

# Evaluatie jaarschijf 2021

## 1.1 Betaalbaarheid

1. De corporaties volgen met het huurbeleid het Sociaal Huurakkoord. Afwijkingen ten opzichte van het Sociaal Huurakkoord vinden alleen plaats als het in het voordeel is van de huurder. Zo informeert Wonen Limburg huurders in 2020 actief over de in 2020 gecreëerde mogelijkheid tot huurbevriezing of huurverlaging als de huur te hoog is in verhouding tot het inkomen.  
[Wonen Limburg heeft haar huurders geïnformeerd over deze mogelijkheden.](#)
2. Wonen Limburg, gemeente en Huurderorganisaties spreken af dat voor 2021 het een optie is voor Wonen Limburg om een huurverhoging door te voeren van 'inflatie + maximaal 1 procentpunt'. Of de noodzaak er is om daadwerkelijk een huurverhoging te hanteren van meer dan inflatievolgend wordt in een later stadium met de Huurdersraad besproken door Wonen Limburg middels de jaarlijkse adviesaanvraag en een bijbehorende toelichting.  
[In 2021 zijn de huren van sociale huurwoningen niet verhoogd.](#)
3. Huurbevriezing en huurverlaging: Bij een aanvraag heeft de huurder een uittreksel uit de Basis Registratie Personen nodig. Voor deze kwetsbare groep is zelfs die uitgave een drempel. Het zou een mooi gebaar zijn als de gemeente deze groep kosteloos een uittreksel aanbiedt. Op Wonen Limburg niveau gaat het om 877 huishoudens in 2020. In Weert betreft het 139 huishoudens. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden en geeft in 1<sup>e</sup> kwartaal 2021 uitsluitsel. Vanuit de leges (€ 13,45 per uittreksel, totaal bedrag ongeveer € 1.900,-) lukt dit niet, hiervoor dient dan ook afzonderlijk budget beschikbaar te komen.  
[Omdat er in 2021 géén huurverhoging is doorgevoerd zijn hier geen verdere afspraken over gemaakt.](#)
4. [In 2021 heeft Wonen Limburg het tweehurenbeleid voortgezet. In Weert is het tweehurenbeleid 298 keer toegepast voor een bedrag van ongeveer € 145.000,-.](#)
5. De VoorzieningenWijzer: De VoorzieningenWijzer is in Weert geïmplementeerd. Medio 2021 vindt een evaluatie plaats, op basis daarvan wordt besloten of dit vanaf 2022 een vervolg krijgt.  
[De VoorzieningenWijzer heeft een vervolg gekregen. Het instrument is opgenomen in het armoedebeleid 2021-2024. Wonen Limburg is een samenwerkingspartner en verwijst mensen actief naar de VoorzieningenWijzer. Algemeen Maatschappelijk Werk voert uit.](#)
6. (Huur)schulden: Samen met de gemeente en de partners neemt Wonen Limburg een actieve rol in het voorkomen van (huur)schulden en daarmee het voorkomen van ontruiming. Wonen Limburg heeft met de gemeente goede afspraken gemaakt over de vroegsignalering van (huur)schulden. De samenwerking wordt eenmaal per jaar geëvalueerd.  
[Er vindt periodiek overleg plaats waarbij de samenwerking wordt geëvalueerd. In de bijlage is een overzicht opgenomen van de registratie van de vroegsignalering in 2021.](#)
7. Woningcorporaties hebben extra aandacht voor huurders, die door Corona met huurbetalingsproblemen geconfronteerd worden. Zo nodig worden hier maatwerkoplossingen voor aangeboden.  
[Corona heeft in zijn algemeenheid geen negatieve gevolgen gehad voor de bewoners van de huurwoningen Wonen Limburg op het gebied van huurbetalingen.](#)
8. In 2021 onderzoeken we gezamenlijk de beschikbaarheid van voldoende (sociale) huurwoningen. Hiervoor gebruiken we gegevens uit de woningtoewijzingssystemen van de afgelopen jaren.  
[Wonen Limburg heeft managementgegevens uit Thuis in Limburg gedeeld. Uit deze gegevens blijkt o.a. een stijgend aantal reacties op vrijkomende woningen en langzaam oplopende wachttijden.](#)

