

gemeente Simpelveld

parkstad stadsregio limburg

CONCEPT

REGIONALE WOONVISIE Parkstad Limburg

lokale woonvisie gemeente Simpelveld 2023-2028

kansrijk wonen voor iedereen, nu en in de toekomst

Inhoudsopgave

1 Inleiding 2

1.1 Wonen in Simpelveld 2

1.2 Leven in Parkstad Limburg 3

1.3 Regionale woonvisie met lokale invulling 3

1.4 Leeswijzer 4

2 Wonen in Parkstad Limburg 5

2.1 De kracht van samenwerking 5

2.2 Nieuwe uitdagingen beantwoorden 5

2.3 Samenwerken voor resultaat 5

2.4 Anticiperen en alert blijven 6

2.5 De ontwikkelende woningmarkt 7

2.6 Een veranderende samenleving 7

2.7 De uitvoering 8

3 Kansrijk wonen voor iedereen, nu en in de toekomst 9

3.1 Het oogmerk 9

3.2 De betekenis van 'kansrijk wonen voor iedereen' 9

3.3 De betekenis van 'nu en in de toekomst' 9

4 Een woning voor iedereen 10

4.1 Door nieuwbouw die aansluit bij wensen van de huidige en nieuwe bewoners 10

4.2 Door herstructurering en transformatie 13

4.3 Door passende woningen voor bijzondere doelgroepen en wonen met zorg 15

4.4 Door betaalbaar wonen 18

5 Kansrijke woonomgeving voor iedereen 20

5.1 Door variatie en balans in het woningaanbod 20

5.2 Door goede verhuur van woningen 22

6 Nu en in de toekomst 24

6.1 Kwalitatief en duurzaam 24

6.2 Waardevol voor nu en in de toekomst 26

Bijlagen 27

Bijlage 1 begripsdefinities 28

1 Inleiding

1.1 Wonen in Simpelveld

Wie vanuit het groene heuvelland Bocholtz of Simpelveld binnen fietst, begrijpt direct waarom mensen hier zo graag wonen. De omgeving is sprookjesachtig mooi en groen. De vergezichten vanaf de hooggelegen delen van de gemeente, zoals bij Huls, zijn uniek. De vele droogdalen en het beekdal verlevendigen het landschap. Typerende kenmerken van de niveauverschillen zijn de holle wegen met monumentale boerderijen, een wegenstructuur haaks of parallel op de dalen, drassige weilanden in het beekdal en akkerbouw op de plateaus. De kwaliteit van het heuvellandschap staat buiten kijf, maar er is meer. Het woningaanbod is gevarieerd en relatief betaalbaar, de dorpen zijn gemoedelijk en sfeervol. Op een steenworp afstand hebben bewoners het stedelijke Heerlen, Aken en Maastricht voorhanden, met het rijke voorzieningenaanbod, de werkgelegenheid en de aantakking op het Europese wegen- en zelfs luchtverkeersnet.

Als je vanuit Voerendaal over de Schanternelsweg het dal inrijdt, kom je aan de noordoostkant het dorp Simpelveld binnen. Aan de linkerhand zie je eerst rustige straten met de vrijstaande, twee onder een kap en rijwoningen van Hulsveld. Vanaf daar nog een stukje rechtdoor en dan rechtsaf de Hennebergerstraat in. Eenmaal in de Scheelenstraat, wordt het drukker op straat met spelende kinderen en geparkeerde auto's. De wijk met portiekflats toont de variatie in het woningaanbod. Die verscheidenheid in woningen en woonmilieu wordt versterkt als je het centrum nadert. Rondom de kerk en het café de voor Zuid-Limburg zo typerende historische bebouwing. Hier voelt men zich thuis.



Tijdens het maken van deze woonvisie wordt gesproken met een moeder met haar baby in de wagen op de markt van Simpelveld. Ze woonde een tijdje in Heerlen maar is terugverhuisd naar Bocholtz. Haar belangrijkste wens voor het wonen hier is dat er voldoende betaalbare woningen zijn voor gezinnen als het hare en voor haar ouders. Dat de voorzieningen blijven, haar kind in de buurt naar school kan straks en veilig op straat kan spelen. Ze wenst verder dat als haar dochter later groot is ze ook in de buurt kan en wil blijven wonen omdat het hier fijn wonen is, de woningen betaalbaar zijn en de voorzieningen zijn behouden.

Haar oproep echoot in veel inbreng van bewoners. Het is hier fijn wonen, maar het voorzieningenniveau baart zorgen, net als het aantal woningen die er zijn voor ouderen en starters. Gelukkig is voor de bewoners van Simpelveld het rijke winkelaanbod rondom het Parkstad stadion in Kerkrade binnen tien minuten bereikbaar, zowel binnendoor als over de snelweg. En nog een paar minuten verder kunnen ze genieten van het culturele programma dat Parkstad te bieden heeft, zoals in de schouwburg van Heerlen.

1.2 Leven in Parkstad Limburg

Tijdens de vele andere gesprekken die in de aanloop naar de woonvisie zijn gevoerd met bewoners, komt naar voren dat mensen niet alleen in kernen en wijken van Simpelveld wonen, maar ook beseffen onderdeel te zijn van de regio Parkstad. Bewoners noemen als meerwaarde van de regio, niet alleen het voorzieningenniveau, maar ook het woningaanbod. Gezinnen die graag ruimer en rustiger willen wonen, vinden in de dorpen en de meer suburbane gebieden van Parkstad een woning in een ontspannen setting. Andersom bieden de stedelijke gebieden in de regio passend aanbod voor jongeren op zoek naar reuring, opleiding en vertier. In Parkstad Limburg versterken de steden, dorpen en wijken elkaar.

Het is die verscheidenheid en nabijheid, van gebieden en functies, binnen en buiten Simpelveld, die door bewoners wordt genoemd als de reden waarom het hier goed leven is. Die bewoners zijn meestal wel verknocht aan hun woning, hun wijk en hun dorp, maar trekken zich als woningzoekende en hun dagelijkse bezigheden maar weinig aan van de gemeentegrens. De mensen wonen in Simpelveld, ze leven in Parkstad.

1.3 Regionale woonvisie met lokale invulling

Om dat wonen en leven goed te houden en te blijven verbeteren, stelt de gemeente iedere vijf jaar een woonvisie op. In de woonvisie wordt beschreven wat de gemeente voor ogen heeft op het gebied van wonen en hoe ze daar samen met bewoners en andere partners aan wil gaan werken.

Bijzonder aan de woonvisie van Simpelveld is dat deze gezamenlijk is gemaakt met de andere gemeenten in de regio Parkstad Limburg, te weten Beekdaelen, Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf en Voerendaal. In plaats van zeven losse woonvisies is een gezamenlijke woonvisie in Parkstad Limburg gemaakt die vervolgens door elke gemeente lokaal is uitgewerkt. Hiermee wordt aangesloten bij de beleving van de bewoners en van de andere belanghebbenden, dat deze gemeenten sterk met elkaar verbonden zijn. Daarmee wordt tevens geborgd, dat de beleidskeuzes op elkaar zijn afgestemd. Samen kunnen bovendien ambities worden verwezenlijkt die de gemeenten zelfstandig niet kunnen waarmaken. Samen komen we verder. De woonvisie voor Simpelveld 2023 – 2028 is daarom grotendeels gelijk aan de nieuwe woonvisie van de andere gemeenten van Parkstad Limburg.

Deze Woonvisie komt in de plaats van de Regionale Woonvisie Parkstad Limburg 2017 – 2021 onderdeel Simpelveld en heeft de status van 'Volkshuisvestingsprogramma' volgens het Wetsvoorstel Regie op de Volkshuisvesting. De Woonvisie vormt onder meer de basis voor prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties.

De Woonvisie wordt onderdeel van het vigerend volkshuisvestelijk beleid, waar bijvoorbeeld ook de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen' onderdeel van zijn. Daarnaast wordt er rekening gehouden met het provinciaal woonbeleid, dat anno 2022 vertaald is in de Limburgse Agenda Wonen 2020 – 2023 en de Omgevingsverordening Limburg.

De nieuwe Woonvisie wordt in samenhang met andere thema's en maatschappelijke vraagstukken opgenomen in de Omgevingsvisie.

De meeste van de woonvraagstukken die in Parkstad spelen, hebben ook de aandacht van het Rijk. Daar is men anno 2022 voortvarend aan de slag met een nationale woon- en bouwagenda. De woonvisie bevat daarom behalve regionale en lokale keuzes, ook een doorvertaling van nationale programma's op het gebied van woningbouw, een thuis voor iedereen, wonen en zorg voor ouderen, leefbaarheid en veiligheid, betaalbaar wonen en de verduurzaming van de gebouwde omgeving. Er is rekening gehouden met de Rijksprioriteiten Volkshuisvesting, de Nationale Prestatieafspraken corporaties en de Regionale Woondeal. Later hierover meer.

1.4 Leeswijzer

Samen werken de gemeenten de komende jaren aan **kansrijk wonen voor iedereen, nu en in de toekomst.** Dit is de gezamenlijke regionale ambitie. Hoofdstuk 2 beschrijft hoe de zeven samenwerkende gemeenten aankijken tegen het wonen in Parkstad: de opgaven die er liggen, wat er gaande is in de woningmarkt en de samenleving als geheel. In hoofdstuk 3 wordt beschreven welke betekenis het oogmerk van de woonvisie voor de zeven gemeenten heeft (het 'waarom'). In de hoofdstukken 4 tot en met 6 wordt beschreven op welke wijze de in Parkstad Limburg samenwerkende gemeenten hieraan vorm en inhoud willen gaan geven (het 'hoe'). In deze hoofdtukken bestaan alle paragrafen uit een regionaal en een lokaal deel.

Hoofdstuk 4 beschrijft op welke wijze wordt gewerkt aan een 'een passende woning voor iedereen'. Daarbij worden drie hoofdlijnen onderscheiden die tevens de titels zijn van de paragrafen in dit hoofdstuk: 'door nieuwbouw (4.1), 'door herstructurering en transformatie' (4.2), 'door huisvesting van bijzondere doelgroepen en wonen met zorg' (4.3) en door 'betaalbaarheid van wonen' (4.4). Iedere paragraaf start met regionale hoofdlijnen en zoomt daarna – in een kader – in op de specifieke lokale uitgangspunten voor Simpelveld.

Hoofdstuk 5 beschrijft op welke wijze wordt gewerkt aan 'een kansrijke woonomgeving voor iedereen'. Dat willen we doen 'door variatie en balans in het woningaanbod' (5.1) en 'door goede verhuur van woningen' (5.2).

Hoofdstuk 6 beschrijft op welke wijze de gemeenten in Parkstad Limburg nú willen bijdragen aan goed wonen voor iedereen en dat dit ook in de toekomst mogelijk blijft 'kwalitatief, duurzaam en waardevol' (6.1)

2 Wonen in Parkstad Limburg

2.1 De kracht van samenwerking

Jaren geleden zagen de in Parkstad Limburg verbonden gemeenten al dat samenwerken sterker maakt dan alleen. Niet alleen op het gebied van wonen, maar ook op daarmee samenhangende thema's zoals economie, duurzaamheid, mobiliteit en het sociaal domen. Soms is dat binnen de gemeenschappelijke regeling van Parkstad Limburg en soms erbuiten, maar samenwerken loont.

De gezamenlijke koers op wonen heeft er de afgelopen jaren toe geleid dat een impuls is gegeven aan de leefbaarheid door de herstructurering van gebieden, de bouw van soms zelfs innovatieve projecten en de transformatie van leegstaande gebouwen. Door samen op te trekken zijn deze plannen van de grond gekomen en zijn onder meer manieren gevonden voor hoe om te gaan met krimp en hoe de kwaliteit van kwetsbare woningen van particuliere eigenaren kan worden verbeterd. Door samen op te trekken in de sturing op de woningmarkt en in het verbeteren van de leefbaarheid, is van Parkstad een aantrekkelijkere regio gemaakt. Dat is zichtbaar in de toenemende vraag naar woningen.

2.2 Nieuwe uitdagingen beantwoorden

Er is de laatste jaren namelijk wel het een en ander veranderd. Niet alleen binnen de regio, maar ook landelijk en internationaal. Krapte op de woningmarkt is inmiddels niet alleen meer een Randstedelijk probleem. Ook in Parkstad voelen bewoners dat het moeilijk is om een passende woning die betaalbaar is te vinden. De samenleving vergrijst, in Parkstad nog net iets sneller. Mensen worden ouder en blijven graag vertrouwd thuis of in de buurt wonen. De behoefte aan zorg is bovengemiddeld. Voor de handen die er nodig zijn op de arbeidsmarkt komen steeds meer arbeidsmigranten naar Parkstad.

