

Lokale prestatieafspraken gemeente Stein

Jaarschijf 2024

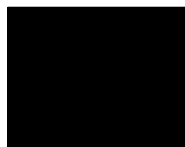
6 december 2023

AKKOORDVERKLARING

- **Zaam Wonen**
Karel Smitsmans, directeur-bestuurder
- **Wonen Limburg en Wonen Limburg Accent BV**
Ger Peeters, bestuurder
- **Woonpunt**
Wim Hazeu, bestuurder
- **HBV Stein-Born**
Pierre Kusters, voorzitter
- **Stichting huurdersbelangen Zuid-Limburg**
Nicole Houwen, bestuurslid
- **Vivantes**
Manon Goertz, bestuurder
- **Zuyderland**
Ageeth Bijl, directeur care
- **Gemeente Stein**
Danny Hendrix, wethouder Fysieke leefomgeving
- **Gemeente Stein**
Frank Dassen, wethouder Sociaal Domein



15 december 2023



Digitally signed by
w.hazeu@woonpunt.nl
Date: 2023.12.21
13:44:05 +01'00'



15 december 2023



Valid signed door Danny Hendrix
op 12-12-2023

Valid signed door Frank Dassen
op 12-12-2023

Inleiding

Hieronder worden enkele belangrijke zaken genoemd die van invloed zijn op onze werkzaamheden in 2024.

Woonzorgvisie Stein 2023-2028

De Woonzorgvisie Stein 2023-2028 (verder WZV) is op 28 september 2023 vastgesteld door de gemeenteraad van Stein. De visie is te raadplegen via de volgende link: <https://www.gemeentestein.nl/woonzorgvisie> en via <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR702106/1>

Er wordt door de gemeente Stein overigens nog een (publieks-)samenvatting gemaakt van de WZV.

In de WZV beschrijven we wat gemeente Stein voor ogen heeft op het gebied van wonen en op de zorg- en ondersteuningsbehoefte in relatie tot wonen. Zo vormt de WZV, met de analyse en visie, de basis voor prestatieafspraken met woningcorporaties, zorgaanbieders en huurdersorganisaties. Vanuit de WZV kan er in 2024 gewerkt worden aan nieuwe (meerjaren-)prestatieafspraken voor de periode 2025-2028. Onderhavige jaarschijf voor 2024 kan daarom worden beschouwd als overgangsdokument.



- **Prestatieafspraken:** In 2024 worden de ambities en doelstellingen uit de WZV, in afstemming met partijen (corporaties, HBV's en zorgaanbieders), vertaald naar concrete (meerjaren-)prestatieafspraken.
- **Uitvoering:** Omdat de afspraken nog relatief abstract zijn is er nadere uitwerking nodig van wat er moet gebeuren, welke partners betrokken zijn, welke prioritering/planning, welke financiering, welke locaties, etc. Deze worden opgenomen in een uitvoeringsprogramma of –agenda of in gebiedsplannen (zoals de lokale transformatievisies of gebiedsvisies).
- **Borging:** Middels gezamenlijk duiden van de voortgang en het bespreken van eventuele obstakels wordt een lerend proces in gang gezet. Er worden bovendien monitoringsafspraken gemaakt.

Omgevingswet

De Omgevingswet treedt op 1 januari 2024 in werking. Gemeente Stein bereidt zich al een tijdje voor op de Omgevingswet. Begin 2022 is de [omgevingsvisie Gemeente Stein 2040](#) vastgesteld.

Vanaf november 2020 werkt gemeente Stein al met de Intaketafel. De Intaketafel is door de VNG (Vereniging Nederlandse Gemeenten) bedacht om de integrale ambtelijke samenwerking tussen beleid en uitvoering te verbeteren. Door dit nu al in de praktijk te brengen, los van de inwerkingtreding van de Omgevingswet, is er voldoende gelegenheid om hiermee te oefenen. Streven is om ruimtelijke verzoeken of informele aanvragen zo snel mogelijk integraal te toetsen op (beleidsmatige) haalbaarheid.

De gemeenteraad heeft op 18 november 2021 het [participatiebeleid "Wie doet er mee?!"](#) vastgesteld. Dit beleid is opgesteld samen met inwoners, ondernemers en organisaties. Het beleid maakt duidelijk wat de gemeente verwacht als je een initiatief hebt dat gevolgen heeft voor de fysieke leefomgeving. Bijvoorbeeld hoe je anderen kunt laten meedenken of meedoen en je plan zo kan verbeteren.

Regionaal afgestemde woonzorgvisies:

In de programma's Een thuis voor iedereen en Wonen en Zorg voor ouderen is opgenomen dat alle gemeenten vanaf 2023 een start gaan maken met integrale regionaal afgestemde woonzorgvisies voor alle aandachtsgroepen¹ en ouderen. Hiermee worden de fysieke en sociale opgave van de gemeente met elkaar verbonden. In 2024 worden deze meerjarige woonzorgvisies verder uitgewerkt.

Per 1 januari 2026 worden de woonzorgvisies onderdeel van het volkshuisvestingsprogramma, zoals dat is aangekondigd in het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting.

