
29 september 2022
Raadsconferentie
Gemeente Echt–Susteren
20.30u - 20.50u

Uw vraag

De raad wil graag een beeld vormen van de krapte op de woningmarkt en zou daarin bijgepraat willen worden over:

1. Portefeuille algemeen
2. Wachttijden
3. Woningtoewijzing
4. Verkoop
5. Aandachtspunten

Agenda

1. Wie zijn we?
2. Zoekduur/ inschrijfduur
3. Woningverhuringen
4. Jongerenhuisvesting
5. Verkoop
6. Toekomstplannen

zowonen

hester
daar ben je thuis

Wie zijn we?

Waar houden we ons mee bezig?



Nester

Echt, Koningsbosch, Sint Joost, Maria Hoop

- Totale Portefeuille Nester:
  - 6455 woningen (inclusief 884 studentenwoningen en 610 intramurale woningen)
  - 862 overige eenheden

- Portefeuille in Echt-Susteren:
  - 1685 woningen, waarvan 1567 < huurtoeslaggrens (94%)
  - Verdeeld over de kernen: Echt, Koningsbosch, Sint Joost, Maria Hoop



ZOwonen

Susteren, Nieuwstadt, Roosteren en Dieteren

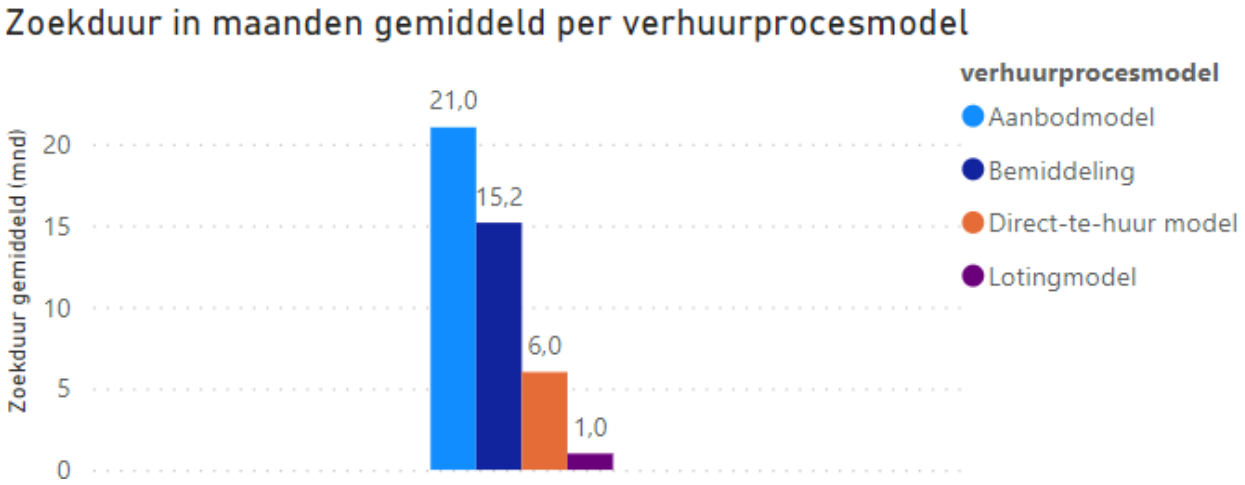
- Totale Portefeuille ZOwonen:
  - 13837 woningen
  - 3008 overige eenheden
- Portefeuille in Echt-Susteren:
  - 1023 woningen, waarvan 993 < huurtoeslaggrens (97%)
  - 0249 overige eenheden
  - Verdeeld over kernen: Dieteren, Roosteren, Susteren, Nieuwstadt

