



**Dat maakt
Stein voor mij...**

Raadsconferentie WONEN

10 april 2025



Programma



19.10u	Informatie en cijfers woningcorporaties	Corporaties
20.00u	<i>Korte pauze</i>	
20.10u	Grondbeleid en kostenverhaal	Metafoor
20.40u	Overige beleids- en projectmatige ontwikkelingen	Gemeente Stein
21.00u	<i>Afsluiting</i>	

Voorstellen



Mariëlle Heuvelmans – Bestuurder
Dominique Urlings – Manager wonen



Tirza Houben – Manager Publiek Waarde
Susan Rutten – Senior Beleidsadviseur

Woningcorporaties

Taken van woningcorporaties

- **Zorgen voor betaalbare huurwoningen:** Woningcorporaties moeten ervoor zorgen dat hun woningen betaalbaar zijn en blijven voor mensen met lagere inkomens en mensen die om andere redenen moeilijk aan een huurwoning komen.
- **Passende toewijzing:** Ze moeten een groot deel van hun woningen toewijzen aan huishoudens onder een bepaalde inkomensgrens.
- **Onderhoud en beheer:** Naast het bouwen van nieuwe woningen, zijn woningcorporaties ook verantwoordelijk voor het onderhoud en beheer van bestaande woningen.
- **Leefbare wijken:** Ze werken samen met bewoners, politie, zorg en welzijn om leefbare wijken te creëren en te onderhouden. Maar door de afname van het aantal inwoners komt de leefbaarheid van dorpen in gevaar. Denk ook aan het verdwijnen van supermarkten, scholen en openbaar vervoer.

In Stein: In Stein zijn meerdere corporaties actief, die ieder vanuit hun eigen visie en beleid bijdragen aan gezamenlijke doelen. Ze versterken en vullen elkaar aan, terwijl ze tegelijkertijd bewuste keuzes maken over waar zij wel of niet investeren.

Woningcorporaties

Enkele belangrijke uitdagingen

- **Woningnood:** te weinig sociale huurwoningen (23% met ambitie 30% - dit binnen de financiële mogelijkheden en beschikbare grondposities), met lange wachttijden en een groeiende groep woningzoekenden.
- **Bouwen:** weinig bouwlocaties, laat staan betaalbare gronden. Daarnaast ruimtelijke beperkingen en vertragingen in bestemmingsplannen die de woningbouw vertragen.
- **Investeringscapaciteit:** hoe zetten we onze financiële middelen zo efficiënt mogelijk in. Investeringsruimte van de corporaties wordt steeds beperkter.
- **Vergrijzing:** in Stein zien we een toenemende vraag naar levensloopgeschikte woningen en passende woonvormen voor ouderen.
- **Verduurzaming:** we moeten versneld van het aardgas af, energiearmoede tegengaan en ons bezit toekomstbestendig maken. Deze verduurzaming brengt hoge kosten met zich mee. In kleinere kernen is het terugverdienen van investeringen lastiger, zeker bij een dalend aantal huurders.
- **Betaalbaarheid:** de huren moeten betaalbaar blijven, zeker in tijden van hoge energielasten en inflatie.
Leefbaarheid: we zien in sommige wijken/complexen een toename van overlast en minder sociale cohesie en complexiteit van problematieken en daarbij beperkte sturingsmogelijkheden in toewijzing.
- **Doelgroepen:** De groep woningzoekenden die met voorrang in aanmerking komt voor sociale huurwoningen wordt steeds groter (o.a. WMO-verhuizingen, herstructureerders, dak- en thuislozen, uitstroom instellingen, statushouders).

Investeringsen

Renovatie en verduurzaming: corporaties verduurzamen op dit moment op grote schaal. We richten ons daarbij niet alleen op energiebesparing, maar ook op wooncomfort en een duurzame toekomstbestendige buurt waar mensen naar elkaar omkijken.

Doorstroming en maatwerk: we stimuleren ouderen om hun eengezinswoning in te ruilen voor een passende woning, zodat gezinnen weer kans maken op grotere woningen. We investeren hierbij in meer en passende huisvesting.

Maatschappelijk vastgoed: we investeren in Maatschappelijk Vastgoed zoals buurthuizen en bibliotheken.

Wijkgericht werken: we zijn actief aanwezig in de buurten, in nauwe samenwerking met gemeente, wijkagent en welzijnswerk. Als corporaties staan we midden in de samenleving en weten wat er speelt. We stimuleren actief buurtinitiatieven en bewonersparticipatie.

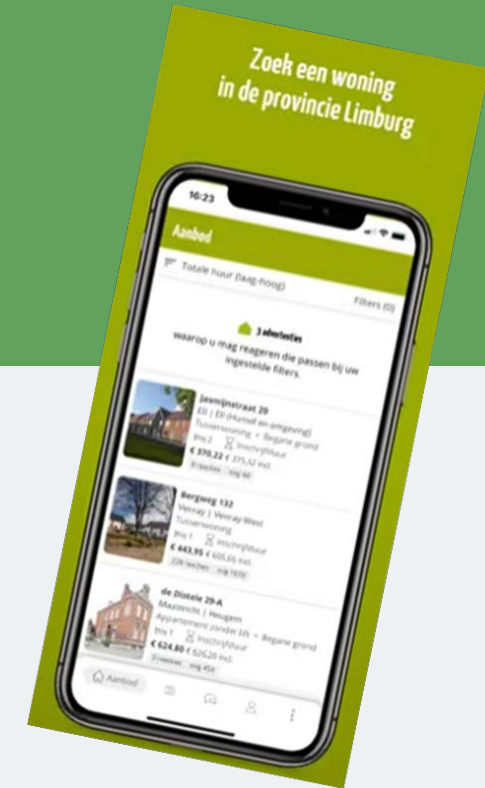
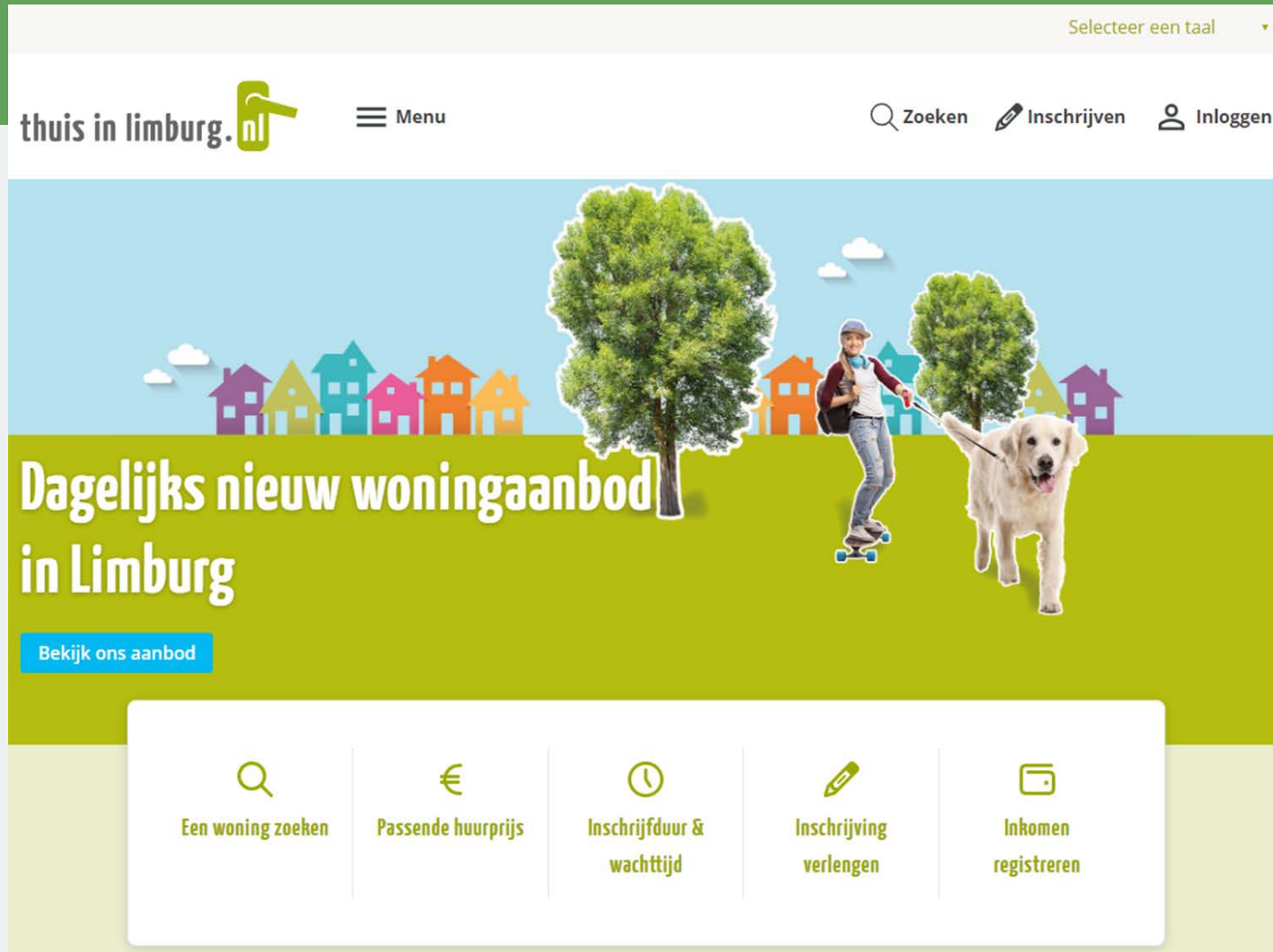
Samenwerken als partners