¹ Mantelzorgverleners- en ontvangers, mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking of psychische kwetsbaarheid, uitstromers uit intramurale zorginstellingen (maatschappelijke opvang, opvang van slachtoffers van geweld in huiselijke kring/'vrouwenopvang', opvang van slachtoffers van mensenhandel, beschermd wonen, instellingen voor klinische geestelijke gezondheidszorg en forensische zorg, instellingen voor jeugdzorg), woningzoekenden na detentie, (dreigend) dakloze mensen, stoppende sekswerkers, statushouders, arbeidsmigranten, studenten en woonwagenbewoners.

Algemeen

Onderwerp	Afspraak 2024	Verantwoordelijke	Monitoring
Bestuurlijk overleg	<p><u>Bestuurlijk overleg prestatieafspraken:</u></p> <p>Er vindt minimaal 2 keer per jaar bestuurlijk overleg plaats m.b.t. de prestatieafspraken. Deelnemers zijn corporaties, zorgaanbieders (Vivantes en Zuyderland) en huurdersbelangenverenigingen. Ook zal het zorgkantoor op gezette momenten aanschuiven.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rond maart 2024 overleg inzake meerjaren prestatieafspraken • Voorjaarsoverleg in mei 2024 • Najaarsoverleg in oktober 2024 	gemeente	
Bestuurlijk overleg	<p><u>Bewonerscommissie woonwagewoners:</u></p> <p>Gemeente initieert in het voorjaar en najaar 2024 gezamenlijke ambtelijke overleggen tussen gemeente Stein, Zaam Wonen, Wonen Limburg, PIW en vertegenwoordiging bewonerscommissie (betreft huurders en max 2 personen). Tevens wordt er een bestuurlijk overleg in het najaar 2024 gepland.</p>	gemeente	
Subsidies	Partijen doen waar gewenst of nodig (bv. inponden), samen een beroep op ondersteuningsmogelijkheden, rijksregelingen en -middelen die een bijdrage kunnen leveren aan de (versnellings-)opgave.	ZWWL/WP/V&ZL/ gemeente	

Transformatieopgave (beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid)

Met onze plannen en realisaties verbeteren wij steeds de omgevingskwaliteit voor de inwoners van gemeente Stein. Naast een ruimtelijke inpassing leveren zij een bijdrage aan een verbetering van de omgevings- en leefkwaliteit, een veilige en gezonde leefomgeving. We zorgen er voor dat we voldoende sociale huurwoningen hebben voor mensen die daarop aangewezen zijn. We zorgen ook dat dit technische goede, veilige en duurzame woningen zijn, die passen bij de wensen van verschillende doelgroepen. We zorgen dat het woningaanbod blijft passen bij

de vraag. Dit doen we door Sloop, Nieuwbouw, Verkoop, Aankoop en Onderhoud en Renovatie van onze woningen. Als we het nog niet weten doen we onderzoek.

Zaam Wonen									
Status	Klaar 2024	Adres/ projectnaam	Woning-aantal	Type	Huurprijs-categorie	Doelgroep	BAT	Energielabel	Monitoring
<ul style="list-style-type: none"> • Sloop • Nieuwbouw • Verkoop • Aankoop • Renovatie 									
Verbouw	1 stuk	Nieuwdorp: Woningen grote gezinnen (7 t/m 9 bewoners)	2	EGW	2e atg - lg	Statushouders	Kies een item.	Kies een item.	
Nieuwbouw	1 stuk	Uitbreiding huisvesting woonwagenbewoners	3 - 5	woonchalet (vast)	Kies een item.	Woonwagenbewoners	Kies een item.	Kies een item.	
Nieuwbouw	ja	CPO Meerdel Elsloo	5	EGW	2e atg - lg	Gemengd	BAT0	Kies een item.	
Nieuwbouw	ja	Poolster Elsloo	6	EGW	2e atg - lg	Gemengd	BAT2	Kies een item.	
			4	EGW	lg - €1023	Gemengd	BAT2	Kies een item.	
Nieuwbouw	Kies een item.	1° tranche flexwoningen	20	flexwoning EGW	Kies een item.	Gemengd	Kies een item.	Kies een item.	
Renovatie	Kies een item.	Nieuwdorp: vlek 1	154	EGW	1e atg - 2e atg	Gemengd	Kies een item.	A	

Nieuwbouw	Kies een item.	Nieuwdorp: vlek 1	4	EGW	1e atg - 2e atg	Gemengd	BAT2	A+++	
Nieuwbouw	Kies een item.	Nieuwdorp: vlek 2	32	EGW	1e atg - 2e atg	Gemengd	BAT3	A+++	
Nieuwbouw	Kies een item.	Nieuwdorp: Bruisend Hart	5	EGW	lg - €1023	Ouderen	BAT2	A+++	
			4	EGW	2e atg - lg	Ouderen	BAT2	A+++	
			22	MGW met lift	1e atg - 2e atg	Ouderen	BAT3	A+++	
			32	MGW met lift	1e atg - 2e atg	Ouderen	BAT4	A+++	
Sloop	Kies een item.	Nieuwdorp: Vlek 1 en 2	29	EGW	Kies een item.	Gemengd	Kies een item.	Kies een item.	
			54	MGW zonder lift	Kies een item.	Gemengd	Kies een item.	Kies een item.	
Kies een item.	Kies een item.			Kies een item.	Kies een item.		Kies een item.	Kies een item.	