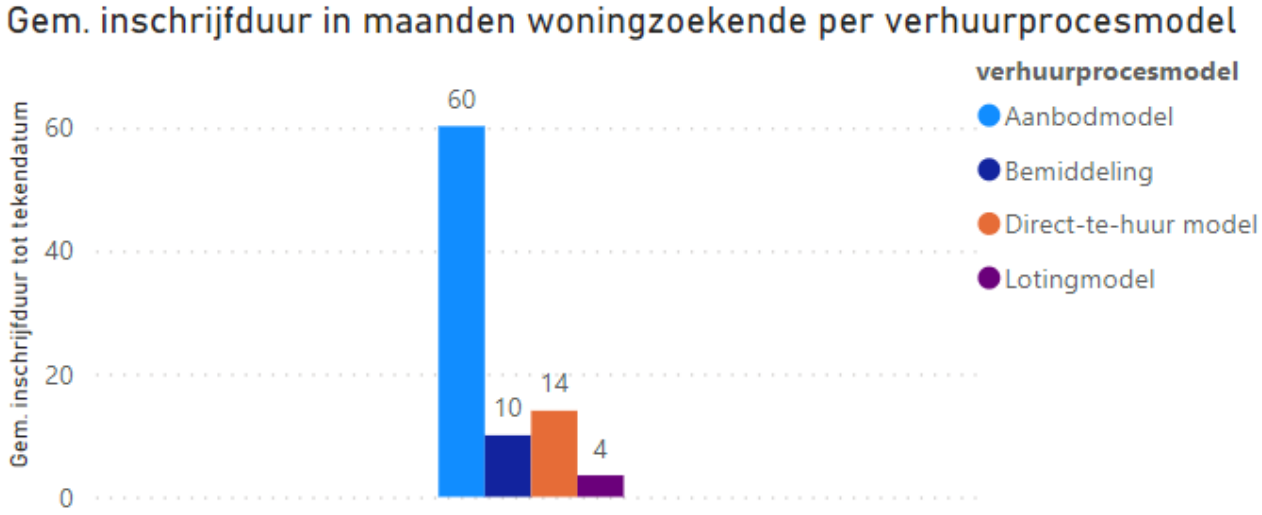
Kernen	Grondgebonden woning	Meergezinswoning met lift laagbouw	Meergezinswoning zonder lift laagbouw	Overig	Eindtotaal
Dieteren	48			8	56
Nieuwstadt centrum	59		57	11	127
Roosteren	105	16	2	28	151
Susteren	408	202	126	202	938
Totaal	620	218	185	249	1272

Zoek-/inschrijfduur

Nester

Echt, Koningsbosch, Sint Joost, Maria Hoop





ZOwonen (obv TIL)

Susteren, Nieuwstadt, Roosteren en Dieteren

- Totaal 2814 woningzoekenden
- Gemiddelde inschrijfduur:
  - In regio Roermond het laagste van alle drie regio's waar ZOwonen actief is.
  - Woningzoekenden met lange inschrijfduur vaak ook lange zoekduur: ze shoppen voor de beste woning.
- Gemiddelde zoekduur (in maanden):
  - Vrijwel hetzelfde als in 2021
  - Langste zoekduur voor tussen- of hoekwoning

2022 Inschrijfduur Echt- Susteren		
Inschrijfduur voor aanbodmodel		
Regio	Gem. inschrijfduur tot tekendatum	Aantal jaren
Roermond	57,34	4,8
Inschrijfduur per eenheidstype		
Eenheidtype	Gem. inschrijfduur tot tekendatum	Aantal jaren
2-onder-1-kapwoning	125	10,4
Appartement zonder lift	67,75	5,6
Hoekwoning	65,86	5,5
Tussenwoning	62	5,2
Appartement met lift	38,18	3,1

