

MASTERPLAN WONEN

2021 - 2025



Voor
iedereen
iets te
kiezen

Door de raad vastgesteld
op 20 april 2021

gemeente
**HORST
A/D
MAAS**

VOORWOORD

We schrijven maart 2021 en we leven in verschillende opzichten in een heel bijzondere tijd. Ook de woningmarkt mag met een gerust hart 'bijzonder' worden genoemd. Door enorme krapte is de balans tussen vraag en aanbod – in zowel huur- als koopsector – zoek en staat de betaalbaarheid van woningen onder druk. Gestegen bouwkosten en hoge grondprijzen versterken dit probleem. In een gezonde woningmarkt is sprake van een overschot van 2% van de koopwoningen. In Horst aan de Maas staat dit percentage op slechts 0,5%. Ter illustratie: op dit moment staan er in de hele gemeente 7 huizen onder de € 200.000,- te koop.

Het aanpakken van deze opgaves is de uitdaging voor de komende jaren. Dit vraagt om actie: een ambitieus plan voor de woningmarkt in Horst aan de Maas met een lonkende ambitie én onconventionele instrumenten. Zo brengen we de woningmarkt in onze gemeente weer in balans.

Met passende woningen verbinden we jongeren aan onze gemeente en zorgen we ervoor dat ouderen veilig kunnen wonen. Daarnaast biedt woningbouw kansen voor de aantrekkelijkheid en de leefbaarheid in onze dorpen én voor onze lokale economie. Laten we daar ook oog voor hebben!

De komende vijf jaar realiseren we samen met particulieren, woningcorporaties en private ontwikkelaars ongeveer 1000 nieuwe woningen. Zo nemen we ook onze verantwoordelijkheid voor de versnelling van de woningbouwproductie, het verduurzamen van bestaande woningen, keuzemogelijkheden voor de woonconsument en betaalbare woningen in huur en koop, zoals verwoord in de landelijke Actieagenda Wonen. In Horst aan de Maas komen woningen die aansluiten bij de wensen van vandaag, van morgen en de nabije toekomst. Nieuwbouw is bovendien een accelerator voor doorstroom en dus woningverbetering: er ontstaat ruimte om bestaande woningen zorggeschikt te maken en te verduurzamen. Mijn ultieme ambitie is dat in 2025 iedereen weer iets te kiezen heeft in Horst aan de Maas; dat iedereen kan wonen waar en hoe hij dat wil voor een 'betaalbare' prijs.

Dit Masterplan Wonen 2021 – 2025 gaat daarvoor zorgen. Het is nadrukkelijk geen in beton gegoten stuk. Verandering is de enige constante van deze tijd. Dat betekent dat we continu monitoren of we op koers blijven. En bijsturen waar dat nodig is. Ook daar is in dit plan over nagedacht.

Een ambitieus Masterplan vraagt om vereende krachten: draagvlak en een drive bij alle partijen, en zeker ook bij de gemeenteraad. Ik wens u veel leesplezier en hoop dat we straks samen dit plan kunnen realiseren. Uiteindelijk gaat het in de huidige situatie op de woningmarkt maar om 1 ding: bouwen! Laten we daar samen onze schouders onder zetten.

Rudy Tegels

Wethouder Wonen, Economie, Ruimtelijke Ordening

LANDELIJKE ACTIEAGENDA WONEN



Een brede coalitie van 34 organisaties heeft een ambitieuze landelijke 'Actieagenda Wonen' opgesteld met concrete acties en maatregelen voor een versnelling van de woningbouwproductie, het verduurzamen van bestaande woningen, keuzemogelijkheden voor de woonconsument en betaalbare woningen in huur en koop.

- Ontwikkelaars, professionele beleggers en woningcorporaties gaan samen een miljoen nieuwe woningen bouwen in de komende tien jaar. Een derde in het sociale segment, een derde in het middensegment en een derde in de vrije sector.
- Woningbouwcorporaties en ontwikkelaars gaan woningen, zorgvastgoed en verpleeghuizen bouwen en investeren in het levensloopbestendig maken van woningen.
- De overheid ondersteunt particulieren zodat ze hun woning kunnen verduurzamen; woningcorporaties transformeren woningen naar een laag energielabel. Industrialisatie en innovatie moeten leiden tot schaalvergroting en lagere kosten.
- Partijen werken samen met inwoners en het sociaal domein aan leefbaarheid en een gebiedsgerichte aanpak.
- Partijen gaan met de overheid in gesprek over een verbreding van diverse fondsen om de plannen betaalbaar te maken.