De uitdagingen waar we voor staan zijn complex en raken aan wonen, zorg, welzijn én veiligheid. Samenwerking is dus cruciaal!

Een paar belangrijke samenwerkingspunten:

- **Woonzorgvisie:** wat ons betreft zetten we ons samen met de gemeente en zorgpartners gezamenlijke woonzorgvisie werkelijkheid te laten worden.
- **Ruimtelijke planning:** nieuwe sociale woningbouw is hard nodig. Wij zijn bereid te investeren, maar dat vraagt wel om heldere gebiedsvisie, planningsafspraken, grond en bestemmingen.
- **Leefbaarheid:** we hechten veel waarde aan structureel overleg over leefbare wijken, met korte lijnen tussen partners.
- **Corporaties werken samen aan maatschappelijke opgaven:** We zijn in goed contact met elkaar, leren van elkaar en zetten in op afstemming en realisatie van gezamenlijke maatschappelijke opgaven.

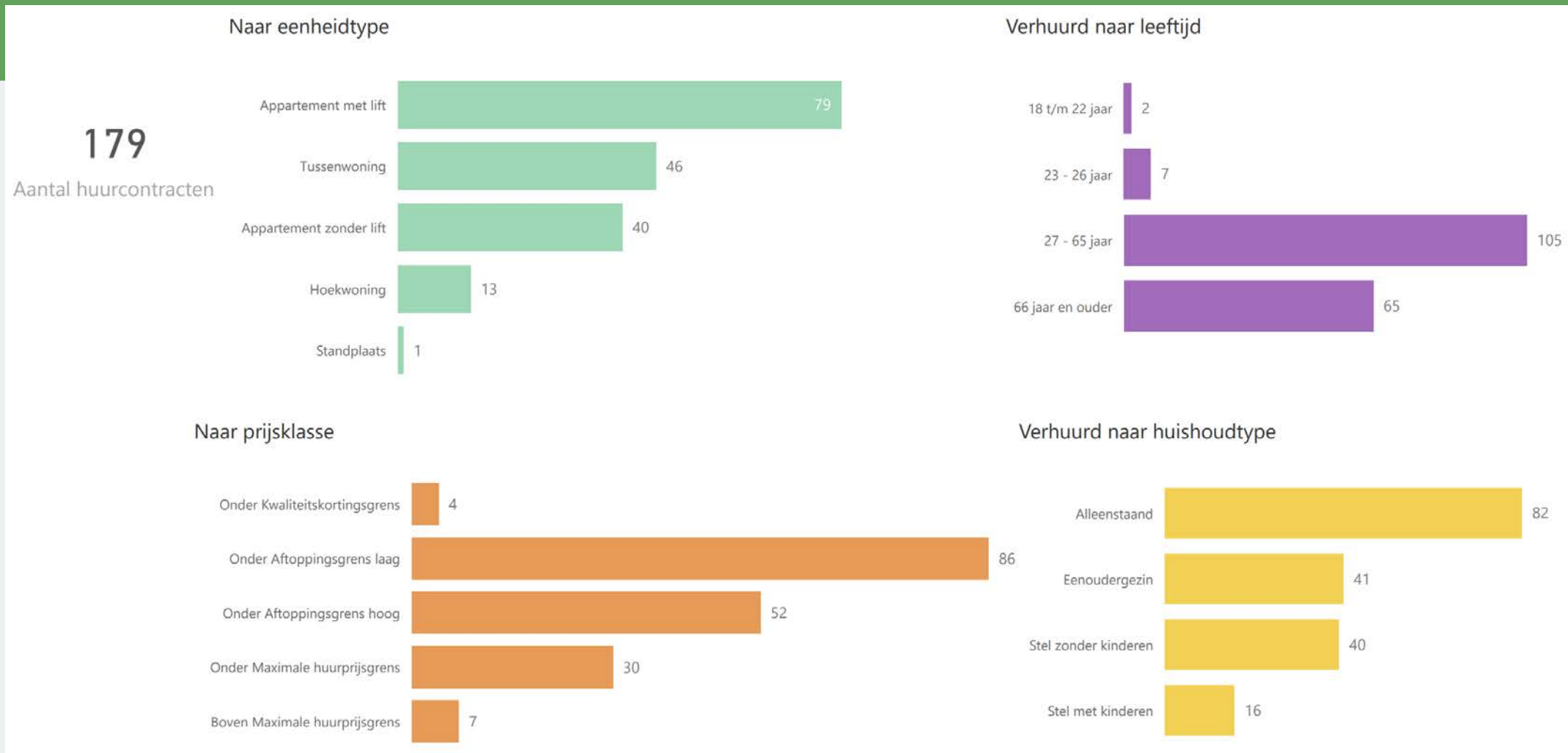
Thuis in Limburg



www.thuisinlimburg.nl

Aanbod van 16 corporaties
200.000 woningzoekenden
48.000 actief op zoek
Jaarlijks 8000 verhuringen
Dagelijks 6000 gebruikers

