



# Evaluatie Uitvoeringsprogramma 2022 Prestatieafspraken 2021-2022

# Inhoud

1	Activiteiten jaarschijf 2022 .....	3
1.1	Betaalbaarheid en beschikbaarheid .....	3
1.2	Wonen, zorg en bijzondere bewonersgroepen.....	4
1.3	Leefbaarheid .....	7
1.4	Duurzaamheid.....	8
1.5	Vastgoedontwikkelingen .....	9

# 1 Activiteiten jaarschijf 2022

## Wonen Limburg is een organisatie die maatschappelijke vraagstukken signaleert en helpt oplossen.

Het belangrijkste instrument daarbij is het vastgoed. Het is in de eerste plaats de verantwoordelijkheid dat er voldoende, betaalbare woningen beschikbaar zijn. Maar er wordt nooit gekeken met de verkokerde blik van een vastgoedorganisatie. Het belangrijkste is dat bewoners kansen wordt geboden zodat ze zich thuis voelen in hun huis en in hun buurt. Daarom organiseert Wonen Limburg nieuwe verbindingen met bewoners, gemeenten en maatschappelijke partners die de kloof tussen kansrijk en kansarm verkleinen. Uitgangspunt moet altijd de behoefte van bewoners zijn. Die worden daarom intensief en vroegtijdig bij alle plannen betrokken.

Wonen Limburg is bereid om zich over elk maatschappelijk vraagstuk in de wijken en buurten te buigen, op voorwaarde dat het:

- geen risico vormt voor de continuïteit van de dienstverlening;
- gebeurt in verbinding en in samenwerking met bewoners en relevante maatschappelijke partners, waaronder de gemeente.

Die verbinding is voor Wonen Limburg van het grootste belang. Als Wonen Limburg daarom één onderwerp wil agenderen voor het overleg met de gemeente dit jaar, dan is het integraliteit.

## 1.1 Betaalbaarheid en beschikbaarheid

De afgelopen jaren heeft Wonen Limburg veel geïnvesteerd in betaalbaarheidsmaatregelen. Zó veel, dat vrijwel het maximale effect binnen de mogelijkheden is bereikt. In de figuren hieronder is te zien hoe die maatregelen zich vertalen naar een betaalbaar woningaanbod in Weert.

### BETAALBAARHEID

Aantal  
woningen met  
tweehurenbeleid  
(31-12-2022)

**365**

Kosten (per jaar)  
tweehurenbeleid

**€ 200.027**



	2021	2022
Totale huurachterstand gemeente	€ 289.765	€ 306.451
Aantal huurachterstanden gemeente	333 (7,0%)	358 (7,5%)
Aantal huurachterstanden t.o.v. aantal woningen WL-breed	5,4%	5,6%
Aantal ontruiming (gemeente)	4	6
Aantal ontruiming (WL-breed)	28	23

Wonen Limburg:

Per 31-12-2022 worden 365 woningen verhuurd met tweehurenbeleid. Kosten € 200.027,-  
Op 31-12-2021 waren dat er 298. Kosten in 2021: € 150.064,-.

Totale huurachterstand 2021: € 289.765,-, 2022: € 306.451,-.

Aantal huurachterstanden gemeente 2021: 333 (7%), 2022: 358 (7,5%).

Aantal huurachterstanden t.o.v. WL breed 2021: 5,4%, 2022: 5,6%.

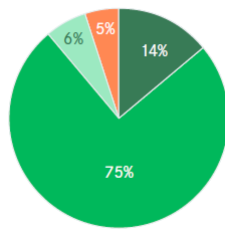
Aantal ontruiming gemeente 2021: 4, 2022: 6.

Aantal ontruiming WL-breed 2021: 28, 2022: 23.

Ook de komende jaren zet Wonen Limburg bewezen initiatieven als het tweehurenbeleid en de inzet van budgetcoaches voort. Daarnaast zet Wonen Limburg beperkt in op aanvullende maatregelen. Beperkt, want de investeringsruimte wordt beïnvloed door twee overheidsmaatregelen gericht op betaalbaarheid: de bevrozing van de huurprijs in 2021/2022 en de eenmalige huurverlaging voor huurders met een laag inkomen.

