WOONZORGVISIE STEIN 2023-2028

Dat maakt Stein voor mij …

“een goed thuis (voor iedereen)”

definitieve versie 28 septemberl 2023

Inhoud

Voorwoord 3
Inleiding 4
1. De basis van onze woonzorgvisie 6
2. Invloeden en ontwikkelingen 10
2.1. Factsheet demografie en bevolking 10
2.2. Factsheet leefomgeving 12
2.3. Factsheet woningmarkt en woonbehoefte 13
2.4. Factsheet trendontwikkelingen 16
2.5. Relevante wet- en regelgeving 17
3. Wat willen we? 19
3.1. Vanuit het mensperspectief: 19
3.2. Vanuit het perspectief leefomgeving 19
3.3. Vanuit het perspectief wonen 21
3.4. Vanuit woonzorg perspectief 27
3.5. Andere doelgroepen 33
4. Hoe realiseren we onze ambities en actiepunten? 38
4.1. Onze strategie 38
4.2. Instrumenten 39
4.3. Monitoring 40
4.4. Financieel kader 41
Bijlage I: Woningbouwprogrammering 42
Bijlage II: Financieel overzicht 43
Bijlage III: Woningbehoefteonderzoek 45
Bijlage IV: Begrippenlijst 46

Voorwoord

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

……..
……..
……..

Inleiding

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

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

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

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

Leeswijzer

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

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

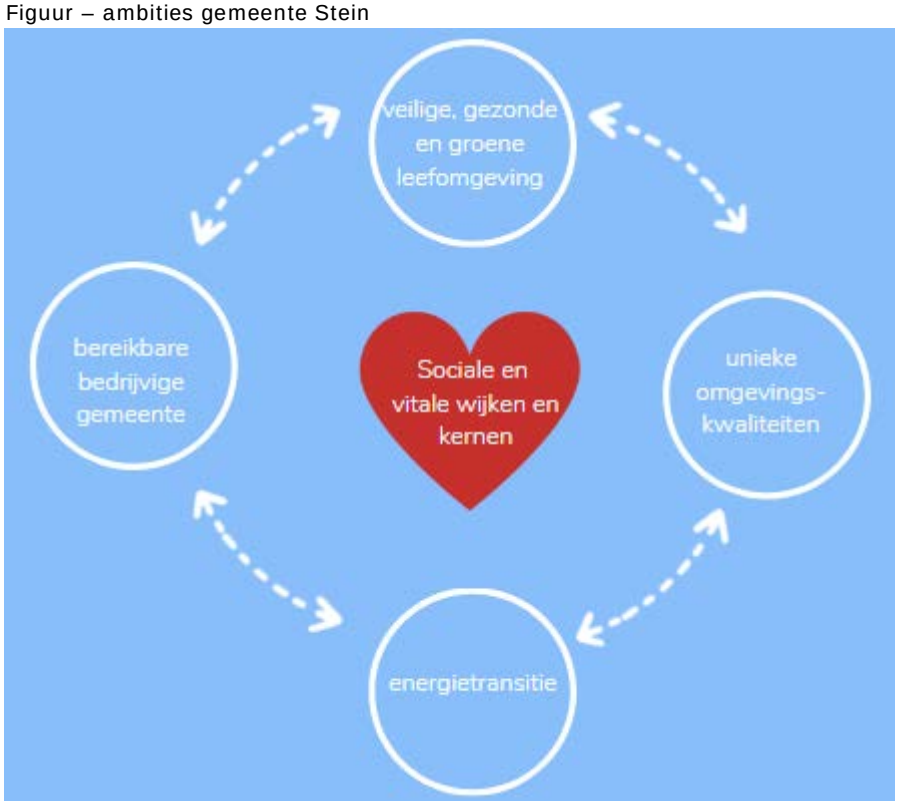
Het vierde en laatste hoofdstuk maakt inzichtelijk hoe we onze ambities en actiepunten willen realiseren. We gaan hier in op de strategie die we hanteren, de instrumenten die we gaan inzetten en de wijze van het monitoren van voortgang en realisaties. Daarbij maken we ook de gemeentelijke financiën inzichtelijk.

1. De basis van onze woonzorgvisie

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

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

Figuur – ambities gemeente Stein

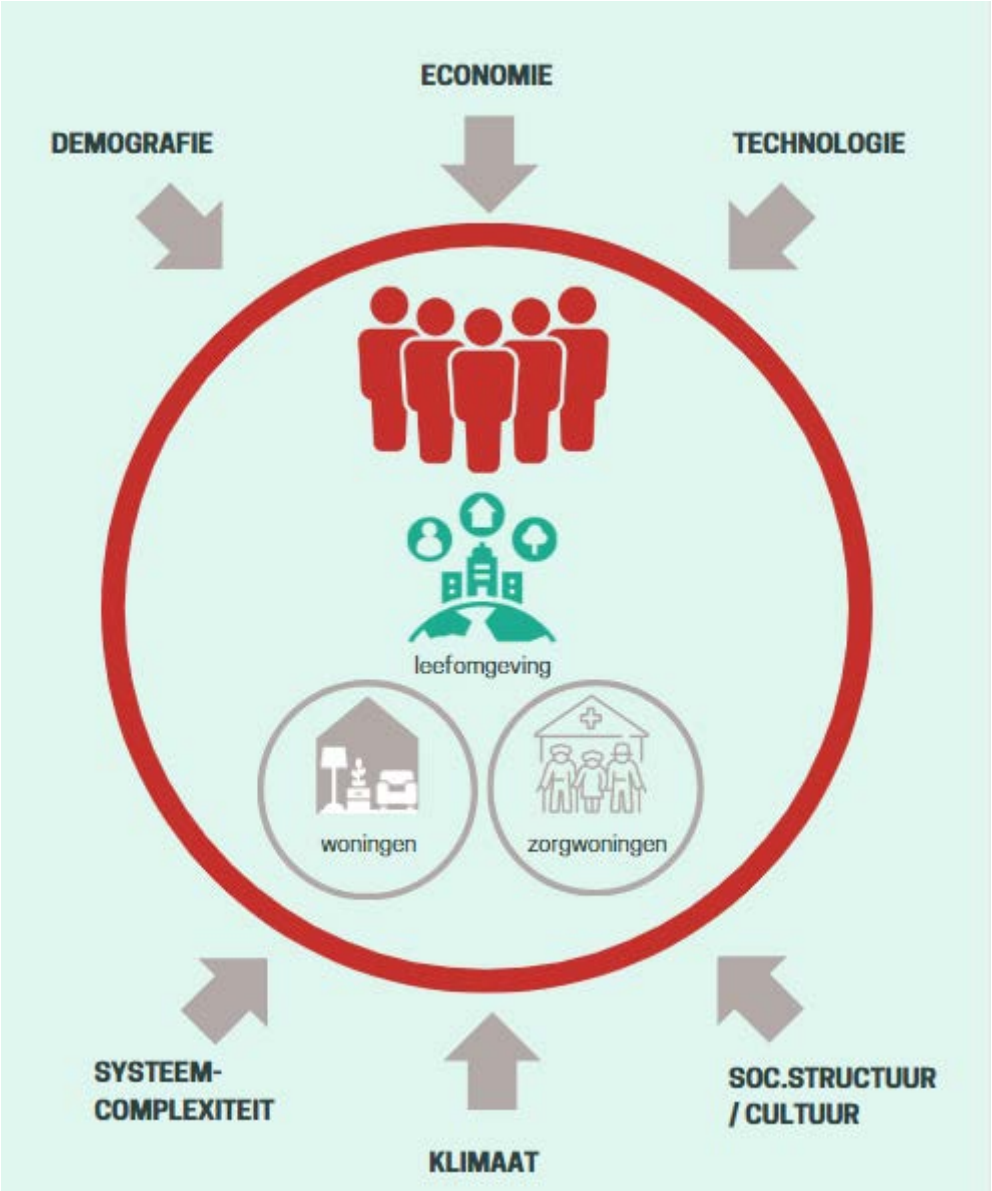


Bron: Omgevingsvisie Gemeente Stein 2040

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

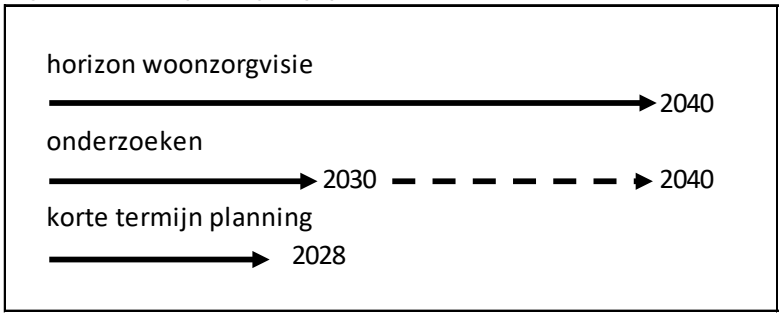
De relatie tussen onze inwoners, onze leefomgeving en de leefkwaliteit is complex en onderling van elkaar afhankelijk. In onderstaande figuur is de samenhang en afhankelijkheid van inwoners en hun leefomgeving schematisch weergegeven mede in relatie tot de trendontwikkelingen.

Figuur – systeem mens-leefomgeving-wonen en trends



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

Figuur – termijn uitgangspunten



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

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

Stelling 2
De beperkte uitvoeringskracht van onze gemeente noodzaakt tot het maken van scherpe keuzes. Wij kunnen simpelweg niet alles faciliteren.
Daarom hanteren wij ten aanzien van de ambtelijke inzet deze volgorde:

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

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

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

2. Invloeden en ontwikkelingen

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

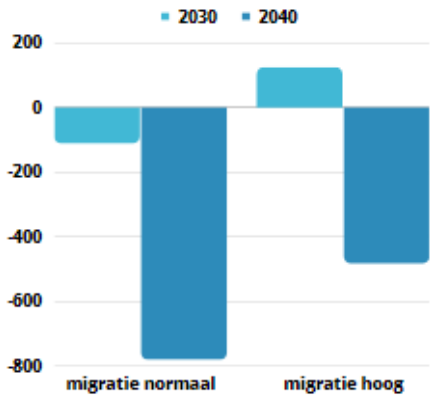
2.1. Factsheet demografie en bevolking

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

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

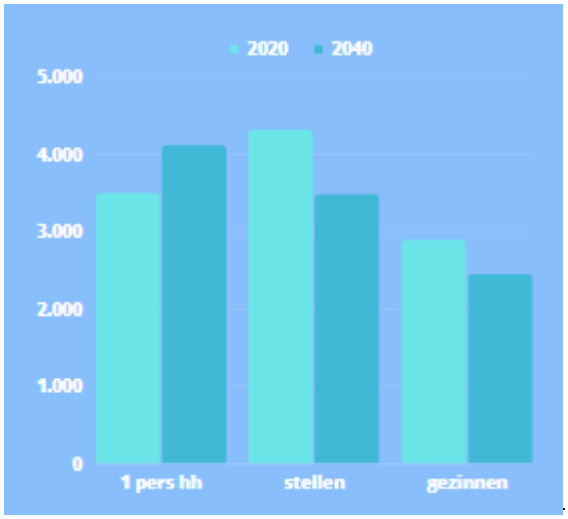
In de prognoses zijn de migratiebewegingen het moeilijkst te voorspellen. Het betreft naast het binnenlands migratiesaldo van vertrekkers (vaak jeugdigen) en vestigers (onder andere ruimtezoekers) ook immigratiestromen van vluchtelingen, statushouders, arbeidsmigranten en kenniswerkers.

Figuur huishoudensontwikkeling



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

Figuur - verwachte huishoudensontwikkeling



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

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

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

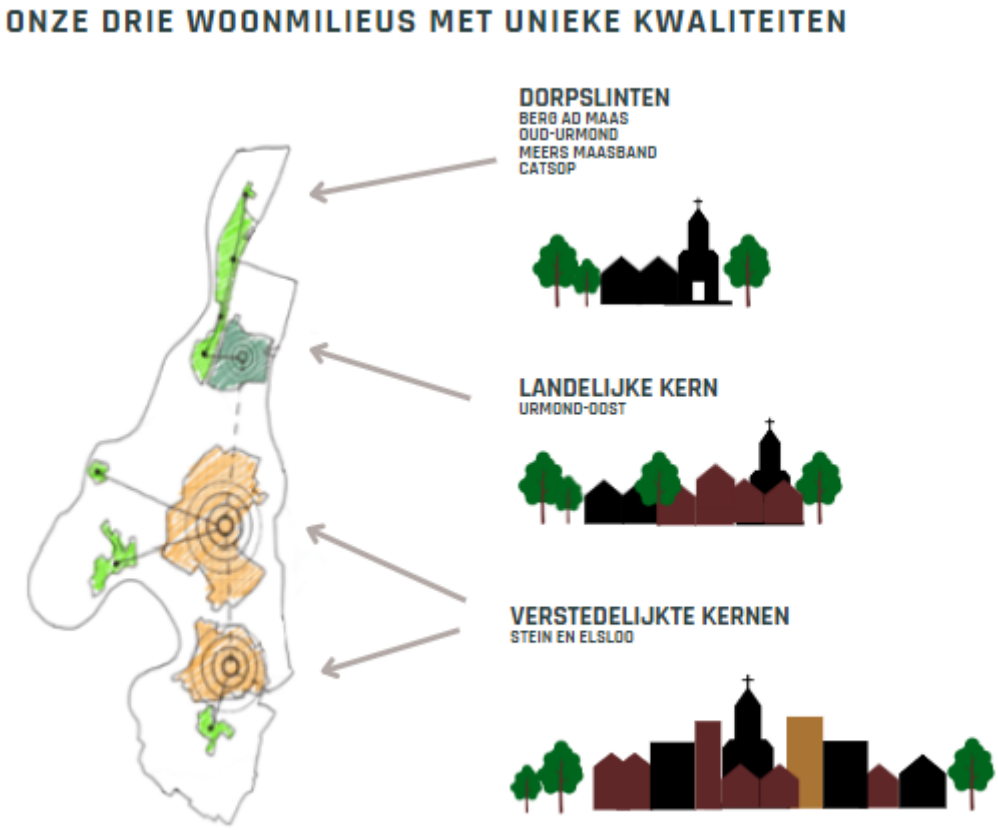
Raadsfracties zijn het hiermee eens (mits het niet gaat om gespecialiseerde zorg). Overigens heeft zich al een initiatiefnemer bij de gemeente hiervoor gemeld.

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

2.2. Factsheet leefomgeving

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

Woonmilieus
Middels het gebruik van het concept "woonmilieus" leggen we een koppeling tussen de leefomgeving en de invulling van het wonen. We hanteren het leidend principe dat we de woonmilieus willen afstemmen op de toekomstige samenstelling van de bevolking en de ontwikkeling in wensen en behoeften. Binnen onze gemeente zijn er drie woonmilieus met unieke kwaliteiten.



De dorplinten hebben historische en landschappelijke kwaliteit.
De landelijke kern met aanwezigheid van de voornaamste dagelijkse voorzieningen.
De stedelijke kernen met historische centra met commerciële en maatschappelijke voorzieningen.

2.3. Factsheet woningmarkt en woonbehoefte

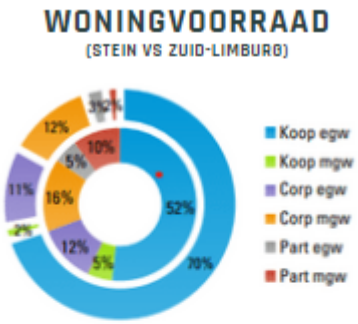
11.810 woningen in 2022

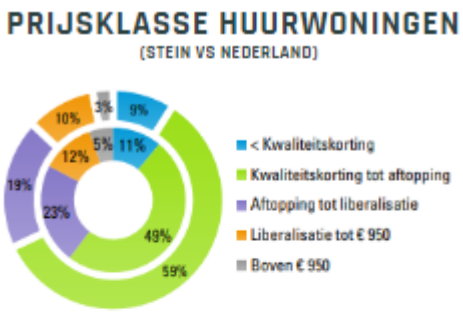
De woningvoorraad van Stein bestaat in totaal uit circa 11.810 woningen (CBS, 2022). Het merendeel hiervan is een eengezinskoopwoning (70%). Dit is ruim meer dan het aandeel in de regio Zuid-Limburg (52%). Daarentegen staan er in Stein juist relatief weinig meergezinswoningen (appartementen). Ook het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

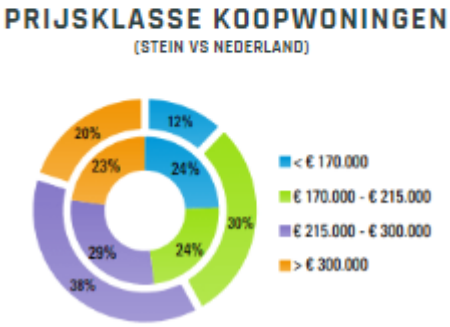
BAT-systematiek: Gehanteerde onderverdeling naar toe- en doorgankelijkheid woningen door woningcorporaties en zorgaanbieders (Westelijke Mijnstreek)

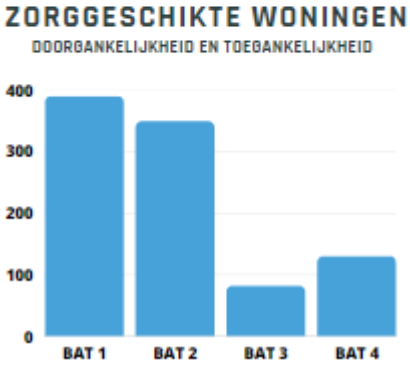
Naamgeving	BAT score 1	BAT score 2	BAT score 3	BAT score 4
Gradaties zorggeschikte profielen				
Aspect	wandelstok geschikt	rollator bewoonbaar	rolstoel bewoonbaar	zorggeschikt

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



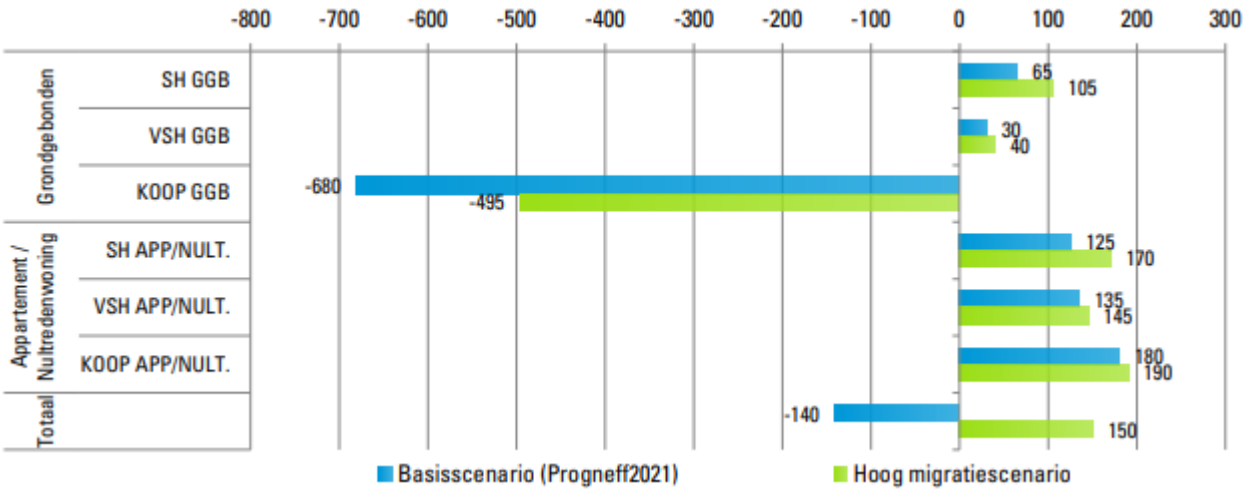






Bronnen: STEC en InnDev

Kwalitatieve woonbehoefte tot 2030



Bron: STEC

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

Confrontatie woningbehoefte en plancapaciteit 2023-2030

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

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

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

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

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

2.4. Factsheet trendontwikkelingen

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

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

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

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

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

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

2.5. Relevante wet- en regelgeving

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

- Nieuwe wetten: Wet kwaliteitsborging en Omgevingswet (ingangsdatum nu gepland op 1 januari 2024). Omgevingswet stuurt (grotere) participatie aan.
- Participatiebeleid “Wie doet er mee” van de gemeente Stein
- Meer overheidsregie via bestuursakkoorden/Nationale bouw- en woonagenda (heracceptatie overheidsbemoeienis)
    - Nationale Prestatieafspraken (vanuit Nationale bouw en woonagenda);
        - Beschikbaarheid (30%-norm en meer bouwen sociale en middenhuur);
        - Betaalbaarheid (huurmatiging)
        - Duurzaamheid (verduurzamen woningvoorraad)
    - Nationaal programma Leefbaarheid en VeiligheidWoondeal (als uitwerking van de gemaakte prestatieafspraken tussen Rijk en Provincie)
    - Panorama Zuid-Limburg en NOVEX Zuid-Limburg, als basis voor ruimtelijk voorstel (Rijk en Provincie ‘Zuid’-Limburg)
    - Het Wetsvoorstel “Wet versterking regie volkshuisvesting” geeft het Rijk, de Provincies en gemeenten de wettelijke instrumenten om samen met de regionale afstemming regie te voeren op de volkshuisvesting om nu in de toekomst te sturen op hoeveel, waar en voor wie we bouwen. De wet omvat onder andere een verplicht volkshuisvestingsprogramma vanaf 2026.
- Verdere transformatie van het zorgstelsel o.a. IZA (Integraal ZorgAkkoord), GALA (Gezond en Actief Leven Akkoord) en WOZO (Programma Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen).
- Regionale beleidskaders;
    - Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en bijbehorende beleidsregels

- Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg
- Transformatievisie Wonen Westelijke Mijnstreek

lokale beleidskaders/uitgangspunten, o.a.;

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

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

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

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

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

3. Wat willen we?

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

3.1. Vanuit het mensperspectief:

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

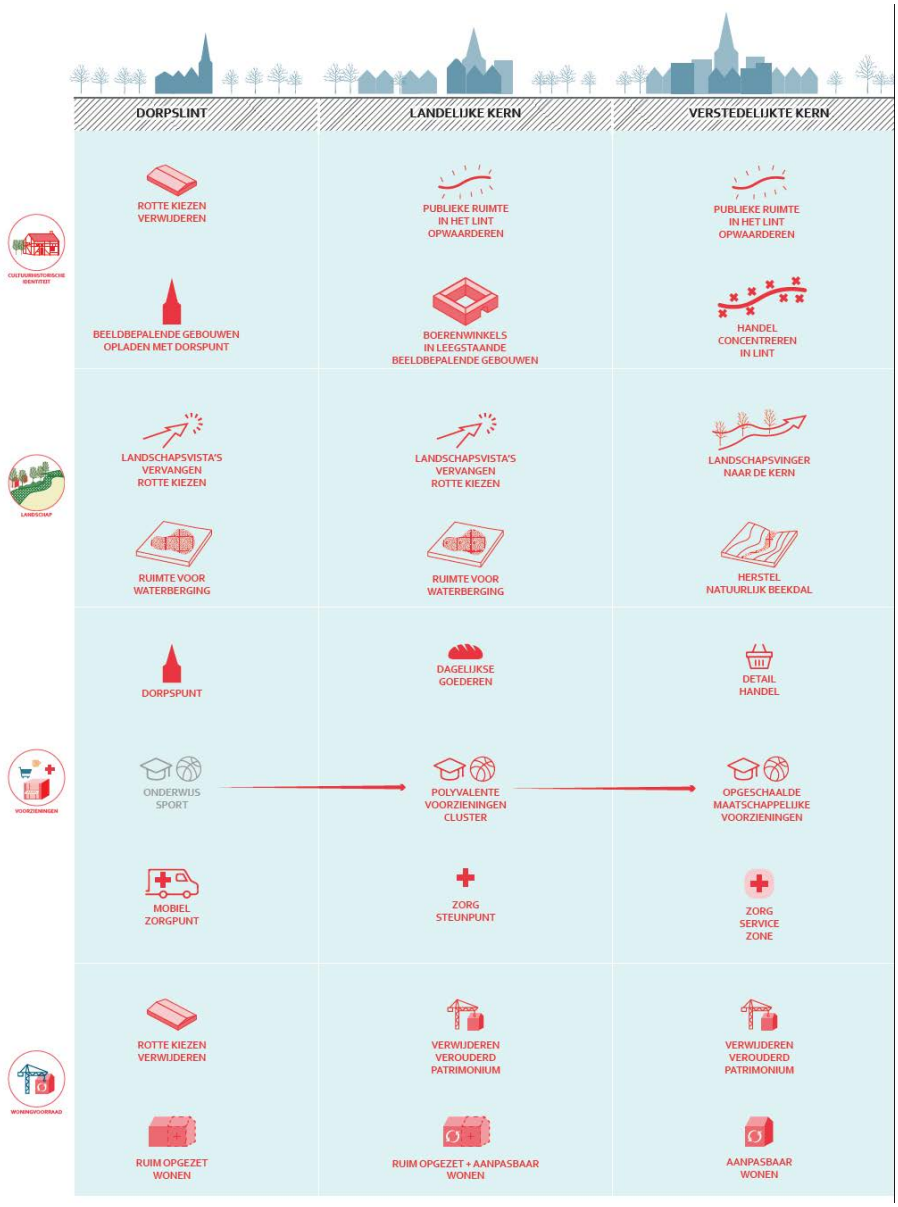
Bieden van keuzemogelijkheden
We willen maximaal aansluiten op wensen en behoeften en realiseren ons daarbij dat de ideale woning niet bestaat en dat verhuismomenten onvermijdelijk zijn.
Door life events zoals huwelijk, krijgen van kinderen, ziekte, relatiebreuken, verandering van baan of verlies van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

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

3.2. Vanuit het perspectief leefomgeving

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

Een op maat gerichte aanpak



Uit: Transformatievisie Westelijke Mijnstreek, deel II - Ruimtelijke Visie, bladzijde 34 (Atelier Romain). Welk woonmilieu de diverse wijken hebben is te raadplegen in het figuur op bladzijde 13 van deze woonzorgvisie.

Actiepunten 2023-2028

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

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

3.3. Vanuit het perspectief wonen

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

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

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

Woningbouwprogrammering

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

Tabel woningbouwprogramma

KERN	PLANNAAM	TOTAAL		2022	2023	2024	2025 E.V.	JAAR ONBEKEND
		+	-					
Elsloo	CPO Meerdel / Elserveldstraat	15	0	0	15	0	0	0
Elsloo	Locatie BTL-Terrein	12	0	0	0	0	12	0
Elsloo	Locatie De Poolster	17	0	0	0	0	17	0
Elsloo	Locatie Elckerlyc	19	0	0	0	0	19	0
Elsloo	Stationsstraat 170 (van Molken)	18	0	0	0	18	0	0
Stein	Mijn Nieuwdorp: Kwadrant Zaam Wonen	36	-83	0	0	0	36	0
Stein	Mijn Nieuwdorp: Bruisend hart	64	0	0	0	0	64	0
Stein	Herbestemming St Jozefkerk Kerensheide	24	0	0	0	24	0	0
Stein	CPO Steskensstraat Stein	6	0	0	0	0	6	0
Urmond	Kattekop fase 3 Urmond	13	0	11	0	0	0	2
Urmond	Bramert Noord, fase 1	50	0	0	0	0	50	0
Urmond	Bergerveste/Beatrixplein	10	0	0	0	0	0	10
Meers	Locatie vml basisschool Meers	9	0	0	0	0	9	0
Meers	Heuvelstraat Meers	3	0	0	0	0	3	0
Gemeente	Standplaatsen/chalets woonwagenbewoners	5	0	0	0	5	0	0
Gemeente	Flexwoningen tranche 1	48	0	0	0	0	48(*)	0
Gemeente	Plusambitie Flexwoningen (tranche 2)	197	0	0	0	0	197	0
Gemeente	Ambitie Transformatieopgave	100	?	0	0	0	100	0
	TOTALEN	**646**	**-83**	**11**	**15**	**47**	**561**	**12**

Gemeente	Bouwtitels in uitvoering (vanaf vooroverleg)	42	-4	9	19	2	0	12
Gemeente	Restant ongebruikte **particuliere** bouwtitels	74	0	0	0	0	0	74
	TOTALEN	**116**	**-4**	**9**	**19**	**2**	**0**	**86**

Bron – gemeente Stein

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

Actiepunten 2023-2028

Aanpak bestaande voorraad:

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

Onze actiepunten ten aanzien van de bestaande woningvoorraad zijn daarom:

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

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

- Onze ambitie is om 650 bruto woningtoevoegingen[1] te realiseren tot en met 2030 in overeenstemming met de woonbehoefte.
    - Daarbij realiseren we voldoende betaalbare woningen (met streven naar 1/3de sociale huur in 2030 a rato). De gemeente wil voor het realiseren van haar (sociale) woonbeleid bouwen op de ervaring van toegelaten instellingen. Hierdoor kunnen zekerheden worden

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

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

<u>Naar een nieuwe woningbouwprogrammering</u>

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

We willen daarom gaan werken met een *adaptieve woningbouwprogrammering*. Dit vereist een flexibele programmering waarbij gestuurd wordt op het proces (en minder op de inhoud).

- Wij gaan de ongebruikte **particuliere** woningbouwtitels schrappen. Het lijkt vreemd om net in de huidige woningmarkt dit te doen. Op nationale schaal is er immers een fors woningtekort. Dit zijn de redenen waarom:
    - Wij hebben nog ruim 75 ongebruikte woningbouwtitels
      Van de ruim 150, hoofdzakelijk particuliere, woningbouwtitels in 2013 is nu slechts de helft daadwerkelijk gebruikt of elders ingezet. Dat betekent dat er na 8 jaar nu nog ruim 75 ongebruikte woningbouwtitels resteren. Veel van die woningbouwtitels zijn al oud. De kans is dus groot dat die woningen ook nooit meer worden gebouwd. Iedere perceeleigenaar is namelijk eerder per brief door de gemeente geïnformeerd over de beperkte houdbaarheid van de woningbouwtitels en slechts een deel is in actie gekomen.
    - Ongebruikte woningbouwtitels vormen een belemmering voor nieuwe, goede woningbouwplannen
      Wettelijk geldt vaak dat een gemeente bij een nieuw woningbouwplan moet aantonen dat ze die nieuwe woningen nodig heeft. De 75 ongebruikte woningbouwtitels vormen daarbij onbedoeld een hindernis. Waarom een nieuw woningbouwplan op de ene plek planologisch mogelijk maken terwijl er ook eerst gebruik kan worden gemaakt van de nog onbenutte woningbouwmogelijkheden in de bestaande bestemmingsplannen? Kortom: Door het schrappen van onbenutte woningbouwtitels wordt ruimte gecreëerd voor goede woningbouw elders in de gemeente Stein.
    - Deze oude bouwtitels sluiten vaak niet goed aan bij huidige woningbehoefte
      Het woningtekort in onze gemeente geldt alleen in specifieke segmenten. Er is vanwege de bevolkingsdaling beperkt sprake van een kwantitatieve woningopgave (in termen van nieuwbouw), maar zeker wel van een kwalitatieve opgave: Onze bestaande woningvoorraad sluit onvoldoende aan bij onze huidige woningbehoeften. De vraag verandert naar kleinere woningen (voor een- en twee- persoons huishoudens) en nultredenwoningen en naar sociale en middeldure huurwoningen. De particuliere woningbouwtitels hebben vaak betrekking op traditionele (vrijstaande) eengezins-koopwoningen en ‘matchen’ daarom niet meer met de behoefte.
    - Wij hebben hierover afspraken gemaakt met de Provincie
      Onze gemeente heeft eerder met de provincie Limburg nadere afspraken gemaakt over het opnemen van vigerende bouwtitels in de huidige bestemmingsplannen. De provincie kon zich er in vinden dat deze bouwtitels nog één keer werden meegenomen bij de actualisering van de bestemmingsplannen. Na deze periode dienen de onbenutte woningbouwtitels alsnog te worden wegbestemd. De woningbouwtitels zijn daarom destijds (2013-2016) opgenomen in de vastgestelde bestemmingsplannen.

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

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

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

Focus op kwaliteit

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

Maasstijl

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

Doorstroming verder op gang brengen

- We introduceren een gericht toewijzingsbeleid met voorrang voor eigen inwoners met sociaal-maatschappelijke en economische binding. Dat doen wij binnen de (nieuwe) mogelijkheden vanuit de Rijksoverheid.
- We realiseren een actieplan ter bevordering van de doorstroming op de woningmarkt.

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

3.4. Vanuit woonzorg perspectief

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

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

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

Figuur – Visualisatie programma Wonen, Ondersteuningen Zorg voor Ouderen

Bron: ministerie VWS

Actiepunten 2023-2028

- Wij pakken als gemeente de woonzorg opgave op samen met het zorgkantoor, zorgverzekeraars in afstemming met zorgaanbieders, woningcorporaties, de eerstelijns gezondheidszorg en het voorliggend veld/welzijnsorganisaties. Waar nodig schalen we op regionaal niveau op. Daarbij gaan we uit van een gezamenlijke strategie en uitvoeringsprogramma om de kwantitatieve opgave zo optimaal mogelijk in te concretiseren. Wij hanteren het uitgangspunt dat een 'fair share' (een eerlijk c.q. billijk aandeel) van de regionale opgave wordt gerealiseerd binnen onze gemeente.
- Wij gaan uit van een dekkend netwerk van woonzorgzones. De woonzorgzones geven zowel invulling aan fysieke en sociale elementen voor een welbepaald gebied zodat optimaal invulling wordt gegeven aan de behoefte aan zorg, ondersteuning en de daarbij behorende huisvesting en voorzieningenniveau volgens het principe van sociale en vitale kernen en wijken. Bij de uitwerking van de woonzorgzonering sluiten we aan op de onderscheiden woonmilieus binnen onze gemeente.
- Voor **kwetsbare ouderen** geven we invulling aan de woonzorg behoefte door
    - Het **aantal verpleegplaatsen** (beschermd wonen) te laten groeien op basis van de toenemende vraag.
        - Als eerste stap bepalen we samen met de stakeholders de intramurale nullijn. Immers, de huidige intramurale capaciteit is 208 plaatsen verspreid over vier locaties en bepaald dient te worden of en hoe deze capaciteit in de (nabije) toekomst nog zal toenemen.
        - In principe dient de toekomstige behoefte aan verpleeghuisplaatsen extramuraal te worden ingevuld middels VPT (Volledig Pakket Thuis) en MPT (Modulair Pakket Thuis). Deze groei bedraagt afgerond 165 woningen tot 2030 (290 woningen tot 2040).
        - Bij de invulling van deze behoefte richten wij ons in eerste instantie op het bestaand aanbod- van geclusterde zorgwoningen in de gemeente en bepalen de wijze waarop dit woningaanbod (deels) kan worden ingezet voor de kwetsbare ouderen met een Wlz-zorgindicatie.
        - Vanuit het perspectief van een optimale spreiding van de zorg richten wij ons op de mogelijkheden om witte vlekken in het verpleegzorgaanbod in te vullen. Momenteel wordt al invulling gegeven aan woonzorg planontwikkelingen in Nieuwdorp (Bruisend Hart) en Kerensheide (voormalige kerkgebouw).
        - Witte vlekken in de gemeente zijn de kern Berg (een geraamde Wlz zorgvraag van 26 verpleegplaatsen in 2030) en de kern Meers (13-16 geraamde Wlz zorgvraag).
        - We geven prioriteit aan de herontwikkelings- en uitbreidingsopgave van en rond woonzorgcentrum de Moutheuvel mede in relatie tot de voormalige zwembadlocatie.
        - Met stakeholders bepalen we de regionale opgave van specialistische voorzieningen zoals expertise- en behandelcentra voor specifieke doelgroepen (bijvoorbeeld Korsakov en Parkinson), geriatrische revalidatiezorg en eerstelijnsverblijf en maken afspraken over de toekomstige verdeling van

capaciteit over de regiogemeenten. Hieraan gekoppeld kunnen de (on)mogelijkheden voor anderhalvelijnszorg worden verkend.[2]

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

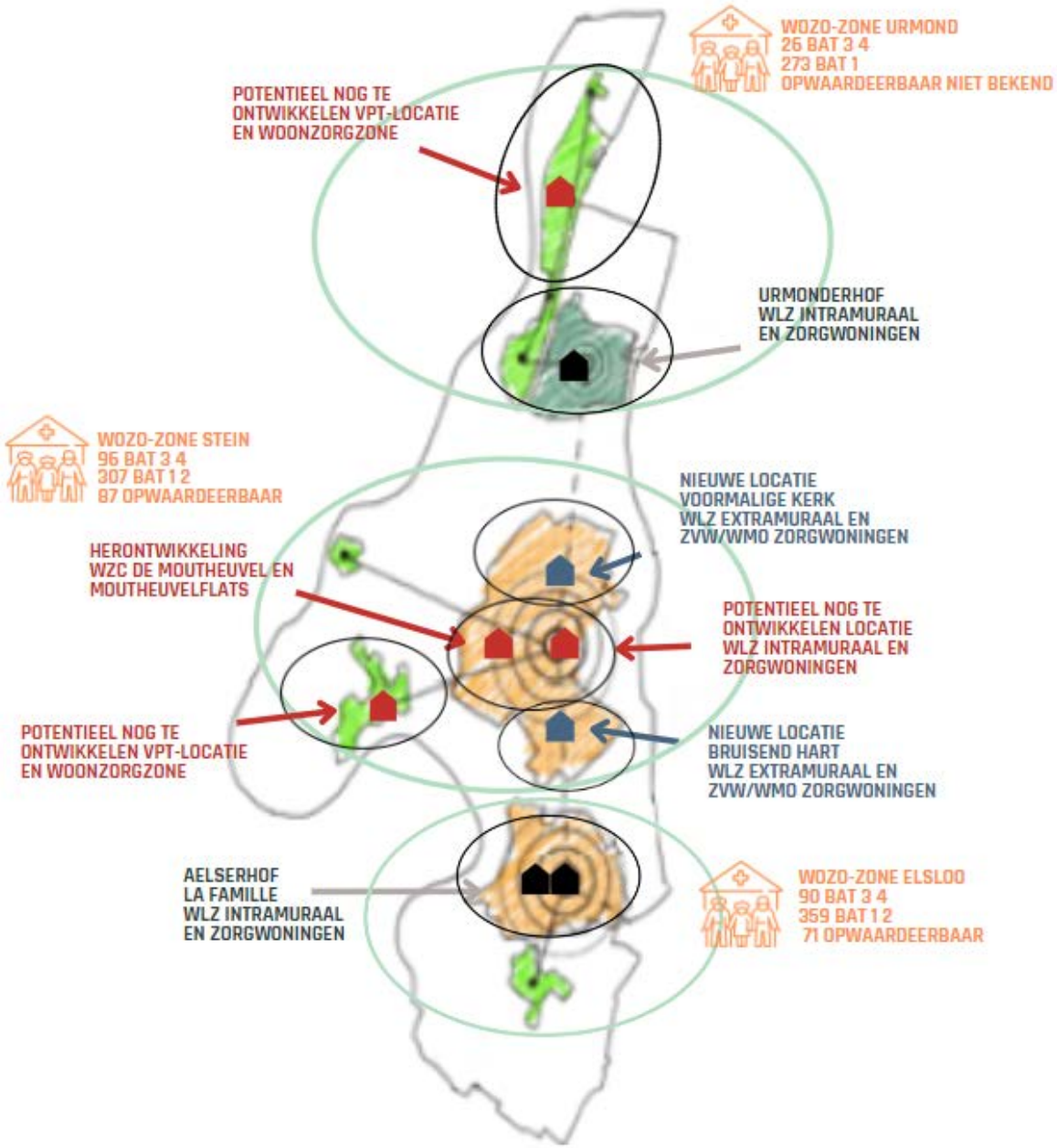
- De realisatie van de opgave aan tussenvoorzieningen zijnde woonzorgvormen (verzorgd wonen) **tussen "Thuis" en het verpleeghuis**. Het zijn woonvormen waar zorg georganiseerd bereikbaar is. Er is een mogelijkheid tot het op afroep verkrijgen van 24-uurs zorg. Het zijn mensen met een Wlz VPT/MPT of Zvw/Wlz zorgvraag die nog relatief zelfstandig zijn en een netwerk beschikbaar hebben. Dit doen we door:
  - Het potentieel van de bestaande rolstoelgeschikte en verpleeggeschikte zorgwoningen beter te benutten door het labelen van zorgcomplexen, eventuele upgrades door te voeren en toewijzingscriteria op te stellen.
  - De mogelijkheden van intergenerationele en andere innovatieve woonzorgvormen op te pakken zoals de toepassing van huismeester- of butlerconcepten "verzorgingshuis nieuwe stijl".
  - Een bijzonder aandachtspunt bij de realisatie van nieuwe woonzorgvormen is de all-inclusive betaalbaarheid.
- In de lijn van reeds ingezet beleid willen wij de kwetsbare ouderen in staat stellen om zolang als het kan **"Thuis"** in de eigen woning in de vertrouwde omgeving te laten verblijven. Daartoe zetten we in samenspraak met zorgkantoor en -verzekeraars preventie, mantelzorgondersteuning, reablement en het gebruik van zorgtechnologie in. Wij monitoren ontwikkelingen in relatie tot kostenontwikkeling en de impact daarvan op het Wmo budget. Als omslagpunten bereikt zijn en opgeschaald moet worden, dienen betaalbare woonzorg alternatieven beschikbaar te zijn. Hierdoor kan vanuit woningmarktperspectief doorstroming plaatsvinden en daarnaast wordt zorgscheefwonen voorkomen.

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

- Bij de inrichting van de woonzorgzones wil de gemeente inzetten op het zo lang mogelijk vitaal en zelfredzaam houden van de bevolking. Dat betekent onder andere dat de inwoners moeten worden uitgedaagd om lichamelijk actief te worden en te blijven. We weten uit onderzoek dat dit niet zo goed werkt via therapie of bijvoorbeeld fitnesstoestellen, maar veel beter als bewegen geïntegreerd wordt in zogeheten betekenisvolle activiteiten, denk aan tuinieren met bakken op hoogte, zodat men niet hoeft te bukken maar ook de inrichting van paden die goed egaal zijn, pauzemogelijkheid hebben en uitnodigen om iedere dag een ommetje te maken en door bijvoorbeeld dagelijkse activiteiten zoals boodschappen doen op beperkte afstand mogelijk te maken. Samen bewegen, zoals koersballen is ook een goede optie. Dit geldt trouwens niet alleen voor ouderen maar voor de gehele bevolking.
- Voor de kwetsbare ouderen zullen er op termijn meer mogelijkheden voor dagopvang nodig zijn, om hen veiligheid te bieden en hun mantelzorgers niet verder te overbelasten met ‘oppassen’ of regelmatig moeten inspringen bij incidenten.
- Specifiek kunnen in de thuissituatie pre-mantelzorgwoningen worden gerealiseerd. Rekening houdende met de gestage toename van levensverwachting en gezonde levensjaren conform de informatie van het RIVM stellen we hiervoor de leeftijd van 70 jaar als ondergrens. Boven deze leeftijdsgrens hoeft de behoefte aan een mantelzorgwoning niet te worden aangetoond.
- De gebruikte typologie van woonzorgvormen (“Thuis”, “tussenvoorzieningen” en “intramuraal”) willen we niet rigide benaderen. In het kader van vernieuwing en innovatie staan we open voor mantelzorgwoningen, knarrenhofjes, (leefstijl georiënteerde) woongroepen binnen complexen, Thuis Thuis concepten, meergeneratiewoningen, co-housing en andere mengvormen.

