

DIT ZIJN ONZE PLANNEN VOOR 2025

en verder



Betaalbaarheid

1



2

Wonen, zorg
en bijzondere
bewonersgroepen



Leefbaarheid

3



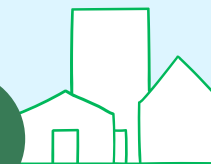
4

Duurzaamheid



5

Vastgoed en
beschikbaarheid



Samen met u en alle andere belanghebbenden zet Wonen Limburg zich in voor een thuis voor iedereen in de Limburgse wijken, buurten en dorpen.

Dat doen we niet alleen als vastgoedbeheerder en verhuurder, maar vooral als maatschappelijke organisatie. We zijn ervan overtuigd dat je je ergens pas thuis voelt als je er veilig, gezond en zonder verlamme financiële zorgen kunt wonen. Daar maken we ons elke dag hard voor, zonder daarbij op de stoel van andere maatschappelijke partijen te gaan zitten. In vernieuwende samenwerkingen werken we samen met hen aan het welzijn en welbevinden van bewoners.

Vier van de vijf vinkjes

Onze gezamenlijke opgave is uitgetekend in de nationale prestatieafspraken en de provinciale woondeal. Met het aantreden van een nieuw kabinet zit daar een marge van onzekerheid in, maar de noodzaak om woningen te blijven toevoegen wordt er niet minder om. Hooguit is de vraag hoe hard de overheid – het rijk en de provincies – gaan sturen op het behalen van de gestelde doelen. Want het is duidelijk dat de gewenste versnelling op dit moment nog niet op gang komt. Schaarre en dure bouwgrond, ingewikkelde procedures, tekort aan mensen en netcongestie zijn een paar factoren die de rem zetten op gewenste ontwikkelingen. Het is onze gezamenlijke opdracht om daar verandering in te brengen. Aan de verschillende versnellingstafels zijn we het daar roerend over eens, maar de praktijk blijkt weerbarstiger. We zullen daarom al onze creativiteit moeten aanboren. Ook als dat betekent dat we een keer slechts vier van de vijf procedurele hokjes aanvinken.

Samen versnellen

Wij bieden u daarbij onze ervaring en expertise aan. Als corporatie beschikken we over een aantal instrumenten om sneller méér woningen te realiseren. Zo hebben we inmiddels veel kennis over de realisatie van flexwoningen. Die kennis delen we graag, ook in gemeenten waar we maar weinig of zelfs geen bezit hebben. We zijn daarnaast aangesloten bij Bouwstroom Limburg. Samen met andere corporaties kopen we conceptwoningen in; een duurzame, snelle oplossing gebaseerd op schaalgrootte en inkoopvoordeel. En we zijn alert op manieren om woningen toe te voegen via transformatie van bestaand vastgoed zoals schoolgebouwen en kantoren. Allemaal initiatieven die afhankelijk zijn van uw bereidheid om op onze ervaring te vertrouwen, procedures te versnellen en projecten (boven)regionaal af te stemmen.

Vasthouden aan kwaliteit

Intussen houden we vast aan onze uitgangspunten op het gebied van kwaliteit, duurzaamheid en leefbaarheid. We blijven de maatschappelijke opgave voorop zetten, of het nu gaat om integrale gebiedsontwikkelingen of een straatje erbij. We drukken u daarbij op het hart om ons zo vroeg mogelijk bij uw ontwikkelplannen te blijven betrekken, liefst al bij het opstellen van een ontwikkelstrategie. We zetten onze kennis graag in, al is het maar op de achtergrond, en we blijven bereid om in de uitvoering onze nek uit te steken.

Betaalbaarheid

Wij zetten ons maximaal in om woonlasten betaalbaar te houden

Om ons bezit betaalbaar te houden, volgen we de lijnen uit de nationale prestatieafspraken: een gematigde huurverhoging, isolatie van woningen zonder huurverhoging en, in 2024, een huurverlaging voor huurders met een inkomensdaling. Die maatregelen zorgen ervoor dat we de huren van onze woningen ruim onder de maximaal redelijke huur houden. Die maatregelen zetten we door. In 2024 informeren we huurders van de laatste EFG-woningen over de energetische verbetering van hun woning, die uiterlijk in 2025 plaatsvindt. Daarmee lopen we voor op de gemaakte afspraken. Verder continueren we ons tweehurenbeleid. Dat komt erop neer dat mensen met een lager inkomen een woning voor een lager maandbedrag mogen huren. Al die maatregelen drukken fors op de begroting, en wat woonlastenbeheersing betreft is de rek er daarmee uit.