#### HUURPRIJSKLASSE

- Goedkoop  
< € 452,20
- Betaalbaar  
€ 452,21 - € 693,60
- Sociale hogere huur  
€ 693,61 - € 808,06
- Vrije huur  
> € 808,06



#### VOLKSHUISVESTELIJKE OPGAVE PER REGIO TOT 2030

Gemeenten	Weert
Huurprijsklassen	
Goedkoop	18%
Betaalbaar	56%
Sociale hogere huur	18%
Vrije huur	8%
Woningen (aantallen)	
Nieuw te bouwen	WL 600    Accent 100
Aan te kopen	50            50

Verder wil Wonen Limburg samen met de gemeente kijken wat er nog beter kan op het gebied van preventie, vroegsignalering en schuldhulpverlening, mede vanuit het Woonlastenpact dat Wonen Limburg eind 2020 met de acht grootste corporaties in Limburg ondertekende. Wonen Limburg is ervan overtuigd dat op dit vlak nog winst te behalen is. In dat kader hoopt Wonen Limburg dat de gemeente kritisch wil kijken naar de gemeentelijke lasten voor de inwoners. Ook hier geldt dat Wonen Limburg in een brede coalitie wil werken. Met de gemeente, in het kader van de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening, in een regirol.

Wonen Limburg en gemeente hebben nauw samengewerkt bij het zo goed mogelijk inzetten van instrumenten die het voor minder draadkrachtige bewoners beter mogelijk maakt om hun financiële huishouding op orde te houden c.q. te krijgen. Denk hierbij aan de inzet van De Voorzieningswijzer en Energiecoaches. Er vindt nauw contact plaats tussen gemeente en medewerkers van Wonen Limburg om huurders met betalingsproblemen zo snel mogelijk de juiste hulp te laten krijgen.

Woningcorporaties en huurdersorganisaties vinden dat de twee thema's 'woonlasten' en 'statushouders' in Midden-Limburg hoog op de agenda horen. Samen met alle gemeenten willen de corporaties en huurdersorganisaties deze twee thema's via concrete bestuurlijke opdrachten goed in beeld krijgen. Waar nodig nemen partijen de verantwoordelijkheid om de aspecten die voor verbetering vatbaar zijn, aan te pakken. Dit wordt regionaal opgepakt.

De huurdersorganisaties zouden hiervoor het initiatief nemen. De bestuursopdracht is gestrand in het regionale overleg Wonen. Dit komt niet meer terug op de agenda.

Wonen Limburg sluit aan bij de wettelijke toewijzingsnormen. Voor 2022 betekent dit, onder voorbehoud van definitieve wettelijke vaststelling, dat tenminste 85% van de vrijkomende woningen aan de zogenaamde primaire doelgroep wordt verhuurd. Maximaal 15% van de vrijkomende woningen worden verhuurd aan woningzoekenden afkomstig uit de secundaire doelgroep en hogere inkomens. Dit geldt ook voor Woonik.

Wonen Limburg verhuurde 91,2 % van de opnieuw verhuurde woningen aan de primaire doelgroep in 2022, dus 8,8% is verhuurd aan secundaire doelgroep/hogere inkomens.

Door Woonik zijn 46 van de 48 gemuteerde woningen toegewezen aan de primaire doelgroep, dat is 95,8%.

## 1.2 Wonen, zorg en bijzondere bewonersgroepen

### A. Integrale aanpak sociaal domein

De toenemende vraag naar zorg aan huis – zowel van ouderen en zieken als mensen met psychische problemen – komt steeds vaker op het bord van de corporatie terecht. Wonen Limburg wil niet op de stoel van de zorgpartijen gaan zitten, maar voelt wel een sterke verantwoordelijkheid. Vanuit de eigen professionele, signalerende rol, maar ook vanuit de overtuiging dat huurders niet de dupe moeten worden van gaten die vallen in het sociale weefsel. Het is daarom van belang dat we integraal het gesprek blijven voeren over wonen en het sociaal domein. In Weert staat het overleg met gemeente en zorgpartners op casusniveau gelukkig prima op de rit, en slagen we er meestal ook in om

samen goed werkende collectieve oplossingen te realiseren. Om ervoor te blijven zorgen dat mensen met complexe hulpvragen niet tussen wal en schip vallen, is het nodig dat we:

- werk blijven maken van evenwichtige wijken;
- de consistentie van de aanpak samen borgen.