Wonen Limburg

Status	Klaar 2024	Adres/ projectnaam	Woning-aantal	Type	Huurprijs-categorie	Doelgroep	BAT	Energie-label	Monitoring
<ul style="list-style-type: none"> • Sloop • Nieuwbouw • Verkoop • Aankoop • Renovatie 	ja	Oud-Urmond: Woning groot	1	EGW	2e atg - lg	Statushouders	Kies een item.	Kies een item.	

		gezin (7 t/m 9 bewoners)							
Nieuwbouw	Kies een item.	Uitbreiding huisvesting woonwag-bewoners	2	Woonwagen/chalet	Kies een item.	Woonwag-bewoners	Kies een item.	Kies een item.	
Nieuwbouw	Kies een item.	1 ^e tranche flexwoningen	+/- 18	flexwoning EGW	Kies een item.	Gemengd	Kies een item.	Kies een item.	
Kies een item.	Kies een item.			Kies een item.	Kies een item.		Kies een item.	Kies een item.	

Woonpunt									
Status	Klaar 2024	Adres/ projectnaam	Woning-aantal	Type	Huurprijs-categorie	Doelgroep	BAT	Energielabel	Monitoring
<ul style="list-style-type: none"> • Sloop • Nieuwbouw • Verkoop • Aankoop • Renovatie 									
N.v.t. ²	Kies een item.			Kies een item.	Kies een item.		Kies een item.	Kies een item.	

- *Nieuwbouw: Het betreft woningen waarvan de verwachting is dat in het betreffende jaar de bouw start, of die in het betreffende jaar worden opgeleverd.*
- *Voorgenomen sloop: Het betreft een voorgenomen sloop. Sloop vindt te allen tijde plaats na overleg met de bewoners. Omschrijving van projectnaam en locatie kan derhalve globaal omschreven zijn. Feitelijke sloop vindt plaats nadat planvorming en RO-procedure voor nieuwbouwontwikkeling zijn afgerond.*
- *Voorgenomen renovatie: Renovatie vindt te allen tijde plaats na overleg met de bewoners. Omschrijving van projectnaam en locatie kan derhalve globaal omschreven zijn.*

² Woonpunt bezit 39 woningen in Urmond met energielabel A en oplevering 2010. Daarom zijn er geen werkzaamheden met betrekking tot sloop, renovatie en nieuwbouw.

- De status "Renovatie" is gebonden aan wettelijke voorwaarden. De daadwerkelijke uitvoering van de in deze tabel benoemde projecten krijgt invulling na feitelijke opname van uit te voeren werkzaamheden en na overleg met bewoners en huurdersorganisaties. Aan het in deze tabel genoemde label Renovatie of Herbestemming kunnen daarom op voorhand geen rechten worden ontleend. De verwachte wijzigingen in aantal woningen, toegankelijkheid of prijsklasse betreffen een reële aanname op basis van de inzichten van nu.
- Voorgenomen verkoop van woningen: Genoemde aantallen betreffen een indicatie op basis van simulatie. Feitelijke verkoop is afhankelijk van welke woningendoor huuropzegging voor verkoop beschikbaar komen en de vraag vanuit de markt. Exclusief eventuele verkopen uit de niet-DAEB. Woningtype, toegankelijkheid, E-label en prijsklasse zijn op voorhand niet definitief bekend en zijn gebaseerd op een reële aanname.
- Voorgenomen aankoop van woningen: Realisatie o.a. afhankelijk van marktomstandigheden. Uitvoering binnen vooraf gestelde projectkaders.

Onderwerp	Afspraak 2024	Verantwoordelijke	Monitoring
Woonzorgvisie	<p><u>Uitvoering Woonzorgvisie Stein 2023-2028:</u></p> <p>In 2024 gaat de gemeente concreet aan de slag met de volgende zaken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Opstellen lokale meerjaren prestatieafspraken met corporaties, huurdersbelangenverenigingen, zorgaanbieders en zorgkantoor; • Opstellen adaptieve woningbouwprogrammering; • Check verordeningen, beleidsregels, etc. en waar nodig aanpassen of implementeren (o.a. voorrang kandidaten met sociale binding). 	gemeente	
Woondeal	<p><u>Streefnorm 30% sociale huur</u></p> <p>Voor elke gemeente geldt in principe, ten behoeve van de kansengelijkheid, een streefnorm van 30% sociale huur³ (in de bestaande woningvoorraad) in het jaar 2030.</p> <p>Voor gemeente Stein betekent deze streefnorm 3.500 sociale huurwoningen in 2030 (bestaande voorraad van 11.680 woningen). Uitgaande van 2.577 sociale</p>	ZW/VL/WP/ gemeente	

³ Aanvangshuur onder de liberalisatiegrens.

	<p>huurwoningen in 2021 betekent dit een opgave van 923 woningen (ongeveer 130 woningen per jaar in periode 2024-2030).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gemeente zet zich in voor voldoende (bouw)locaties in ruimtelijke plannen. • Corporaties nemen vanuit de Nationale Prestatieafspraken de realisatie van sociale huurwoningen voor hun rekening. Onder realisatie valt: bouwen van (tijdelijke) sociale huurwoningen en inponden van particuliere woningen. <p>Provincie stuurt hierbij op woningbouwprogrammering kwantitatief en kwalitatief (betaalbaarheid).</p>		
	<p><u>2/3 betaalbaar</u></p> <p>Partijen zetten in op toevoeging van minimaal 646 woningen tot en met 2030 in gemeente Stein, waarvan 2/3 betaalbaar, waarmee tevens wordt bijgedragen aan het streven naar 30% sociale huur in de bestaande voorraad.</p> <p>De huidige programmering (zie bijlage 1) voorziet in toevoeging van 509 betaalbare woningen (79%). Onzekere aantallen zijn hierin de flexwoningen (inclusief plusambitie) en de ambitie Transformatieopgave.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gemeente zet zich in voor voldoende (bouw)locaties in ruimtelijke plannen. Gemeente stuurt (binnen haar mogelijkheden) op realisatie van betaalbare woningen door ontwikkelaars. • Corporaties zetten zich naast realisatie van sociale huurwoningen ook in voor realisatie van huurwoningen in de middenhuur in gemeente Stein. <p>Provincie stuurt op woningbouwprogrammering kwantitatief en kwalitatief (betaalbaarheid).</p>	ZW/WL/WP/ gemeente	
Onderzoek	<u>Uitwerking lokale Transformatievisies Urmond-Oost en Elsloo (vastgesteld op 22 juni 2023):</u>	gemeente/WL/ZW	

