



Samen zorgen voor goed wonen

Woonzorgvisie 2023 – 2033
gemeente Beesel

Inhoudsopgave

1	Voorwoord	2	6.1	Wat zien we?	26
2	Inleiding	4	6.2	Wat is onze visie?	27
2.1	Aanleiding voor een woonzorgvisie voor de gemeente Beesel	4	6.3	Wat gaan we doen?	27
2.2	De woonzorgvisie als kader stellend document	6	7	Leefbare woon omgeving	33
2.3	Hoe is de woonzorgvisie tot stand gekomen?	6	7.1	Wat zien we?	33
2.4	Leeswijzer: opbouw van de Woonzorgvisie	7	7.2	Wat is onze visie?	34
2.5	Koppeling met Doelenboom	7	7.3	Wat gaan we doen?	34
3	Woonzorg visie in één oogopslag	8	Bijlage A: Actieplan		39
4	Toekomst-bestendige bestaande voorraad	12	Bijlage B: Kaders en context		46
4.1	Wat zien we?	12	A1	Aantal huishoudens in de gemeente Beesel groeit, ondanks vergrijzing en bevolkingsafname	46
4.2	Wat is onze visie?	13	A2	Huishoudensgroei zet voorlopig door in gemeente Beesel	48
4.3	Wat gaan we doen?	14	A3	Woningvoorraad in de gemeente Beesel bestaat vooral uit grondgebonden koopwoningen	50
5	Nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling	18	A4	Voornamelijk behoefte aan nultredenwoningen in gemeente Beesel	51
5.1	Wat zien we?	18	A5	Plancapaciteit: veel speelruimte in zachte plannen voor komende tien jaar	52
5.2	Wat is onze visie?	19	A6	Wonen en zorg: groeiende behoefte aan wonen in combinatie met zorg	52
5.3	Wat gaan we doen?	19	Bijlage C: Verdieping op de woningbehoefte		53
6	Wonen, zorg en welzijn	26			

**stec
groep**



Woonzorgvisie Beesel

Bijlage D: Verdieping per kern

55

Bijlage F: Begrippenlijst

68

Bijlage E: Relevante beleidskaders

62

1 Voorwoord

Gemeente Beesel als thuis voor ál onze inwoners, daar gaan we voor. Hierbinnen zetten we stappen op zowel kwalitatief als kwantitatief niveau.

We willen passende woningen realiseren voor onze inwoners, jong, oud, nieuw en zorgbehoevend. Daarnaast staat fijn en duurzaam wonen en leefbaarheid van onze kernen centraal in onze visie op wonen en zorg in de gemeente Beesel.

Op dit moment zien we, in lijn met ook landelijke ontwikkelingen, dat onze woningvoorraad niet toereikend is. Zowel de woningmarkt als de (zorg)behoefte van onze inwoners is de afgelopen jaren sterk veranderd. Niet alleen omdat we zien dat er simpelweg te weinig woningen zijn voor de huidige woningzoekenden, maar ook omdat we zien dat er een andere woonbehoefte ontstaat in onze gemeenschap. Ontwikkelingen zoals de (dubbele) vergrijzing van onze inwoners, nieuwe Nederlanders en de leefbaarheid in onze kernen spelen hierin een wezenlijke rol.

Met deze woonzorgvisie laten wij graag zien op welke wijze wij willen anticiperen op deze ontwikkelingen. Hierin maken we graag gebruik van **de kracht van onze mooie gemeente**. We gebruiken onze kleine schaal, onze draagkracht en korte lijnen om snel met partners plannen te ontwikkelen en te zorgen voor passende woningen voor iedereen.

Om de veranderende woningmarkt en woonbehoefte te kunnen bijbenen is het van belang dat we intensief optrekken met woningcorporaties, zorgaanbieders, ontwikkelaars, kernoverleggen én inwoners. We stellen ons hierbij actief op door het organiseren burgerparticipatie op beleid- en uitvoerende vraagstukken, faciliteren burgers met initiatieven en informeren inwoners om het zelforganiserende oplossingsvermogen te stimuleren.

Onze kleine schaal weerhoudt ons er niet van om **grote ambities** te stellen binnen deze woon-zorgvisie. Zo maken wij ons hard voor de realisatie van 500 woningen tot 2033, maar ook het toekomstbestendig maken van de huidige woningvoorraad. Zorg is hier, onlosmakelijk mee verbonden. Tevens zetten we maximaal in op het



behouden én vergroten van de leefbaarheid in onze drie kernen. Dit doen we samen met de woningcorporaties, zorgaanbieders en onze inwoners, waarbij we bestaande initiatieven omarmen en succesfactoren hierbinnen meenemen bij toekomstige aanpakken.

Met de voorliggende visie maken we een aanzet om de individualisering van de samenleving tegen te gaan. Het naar elkaar omkijken moet (weer) het nieuwe normaal worden. Dit is geen vrijblijvende keuze meer, we zien namelijk dat de druk op de zorg (zowel vanwege gebrek aan personeel als ook knellende financiën) om een andere aanpak vraagt. Deze noodzaak wordt nog niet altijd gevoeld bij onze inwoners. We zien het dan ook als onze taak om de inwoners mee te nemen in deze ontwikkelingen. Aangezien wij een gedeelte van de oplossing zoeken in

(woon)initiatieven in de wijk, streven we tevens naar **mede-eigenaarschap** bij inwoners.

Of het nu gaat over het aanpakken van bestaande woningen, toevoegen van nieuwbouw, het vormgeven van een zorgconcept of het impuls geven aan de leefbaarheid; het **toevoegen van kwaliteit** staat bij alle ambities in deze woonzorgvisie centraal en is een belangrijk uitgangspunt binnen alle ontwikkelingen. De gemeente Beesel kenmerkt zich wat ons betreft nu én in de toekomst als de groene kern tussen de steden, waarbij naobèrsjap en het omkijken naar elkaar in ons DNA zit en er ruimte is voor iedere unieke karaktereigenschappen van onze drie kernen. De voorliggende woonzorgvisie versterkt wat ons betreft ons unieke en karakteristieke gemeente profiel.

Het realiseren van de ambities in deze woonzorgvisie kunnen wij overigens niet alleen, hiervoor is een **nauwe samenwerking** met onze inwoners en partners op onder andere het gebied van wonen en zorg nodig. Wij zijn dan ook ontzettend dankbaar voor alle input die we hebben ontvangen in aanloop naar deze woonzorgvisie, die absoluut hebben bijgedragen aan de kwaliteit van de voorliggende visie. Wat ons betreft een mooie start van een voortdurende dialoog met inwoners en partners, gezien de veranderende woningmarkt en woonbehoefte continu vraagt om een continue afstemming. We stellen ons hierbij actief op door het organiseren burgerparticipatie op beleid- en uitvoerende vraagstukken, faciliteren burgers met initiatieven en informeren inwoners om het zelforganiserende oplossingsvermogen te stimuleren.

Deze woonzorgvisie is een belangrijke bouwsteen voor de uitvoering van ons beleid op zowel de korte als (midden)lange termijn, als ook in de omgevingsvisie. Wij realiseren ons echter ook dat de wereld, waaronder ook onze zorg en woningbouw, sterk aan veranderingen onderhevig zijn. We kiezen er bewust voor om ook in de toekomst hierop te kunnen **blijven anticiperen**, acties die benoemd zijn kunnen hierbij op inhoud en snelheid aangepast worden. Hierbij horen ook gezette evaluatiemomenten, waarbij we toetsen of we op de juiste weg zijn. Dit met als doel om te blijven aansluiten bij onze ambities en kenmerken die we als gemeente in gemeenschap willen zijn.

Wij staan te popelen om (verder) aan de slag te gaan met onze ambitie om als gemeente Beesel een passend thuis te zijn voor al onze inwoners en hiermee letterlijk (verder) te **bouwen aan onze gemeenschap voor vandaag en morgen**.

Linda Nijssen & Anouk Huijs

2 Inleiding

2.1 Aanleiding voor een woonzorgvisie voor de gemeente Beesel

De woonvisie is toe aan een actualisatie

De vorige woonvisie stamt uit 2016 en sinds de herijking in 2019 is de woningmarkt sterk veranderd. De huidige woningmarkt is dynamischer dan ooit. Dit heeft zich vertaald in prijsstijgingen en een veranderende rol van het Rijk, de provincie, gemeenten, corporaties en marktpartijen. De betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen staat in heel Nederland onder druk, zo ook in de gemeente Beesel. Ook verandert de samenstelling van inwoners en huishoudens in onze gemeente. Daarnaast hebben beleidswijzigingen op landelijk niveau grote impact op hoe we in gemeente Beesel werk maken van het goed kunnen wonen.

Daarbij wordt de link tussen wonen en zorg nu nog te weinig gelegd. De bestaande woningvoorraad sluit daardoor niet altijd goed aan op de (toekomstige) woon- en zorgwensen van onze inwoners. Zowel kwantitatief als kwalitatief zijn er opgaven.

Dit alles vraagt om een bredere blik op het wonen. Vandaar dat we een integrale woonzorgvisie opstellen, waarbij we aandacht hebben voor wonen, zorg én welzijn. De woonzorgvisie vormt een belangrijke basis om te werken aan concrete acties om de groeiende groep ouderen, onze jongeren, maar ook mensen die uitstromen uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang, statushouders en dak- en thuislozen, voldoende te faciliteren in hun woon- en zorgbehoeften.

HET VERSCHIL TUSSEN WOONVISIE EN WOONZORGVISIE

Veel gemeenten hadden tot op heden een woonvisie, maar besteden daarin nog beperkt aandacht aan wonen én zorg. De woonzorgvisie is een veel meer integrale benadering van de domeinen wonen en zorg. Het gaat in op wonen voor reguliere huishoudens en wonen, zorg en welzijn voor ouderen en andere kwetsbare doelgroepen.

Meer aandacht voor verschillen op kernniveau

De gemeente Beesel bestaat uit de kern Beesel en de dubbelkern Reuver – Offenbeek. De woonzorgvisie heeft betrekking op de gehele gemeente, maar we vinden het belangrijk om ook aandacht te hebben voor verschillen op kernniveau. Op deze manier willen we 'goed wonen voor iedereen' op kernniveau mogelijk maken.

De nieuwe woonzorgvisie sluit aan op landelijke wet- en regelgeving en is regionaal afgestemd

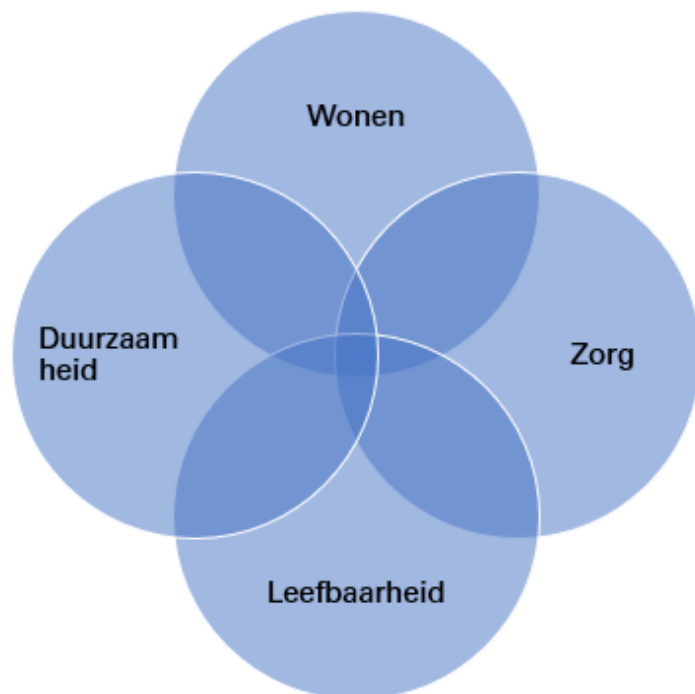
Het Rijk heeft nieuwe en hoge ambities op het gebied van de volkshuisvesting. Hier zijn verschillende programma's voor opgesteld die ook uitwerking hebben op onze gemeente. Daarnaast heeft de invoering van nieuwe wetgeving alsmede de decentralisatie van beschermd wonen binnen de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) een grote impact op lokaal niveau. Ook houdt wonen niet op bij de gemeentegrens. Er zijn een aantal ruimtelijke ontwikkelingen waarbij we samen met de provincie Limburg en de regio Noord-Limburg werken aan vraagstukken ten aanzien van wonen. In bijlage E gaan we verder in op (landelijke en regionale) beleidskaders en wettelijke kaders die van invloed zijn op deze nieuwe woonzorgvisie.