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

Figuur - kapstok woonzorgzonering gemeente Stein



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

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

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

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

- We werken mee aan (ouder)initiatieven die invulling willen geven aan de huisvestingsbehoefte van **verstandelijk gehandicapte inwoners** van onze gemeente.
- Bij nieuwe initiatieven bieden we ruimte van onderop en hanteren we een inspiratiekader voor een eerste kwalitatieve afweging waarbij toetsing van plannen plaatsvindt op basis van onder andere behoefte, financiële haalbaarheid, spreiding, de toepassing van innovatieve woonzorgconcepten, duurzaamheid en draagvlak.

3.5. Andere doelgroepen

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

3.5.1. Statushouders

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

3.5.2. Arbeidsmigranten

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

(concept-)Beleidskaders:

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

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

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

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

Kwaliteit: Arbeidsmigranten leven vaak onder zeer slechte omstandigheden. In het kader van een goed woon- en leefklimaat wordt een SNF-certificering (Stichting Normering Flexwonen) verplicht gesteld. Uit het rapport Roemer wordt de aanbeveling overgenomen dat er maximaal twee personen per kamer mogen worden gehuisvest.

Leefbaarheid & openbare orde en veiligheid:

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

is van een goede ruimtelijke ordening (rekening houden met woon- en leefklimaat van de omgeving).

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

3.5.3. Woonwagenbewoners

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

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

<u>Verkoopverbod</u>
In onze gemeente zijn woonwagenbewoners uitsluitend Sinti. Zij zijn een zeer kwetsbare groep (sociaal/economisch). Vanuit dit profiel zijn zeer velen aangewezen op betaalbare huurproducten. Ook uit de behoeftepeiling van Companen[3] is gebleken dat de grootste behoefte bestaat aan huurstandplaats/huurwagen. Daarom verkoopt de gemeente (en na overdracht de rechtsopvolgers zijnde de corporaties) geen standplaatsen/huurwoonwagens/huurchalets aan woonwagenbewoners. Door eventuele verkoop ontstaat verdere versnippering van bezit/gronden dat het dagelijks beheer en handhaving bemoeilijkt. Daarnaast is er bij verkoop een groot risico op kwaliteitsverlies (op termijn) van een huidig courant woonproduct (goed onderhouden door corporaties).

<u>Uitbreiding woonwagenstandplaatsen/chalets</u>
Conform het Rijksbeleidskader moet een 'woningzoekende woonwagenbewoner', die dat wenst, binnen redelijke termijn kans maken op een standplaats. Op basis van de behoeftepeiling van Companen en rekening houdende met de wachttijd in de reguliere sociale huursector betekent dat voor nu een uitbreiding van 5 tot 7 standplaatsen voor onze gemeente. Dit doen wij door 1 tot 2 standplaatsen met een huurwoonproduct toe te voegen aan enkele bestaande woonwagenlocaties. Door milieutechnische belemmeringen (o.a. autosnelwegen/Chemelot/bedrijventerrein) is uitbreiding niet bij iedere locatie mogelijk. Daarnaast willen wij, omwille van o.a. openbare orde en

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

veiligheid, een grote concentratie van standplaatsen op 1 plek voorkomen. Tevens vinden wij uitbreiding niet opportuun op een locatie waar recentelijk een herstructurering heeft plaatsgevonden (locatie Stegerweg/Achter de Hegge). De woningcorporaties (Zaam Wonen en Wonen Limburg) realiseren en exploiteren de huurwoonproducten.

Centralisering aanbieden en belangstellendenregistratie

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

Uniformering van het verhuurproces (toewijzingsbeleid)

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

Werkwijze toewijzing

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

1) *Bekendmaking*
   De eigenaar/beheerder maakt het beschikbaar komen van een woonwagenstandplaats (al dan niet in combinatie met een huurwoonwagen) bekend door publicatie op Thuis in Limburg.
   In deze publicatie worden vermeld:
   - het adres van de standplaats en de huurprijs,
   - de voorwaarden waaraan men moet voldoen,
   - welke documenten men daartoe moet indienen,
   - de termijn waarbinnen men zijn belangstelling kenbaar moet maken,
   - hoe aan de hand van het samengestelde belangstellingsregister de toewijzing zal plaatsvinden (de spelregels).

2) *Voorwaarden*

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

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

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

3) *Selectieprocedure*

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

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

Hardheidsclausule:

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

<u>Overleg</u>

Wij initiëren ieder voor- en najaar een gezamenlijk (ambtelijk) woonoverleg met 2 afgevaardigden van het Sinti Bewonersoverleg Stein. Naast de gemeente sluiten hierbij Zaam Wonen, Wonen Limburg en Partners in Welzijn aan. Ieder najaar vindt ook een bestuurlijk woonoverleg plaats tussen voornoemde partijen. Afspraken leggen wij vast in onze prestatieafspraken. Deze werkwijze komt nagenoeg overeen met de werkwijze bij de reguliere sociale huursector.

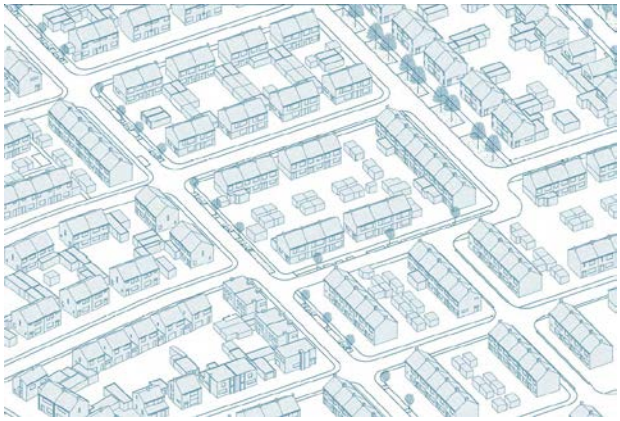
4. Hoe realiseren we onze ambities en actiepunten?

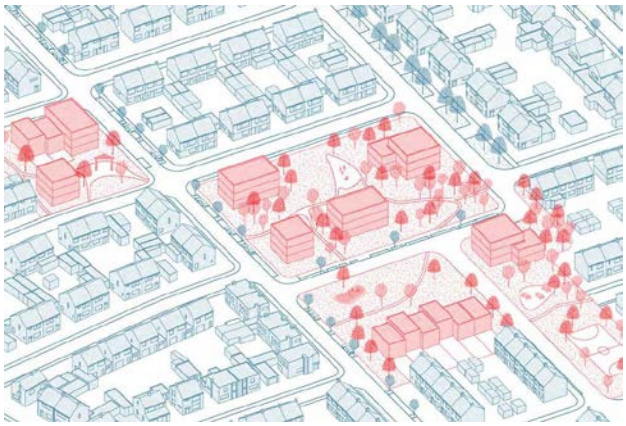
4.1. Onze strategie

Onze strategie is gebaseerd op de volgende elementen.

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

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





Bron: Atelier Romain

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

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

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

4.2. Instrumenten

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

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

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

Voorwaarden hierbij zijn:

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

4.3. Monitoring

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

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

- Effectuering van voorgenomen acties binnen de beoogde plantermijnen;
- Inzichten op basis van beschikbare data bijvoorbeeld de ontwikkeling van de bevolking, huishoudens, leegstand, toewijzingsbeleid, scheefwonen, (zorg)scheefwonen, wachtlijsten, beschikbaarheid en betaalbaarheid.

- Voortgang van de invulling van opgaven bijvoorbeeld op vlak van verduurzaming, housing, doorstroming.
- Evaluaties op projectniveau waarvan het resultaat als leerelementen kunnen meenemen in nieuwe ontwikkelingen.

4.4. Financieel kader

Het financieel overzicht is als bijlage II opgenomen.

Bijlage I: Woningbouwprogrammering

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

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

Bijlage II: Financieel overzicht

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

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

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

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

Aandachtspunten:

* Er zijn momenteel veel subsidieregelingen. Met de Woondeal is de verwachting dat dit meer zal worden. Belangrijk is daarom om voldoende uitvoeringskracht te hebben voor het aanvragen van subsidies en het gaandeweg verantwoorden van de besteding. Met gemeentelijk geld (o.a. inhuur capaciteit) wordt meer geld gemaakt. Hierbij wordt opgemerkt dat er wel vaak sprake dient te zijn van cofinanciering. Voor het aanvragen van subsidies is extra inzet nodig. In de kadernota 2024 is daarom aanvullend € 25.000,-- hiervoor opgenomen.

* De woningbouwprojecten tot en met 2030 zijn nu inzichtelijk. Veel woningbouwprojecten zijn of komen binnenkort in uitvoering. Verwachting is dat interne projectleiderscapaciteit vanaf 2027 e.v. ingezet kan worden voor de plusambities (o.a. herstructureringsopgaven in Elsloo en Urmond-Oost en later Stein) .

* De recente verhoging van de drempelbedragen voor meervoudige onderhandse aanbesteding (€ 25.000 voor diensten en leveringen) reduceert het werk dat voorheen gestoken diende te worden in aanbestedingstrajecten. Voorheen was het drempelbedrag € 5.000 voor diensten en leveringen.

* De kosten m.b.t. noodzakelijke monitoring van het volkshuisvestelijk beleid is vooralsnog niet opgenomen. Voorstel is een gemeentebrede monitoring van meerdere beleidsthema's (als afzonderlijk gemeenteproject).

* In de begroting is ieder jaar nog een bedrag van 25.000 euro opgenomen als bijdrage aan de functie regiocoordinator wonen Westelijke Mijnstreek. Deze kosten zijn niet in bovenstaande tabel opgenomen.

Bijlage III: Woningbehoefteonderzoek

stec
groep

Woningbehoefte onderzoek Stein

Stec Groep aan gemeente Stein

Esther Geuting & Job Wevers
14 juli 2023

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4

1.1 Aanleiding ... 4
1.2 Onze aanpak ... 4
1.3 Leeswijzer ... 5

2 Conclusies en aanbevelingen 6

2.1 Conclusie: mogelijk lichte huishoudensgroei in meeste kernen tot en met 2030, maar vooral transformatieopgave ... 6
2.2 Conclusie: ontgroening en vergrijzing onderliggend aan huishoudensontwikkeling ... 6
2.3 Conclusie: behoefte aan nultredenwoningen en overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen en sociale huurappartementen zonder lift ... 6
2.4 Advies: Vorm gemeentebrede visie op kernen als vertrekpunt voor programmering ... 6
2.5 Advies: Overweeg nieuwbouw primair te concentreren in grotere kernen en in de kleinere kernen vooral het aanpassen van bestaande woningen te faciliteren ... 7
2.6 Advies: Ga bij nieuwbouw voor 'no-regret' invulling en breng zo doorstroming op gang ... 7
2.7 Advies: Ga voor het vormen van visie op kernen in gesprek met zorgpartij(en) ... 8
2.8 Advies: Leg bij eventuele nieuwe plannen nadrukkelijk de koppeling met bestaande voorraad én bestaande plancapaciteit ... 8
2.9 Advies: Zet flexibele woonvormen in om tijdelijke schaarste op te vangen ... 9

3 Gemeente Stein 10

3.1 Vergrijzing leidt tot afname aantal inwoners, toename alleenstaanden houdt aantal huishoudens nog stabiel ... 10
3.2 Relatief veel koopwoningen en weinig vrijesectorhuur in Stein ... 12
3.3 Aantal huishoudens ontwikkelt met circa -175 tot +160 huishoudens t/m 2030 en -815 tot -410 huishoudens tot 2040 ... 13
3.4 Theoretisch overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen, vraag naar nultredenwoningen ... 13
3.5 Nieuwbouwplannen sluiten voor groot deel aan op behoefte, transformatieopgave blijft groot ... 16
3.6 Vergrijzing en extramuralisering leiden tot toename thuiswonende zorgbehoevenden ... 17

4 Hoofdkern Elsloo 19

4.1 Hoofdkern Elsloo: behoefte aan -95 tot +20 woningen t/m 2030 ... 19
4.2 Catsop: theoretisch overschot aan circa 10 tot 0 woningen t/m 2030 ... 24
4.3 Elsloo: Behoefte aan -60 tot +30 woningen t/m 2030 ... 26

CONCEPT

4.4 Maasband en Meers: theoretisch overschot aan circa 5 tot 25 woningen t/m 2030 ... 28

5 Hoofdkern Stein 31

5.1 Hoofdkern Stein: behoefte aan -70 tot +75 woningen t/m 2030 ... 31

6 Hoofdkern Urmond 37

6.1 Hoofdkern Urmond: behoefte aan circa -10 tot +65 woningen t/m 2030 ... 37
6.2 Berg aan de Maas en Nattenhoven: behoefte aan circa -20 tot +5 woningen t/m 2030 ... 42
6.3 Oud-Urmond: behoefte aan circa 5 tot 15 woningen t/m 2030 ... 44
6.4 Urmond-Oost: behoefte aan circa 5 tot 40 woningen t/m 2030 ... 46

Bijlage A: Potentieel effect groei Chemelot 49

A1. Uitgangspunt: Brightlands Campus zorgt voor 9.000 extra banen tot 2040 ... 49
A2. Woningbehoefte: meer vraag naar reguliere huur- en koopwoningen ... 51

Bijlage B: Indicatieve behoefte aan tijdelijke woningen 54

B1. Tijdelijke woningen inzetbaar voor brede doelgroep ... 54
B2. Potentieel vraag naar 245 tijdelijke woningen ... 55

Bijlage C: Stec-Doelgroepenindeling 58

C1. Huidige en gewenste woonsituatie doelgroepen in gemeente Stein ... 58
C2. Doelgroepenprofielen suburbane/dorpse doelgroepen ... 60
C3. Doelgroepenprofielen landelijke doelgroepen ... 64

Bijlage D: Plancapaciteit Stein 68

CONCEPT

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Als Gemeente Stein wilt u een actueel woningbehoefteonderzoek dat beleidsneutraal de woningbehoefte tot en met 2030 laat zien en een doorkijk geeft tot 2040. We brengen de behoefte in beeld op niveau van de gemeente, als ook op kernniveau. Zo kunt u hier in uw gemeentelijk beleid op inspelen. Aanvullend leven er voor u nog specifieke aandachtspunten:

- Inzicht in inkomensklassen in samenhang met leeftijdsklassen op hoofdkern en kernniveau.
- De behoefte aan middenhuur en dure huur op hoofdkern en kernniveau.
- De verhouding tussen de kwalitatieve woningbehoefte en de actuele woningbouwplannen.
- Een scenarioschets op hoofdkern en kernniveau uitgaande van een voortzetting van het hoge migratiesaldo in de afgelopen jaren.
- Een scenarioschets waarin we de verwachte toename van de werkgelegenheid op de Brightland Campus doorrekenen naar een huishoudenstoename in de gemeente Stein. Dit brengen we op hoofdlijn in beeld in bijlage A.
- Een verdieping op de behoefte naar tijdelijke woningen. Dit brengen we op hoofdlijnen in beeld in bijlage B.

1.2 Onze aanpak

Onderzoek op meerdere schaalniveaus voor het beste inzicht in de toekomstige woningbehoefte

Eerdere rapporten van ons zijn bij u bekend en we zijn daarom in lijn met deze rapporten te werk gegaan. Wel gaf u aandachtspunten mee die we elk een eigen plek geven in dit onderzoek. We geven resultaten van het woningbehoefteonderzoek weer op de schaal van de hele gemeente en zoomen daarnaast in op hoofdkern en kernniveau. Dit is onze werkwijze:

- **Gemeente:** op het niveau van de gemeente Stein voeren we onze basisanalyse uit. Hierin geven we aandacht aan demografische ontwikkelingen uit het verleden, de huidige woningvoorraad en verwachte huishoudensontwikkeling. Verschillende landelijke (CBS en LMW) en provinciale (Progneff) datasets liggen hieraan ten grondslag. Deze analyses vormen de basis voor ons Stec-Doorstroommodel (voor toelichting, zie volgende pagina) waarin we demografische- en woningvoorraadkenmerken vertalen naar een kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte tot en met 2030, 2035 en 2040. Vervolgens verdiepen we deze uitkomsten naar prijssegmenten- en de grootte van woningen en zetten we de woningbehoefte af tegen uw nieuwbouwplannen.
- **Hoofdkern/wijk:** vervolgens verdiepen we ons in het niveau van de hoofdkernen. In Stein zijn dit er drie: Elsloo, Stein en Urmond (CBS-wijkenindeling). Ook op dit niveau geven we beknopt informatie over de huishoudenssamenstellingen en de bestaande voorraad en laten we de verdeling van inkomensgroepen over verschillende leeftijds- en huishoudenssamenstellingen zien. De Progneff-prognose geeft daarnaast een verwachte huishoudensontwikkeling op buurtniveau. Dit maakt het voor ons mogelijk ook op het schaalniveau van de hoofdkern huidige en verwachte ontwikkelingen op de Steinse woningmarkt te vertalen naar een kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte. Ten slotte verdiepen we ook op hoofdkernniveau deze uitkomsten naar prijssegmenten- en de grootte van woningen en zetten we de woningbehoefte af tegen de nieuwbouwplannen.
- **Kern/buurt:** ook op het niveau van kernen/buurten brengen we de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in beeld en zetten we deze vraag af tegen de plannen per kern. Dit doen we aan de hand van beschikbare cijfers op hoofdkernniveau, de Progneff-huishoudensprognose op buurtniveau en de door u geleverde planlijsten. Dit is nadrukkelijk een beleidsneutraal onderzoek. Gemeentelijke beleidskeuzes kunnen de woningbehoefte op buurtniveau significant beïnvloeden.

CONCEPT

UITLEG STEC-DOORSTROOMMODEL

Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. De bestaande voorraad, het verhuisgedrag (op basis van leeftijd, samenstelling en inkomen van huishoudens in uw gemeente en de kernen daarbinnen), betaalbaarheid van de huidige woningvoorraad en demografische ontwikkelingen (op basis van de nieuwste Progneff 2021 prognose) liggen hieraan ten grondslag. Het model simuleert de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen op basis van verhuis- en woonwensen (WoON2015, WoOn2018 en WoON2021 [1]). Zo ontstaat een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse opgave oplevert. Het doorstroommodel is een theoretische benadering. De uitkomsten moeten als indicatief worden beschouwd. Het is een ideaalscenario op basis van verhuis- en woonwensen en volledige keuzevrijheid. De woningmarkt is een aanbodmarkt, waardoor huishoudens in de praktijk soms ander gedrag kunnen vertonen dan op basis van hun woonwensen kan worden verwacht. Ook neemt de betrouwbaarheid van demografische prognoses af naarmate we verder vooruitkijken (2030-2040).

Migratie onzekere factor: twee scenario's op basis van historische cijfers

Huishoudensprognoses zijn omgeven met enige mate van onzekerheid. Natuurlijke groei of krimp (geboorte minus sterfte) is goed te voorspellen aan de hand van de leeftijdsopbouw. Migratie is daarentegen een onzekere factor. Economische ontwikkelingen en (boven)gemeentelijk beleid spelen hierin een belangrijke rol. Om een zo robuust mogelijk beeld te geven van de huishoudensontwikkeling tot 2040, en de invloed van migratietrends daarop, houden we in onze analyse rekening met twee scenario's. Samen vormen deze scenario's de bandbreedte voor de verwachte huishoudensontwikkeling:

- Scenario **'migratie normaal'**: in dit scenario sluiten we aan bij de migratieverwachting in de Progneff 2021 prognose. In deze prognose wordt gebruik gemaakt van migratiecijfers uit de periode 2008-2020 om het toekomstige migratiesaldo te kunnen voorspellen. Recentere jaren kennen hierin een zwaarder gewicht dan eerdere jaren. Het migratiesaldo uit 2020 telt dus meer mee in de migratieverwachting dan het saldo van bijvoorbeeld 2008.
- Scenario **'migratie hoog'**: we zien dat in de laatste jaren een omslag plaatsvond betreffende met name binnenlandse verhuizingen. Waar dit saldo in het verleden vaak negatief was, zien we de laatste jaren een positiever beeld. In ons tweede scenario onderzoeken we wat de invloed is op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte als deze huidige migratietrend zich de komende tien jaar doorzet. In de basis gaan we daarvoor uit van de migratiecijfers uit de periode 2018-2022. Dit betekent dat de meest recente jaren met een hoog positief migratiesaldo zwaarder meetellen in de migratieverwachting. Het verschil in het gemiddelde migratiesaldo van de perioden 2008-2020 en 2018-2022 wordt bovenop het basisscenario gelegd. Hierdoor ontstaat elk jaar een 'plus' op de verwachte huishoudensontwikkeling.

Mogelijk zal de huidige hoge migratietrend niet tot 2040 aanhouden en mogelijk zelfs niet tot en met 2030. Om een realistisch beeld te schetsen zetten we de 'plus' op de huishoudensontwikkeling daarom enkel in voor de komende tien jaar (tot 2033). Hierna volgen we de migratietrend verder zoals deze is opgenomen in de Progneff 2021 prognose. Hierdoor ontstaat een reële bandbreedte die ruimte biedt om als gemeente adaptief te programmeren. Een toenemende werkgelegenheid op de Brightland Campus kan een verdere positieve migratietrend op gang brengen. De mogelijke invloed hiervan behandelen we op hoofdlijn in een bijlage A.

1.3 Leeswijzer

Onze onderzoeksresultaten vertalen we in hoofdstuk 2 in enkele conclusies en aanbevelingen voor de gemeente Stein. Vervolgens werken we in de verdere hoofdstukken onze analyses uit. We starten in hoofdstuk 3 met de woningbehoefte van de gemeente Stein. In de drie daaropvolgende hoofdstukken leest u over de drie hoofdkernen van de gemeente Stein.

[1] Het WoonOnderzoek Nederland. Dit is het grootste landelijk dekkende woonwensenonderzoek dat één keer per drie jaar plaatsvindt.

CONCEPT

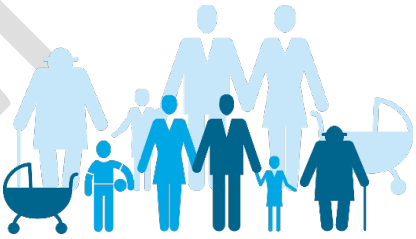
2 Conclusies en aanbevelingen

2.1 Conclusie: mogelijk lichte huishoudensgroei in meeste kernen tot en met 2030, maar vooral transformatieopgave

Dit woningbehoefteonderzoek toont aan dat er in plaats van een nieuwbouwopgave vooral een transformatieopgave ligt van de bestaande woningvoorraad. Op basis van de twee scenario's verwachten we een licht dalende tot stijgende huishoudensontwikkeling voor de gemeente Stein tot en met 2030 (-175 tot +160 huishoudens). In de daaropvolgende jaren verwachten we dat huishoudensdaling zich in zet, mogelijk in relatief hoge aantallen (-815 tot -410). De verschillen tussen de kernen zijn relatief klein. In geen enkele kern is de huishoudensdaling hoger dan -5% tot en met 2030, met de kern Maasband en Meers als verwachte negatieve uitschieter (-4 tot -1%). Daarentegen is de groei nergens hoger dan +5%, met de kern Oud-Urmond als verwachte positieve uitschieter (+1 tot +4%). In de periode 2031-2040 zien we dat in geen enkele kern een groei verwacht wordt en dat de huishoudensontwikkeling in beide scenario's voor bijna elke kern, met uitzondering van Oud-Urmond, in de periode 2023-2040 negatief is.

2.2 Conclusie: ontgroening en vergrijzing onderliggend aan huishoudensontwikkeling

De verwachte huishoudensontwikkeling hebben we uitgesplitst naar doelgroepen. Het valt op dat in alle kernen sprake is van een sterke ontgroening (minder huishoudens in de jongere doelgroepen) en een sterke vergrijzing (meer huishoudens in de oudere doelgroepen). De afname van het aantal huishoudens jonger dan 65 jaar is in de meeste kernen op lange termijn groter dan de toename van het aantal ouderen. Dit heeft een afname van het aantal huishoudens als gevolg. Alleen in Oud-Urmond verwachten we nog een stijging van het aantal gezinnen tot en met 2030 (circa +5 huishoudens).



2.3 Conclusie: behoefte aan nultredenwoningen en overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen en sociale huurappartementen zonder lift

Ondanks de relatief kleine kwantitatieve opgave zien we door de sterke vergrijzing wel in alle kernen een kwalitatieve behoefte aan meer nultredenwoningen. Tegelijkertijd zien we dat er een theoretisch overschot ontstaat aan reguliere grondgebonden koopwoningen in alle kernen en in de (veelal) grotere kernen ook aan sociale huurappartementen zonder lift. Er is in gemeente Stein dus veel meer een kwalitatieve woningmarktopgave dan een kwantitatieve woningmarktopgave. Een deel van de bestaande voorraad kan worden aangepast. Bijvoorbeeld door het installeren van een traplift en het verwijderen van drempels uit huis. Hierdoor kunnen overschotten in het reguliere segment worden teruggedrongen en kan tegelijkertijd worden voorzien in de behoefte aan nultredenwoningen. Logischerwijs zal een deel van de behoefte echter opgevangen moeten worden door nieuwbouw en sloop. Waar en hoe in te spelen op deze veranderende huishoudensontwikkeling en woningeisen worden nader besproken in onze adviezen hieronder. Uitgangspunt is echter wel dat in de programmering ruimte gemaakt moet worden voor toevoeging van gewenste plannen (levensloopgeschikte woningen op daarvoor passende locaties) ten koste van de ontwikkeling van woningbouwplannen die zich niet lenen voor deze kwalitatieve behoefte.

2.4 Advies: Vorm gemeentebrede visie op kernen als vertrekpunt voor programmering

De cijfers in deze rapportage moeten nadrukkelijk als richtinggevend worden beschouwd, ze zijn geen blauwdruk. Enerzijds heeft dit te maken met de (methodologisch) afnemende betrouwbaarheid wanneer bij

CONCEPT

prognoses wordt ingezoomd op een steeds lager schaalniveau, zoals het niveau van een kleine kern. Anderzijds versterken prognoses op dit lage schaalniveau zichzelf deels wanneer ze letterlijk worden aangehouden: de locaties van toekomstige nieuwbouwontwikkelingen binnen de gemeente zijn immers van invloed op de ontwikkeling van het aantal huishoudens per kern. Ontwikkel daarom een sterke visie op de toekomst van de verschillende kernen binnen de gemeente Stein. De inzichten uit deze rapportage kunnen daarbij als basis dienen.

2.5 Advies: Overweeg nieuwbouw primair te concentreren in grotere kernen en in de kleinere kernen vooral het aanpassen van bestaande woningen te faciliteren

In lijn met het voorgaande advies: gezien de kwalitatieve behoefte aan levensloopgeschikte woningen raden we aan in de woningmarktprogrammering primair in te zetten op plannen die ook voor wat betreft locatiekenmerken geschikt zijn voor het realiseren van levensloopgeschikte woningen. In de volgende hoofdstukken gaan we hier per kern dieper op in. Op basis van de geconstateerde verschillen tussen de kernen vinden we nieuwbouw primair passend in grotere kernen met een groter voorzieningenaanbod. Overweeg daarom voor nieuwbouw primair in te zetten op Stein en Elsloo en in mindere mate Oud-Urmond en Urmond-Oost.

Dit betekent niet dat nieuwbouw in de overige kernen volledig is uitgesloten, maar we adviseren om het daar vooral als aanvulling (en dus in kleinere aantallen) te zien op het aanpassen van bestaande woningen van huishoudens die heel graag in hun huidige woonkern willen blijven wonen.

Valt de keuze in de kleinere kernen uiteindelijk toch ook op (kleinschalige) nieuwbouw, zet dan primair in op sterke inbreidingslocaties. Zo sluit u optimaal aan bij de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg (SVWZL), de beleidsregel 'Bouwen naar behoefte' en het gedachtegoed van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Kies daarbij dan voor woonproducten die de kwetsbaarheid van de bestaande voorraad niet onnodig vergroten.

2.6 Advies: Ga bij nieuwbouw voor 'no-regret' invulling en breng zo doorstroming op gang

Indien wordt gekozen voor nieuwbouw in de kernen (en zeker in de kleinere kernen met een beperkt voorzieningenniveau), adviseren we om hier invulling aan te geven met 'no-regret' oplossingen. In gemeente Stein raden we kortweg het adagium 'bouwen voor oud, is nooit fout' aan [2]. De toevoeging van nultredenwoningen kan daarnaast doorstroming op gang brengen waarmee jonge huishoudens in de bestaande woningvoorraad bediend kunnen worden. Zo heeft het toevoegen van nieuwbouw een minder nadelige invloed op de minst courante delen van de woningvoorraad. De levensloopgeschikte woningen die worden toegevoegd kunnen later ook door andere doelgroepen worden bewoond (terwijl ouderen meestal niet in niet-levensloopgeschikte woningen kunnen wonen). Zo bouwt u complementair en toekomstbestendig.

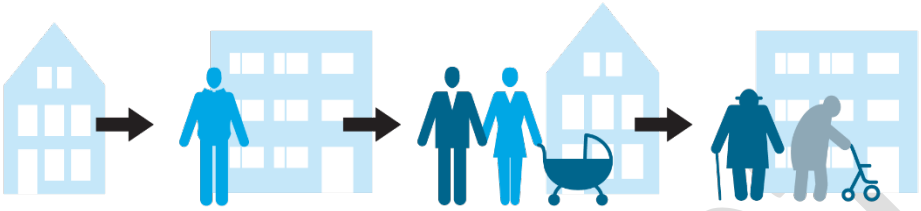
Het realiseren van voldoende woningen waar huishoudens in Stein zo zelfstandig mogelijk oud kunnen worden is hard nodig. Dit is essentieel voor het functioneren van uw woningmarkt. Het vergroot de doorstroomkansen voor (toekomstige) ouderen en draagt direct bij aan de beschikbaarheid van woningen voor jonge huishoudens die nu geen plek kunnen vinden op de woningmarkt. Dit zijn twee zijden van dezelfde medaille.
Doorstroming heeft grote invloed op het kunnen realiseren van woonwensen. Doorstroming zorgt er namelijk voor dat bestaande woningen in Stein vaker beschikbaar komen en de dat woningvoorraad efficiënter wordt benut. Meer huishoudens kunnen daardoor – wanneer slim wordt bijgebouwd – in kwalitatief gewenste en voor hen geschikte woningen wonen.

[2] Een voorbeeld hiervan is het HoofdkernActieProgramma Nieuwdorp in uw gemeente door de woningcorporatie ZaamWonen. In deze plannen wordt door middel van het inponden van koopwoningen, het slopen van verouderde niet-toekomstbestendige sociale huurwoningen en het bouwen van nultredenwoningen ingespeeld op de veranderende huishoudenssamenstelling van Stein.

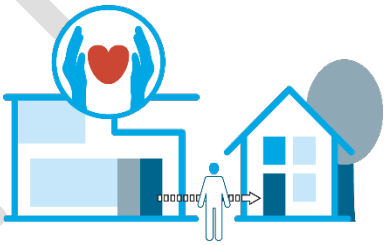
CONCEPT

LEVENSLOOPGESCHIKT BOUWEN EN DOORSTROMING IN STEIN

Ter illustratie: nieuwbouwwoningen voor ouderen kunnen tot wel vijf verhuizingen leiden. Een starterswoning in de regel tot maximaal één. Bij een gemiddelde verhuisketen van circa 2,5 verhuisbeweging die op gang komt als gevolg van het toevoegen van één nieuwbouwwoning, is de impuls die het bijbouwen van levensloopgeschikte woningen in de woningmarkt geeft dubbel keer zo groot als wanneer een rijwoning wordt toegevoegd. Bovendien zit aan het einde van iedere verhuisketen weer een starterswoning. De impuls van levensloopgeschikte woningen toevoegen is dan ook kwantitatief en kwalitatief het meest gewenst.



2.7 Advies: Ga voor het vormen van visie op kernen in gesprek met zorgpartij(en)



De extramurale zorgbehoefte neemt naar verwachting toe de komende jaren. Daarom is het voor passend zelfstandig wonen met zorg op afroep van groot belang dat die zorg ook geleverd kan worden, zowel in benodigde kwaliteit als frequentie. Met name de kwalitatieve opgave vraagt aandacht. Met andere woorden: is sprake van passende spreiding van woningen in combinatie met (zorg) voorzieningen? Dit dient op kernniveau verder worden onderzocht met corporaties en zorgaanbieders. We zien in gebieden met verspreide kernen en sterke vergrijzing de trend dat zorgpartijen inzetten op clustering om de gewenste kwaliteit te kunnen blijven bieden en de zorg betaalbaar te houden. Blijf in gesprek met zorgpartijen om te komen tot optimale afstemming over welke producten op welke locaties passend zijn.

2.8 Advies: Leg bij eventuele nieuwe plannen nadrukkelijk de koppeling met bestaande voorraad én bestaande plancapaciteit

Leg bij het ontwikkelen van eventuele nieuwe plannen nadrukkelijk de koppeling met al liggende plancapaciteit. Op gemeenteniveau liggen er al veel woningbouwplannen, meer dan waar in de toekomst kwantitatief behoefte aan is. In de periode tot en met 2030 lijkt de ontwikkeling van het totaal aantal huishoudens in balans met het aantal woningen. Onderliggend is echter behoefte aan circa 510 tot 560 levensloopbestendige woningen in (sociale en vrije sector) huur en koop, en een behoefte aan grondgebonden huurwoningen in het sociale en vrije sector segment, maar tegelijkertijd ook een overschot van grondgebonden koopwoningen van 565 tot 775 woningen.

Richting 2040 verwachten we echter ook kwantitatieve overschotten (-815 tot -410 huishoudens in Stein als geheel), met onderliggend overschotten in het grondgebonden koopsegment en tekorten aan levensloopgeschikte woningen. Zie ook onze confrontatie tussen de woningbehoefte en nieuwbouwplannen op gemeente- en hoofdkernniveau in paragraven 3.3 en 3.4. Gebruik daarom voorliggende rapportage enerzijds om te kijken of al bestaande plannen wel optimaal zijn of dat er optimalisatie-kansen bestaan. Anderzijds kan de rapportage aanleiding zijn om te kijken of er nog kansrijkere locaties of woningtypen zijn die beter aansluiten bij de behoefte dan (woningtypen in) de huidige plannen.

CONCEPT

Minstens zo belangrijk: leg zoveel mogelijk de koppeling met de bestaande woningvoorraad. We benadrukken dat nieuwbouw leidt tot vergroting van de risico's in de bestaande voorraad. De nieuwbouw-woningen zijn vanwege hun bouwkwaliteit aantrekkelijk en worden in veel gevallen dus goed afgezet. De kwetsbaarheden ontstaan echter in de minder aantrekkelijke delen in de bestaande voorraad. Deze woningen worden relatief minder aantrekkelijk als gevolg van nieuwbouw en een woningmarkt die door demografische krimp ruimer wordt. Hierdoor ontstaan zonder ingrijpen op termijn risico's op waardedaling en mogelijk verloedering. De opgave in uw woningmarkt is dus meer transformatie van de bestaande woningvoorraad dan enkel focus op nieuwbouw[3].

2.9 Advies: Zet flexibele woonvormen in om tijdelijke schaarste op te vangen

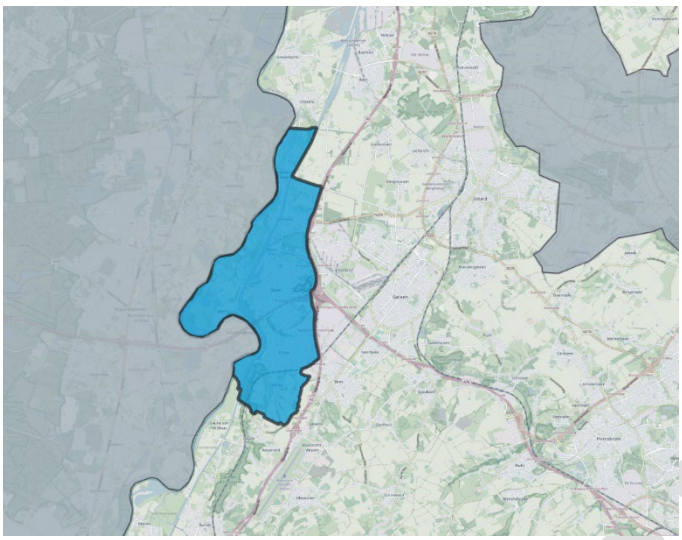
Op het moment is de woningmarkt zeer gespannen. Dit heeft nadelige gevolgen voor de betaalbaarheid van de woningvoorraad en daarmee voor de kansen van huishoudens met minder bestedingskracht, waaronder starters. Flexibele woonvormen kunnen helpen om huishoudens die moeilijk hun plek kunnen vinden op de woningmarkt toch te bedienen, zonder dat hiermee de risico's voor de kwetsbare bestaande voorraad vergroot worden. We zien een behoefte van in potentie circa 245 flexibele woningen in Stein als geheel, die zowel voor starters, woonurgenten als arbeidsmigranten benut kan worden. De relatieve snelheid, betaalbaarheid en het tijdelijke karakter van deze woonvormen dragen hieraan bij. We raden aan binnen de gemeente deze woningen op ruimtelijk passende plekken te realiseren (en daarin niet persé een kerngerichte strategie te volgen).

- Voor starters (met een indicatieve behoefte aan circa 80 woningen van nu tot en met 2030) gaat het in eerste aanleg om compacte zeer betaalbare huurwoningen. Een voorbeeld hiervan zijn de Uuthuuskes[4]. Dit zijn flexibele huurwoningen met een huur rond de kwaliteitskortingsgrens bestemd voor jongeren die geen huis kunnen vinden in de huidige gespannen woningmarkt. Doordat de woningen daarnaast verplaatsbaar zijn, zijn ze goed in te zetten op tijdelijk beschikbare locaties.
- Voor woonurgenten (met een indicatieve behoefte aan circa 65 woningen en arbeidsmigranten (circa 100 woningen) gaat wat om een mix van compacte en grotere woningen.

CONCEPT

[3] Ten behoeve van de transformatieopgave is er een regionale Transformatievisie Westelijke Mijnstreek opgesteld. Deze wordt momenteel lokaal uitgewerkt voor Urmond-Oost en Elsloo.
[4] Initiatief van gemeente Aalten, die deze woningen ter beschikking stelt en laat exploiteren door de woningcorporatie.

3 Gemeente Stein

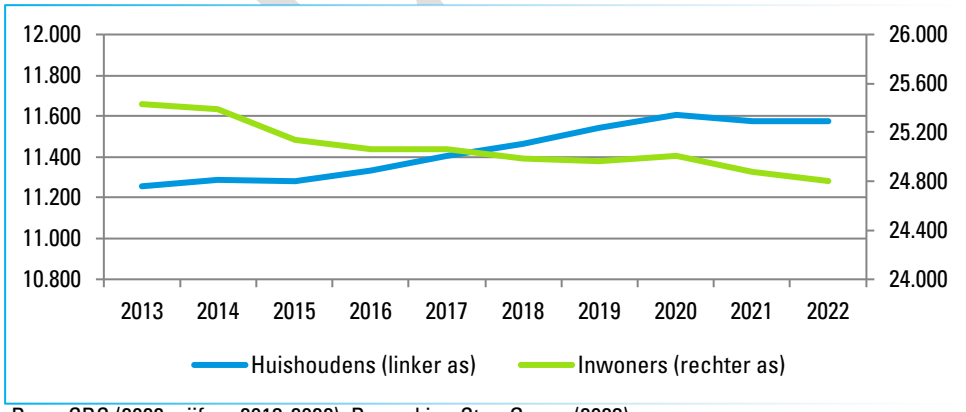


In dit hoofdstuk bespreken we de verwachte woningbehoefte van de gehele gemeente Stein. Ter ondersteuning van deze behoefte brengen we eerst de demografische ontwikkelingen in Stein van de afgelopen tien jaar in beeld en zoomen we in op de huidige woningvoorraad. Hierna kijken we vooruit. Eerst tonen we de verwachte huishoudensontwikkeling aan de hand van onze Stec-Doelgroepenindeling. Vervolgens zetten we ons Stec-Doorstroommodel in om de demografische inzichten en huidige woningvoorraad te vertalen naar een kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte tot en met 2030, tot 2035 en tot 2040. We zetten deze kwalitatieve opgave ook af tegen de actuele nieuwbouwplannen. Zo is op hoofdlijnen inzichtelijk in welke mate de plannen al voorzien in de woningbehoefte. Ten slotte zoomen we in op de woon-zorgbehoefte, zowel intra- als extramuraal.

3.1 Vergrijzing leidt tot afname aantal inwoners, toename alleenstaanden houdt aantal huishoudens nog stabiel

De gemeente Stein telt circa 24.805 inwoners, verdeeld over 11.570 huishoudens (CBS, 2022). Aan de hand van onderstaande figuur zien we dat dit inwonertal al over langere tijd afneemt. In totaal zien we een afname van ongeveer -2,5% over de afgelopen tien jaar. Het aantal huishoudens steeg in dezelfde periode juist, dit duidt op huishoudensverdunning. Ook wat betreft huishoudens zien we echter een stabilisatie tussen 2020 en 2022.

Figuur 1: Inwoners- en huishoudensontwikkeling gemeente Stein, 2013-2022



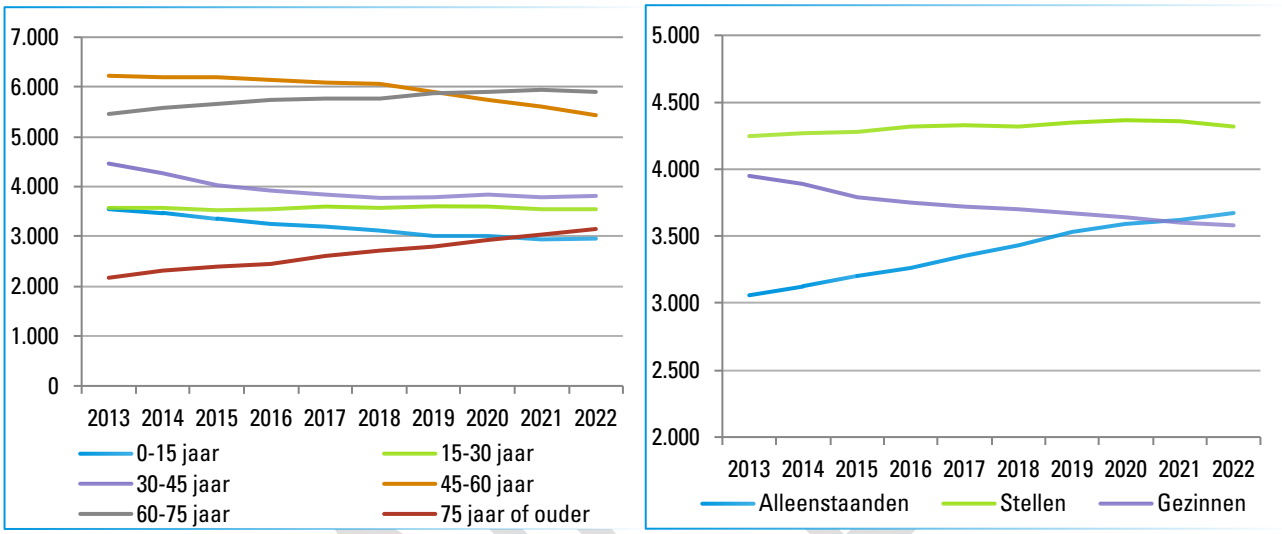
Bron: CBS (2022, cijfers 2013-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

CONCEPT

Vergrijzing en huishoudensverdunning duidelijk zichtbaar in bevolkings- en huishoudensontwikkeling

Wanneer we de bevolkings- en huishoudensontwikkeling uitsplitsen naar leeftijdsklassen en samenstelling is de vergrijzing en huishoudensverdunning van de gemeente Stein duidelijk zichtbaar. Inwoners in de leeftijdsklassen van 60 jaar en ouder nemen sterk in aantal toe, terwijl jongere leeftijdsklassen juist in aantal afnemen. Op dit moment zijn er daardoor inmiddels meer inwoners ouder dan 75 jaar in Stein dan inwoners jonger dan 15 jaar. Ook de huishoudenssamenstelling is sterk veranderd. Het aantal stellen blijft redelijk stabiel, daarentegen zien we een sterke afname van het aantal gezinnen en een sterke toename van het aantal alleenstaanden. Hierdoor heeft er de afgelopen tien jaar ondanks een bevolkingsdaling wel een huishoudensgroei plaatsgevonden.