De noodzaak om te verduurzamen met specifieke aandacht voor de verouderde beschermde gebieden in de regio, was al eerder onderkend, maar is niet eerder zo sterk gevoeld als sinds de oorlog in Oekraïne. De energiekosten zijn hoog. Ondertussen zijn de toch al grote verschillen in leefbaarheid tussen de gebieden van Parkstad groter geworden. Om ervoor te zorgen dat iedereen nu en in de toekomst goed kan wonen, moeten op deze grote uitdagingen samen antwoorden worden gevonden.

2.3 Samenwerken voor resultaat

Het is belangrijk om rekening te houden met de veranderingen in de wereld en mede vorm te geven aan de landelijke ambities en richtlijnen op het gebied van wonen. Ook de context waarin gemeenten sturing geven aan het wonen verandert. In het wonen zijn resultaten steeds meer het resultaat van samenwerken. Daarbij zijn de inwoners van de gemeenten, dezelfde mensen als de huurders van de woningcorporaties, de cliënten van zorgorganisaties, de klanten van de supermarkt en de medewerkers van bedrijven en instanties binnen en buiten de regio. Gemeenten kunnen hun ambities alleen samen waar maken: met elkaar, met andere organisaties, met bedrijven en bovenal met de bewoners.

De ambitie om goed samen te werken en op elkaar aan te sluiten geldt tussen de verschillende partijen in de regio, maar zeker ook binnen de gemeente zelf tussen de domeinen. Daarom is het zaak om integraal te werken en is het nodig dat verschillende disciplines – zowel in het fysieke, het economische als het sociale domein – goed met elkaar zijn verbonden. Daarom zijn verschillende partijen betrokken bij het opstellen van deze visie, bij de uitwerking en de realisatie daarvan. Want niemand maakt het verschil alleen.

Samenwerken tussen gemeenten ligt voor de hand, omdat op de woningmarkt woongebieden in elkaar overlopen en gemeentegrenzen simpelweg geen doorslaggevende rol spelen. Bewoners vinden het belangrijk dat er in de regio wat te kiezen is en dan moeten gemeenten niet los van elkaar allemaal hetzelfde aanbieden of juist helemaal niet aanbieden. In Parkstad geldt daarom het adagium: elkaar niet tegenwerken, maar elkaar juist versterken en daarmee desinvesteringen voorkomen. Andersom vinden bewoners, woningcorporaties, projectontwikkelaars en andere voor wonen relevante partijen het vervelend als visie, beleid en regelgeving op het gebied van wonen een paar kilometer verderop helemaal anders is.

Samenwerken tussen gemeenten is vanzelfsprekend omdat de partijen waarmee gemeenten gewend zijn samen te werken – de woningcorporaties, de huurdersorganisaties, de zorg- en de welzijnsorganisaties, de veiligheidspartners, de energiebedrijven, de financiers en de ontwikkelaars – ook in meerdere gemeenten opereren. Als gemeenten schouder aan schouder gaan staan en hun krachten bundelen, zijn ze een interessante partner voor al deze partijen en andersom.

Er is sprake van regionale samenwerking, maar de precieze vormgeving van het woonbeleid kan in Simpelveld iets anders betekenen dan in bijvoorbeeld Heerlen of Landgraaf. Binnen de regio zijn er verschillen. Iedere gemeente heeft zijn eigen sterke en zwakke punten. Daarom wordt regionaal samengewerkt aan hetzelfde oogmerk, vanuit dezelfde kaders en doelen, maar met oog en vrijheid voor lokaal maatwerk.

2.4 Anticiperen en alert blijven

De afgelopen jaren laten zien wat er in korte tijd kan veranderen. Nationaal zei een minister van wonen een aantal jaar geleden, dat 'de woningmarkt draait als een zonnetje', maar nu spreekt men van 'een wooncrisis'. Er kwam met Covid een pandemie, er begon een oorlog in Oekraïne en de economie veranderde rigoureus en het energielandschap veranderde. Veel ontwikkelingen waren eerder niet te voorspellen en zo zal het naar alle waarschijnlijkheid de komende jaren ook gaan.

Er blijven zaken veranderen, soms onverwacht en rigoureus. Er is sprake van meerdere en op elkaar ingrijpende crises tegelijk en het zijn ontwikkelingen waarvan de afloop maar moeilijk is in te schatten. Met name de demografische en economische ontwikkelingen hebben een grote impact op het wonen in Parkstad. Bepaalde ontwikkelingen zijn door ons maar beperkt te beïnvloeden. Die onzekerheid ontslaat de gemeenten natuurlijk niet van de plicht nu te doen wat ze kunnen, alert te blijven en samen met de partners te anticiperen waar mogelijk. Gemeenten worden immers geacht een sturende rol te nemen als het gaat om wonen (Woningwet). Tegelijkertijd dwingt de realiteit – de complexiteit, de veranderlijkheid en de omvang van de opgaven – tot enige bescheidenheid over wat wel en niet maakbaar is voor gemeenten en de regionale samenwerking. Voor het opstellen van deze woonvisie is gekeken naar de verschillende scenario's die kunnen ontstaan door demografische en economische ontwikkelingen en welke maatregelen in ieder scenario nodig zijn - zoals inzet op kwaliteit, duurzaamheid en leefbaarheid - en bij welke er eerder bijgestuurd moet worden, bijvoorbeeld via de woningbouwprogrammering.

2.5 De ontwikkelende woningmarkt

De afgelopen jaren is conform de Regionale Woonvisie 2016 – 2021 ingezet op het begeleiden van de bevolkingsdaling en versterking van de woonmilieus, door minder maar wel betere woningen. Een toen verstandige keuze, die heeft geleid tot een verbetering van onze woningvoorraad en het terugdringen van overschotten, getuige het grootschalige herstructureringsprogramma van de afgelopen jaren. Inmiddels is de geprognosticeerde bevolkingsontwikkeling gekanteld. Met name de migratie is steviger dan voorzien. Natuurlijk beïnvloedt dat de woningmarkt, maar er is meer veranderd. Toen de vorige woonvisie werd opgesteld bestond het beeld, dat een pas op de plaats nodig was met de woningbouw vanwege de verwachte afname van de vraag en was een ander aanbod nodig vanwege de vergrijzing van de bevolking. Achteraf blijkt dat een verstandige keuze en ook vandaag de dag heeft de regio zich te verhouden tot deze demografische trend. Als de bevolking vergrijst, is er minder natuurlijke aanwas in onze regio. Dat is een natuurverschijnsel. Echter, ergens gaan wonen of juist vertrekken is dat niet. Dat is gedrag. Aantrekkelijk woningaanbod kan dat gedrag wel degelijk beïnvloeden.

De visie van de Parkstadgemeenten is dat een gezonde regio kansrijk wonen biedt voor iedereen, dat het sociale stijgers – vaak jongere gezinnen – een reden geeft te blijven en mensen van buiten een reden geeft om zich in de regio te vestigen. De gemeenten in de regio Parkstad willen daarbij dat de woningmarkt bijdraagt aan een samenleving die in balans is. De regio heeft de kwaliteiten die dit streven rechtvaardigen. De samenwerkende gemeenten pakken de handschoen op om – vanuit de kracht die er is – dat (verhuis)gedrag in het voordeel van Parkstad te beïnvloeden. Dat is nadrukkelijk een keuze voor een nieuw verhaal. In plaats van sec de demografische trends te volgen, gaat Parkstad proactief en verstandig (ver)bouwen aan de toekomst. De demografische ontwikkeling is daarmee één van de ontwikkelingen waarmee rekening wordt gehouden, maar er wordt niet uitsluitend gestuurd op basis van die demografische ontwikkeling.

2.6 Een veranderende samenleving

In een kansrijke regio kent iedere wijk en elk dorp, een goede balans tussen mensen in een kwetsbare positie die ondersteuning nodig hebben (vragers) en mensen die de ruimte hebben die ondersteuning te bieden (dragers). Helaas kan worden geconstateerd dat die balans in sommige delen in de regio verstoord is. In een aantal wijken van Parkstad is sprake van een (toenemende) concentratie van bewoners in een kwetsbare positie. In de meeste van deze wijken gaat die concentratie samen met meer overlast en onveiligheid. Hier staat de leefbaarheid structureel onder druk. Deze ontwikkeling is ongewenst. Ook door te sturen op wonen kan worden bijdragen aan veerkrachtige wijken en een samenleving waarin we elkaar blijven ontmoeten.

Wonen is belangrijk en biedt kansen om te sturen, maar een over de hele linie kansrijke regio vraagt veel meer dan wat met een woonvisie kan worden georganiseerd. Het vraagt iets van (en draagt bij aan) het onderwijs, van de veiligheid, van de werkgelegenheid, van de zorg en van de maatschappelijke ondersteuning. Bovendien, kennen de in Parkstad verenigde gemeenten natuurlijk hun plek. Het is mogelijk zaken te stimuleren en te voorkomen, maar er zijn ook andere krachten die niet of maar heel beperkt te beïnvloeden zijn. Denk aan de economie, de markt en natuurlijk ook de andere overheden. Maar de visie van Parkstad is duidelijk: waar mogelijk wordt bijgedragen aan kansrijk wonen voor iedereen en daarom wordt gestuurd op de balans in wijken en dorpen. Later hierover meer.

2.7 De uitvoering

Bij de totstandkoming van deze Woonvisie is meermaals beklemtoond dat ambities mooi zijn, maar dat het uiteindelijk wel gaat om de resultaten. Hierbij zijn twee zaken cruciaal. Ten eerste dat de opgaven vragen om samenwerking en dat de grote ambities in de regio alléén waargemaakt kunnen worden samen met de andere partijen, zoals de marktpartijen, de woningcorporaties en de bewoners(initiatieven).

De relatie met de woningcorporaties en de huurdersorganisaties wordt ook de komende jaren naar verwachting weer jaarlijks bekrachtigd in prestatieafspraken (lokaal én regionaal). De gemeenten in Parkstad beschouwen de woningcorporaties als partner in wonen, voor zowel het lagere als middensegment woningen.

Ook marktpartijen die willen investeren in de regio zijn belangrijk, zeker voor initiatieven in het hogere (midden)segment. Marktpartijen die bijdragen aan het maatschappelijk belang worden omarmd. Ongewenste ontwikkelingen op de markt worden bijgestuurd door bijvoorbeeld de inzet van het gemeentelijke instrumentarium.

Door goed samen te werken binnen de regio, tussen gemeenten en met marktpartijen en corporaties kan de lokale uitvoering, kracht worden bijgezet. De manier waarop zich dat uit, kan per gemeente verschillen. Dat geldt bijvoorbeeld ook voor wat betreft de rol van bewonersinitiatieven. De gemeenten staan hier allemaal positief tegenover, maar de gemeenten geven hier zelf lokaal invulling en uitwerking aan.



3 Kansrijk wonen voor iedereen, nu en in de toekomst

3.1 Het oogmerk

De zeven gemeenten in de regio Parkstad – Beekdaelen, Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Simpelveld en Voerendaal – kiezen in deze woonvisie voor **'kansrijk wonen voor iedereen, nu en in de toekomst'.** Dit oogmerk geeft richting aan alles wat de gemeenten op het gebied van wonen de komende jaren gaan stimuleren en verbieden, gaan doen en laten, gaan betogen en uitwerken. Dit oogmerk geeft richting, maar laat ook ruimte.

3.2 De betekenis van 'kansrijk wonen voor iedereen'

Het vertrekpunt is dat iedereen die in Parkstad wil wonen, een kans moet hebben op de woningmarkt om een passende woning te vinden. Denk aan jongeren die willen starten op de woningmarkt of bijvoorbeeld ouderen die graag een vervolgstap willen maken naar een woning met zorg. Denk aan bijzondere doelgroepen die graag mee willen doen in de samenleving, maar moeite hebben een zelfstandige woning te bemachtigen in een wijk die past. Denk ook aan mensen – van binnen of buiten de regio - die zich ontwikkelen en meer te besteden krijgen, maar voor wie er geen verleidelijk aanbod is.

Kansrijk wonen gaat ook over de kansen die een woonomgeving biedt. De plek waar iemand woont, mag niet beperkend zijn voor de kansen die hij of zij heeft om zich te ontwikkelen. Denk aan bewoners die in een buurt wonen waar ze zich onveilig voelen en overlast ervaren. Een buurt waar ze het gevoel hebben niet mee te doen en er niet toe te doen. Waar ze wonen in een woning die henzelf of hun kinderen niet de kans biedt zich te ontplooien. Bijvoorbeeld omdat de woning te klein is, te weinig kwaliteit heeft of te duur is. Waar in de buurt weinig samenredzaamheid is en weinig positieve voorbeelden zijn. Kansrijk wonen gaat dus ook over de wijk of over het dorp en het samen leven aldaar.