Doel van een integrale visie op wonen, duurzaamheid, leefbaarheid en zorg is nodig

Deze woonzorgvisie staat niet op zichzelf. De woonzorgopgave gaat niet alleen over het bouwen van de juiste woningen, maar gaat ook over het beschikbaar maken van bestaande woningen via doorstroming en over de ambities om bestaande woningen en woongebieden toekomstbestendig, leefbaar en duurzaam te houden of te maken. Dit alles vraagt om een integrale benadering en om een verbinding met andere beleidsterreinen zoals welzijn, duurzaamheid, ruimtelijk domein, mobiliteit, economie. Om onze acties in de woonzorgvisie tot uitvoering te kunnen brengen zijn we afhankelijk van deze integraliteit. We bakenen met elkaar af wie wanneer aan zet is om een actie op te pakken en zorgen ervoor dat ons beleid met elkaar dezelfde doelstellingen bereikt. Onderstaand figuur laat zien dat er verschillende raakvlakken met andere thema's zijn.

Figuur 1: Reikwijdte woonzorgvisie gemeente Beesel



2.2 De woonzorgvisie als kader stellend document

Richtinggevende visie als basis voor een concreet actieplan ...

De gemeente Beesel brengt met de woonzorgvisie sturing aan binnen het wonen- en zorgvraagstuk. Hiermee zijn we in staat om regie te pakken op onze ambities. In de visie worden de hoofdlijnen geschetst waar de gemeente Beesel naar toe wil werken in de komende jaren, met daarbij de lange termijn in gedachte houdend. We geven aan wat we gaan doen met daarbij ook telkens de acties en instrumenten die ingezet kunnen worden om aan de ambities uitvoering te geven. Dit is geen uitputtende lijst. Juist de dynamiek binnen het werkveld wonen maakt dat er in de komende periode ongetwijfeld nieuwe inzichten ontstaan, nieuwe wetgeving komt en nieuwe instrumenten beschikbaar komen.

We moeten daarbij ook rekening houden met de capaciteit en middelen die we als gemeente hebben om uitvoering te geven aan de ambities uit de woonzorgvisie. Dit betekent dat we niet alles tegelijk kunnen aanpakken en dat we keuzes moeten maken in wat we doen en de rol die we daar als gemeente in pakken.

... en als basis voor prestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties

Het behalen van de woonambities kunnen we niet alleen. De uitvoering en realisatie is mede afhankelijk van de samenwerking met woningmarktpartners, waaronder ontwikkelaars, inwoners en woningcorporaties. De bijdrage van woningcorporaties aan het behalen van de ambities wordt vastgesteld via de lokale prestatieafspraken, die we opstellen samen met de huurdersbelangenvereniging(en). De prestatieafspraken zijn de sinds invoering van de Woningwet verplicht geworden. Een actuele en vastgestelde woonzorgvisie is nodig om concrete prestatieafspraken te kunnen maken om zo uitvoering te geven aan gestelde woonambities.

Geldigheid van de woonzorgvisie en monitoring

Met deze woonzorgvisie stellen we de stip op de horizon vast waar we voor een langere termijn willen staan, al zijn we wendbaar over hoe we de weg hier naar toe gaan invullen. We stellen de woonzorgvisie voor tien jaar vast. We kunnen voor deze periode niet alles exact voorspellen en houden daarom

rekening met veranderingen en onzekerheid in de woningmarkt en het zorglandschap.

Herijking en monitoring

De woonzorgvisie is een dynamisch stuk, omdat de ontwikkelingen zowel in het woon- als zorglandschap dit vragen door de vele wijzigingen. Jaarlijks monitoren we op de juiste weg zijn aan de doelenboom en voortgang van het uitvoeringsprogramma. Waar nodig stellen we dit bij of nemen we nieuwe acties op. De Raad wordt hierover met een raadsinformatiebrief geïnformeerd. Hiernaast bouwen we twee keer gedurende de looptijd van deze woonzorgvisie een moment in om de thermometer erin te houden. Dit doen we in 2027 en 2031, waarbij de mogelijkheid hebben om te herijken.

2.3 Hoe is de woonzorgvisie tot stand gekomen?

De woonzorgvisie is het resultaat van een intensief participatief proces. Zo hebben we in het verleden verschillende wooncafé 's georganiseerd en in het proces van het opstellen van deze nieuwe woonzorgvisie is input en feedback opgehaald bij verschillende betrokken partijen. Diverse stakeholders zijn in een vroeg stadium geraadpleegd om – daarbij gevoed door bureauanalyses – een breed beeld van wonen en zorg te vormen. We hebben onder andere gesproken met onze inwoners, de kern overleggen, de woningcorporaties Nester en Woonwenz, huurdersorganisaties, zorg- en welzijnspartijen, de Voorlichtings- en Adviescommissie Wonen (VAC Wonen), de Adviesraad Sociaal Domein (ASD), het gemeentelijk gehandicaptenplatform (GGB), makelaars en betrokken ambtenaren. Via interactieve sessies hebben betrokkenen vanuit hun perspectief een beeld geschetst van de lokale woningmarkt en hebben kansen en opgaven voor de gemeente Beesel benoemd. Ook hebben we het College en de gemeenteraad betrokken bij het proces en is er in april 2023 een inwonersavond georganiseerd. Zo hebben

Figuur 2: Inwonersavond gemeente Beesel



we achterhaald wat zij nu echt belangrijk vinden voor het woonzorgbeleid in de gemeente Beesel.

2.4 Leeswijzer: opbouw van de Woonzorgvisie

In hoofdstuk 3 delen we compact onze visie. Zo wordt het voor u in één oogopslag helder met welke thema's we aan de slag gaan en waar we per thema op in willen zetten. De vier hoofdthema's van deze woonzorgvisie worden vervolgens per hoofdstuk uitgewerkt, waarbij we telkens de uitgangssituatie benoemen, onze visie bondig beschrijven en de acties opsommen die de visie ondersteunen.

De vier hoofdthema's zijn de volgende:

- Toekomstbestendige bestaande voorraad (hoofdstuk 4)
- Nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling (hoofdstuk 5)
- Wonen, zorg en welzijn (hoofdstuk 6)
- Leefbare woonomgeving (hoofdstuk 7)

In de bijlagen geven we verdere duiding. Zo benoemen we in bijlage A ons actieplan met acties komende uit deze woonzorgvisie. bijlage B de kaders en context van de gemeente Beesel. In bijlage C gaan we in op een verdieping van de woningbehoefte en in bijlage D in een verdieping per kern. In bijlage E gaan we in op de relevante beleidskaders en in bijlage F leggen we de begrippen uit in een begrippenlijst.

2.5 Koppeling met Doelenboom

We monitoren intern onze ambities, doelen en acties in relatie van gestelde doelen in onze doelenboom. De acties die vanuit elke thema voortvloeien uit deze woonzorgvisie sluiten aan, of worden toegevoegd, aan deze doelenboom waarop we dan weer op de geijkte momenten rapporteren en eventueel bijstellen wanneer nodig. Een verdere uitwerking op de doelenboom is uitgewerkt in ons Actieplan (zie bijlage A).

3 Woonzorg visie in één oogopslag

Toekomstperspectief op wonen en zorg in de gemeente Beesel

De gemeente Beesel kenmerkt zich als een groene oase en dorpse omgeving tussen de stedelijke dynamiek van Venlo en Roermond. Een rustige, landelijke omgeving is voor onze inwoners binnen handbereik. Het is hier goed wonen en recreëren, met diverse toegankelijke sociaal-culturele en economische voorzieningen binnen de eigen gemeente, zodat er voor iedereen veel te beleven valt. Al kan door de goede bereikbaarheid en nabijheid ook gebruik gemaakt worden van de voordelen van de stad.

We willen dat de gemeente Beesel een fijne woonplek blijft, waar het goed wonen is in iedere levensfase: starters, gezinnen en senioren. Woningen in onze gemeente moeten passend, duurzaam en vaker levensloopbestendig zijn. Door bewustwording, het gebruiken van subsidies en/of stimuleringsregelingen motiveren we huishoudens in onze gemeente om de woningvoorraad te verduurzamen en zodanig aan te passen waardoor ze levensloopbestendig worden. Zo spelen we in op de vergrijzing en de verduurzamingsopgave en voorkomen we dat bestaande woningen op termijn niet meer voldoen aan de kwalitatieve behoefte van onze inwoners. We voorzien daarmee ook dat de gemeente over een langere periode een toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad kent in aantrekkelijke buurten.

Goed wonen betekent een gevarieerd en aantrekkelijk woningaanbod, waar ruimte en mogelijkheid is voor inwoners om stappen in hun wooncarrière te kunnen maken. Beesel toetst de aanwas van nieuw woningaanbod aan de

hand van de navolgende criteria; Is het de juiste woning, is deze van de juiste kwaliteit, staat deze op de juiste plek, is deze geschikt voor de juiste doelgroep en op het juiste moment beschikbaar? Dit alles willen we ook in een aantrekkelijke woonomgeving. Kortom, we kijken naar meer dan alleen de gestapelde stenen. De uitdagingen in de afgelopen jaren op sociale huur en betaalbare koop in de bestaande woningvoorraad heeft onze leefbaarheid onder druk gezet. Zo doen we op stedelijk niveau mee waar het gaat om sociale vraagstukken en voorzieningen zoals uitkeringen, maatwerk Wmo en Jeugd. We zien kansen om met nieuwbouw meer evenwicht te krijgen in de woningvoorraad en daarmee de bevolkingsopbouw in de gemeente. We willen als gemeente Beesel groeien en vooral de sterke schouders aantrekken om de draagkracht in de gemeente Beesel te vergroten. Door draagkrachtige inwoners aan te trekken, blijven we een aantrekkelijke, jonge en levendige gemeente. We bouwen aan een divers woningaanbod, waarbij de nieuwbouw daadwerkelijk een aanvulling moet zijn op het bestaande. We verliezen de doorstroming binnen de gemeente niet uit het oog, zodat ouderen in onze gemeente in een passende woning oud kunnen worden en daarmee bijdragen aan het vrijspelen van woningen voor de jongere doelgroep.

Ook willen we als gemeente wonen, zorg en welzijn steeds meer met elkaar verbinden. We willen doelgroepen met een zorgachtergrond steeds meer en beter in de reguliere woningvoorraad opvangen, zowel in de huur- als koop sector. Hierbij zetten we in op voldoende spreiding van de sociale huurvoorraad om te zorgen dat wijken niet te kwetsbaar worden. Verder realiseren we toegankelijke open inloop plekken nabij onze inwoners en in de kernen, waar zowel vrijwilligers als professionals ondersteuning kunnen bieden. We zijn ons ervan bewust dat we niet iedere zorgbehoevende op kunnen vangen in onze gemeente. Des te belangrijker om een sterke samenwerking op te zoeken met de regio voor een juiste verdeling van het wonen- en zorgvraagstuk.

Wonen gaat verder dan alleen de stenen, het gaat over een plek waar inwoners zich thuis voelen, een veilige buurt, met ontmoetingsplekken en met aandacht en zorg voor anderen waar het prettig leven is. We streven naar vitale wijken met voldoende groen en ontmoetingsplaatsen waar onze inwoners zich verantwoordelijk voelen en actief bijdragen aan hun woonomgeving. Ook in onze projecten in de wijk zetten we in op een aanpak

die meerdere thema's verbindt en die zo zorgt voor een complete gebiedsimpuls. Om dit te laten slagen betrekken we onze inwoners hierbij!

ONZE AMBITIE

Onze ambitie is dat het goed wonen is in gemeente Beesel, voor zowel jong als oud. We maken de realisatie van woonwensen en woningbehoeften van onze inwoners zoveel mogelijk binnen de gemeentegrenzen mogelijk, maar maken ook duidelijk in welke gevallen niet.

Het belangrijkste deel van de woningen waar we de toekomst mee in gaan, staat er al. Deze moeten de komende periode zoveel als mogelijk verduurzaamd worden en levensloopbestendig of levensloop 'ready' gemaakt worden. De bestaande woningvoorraad en woonomgeving, verdienen daarom grote aandacht.

Daarnaast zorgen we voor nieuwbouw in alle kernen, waarbij het toevoegen van kwaliteit en zorg toegankelijkheid voorop staat. Onze ambitie is 500 woningen bouwen. We voorzien dat we minimaal 330 woningen moeten bouwen voor onze eigen inwoners en migratie. Deze woningen moeten levensloopbestendig gebouwd worden.

Aanvullend zetten we in op de bouw van 170 woningen in het duurdere segment. Hiermee zetten we in op instroom van sterke huishoudens van buiten en ontstaan er meer mogelijkheden voor nieuwe wooncarrières.