	<p>Gemeente is in afwachting van haalbaarheidsonderzoek WL m.b.t. Urmond-Oost.</p> <p>Begin 2024 werft gemeente een kwartiermaker die de uitvoering voorbereidt in 2024 en 2025 van de Transformatievisies in beide wijken.</p>		
	<p><u>Toekomst Moutheuvel:</u></p> <p>Het woonzorgcentrum Moutheuvel is verouderd. Dat geldt in mindere mate ook voor de appartementen ernaast. In enkele gezamenlijke werksessies hebben Vivantes, Zuyderland, Wonen Limburg, Zaam Wonen en gemeente Stein eventuele toekomstmogelijkheden besproken.</p> <ul style="list-style-type: none"> In 1^e helft 2024 voeren Wonen Limburg, Vivantes en gemeente de intentieovereenkomst uit inzake (haalbaarheid) verkoop Moutheuvel en vervangende nieuwbouw; Vervolgens wordt gestart met de visie Heerstraat Centrum en Stadhouderslaan e.o. met Zaam Wonen, Wonen Limburg, Vivantes, Zuyderland en gemeente. 	<p>WL/V/gemeente</p> <p>ZW/WL/V&ZL/gemeente</p>	
	<p><u>Complexstrategie Zaam Wonen:</u></p> <p>In 2023 heeft Zaam Wonen de verkenningen afgerond t.a.v.;</p> <ul style="list-style-type: none"> Stationsstraat/Mgr. Kerckhofstraat Elsloo (21 meergezinswoningen). De woningen worden verduurzaamd i.c.m. aanpak van de technische installaties. Start uitvoering in 2025 e.v. Burg. Van Heesstraat Elsloo (12 meergezinswoningen). Studie wordt gestart naar sloop-nieuwbouw met uitbreiding van het aantal wooneenheden via gestapeld wonen. Start uitvoering na 2025. <p>Tevens loopt de verkenning van de complexen Stadhouderslaan e.o. Stein (244 meergezinswoningen). Hierbij ligt een link met het haalbaarheidsonderzoek</p>	<p>ZW</p>	

	<p>Moutheuvel en aanpalende appartementen (zie "Toekomst Moutheuvel"). Vanuit de gemeente is het streven om in dit gebied een woonzorgzone te creëren.</p> <p>Zaam Wonen initieert in Q1 2024 overleg met de gemeente t.a.v. bovenstaande.</p>		
	<p><u>Energielabels en BAT-scores:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Woningcorporaties leveren in Q1 2024 de individuele energielabels aan van al hun woningen binnen de gemeente Stein op adresniveau met datum afgifte, meetmethodiek (daadwerkelijke meting of gebruik referentiewoning). 2. Met zorgaanbieders worden afspraken gemaakt over aanlevering energielabels van hun woningbezit. 3. Buro Inndev beschikt over de BAT-scores van de woningvoorraad. De energielabels en BAT-scores verzamelt de gemeente op 1 lijst. <p>Wij maken afspraken over het actueel houden van de lijst.</p>	ZW/WL/WP/ V&ZL/gem	
	<p><u>Pilots huisvesting alleenstaande statushouders:</u></p> <p>Wonen Limburg voert pilot uit om een eengezinswoning om te zetten naar huisvesting voor ongeveer 3 eenpersoonshuishoudens. Voorwaarde vanuit corporatie is wel goede begeleiding.</p>	WL/gemeente	
	<p><u>Huize Nieuwdorp:</u></p> <p>Zaam Wonen verkent de realisatie van 11 tijdelijke woonunits in het bestaande gebouw aan de Bergèkenstraat.</p>	ZW	
Uitbreiding huisvesting woonwagenbewoners	<p><u>Informatiebijeenkomst Sinti:</u></p> <p>In week 9 (laatste week februari) 2024 organiseert de gemeente een brede bijeenkomst met de bewoners van de woonwagenlocaties in Stein. Doel van deze bijeenkomst is het informeren van de bewoners over de realisatie van in totaal 5</p>	gemeente/ZW/WL	

