

# PORTEFEUILLEBELEID 2022-2030

**WONEN  
ZUID**

Hoe maken we de juiste keuzes voor onze huurders en de wijken waarin zij wonen? En hoe doen we dat vooral ook op een verantwoorde manier? In ons portefeuillebeleid geven we daar antwoord op. Hierin beschrijven we hoe onze woningportefeuille er in de meest ideale situatie uitziet in 2030. Zo weten we ook wat onze opgave is voor de komende jaren.

De ambities uit ons ondernemingsplan 'Wij(ken) maken het verschil' zijn vertaald naar strategische vastgoeddoelen. De belangrijkste speerpunten en doelen uit onze wensportefeuille zetten we hier op een rijtje.



## LEEFBAARHEID

We werken aan vitale, gemengde wijken waarin iedereen zich thuisvoelt. Schone en complete wijken, veilig én groen. De kwaliteit van wonen en het woongenot wordt voor een groot deel door de omgeving bepaald. Met onze vastgoedstrategieën kijken we daarom met een brede blik op de woonomgeving. Daarbij sturen we op 3 doelen:

1. We willen goede en betaalbare woningen bieden in een prettige woonomgeving.
2. We geloven in de kracht van heterogene wijken en streven naar differentiatie in woningtypen, prijsklassen en (inkomens)doelgroepen.
3. We bieden variatie aan in type wijken met een eigen woon- en leefstijl.

Onze werkwijze kenmerkt zich als volgt:

- Voor wijken of wooncomplexen met een slechtere leefbaarheid, maken we een integrale analyse, visie en strategie.
- We zorgen ervoor dat onze woningen er goed en verzorgd bij staan.
- We zien kansen in woonconcepten die staan voor community gevoel en versterking van sociale cohesie.
- Onze nieuwbouw past goed in het straatbeeld qua stedenbouwkundige opzet en architectuur.



# BESCHIKBAARHEID

Het is onze kerntaak om te zorgen voor voldoende, goede, passende en betaalbare huisvesting. Daarom willen we ons woningbezit de komende jaren uitbreiden.

Onze focus blijft bij de gemeenten waar we nu al actief zijn. In Midden Limburg: Roermond, Leudal, Maasgouw en Nederweert. In Zuid Limburg: Heerlen, Kerkrade, Beekdaelen, Brunssum, Valkenburg en Sittard.

2021  
**13.700**  
woningen

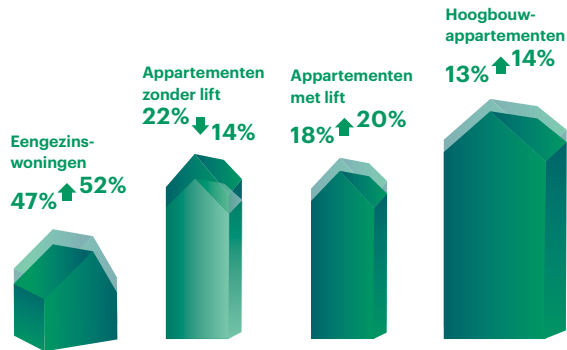


Dit willen we bereiken door:

- Vooral nieuwe (concept)woningen te bouwen.
- Soms bestaande woningen aan te kopen of andere gebouwen kopen en deze om te vormen naar woningen.
- Tijdelijke of verplaatsbare woonvormen te bouwen.

Daarbij kijken we ook naar de verscheidenheid in de vraag en behoefte van onze huurders. Daarom proberen we bijvoorbeeld verschil te creëren binnen woningtypes en in de architectuur.

- Eengezinswoningen van 47% in 2021 naar 52% in 2030 *Waarvan 1 op de vijf eengezinswoningen een nulredenwoning is.*
- Appartementen zonder lift van 22% naar 14% in 2030.
- Appartementen met lift van 18% in 2021 naar 20% in 2030.
- Hoogbouwappartementen van 13% naar 14% in 2030.