4

Belangrijke uitgangspunten voor de nieuwe woonzorgvisie zijn:

- De ontwikkeling van de bevolkingsgroei: als gemeente Beesel faciliteren we de groei die we zien voor de middellange termijn;
- We houden bij zowel nieuwbouw als aanpassingen in bestaande bouw rekening met de veranderende samenstelling van de bevolking van gemeente Beesel door vergrijzing, nieuwe instroom van inwoners en huishoudensverdunding;

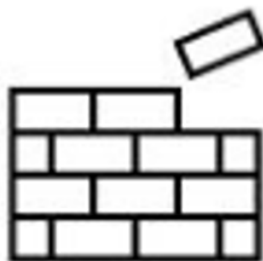
- We vinden het belangrijk om de gemeente Beesel als levendige landelijke gemeente vitaal te houden en bieden kansen voor initiatieven die daar bij passen. Door de woningen die we toevoegen, kunnen we bijdragen aan een gezonde en diverse huishoudenssamenstelling van de gemeente;
- We vinden het belangrijk om een aantrekkelijke gemeente te zijn. Landelijk en met een hoge kwaliteit van leven en richten ons daarom op initiatieven die daar bij passen. We zetten in op kwalitatieve versterking en meer diversiteit, en niet meer van hetzelfde.
- Omdat de inbreidingsplekken schaarser en meer complex worden, kiezen we soms ook voor uitbreiding indien dit woningbouw kan versnellen;
- We realiseren ons dat de meeste woningen die nu in onze gemeente staan er over 20 tot 50 jaar nog steeds staan. Het is daarom belangrijk dat de bestaande woningvoorraad en woonomgeving levensloopbestendig is;
- Op basis van de huidige demografische prognoses groeit de gemeente Beesel de komende 10 jaar met 120 tot 330 huishoudens (zie bijlage B).
- Ieder van de drie in de gemeente Beesel aanwezige kernen hebben hun eigen individuele kenmerken en opgaven op het gebied van zorg, wonen, welzijn en leefbaarheid. Per kern zullen we naar behoefte invulling geven aan de ambities. Zie satellietfoto op pagina 10.

Deze uitgangspunten dragen bij aan een evenwichtige ontwikkeling van het wonen in gemeente Beesel. Enerzijds door de omvang van het woningaanbod aan te laten sluiten op de vraag. Anderzijds door zo veel mogelijk woningen te realiseren c.q. aan te passen aan de gevraagde kwaliteit (o.m. levensloopbestendig, duurzaam). Op basis van het toekomstbeeld en de uitgangspunten stellen we vier inhoudelijke thema's centraal in deze woonzorgvisie.

- Toekomstbestendige bestaande voorraad
- Nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling
- Wonen, zorg en welzijn
- Behoud van leefbaarheid in kernen en wijken

Op de volgende pagina geven we de vier inhoudelijke thema's weer met daarbij de voornaamste doelen.

In onderstaande afbeelding staat beschreven welke thema's we hebben en wat we willen bereiken op deze thema's. Daaronder staat in een satelliet view per kern beschreven wat de kern onderscheidt op deze thema's.



*Op welke
thema's
zetten
we in?*

**Toekomstbestendige
bestaande voorraad**

**Nieuwbouw als
kwalitatieve
aanvulling**

**Wonen, zorg en
welzijn**

**Behoud van
leefbaarheid in
kernen en wijken**

*Wat
willen we
bereiken?*

- Duurzame woningvoorraad
- Betaalbare woningvoorraad
- Levensloopbestendige woningvoorraad geschikt voor meerdere generaties
- Voor behoud van kwaliteit deels inzetten op transformatie en herstructurering

- Toevoegen van woningen voor zowel 'sterke schouders' van buitenaf als voor doorstroming
- Versnellen: snel voldoende woningen om in de vraag te voorzien
- Nieuwe locaties beschikbaar maken of stellen voor woningbouw

- Faciliteren van (nieuwe) woonzorg initiatieven
- (geclusterde) woonvormen of voldoende levensloopbestendige woningen in alle kernen
- Regionale afstemming over Wonen en Zorg

- Via de 'brede wijkaanpak' de leefbaarheid gericht in enkele wijken verbeteren
- Inzetten op gemixte wijken
- Behoud van een aantrekkelijke groene woongemeente

Reuver

- Gevarieerd winkelaanbod en aanwezigheid van diverse voorzieningen, zoals een school en een treinstation
- Circa 2.830 woningen, waaronder veel eengezinswoningen.
- Daarnaast zorgen ook de bezoekers van het vakantiepark 'de Lommerbergen' voor een extra afzetmarkt voor de voorzieningen in het centrum.
- Reuver heeft veel sociale huurwoningen en heeft weinig duurdere, vrijstaande woningen.

Beesel

- Van oudsher een agrarische kern met aantrekkelijke dorpsgezichten en kent veel cultuurhistorie, zoals Kasteel Nieuwenbroeck.
- Een karakteristieke structuur met het dorp in het midden en de akkers in een waaier eromheen.
- Circa 1.100 woningen, waaronder veel eengezinswoningen.
- Beesel heeft veel (grote) koopwoningen en heeft weinig sociale huur (8% particuliere huur / 15% sociale huur).

Offenbeek

- Offenbeek heeft diverse voorzieningen, onder andere twee basisscholen, een middelbare school en een zalencentrum.
- Circa 2.115 woningen, waaronder veel eengezinswoningen.
- In de kern Offenbeek wonen veel gezinnen (t.o.v. het totaal aantal huishoudens in de kern).
- Offenbeek heeft veel sociale huurwoningen en er zijn veel rijwoningen aanwezig.
- Aan de randen van Offenbeek zijn verschillende industrieterreinen gelegen waarbij er gemengde gebieden zijn waar wonen en industrie samenkomt.

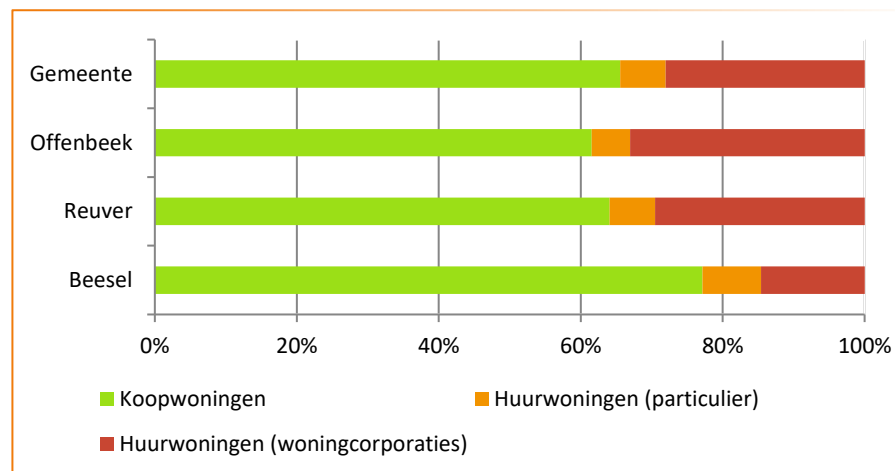
4 Toekomst- bestendige bestaande voorraad

4.1 Wat zien we?

- De bestaande woningvoorraad in de gemeente Beesel bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen en woningen in het koopsegment. In de kern Beesel staan veel grondgebonden koopwoningen. In de kernen Reuver en Offenbeek staan meer appartementen/nultredenwoningen en is veel sociale huur aanwezig. Dit heeft ook te maken met het gevarieerde woonmilieu tussen de kernen.
- Er is een forse opgave om de woningvoorraad verder te verduurzamen. Een kwart van de bestaande woningvoorraad (met een energielabel) heeft een energielabel E of lager. Veel van deze woningen zijn in bezit van particulieren.
- In de gemeente Beesel is sprake van 'gespikkeld' bezit, dit zijn straten/complexen waar zowel corporatiewoningen als particuliere woningen gemixt aanwezig zijn.
- We zien dat de mogelijkheden om energie te besparen en/of te verduurzamen vooral in de particuliere sector groot zijn, bijvoorbeeld door het plaatsen van zonnepanelen en het aanbrengen van isolatie. Naast de

- mogelijkheden tot besparing levert het verduurzamen van de woning een comfortabelere woning op met meer woonkwaliteit en toekomstwaarde.
- In het onderzoek duurzaamheid¹ blijkt dat een deel van de inwoners van de gemeente Beesel bereid is om te investeren in woning, tuin, en leef gedrag met duurzame keuzes. Ook blijkt betaalbaarheid een belangrijke voorwaarde om te gaan verduurzamen (bijvoorbeeld de overstap naar aardgasvrij).
 - Het aantal oudere huishoudens in de gemeente neemt de komende jaren sterk toe. Steeds meer mensen worden oud in hun huidige woning. Enerzijds omdat dit hun wens is en anderzijds omdat de landelijke overheid stuurt op het scheiden van wonen en zorg, en het zo lang mogelijk ontvangen van zorg in een zelfstandige woning. Dit hoeft overigens niet de huidige woning te zijn, maar kan ook een geschikte woning zijn waar ouderen naar toe verhuizen.
 - Als gevolg van de vergrijzing groeit de groep (zorgbehoevende) ouderen bovendien fors wat een andere woonbehoefte met zich meebrengt.

Figuur 3: Huidige woningvoorraad naar type

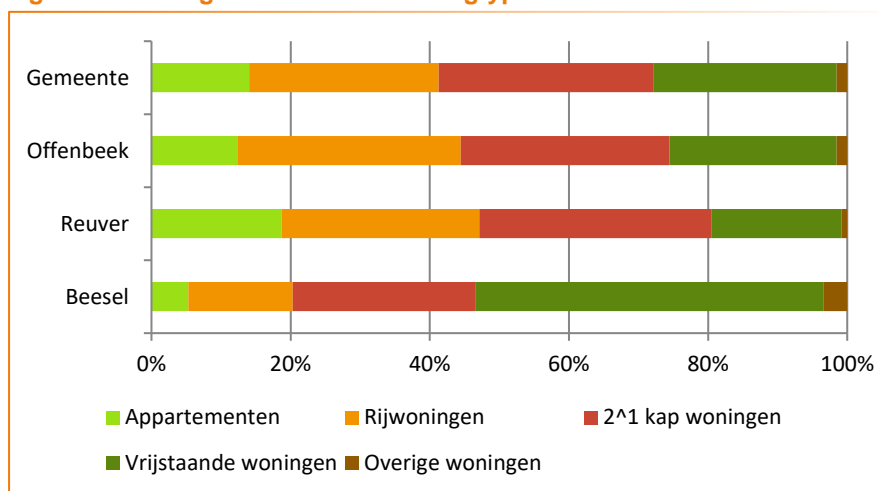


Bron: ETIL (2022). Bewerking Stec Groep (2022).

¹ <https://duurzaam.beesel.nl/data/downloadables/1/3/9/6/top21-1023-v10-rap-rapportage-duurzaamheid-beesel-inwoners-kopie-1.pdf>

- Het langer thuis blijven wonen van (zorgbehoevende) ouderen leidt voor veel huishoudens in de gemeente Beesel tot andere wensen en eisen aan de woning. Voor deze groepen is het noodzakelijk dat hun woning levensloopbestendig is. Ondanks dat we de laatste jaren bij nieuwbouw al fors inzetten op levensloopbestendig wonen, bestaat een groot deel van de bestaande woningvoorraad nog uit reguliere niet-levensloopbestendige grondgebonden (koop)woningen.
- In de huidige woningmarkt staat de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen onder druk. Door forse prijsstijgingen in met name het koopsegment lopen huishoudens het risico niet meer aan een woning te kunnen komen. Vooral de koopstarter is hiervan de dupe.

Figuur 4: Woningvoorraad naar woningtype



Bron: ETIL (2022). Bewerking Stec Groep (2022).

4.2 Wat is onze visie?

De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad is zeer belangrijk voor de algehele woonkwaliteit in de gemeente Beesel. Immers, circa 95% van de benodigde woningen zijn al aanwezig.

We zorgen daarom in de bestaande woningvoorraad voor voldoende spreiding, differentiatie en balans. We ambiëren sterke draagkrachtige wijken

met een diversiteit aan inwoners die gezamenlijk sociaaleconomisch in balans zijn. We stimuleren inwoners om eigen regie te nemen op de leefbaarheid en sociale cohesie in de wijk.