### Betaalbaarheid Stramproy

Bij eventuele nieuwe (her)ontwikkelingen realiseert Woonik bij voorkeur woningen met een huur onder de liberalisatiegrens, waarbij in de exploitatieberekeningen wordt uitgegaan van maximaal de tweede aftoppingsgrens. Hiermee ontstaat flexibiliteit om in te spelen op de werkelijke vraag vanuit de verschillende doelgroepen.

Vanaf 1 januari 2016 zijn corporaties verplicht woningen passend toe te wijzen. Dit houdt onder meer in dat aan de laagste inkomensgroepen, de primaire doelgroep van de corporatie, geen woningen toegewezen kunnen worden met een huur boven de tweede aftoppingsgrens (€633,25 voor één- en tweepersoonshuishoudens en €678,66 voor huishoudens bestaande uit drie of meer personen; prijspeil 2021).

In 2021 is er geen sprake geweest van een niet-passende toewijzing.

Op 1 juli 2021 zijn de huren voor alle huurders in Stramproy bevroren. Als gevolg van de Wet eenmalige huurverlaging heeft Woonik voor 51 huishoudens in Stramproy de huur verlaagd. Per saldo is er een totale maandelijkse huurverlaging van € 2.185,34.

Verder heeft Woonik in Stramproy niet te maken gehad met betalingsachterstanden als gevolg van Corona. Huurders zijn actief geweest op de mogelijkheden voor maatwerkoplossingen als dit toch zou voorkomen.

## 1.2 Wonen, zorg en bijzondere bewonersgroepen

1. Regierol gemeente: De drie decentralisaties hebben de rol van de gemeente als regievoerder versterkt. Wonen Limburg vraagt de gemeente om de regierol in het netwerk van wonen en zorg nadrukkelijk naar zich toe te blijven trekken.  
In 2021 heeft de gemeente Weert zich ingespannen om structurele afspraken te maken met de regiogemeenten ten aanzien van de zorg voor daklozen en mensen met een psychische kwetsbaarheid. Wonen is daarbij nadrukkelijk een thema. In dat kader zetten we onder meer in op het Matchingspunt huisvesting kwetsbare inwoners, waar we afspraken maken tussen gemeente, woningcorporatie en zorgaanbieder.
2. Samenwerking met zorgpartijen: Bij aanbestedingen voor zorgpartijen wil Wonen Limburg graag aan de voorkant betrokken zijn, omdat het hier uiteindelijk om belangrijke samenwerkingspartners gaat – ook voor Wonen Limburg. Het liefst maakt Wonen Limburg relevante zorgpartijen onderdeel van de prestatieafspraken. Partijen gaan mogelijkheden verder onderzoeken.  
Dit onderzoek heeft in 2021 niet plaats gevonden.
3. Complexe zorg in de wijk: Bij de aanpak van complexe zorggevallen in de wijk werkt Wonen Limburg op casusniveau al samen. Partijen zijn op basis van casusonderzoek aan het werken aan een breed toepasbare methodiek (sociaal-maatschappelijke ketensamenwerking). Dat wil Wonen Limburg graag samen doen met de gemeente Weert, andere gemeenten en zorgpartners in de regio. Op basis van uitkomsten casusonderzoek onderzoeken partijen of er aanpassingen nodig zijn in de samenwerking.  
Bij de aanpak Wonen Plus is Wonen Limburg als kernpartner betrokken. Ook dit project is geëvalueerd. Het project is positief verlopen: de aanpak Wonen Plus is een passende ondersteuningsvorm gebleken voor de complexe doelgroep van zorgwekkende zorgmijders: cliënten laten, in meer of mindere mate, verbeteringen zien. Het project heeft geleid tot een afname van de onrust en overlast in de wijk en door het project zijn de samenwerkingsrelaties tussen de betrokken organisaties (gemeente Weert, Buro Andersom, Wonen Limburg, politie, Vincent van Gogh) verbeterd. Deze aanpak wordt in 2022 voortgezet.
4. Langer zelfstandig thuis wonen: Hiervoor investeert Wonen Limburg de komende jaren miljoenen in en om de complexen. Het gaat om het anticiperen op langer thuis wonen. Samen met de gemeente wil Wonen Limburg scherp kijken hoe deze verantwoordelijkheid gedeeld kan worden. Wonen Limburg en gemeente gaan gezamenlijk kijken wat de opgave wordt en hoe we hierin samen kunnen optrekken en mogelijkheden kunnen onderzoeken. Het gaat dan concreet om woningen geschikt te maken, zodat mensen hier langer zelfstandig kunnen functioneren. Denk ook aan het realiseren van (extra) mogelijkheden om op een veilige manier scootmobielen te stallen etc.

