

MAASGOUW



**Volle kracht vooruit!
Meer woningen voor huurders**

**WONEN
ZUID**

ONZE VISIE (2022 - 2030)

Wonen Zuid ziet Maasgouw als een mooie landelijke gemeente aan de Maasplassen. Maasgouw telt tien dorpskernen met elk een eigen identiteit en cultuurhistorische waarden. De historische dorpskernen en de vele natuur- en watergebieden, maken Maasgouw tot een gemeente waar het heerlijk wonen en vertoeven is. Door de nabijheid van auto- en snelwegen is er een goede verbinding met de steden Roermond, Weert en Sittard. Wij willen meer mensen de mogelijkheid bieden om in een huurwoning van Wonen Zuid te wonen in het landelijke en waterrijke Maasgouw.



Strategische positie

De gemeente Maasgouw, in Midden-Limburg, bestaat uit tien dorpskernen. De gemeente heeft bijna 11.000 woningen, waarvan driekwart koop is. Wij hebben met zo'n 400 sociale huurwoningen in de kernen Beegden, Heel en Panheel, Wesseem en Maasbracht, een bescheiden aandeel op de woningmarkt. Een percentage van 3,6% op het totaal en 25% binnen de sociale huur.

We willen graag een actievere rol en bijdrage leveren aan de woningbehoeften in Maasgouw en we willen een woonpartner zijn voor de gemeente. Onze proactieve rol en betrokkenheid richt zich primair op de vier kernen waar we nu bezit hebben. Maar we staan open voor verbreding van onze positie naar andere kernen waar het voorzieningenniveau goed is en blijft, zoals in Linne.

Omvang portefeuille

We willen onze omvang laten groeien naar minimaal 450 zelfstandige woningen en daarnaast een groei van intramurale zorgwoningen in samenwerking met zorgpartijen. Op basis van de huishoudensprognoses 2021 van onderzoeksbureau E'til wordt verwacht dat het aantal huishoudens groeit naar 10.866 in 2030 (+218) en daarna krimpt naar 10.317 in 2040.

De huurmarkt staat onder druk. We krijgen gemiddeld meer dan 100 reacties op een woningadvertentie. Ook uit de structuurvisie blijkt dat er in de woningmarkt een potentieel overschot is van 600 koopwoningen en een tekort van 600 huurwoningen.

Daarom willen we groeien. Dat kan door op kleine schaal nieuwe woningen te bouwen, maar ook door bestaande woningen of particulier vastgoed aan te kopen en geschikt te maken voor verhuur. We zien tijdelijke woonvormen als een kansrijke oplossing. Daarmee spelen we snel in op de actuele vraag naar betaalbare huurwoningen en anticiperen we op, bijvoorbeeld, de huishoudenskrimp.

De afgelopen periode hebben we weinig groeikansen gekregen. We hopen de komende periode, in samenwerking met de gemeente Maasgouw, enkele projecten te realiseren.

Betaalbaarheid

In Maasgouw is de primaire doelgroep relatief klein en zien we ook additionele vraag naar kwalitatief goede huurwoningen voor de middenhuur. Daarom zien we mogelijkheden om de omvang van de segmenten boven de 2e aftoppingsgrens en boven de liberalisatiegrens te verhogen. Maar het is ook de kunst om te bewaken dat er voldoende betaalbare voorraad aanwezig blijft, omdat wij in deze gemeente relatief weinig aanbod hebben voor de huurtoeslaggerechtigden. We vinden het belangrijk dat ook in Maasgouw voldoende beschikbaarheid blijft voor statushouders en voor de uitstroom van kwetsbare doelgroepen. Een goede mix en doorstroming in elke kern is gewenst.

Onze plek in de stadsdelen en kernen

Onze focus richt zich onverminderd op Beegden, Heel, Maasbracht en Wessems. Maar wij kijken ook met grote interesse naar opgaven en kansen in de zes andere dorpen. Zeker als er een vraag komt vanuit de gemeente, collega-corporaties of zorgpartners. In de kern Linne gaan we actief op zoek naar kansen. Deze kern heeft voor ons een gunstige ligging en sluit aan bij ons huidige werkgebied.

Dorp- en wijkaanpakken

We hebben geen gebieds- of wijkgerichte aanpakken gepland. De leefbaarheid in Maasgouw is namelijk erg goed. Mochten we, op kleinere schaal, initiatieven nemen dan kijken we goed dat deze aansluiten bij de omgeving en ook passen in de context van de wijk of het dorp. Veel plaatsen hebben een beeldbepalend karakter dat behouden moet blijven.

Landelijk en waterrijk wonen in historische kernen, transformatie opgave van koop naar huur, kansen voor innovatieve concepten, kleinschalige zorg op maat.

Duurzaamheid

Dankzij het relatief jong woningbezit en een aantal ingrepen in het verleden lopen onze energieprestaties in Maasgouw voorop in vergelijking met andere gemeenten waar we actief zijn. Deze voorsprong willen we behouden. Waar mogelijk werken we samen met en aan lokale initiatieven. We zien Maasgouw als een hele geschikte gemeente om in de komende jaren een écht duurzaam nieuwbouwproject te realiseren. We gaan verder dan standaard BENG. We denken aan een totaalconcept, met bijvoorbeeld cradle to cradle, duurzame materialen en bewoners die zich aangetrokken voelen tot duurzaam wonen.



Wonen & Zorg

De vraag naar Wonen & Zorg neemt toe, zowel binnen de bestaande, zelfstandige woningvoorraad als vanuit zorgpartners voor intramuraal zorgvastgoed. Voor beide opgaven willen wij een actieve samenwerkingspartner zijn.

Nieuwe woonconcepten

We doen onderzoek naar wooninnovaties en woonconcepten. We zetten kleinschalige pilots op om voor verschillende woonvragen altijd een passende oplossing te kunnen aanbieden.

In Maasgouw is vanuit de gemeente belangstelling voor tijdelijke verplaatsbare woonvormen, concepten die uitblinken in duurzaamheid, goede woonvoorzieningen voor seizoenarbeiders en eventuele woonconcepten voor leegstaand vastgoed of transformatie van vakantieparken. Dat vinden we kansrijk omdat in de gemeente een bovengemiddeld natuurgeoriënteerde postmaterialisten wonen.

Meedoen en kansen pakken

Wonen Zuid ziet Maasgouw als een gemeente met kansen voor uitbreiding van de huurwoning voorraad voor diverse doelgroepen. Wonen Zuid wil volle kracht en een strategische samenwerkingspartner zijn om samen met de gemeente te werken aan de realisatie van meerdere van onderstaande woondoelen:

- het toevoegen van sociale huurwoningen onder de aftoppingsgrenzen;
- het bedienen van middeninkomens boven net onder en boven de liberalisatiegrens;
- het vergroten van het aanbod toe- en doorgankelijke woningen evenals extramurale thuiszorggeschikte woningen en intramuraal zorgvastgoed;
- tijdelijke verplaatsbare woonvormen ;
- duurzame woonconcepten;
- transformatie leegstaand bezit ;
- revitalisatie vakantieparken;
- overname of realisatie van woonwagens.

WONEN ZUID

Wonen Zuid
Postbus 400
6040 AK Roermond



088 - 66 53 653
info@wonen-zuid.nl
wonen-zuid.nl

IBAN NL85 INGB 0655 6137 30

Kantoor Roermond
Buitenop 9
6041 LA Roermond

Kantoor Heerlen
Dr. Poelsstraat 8
6411 HH Heerlen