Blijven sturen aan inkomenskant

Onze ruime inzet op betaalbare woonlasten helpt. Het aantal ontruimingën loopt terug en het aantal betalingsachterstanden zorgt ook niet voor rode vlaggen. Toch zien we dat er nog steeds groepen in de knel zitten aan de inkomenskant. Daar zetten we al een

aantal jaren op in met maatregelen als budgetcoaches en energiecoaches. We merken dan dat bijvoorbeeld ouderen en anderstaligen nog niet altijd de weg weten naar de voorzieningen die er zijn. Daar is dus winst te behalen. We hopen dat u maximaal blijft inzetten op de toegankelijkheid van regelingen in uw gemeente en instrumenten als belastingen en WMO blijft inzetten om de draagkracht van mensen te vergroten.

Afspraken over verruiming vrije toewijzing

Sinds 2022 mogen we wettelijk nog maar 7,5 procent van onze woningen vrij toewijzen, dus zonder ons aan de inkomensgrens te houden. In overleg met huurdersorganisaties en u mag dit percentage worden verhoogd naar 15, maar alléén als dat in de prestatieafspraken is vastgelegd. Wij hechten aan die mogelijkheid. Niet om het onderste uit de kan te halen, want in 2023 realiseerden we Limburg-breed 6,9 procent vrije toewijzing. Wél om ons aanbod en de keuzevrijheid van huurders in gemeenten waar dat nodig is te optimaliseren. Daarom nemen we deze afspraak graag (weer) op in de prestatieafspraken.

Wonen, zorg en bijzondere bewonersgroepen

Visie op wonen, zorg en ondersteuning

Zorgvraagstukken leiden tot een vaak te grote druk op wijken, buurten en dorpen. De grootste uitdaging die wij zien: hoe zorgen we er gezamenlijk voor dat de zorgopgave wordt geïntegreerd in de bredere huisvestingsopgave? In de woondeal en de regionale afspraken zijn daar zaken over opgenomen, die in meer detail dienen terug te komen in uw woonzorgvisie en huisvestingsverordening. Als u daarmee aan de slag gaat, worden wij graag zo vroeg mogelijk in het proces betrokken.

Essentieel onderdeel van wijkontwikkeling

Wij denken graag vroegtijdig met u mee omdat de zorgbehoefte naar ons idee een essentieel onderdeel is van de ontwikkeling van een wijk, buurt of dorp. Zorgvastgoed ontwikkelen aan de rand van een dorp of in een wijk zonder sociale cohesie is risicovol omdat de maatschappelijke inbedding ontbreekt. Een integrale aanpak zorgt ervoor dat we kwalitatief én kwantitatief iets kunnen betekenen voor de groeiende groep mensen met een zorgbehoefte. Dat betekent dat we over twee zaken het gesprek moeten voeren. Ten eerste: welk vastgoed moet er in uw gemeente worden bijgebouwd of getransformeerd? En ten tweede: hoe zorgen we er gezamenlijk voor dat wijken, buurten en dorpen sterk genoeg zijn om die aantallen zorgbehoevenden te dragen?

Strategische keuzes

Het is voor ons van vitaal belang dat we samen strategisch nadenken over wonen en zorg. Enerzijds in het belang van onze bewoners: de enige manier om die in het huidige stelsel te verzekeren van de juiste zorg, is door te investeren in gemeenschapsvorming en samenredzaamheid. Anderzijds willen we risicovolle investeringen in zorgvastgoed alleen doen als daar een solide langetermijnvisie aan ten grondslag ligt, eventueel op basis van een toekomstige herbestemming van het vastgoed. Als aan die voorwaarden wordt voldaan, zijn wij bereid om mee te denken over en te investeren in woonzorgconcepten in uw gemeente.

Met alle partijen om de tafel

Wij gaan ervan uit dat we de nodige woonzorgontwikkelingen in uw gemeente vormgeven in nauwe samenwerking met alle strategische partners. We denken dan ook aan zorgpartijen als huisartsen, zorgverzekeraars, welzijnspartijen en bewoners zelf. Het liefst betrekken we deze partijen al bij het opstellen en ondertekenen van de prestatieafspraken. De afgelopen jaren zagen we in veel gemeenten dat met name

welzijnspartijen weleens worden vergeten in het gesprek over wonen en zorg, terwijl juist zij zo'n belangrijke rol spelen in het bijeen houden van het sociaal weefsel van wijken, buurten en dorpen.

Leefbaarheid

Mensen in beweging brengen

Wij willen mensen zélf in beweging brengen en zo de leefbaarheid van wijken, buurten en dorpen versterken. Die kans doet zich juist voor bij grootschalige gebiedsontwikkelingen. Wanneer we een groter gebied ingrijpend ontwikkelen of herontwikkelen, is de maatschappelijke opgave daarom altijd leidend. In die gevallen zijn we graag samen met u en andere maatschappelijke partners dicht bij bewoners in de buurt aanwezig. Zo komen we erachter welke sociale structuren er al in de wijk aanwezig zijn, zodat we die kunnen versterken en uitbouwen. Alleen zo realiseren we een structurele en gedragen verbetering van het leefklimaat in de woonomgeving.