Kansrijk gaat tenslotte over de regio als geheel. De gemeenten in Parkstad hebben de overtuiging elkaar op de woningmarkt te kunnen versterken, door te verschillen. Bewoners geven aan dat juist de nabijheid van het dorpse, het suburbane en het stedelijke wonen, Parkstad zo aantrekkelijk maakt om te wonen. Parkstad biedt ieder wat wils en zoveel mensen, zoveel smaken. Echter, we willen elkaar nog wel tegen blijven komen. Scheidslijnen tussen rijk en arm of tussen kwetsbaar en succesvol, moeten worden voorkomen. Een kansrijke regio is een regio waar in iedere wijk en dorp, een goede balans is tussen mensen in een kwetsbare positie die ondersteuning nodig hebben (vragers) en mensen die de ruimte hebben die ondersteuning te bieden (dragers).

3.3 De betekenis van 'nu en in de toekomst'

De woorden 'nu en in de toekomst' gaan over het bovengemiddeld aandacht hebben voor de toekomstbestendigheid van wonen in de brede zin. Woningen zijn geen producten die je weggooit als de mode verandert. Sterker nog, vastgoed gaat decennia en soms zelfs eeuwen mee. Dit is juist in Parkstad op vele plekken zichtbaar, zoals bij de vaak historische bebouwing in de dorpskernen, de vakwerkhuizen, de mijnkoloniën, de kloosters en de kerken. Stuk voor stuk tastbare bewijzen dat bouwwerken die de mensen dierbaar zijn, lang meegaan en dus tijdloos zijn.

Juist omdat vastgoed zo lang meegaat, is het zaak om bij alles wat wordt toegevoegd, afgebroken of veranderd, goed na te denken over de kwaliteit waar morgen vraag naar is. Naar de duurzaamheid van woningen en de woonomgeving en naar de mogelijkheden voor ander of flexibel gebruik. Rekening houden met nu en de toekomst gaat voor de Parkstadgemeenten over woningbouw die passend is voor de bewoners van nu en later en in materiaal- en energiegebruik duurzaam is. Deze woonvisie is daarmee voor de bewoners van nu, maar nadrukkelijk ook voor die van de toekomst.

4 Een woning voor iedereen

De ambitie 'een woning voor iedereen' gaat over de beschikbaarheid, de geschiktheid, de kwaliteit en de betaalbaarheid van woningen. En hoe ervoor gezorgd wordt dat er voor verschillende type bewoners een geschikte woning is. Vanzelfsprekend is nieuwbouw hierbij een belangrijk onderdeel (4.1). Het gaat ook over het aanpakken van de woningen die er al staan maar die niet meer goed passen bij de eisen van deze tijd en de toekomst (4.2). Tenslotte is er aandacht voor de beschikbaarheid van woningen voor verschillende doelgroepen van wie de huisvesting extra aandacht nodig heeft omdat ze bijvoorbeeld zorg nodig hebben (4.3) en doelgroepen voor wie de betaalbaarheid van wonen onder druk staat (4.4).

4.1 Door nieuwbouw die aansluit bij wensen van de huidige en nieuwe bewoners

De afgelopen jaren is er in het woonbeleid veel aandacht geweest voor de destijds voorspelde bevolkingsdaling en gekoerst op minder maar wel kwalitatief betere woningen. Daarbij was de ambitie om de verschillende woonmilieus in de regio te versterken. Dit laatste uitgangspunt is onveranderd, maar wat betreft de bevolkingsdaling is de situatie op de woningmarkt en de visie daarop wél veranderd. De visie is dat een gezonde regio kansrijk wonen biedt voor iedereen. Dat het sociale stijgers – vaak jongere gezinnen – een reden geeft te blijven en mensen van buiten om zich te vestigen. Met deze Woonvisie wordt ingezet op het versterken van de kwaliteiten van wonen in onze regio.

Als gevolg van de vergrijzing verdunnen huishoudens eerst alvorens het aantal afneemt. Omdat in de afgelopen jaren veel mensen naar Parkstad verhuisden, lijkt het aantal huishoudens de komende jaren niet af te nemen. De effecten van de vergrijzing in onze regio worden daarmee opgevangen. Dat wordt nu en de komende jaren gemerkt door een grotere vraag naar woningen. Onder de huidige bewoners van Parkstad neemt het aantal 65-plussers de komende tien jaar sterk toe. Overige doelgroepen, zoals jonge gezinnen en starters, nemen af. Met deze trends moet rekening gehouden worden bij de bouw en aanpassingen van woningen zodat er zowel geschikte woningen zijn voor wie al in de regio woont als voor mensen die hier komen wonen.

Voor nieuwbouw is ook vanuit de landelijke en provinciale overheid veel aandacht. Landelijk is de opgave om tot 2030 bijna een miljoen woningen te bouwen, waarvan minimaal 26.550 in Limburg. Daarnaast heeft de provincie Limburg op verzoek van de regio een extra ambitie aangegeven om daar bovenop 20.000 woningen extra te bouwen. De landelijke richtlijn daarbij is dat twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar moet zijn, en uit sociale en middeldure huurwoningen en uit betaalbare koopwoningen moet bestaan.

Meer woningen bouwen

De gemeenten in de regio Parkstad hebben de gezamenlijke ambitie om de komende 10 jaar minimaal 7.500 nieuwe woningen te bouwen. In de periode 2022 – 2030 gaat het over 6.775 nieuwe woningen. Woningen die in de eerste plaats kwalitatief aansluiten bij de wensen van bestaande bewoners in de regio – starters en doorstromers – en die daarnaast mensen van buiten kunnen aantrekken. Een groot deel van deze nieuwbouw bestaat uit het vervangen van woningen, die niet meer mee kunnen voor de toekomst. Hiermee krijgt de kwaliteit van woningen een flinke impuls. Om daadwerkelijk dit aantal woningen via nieuwbouw en transformatie te kunnen realiseren, wordt er gestreefd naar voldoende plancapaciteit. Aangezien niet alle plannen gerealiseerd zullen worden, hanteert het Rijk een landelijke richtlijn van 130% aan plancapaciteit om de beoogde woningbouw ook daadwerkelijk op te leveren. Daarbij wordt gestuurd op de kwaliteit en de realisatie van de bestaande bouwplannen. In de regionale woningmarktprogrammering wordt verder al jaren gestuurd op de kwaliteit van de planvoorraad, worden lokale plannen toegevoegd. In bepaalde gevallen worden gemeenten ondersteund in de uitvoering van deze plannen. Geconstateerd wordt namelijk, dat de markt niet alles zelf oppakt en is soms hulp geboden.

Gevarieerd aanbod aan woningen

Het streven is een woningvoorraad en woonmilieus te hebben die aansluiten bij de bevolkingsontwikkeling in regio, die aantrekkelijk is voor huidige bewoners en voor mensen van buiten om naar deze regio te komen. Daarbij wordt een – zowel in woningtype als prijsklasse – gevarieerd woningaanbod beoogd, dat aansluit bij de mogelijkheden en wensen van starters en doorstromers uit de regio en woningzoekenden van buiten de regio.

Bouwen voor de woonbehoefte

De woonbehoeften van huidige en nieuwe bewoners zijn veranderlijk. Daarom worden iedere twee jaar de regionale en lokale woningbehoeften en demografische ontwikkelingen gemonitord. Op basis daarvan kan de programmering kwalitatief en kwantitatief worden bijgestuurd. In 2022 laat het meest recente vastgestelde woonbehoefteonderzoek zien dat de behoefte vooral bestaat uit levensloopgeschikte nultredenwoningen. Dat geldt zowel voor het sociale huursegment, het segment tussen sociaal en circa 1.000 euro huur per maand en het segment betaalbare koopwoningen met een prijs tot circa 350.000 euro. Dit zijn de typen woningen waar naar verwachting de komende jaren in ieder geval vraag naar zal zijn en waarvan de bouw 'no-regret' is. In de beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021", wordt voor koopwoningen de NHG-grens (prijspeil 2023: 405.000 euro) gehanteerd, waardoor er beleidsmatig in aantallen ook meer ruimte bestaat voor de prioriteit van betaalbare koopwoningen.

Daarnaast is het waarschijnlijk dat de behoefte aan meer woningen in de middenhuur de komende jaren aanhoudt. Dat kunnen woningen zijn in het sociale segment boven de aftoppingsgrenzen en woningen boven de liberalisatiegrens die nog wel betaalbaar zijn met een middeninkomen. Zowel marktpartijen als woningcorporaties kunnen deze woningen realiseren en exploiteren. Woningcorporaties worden van harte uitgenodigd om in het woningbouwprogramma méér middenhuurwoningen op te nemen. Uitgangspunt is wel dat deze woningen in prijs, kwaliteit en locatie aantrekkelijk zijn voor middeninkomens.

Behouden en aantrekken van bewoners

Voor het diversifiëren van het woningaanbod voor huidige bewoners en het aantrekken van nieuwe bewoners is het gewenst om naast woningen in het lagere en middensegment óók woningen toe te voegen in een hoger segment. Voor het behouden én aantrekken van bewoners wordt ook de relatie met het economisch domein gezocht, om zo gezamenlijk een aantrekkelijk woon- en werkklimaat te creëren. Daarbij is het uitgangspunt dat de woningmarkt in balans blijft. Concreet betekent dit dat er naar een goede samenstelling van wijken gekeken wordt en gebieden met een te eenzijdig goedkoop woningaanbod voorkomen en/of gediversifieerd worden. Hiertoe worden lokale plannen regionaal bekeken en opgenomen in de regionale woningmarktprogrammering. Het doel is om de structuur van de regio te versterken en het woonklimaat als geheel aantrekkelijker te maken. Waar mogelijk worden de meer kansrijke ontwikkelingen programmatisch gecombineerd met meer onrendabele projecten in bijvoorbeeld herstructureringsgebieden, zodat wel aan beide noodzakelijke bewegingen richting gegeven kan worden.

Versnellen van de woningbouwproductie

Binnen de regio ligt niet alleen de focus op het opvoeren van nieuwe realiseerbare kwalitatieve woningbouwplannen, maar ook op de versnelling van de uitvoering van bestaande plannen. Om het tempo van de realisatie van woningbouw beter te laten aansluiten bij de ambitie van de gemeenten, wordt ingezet op de versnellingsaanpak 'Parkstad Proactief en Snel'. Deze aanpak focust zich op (1) het verstevigen van de regionale visie op nieuwbouw, (2) het op gang houden van de bouwstroom, (3) het prioriteren van projecten (triage) om sneller tot uitvoering te komen en (4) het maken van massa op regionale schaal. Ook het verkennen van argumenten die voor of tegen het hanteren van een regionaal afgestemde sociale grondprijs pleiten, maakt deel uit van deze aanpak.

Inzet van modulair of flexibel bouwen

Een deel van de woningvraag is nu urgent, maar de woningbehoefte verandert met de tijd. Het kan zijn dat over enkele jaren toch andere woningen gewenst zijn. Dat laat onverlet dat ook in de huidige woningvraag moet worden voorzien. Voor het invullen van een deel van deze woningbehoefte op korte termijn, kan de bouw van modulaire of flexibele woonvormen uitkomst bieden. Deze woningen kunnen sneller en goedkoper worden gebouwd en in bepaalde gevallen bij afnemende vraag ook weer worden herbestemd, verplaatst of gebruikt als wisselwoning bij bijvoorbeeld herstructureringsprojecten binnen de gemeente of elders in de regio. In het kader van de Woondeal is gezamenlijk de ambitie uitgesproken om de komende jaren regiobreed minimaal 375 flexibele woningen te realiseren om de vraag in de woningmarkt op korte termijn op te vangen. Het betreft de optelsom van schaal die elke gemeente naar eigen inzicht en ambitie gekozen heeft.



Woningbouw in Simpelveld

Met de woningbouw in Simpelveld richten we ons op aantrekkelijke en geschikte woningen en woonmilieus die aansluiten bij de woonbehoefte van inwoners. Woningbouw die het mogelijk maakt dat inwoners hier blijven wonen en een aantrekkelijke plek bieden voor nieuwe mensen om zich te vestigen. Het huidige woningaanbod in Simpelveld sluit vooral qua typologie niet optimaal aan op de woningbehoefte. Er is een tekort aan appartementen en levensloopgeschikte woningen voor zowel starters als ouderen. Dat betekent dat woningen voor deze doelgroepen gebouwd moeten worden. Een gezonde mix aan woningen en inwoners is immers noodzakelijk om de kernen vitaal te houden. Bij de woningbouw hebben we aandacht voor het verbeteren en versterken van de eigen identiteit en dorpse kwaliteiten van beide woonkernen Bocholtz en Simpelveld.

