

Het jaar 2019

# **SAMEN WERKEN AAN WONEN**

# **WONEN ZUID**

Onze droom is een prettig thuis voor iedereen. We hebben daarbij extra aandacht voor mensen die wel wat hulp kunnen gebruiken. Wij werken aan goed en betaalbaar wonen in fijne wijken en buurten. Om die droom te verwezenlijken denken wij in mogelijkheden. Wij staan open voor nieuwe ideeën en leren van elkaar. Op die manier bundelen wij, samen met iedereen om ons heen, onze kennis en kracht. Samen maken wij het verschil en werken wij aan fijne toekomstbestendige woningen en nieuwe mogelijkheden voor onze klanten. Samen werken wij aan wonen!

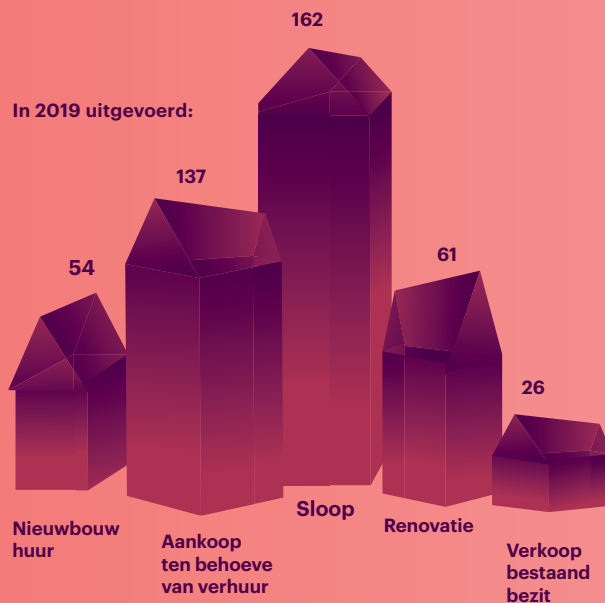
Voor ons is 2019 het jaar waarin je kunt zien waar eerdere investeringen toe kunnen leiden. We hebben bijvoorbeeld nieuwe woningen gebouwd, kwaliteitsverbeteringen doorgevoerd en we zijn een samenwerkingsverband aangegaan met een zorgpartner. We nemen je graag mee door het jaar 2019 aan de hand van cijfers en verhalen. Een aantal van onze medewerkers en partners vertellen je graag meer.

Namens alle medewerkers van Wonen Zuid wensen we je veel leesplezier!

# Onze woningen

Aantal woningen in bezit in 2019:

**13.668**



# Beschikbaarheid en kwaliteit

Het is belangrijk dat onze huurder zich thuis voelt in onze woningen en onze wijken. We willen graag iedereen een eigen plekje geven. We werken hard om ervoor te zorgen dat er voldoende beschikbare en kwalitatief goede woningen in ons aanbod zitten. We hebben extra aandacht voor de kwetsbaren op de woningmarkt. Dat betekent soms dat we woningen of wooncomplexen moeten renoveren of zelfs slopen om plaats te maken voor iets beters. In 2019 hebben we bijvoorbeeld 66 woningen gesloopt in het Witte Dorp in de wijk Maasniel in Roermond en 96 woningen op het Treebeekplein in de wijk Treebeek in Brunssum.

Verhuiskosten-  
vergoeding door  
sloop of renovatie

**187**

huishoudens

Mutatiegraad = 8,1%

**1094**

bestaande woningen  
opnieuw verhuurd

Nieuwe  
verhuringen tot  
liberalisatie-  
grens (+10%  
in 2019)

**984**



*Monique Claessen, wijkregisseur*

## ‘Als slopen de enige mogelijkheid is’

Vochtproblemen, slechte isolatie. Door de gebrekkige staat van de in 1947 gebouwde noodwoningen in het Witte Dorp Maasniel, is renoveren geen optie. Slopen is de enige mogelijkheid. Toch is dat een hele moeilijke keuze om te maken vertelt wijkregisseur Monique Claessen: “Het gaat om bewoners die hier al lang wonen en verbonden zijn met de wijk en hun buren. Om hen te vertellen dat je hun woning gaat slopen is dan niet gemakkelijk. Het is een emotioneel gebeuren en daar moeten wij zorgvuldig mee omgaan. Samen met mijn collega’s, zoals verhuurmedewerkers, onderhoud ik dan ook nauw contact met alle betrokkenen. Je voert veel persoonlijke gesprekken, stemt zaken af met de

bewonersgroep en de Huurdersraad, organiseert bewoners-bijeenkomsten en begeleidt de bewoners naar een nieuw thuis.”