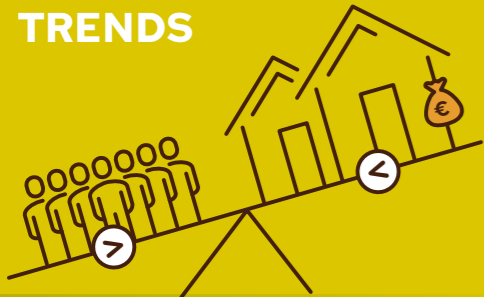
Bronnen

Verschillende onderzoeken en documenten dienden als kader voor het Masterplan Wonen:

- Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2040.
- Dorpentour (2019) en Inwonerpanel – Resultaten per dorp (januari 2020).
- Sessie met marktpartijen en corporaties (oktober 2020 en februari 2021).
- Rapport 'Opgaven en aanpak bestaande voorraad in beeld' (oktober 2019)
- Rapport 'Woningbehoefte per kern Horst aan de Maas' (juli 2020).
- Onderzoek internationale werknemers Noord-Limburg (mei 2020).

Masterplan Wonen 2021 - 2025 Voor iedereen iets te kiezen

TRENDS



DE OPGAVE 1000 woningen bouwen tussen nu en 2025

Bouwen naar behoeften



Dit zijn vooral:

- 1 Grondgebonden woningen
- 2 Nultredenwoningen
- 3 Grondgebonden - naar nultreden te transformeren - woningen

HOE GAAN WE DAT DOEN?

1 Kaders als basis voor mogelijkheden



2 Zicht op de (veranderende) vraag en voortgang



3 Maatwerk per kern



4 Samenwerken met ontwikkelaars op basis van vertrouwen



5 Minder regels, snelle doorloop van processen



6 Participatie & communicatie



TRANSFORMEREN BESTAANDE WONINGVOORRAAD



Nieuwbouw 1000 woningen zorgt voor 3000 tot 4000 verhuisbewegingen



Woningen geschikt maken voor (mantel)zorg
Ambitie: bestaande eengezinswoningen transformeren naar levensfasebestendig, nultreden, zorggeschikt

VOOR IEDEREEN



Vergunninghouders

- Samen met woningcorporaties (sociale huur)
- Voldoende voor vraag conform landelijke taakstelling



Wonen met zorg

- Gelijkvloerse woningen, geschikt voor zorg aan huis, voor ouderen en mensen met een (fysieke) beperking
- Betaalbare woningen voor uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang
- Ambulante zorg/begeleiding voor iedereen die zorg/begeleiding in zijn eigen huis nodig heeft



Internationale werknemers

- Voldoende geschikte woonruimte voor internationale werknemers die blijvend in onze gemeente komen wonen

DE STIP OP DE HORIZON

1

1000 nieuwe woningen tussen nu en 2025

De woningmarkt in gemeente Horst aan de Maas staat onder druk: de vraag naar woningen is vele malen groter dan het aanbod. En die druk neemt de komende jaren verder toe. Horst aan de Maas groeit. Onze gemeente telde in 2020 ruim 18.000 huishoudens; de komende tien jaar komen daar naar verwachting 1200 tot 1400 huishoudens bij. Om de balans op de woningmarkt te herstellen voor nu en de nabije toekomst, ligt er een stevige ambitie: 1000 woningen tussen nu en 2025.¹

Bouwen naar behoefte...