Het kwaliteitskader dat Wonen Limburg samen met een aantal gemeenten ontwikkelde aan de hand van casussen uit de regio helpt hierbij.

De samenwerking tussen gemeente en Wonen Limburg is prima en zorgt ervoor dat het nog steeds lukt om bewoners met complexe problematieken in goede woningen te laten wonen met de juiste zorg.

### **B. Aanpak Wonen Plus**

In Weert startte Wonen Limburg en gemeente in 2021 onder de naam Wonen Plus een pilot voor vijftien zorgwekkende zorgmijders. Zij zijn niet plaatsbaar binnen het huidige aanbod beschermd wonen (BW) én niet te handhaven binnen de maatschappelijke opvang (MO) én er zijn geen andere (voorliggende) voorzieningen voor hen. Na een positieve evaluatie zetten Wonen Limburg en de gemeente deze aanpak de komende jaren structureel voort.

In 2022 is de samenwerking met politie en Wonen Limburg verder verstevigd. De Aanpak Wonen Plus resulteert in een afname van de onrust en overlast in de wijk. Daarnaast resulteert het programma voor een enkele deelnemer in een toename in de zelfstandigheid en zelfredzaamheid. Deze enkele deelnemer heeft dankzij de intensieve ondersteuning kunnen toewerken naar stabilisatie van hun leef- en woonsituatie, om hier vanuit ontwikkelingen te realiseren ten aanzien van zelfstandigheid en zelfredzaamheid. Voor het merendeel van de deelnemers lijkt vooruitgang in de zelfstandigheid en zelfredzaamheid niet of minder haalbaar. Voor hen lijkt stabilisatie van de woon- en leefsituatie simpelweg het maximaal haalbare resultaat. Dit houdt verband met de beperkte 'leerbaarheid' van sommige deelnemers, waardoor het groei- en ontwikkelpotentieel eveneens beperkt is. Toch is ook stabilisatie van de huidige situatie een belangrijk resultaat, omdat onrust en overlast hiermee al aanzienlijk kunnen worden teruggedrongen. Het gaat om 15 plekken.

Het werven van gespecialiseerd personeel dat met deze complexe doelgroep kan werken, is moeilijk gebleken. De continuïteit van de ondersteuning en het algehele programma is hierbij geenszins in het geding geweest, omdat Buro Andersom deels heeft kunnen terugvallen op de inzet van gespecialiseerde beveiligers/begeleiders van een beveiligingsfirma.

De pilot heeft laten zien dat de gekozen aanpak succesvol is en dat we gezamenlijk hebben afgesproken om deze aanpak structureel voort te zetten. We zien echter wel dat er toch inwoners zijn met zodanig grote complexe problematieken dat zij tussen wal en schip dreigen te vallen.

### **C. Samenwerking op één plek**

Samen met de gemeente wordt gewerkt aan een plan om fysiek te gaan samenwerken op het sociaal domein. Wonen Limburg zoekt met gemeente en andere partners, waaronder Punt Welzijn, naar een geschikte locatie. Wonen Limburg en gemeente gaan samen met Punt Welzijn op zoek naar subsidiemogelijkheden om de kosten te dekken.

Keent Moesel Centraal aan de Dries 80 is in 2022 in gebruik genomen. De gemeente heeft dit initiatief gesubsidieerd en draagt bij aan de jaarlijkse kosten.