We zetten in op versterking van de bestaande woningvoorraad door verduurzaming, aanpassing, renovatie of sloop en nieuwbouw. We willen voorkomen dat bestaande woningen op termijn niet meer voldoen aan de kwalitatieve behoefte van onze inwoners. Woningen moeten daarom passend, duurzaam en levensloopbestendig zijn. We erkennen dat we hier als gemeente een beperkte rol in hebben: het grootste deel van de voorraad is namelijk in particuliere handen. Gezamenlijk met zowel onze woon- en zorgpartners als inwoners met particulier bezit streven we naar kwalitatief goede woningen. De gemeente heeft hier een informerende en stimulerende aanjagersrol.

We willen voldoende geschikte woningen voor zelfstandig wonende huishoudens met afnemende mobiliteit of een zorgbehoefte. We lossen de behoefte aan levensloopbestendig wonen deels in de bestaande voorraad op en deels door levensloopbestendige nieuwbouw.

Er liggen in onze woningvoorraad enorme koppelkansen met de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente. We gaan voor een duurzaam woonklimaat en willen verduurzaming aantrekkelijk maken voor alle segmenten van de woningmarkt, dus voor zowel eigenaar-bewoners en corporaties alsook huurders.

Deze visie kunnen we als gemeente niet alleen realiseren. We hebben hierbij strategisch partnerschap nodig met onze woon- en zorgpartners. De haalbaarheid van onze ambities hangt mede af van rijksbeleid zoals het beschikbaar stellen van rijksmiddelen en subsidies.

4.3 Wat gaan we doen?

Op de bestaande en toekomstige woningvoorraad is onze gemeentelijke rol vooral het stimuleren en informeren van particuliere huiseigenaren en het maken van afspraken met woningcorporaties. Hieronder staan sturingsmechanismen, uitgangspunten en acties beschreven.

We werken aan een strategisch partnerschap met onze woningcorporaties.

Om onze ambitie te behalen op de bestaande woonvoorraad en nieuwbouw is er een strategisch partnership nodig met onze woningcorporaties. Door meerjarige afspraken creëren we meer focus en perspectief voor alle partijen, wat maakt dat we in elkaar willen investeren.

We maken prestatieafspraken, waarin we de focus leggen op zowel korte termijn projecten als lange termijn plannen en maken hierbij een doorkijk naar de toekomst met inachtneming van de ontwikkelingen op de woningmarkt.

We maken de woningvoorraad levensloopbestendig

We zien vanuit de woningbehoefte dat er een grote behoefte is aan levensloopbestendige woningen (zie bijlage C), waarvan een groot aantal in de sociale huur valt. Doordat we al:

- veel sociale huurwoningen hebben;
- veel van deze sociale huurwoningen in Reuver/Offenbeek staan;
- er ca 100 sociale huur woningen in ontwikkeling zijn,

kiezen we ervoor om niet de gehele behoefte in te vullen middels nieuwbouw. Een substantieel deel willen we invullen door verbetering van de bestaande voorraad.

Deze woningbehoefte vraagt bij woningcorporaties en particuliere woningeigenaren een andere aanpak, we kennen dus 2 sporen.

Zo gaan we met de corporaties in gesprek over, hoe we zo snel mogelijk stappen kunnen maken in het levensloopbestendig maken van woningen. Wat zijn quick-wins, wat zijn aantrekkelijke locaties voor woningaanpassingen en waar kunnen we goede stappen maken om woningen levensloopbestendig of levensloop ready te maken? Ook bespreken we of uitponden bijdraagt aan onze ambitie.

Het bereiken van particuliere woningeigenaren is mede vanwege de vele verschillende eigenaren, wensen en mogelijkheden een andere, complexe, opgave. We beseffen dat het een lastige doelgroep is om te bereiken. We vinden het belangrijk om deze doelgroep zo goed mogelijk te informeren en stimuleren om woningaanpassingen door te voeren. De particuliere woningeigenaren staan immers zelf aan de lat om aanpassingen aan hun woning door te voeren. We zorgen daarom voor goede kennisdeling en goede voorlichting rondom het aanpassen van bestaande woningen om particulieren hierbij te ondersteunen.

We verduurzamen de woningvoorraad en de woonomgeving, volgens de principes en acties uit de duurzaamheidsvisie 'Focus, lef en draakkracht'

Het thema wonen is sterk gerelateerd aan het thema duurzaamheid. Duurzaamheid is uitgewerkt in een separate visie. In de uitwerking van de woonzorgvisie sluiten we aan bij de punten in deze visies die we hier niet onnodig gaan herhalen. Dit geldt ook voor de Transitievisie Warmte waarin wordt beschreven hoe we de overgang naar duurzaam verwarmen in grote lijnen voor ons zien. We zetten in op verduurzaming via isolatie en opwek van duurzame energie door zonnepanelen. In de prestatieafspraken maken we afspraken met de corporaties over de verduurzaming van de huurwoningvoorraad en de woonomgeving.

We streven naar wijken die in balans zijn

We streven naar een mix van vitale en niet vitale bewoners in de verschillende wijken in de gemeente, een mix van jong en oud.

We maken daarom met de corporaties afspraken over het aanpassen en de verkoop (uitponden) van niet levensloopbestendige woningen. We houden daarbij oog voor een goede balans in de bredere woningvoorraad in kernen en wijken. Zo willen we voorkomen dat het uitponden van niet levensloopbestendige woningen zal leiden tot een ongewenst grotere voorraad niet levensloopbestendige koopwoningen. Uitponden alleen mag dan ook niet leiden tot de afname van het aantal sociale huurwoningen. Hierbij ligt onze focus vooral op de kern Beesel, om daar de sociale huurvoorraad te

waarborgen. Nieuwe verzoeken toetsen we aan de uitgangspunten uit deze visie.

We streven ook naar wijken die op alle fronten meer in balans zijn. Sommige wijken kenmerken zich door een eenzijdige woningvoorraad van veel betaalbare of goedkope koopwoningen en sociale huurwoningen. De 'Bloemenbuurt' is hier een voorbeeld van. We streven naar een gevarieerde met een evenwichtigere bevolkingsopbouw. Het toevoegen van meer openbaar groen op de juiste plekken kan ook een manier zijn om een wijk een impuls te geven.

We pakken de meest kwetsbare woningvoorraad aan

We spreken van een kwetsbare voorraad als de kwaliteit van de woning enerzijds en de kwaliteit van de woonomgeving anderzijds niet op orde zijn. In samenspraak met de woningcorporaties maken we een plan van aanpak om de meeste kwetsbare woningvoorraad te transformeren. In de regionale woonvisie Noord-Limburg 2020 – 2024 is de kwetsbaarheid van de bestaande woningvoorraad in onze gemeente in beeld gebracht.

Onze meest kwetsbare woningen presteren onder ons gewenste niveau. Dit kunnen zowel koop- als huurwoningen zijn. Voor deze woningen zetten we in op een gecombineerde aanpak in samenhang met de buurt (mix van inkomens, fysieke inrichting en veiligheid). Dit doen we samen met onze woningbouwpartners en ontwikkelaars en andere stakeholders.

We onderzoeken transformatie mogelijkheden

Soms moeten we concluderen dat er meer nodig is en investeringen in bestaand vastgoed niet meer renderen. Incourante woningen die niet meer voldoen, verouderd zijn of niet meer aangepast kunnen worden, moeten dan getransformeerd of gesloopt worden. Sloop en transformatie dragen eraan bij dat vraag en aanbod op lange termijn beter met elkaar in balans zijn en dat een structurele aanpak van transitieopgaven in de bestaande voorraad mogelijk is. Om in de groeiende behoeften te kunnen voorzien moeten we zorgen voor een optimale benutting van de sociale woningvoorraad, en waar nodig aanvullend voorzien in nieuwbouw. Met particuliere eigenaren is het een stuk lastiger om afspraken te maken over de toekomst perspectief van hun woning. We willen onderzoeken of en hoe we in aanmerking kunnen komen

voor een bijdrage van het Rijk via het Volkshuisvestingsfonds, om de transformatieopgave in onze gemeente verder te stimuleren.

We gaan ons afwegingskader herijken

We gaan herzien hoe we onze toegang en procedures tot bijvoorbeeld het splitsen van woningen, aanvraag vergunningen of (pre)mantelzorgwoningen kunnen vereenvoudigen of hoe we hier de juiste ondersteuning op kunnen bieden. We willen dat deze ondersteuning maatwerk is, zodat we bij een aanvraag of initiatief kunnen aansluiten op de behoefte van onze inwoner of initiatiefnemer. We communiceren open en transparant en zorgen dat onze besluit vanuit verschillende zienswijze wordt gecommuniceerd. We onderzoeken hierbij of integrale aanpak nodig is en we op een domein overstijgende wijze onze omgevingstafels uitbreiden.

We onderzoeken de mogelijkheden om een herstructureringsfonds op te richten

In deze woonzorgvisie houden we ook rekening met lange termijn-ontwikkelingen. De verwachting is dat er omstreeks 2033 een omslag plaats vindt in de huishoudensontwikkeling. De ervaring leert dat dit kantelpunt steeds weer wijzigt in de diverse prognoses, maar hij wordt wel verwacht. We komen dan waarschijnlijk in een periode terecht waarin er meer woningen zijn dan huishoudens. Om de leefbaarheid te kunnen borgen, kunnen er dan maatregelen nodig zijn, zoals de sloop van woningen. Een herstructureringsfonds kan ook ingezet worden om de 'rotte plekken' van nu een extra impuls te geven en ontwikkelingen te stimuleren. Diverse gemeenten in de regio werken al met een dergelijk fonds.

We blijven starters faciliteren bij hun eerste stap op de koopwoningmarkt

Om de betaalbaarheid te borgen vinden we het van belang om starters te faciliteren om de vrijgespeelde woningen middels doorstroming (zie hoofdstuk 5) te kunnen financieren. Zo is de starterslening een instrument dat we blijven inzetten waardoor starters op de Beeselse woningmarkt makkelijker een eigen woning kunnen kopen. Daarnaast zoeken we naar andere manieren en om onze inwoners meer mogelijkheden te bieden om een betaalbare koopwoning te vinden.

We verkennen de mogelijkheden voor het actief informeren van jongeren over het inschrijven bij Thuis in Limburg

We willen de kansen voor jongeren om een sociale huurwoning te huren vergroten. We merken dat jongeren zich niet of laat inschrijven voor een sociale huurwoning. We verkennen daarom de mogelijkheden om 18-jarigen actief te informeren over de mogelijkheid en belang om in te schrijven bij Thuis in Limburg.



5 Nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling

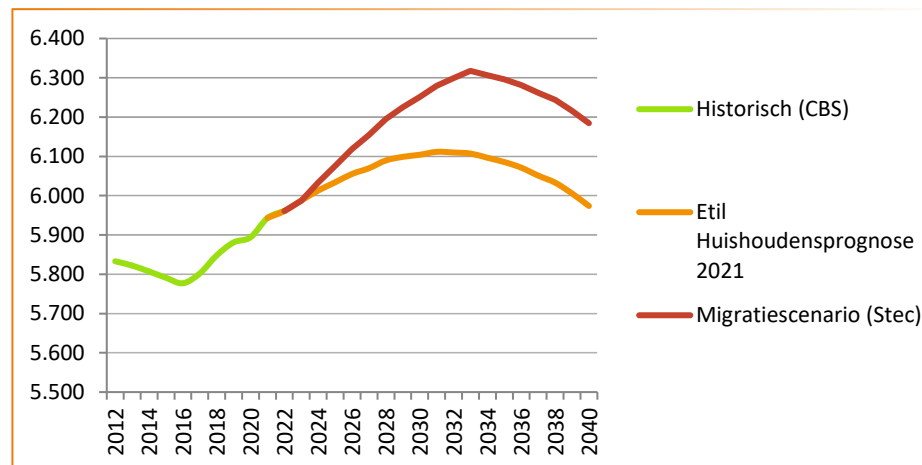
5.1 Wat zien we?