Ten aanzien van de gedeelde verantwoordelijk met betrekking tot de kosten om langer zelfstandig wonen, zijn er nog geen stappen gezet. Het overleg hierover moet nog opgestart worden. Wonen Limburg heeft recent wel met instemming van de huurdersorganisaties beleid vastgesteld, die de stallingsmogelijkheden van scootmobielen verruimt. Ook op het gebied van het veilig stallen van deze middelen is beleid vastgesteld.

5. Huisvesting van mensen die niet in een reguliere woonomgeving kunnen zijn: Wonen Limburg onderzoekt of hier gezamenlijk met de gemeente en andere partijen een oplossing voor gevonden kan worden.  
In 2021 is de aandacht vooral uitgegaan naar het opstarten van de pilot Wonen Plus. Naar aanleiding van de evaluatie van dat project is afgesproken dat we in 2022 monitoren om hoeveel gevallen het gaat en samen kijken naar mogelijke oplossingen.
6. Woonwagenstandplaatsen: Begin 2020 heeft de Provincie het behoeftenonderzoek onder 29 Limburgse gemeenten naar (extra) woonwagenstandplaatsen afgerond. Wonen Limburg bespreekt graag met de gemeente of de uitkomsten van dit onderzoek aanleiding zijn om te kijken naar het huidig aanbod voor deze doelgroep in Weert.  
In 2021 heeft de gemeenteraad in principe ingestemd met de uitbreiding van 6 woonwagenlocaties met in totaal 26 standplaatsen, zulks op basis van het behoefteonderzoek en de gesprekken die plaats gevonden hebben. Besloten is dat met de uitbreiding van de locatie Achtkantmolen wordt begonnen. Wonen Limburg heeft zich in 2021 georiënteerd op de mogelijkheden die er op de markt zijn voor woonwagens en voor een meer vaste woonvorm. Dit heeft in 2021 nog niet tot een definitieve keuze geleid. Verder heeft de gemeente een bijdrage van het rijk ontvangen voor de uitbreiding van de standplaatsen, de bijdrage is € 5.000,- per woonwagen en standplaats (totaal € 130.000,-). Er zijn voorwaarden verbonden aan de regeling. De voorbereidingen om te komen tot uitbreiding krijgen in 2022 een vervolg.
7. Huisvesting statushouders: Net als elk jaar stellen de corporaties woningen beschikbaar voor de huisvesting van statushouders. Essentieel is dat Wonen Limburg en gemeente samen ook nieuwkomers in de wijk een thuis kunnen bieden.  
In 2021 is de taakstelling gerealiseerd. Ook is de achterstand van 23 personen zoals die bestond per 1 januari 2021 volledig ingelopen. In totaal zijn 97 statushouders gehuisvest in 2021. Er is een surplus van 3 personen gerealiseerd. Om de taakstelling te halen heeft Wonen Limburg 36 woningen beschikbaar gesteld.