### **D. Woonwagendplaatsen**

In Weert is behoefte aan uitbreiding van het aantal woonwagendplaatsen. De realisatie van woonwagendwoningen is maatwerk en vergt een forse desinvestering ten opzichte van reguliere sociale huurwoningen, zeker gelet op de actuele duurzaamheidswetgeving. Gemeente en Wonen Limburg gaan samen op zoek naar subsidiemogelijkheden om de desinvestering tot een acceptabel niveau terug te brengen.

Nog in 2021 is een subsidie toegekend van het Rijk op grond van de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen van € 130.000,- voor de uitbreiding van het aantal standplaatsen met 26. De bijdrage is € 5.000,- per standplaats. Aan de subsidie zijn voorwaarden verbonden.

Besloten is voor de uitbreiding als eerste met de locaties Achtkantmolen (4 chalets) en Poorterhof (3 standplaatsen) te starten. Overleggen met de kandidaten hebben plaats gevonden. Een stedenbouwkundige studie is gemaakt en besproken met de kandidaten.

Het vervolgproces vindt plaats in 2023 (waaronder opstarten bestemmingsplanprocedure, taxatie koopstandplaatsen).

#### **E. Corona: bevestigd in werkwijze**

Toen corona ons in de greep kreeg, bleef Wonen Limburg bewust aanwezig in de wijk. Onze aanwezigheid bleek cruciaal om excessen te voorkomen. Die signaleringsrol is waardevol, in combinatie met een sluitend netwerk van zorg eromheen. Gesterkt door ervaring in coronatijd wil Wonen Limburg dat netwerk samen met de gemeente nog beter organiseren. Wonen Limburg heeft op dit moment geen aanwijzingen dat de coronacrisis negatieve invloed heeft op de beschikbaarheid van woningen, de investeringsmogelijkheden en de uitvoering van sociale taken. Mocht dit beeld wijzigingen, dan komt Wonen Limburg hier op terug.

Gelukkig heeft de Coronaperiode nauwelijks effect gehad op de beschikbaarheid van woningen en de uitvoering van sociale taken.

#### **F. Huisvesting statushouders**

Wonen Limburg helpt de gemeente Weert bij het realiseren van de taakstelling voor het huisvesting van statushouders, door het beschikbaar stellen van vrijkomende huurwoningen. In een aantal gemeenten is Wonen Limburg gestart met een andere vorm van woningtoewijzing bij de huisvesting van statushouders. Deze andere manier van werken levert een aantal voordelen op. Het voornemen is om deze werkwijze ook in Weert te implementeren. De huidige werkwijze is dat de gemeente woningen aangeboden krijgt voor de huisvesting van statushouders, bij elke woning dient een statushouder gezocht te worden, die aan Weert gekoppeld is. De nieuwe werkwijze is dat de gemeente geen woningen meer aangeboden krijgt maar reageert op woningen die beschikbaar zijn op [www.thuisinlimburg.nl](http://www.thuisinlimburg.nl), hierbij wordt rekening gehouden met de samenstelling van het huishouden van de statushouder, die aan Weert gekoppeld is. Zodoende ontstaat er eerder een match en kan de doorlooptijd versneld worden. De gemeente schrijft zich hiertoe in als woningzoekende en krijgt een urgentiestatus. Gemeente spant zich in om de leegstand zoveel mogelijk te beperken zodat huurderfing wordt voorkomen. Mocht er toch leegstand ontstaan dan gaan gemeente en Wonen Limburg in overleg over een vergoeding van de huurderfing.

In 2022 zijn in Weert in totaal 80 statushouders gehuisvest. Dit heeft geresulteerd in een surplus van +10 per 31-12-2022 ten opzichte van de taakstelling. Wonen Limburg heeft 32 woningen beschikbaar gesteld. Woonik heeft 3 woningen beschikbaar gesteld.

#### **G. Ervaringsdeskundige en overwegingsgroepen**

Sinds 2020 zet Wonen Limburg ook in Weert een ervaringsdeskundige in. Die slaagt erin op een constructieve manier in contact te komen met bewoners met complexe meervoudige problematiek. Hierdoor wordt overlast opgelost en worden ontruiming voorkomen. Vanaf 2021 wordt deze aanpak uitgebreid: onder leiding van de ervaringsdeskundige worden overwegingsgroepen opgestart, waarin bewoners weer in hun kracht worden gezet en elkaar helpen. Zo wordt een terugval in complexe meervoudige problemen voorkomen. In Weert start een overwegingsgroep.