Voorals onder starters op de woningmarkt, mensen met een laag inkomen en senioren is de vraag naar een nieuw thuis groot. De nieuwbouwpoging voorziet in die vraag:

- 30% van alle nieuwbouw betreft woningen voor sociale huur; woningen bestemd voor allerlei huishoudens: jongeren, gezinnen en senioren met een laag inkomen. De behoefte naar sociale huur verschilt sterk per kern. Daar houden we rekening mee.
- 30% van de nieuwbouw worden vrije sector huurwoningen. Deze zijn vooral interessant voor senioren (zij verkiezen in toenemende mate huur boven koop) of voor starters en jonge gezinnen met een middeninkomen. Een ander argument voor huur in deze categorie is 'flexibiliteit'. Steeds meer mensen willen de vrijheid hebben om makkelijk te kunnen verhuizen, zonder de risico's van een koopwoning.
- De overige 40% worden koopwoningen en dan vooral betaalbare (starters) woningen en nultredenwoningen zoals appartementen, grondgebonden woningen met badkamer en slaapkamer op de begane grond en eengezinswoningen die later relatief eenvoudig getransformeerd kunnen worden tot nultredenwoningen. We voorzien dat de vraag naar traditionele eengezinswoningen in het duurdere koopsegment op termijn stabiliseert of zelfs daalt. Bestaande woningen voorzien al in deze behoefte. Daarom staan we terughoudend tegenover de nieuwbouw van dit type koopwoningen.
- Voor de meest urgente woonvragen bieden tijdelijke woningen – mits van goede kwaliteit – uitkomst. Denk aan tijdelijke woningen op braakliggende gronden. Bovendien zijn tijdelijke woningen verplaatsbaar en daarom in de loop der tijd 'herbruikbaar'. Met ontwikkelaars en corporaties onderzoeken we de mogelijkheden van tijdelijke woningen voor starters, spoedzoekers en anderen die snel een woning nodig hebben.

¹ Het is onze ambitie om voor 31 december 2025 1000 nieuwe woningen vergund te hebben.





Starters op de woningmarkt

Starters op de woningmarkt zijn huishoudens die geen woning achterlaten zoals jongeren die vanuit het ouderlijk huis naar een woning verhuizen. Starters zijn divers: alleenstaand of met zijn tweeën, met lage inkomens, middeninkomens en soms een hoog inkomen. De vraag van starters is ook divers: sociale huur (lage inkomens), vrije sector huur (middeninkomens, flexibel zijn) en koopwoningen in diverse prijscategorieën waarbij het accent ligt op de goedkope koopwoningen (tot de NHG grens). Bestaande, soms verouderde, woningen zijn voor sommige starters interessant omdat de koopprijs laag is en de woning naar eigen smaak, en 'doe het zelf' opgeknapt kan worden.

Senioren

De doelgroep 'senioren' is niet zozeer één leeftijdsgroep. Het gaat om diverse leeftijden en levensfasen:

- *Levensfase 55+: De kinderen zijn het huis uit en na deze gezinsfase is vaak de wens om nog één keer ingrijpend te verbouwen/moderniseren. Deze wens kan echter ook ingevuld worden met een verhuizing naar een comfortabele 'normale' woning voor met zijn tweeën. Anticiperend op de (iets verdere) toekomst is een nultredenwoning een goede optie mits met voldoende ruimte en comfort én niet met een 'seniorenlabel'.*
- *Levensfase 65/67+: De pensioengerechtigde leeftijd is bereikt. Het leven krijgt een andere invulling met meer vrijetijd en een inkomen dat soms wat omlaaggaat (van salaris naar pensioen). De laatste verbouwing is al achter de rug zo'n tien jaar geleden toen de kinderen uitgevlogen waren. Nog niet oud, nog vitaal. Een eventuele verhuizing is alleen interessant als de andere woning een paar echte voordelen heeft: nog steeds ruim en comfortabel, wat minder slaapkamers (maar nog steeds minimaal twee) en geen grote tuin meer maar nog wel voldoende ruimte (kleine tuin of groot balkon) om met gasten buiten te zitten. En natuurlijk financieel aantrekkelijk.*
- *Levensfase 75+: Een leeftijd met gezondheidsrisico's. Feit is dat iedereen op hogere leeftijd broze botten en een verminderd evenwichtsgevoel krijgt. De gevolgen hiervan merk je pas als je gevallen bent en botten breekt. Het is ook de leeftijd waarop nog maar weinig mensen verhuizen als dat niet echt nodig is. En toch is het goed om er wel over na te denken. Zolang je nog gezond bent, kun je kiezen. Gaat het een keer mis, dan ben je afhankelijk van de dan beschikbare woning of plek in een zorginstelling.*

... En die behoefte verandert continu

De woningbouwambitie is gebaseerd op de woningmarkt anno nu (vraag en aanbod), gecombineerd met prognoses (CBS, Stec) en signalen uit de markt. Ervaringen leren ons dat alleen voorspellingen geen representatief beeld geven. Het enorme animo voor de woningen in het Stationskwartier is daar een prachtig voorbeeld van: aanvankelijk meldden 400 gegadigden zich; 130 schreven zich in.