Bij nieuwbouw zetten we in op minimaal levensloopbestendige woningen. Daarbij wordt niet alleen aandacht gegeven, en eisen gesteld, aan de woning zelf, maar ook aan de aangrenzende openbare ruimte. Dit geheel is namelijk medebepalend voor de totale kwaliteit en leefbaarheid van de wijk of buurt. Kwaliteit zit niet alleen in de stenen van de woning. We kijken integraal naar gebiedsontwikkeling, waarbij onder andere ook duurzaamheid en mobiliteit worden meegenomen in de plannen. Als voorbeeld geldt het Groenstructuurplan, omdat de aanwezigheid van groen nu en in de toekomst van groot belang is.

Om aan te sluiten bij huidige en verwachte woonwensen hebben we in de planvoorbereiding en -ontwikkeling aandacht en ruimte voor innovatie en woonproducten die geschikt zijn (of eenvoudig geschikt te maken) voor de diverse levensfasen en levensbehoeften. Daarbij kan gedacht worden aan bijzondere woonconcepten zoals de 'knarrenhofjes', maar ook het gebruikmaken van technieken die woningen 'slimmer' maken (domotica) en daarmee bijdragen aan een stuk comfortverbetering of verduurzaming. Om te voorzien in de toenemende vraag naar sociale huurwoningen, ook vanuit de Rijksoverheid, kunnen flexwoningen voor een deel van de woningzoekenden mogelijk een oplossing bieden. De mogelijkheden hiervoor worden samen met de woningcorporatie verkend.

Qua locaties voor woningontwikkeling kijken we in eerste instantie naar de 'kansrijke plekken' in de gemeente binnen de bestaande bebouwingscontour, zoals het tankstation met garage in het centrum of de open plekken. Maar ook mogelijkheden voor nieuwbouwlocaties aan de randen van de kernen zullen de komende jaren verkend worden. De huidige plancapaciteit kenmerkt zich tot relatief kleine woningbouwinitiatieven zoals transformatie van voormalige horeca en zakelijk vastgoed. *Omdat de gemeente zelf een beperkte grondpositie heeft, en is daarmee dus afhankelijk van derden, starten we daarom met een verkenning naar mogelijkheden om meer regie te kunnen voeren en mogelijk een (betere) grondpositie te verkrijgen.*

4.2 Door herstructurering en transformatie

Een woning voor iedereen vraagt niet alleen het toevoegen van nieuwe woningen, maar zeker ook het verbeteren of soms slopen van verouderde woningen. Daarbij gaat het over woningen die niet geschikt, niet toekomstbestendig en in overschot aanwezig zijn. Dat begint natuurlijk bij de bouw- en woontechnische staat van de woning. Maar ook de kwaliteit van de wijk als geheel speelt daarbij een rol.

Parkstad kent voor Nederlandse begrippen omvangrijke aaneengesloten gebieden waar de woonkwaliteit al jaren onder druk staat en de omvang van het aantal kwetsbare particuliere woningen opvallend is. Terwijl er al hard wordt gewerkt aan de verbetering van die gebieden, zijn veel van deze wijken kwetsbaar. Ook landelijk wordt deze opgave herkend en zijn substantiële middelen door het Rijk beschikbaar gesteld voor de aanpak binnen Parkstad. Het Rijk steunt de aanpak om meer kwalitatief goede (dus duurzame) woningen in gemengde wijken te realiseren, waar het veilig en leefbaar wonen is.

De gezamenlijke visie is dat gebieden verbeterd kunnen worden met een integrale aanpak, waarbij niet alleen de kwaliteit van de woningen, maar ook de woonomgeving en de sociale situatie van de bewoners wordt verbeterd. Daarmee dienen we meerdere doelen. Met het realiseren van betere woningen kan leegstand worden voorkomen en het woongenot van de huidige bewoners worden verhoogd. Die verbeterde woningen zijn ook aantrekkelijk voor sociale stijgers uit de buurt die wooncarrière willen maken en voor meer draagkrachtige bewoners van buiten. Hiermee kan worden bijgedragen aan de balans tussen draagkrachtige en minder draagkrachtige bewoners. Herstructurering kan op deze manier een katalysator zijn voor meer investeringen in de leefbaarheid, veiligheid, verduurzaming en openbare ruimte.

De Parkstadgemeenten hebben bijzondere aandacht voor particuliere woningen die kwalitatief onvoldoende zijn en waarvan bewoners de draagkracht niet hebben om deze te verbeteren. Opvallend is dat waar de zwakke wijken in Nederland meestal bestaan uit sociale huurwoningen, het in Parkstad vaak de particuliere woningvoorraad betreft. Deze woningen zijn vaak kwalitatief slechter dan de sociale huurwoningen.

Kwalitatief verbeteren van buurten met herstructurering

De gemeenten zetten zich, in nauwe samenwerking met woningcorporaties en gesteund door het Rijk, in om ook deze woningen juist in deze wijken en dorpen te verbeteren. Bijvoorbeeld door 'inponden' (aankopen) van particuliere woningen door woningcorporaties. Datzelfde geldt voor de gezamenlijke renovatie- en verduurzamingsaanpak waarbij particuliere eigenaren meegaan of kunnen meeliften in de aanpak van woningcorporaties. Naast investeringen van (semi)publieke partijen is het ook wenselijk dat marktpartijen participeren in de aanpak, bijvoorbeeld door andere woonproducten in deze wijken te realiseren.

De regio Parkstad kent buurten waar een ondermaatse kwaliteit van woningen en grote leefbaarheidsproblemen samenkomen. In deze gebieden wordt ingezet op herstructurering om de kwaliteit van woningen te verbeteren, woningen toe te voegen waar behoefte aan is en de wijk leefbaarder te maken. Daarbij wordt zoveel mogelijk ingezet op het gelijktijdig en gezamenlijk aanpakken van corporatiewoningen en particuliere woningen. Met woningcorporaties worden de afspraken over inponden (aankopen) van particuliere woningen doorgezet om gericht problemen met de leefbaarheid tegen te gaan, de woonkwaliteit te verbeteren en de sociale huurwoningvoorraad (tijdelijk) te vergroten. Tegelijkertijd kunnen de mogelijkheden worden benut om met herstructurering ook de veiligheid, duurzaamheid en sociale cohesie te versterken.

Bij herstructureringsopgaven in buurten met verminderde veerkracht kan de inzet van een domein-overstijgend plan uitkomst bieden. Naast de fysieke aanpak vanuit de domeinen wonen en openbare ruimte, kan in deze buurten de inzet van domeinen zoals veiligheid, zorg, welzijn, of onderwijs nodig zijn voor de gewenste verbetering. In een flankerend sociaal programma kan bijvoorbeeld worden ingezet op verbetering van gezondheid, kansen op werk of de schoolopleiding van de wijkbewoners. Bij de aanpak van wijken met historisch erfgoed is er bijzondere aandacht voor de identiteit van de wijken.

Het herstructureren van gebieden raakt de zittende bewoners direct en dat krijgt daarom de volle aandacht van ons en onze partners in de wijk. Huurders krijgen bij herstructurering – conform wet- en regelgeving - een gedegen 'sociaal plan' van hun verhuurder waarin aandacht wordt gegeven aan herhuisvesting, huisvesting gedurende werkzaamheden en mogelijkheden tot terugkeer.

Gebouwen aanpassen of transformeren voor de huidige woningvraag

De kansen om de woningvraag op te lossen binnen de bestaande bebouwing worden waar mogelijk benut. Bijvoorbeeld door het (levensloop) geschikt maken van woningen, het toestaan van verhuur van koopwoningen in de sociale en middeldure huurcategorie (onder voorwaarde dat dit geen slechte verhuurpraktijken in de hand werkt) en het transformeren van geschikt vastgoed naar woningen.

Herstructurering en transformatie in Simpelveld

De komende jaren zetten we ons in om woningen en buurten een sterke en duidelijke kwaliteitsimpuls te geven. Hiervoor werkt de gemeente onder andere samen met woningcorporatie Krijtland Wonen om, waar mogelijk, particulier bezit en corporatiebezit tegelijk in samenwerking te renoveren en te verduurzamen en daarbij ook de bestaande openbare ruimte te verbeteren en toekomstbestendig in te richten (o.a. klimaatadaptief). Daar waar renovatie van de sociale huurwoningen geen optie is wordt ingezet op sloop-nieuwbouw. Voorbeelden hiervan zijn de projecten Schilterstraat in Simpelveld, Julianastraat in Bocholtz.

Met de woningcorporatie worden niet alleen afspraken gemaakt over verkoop van corporatiebezit, maar ook over aankoop (inponden). Dit laatste kan gebiedsontwikkeling mogelijk maken. Ook hiervan is het project Schilterstraat in Simpelveld een mooi voorbeeld. We bekijken per situatie of een dergelijke constructie haalbaar en wenselijk is.

Bij herstructurering en transformatie willen we ook beeldbepalende gebouwen die Simpelveld haar historische identiteit geven behouden. De inzet is om leegstand daarbij te voorkomen door voor deze locaties een toekomstbestendige invulling te ontwikkelen. Bij kasteel de Bongard in Bocholtz lijkt een wooninvulling mogelijk, met aandacht voor de omgeving. Transformatie en invulling van historische gebouwen is niet altijd met een woonbestemming. Zoals de twee kloosters waarvoor een andere invulling voorzien is. Dat betekent overigens niet dat bij die kloosters de deur naar een invulling met appartementen voor de toekomst definitief is gesloten.

Tot slot gaat het bij herstructurering en transformatie niet alleen om de gebouwen zelf, maar tegelijkertijd ook om het investeren in een flinke kwaliteitsslag van de openbare ruimte. Daarbij streven we naar meer groen zoals ook bijvoorbeeld bij het project aan de Julianastraat, aandacht voor de opvang en het benutten van water en behoud van het cultureel erfgoed in onze gemeente.

4.3 Door passende woningen voor bijzondere doelgroepen en wonen met zorg

Het hebben van voldoende (4.1) en goede woningen (4.2) betekent nog niet dat iedereen de kans heeft een woning te bemachtigen die past bij zijn of haar behoeften. Dat geldt in het algemeen, maar in het bijzonder voor mensen die bijvoorbeeld uit de maatschappelijke opvang komen, die nog maar net in Nederland zijn of die door hun leeftijd of door een beperking niet alles zelfstandig kunnen doen. De gemeenten moeten ook voor hen passende huisvesting bieden met waar nodig begeleiding en voorzieningen.

Doelgroepen

De situatie in Parkstad Limburg is dat een steeds groter deel van onze bewoners op leeftijd is en bovendien steeds ouder wordt. Door deze dubbele vergrijzing, gecombineerd met de wens van ouderen om langer thuis te blijven wonen en het beleid van de rijksoverheid daaromtrent, neemt het aandeel bewoners met een zorgvraag fors toe. Daarnaast wonen er ook andere bewoners met een zorgvraag of met bijzondere woonbehoeften in de regio. Er is een kwalitatief woningtekort in de regio, omdat er onvoldoende geschikte woningen zijn voor bewoners die behoefte hebben aan wonen met zorg. Het Rijk wil landelijk meer geschikte woningen en woonomgevingen voor senioren. Daarnaast wil de landelijke overheid aandacht voor voldoende en geschikte huisvesting voor andere bijzondere doelgroepen in het programma ‘een thuis voor iedereen’.

De visie is dat de woonzorgbehoefte van ouderen en bijzondere doelgroepen deels is op te lossen door aanpassingen aan en in de reguliere woningvoorraad, bijvoorbeeld met middelen uit de WMO. Dit kent wel grenzen. Een belangrijk deel van deze woningbehoefte moet daarom worden opgelost door het toevoegen van een voor deze doelgroep verleidelijk woningaanbod en door sturing op doorstroming. Hiervoor is behoefte aan nieuwe kleinschalige woonzorgvormen en levensloopgeschikte / nul-treden woningen. De doorstroming die vervolgens ontstaat heeft ook het voordeel dat er (grondgebonden) woningen vrijkomen voor starters en gezinnen.

Ook de huisvesting van (andere) bijzondere doelgroepen – denk aan uitstroom vanuit de GGZ en statushouders – vraagt niet alleen voldoende woningen, maar zeker ook begeleiding vanuit de zorg, het sociaal domein en een buurt met veerkracht. Hiervoor worden bijvoorbeeld de succesvolle arrangementen van Housing Parkstad voortgezet.

Het Rijk heeft voorgeschreven dat elke gemeente in 2024 moet beschikken over een woonzorgvisie(s) met daarin een visie over de volgende doelgroepen:

- Ouderen die langer thuis moeten wonen
- Mensen met sociale e/o medische urgentie
- Mensen die uitstromen uit een intramurale (zorg)instelling
- Dak- en thuislozen
- Arbeidsmigranten
- Studenten
- Woonwagenbewoners
- Statushouders

Dakloosheid voorkomen en snel aanpakken

Door inzet op voldoende woningen en het voorkomen van uithuiszetting door de blijvende inzet van Housing Plus wordt dakloosheid voorkomen. Voor mensen die dakloos zijn geraakt blijven we Housing First inzetten, waarbij zij vanuit de basis van een woning hun leven weer kunnen opbouwen.