Laagdrempelig en informeel contact

In bestaande wijken, buurten en dorpen nemen we onze verantwoordelijkheid voor een leefbare, gezonde en veilige woonomgeving. Dankzij onze inzet op laagdrempelig en informeel contact kennen we onze bewoners en komen we regelmatig bij hen over de vloer. Daardoor herkennen we bijvoorbeeld de signalen van zorgmijndend gedrag of financiële zorgen. Het is niet aan ons om die problematieken op te lossen, maar we willen wel optrekken met u en andere partijen om voor deze mensen vroegtijdig tot een bevredigende oplossing te komen.

Regierol voor u

Behalve in deze signaleringsfunctie steken we ook tijd en middelen in structurele verbetering van de sociale veerkracht van bestaande wijken, buurten en dorpen. Dat doen we bijvoorbeeld met de inzet van onze talentmakelaars. Zij kennen ‘hun’ buurten en de mensen die er wonen en doen er alles aan om het aanwezige menselijk kapitaal zo volledig mogelijk te benutten. We zien dat nadrukkelijk als een gedeelde opgave van u, ons en andere maatschappelijke partijen. Op dit moment trekt een deel van die partijen zich juist terug uit de buurt. Dat maakt het extra belangrijk dat onze gezamenlijke inzet strak wordt gecoördineerd. We vragen u om die regierol op u te nemen of te blijven nemen.

Duurzaamheid

Investeren in een duurzame leefomgeving

Samen met u maken we werk van een toekomstbestendige leefomgeving. In onze duurzaamheidsvisie hebben we daartoe vijf stappen geformuleerd:

- De energetische verbetering van woningen. Eind 2025 hebben we al onze EFG-woningen die we langjarig willen doorexpluiten, geïsoleerd, bij voorkeur tot het niveau waarop ze klaar zijn voor een alternatieve vorm van verwarming. Daarmee lopen we voor op landelijke afspraken. Uitzondering zijn de gebouwen met een VvE. We hopen dat u een rol wilt spelen in het stimuleren en faciliteren van afspraken voor de verduurzaming van die gebouwen.
- De transitie naar duurzame energiebronnen. Hiervoor zijn we gebaat bij duidelijkheid en heldere wijkplannen van uw kant. Alleen dan kunnen we effectief en efficiënt investeren in alternatieve energievoorzieningen. Een belangrijk aandachtspunt daarbij is netcongestie. We trekken graag samen met u op bij het wegnemen van deze en andere belemmeringen.

- Energie lokaal opwekken en die efficiënter gebruiken of opslaan. Daarbij vragen we u zo nodig openbare ruimte beschikbaar te stellen, bijvoorbeeld voor een collectieve energieopslag.
- Circulair materiaalgebruik bevorderen. Voor nieuwbouw vertaalden we dit naar de meerjarige, Wonen Limburg-brede ambitie om 25 procent hernieuwbare of circulaire materialen te gebruiken. Daarbij is het uitgangspunt niet dat we in elke gemeente een kwart van de woningen biobased (in hout) of circulair bouwen, maar dat we vooraf projecten aanwijzen die zich lenen voor een duurzame aanpak. We laten ons hierbij graag inspireren door uw ervaringen.
- De woonomgeving klimaatadaptief maken, bijvoorbeeld om hittestress en wateroverlast te voorkomen. Het gaat dan vooral om aanpassingen aan de openbare ruimte die bijdragen aan een toekomstbestendige woonomgeving. We kijken graag met u hoe we kunnen aansluiten op uw initiatieven op dit gebied. Dat kan om grote fysieke projecten gaan – waarbij u de infra doet en wij de woningbouw – maar ook om andersoortige projecten zoals tegelwippen.

Meedenken soortenmanagementplan

Vanaf 2025 pakken we verduurzamingsmaatregelen met name nog integraal en complexmatig aan. Dat betekent dat we niet alleen kijken naar de isolatie van woningen, maar ook naar de mogelijkheden van energieopwekking, leefbaarheid, veiligheid en gezondheid van het complex als geheel. Met het oog op de benodigde ontheffingen in het kader van flora en fauna helpt het ons als we kunnen meedenken met het soortenmanagementplan van uw gemeente. Dan kunnen we daar in de keuze van complexen en volgorde van de werkzaamheden rekening mee houden, zodat we vaart kunnen blijven maken.