Figuur 2: Bevolkingsontwikkeling naar leeftijdsklassen (links) en huishoudensontwikkeling naar samenstelling (rechts) in de gemeente Stein, 2013-2022

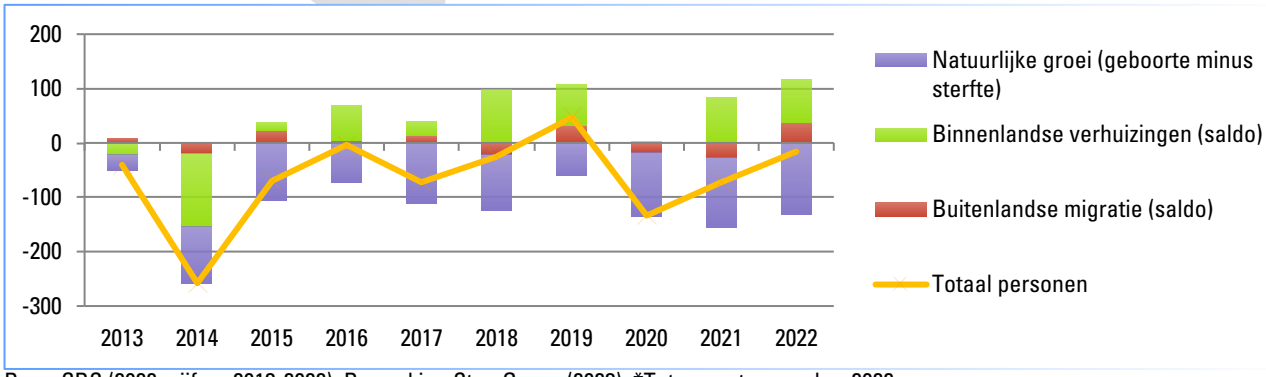


Bron: CBS (2022, cijfers 2013-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

Binnenlandse migratie biedt tegenwicht voor natuurlijke bevolkingsdaling

De afname van het aantal inwoners in Stein wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door een natuurlijke bevolkingsdaling. Per jaar overlijden er meer mensen dan er worden geboren. De vergrijzing van de gemeente ligt hieraan ten grondslag. We zien echter dat wat betreft migratie de afgelopen jaren een kantelpunt heeft plaatsgevonden. Waar tussen 2011 en 2014 het binnenlands migratiesaldo telkens negatief was, is deze in de daaropvolgende jaren juist positief. Hierdoor kon de inwonersdaling enigszins geremd worden en was de bevolkingsontwikkeling in 2019 zelfs positief. Of deze trend zich ook de komende jaren doorzet is onzeker en onder andere afhankelijk van het woonbeleid en de economische ontwikkeling in de eigen en omliggende gemeenten.

Figuur 3: Demografiemodel gemeente Stein, 2013-2022*

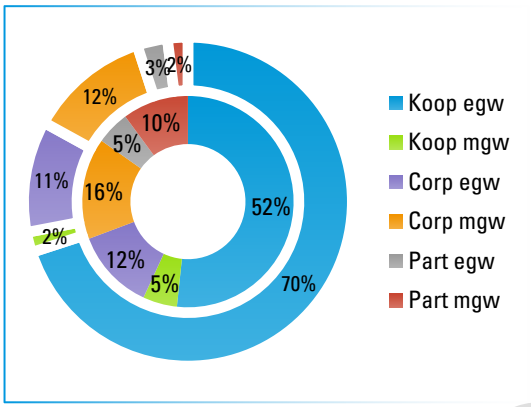


Bron: CBS (2022, cijfers 2013-2022). Bewerking Stec Groep (2023). *Tot en met november 2022.

3.2 Relatief veel koopwoningen en weinig vrijesectorhuur in Stein

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

Figuur 4: Woningvoorraad gemeente Stein (buitenste ring) vergeleken met Zuid-Limburg (binnenste ring)

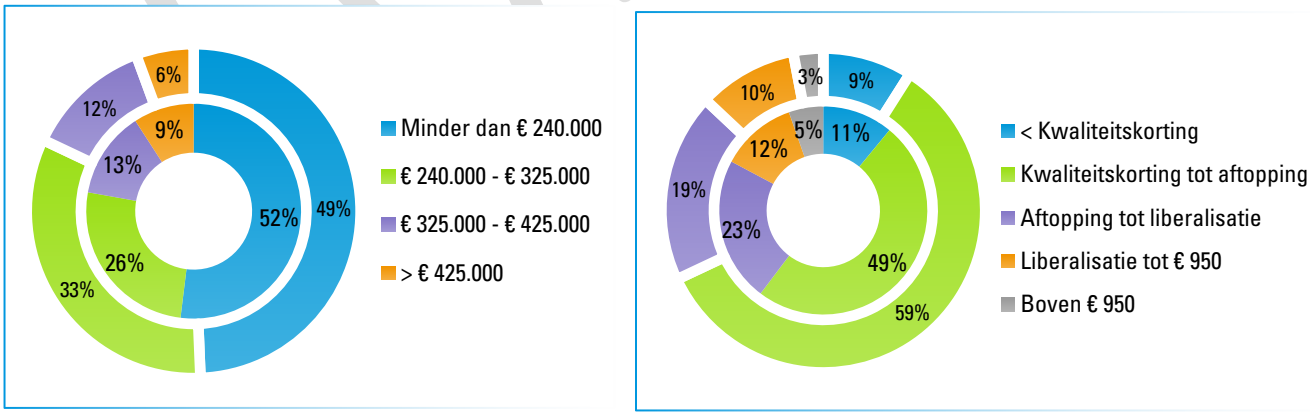


Bron: LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023).

Relatief weinig koopwoningen in goedkoopste en duurste segment, duidelijk overwicht sociale huur

Wanneer we de woningvoorraad vervolgens uitsplitsen naar prijsklassen valt op dat zowel de koop- als huurwoningvoorraad met name uit relatief goedkope woningen bestaan[5]. Dit is vergelijkbaar met het regiobeeld. Met name woningen met een WOZ-waarde lager dan € 240.000 komen vaak voor in Stein, maar wel minder vaak dan in de regio Zuid-Limburg. Het segment tussen de € 240.000 en € 325.000 komt daarentegen juist relatief veel voor in de gemeente Stein. In de huursector zien we dat huurwoningen in Stein met name een huurprijs hebben tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens (59%). Daarentegen staan er in Stein relatief weinig vrijesectorhuurwoningen. Slechts 13% van de huurwoningen heeft een huurprijs boven de liberalisatiegrens.

Figuur 5: Koopwoningen (links) en huurwoningen (rechts) naar prijsklassen in de gemeente Stein (buitenste ring) vergeleken met Zuid-Limburg (binnenste ring)



Bron: LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023).

[5] De WOZ-waarde van de koopwoningen is gebaseerd op de cijfers van 31 december 2020. Inmiddels zijn deze waarden nog sterk gestegen. We schatten echter dat deze prijsontwikkeling gelijk opgaat met de regionale trend en dat de getoonde figuur nog voldoende recht doet aan de huidige verhoudingen.

CONCEPT

3.3 Aantal huishoudens ontwikkelt met circa -175 tot +160 huishoudens t/m 2030 en -815 tot -410 huishoudens tot 2040

Om de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte van de gemeente Stein te kunnen bepalen, wordt gebruik gemaakt van de verwachte huishoudensontwikkeling (Prognoff, 2021). In ons Stec-Doorstroommodel (zie onderstaand tekstkader voor verdere toelichting) maken we gebruik van 25 doelgroepen, de huidige woonsituatie en woonwensen per doelgroep zijn in te zien in bijlage C. De doelgroepen zijn verdeeld over drie woonmilieus: stedelijk, suburbaan/dorps en landelijk[6]. Aangezien in de gemeente Stein geen stedelijk woonmilieu voorkomt, richten we ons in de analyse enkel op de 16 dorpse en landelijke doelgroepen[7].

Uitgesplitst naar deze doelgroepen zien we dat de grootste doelgroep in de gemeente Stein op het moment 'Suburbane Senioren' zijn. Dit zijn alleenstaanden en stellen ouder dan 65 jaar met een laag inkomen wonend in een dorps woonmilieu. Deze doelgroep neemt tot en met 2030 het sterkst in omvang toe (+375 tot +470 huishoudens). De enige andere doelgroepen die in aantal toenemen zijn de overige 65-plus doelgroepen. Daarentegen zien we juist een daling van de jongere doelgroepen. Dit leidt er toe dat het aantal huishoudens tot en met 2030 naar verwachting met -175 tot +160 huishoudens verandert en tot 2040 met -815 tot -410 huishoudens daalt. Opvallend is dat in de periode 2035-2040 zelfs een lichte terugloop van het aantal oudere huishoudens verwacht wordt.

Tabel 1: Verwachte huishoudensontwikkeling naar 16 Stec-Doelgroepen in gemeente Stein, 2023-2040

Naam doelgroep	Samenstelling[8]	Inkomen	Woon-milieu	2023*	Ontw. 2023-2031	Ontw. 2023-2035	Ontw. 2023-2040
Vroeg volwassen	A&S < 35 jaar	Laag	Dorps	380	-20 tot -10	-50 tot -40	-100 tot -90
Veel voor weinig	A&S < 35 jaar	Midden en hoog		460	-25 tot -10	-60 tot -45	-120 tot -105
Familie doorzon	Gezinnen	Laag		1.210	-75 tot -45	-100 tot -60	-120 tot -80
Ruimte en gemak	Gezinnen	Midden en hoog		2.280	-150 tot -90	-185 tot -110	-230 tot -155
Jong geleerd, oud gedaan	A&S 35 – 64 jaar	Laag		1.120	-165 tot -140	-275 tot -250	-355 tot -325
Woonerf welgestelden	A&S 35 – 64 jaar	Midden en hoog		1.660	-265 tot -225	-410 tot -365	-525 tot -485
Suburbane senioren	A&S 65+	Laag		3.100	+375 tot +470	+490 tot +615	+465 tot +600
Ruim(t)e genieters	A&S 65+	Midden en hoog		1.240	+160 tot +205	+195 tot +250	+185 tot +240
JOLO (JOng LOkaalgebonden)	A&S < 35 jaar	Laag	Landelijk	5	0 tot 0	0 tot 0	0 tot 0
Blijvers en terugkeerders	A&S < 35 jaar	Midden en hoog		5	0 tot 0	0 tot 0	0 tot 0
Rurale ruimtezoekers	Gezinnen	Laag		15	0 tot 0	0 tot 0	0 tot 0
Gegoed ruraal gezin	Gezinnen	Midden en hoog		35	-5 tot 0	-5 tot 0	-5 tot 0
Blijf-in-de-wijkers	A&S 35 – 64 jaar	Laag		15	-5 tot -5	-5 tot -5	-5 tot -5
Stadsontwijkers	A&S 35 – 64 jaar	Midden en hoog		25	-5 tot -5	-5 tot -5	-5 tot -5
Landelijke eenvoud	A&S 65+	Laag		25	+5 tot +5	+5 tot +5	+5 tot +5
Landelijke luxe	A&S 65+	Midden en hoog		10	0 tot 0	0 tot +5	0 tot +5
Totaal				**11.575**	**-175 tot +160**	**-410 tot -5**	**-815 tot -410**

Bron: Prognoff (2021), LMW (2020), ABF (2021). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen. *Inclusief ontwikkeling 2022.

3.4 Theoretisch overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen, vraag naar nultredenwoningen

We vertalen de demografische ontwikkelingen en huidige woningvoorraad naar een kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de komende acht tot zeventien jaar (zie onderstaande figuren). Aan de hand hiervan zien we dat in de gemeente Stein tot en met 2030 mogelijk een groot theoretisch overschot ontstaat naar reguliere grondgebonden koopwoningen, het type woning waar nu nog een groot deel van

[6] Voor de indeling naar woonmilieus is de ABF-woonmilieu-indeling op buurtniveau gebruikt. Hierbij wordt op een laag schaalniveau een mate van stedelijkheid toegedicht aan alle buurten (CBS-buurtenindeling) in Nederland.
[7] Zie bijlage C voor een toelichting op de doelgroepen, naar huishoudenssamenstelling, inkomen en voorkeur voor woonmilieus
[8] De afkorting A&S staat voor Alleenstaanden en Stellen

CONCEPT

de woningvoorraad uit bestaat. Dit mogelijke overschot hangt samen met de vergrijzing (meer ouderen) en ontgroening (minder jongeren) die optreden. Tot nu toe werd deze dalende natuurlijke aanwas opgevangen door migratie. Ongeacht de mate waarin migratie zich ontwikkeld signaleren we op termijn risico's in met name het grondgebonden koopsegment. Daarnaast zien we een licht overschot aan sociale huurappartementen zonder lift. Deze woningen voldoen ook niet aan de woonwensen van de toenemende groep ouderen. Daarentegen zien we in beide scenario's juist een behoefte aan de andere type woningen. Met name naar nultredenwoningen is de vraag groot. Wanneer we verder doorkijken tot 2040 zien we dat deze trend zich op gelijke wijze doorzet. Het overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen kan deels worden opgevangen door woningen aan te passen aan de wensen van ouderen. Denk hierbij aan de installatie van een traplift of andere hulpmiddelen of het toevoegen van een slaapkamer en/of badkamer op de begane grond. Hierdoor wordt tegelijkertijd in een deel van de vraag naar nultredenwoningen voorzien.

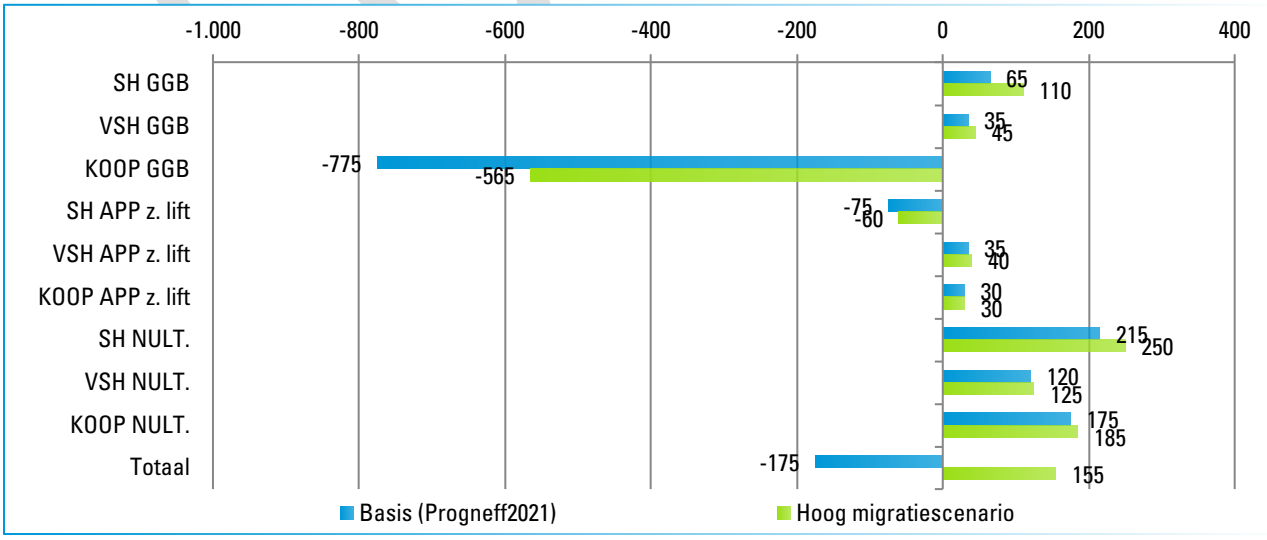
KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE: COMBINATIE VAN WOONVOORKEUREN EN BETAALBAARHEID

Aan de hand van de huishoudensprognose en de bestaande woningvoorraad (per gemeente of hoofdkern) bepalen we de kwalitatieve woningbehoefte. Hiervoor gebruiken we ons Stec-Doorstroommodel. In dit model baseren we ons ten eerste op de primaire woonvoorkeuren van de 25 Stec-doelgroepen (zie ook Bijlage C voor een toelichting op deze doelgroepen). Deze doelgroepen verschillen van elkaar op basis van woonmilieu, inkomen en huishoudenssamenstelling. Vervolgens voeren we een betaalbaarheidscheck uit. Hierin corrigeren we de woonvoorkeur van huishoudens naar hun inkomen. Dit doen we op basis van de betaalbaarheid van de bestaande koopwoningvoorraad. Slechts een klein deel van de koopwoningvoorraad is bereikbaar voor huishoudens met een laag inkomen, zeker in de huidige woningmarkt. Door een correctie toe te passen weten we een mismatch tussen woonvoorkeuren en onbetaalbare koopwoningen te voorkomen en sluit de woningbehoefte van lage inkomens beter aan op voor hen bereikbare woningtypen.

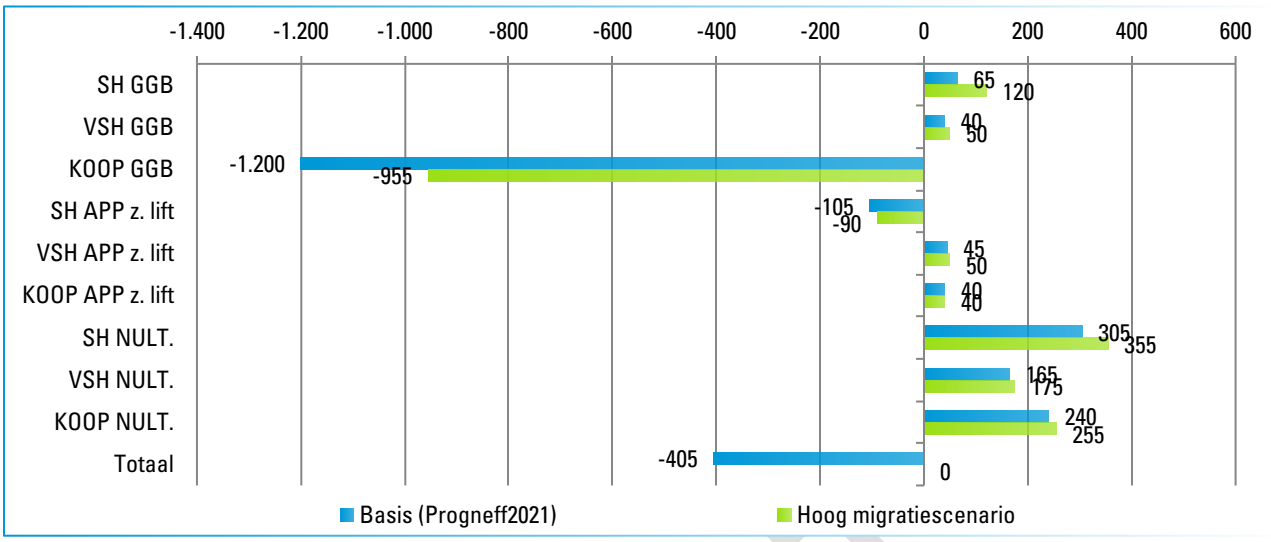
TWEE SCENARIO'S VORMEN BANDBREEDTE KWALITIATIEVE WONINGBEHOEFTE

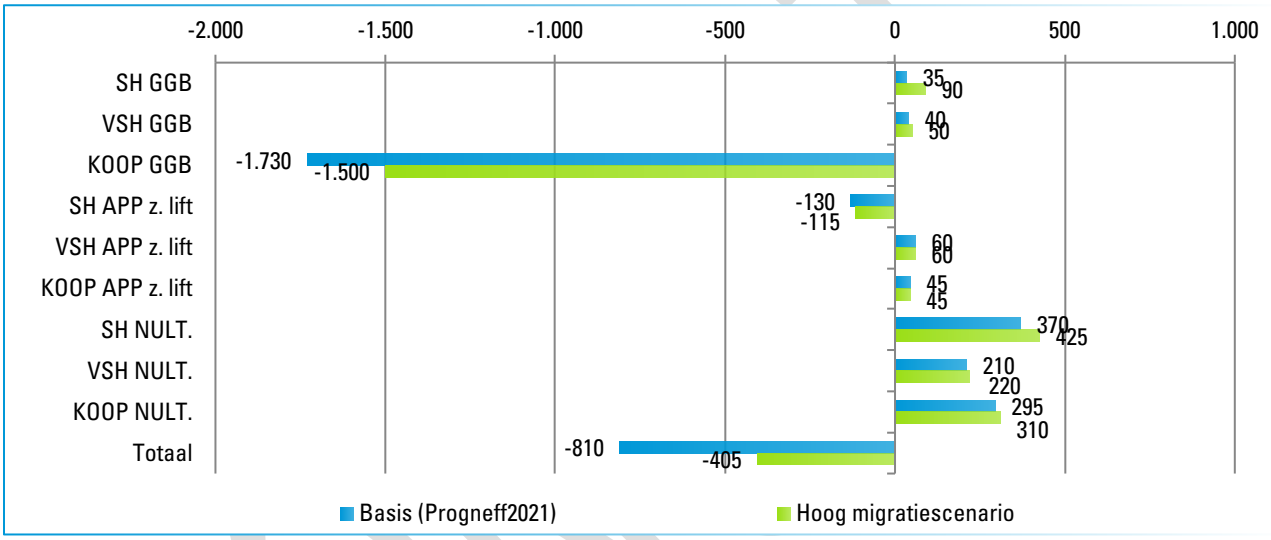
Net als bij het bepalen van de huishoudensontwikkeling van de gemeente Stein werken we ook de kwalitatieve woningbehoefte uit in twee scenario's. Tezamen vormen deze scenario's een bandbreedte die kansen biedt voor adaptief programmeren.

Figuur 6: Kwalitatieve vraag gemeente Stein: t/m 2030 (boven), 2035 (midden) en 2040 (onder)



CONCEPT





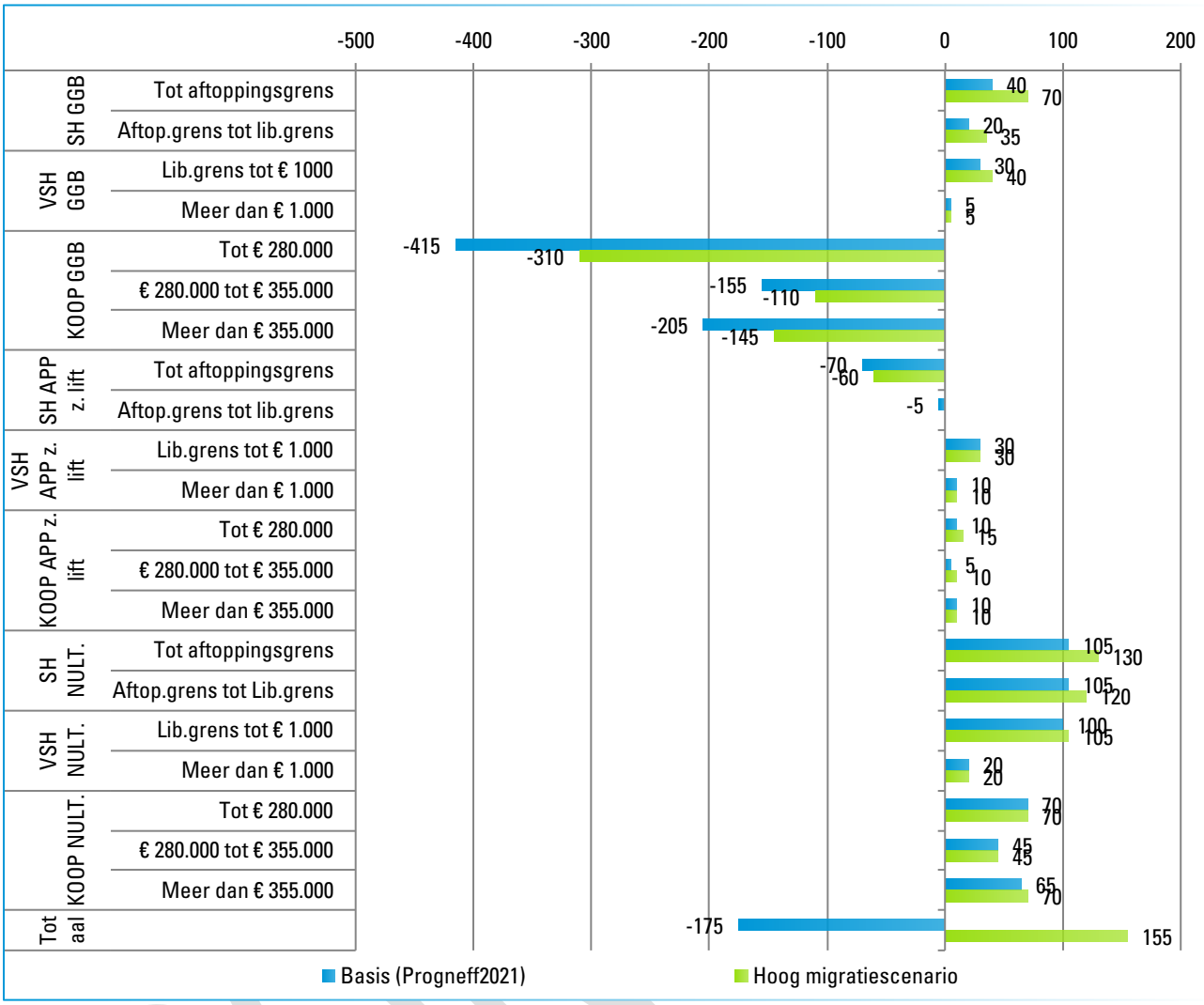
Bron: Prognoff (2021), WoON2015, WoON2018 & WoOn2021, LMW (2020). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Behoefte aan nultredenwoningen landt in alle segmenten, zowel betaalbaar als duur

We maken vervolgens een verdeling van de toekomstige woningbehoefte tot en met 2030 naar product-marktcombinaties. Hierin zijn soort en type woning gecombineerd met prijsklassen. Het volgende valt op:

- Overschotten bevinden zich met name in reguliere grondgebonden koopwoningsegmenten. Dit overschot bevindt zich zowel in het goedkopere als het duurdere segment. Dit zijn de typen woningen waar een groot deel van de woningvoorraad van de gemeente Stein uit bestaat. De verouderende huishoudenssamenstelling zorgt echter voor een veranderende woningbehoefte. Wanneer de huidige migratie doorzet, zien we wel dat het overschot aan dit type woning duidelijk lager uitvalt.
- De woningvraag zien we in alle nultredenwoningtypen terug. Deze vraag komt met name voort uit de ouder wordende huishoudens in Stein, die behoefte hebben aan een woning die beter aansluit op hun woonwensen. Hieruit blijkt dat de woningvraag vanuit deze doelgroep sterk uiteenloopt. Hier zal dus ook in het nieuwbouwaanbod aandacht aan besteed moeten worden.
- Naar verwachting zal ook aan reguliere grondgebonden sociale huur- en vrijsectorhuurwoningen nog een behoefte bestaan. Dit komt met name doordat voor veel huishoudens een koopwoning onbetaalbaar is geworden. We zien nog wel een overschot aan het goedkoopste koopwoningtype terug. Mogelijk kan dit overschot ingevuld worden door doelgroepen die nu bijvoorbeeld nog in de middenhuur zouden landen. Een woning van circa € 200.000 is echter voor veel huishoudens met een laag inkomen ook nog onbetaalbaar.

Figuur 7: Kwalitatieve vraag gemeente Stein naar product-marktcombinaties, 2023 t/m 2030



Bron: Prognoff (2021), WoON2015, WoON2018 & WoOn2021, LMW (2020). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

3.5 Nieuwbouwplannen sluiten voor groot deel aan op behoefte, transformatieopgave blijft groot

Aansluitend op het in kaart brengen van de kwalitatieve woningbehoefte voeren we een confrontatie uit tussen de woningbehoefte en de actuele plancapaciteit. In onderstaande tabel zetten we de plancapaciteit af tegen de kwalitatieve woningbehoefte tot en met 2031 voor de gemeente Stein. We houden hierbij, waar mogelijk rekening met het woningtype en de eigendomsvorm. De planlijst van de gemeente Stein met een uitsplitsing naar woningtypen is opgenomen in bijlage D.

Tabel 2: Confrontatie woningbehoefte en plancapaciteit in gemeente Stein, 2023 t/m 2030

Woningtype	Behoefte 2023-2031	Plancapaciteit (zacht en hard)	Saldo
SH GGB	+65 tot +110	-6	+70 tot +115
VSH GGB	+35 tot +45	0	+35 tot +45
Koop GGB	-775 tot -565	+12	-785 tot -575
SH APP / Nult.	+140 tot +190	+99	+40 tot +90
VSH APP / Nult.	+155 tot +165	+41	+115 tot +125
Koop APP / Nult.	+205 tot +215	+56	+150 tot +160
Totaal	**-175 tot +155**	**+202**	**-375 tot -45**
Onbekend [9]	-	+105	-

Bron: Progneff (2021). Plancapaciteit gemeente Stein (2023). Bewerking Stec Groep (2023). APP/NULT. is zowel appartementen zonder lift als nultredenwoningen. Hierin wordt geen onderscheid gemaakt in de planlijst.

In onze confrontatie valt op dat er wordt ingezet op een divers nieuwbouwaanbod dat voor een deel ook al goed aansluit op de toekomstige woningbehoefte. Wel valt op dat de plancapaciteit aan grondgebonden koopwoningen relatief groot is gezien het verwachte overschot aan dit type. Om goed aansluiting te vinden op de toekomstige woonwensen van de huishoudens van Stein lijkt het verstandig minimaal een deel van deze grondgebonden woningen levensloopgeschikt te bouwen. Ook dan lijkt er echter nog een overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen te bestaan. Sloop en nieuwbouw of het aanpassen van dit type woning biedt mogelijk kansen.

Op dit moment liggen er ook plannen om naast reguliere woningbouw ook 245 flexibele woningen op twee locaties toe te voegen, ruimte te geven aan een CPO en het aantal locaties voor woonwagenbewoners met vijf standplaatsen uit te breiden. Hiermee kunnen de woonwensen van doelgroepen voorzien worden, die minder snel in een reguliere woning in Stein (willen) wonen.

3.6 Vergrijzing en extramuralisering leiden tot toename thuiswonende zorgbehoevenden

De gemeente Stein vergrijst naar verwachting de komende jaren sterk. Dit heeft gevolgen voor het aantal zorgbehoevenden in de gemeente. Een deel hiervan woont intramuraal. Dit betekent dat een cliënt zorg krijgt in de zorginstelling waar diegene verblijft. Ondanks de verdere vergrijzing van de gemeente Stein blijkt uit een inventarisatie van de gemeente Stein naar BAT-categorieën dat het aantal intramurale cliënten slechts beperkt oploopt. Een verwachte verdere extramuralisering van de zorg ligt hieraan ten grondslag.

Dit zien we terug in het andere deel van de zorgbehoevenden dat de nodige zorg thuis ontvangt. Het merendeel hiervan ontvangt zorg op basis van de Wmo2015. Hierin staat dat gemeenten ondersteuning moeten bieden aan inwoners die hulp nodig hebben bij het leiden van een zelfredzaam leven en het deelnemen aan de samenleving. Dit kan in de vorm van algemene voorzieningen (zoals een maaltijdservice of een ontmoetingscentrum) of in de vorm van maatwerkvoorzieningen (zoals hulpmiddelen of woningaanpassingen).

We zien in onderstaande tabel dat het aantal huishoudens met minimaal één Wmo-cliënt sterk toeneemt tot en met 2030 (+205). Met name in de leeftijdsgroepen 75-84 jaar en 85 jaar en ouder verwachten we een sterke toename. Deze toename wordt grotendeels veroorzaakt door de vergrijzing in Stein en de verdere extramuralisering van de zorg. We zien dat de gemeente Stein hier voor een deel al op inspeelt door circa 90 sociale huur- en middenhuurwoningen te realiseren waar ook zorg geleverd wordt.

Een verdere verdieping op de kwalitatieve zorg-woonbehoefte, wat betreft de spreiding van de zorgwoningen en het voorzieningenaanbod in de omgeving van deze woningen, zal worden gemaakt in de gemeentelijke woonzorgvisie per kern in 2023.

[9] Plancapaciteit waarvan het woningtype nog onbekend is, waaronder het restant van Bramert Noord (310 woningen), worden niet meegenomen in de huidige confrontatie. Op basis van de confrontatie is echter duidelijk dat inzet op nultredenwoningen het meeste bijdraagt aan het verwezenlijken van de woningbehoefte tot en met 2030.

CONCEPT

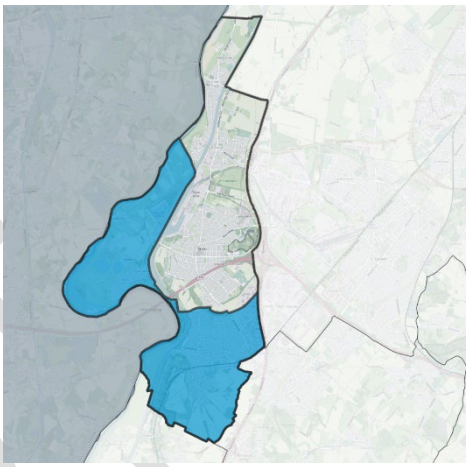
Tabel 3: ontwikkeling huishoudens met minimaal één Wmo2015-cliënt in de gemeente Stein, 2023 t/m 2030

Leeftijdsklasse huishoudens	Aantal 2023	Aantal 2030	Ontw. 2023-2030
15-24 jaar	10	10	-5
25-34 jaar	85	80	-5
35-44 jaar	120	125	+5
45-54 jaar	140	120	-20
55-64 jaar	185	160	-25
65-74 jaar	175	180	+5
75-84 jaar	595	715	+120
85 jaar en ouder	440	575	+135
Totaal	**1.755**	**1.960**	**+205**

Bron: Primos2021, CBS (2020). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

CONCEPT

4 Hoofdkern Elsloo



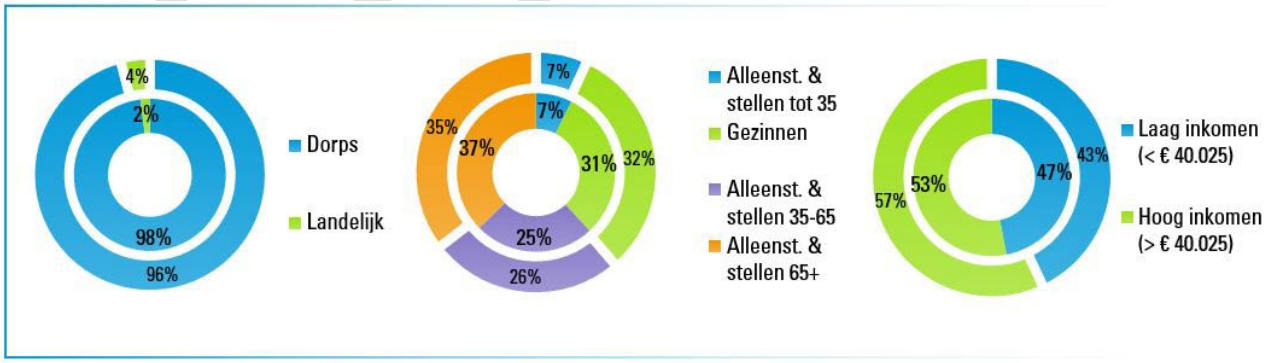
In dit hoofdstuk zoomen we in op de hoofdkern Elsloo (op basis van de CBS-wijkenindeling, zie de kaart rechts). Op hoofdkernniveau geven we informatie over het woonmilieu, inkomen en de samenstelling van de huishoudens, waarna we vervolgens de samenhang tussen leeftijds- en inkomensgroepen inzichtelijk maken. Verder tonen we de huidige woningvoorraad van de hoofdkern. In deze analyses maken we telkens de vergelijking met de situatie op gemeenteniveau. Vervolgens kijken we vooruit. Eerst schetsen we de verwachte huishoudensontwikkeling uitgesplitst naar de 16 Stec-Doelgroepen die voorkomen in de hoofkern Elsloo. Daarna vertalen we dit aan de hand van ons Stec-Doorstroommodel naar een kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de hoofdkern en zetten we dit af tegen de actuele nieuwbouwplannen. De verwachte huishoudensontwikkeling en daaruit voortvloeiende woningbehoefte werken we ten slotte ook op kernniveau uit. In de hoofdkern Elsloo zoomen we in op de kernen Catsop, Elsloo en Maasband en Meers [10].

4.1 Hoofdkern Elsloo: behoefte aan -95 tot +20 woningen t/m 2030

Relatief veel huishoudens met een hoog inkomen en minder oudere huishoudens

De hoofdkern Elsloo (inclusief de buurten Maasband, Kleine Meers en Veldschuur) telt circa 8.725 inwoners verspreid over 3.920 huishoudens (CBS, 2022). De meeste huishoudens in Elsloo wonen in een verstedelijkte kern. Enkel de kernen Maasband, Kleine Meers en Veldschuur worden als een landelijk woonmilieu (dorpslint) gekenmerkt. Verder valt op dat er in Elsloo relatief iets meer gezinnen en alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar wonen dan in de gemeente als geheel. Ten slotte zien we dat er in Elsloo relatief veel mensen met een hoog inkomen wonen (57%) ten opzichte van het gemeentelijk aandeel (53%).

Figuur 8: Huishoudens naar woonmilieu, samenstelling en inkomen in hoofdkern Elsloo (buitenste ring) en gemeente Stein (binnenste ring)



Bron: ABF (2021), LMW (2020), Progneff (2021). Bewerking Stec Groep (2023).

[10] Maasband en Meers bestaat uit de buurten/kernen Maasband, Kleine Meers, Veldschuur en Meers. Maasband, Kleine Meers en Veldschuur behoren officieel tot de hoofdkern Stein, maar zijn voor het overzicht (en vanwege de geringe huishoudensgrootte) onder gebracht onder de hoofdkern Elsloo waartoe de grotere kern Meers behoort.

Ouderen en eenpersoonshuishoudens hebben relatief vaak een laag inkomen

Om de verdeling naar inkomensgroepen[11] verder inzichtelijk te maken zetten we deze af tegen huishoudens van verschillende samenstellingen. Hierin komt naar voren dat met name oudere huishoudens relatief vaak een lager inkomen bezitten. Dit zien we vooral terug bij alleenstaande ouderen. Aangezien Elsloo de komende jaren naar verwachting verder verouderd en de huishoudens verder verdunnen kan dit leiden tot een groei van het aantal huishoudens met een laag inkomen. Hierbij merken we wel op dat een deel van deze oudere huishoudens een eigen vermogen bezit en daardoor meer bestedingskracht heeft dan op basis van hun inkomen kan worden verwacht.

Tabel 4: Inkomensgroepen naar leeftijd en samenstelling in de hoofdkern Elsloo

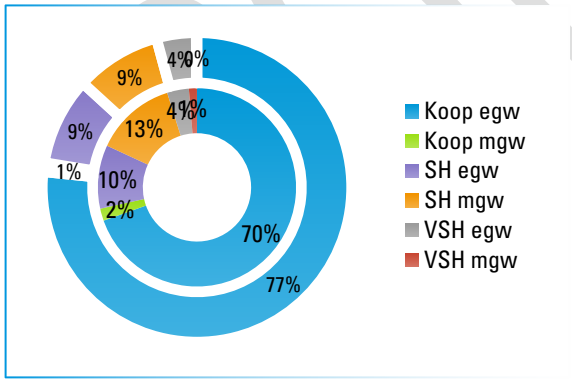
	Doelgroep met recht op huurtoeslag	Lage inkomens zonder recht op huurtoeslag	Lage midden-inkomens	Hoge middeninkomens en hoge inkomens	Totaal
Jonger dan 25 jaar	35 (50%)	15 (21%)	0 (0%)	20 (29%)	70
Eenpersoonshuishouden 25 tot AOW	290 (35%)	270 (33%)	60 (7%)	205 (25%)	825
Eenpersoonshuishouden AOW of ouder	500 (58%)	270 (31%)	35 (4%)	55 (6%)	860
Paar zonder kinderen 25 tot AOW	90 (10%)	65 (7%)	50 (6%)	680 (77%)	885
Paar zonder kinderen AOW of ouder	355 (36%)	215 (22%)	110 (11%)	305 (31%)	985
Paar met kind(eren)	110 (9%)	45 (4%)	45 (4%)	980 (83%)	1.180
Eenoudergezin	240 (67%)	35 (10%)	20 (6%)	65 (18%)	360
Totaal	**1.620 (31%)**	**915 (18%)**	**320 (6%)**	**2.310 (45%)**	**5.165**

Bron: LMW (2020). Bewerking Stec Groep (2023).

Relatief veel reguliere grondgebonden koopwoningen en weinig sociale huurwoningen

De woningvoorraad van de hoofdkern Elsloo bestaat uit circa 4.025 woningen (CBS, 2022). Hiervan is ongeveer 77% een reguliere grondgebonden koopwoning. Dit is beduidend meer dan in de gehele gemeente Stein (70%). Daarentegen staan er in Elsloo juist minder sociale huurwoningen (18%) dan in de gemeente als geheel (23%).

Figuur 9: Woningvoorraad hoofdkern Elsloo (buitenste ring) vergeleken met gemeente Stein (binnenste ring)



Bron: LMW (2020). Bewerking Stec Groep (2023).

Verwachte afname van -95 tot +20 huishoudens t/m 2030 en -335 tot -195 huishoudens tot 2040

Naar verwachting zal het aantal huishoudens in de hoofdkern Elsloo tot en met 2030 licht afnemen tot licht toenemen. Hierna zal naar verwachting tot 2040 een afname van het aantal huishoudens plaatsvinden. Uitgesplitst naar de Stec-Doelgroepen zien we dat enkel alleenstaanden en stellen ouder dan 65 jaar tot en met 2030 in omvang toenemen. De meesten van hen zullen in een dorps/verstedelijkt woonmilieu wonen met een laag inkomen. Ten opzichte van het gemeentelijk beeld is de toename van het aantal oudere

[11] We hanteren vier inkomensgroepen gebaseerd op de grenzen voor passend toewijzen. Met recht op huurtoeslag: tot € 25.475 / € 34.55 / € 25.075 / € 33.800, lage inkomens tot € 44.035, lage middeninkomens tot € 48.625 en hoge middeninkomens/hoge inkomens met een bruto huishoudinkomen van meer dan € 48.625.

huishoudens met een hoog inkomen relatief groot in Elsloo. Tot 2040 zet deze trend zich door. Wel verwachten we dat het aantal oudere huishoudens in de periode 2031-2040 nog maar licht stijgt. Overige huishoudens nemen naar verwachting verder in aantal af.