Geschikte woningen met begeleiding voor bijzondere doelgroepen

Gemeenten binnen de regio zorgen voor voldoende geschikte woningen voor verschillende bijzondere doelgroepen, waaronder voor mensen die uitstromen uit maatschappelijke opvang, GGZ en begeleid wonen. Sommige van deze doelgroepen hebben een aangepaste woning nodig, zoals rolstoelwoningen of Skaeve Huse. Voor Skaeve Huse is vanuit het sociaal domein de regionale afspraak gemaakt dat per 10.000 inwoners er 1 Skaeve Huse gerealiseerd wordt. Een groot deel van deze bijzondere doelgroepen is niet alleen gebaat bij voldoende woningen en een geschikte woonomgeving maar ook bij goede begeleiding in brede zin. De afstemming tussen gemeenten, zorg en corporaties is georganiseerd in de samenwerking Housing Parkstad.

Wonen met zorg voor ouderen

Het aantal ouderen met mobiliteitsbeperkingen of een zorgvraag neemt de komende jaren fors toe. Door deze toename en de relatieve afname van intramurale zorg is het cruciaal om aandacht te hebben voor deze bewoners in het woonbeleid. Naast de duidelijke behoefte aan levensloopgeschikte woningen in nieuwbouw en transformatie is er behoefte aan betaalbare kleinschalige geclusterde woonconcepten voor ouderen. Het gaat hierbij om zelfstandig wonen met aandacht voor ontmoeting, mogelijkheden voor zorg, nabij voorzieningen en binnen de eigen buurt of kern. De ambitie is om op termijn meer van deze woonvormen in de hele regio aan te bieden. Om senioren in sociale huurwoningen te helpen om levensloopbestendig te gaan wonen worden afspraken gemaakt met woningcorporaties over het helpen van ouderen die in een ongeschikte sociale huurwoning wonen. Zij worden gevraagd om onder andere maatwerk te bieden in de vrije toewijzingsruimte.

Gedifferentieerde aanpak nodig: stad en platteland

Er is een gedifferentieerde aanpak nodig. In veel wijken en kernen in dorpen en steden is een aanpak nodig waarbij geschikt wonen en langer thuis wonen vooral ingevuld zullen gaan worden binnen het particulier bezit. Immers veel zorgvragers wonen (nog) in een eigen, grondgebonden woning (huur of koop). Domotica en andere E-health toepassingen worden daarbij steeds belangrijker. Stimuleringsbeleid voor woningaanpassingen kan hier een belangrijke rol spelen. Vanuit de thuiszorg en of eerste lijn kan monitoring plaatsvinden. Idealiter zijn er voldoende geclusterde vormen van verzorgd wonen, die relatief kleinschalig zijn en gekoppeld aan (particuliere) verpleeghuisvoorzieningen en wijkinfrastructuur. In de meer verstedelijkte gebieden zal een heel andere dynamiek spelen. Minstens driekwart van de zorgvragers woont daar in een huurwoning en heeft een relatief laag inkomen. Daarbij is vooral de betaalbaarheid van de woning van belang. Settings geclusterd verzorgd wonen zouden gerealiseerd kunnen worden binnen gestapelde bouw die met een minimum aan ingrepen zorggeschikt kunnen worden gemaakt. Bij het uitwerken van een lokale aanpak is het ook van belang dat gemeenten, woningcorporaties en zorgaanbieders samen bezien welk maatschappelijk vastgoed het beste ingezet kan worden voor het bereiken van een geschikte woonomgeving, mede in het kader van langer zelfstandig thuis wonen.

Aandacht voor de uitwerking in woonzorgvisies

De huisvesting van bijzondere doelgroepen en ouderen met een zorgvraag wordt op gemeenteniveau door het zorgdomein uitgewerkt en verwerkt in de woonzorgvisies, welke ook regionaal worden afgestemd. Daarin wordt de woonbehoefte per doelgroep geadresseerd en wordt bekeken welke partijen aan zet zijn bij de verschillende woon- en zorgvragen. Ook de behoefte aan bijzondere woonvormen, zoals woonwagens en studentenhuisvesting, dienen vanuit landelijke wetgeving hierin geadresseerd te worden.

Passende woning, bijzondere doelgroepen en wonen met zorg in Simpelveld

In Simpelveld vinden we het belangrijk dat er voldoende passende woningen zijn voor mensen met een zorgvraag. De vraag naar wonen met zorg neemt toe. Dat komt onder andere doordat er minder intramurale zorg is, de vergrijzing en de behoefte om langer thuis te wonen. Ook zijn er bewoners die net iets meer ondersteuning nodig hebben om goed mee te kunnen doen in de samenleving, denk bijvoorbeeld aan psychische zorgvraag of statushouders. Om te zorgen dat ook alle inwoners met behoefte aan zorg en ondersteuning goed kunnen wonen maken we concrete afspraken over de samenwerking en bijdrage van alle partijen: woningcorporatie, bewoners, gemeente, zorg en welzijn. Daarbij kijken we naar wat er voor deze inwoners nodig is, maar ook waar de buurt baat bij heeft. Met goede ondersteuning en een goede balans van draagkrachtige en minder draagkrachtige mensen in een buurt zorgen we dat de leefbaarheid goed blijft.

Voor de oudere inwoners zetten we in op drie mogelijkheden. Voor mensen die niet willen verhuizen en waarbij de woning geschikt te maken is om oud in te worden, kijken we met de bewoner naar de mogelijkheden hiervoor. Voor wie wil of moet verhuizen voegen we in de nieuwbouw daarnaast aantrekkelijke zelfstandige levensloopgeschikte woningen toe, ook in het goedkopere segment. Tot slot willen we dat iedere kern voldoende zorgwoningen biedt voor ouderen met een grotere zorgvraag. Bij nieuwbouw voor wonen met zorg kijken we goed naar de geschiktheid van de locatie, waarbij onder andere toegankelijkheid, veiligheid, mogelijkheden voor ontmoeting en beweging en de nabijheid van groen een rol spelen. Ook bieden we ruimte aan innovatieve woonvormen en woonzorgconcepten.

4.4 Door betaalbaar wonen

Hoewel er in Parkstad relatief veel betaalbare woningen zijn, merken bewoners ook hier dat de woonlasten stijgen. Een woning voor iedereen, betekent ook dat mensen hun woning moeten kunnen betalen. Met betaalbare woningen kan – zeker voor de mensen die financieel het meest kwetsbaar zijn - een grote zorg en stressfactor worden weggenomen. Daarmee wordt wezenlijk bijgedragen aan het welzijn van die bewoners zelf, maar indirect ook aan de samenredzaamheid in een buurt. Voor mensen met de allerlaagste inkomens is het betaalbaar houden van de woonlasten heel serieus. Een opgave die zeker door de stijgende energiekosten en daarmee gepaard gaande energiearmoede, er zeker niet eenvoudiger op is geworden.

Afspraken met de woningcorporaties voor de laagste inkomens

De betaalbaarheid van wonen is belangrijk, zeker voor mensen die financieel het meest kwetsbaar zijn. Daarom wordt erop ingezet om afspraken met woningcorporaties over vroegsignalering en een sociaal incassobeleid (om huurders met betalingsproblemen vroeg te helpen) door te zetten. De Parkstadgemeenten willen met de woningcorporaties en huurdersorganisaties werken aan een totale woonlastenbenadering. Betaalbaarheid van het wonen is afhankelijk van huur-, energie- en overige lasten. Initiatieven die mensen met de laagste inkomens helpen, zoals de VoorzieningenWijzer, worden omarmd. Tevens wordt verwacht dat woningcorporaties uitvoering geven aan de landelijke programma's en wet- en regelgeving met betrekking tot betaalbaarheid, onder andere met betrekking tot huurverhoging en -verlaging. Deze zijn bedoeld om sociale huurders met het grootste risico op betalingsproblemen lucht te geven.

Voldoende sociale huurwoningen

Regionaal wordt de ontwikkeling van de sociale woningvoorraad in samenwerking met woningcorporaties en huurdersbelangenorganisaties gemonitord. In het afgelopen decennium is de omvang van de sociale huurwoningvoorraad kleiner geworden, maar de laatste jaren is een kentering waarneembaar, met een (beperkte) uitbreiding van de sociale voorraad. Inponden draagt bij aan het vergroten van de sociale huurwoningvoorraad. Om de betaalbaarheid van wonen te waarborgen is het belangrijk dat in elke gemeente voldoende aanbod van sociale huurwoningen is voor verschillende groepen lage inkomens. De Parkstadgemeenten zien het als een gedeelde verantwoordelijkheid om de betaalbaarheid en beschikbaarheid van huurwoningen voor diverse doelgroepen, de kwaliteit en de leefbaarheid te bewaken en te verbeteren en om segregatie tegen te gaan.

De Parkstadgemeenten vragen in dit licht aan de woningcorporaties om zeer terughoudend te zijn met de verkoop van huurwoningen. De gemeenten willen daarmee voorkomen dat een kwetsbaar koopsegment ontstaat waar mensen tegen hoge onderhoudslasten aanlopen die zij moeilijk kunnen opbrengen, en waar verduurzaming van de voorraad achterblijft. Bovendien moet voorkomen worden, dat verkoop leidt tot ongewenste versplintering en dat het herstructurering die in de toekomst nodig is, in de weg zit. Onder bepaalde omstandigheden is verkoop soms wel denkbaar, maar willen de gemeenten als vertrekpunt de condities uit de reeds bestaande afspraken met woningcorporaties over verkoop voortzetten en verder uitbreiden. Bij het voornemen tot een verkoop dient:

- de woning of het complex over een goede uitstraling en casco te beschikken;
- de woning of het complex over minimaal energielabel B te beschikken;
- de woning of het complex minimaal 15 jaar onderhoudsarm te zijn;
- de woning of het complex niet in een toekomstig herstructureringsgebied te liggen, en
- de woning of het complex niet te liggen in een gebied waar druk op de sociale huurwoningmarkt staat.

Betaalbaarheid in het nieuwbouwprogramma

In de woondeal is afgesproken dat het nieuwbouwprogramma zich houdt aan de richtlijnen van de Rijksprogramma's 'woningbouw' en 'betaalbaar wonen'. Dit betekent dat minimaal tweederde van de nieuwe woningen 'betaalbaar' moet zijn en dus moet bestaan uit sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot de middenhuurgrens (ca. 1000 euro per maand, prijspeil 2022) en/of koopwoningen tot 355.000 euro (prijspeil 2022). In totaal moet minimaal 40% van de nieuwbouw middenhuurwoningen of betaalbare koopwoningen betreffen, die geschikt zijn voor starters en mensen met een middeninkomen.

Betaalbaarheid bij herstructurering

Betaalbaarheid staat het meest onder druk bij minima; met een inkomen gelijk of minder dan €1.325,- netto per maand (prijspeil 2022). Voor hen zijn voldoende woningen met een (echt) lage huurprijs, inkomensondersteuning (armoedebeleid, kwijtschelding, werkgelegenheid, schuldhulpverlening) en energiezuinige woningen nodig. In de Nationale prestatieafspraken met de corporatie is afgesproken dat het aantal woningen met een huurprijs tot 550 euro (prijspeil 2020) landelijk niet afneemt. Een deel van deze woningen heeft echter onvoldoende kwaliteit (qua woningtype, onderhoud) en/of staat op de nominatie om gesloopt te worden. Per gemeente zal daarom bekeken moeten worden welke woningen in deze prijsklasse behouden kunnen blijven.

Tegengaan van energiearmoede

Stijgende energieprijzen hebben op dit moment de grootste invloed op betaalbaarheid. In de regio Parkstad leeft op dit moment (2022) bijna tien procent van de mensen in energiearmoede. Alle gemeenten maken zich hier zorgen over en zetten lokaal beleid in voor energiebesparing en inkomensondersteuning. Door het duurzaamheidsdomein is regionaal het Verbond voor Energierechtvaardigheid gesloten tussen gemeenten, woningcorporaties en maatschappelijke partners met als doel om tot een betaalbare energierekening, een leefbare woonkamertemperatuur en een houdbare ecologische voetafdruk te komen.

Betaalbaar wonen in Simpelveld

Voor een deel van onze inwoners is de betaalbaarheid van het wonen en de energielasten toenemend een probleem. Als gemeente hebben we geen invloed op inflatie, stijgende energieprijzen en (inter)nationale ontwikkelingen die het leven steeds duurder maken. Maar samen met andere partijen kunnen we de negatieve effecten verzachten als het gaat om woonlasten. Door in te zetten op energiebesparing in woningen en vanuit inkomensondersteuning minima te helpen. Dit heeft in deze tijd onze bijzondere aandacht. We maken hiervoor afspraken met de woningcorporatie om te zorgen dat met de huurprijzen, verduurzaming en aanpak van verouderde woningen de betaalbaarheid van wonen zoveel mogelijk gegarandeerd wordt. Verder werken we samen met de woningcorporatie in het kader van vroegsignalering en schuldhulpverlening. Vanuit regionaal verband werken de gemeente hiervoor ook met de VoorzieningenWijzer en vervult de Woonwijzerwinkel hierbij een belangrijke rol.