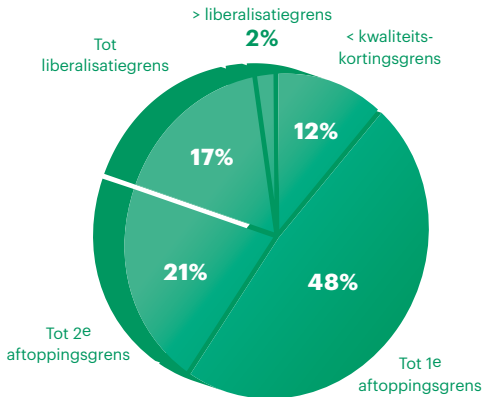
# BETAALBAARHEID

We willen dat wonen betaalbaar blijft. Voor alle doelgroepen. **76% van onze woningen** moet bereikbaar blijven voor mensen met lage inkomens die zijn aangewezen op huurtoeslag. Vooral voor jongeren willen we de omvang van onze goedkoopste prijsklasse handhaven. We willen ons meer dan ooit inzetten voor mensen met een middeninkomen. Zij vallen nu vaak tussen wal en schip én zijn belangrijk voor vitale wijken. Daarom vergroten we het aandeel woningen boven de tweede aftoppingsgrens en boven de liberalisatiegrens. Woningen met hogere huurprijzen zijn vaak goed geïsoleerd en hebben lagere energielasten.

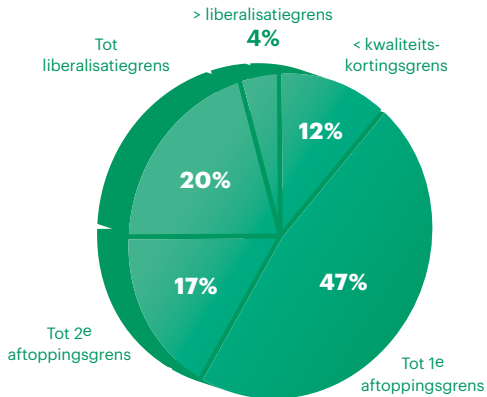
## Bij betaalbaarheid denken we ook aan:

- Woonlasten; We kijken ook scherp naar energielasten en servicekosten.
- Prijs-kwaliteit verhouding; deze moeten in balans zijn, maar we willen ook keuze bieden.
- Kostenbewustzijn; hoe kan het goedkoper?

## Huidige portefeuille ultimo 2021



## Wensportefeuille ultimo 2030



## WONEN & ZORG

Wij bouwen meer nieuwe woningen die geschikt zijn voor mensen met een wandelstok, rollator of rolstoel. Daarnaast zien we dat ouderen langer zelfstandig willen, maar als gevolg van extramuralisering ook langer zelfstandig moeten wonen in hun vertrouwde huis. Daarom stemmen we bestaande woningen beter af op afnemende mobiliteit en toenemende zorgvraag.

Wij zijn er ook voor die mensen die een extra steuntje in de rug nodig hebben of behoefte hebben aan zorg. Jong en oud. Daarom werken we samen met zorgverleners om intramuraal vastgoed te ontwikkelen of over te nemen.

**BAT 2** = geschikt voor rollator

**BAT 3** = geschikt voor rolstoel

**BAT 4** = geschikt voor verpleegzorg thuis

**2300**  **3800**

woningen BAT 2 t/m 4  
in 2021

woningen BAT 2 t/m 4  
in 2030



**330**  **600**

Intramurale woningen  
in 2021

Intramurale woningen  
in 2030

# DUURZAAMHEID

Juist nu de energielasten sterk stijgen is het meer dan ooit belangrijk om wonen betaalbaar te houden. We maken onze woningvoorraad duurzamer en energiezuiniger. Daarmee beperken we de energielasten van huurders. Daarnaast verhogen we het wooncomfort van onze bewoners én dragen we bij aan een beter klimaat.

- EP2 – primair fossiel energieverbruik - verlagen van gemiddeld 215 Kwh/m<sup>2</sup> naar gemiddeld 160 Kwh/m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte per woning per jaar in 2030.
- We willen de CO<sub>2</sub> uitstoot met 25% verlagen in de periode 2021-2030. Van gemiddeld 2900 kg CO<sub>2</sub> uitstoot per woning in 2021 naar gemiddeld 2300 kg CO<sub>2</sub> uitstoot per woning in 2030.

Concreet betekent dit dat we sturen op een gemiddeld EP2 van 160 Kwh/m<sup>2</sup> met bijbehorend label A in 2030.

## Zo doen we dat:

- Topprioriteit heeft het wegwerken van EFG labels.
- We verduurzamen zo veel mogelijk woningen.
- Bij nieuwbouw is BENG onze norm.
- We zetten in op circulariteit in sloop en bouw.
- We passen innovaties toe.
- We houden rekening met hittestress, wateroverlast, natuurinclusief bouwen en klimaatadaptie.
- We onderzoeken en overleggen hoe we bestaande woningen van het gas kunnen krijgen.



