

# ROERMOND



Wonen Zuid wil als marktleider  
in deze groeigemeente met  
volle kracht vooruit

**WONEN  
ZUID**

## ONZE VISIE (2022 - 2030)

'We are Roermond' is het motto dat je overal in Roermond tegenkomt. En zo voelen wij dat ook. Roermond is een aantrekkelijke stad om te wonen, werken en recreëren. Roermond bruist!

Wonen Zuid is al meer dan 100 jaar sterk verbonden met Roermond. We hebben een kantoor in deze stad. Van ons totale woningbezit is 40% in Roermond. Eén op de vijf woningen van Roermond is een woning van Wonen Zuid. Binnen de sociale huurwoningen is ons marktaandeel 65%. Een sterke positie die we graag willen behouden. Daarom gaan we met opgestroopte mouwen aan de slag met de volkshuisvestelijke opgaven in Roermond.



## Strategische positie

Onze focus blijft liggen bij de stad Roermond met de wens om in elke buurt positie te krijgen. Op nadrukkelijk verzoek van stakeholders overwegen we projecten in Swalmen of andere kerkdorpen. Ook in nieuwe woonbuurten als Melickerveld, Roerdelta, Eiermijn, Yagheo of andere toekomstige ontwikkellocaties willen we positie verwerven. Wij zijn ervan overtuigd dat de stad baat heeft bij een evenwichtigere spreiding van sociale huurwoningen. Differentiatie en gemengde wijken zijn hiervoor de sleutelwoorden. In de wijken waar we nu veel betaalbare woningen hebben onder de aftoppingsgrenzen, willen we een verschuiving maken naar meer woningen met hogere huurprijzen of een groter aandeel koopwoningen. Dat moet dan wel gecompenseerd worden met huurwoningen onder de aftoppingsgrenzen in andere wijken om te waarborgen dat er voldoende beschikbare woningen blijven voor onze primaire doelgroep.

## Omvang portefeuille

Wij willen ons woningaanbod fors uitbreiden. De schatting is dat het aantal huishoudens in 2030 groeit naar 30.500. Een groei van 2500 huishoudens. Op basis van recent onderzoek door E'til wordt de huishoudenstop pas in 2043 verwacht. Daarmee is Roermond de sterkst groeiende gemeente in ons werkgebied met de grootste kwantitatieve aanvullende woonbehoefte.

Ook zien we dat diverse doelgroepen al bovengemiddeld lang moeten wachten op een huurwoning. Om te voorkomen dat wachttijden verder oplopen breiden we onze woningportefeuille in Roermond uit. Als marktleider hebben we de ambitie om het grootste deel van de woonopgaven te vervullen om Roermond klaar te maken voor de toekomst. Het liefst willen we ons marktaandeel van 20% behouden en dus ook 20% van de groeiopgave invullen.

Dat is een fikse opgave. Het kwalitatief geschikt maken van woningen en wijken en het doorlopen van de benodigde procedures kan lang duren. Gelet op de grote woningbehoefte is onze ambitie om het woningbouwtempo te versnellen. Ook moeten we terughoudend zijn als onze herontwikkelingen leiden tot een woningafname. Daarom moeten we ook nieuwe posities verwerven en hierbij sturingshulp vragen van de gemeente. Kortom; volle kracht vooruit!

## Betaalbaarheid

We richten ons op de eerste plaats op zelfstandige sociale huurwoningen. Maar we zien ook de behoefte aan woningen van hogere kwaliteit met een huurprijs boven de 2e aftoppingsgrens. Daarom willen we ook, in beperkte mate, geliberaliseerde huurwoningen realiseren. Dit past binnen onze ondernemingsvisie om meer verschil te maken in wijken en om ook de middeninkomens meer mogelijkheden te bieden.

Onze uitdaging blijft om het huidige aantal woningen onder de kwaliteitskortingsgrens in omvang te behouden om ook jongeren goede en betaalbare huisvesting te kunnen bieden.