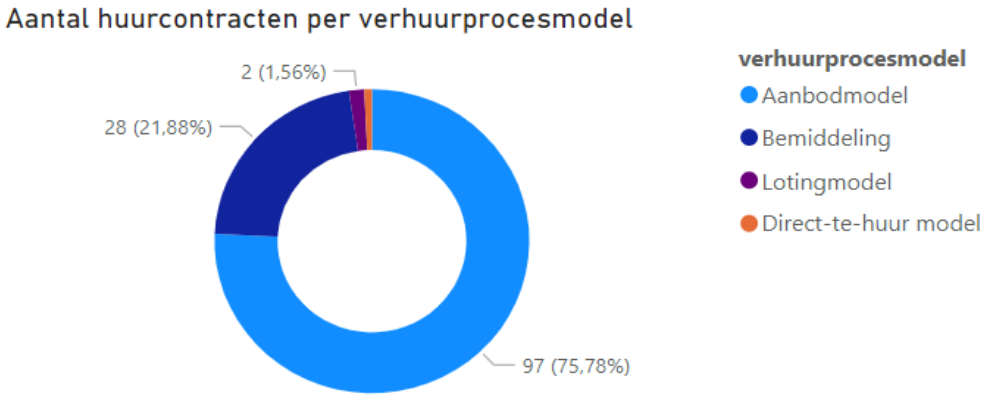
2022 Zoekduur Echt- Susteren	
Leeftijd	
Leeftijdscategorie	Zoekduur gemiddeld
18 t/m 22 jaar	10
23 - 26 jaar	14,25
27 - 65 jaar	14,62
66 jaar en ouder	9,92
Eenheidstype	
Eenheidtype	Zoekduur gemiddeld
2-onder-1-kapwoning	35
Tussenwoning	18,78
Hoekwoning	17,50
Appartement zonder lift	8,25
Appartement met lift	6,36
Parkeerplaats	0

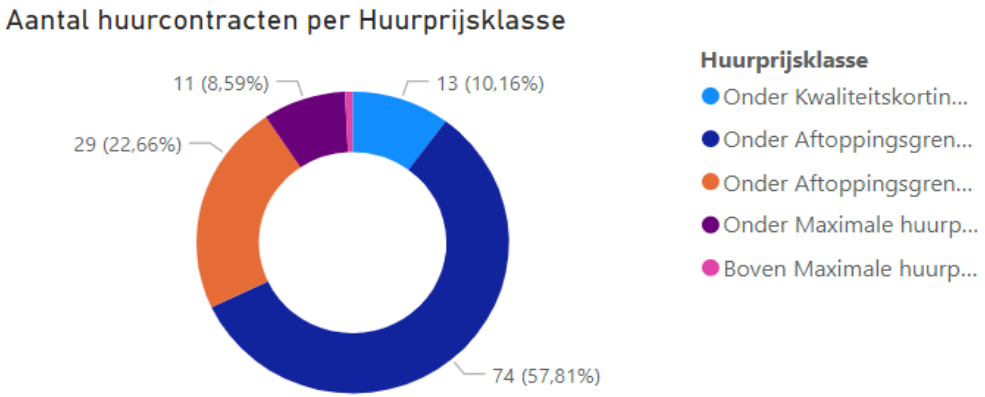
VERHURINGEN

Nester

Echt, Koningsbosch, Sint Joost, Maria Hoop

- Woningen verhuurd in 2021: 128 (In 2022 t/m september: 70):