5 Kansrijke woonomgeving voor iedereen

Waar "wonen voor iedereen" in hoofdstuk 3 gaat over de vraag of er goede woningen beschikbaar zijn voor iedereen, gaat dit hoofdstuk over waar die woningen staan, hoe ze worden beheerd en of de buurten waar mensen wonen samenredzaam zijn. Voor een kansrijke woonomgeving is meer nodig dan wonen alleen. Het is net zo belangrijk dat een buurt veilig is, dat de openbare ruimte groen is, toegankelijk en uitnodigt tot bewegen en ontmoeten, dat er goede voorzieningen in de buurt zijn en dat de bereikbaarheid goed is.

Een kansrijke woonomgeving vraagt om inzet van veel meer domeinen dan alleen wonen. Wel kan wonen een belangrijke bijdrage leveren. Door te zorgen dat er variatie is in de woningen, dat dorpen en wijken niet te eenzijdig bestaan uit goedkope of dure woningen (5.1). En door te zorgen dat verhuurders van woningen zich inzetten voor goed beheer en gebruik van de woningen (5.2).

5.1 Door variatie en balans in het woningaanbod

Een kansrijke buurt of dorp heeft een variatie aan bewoners. Met ruimte voor starters, gezinnen, alleenstaanden en ouderen. Met plek voor de dokter en de schoonmaker. Voor mensen die sterk en gezond zijn en mensen bij wie de gezondheid tegenzit. De woningen die er zijn en gebouwd worden hebben er invloed op of deze mensen er allemaal kunnen wonen.

Parkstad kent voor Nederlandse begrippen omvangrijke aaneengesloten gebieden waar veel overlast en onveiligheid wordt ervaren. Dit zijn ook wijken waar veel mensen in een kwetsbare situatie wonen en waar dat aandeel toeneemt. Die kwetsbaarheid betreft ook de gezondheid van de bewoners. Het aandeel bewoners in deze wijken dat zich gezond voelt ligt hier substantieel onder het gemiddelde. Terwijl er al hard gewerkt wordt aan de verbetering van een aantal woonwijken, blijven veel wijken kwetsbaar. Hierbij is een duidelijke onbalans zichtbaar in de regio tussen grote gebieden waar het heel goed gaat aan de westkant en grote gebieden die kwetsbaar zijn aan de oostkant.

De visie is dat een kansrijke wijk en een kansrijk dorp balans vraagt tussen draagkrachtige en minder draagkrachtige mensen. Hierbij gaat het om een goede balans tussen mensen in een kwetsbare positie die ondersteuning nodig hebben en mensen die de ruimte hebben om ondersteuning te bieden. Die balans kan verbeterd worden. Door in te zetten op de samenredzaamheid van bewoners en met de woningbouw bij te dragen aan een variatie aan woningen. Deze uitdaging wordt ook landelijk herkend. Het Rijk heeft de opgave geformuleerd om te werken aan gemengde wijken waar het veilig en leefbaar wonen is. Ook is landelijk de richtlijn opgesteld dat iedere gemeente minimaal 30% sociale huurwoningen moet hebben om overal ruimte te hebben voor mensen met een lager inkomen en te voorkomen dat kwetsbare mensen die zijn aangewezen op sociale huurwoningen allemaal in hetzelfde gebied moeten wonen.

Het doel is om de samenredzaamheid en leefbaarheid van buurten en dorpen te verbeteren en de ongelijkheid binnen de regio te verkleinen door meer variatie en spreiding in het woningaanbod te creëren bij bouwprojecten. Door te zorgen dat ieder gebied een variatie aan woningtypes en prijssegmenten voor verschillende bewoners biedt komt de regio meer in balans en draagt dit bij aan de welvaart, welzijn en kansen van bewoners.

Bouwen aan gevarieerde buurten en dorpen

Een variatie van woningen, naar prijs en woningtype, op buurt en dorpsniveau draagt bij aan een kansrijke woonomgeving voor iedereen. Dit uitgangspunt wordt door alle gemeenten gehanteerd bij nieuwbouw, transformatie- en herstructureringsprojecten.

Als het gaat om woningtypen is het belangrijk dat iedere buurt of dorp een variatie aan woningen heeft die geschikt is voor bewoners in verschillende levensfasen. Bij bouwprojecten wordt rekening gehouden met de bestaande woningvoorraad in de buurt en welke toevoeging daaraan nodig is voor een gevarieerd woningaanbod. Wat betreft de prijs van woningen worden drie segmenten onderscheiden die belangrijk zijn voor gemengde veerkrachtige buurten:

- Segment a) sociale huur onder de aftoppingsgrenzen, gericht op de laagste inkomens en bijzondere doelgroepen,
- Segment b) sociale huur boven de aftoppingsgrenzen, middeldure huur en betaalbare koopwoningen, gericht op middeninkomens en
- Segment c) dure markthuur en koopwoningen, gericht op de hogere inkomens.

Voor het bereiken van gemengde leefbare buurten en dorpen wordt gestreefd naar relatief meer sociale huurwoningen voor de laagste inkomens (segment a) te bouwen in buurten en dorpen die nu een hoge veerkracht kennen. En relatief meer woningen voor midden en hoge inkomens (segment b en c) in buurten en dorpen die nu een beperkte veerkracht kennen.

Variatie en balans in het woningaanbod in Simpelveld

De variatie van het woningaanbod en inwoners in verschillende levensfasen is van groot belang voor Simpelveld. Voorop staat dat er niet alleen goede betaalbare woningen gebouwd moeten worden voor ouderen, maar dat er ook voldoende aantrekkelijk aanbod moet zijn voor starters en jonge gezinnen om de dorpse kwaliteiten, zoals een bruisend verenigingsleven en voldoende voorzieningen, te behouden.

Binnen de gemeente Simpelveld is een goed aanbod aan (sociale) huurwoningen, deels in bezit van de woningcorporatie (25% van het totale woningaanbod) en deels in bezit van particuliere verhuurders (13% van het totale woningaanbod). Om het tekort aan middeldure huurwoningen voor mensen met een middeninkomen op te lossen, zetten we in op de nieuwbouw hiervan. De eerste projecten zijn hiervoor al in gang gezet, zoals de gerealiseerde nieuwbouwappartementen op de locatie van de voormalige school 'de Klimboom' aan de Kloosterstraat en de ontwikkeling in het voormalige bejaardenhuis aan de Schoolstraat te Bocholtz. Nu aangepaste regelgeving voor woningcorporaties mogelijkheden biedt om ook actief te zijn in het middeldure huursegment zal de gemeente hierover ook met de woningcorporatie in gesprek gaan.

Tot slot blijven we als gemeente ook ruimte bieden voor dure huur en ook koop (met name voor zelfbouwers), omdat we zien dat hier ook – zij het in beperkte omvang -vraag naar is. Private partijen, maar ook de woningcorporaties worden uitgenodigd om hierover na te denken en mogelijke initiatieven met ons te bespreken en te onderzoeken. Hierbij nemen we het meest recente woningbehoefteonderzoek als uitgangspunt.

5.2 Door goede verhuur van woningen

Voor mensen die een woning willen huren of daarop zijn aangewezen is het belangrijk dat zij kunnen rekenen op een goede verhuurder die een goede woning tegen een passende prijs aanbiedt en reageert als er iets mis is. Daarnaast is het voor iedereen belangrijk dat de verhuur van woningen geen overlast geeft. Als een woning bijvoorbeeld aan te veel mensen wordt verhuurd of teveel woningen vlakbij elkaar aan mensen in een kwetsbare situatie worden verhuurd, dan heeft dat effect op de leefbaarheid van de buurt. Ook landelijk is steeds meer aandacht voor het belang van goed verhuurderschap en zorgvuldige huisvesting van mensen in een kwetsbare situatie. Nieuwe en voorgenomen wet- en regelgeving (Wet goed verhuurderschap, Wet versterking regie op de volkshuisvesting) van het Rijk geeft meer mogelijkheden om hierop te sturen. De inzet van deze instrumenten (zoals de urgentieregeling) wordt verkend en regionaal afgestemd.

De visie is dat goede en gebalanceerde verhuur van woningen kan bijdragen aan de leefbaarheid en veerkracht van wijken en dorpen. Met het streven naar een kansrijke woonomgeving is een goede woonsituatie voor bewoners en een evenwichtige samenstelling van bewoners essentieel.

Handhaven op goede verhuur

Om te zorgen dat verhuur van particuliere woningen niet leidt tot onwenselijke woonsituaties voor bewoners en leefbaarheidsproblemen in de buurt willen gemeenten praktijken van 'huisjesmelken' tegengaan. Dit wordt onder andere gezien bij (uitwassen van ongecontroleerde) kamerverhuur en slechte huisvesting van arbeidsmigranten, met negatieve gevolgen voor de huurders en de buurt. Om te zorgen voor goede verhuur van woningen worden waar nodig lokaal instrumenten ingezet (zoals regulering van kamerverhuur of verhuur van particuliere huurwoningen). In deze aanpak is een sterke samenwerking nodig met het domein 'veiligheid'. Op die manier wordt gezorgd voor betere omstandigheden voor huurders en hun buren.

Met aandacht voor kwetsbare buurten en bewoners

Om te zorgen dat de balans tussen meer en minderdraagkrachtige mensen in een buurt goed blijft worden afspraken gemaakt met woningcorporaties over de huisvesting en passende begeleiding van mensen in een kwetsbare situatie, zoals uitstroom uit de maatschappelijke opvang en GGZ. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar een geschikte woning, maar ook naar de draagkracht en de geschiktheid van de omgeving. Complexen en buurten waar de leefbaarheid al onder druk staat zijn veelal geen geschikte plek voor de huisvesting van deze doelgroep. Hier is de balans tussen minder en meer draagkrachtige mensen verstoord, of zijn de voorzieningen onvoldoende om die balans te ondersteunen. Regionaal wordt afgesproken om complexen, straten of buurten waar de leefbaarheid onder druk staat tijdelijk te ontzien bij de huisvesting van meer bewoners in een kwetsbare situatie. Deze afspraak wordt samen met de woningcorporaties uitgewerkt.

Variatie in huurwoningen

Daarnaast worden voor deze balans ook afspraken met de woningcorporaties gemaakt over de verdeling van goedkope en betaalbare huurwoningen over de verschillende gebieden in de regio, voor zover dit kan binnen geldende wet- en regelgeving. Daarbij is het uitgangspunt dat in wijken en dorpen met beperkte veerkracht relatief meer mensen een woning krijgen met een inkomen boven het bijstandsniveau. En mensen met de laagste inkomens vaker een woning krijgen in gebieden met een betere veerkracht. Waar nodig wordt bijvoorbeeld lokaal de opkoopbescherming ingezet om in specifieke gebieden ervoor te zorgen dat huizen niet zomaar kunnen worden opgekocht voor de verhuur.

Met deze uitgangspunten wordt de goede verhuur van woningen en de balans in wijken en dorpen verbeterd. Dat zorgt voor een betere situatie voor huurders en een meer leefbare en kansrijke woonomgeving voor iedereen.

Goede verhuur in Simpelveld

Bij verhuur van woningen moeten huurders kunnen rekenen op goede huurcontracten en een veilige woonsituatie. Daarom willen we excessen van huisjesmelkers en illegale kamerverhuur tegengaan. Goede verhuur van woningen door particuliere verhuurders is een belangrijk speerpunt om te zorgen dat huurders kunnen rekenen op goed verhuurderschap, overlast wordt tegengegaan en minder woningen worden opgekocht. Om hier pro-actief op te gaan sturen wordt onderzocht welke instrumenten – bijv. opkoopbescherming, huisvestingsverordening en de wet goed verhuurderschap – het beste kunnen worden ingezet.

Daarnaast is het van belang dat bij de toewijzing van sociale huurwoningen wordt gekeken of mensen zo gehuisvest kunnen worden dat het goed is voor hen en de buurt. Met een goede woningtoewijzing en menging van buurten wordt de leefbaarheid versterkt. Daarom wordt de mogelijkheden die de nieuwe Huisvestingswet gaat bieden op het gebied van woonruimteverdeling verkend in samenwerking met de woningcorporatie.



6 Nu en in de toekomst

Maatregelen die we nemen in een Woonvisie van nu, hebben invloed op tientallen jaren voor ons. In de regio Parkstad ligt er een grote uitdaging om te zorgen dat alle woningen van voldoende kwaliteit zijn om nu en in de toekomst goed te kunnen wonen. Woningen die constructief goed zijn, met een gezond binnenklimaat, die geen vocht of schimmelproblematiek kennen en die betaalbaar verwarmd kunnen worden.