	<p>tot 7 woongelegenheden bij bestaande woonwagenlocaties in Stein. Hierbij worden de aantallen per locatie aangegeven.</p> <p>De woongelegenheden worden gerealiseerd door Zaan Wonen en Wonen Limburg. De bestuurders van Zaan Wonen en Wonen Limburg nemen daarom eveneens deel aan deze bijeenkomst. Corporaties dragen er zorg voor dat de benodigde informatie voor handen is t.b.v. deze informatiebijeenkomst.</p>		
Verkoop/ aankoop/ overnemen	<p><u>Verkoop standplaatsen/huurwoonwagens/huurchalets:</u></p> <p>Er worden geen standplaatsen/huurwoonwagens/ huurchalets verkocht, vanwege:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Behoud van betaalbare huurwoningen/huurproducten is nu noodzakelijk (zie uitgevoerd behoefteonderzoek); • Doelgroep is veelal aangewezen op betaalbaar huurproduct (zie resultaten rapport Companen); • Bemoeilijking dagelijks beheer en handhaving door versnippering bezit/gronden; • Groot risico op kwaliteitsverlies (op termijn) van (actueel) courant woonproduct. 	gemeente/ZW/WL	
	<p><u>Verkoop reguliere sociale huurwoningen:</u></p> <p>Verkoop van reguliere sociale huurwoning (niet tbv woonwagenbewoners) is in principe enkel mogelijk indien de streefnorm 30% sociale huur haalbaar is, het een "verdwaalde"/solitaire woning betreft met minimaal energielabel B en indien deze niet gelegen is in:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nieuwdorp (projectgebied MIJN Nieuwdorp) • Urmond-Oost • Projectgebieden Transformatievisie Elsloo (Dorine Verschureplein e.o., Aelserhof e.o., droogdal, historisch lint en de bloemkoolwijken). 	gemeente/ZW/WL/ WP	

	Uitzondering hierop is enkel mogelijk indien gemeente en betreffende corporatie gezamenlijk consensus hebben over de verkoop van een bepaalde woning.		
	<p><u>Overdracht woonwagenlocaties:</u></p> <p>Zaam Wonen neemt in 2024 of zo spoedig mogelijk, conform huidige overdrachts-werkwijze/proces, de resterende woonwagenlocaties over van gemeente Stein:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Veestraat (Stein) • Kinskystraat (Stein) • Heiperk (Eisloo) 	ZW/gemeente	
Duurzaamheid	<p>In 2024 gaan wij gezamenlijk verder met de reeds opgepakte trajecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het Groene Net (HGN) is omgezet naar Warmtenet Zuid-Limburg. Hiermee is de scope van het project verbreed van Westelijke Mijnstreek naar ook Maastricht-Heuvelland en Parkstad. Gemeente pakt in 2024 hierover de communicatie richting corporaties op. • In de loop van 2024 wordt gestart met de uitwerking van Transitievisie in wijkuitvoeringsplannen m.b.t. het aardgasloos maken van de woningvoorraad. 	gemeente gemeente	
Huurstijging bij energiemaa-tregelen	<ul style="list-style-type: none"> • Zaam Wonen neemt de investeringen t.b.v. energiemaatregelen voor haar rekening zonder een huurstijging. Alleen bij zonnepanelen wordt er, in overeenstemming met de HBV Stein-Born, een beperkte vergoeding gevraagd (ong. 50% van de opbrengst). Bij energielabel E, F en G worden er geen huurverhogingen doorgevoerd. Ook woningen waarvan het label ouder is dan 10 jaar zal geen huurverhoging krijgen. • Wonen Limburg hanteert geen huurstijging bij het nemen van energiemaatregelen. <p>Door de beperking van huurstijgingen (bij energiemaatregelen) worden huurders geconfronteerd met een flinke huurstijging als zij later verhuizen naar bv.</p>	ZW/WL/gemeente	

	(zorggeschikte) nieuwere woning. Dit draagt dan niet bij aan de gewenste/noodzakelijke doorstroming voor de oudere huurders. Corporaties dienen hierover goed inzicht te geven richting huurders (totale woonlasten-verhaal).		
--	--	--	--

Betaalbaarheid

Samen zorgen we er voor dat wonen betaalbaar blijft voor de mensen die zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Corporaties wijzen daarvoor woningen toe die passen bij het inkomen en informeren mensen over welke woonlasten passend zijn. Gezamenlijk zijn we waakzaam op het gebied van woonlastenontwikkeling en het ontstaan van knelpunten hierin en spannen we ons in om de totale woonlasten laag te houden. Mensen die het moeilijk hebben om de huur te betalen bieden we ondersteuning. Daarbij werken we met elkaar samen. Uithuiszetting op basis van huurachterstand proberen we zoveel mogelijk te voorkomen.

Onderwerp	Afspraak 2024	Verantwoordelijke	Monitoring
Wet Goed Verhuurderschap	<p><u>Inrichten meldpunt huurders:</u></p> <p>Per 1 juli 2023 is de Wet Goed Verhuurderschap in werking getreden. Deze wet introduceert een landelijke norm voor goed verhuurderschap en geeft gemeenten bevoegdheden om ongewenste vormen van verhuurderschap te voorkomen en tegen te gaan.</p> <p>Per 1 januari 2024 hebben gemeente tevens de verplichting voor het inrichten van een meldpunt Wet Goed Verhuurderschap. Gemeente Stein is voornemens om de uitvoering van het meldpunt bij Stichting Huurteam Zuid-Limburg te leggen. Deze stichting wordt mogelijk gemaakt door Universiteit Maastricht.</p>	gemeente	