- Er is sprake van een huishoudensverdunding in de gemeente Beesel; het aantal huishoudens stijgt sterker dan het aantal inwoners. Deze trend van steeds meer kleine huishoudens hangt vooral samen met de stijging van het aantal eenpersoonshuishoudens. Het gaat om oudere alleenstaanden en een toename van singles in alle andere leeftijdscategorieën.
- Voor de komende tien jaar verwachten we een groei van het aantal huishoudens in de gemeente Beesel.
- Op basis van de huidige demografische prognoses groeit de gemeente Beesel de komende 10 jaar met 120 tot 330 huishoudens.
- We zijn een aantrekkelijke, groene gemeente tussen de twee stedelijke gemeenten Venlo en Roermond in en zien veel huishoudens vanuit deze gemeenten naar onze gemeente verhuizen.
- De groei van het aantal huishoudens vertaalt zich naar een woningbehoefte in de gemeente Beesel voor de komende tien jaar. We verwachten dat in alle drie de kernen een woningbehoefte ontstaat. Deze behoefte is qua aantallen het grootst in de kernen Reuver en Offenbeek.
- Op basis van het Stec-doorstroommodel (zie bijlage voor verdere uitleg) is er voornamelijk behoefte aan nultredenwoningen in het sociale, midden-dure en dure segment. Dit komt voornamelijk door de vergrijzing die optreedt in de gemeente en de daarbij horende wens naar levensloopbestendige woonproducten.
- Door de gestegen huizenprijzen, de aangescherpte hypotheekisen en gestegen rente is het voor huishoudens steeds moeilijker om een

betaalbare woning te vinden. Dit ondanks de lage WOZ-waarde in de gemeente Beesel. We hebben in de bestaande woningvoorraad een groot aandeel betaalbare (koop)woningen, maar deze zijn vaak niet beschikbaar.

- De gemeente Beesel kent een grote sociale woningvoorraad vergeleken met gemeenten in de regio. Ook de laatste jaren hebben we veel sociale huur bijgebouwd, dit heeft invloed op de zorg, voorzieningen en leefbaarheid in onze wijken.

Figuur 5: Historische en toekomstige huishoudensontwikkeling o.b.v. prognoses



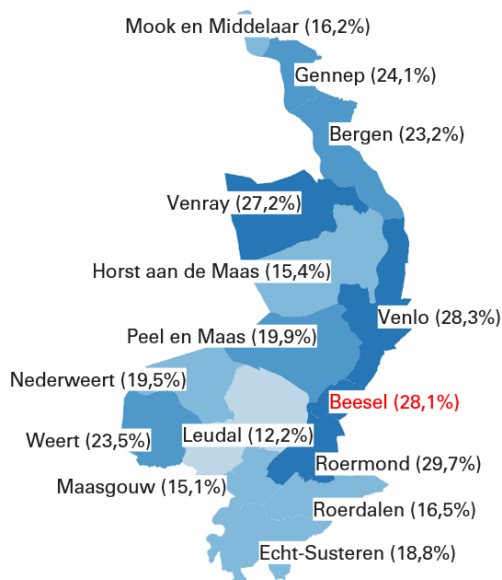
Bron: Etil (2022), bewerking Stec Groep (2023).

- Een deel van de bestaande woningvoorraad is ongeschikt voor de groeiende groep alleenstaanden c.q. kleine huishoudens van alle leeftijden, met name ook de ouderen. Dit omdat veel woningen niet levensloopbestendig zijn, de locatie minder geschikt is of omdat de woningen soms te groot zijn.
- Op landelijk en regionaal niveau zijn afspraken gemaakt over de nieuwbouwpoging. Zo is het uitgangspunt dat er op regionaal niveau ingezet moet worden op twee-derde betaalbare woningen (sociale huur, midden huur en betaalbare koop) waarvan 30% sociale huur. Deze afspraken moeten verder nog uitwerking krijgen op lokaal niveau. Deze

landelijke en regionale afspraken conflicteren met onze nieuwbouw programma's om voornamelijk de sterke schouders aan te trekken.

- In Reuver en Offenbeek zijn kwantitatief voldoende sociale huurwoningen aanwezig. Met de toevoeging van sociale huurwoningen middels een aantal lopende projecten verwachten we richting de toekomst kwantitatief voldoende sociale huur te hebben in de gemeente (circa 30% van het totale woningaanbod).

Figuur 6: aandeel woningen corporaties regionaal



Bron: Etil (2022), bewerking Stec Groep (2023).

5.2 Wat is onze visie?

We zetten niet in op het groeien om te groeien, maar groeien met kwaliteit. Het bouwen van voldoende woningen vinden we belangrijk om de woningvoorraad aan te passen op een veranderende vraag, het voorzieningenniveau op peil te houden, woningen betaalbaar te houden en om meer evenwicht in de bevolkingsopbouw te krijgen. Zo willen we sterke schouders aantrekken om de draagkracht in de gemeente Beesel te vergroten.

Onze ambitie is 500 woningen bouwen. We voorzien dat we minimaal 330 woningen moeten bouwen voor onze eigen inwoners en migratie. Deze woningen moeten levensloopbestendig of levensloop 'ready' gebouwd worden.

Aanvullend zetten we in op de bouw van 170 woningen in het duurdere segment. Hiermee zetten we in op meer gevarieerd woning aanbod en ontstaan er meer mogelijkheden voor nieuwe wooncarrières.

Als locatie voor deze woningen zoeken we eerst binnen stedelijk (inbreiding), waarbij we onze ruimtelijke kwaliteit en identiteit blijven behouden. Om deze ambitie te realiseren sluiten we uitbreidingslocaties niet uit.

Uiteraard willen we iedereen een passende woning kunnen bieden maar we moeten realistisch zijn dat dit niet haalbaar zal zijn. Naast dat onze sociale en maatschappelijke voorzieningen niet onuitputtelijk zijn, zien we ook dat we niet voldoende financiële middelen hebben om voor iedere behoefte een nieuwe woning te realiseren. Nieuwbouw moet bijdragen aan een juiste balans van de verschillende doelgroepen in een wijk of woonomgeving.

Onze prioriteit ligt bij het bieden van een passende woning voor onze eigen inwoners, maar we willen ook woningaanbod creëren voor mensen die terugkeren na hun studie en voor de 'sterke schouders'.

Nieuwbouw moet voorzien in een kwalitatieve behoefte en daadwerkelijk een aanvulling zijn op de bestaande woningvoorraad. Nieuwbouw dient doorstroming in de woningmarkt te faciliteren. In de doorstroming van oudere huishoudens die een woning achterlaten en de verhuisbeweging die dit op gang zet zien we kansen voor de starters op de woningmarkt.

5.3 Wat gaan we doen?

Bij nieuwbouw is onze gemeentelijke rol vooral kader stellend, sturend, verleidend en het stimuleren van inwonersparticipatie. Hieronder staan sturingsmechanismen, uitgangspunten en acties beschreven.

Onze ambitie is het toevoegen van 500 woningen in de komende 10 jaar

Om in de lokale behoefte te kunnen voorzien hebben we minimaal een toevoeging van 330 woningen nodig in de gemeente voor de aankomende tien jaar (zie ook bijlage D voor verdere uitleg van de woonbehoefte van de gemeente Beesel). Daarnaast houden we rekening met een grotere aanvullende nieuwbouwpoging, mede op basis van de regionale woondeal. Hiermee brengen we balans aan binnen de kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte in onze gemeente en bieden we ruimte voor groei.

Vanwege de grote urgentie van de woonopgave en om tot versnelling van plannen te komen hebben we regionaal afgesproken in te zetten op de toevoeging van circa 5.240 woningen tot 2025, waarvan 260 in de gemeente Beesel.

Als gemeente Beesel zien wij kans om in de periode 2025 - 2030 extra woningen toe te voegen, omdat we als gemeente willen groeien. We willen inwoners aantrekken en komen tot een evenwichtiger woningaanbod. We spreken daarbij de ambitie uit om in de komende 10 jaar in totaal 500 woningen toe te voegen maar geven onszelf ruimte om hier op af (of op) te schalen wanneer de situatie hierom vraagt. Zo bouwen we niet alleen op korte termijn (tot 2025) woningen bij zoals afgesproken in de Woondeal, maar blijven we ons ook nog inzetten om de jaren erna woningen toe te voegen. Daarbij staat kwalitatieve groei en onderscheidende woningen voor een grote diversiteit aan huishoudens voorop.

De planvoorraad moet goed aansluiten bij onze woningbouwambitie. Omdat we ook rekening houden met planuitval houden we rekening met een plancapaciteit die 30% hoger is dan de behoefte. Dit percentage is landelijk geaccepteerd. Al met al levert dat het volgende beeld op:

Minimaal beoogde planvoorraad

Lokale behoefte o.b.v. migratiescenario	330
Woningbouwambitie	~ 500
+ 30% planonzekerheid	100
= Noodzakelijke planvoorraad	~ 600
Woningen in voorbereiding (harde plancapaciteit)	175
Planruimte (ruimte voor woningen in zachte plannen)	425

We maken vervolgspraken met de regio, provincie en Rijk in het kader van de Woondeal

In maart 2023 tekenden alle Noord-Limburgse regiogemeenten de Woondeal Limburg. Afgesproken is dat in de provincie minimaal 26.550 woningen gebouwd gaan worden, met daarnaast een ambitie om mogelijk 20.000 extra woningen te realiseren. Voor de periode tot 2025 hebben we aangegeven dat we verwachten dat er circa 260 woningen gerealiseerd worden in gemeente Beesel. Daarnaast gaan we met de regio Noord-Limburg aan de slag om te komen tot een regionaal woonprogramma en een 'Toekomstvisie op het wonen in Noord-Limburg' als vervolg op de regionale woonvisie, die in 2024 afloopt.

We gebruiken de nieuwbouwprogrammering voor het versterken van evenwicht in de bevolkingssamenstelling

Het is belangrijk dat we complementaire producten toevoegen aan de woningvoorraad. We kennen een groot aandeel sociale huur en betaalbare koop in de bestaande woningvoorraad. Hierdoor komt de leefbaarheid op sommige plekken onder druk te staan. In beginsel mag nieuwbouw daarom niet leiden tot een groter aandeel sociale huur in Reuver en Offenbeek.

We zien daarnaast een behoefte aan woningen in het duurdere koop- en huursegment. In potentie zijn er meer mensen die willen doorstromen naar duurdere woningen, dan dat er aanbod is. Door bij nieuwbouw in te zetten op de duurdere segmenten, willen we een betere balans realiseren en betaalbare

woningen in de bestaande voorraad vrij spelen. Ook dit is een manier om doorstroming te creëren.

We zien kansen voor nieuwbouw in andere segmenten waaronder ook midden huur (tot circa € 1.100). Voor veel middeninkomens is een midden huurwoning een vervolgstap op een sociale huurwoning of de tussenstap naar een koopwoning. Naast een beperkte groep huishoudens met een intrinsieke voorkeur voor huur gaat het veelal om starters, spoedzoekers en vestigers die snel en flexibel woonruimte zoeken. Voor oudere huishoudens kan midden huur ook een realistische vervolgstap zijn in de wooncarrière.

Om de voorraad en de bevolkingssamenstelling in onze gemeente beter in evenwicht te brengen streven we op gemeenteniveau naar de volgende segmentering in de nieuwbouw (zie tabel 1). Aan de hand van dit streefprogramma kunnen we een goede verdeling maken, in de 500 woningen, die in de komende jaren worden toegevoegd.

We realiseren ons dat het streefprogramma afwijkt van het streefprogramma van het Rijk zoals opgenomen in de Nationale Woon- en Bouwagenda en de regionale woondeal (2/3e betaalbare woningen in de nieuwbouw). Het is daarom nadrukkelijk een streefprogramma. Er kunnen redenen zijn om onderbouwd af te wijken van onderstaande woningbouwsegmentering. Bijvoorbeeld als er op basis van de behoefte blijkt dat een ander programma gewenst is, er uitwisseling plaatsvindt tussen vergelijkbare prijssegmenten of als reeds gezekerd is dat de opgave elders in de gemeente of regio wordt ingevuld.

Tabel 1: Streefprogramma woningbouw

Segment	Streefprogramma gemeente Beesel	Streefprogramma Rijk
Huur		
Sociale huur: tot de liberalisatiegrens*	15 – 20%	Minimaal 30%
Midden huur: vanaf de liberalisatiegrens en tot € 1.100	10 – 15%	Onderdeel van 40% middensegment
Dure huur: vanaf € 1.100	5 – 10%	Onderdeel van 30% vrije sector
Koop		
Betaalbaar: tot de betaalbaarheidsgrens van € 355.000	15 – 25 %	Onderdeel van 40% middensegment
Middelduur en duur: vanaf € 355.000	30 – 40%	Onderdeel van 30% vrije sector

*De liberalisatiegrens is in 2023 vastgesteld op € 808,06

We bouwen voor de doorstroming

Door nieuwbouw te realiseren voor ouderen realiseren we nieuwe woonkansen voor de jongere generatie.

