Oplegnotitie

Datum: 25 april 2023
Zaaknr: 20230509140040
Aan: (burger-)leden van de Raad
Van: College van burgemeester en wethouders
Betreft: Bespreking concept Woonzorgvisie Stein 2023-2028

Geacht raadslid,

Hierbij bieden wij u de conceptversie aan van de Woonzorgvisie Stein 2023-2028. Deze zal tijdens de beeldvormende raadssessie op 17 mei a.s. kort op hoofdlijnen ambtelijk worden toegelicht. Aansluitend heeft u de mogelijkheid om verduidelijkende vragen te stellen. Tijdens de oordeelvormende raadssessie op 25 mei a.s. kunt u reageren op deze conceptversie en de stellingen die wij verderop in deze notitie hebben opgenomen. Met uw input stellen wij een versie op die wij vervolgens 6 weken voor een ieder ter inzage zullen leggen. Hierover wordt u geïnformeerd middels een raadsinformatiebrief.
Na het einde van de terinzagelegging en verwerking van eventuele zienswijzen wordt een definitieve woonzorgvisie via het reguliere bob-proces[1] aan de gemeenteraad voorgelegd ter vaststelling op 28 september 2023.

Tot en met begin juni vindt nog verdere afstemming plaats met andere belangrijke stakeholders. Dit zijn o.a. de woningcorporaties, de huurdersorganisaties, de zorgaanbieders, het zorgkantoor, de SJAR en de adviesraad Sociaal Domein. Naast deze concept woonzorgvisie houden wij daarom een opmerkingen- of wijzigingenlijst bij. Te zijner tijd geven wij hierin aan hoe wij opmerkingen al dan niet verwerkt hebben in de definitieve versie.

Toelichting op de woonzorgvisie
In de woonzorgvisie wordt beschreven 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",

[1] *Bob staat voor Beeldvorming, Oordeelsvorming en Besluitvorming*

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**. In de woonzorgvisie zijn eerst concrete analyses van de opgaven op het gebied van wonen, zorg en welzijn beschreven. Deze zijn vervolgens vertaald in ambities en keuzes, resulterend in een visie en aanpak.
Voor de verdere inhoud verwijzen wij kortheidshalve naar de bijgevoegde concept woonzorgvisie.

Woningbehoefteonderzoek
Op 28 september 2022 heeft u deel kunnen nemen aan de inwerkbijeenkomst voor de nieuwe gemeenteraad m.b.t. thema Wonen en Zorg. U heeft toen o.a. een presentatie gezien over het woningbehoefteonderzoek (door Stec). Dit woningbehoefteonderzoek wordt momenteel in subregionaal verband geactualiseerd. Deze geactualiseerde versie willen wij als bijlage in de woonzorgvisie opnemen. Omdat het stuk nog niet helemaal gereed was, ontbreekt het vooralsnog in deze conceptversie van de woonzorgvisie.

De stellingen
Graag vernemen wij uw reactie op de volgende 5 stellingen:

<u>Stelling 1</u>
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.

<u>Stelling 2</u>
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[2], 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).

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.

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[3]-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[4]-arrangementen". Deze woningen zijn ook beschikbaar voor zorgvragers die langdurige wijkverpleging (Zvw[5]) 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

[2] 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.
[3] Wlz - Wet Langdurige Zorg (zie verder ook de uitleg in de begrippenlijst bij de woonzorgvisie)
[4] 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)
[5] Zvw - Zorgverzekeringswet

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.

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.

Wij verwachten u met deze oplegnotitie voldoende te hebben geïnformeerd over de concept woonzorgvisie en het aankomende traject en kijken uit naar uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Stein,
namens dezen,

ValidSigned door Danny Hendrix
op 09-05-2023

Wethouder fysiek domein
drs. ing. D.M.M. (Danny) Hendrix