Als we iets geleerd hebben het afgelopen jaar, is het wel dat de wereld er in één klap anders uit kan zien. De woningmarkt is sterk afhankelijk van andere economische ontwikkelingen. Als voorbeeld: stijgt de hypotheekrente, dan kopen mensen minder snel een huis en neemt de vraag naar huurwoningen toe. Dergelijke ontwikkelingen laten zich moeilijk voorspellen.

Dit Masterplan is dan ook nadrukkelijk niet in beton gegoten. Blijven monitoren, luisteren naar de vragen van inwoners en bijsturen zijn vereisten om dit Masterplan tot een succes te maken. We houden de markt in de gaten, signaleren tijdig trends, kansen en bedreigingen en acteren hiernaar.

De komende vijf jaar steken we onze handen uit de mouwen om de woningmarkt in balans te krijgen. Dat wil zeggen: voldoende aanbod, passend bij woonwensen. Na deze periode leggen we het plan opnieuw onder de loep en passen we het aan, op basis van de behoeften van dan.

Nieuwbouw als accelerator voor doorstroom

Met het nieuwbouwprogramma creëren we in sneltreinvaart woningen waar vraag naar is en waarvan het aanbod nu ontbreekt. Maar er is meer. Door nieuwbouw ontstaat ook doorstroom: de realisatie van 1000 nieuwe woningen kan tot ongeveer 3000 tot 4000 verhuisbewegingen leiden als we het juiste nieuwbouwprogramma neerzetten. Hiermee kunnen we onze ambitie verwezenlijken om zo'n 2% van de woningen in actief aanbod te hebben.

Ontwikkeling huishoudens in cijfers

Verschillende kwantitatieve onderzoeken, voorspellen dat de huishoudens in Horst aan de Maas in de periode tussen 2020 en 2030 zich als volgt ontwikkelen:

- Starters: groei van 65 huishoudens
- Gezinnen: ontwikkeling schommelt tussen een afname van 90 huishoudens en een groei van 30 huishoudens.
- Alleenstaanden en stellen tot 65 jaar: afname van ca. 285 tot 380 huishoudens.
- Senioren: groei van 1600 huishoudens 65+ (dit aantal groeit tot 2040 verder door met nog eens + 1400 huishoudens).
- Overige huishoudens: groei van ongeveer 30 huishoudens.

Prognoses als deze zijn gebaseerd op de huidige bevolkingsomvang en -samenstelling en daarmee niet allesomvattend. De cijfers geven richting aan de nieuwbouwpoging. Tegelijkertijd is het belangrijk om als gemeente met twee voeten in de klei te staan en de vraag in de praktijk helder te krijgen.

DE ROUTE NAAR EEN GEZONDE WONINGMARKT

2

Speerpunten voor succes

De ambitie om in vijf jaar tijd 1000 nieuwe woningen te vergunnen, vraagt om een aanpak die pragmatisch en voortvarend is en waarbij we altijd in dialoog zijn met inwoners en samenwerkingspartners. In dit hoofdstuk hebben we onze ambitie vertaald naar een actieprogramma met 6 speerpunten die ervoor moeten zorgen dat we op 31 december 2025 kunnen zeggen: missie geslaagd!



1 Kaders als basis voor mogelijkheden

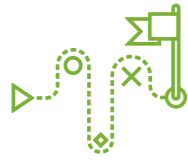
Door verwachtingen en eisen aan de voorkant helder te hebben, weten ontwikkelaars, corporaties en inwoners waar ze aan toe zijn. Dit zorgt voor enthousiasme, een gedeelde visie en een snellere doorloop.