Kiezen voor woningtypen die met name op ouderen zijn gericht betekent invulling geven aan de kwalitatieve behoefte. Door senioren met nieuwbouw meer goede en kwalitatief hoogwaardige mogelijkheden te bieden om in hun huidige kern te blijven wonen, kunnen zij worden verleid om een nieuwe stap in de wooncarrière te zetten. Zo ontstaat ruimte voor doorstroming en zorgen we er voor dat we mogelijk een (betaalbare) woning voor jonge gezinnen en starters vrij spelen. Essentieel daarbij is wel, dat er levensloopbestendige producten met een goede prijs/kwaliteitverhouding worden aangeboden: het moet wel echt de moeite waard zijn om te verhuizen. Deze beweging, waarbij we 5 tot 6 verhuisbewegingen organiseren, willen we in alle kernen op gang helpen.

Indien de doorstroming niet op gang komt en de starters tussen wal en schip dreigen te raken verschuift de vraag naar betaalbare nieuwbouwwoningen

voor de startende doelgroep. Dit vereist realisatie van betaalbare koopwoningen (in het segment tot € 355.000), aanvullend op het op gang brengen van doorstroming.

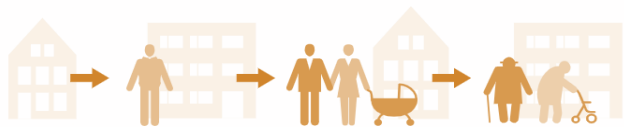
We zetten er op in dat alle nieuwe woningen levensloopbestendig of levensloop 'ready' gebouwd worden

Een belangrijk aspect is dat het nultreden is. De nultredenwoning is een echte allrounder, geschikt voor jong en oud, met of zonder beperkingen: het ideale woningtype. Soms is dit een appartement, maar het kan ook gaan om grondgebonden levensloopbestendige woningen.

Naast het bieden van de juiste woning is er meer nodig om doorstroming van de grond te krijgen. We onderzoeken daarom mogelijkheden en maatregelen om de doorstroming op de woningmarkt te stimuleren en de beschikbaarheid van woningen te vergroten (zoals voorlichting/ advies, woningtoewijzing, ontzorgen, financiële prikkels).

MET HET TOEVOEGEN VAN LEVENSLLOOPBESTENDIGE WONINGEN FACILITEREN WE ALLE DOELGROEPEN

Met het toevoegen van levensloopbestendige woningen faciliteren we alle doelgroepen en vergroten we elders de kansen op de woningmarkt voor woningzoekenden in de gemeente Beesel. Immers, het toevoegen van een levensloopbestendige woning voor ouderen kan tot wel vijf verhuisbewegingen betekenen. De vrijgekomen woning van een ouder huishouden biedt weer kansen voor andere huishoudens zoals gezinnen en starters. Het toevoegen van een starterswoning zorgt gemiddeld voor slechts één verhuisbeweging, waardoor de woningmarkt 'op slot' blijft. Minder huishoudens kunnen dan hun gewenste stap op de woningmarkt maken.



We werken aan een huisvestingsverordening en onderzoeken de voor- en nadelen van het inzetten van de verordening voor onze inwoners

We werken aan een huisvestingsverordening met urgentieregeling en kaders voor lokale prestatieafspraken. Om onze inwoners, oud en jong, meer kans te bieden om een geschikte woning te vinden gaan we de voor- en nadelen binnen de mogelijkheden van een huisvestingsverordening onderzoeken. Het onderzoek doorlopen we zoveel mogelijk samen met de regiogemeenten. Daarbij onderzoeken we o.a. de mogelijkheid om lokaal toe te wijzen en voorrangregels te formuleren om door te kunnen stromen naar een geschikte woning. Denk bijvoorbeeld aan werken met motivatiebrieven.

We zetten in op het aantrekken van huishoudens van buitenaf

We zijn er van overtuigd dat met de Beeselse kenmerken en de juiste nieuwbouw de gemeente ook aantrekkelijk is voor mensen van buiten de gemeente. Denk hierbij aan de overloop van omliggende stedelijke gemeenten, aan terugkeerders of kenniswerkers die een woning in de regio zoeken. We zetten in op het toevoegen van (duurdere) grondgebonden woningen in het koopsegment om deze draagkrachtige doelgroepen aan te trekken. Daarmee houden we in de gemeente Beesel de juiste balans in huishoudens en inkomensgroepen. Met alleen het realiseren van nieuwe woningen halen we deze ambitie niet. We denken een strategie uit om de doelgroep te overtuigen de verhuisbeweging te maken.

500 WONINGEN VOOR HET AANTREKKEN VAN HUISHOUDENS VAN BUITENAF

We bouwen zowel voor de doorstroom als een goede balans in de bevolkingssamenstelling in de wijk. We faciliteren het bouwen van 500 woningen, waarbij we ons eerst focussen op woningen uit het duurdere huur en woon segment. Dit doen we gezien we met het bouwen van de sociale huur woningen de afgelopen jaren veel kwetsbare inwoners binnen ons gemeente hebben gehuisvest. We hebben hierbij de focus op de kern Beesel.

We voldoen op dit moment met onze plannen die nog toegevoegd worden op sociale huur op de 30% norm. De komende jaren zullen we bij nieuwe initiatieven de focus hebben op een goede balans, waarbij we niet over de

30% norm heen gaan maar juist voornamelijk bouwen op het midden/dure segment.

We werken met een flexibel nieuwbouwprogramma om te sturen op onze ambities

We spreken in deze visie onze ambities uit voor de komende jaren. We zijn ons er van bewust dat de ambities in de loop van de tijd onder druk kunnen komen te staan door ontwikkelingen waar wij als gemeente geen invloed op hebben, zoals de ontwikkeling van de woningmarkt of de hypotheekrente. Dit vraagt om goede monitoring van de daadwerkelijke woonbehoefte, het vaststellen van kantelpunten en bijsturen. We werken daarom in ons woningbouwprogramma met verschillende scenario's die rekening houden met onze ambities. Dit helpt ons om flexibiliteit te houden in onze nieuwbouwprogrammering waarbij we kunnen bijsturen wanneer dat nodig is. Uitgangspunt daarbij is een gefaseerd nieuwbouwprogramma waarbij we tijdig kunnen op- en afschalen, afhankelijk van de daadwerkelijke op dat moment aanwezige woningbehoefte.

Passende nieuwbouw op de juiste plek: zowel inbreiding als uitbreiding en in alle drie de kernen

Vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking² is het verplicht om nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw, eerst binnenstedelijk op te lossen wanneer dit mogelijk is. Als uitgangspunt geldt dan ook dat we éérst aan de slag gaan met initiatieven binnen bestaand stedelijk gebied (inbreiding), voordat daarbuiten wordt gebouwd (uitbreiding).

Het aantal woningen dat toegevoegd kan worden op inbreidingslocaties neemt echter af. We zien wel een aantal potentiële herontwikkelingslocaties, maar de uitvoering daarvan is complex rekening houdend met de al bestaande functies in de directe omgeving, snelheid en bijvoorbeeld saneringsopgaven. Daar waar nog ruimte is voor vernieuwing en kwaliteitsverbetering, gaan we zorgvuldig met de ruimte om en houden we de juiste balans tussen nieuwbouw, openbare ruimte en groene kwaliteit. Uit consultatie blijkt dat dit onder andere een specifiek aandachtspunt is voor de kern Reuver.

Het liefst zoeken we naar centrale plekken in de kern, want met name de toenemende groep ouderen woont graag dicht bij voorzieningen en plekken om elkaar te ontmoeten. Hier bouwen zorgt voor meer levendigheid, meer ruimtelijke kwaliteit en meer draagvlak voor voorzieningen. Ook gaan we niet over tot legalisering van permanente bewoning van recreatieparken.

Omdat we graag onze woningbouwambitie willen verwezenlijken en versnelling willen realiseren, voorzien we in de inzet van uitbreidingslocaties. We zien kansen voor het kleinschalig toevoegen van woningen aan de randen van de kernen. We zullen dus overgaan tot uitbreidingslocaties, grenzend aan de kern en met koppelkansen (bijv. natuur inclusief), om onze ambitie te verwezenlijken. We hebben (en houden) bij woningbouw aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit en groene structuren die gemeente Beesel kenmerkt.

We zetten bij het realiseren van woningbouw in op toevoeging in iedere kern. Zo houden we al onze drie kernen vitaal en zorgen we ervoor dat onze inwoners hun wooncarrière (indien gewenst) zoveel mogelijk binnen hun eigen kern kunnen realiseren.

We onderzoeken de mogelijkheden om actief grondbeleid toe te passen

De portefeuille met gemeentelijke gronden die ingezet kan worden voor woningbouw raakt langzaam maar zeker leeg. Actief grondbeleid kan bijdragen aan het nemen van meer sturing en regie op onze toekomstige woningbouwproductie. Deze afweging wordt binnen het op te stellen grondbeleid gemaakt.

We bieden ruimte aan experimentele, flexibele of innovatieve woonvormen en goede initiatieven vanuit de markt

Als gemeente ontwikkelen we niet zelf woningen, dus samenwerking met woonpartners en inwoners is hierin essentieel. We bieden als gemeente ruimte aan experimentele, flexibele of innovatieve woonvormen en goede initiatieven vanuit de markt, waarbij we toetsen op kwaliteit en behoefte. Denk daarbij bijvoorbeeld aan flexwoningen of particuliere (collectieve) initiatieven.

² Ladder voor duurzame verstedelijking - Kenniscentrum InfoMil

Faciliteren van flex-wooninitiatieven als kans om jongeren en spoedzoekers snel woonruimte te bieden

Een flexibele huisvestingsschil vormt een belangrijke aanvulling op de reguliere woningmarkt. Zeker in de huidige woningmarkt waarin veel mensen (op korte termijn en dringend) woonruimte zoeken. Denk aan starters die in de huidige markt moeilijk aan een reguliere woning komen, mantelzorgers die nabij een naaste willen wonen of mensen die net gescheiden zijn. Een flexibele huisvestingsschil kan verschillende vormen aannemen:

- Permanente huisvesting waarbij we mogelijkheden bieden voor flexibele bewoning;
- Tijdelijke huisvesting op tijdelijke locaties.

Gezien de kosten zetten we op dit moet voor de tijdelijke bebouwing zoveel als mogelijk in op permanente bouw geschikt voor tijdelijke bewoning. Om de bouw van flexwoningen te ondersteunen heeft het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening een financiële herplaatsingsgarantie voor woningcorporaties vastgesteld. We gaan daarom in gesprek met de corporaties over de mogelijkheden van flexwonen. Ook faciliteren we particulieren om hun initiatieven voor flexwoningen te kunnen realiseren, zoals we nu ook al doen met ons prémantelzorgbeleid.



6 Wonen, zorg en welzijn

6.1 Wat zien we?

- Door de (dubbele) vergrijzing in de gemeente Beesel krijgen we de komende jaren te maken met een groei in het aantal zorgbehoevende inwoners. De doelgroep met (licht) verstandelijke beperking blijft naar verwachting stabiel. Door de steeds ingewikkelder wordende samenleving is de verwachting dat het aantal inwoners met psychische problemen zal stijgen.
 - Verzorgingshuisplaatsen zijn onder invloed van het kabinetsbeleid afgebouwd en alleen een beperkt aantal verpleeghuisplaatsen voor ouderen blijft bestaan. Omdat het beleid vanuit het Rijk gericht is op 'langer thuis' en extramuralisering worden steeds meer mensen oud in een zelfstandige woning. Hierdoor ontstaat een grotere vraag naar levensloopbestendige woningen in de nabijheid van voorzieningen, ondersteuning, mantelzorg en soms ook dagbesteding.
 - Een andere rijks invloed is het IZA3, in deze afspraken staat onder andere vermeld dat er geen extra handen bij komen in de zorg. Dit betekent dat we iets moeten doen in hoe de zorg geboden wordt, gezien dat het aantal zorgbehoevenden wel toeneemt.
 - Op dit moment is er in de regio Noord- en Midden-Limburg met ongewijzigd beleid een tekort van 223 plaatsen om zorg te bieden vanuit de Wet langdurige zorg (Wlz). Dit totaal stijgt tot 633 plaatsen in 2027. Door de verwachte toename van het aantal inwoners met behoefte aan zwaardere intensive zorg neemt het 'tekort' aan plaatsen toe. Voor de gemeente Beesel geldt dat er op dit moment 23 plaatsen te kort zijn die op zal lopen naar 30 plaatsen in 2027.
- Zorgpartijen zijn echter in ontwikkeling, het beleid verandert waarbij inwoners langer kunnen en moeten thuis blijven wonen met een Wlz indicatie. Inwoners met een lagere of minder intensieve zorgvraag worden niet meer opgenomen. Zowel VGZ als onze zorgpartners adviseren ons om geen aanvullende plekken voor de zwaardere intensive Wlz zorg te bouwen. Ze adviseren voor zorgbehoevenden levensloopbestendige woningen te bouwen waarin de inwoner thuis verzorgd kunnen worden.
 - Het huidige beleid van het Rijk en het zorgkantoor is dat er geen intramurale capaciteit bijkomt. Dit betekent dat ingezet moet worden op het realiseren van woningen in woonvormen en/of woningen die geschikt zijn om alle vormen van verzorging te bieden in de reguliere woonvoorraad.
 - We signaleren dat het tekort aan zorgpersoneel de komende jaren verder toeneemt. Dit zorgt voor extra druk op de zorgverlening, mede vanwege de aankomende vergrijzing en het feit dat veel ouderen in een niet-levensloopbestendige woning wonen.
 - Momenteel hebben we in de gemeente Beesel geen beschermde opvangmogelijkheden voor meer kwetsbare (psychische) doelgroepen met meervoudige problematiek. Huisvesting van kwetsbare doelgroepen vergt daarom regionale afstemming.
 - De beschikbare Wmo voorzieningen zijn geclusterd in Offenbeek en Reuver aanwezig. In Beesel worden deze gemist.
 - We zien in de gemeente Beesel een aanzienlijke druk op sociale huur woningen vanuit specifieke doelgroepen. Deze woningzoekenden, zoals statushouders, spoedzoekers en uitstroom beschermd wonen zijn veelal aangewezen op de sociale woningmarkt.
 - We hebben een actief (pre)mantelzorg beleid waar 12 inwoners gebruik van gemaakt hebben.
 - We ontvangen vanuit het Rijk middelen, voor het verder organiseren van preventie. Onder andere horende bij de doelstellingen van de Wmo2015 namelijk het langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen en het kunnen meedoen met de samenleving. Waarbij we in 2022 en 2023 een grotere stimulans krijgen via SPUK regelingen zoals vanuit het GALA4 akkoord en