In Weert is een overwegingsgroep gestart. Wekelijks deelt een groep van circa 12 bewoners deel aan deze gespreksgroep, waarbij zij onder leiding van een ervaringsdeskundige met elkaar in gesprek gaan over onderwerpen die hun bezig houden en zorgen baren.

#### **H. Stramproy**

Woonik wijst maximaal 10% van de woningen die vrij komen als gevolg van een mutatie toe aan statushouders en maximaal 15% aan woonurgenten.

Bij Woonik zijn de volgende aantallen woningen ingezet voor urgenten:

- Statushouders:	3 woningen (6,25%)
- Matchingspunt:	0 woningen (0%)
- Urgent via Woonik (sociaal):	4 woningen (8,3%)
- Medische urgentie via Land van Horne:	3 woningen (6,25%)
- WMO urgent:	1 woning (2,1%)
- Totaal:	11 woningen (22,9%)
- Totaal excl. statushouders	8 woningen (16,7%)

## 1.3 Leefbaarheid

### A. Integrale aanpak, evenwichtige wijken

In de wijken en buurten stuurt Wonen Limburg op het leefgeluk van de bewoners. Bij alle nieuwbouw- en herstructureringsopgaven wordt de maatschappelijke opgave daarom altijd en vroegtijdig betrokken. Wonen Limburg handelt vanuit eigen aanwezigheid en kennis van de wijk. Participatie begint bij onszelf, wij sluiten aan bij initiatieven die er al zijn en werken vanuit de behoefte van bewoners. De huurdersorganisaties, welzijn en zorgpartners spelen voor Wonen Limburg een belangrijke rol in de verbinding met bewoners. Het gesprek met bewoners en met de gemeente moet wat Wonen Limburg betreft gaan over hoe we ieder vanuit de eigen rol gezamenlijk de leefkwaliteit in wijken en buurten kunnen verbeteren. Wonen Limburg zet zich er altijd voor in om vanuit onze rol in en rond de woningen, of dat nu onderhoud of nieuwbouw is, tegelijk ook positieve sociale impact te bewerkstelligen.

Het mooiste voorbeeld in Weert is Keent-Moesel, waar Wonen Limburg en gemeente voorafgaand aan de fysieke ingreep samen vanuit een projectruimte in de wijk intensief onderzoek, zoals vele huisbezoeken, hebben gedaan in de wijken. De dialoog met bewoners over de leefkwaliteit van de wijken is van grote invloed op de stedenbouwkundige visie die vervolgens gemaakt is voor de openbare ruimte en de woningen.

Inhoudelijk hebben we in Keent en Moesel gezamenlijk veel bereikt, we hebben zeer intensief contact met omwonenden van fase 0 en bewoners fase 1 gehad, dit heeft op enkele zienswijzen voor fase 0 na, tot nu toe heel positief en constructief uitgepakt. Het sociale programma leunt sterk op de inzet vanuit Wonen Limburg, daar lopen nu gesprekken over met gemeente om hun inzet op te schroeven. Dit hangt samen met de invulling van de vacature. Belangrijk m.b.t. het sociale programma is dat de sociale projecten zo veel mogelijk aan de fysieke projecten worden gekoppeld om deze een structureler karakter te geven en gebruik te maken van de vaak grotere fysieke budgetten.

De oprichting van een Kinderwijkraad in Groenewoud is nog niet van de grond gekomen. Dit idee is overgenomen door Punt Welzijn.

Het project dat tijdens corona is ontstaan, ging inderdaad met name om 'Balkon Bewegen'. Tijdens de corona tijd is dit een echte hit gebleken om senioren toch in beweging te brengen (landelijk heeft dit goed aangeslagen). In Weert heeft Punt Welzijn dit destijds opgestart met Wonen Limburg. Na de corona tijd was hier echter geen geld meer voor (zowel vanuit Punt Welzijn als Wonen Limburg).

