat. Deze zijn namelijk gelegen binnen de 55dB(A) geluidcontour van de site Chemelot (in combinatie met geluidzone Haven Stein). Hierdoor kan geen goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd en kunnen toekomstige bewoners eventueel geluidsoverlast ondervinden. Wij verzoeken u de 2 bovengenoemde bouwplannen binnen de 55 dB(A) te laten vervallen danwel in de Woonzorgvisie aan te geven hoe u – ondanks het feit dat de bouwplannen zijn gelegen binnen de 55 dB(A) contour - een goed woon- én leefklimaat alsmede ongehinderde voortzetting van de activiteiten van Site Chemelot kunt garanderen.
   Bij het plan CPO Steskensstraat gaat het om grondgebonden nultredenwoningen. Hieraan is in alle prijssegmenten (zowel koop alsook huur) behoefte. Het plan Kattekop fase 3 is de laatste fase van een veelomvattend herstructureringsplan. Verouderde woningen hebben hierbij plaatsgemaakt voor nieuwe, duurzame woningen. De realisatie van de 2 grondgebonden woningen vormen het sluitstuk van dit herstructureringsplan (waarbij reeds compenserende sloop heeft plaatsgevonden). Uw constatering dat deze 2 grondgebonden niet matchen met de concept-woonzorgvisie klopt. Het betreft hier echter harde plancapaciteit die in 2016 in het bestemmingsplan is opgenomen.
   Voor heel veel woningen in onze gemeente worden hogere grenswaarden geluid verleend; dit past nog binnen de bandbreedte van de geluidsregelgeving. Met bouwkundige aanpassingen en het ontwerp van

woningen kan nog veel verbetering plaatsvinden van het geluidsniveau binnen. Wij delen daarom niet uw conclusie.
Wijzigingen
Wij nemen in de woonzorgvisie het volgende op: • Bij het schrappen van onbenutte woningbouwtitels gaat het om particuliere bouwtitels.