Toewijzings-norm	Corporaties (Wonen Limburg, Woonpunt en Zaan Wonen) sluiten aan bij de wettelijke toewijzingsnormen. Voor 2024 betekent dit dat de corporaties de maximaal wettelijk mogelijke bandbreedte willen behouden om tenminste 85% van de vrijkomende woningen aan de primaire doelgroep te verhuren en dus maximaal 15% van de vrijkomende woningen wordt verhuurd aan woningzoekenden afkomstig uit de secundaire doelgroep en hogere inkomens.	ZW/WL/MWP	
Toewijzing	<u>Toewijzing huisvesting woonwagenbewoners:</u> Gemeente heeft de toewijzing woonwagenstandplaatsen in de woonzorgvisie 2023-2028 geïmplementeerd. Corporaties stellen het gezamenlijk opgestelde toewijzingsbeleid (Westelijke Mijnstreek) zo snel mogelijk vast zodat de nieuwe standplaatsen conform deze nieuwe toewijzing kunnen plaatsvinden.	ZW/WL	

Wonen met zorg en maatschappelijke doelgroepen

De vraag naar wonen met zorg neemt toe. Dat komt onder andere door de extramuralisering, de vergrijzing, de behoefte en het beleid om langer thuis te wonen en de toename van ambulante zorg als gevolg daarvan. Wonen en zorg komen dus steeds meer samen in de woningen en in de woonomgeving. Hierdoor huisvesten we ook steeds meer kwetsbare burgers. Ook zijn er bewoners die net iets meer ondersteuning nodig hebben of bijzondere behoeften hebben, denk bijvoorbeeld aan de vergunninghouders of woonwagenbewoners. Al deze mensen zijn vaak aangewezen op een 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. Naast woningaanbod zijn ook het voorzieningenniveau, de zorginfrastructuur en begeleiding van belang. Om mensen goed te kunnen helpen maken we concrete afspraken over de samenwerking en bijdrage van alle partijen: corporaties, bewoners, gemeente, zorg, welzijn en veiligheid.

Onderwerp	Afspraak 2024	Verantwoordelijke	Monitoring																
Algemeen	<p><u>Multidisciplinair overleg:</u></p> <p>Vanaf maart 2024 wil gemeente Stein werk maken van multidisciplinair overleg samen met o.a. corporaties, Partners in Welzijn, MEE, (thuis-)zorgaanbieders.</p>	gemeente																	
Statushouders/ Housing	<p>Corporaties zorgen voor passende huisvesting van statushouders en door Housing Westelijke Mijnstreek bemiddelde kandidaten. Uitgangspunt is hierbij dat in totaal maximaal 15% van de vrijkomende woningen voor deze bijzondere doelgroepen beschikbaar wordt gesteld.</p> <p><u>Verdeling taakstelling conform DAEB-bezit Stein</u></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Corporaties</th> <th>Totaal DAEB-woningen Stein</th> <th>Percentage</th> <th>Verhouding</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Zaam Wonen</td> <td>1820</td> <td>73,4 %</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Wonen Limburg</td> <td>655</td> <td>26,4 %</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Woonpunt</td> <td>5</td> <td>0,2 %</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bron: https://ibw.datawonen.nl/mosaic/gemeenterapportage/2-belangrijkste-cijfers</p> <p><u>Prognose taakstelling gemeente Stein 2024: ca. 60 statushouders</u></p> <p>Onderbouwing: Taakstelling 1e helft 2024 bedraagt 26. Dit maal 2 (voor 2^e helft) maakt minimaal 52 dus. Restant 2023 is ongeveer 8 personen.</p> <p><u>Doorvertaling naar aantal woningen 2024: 20-30 woningen</u></p> <p>Uitgaande van gemiddeld 2 à 3 statushouders per woning.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zaam Wonen: Prognose voor geheel 2024 -> 15-22 woningen • Wonen Limburg: Prognose voor geheel 2024 -> 5-8 woningen 	Corporaties	Totaal DAEB-woningen Stein	Percentage	Verhouding	Zaam Wonen	1820	73,4 %	3	Wonen Limburg	655	26,4 %	1	Woonpunt	5	0,2 %	0	ZV/WL	
Corporaties	Totaal DAEB-woningen Stein	Percentage	Verhouding																
Zaam Wonen	1820	73,4 %	3																
Wonen Limburg	655	26,4 %	1																
Woonpunt	5	0,2 %	0																

	Indien de situatie daarom vraagt in 2024 zal er gezamenlijke bestuurlijke afstemming plaatsvinden ten aanzien van het maximale percentage van 15% en kan dit percentage nog worden aangepast om te kunnen voldoen aan de taakstelling.	gemeente/ZW/WL	
Statushouders	<u>Inzet Vluchtelingenwerk:</u> De inzet van Vluchtelingenwerk is belangrijk om de huisvesting van statushouders goed te laten verlopen. Corporaties informeren de gemeente tijdig indien de begeleiding door Vluchtelingenwerk onvoldoende is. Gemeente gaat hierover dan het overleg aan met Vluchtelingenwerk.	gemeente/ZW/WL	
Asielzoekers	<u>Spreidingswet:</u> Gemeenten en provincies krijgen op basis van de nieuwe Asielwet een belangrijke taak bij een goede verdeling/spreiding van de asielopvang. Gemeente initieert z.s.m. na vaststelling nieuwe Asielwet een gezamenlijk overleg tussen gemeente, ZW en WL om de inzet van de corporaties ten aanzien van asielopvang te onderzoeken en te bepalen.	gemeente/ZW/WL	
Woonzorg-initiatieven	<u>Meers en Berg aan de Maas:</u> In de Woonzorgvisie is de ambitie opgenomen voor woonzorginitiatieven in Meers en Berg aan de Maas. Hierbij dient de totale leefbaarheid bekeken te worden en rekening te worden gehouden met o.a.;	gemeente/ZW/WL	
	<ul style="list-style-type: none"> • Weinig tot geen voorzieningen • Geringe openbaar vervoerverbindingen • Terughoudendheid van particuliere woningeigenaren om naar corporatiewoning te verhuizen. 		