Voor dit jaar (2023) is het Balkon Bewegen wel opgenomen in het project Keent-Moesel. Er is budget en dus uren voor beschikbaar. Het plan is om eerst onderzoek te doen (medio april/mei) naar de behoeften in de wijk zoals op welke leeftijdscategorie wordt ingespeeld en welke vorm van bewegen kan aangeboden worden (in een zaal of buiten). Daarna wordt de uitvoering gedaan tot en met december 2023. Wat erna gebeurt is nog niet duidelijk. De vraag is of Punt Welzijn dit moet blijven aanbieden of moet bijvoorbeeld de samenwerking gezocht worden met een turn/gymnastiekvereniging.

### B. Integraal samenwerken

Integrale samenwerking kan het best geïllustreerd worden aan de hand van drie voorbeelden van een gebiedsontwikkeling: in Keent/Moesel in Weert, in Eygelshoven en in Horst-West. Op deze plekken ligt een grote herstructureringsopgave. Die pakken we op in een projectorganisatie met alle partijen die in het gebied actief zijn. Samen met bewoners en andere belanghebbenden wordt de brede maatschappelijke opgave in de wijken in kaart gebracht. Pas daarna wordt bepaald welke partij welk instrument inzet om het beste resultaat te bereiken. Dat is dus een andere manier van kijken dan vanuit de smalle blik van de eigen organisatie.

In Keent & Moesel wordt integraal samen gewerkt, zie ook hierboven.

### C. Stramproy

In Stramproy speelt de parkeerproblematiek in plan West nog altijd. Woonik gaat hierover het overleg met de gemeente aan.

Er is nog steeds (in toenemende mate) sprake van parkeerproblematiek in deze wijk. Zo maken steeds meer mensen van hun voortuin een parkeerplaats. Hier heeft Woonik echter met de verkeerskundige van de gemeente nog geen afspraken over gemaakt c.q. afstemming over gezocht.

## 1.4 Duurzaamheid

### A. Van energiebesparing naar energietransitie

De CO<sub>2</sub>-uitstoot van de woningvoorraad terugdringen is een heel grote maatschappelijke opgave. Als eerste stap heeft Wonen Limburg de afgelopen jaren daarom veel geïnvesteerd in de verduurzaming van het bezit. Sinds december 2020 heeft het hele bezit gemiddeld energielabel B. In 2021 en 2022 verduurzaamt Wonen Limburg nog eens 2.000 bestaande woningen in het hele woningbezit. Die maatregelen zijn vooral gericht op het terugdringen van energieverbruik. Voorafgaand aan de maatregelen gaat Wonen Limburg altijd met bewoners in gesprek. Dat moment wordt aangegrepen om het ook te hebben over hoe zij hun huis en woonomgeving ervaren. Zo worden duurzaamheidsmaatregelen onderdeel van een bredere dialoog over leefbaarheid en woonkwaliteit. De volgende belangrijke stap is de transitie naar een duurzame warmtebron. Daarvoor vraagt Wonen Limburg twee dingen:

- het op korte termijn beschikbaar maken van de warmtevisie, zodat daarop ingespeeld kan worden. Het liefst ziet Wonen Limburg dat de gemeente aanstuurt op betaalbare collectieve oplossingen;
- investeren in het draagvlak onder bewoners. Als Wonen Limburg gaat investeren in alternatieve technieken, moet Wonen Limburg zeker weten dat bewoners daarin meegekregen worden.

DUURZAAMHEID		WONINGEN MET ZONNEPANELEN	
ENERGIEPROJECTEN			
	Aantal woningen gedaan 2010-2022	Aantal woningen met zonnepanelen	Percentage van woningen
Gemeente	1.590	742	15%
Wonen Limburg	9.461	4.953	19%

Aantal woningen gedaan 2010-2021 Weert: 1.315, 2022: 275 woningen, totaal vanaf 2010: 1.590 woningen.

Aantal woningen WL 2020-2021: 8.375, 2020-2022: 9461 woningen.