Marktinformatie gemeente Stein Thuis in Limburg 2024



Marktinformatie gemeente Stein Thuis in Limburg 2024

179

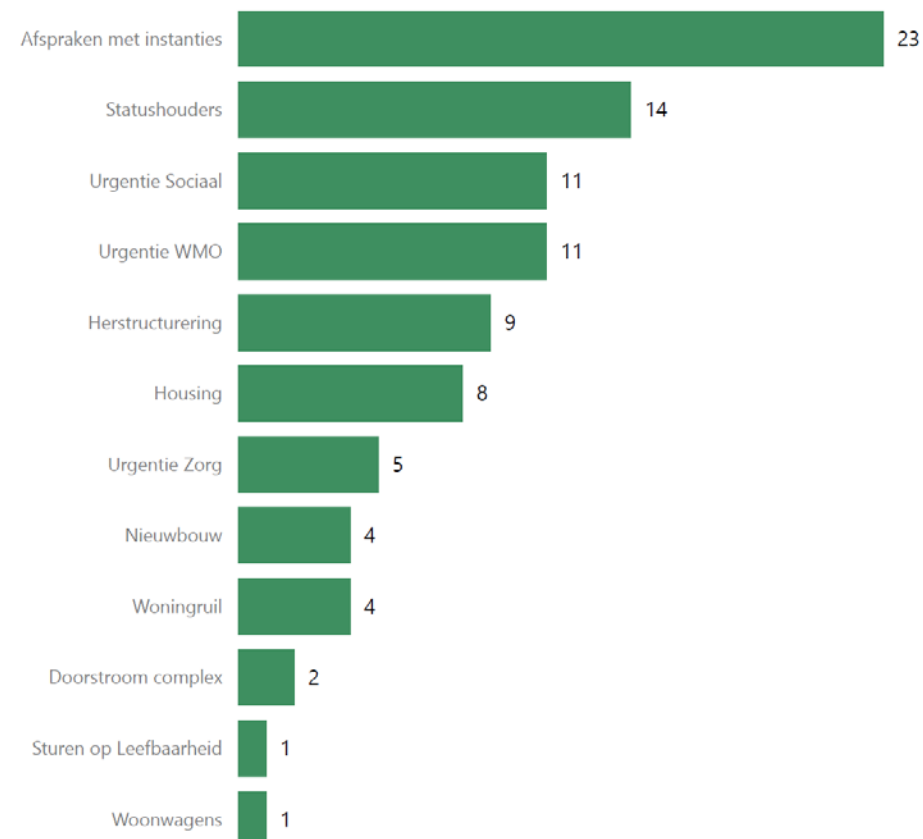
Aantal huurcontracten

Aandeel vrij aanbod en bemiddeling

● Aantal huurcontracten via advertentie ● Aantal huurcontracten via bemiddeling



Redenen bemiddeling



Marktinformatie gemeente Stein Thuis in Limburg 2024

86

Aantal huurcontracten via advertentie

139,40

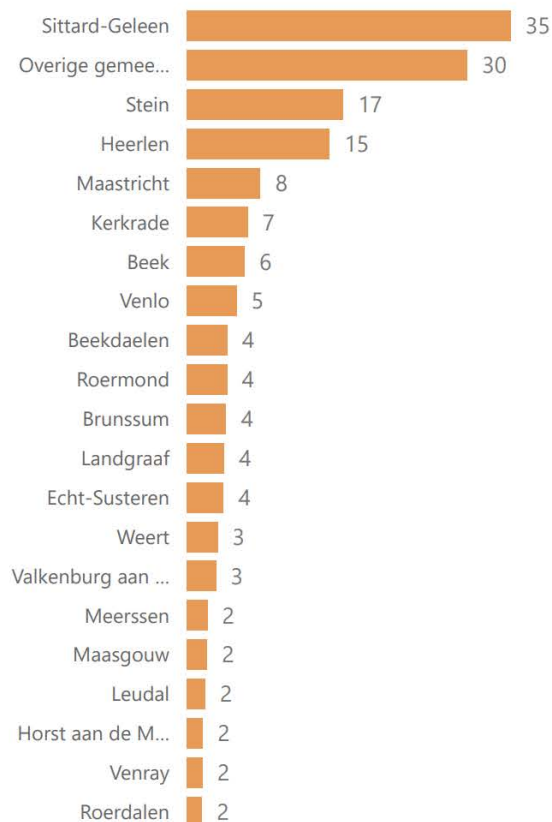
Aantal reacties per advertentie

Reacties uit eigen gemeente

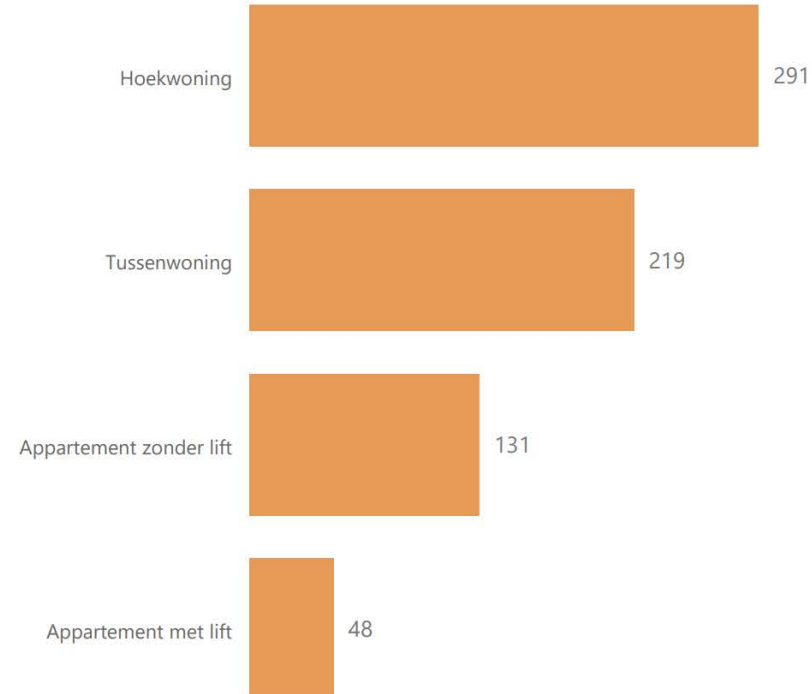
16,88

Aantal reacties per advertentie

Aantal reacties naar gemeente



Gem. aantal reacties naar woningtype



Marktinformatie gemeente Stein Thuis in Limburg 2024

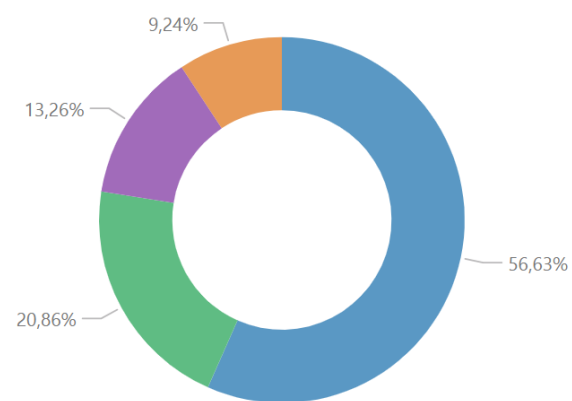
Aantal woningzoekenden in de gemeente

● Aantal woningzoekenden einde periode ● Aantal actieve woningzoekenden



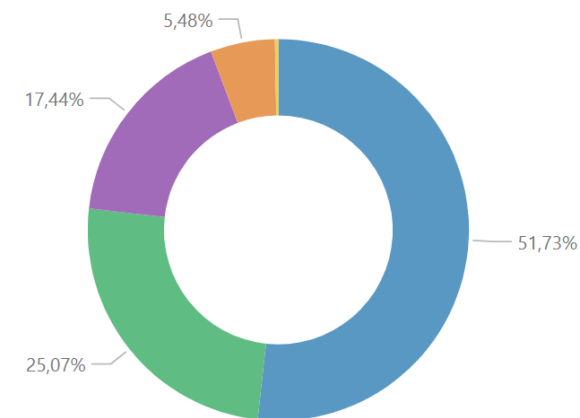