#### Huisvesten van urgente doelgroepen en statushouders Woonik

Afgezet tegen het aantal mutaties (de huidige mutatiegraad is circa 7-8%) hanteert St. Joseph de volgende verdeling als uitgangspunt voor de huisvesting van woonurgenten en statushouders:

- Woonurgenten: maximaal 15% van het aantal mutaties naast bestaande verhuur van woningen aan instellingen.
- Vergunninghouders: maximaal 10% van het aantal mutaties.

In totaal zijn in 2021 in Stramproy 0 vergunninghouders gehuisvest.

#### Wonen met zorg Woonik

Op enkele locaties in Stramproy heeft Woonik woningen/appartementen waar wonen en zorg worden gecombineerd in het kader van het langer zelfstandig wonen van met name ouderen. Er is door Woonik voorsnog geen uitbreiding van deze woonvormen voorzien. Dit kan veranderen wanneer Land van Horne concrete plannen ontwikkelt voor de modernisering van Rust in Roy. Woonik zal hierover dan tijdig met de gemeente in overleg treden.

Omtrent dit onderwerp hebben er zich in 2021 geen ontwikkelingen voorgedaan.

## 1.3 Leefbaarheid

1. Diversiteit op wijkniveau: Behalve voor sociale huur kan de gemeente ook op Wonen Limburg rekenen voor het middensegment. Omgekeerd vindt Wonen Limburg het wenselijk dat huur een substantieel deel uitmaakt van iedere ontwikkeling in de gemeente. Denk bijvoorbeeld aan een vast aandeel van 30% sociale huur en 10% middenhuur.  
In 2021 zijn 236 woningen aan de voorraad toegevoegd en 15 woningen gesloopt/onttrokken. Er zijn 4 sociale huurwoningen en 145 middenhuur en dure huurwoningen opgeleverd. Verder zijn er 87 koopwoningen opgeleverd. De totale productie in 2021 bestaat voor 63% uit huurwoningen. Per nieuw initiatief wordt bekeken wat de mogelijkheden zijn voor sociale- en middenhuur en betaalbare koop.