Tabel 5: Verwachte huishoudensontwikkeling naar 16 Stec-Doelgroepen in hoofdkern Elsloo, 2023-2040

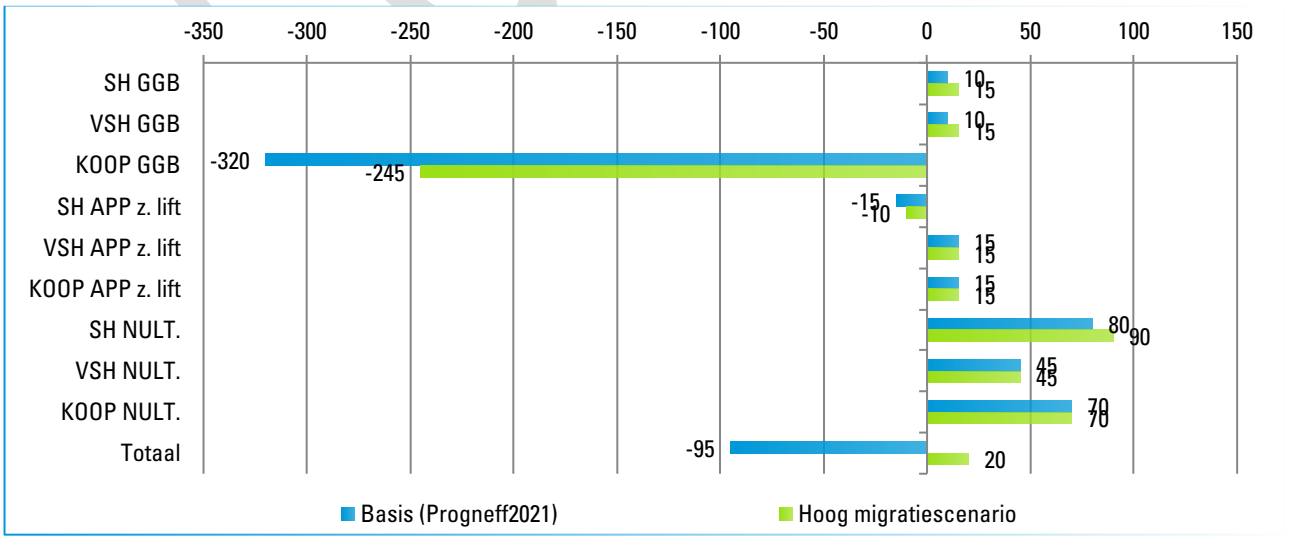
Naam doelgroep	Samenstelling	Inkomen	Woon-milieu	2023*	Ontw. 2023-2031	Ontw. 2023-2035	Ontw. 2023-2040
Vroeg volwassen	A&S < 35 jaar	Laag	Dorps	115	-5 tot 0	-15 tot -10	-30 tot -25
Veel voor weinig	A&S < 35 jaar	Midden en hoog		150	-5 tot 0	-15 tot -10	-40 tot -35
Familie doorzon	Gezinnen	Laag		405	-35 tot -25	-45 tot -30	-50 tot -40
Ruimte en gemak	Gezinnen	Midden en hoog		805	-75 tot -50	-90 tot -60	-105 tot -80
Jong geleerd, oud gedaan	A&S 35 – 64 jaar	Laag		380	-55 tot -50	-100 tot -90	-125 tot -115
Woonerf welgestelden	A&S 35 – 64 jaar	Midden en hoog		605	-105 tot -90	-160 tot -145	-205 tot -185
Suburbane senioren	A&S 65+	Laag		980	+130 tot +160	+170 tot +210	+160 tot +205
Ruim(t)e genieters	A&S 65+	Midden en hoog		415	+60 tot +75	+70 tot +90	+70 tot +85
JOLO (JOng LOkaalgebonden)	A&S < 35 jaar	Laag	Landelijk	0	0 tot 0	0 tot 0	0 tot 0
Blijvers en terugkeerders	A&S < 35 jaar	Midden en hoog		0	0 tot 0	0 tot 0	0 tot 0
Rurale ruimtezoekers	Gezinnen	Laag		10	0 tot 0	0 tot 0	0 tot 0
Gegoed ruraal gezin	Gezinnen	Midden en hoog		20	-5 tot 0	0 tot 0	-5 tot 0
Blijf-in-de-wijkers	A&S 35 – 64 jaar	Laag		10	-5 tot 0	-5 tot 0	-5 tot -5
Stadsontwijkers	A&S 35 – 64 jaar	Midden en hoog		15	-5 tot -5	-5 tot -5	-5 tot -5
Landelijke eenvoud	A&S 65+	Laag		15	0 tot +5	+5 tot +5	+5 tot +5
Landelijke luxe	A&S 65+	Midden en hoog		5	0 tot 0	0 tot 0	0 tot 0
Totaal				**3.930**	**-95 tot +20**	**-185 tot -50**	**-335 tot -195**

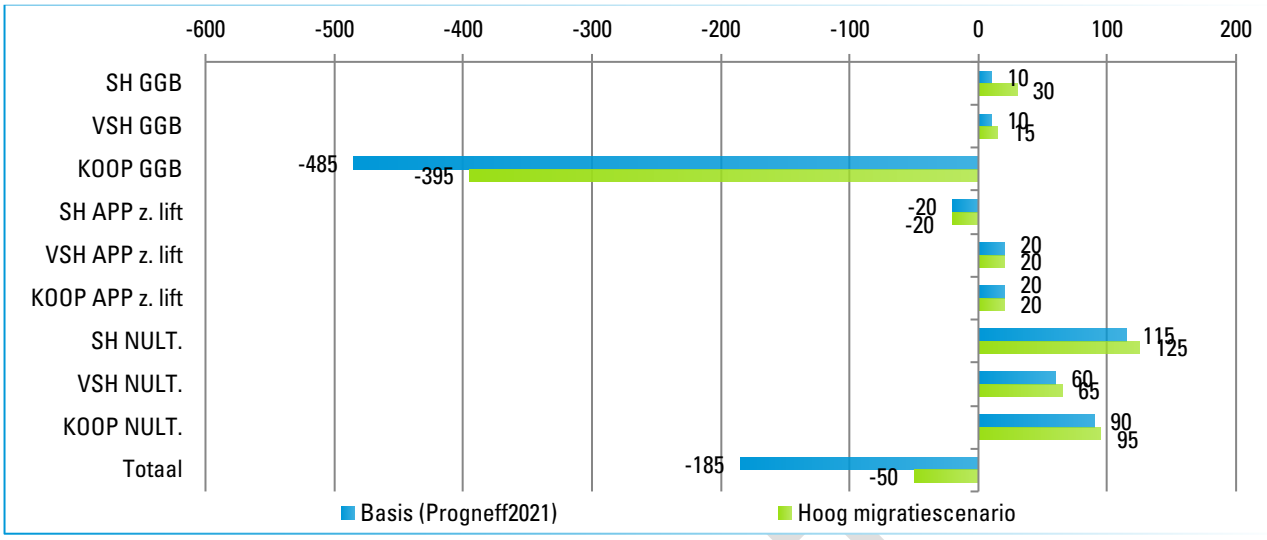
Bron: Progneff (2021), LMW (2020), ABF (2021). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen. *Inclusief ontwikkeling 2022.

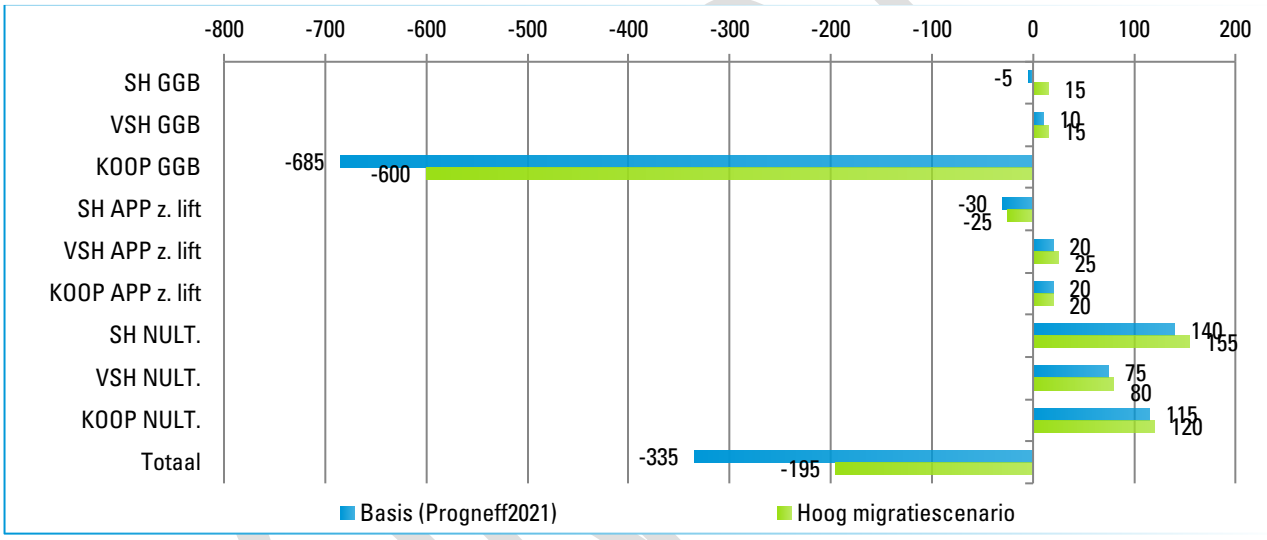
Overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen, vraag naar nultredenwoningen

Op basis van het Stec-Doorstroommodel ontstaat in de hoofdkern Elsloo in de komende acht tot zeventien jaar een theoretisch overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen. Ook aan sociale huurappartementen zonder lift ontstaat een licht theoretisch overschot. Naar de andere woningtypen zien we ondanks de daling van het aantal huishoudens wel een vraag ontstaan. Met name de vraag naar nultredenwoningen blijft door de verdere vergrijzing groot. Het overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen kan deels worden opgevangen door het aanpassen van deze woningen aan de wensen van ouderen. Hierdoor wordt tegelijkertijd in een deel van de vraag naar nultredenwoningen voorzien.

Figuur 10: Kwalitatieve vraag hoofdkern Elsloo: t/m 2030 (boven), tot 2035 (midden) en tot 2040 (onder)







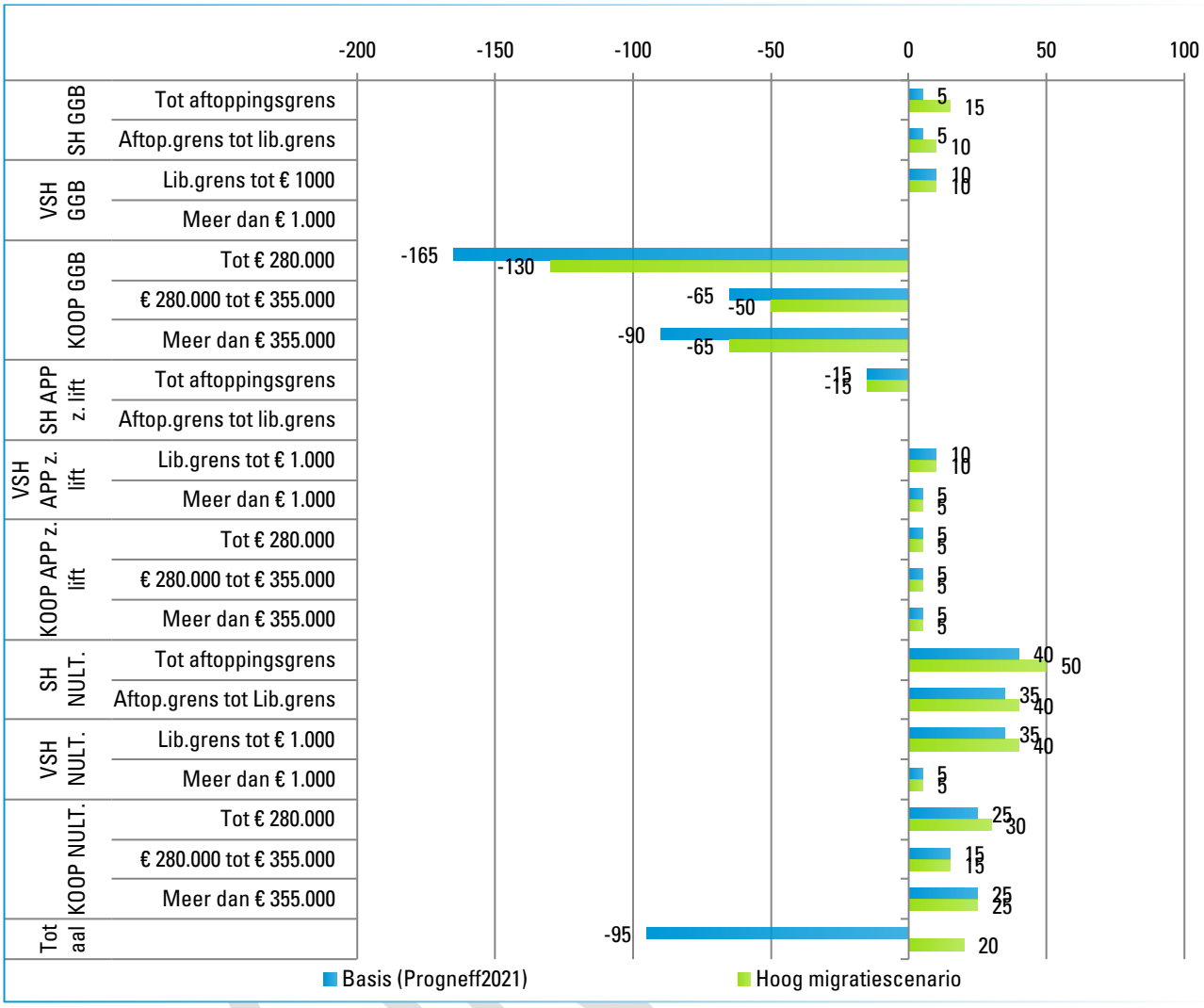
Bron: Prognoff (2021), WoON2015, WoON2018 & WoOn2021, LMW (2020). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Behoefte aan nultredenwoningen landt in alle segmenten, zowel betaalbaar als duur

We maken vervolgens een verdeling van de toekomstige woningbehoefte tot en met 2030 naar product-marktcombinaties. Hierin zijn soort en type woning gecombineerd met prijsklassen. Het volgende valt op:

- Overschotten bevinden zich enkel met name verdeeld over de verschillende reguliere grondgebonden koopwoningsegmenten. Dit overschot bevindt zich zowel in het goedkopere als het duurdere segment. Dit zijn de typen woningen waar een groot deel van de woningvoorraad van de hoofdkern Elsloo uit bestaat. De verouderende huishoudenssamenstelling zorgt echter voor een veranderende woningbehoefte. Wanneer de huidige migratie doorzet, zien we wel dat het overschot aan dit type woning duidelijk lager uitvalt.
- De woningvraag zien we in alle nultredenwoningtypen terug. Deze vraag komt met name voort uit de ouder wordende huishoudens in Elsloo, die behoefte hebben aan een woning die beter aansluit op hun woonwensen. Hieruit blijkt dat de woningvraag vanuit deze doelgroep sterk uiteenloopt. Hier zal dus ook in het nieuwbouwaanbod aandacht aan besteed moeten worden.
- Naar verwachting zal ook aan reguliere grondgebonden sociale huur- en vrijsectorhuurwoningen nog een behoefte bestaan. Dit komt met name doordat voor veel huishoudens een koopwoning onbetaalbaar is geworden. We zien nog wel een overschot aan het goedkoopste koopwoningtype terug. Mogelijk kan dit overschot ingevuld worden door doelgroepen die nu bijvoorbeeld nog in de middenhuur zouden landen. Een woning van circa € 200.000 is echter voor veel huishoudens met een laag inkomen ook nog onbetaalbaar.

Figuur 11: Kwalitatieve vraag hoofdkern Elsloo naar product-marktcombinaties, 2023 t/m 2030



Bron: Progneff (2021), WoON2015, WoON2018 & WoOn2021, LMW (2020). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Huidige plannen sluiten aan op vraag, wel meer plannen benodigd om in totale behoefte te voorzien

Wanneer we de kwalitatieve woningbehoefte afzetten tegen de actuele nieuwbouwplannen valt op dat in de plannen al wordt ingezet op nultredenwoningen bouwen. Met name op de toenemende vraag naar nultredenwoningen in het koopsegment wordt in Elsloo al ingespeeld. Wel zien we dat de behoefte aan extra woningen in de sociale huur nog groot is, met name nultreden.

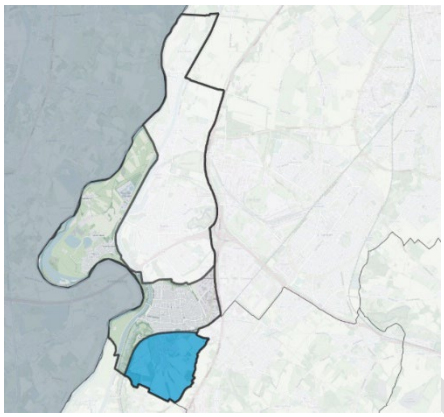
De totale woningbehoefte afgezet tegen de huidige plannen is echter negatief. Dit wordt veroorzaakt door een fors theoretisch overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen. Wanneer hier in de komende jaren onvoldoende transformatieplannen voor worden gemaakt, kan dit bij ontspanning van de koopwoningmarkt leiden tot kwetsbaarheden in de minder courante reguliere koopwoningvoorraad.

Tabel 6: Confrontatie woningbehoefte en plancapaciteit in de hoofdkern Elsloo, 2023 t/m 2030

Woningtype	Behoefte 2023-2031	Plancapaciteit (zacht en hard)	Saldo
SH GGB	+10 tot +15	+5	+5 tot +10
VSH GGB	+10 tot +15	0	+10 tot +15
Koop GGB	-320 tot -245	+10	-330 tot -255
SH APP / Nult.	+65 tot +80	+10	+55 tot +70
VSH APP / Nult.	+60 tot +60	0	+60 tot +60
Koop APP / Nult.	+85 tot +85	+50	+35 tot +35
Totaal	**-95 tot +20**	**+75**	**-180 tot -55**
Onbekend	**-**	**+12**	

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

4.2 Catsop: theoretisch overschot aan circa 10 tot 0 woningen t/m 2030



Verwachte afname van circa -10 tot -0 huishoudens t/m 2030 en -25 tot -20 huishoudens tot 2040

Naar verwachting zal het aantal huishoudens in Catsop de komende jaren gaan afnemen. Enkel de doelgroep alleenstaanden en stellen ouder dan 65 jaar neemt tot en met 2030 in omvang toe (+10 tot +14%). Deze doelgroep neemt in de daaropvolgende jaren echter ook licht in aantal af. De grootste afname verwachten we tot en met 2030 in de doelgroep alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar (-13 tot -12 huishoudens). In totaal daalt het aantal huishoudens naar verwachting met circa -10 tot 0 huishoudens tot en met 2030 en -25 tot -20 huishoudens tot 2040.

Tabel 7: Doelgroepenontwikkeling Catsop*, 2023-2040

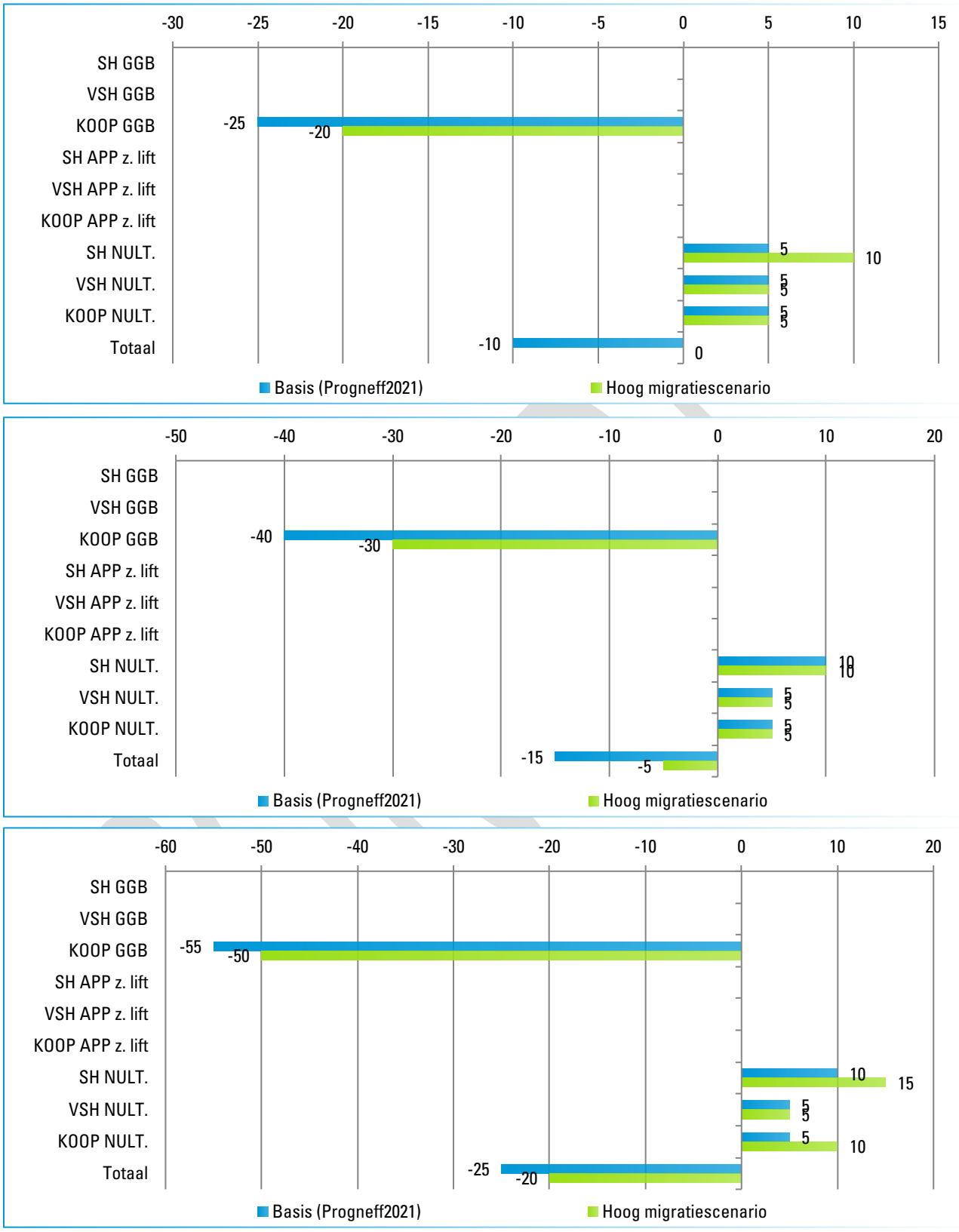
	2023	Ontw. 2023-2031	Ontw. 2023-2035	Ontw. 2023-2040
Alleenst. en stellen tot 35 jaar	10	-2 (-18%) tot -2 (-16%)	-3 (-28%) tot -2 (-25%)	-4 (-39%) tot -4 (-37%)
Gezinnen	63	-4 (-6%) tot -2 (-3%)	-5 (-8%) tot -3 (-5%)	-7 (-11%) tot -5 (-8%)
Alleenst. en stellen 35-65 jaar	58	-13 (-23%) tot -12 (-21%)	-17 (-29%) tot -15 (-26%)	-21 (-37%) tot -20 (-34%)
Alleenst. 65-plus	107	+11 (+10%) tot +15 (+14%)	+9 (+9%) tot +14 (+13%)	+5 (+5%) tot +10 (+9%)
Totaal	**240**	**-8 (-3%) tot -1 (0%)**	**-15 (-6%) tot -5 (-3%)**	**-25 (-11%) tot -20 (-8%)**

Bron: Progneff (2021). Bewerking Stec Groep (2023). *Het aantal huishoudens in Catsop is relatief laag. Daarom is gekozen voor onafgeronde getallen. Wees echter voorzichtig met het interpreteren van deze cijfers, de onzekerheid op dit schaalniveau is groter.

Overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen, vraag naar nultredenwoningen

Op basis van het Stec-Doorstroommodel ontstaat in Catsop in de komende jaren een theoretisch overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen. Daarentegen zien we juist een vraag ontstaan naar nultredenwoningen. Het overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen kan deels worden opgevangen door het aanpassen van deze woningen aan de wensen van ouderen. Hierdoor wordt tegelijkertijd in een deel van de vraag naar nultredenwoningen voorzien.

Figuur 12: Kwalitatieve vraag Catsop: t/m 2030 (boven), tot 2035 (midden) en tot 2040 (onder)



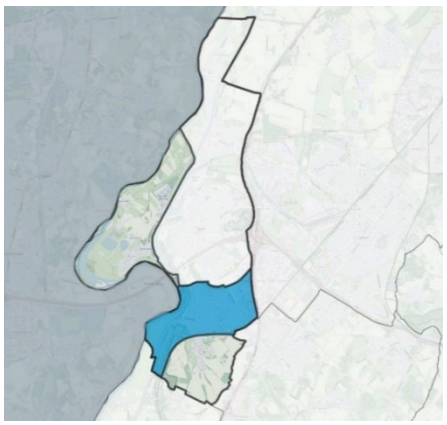
Bron: Prognef (2021), WoON2015, WoON2018 & WoOn2021, LMW (2020). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Geen plannen in Catsop om in verwachte woningbehoefte tot en met 2030 te voorzien

Op basis van de plancapaciteit van de gemeente Stein concluderen we dat er nog geen plannen zijn om op korte termijn te kunnen voorzien in de verwachte woningbehoefte tot en met 2030 in Catsop. Wanneer deze

worden benut is inzet op nultredenwoningen echter gewenst. Mogelijk kan een deel van de woningbehoefte in Catsop worden opgevangen in de overige kernen van de gemeente Stein. Houdt er echter rekening mee dat dit leefbaarheidsrisico's voor Catsop kan veroorzaken.

4.3 Elsloo: Behoefte aan -60 tot +30 woningen t/m 2030



Verwachte ontwikkeling van -60 tot +30 huishoudens t/m 2030 en -245 tot -135 huishoudens tot 2040

Naar verwachting zal het aantal huishoudens in Elsloo tot en met 2030 redelijk stabiel blijven, hierna verwachten we een afname. Enkel de doelgroep alleenstaanden en stellen ouder dan 65 jaar neemt tot en met 2030 in omvang toe (+15 tot +18%). Deze doelgroep neemt in de daaropvolgende tien jaar echter nog maar licht toe. De grootste afname tot en met 2030 verwachten we in de doelgroep alleenstaanden en stellen tussen 35 en 65 jaar (-135 tot -115 huishoudens). In totaal ontwikkelt het aantal huishoudens naar verwachting met circa -60 tot +30 huishoudens tot en met 2030 en -245 tot -135 huishoudens tot 2040.

Tabel 8: Doelgroepenontwikkeling Elsloo, 2023-2040

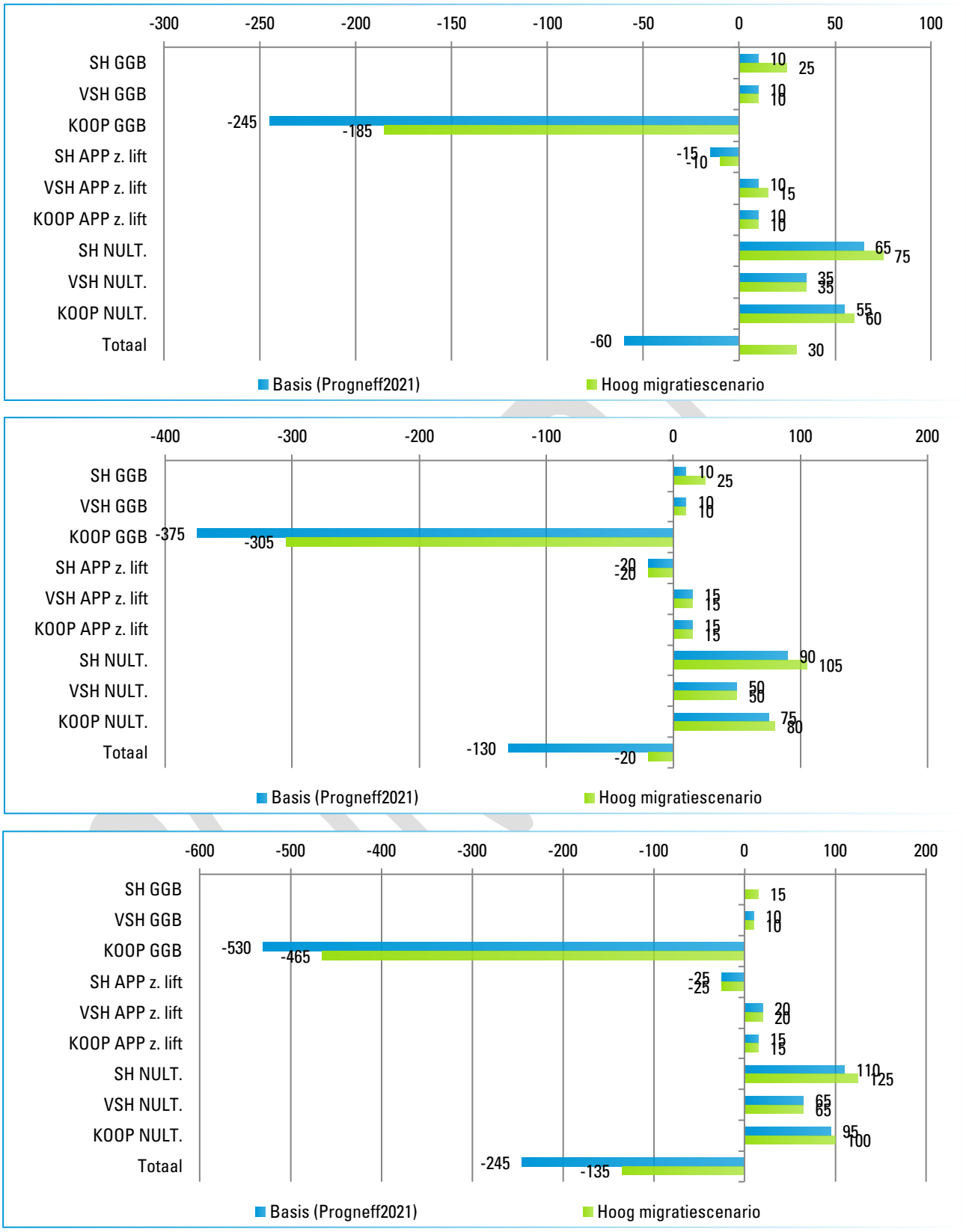
	2023	Ontw. 2023-2031	Ontw. 2023-2035	Ontw. 2023-2040
Alleenst. en stellen tot 35 jaar	215	-5 (-2%) tot 0 (0%)	-25 (-11%) tot -15 (-7%)	-55 (-25%) tot -50 (-22%)
Gezinnen	990	-95 (-9%) tot -65 (-7%)	-115 (-12%) tot -85 (-8%)	-135 (-14%) tot -105 (-10%)
Alleenst. en stellen 35-65 jaar	800	-135 (-17%) tot -115 (-14%)	-210 (-27%) tot -190 (-24%)	-270 (-34%) tot -250 (-31%)
Alleenst. 65-plus	1.135	+170 (+15%) tot +210 (+18%)	+220 (+19%) tot +270 (+24%)	+215 (+19%) tot +265 (+24%)
Totaal	**3.145**	**-60 (-2%) tot +30 (+1%)**	**-130 (-4%) tot -20 (-1%)**	**-245 (-8%) tot -135 (-4%)**

Bron: Progneff (2021). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen, vraag naar nultredenwoningen

Op basis van het Stec-Doorstroommodel ontstaat in Elsloo in de komende jaren met name een theoretisch overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen. Daarentegen zien we juist een vraag ontstaan naar nultredenwoningen. Het overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen kan deels worden opgevangen door het aanpassen van deze woningen aan de wensen van ouderen. Hierdoor wordt tegelijkertijd in een deel van de vraag naar nultredenwoningen voorzien.

Figuur 13: Kwalitatieve vraag Elsloo: t/m 2030 (boven), tot 2035 (midden) en tot 2040 (onder)

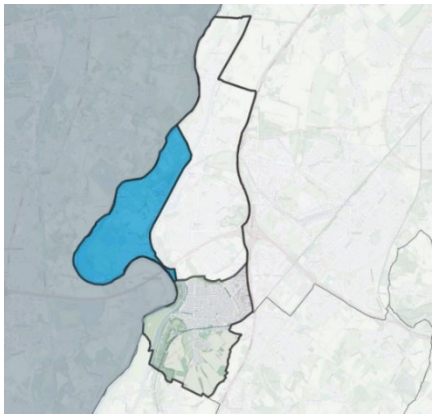


Bron: Prognoff (2021), WoON2015, WoON2018 & WoOn2021, LMW (2020). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Nieuwbouwplannen sluiten aan op deel van behoefte, transformatieopgave is groot
In de nieuwbouwplannen van de kern Elsloo wordt al veelvuldig ingezet op nultredenwoningen. Dit sluit goed aan op de behoefte in Elsloo tot en met 2030. Wel is het merendeel van deze plannen gericht op het koopsegment. De opgave in het nultreden-huursegment blijft groot.

We zien hiernaast dat het theoretisch overschot aan koopwoningen in de huidige plannen nog onvoldoende wordt aangepakt. Hierdoor zien we een blijvende transformatieopgave van de bestaande koopwoningvoorraad. De totale plancapaciteit overstijgt daarmee ook de woningbehoefte in Elsloo.

4.4 Maasband en Meers: theoretisch overschot aan circa 5 tot 25 woningen t/m 2030



Verwachte afname van -25 tot -5 huishoudens t/m 2030 en -65 tot -45 huishoudens tot 2040
Naar verwachting zal het aantal huishoudens in Maasband en Meers de komende jaren gaan afnemen. Enkel de doelgroep alleenstaanden en stellen ouder dan 65 jaar neemt tot en met 2030 in omvang toe (+7 tot +10%). Deze doelgroep blijft in de daaropvolgende tien jaar echter redelijk stabiel. De grootste afname tot en met 2030 verwachten we in de doelgroep alleenstaanden en stellen tussen 35 en 65 jaar (-20 huishoudens). In totaal daalt het aantal huishoudens naar verwachting met circa -25 tot -10 huishoudens tot en met 2030 en -65 tot -45 huishoudens tot 2040.

Tabel 9: Doelgroepenontwikkeling Maasband en Meers, 2023-2040

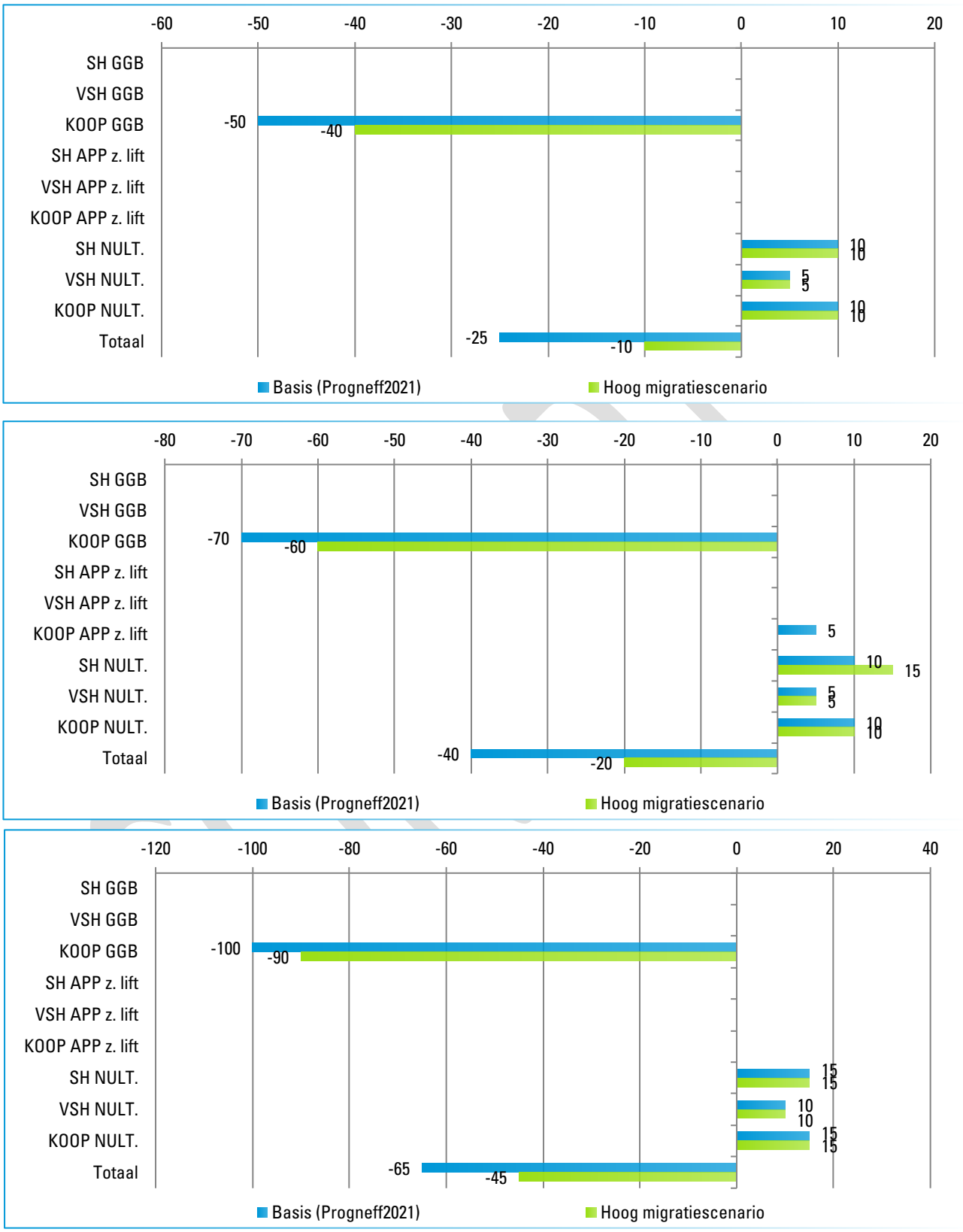
	2023	Ontw. 2023-2031	Ontw. 2023-2035	Ontw. 2023-2040
Alleenst. en stellen tot 35 jaar	40	0 (-5%) tot 0 (-2%)	-5 (-11%) tot -5 (-8%)	-10 (-27%) tot -10 (-24%)
Gezinnen	185	-10 (-7%) tot -5 (-4%)	-15 (-8%) tot -10 (-5%)	-20 (-10%) tot -10 (-6%)
Alleenst. en stellen 35-65 jaar	150	-20 (-15%) tot -20 (-12%)	-35 (-24%) tot -30 (-21%)	-45 (-30%) tot -40 (-28%)
Alleenst. 65-plus	175	+10 (+7%) tot +20 (+10%)	+15 (+9%) tot +20 (+13%)	+10 (+6%) tot +20 (+11%)
Totaal	**550**	**-25 (-4%) tot -10 (-1%)**	**-40 (-7%) tot -20 (-4%)**	**-65 (-11%) tot -45 (-8%)**

Bron: Progneff (2021). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen, vraag naar nultredenwoningen
Op basis van het Stec-Doorstroommodel ontstaat in Maasband en Meers in de komende tien tot twintig jaar een theoretisch overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen. Daarentegen zien we juist een vraag ontstaan naar nultredenwoningen. Het overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen kan deels worden opgevangen door het aanpassen van deze woningen aan de wensen van ouderen. Hierdoor wordt tegelijkertijd in een deel van de vraag naar nultredenwoningen voorzien.

CONCEPT

Figuur 14: Kwalitatieve vraag Maasband en Meers: t/m 2030 (boven), tot 2035 (midden) en tot 2040 (onder)



Bron: Progneff (2021), WoON2015, WoON2018 & WoOn2021, LMW (2020). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Plannen voor woningbouw in Maasband en Meers, kwalitatieve invulling nog niet gemaakt

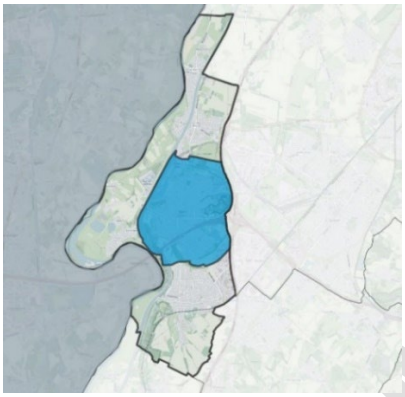
Voor Maasband en Meers zijn al enkele plannen opgenomen voor in totaal 12 woningen. Op dit moment is de invulling van deze plannen wat betreft woningtype (regulier grondgebonden of nultreden) en prijs nog onbekend.

CONCEPT

5 Hoofdkern Stein

In dit hoofdstuk zoomen we in op de hoofdkern Stein [12] (op basis van de CBS-wijkenindeling, zie onderstaande kaart). Op hoofdkernniveau geven we informatie over het woonmilieu, inkomen en de samenstelling van de huishoudens, waarna we vervolgens de samenhang tussen leeftijds- en inkomensgroepen inzichtelijk maken. Verder tonen we de huidige woningvoorraad van de hoofdkern. In deze analyses maken we telkens de vergelijking met de situatie op gemeenteniveau. Vervolgens kijken we vooruit. Eerst schetsen we de verwachte huishoudensontwikkeling uitgesplitst naar de 8 dorpse/verstedelijkte Stec-doelgroepen, die in de hoofdkern Stein woonachtig zijn. Daarna vertalen we dit aan de hand van ons Stec-Doorstroommodel naar een kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de hoofdkern en zetten we dit af tegen de actuele nieuwbouwplannen.