Woningen met zonnepanelen 2021: 548, 11%, 2022: 742 (15%), toename 194 woningen  
Woningen met zonnepanelen WL 2021: 4.676, 18%, 2022: 4.953, 19%

Daarnaast heeft Wonen Limburg de ambitie en de bereidheid om te investeren in zaken als klimaatadaptatie en biodiversiteit. Maatregelen daarvoor staan meestal niet op zichzelf, maar zijn onderdeel van de ontwikkeling of herontwikkeling van een gebouw of buurt. In voorkomende gevallen gaat Wonen Limburg het gesprek graag aan met de gemeente.



## **B. Stramproy**

Woonik verduurzaamt 10 woningen in 2022. Het gemiddeld energielabel bedraagt B. Er zijn in 2022 nog 6 woningen met een energielabel van D of lager.

In 2022 zijn geen woningen verduurzaamd. Wel zijn voorbereidingen getroffen voor renovatie van 28 woningen aan de Vlasakker/Weverstraat. Het gemiddeld label van deze woningen is D. Door deze renovatie worden een groot aantal woningen met een slecht label naar een hoger energielabel gebracht.

1 woning met label D is in 2022 verkocht aan een zittende huurder.

Ultimo 2022 heeft Woonik nog 24 woningen met energielabel D of slechter in Stramproy.

## **1.5 Vastgoedontwikkelingen**

### **A. Oplopende wachttijden**

Wonen Limburg ziet dat de wachttijd voor sociale huurwoningen in Weert oploopt. Samen met de gemeente wil Wonen Limburg onderzoeken wat kan worden gedaan om deze wachttijden op een acceptabel niveau te krijgen. De opgave is groot, het gaat om ruim 400 woningen. Hierbij heeft de gemeente een rol in het actief sturen op sociale huurwoningen, zowel bij initiatieven van derden als bij mogelijkheden die zich op gemeentelijke gronden/gebouwen voordoen.

Bij nieuwe initiatieven is de gemeente kritisch op het programma. Indien mogelijk worden sociale huurwoningen in het plan opgenomen. Aandachtspunt is dat de gemeente samen met Wonen Limburg op blijft trekken. Het is namelijk niet vanzelfsprekend dat het traject met de initiatiefnemer ook slaagt.

### **B. Een prettig en betaalbaar (t)huis voor iedereen**

In de Actieagenda Wonen hebben de Nederlandse corporaties toegezegd de komende tien jaar flink in te zetten op bouwen. Die woningen zijn nodig om iedereen een prettig en betaalbaar huis te bieden. Maar: volgens het rapport Opgaven en middelen (opgesteld door drie ministeries en Aedes) zijn de corporaties in het huidige stelsel niet in staat om aan hun maatschappelijke taak te voldoen. Wonen Limburg heeft dus hulp nodig. Van de regering – door afschaffing van de verhuurderheffing – maar ook van de gemeente. Ruimtelijke procedures nemen vaak veel – te veel – tijd in beslag. En zaken die hard worden vastgelegd in de prestatieafspraken blijken vaak vloeibaar onder druk van de markt. Zowel gemeente als Wonen Limburg spannen zich in om binnen wettelijke termijnen procedures te doorlopen en vergunningen te verlenen en hierbij zo mogelijk te versnellen. Om aan de opgave in de sociale woningbouw te kunnen voldoen, dan moet er ruimte komen voor sociale huurwoningen.

Dat betekent dat we:

- gezamenlijk serieus werk moeten maken van evenwichtige wijken. Vaste percentages van 30% sociale huur en 10% middenhuur bij nieuwbouw en herstructurering moeten dus meer worden dan een papieren werkelijkheid. De gemeente spant zich in om, samen met Wonen Limburg, voldoende locaties te vinden om de opgave te realiseren en dit ook beleidsmatig te verankeren. Het behalen van de gewenste percentages is echter afhankelijk van meer factoren, waaronder de financiële haalbaarheid, stedenbouwkundige en ruimtelijke aspecten en de juridische mogelijkheden.  
[In een nieuw initiatief voor 57 appartementen aan de Tromplaan heeft de gemeente de voorwaarde opgenomen dat er minimaal 26 sociale huurwoningen dienen te worden gerealiseerd. Dit is 45%.](#)
- in lijn met het Sociaal Huurakkoord beperken de corporaties de huurstijging, kunnen er specifieke afspraken gemaakt omtrent een (maximale) extra verhoging van 1% boven inflatie bij impactvolle beperkingen van de investeringsruimte en bieden corporaties specifiek maatwerk in de vorm van huurbevrozing of huurverlaging. Wonen Limburg en de Huurdersraad bespreken in het 1e kwartaal (middels de jaarlijkse adviesaanvraag) het huurbeleid en daarmee ook of de noodzaak er is om daadwerkelijk een huurverhoging te hanteren van meer dan inflatievolgend.  
[In 2022 heeft Wonen Limburg de huren van haar woningen met 2,3 % verhoogd.](#)

- een beroep doen om de betaalbaarheid en beschikbaarheid van grondposities te verbeteren en de procedures te versnellen. Ook met het oog op de benodigde snelle productie – denk aan conceptueel bouwen.

In 2022 heeft Wonen Limburg in het uitbreidingsgebied Laarveld 25 conceptueel gebouwde eengezinswoningen opgeleverd. Deze woningen werden in een periode van ongeveer 3 maanden gerealiseerd. Ook de 11 Hofjeswoningen aan de Waagmeesterhof werden conceptueel gebouwd.

Samen met gemeente en de initiatiefnemer onderzoekt Wonen Limburg de mogelijkheden om op korte termijn (tijdelijke) woningbouw te realiseren. Dit heeft in 2022 niet tot concrete resultaten geleid.

Hieronder een overzicht van de vastgoedprojecten waarmee Wonen Limburg en de gemeente in Weert aan de slag zijn.

Nieuwbouw/verbouw:

- 25 grondgebonden sociale huurwoningen Laarveld fase 3 Opgeleverd in 2022
- 11 grondgebonden hofjeswoningen Beekpoort-Noord Opgeleverd in 2022
- 30 appartementen Beemdenstraat 38 zijn 24 woningen geworden, gestart in 2022
- 11 appartementen plint Maria Wijngaard, zijn 9 woningen geworden, gestart in 2022

In onderzoek:

- Sloop 102 appartementen Sint Jozefslaan 25-119 en 205-311, sloopbesluit is in 2022 genomen
- 50-60 appartementen locatie Zevensprong bestemmingsplan voor 67 appartementen is vastgesteld in 2022
- 35-40 appartementen hoek Laurenburg - J.W. Frisolaan bestemmingsplan voor 36 appartementen is vastgesteld in 2022
- 25-35 appartementen Nassaulaan dit is nog in onderzoek, hier ligt een relatie met de multifunctionele accommodatie

### C. Stramproy

De vastgoedprojecten die Woonik in ontwikkeling heeft zijn:

- 11 woningen Burgemeester Smeijersweg opgeleverd in 2022
- 10 appartementen Mgr. Nolensstraat gestart in 2022

### 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.

Er heeft geen verkoop plaats gevonden van woningen waarop dit van toepassing is.

Voor tijdelijke woningen worden de gronden om niet beschikbaar gesteld door de gemeente.

In 2022 zijn geen tijdelijke woningen gerealiseerd.

Gemeente overlegt met Wonen Limburg en Woonik over de grondprijs, voordat deze door de raad wordt vastgesteld en onderbouwt het voorstel voor de grondprijs. Wonen Limburg ziet risico's voor een te grote onrendabele investering. Hier ligt een relatie met de oppervlakte van de percelen.

Dit overleg heeft plaats gevonden. De grondprijs is aangepast en er is een derde categorie toegevoegd voor woningen met een huurprijs lager dan de eerste aftoppingsgrens. De grondprijs voor deze categorie is verlaagd. Bij nieuwbouwplannen wordt rekening gehouden met de voorkeur van kavelmaten voor sociale huurwoningen.