2. Keent & Moesel: De leefbaarheidsopgave krijgt ruim aandacht in de plannen voor Keent & Moesel. Onder meer met een evenwichtige verdeling tussen koop, sociale huur en middenhuur wil Wonen Limburg de diversiteit en daarmee de draagkracht vergroten. Dit krijgt zijn beslag in de Gebiedsvisie Keent & Moesel en de verdere uitwerking daarvan. In 2021 wordt de Gebiedsvisie vastgesteld.  
Op 8 februari 2021 heeft de gemeenteraad de Gebiedsvisie Keent & Moesel vastgesteld. In 2021 is verder gewerkt aan de uitwerking van de opgave en is gestart met een verdieping voor het centrumgebied Moesel. Hiervoor heeft een enquête met verdiepende vragen over het centrumgebied Moesel en de te realiseren wijkaccommodatie onder de inwoners van Keent, Moesel en Graswinkel plaats gevonden. Door de gemeente is een sloopbesluit genomen voor het Microhalcomplex met bijbehorende financiële gevolgen. Ook is in 2021 een subsidieaanvraag ingediend op grond van het Volkshuisvestingsfonds. Dit heeft helaas niet geleid tot een toewijzing. Om de samenwerking tussen de partners die in de wijk actief zijn verder te versterken en meer in de wijk actief en zichtbaar te zijn, is een locatie gezocht en gevonden en zijn de voorbereidingen getroffen om aan de Dries een kantoorruimte in te richten met werkplekken, de locatie heet Keent Moesel Centraal.
3. Leefbaarheidsinitiatieven: Bewoners die hun buurt willen vergroenen of verfraaien, willen daarbij vaak gebruikmaken van de openbare ruimte. Wonen Limburg spreekt graag met de gemeente af hoe de gemeente dit wil faciliteren en medefinancieren om zo mooie initiatieven van bewoners mede mogelijk te maken. De gemeente gaat samen met Wonen Limburg de mogelijkheden verder onderzoeken.  
Er is in 2021 geen vervolg geweest aan dit punt in verband met prioritering van werkzaamheden.
4. Samenwerking in het sociale domein: De aanpak van leefbaarheid en leefbaarheidsproblematieken is een brede maatschappelijke opgave. In de meeste gemeenten maakt Wonen Limburg inmiddels gezamenlijke afspraken met zowel het domein wonen als ook het sociaal domein. In Weert wil Wonen Limburg graag nog meer vorm gaan geven aan deze samenwerking. Wonen Limburg en gemeente onderzoeken of er toch een Wmo-convenant gemaakt kan worden.  
Wonen Limburg en de gemeente zijn tevreden over de samenwerking bij de aanpak van leefbaarheidsproblemen. Medewerkers weten elkaar te vinden en zoeken gezamenlijk naar maatwerkoplossingen. Ten aanzien van de samenwerking op gebied van Wmo is er zowel bij de gemeente als Wonen Limburg geen behoefte om een convenant op te stellen. Er vindt samenwerking plaats op basis van werkafspraken tussen gemeente, Wonen Limburg en ketenpartners.
5. De uitgaven van Wonen Limburg aan leefbaarheid zijn hoger dan het normbedrag, dat van rijkswege is bepaald. Voor Weert schat Wonen Limburg in dat zij in 2021 op ongeveer € 250 per daeb-woning uitkomen. De kosten hebben betrekking op leefbaarheidsprojecten en personeelslasten. De gemeente en de huurdersbelangenorganisaties gaan akkoord met deze hogere investering ten aanzien van leefbaarheid.  
De werkelijke uitgaven op het aspect leefbaarheid zijn € 213,- per woning geweest. In totaal betekent dit een bedrag van meer dan € 1.000.000,-. Van dit bedrag is circa € 600.000,- gebruikt aan personele inzet. Het overige deel is gebruikt voor leefbaarheidsprojecten. Denk bijvoorbeeld aan beschikbaar stellen van de gezamenlijke ruimte bij de Hofjeswoningen, groen speelplein basisschool Fatima, bijdrage beleefstuin Kuyperhof, Bijen en vlindertuin Leuken, beschikbaar stellen tuingereedschap, jeu de boulesbaan Hushoven, etc.

#### Leefbaarheid Woningstichting St. Joseph

Voor activiteiten in het kader van leefbaarheid wordt ca. € 4.500,- per jaar gereserveerd. Dit is exclusief personeelskosten.

In 2021 is in Stramproy € 5.654,- uitgegeven in het kader van leefbaarheid.

Het project van Woonik aan de Burg. Smeijersweg - doelgroep voornamelijk alleenstaande ouderen - houdt rekening met zorgverlening door mantelzorgers. In het kader daarvan wordt een studio gerealiseerd die in het kader van mantelzorg tijdelijk kan worden gehuurd door mantelzorgers die verder weg wonen.

De studio wordt gelijktijdig met de overige woningen aan de Burg. Smeijersweg opgeleverd, vermoedelijk rond de zomer van 2022.