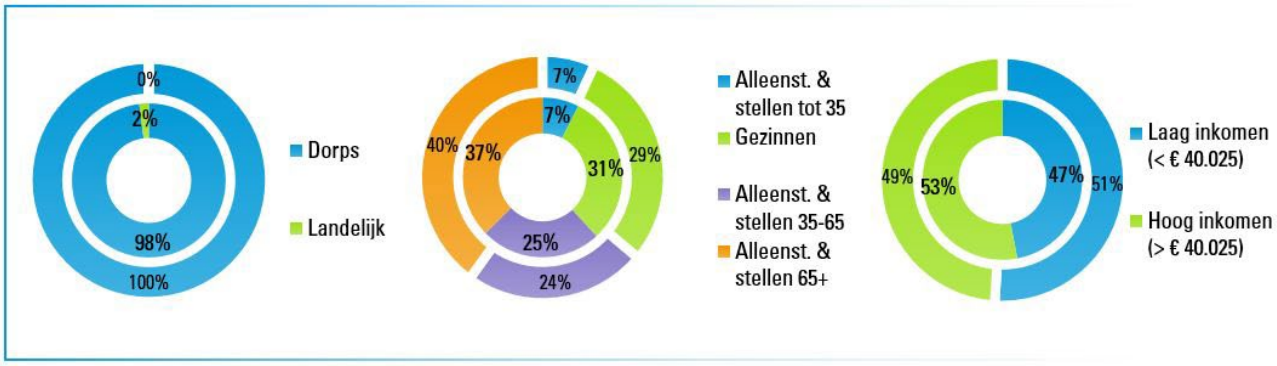
5.1 Hoofdkern Stein: behoefte aan -70 tot +75 woningen t/m 2030



Relatief veel ouderen en huishoudens met een laag inkomen in Stein

De hoofdkern Stein (exclusief Maasband, Kleine Meers en Veldschuur) bestaat uit circa 10.400 inwoners verdeeld over 5.015 huishoudens (CBS, 2022). Deze huishoudens wonen enkel in een dorps woonmilieu. Wanneer we verder inzoomen op de huishoudenssamenstelling van de hoofdkern Stein valt op er relatief veel oudere huishoudens wonen (40%) ten opzichte van de gehele gemeente (37%). Het aandeel gezinnen (29%) is daarentegen juist relatief laag. Ten slotte zien we dat in vergelijking met de overige hoofdkernen in de gemeente Stein relatief veel huishoudens met een laag inkomen (51%) in de hoofdkern Stein wonen.

Figuur 15: Huishoudens naar woonmilieu, samenstelling en inkomen in de hoofdkern Stein (buitenste ring) en gemeente Stein (binnenste ring)



Bron: ABF (2021), LMW (2020), Progneff (2021). Bewerking Stec Groep (2023).

[12] De kernen Maasband, Kleine Meers en Veldschuur behoren volgens de CBS-indeling tot de hoofdkern Stein. Deze buurten/kernen zijn in deze analyse echter toegevoegd aan de grotere kern Meers, die tot de hoofdkern Elsloo behoort. De verdere analyses in dit hoofdstuk hebben daarom enkel betrekking op de kern Stein.

Ouderen en eenpersoonshuishoudens hebben relatief vaak een laag inkomen

Om de verdeling naar inkomensgroepen [13] verder inzichtelijk te maken zetten we deze af tegen huishoudens van verschillende samenstellingen. Het aandeel huishoudens met een laag inkomen is, zoals hierboven al benoemd, relatief hoog in de hoofdkern Stein vergeleken met de overige hoofdkernen in de gemeente. Dit zien we terug in alle leeftijds- en huishoudenssamenstellingen. Verder komt naar voren dat met name oudere huishoudens relatief vaak een lager inkomen bezitten. Dit zien we vooral terug bij alleenstaande ouderen. Aangezien Stein de komende jaren naar verwachting verder verouderd en de huishoudens verder verdunnen kan dit leiden tot een groei van het aantal huishoudens met een laag inkomen. Hierbij merken we wel op dat een deel van deze oudere huishoudens een eigen vermogen bezit en daardoor meer bestedingskracht heeft dan op basis van hun inkomen kan worden verwacht.

Tabel 10: Inkomensgroepen naar leeftijd en samenstelling in de hoofdkern Stein

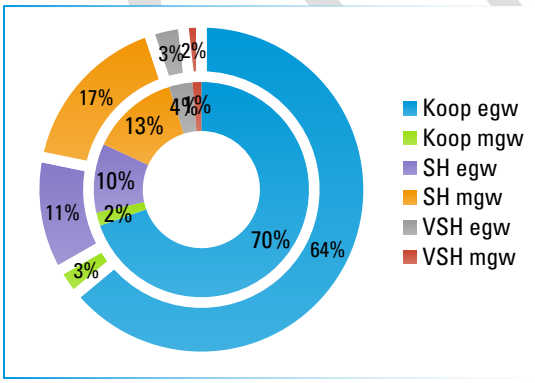
	Doelgroep met recht op huurtoeslag	Lage inkomens zonder recht op huurtoeslag	Lage midden-inkomens	Hoge middeninkomens en hoge inkomens	Totaal
Jonger dan 25 jaar	35 (50%)	15 (21%)	0 (0%)	20 (29%)	70
Eenpersoonshuishouden 25 tot AOW	290 (35%)	270 (33%)	60 (7%)	205 (25%)	825
Eenpersoonshuishouden AOW of ouder	500 (58%)	270 (31%)	35 (4%)	55 (6%)	860
Paar zonder kinderen 25 tot AOW	90 (10%)	65 (7%)	50 (6%)	680 (77%)	885
Paar zonder kinderen AOW of ouder	355 (36%)	215 (22%)	110 (11%)	305 (31%)	985
Paar met kind(eren)	110 (9%)	45 (4%)	45 (4%)	980 (83%)	1.180
Eenoudergezin	240 (67%)	35 (10%)	20 (6%)	65 (18%)	360
Totaal	**1.620 (31%)**	**915 (18%)**	**320 (6%)**	**2.310 (45%)**	**5.165**

Bron: LMW (2020). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Relatief veel sociale huurappartementen en weinig koopwoningen

De woningvoorraad van de hoofdkern Stein bestaat uit circa 5.110 woningen (CBS, 2022). Hiervan is ongeveer 64% een reguliere grondgebonden koopwoning. Dit aandeel is beduidend lager dan in de overige hoofdkernen van de gemeente. Daarentegen staan er in Stein juist relatief veel sociale huurappartementen (17%).

Figuur 16: Woningvoorraad hoofdkern Stein (buitenste ring) vergeleken met gemeente Stein (binnenste ring)



Bron: LMW (2020). Bewerking Stec Groep (2023).

Verwachte ontwikkeling van -70 tot +75 huishoudens t/m 2030 en -325 tot -150 huishoudens tot 2040

Naar verwachting zal het aantal huishoudens in de hoofdkern Stein tot en met 2030 licht afnemen tot licht stijgen. Enkel de doelgroepen alleenstaanden en stellen ouder dan 65 jaar nemen tot en met 2030 in omvang toe. In de periode 2035-2040 zullen de ontwikkelingen van deze doelgroepen echter ook stabiel

[13] We hanteren vier inkomensgroepen gebaseerd op de grenzen voor passend toewijzen. Met recht op huurtoeslag: tot € 23.725 / € 32.200 / € 23.650 / € 32.075, lage inkomens tot € 40.024, lage middeninkomens tot € 44.655 en hoge middeninkomens/hoge inkomens met een bruto huishoudinkomen van meer dan € 44.655.

worden. Met name het aantal alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar neemt naar verwachting sterk af. Tot en met 2030 gaat het om een afname van 150 tot 180 huishoudens. De verwachte huishoudensontwikkeling zal leiden tot een hoge mate van ontgroening en vergrijzing in de hoofdkern Stein.

Tabel 11: Doelgroepenontwikkeling hoofdkern Stein, 2023-2040

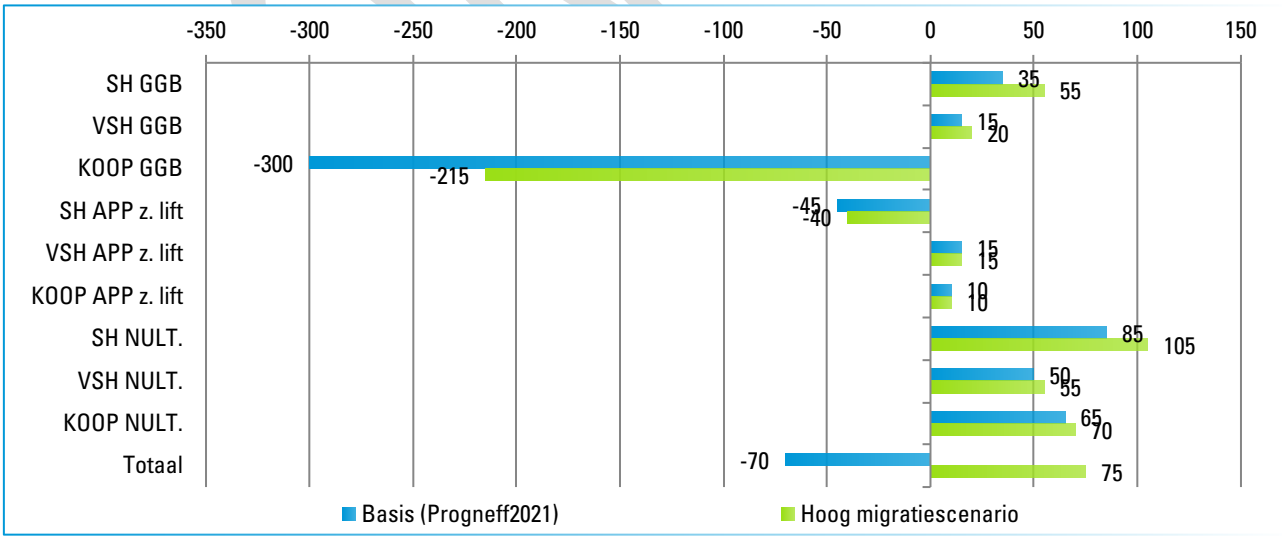
Naam doelgroep	Samenstelling	Inkomen	Woon-milieu	2023*	Ontw. 2023-2031	Ontw. 2023-2035	Ontw. 2023-2040
Vroeg volwassen	A&S < 35 jaar	Laag	Dorps	165	-5 tot 0	-20 tot -15	-40 tot -35
Veel voor weinig	A&S < 35 jaar	Midden en hoog		180	-5 tot 0	-20 tot -15	-45 tot -40
Familie doorzon	Gezinnen	Laag		530	-30 tot -15	-40 tot -20	-50 tot -30
Ruimte en gemak	Gezinnen	Midden en hoog		930	-55 tot -30	-70 tot -35	-85 tot -50
Jong geleerd, oud gedaan	A&S 35 – 64 jaar	Laag		505	-75 tot -65	-125 tot -110	-160 tot -145
Woonerf welgestelden	A&S 35 – 64 jaar	Midden en hoog		675	-105 tot -85	-165 tot -150	-215 tot -195
Suburbane senioren	A&S 65+	Laag		1.480	+150 tot +200	+200 tot +260	+190 tot +255
Ruim(t)e genieters	A&S 65+	Midden en hoog		555	+55 tot +75	+75 tot +95	+70 tot +95
Totaal				**5.020**	**-70 tot +75**	**-165 tot +15**	**-325 tot -150**

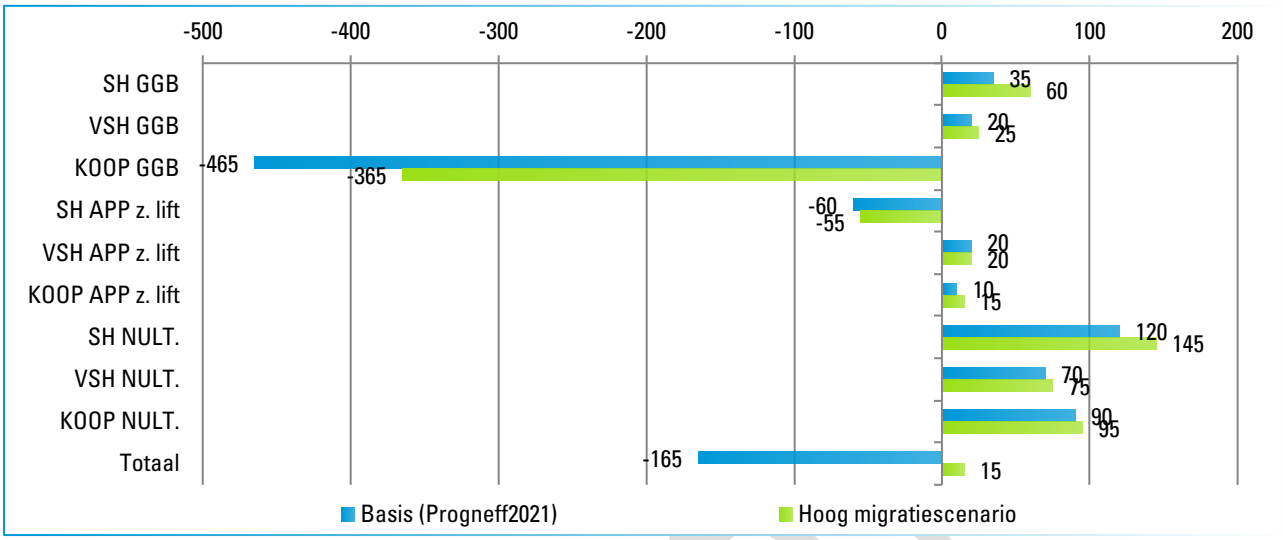
Bron: Progneff (2021), LMW (2020), ABF (2021). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen. *Inclusief ontwikkeling 2022.

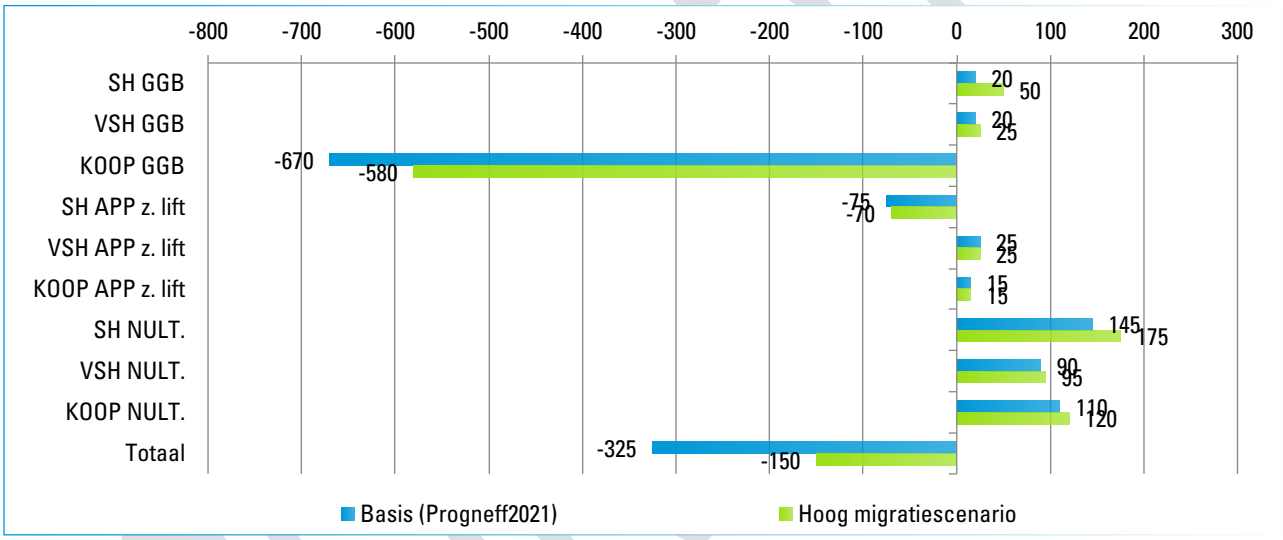
Overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen, vraag naar nultredenwoningen

Op basis van het Stec-Doorstroommodel ontstaat in de hoofdkern Stein de komende jaren een theoretisch overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen. Ook naar sociale huurappartementen zonder lift zien we een relatief groot overschot. Dit woningtype staat relatief veel in Stein in vergelijking met de overige kernen in de gemeente. Naar de andere woningtypen zien we ondanks de afname van het aantal huishoudens wel een vraag ontstaan. Met name de vraag naar nultredenwoningen is door de verdere vergrijzing groot. Het overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen kan deels worden opgevangen door een deel van deze woningen aan te passen aan de wensen van ouderen. Hierdoor wordt tegelijkertijd in een deel van de vraag naar nultredenwoningen voorzien.

Figuur 17: Kwalitatieve vraag hoofdkern Stein: t/m 2030 (boven), tot 2035 (midden) en tot 2040 (onder)







Bron: Progneff (2021), WoON2015, WoON2018 & WoOn2021, LMW (2020). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

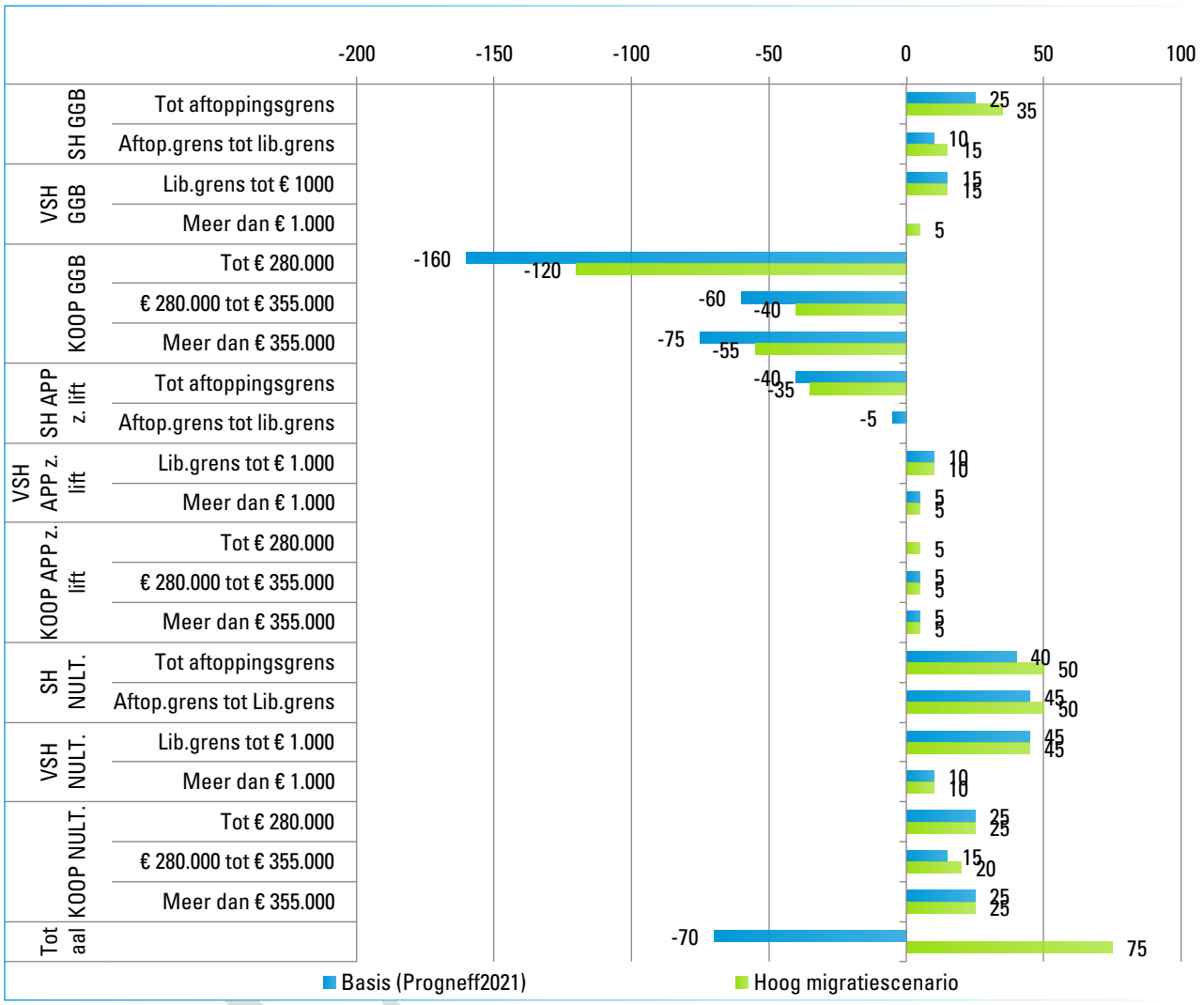
Behoefte aan nultredenwoningen landt in alle segmenten, zowel betaalbaar als duur

We maken vervolgens een verdeling van de toekomstige woningbehoefte tot en met 2030 naar product-marktcombinaties. Hierin zijn soort en type woning gecombineerd met prijsklassen. Het volgende valt op:

- Overschotten bevinden zich met name in reguliere grondgebonden koopwoningsegmenten. Dit overschot bevindt zich zowel in het goedkopere als het duurdere segment. In de sociale huur zien we een overschot in het appartementensegment zonder lift tot de aftoppingsgrens. Dit zijn de typen woningen waar een groot deel van de woningvoorraad van de hoofdkern Stein uit bestaat. De verouderende huishoudenssamenstelling zorgt echter voor een veranderende woningbehoefte. Wanneer de huidige migratie doorzet, zien we wel dat het overschot aan dit type woning duidelijk lager uitvalt.
- De woningvraag zien we in alle nultredenwoningtypen terug. Deze vraag komt met name voort uit de ouder wordende huishoudens in Stein, die behoefte hebben aan een woning die beter aansluit op hun woonwensen. Hieruit blijkt dat de woningvraag vanuit deze doelgroep sterk uiteenloopt. Hier zal dus ook in het nieuwbouwaanbod aandacht aan besteed moeten worden.
- De behoefte aan sociale huurappartementen in het goedkoopste segment is relatief klein. Dit komt door een licht overschot aan sociale huurappartementen zonder lift. Naar nultredenwoningen in het sociale huursegment is daarentegen wel een ruime behoefte.

- Naar verwachting zal ook aan reguliere grondgebonden sociale huur- en vrijsectorhuurwoningen nog een behoefte bestaan. Dit komt met name doordat voor veel huishoudens een koopwoning onbetaalbaar is geworden. We zien nog wel een overschot aan het goedkoopste koopwoningtype terug. Mogelijk kan dit overschot ingevuld worden door doelgroepen die nu bijvoorbeeld nog in de middenhuur zouden landen. Een woning van circa € 200.000 is echter voor veel huishoudens met een laag inkomen ook nog onbetaalbaar.

Figuur 18: Kwalitatieve vraag hoofdkern Stein naar product-marktcombinaties, 2023 t/m 2030



Bron: Progneff (2021), WoON2015, WoON2018 & WoOn2021, LMW (2020). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Huidige nieuwbouwplannen in Stein in lijn met woningbehoefte, opgave blijft groot

Wanneer we de kwalitatieve woningbehoefte afzetten tegen de actuele nieuwbouwplannen valt op dat de plancapaciteit kwalitatief in lijn is met de verwachte woningbehoefte. Zo voorzien de huidige plannen al in de woningbehoefte aan nultredenwoningen in verschillende prijssegmenten. Ook zijn er door middel van het WijkActieProgramma Nieuwdorp al reguliere minder courante grondgebonden woningen aan de woningmarkt onttrokken. Het inponden van particuliere woningen en het herstructureren van de sociale woningvoorraad vormen een belangrijke schakel in de transformatieopgave voor de kern Stein.

Ondanks dat zien we dat er in Stein nog een grote opgave blijft bestaan. Zo is Stein de enige hoofdkern waarin de plancapaciteit de woningbehoefte niet overstijgt. Met name naar grondgebonden huurwoningen en een verscheidenheid aan nultredensegmenten bestaat er nog een duidelijke aanvullende behoefte. Aan reguliere grondgebonden koopwoningen zal naar verwachting een theoretisch overschot ontstaan. Dit kan

de minder courante delen van de bestaande koopwoningvoorraad extra kwetsbaar maken. Ook naar sociale huurappartementen zien we bij realisatie van alle plannen een overschot ontstaan. Dit komt echter met name door een overschot aan sociale huurappartementen zonder lift. Daarnaast kunnen grondgebonden nultredenwoningen ook een invulling geven aan de woonwens naar reguliere grondgebonden sociale huurwoningen.

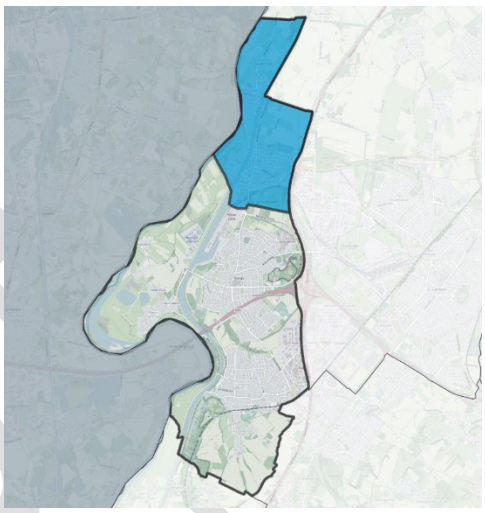
Tabel 12: Confrontatie woningbehoefte en plancapaciteit in de hoofdkern Stein, 2023 t/m 2030

Woningtype	Behoefte 2023-2031	Plancapaciteit (zacht en hard)	Saldo
SH GGB	+35 tot +55	-83	+120 tot +140
VSH GGB	+15 tot +20	0	+15 tot +20
Koop GGB	-300 tot -215	0	-300 tot -215
SH APP / Nult.	+40 tot +65	+89	-50 tot -25
VSH APP / Nult.	+65 tot +70	+35	+30 tot +35
Koop APP / Nult.	+75 tot +80	+6	+70 tot +75
Totaal	**-70 tot +75**	**+47**	**-115 tot +30**

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

CONCEPT

6 Hoofdkern Urmond



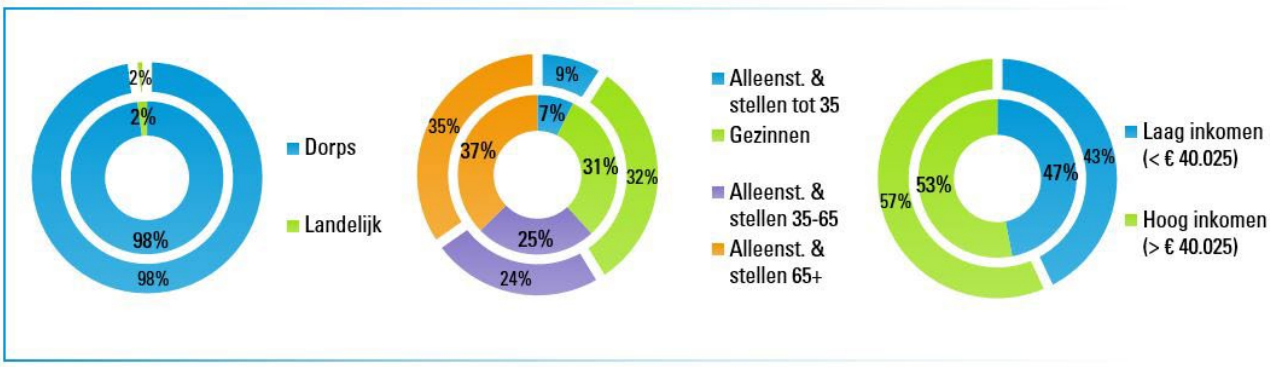
In dit hoofdstuk zoomen we in op de hoofdkern Urmond (op basis van de CBS-wijkenindeling, zie onderstaande kaart). Op hoofdkernniveau geven we informatie over het woonmilieu, inkomen en de samenstelling van de huishoudens, waarna we vervolgens de samenhang tussen leeftijds- en inkomensgroepen inzichtelijk maken. Verder tonen we de huidige woningvoorraad van de hoofdkern. In deze analyses maken we telkens de vergelijking met de situatie op gemeenteniveau. Vervolgens kijken we vooruit. Eerst schetsen we de verwachte huishoudensontwikkeling uitgesplitst naar de 16 Stec-doelgroepen die voorkomen in Urmond. Daarna vertalen we dit aan de hand van ons Stec-Doorstroommodel naar een kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de hoofdkern en zetten we dit af tegen de actuele nieuwbouwplannen. De verwachte huishoudensontwikkeling en daaruit voortvloeiende woningbehoefte werken we tenslotte ook op kernniveau uit. In de hoofdkern Urmond zoomen we in op de kernen Berg aan de Maas en Nattenhoven, Oud-Urmond en Urmond-Oost.

6.1 Hoofdkern Urmond: behoefte aan circa -10 tot +65 woningen t/m 2030

Relatief veel jongeren en huishoudens met een hoog inkomen

De hoofdkern Urmond bestaat uit circa 5.670 inwoners verdeeld over 2.635 huishoudens (CBS, 2022). Deze huishoudens wonen verdeeld over een dorps (Berg aan de Maas, Oud-Urmond en Urmond-Oost) en landelijk (Nattenhoven) woonmilieu. Wanneer we verder inzoomen op de huishoudenssamenstelling van de hoofdkern Urmond valt op er relatief veel jonge alleenstaanden en stellen tot 35 jaar wonen (9%) ten opzichte van het aandeel in de gehele gemeente (7%). Daarentegen is het aandeel 65-plussers juist relatief laag (35%). Het aantal huishoudens met een hoog inkomen is in de hoofdkern Urmond hoger dan het gemeentelijk aandeel en vergelijkbaar met de hoofdkern Elsloo.

Figuur 19: Huishoudens naar woonmilieu, samenstelling en inkomen in de hoofdkern Urmond (buitenste ring) en gemeente Stein (binnenste ring)



Bron: ABF (2021), LMW (2020), Prognoff (2021). Bewerking Stec Groep (2023).

Ouderen en eenpersoonshuishoudens hebben relatief vaak een laag inkomen

Om de verdeling naar inkomensgroepen [14] verder inzichtelijk te maken zetten we deze af tegen huishoudens van verschillende samenstellingen. Het aandeel huishoudens met een laag inkomen is, zoals

[14] We hanteren vier inkomensgroepen gebaseerd op de grenzen voor passend toewijzen. Met recht op huurtoeslag: tot € 23.725 / € 32.200 / € 23.650 / € 32.075, lage inkomens tot € 40.024, lage middeninkomens tot € 44.655 en hoge middeninkomens/hoge inkomens met een bruto huishoudinkomen van meer dan € 44.655.

hierboven al benoemd, relatief laag in de hoofdkern Urmond, met name in vergelijking met de hoofdkern Stein. Dit zien we terug in alle leeftijds- en huishoudenssamenstellingen. Verder komt naar voren dat met name oudere huishoudens relatief vaak een lager inkomen bezitten. Dit zien we vooral terug bij alleenstaande ouderen. Aangezien Urmond de komende jaren naar verwachting verder veroudert en de huishoudens verder verdunnen kan dit leiden tot een groei van het aantal huishoudens met een laag inkomen. Hierbij merken we op dat een deel van deze oudere huishoudens een eigen vermogen bezit en daardoor meer bestedingskracht heeft dan op basis van hun inkomen kan worden verwacht.

Tabel 13: Inkomensgroepen naar leeftijd en samenstelling in de hoofdkern Urmond

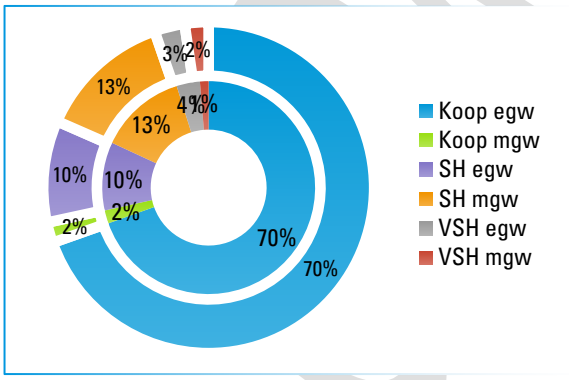
	Doelgroep met recht op huurtoeslag	Lage inkomens zonder recht op huurtoeslag	Lage midden-inkomens	Hoge middeninkomens en hoge inkomens	Totaal
Jonger dan 25 jaar	20 (44%)	10 (22%)	0 (0%)	15 (33%)	45
Eenpersoonshuishouden 25 tot AOW	130 (30%)	155 (35%)	40 (9%)	115 (26%)	440
Eenpersoonshuishouden AOW of ouder	190 (58%)	105 (32%)	15 (5%)	20 (6%)	330
Paar zonder kinderen 25 tot AOW	40 (7%)	25 (4%)	25 (4%)	475 (84%)	565
Paar zonder kinderen AOW of ouder	135 (31%)	95 (22%)	50 (11%)	160 (36%)	440
Paar met kind(eren)	55 (8%)	30 (5%)	25 (4%)	545 (83%)	655
Eenoudergezin	85 (65%)	15 (12%)	0 (0%)	30 (23%)	130
Totaal	**655 (25%)**	**435 (17%)**	**155 (6%)**	**1.360 (52%)**	**2.605**

Bron: LMW (2020). Bewerking Stec Groep (2023).

Woningvoorraad vergelijkbaar met de totale voorraad van de gemeente Stein

De woningvoorraad van Urmond bestaat uit circa 2.675 woningen (CBS, 2022). Hiervan is ongeveer 70% een reguliere grondgebonden koopwoning. Dit is een even groot aandeel als in de gehele gemeente Stein. Dit betekent dat er in de hoofdkern Elsloo relatief meer koopwoningen staan en in de hoofdkern Stein relatief minder. De rest van de voorraad is ook op vergelijkbare wijze verdeeld over de woningtypen als de gemeentelijke voorraad.

Figuur 20: Woningvoorraad hoofdkern Urmond (buitenste ring) vergeleken met gemeente Stein (binnenste ring)



Bron: LMW (2020). Bewerking Stec Groep (2023).

Verwachte toenamen van -10 tot +65 huishoudens t/m 2030 en -155 tot -65 huishoudens tot 2040

Naar verwachting zal het aantal huishoudens in de hoofdkern Urmond tot en met 2030 stabiel blijven tot licht stijgen, waarna vervolgens een lichte huishoudensafname verwacht wordt. De verwachte ontwikkeling is tot en met 2030 relatief positief ten opzichte van de overige hoofdkernen. Dit komt met name door een relatief sterke toename van het aantal alleenstaanden en stellen ouder dan 65 jaar, met name de 'Suburbane senioren'. Dit zijn ouderen met een relatief laag inkomen en daardoor vaker op zoek naar een woning in het huursegment. Verder zien we dat de komende acht jaar met name alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar met een hoog inkomen het sterkst afnemen in absolute aantallen. Zij zijn relatief vaak op zoek naar een grondgebonden koopwoning. Wanneer we verder doorkijken tot 2040 zien we dat het aantal ouderen nog groeit, maar in mindere mate dan tot en met 2030. Verder zien we een voortzetting van de huishoudensafname van de overige doelgroepen.

Tabel 14: Verwachte huishoudensontwikkeling naar 16 Stec-Doelgroepen in hoofdkern Urmond, 2023-2040

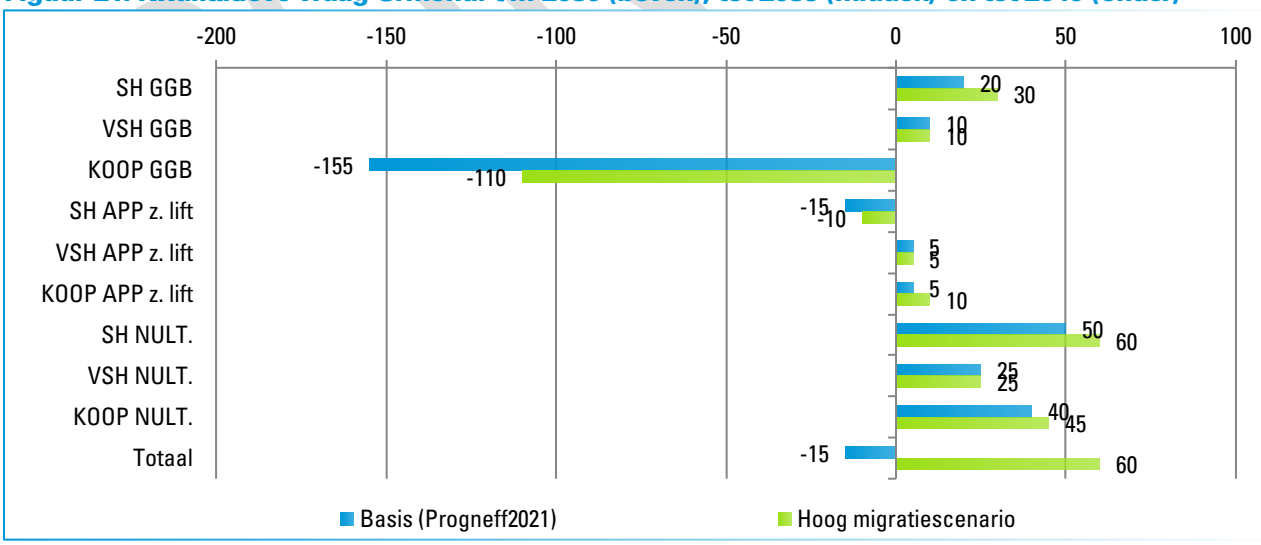
Naam doelgroep	Samenstelling	Inkomen	Woon-milieu	2023*	Ontw. 2023-2030	Ontw. 2023-2035	Ontw. 2023-2040
Vroeg volwassen	A&S < 35 jaar	Laag	Dorps	100	-10 tot -10	-20 tot -15	-30 tot -25
Veel voor weinig	A&S < 35 jaar	Midden en hoog		130	-15 tot -10	-25 tot -20	-40 tot -35
Familie doorzon	Gezinnen	Laag		275	-10 tot -5	-15 tot -5	-20 tot -10
Ruimte en gemak	Gezinnen	Midden en hoog		545	-25 tot -10	-30 tot -10	-40 tot -25
Jong geleerd, oud gedaan	A&S 35 – 64 jaar	Laag		235	-30 tot -25	-55 tot -50	-70 tot -65
Woonerf welgestelden	A&S 35 – 64 jaar	Midden en hoog		375	-55 tot -50	-85 tot -75	-110 tot -100
Suburbane senioren	A&S 65+	Laag		640	+95 tot +115	+120 tot +145	+110 tot +140
Ruim(t)e genieters	A&S 65+	Midden en hoog		270	+45 tot +50	+50 tot +65	+45 tot +60
JOLO (JOng LOkaalgebonden)	A&S < 35 jaar	Laag	Landelijk	0	0 tot 0	0 tot 0	0 tot 0
Blijvers en terugkeerders	A&S < 35 jaar	Midden en hoog		0	0 tot 0	0 tot 0	0 tot 0
Rurale ruimtezoekers	Gezinnen	Laag		5	0 tot 0	0 tot 0	0 tot 0
Gegoed ruraal gezin	Gezinnen	Midden en hoog		15	0 tot 0	0 tot 0	0 tot 0
Blijf-in-de-hoofdkerners	A&S 35 – 64 jaar	Laag		5	0 tot 0	0 tot 0	0 tot 0
Stadsonthoofdkerners	A&S 35 – 64 jaar	Midden en hoog		10	0 tot 0	0 tot 0	0 tot 0
Landelijke eenvoud	A&S 65+	Laag		10	0 tot 0	0 tot 0	0 tot 0
Landelijke luxe	A&S 65+	Midden en hoog		5	0 tot 0	0 tot 0	0 tot 0
Totaal				**2.620**	**-10 tot +65**	**-60 tot +30**	**-155 tot -65**

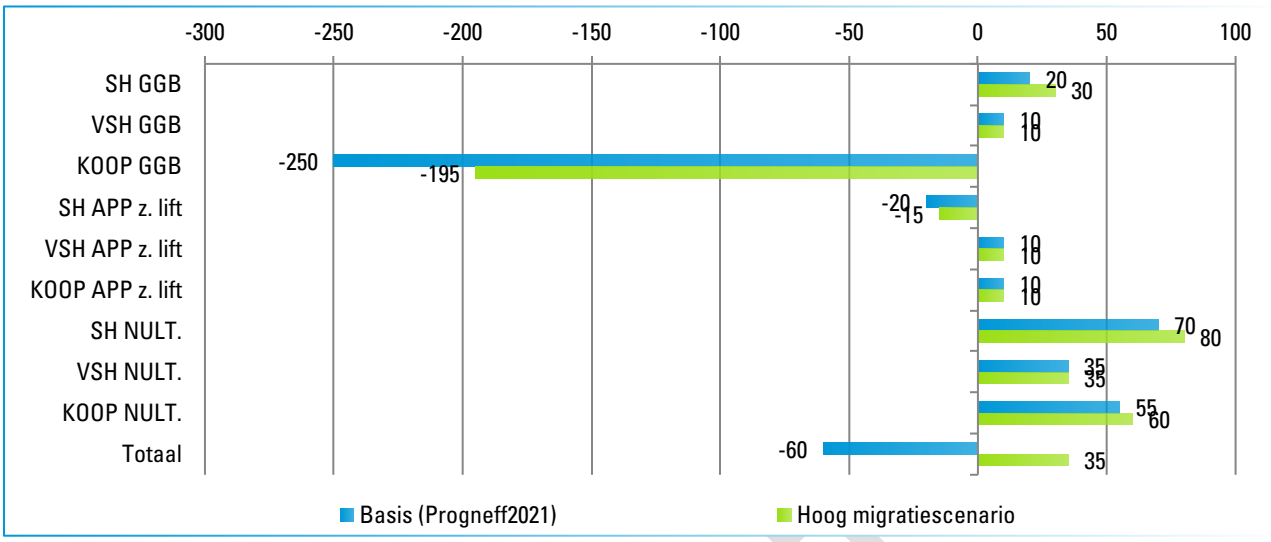
Bron: Progneff (2021), LMW (2020), ABF (2021). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen. *Inclusief ontwikkeling 2022.

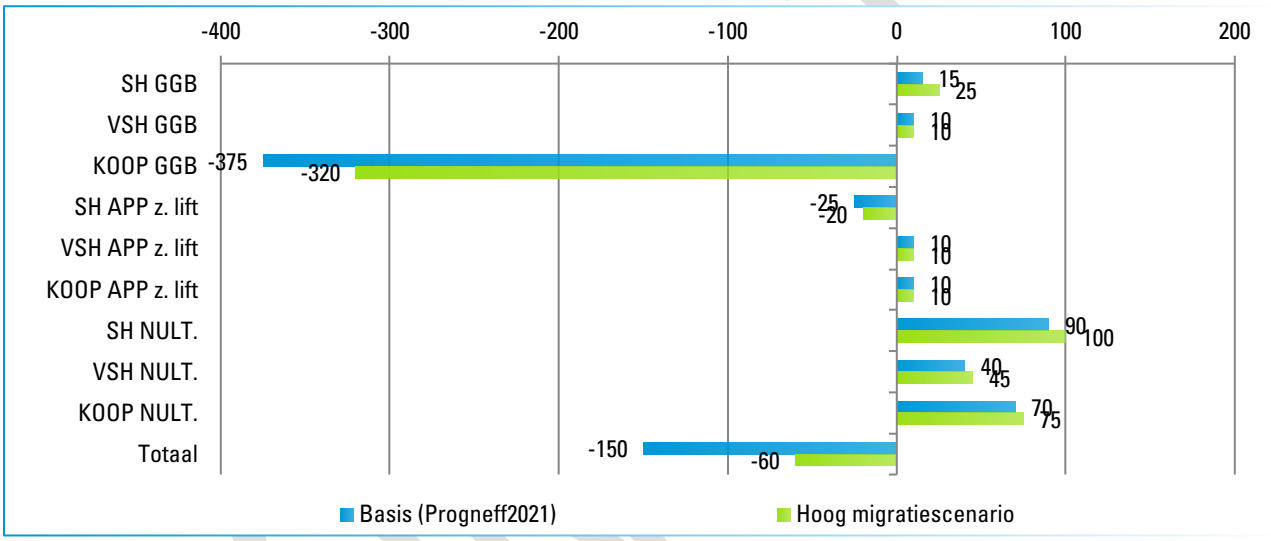
Overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen, vraag naar nultredenwoningen

Op basis van het Stec-Doorstroommodel ontstaat in de hoofdkern Urmond in de komende acht tot twintig jaar een theoretisch overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen en sociale huurappartementen zonder lift. Naar de andere woningtypen zien we ondanks de afname van het aantal huishoudens wel een vraag ontstaan. Met name de vraag naar nultredenwoningen is door de verdere vergrijzing groot. Het overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen kan deels worden opgevangen door het aanpassen van deze woningen aan de wensen van ouderen. Hierdoor wordt tegelijkertijd in een deel van de vraag naar nultredenwoningen voorzien.