³ Integraal Zorgakkoord: 'Samen werken aan gezonde zorg' | Rapport | Rijksoverheid.nl

⁴ GALA -Gezond en Actief Leven Akkoord | Rapport | Rijksoverheid.nl

de WOZO5. Deze middelen helpen ons op alle doelstellingen binnen programma 1 en 2 van de doelenboom op het gebied van Wonen, Zorg en Welzijn te behalen.

6.2 Wat is onze visie?

Waar wonen en zorg in het verleden twee gescheiden werelden waren, zijn ze nu onlosmakelijk met elkaar verbonden. We moeten als gemeente wonen, zorg en welzijn integraal benaderen om aan de woonbehoefte van onze inwoners invulling te kunnen geven.

We proberen alle inwoners, ongeacht zorgvraag, een zo goed mogelijke thuis te bieden binnen onze gemeente. We sluiten hierbij aan bij de landelijke visie van de Wmo 2015 dat de inwoner zo lang, veilig en zelfstandig mogelijk thuis moet kunnen wonen en kunnen meedoen in de samenleving. We denken hierbij verder dan deze kaders, durven onze draagkracht te tonen en maken gebruik van onze kleinschaligheid en korte lijnen. Dit vraagt echter ook wat van onze gemeenschap. We vragen meer eigenaarschap op zorg/welzijn en leefbaarheid van onze gemeenschappen dit betekent meer omkijken naar elkaar en elkaar helpen waar dit nog niet gebeurt.

Langer thuis betekent hier niet per definitie 'in dezelfde woning', een thuis kan namelijk ook gecreëerd worden in een andere (zelfstandige) woning, die beter bij de levensfase past. Voor een deel van de toekomstige zorgbehoevenden geldt in ieder geval dat zij in een reguliere woning willen blijven wonen en niet verhuizen naar een specifieke woonzorgvoorziening maar mogelijk wel naar ene levensloopbestendige woning.

Woningen die we gaan bouwen specifiek voor de oudere inwoners om doorstroom te realiseren moeten rolstoel vriendelijk zijn, waarbij de uitgangspunten beschreven in het bouwbesluit naar ons idee onvoldoende ruimte bieden om verzorging en verpleging te kunnen bieden. We vragen hierin meer van onze woon partners en initiatieven in het toegankelijk en doorgankelijk bouwen van woningen dan het minimale nodig volgens wet- en regelgeving.

Hiernaast zien we, voornamelijk in de huursector, een vraag naar een goede spreiding van inwoners in de wijk. Door wijken te organiseren waar jong en oud door elkaar heen wonen kunnen we meer omkijken naar elkaar faciliteren. Steeds meer verschillende (bijzondere) doelgroepen met een zorgvraag of een ondersteuningsbehoefte wonen al in onze wijken. Om deze inwoners een passend thuis te blijven bieden moeten we ervoor zorgen dat de wijk en de voorzieningen hier klaar voor zijn.

De gemeente Beesel werkt binnen de Jeugdwet en Wmo2015 met zo min mogelijk zorgaanbieders samen, waarbij we oog hebben dat we een dekkend netwerk hebben van specialismen. Dit doen we omdat we geloven in sterke partnerschap met een beperkt aantal aanbieders in plaats van 'je kans te spreiden'. We blijven inzetten op deze partnerschappen waarbij we ook bij Woonzorg initiatieven zoveel als mogelijk uitgaan van de voor onze lokale partners. Waar we merken dat er een goed initiatief ontstaat die past in onze gemeenschap dan zullen we onze partners hierop uitdagen om zoveel als mogelijk samenwerkingen aan te gaan.

Al met al vraagt dit van ons als gemeente een sterkere afstemming tussen wonen en het sociaal domein en een visie te hebben die verbindingen legt op gebied van Wmo, maatschappelijk vastgoed, vervoer en woningvoorraad. Als gemeente hebben we in de eerste plaats de rol om de bewustwording op dit vlak onder onze inwoners te vergroten. Het gaat dan bijvoorbeeld om (tijdig) anticiperen op benodigde woningaanpassingen of mogelijkheden voor mantelzorg.

6.3 Wat gaan we doen?

Bij Wonen, zorg en welzijn is onze gemeentelijke rol vooral kader stellend, sturend, informerend en verleidend. Hieronder staan sturingsmechanismen, uitgangspunten en acties beschreven.

Kadernota sociaal domein



Bovenstaande afbeelding laat zien hoe we met onze inwoners samenwerken en wie daarin welke rol pakt om te komen tot de inclusieve samenleving met zorg voor elkaar. Deze vastgestelde kaders vastgesteld zijn nog steeds van toepassing op ons huidige beleid, aanpak en hiermee ook doelenboom.

Waar er aansluiting is bij een doel uit de doelenboom zal die in onderstaande tekst ook benoemd worden, waarbij er een aanvullende actie volgt uit deze visie wordt deze ook toegevoegd aan de Doelenboom van de gemeente Beesel.

Eerlijke kansen voor iedereen

We zijn ons bewust dat we niet alle inwoners met alle zorgvragen kunnen opvangen binnen onze gemeente. Hier zijn we kortweg gezegd te klein voor. Het opvangen van verschillende doelgroepen met verschillende problematieken en/of behoeften vraagt iets van onze voorzieningen, gemeenschap en financiële middelen. Dit maakt dat we keuzes durven te

maken en eventuele inwoners ook kunnen uitleggen dat ze binnen onze gemeentegrenzen doordat de voorwaarden er niet zijn geen eerlijk en goede (woon) kans krijgen om te kunnen werken aan hun toekomst. Dit past binnen 'Mentale Gezondheid' van onze doelenboom.

De doelgroep met psychische klachten kunnen we nu niet of beperkt opvangen binnen onze gemeente. We hebben geen beschermd wonen locatie, geen of beperkte voorliggende voorzieningen hierop ingericht en geen aanbieders zijn hier gevestigd die deze groep kunnen ondersteunen. Dit maakt dat we bij deze groep (toekomstige) inwoners proberen op te vangen in de wijk en dat we onze rol pakken in het ondersteunen van deze gemeenschap om deze vraag met elkaar aan te kunnen indien dit mogelijk is. In sommige gevallen is een plek elders nodig en maken we hierom heen de afspraken.

Voldoende extramurale/intramurale woningen voor onze ouderen

Door levensloopbestendige woningen toe te voegen kan één ieder oud worden in hun eigen woning binnen onze gemeente ongeacht de zorgbehoefte.

Juist door inwoners vroegtijdig toegang te kunnen bieden tot een levensloopbestendige woning beperken we verhuisbewegingen op latere leeftijd. Dit past binnen onze doelen van 'Fysieke omgeving, Lichamelijke gezondheid', waarbij we ouderen zo min mogelijk herhuisvesten op latere leeftijd gezien de impact die dit met zich meebrengt.

Aanvullend zien we dat het beleid van onze zorgpartners aanpast wordt, waarbij zorgpartners aangeven minder snel op een geclusterde plek zorg te gaan organiseren maar eerder thuis, waarbij alle vormen van zorg geboden kan worden.

Het uitbreiden van extra geclusterde plekken betekent hierbij direct ook een afbouw van huidige plekken. De voorkeur heeft het dus om levensloopbestendige woningen te bouwen waar alle zorg 'thuis' geboden kan worden. Binnen de kern Beesel, gezien behoefte aan opvang, zoeken we actief met initiatiefnemers naar een mogelijke geclusterde vorm die past binnen deze kern.

Faciliteren en stimuleren van woon-zorginitiatieven verspreid over de wijken en nabij voorzieningen

We zoeken primair naar mogelijkheden om bestaand vastgoed te transformeren, en voegen nieuwe verrijkende concepten toe daar waar de bestaande voorraad onvoldoende mogelijkheden biedt. Zorgcentrum De Fabriek in Maasbree is zo'n voorbeeld van een kleinschalige woon-zorgvoorziening in een voormalige bedrijfshal.

We denken bij kleinschalige woon-zorginitiatieven bijvoorbeeld aan knarrenhofjes, die aansluiten bij de brede diversiteit aan woonwensen en -eisen van onze inwoners. In deze woonvormen, waar een mix van zelfstandige appartementen en groepswoonings met gedeelde voorzieningen wordt gecombineerd is flexibel gebruik van woningen in verschillende zorgcategorieën gewenst. Geen mens is hetzelfde en zowel ouderen als overige zorgbehoevenden hebben ieder hun eigen behoeften en wensen op het gebied van wonen en zorg, ook zijn deze behoeften aan verandering onderhevig.

We vinden het belangrijk dat de geclusterde woon-zorgvormen verspreid zijn over de verschillende kernen en wijken. We bouwen alleen een vorm van (geclusterde) woonzorgvorm in samenspraak met onze zorgpartners. Zo zorgen we ervoor dat er geen onnodige kwetsbare wijken ontstaan, er geen extra druk komt op een zorgpersoneel in een gebied. Door levensloopbestendig te bouwen, te denken aan kleine woonvormen zorgen we voor een goed woonmilieu geschikt voor jong en oud, dit sluit aan binnen de doelstelling van 'Fysieke omgeving'. Door een passend en integraal afwegingskader weten we welke woonzorginitiatieven kansrijk en een toevoeging zijn voor de woongemeenschap in de gemeente Beesel.

FACILITEREN VAN PASSENDE HUISVESTING IN VERNIEUWDE VORMEN

We zien nut en noodzaak van het meewerken aan passende huisvesting en vernieuwde vormen van huisvesting. De gemeente Beesel heeft hierbij alle en actief (pre)mantelzorgbeleid, maar hierbij valt onder andere ook te denken aan concepten als 'kangoeroewoningen', of modulaire woningen waarmee meerdere generaties tijdelijk of permanent samenleven in eigen

privéwoningen waardoor een soort van mantelzorgconcept wordt gerealiseerd.

We denken in kansen en gaan onder voorwaarden meewerken aan meer van deze initiatieven. Waarbij we in gesprek gaan met de initiatiefnemer om de voorwaarden goed door te nemen, de voor- en nadelen te bespreken en de initiatiefnemer passende ondersteuning te bieden zodat hier het resultaat uitkomt wat voor éénieder past. We onderzoeken hierbij:

- Hoe we de procedures kunnen vereenvoudigen
- Hoe we zo goed als mogelijk, open en transparant communiceren in onze besluiten.

Ook gemeenschappelijke woonvormen, in een extramurale vorm, kunnen een oplossing zijn. Op verschillende plekken in het land zijn de afgelopen jaren gezamenlijke woonvormen voor senioren ontstaan, soms gericht op woonvormen voor leeftijdsgenoten (knarrenhofjes), soms juist met het oog op een mix van jong en oud (meerdere generatie woningen). Door woningen in een hofje te bouwen, met een gezamenlijke binnentuin, wordt onderling contact gestimuleerd. We vinden het belangrijk om in de gemeente Beesel sociale woonomgevingen te creëren met een mix van vitale en minder vitale inwoners, waar bewoners zich inzetten voor elkaar en de omgeving. Al met al voorkomt de eenzaamheid van onze inwoners en is het realiseren van deze woonvormen goed voor de doorstroming van de woningmarkt.