Actief zoekenden naar leeftijd

Leeftijdscategorie ● 27 - 65 jaar ● 66 jaar en ouder ● 23 - 26 jaar ● 18 t/m 22 jaar



Actief zoekenden naar huishoudtype

Huishoudtype ● Alleenstaand ● Eenoudergezin ● Stel zonder kinderen ● Stel met kinderen ● Overig



Marktinformatie gemeente Stein

Thuis in Limburg 2024

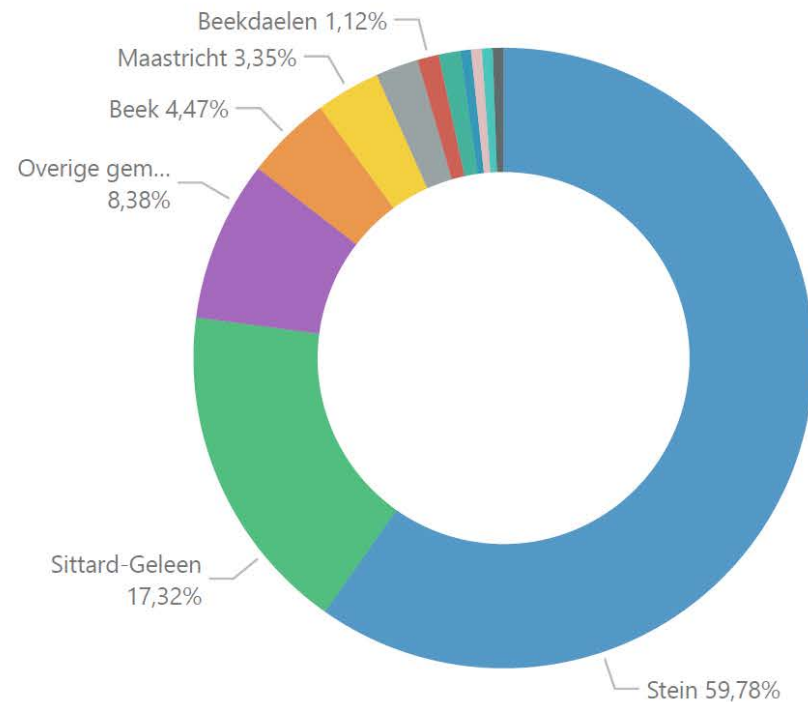
179

Aantal huurcontracten

60%

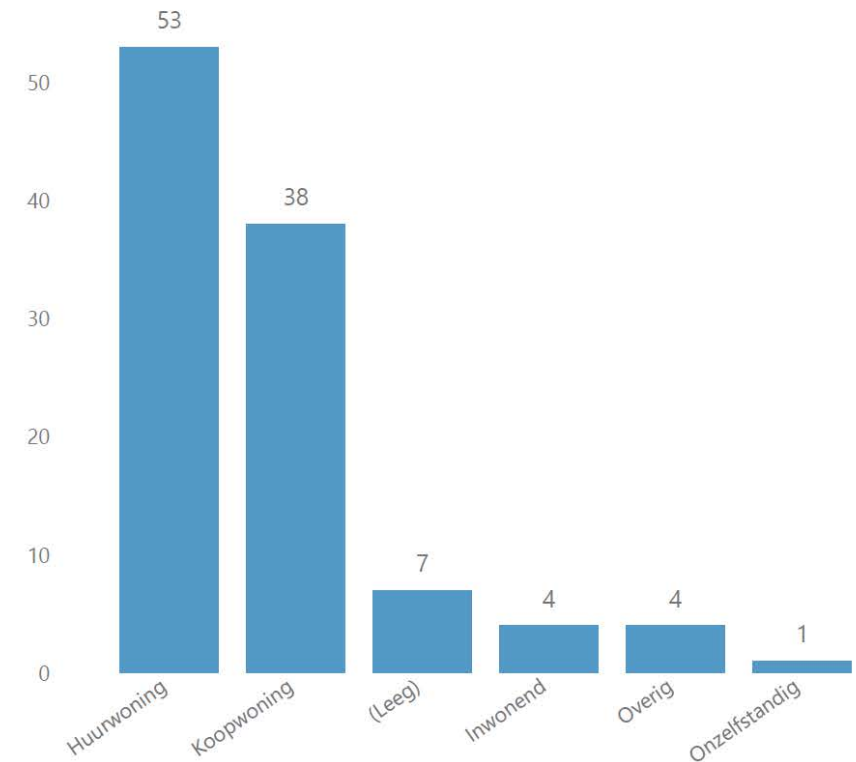
Percentage verhuurd aan eigen
inwoner

Herkomst nieuwe huurders



Vorige woonsituatie nieuwe huurders uit Stein

Gemeente Stein

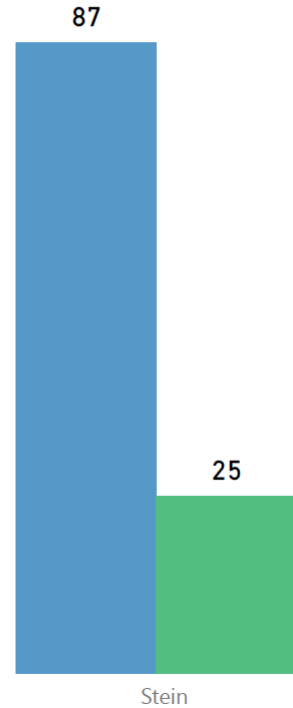


Marktinformatie gemeente Stein

Thuis in Limburg 2024

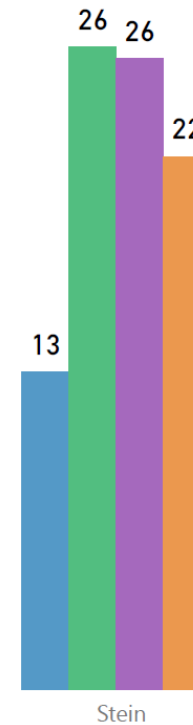
Gem. inschrijftijd en zoekduur

● Gem. inschrijfduur tot tekendatum ● Zoekduur gemiddeld (mnd)



Actieve zoekduur per leeftijd

Leeftijdscategorie ● 18 t/m 22 jaar ● 23 - 26 jaar ● 27 - 65 jaar ● 66 jaar en ouder