Vastgoed en beschikbaarheid

Intercitylocaties en straatje erbij

Landelijk en provinciaal is er een aanzienlijke bouwopgave geformuleerd voor de provincie Limburg. Deze afspraken ondertekenden de provincie, gemeentes en corporaties samen in de woondeal. In de praktijk valt de opgave grofweg uiteen in twee uitvoeringsrichtingen. Bij de intercitysteden Weert, Venlo, Roermond, Maastricht, Sittard-Geleen en Heerlen gaat het om grootschalige woningbouw. Daar zijn we als corporatie graag zo vroeg mogelijk bij de planvorming betrokken. In andere gemeenten is veelal sprake van een straatje erbij, inbreiding, optoppen of bestaande voorraad beter benutten. Hierbij lopen we vaak aan tegen vertragende procedures en soms te stringente eisen. Onze dringende vraag aan u is om (nieuwe) wet- en regelgeving niet als een struikelblok te zien, maar vooral als een stimulans om de hoognodige versnelling in het woningbouwprogramma te bewerkstelligen. We nodigen u daarbij van harte uit om gebruik te maken van onze ervaring.

Middelen om te versnellen

Wij beschikken over verschillende middelen om snel en flexibel bij te bouwen:

- We hebben ruime ervaring met de bouw van flexwoningen. Het zijn woningen die in korte tijd kunnen worden gerealiseerd, de woningdruk verlichten en een thuis bieden aan mensen die snel een woning zoeken, zoals urgenten en jongeren. Daarmee helpen ze ook sturen op de mix van doelgroepen in wijken, buurten en dorpen. Deze woningen doen kwalitatief niet meer onder voor andere woonoplossingen. We verwachten van u dat u de benodigde grond met het oog op de korte exploitatieperiode om niet beschikbaar stelt, zorgt voor de benodigde infrastructuur en de mogelijkheden om procedures te versnellen optimaal benut.

- We werken met conceptuele woningen; gestandaardiseerde, uitontwikkelde woningen die we in relatief korte tijd kunnen neerzetten en die voldoende aanpassingsmogelijkheden hebben om de verscheidenheid in wijken, buurten en dorpen te garanderen.
- We nemen deel aan Bouwstroom Limburg. Samen met andere corporaties kopen we conceptuele woningen in, waarbij we profiteren van het schaalvoordeel.
- Op verschillende plekken geven we bestaand vastgoed een woonbestemming. Deze transformatie van bijvoorbeeld kantoorpanden of schoolgebouwen zorgt voor behoud van identiteit maar is vaak maatwerk en mede daardoor minder aantrekkelijk voor marktpartijen.

Voor al deze producten geldt dat ze alleen voor versnelling zorgen als u bereid bent uw procedures eveneens te versnellen. Ons verzoek is dan ook of u daarover in vergunningstrajecten met ons wilt meedenken. Omgekeerd kunnen we u helpen om de benodigde schaalgrootte voor bijvoorbeeld conceptbouw of flexwoningen te realiseren. Als u behoefte heeft aan een rijtje van tien woningen, kunnen we die opdracht bundelen met nieuwbouw in een andere wijk of kern, of in andere gemeenten in ons werkgebied. Zo maken we een klein project toch interessant voor de aannemer.

Kwalitatieve opgave

Onze gedeelde bouwopgave is niet alleen kwantitatief. Het uitgangspunt blijft dat we de juiste woningen op de juiste plek realiseren, zodat het aanbod past bij de vraag:

- We onderzoeken en gebruiken verschillende woonvormen om de doorstroom te bevorderen, waaronder meer mensen in een woning en meer woningen op een kavel. Dat zijn ontwikkelingen waarop bestaande wet- en regelgeving nog niet (voldoende) is ingericht. Wij hopen dat u samen met ons wilt

kijken hoe we daar gezamenlijk toch een slag in kunnen maken.

- We ontwikkelen woonvormen om eenzaamheid tegen te gaan, zoals hofjeswoningen en woonzorgconcepten in samenwerking met zorgpartijen.
- We dragen bij aan uw doelstellingen om te komen tot het gewenste percentage betaalbare huisvesting in uw gemeente. We bieden daartoe sociale huur, middenhuur en sociale koop aan als totaalproduct. Dit kan alleen als u bereid bent samen met ons te kijken naar een redelijke grondprijs voor dit soort projecten. We kunnen bijvoorbeeld niet én onder de wettelijke vraagprijs voor sociale koop blijven én een commercieel tarief voor de grond betalen.

Afspraken voor een evenwichtige woningmarkt

In het licht van al deze opgaven is het wenselijk dat we vroegtijdig en integraal het gesprek aangaan over de vastgoedplannen voor uw gemeente. Het liefst zijn we nauw betrokken bij het opstellen van uw volkshuisvestingsprogramma. In de uitvoering komen we, eventueel met andere betrokken partijen, graag zo snel mogelijk in contact met ontwikkelaars die in uw gemeente aan de slag gaan. Een goede afstemming helpt ons en u om te komen tot een betere en evenwichtige woningmarkt.