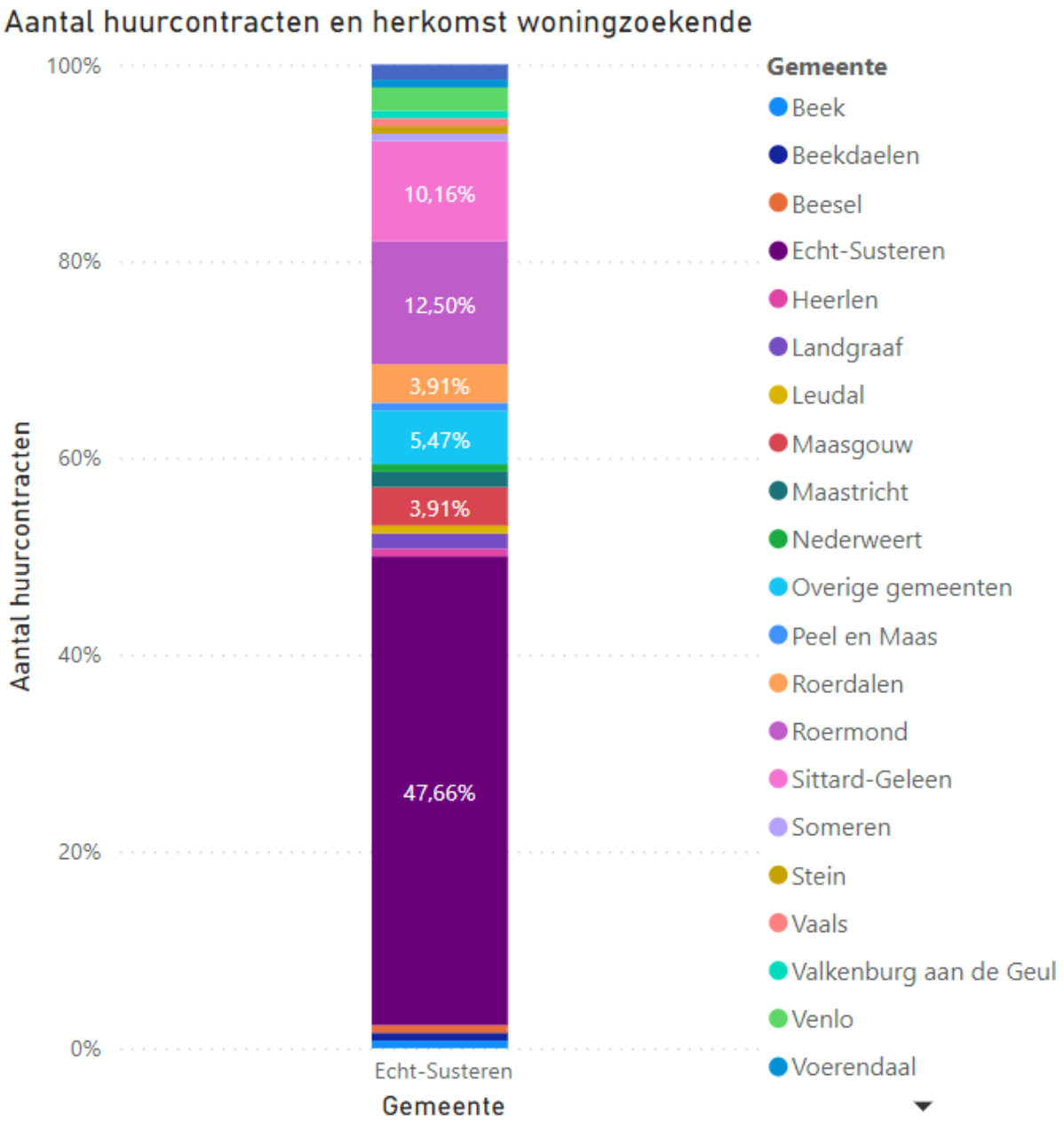




128

Nester

128 huurcontracten:



ZOwonen

Susteren, Nieuwstadt, Roosteren en Dieteren

- Woningen verhuurd t/m september in 2022: 46 (zelfde periode 2021: 55):
- Dit betekent dat t/m september 4,5% van de ZOwonen woningen beschikbaar kwamen:
    - GGB: 22
    - MGML: 16
    - MGZL: 7
- Via Aanbodmodel, Direct-te-huur model of Bemiddeling:
    - Aanbodmodel: 32
    - Direct-te-huur: 2
    - Bemiddeling: 13:
        - Zorg: 6
        - Statushouders: 4
        - Overig: 3 (waaronder 1x doorschuif senioren)

ZOwonen

Susteren, Nieuwstadt, Roosteren en Dieteren

- In 2022: 47 verhuringen. Aan wie verhuurd:
  - Woonachtig in gemeente:
  - Woonachtig buiten gemeente maar in Limburg
  - Buiten Limburg:

Uitsplitsing in leeftijdscategorie en afkomst gemeente

Binnen gemeente

Leeftijdscategorie	Aantal	Woonplaats
18 t/m 22 jaar	1	Susteren
23 - 26 jaar	3	Susteren, Echt en Nieuwstadt
27 - 65 jaar	7	Susteren, Echt en Nieuwstadt
66 jaar en ouder	7	Susteren en Nieuwstadt

Buiten gemeente maar uit Limburg

Leeftijdscategorie	Aantal	Woonplaats
18 t/m 22 jaar	2	Maasbracht, Tegelen
23 - 26 jaar	1	Schinnen
27 - 65 jaar	18	Geleen, Sittard, Maastricht, Roermond, Schinnen, Grevenbicht, Landgraaf, Reuver, Sint Odiliënberg
66 jaar en ouder	4	Sittard, Born, Roermond

Buiten limburg

Leeftijdscategorie	Aantal	Woonplaats
18 t/m 22 jaar	0	
23 - 26 jaar	0	
27 - 65 jaar	3	Eethen, Rotterdam,Wageningen
66 jaar en ouder	1	Westkapelle

Campagne ‘Strik een woning’



Deze campagne is een samenwerking tussen onderstaande corporaties:

wonen limburg · krijtland wonen · Vanhier wonen · nester · servatius thuis · weller · heem wonen · WONEN ZUID · zowonen · ZAAM wonen

Jongerenhuisvesting

Jongerenhuisvesting Nester

- Nester heeft in haar bezit 26 woningen die met voorrang aan <23 jaar worden toegewezen (o.a. Wijnstraat, Palmstraat, Peijerstraat).

- Nester heeft de markt uitgedaagd om met een innovatief jongerenconcept te komen op de Heerweg.

- Bij woningen tot aan de kwaliteitskortingsgrens van 442,46 euro, experimenteren wij met nieuwe vormen van toewijzen (keuze model Thuis in Limburg, “solliciteren”, jongerencontract).

Jongerenhuisvesting ZOwonen

- ZOwonen heeft in haar bezit in kernen Susteren 74 woningen die met voorrang aan <23 jaar worden toegewezen (circa 7%).
- Jongeren die hier reageren betalen een maximale huur van de kwaliteitskortingsgrens zodat ze optimaal aanspraak kunnen maken op huurtoeslag.
- In ons totale bezit van 1023 woningen wonen op dit moment 11 huishoudens waarbij de hoofdhuurder jonger dan 23 is, en 46 totaal jonger dan 30 jaar.
- In 2022 wel minder jongeren (3) gehuisvest dan in 2021 (10).

Verkoop

Nester: Verkoop

Echt, Koningsbosch, Sint Joost, Maria Hoop



- Waarom verkopen wij woningen?
- Verkoopbeleid Nester:
  - Verkoop bij mutatie of aan huurder;
  - Bij verkoop wordt er voorrang verleend aan huurders van Nester;
  - Voor onze koopwoningen geldt een zelfbewoningsplicht;
  - Wij verkopen geen woningen met een E-F-G label;
  - Nesterbreed verkopen wij tot 2032 300 woningen. Dit betekend voor de gemeente Echt-Susteren circa 100 woningen.
  - Aantal verkochte woningen:
    - 2022 (t/m september): 5
    - 2021: 9
    - 2020: 12
    - 2019: 7

Zowonen: Verkoop

Susteren, Nieuwstadt, Roosteren en Dieteren

- ZOwonen verkoopbeleid:
  - Verkoop bij mutatie of aan huurder
  - Kleine kernen beleid (kkb): woning in verkoopvijver eerst te huur aangeboden
  - Voorrang bij verkoop voor starters
  - Verkoop daar waar ook geïnvesteerd wordt
  - Bij verkoop ontvangt koper een bouwkundig rapport + inschatting onderhoud
  - 9 woningen uit verkoopvijver beschikbaar gekomen:
    - 3 woningen conform kkb: 1 direct verhuurd aan statushouders, 2 regulier verhuurd:
      - Gemiddeld 319 reacties, waarvan 2,5 uit kern zelf
      - 6 woningen: zie gerealiseerde verkopen:
      - Opbrengsten in 2022: circa €1,5 mln.