## 1.4 Duurzaamheid

1. **Energietransitie:** Het is van belang dat Wonen Limburg zo snel mogelijk weet hoe de gemeente de RES vertaalt naar een gemeentelijke warmtevisie, zodat Wonen Limburg de inspanningen en investeringen daarop kan laten aansluiten. In Venlo heeft Wonen Limburg goede ervaringen opgedaan als deelnemer bij het opstellen van de Transitievisie gebouwde omgeving 1.0. Die omvat zowel de warmtetransitie als klimaatadaptie en circulariteit. Wonen Limburg verwijst ter inspiratie dan ook graag naar deze visie. De ervaringen die Wonen Limburg in Venlo heeft opgedaan, wil zij graag inzetten als input om in 2021 de transitievisie warmte voor Weert vorm te geven. De gemeente zet in de periode tot 2030 in op Energiebesparing en verduurzaming. Een Routekaart is vastgesteld. Wonen Limburg werkt samen met Warm Wonen in Weert. Wonen Limburg zal in periode tot 2022 in haar werkgebied 2000 woningen verduurzamen, waarvan 581 woningen in Weert.  
[Wonen Limburg heeft de verduurzamingopgave aanbesteed en wordt conform opdracht gerealiseerd.](#)
2. **Afkoppeling hemelwater:** Voor vrijwel elke oplossing is Wonen Limburg afhankelijk van de wensen van de individuele bewoner. Dat maakt het soms lastig. Bovendien heeft iedere oplossing gevolgen voor ofwel de tuin van de bewoner, ofwel de openbare ruimte voor de woning. Afsproken wordt dat de gemeente Wonen Limburg vroegtijdig informeert wanneer projecten opgestart worden, waar een gescheiden riolering wordt aangelegd, zodat Wonen Limburg daarop kan aansluiten. Wanneer Wonen Limburg voorstander is van afkoppeling dan hoort daar volgens de gemeente ook bij dat de bijbehorende verantwoordelijkheden richting huurders gedragen worden.  
[In 2021 zijn de werkzaamheden in Keent fase 1 afgerond en is de planvorming van Moesel fase 1 gereed gekomen. Ook zijn middelen door de gemeenteraad beschikbaar gesteld. Vanwege de meerkosten bij de aanbesteding dient aanvullend budget beschikbaar te worden gesteld en is de start van de uitvoering verschoven naar 2<sup>e</sup> helft 2022.](#)

### Energiezuinige voorraad Woningstichting St. Joseph

1. Bij circa 10 woningen zijn tot en met 2023 energetische maatregelen nodig. Hierbij wordt gestreefd naar minimaal 2 labelsprongen. De investering is geraamd op ca. € 300.000,-. In afstemming met de gemeente Weert wordt geborgd dat deze inspanningen in lijn zijn met de doelstellingen uit de Weerter Routekaart Energietransitie.  
[In de uitvoering is vertraging opgetreden doordat de nieuwe energie labels niet tijdig beschikbaar waren. Als gevolg van de fusie met Woningvereniging Nederweert vindt een herziening plaats van het strategisch voorraadbeleid. Met betrekking tot verduurzaming wordt bekeken welk pakket wordt doorgevoerd. Momenteel wordt aan een uitvoeringsagenda gewerkt waarbij prioriteit ligt bij woningen met de slechtere energie labels. Alle 10 voornoemde woningen staan ook op de nominatie om verkocht te worden Er zal hier in eerste instantie gekeken worden naar de mutatiekansen en de ligging \(meerdere woningen aaneengesloten\).](#)
2. Eind 2023 zijn tenminste 100 woningen van zonnepanelen voorzien. Dit is 20% van het woningbezit.  
[In Stramproy zijn ultimo 2021 82 woningen van Woonik van zonnepanelen voorzien.](#)

## 1.5 Vastgoedontwikkelingen

1. **Druk op de sociale huur:** De kwantitatieve opgave in de regio is groot. Wonen Limburg vraagt de gemeente daarom met hen mee te denken over te verwerven gronden in de gemeente. Wonen Limburg heeft in elk geval de locatie Beemdenstraat 38 op het oog. Dit is een locatie die aan de gezamenlijke opgave kan bijdragen (zie volgende punt). Gemeente geeft Wonen Limburg de mogelijkheid de locatie Beemdenstraat 38 te herontwikkelen, Wonen Limburg neemt hiertoe in 2021 een investeringsbesluit.  
[Gedurende het ontwikkelproces is ervoor gekozen om het bestaande vastgoed te transformeren naar woonruimte. Dit heeft ervoor gezorgd dat er meer tijd nodig was voor de verdere uitwerking. Het investeringsbesluit zal daarom in 2022 genomen worden.](#)