Om te zorgen dat woningen ook in de toekomst lang meegaan moeten woningen zo aangepast en toegevoegd worden dat deze ook waardevol zijn. Met aandacht voor kwaliteit, duurzaamheid en waarde (6.1) wordt ervoor gezorgd dat woningen nu en in de toekomst comfortabel en duurzaam zijn om in te wonen. Deze Woonvisie is daarmee voor de bewoners van nu, maar ook voor die van de toekomst.

6.1 Kwalitatief en duurzaam

Woningen worden gebouwd voor de lange termijn, meerdere generaties zullen in dezelfde woningen wonen. Juist omdat woningen zo lang meegaan is het belangrijk om bij alles wat er gebouwd, getransformeerd of gerenoveerd wordt vooruit te denken over de kwaliteit waar in de toekomst vraag naar is. Kwaliteit die zorgt voor wooncomfort, energiebesparing en woningen die passen bij de woonvraag in de toekomst. Dit is belangrijk in de nieuwbouw (4.1) en de herstructurering en transformatie (4.2). Maar de meeste woningen in de regio staan er al. Juist voor de toekomstbestendigheid van die woningen wordt in de regio hard gewerkt aan het verbeteren van de kwaliteit en duurzaamheid van bestaande woningen. Ook als woningeigenaren niet direct zelf de middelen hebben om hun woning te verbeteren, iets wat niet zelden voorkomt. De inzet hierop gaat onverminderd door, omdat iedereen in een kwalitatief goede woning moet kunnen wonen.

Naast de kwaliteit is verduurzaming een belangrijk thema in Parkstad, dat op het moment van het schrijven van de woonvisie nog urgenter is geworden vanwege de energiearmoede waar inwoners in Parkstad mee worden geconfronteerd. Verduurzaming van woningen is de beste manier om dit tegen te gaan. Het is de ambitie van de gemeenten in onze regio om in 2040 energieneutraal te zijn. Dat vraagt om versnelling in de maatregelen om energie te besparen, duurzaam op te wekken en toe te werken naar circulariteit. Door een been bij te trekken op verduurzaming van woningen helpen we niet alleen de planeet maar zorgen we ook dat mensen comfortabel en betaalbaar kunnen wonen. Vanuit wonen komt wel het pleidooi om er aandacht voor te hebben dat iedereen moet kunnen meedoen met verduurzaming. Om de verduurzaming van woningen te versnellen zijn door het Rijk ook programma's voor de financiering van verduurzaming gestart en zijn de eisen aan de duurzaamheid van huurwoningen aangescherpt.

De visie op het wonen nu en in de toekomst is dat huidige en toekomstige bewoners in kwalitatief goede woningen moeten kunnen wonen. Die kwaliteit moet op orde gebracht worden, ook waar het woningen van kwetsbare particuliere eigenaren betreft. Daarbij wordt het belang van het klimaat, het wooncomfort en de betaalbaarheid van wonen gestreefd naar energieneutraliteit in 2040.

Inzetten op energiezuinige woningen

Om te zorgen dat inwoners nu en in de toekomst goed kunnen wonen, vraagt de kwaliteit en duurzaamheid van de woningen veel aandacht. Energie besparen heeft in de duurzaamheidsaanpak de hoogste prioriteit. Energie die niet gebruikt is, is het duurzaamst en goedkoopst. Eind 2019 hebben de gemeenten in Nederland ingestemd met het Klimaatakkoord. Voor de gebouwde omgeving is afgesproken dat in 2050, 7 miljoen woningen en 1 miljoen gebouwen van het aardgas af zijn. Als eerste stap worden tot 2030 de eerste 1,5 miljoen bestaande woningen verduurzaamd. Ook in de regio moet een fors aantal woningen verduurzaamd worden naar de standaard voor woningisolatie, zodat deze geschikt zijn om van het aardgas af te gaan. Isolatie is extra belangrijk voor mensen met een laag inkomen, daarom is dit een belangrijk aandachtspunt in de afspraken met woningcorporaties. Waar het huurwoningen betreft stelt de landelijke overheid duidelijke eisen aan de verduurzaming van deze woningen. Over een aantal jaar kunnen alleen nog energiezuinige woningen worden verhuurd. Woningcorporaties en particuliere verhuurders worden gevraagd om daarnaar te handelen. Voor een deel van de bewoners die in een eigen koophuis wonen is het financieren van de nodige kwaliteitsverbetering en verduurzaming moeilijker, maar zij kunnen niet achterblijven. Binnen de regio Parkstad wordt zoveel mogelijk samen opgetrokken door gemeenten om ook eigenaar-bewoners te helpen om de kwaliteit van hun woningen te verbeteren.

Duurzame energie dichtbij

Om te komen tot energieneutraliteit is het noodzakelijk dat dertig procent van alle woningen van zonne-energie wordt voorzien. Duurzame lokaal opgewekte energie is schoner, gezonder en betaalbaarder. Voor bewoners is eigen energieopwekking aan de woning met zonnepanelen voordelig en efficiënt. De afgelopen jaren heeft binnen de regio het zonnepanelenproject voor woningeigenaren gelopen. Daarnaast worden ook woningcorporaties gevraagd om zich in te zetten om dertig procent van hun bezit te voorzien van zonnepanelen.

Circulair is duurzaam bouwen

In de komende jaren worden nieuwe woningen gebouwd en worden woningen die niet meer mee kunnen, gesloopt. Bij de bouw en sloop van woningen worden veel grondstoffen gebruikt en komt veel CO_2 en afval vrij. De regio Parkstad streeft ernaar om in 2050 circulair te zijn. De eerste ervaring met circulair bouwen en slopen is opgedaan en de markt ontwikkelt zich steeds verder als het gaat om duurzaam bouwen met biobased materialen zoals hout. In dit licht is ook de flexibiliteit van de woningen essentieel.



Kwaliteit en duurzaamheid in Simpelveld

Verduurzaming en klimaatadaptatie zijn belangrijke onderwerpen voor Simpelveld. Voor het verduurzamen van woningen is de samenwerking met de woningcorporatie essentieel. Daarnaast verkennen we de mogelijkheden van de inzet van een duurzaamheidsfonds om duurzaamheidsleningen te kunnen verstrekken voor particuliere woningbezitters voor een breed scala aan verduurzamingsmaatregelen. Er is recent gestart met een forse inhaalslag op het gebied van duurzaamheid en achterstallig onderhoud van de sociale huurwoningen. Daarbij wordt niet alleen ingezet op het verlagen van het energieverbruik en daarmee de energielasten, maar ook op het toepassen van duurzame materialen en bouwtechnieken. Nieuwbouw wordt gasloos uitgevoerd en er worden versneld zonnepanelen op bestaande woningen aangebracht. Ook wordt er door de woningcorporatie ingezet op informatieverstrekking gericht op bewustwording en gedragsverandering bij bewoners. Deze versnelling willen we doorzetten. Met de Transitievisie Warmte werken we daarnaast toe naar een reductie van het gebruik van aardgas met 20% in 2030 en energieneutraliteit in 2050.

We houden in een zo vroeg mogelijk stadium bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening met klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit. Een voorbeeldproject is de Schilterstraat in Simpelveld. Het streven is hier de ontwikkeling van een groene, duurzame, klimaatadaptieve en toekomstbestendige wijk, nabij het centrum van Simpelveld, waar de diverse doelgroepen prettig, veilig en levensloopbestendig kunnen wonen. Dit betekent dat naast een metamorfose van de woningen, het openbare gebied een stevige vergroeningsimpuls krijgt.

6.2 Waardevol voor nu en in de toekomst

Woningen die belangrijk zijn voor de identiteit van onze regio, zijn waardevol. Op veel locaties in Parkstad zijn tastbare bewijzen te vinden, dat bouwwerken die de regio haar identiteit geven en voor mensen waardevol zijn, lang meegaan en in die zin duurzaam zijn. Denk aan historische bebouwing in dorpskernen, de mijnkolonieën, de kloosters en de kerken. Het is belangrijk om met de juiste bebouwing, de identiteit van Parkstad te behouden en te versterken, met aandacht voor zowel historisch erfgoed als de architectonische kwaliteit van nieuwbouw.

Om die identiteit en aantrekkelijkheid voor de toekomst te versterken willen we in de regio Parkstad woningbouw stimuleren waarbij bovengemiddeld veel aandacht is voor architectonische kwaliteit en identiteit. Daarbij staat de regio ook expliciet open voor innovatieve projecten, zowel in de techniek als in woonvormen, die bijdragen aan doelstellingen die in deze Woonvisie vermeld staan. Stakeholders worden uitgenodigd om met innovatieve projecten te komen.

Bijlagen

Bijlage 1: Begripsdefinities

Bijlage 1 begripsdefinities

Aftoppingsgrens	De grens tot waar men 75% huurtoeslag ontvangt. (€ 647,19 voor 1- of 2-persoons-huishoudens en € 693,60 voor 3- of meerpersoonshuishoudens, de wettelijke grenzen in 2023).
Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen'	Om op basis van de beleidsregel in aanmerking te komen voor vrijstelling van compensatie moet sprake zijn van een kwalitatief goed plan. Woningbouwplannen worden beschouwd als kwalitatief goede plannen als zij voldoen aan onderstaande criteria: - Criterium 1: Het plan heeft maatschappelijke meerwaarde. - Criterium 2: Het plan is planologisch aanvaardbaar. - Criterium 3: Het plan is (sub)regionaal afgestemd.
Betaalbaarheid	Onder het betaalbare segment vallen op basis van de landelijke definitie de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een maximum van €1.000 per maand (prijspeil 2020) en koopwoningen onder de €355.000,-.
Bevolkingsdaling	De afname van het inwonersaantal in een bepaald gebied gedurende een bepaalde tijd.
Bevolkingsontwikkeling	Verandering van de omvang en de samenstelling van de bevolking.
Bewoners in een kwetsbare positie	Mensen die op enig moment niet in staat zijn om zonder zorg of ondersteuning zelfstandig te kunnen leven. Bewoners zijn kwetsbaar vanwege problemen op het gebied van participatie (geen werk/afhankelijk van uitkering), gezondheid (psychisch/fysiek) of door licht verstandelijke beperkingen. In onderliggend onderzoek zijn hiervoor de CBS definities gehanteerd.
Bijzondere doelgroepen	Onder de bijzondere doelgroepen worden de groepen verstaan die onder het landelijke programma 'een thuis voor iedereen' vallen. Dit betreft mensen met een sociale- of medische urgentie voor passende huisvesting. Waaronder mensen die dak- of thuisloos dreigen te worden, mensen met een beperking, en uitstroom uit intramurale zorg. Daarnaast worden ook statushouders, woonwagenbewoners, arbeidsmigranten en studenten gezien als bijzondere doelgroepen.
Circulariteit	Circulariteit gaat ervan uit dat producten van nu de grondstoffen zijn voor. Afval wordt gezien als grondstof voor nieuwe producten.
Domotica	Het toepassen van elektronica en huisnetwerken ten behoeve van de automatisering van processen in en om een woning, een kantoor of een klein bedrijf. De integratie van technologie en diensten, ten behoeve van een betere kwaliteit van wonen en leven. Bij domotica draait het niet alleen om integratie van techniek en bediening in de woning, maar ook om dienstverlening van buitenaf naar de woning.
Doorstromers	Mensen die na het verhuizen een zelfstandige woning achterlaten.
Duurzaam bouwen	Het ontwikkelen van woningen en de gebouwde omgeving met respect voor mens en milieu en daarmee onderdeel van de kwaliteit van de woning/woonomgeving.
Draagkrachtige en minder draagkrachtige bewoners	Zie 'Bewoners in een kwetsbare positie'

E-health	Digitale toepassingen in de zorg: het gebruik van informatie- en communicatietechnologie ter ondersteuning of verbetering van de gezondheid en de gezondheidszorg.
Energielabel	Het energielabel voor woningen geeft met de klassen A (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig) aan hoe energiezuinig een huis is in vergelijking met soortgelijke huizen. Een energiezuinig huis heeft een goede isolatie, dubbel glas, energiezuinige verwarming en zonnepanelen. Het energielabel is een document waarin de duurzaamheidskenmerken zijn beschreven.
Energieneutraal	Een woning is bijna energieneutraal als die zelf de energie opwekt die nodig is voor het gebouw. Dat wil zeggen: voor verwarmen en koelen van de woning, ventilatie, warm water en verlichting, inclusief de energie die nodig is voor het verwarmings- en ventilatiesysteem (bijvoorbeeld de ventilatie-unit en de warmtepomp). Dit is het 'gebouwgebonden' energiegebruik. Een volledig energieneutraal huis wekt daarnaast ook de energie op voor alle apparaten in huis (oven, koelkast, wasmachine, tv, computer, enzovoort). Dit is het 'gebruiksgebonden' energieverbruik.
Flexibele woningen	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.
Herstructurering	Herontwikkeling en vernieuwing van een wijk waarbij de bestaande gebouwen, openbare ruimte en infrastructuur worden aangepast aan hedendaagse behoeften, veelal met sloop en nieuwbouw.
Huishouden	De bewoning van een woning door: - één persoon; - twee of meerdere personen in de vorm van een samenlevingsverband, die een duurzame (gemeenschappelijke) huishouding voeren of willen voeren, waar bij een gemeenschappelijke huishouding sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan.
Huisvestingsverordening	Op grond van de Huisvestingswet kunnen gemeenten in geval van schaarste op de woningmarkt een huisvestingsverordening vaststellen. Een huisvestingsverordening wordt veel ingezet door gemeenten om de mate van urgentie van woningzoekenden te bepalen en huurwoningen tot een bepaalde huurprijsgrens toe te wijzen.
Housing	Housing Parkstad is het samenwerkingsverband van gemeenten, woningcorporaties en zorgpartijen bij het voorzien in zelfstandige huisvesting voor cliënten met binding aan de regio Parkstad Limburg die vanuit een opvangsituatie (bijvoorbeeld een intramurale setting of vanuit detentie) uitstromen naar een zelfstandige woonvorm. Woningcorporaties in alle Parkstadgemeenten stellen jaarlijks een vastgesteld aantal woningen beschikbaar voor de huisvesting van urgente doelgroepen. Daarbij wordt gewerkt met Housing First voor mensen die dak- en thuisloos zijn en met Housing Plus voor mensen die meer begeleiding en afspraken nodig hebben bij het wonen.
Inponden	Het aankopen van woningen die nu in particulier bezit zijn, meestal door woningcorporaties, waarvan de eigenaar-bewoner niet in staat of bereid is om het onderhoud van hun woning op peil te houden.