	Voorstel is om dit op te pakken vanuit participatiemodel met inwoners. Als eerste dienen cijfers vanuit Meers en Berg aan de Maas te worden opgehaald.		
Ouderen	<p><u>Veilige stalling scootmobielen:</u></p> <p>ZOwonen/Wonen Limburg/Zaam Wonen/Woonpunt stellen een plan van aanpak op om te komen tot een veilige stalling van alle aanwezige scootmobielen.</p> <p>Dit plan bestaat in ieder geval uit de volgende onderdelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Communicatieplan voor het informeren van de huurders over de gewijzigde wetgeving – gereed Q1 2024 • Opstellen nieuwe huisregels, informeren huurders hierover en handhavingsvoorstel – gereed Q1 2024 • Per complex inventariseren van de aanwezige scootmobielen en plaatsen waar deze veilig gestald kunnen worden inclusief een overzicht van de complexen waar aanvullend realiseren van scootmobielstallingen niet mogelijk is – gereed Q1 2024 • Opstellen van een plan van aanpak per complex om te komen tot een veilige stalling inclusief een tijdsplanning – gereed Q2 2024 <p>Hierbij wordt het volgende opgemerkt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de gemeente in de communicatie ondersteunend kan zijn (bijv door de informatie over de nieuwe wetgeving te delen in een nieuwsbrief) • er ook aandacht moet zijn voor organisatorische maatregelen en het motiveren van huurders om mee te werken aan een veilige stalling (voor de veiligheid van iedereen in het complex) • bij het uitbreiden van bestaande stallingen en het realiseren van nieuwe stallingen in of bij het complex de gemeente niet standaard 50 	gemeente/ZW/WL/ WP	

	<p>% van de kosten zal vergoeden, er hier wordt maatwerk toegepast. De bijdrage van de gemeente is o.a. afhankelijk van de BAT-score van een complex, het aantal scootmobielen en het budget.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gemeente denkt mee over beschikbare grond wanneer stalling niet mogelijk is op eigen terrein en gebouw. • Op 31-10-2023 heeft adviesburo GBB een presentatie over dit onderwerp gehouden, waarbij het opstellen van een plan van aanpak met een uitvoeringsperiode van 3 tot 4 jaar werd geadviseerd • De handhaving door vergunningen/gemeente moet nog worden afgestemd. 		
Ouderen/ gehandicapten	<p><u>Advies inclusie:</u></p> <p>Bij realisatie van nulredenwoningen wordt advies gevraagd van de klankbordgroep Inclusie. Klankbordgroep Inclusie is onderdeel van de Adviesraad (verordening Adviesraad).</p> <p>In 2023 is hiertoe de eerste aanzet gedaan. Inclusiepanel wordt eerst gevraagd naar hun verwachtingen en hun rol. Daarna zullen procesafspraken worden opgesteld.</p>	gemeente	
Ouderen	<p><u>Doorstroming:</u></p> <p>Vanuit de vastgestelde woonzorgvisie gaan wij aan de slag met het opstellen van een plan van aanpak m.b.t. bevorderen doorstroming. Dit doen wij vanuit 5 interventiecategorieën:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Passend aanbod 2. Op weg helpen 3. Ontzorgen 4. Prijsprikkel 5. Voorrang 	Gemeente/ZW/WL/ V&ZL	

Oekraïners	Vanuit de monitor Asielopgave Limburg (te raadplegen via: https://www.limburg.nl/onderwerpen/wonen/asielopgave/monitor-asielopgave-limburg/) is te zien dat de gerealiseerde opvang van Oekraïners achterloopt t.o.v. de gemeentelijke opgave. Samen met de woningcorporaties wil de gemeente deze achterstand z.s.m. wegwerken.	Gemeente/ZWWL	
------------	---	---------------	--

Leefbaarheid

Leefbare kernen en wijken zijn van groot belang voor het welzijn, woongenot en de veiligheid van bewoners. Leefbaarheid gaat over hoe mensen de samenstelling en de omgang van de bevolking in hun buurt waarderen, over hoe veilig men de buurt vindt, over hoeveel overlast en hinder men ervaart, over de kwaliteit van de woningvoorraad, over voorzieningen in de buurt en over de kwaliteit van de publieke ruimte.

Gebieden die kwetsbaar zijn verdienen extra aandacht en inzet en een op maat gesneden gebiedsgerichte aanpak. Samen met partijen als politie, zorginstaties en natuurlijk dorps/wijkbewoners willen wij de komende jaren de leefbaarheid goed houden waar deze voldoende is en versterken waar dat nodig is.