Figuur 21: Kwalitatieve vraag Urmond: t/m 2030 (boven), tot 2035 (midden) en tot 2040 (onder)







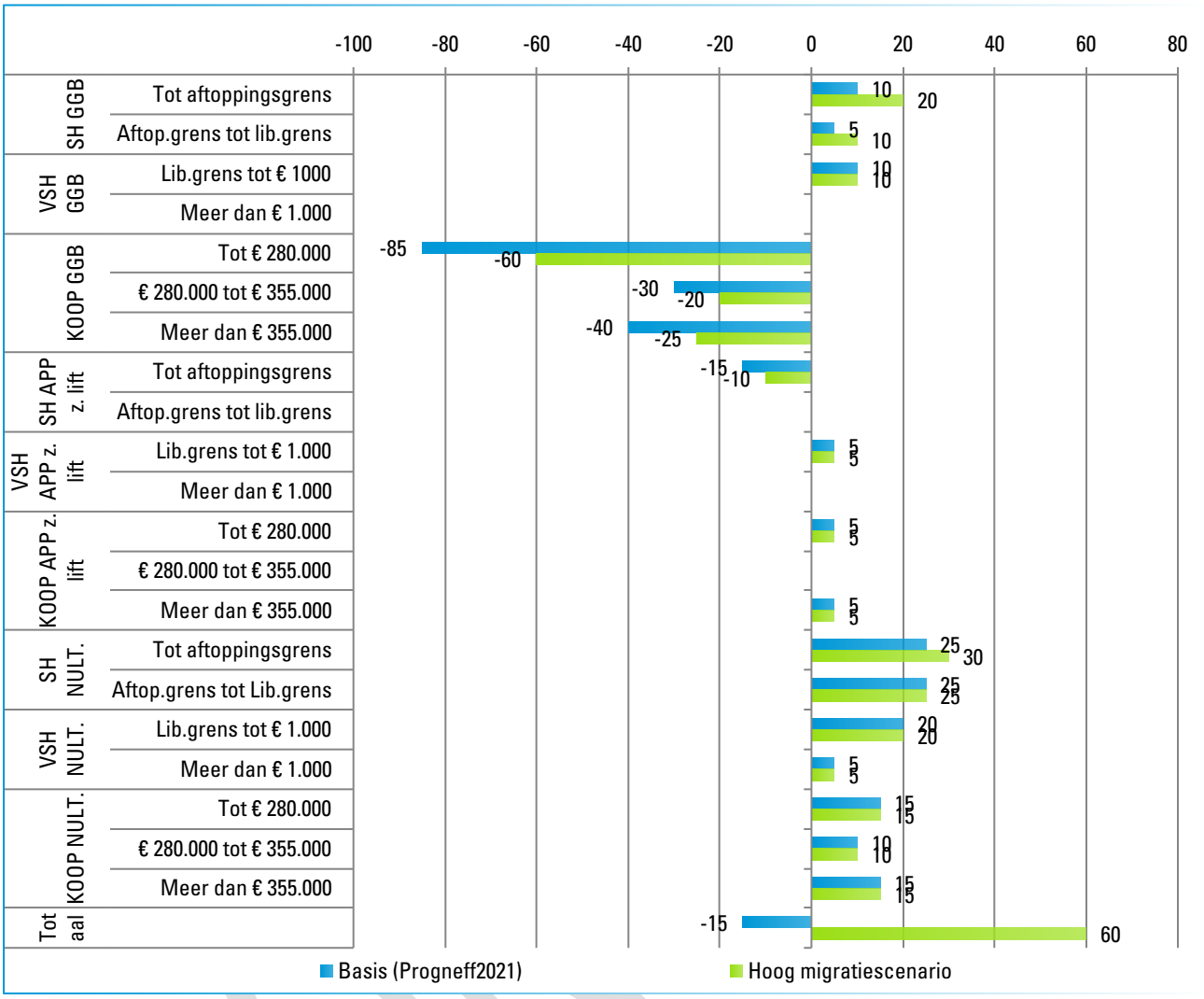
Bron: Prognoff (2021), WoON2015, WoON2018 & WoOn2021, LMW (2020). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Behoefte aan nultredenwoningen landt in alle segmenten, zowel betaalbaar als duur

We maken vervolgens een verdeling van de toekomstige woningbehoefte tot en met 2030 naar product-marktcombinaties. Hierin zijn soort en type woning gecombineerd met prijsklassen. Het volgende valt op:

- Overschotten bevinden zich met name in reguliere grondgebonden koopwoningsegmenten. Dit overschot bevindt zich zowel in het goedkopere als het duurdere segment. Dit zijn de typen woningen waar een groot deel van de woningvoorraad van de hoofdkern Urmond uit bestaat. De verouderende huishoudenssamenstelling zorgt echter voor een veranderende woningbehoefte. Wanneer de huidige migratie doorzet, zien we wel dat het overschot aan dit type woning duidelijk lager uitvalt.
- De woningvraag zien we in alle nultredenwoningtypen terug. Deze vraag komt met name voort uit de ouder wordende huishoudens in Urmond, die behoefte hebben aan een woning die beter aansluit op hun woonwensen. Hieruit blijkt dat de woningvraag vanuit deze doelgroep sterk uiteenloopt. Hier zal dus ook in het nieuwbouwaanbod aandacht aan besteed moeten worden.
- Naar verwachting zal ook aan reguliere grondgebonden sociale huur- en vrijsectorhuurwoningen nog een behoefte bestaan. Dit komt met name doordat voor veel huishoudens een koopwoning onbetaalbaar is geworden. We zien nog wel een overschot aan het goedkoopste koopwoningtype terug. Mogelijk kan dit overschot ingevuld worden door doelgroepen die nu bijvoorbeeld nog in de middenhuur zouden landen. Een woning van circa € 200.000 is echter voor veel huishoudens met een laag inkomen ook nog onbetaalbaar.

Figuur 22: Kwalitatieve vraag hoofdkern Urmond naar product-marktcombinaties, 2023-2030



Bron: Progneff (2021), WoON2015, WoON2018 & WoOn2021, LMW (2020). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Huidige nieuwbouwplannen in Urmond vereisen grotendeels nog verdere kwalitatieve invulling

Wanneer we de actuele nieuwbouwplannen in Urmond afzetten tegen de verwachte woningbehoefte valt op dat van het merendeel van de geplande woningen het woningtype en/of prijssegment nog onbekend is. Kwantitatief voorzien de plannen al wel in de woningbehoefte die we op basis van het hoge migratiescenario verwachten. Voor wat betreft de invulling van de plannen adviseren we op basis van de woningbehoefte met name in te zetten op extra nultredenwoningen in een divers prijssegment.

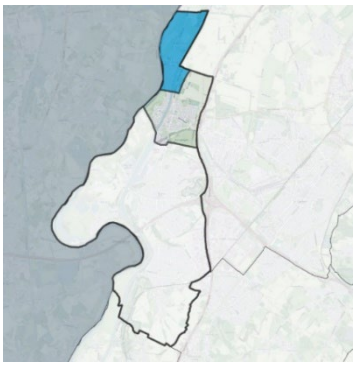
Gezien de gunstige ligging ten opzichte van de Chemelot Campus kunnen woningbouwplannen in Urmond-Oost echter mogelijk ook voorzien in een vraag vanuit een potentiële werkgelegenheidstoename op deze campus (zie bijlage B). In het geval deze ontwikkelingen ruimte bieden voor extra woningen adviseren we ook in dat geval in te zetten op woningtypen waar op langere termijn behoefte aan zal blijven bestaan. Dit zijn met name nultredenwoningen in zowel het huur- als koopsegment.

Tabel 15: Confrontatie woningbehoefte en plancapaciteit in Urmond, 2023 tot en met 2030

Woningtype	Behoefte 2023-2031	Plancapaciteit (zacht en hard)	Saldo
SH GGB	+20 tot +30	+5	+15 tot +25
VSH GGB	+10 tot +10	0	+10 tot +10
Koop GGB	-155 tot -110	+2	-155 tot -110
SH APP / Nult.	+35 tot +50	0	+35 tot +50
VSH APP / Nult.	+30 tot +30	+6	+25 tot +25
Koop APP / Nult.	+45 tot +50	0	+45 tot +50
Totaal	**-15 tot +60**	**+13**	**-30 tot +45**
Onbekend		+60	

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

6.2 Berg aan de Maas en Nattenhoven: behoefte aan circa -20 tot +5 woningen t/m 2030



Verwachte ontwikkeling van -20 tot +5 huishoudens t/m 2030 en -80 tot -50 huishoudens tot 2040

Naar verwachting zal het aantal huishoudens in Berg aan de Maas en Nattenhoven tot en met 2030 licht krimpen tot licht stijgen. Enkel de doelgroep alleenstaanden en stellen ouder dan 65 jaar neemt tot en met 2030 in omvang toe (+14 tot +17%). Deze doelgroep stabiliseert echter naar verwachting in de daaropvolgende jaren. De grootste afname tot en met 2030 verwachten we in de doelgroep alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar (-35 tot -40 huishoudens). Deze afname zet in de jaren daarna naar verwachting door. In totaal ontwikkelt het aantal huishoudens naar verwachting met circa -20 tot +5 huishoudens tot en met 2030 en -80 tot -50 huishoudens tot 2040.

Tabel 16: Doelgroepenontwikkeling Berg aan de Maas en Nattenhoven, 2023-2040

	2023	Ontw. 2023-2031	Ontw. 2023-2035	Ontw. 2023-2040
Alleenst. en stellen tot 35 jaar	75	-5 (-8%) tot -5 (-6%)	-15 (-17%) tot -10 (-14%)	-20 (-29%) tot -20 (-27%)
Gezinnen	315	-20 (-6%) tot -10 (-3%)	-25 (-7%) tot -10 (-4%)	-30 (-9%) tot -20 (-6%)
Alleenst. en stellen 35-65 jaar	255	-40 (-16%) tot -35 (-13%)	-65 (-25%) tot -55 (-22%)	-80 (-31%) tot -75 (-28%)
Alleenst. 65-plus	320	+45 (+14%) tot +55 (+17%)	+55 (+17%) tot +70 (+22%)	+50 (+16%) tot +65 (+20%)
Totaal	**970**	**-20 (-2%) tot +5 (+1%)**	**-45 (-4%) tot -10 (-1%)**	**-80 (-8%) tot -50 (-5%)**

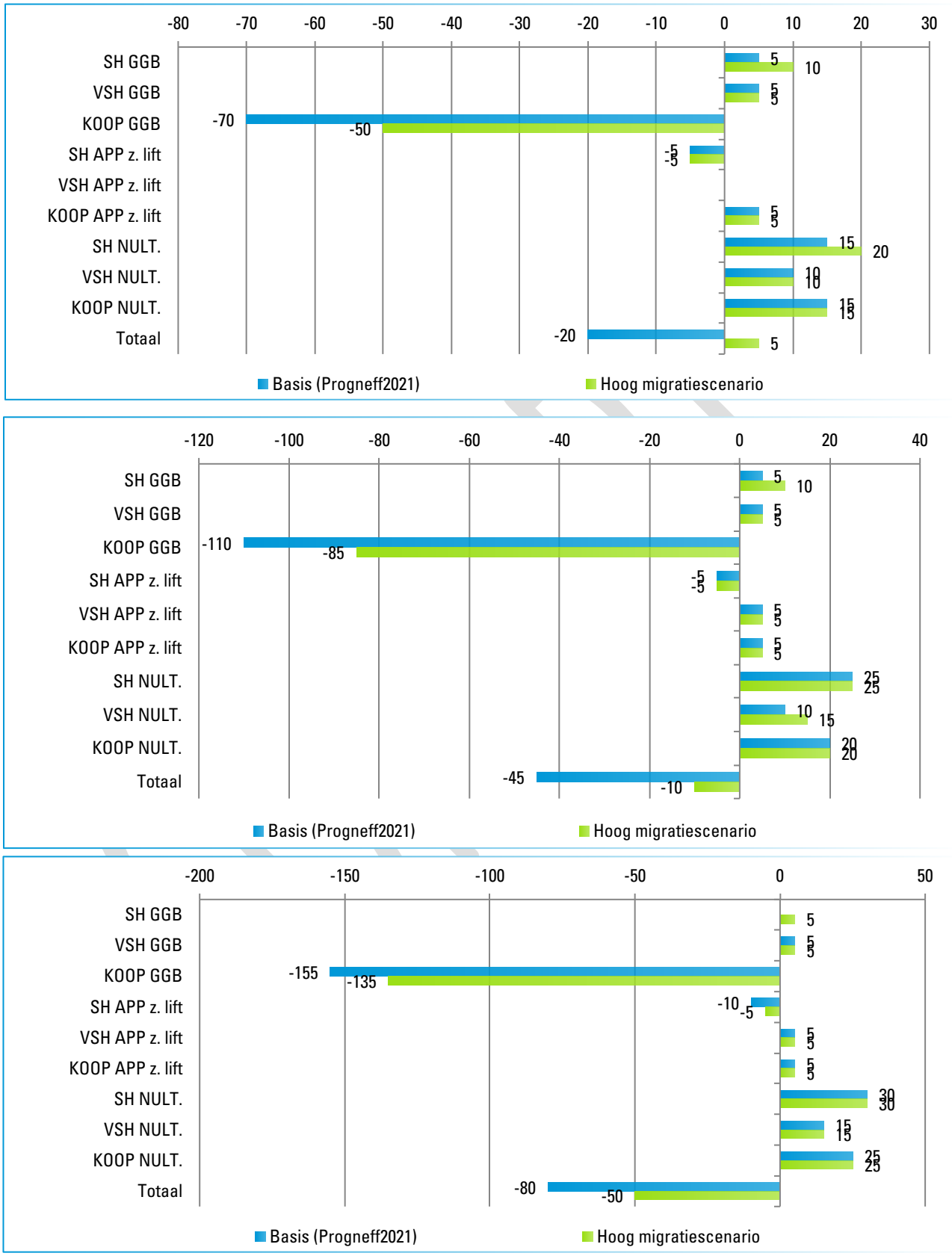
Bron: Progneff (2021), LMW (2020), ABF (2021). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen, vraag naar nultredenwoningen

Op basis van het Stec-Doorstroommodel ontstaat in Berg aan de Maas en Nattenhoven de komende jaren een theoretisch overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen en (in mindere mate) sociale huurappartementen zonder lift. Naar de andere woningtypen zien we ondanks de afname van het aantal huishoudens wel een vraag ontstaan. Met name de vraag naar nultredenwoningen is door de verdere vergrijzing groot. Het overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen kan deels worden opgevangen door het aanpassen van deze woningen aan de wensen van ouderen. Hierdoor wordt tegelijkertijd in een deel van de vraag naar nultredenwoningen voorzien.

CONCEPT

Figuur 23: Kwalitatieve vraag Berg en Nattenhoven: t/m 2030 (boven), tot 2035 (midden) en tot 2040 (onder)

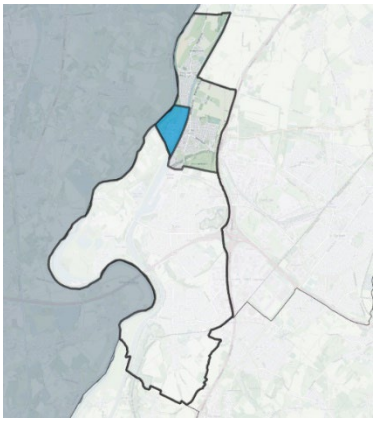


Bron: Prognoff (2021), WoON2015, WoON2018 & WoOn2021, LMW (2020). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Invulling nieuwbouwplan Berg en Nattenhoven is nultreden, maar prijs nog onbekend

Op dit moment is er één nieuwbouwplan voor de kern Berg en Nattenhoven. De invulling hiervan is wat betreft prijs nog onbekend. Wel is bekend dat het plan ruimte moet bieden voor nultredenwoningen. Dit sluit goed aan op de kwalitatieve woningbehoefte in de kern.

6.3 Oud-Urmond: behoefte aan circa 5 tot 15 woningen t/m 2030



Verwachte ontwikkeling van circa +5 tot +15 huishoudens t/m 2030 en -10 tot +5 huishoudens tot 2040

Naar verwachting zal het aantal huishoudens in Oud-Urmond met circa +5 tot +15 huishoudens toenemen tot en met 2030. Hiermee onderscheidt de kern zich van veel andere kernen in de gemeente waar volgens het basiscenario de komende jaren al een afname verwacht wordt. Dit komt met name doordat de komende jaren nog een groei van het aantal gezinnen verwacht wordt (circa +5 huishoudens). Wel zien we dat in de daaropvolgende jaren tot 2040 de groei omslaat in een stabilisatie van het totaal aantal huishoudens. Wat betreft het aantal gezinnen en alleenstaanden en stellen ouder dan 65 jaar verwachten we tot 2040 periode echter geen daling.

Tabel 17: Doelgroepenontwikkeling Oud-Urmond*, 2023-2040

	2023	Ontw. 2023-2031	Ontw. 2023-2035	Ontw. 2023-2040
Alleenst. en stellen tot 35 jaar	67	-8 (-12%) tot -6 (-9%)	-12 (-18%) tot -10 (-15%)	-16 (-24%) tot -14 (-21%)
Gezinnen	154	+3 (+2%) tot +7 (+5%)	+3 (+2%) tot +9 (+6%)	+1 (+1%) tot +7 (+4%)
Alleenst. en stellen 35-65 jaar	84	-7 (-8%) tot -4 (-5%)	-13 (-16%) tot -11 (-13%)	-18 (-22%) tot -16 (-19%)
Alleenst. 65-plus	135	+16 (+12%) tot +20 (+15%)	+23 (+17%) tot +28 (+21%)	+22 (+16%) tot +28 (+21%)
Totaal	440	**+4 (+1%) tot +16 (+4%)**	**0 (0%) tot +15 (+4%)**	**-10 (-2%) tot +5 (+1%)**

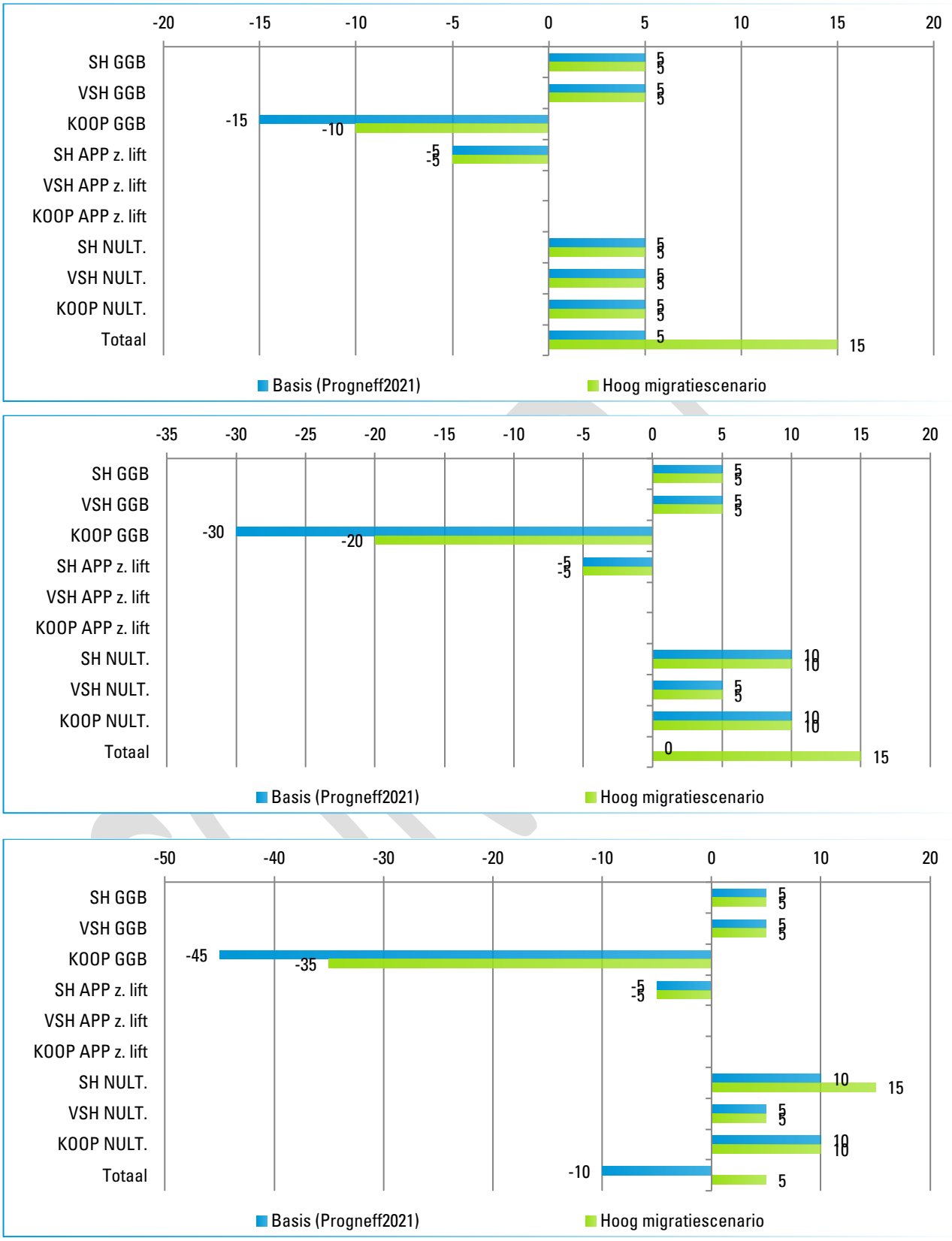
Bron: Prognoff (2021). Bewerking Stec Groep (2023). *Het aantal huishoudens in Catsop is relatief laag. Daarom is gekozen voor onafgeronde getallen. Wees echter voorzichtig met het interpreteren van deze cijfers, de onzekerheid op dit schaalniveau is groter.

Overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen, vraag naar nultredenwoningen

Op basis van het Stec-Doorstroommodel ontstaat in Oud-Urmond de komende jaren een theoretisch overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen en sociale huurappartementen zonder lift. Naar de andere woningtypen zien we wel een stabilisatie of vraag ontstaan. Met name de vraag naar nultredenwoningen is door de verdere vergrijzing groot. Het overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen kan deels worden opgevangen door het aanpassen van deze woningen aan de wensen van ouderen. Hierdoor wordt tegelijkertijd in een deel van de vraag naar nultredenwoningen voorzien.

CONCEPT

Figuur 24: Kwalitatieve vraag Oud-Urmond: t/m 2030 (boven), tot 2035 (midden) en tot 2040 (onder)

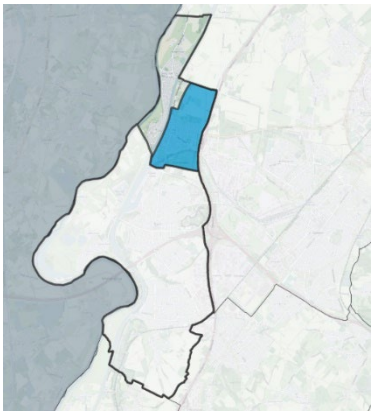


Bron: Prognoff (2021), WoON2015, WoON2018 & WoOn2021, LMW (2020). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Divers nieuwbouwplan voor Berg en Nattenhoven, maar meer nultredenwoningen gewenst

Op dit moment is er één nieuwbouwplan voor de kern Berg en Nattenhoven. Deze voorziet deels in reguliere grondgebonden woningen en deels in nultredenwoningen. Gezien de kwalitatieve woningbehoefte is met name extra inzet op het nultredensegment gewenst. Ook zien we in deze kern kansen om bijvoorbeeld reguliere grondgebonden woningen aan te passen aan de woonwensen van ouderen. Zodat wie dat wil in de eigen kern kan blijven wonen.

6.4 Urmond-Oost: behoefte aan circa 5 tot 40 woningen t/m 2030



Verwachte ontwikkeling van +5 tot +40 huishoudens t/m 2030 en -60 tot -15 huishoudens tot 2040

Naar verwachting zal het aantal huishoudens in Urmond-Oost met circa +5 tot +40 toenemen tot en met 2030. Hiermee onderscheidt de kern zich van veel andere kernen in de gemeente waar de komende jaren volgens het basisscenario al huishoudensdaling verwacht wordt. Dit komt met name door een relatief sterke groei van het aantal alleenstaanden en stellen ouder dan 65 jaar (+17 tot +20%). Wel zien we dat in de daaropvolgende periode tot 2040 de groei omslaat in een afname en dat de totale huishoudensontwikkeling voor de komende twintig jaar ook negatief uitvalt.

Tabel 18: Doelgroepenontwikkeling Urmond-Oost, 2023-2040

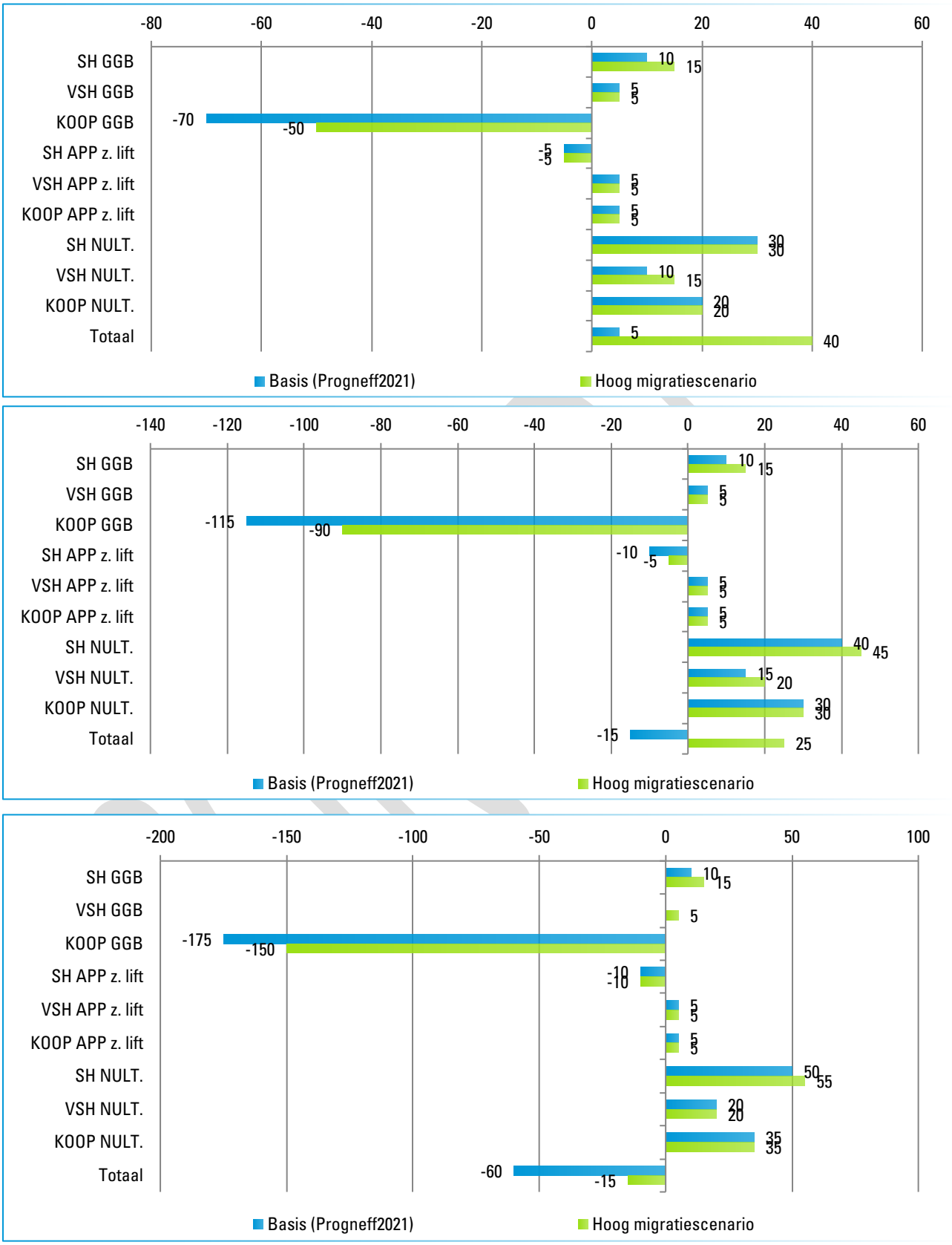
	2023	Ontw. 2023-2031	Ontw. 2023-2035	Ontw. 2023-2040
Alleenst. en stellen tot 35 jaar	90	-10 (-13%) tot -10 (-11%)	-20 (-20%) tot -15 (-17%)	-30 (-32%) tot -25 (-29%)
Gezinnen	365	-20 (-5%) tot -10 (-2%)	-25 (-7%) tot -15 (-4%)	-35 (-9%) tot -20 (-6%)
Alleenst. en stellen 35-65 jaar	285	-45 (-15%) tot -35 (-13%)	-65 (-24%) tot -60 (-21%)	-85 (-30%) tot -80 (-28%)
Alleenst. 65-plus	465	+80 (+17%) tot +95 (+20%)	+95 (+20%) tot +115 (+25%)	+90 (+19%) tot +110 (+24%)
Totaal	1.210	**+5 (+1%) tot +40 (+3%)**	**-15 (-1%) tot +25 (+2%)**	**-60 (-5%) tot -15 (-1%)**

Bron: Progneff (2021), LMW (2020), ABF (2021). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen, vraag naar nultredenwoningen

Op basis van het Stec-Doorstroommodel ontstaat in Urmond-Oost in de komende jaren met name een theoretisch overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen. Ook aan sociale huurappartementen zonder lift wordt een licht theoretisch overschot verwacht. Naar de andere woningtypen zien we wel een vraag ontstaan. Met name de vraag naar nultredenwoningen is door de verdere vergrijzing groot. Het overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen kan deels worden opgevangen door het aanpassen van deze woningen aan de wensen van ouderen. Hierdoor wordt tegelijkertijd in een deel van de vraag naar nultredenwoningen voorzien.

Figuur 25: Kwalitatieve vraag Urmond-Oost: t/m 2030 (boven), tot 2035 (midden) en tot 2040 (onder)



Bron: Progneff (2021), WoON2015, WoON2018 & WoOn2021, LMW (2020). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Nieuwbouwplan is in potentie nultreden, verdeling in prijssegmenten nog grotendeels onbekend
Ook in de kern Urmond-Oost is één nieuwbouwplan. De geplande woningen hebben een optie om een slaapkamer en badkamer op de begane grond te realiseren. Daarmee zijn deze woningen in potentie nultreden. Dit geeft goed invulling aan de verwachte kwalitatieve woningbehoefte van de kern Urmond-Oost. Wat betreft prijssegment is de verdeling nog grotendeels onbekend. We zien op basis van de woningbehoefte dat een differentiatie in prijs het meest gewenst is.

CONCEPT

Bijlage A: Potentieel effect groei Chemelot

A1. Uitgangspunt: Brightlands Campus zorgt voor 9.000 extra banen tot 2040

De gemeenten Sittard-Geleen en Stein, de Provincie Limburg, Chemelot, Brightlands Campus en DSM hebben gezamenlijk een toekomstbeeld geschetst voor de Brightlands Campus en omgeving. Een van de uitgesproken verwachtingen is dat Brightlands Campus uitbreidt met 5.000 arbeidsplaatsen in de komende 8 jaar (t/m 2030) en 9.000 banen in de komende 17 jaar (tot 2040). In de 'Strategische Gebiedsvisie Omgeving Chemelot' wordt gesproken over '8.000 tot 16.000 banen binnen de regio' in de komende 10 jaar, rekening houdend met directe en indirecte werkgelegenheid. Rondom de Brightlands Campus worden mede hiervoor verschillende groene wijken uitgebreid/gerealiseerd. Om het potentiële effect van de groei van de Brightlands Campus op de huishoudensontwikkeling in de regio Westelijke Mijnstreek in beeld te brengen hebben we een scenarioschets opgesteld. Hierin baseren we ons zo veel mogelijk op bestaand onderzoek en kengetallen. Ook doen we enkele (zo goed mogelijk gemotiveerde) aannames. Op basis daarvan brengen we een potentiële extra huishoudensgroei tot en met 2030 en tot 2040 in beeld.

DISCLAIMER

We benadrukken dat de inschatting van de groei van het aantal huishoudens in de regio Westelijke Mijnstreek, als gevolg van de uitbreiding van de Brightlands Campus een scenarioverkenning op hoofdlijn betreft, op basis van informatie die op dit moment (februari 2023) beschikbaar is. Het is echter een dermate relevante ontwikkeling voor de woningmarkt in Stein, dat het ondanks het indicatieve karakter van het scenario in de toekomstige afwegingen over de woningmarkt betrokken dient te worden.

We raden u aan de baanontwikkeling van de Brightlands Campus en de instroom van huishoudens gekoppeld aan de Campus goed te monitoren, zodat u hier in uw woonbeleid naar de toekomst toe beter op kunt inspelen. Op dit moment geven de resultaten van de scenario-verkenning een goede doorkijk van de mogelijke consequenties voor uw woningmarkt.

Circa 37% van werkgelegenheid in Westelijke Mijnstreek wordt ingevuld door eigen inwoners

Op basis van werk- en pendelstromen (zie tabel C1) blijkt dat de gemeenten in de regio Westelijke Mijnstreek een sterke binding met elkaar hebben. Zo werkt 37% van de werknemers binnen de eigen regio en zien we ook dat er relatief veel pendelstromen plaatsvinden tussen de drie gemeenten.

Indicatief 1.850 banen voor (toekomstige) inwoners van de Westelijke Mijnstreek verwacht t/m 2030

Op basis van deze verdeling in huidige pendelstromen zullen van de 9.000 extra banen die Brightlands Campus met zich meebrengt, theoretisch zo'n 1.850 (t/m 2030) tot 3.330 (tot 2040) en daarmee huishoudens in de regio terecht komen. Daarbij verwachten we dat een deel van deze werkgelegenheid wordt ingevuld door inwoners die momenteel al in deze regio wonen. Momenteel is de werkloosheid in de regio circa 3,7%. Het gaat hierbij in totaal om circa 2.585 personen die onlangs naar werk hebben gezocht. Als we ervan uit gaan dat circa een kwart (t/m 2030) tot de helft (tot 2040) van deze mensen in de komende jaren een baan vindt op de Brightlands Campus dan resteren er circa 1.200 banen (t/m 2030) tot 2.030 banen (tot 2040) die nog door 'nieuwe inwoners' van de Westelijke Mijnstreek kunnen worden ingevuld.

CONCEPT

Tabel C1: Inkomende werkpendelstromen Westelijke Mijnstreek

Gemeente	Westelijke Mijnstreek	Beek	Sittard-Geleen	Stein
Sittard-Geleen	19.200 (26%)	1.100 (11%)	16.600 (30%)	1.500 (16%)
Stein (L.)	5.300 (7%)	700 (7%)	2.800 (5%)	1.800 (19%)
Maastricht	3.700 (5%)	700 (7%)	2.500 (5%)	500 (5%)
Heerlen	3.600 (5%)	600 (6%)	2.600 (5%)	400 (4%)
Beekdaelen	3.300 (4%)	400 (4%)	2.600 (5%)	300 (3%)
Echt-Susteren	3.200 (4%)	200 (2%)	2.800 (5%)	200 (2%)
Beek (L.)	3.200 (4%)	1.100 (11%)	1.700 (3%)	400 (4%)
Brunssum	1.700 (2%)	200 (2%)	1.300 (2%)	200 (2%)
Roermond	1.700 (2%)	200 (2%)	1.400 (3%)	100 (1%)
Meerssen	1.400 (2%)	400 (4%)	800 (1%)	200 (2%)
Overig (binnen- en buitenland)*	28.500 (38%)	4.500 (45%)	20.400 (37%)	3.700 (39%)

Bron: CBS (2022, cijfers 2020). LISA (2020). *Inclusief werknemers waarvan onbekend is waar ze wonen. Afgerond op honderdtallen.

Internationale werknemers vormen aanzienlijk deel van extra huishoudens in Stein

Chemelot zet in het 'Masterplan Chemelot 2030' in op een uitbreiding van goed opgeleid personeel. Dit is een belangrijke vestigingsfactor voor bedrijven. De Nederlandse arbeidsmarkt is echter zeer krap, zeker voor hoger opgeleiden. Om die reden zal de extra werkgelegenheid voor een groot deel moeten worden ingevuld door internationale werknemers. Onderzoek van Decisio (2022) laat zien dat in de periode 2010-2020 het aantal internationale werknemers in de Westelijke Mijnstreek met 6% per jaar is toegenomen. Dit komt neer op meer dan een verdubbeling van deze populatie in de gehele periode. We schatten voor deze verkenning op grond van deze gegevens in dat circa 50% van de huishoudensgroei door de ontwikkelingen op de Brightlands Campus ingevuld zal worden door internationale werknemers. Dit kan in werkelijkheid afwijken, onder meer afhankelijk van economische ontwikkelingen en het type werkgelegenheid dat daadwerkelijk wordt toegevoegd op de Campus.

Tijdelijke huisvesting voorziet deels in wensen internationale werknemers

Internationale werknemers kunnen zowel op tijdelijke als niet-tijdelijke basis naar Nederland verhuizen. Uit onderzoek van Decisio blijkt dat 42% van de internationale kenniswerknemers (de groep internationale werknemers die waarschijnlijk op de campus komt te werken) die in 2015 gestart waren in de Westelijke Mijnstreek na 3 jaar nog in de regio actief waren. We schatten in dat een vergelijkbaar percentage internationale kenniswerkers bij de uitbreiding van de Brightlands Campus op zoek zal zijn naar een permanente woning (circa 42%). Dit is circa 21% van het totaal aantal extra huishoudens. We adviseren om voor de overige werknemers in te zetten op specifiek voor hen bedoelde tijdelijke huisvesting. Op deze manier concurreren zij niet met huishoudens op de reguliere woningmarkt en doen verdringingseffecten in met name de betaalbare sector zich minder voor. We nemen deze groep (29% van de totale huishoudenstoename) dan ook niet mee in onze uitwerking van de reguliere woningbehoefte.

Naar verwachting behoefte aan 125 reguliere woningen t/m 2030 en 265 woningen tot 2040

Op basis van bovenstaande aannames verwachten we dat de groei van 5.000 banen op de Brightlands Campus tot en met 2030 en de groei van 9.000 banen tot 2040 een totale reguliere woningbehoefte van +1.530 reguliere woningen tot 2040 in de gehele regio op zal leveren. We nemen aan dat in 2022 reeds een deel van deze behoefte is ingevuld. Ervan uitgaande dat de werknemers zich gelijk aan de pendelstromen over de regio verdelen, betekent dit een resterende huishoudenstoename van +125 huishoudens in Stein tot en met 2030 en +265 huishoudens tot 2040. We schatten dat 30% wordt ingevuld door internationale kenniswerkers. Dit betekent dat de reguliere woningbehoefte bestaat uit 80 internationale werknemers en 185 'reguliere' Nederlandse huishoudens.

CONCEPT

A2. Woningbehoefte: meer vraag naar reguliere huur- en koopwoningen

We nemen aan dat er op basis van voorgaande aannamen 125 extra woningen tot en met 2030 en 265 woningen tot 2040 toegevoegd dienen te worden in de gemeente Stein. Deze huishoudens zijn nog niet zijn meegenomen in de verwachte huishoudensontwikkeling zoals beschreven in het woningbehoefte-onderzoek. Dit betekent dat deze huishoudens bovenop de eerder benoemde bandbreedte (zowel basis als migratie) worden toegevoegd [15].

Behoefte vergelijkbaar met al in Stein wonende doelgroepen

In onze inschatting van de woningbehoefte vanuit reguliere huishoudens doen we enkele aannames. Zo gaan we ervan uit dat deze huishoudens enkel bestaan uit 65-min huishoudens, oftewel huishoudens die nog actief zijn op de arbeidsmarkt. Vervolgens verdelen we de extra huishoudens over de Stec-doelgroepen. Aangezien het op grond van de beschikbare gegevens onzeker is welk type huishouden naar Stein zal verhuizen, rekenen we de extra huishoudens naar rato door over de verschillende 65-min doelgroepen. We houden hierbij vast aan de huidige doelgroepenverdeling en woningwensen van de huishoudens in de gemeente Stein.

In vergelijking tot reguliere huishoudens zijn de woonwensen van internationale werknemers minder zeker. Dit hangt onder meer samen met afkomst, opleiding, arbeidsduur en huishoudenstype. Om toch meer gevoel voor de gevolgen voor de woningmarkt van de gemeente Stein te kunnen krijgen, doen we de aanname dat de huisvestingswensen van de internationale huishoudens op hoofdlijn vergelijkbaar zijn met de huisvestingswensen van andere 65-min huishoudens in Stein. Zie onderstaand tekstvak voor een verdere toelichting.

PERMANENT WONENDE INTERNATIONALS VERGELIJKBAAR MET NEDERLANDSE HUISHOUDENS

Uit onderzoek van Decisio (2020) blijkt dat internationale werknemers bovengemiddeld vaak in een huurwoning (wensen te) wonen. 75% van de internationale werknemers woont in een huurwoning. Dit is een verschil met de wensen van Nederlandse huishoudens in uw gemeente.

Een deel van de internationale huishoudens woont echter in tijdelijke huisvesting. Deze zijn hoofdzakelijk als huurwoning beschikbaar. Internationale werknemers die een permante woning zoeken, landen dus vaker in een koopwoning. Wanneer we tijdelijk wonenden niet meetellen, ervan uitgaande dat zij een huurwoning prefereren, is de vraag naar een koopwoning vanuit internationale werknemers circa 57%.

Verder zien we dat kenniswerkers vaker in een koopwoning wensen te wonen dan arbeidsmigranten. Dit zorgt mogelijk voor een verdere voorkeur voor een koopwoning. Hiermee zouden de wensen van internationale werknemers die permanent een woning zoeken niet veel afwijken van reguliere Nederlandse huishoudens. Eigen onderzoek (2020 en 2021) bevestigt deze aanname voor twee andere regio's. Op basis van twee enquêtes onder internationals (in verschillende regio's) constateerden we dat zij een redelijk vergelijkbare woonwens hebben als reguliere huishoudens in Nederland. Zowel wat betreft de eigendomssituatie (koop/huur) als het woningtype (appartement/grondgebonden).