Het merendeel van de bewoners is voor de sloop. Enkele anderen hebben er wel moeite mee. En dat is begrijpelijk. Maar uiteindelijk heeft iedereen zijn weg gevonden naar een nieuwe woning. Sommigen zijn verhuisd naar een nieuwe omgeving of zelfs naar een andere gemeente. Ongeveer de helft is teruggekeerd naar de nieuwe woningen in het Witte Dorp. En dat maakt dit project extra bijzonder vertelt Monique: “Voor deze groep bewoners betekende dit namelijk dat ze binnen anderhalf jaar twee keer zijn verhuisd. Maar het is de moeite waard. Ze keren terug in hun vertrouwde buurt en zien een deel van hun oude burens terug. En omdat wij voor de helft nultredenwoningen bouwen waar ze de rest van hun leven kunnen blijven wonen hoeven ze hierna hopelijk niet meer te verhuizen.”

De andere helft van de woningen zijn eengezinswoningen. Alle woningen zijn duurzaam gebouwd en voldoen daarmee aan het label Nul op de Meter. Het Witte Dorp is klaar voor de toekomst.

## ‘Een nieuwe identiteit voor een voormalige mijnkolonie’

De voormalige mijnkolonie Treebeek in Brunssum is van oudsher een tuindorp. Ooit was er veel groen rondom de woningen en in het hart van de wijk een mooi park. Tientallen jaren later domineren portieketageflats uit de jaren zestig de uitstraling. In nauwe samenwerking met de gemeente Brunssum en IBA Parkstad gaat Wonen Zuid de oude glorie van de wijk in ere herstellen. De flats maken plaats voor passende nieuwbouw. Een gefaseerde aanpak. Er worden levensloopbestendige woningen gebouwd zonder traptreden. Ideaal voor senioren dus. Wijkregisseur Meriam Agouzoul van Wonen Zuid: “Ook hier slaat de vergrijzing over een aantal jaren flink toe en dus moeten we daar nu al op inspelen. En zo geven we ook startende gezinnen de kans om naar de vrijgekomen eengezinswoningen te verhuizen.”

Er is iets dat dit sloopproject extra bijzonder maakt. Meriam: “We proberen hier zoveel mogelijk sloopmateriaal opnieuw te gebruiken in het IBA Treebeekproject. Denk aan betonplaten, vaste trappen en losse traptreden en bakstenen waarvan in de Steenfabriek nieuwe bakstenen worden gemaakt. Daarnaast hebben we afgelopen oktober in een leegstaand winkelpand in Treebeek een materialenmarktplaats georganiseerd. We lieten een aantal voorbeelden van koopwaar zien en daarna konden bezoekers, als ze dat wilden, samen met de sloper op locatie hun eigen ‘nieuwe’



*Meriam Agouzoul, wijkregisseur (links) en  
Kerensa Kuijpers, IBA Parkstad*

keuken, binnendeur, toilet of douchekraan uitkiezen. We hebben veel verkocht en het opgehaalde bedrag is aan het Barbarahoës, een kleinschalige woonvorm voor mensen met dementie, in Treebeek geschenken.”

Meriam Agouzoul is erg enthousiast over dit project en de aanpak. “We moeten vaker bekijken en onderzoeken of het mogelijk is om een slooppject op een dergelijke manier aan te pakken. Deze circulaire aanpak van sloop en hergebruik van materialen past bij ons in het kader van onze duurzaamheidsambities. Dit is de toekomst.”

## Wonen en Zorg

Van mensen met een zorgvraag wordt verwacht dat ze zoveel mogelijk zelf proberen te doen. Of dat ze hulp inschakelen van familie en vrienden. Dat betekent dat er meer kwetsbare bewoners in ‘gewone’ woningen en wijken blijven wonen. Inwoners die extra aandacht en zorg nodig hebben. Om deze kwetsbare doelgroep te helpen zoeken wij de samenwerking op met bijvoorbeeld een zorgpartner. Een mooi voorbeeld hiervan is de ontwikkeling van Parc Glana in Sittard-Geleen. Hier wordt hard gewerkt aan het realiseren van maar liefst 124 wooneenheden in nauwe samenwerking met zorginstelling Zuyderland Care.