Nieuwbouwplannen toetsen we aan de hand van een afwegingskader. Plannen die passen bij de ambitie, die voorzien in een behoefte en voldoen aan kwaliteitseisen, kunnen rekenen op onze medewerking. Anders dan voorheen is dit afwegingskader geen 'toets achter de schermen', maar een vrij beschikbaar en inspirerend document, dat gemeente, corporaties en ontwikkelaars motiveert om al in de eerste, prille fase van conceptontwikkeling de juiste keuzes te maken.

De belangrijkste kaders voor ontwikkeling

- Het plan voorziet – kwalitatief en kwantitatief – in de behoefte van inwoners. Dit betekent concreet dat:
 - de type woningen en bijbehorende aantallen aansluiten bij de opgave zoals omschreven in dit Masterplan én bij de lokale wensen en behoeften van inwoners (zie ook 'maatwerk per kern').
 - ontwikkelaars/corporaties met inwoners en samen met de gemeente gesprekken hebben gevoerd en de lokale woonwensen als uitgangspunt hebben genomen.
- Een programma met 30% sociale huur, 30% vrije sector huur en 40% koop waarbij maatwerk mogelijk is bij kleine locaties of een aangetoonde andere behoefte aan sociale huur.
- Nieuwe woningen voldoen aan de eisen voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen (BENG).
- Nieuwe woningen en woonwijken worden klimaat adaptief gebouwd zodat geen nieuwe knelpunten wateroverlast en hittestress ontstaan.
- Inbreiding (ontwikkelen binnen bebouwd gebied) waar mogelijk, uitbreiding (ontwikkelen aan de rand van bebouwd gebied) indien nodig. Ontwikkelen in het buitengebied heeft niet onze voorkeur; woningbouw op industrieterreinen is niet toegestaan.
- Kwalitatief goede, tijdelijke woonconcepten worden omarmd. Deze zetten we – indien geschikt – in om snel voor extra aanbod te zorgen.
- In het plan is goed nagedacht over de kwaliteit van de woonomgeving.
- Uiteraard wordt elk initiatief getoetst op basis van gemeentelijk beleid (onder andere Structuurvisie Horst aan de Maas), bestemmingsplannen, stedenbouwkundige visies, het bouwbesluit en financiële haalbaarheid.





2 Zicht op de (veranderende) vraag en voortgang

We kennen de woonvragen en -behoeften van onze inwoners: nu, morgen en volgend jaar – op zowel gemeenteniveau als in de individuele kernen. We weten op elk moment in het jaar of we nog op koers liggen.

Met elk nieuw plan en elk nieuw initiatief op het gebied van wonen, komen we een stap dichterbij onze ambitie. Elk jaar maken we de balans op van vorderingen en toetsen we of we nog op koers liggen. We brengen in kaart hoeveel woningen zijn vergund en welke woningtypen zijn gerealiseerd.

Daarnaast houden we zicht op (veranderende) woonwensen. Dit is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, corporaties en ontwikkelaars (onze samenwerkingspartners). We blijven continu in gesprek met inwoners (op kernniveau). Het inventariseren van kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoeften en de mogelijkheden voor doorstroming worden een vast onderdeel van het omgevingsgesprek.



3 Maatwerk per kern

Elke kern heeft zijn eigen karakter. Die eigenheid moet doorklinken in de woningopgave en de invulling ervan.

We vertalen de algemene randvoorwaarden en lokale vraag naar een programma per kern; een lokaal mini-Masterplan. Het geeft ontwikkelaars duidelijke kaders voor planvorming en dient tevens als snel en effectief toetsingskader.

Bij elk initiatief gaat de gemeente samen met ontwikkelaars in gesprek met inwoners over het gewenste woningbouwprogramma. Dit gaat verder dan het peilen van de interesse in de nieuw te ontwikkelen woningen. De gemeente en ontwikkelaar brengen ook de mogelijkheden van doorstroming in kaart.



4 Samenwerken met ontwikkelaars op basis van vertrouwen

Partijen die onze gemeente goed kennen, zich vereenzelvigen met onze ambitie en hier ook aantoonbaar naar handelen, hebben een streepje voor. Zij krijgen de ruimte en het vertrouwen om samen met ons Horst aan de Maas aantrekkelijker te maken.