2. Toekomstige ontwikkelingen: Wonen Limburg vindt het wenselijk dat huur een substantieel deel uitmaakt van iedere ontwikkeling in de gemeente. Denk bijvoorbeeld aan een vast aandeel van 30% sociale huur en 10% middenhuur. Laarveld biedt daarvoor bijvoorbeeld ruimte. In Q1 onderzoeken Wonen Limburg en gemeente de mogelijkheden om het aantal sociale huurwoningen en middenhuur woningen in de woningbouwprogrammering uit te breiden.  
[In 2021 is het aantal sociale huurwoningen in Laarveld fase 4 verhoogd van 42 naar 51. Voldoende sociale huurwoningen is een blijvend aandachtspunt bij toekomstige ontwikkelingen.](#)
3. Gebiedsvisie Keent & Moesel. In 2019 en 2020 hebben we samen met de gemeente en met hulp van Mecanoo gewerkt aan de totstandkoming van de gebiedsvisie. We spreken af dat na vaststelling van deze visie deze wordt vertaald in een uitvoeringsprogramma, waar nog in 2021 met de realisatie zal worden gestart. Uitgangspunt is dat het aantal huurwoningen in Keent & Moesel minimaal hetzelfde blijft, waarbij een evenwichtige verdeling tussen koop, sociale huur en middenhuur essentieel is. Omdat er tijdens het realiseren van het uitvoeringsprogramma een (tijdelijke) druk op de huurwoningmarkt zal ontstaan is het belangrijk dat de gemeente en Wonen Limburg samen zoeken naar zogenaamde schuifruimte, die deze druk opvangt.  
[Voor de gebiedsvisie betekent de schuifruimte dat er in Moesel eerst op 3 locaties nieuwe woningen worden gebouwd, te weten op de locatie Johan Willem Frisolaan hoek Laurenburg, op de locatie Zevensprong en op de locatie Centrumgebied Moesel. Wonen Limburg heeft daarnaast een eigen initiatief voor transformatie van een leegstaande ruimte aan Maria Wijngaard naar 9 sociale huurwoningen voorbereid.](#)
4. Tijdelijke woningen: Om snel en efficiënt tijdelijke woningen te kunnen realiseren heeft Wonen Limburg de gemeente nodig. Bijvoorbeeld door flexibel te zijn in procedures en door het beschikbaar stellen van gronden. Samen met de gemeente heeft Wonen Limburg inmiddels een onderzoek gedaan naar mogelijke locaties voor het plaatsen van tijdelijke woningen. Wonen Limburg hoopt dat de gemeente nog dit jaar besluit over het ter beschikking stellen van een of meerdere locaties.  
[In 2021 zijn geen besluiten genomen over locaties voor tijdelijke woningen.](#)
5. Partijen houden continue aandacht voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen en ouderen, ook als het om nieuwe woonvormen gaat. Denk hierbij aan hofjeswonen en mantelzorgwoningen.  
[In 2021 is bij de gemeente een initiatief ingediend voor een groepszorgwoning met 19 eenheden aan de Doolhofstraat 45. Het bestemmingsplan hiervoor is in 2021 als ontwerp ter inzage gelegd. Verder zijn in 2021 9 mantelzorgwoningen gerealiseerd en is 1 afhankelijke woonruimte gerealiseerd.](#)