Ver kopen Echt-Susteren	2021	2022
Binnen gemeente		
Koper < 35 jr	1	2
Koper 36-54 jr		1
Koper > 55 jr		2
Buiten gemeente, Limburg		
Koper < 35 jr		1
Koper 36-54 jr		
Koper > 55 jr		
Buiten Limburg		
Koper < 35 jr		
Koper 36-54 jr		
Koper > 55 jr		
Totaal:	1	6

1. Toekomstplannen

Toekomstplannen Nester

- Mussenstraat: 93 intramurale zorgappartementen, bouw reeds gestart;
- Bloemenhof: terrein voormalig Pannenfabriek: 44 appartementen grondgebonden en gestapeld met lift, start bouw 2022, oplevering 2023;
- Sloop/nieuwbouw Beatrixstraat;
- Ontwikkeling grond ‘t Thaal in Echt (Holikiday);
- Grond in Koningsbosch verkocht aan Wijnen voor ontwikkeling woningbouw;
- Bovenstestraat / Hofakker: Onderzoek haalbaarheid 9 appartementen;
- Heerweg: uitbreiding PSW met 10 intramurale studio’s met een gezamenlijke badkamer/keuken;
- Heerweg: huisvestingsconcept jongeren;

➢ Daarnaast reguliere schilverbetering/zonnepanelen 2022:

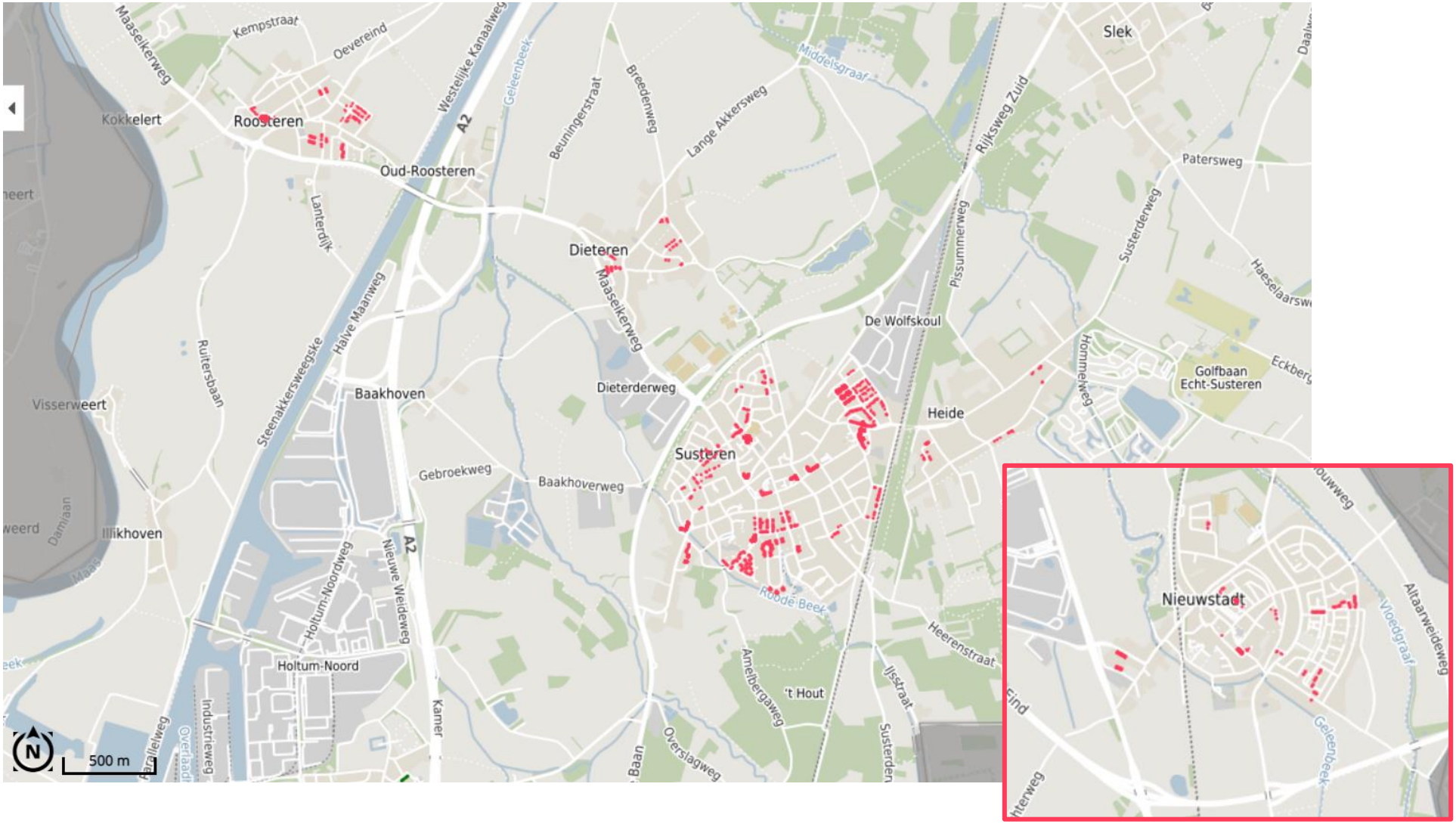
- 56 woningen duurzaamheidsaanpak: dak-/vloer-/schilisolatie/zonnepanelen.