Dit Masterplan geeft richting aan een woningbouwopgave. Maar in alle bescheidenheid... voor de daadwerkelijke uitvoering staan andere partijen aan de lat: particulieren en vooral ontwikkelaars en woningbouwcorporaties. We zijn ervan overtuigd dat de mooiste initiatieven ontstaan als ontwikkelaars de ruimte krijgen. Uiteraard binnen de kaders die we aan de voorkant stellen (zie speerpunt 1). Samen vertalen we de kaders naar concrete plannen. Vertrouwen en verantwoordelijkheid gaan daarbij hand in hand: ontwikkelaars die met respect voor onze uitgangspunten willen samenwerken, krijgen ons vertrouwen.



5 Minder regels, snelle doorloop van processen

Zorgvuldigheid en snelheid/voortgang kunnen prima naast elkaar bestaan. We verminderen de regeldruk waar mogelijk, organiseren parallelle processen en houden initiatiefnemers aangehaakt.

Wanneer een particulier, een corporatie of een ontwikkelaar een nieuw plan indient, wil hij snel antwoord, weten of hij verder kan met het plan en welke randvoorwaarden er zijn. Er zijn het afgelopen halfjaar al stappen gezet om processen beter (lees: sneller) te organiseren. Maar het kan nog beter.

- Door aan de voorkant glasheldere kwantitatieve en kwalitatieve kaders te scheppen, geven we ontwikkelaars/corporaties handvaten voor nieuwe plannen.
- Nieuwe initiatieven worden getoetst door een intake team: een team met ambtenaren uit alle verantwoordelijke disciplines. Hierdoor kunnen we snel (in de praktijk vaak binnen twee weken) een terugkoppeling geven over de haalbaarheid van een plan.
- Samen met corporaties en ontwikkelaars maken we – per initiatief – afspraken over proces, tijdsplan, taken en verantwoordelijkheden.
- Processen laten we zo veel als mogelijk parallel aan elkaar lopen. Dat geldt voor de interne beoordeling van stukken én voor de beoordeling door derden. Als voorbeeld: gelijktijdige (parallele) beoordeling op bouwbesluit en (brand) veiligheid.
- Wetten zijn er om nageleefd te worden; daar is geen speld tussen te krijgen. Maar tegelijkertijd realiseren we ons dat onnodige bureaucratie onze ambitie in de weg kan staan. Daar waken we voor.
- In plaats van controleren en corrigeren van initiatieven, denken we samen na over goede oplossingen. We zoeken elkaar op.



6 Participatie & communicatie

Inwoners voelen zich gehoord, betrokken bij de ambitie en zijn trots. Dat dragen ze ook uit.

Ontwikkelaars en gemeente betrekken inwoners van een kern en/of omwonenden van een initiatief in alle fasen van de projectontwikkeling: van het ophalen van woonwensen tot het voorleggen van een schetsontwerp. We organiseren hier onder andere het 'omgevingsgesprek' met de buurt en belanghebbenden. We zien kansen voor een ontwikkelproces waarbij toekomstige bewoners mee aan de 'tekentafel' zitten. Dit bespreken we met ontwikkelaars.

De gemeenteraad krijgt jaarlijks een update over de stand van zaken: voortgang van de woningbouw, voortgang van andere actiepunten en inzicht in de (naleving van) prestatieafspraken met woningcorporaties.

TRANSFORMATIE VAN DE BESTAANDE WONINGVOORRAAD

3

Kwaliteitsverbetering gericht op duurzaamheid en zorggebruik

Niet elke woning sluit op termijn nog aan op de wensen van onze inwoners. We zien echter wel kansen om bestaande woningen te verbeteren, zodat ze aansluiten bij de woonwensen van nu en de toekomst. Als gemeente sturen we op twee soorten kwaliteitsverbetering: verduurzaming enerzijds, het zorggeschikt(er) maken van woningen anderzijds. Hiermee ervaren inwoners overigens ook meer comfort en woningverbetering leidt in veel gevallen tot een hogere woningwaarde en lagere woonlasten.

Verduurzamen

Gemeente Horst aan de Maas heeft een heldere duurzaamheidsambitie: in 2050 zijn we energieneutraal. Met de slogan #WijGaanVoorGroen nemen we als gemeente allerlei maatregelen om Horst aan de Maas duurzamer te maken én stimuleren we inwoners om hetzelfde te doen. Voor woningeigenaren – particulieren en corporaties – zijn er meer redenen om te investeren in duurzaamheid: meer comfort, waardevermeerdering van de woning en lagere woonlasten. Als gemeente zijn we vooral een aanjager voor verduurzaming.