**215** Kwh/m<sup>2</sup>



**160** Kwh/m<sup>2</sup>

gemiddeld primair fossiel  
energieverbruik in 2021

gemiddeld primair fossiel  
energieverbruik in 2030

**2900** kg



**2300** kg

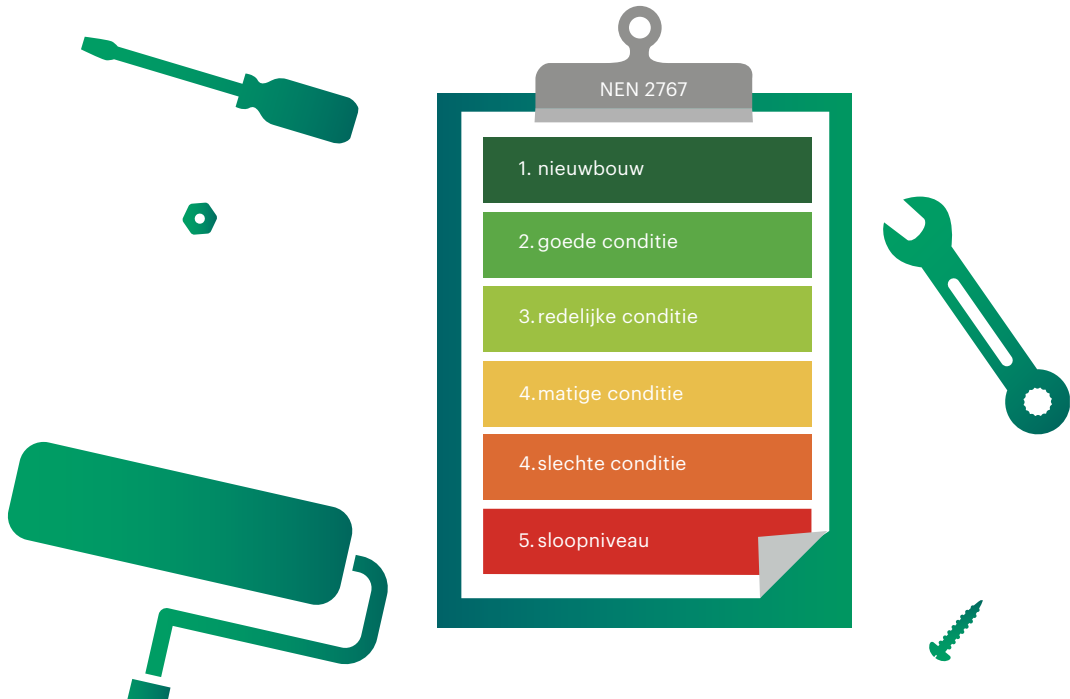
gemiddeld CO<sub>2</sub> uitstoot per  
woning in 2021

gemiddeld CO<sub>2</sub> uitstoot per  
woning in 2030

# KWALITEIT

Onze woningen hebben voldoende bouw- en woontechnische kwaliteit en de veiligheid is altijd gewaarborgd. We streven naar een minimale conditiescore 3 (=redelijke) conform de gestandaardiseerde conditiemeting van de NEN 2767.

Door driejaarlijks de metingen te herhalen monitoren we de technische kwaliteit. Als woningen onder de norm (dreigen te) zakken, plannen we ingrepen. Dit doen we vaak met behulp van integrale wijkvisies en/of complexbeheerplannen. Ook klanttevredenheid, functionaliteit en verhuur-informatie wegen we mee.



Wij maken het verschil voor krachtige en vitale wijken in ons werkgebied. Samen met onze partners zetten we ons in om de genoemde vastgoeddoelen te realiseren. We kijken daarbij wat het steeds veranderende speelveld van ons vraagt, welke mogelijkheden wij hebben en spelen daarop in. Voor elke gemeente hebben we op maat gemaakte en afgestemde doelen. Jaarlijks monitoren we de voortgang en sturen bij als dat nodig is. Hoewel dit portefeuillebeleid een horizon heeft tot en met 2030, weten we nu al dat we bij een nieuw ondernemingsplan in 2026, ook ons portefeuillebeleid actualiseren. Op onze website staat altijd de meest actuele versie.

Wonen Zuid  
Postbus 400  
6040 AK Roermond

+31 88 66 53 653  
[info@wonen-zuid.nl](mailto:info@wonen-zuid.nl)  
[wonen-zuid.nl](http://wonen-zuid.nl)



**WONEN  
ZUID**