Toekomstplannen ZOwonen

- Turn-key afname van 5 patiowoningen in Nieuwstadt
- Entreeverbetering complex Dieterderweg
- Mini-warmtenetwerk in Beatrixstraat, Oranjelaan, Fase 1 afgerond (verhoging rendement gasketel door weersafhankelijk besturingssysteem + solartubes). Fase 2 (warmtepomp) wordt opgestart waarbij tevens renovatie plaatsvindt.
- Eerste gesprekken met gemeente rondom ontwikkeling sociale huur te Middelveld
- Daarnaast reguliere schilverbetering/zonnepanelen. In 2022:
  - 96 woningen duurzaamheidsaanpak: dak-/vloer-/schilisolatie
  - 103 woningen worden voorzien van 806 zonnepanelen, op dit moment 85 woningen gereed
  - Ondanks energiecrisis nog steeds weigeraars

Bezit ZOwonen in beeld



Aandachtspunten!

Aandachtspunten

Nester:

- Na eerdere afspraken ter verkenning van de mogelijkheden tot inzet van de Voorzieningenwijzer, vragen wij uw commitment voor implementatie. De Voorzieningenwijzer zorgt voor de beste oplossing voor een specifiek huishouden en draagt bij aan ‘Vroegsignalering’.
- Wij willen statushouders graag een duurzame start geven als inwoners van de kernen binnen uw gemeente. Dat kunnen wij echter niet alleen. Wij verwachten van u dat u zorgdraagt voor een goede (woon)begeleiding van de statushouders, voorafgaand, bij en na het betrekken van een van onze woningen volgens de ‘Wet Inburgering’.

ZOwonen:

- De uitvoering van de Vroegsignalering (volgens Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening) verloopt niet naar behoren: Plangroep Bewindvoering heeft actueel 2 maanden wachttijd.
- Project energiecoaches wordt nu door ZOwonen zelf bekostigd, samenwerking met gemeente nog in opzet. Snelheid hier nodig.



Bedankt voor
Uw aandacht!