Pleidooi voor tijdig inschrijven



Gegevens corporatie aandeel huur

Kijk voor extra data zeker eens op de site:

<https://pwik.datawonen.nl/>

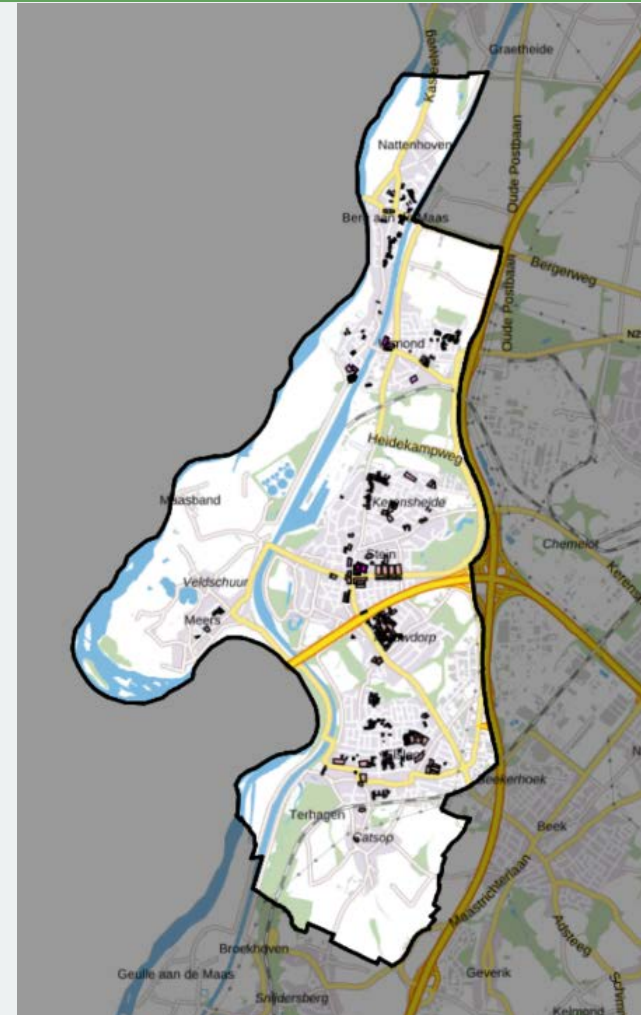


Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening

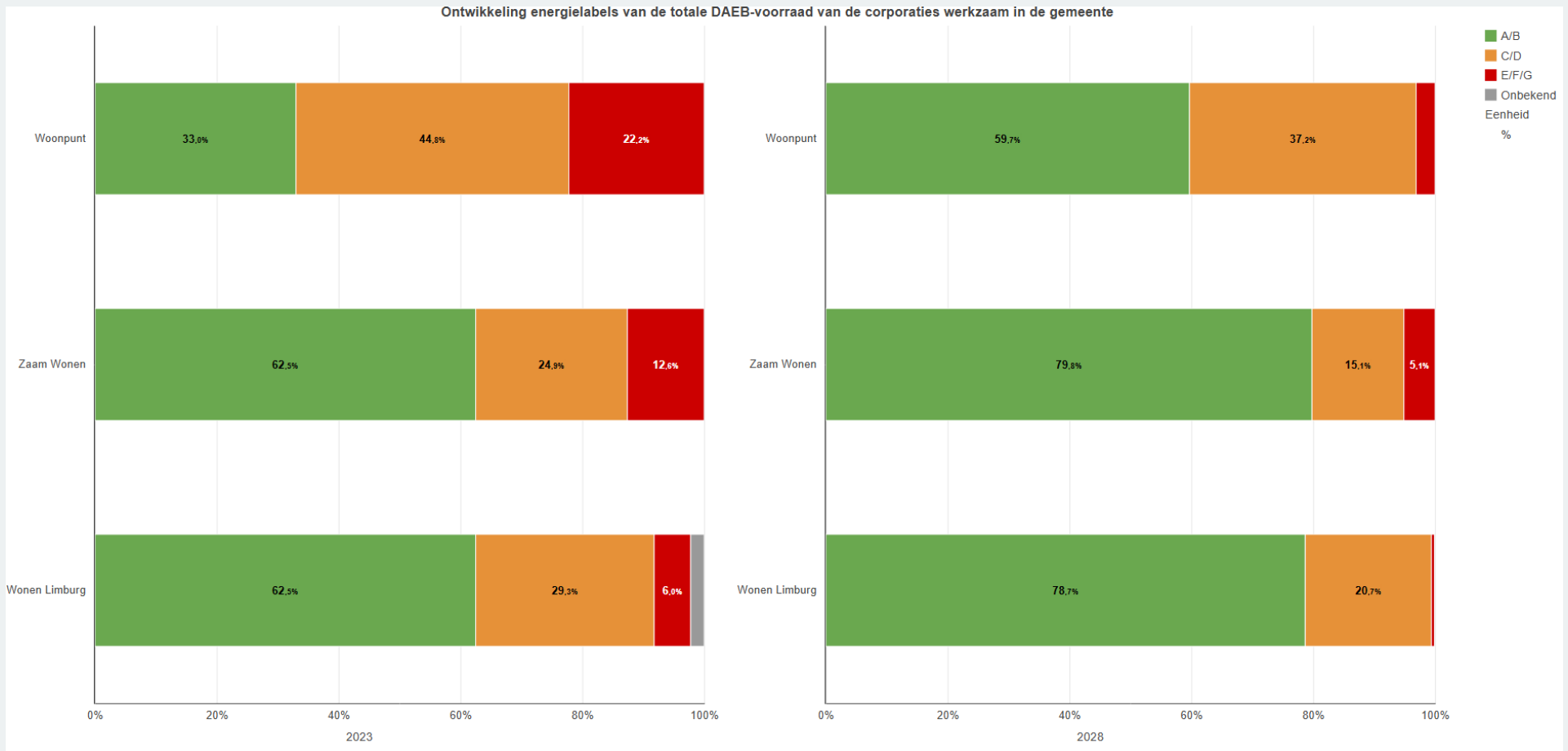
Prestaties Woningcorporaties in Kaart

IBW van corporaties in gemeente Stein

	Aantal wooneenheden DAEB eind 2023	Aantal wooneenheden niet-DAEB eind 2023
Zaam Wonen	1.825	21
Wonen Limburg	672	36
Woonpunt	5	34



Gegevens corporatie aandeel huur



Beleid toewijzingen

Voor het toewijzen van huurwoningen door corporaties zijn er regels. Deze hebben twee doelen:

1. Het toewijzen van woningen aan de doelgroep

Woningcorporaties moeten hun vrijkomende sociale huurwoningen (huurprijs tot € 900,07, ook wel DAEB-woningen genoemd) toewijzen aan hun doelgroepen:

- De woningcorporatie moet jaarlijks ten minste 85% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan mensen met een inkomen onder de DAEB-inkomensgrens.
- Voor eenpersoonshuishoudens is deze grens € 49.669.
- Voor meerpersoonshuishoudens (twee of meer personen) geldt een inkomensgrens van € 54.847.
- Daarnaast mogen corporaties 7,5% van de vrijkomende woningen vrij toewijzen. Dus ook aan mensen met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens.
- Lokaal bestaat de mogelijkheid om de vrije toewijzingsruimte te verruimen naar 15% indien woningcorporaties, huurders-organisaties en gemeenten daar prestatieafspraken over hebben gemaakt.