Meer vraag naar reguliere grondgebonden koopwoning, theoretisch overschot blijft bestaan

We verdelen de huishoudens evenredig over de periode tot en met 2030, tot 2035 en tot 2040. Aan de hand van ons Stec-Doorstroommodel komen we tot een kwalitatieve woningbehoefte. In onderstaande figuren is te zien dat de extra huishoudens met name effect hebben op de vraag naar reguliere grondgebonden koopwoningen. Waar in het basis en standaard-migratiescenario van Stein wordt uitgegaan van een

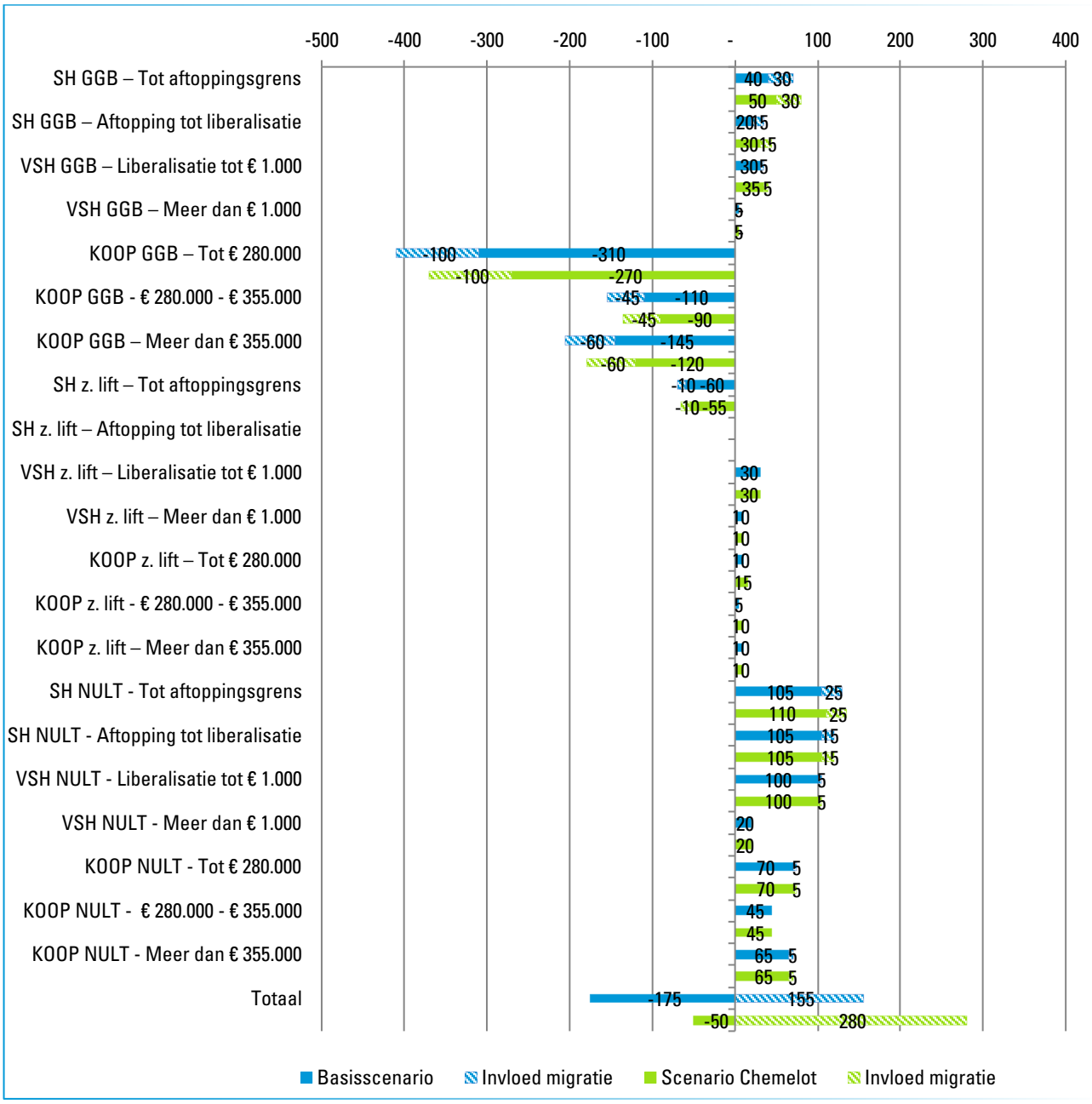
[15] In beginsel kunnen het hoge migratiescenario en dit extra scenario deels overlap vertonen. Wanneer het migratiesaldo zich immers zo positief doorzet als de afgelopen jaren, kan dit deels komen door de uitbreiding van de werkgelegenheid op de Brightlands Campus. Het uitgangspunt dat in deze scenario-verkenning centraal staat is echter de extra uitbreiding aan arbeidsplaatsen die op de Campus wordt beoogd. Het is belangrijk om te monitoren of de werkgelegenheidsontwikkeling werkelijk het patroon vertoont, dat in de ambitie voor de Campus wordt benoemd, dit kan in werkelijkheid natuurlijk hoger of lager zijn.

CONCEPT

theoretisch overschot aan 565 tot 770 grondgebonden koopwoningen tot en met 2030 is dit bij de uitwerking van dit extra scenario verminderd naar 480 tot 685 woningen. Tot 2040 is het verschil nog groter. Waar in het basis en standaard-migratiescenario van Stein wordt uitgegaan van een theoretisch overschot aan 1.500 tot 1.730, is dit in het extra scenario verminderd naar 1.295 tot 1.530 woningen.

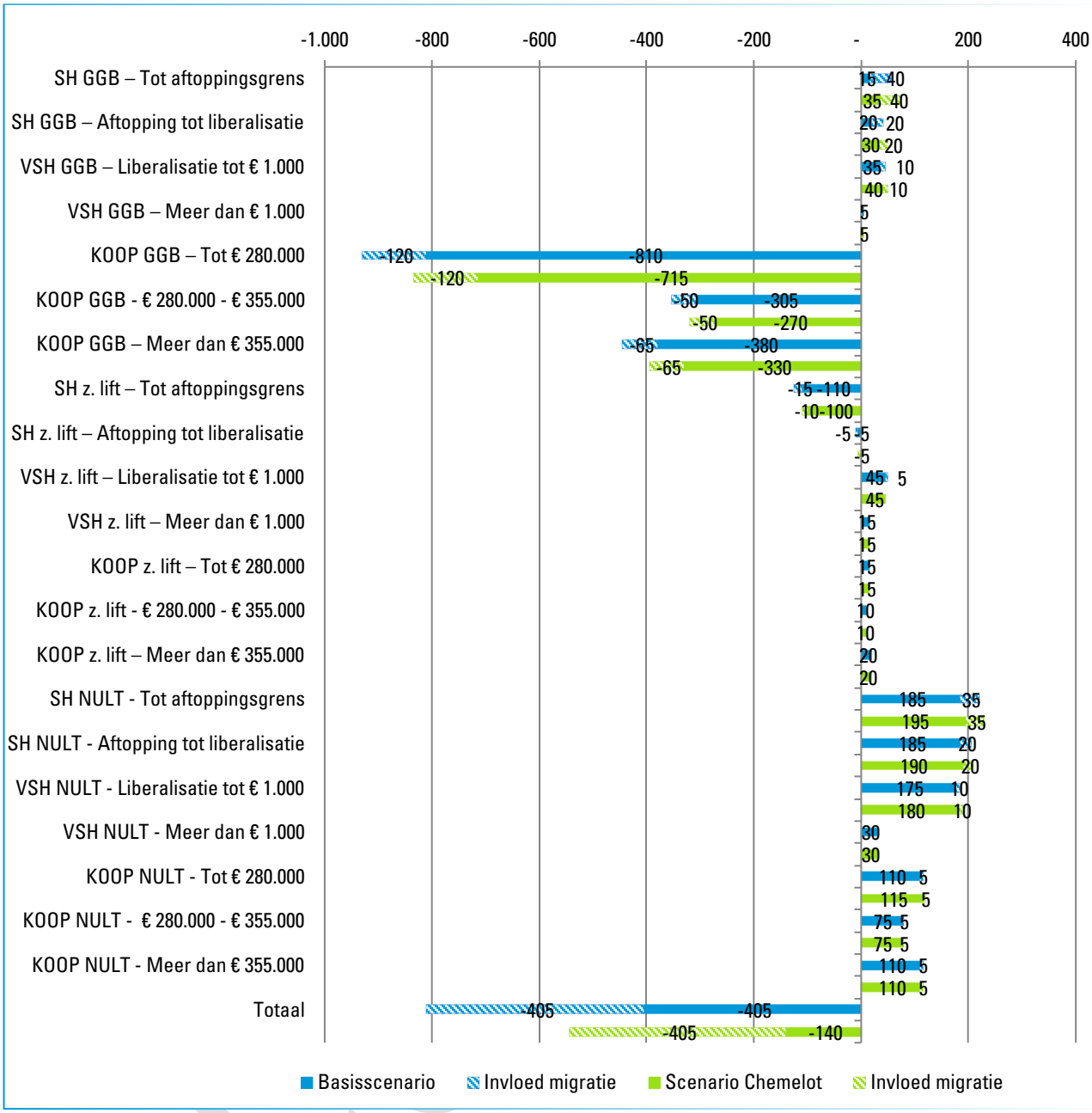
Ondanks de remming van de afnemende behoefte aan reguliere grondgebonden koopwoningen zien we dat ook in het extra scenario met name een vraag zal bestaan naar nultredenwoningen/appartementen. Wel is het zo dat de vraag naar dit type woning vanuit de extra huishoudens gekoppeld aan de Brightlands Campus relatief klein is.

Figuur A1: Indicatieve woningbehoefte gemeente Stein t/m 2030 inclusief extra scenario



Bron: Progneff (2021), WoON2015, WoON2018 & WoOn2021, LMW (2020). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Figuur A2: Indicatieve woningbehoefte gemeente Stein tot 2040 inclusief extra scenario



Bron: Progneff (2021), WoON2015, WoON2018 & WoOn2021, LMW (2020). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Bijlage B: Indicatieve behoefte aan tijdelijke woningen

In het woningbehoefteonderzoek richten we ons op de behoefte aan reguliere woningen. Deze vraag komt voort uit de woonwensen van reguliere huishoudens op de woningmarkt. In deze bijlage verdiepen we ons op hoofdlijn op de behoefte aan tijdelijke woningen in de gemeente Stein. De nood aan dit type woning lijkt hoog, zo blijkt ook uit de ambitie van het Rijk om tot en met 2024 37.500 flexwoningen te bouwen.

In deze analyse schetsen we enkele kansrijke doelgroepen, maken een indicatie van de vraag per doelgroep en berekenen vervolgens een maximaal potentieel waarin de gemeente Stein kan voorzien. De analyse is nadrukkelijk een quick-scan op hoofdlijnen. We gaan hierbij uit van het migratiescenario en het optimaal voorzien in de woonwensen van de doelgroepen.

We houden er rekening mee dat de woningen gemiddeld gezien voor korte duur worden bewoond (2 jaar) om de tijdelijkheid te waarborgen en deze woningen weer aan te kunnen bieden aan nieuwe woningzoekers. Daarnaast zorgt dit voor de nodige flexibiliteit in het woningaanbod. Mocht de woningmarkt afkoelen en de huishoudensontwikkeling teruglopen kunnen mogelijk veel van deze huishoudens weer een woning vinden op de reguliere woningmarkt. Door de korte contractduur kunnen deze tijdelijke woningen dan snel weer aan het woningaanbod worden onttrokken, of als wisselwoning worden ingezet voor bijvoorbeeld de energietransitie (dit is een benadering die in andere regio's in Nederland ook wordt gehanteerd).

QUICKSCAN BEHOEFTE TIJDELIJKE WONINGEN OP BASIS VAN AANPAK PROVINCIAAL WBO

Harde cijfers over de vraag naar flexibele woonvormen ontbreken. We brengen daarom beargumenteerd onze uitgangspunten in beeld voor de gemeente Stein. We benoemen bondig de vraag per doelgroep en de hieruit voortvloeiende totale vraag naar tijdelijke woningen. We houden hierbij geen rekening met het huidige aanbod. We hanteren dezelfde uitgangspunten en aanpak als in ons provinciaal woningbehoefteonderzoek. Zo sluit deze quickscan goed aan op wat op een hoger schaalniveau al beschikbaar is.

B1. Tijdelijke woningen inzetbaar voor brede doelgroep

Tijdelijke woningen kunnen voor meerdere doeleinden en doelgroepen gebruikt worden. We lichten deze doelgroepen kort toe en benoemen hun kenmerken:

- **Starters/thuiswonende kinderen**: deze doelgroep woont nu hoofdzakelijk nog thuis bij zijn of haar ouders. Ze zijn wel op zoek naar een woning, maar hun budget is beperkt. Zeker gezien het geringe aanbod in een passend prijssegment kunnen ze moeilijk een woning vinden. Tijdelijke woningen kunnen voor hen door de flexibiliteit en betaalbaarheid een eerste stap op de woningmarkt zijn.
- **Woonurgenten zonder voorrang:** deze doelgroep is om zeer uiteenlopende redenen dringend en snel op zoek naar een woonruimte. Zij bevinden zich vaak in een lastige situatie. Hun woonwens komt voort uit noodzaak en is daarmee extrinsiek gemotiveerd. Ondanks hun noodzaak hebben ze geen voorrang bij bijvoorbeeld een sociale huurwoning. Voorbeelden hiervan zijn studenten en scheidingsgevallen.

CONCEPT

- **Woonurgenten met voorrang:** net als overige woonurgenten is deze doelgroep vaak niet op zoek naar een tijdelijke woning. Ook voor hen geldt dat een tijdelijke woning uit noodzaak uitkomst kan bieden. In tegenstelling tot andere woonurgenten hebben zij wel voorrang op een sociale huurwoning. Voorbeelden hiervan zijn statushouders en mantelzorg- of sociaal-medische urgenten.
- **Internationale werknemers:** uit onderzoek van Decisio (2022) blijkt dat het aantal internationale werknemers de laatste jaren fors is opgelopen. Deze doelgroep is snel op zoek naar een woning en werkt voor een groot deel slechts een beperkte tijd in Nederland. Een tijdelijke woning ligt dan het meest voor de hand.

B2. Potentieel vraag naar 245 tijdelijke woningen

Behoefte vanuit starters afhankelijk van bediening woonwensen, potentieel vraag naar 80 woningen

Het bepalen van de behoefte aan tijdelijke woningen vanuit starters is lastig. Deze doelgroep heeft immers een woning (bij de ouders) en is daardoor kritischer in de woningkeuze dan overige doelgroepen. Tijdelijke woningen dienen daarom niet alleen goedkoop te zijn, maar ook aan te sluiten op de woonwensen vanuit deze jongere doelgroep. Om de potentiële doelgroep in kaart te brengen maken we gebruik van cijfers over thuiswonende kinderen die verhuisgeneigd zijn. Eind 2020 waren dit er 1.185 (LMW, 2022).

De toekomstige vraag vanuit deze doelgroep is afhankelijk van enkele factoren:

- **Voorkeur voor tijdelijke woning:** een groot deel van de verhuisgeneigde thuiswonende kinderen zal het betrekken van een tijdelijke woning uitsluiten en enkel bij een permanente (studenten)woning het ouderlijk huis verlaten. We schatten het aandeel starters dat mogelijk in een tijdelijke woning wil wonen op circa 10%, dit sluit aan bij recent woonwensenonderzoek van ons bureau.
- **Huishoudensvorming:** een deel van de starters zal er voor kiezen om samen te gaan wonen, wanneer zij de woningmarkt betreden. We houden daarom rekening met de gemiddelde huishoudensgrootte van startende huishoudens op 1,3, in lijn met de gemiddelde huishoudensgrootte van jonge huishoudens in de gemeente Stein.
- **Huishoudensontwikkeling:** de vraag vanuit starters is ook afhankelijk van de verwachte huishoudensontwikkeling van deze doelgroep. We nemen aan dat de omvang van de groep starters zich hetzelfde ontwikkelt als de categorie huishoudens ‘alleenstaanden en stellen tot 35 jaar’ tot en met 2030. Deze doelgroep neemt in de gemeente Stein naar verwachting met circa 4% af. Een zelfde ontwikkeling passen we toe op de potentiële vraag vanuit starters.
- **Verhuisgeneigd naar andere provincie:** een groot deel van de thuiswonende kinderen zal niet op zoek zijn naar een woning in de eigen gemeente of regio. Mogelijk studeren of werken zij in een andere plaats. We gebruiken de verhuisgegevens van jongeren in Stein om hiervan een inschatting te kunnen maken. We zien dat er in de afgelopen 5 jaar (2017-2021) iets meer jongeren uit Stein vertrokken dan dat er zich vestigden. Rekening houdend met starters uit andere provincies rekenen we met een aandeel starters dat in Stein een woning zoekt van 90%.

Rekening houdend met de genoemde uitgangspunten gaan we ervan uit dat er in de gemeente Stein een maximale potentiële vraag vanuit starters/thuiswonende kinderen naar circa 80 tijdelijke woningen bestaat in de periode tot en met 2030. Veel is echter afhankelijk van de ruimte op de reguliere woningmarkt. Starters zouden immers vaak het liefst een reguliere woning betrekken. Wanneer ontspanning op de reguliere woningmarkt optreedt, zal de behoefte vanuit deze doelgroep naar waarschijnlijkheid ook lager uitvallen.

Potentieel vraag naar 30 tijdelijke woningen vanuit woonurgenten zonder voorrang

Ter bepaling van de potentiële vraag naar tijdelijke woningen vanuit woonurgenten maken we gebruik van de ontwikkeling van het aantal echtscheidingen in de gemeente Stein. Studenten zijn in de gemeente Stein naar waarschijnlijkheid geen doelgroep die een behoefte aan tijdelijke woningen met zich meebrengt.

Uit cijfers van het CBS (2021) blijkt dat in de periode 2016-2020 jaarlijks zo’n 35 huishoudens scheiden in de gemeente Stein. We gaan ervan uit dat elke echtscheiding één herstarter met zich meebrengt. Verder houden we er rekening mee dat circa 60% van de herstarters binnen het eigen netwerk tot een oplossing

CONCEPT

komt. Zo'n 15 herstarters zullen daarom jaarlijks op zoek zijn naar een tijdelijke woning. We nemen aan dat deze herstarters gemiddeld gezien twee jaar in een tijdelijke woning wonen voor ze kunnen doorstromen naar de reguliere woningmarkt. Dit zorgt voor een potentiële behoefte aan circa 30 woningen vanuit deze doelgroep.

In totaal is er daarmee vanuit woonurgenten zonder voorrang een potentiële vraag naar 30 woningen.

Potentieel vraag naar minimaal 35 tijdelijke woningen vanuit woonurgenten met voorrang

Op grond van de Huisvestingswet zijn gemeenten verantwoordelijk voor de huisvesting van vergunninghouders. Dit dient met het oog op integratie in principe in reguliere woningen te gebeuren. Door de huidige woningnood kunnen zij nu vaak echter niet direct in een woning terecht. Om die reden is vanuit het Rijk de oproep gekomen om ook voor deze doelgroep aan de slag te gaan met tijdelijke woningen. Hierdoor wordt namelijk ook de druk op de asielzoekerscentra (waar vergunninghouders nu vaak nog verblijven) verlicht. In totaal gaat het op de korte termijn om minimaal 7.500 tijdelijke woningen in heel Nederland. Dit aantal zal de komende jaren nog verder verhoogd moeten worden. Op basis van gegevens van de taakstelling vergunninghouders blijkt dat in de periode 2020-2022 gemiddeld 30 vergunninghouders per jaar zijn toegewezen aan de gemeente Stein.

De taakstelling voor de eerste helft van 2023 komt voor de gemeente Stein neer op 30 te huisvesten personen. Om snel woningen beschikbaar te maken voor deze urgente doelgroep en de druk op de sociale huurmarkt voor de korte termijn te verlichten adviseren wij om een deel van deze doelgroep in eerste instantie via tijdelijke woningen op te vangen. Wel is het vanuit het oogpunt van integratie van belang dat vergunninghouders samen met andere autochtone doelgroepen gehuisvest worden. Dat geldt ook voor tijdelijke bewoning, waarbij in het geval van vergunninghouders een maximale verblijfstermijn zou moet worden gehanteerd van maximaal twee jaar voordat mensen een reguliere woning betrekken. Dat geldt zeker voor gezinnen met kinderen, waarbij voor deze subgroep tijdelijke woningen over het algemeen minder geschikt zijn dan reguliere woningen. Het Rijk heeft reeds gesteld dat van de tijdelijke woningen die de komende jaren gerealiseerd worden, 1/3 beschikbaar moet zijn voor vergunninghouders. We zien daarom een grote potentiële vraag vanuit deze doelgroep, die met name de komende jaren zeer urgent is. Het Rijk heeft dit jaar nog geen prognose gegeven voor de taakstelling voor de tweede helft van 2023. De taakstelling in de periode 2020-2022 viel mede door beperkte instroom als gevolg van corona laag uit. Wij zien geen redenen om aan te nemen dat de taakstelling in de komende jaren lager zal uitvallen. Om die reden houden wij voor de doorrekening vast aan de cijfers van de eerste helft van 2023. Ervan uitgaande dat een deel wel in de reguliere woningvoorraad kan landen, zien we een potentiele vraag naar 35 tijdelijke woningen voor vergunninghouders.

Door de hoge druk op korte termijn adviseren we prioriteit te geven aan het waarmaken van deze behoefte. Aansluitend op het advies van het Rijk komt dit er op neer dat bij de ontwikkeling van tijdelijke woningen in de komende paar jaar 1/3de bestemd wordt voor vergunninghouders. Gezien de grote conjunctuur-schommelingen betreffende deze doelgroep is het echter van groot belang dit goed te monitoren.
Er bestaan naast vergunninghouders nog andere woonurgenten met voorrang op een sociale huurwoning die niet binnen deze doelgroep vallen. Denk met name aan mantelzorg- of sociaal-medische urgenten. Harde cijfers hierover ontbreken, maar het totale aantal woonurgenten met voorrang ligt dus in elk geval hoger.

Potentieel vraag naar 100 tijdelijke woningen vanuit internationale werknemers

Om de behoefte aan tijdelijke woningen vanuit internationale werknemers te bepalen maken we gebruik van enkele uitgangspunten:

- Uit onderzoek van Decisio (2022) blijkt dat er in 2020 130 internationale werknemers in de gemeente Stein geregistreerd woonden. Dit is ruim meer dan in 2010. Toen woonden er nog slechts 75 internationale werknemers in de regio. Dit betekent dat het aantal internationale werknemers met circa 5 werknemers per jaar is toegenomen in de periode 2010-2020.

- Daarnaast schat Decisio dat een groot deel van de internationale werknemers niet geregistreerd zijn. Voor heel Limburg schat Decisio dat circa 40% geregistreerd in Limburg woont. Wanneer we een zelfde percentage aanhouden voor de gemeente Stein, betekent dit dat in totaal 320 internationale werknemers in de gemeente wonen.
- Rekening houdend met conjunctuurschommelingen houden we in de behoeftebepaling vast aan de huidige standcijfers. Hiervoor rekenen we de cijfers van 2020 door met de jaarlijkse absolute groei in de periode 2010-2020. In 2022 komen we dan in totaal op 330 internationale werknemers die in de gemeente Stein wonen.
- Een deel van hen is op zoek naar een permanente woning. Dit zijn internationale werknemers die voor langere tijd economisch actief zijn in Nederland. In totaal is circa 32% van de internationale werknemers nog actief na 2 jaar. Voor deze quick-scan gaan we ervanuit dat driekwart van hen dan op zoek is naar permanente bewoning. Circa 25 internationale werknemers die langer dan 2 jaar in Nederland wonen willen dan alsnog in een tijdelijke woning wonen.
- 68% is dus korter in Nederland en rekenen we daarom onder de zoekenden naar een tijdelijke woning. Dit zijn circa 225 internationale werknemers in de gemeente Stein.
- Ten slotte zien we dat internationale werknemers relatief vaak met meerderen een woning bewonen. We houden in deze quick-scan rekening met gemiddeld 2,5 werknemers in een woning.
- Een deel van de internationale werknemers is (veel) korter dan 2 jaar actief in Nederland. We nemen in deze quick-scan aan dat deze groep gemiddeld elk jaar kan ‘doorwisselen’.

Aan de hand van deze uitgangspunten komen we tot een potentiële behoefte aan 100 tijdelijke woningen vanuit deze doelgroep. Of deze behoefte ook door reguliere tijdelijke woningen kan worden ingevuld is afhankelijk van een aantal factoren waar wij nog onvoldoende inzicht in hebben. De dynamische woonwensen van de internationale werknemer zelf spelen hierin een belangrijke rol. Maar ook in hoeverre er wordt gehandhaafd op ongewenste woonsituaties op bijvoorbeeld vakantieparken. Daarnaast spelen ook ruimtelijke (on)mogelijkheden een rol. Om tot een gegronde schatting te komen zal verdiepend onderzoek nodig zijn.

CONCEPT

Bijlage C: Stec-Doelgroepenindeling

C1. Huidige en gewenste woonsituatie doelgroepen in gemeente Stein

Tabel C1: Huidige woonsituatie doelgroepen in gemeente Stein

Naam doelgroep	Leeftijd en samenstelling	Inkomen	Woonmilieu	Stand 2023	SH GGB	VSH GGB	KOOP GGB	SH APP/ NULT	VSH APP/ NULT	KOOP APP/ NULT
Vroeg Volwassen	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Laag	Suburbaan/ dorps	380	20%	2%	17%	54%	2%	5%
Veel voor weinig	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Midden en hoog		460	3%	2%	80%	9%	2%	3%
Familie doorzon	Gezinnen	Laag		1.210	37%	4%	49%	9%	0%	1%
Ruimte en Gemak	Gezinnen	Midden en hoog		2.280	2%	1%	96%	0%	0%	0%
Jong geleerd, oud gedaan	Alleenstaanden & stellen 35 - 64 jaar	Laag		1.120	22%	1%	32%	42%	0%	3%
Woonerf Welgestelden	Alleenstaanden & stellen 35 - 64 jaar	Midden en hoog		1.660	3%	3%	88%	3%	0%	2%
Suburbane Senioren	Alleenstaanden & stellen 65+	Laag		3.100	19%	2%	49%	25%	2%	3%
Ruim(t)e genieters / zilveren rand	Alleenstaanden & stellen 65+	Midden en hoog		1.240	3%	1%	91%	1%	1%	3%
JOLO (JOng LOkaalgebonden)	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Laag	Landelijk	5	39%	13%	25%	21%	0%	0%
Blijvers en Terugkeerders	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Midden en hoog		5	6%	9%	84%	0%	2%	0%
Rurale ruimtezoekers gezin	Gezinnen	Laag		15	39%	9%	51%	0%	0%	0%
Gegoed ruraal gezin	Gezinnen	Midden en hoog		35	1%	2%	96%	0%	0%	0%
Blijf-in-de-wijkers	Alleenstaanden & stellen 35 - 64 jaar	Laag		15	8%	0%	85%	8%	0%	0%
Stadsontwijkers / Off the (Urban) grid	Alleenstaanden & stellen 35 - 64 jaar	Midden en hoog		25	2%	1%	96%	1%	0%	0%
Landelijke eenvoud	Alleenstaanden & stellen 65+	Laag		25	19%	4%	68%	10%	0%	0%
Landelijke luxe	Alleenstaanden & stellen 65+	Midden en hoog		10	1%	1%	98%	0%	0%	0%

Bron: Progneff (2021), WoON2015, WoON2018 & WoOn2021, LMW (2020). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Tabel C2: Gewenste woonsituatie doelgroepen in gemeente Stein, gecorrigeerd voor betaalbaarheid

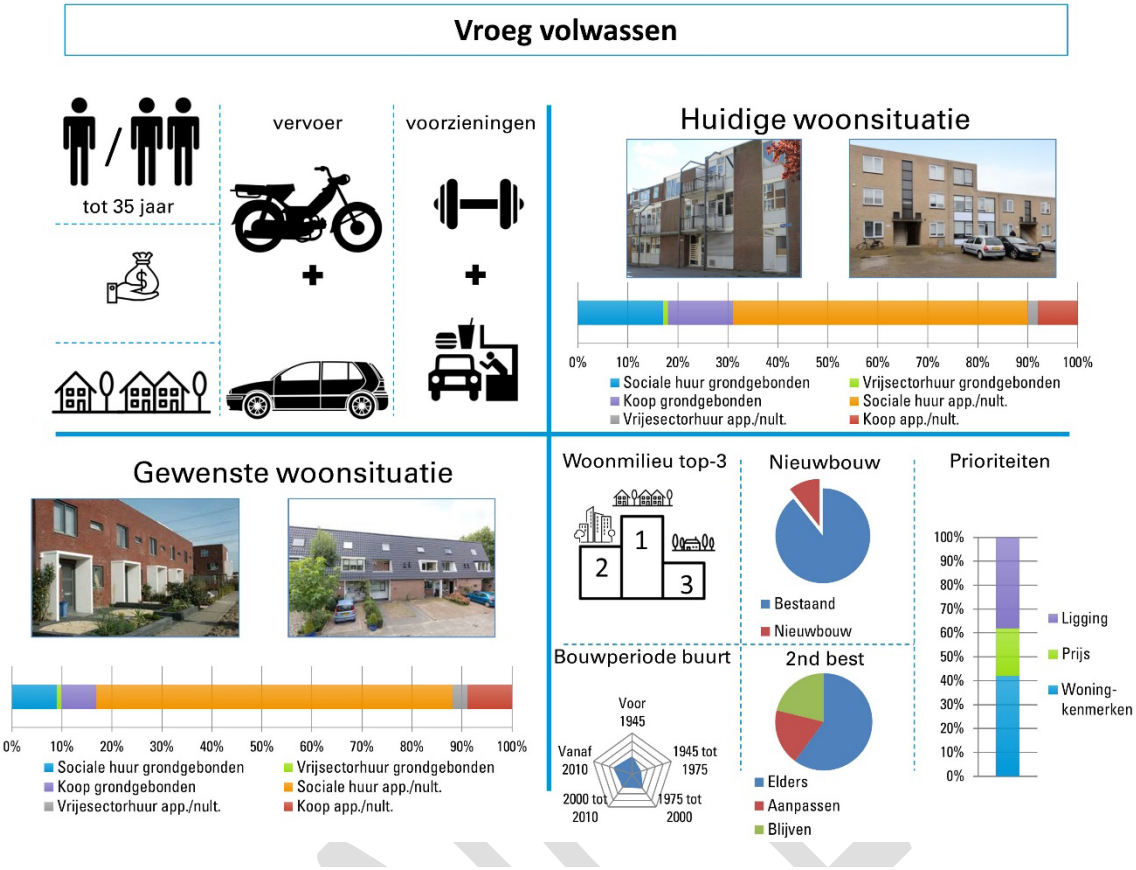
Naam doelgroep	Leeftijd en samenstelling	Inkomen	Woonmilieu	Stand 2023	SH GGB	VSH GGB	KOOP GGB	SH APP/ NULT	VSH APP/ NULT	KOOP APP/ NULT
Vroeg Volwassen	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Laag	Suburbaan/ dorps	380	21%	5%	17%	46%	6%	4%
Veel voor weinig	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Midden en hoog		460	2%	4%	88%	0%	2%	4%
Familie doorzon	Gezinnen	Laag		1.210	40%	4%	49%	6%	0%	1%
Ruimte en Gemak	Gezinnen	Midden en hoog		2.280	4%	2%	86%	2%	1%	6%
Jong geleerd, oud gedaan	Alleenstaanden & stellen 35 - 64 jaar	Laag		1.120	28%	2%	32%	35%	2%	2%
Woonerf Welgestelden	Alleenstaanden & stellen 35 - 64 jaar	Midden en hoog		1.660	6%	3%	61%	6%	5%	19%
Suburbane Senioren	Alleenstaanden & stellen 65+	Laag		3.100	20%	5%	1%	57%	13%	5%
Ruim(t)e genieters / zilveren rand	Alleenstaanden & stellen 65+	Midden en hoog		1.240	3%	3%	28%	12%	18%	36%
JOLO (JOng LOkaalgebonden)	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Laag	Landelijk	5	46%	13%	25%	15%	0%	0%
Blijvers en Terugkeerders	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Midden en hoog		5	9%	10%	74%	1%	3%	4%
Rurale ruimtezoekers gezin	Gezinnen	Laag		15	32%	13%	51%	0%	3%	0%
Gegoed ruraal gezin	Gezinnen	Midden en hoog		35	6%	2%	83%	3%	2%	4%
Blijf-in-de-wijkers	Alleenstaanden & stellen 35 - 64 jaar	Laag		15	8%	5%	85%	0%	0%	4%
Stadsontwijkers / Off the (Urban) grid	Alleenstaanden & stellen 35 - 64 jaar	Midden en hoog		25	6%	4%	71%	6%	3%	11%
Landelijke eenvoud	Alleenstaanden & stellen 65+	Laag		25	33%	6%	2%	47%	9%	4%
Landelijke luxe	Alleenstaanden & stellen 65+	Midden en hoog		10	12%	1%	48%	11%	12%	16%

Bron: Progneff (2021), WoON2015, WoON2018 & WoOn2021, LMW (2020). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

