

BEEKDAELEN



Een gedifferentieerde aanpak per kern

**WONEN
ZUID**

ONZE VISIE (2022 - 2030)

Beekdaelen is ontstaan in 2019 uit een herindeling tussen Nuth, Schinnen en Onderbanken. Het is een landelijke gemeente met vijftien verschillende kernen, heeft een centrale ligging en vormt een groen hart tussen de Westelijke Mijnstreek en Parkstad Limburg. Voor ons ligt er in deze jonge gemeente vooral een kwalitatieve opgave. Door renovaties en sloop en nieuwbouw willen we onze portefeuille niet alleen verduurzamen, maar ook woningtypes toevoegen waar behoefte aan is. Daarbij kijken we goed naar wat per kern de beste aanpak is.



Strategische positie

Ons marktaandeel binnen de gemeente Beekdaelen in de sociale huur is maar liefst 58%. In de dorpskernen Groot Nuth, Hulsberg, Wijnandsrade, Schimmert en in Vaesrade hebben wij bezit. In een aantal van deze kernen zien we kansen voor groei.

Groot Nuth

In Groot Nuth zijn we bezig met ons grootste investeringsproject in Beekdaelen. De komende tien jaar willen we de gehele Nuinhofwijk, een rijksmonumentale wijk bestaande uit 118 woningen, transformeren naar een eigentijdse kwaliteitsstandaard. Dat geldt ook voor particulier bezit. En dit doen we niet alleen. Samen met de gemeente, de provincie Limburg en de Stadregio Parkstad hebben we een integrale wijkaanpak vastgesteld. Vanwege de Rijksmonumentale status is de Rijksdienst ook een belangrijk partner in dit project. Vanuit de diverse subsidies die wij voor de integrale wijkaanpak hebben verworven, werken we nu de voorwaarden uit om te komen tot een uitvoeringsprogramma waar draagvlak voor is.

Daarnaast willen we ons naoorlogse bezit in deze kern de komende jaren renoveren en verduurzamen. Waar mogelijk maken we woningen levensloopbestendig om in te spelen op de vergrijzing.

Hulsberg

Naast het renoveren van ons bestaande woningbezit zien we hier ook mogelijkheden voor groei. We zijn zeer geïnteresseerd in nieuwbouwlocaties en we kunnen van betekenis zijn voor projecten op het gebied van Wonen & Zorg.

Schimmert

Ook in deze dorpskern zien we kansen voor groei. We zien mogelijkheden in het bouwen van grondgebonden woningen en we kunnen ook hier van betekenis zijn voor projecten op het gebied van Wonen & Zorg.

Wonen Zuid en de gemeente Beekdaelen zijn samen onderweg om aan de hand van de ontwikkeling van een woonvisie samen prioriteiten te stellen voor de dorpskernen waar Wonen Zuid vertegenwoordigd is.

Omvang portefeuille

Wij hebben 1150 woningen in de gemeente. Dat is 9 procent van de totale portefeuille van Wonen Zuid. We verwachten niet dat ons totale bezit sterk af- of toeneemt. Daar waar de mogelijkheden zich voordoen willen we groeien in Groot Nuth, Hulsberg en Schimmert. In Wijnandsrade hebben we geen plannen. En in Vaesrade willen we juist afbouwen, vanwege ontbreken van voorzieningen.

Betaalbaarheid

Betaalbaarheid heeft veel gezichten. Van gemeentelijke lasten, energielasten, huurprijzen, en verdeling van de beschikbare woningvoorraad over de verschillende huurprijsklassen. Wij streven er naar het absolute aantal woningen onder de kwaliteitskortingsgrens, voor starters op de woningmarkt, iets te vergroten. Maar dat blijft een uitdaging omdat de huidige samenstelling van ons woningbezit niet heel veel zal veranderen. Daardoor blijven de huurprijsklassen redelijk hetzelfde.

Onze plek in de kernen

Vanuit de woonvisie van de gemeente Beekdaelen zien wij de volgende kansen:

- Nultredenwoningen realiseren voor de middeninkomens, huurprijzen vanaf 2e aftoppingsgrens tot boven liberalisatiegrens, maximaal 900 euro;
- Nieuwe en andere woonvormen: op het gebied van toe- en doorgankelijkheid, zorggeschiktheid of de vraag naar extra (tijdelijke) of andere woningen vanuit bijzondere doelgroepen;
- Verduurzamen van bestaand bezit door enerzijds in te zetten op de energetische kant in relatie tot verlagen woonlasten en anderzijds wijzigen van grondgebonden woningtype naar nultredenwoningtype;
- Verkoop van ons eigen bezit is geen doel op zich. De voorkeur gaat uit naar aankoop van woningen om deze om te zetten in huurwoningen waarbij de aankoopdoelstelling gericht is op het invullen van onze transformatieopgave in wijken en buurten;
- Samenwerken waarbij ieder vanuit haar eigen verantwoordelijkheid kijkt hoe zij tot effectieve oplossingen kan komen om samen met onze partners in de zorg in te zetten op toekomstbestendige en inclusieve buurten.

Wijkaanpakken

De komende tien jaar staat, vooralsnog, alleen de transformatieopgave van de Nuinhofwijk in Groot Nuth op de planning.

Duurzaamheid

Ons woningbezit heeft gemiddeld een energielabel D. Dat willen we verbeteren door onze woningen duurzamer en energiezuiniger te maken. We willen graag naar een energielabel B, maar we verwachten dat de komende jaren het gemiddelde uitkomt op een energielabel C.

Wonen & Zorg

Ook Beekdaelen vergrijsjt, ondanks dat het aantal huishoudens stabiel blijft. Er is veel vraag naar verschillende categorieën nultredenwoningen in alle huurprijsklassen.



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