Onderwerp	Afspraak 2024	Verantwoordelijke	Monitoring
Buurthuis Kooypoort	Ten aanzien van realisatie spreekkamers door Wonen Limburg in locatie Kooypoort spreken wij het volgende af: <ul style="list-style-type: none"> Q1 2024: Uitvoering en ingebruikname 	WL	
	Bij klachten/meldingen ten aanzien van buurthuis Kooypoort streven we deze binnen 72 uur af te handelen of volgt er in ieder geval een terugkoppeling aan de melder. De uitvoer van toegezegde werkzaamheden na melding wordt binnen 2 weken opgepakt.	WL	

Deelname open inlooppunten	<p>Frequentie van deelname woningcorporaties aan open inloop in Elsloo, Stein en Urmond zal minimaal maandelijks bedragen en met een vaste medewerker (soms met duo). Dit t.b.v. de herkenbaarheid voor inwoners en netwerkvorming partners voorliggend veld. Corporaties zorgen, naast de gemeente en de voorliggende partijen, ook zelf voor publiciteit en bekendmaking dat ze aanwezig zijn op een bepaald moment in de betreffende locatie en voor welke vragen inwoners bij hen terecht kunnen. De pr materialen / advies van de gemeente, zoals de digitale flyer en webteksten op www.gemeentestein.nl/inloop kan hiervoor worden gebruikt. Corporaties brengen dit halfjaarlijks onder de aandacht in hun mediamiddelen/pr uitingen.</p>	ZWWL	
Zaam Wonen	<ul style="list-style-type: none"> • Zaam Wonen zet in haar bezit in Stein 1 wijkteam met bewoners op (zgn. bewonerskrachten), die zich inzetten voor de fysieke leefbaarheid in de wijk. • Gestart wordt met bewonersbijeenkomsten per complex. • Vidar in de wijk blijft betrokken bij project Nieuwdorp. De woning Peldenstraat 48 wordt hierbij ter beschikking gesteld tot 1 juli 2024. In 2024 wordt het concept Vidar in de Wijk geëvalueerd. Daarna wordt besloten of en bij een positief besluit op welke manier dit concept voortgezet wordt. Vidar (blijft) betrokken bij project Nieuwdorp. 		

Bijlage 1: Woningbouwprogrammering gemeente Stein

KERN	PLAANNAAM	TOTAAL	2022	2023	2024	2025 E.V.	JAAR ONBEKEND	TYPOLOGIE			ZORG	PRIJSEGMENT										
								reguliere eengezinswoning	nu/trade woning	onbekend		SOCIALE HUUR <€308	MIDDELDURE HUUR €308-€1023	BETAALBARE KOOP <€355.000	BETAALBAAR - NHG*		DURE HUUR >€1023	DURE KOOP >€405.000	BETAALBAARHEID ONBEKEND			
															€355.000- €405.000	>€405.000						
Elsloo	CPD Meerdel / Eisereldstraat	15	0	0	0	15	0	0	15	0	0	0	5	0	2	0	0	0	0	0	0	0
Elsloo	Locatie BTL-Terrein	12	0	0	0	12	0	0	12	0	0	0	0	0	0	12	0	0	0	0	0	0
Elsloo	Locatie De Poolster	17	0	0	0	17	0	0	17	0	0	0	6	4	0	7	0	0	0	0	0	0
Elsloo	Locatie Eckerlyc	19	0	0	0	19	0	0	19	0	0	0	0	0	19	0	0	0	0	0	0	0
Elsloo	Stationsstraat 170 (van Molken)	18	0	0	0	18	0	0	18	0	0	0	0	0	0	18	0	0	0	0	0	0
Stein	Mijn Nieuwdorp: Kwadrant Zaam Wonen	36	-83	0	0	36	0	0	36	0	0	36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stein	Mijn Nieuwdorp: Bruisend hart	64	0	0	0	64	0	0	64	0	33	55	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stein	Herbestemming St Jozefkerk Kerensheide	24	0	0	0	24	0	0	24	0	24	16	4	0	0	0	4	0	0	0	0	0
Stein	CPO Stenkenstraat Stein	6	0	0	0	6	0	0	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	0	0
Urmond	Kattekop fase 3 Urmond	13	0	11	0	0	2	7	6	0	0	5	6	0	0	0	0	0	2	0	0	0
Urmond	Bramert Noord, fase 1	50	0	0	0	50	0	0	50	0	0	0	0	0	15	0	0	0	35	0	0	0
Urmond	Bergerveste/Beatrixplein	10	0	0	0	0	10	0	10	0	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Meers	Locatie vml basisschool Meers	9	0	0	0	9	0	0	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9	0	0
Meers	Heuvelstraat Meers	3	0	0	0	3	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	0
Gemeente	Standplaatsen/chalets woonwagengebouwen	5	0	0	0	3	2	0	0	5	0	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gemeente	Flexwoningen tranche 1	48	0	0	0	48	0	0	0	48	0	48	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gemeente	Plusenblie Flexwoningen (tranche 2)	197	0	0	0	197	0	0	0	197	0	197	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gemeente	Ambitie Transformatieopgave	100	7	0	0	100	0	0	100	0	0	67	0	0	0	0	0	0	0	0	0	33
	TOTALEN	646	-83	11	0	60	563	12	22	307	317	57	450	23	36	37	4	46	50			
															79%							
															Minimaal (2/3)	430,67						
Gemeente	Bouwtitels in uitvoering (vanaf vooroverleg)	42	-4	9	19	2	0	12	0	0	0	0	2	0	0	6	0	0	25	0	0	0
Gemeente	Restant ongebruikte particuliere bouwtitels	74	0	0	0	0	0	74	0	0	74	0	0	1	0	1	0	39	0	0	0	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