## Wijkaanpak

We blijven wijkgericht werken aan een gedifferentieerd woningbezit en het op peil houden van de leefbaarheid. De realisatie van de wijkvisie Donderberg, Kemp en Tegelarijeveld staan de komende jaren op het programma. Dit betekent een fors renovatie-, sloop- en nieuwbouwprogramma. We sluiten daarbij niet uit dat we een rol spelen in het ontwikkelen van sociale koopwoningen. We blijven altijd vanuit een brede en integrale blik houden om wijken vitaal en sterk te houden of te maken. Daarom is samenwerking met partners heel belangrijk.

## Duurzaamheid

We onderzoeken de mogelijkheden voor aansluiting op warmtenetten en om bestaande voorraad van het gas halen. We richten ons, in eerste instantie, op de wijk het Tegelarijeveld. Verduurzaming van onze woningvoorraad is een ander belangrijk thema. We zetten ons in op het wegwerken van slechte energielabels en vermindering van de CO2 uitstoot. Zo bieden we betaalbaarheid en wooncomfort aan onze huurders. Maar ook circulariteit, klimaatadaptie en het voorkomen van hittestress verdienen de komende jaren meer aandacht. Groen is niet alleen goed voor het klimaat, maar ook voor het welzijn van huurders. Het kan mensen met elkaar in verbinding brengen en de sociale cohesie in wijken versterken.

We are Roermond, Roermond bruist, Verbondenheid,  
Groei, Volle kracht vooruit, Gemengde wijken

## Wonen & Zorg

We zetten ons in op het verbeteren van de toe- en doorgankelijkheid van woningen. Bij de bouw van nieuwe gezinswoningen realiseren we een mix van traditioneel wonen en nultredenwoningen. Ook bij nieuwbouwappartementen realiseren we zorggeschikte woningen in de categorie BAT4. Op basis van ons onderzoek 'Wonen & Zorg in balans Roermond 2020' sturen we op circa de helft van onze woningvoorraad in BAT 1 t/m 4. We staan ook open voor groei in intramurale zorgeenheden. Voor dat laatste is vraag vanuit - en samenwerking met - zorgpartijen een voorwaarde.

## Nieuwe woonconcepten

De komende jaren willen we ook, kleinschalig, een of enkele pilotprojecten uitvoeren. We onderzoeken nieuwe woonconcepten als houtskeletbouw, hofjeswoningen, tijdelijk wonen en beschermd of begeleid wonen. We willen meer gebruik maken van conceptbouw en gezamenlijke inkoop. En we blijven alert op nieuwe ontwikkelingen en innovaties. Als dat nodig is, dan passen we onze visie en strategie daarop aan.

## Samenwerken

Alleen samen kunnen we erin slagen de grote volkshuisvestelijke opgaven in Roermond te realiseren. De gemeente Roermond is hiervoor onze belangrijkste partner. Voor betere spreiding van sociale huur over wijken en het verbeteren van de leefbaarheid in wijken zal de gemeente moeten afdwingen dat er meer sociale huur wordt gerealiseerd bij nieuwe ontwikkelingen waardoor ontwikkelaars weer meer met ons moeten zakendoen. Daarnaast is er voldoende gemeentelijke capaciteit nodig om alle projecten te begeleiden zonder vertraging. En natuurlijk werken we nauw samen met huurders en bewoners, bijvoorbeeld vertegenwoordigd in wijkraden of bewonersgroepen.

# WONEN ZUID

**Wonen Zuid**  
Postbus 400  
6040 AK Roermond



**088 - 66 53 653**  
[info@wonen-zuid.nl](mailto:info@wonen-zuid.nl)  
[wonen-zuid.nl](http://wonen-zuid.nl)

IBAN NL85 INGB 0655 6137 30

Kantoor Roermond  
Buitenop 9  
6041 LA Roermond

Kantoor Heerlen  
Dr. Poelsstraat 8  
6411 HH Heerlen