Jongere	Persoon van 18 tot 23 jaar.
Kamerverhuur	Het verhuren van onzelfstandige woonruimte. Dit houdt in dat de kamer geen eigen toegang heeft en dat wezenlijke voorzieningen zoals toilet, badkamer en/of keuken in de kamer ontbreken.
Laag inkomen	Een belastbaar jaarinkomen onder de grens waarbij men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. Een laag inkomen is een inkomen dat niet hoger is dan 120% van het sociaal minimum. Dit houdt in dat de maximale netto bedragen per huishouden als volgt zijn: - Voor alleenstaanden of alleenstaande ouders van 21 jaar en ouder is het maximale nettobedrag € 1322,18 per maand (inclusief vakantietoeslag); - Voor gehuwden en samenwonenden van 21 jaar en ouder is het maximale nettobedrag € 1888,84 per maand (inclusief vakantietoeslag); - Voor alleenstaanden, vanaf de pensioengerechtigde leeftijd is het maximale nettobedrag €1470,80 per maand (inclusief vakantietoeslag); - Voor gehuwden en samenwonenden, vanaf de pensioengerechtigde leeftijd is het maximale nettobedrag €1992,43 per maand (inclusief vakantietoeslag)
Levensloopgeschikt/-bestendig	Woning waarbij woonkamer, keuken, toilet, badkamer/douche en tenminste 1 slaapkamer op dezelfde verdieping liggen.
Liberalisatiegrens	Woningen met een huur onder de liberalisatiegrens (€ 808,06 in 2023) behoren tot de sociale of gereguleerde huursector.
Limburgse Agenda Wonen 2020 – 2023	Het beleid van de Provincie Limburg op het gebied van Wonen is vastgelegd in de Limburgse Agenda Wonen 2020 – 2023.
Middenhuur	Middenhuur is een term die gebruikt wordt voor huurwoningen in het middeldure huursegment. Het is voor de groep mensen die teveel verdienen voor een sociale huurwoning, maar die geen vrijesectorwoning of een koopwoning kunnen betalen.
Middenhuurgrens	Huurwoningen met een huur tot € 1.000 per maand (prijspeil 2020)
Nationale prestatieafspraken	In 2022 getekende afspraken tussen ministerie BZK, Aedes (koepel van woningcorporaties, Woonbond en Vereniging Nederlandse Gemeenten over de inzet op volkshuisvesting tot 2030. Waaronder ook de afspraken over de besteding van de vrijgekomen middelen door het afschaffen van de verhuurderheffing vallen.
NHG grens	Nationale Hypotheek Garantie grens. Dit is de maximale hypotheekgarantie die men kan krijgen en bedraagt in 2023 €405.000. Als de hypotheek of de waarde van een woning hoger is, dan heeft men geen recht op de NHG. Met de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) heeft men een vangnet als men door omstandigheden de hypotheek niet meer kan betalen of als een restschuld overblijft na de verkoop van een huis.
Nultredenwoningen	Een woning die intern en extern toegankelijk is. Intern toegankelijk betekent dat vanuit de woonkamer de keuken, het toilet, de badkamer en ten minste één slaapkamer zonder traplopen te bereiken zijn. Extern toegankelijk wil zeggen dat de woonkamer van de woning of woonruimte vanaf de straat te bereiken is zonder traplopen.

Omgevingsverordening Limburg	De Omgevingsverordening Limburg bevat twee soorten regels: • Instructieregels gericht tot gemeenten of het waterschap. Dit zijn opdrachten aan de gemeenten en het waterschap die de gemeenten moeten verwerken in het gemeentelijke bestemmingsplan (Omgevingsplan) en het waterschap moet verwerken in de waterschapsverordening. Pas na het verwerken van de provinciale • instructieregels in het gemeentelijke bestemmingsplan, of in de waterschapsverordening krijgen deze regels effect op activiteiten van inwoners en bedrijven. • Regels voor activiteiten die rechtstreeks voor alle inwoners en bedrijven gelden, of voor specifieke doelgroepen.
Omgevingsvisie	De omgevingsvisie beschrijft de maatschappelijke opgave en de te beschermen kernkwaliteiten van een gemeente of provincie. In de omgevingsvisie worden talloze belangen afgewogen, van bodem tot lucht, en integraal benaderd.
Oudere	Zie senior
Plancapaciteit	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.
Prestatieafspraken	Gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties maken op gelijkwaardige basis afspraken over de volkshuisvestelijke opgave in hun gebied. Deze afspraken leggen zij vast in zogenoemde prestatieafspraken. In de Woningwet is het proces vastgelegd rondom het maken van de prestatieafspraken.
Primaire doelgroep	Huishoudens die op basis van hun inkomen en vermogen in aanmerkingen komen voor huurtoeslag. Voor woningcorporaties vormen zij de belangrijkste doelgroep die aanspraak maakt op een sociale huurwoning.
Rijksprioriteiten Volkshuisvesting	Rijksprioriteiten met betrekking tot het terrein van de volkshuisvesting in de periode van 2021 tot 2025. Deze prioriteiten stimuleren dat in de lokale samenwerking tussen woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties aandacht wordt besteed aan met de corporatiesector vastgestelde thema's.
Samenredzaamheid	Het collectieve vermogen om handelingen te kunnen doen, die mensen in het gewone leven zonder professionele inmenging verrichten.
Schuldhulpverlening	Een traject waarin een schuldenaar door een schuldhulpverlenende instantie wordt geholpen en begeleid in het aflossen van de financiële schulden.
Secundaire doelgroep	Huishoudens met een inkomen waarmee zij niet meer in aanmerking komen voor huurtoeslag (zie primaire doelgroep) maar wel onder de inkomensgrens voor sociale huur vallen (en €44.035 in 2023). Zij zijn de tweede belangrijke doelgroep voor de woningcorporaties.
Senior	Een persoon die ouder is dan 65 jaar.
Skaeve Huse	Een bijzondere woonvorm bedoeld voor bewoners van de stad die zich niet aan een gewone woonomgeving aanpassen. Omdat ze dit niet kunnen of niet willen. Skaeve Huse is onder begeleiding wonen, in een rustige omgeving, met weinig prikkels van buitenaf.

Sociale huurwoning	Huurwoning (veelal van een woningcorporatie) die verhuurd wordt volgens de regels vanuit de Woningwet omtrent sociale verhuur aan huishoudens met een bescheiden inkomen (met een huur tot € 808,06 in 2023).
Sociaal incassobeleid	Bij sociaal incasseren wordt samen met de schuldenaar gezocht naar een oplossing waarbij er rekening wordt gehouden met de situatie van de schuldenaar.
Sociale stijgers	Sociale mobiliteit die een toename van sociale privileges inhoudt. Zoals een stijging in inkomen of opleiding.
Starter	Huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is.
Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg	Een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de toenmalige 18 Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal, vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten.
Suburbane gebieden	Dorpen rond een stad die veel contact houden met die stad.
Transformatie	Het omvormen van vastgoed - zoals kantoren, cultureel of maatschappelijk vastgoed en zorginstellingen - naar een andere bestemming zoals wonen.
Urgentieverordening	Een verordening waarin kan worden vastgelegd in welke gevallen sprake is van een dringend noodzakelijke behoefte aan woonruimte die voorrang op andere woningzoekenden rechtvaardigt: de zogenaamde urgentiecategorieën.
Veerkrachtige wijken	In een veerkrachtige wijk is de samenredzaamheid van bewoners en instituties (scholen, gemeente, corporaties, welzijn, netwerken) voldoende om een verandering in de bewonerssamenstelling (een toenemende concentratie bewoners in een kwetsbare positie) op te vangen. Als die veerkracht ontbreekt, terwijl die wel nodig is, is een wijk kwetsbaar.
Vergrijzing	De demografische trend waarbij in de bevolkingssamenstelling het aandeel ouderen vanaf 65 jaar toeneemt. Soms spreken we over 'dubbele vergrijzing'. Dan gaat het om de toename van het aandeel oudere ouderen vanaf 75 jaar.
VoorzieningenWijzer	Een praktisch instrument voor gemeenten, woningcorporaties en welzijnsorganisaties bij hun armoedebeleid. Het betreft een computerprogramma met daarin alle gemeentelijke regelingen, zorgverzekeringen, energieleveranciers en toeslagen.
Vrije toewijzingsruimte	Woningcorporaties moeten ten minste 85% van de vrijkomende sociale huurwoningen (met een huurprijs tot € 808,06, prijspeil 2023) toewijzen aan huishoudens met een inkomen beneden de inkomensgrens voor sociale huur. Voor eenpersoonshuishoudens is deze inkomensgrens € 44.035 (prijspeil 2023). Voor meerpersoonshuishoudens is de inkomensgrens vastgesteld op € 48.625 (prijspeil 2023). Daarnaast mogen corporaties 7,5% van de vrijkomende woningen vrij toewijzen, dus ook aan mensen met een inkomen boven de inkomensgrens. Lokaal bestaat de mogelijkheid om de vrije toewijzingsruimte te verruimen naar 15% indien

	woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeenten daar prestatieafspraken over hebben gemaakt.
Vroegsignalering	Vroegsignalering binnen de schuldhulpverlening is het in een zo vroeg mogelijk stadium in beeld brengen van mensen met financiële problemen om vroegtijdige (schuld-)hulpverlening mogelijk te maken.
Woningcorporatie	Organisatie, toegelaten instelling onder de Woningwet, die zich zonder winstoogmerk richt op bouwen, beheren en verhuren van betaalbare woonruimte (sociale woningbouw).
Woonbehoefteonderzoek	Een woningbehoefteonderzoek of woonbehoefteonderzoek is een onderzoek dat de overheid uitvoert naar de woonbehoeften onder de bevolking. Er wordt met name gekeken naar woningtekorten, de betaalbaarheid van woningen en de beleving van de woonomgeving.
Woondeal	In de Woondeal zijn Rijk, provincie, regio, gemeenten en corporaties onder meer met elkaar overeengekomen hoeveel tot 2030 gebouwd gaat worden en het aandeel in de sociale huur, de middenhuur en de betaalbare koop.
Woonmilieus	De sociale, culturele en fysieke kenmerken van de omgeving waarin gewoond wordt.
Woningsplitsing	Het bouwkundig en/of functioneel splitsen van een woning in twee of meer wooneenheden ten behoeve van de vestiging van meer dan één huishouden. Hierdoor ontstaan in één gebouw minimaal twee zelfstandige wooneenheden, met ieder hun eigen voorzieningen, zoals een badkamer, keuken, toilet, slaapkamer(s) en woonkamer en een eigen afsluitbare toegang.
Woonzorgvisie	Met een Woonzorgvisie wordt de basis gelegd voor verdere prestatieafspraken en/of een toekomstbestendig uitvoeringsprogramma waarin concreet is vastgelegd welke plannen wanneer worden uitgevoerd om te voorzien in wonen, zorg en welzijn voor ouderen en andere kwetsbare doelgroepen.