2. Een huur die past bij het inkomen

De huur van de huurwoning moet passen bij het inkomen van de huurder: dit heet passend toewijzen. Dit voorkomt dat huishoudens een te hoge huur krijgen toegewezen die ze niet kunnen betalen. Regels voor passend toewijzen:

- Elke corporatie moet aan tenminste 95% van de huishoudens een passende woning toewijzen, als zij een inkomen hebben tot de inkomensgrens voor passend toewijzen.
- In 2025 zijn de aftoppingsgrenzen: € 682,96 voor huishoudens van één of twee personen en € 731,93 voor huishoudens van drie of meer personen.
- De aftoppingsgrenzen zijn maximale huurprijsgrenzen. Woningen mogen ook onder deze grenzen worden toegewezen. De passendheidsnorm geldt dus voor huishoudens met een inkomen tot de inkomensgrens voor passend toewijzen.
- Voor geliberaliseerde huurwoningen met een huurprijs boven de € 900,07 en voor woningen waarvoor geen huurtoeslag mogelijk is, geldt passend toewijzen niet.

Woning toewijzen in 2025: een huur die past bij het inkomen

	Eénpersoons huishouden onder AOW leeftijd	Jaarinkomen 2025	Minder dan € 28.375	(kale) huurprijs*	Tot € 682,96
	Eénpersoons huishouden boven AOW leeftijd		Tussen € 28.375 en € 49.669		Tussen € 682,96 en € 900,07
			Meer dan € 49.669		Vanaf € 900,07
	Tweepersoons huishouden onder AOW leeftijd	Jaarinkomen 2025	Minder dan € 27.775	(kale) huurprijs*	Tot € 682,96
	Tweepersoons huishouden boven AOW leeftijd		Tussen € 27.775 en € 49.669		Tussen € 682,96 en € 900,07
			Meer dan € 49.669		Vanaf € 900,07
	Tweepersoons huishouden onder AOW leeftijd	Jaarinkomen 2025	Minder dan € 38.500	(kale) huurprijs*	Tot € 682,96
	Tweepersoons huishouden boven AOW leeftijd		Tussen € 38.500 en € 54.847		Tussen € 682,96 en € 900,07
			Meer dan € 54.847		Vanaf € 900,07
	Drie of meer persoons huishouden onder AOW leeftijd	Jaarinkomen 2025	Minder dan € 37.350	(kale) huurprijs*	Tot € 682,96
	Drie of meer persoons huishouden boven AOW leeftijd		Tussen € 37.350 en € 54.847		Tussen € 682,96 en € 900,07
			Meer dan € 54.847		Vanaf € 900,07
	Drie of meer persoons huishouden onder AOW leeftijd	Jaarinkomen 2025	Minder dan € 38.500	(kale) huurprijs*	Tot € 731,93
	Drie of meer persoons huishouden boven AOW leeftijd		Tussen € 38.500 en € 54.847		Tussen € 731,93 en € 900,07
			Meer dan € 54.847		Vanaf € 900,07
	Drie of meer persoons huishouden onder AOW leeftijd	Jaarinkomen 2025	Minder dan € 37.350	(kale) huurprijs*	Tot € 731,93
	Drie of meer persoons huishouden boven AOW leeftijd		Tussen € 37.350 en € 54.847		Tussen € 731,93 en € 900,07
			Meer dan € 54.847		Vanaf € 900,07

Zaam Wonen ong. 8%
Wonen Limburg ong. 7,4%

Wat zien we om ons heen?

- Moeilijk om bij medische urgentie en beperkingen door passend toewijzen voldoende rekening te houden met de wensen van woningzoekenden
- Sociale urgentie en verkenning naar regionale aansluiting voor eenduidigheid
- Waarom hebben we verschillende huurprijzen, zelfs binnen hetzelfde complex?
- Labelen van complexen en zoekend naar grenzen



Thuis in Limburg	-	https://www.thuisinlimburg.nl/
Pwik	-	https://pwik.datawonen.nl/
Woonmonitor provincie	-	https://www.limburg.nl/onderwerpen/wonen/data-monitoring-wonen/

Ter afsluiting

Wat willen jullie ons meegeven?

We nemen jullie graag volgend jaar weer mee in de ontwikkelingen.