Een selectie uit 2019:

- **Aankoop 30 aanleunwoningen op locatie van verzorgingshuis Panhuys in Hulsberg**
- **Woningen voor intramurale zorg > 5 toegewezen aan zorginstellingen**
- **Statushouders = 44 huisvestingen**
  - **Alleenstaande minderjarige asielzoekers = 8 huisvestingen > 4 in Leudal en 4 in Roermond**
- **Huisvesting senioren:**

**295**

woningen voor  
zorgbehoevende  
senioren



**2.265**

seniorenwoningen



**5.200**

nultredenhousing  
(geschikt voor senioren)





Hanneke Hoen – locatiemanager Parc Glana

## ‘Bouwen voor de zorg’

Ooit stond een ziekenhuis op de bouwplaats. Nu wordt er in Geleen hard gewerkt om maar liefst negen groepswoningen voor mensen met dementie en ouderen met een lichamelijke beperking te realiseren. Voor Wonen Zuid is het de eerste keer dat er wordt samengewerkt met een zorgpartner.

Locatiemanager Hanneke Hoen van Zuyderland Care is erg te spreken over de gang van zaken: “Wij stellen als zorgorganisatie specifieke eisen. En we hebben in Wonen Zuid een hele prettige en goede partner gevonden. Er wordt veel interesse getoond, ik voel echt een warme en oprechte belangstelling voor deze opdracht en dat heeft me meteen veel vertrouwen gegeven.”

Iedere groepswoning is zo ingericht dat er straks twee groepen van zeven mensen met elkaar kunnen wonen. De omgeving is parkachtig met een natuurlijke afrastering, zodat de bewoners alle ruimte hebben om er vrijelijk te bewegen. Dat is heel wat anders dan de huidige bewoning. Hanneke Hoen: “Een deel van de oude locatie voldoet niet meer. Het is al meer dan 60 jaar oud. Het bestaat uit meerpersoonskamers in een ziekenhuisachtige uitstraling. Dat wilden we niet meer voor onze cliënten.”

Ondanks de coronacrisis is de bouw gewoon doorgegaan. Dat is goed nieuws voor de bewoners. De bouw zit hierdoor op schema en zal naar verwachting begin 2022 klaar zijn.



# Energie en Duurzaamheid

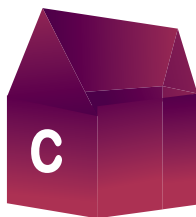
Energiebesparing en duurzaamheid zijn belangrijke thema's. Ook wij leveren hieraan onze bijdrage en investeren daarom flink in een aantal maatregelen. We hebben een zes-sporenbeleid ontwikkeld. Daarbij houden we ook de betaalbaarheid van het wonen goed voor ogen.

Uitvoering 6-sporenbeleid  
>>> Investering>

# 5,4

miljoen euro in 2019

Gemiddeld  
energielabel  
woningen =  
Energielabel C



6-sporenbeleid =

- **Spoor 1:** bewustwording en duwtjes in de goede richting geven > inzet energiecoach
- **Spoor 2:** streven naar minimaal naar label C > 226 woningen naar minimaal label C
- **Spoor 3:** afscheid nemen van slechte energielabels > 148 woningen naar minimaal label D
- **Spoor 4:** innovaties in nieuwbouw > 54 duurzame woningen gebouwd
- **Spoor 5:** toepassing zonnepanelen > 196 woningen voorzien van zonnepanelen
- **Spoor 6:** inzet duurzame sloop en gebruik van duurzame materialen > materialen van 96 sloopwoningen hergebruikt.



Mathy Jacobs, Energiecoach Wonen Zuid

## 'Op zoek naar energie-slurpers'

Hij houdt een Facebookpagina met tips bij, heeft vorig jaar 115 huisbezoeken afgelegd om maatwerkadvies te leveren en deelt energiebesparingsfolders uit. Daarnaast onderhoudt hij het contact met bewonersgroepen en levert hij zijn bijdrage in de verduurzaming bij renovatieprojecten en nieuwbouw. Het jaar 2019 is voor energiecoach Mathy Jacobs allesbehalve saai geweest.