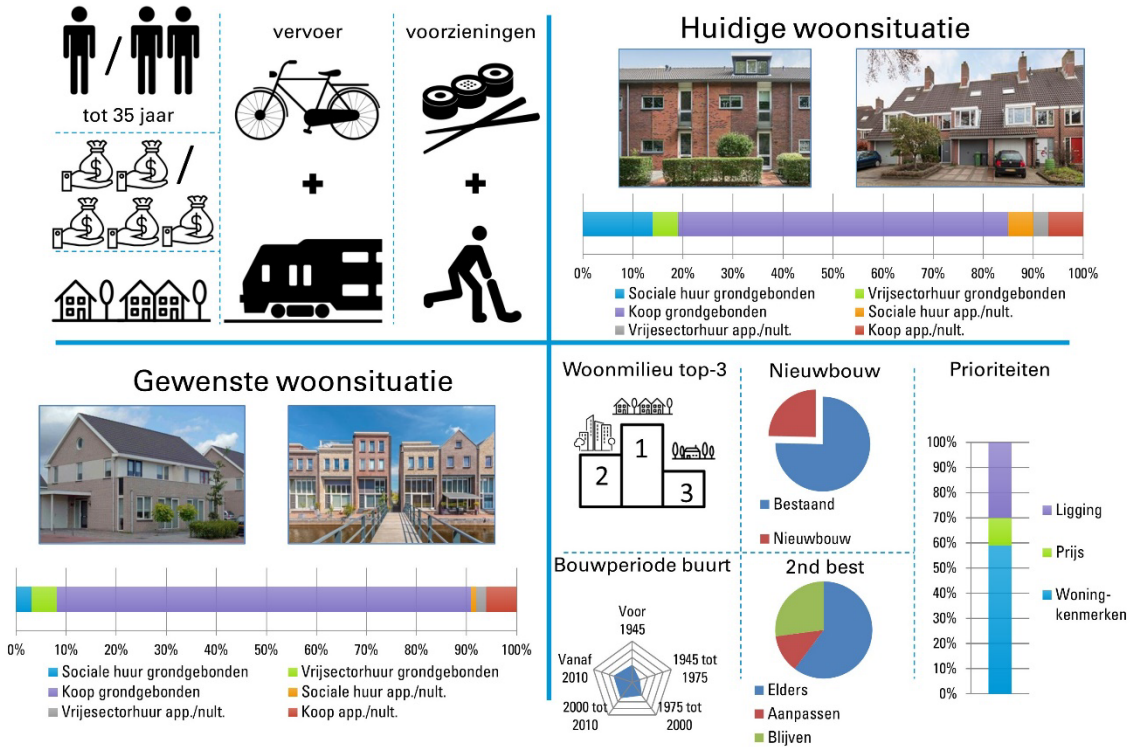
CONCEPT

C2. Doelgroepenprofielen suburbane/dorpse doelgroepen

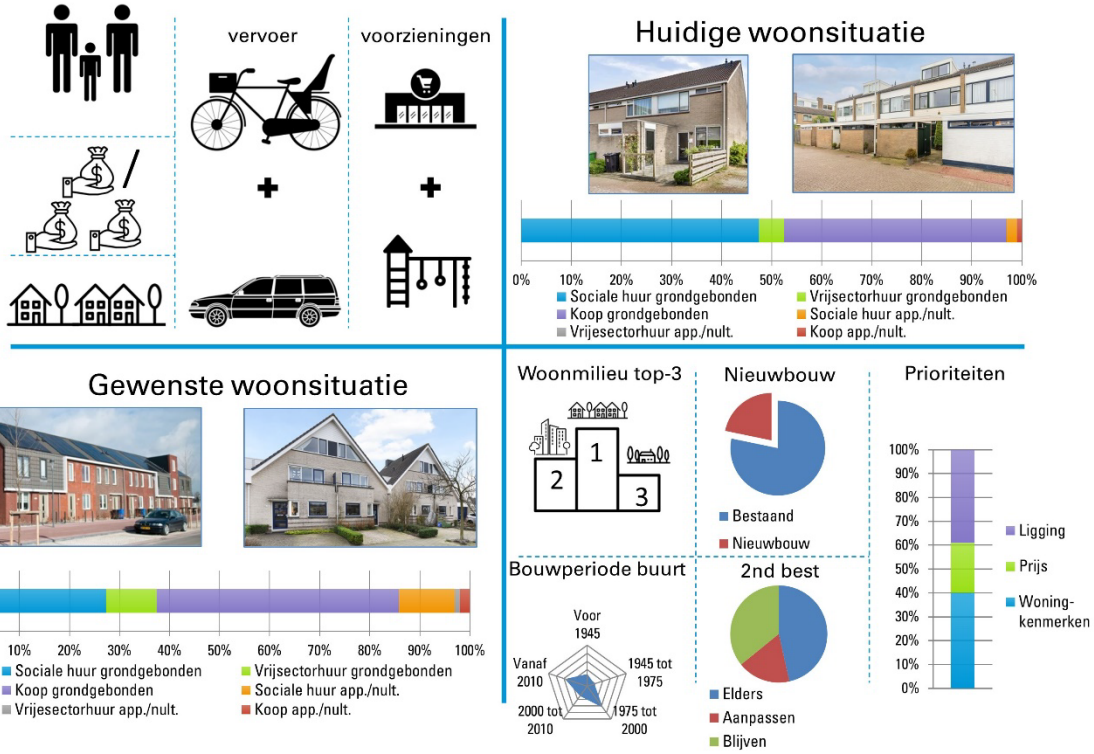
Vroeg volwassen



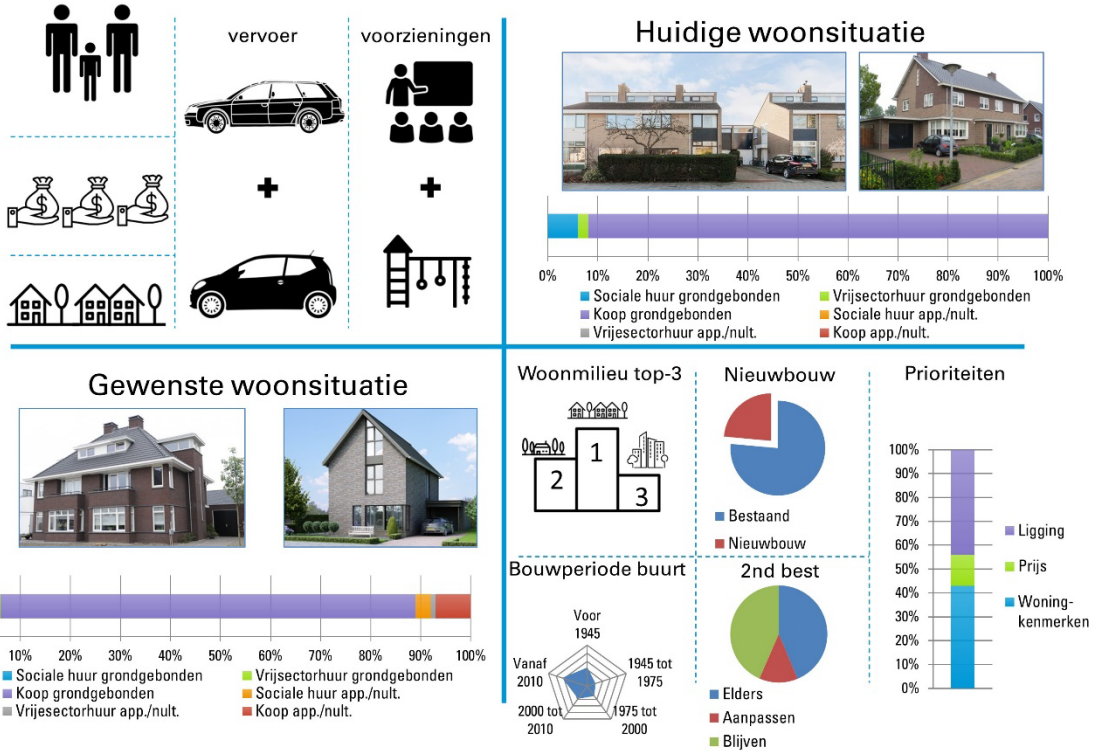
Veel voor weinig



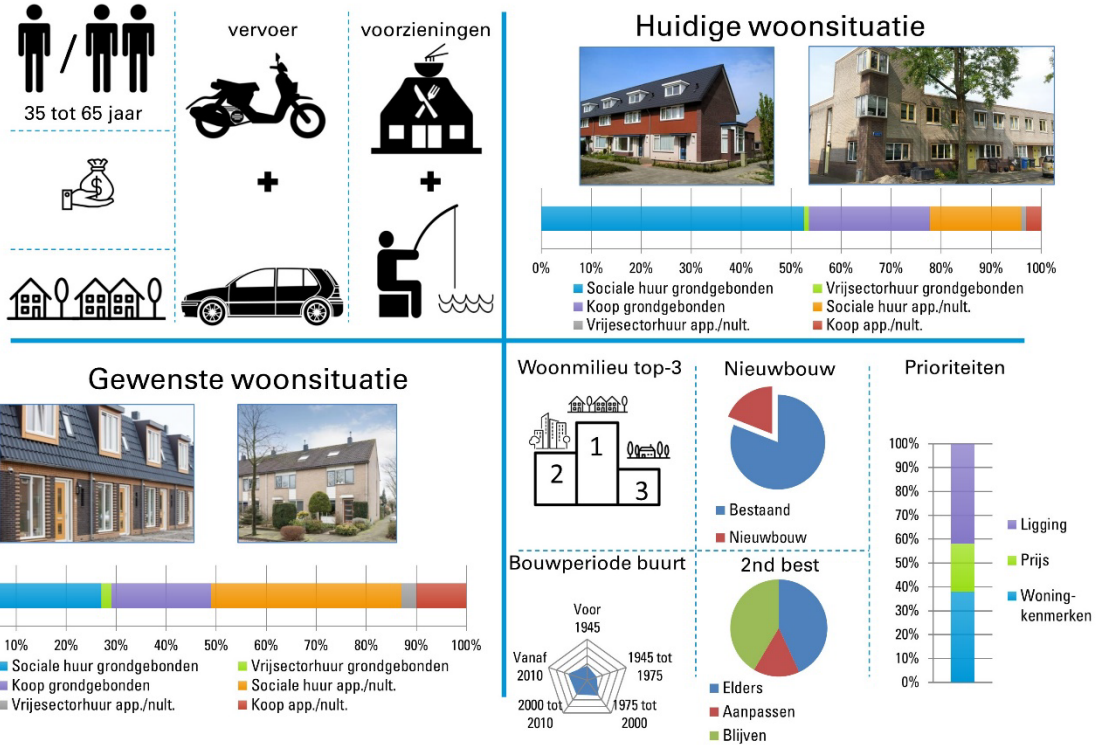
Familie doorzon



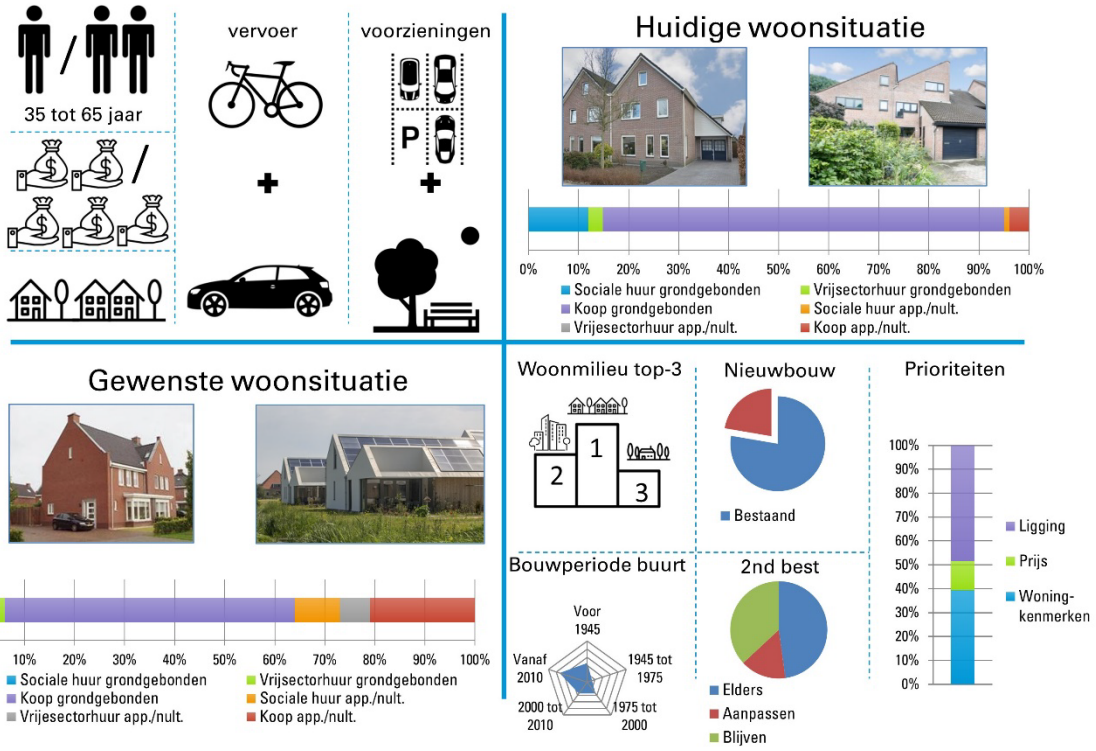
Ruimte en gemak



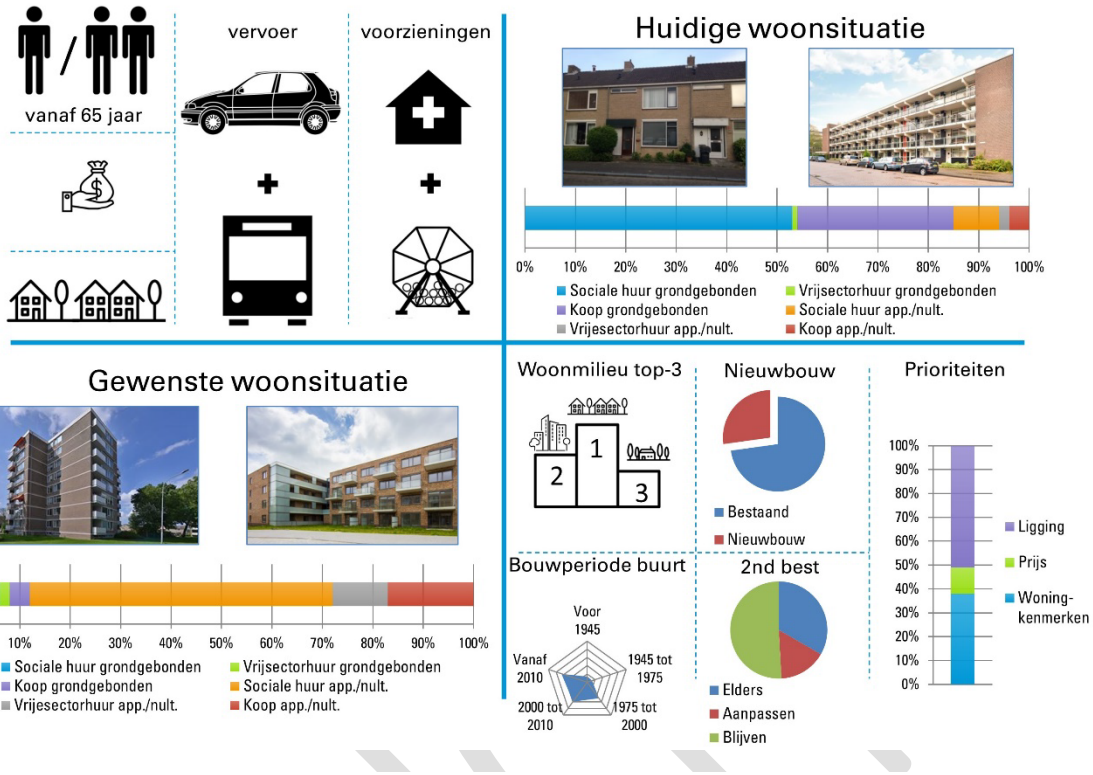
Jong geleerd, oud gedaan



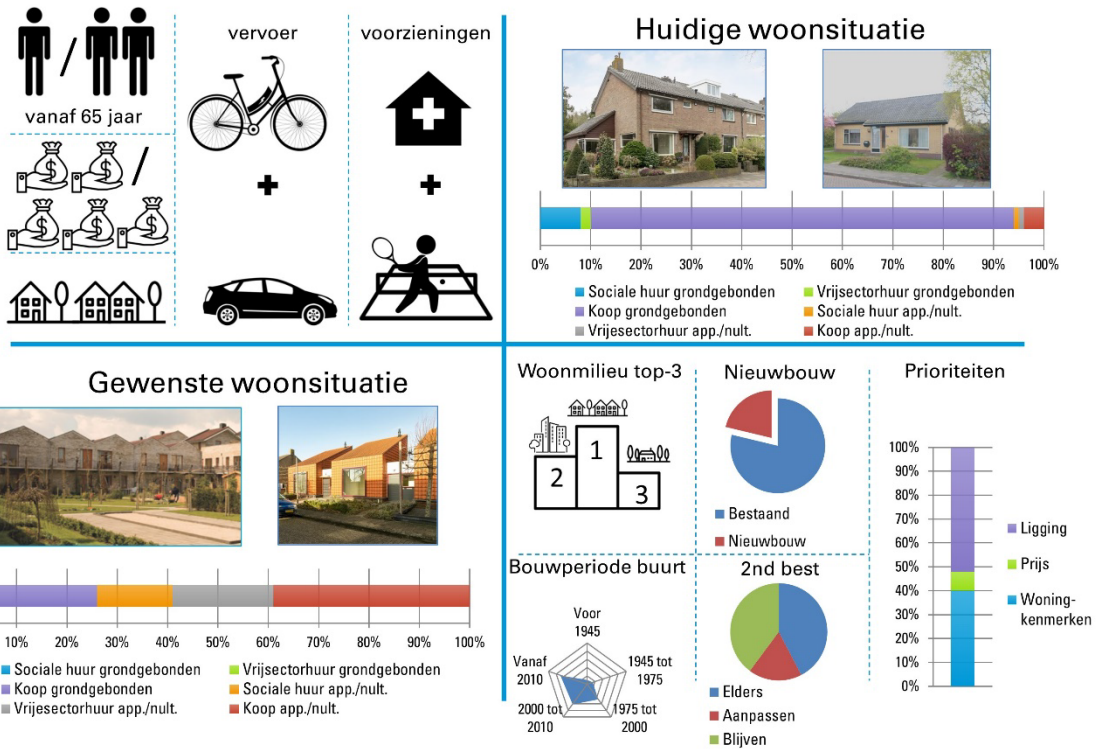
Woonerf welgestelden



Suburbane Senioren

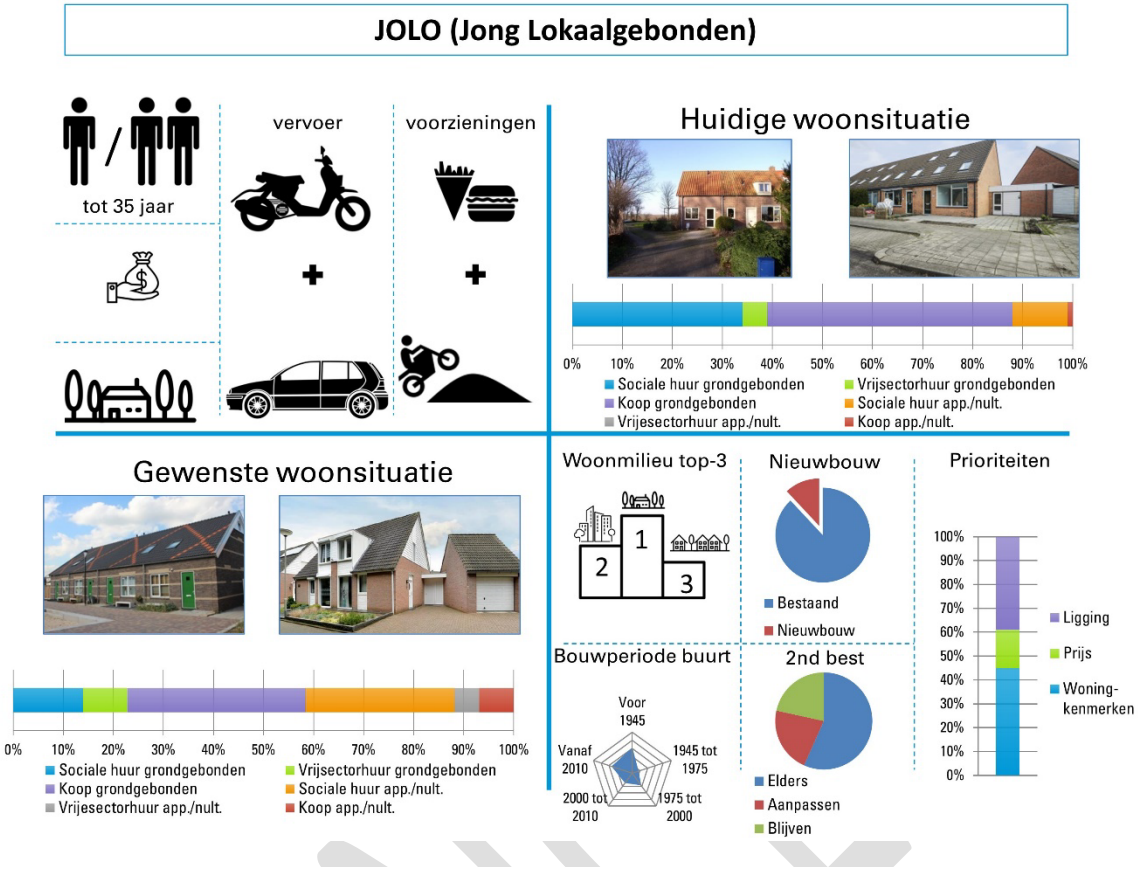


Ruim(t)e genieters / zilveren rand

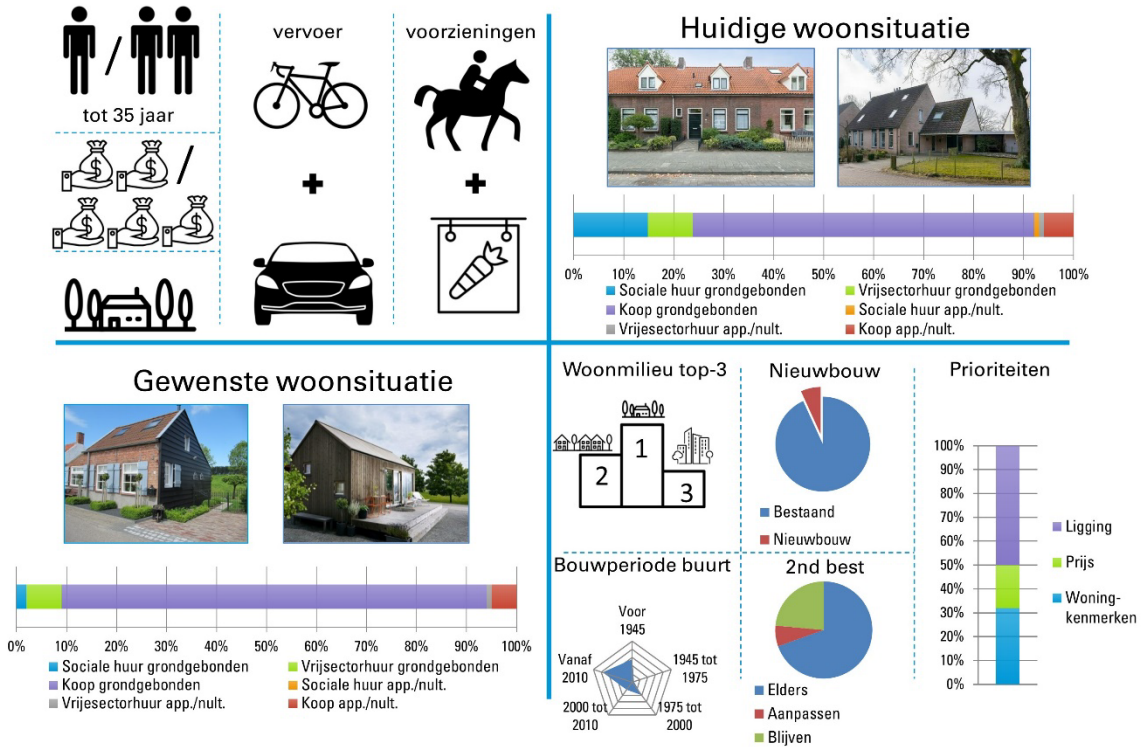


C3. Doelgroepenprofielen landelijke doelgroepen

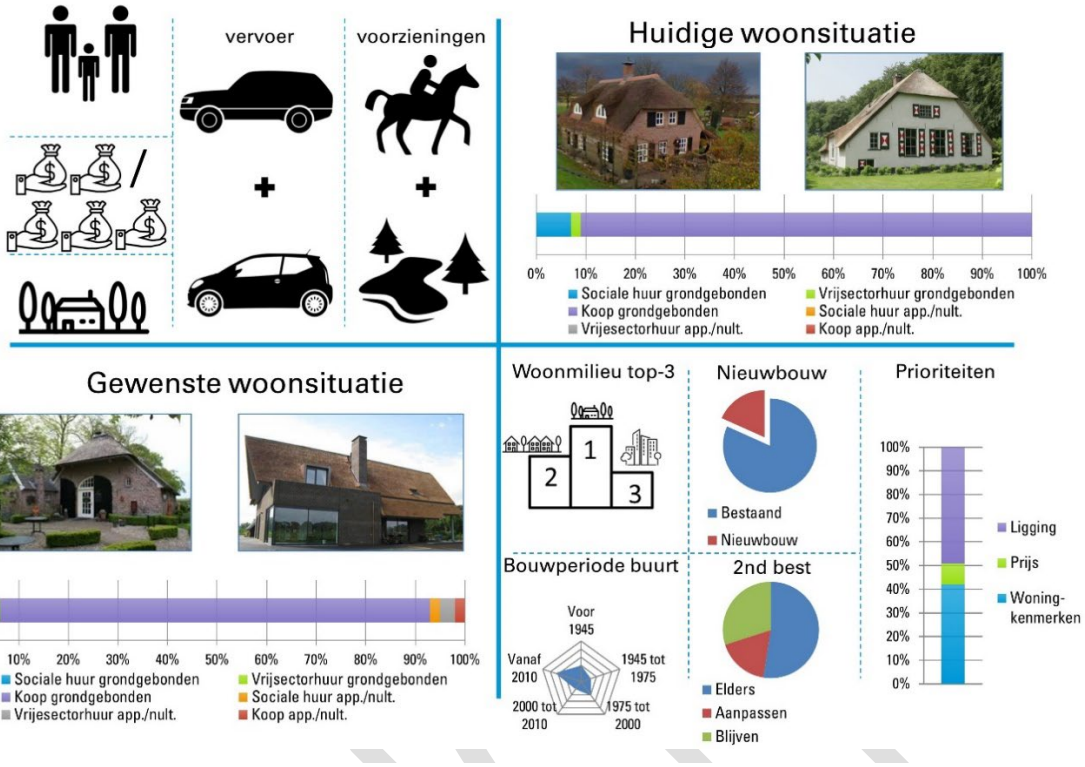
JOLO (Jong Lokaalgebonden)



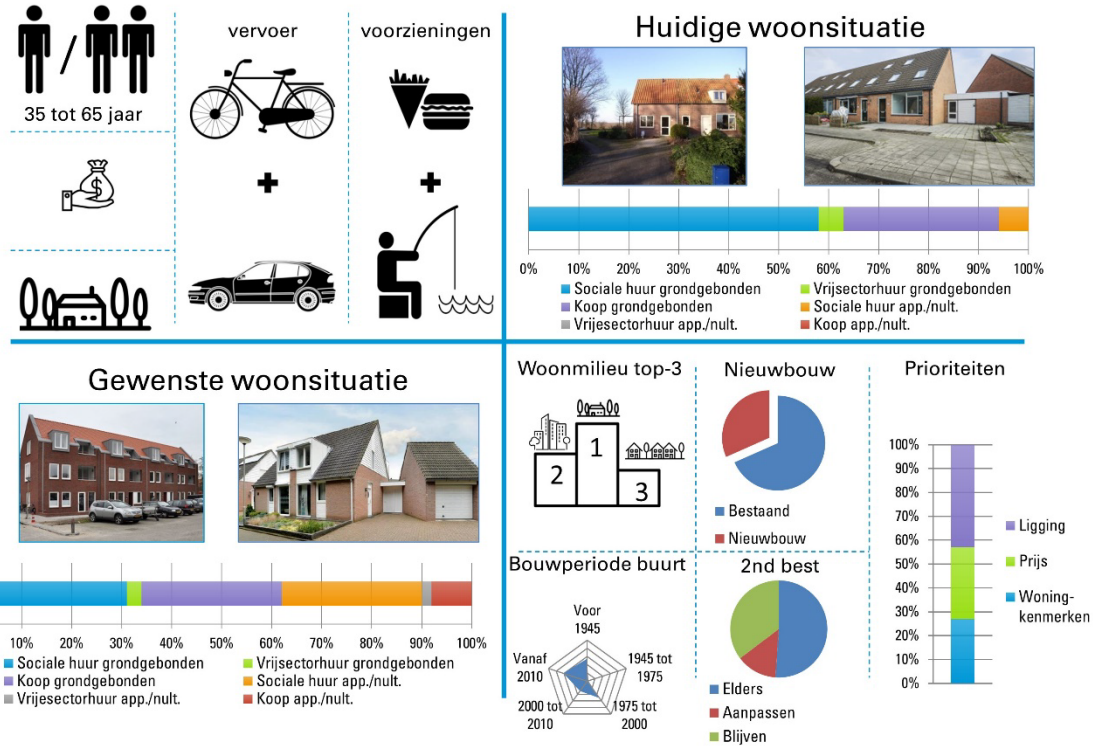
Blijvers en Terugkeerders



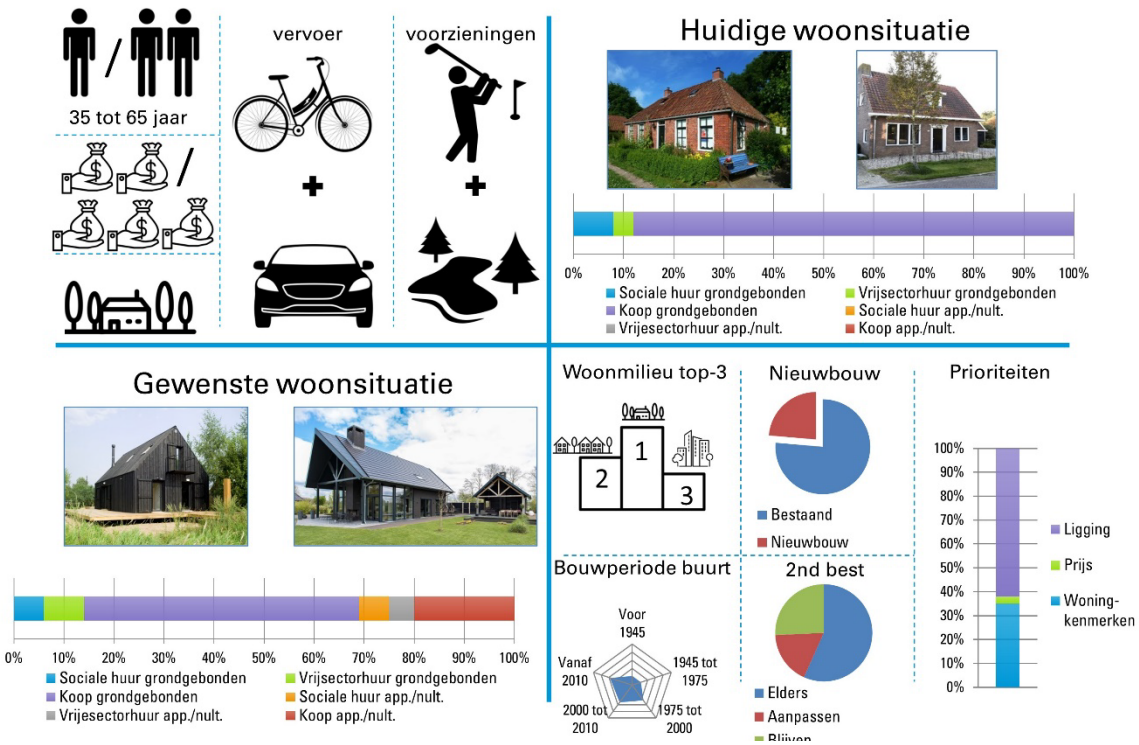
Gegoed ruraal gezin



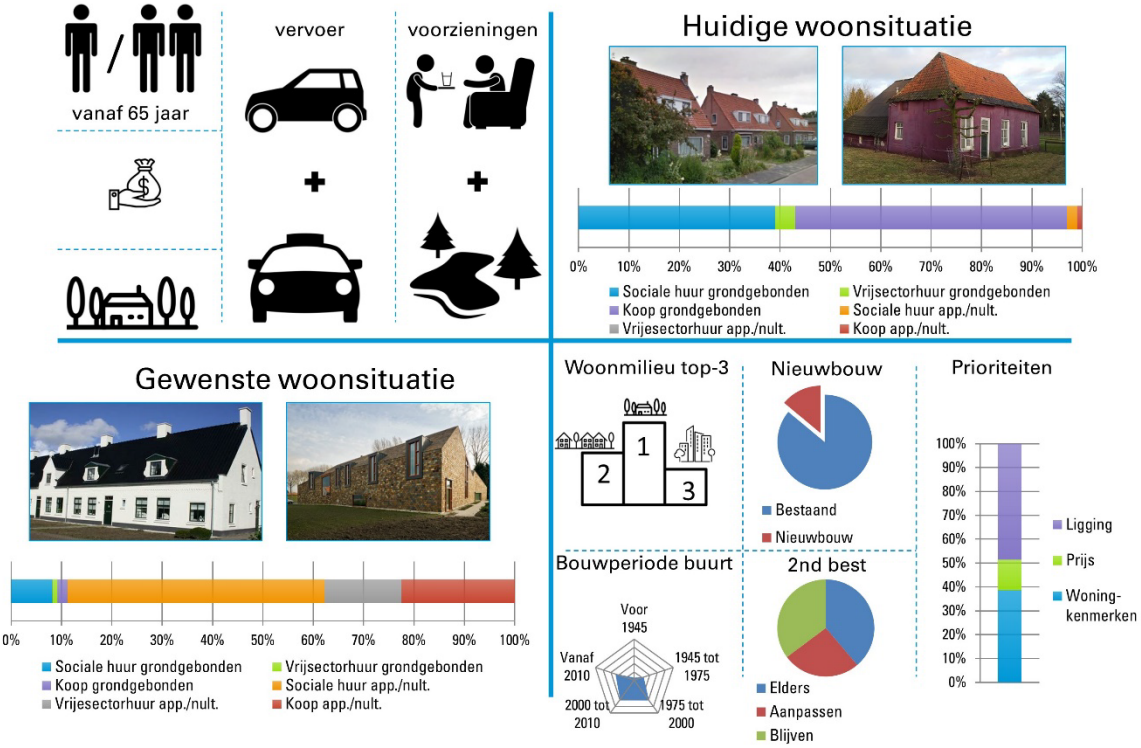
Blijf-in-de-wijkers



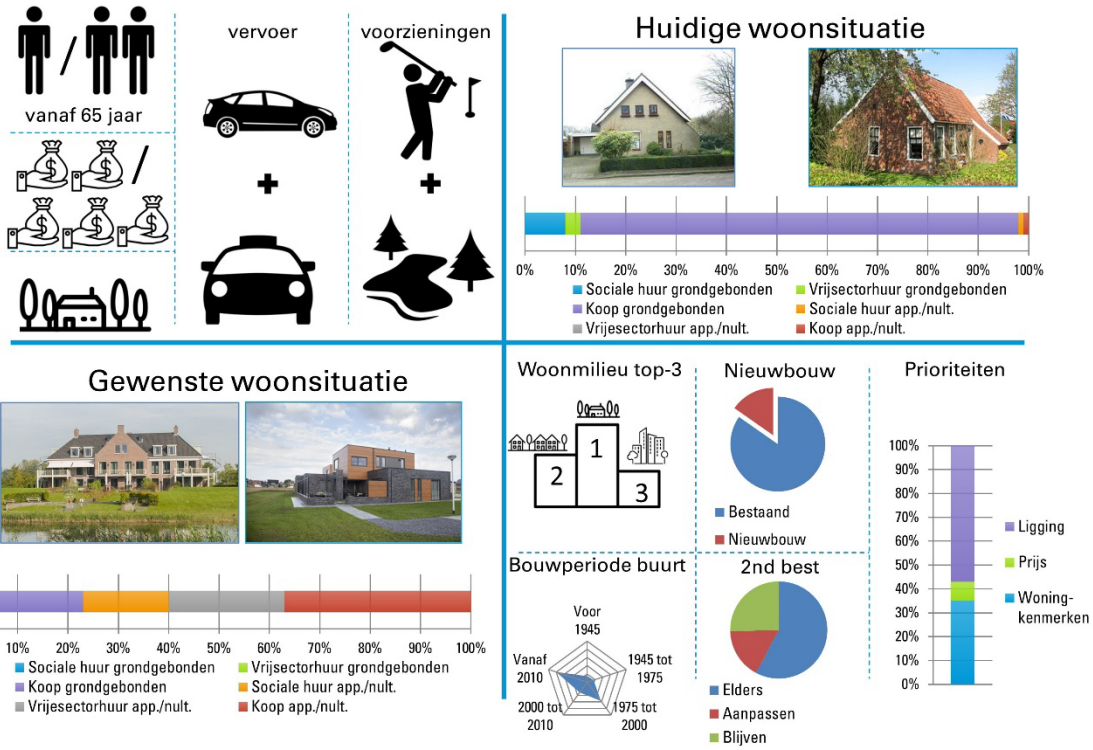
Stadsontwijkers



Landelijke eenvoud



Landelijke luxe



CONCEPT

Bijlage D: Plancapaciteit Stein

Tabel D1: Openbare plannen gemeente Stein

Projectnaam	Hoofdkern	Kern	Projectnr.
CPO Meerdel / Elserveldstraat	Elsloo	Elsloo	1
Locatie BLT-Terrein	Elsloo	Elsloo	2
Locatie De Poolster	Elsloo	Elsloo	3
Locatie Elckerlyc	Elsloo	Elsloo	4
Stationsstraat 170 (van Molken)	Elsloo	Elsloo	5
Locatie vml basisschool Meers	Elsloo	Meers	6
Heuvelstraat Meers	Elsloo	Meers	7
WAP Nieuwdorp: Kwadrant Zaam Wonen	Stein	Stein	8
WAP Nieuwdorp: Bruisend hart	Stein	Stein	9
Herbestemming St Jozefkerk Kerensheide	Stein	Stein	10
CPO Steskensstraat Stein	Stein	Stein	11
Kattekop fase 3 Urmond	Urmond	Oud-Urmond	12
Bramert Noord, fase 1*	Urmond	Urmond	13
Bergerveste/Beatrixplein	Urmond	Berg en Nattenhoven	14
Standplaatsen/chalets woonwagenbewoners	Gemeente	-	15
Flexwoningen tranche 1	Gemeente	-	16
Plusambitie Flexwoningen (tranche 2)	Gemeente	-	17
Ambitie Transformatieopgave	Gemeente	-	18

Bron: Plancapaciteit gemeente Stein (2023).

CONC

Tabel D2: Woningtypen per openbaar plan gemeente Stein

Projectnaam	SH GGB	VSH GGB	KOOP GGB	SH APP/ NULT	VSH APP/ NULT	KOOP APP/ NULT	Onbekend
1	+5		+10				
2						+12	
3				+10		+7	
4						+19	
5						+12	
6							+9
7							+3
8	-83			+36			
9				+33	+31		
10				+20	+4		
11						+6	
12	+5		+2		+6		
13							+50
14							+10
15				+5			
16							+48
17							+197
18	+67						+33
Totaal	-6	0	+12	+99	+41	+56	+105

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

CONCEPT

Bijlage IV: Begrippenlijst

Begrip	Toelichting
Adaptieve woningbouw-programmering	Een adaptieve woningbouwprogrammering heeft het vermogen zich aan te passen aan (onvoorziene) ontwikkelingen zonder dat het systeem transformeert. Het gaat hierbij minder om beheersing van de inhoud, maar juist om de beheersing van het proces. Hierbij staan o.a. scenario's, kantelpunten en monitoring centraal.
Arbeidsmigrant	Een economisch actieve migrant van tenminste 18 jaar afkomstig uit een ander EU-land die op grond van het paspoort of tewerkstellingsvergunning legaal in Nederland mag verblijven en arbeid verrichten en hier, al dan niet tijdelijk, arbeid en inkomen verwerft.
BAT woningen	BAT staat voor Bouw Advies Toegankelijkheid en is uit te drukken in een sterrensysteem BAT 1 t/m 4 score als checklist voor de geschiktheid van woningen voor mensen met lichamelijke beperkingen.
Beschermd wonen	Beschermde woonvormen bieden zwaardere vormen van zorg in een zo gewoon mogelijke omgeving. Deze woonvorm bevindt zich in de directe nabijheid van een steunpunt met 24-uurs-aanwezige zorg in verband met de mogelijkheid van 24-uursbegeleiding en toezicht. Naast privéruimten zijn in deze woonvorm ook gemeenschappelijke ruimten en zorgruimten aanwezig. Voor Beschermd Wonen zijn ruimere woningen nodig in groepen geschakeld. Per persoon is ongeveer 60 m2 inclusief algemene ruimte nodig. Dit komt overeen met een halve eengezinswoning.
	De term beschermd wonen wordt in de woonzorgvisie twee keer anders gebruikt en dat is onvermijdelijk aangezien het enerzijds onderdeel uitmaakt van de begripsomschrijvingen van de zorgprofielen binnen de Wlz. Zo wordt ZZP5 (dementerende ouderen) in de Wlz omschreven als "Beschermd wonen met intensieve dementiezorg 5". Daarnaast hebben we de doelgroep beschermd wonen binnen de GGZ.
Betaalbare segment	Hieronder vallen op basis van de landelijke definitie (Woondeal 2023) de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van €1.023 per maand en koopwoningen onder de €355.000.
Bibob	De Wet Bibob is een (preventief) bestuursrechtelijk instrument. Als er een ernstig gevaar dreigt dat bijvoorbeeld een vergunning wordt misbruikt, kan de bevoegde overheidsinstantie de aanvraag weigeren of de afgegeven vergunning intrekken. Zo wordt voorkomen dat de overheid criminele activiteiten faciliteert en wordt bovendien de concurrentiepositie van bonafide ondernemers beschermd. Om de mate van gevaar te bepalen, kan de overheidsinstantie een advies aanvragen bij het Landelijk Bureau Bibob (LBB).
CPO Collectief particulier opdrachtgeverschap	Particulieren verwerven in groepsverband een bouwkavel met woonbestemming. Hiervoor organiseren zij zich meestal in een vroeg stadium in een stichting of vereniging zonder winstoogmerk, die als opdrachtgever naar architect en aannemer van het project optreedt. Uiteindelijk worden de woningen in groepsverband gerealiseerd.
DAEB	Woningcorporaties moeten zich volgens de Woningwet 2015 concentreren op het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en enkele andere maatschappelijke taken. De Woningwet 2015 noemt dit: diensten van algemeen economisch belang (daeb). Huurwoningen in het DAEB-segment kennen een huurprijs tot €808,06 (liberalisatiegrens, prijspeil 2023). Huurwoningen in het niet-DAEB segment kennen een huurprijs boven €808,06.
Doordecentralisatie	Dit is een overheidsterm en betekent dat de decentralisatie op regioniveau met de verantwoordelijkheid bij 1 centrumgemeente wordt losgelaten en daarvoor krijgt elke gemeente de individuele verantwoordelijkheid inclusief de daarbij behorende middelen.

Eengezinswoning	Ook wel grondgebonden woning, de typen lopen uiteen van een tussenwoning en hoekwoning tot twee onder een kap, villa en landhuis.
Extramuralisering	De maatschappelijke tendens om wonen in zorginstellingen (intramuraal) zoveel mogelijk te vervangen door wonen in zelfstandige woningen, waarin zorg wordt verleend.
Flexwoningen	Flexibele woonoplossingen die relatief snel en goedkoop kunnen worden gerealiseerd. Kenmerkend is het 'tijdelijke karakter' van de woning zelf, de bewoning of het gebruik van een locatie waarop de woning wordt geplaatst. Flexwoningen zijn in aanleg duurzaam en circulair.
GGZ	Geestelijke Gezondheidszorg
Grondgebonden woning	Woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de bouwlagen aansluit op het maaiveld. Grondgebonden woningen hebben meestal een terras en/of een tuin.
Internationale werknemers	Arbeidsmigranten en kenniswerkers samengevoegd zoals de definitie van de Provincie Limburg.
Intramurale nullijn	Het aantal intramurale plaatsen waarvan uitgegaan kan worden. Het betreft de huidige intramurale capaciteit, toegestane uitbreidingen in het kader van onomkeerbare plannen en eventueel beoogde verschuivingen van intramurale capaciteit van de zorgaanbieders tussen de gemeenten van hun werkgebied.
Intramuraal wonen	Het traditionele verzorgings- en verpleeghuis waar wonen en zorg niet gescheiden zijn en waar zorg, toezicht, welzijn, dienstverlening, maar ook behandeling en (intensieve) verpleging in een integraal pakket worden aangeboden samen met verblijf.
Intramurale voorzieningen	Letterlijk 'binnen de muren'; (woon)instellingen die dag- en nachtzorg, hulpverlening en begeleiding bieden; instellingen in de gehandicaptenzorg, ziekenhuiszorg, verpleeghuiszorg en geestelijke gezondheidszorg; bieden 24-uurszorg aan mensen die intensieve zorg en begeleiding nodig hebben.
Kenniswerker	Een arbeidsmigrant of persoon van tenminste 18 jaar afkomstig van buiten de Europese Unie die op grond van een bepaalde hoogte van het inkomen gerechtigd is om legaal in Nederland te verblijven en arbeid te verrichten.
Leefkwaliteit	Leefkwaliteit verwijst naar de mate waarin mensen in staat zijn om te leven in een omgeving die voldoet aan hun basisbehoeften en die bijdraagt aan hun welzijn en geluk. Het omvat elementen zoals gezondheid, veiligheid, huisvesting, toegang tot diensten en faciliteiten, sociale en culturele participatie en een gevoel van verbondenheid met de gemeenschap.
Leefomgeving	De leefomgeving omvat een bredere context dan de woonomgeving en omvat alle aspecten van de omgeving waarin mensen leven, inclusief de natuurlijke, gebouwde en sociale omgeving, en de invloed daarvan op de gezondheid en het welzijn van mensen.
Levensloopgeschikt	Woningen die in hun ontwerp bij realisatie dan wel in een later stadium zonder trappen van buiten af bereikbaar zijn en waarbij de zogenaamde 'primaire ruimten' (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden. Drempels in de woningen zijn laag of ontbreken. De woning is ook geschikt als er sprake is van fysieke handicaps of chronische ziekte.
Maatschappelijke Opvang	Kerntaak van de Maatschappelijke Opvang is het bieden van tijdelijk verblijf aan mensen zonder dak boven hun hoofd, gekoppeld aan zorg en begeleiding en/of het verhelpen van een crisis. Het betreft mensen die al dan niet gedwongen de thuissituatie hebben verlaten en niet in staat zijn zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving.
Meergezinswoning	Ook wel aangeduid als gestapelde woning. Een deel van een gebouw met meerdere woningen, zoals een flatwoning, appartement, galerijflat, etagewoning, boven- en benedenwoning, portiekwoning of maisonnette.
Middeldure huurwoning	Huurwoning meestal in het bezit van een particuliere eigenaar of belegger, maar soms ook van een corporatie. Vaak gaat het hier om woningen met een huurprijs vanaf €808,06 (liberalisatiegrens, prijspeil 2023) tot € 1.023.
NHG-grens	De NHG-grens is de prijsgrens waarbij woningkopers een hypotheek kunnen afsluiten met Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Dit is een vangnet als de woningkoper door

	omstandigheden de hypotheek niet meer kunt betalen, of een restschuld overblijft na de verkoop van de woning. De NHG-grens wordt jaarlijks geïndexeerd waarbij wordt gekeken naar de gemiddelde woningprijs. De NHG-grens is daarom voor veel gemeenten ook een belangrijke referentie om de prijsgrenzen voor betaalbare koopwoningen te bepalen[4].
Nultredenwoning	Woningen die zonder trappen van buiten af bereikbaar zijn en waarbij de zogenaamde 'primaire ruimten' (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden. Drempels in de woningen zijn laag of ontbreken.
Omgevingsvisie	Omgevingsvisie gemeente Stein 2040 (vastgesteld 17 februari 2022)
Plancapaciteit/ voorraad	Bekende locaties voor woningbouw en het aantal woningen dat naar verwachting daar gebouwd kan worden, ongeacht de procedurele status. Plancapaciteit leidt niet altijd tot realisatie.
Prestatieafspraken	Afspraken tussen de gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties over de uitvoering van het (sociale) woningbouwbeleid zoals opgenomen in de gemeentelijke woonvisie.
Reablement	Is een manier om samen met een oudere te werken aan herstel van zijn leven en zelfredzaamheid. Het heeft als doel om mensen zo onafhankelijk mogelijk te maken van zorg.
Scheefwonen	Huishoudens met een belastbaar inkomen van € 44.035 (eenpersoonshuishoudens) of € 48.625 (meerpersoonshuishoudens) of meer, maar wel gehuisvest in een huurwoning tot € 808,06 (prijspeil 2023).
Senioren	Over het algemeen gaat het hier om mensen die gepensioneerd zijn (ongeveer de leeftijdsgroep van 65 jaar en ouder). Een exacte leeftijdsklasse is hierin echter niet te bepalen, doordat de 65-plussers van nu veel vitaler en zelfstandiger zijn dan van dan van 20 jaar geleden. Een trend die zich waarschijnlijk ook de komende jaren (decennia?) gaat voortzetten.
Sociale huurwoning	Huurwoning met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (€808,06, prijspeil 2023). Het woningwaarderingsstelsel wordt gebruikt om de maximale huurprijs van een sociale huurwoning te bepalen.
Starter	Huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is. We richten ons hierbij wel met name op de jonge starters (tot en met ongeveer 35 jaar).
Starterswoning	Kleine woning, gericht op 1 en 2 persoonshuishoudens in het betaalbare segment (sociale huur, middeldure huur of koop tot de NHG grens).
Thuis	Thuis is een plek waar mensen zich veilig en comfortabel voelen, en waar ze een gevoel van verbondenheid en identiteit ervaren. Het kan een huis, appartement, woonunit in beschermde setting, tiny house of andere woonruimte zijn, maar het gaat vooral om het gevoel van vertrouwdheid en geborgenheid dat men in die ruimte ervaart.
Tijdelijke woningen	Woningen die worden gerealiseerd met de bedoeling om niet permanent te blijven staan. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om verplaatsbare woningen of tijdelijke units.
Vrije sector huur	Alle huurwoningen met een huurprijs boven de sociale huurprijsgrens van € 808,06 (prijspeil 2023).
WMO (zorg)	Wet Maatschappelijke Ondersteuning; regelt een samenhangend aanbod van zorg- en welzijnsvoorzieningen die gemeente verstrekken aan mensen die zorg nodig hebben, bijvoorbeeld huishoudelijke verzorging, woningaanpassingen of vervoer naar dagactiviteiten; gericht op het bevorderen van maatschappelijke participatie en civil society; de wet vervangt de wet voorzieningen gehandicapten (wvg), de welzijnswet en delen van de AWBZ; ingevoerd op 01-01-2007.
Wlz-zorg	Wet langdurige zorg waaronder 24 uurs verblijfzorg intramuraal en extramurale zorgvormen Volledig Pakket Thuis en Modulair Pakket Thuis vallen. De Wlz is bedoeld

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

	voor de doelgroepen ouderen, gehandicapten en beschermd wonen. Indicaties zijn gebaseerd op zorgzwaartepakketten (ZZP's).
Woonomgeving	De woonomgeving verwijst specifiek naar de directe omgeving rondom een woning, zoals de straat, buurt en gebouwen.
Woonzorgvisie	Een woonzorgvisie is de strategische uitwerking van de resultaten uit de woonzorganalyse. Het is een strategisch document waarin ambities zijn geformuleerd en keuzes zijn gemaakt over aanpak van de woonzorgopgaven in de komende jaren.
Woonzorgzone	Een woonzorgzone is een (deel van een) wijk of dorp waarin optimale condities zijn geschapen voor wonen met zorg en welzijn, tot en met niet-planbare 24 uurs zorg. (bron: https://www.kenniscentrumwonenzorg.nl/)
Zorgwoning	Vanuit de definitie zorgwoning gelden vanuit de structuurvisie wonen zuid-limburg de volgende criteria . fysieke eisen : minimaal BAT-score 3 (BAT= BouwAdvies Toegankelijkheid) . zorggarantie . bewoning door zorggeïndiceerden . clusters van minimaal vijf woningen . juridische verankering om bewoning door zorgvragers te borgen na bvb overlijden . de aanwezigheid van algemene voorzieningen bijvoorbeeld algemene ruimte of een gezamenlijke activiteitenruimte
Zorgscheefwonen	Mensen zonder zorgvraag die in een zorgwoning wonen.