**#WIJ
GAAN
VOOR
GROEN**





Verduurzamen

Ambitie: minimaal energielabel B

Ook geven we zelf het goede voorbeeld. Instrumenten die we kunnen inzetten, zijn:

- prestatieafspraken met woningcorporaties:
 - Voor 2030 verduurzamen woningcorporaties alle bestaande huurwoningen (ruim 2700) naar minimaal energielabel B.
 - Energiecoaches helpen huurders om energie te besparen. Dit is goed voor het klimaat en de portemonnee.
 - Woningcorporaties stimuleren huurders om regenwater sneller af te koppelen. Dit ondersteunen we als gemeente (samen met Waterschap Limburg) met een subsidie.
 - Het uitvoeren van pilots om gebouwen en woonwijken klimaat adaptief te maken om wateroverlast en hittestress te verminderen en sociale cohesie te bevorderen.
- subsidies en leningen om particuliere huiseigenaren te enthousiasmeren voor verduurzaming. Denk aan:
 - Subsidies voor zonneboilers, warmtepompen, isolatiemaatregelen en aansluiting warmtenet en subsidies voor het afkoppelen van regenwater.
 - Leningen bij Duurzaam Thuis van de Provincie Limburg of een Energiebespaarlening van het Nationaal Energiebespaarfonds. Senioren kunnen bovendien een Verzilverlening bij Duurzaam Thuis aanvragen. Hiermee 'verzilveren' ze hun overwaarde die ze vervolgens kunnen gebruiken voor de verduurzaming van de woning.
 - De subsidie voor het afkoppelen van regenwater geldt ook voor particuliere huishoudens.
- het Duurzaam Bouwloket, waar huurders en woningeigenaren vanaf 1 januari 2021 terecht kunnen voor inspiratie en onafhankelijk, integraal advies.



Woningen geschikt maken voor (mantel)zorg

Ambitie: bestaande eengezinswoningen transformeren naar levensfasebestendig, nultreden, zorggeschikt.

In de prognose van woningbehoeften is te zien dat de vraag naar nultredenwoningen fors groeit. Mensen willen langer in hun eigen, vertrouwde huis blijven wonen waar, mocht het nodig zijn, ook zorg aan huis geleverd kan worden als ze ouder en minder mobiel zijn en hulp nodig hebben. Zelfs als we de nieuwbouwpoging tot een succes maken, overstijgt de vraag het aanbod. Door bestaande woningen te transformeren, brengen we de balans in vraag en aanbod terug. Deze ontwikkeling stimuleren we door:

- (prestatie)afspraken te maken met woningcorporaties. Zij kunnen tijdens groot onderhoud of renovaties bijvoorbeeld galerijen ophogen of drempels verwijderen, waardoor de toegankelijkheid van woningen verbetert.
- te participeren in het project 'Langer thuis met technologie' (onderdeel van 'Samen voor de Gezondste Regio 2025'). Doel van het project is inwoners (leeftijd 40 tot 60) uit te dagen om tijdig werk te maken van technologische mogelijkheden om langer zelfstandig te blijven wonen.
- de gemeente werkt aan een beleid voor mantelzorgwoningen met ruimere mogelijkheden waaronder pré-mantelzorgwoningen voor mensen vanaf 60 jaar.
- open te staan voor nieuwe initiatieven zoals geclusterd wonen voor ouderen en woningen of complexen waar meer generaties bij elkaar wonen; mooie oplossingen tegen eenzaamheid en met (informele) zorg voor elkaar.
- voor alle doelgroepen met een zorgbehoefte en (aangepaste) woonvorm de juiste woonvorm met de juiste zorg te realiseren.
- andere instrumenten, zoals communicatie. Hiermee enthousiasmeren we inwoners om hun woning aan te passen en zorggeschikt te maken. Dit gaan we samen met de regiogemeenten en de Provincie Limburg doen.
- concrete woon- en zorgbehoefte van zorgdoelgroepen goed in kaart te brengen. Het gaat om ouderen en mensen met een fysieke beperking, mensen met een verstandelijke beperking, mensen vanuit de GGZ en (dreigend) daklozen. Hiervoor ontwikkelen we een woonzorgvisie. Doel is het aanvullen van eventuele tekorten in woon- en opvangvoorzieningen (lokaal en regionaal) en het slim organiseren van zorg en ondersteuning bij dit wonen.
- bij plannen vooruit te zien op de relatie tussen zorg en wonen. Bijvoorbeeld: zorggeschikte woningen in de buurt van zorgvoorzieningen.