"Vanuit de maatschappij kijken we steeds meer hoe we energieverbruik en daarmee de woonlasten omlaag krijgen. We verduurzamen woningbezit en pakken de slechte

energielabels aan. Maar ook mensen zelf kunnen hier een bijdrage aan leveren. Ik vertel en laat zien hoe je dat kunt doen. Vaak zijn het kleine dingen zonder al te veel te hoeven investeren.”

Mathy vervolgt: “Als ik ergens kom dan kijk ik naar mogelijke energieslurpers zoals wasmachine en droger. Hoe oud zijn deze? Ik bespreek de energierekening, kijk of er ledlampen in huis zijn, maar ik vraag ook naar douchetijden en hoe de thermostaat ingesteld is.”

Ruim een jaar later kan de energiecoach wel zeggen dat zijn aanpak gewaardeerd wordt. Hij ziet dat mensen na een huisbezoek ook echt zelf aan de slag gaan. “Ik ben een paar keer bij een familie geweest die een jaarverbruik ver boven gemiddeld hadden. Nu is dat heel anders. Overal zijn ledlampen, de wasdroger draait veel minder, de vijver is voorzien van een tijdschakelaar en er zijn zonnepanelen op het dak gelegd. Als ik nu op bezoek ga, dan zie ik een grote glimlach omdat de zon schijnt en de familie dus zelf stroom opwekt. Echt een succesverhaal.”

De energiecoach hoopt dat hij zijn werk nog lang mag voortzetten. Werken aan duurzaamheid is belangrijk. Met zoveel woningen in het bezit van Wonen Zuid kan Mathy in ieder geval nog heel veel mensen helpen: “Daar doen we het voor!”

## Betaalbaarheid

Om ervoor te zorgen dat wonen betaalbaar blijft doen we meer dan alleen ingrepen op het gebied van energiebesparing en duurzaamheid. We ondernemen ook actie op andere vlakken. We proberen huurachterstanden en betaalrisico's te voorkomen.

In Valkenburg en Roermond is het zogenoemde tweehurenbeleid ingevoerd. Bijvoorbeeld in een wooncomplex in Broekhem Zuid in Valkenburg. Daar worden vrijkomende woningen aan mensen met en aan mensen zonder huurtoeslag aangeboden.

**98% van onze woningen heeft een huurprijs tot de liberalisatiegrens van 720,42 euro**

**Jaarlijkse huurverhoging is in 2019 > 1,67%**

Overige maatregelen betaalbaarheid:

- **Inzet energiecoach**
- **Gelijk oversteken = senioren voor dezelfde huurprijs een geschiktere woning aanbieden**
- **EPV beleid = energieprestatievergoeding bij nul op de meter woningen**
- **Woningen met voorrang toegewezen aan 38 huishoudens met inkomen rond sociaal minimum**
- **Invoering tweehurenbeleid in twee complexen Valkenburg en Roermond = op basis van inkomen van huurder wordt huurprijs van een woning bepaald zodat huurders met zowel lager of juist hoger inkomen toch een woning kunnen krijgen in een van de twee complexen.**
- **Actief incassobeleid leidt tot lager aantal betalingsproblemen = lager aantal uithuiszettingen > 14**



## Huurprijsklassen

€  
t/m € 424,44  
(goedkoop/  
kwaliteits-  
kortingsgrens)

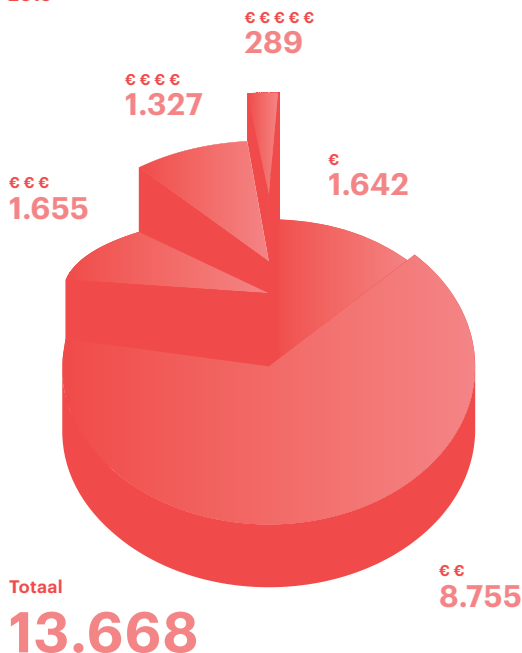
€ €  
van € 424,44  
t/m € 607,46  
(betaalbaar)