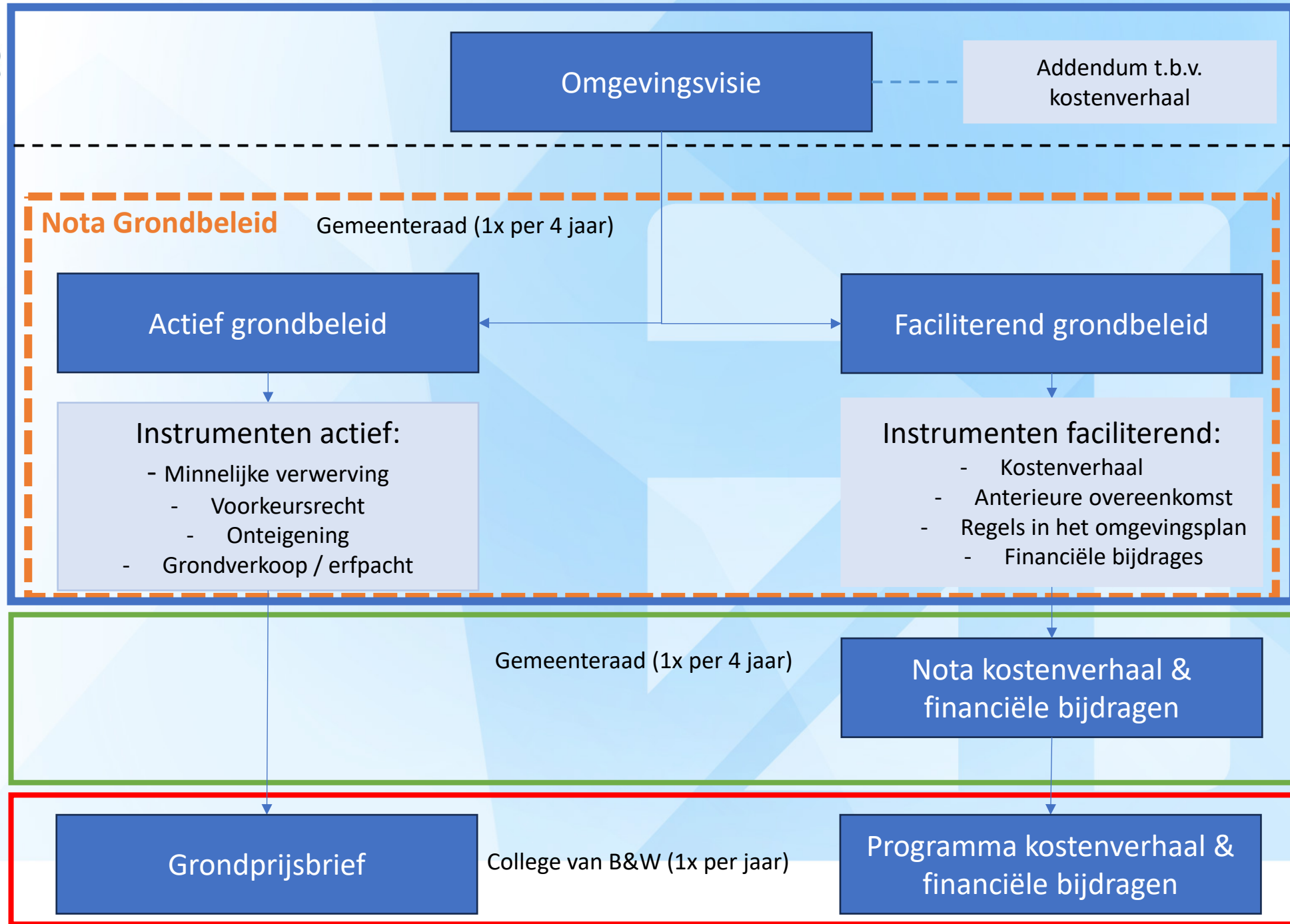
Pauze



An aerial architectural rendering of a residential development. The scene shows a mix of building styles: some are long, two-story terraced houses with brick facades, while others are more modern, white, box-like structures. The buildings are interspersed with green spaces, including lawns, trees, and winding pedestrian paths. A prominent feature is a large, open green area in the center-left, bordered by a low wall and a line of trees. To the right, a road or path runs vertically, with several white, rectangular buildings situated along it. The overall impression is of a planned, modern residential neighborhood with integrated greenery.

Grondbeleid en kostenverhaal

Dani Grevelink (Metafoor)
Ron Smolders



Grondbeleid

- Middel om ruimtelijke doelstellingen te verwezenlijken: ‘gereedschapskist’
 - Om gemeentelijke en ruimtelijke doelen en ambities te realiseren
 - Woningbouw
 - Bedrijvigheid
 - Maar ook klimaat, energietransitie e.d.

Actief grondbeleid

- Op gemeentelijke grond (verwerven) → Instrumenten
- Gemeente risicodragend
- Bouwgrond in Exploitatie (BIE): grondexploitatie

Faciliterend grondbeleid

- Faciliterend grondbeleid
 - Ontwikkelingen op niet-gemeentelijke grond
 - Gemeente in mindere mate risicodragend
 - Gemeente faciliteert (publiekrechtelijk kader) en verhaalt kosten die de gemeente maakt

Publiek Private Samenwerking (PPS)

- Tussenvormen
 - Publiek Private Samenwerking (PPS)

Beleidskeuzes Grondbeleid

- Situationeel Grondbeleid
 - Per situatie wordt bekeken wat de meest geschikte vorm van grondpolitiek is
 - Op basis van afwegingskader in de Nota Grondbeleid
 - Ook het geval in de vigerende nota

Beleidskeuzes grondbeleid

- Instellen separate *Reserve Grondexploitaties*
 - Winsten (tussentijds) vloeien nu af naar de *Algemene Reserve*
 - Verliesvoorzieningen komen nu uit de *Algemene Reserve*
 - Weerstandsvermogen (t.b.v. grondexploitaties) nu uit de *Algemene reserve*
- Instellen *Strategisch Verwervingsbudget*
 - Verwervingen zonder grondexploitatie of zelfs zonder planologisch kader / visie
 - Soms snelheid geboden bij onderhandeling
 - Eventueel: ontbindende voorwaarden in een overeenkomst voor raadsbesluit in eerstvolgende raadsvergadering

Kostenverhaal en Financiële bijdragen

- Verplicht kostenverhaal
 - Gebiedseigen kosten
 - Openbare ruimte uitsluitend t.b.v. het nieuwbouwplan (100% toerekenbaar)
 - Plankosten (ambtelijke kosten)
 - Bovenwijkse Voorzieningen
 - Aanpassingen openbare ruimte gedeeltelijk t.b.v. nieuwbouwplan

Kostenverhaal en Financiële bijdragen

- Financiële bijdragen (afdwingbaar)
 - Natuur, landschap en recreatieve (groen)voorzieningen
 - Netwerkverbindingen
 - Sociale woningbouw
 - Stedelijke Vernieuwing
- Overige financiële bijdragen (niet afdwingbaar)
 - Duurzaamheid
 - Maatschappelijke voorzieningen

Kostenverhaal en Financiële bijdragen

- Compensatievoorzieningen
 - Uitgangspunt is binnen plangebied op eigen terrein
 - Indien niet mogelijk dan op gemeentelijke grond voor rekening van initiatiefnemer
- Categorieën:
 - Parkeren
 - Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (was Limburgs Kwaliteitsmenu)
 - Waterberging
 - Energie

Omgevingswet

- Gebiedseigen kosten en Bovenwijkse Voorzieningen ongewijzigd
- Bovenplanse Verevening is vervallen
- Afdwingbare financiële bijdrage is nieuw
- Kostenverhaal bij organische gebiedsontwikkeling is nieuw
- Kostenverhaal alleen bij kostenverhaalplichtige activiteiten

Omgevingswet

- Kostenverhaalplichtige activiteiten:
 - de bouw van een woning;
 - de bouw van een hoofdgebouw voor andere functies
 - de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² of met een nieuw te bouwen woning
 - de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw is van ten minste 1.000 m²
 - de verbouwing van gebouwen tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien woningen worden
 - de verbouwing van gebouwen tot kantoorfunctie, winkelfunctie of horeca mits de oppervlakte ten minste 1.500 m² bedraagt

Beleidskeuzes Kostenverhaal

- Aan de hand van stellingen worden beleidskaders voorgelegd aan de gemeenteraad
- Het Programma kostenverhaal wordt uitgewerkt binnen de vastgestelde kaders en valt onder de bevoegdheid van het college van B&W
- Eerste uitwerking van Programma wordt ter informatie aan de raad voorgelegd.

Vervolg

1. 22 mei: discussie Raad beleidskeuzes (tijdens oordeelvormende raad)
2. Uitwerken beleidskeuzes
3. Ter inzageleggen Nota Grondbeleid en Nota kostenverhaal & financiële bijdragen
4. Na de zomervakantie: vaststellen door de Raad van de Nota Grondbeleid en Nota kostenverhaal & financiële bijdragen
5. Door College van B&W vaststellen van Programma kostenverhaal & financiële bijdragen + Grondprijsbrief 2025 (door College van B&W). Raad wordt hierover geïnformeerd

Beleids- en projectmatige ontwikkelingen

Maurice Jennekens (gemeente Stein)



Governance (sub-)regionaal

- Regio's: Noord, Midden en Zuid-Limburg
- Subregio's: Maastricht-Heuvelland, Westelijke Mijnstreek en Parkstad
- Stevigere samenwerking op gebied van wonen in de Westelijke Mijnstreek -> Samenwerkingsovereenkomst