#### Vastgoedontwikkelingen Woningstichting St. Joseph

1. De Woningstichting ziet ruimte voor een uitbreiding met 20-30 sociale huurwoningen in Stramproy in de periode tot 2025. De beschikbaarheid van betaalbare locaties is de grootste uitdaging. De Woningstichting heeft zelf een grondpositie verworven aan de Burg. Smeijersweg. Hier worden in 2021 elf sociale huurwoningen gebouwd.  
[De bouw van 11 sociale huurwoningen is in 2021 gestart, oplevering vindt plaats rond juli 2022.](#)
2. Aan de Mgr. Nolensstraat 5/5A vindt een herontwikkeling plaats naar 10 sociale huurwoningen. De beoogde start bouw is eind 2021. [In 2021 is de vergunning voor het plan aan de Mgr. Nolensstraat aangevraagd. De bouwstart is verschoven naar 2022.](#) Planning is nu om in het najaar van 2022 met de bouw te starten. Gezien de groeiende behoefte aan middenhuur is besloten de twee grootste woningen voor dit segment in de markt te zetten met een voorkeur voor doorstromers uit het woningbezit van Woonik in Stramproy.
3. Woningstichting en gemeente onderzoeken de mogelijkheden voor huurwoningen in het middensegment (€ 740,- - € 850,-).  
[Zie ad 2. Omdat Woonik onder het zgn "verlichte regime" valt, zijn de mogelijkheden om woningen in de middenhuur te realiseren beperkt en gebonden aan o.a. een maximale hoogte van de jaaromzet en het investeringsvolume. In relatie tot de beoogde](#)



nieuwbouwplannen in Nederweert kan dit lucht geven voor mogelijkheden voor eventuele middenhuur in Stramproy.

4. Er zijn 30 woningen gelabeld voor verkoop. Deze worden verkocht (2-4 per jaar) aan zittende huurders of bij mutatie, met voorrang voor starters.  
[In 2021 zijn in Stramproy 3 woningen verkocht.](#)

### Grondprijs

Sociale huurwoningen die op gronden worden gebouwd die door de gemeente Weert zijn verkocht tegen de grondprijs voor sociale huurwoningen (er zijn twee categorieën), blijven in principe 15 jaar beschikbaar in de sociale huursector. Mochten deze huurwoningen binnen 15 jaar aan de sociale huurwoningvoorraad worden onttrokken, dan vindt hierover overleg plaats met de gemeente en dan vindt een vooraf afgesproken bijbetaling plaats op basis van het geldende Grondprijsbeleid.

[Dit wordt in verkoopovereenkomsten vastgelegd. In 2021 zijn grondverkoopovereenkomsten aangegaan voor 11 sociale huurwoningen in Beekpoort-Noord en 25 sociale huurwoningen in Laarveld fase 3.](#)

Voor tijdelijke woningen worden de gronden om niet beschikbaar gesteld door de gemeente.  
[In 2021 zijn geen gronden voor tijdelijke woningen beschikbaar gesteld.](#)

De hoogte van de grondprijs maakt het voor Wonen Limburg moeilijk om verantwoord woningen te realiseren. Wonen Limburg heeft een Benchmark gedaan. Hieruit is gebleken dat de grondprijzen in Weert hoog zijn. Afgesproken is dat de gemeente de Benchmark betreft bij het nieuwe grondprijsbeleid en hierover met Wonen Limburg in overleg treedt.

[Dit overleg heeft in oktober 2021 plaats gevonden. Dit heeft er toe geleid dat de grondprijzen voor sociale huurwoningen in 2021 \(Grondprijsbrief 2022\) niet zijn verhoogd.](#)

### Stramproy

Ook voor Woonik is de grondprijs een belangrijke factor. Verschil met het stedelijk gebied Weert is dat de gemeente in Stramproy niet over grondposities voor mogelijke woningbouw beschikt. Locaties moeten door Woonik daardoor worden verworven van particuliere eigenaren waardoor de grondprijs voor nieuwe sociale woningen hoog is.