€ € €  
van € 607,46  
t/m € 651,03  
(betaalbaar)

€ € € €  
van € 651,03  
t/m € 720,42  
(middelduur)

€ € € € €  
vanaf € 720,42  
(duur)

Aantal woningen per huurprijsklasse per december 2019



## ‘Wonen in je geliefde buurt mogelijk door tweehurenbeleid’

“Wist je dat in Valkenburg voor bepaalde wooncomplexen wachttijden van 10 tot 15 jaar zijn? Dat betekent dat je dus lang moet wachten en dat er in die tijd ook veel kan veranderen qua inkomen. Zo kwam het vaker voor dat senioren, als ze eindelijk aan de beurt waren, inmiddels te veel verdienden om in aanmerking te komen voor een geschikt appartement of woning. Dat was me een doorn in het oog,” vertelt verhuurmedewerker Peter Dullens. Dankzij hem is eind 2018 het tweehurenbeleid ingevoerd.

Senior beleidsmedewerker Michel Brauns is nauw betrokken: “Dankzij dit beleid maken we eigenlijk een uitzondering binnen ons algemeen beleid op het passend toewijzen. Als dit beleid voor bepaalde doelgroepen knelt, dan bekijken we of we een tweehurenbeleid kunnen toepassen. In Valkenburg is dat het geval in Broekhem-Zuid waar senioren een inkomen boven de huurtoeslaggrens hebben. En in Broekhem-Noord maken kleine huishoudens geen kans, omdat ze maar met 1 of 2 personen zijn in plaats van minimaal drie.”

In Broekhem-Zuid gaat het om 138 appartementen met lift en in Broekhem-Noord om 124 eengezinswoningen die middels een tweehurenbeleid kunnen worden verhuurd zodra ze vrijkomen. Verhuurmedewerker Peter Dullens heeft het

<<

afgelopen jaar al een aantal mensen blij kunnen maken: “We hebben vier appartementen aan senioren verhuurd die anders geen enkele kans hadden gemaakt. En we hebben vijf kleine huishoudens een eengezinswoning mogen aanbieden. Het is toch fantastisch dat we mensen zo de kans geven om in hun geliefde wijk of buurt te kunnen blijven wonen.”

Begin 2020 is ook in de Sterrenberg, Roermond, het tweehurenbeleid ingevoerd voor 371 eengezinswoningen. Of er nog meer volgt? Michel Brauns: “Dat weten we nog niet. We kijken steeds naar de actuele situatie. Het gros, zeg maar 99 procent, zal gewoon binnen ons algemeen beleid op passend toewijzen worden ingevuld.”

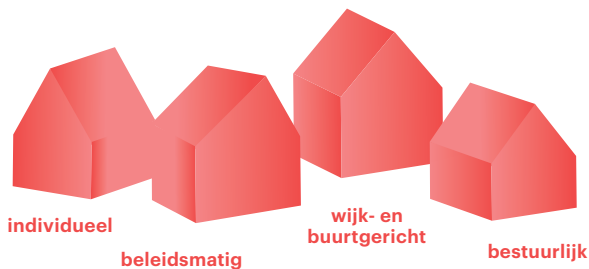
*Peter Dullens, verhuurmedewerker (rechts) en  
Michel Brauns, senior beleidsmedewerker Wonen Zuid*



# Participatie

We willen graag met onze huurders en partners in gesprek blijven. Het is belangrijk om van elkaar te weten wat wensen en belangen zijn. Daardoor kunnen we onze doelstellingen bereiken. Door in gesprek te blijven komen we samen verder. Een van de partijen waar we nauw mee samenwerken is de Huurdersraad Wonen Zuid. Dit overlegplatform vertegenwoordigt al onze huurders.