Woningbouwprogrammering Stein

KERN	PLANNAAM	PARTIJ	TOTAAL		REALISATIE			TYPOLOGIE			ZORG	PRIJSEGMENT							
		ZW = Zaam Wonen WL= Wonen Limburg	+	-	2024	2025	2026 e.v.	reguliere eengezins woning	nultrede woning	onbekend		SOCIALE HUUR <€900	MIDDELD URE HUUR €900- €1185	BETAALB ARE KOOP LAAG <€280.00 0	BETAALB ARE KOOP MIDDEN €280.000 - €342.500	BETAALB ARE KOOP HOOG €342.500- €405.000	DURE HUUR >€1185	DURE KOOP >€405.00 0	BETAAL- BAARHEI D ONBEKEN D
Elsloo	CPO Meerdel / Elserveldstraat	Particulier - ZW	15		15			15				5			2				8
Elsloo	Locatie BTL-Terrein	Private partij	12			12			12							12			
Elsloo	Locatie De Poolster	Private partij - ZW	17		17				17			6	4			7			
Elsloo	Locatie Elckerlyc	Private partij	19			19			19						19				
Elsloo	Stationsstraat 170 (van Molken)	Private partij	18			18			18							18			
Stein	Mijn Nieuwdorp: Kwadrant Zaam Wonen	ZW	36	-83		36			36			36							
Stein	Mijn Nieuwdorp: Bruisend hart	ZW	67			67			67		33	55	9						
Stein	Herbestemming St Jozefkerk Kerensheide	Private partij	24			24			24		24	16	4				4		
Stein	Herbestemming pastorie St Jozefkerk	Private partij	9	-1			9		9		9	7	2						
Stein	CPO Steskensstraat Stein	Particulier (CPO)	12				12		12										12
Urmond	Kattekop fase 3 Urmond	WL - particulier	13		11		2	7	6			5	6					2	
Urmond	Bramert Noord, fase 1	Private partij	62			62				62					15			35	12
Urmond	Bergerveste/Beatrixplein	Private partij	10				10			10		10							
Meers	Locatie vml basisschool Meers	Gemeente - ?	9				9			9									9
Meers	Heuvelstraat Meers	Gemeente - particulier	4				4		4										4
Gemeente	Standplaatsen/chalets woonwagenbewoners	Gemeente - ZW - WL	7				7		7			7							
Gemeente	Flexwoningen tranche 1 (flexcity)	Gemeente - ZW - WL	50				50			50		50							
Gemeente	Plusambitie Flexwoningen tranche 2 (+/- 197)	Gemeente - ZW - WL																	
Gemeen te	Ambitie Transformatieopgave (+/- 100)																		
	- Voormalige zwembadlocatie Stein	Gemeente - WL	80				80		80		80	80							
	- Tijdelijk milieuperron Stein	Gemeente - ZW - WL	40				40			40		33	7						
	- Aldi-locatie Elsloo	Private partij	19						19										
	- Koevaart Meers	Private partij	4				4		4										
	- Mauritsweg Stein	Private partij	4				4		4										
	- locaties uit woninglocatieonderzoek	n.t.b.	119				119			119									119
TOTALEN			650	-84	43	238	350	22	338	290	146	197	25	0	36	37	4	37	164

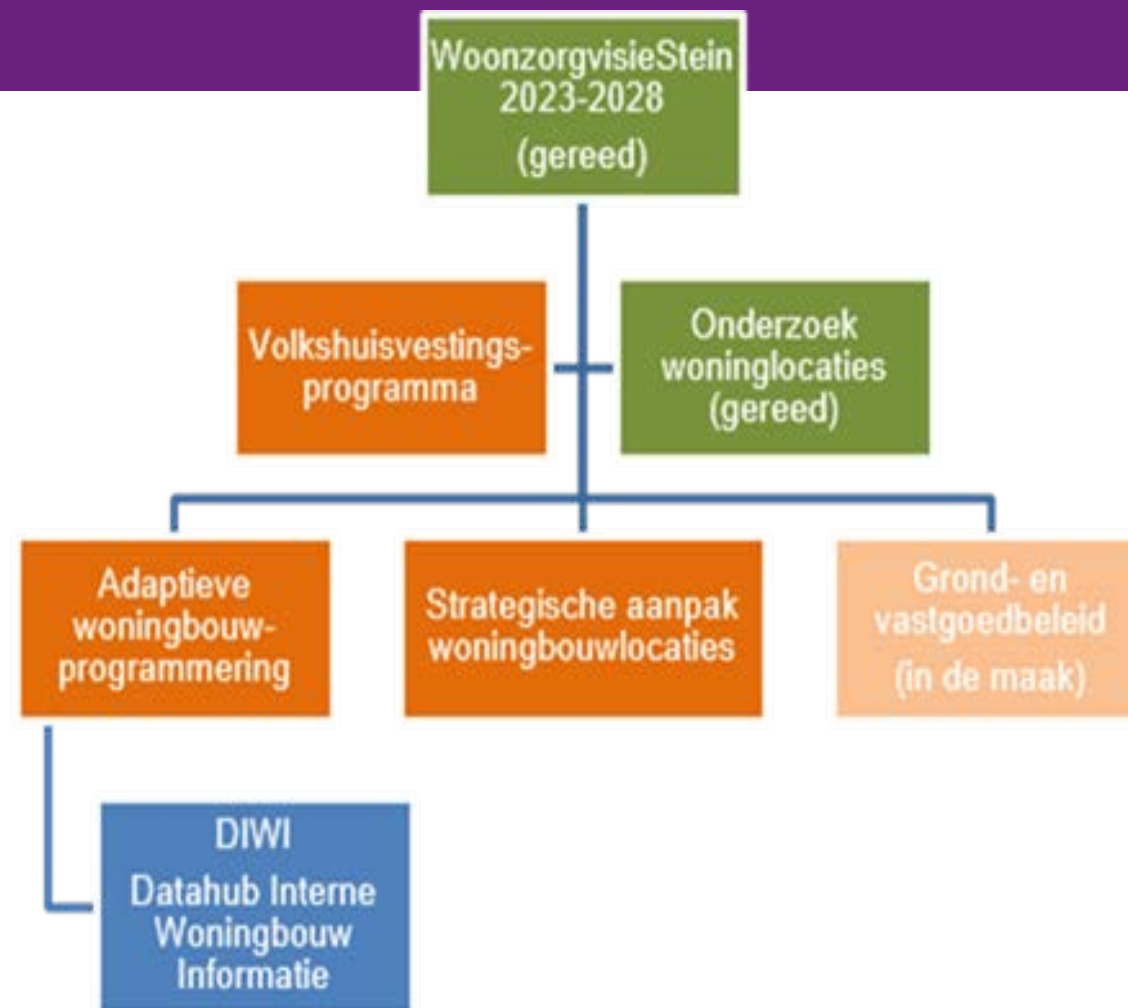
DIWI (Datavoorziening Interne Woningbouw Informatie)



- Met de datatool DIWI krijgen gemeenten grip op hun bouwplannen, omdat alle relevante gegevens gestructureerd opgeslagen worden op dezelfde plek. Dashboard en rapportages geven inzicht in de voortgang en maken communicatie daarover eenvoudiger en eenduidig.
- Gemeente Stein neemt hieraan samen met gemeenten Westelijke Mijnstreek deel als koplopersgemeenten (vanuit VNG).

Overige beleidsmatige ontwikkelingen

- Opstellen huisvestingsverordening in subregionaal verband;
- Verhuurverordening verblijfsruimte arbeidsmigranten Westelijke Mijnstreek 2025 (raadsvoorstel volgt binnenkort);
- Wet versterking regie volkshuisvesting;
- Bijdrage starterslening provincie van 75% naar 50%. Gemeenten van 25% naar 50%? Tevens zoektocht naar alternatieven





Bedankt voor
uw aandacht!