Huisvestingsopgaven voor specifieke doelgroepen

In Horst aan de Maas is iedereen welkom. Ook kwetsbare doelgroepen en nieuwe inwoners kunnen rekenen op een passende woning. De huisvestingsopgaven voor statushouders, mensen met een psychische beperking en woonwagenbewoners hebben we in dit hoofdstuk samengevat.



Statushouders

Op landelijk niveau worden afspraken gemaakt over de huisvesting van statushouders. Elke gemeente in Nederland krijgt een halfjaarlijkse taakstelling. De hoogte varieert. De taakstelling in 2020 voor gemeente Horst aan de Maas was 30 vergunninghouders (personen, niet huishoudens); de taakstelling voor de eerste helft van 2021 is 33 personen. De druk op de sociale huurwoningmarkt is hoog. Daarom zoeken we ook naar alternatieve woonvormen om aan onze taakstelling te voldoen. Voor de huisvesting zijn afspraken gemaakt met woningcorporaties.



Maatschappelijke opvang GGZ-uitstroom beschermd wonen

Van 'beschermd wonen' bij een zorginstelling, naar een eigen stek in een gewone woonwijk: dat is in een notendop de landelijke koers voor huisvesting van mensen met een psychische beperking. Het past helemaal bij het gedachtegoed van een inclusieve samenleving.

Uiteraard krijgen mensen wel de ondersteuning die ze nodig hebben. Denk aan begeleiding, dagbesteding, hulp bij financiën of bijvoorbeeld hulp bij het aangaan en onderhouden van sociale contacten. Sociale huurwoningen passen het beste bij de vraag, maar er zijn ook nieuwe woonvormen denkbaar zoals 'flexwonen' of 'gemixt wonen'. Hierover gaan we in gesprek met woningcorporaties.

Gemeente Horst aan de Maas is aangesloten bij het regionale Transferpunt; een samenwerking tussen zorgaanbieders, corporaties en zorgaanbieders. Het Transferpunt zorgt ervoor dat mensen met een psychische beperking een passende woning en de juiste (ambulante) begeleiding krijgen.



Internationale werknemers

Internationale werknemers (kenniswerkers en arbeidsmigranten) laten mede onze economie floreren. Recent onderzoek becijfert dat in de periode 2020 tot 2030 ongeveer 4000 internationale werknemers zich blijvend vestigen in de regio Noord-Limburg. Prognoses op gemeenteniveau zijn er niet, maar het is zonneklaar dat ook Horst aan de Maas de vruchten plukt van deze ontwikkeling. Mits we zorgen voor voldoende, passende woonruimte. Internationale werknemers die tijdelijk in onze gemeente verblijven (short stay) vallen buiten de scope van dit Masterplan.



Woonwagenbewoners

Het behoeftenonderzoek van Companen heeft becijferd dat in de gemeente Horst aan de Maas tot 2030 vraag is naar 11 tot 16 aanvullende standplaatsen voor woonwagens. Om de woonwagencultuur te beschermen (iets wat we wettelijk verplicht zijn), creëren we op korte termijn ruimte voor 12 standplaatsen.



SLOTWOORD

Over vijf jaar heeft iedereen in Horst aan de Maas weer iets te kiezen op de woningmarkt. Of het nu gaat om een bestaande woning of een nieuwbouwwoning (in aanbouw), een koop- of een huurwoning. De plannen in dit Masterplan Wonen zijn ambitieus en tegelijkertijd realistisch: de eerste stappen naar een gezonde woningmarkt zijn al gezet. Dat biedt perspectief. Een woningmarkt die in balans is, maakt van Horst aan de Maas een nog mooiere gemeente.