- **Prestatieafspraken met alle betrokken gemeenten > <https://tinyurl.com/ycorypmh>**
- **Overleg met Huurdersraad Wonen Zuid op vier niveaus:**



- **Werkgroep Duurzaamheid en betaalbaarheid > overleg Wonen Zuid en Huurdersraad**
- **Veertig bewonersgroepen actief in 2019**
- **Faciliteren van de huurdersorganisaties > waarde van 160.000 euro**
- **Klachtencommissie > 8 klachten-behandelingen >**
  - Wonen Zuid in gelijk gesteld > 7 x
  - Klacht ongegrond verklaard > 1 x



*V.l.n.r. Wim Dings, René Sulmann, Arno de Haas en Lenne Valkenburg*

## ‘Wonen doe je samen’

Anderhalf jaar geleden hebben ze de krachten gebundeld in Huurdersraad Wonen Zuid. En met ze bedoelen we de huurdersverenigingen Op het Zuiden, HTM en Sint Pietersrade. Samen behartigen ze de belangen van de huurders van Wonen Zuid.

De Huurdersraad vormt de brug tussen individuele huurders, de bewonerscommissie, huurdersorganisaties en Wonen Zuid. Een mooie taak en met grote verantwoordelijkheid. Op verschillende niveaus vinden overleggen plaats over allerlei onderwerpen. Van gesprekken met afzonderlijke huurders tot gesprekken met het bestuur van de Huurdersraad. Of het nu om een klacht gaat, of over een onderwerp als betaalbaarheid, duurzaamheid of wonen met zorg. De input van de Huurdersraad is voor Wonen Zuid erg belangrijk. Leden van de Huurdersraad kunnen voor uiteenlopende onderwerpen aankloppen. Denk daarbij aan bemiddeling bij een klacht, bij vragen over de huur of renovatie. De Huurdersraad zorgt ervoor dat de stem van elke huurder meetelt; zowel op individueel niveau als op beleidsmatig niveau.

## Bedrijfsvoering

Om onze ambities waar te maken moeten we ons blijven ontwikkelen. We willen graag onze doelstellingen behalen en een goed ondernemer zijn. Tegelijkertijd moeten we blijven zorgen voor voldoende beschikbare en betaalbare woningen.

Om te toetsen hoe we het eigenlijk doen hebben we een onderzoek laten uitvoeren naar onze maatschappelijke prestaties over de jaren 2015 tot en met 2018. Gemeenten, collega-corporaties, zorginstellingen en onze huurdersorganisaties zijn door een extern bureau bevestigd over tal van onderwerpen. Denk daarbij aan beschikbaarheid en betaalbaarheid van onze woningen, wonen en zorg, energie en duurzaamheid, enzovoorts.

## Rapportcijfers

**Presteren naar  
opgaven en ambities**



**Presteren naar  
vermogen**



**Presteren volgens  
belanghebbenden**



**Governance van  
maatschappelijk presteren**



## ‘Verantwoorden’

Een visitatie is een wettelijke verplichting die een keer in de vier jaar uitgevoerd moet worden.

Een organisatie moet zo laten zien dat publieksgeld op een verantwoorde manier besteed wordt. Bureau Ecorys heeft bij Wonen Zuid dit onderzoek uitgevoerd.



Bart Witmond van Ecorys: “We spitten alles door. Van jaarverslagen tot informatie over projecten. We interviewen medewerkers, maar ook externen, zoals zorgpartijen, wethouders, gemeenteambtenaren en de Huurdersraad. We nemen alles mee om een beeld te kunnen vormen over de voorgaande vier jaar. Daarbij kijken we ook naar wat een organisatie graag wilde bereiken en of dat ook gelukt is.”

De uitkomsten van de visitatie worden weergegeven in rapportcijfers en in een advies voor de toekomst. Bart Witmond: “Wonen Zuid heeft een aantal zaken goed voor elkaar. De relatie met de Huurdersraad is heel goed en ook het maken van prestatieafspraken met acht gemeenten is bijzonder.” Aandachtspunten zijn er natuurlijk ook. Witmond: “Wonen Zuid zou bij sommige vraagstukken wat sneller mogen handelen.” Witmond is nu al benieuwd naar de volgende visitatie.



*Bart Witmond (links in de cirkel) en Arnold van Malde (bestuurder Wonen Zuid, rechts op de foto) samen met enkele medewerkers van Ecorys en Wonen Zuid die bij de visitatie betrokken zijn.*

“De uitkomsten hebben we met het hele personeel besproken. Dat vond ik echt heel bijzonder. Dat was nieuw voor mij. In groepjes zijn de verbeterpunten besproken en is er een actiepuntenlijst gemaakt. Ik zou graag willen zien wat hier over een paar jaar mee gedaan is.”

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**