We zetten in op een leefomgeving die past bij een ouder wordende inwoner

Fijn en verzorgd wonen in gemeente Beesel hangt niet alleen af van de woning zelf. Ook de infrastructuur en de inrichting van de openbare ruimte rondom woningen moet aansluiten bij de toenemende zorgvraag. We nemen de opgave voor wonen en zorg integraal mee in de leefomgeving. We zetten daarbij niet alleen in op levensloopbestendige en/of (geclusterde) woon-zorginitiatieven, maar ook op:

- een toegankelijke omgeving (met minder drempels en dementie vriendelijke routes);
- aantrekkelijke ruimtes voor ontmoetingen in de buurt;
- voldoende mobiliteitsmogelijkheden.

We streven daarmee naar een sterke basis ten behoeve van vitale wijken. Om dit te kunnen realiseren is de samenwerking tussen zorg- en welzijnspartijen,

het zorgkantoor, woningcorporaties, de provincie en onze partner gemeenten uit Noord- en Midden-Limburg van essentieel belang.

Mantelzorg/vrijwilligers en het aantrekken van de 'sterke' schouders

Om de kwaliteit van zorg en welzijn te kunnen blijven bieden zullen we steeds meer afhankelijk worden van een sterk netwerken / mantelzorgers om de zorgbehoevenden heen. Onze inwoners en partners geven aan dat deze netwerken gemist worden of minimaal aanwezig zijn. Cijfers van het GGD geven aan dat:

- 26% van volwassen inwoners gemeente Beesel geeft aan mantelzorger te zijn. (regionaal 24%, landelijk 21%)
- 13% De Beeselse mantelzorger voelt zich overbelast (2016: 15%)

Onze wens is om meer mantelzorgers erbij te krijgen en dat mantelzorgers het zo lang mogelijk volhouden, passende bij de doelstellingen van 'Veerkracht' en 'Leefstijl'. Het steunpunt mantelzorg van de gemeente Beesel biedt hierin de spil in de wijk van waaruit we ondersteuning- en waardering aanbod.

Met het aantrekken van 'sterke schouders' verwachten we meer mantelzorgers/vrijwilligers te krijgen. Om deze nieuwe mantelzorgers/vrijwilligers met open armen op te vangen organiseren we een sociale kaart die beter vindbaar is, een databank met vacatures voor vrijwilligers(zorg) en onderzoeken we met verenigingen welke behoefte zij hebben en wat een sterke schouder hierin kan bijdragen (denk bijvoorbeeld aan bestuursfuncties).

Comfortcampagne voor meer bewustwording en kennis over langer zelfstandig wonen en doorstroming

Vaak beseffen inwoners het te laat om na te denken over hun woonsituatie op de langere termijn. Ook zien we dat ouderen pas op een laat moment hun woning levensloopbestendig proberen te maken. Idealiter zien we dat, als er maatregelen nodig zijn, deze ook voor de lange termijn haalbaar zijn of dat er gekeken wordt naar een vervolgstap in de woon carrière.

We verkennen de mogelijkheden voor een 'comfortcampagne' gericht op huishoudens vanaf 60 jaar en woonachtig in een koopwoning. Deze comfortcampagne richt zich op meer bewustwording en informatie, over toekomstbestendig wonen. We doen een beroep op de eigen verantwoordelijkheid van woningeigenaren. We richten ons juist ook op de

vitale ouderen, zodat zij tijdig nadenken over hun toekomst en hoe zij oud willen worden. We maken huishoudens bewust over de mogelijkheden om woningen te verduurzamen en levensloopbestendig(er) te maken maar we stimuleren ook de opties om uiteindelijk te kunnen doorstromen naar een woning die meer geschikt is.

We willen samen met de woningcorporaties zowel ouderen als jongeren informeren om zich zo tijdig mogelijk in te schrijven bij Thuis in Limburg. Zodat, als een volgende woonstap gezet moet worden, dit ook makkelijker mogelijk is.

We maken samen met onze woningcorporaties een woonconvenant

In een woonconvenant maken we transparant afspraken met elkaar over praktische zaken, denk hierbij aan welke partij is wanneer aan zet bij een woningaanpassing maar ook wat kost een woningaanpassing nu? Door hier afspraken over te maken en deze meerjarig vast te stellen kom je tot een betere samenwerking waarbij we inwoners minder van kastje naar de muur sturen maar ook minder handelingen en administratie hoeven te verrichten om te komen tot de oplossing op de ondersteuningsbehoefte van de inwoner.

We zetten in op regionale afstemming over psychisch kwetsbare inwoners

De doelgroep inwoners met een psychische kwetsbaarheid bestaat uit inwoners die (tijdelijk) niet in staat zijn zelfstandig te wonen, moeite hebben een zelfstandige woning te behouden en/of uitstromen uit instellingszorg. Wat hun achtergrond ook is, ze hebben allemaal behoefte aan een dak boven het hoofd en vinden van veiligheid, rust en stabiliteit. Als gemeente zijn we realistisch dat we niet al deze inwoners een eerlijke kans kunnen bieden in onze gemeente. Dit komt door onze schaalgrote en hierdoor niet hebben van voorzieningen, gemeenschappen die hier klaar voor zijn dan wel middelen die we ontvangen van het Rijk. We maken goede afspraken met de regio en maatschappelijke/zorg partijen om deze personen zo goed mogelijk te huisvesten, ook als dat niet binnen de gemeentegrenzen kan.

REGIONAAL AFSTEMMING OVER ZORGWONINGEN GEWENST

Gemeenten in de (sub)regio vinden het belangrijk om voldoende zorggeschikte woningen te hebben. We afgesproken in de regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 en overleggen vanuit het sociale domein. Het gaat dan om voldoende intramurale woningen, maar ook om extramuraal geclusterde woonvormen. Het regionaal goed afstemmen van deze zorgwoningen is noodzakelijk, omdat in de zorg niet naar gemeentegrenzen gekeken wordt. Om op regionaal niveau een goed evenwicht te vinden in de realisatie van voldoende en kwalitatief goede zorgwoningen, zoeken we daarom actief de samenwerking op met onze buurgemeenten. Waarbij iedere gemeente in eerste instantie zelf verantwoordelijk is voor haar inwoners.

We hebben aandacht voor specifieke doelgroepen

De gemeente Beesel is en blijft ook de komende jaren een aantrekkelijke woongemeente voor bijzondere doelgroepen. We blijven in de gemeente Beesel aandacht houden voor doelgroepen die in een niet-reguliere woning wonen, of via een omweg in onze gemeente belanden.

We zetten in op evenwichtig gespreide huisvesting over de kernen van de gemeente en met aandacht voor de draagkracht (draagvlak, opnamevermogen, integratiekansen en leefbaarheid) per kern. Wanneer nodig dan leggen we onze focus op locaties waar we al beschikken over grond. Hierbij kunnen we zelf sneller stappen zetten en zijn we minder afhankelijk van marktpartijen. Verder maken we met de regio en de corporatie afspraken om passend huisvesting aan te bieden in de gemeente.

Woonwagengewoners:

Voor iedere gemeente in Nederland geldt het Beleidskader gemeentelijk woonwageng- en standplaatsenbeleid. Dit beleid is opgesteld door de Rijksoverheid. Gerechtelijke uitspraken van onder meer het Europees Hof voor de Rechten van de Mens liggen hieraan ten grondslag. De kern hiervan is dat woonwagengewoners beschermd dienen te worden tegen discriminatie. Elke gemeente heeft daarom als taak standplaatsen aan te bieden als hier vanuit een (voormalig) woonwagengewoner met een relatie tot de gemeente interesse naar bestaat. In de gemeente Beesel hebben we op dit moment een tweetal woonwagens en één standplaats. We maken een woonwagengbeleid en actieplan over hoe precies om te gaan met nieuwe initiatieven.

Statushouders:

Op basis van de Huisvestingswet 2014 zijn we verplicht om aan de taakstelling voor statushouders te voldoen. Statushouders zijn asielzoekers die, na screening door de Immigratie en Naturalisatiedienst (IND), een verblijfsvergunning hebben gekregen. Deze statushouders moeten zo snel mogelijk de opvangcentra verlaten en een reguliere woonruimte betrekken. Daarmee wordt een integratie in de Nederlandse samenleving bevorderd. Het Rijk bepaalt elk half jaar hoeveel statushouders elke gemeente moet huisvesten. Wij willen taakstelling invulling geven en zetten ons actief in om deze statushouders te huisvesten. We maken met de woningcorporaties prestatieafspraken over de toewijzing van statushouders.

Arbeidsmigranten/internationale werknemers:

We zien dat het voor de regionale economie belangrijk is dat buitenlandse medewerkers hier (blijven) werken. Daarbij is het vanuit zowel economisch als sociaal oogpunt belangrijk dat de huisvesting van deze groep goed geregeld is en ze zo kunnen inburgeren. Een goede woonkwaliteit, omgevingskwaliteit en veiligheid stellen we hier als gemeente nadrukkelijk voorop. Dit geldt niet alleen voor de arbeidsmigranten, maar ook voor het draagvlak van omwonenden.

De groep internationale werknemers is grofweg te onderscheiden in twee groepen: de short-stay arbeidsmigranten, werknemers die maar kort verblijven in de gemeente (soms voor meerdere perioden) en long stay, bij langduriger verblijf (vanaf vier maanden). In dat geval is het wenselijk dat de arbeidsmigrant ook zelf de verantwoordelijkheid neemt en daarvoor terecht kan bij professionele aanbieders van woonruimte. Feitelijk zijn dit regulier woningzoekenden, die net als iedere andere inwoner van gemeente Beesel een plek moeten vinden op de koopmarkt of de sociale huurmarkt. Doordat zij zich als inwoner ingeschreven hebben, tellen zij ook mee in de bevolkingsaantallen van gemeente Beesel. Werkgevers en uitzendbureaus zijn primair verantwoordelijk voor het realiseren van goede huisvesting van de short-stay doelgroep.



7 Leefbare woonomgeving

7.1 Wat zien we?

- De gemeente Beesel is een aantrekkelijke, landelijke en groene woongemeente tussen de stedelijke gebieden van Venlo en Roermond. De nabijheid van natuur en een aantrekkelijk landschap worden gezien als belangrijke dragers voor een goed en aantrekkelijk woon- en leefklimaat.
- In de kernen van de gemeente Beesel is er over het algemeen sprake van een hechte en levendige gemeenschap. Onze inwoners kennen elkaar en zoeken elkaar op. De eigen identiteit, kleinschaligheid en het dorps karakter van de gemeente Beesel zijn belangrijke kernwaarden.
- We vinden het belangrijk om een aantrekkelijke woonomgeving voor jong en oud te bieden. Het spreekt vanzelf dat dit ook tot uiting komt in de voorzieningen die we bieden, maar ook in de manier waarop we de openbare ruimte inrichten, zowel in centrumvoorzieningen, als in voorzieningen dichtbij: met uitdagende speeltuintjes voor de kleintjes, sportvoorzieningen voor de volwassenen tot aan levensloopgeschikte wijken met passende voorzieningen voor onze ouderen.
- De kernen Reuver-Offenbeek hebben een prima gevarieerd voorzieningen aanbod zoals: winkelaanbod, diverse supermarkten en enkele restaurants. Verder zijn er voorzieningen als een trein- en station, bioscoop, sporthal, openluchtzwembad, brede scholen, recreatieplas, Lommerbergen een zalencentrum en middelbare school.
- De kern Beesel heeft voorzieningen als een school, gymzaal, horeca en zaalfuncties. We zien echter ook dat het aantal voorzieningen is afgenomen, dit is een aandachtspunt.
- De gemeente Beesel heeft een goede positie in de regio op het gebied van bereikbaarheid en mobiliteit. Als we kijken naar de OV-bereikbaarheid constateren we dat de treinverbinding via het station in Reuver als positief wordt ervaren. Tegelijkertijd merken we op dat niet alle

buurten in de gemeente goed bereikbaar zijn met het OV en is het belangrijk dat de Maaslijn verder verbeterd wordt door onder andere verdubbeling van het spoor.

Ook beschikken we over goede autoverbindingen naar andere gemeenten in de regio (zoals Venlo en Roermond) via de A73.

- De gemeente Beesel participeert in de zogeheten Town Deal 'Sterke Streken'. Met de Town Deal verkennen we gezamenlijk met een aantal andere (kleine) gemeenten (en de rijksoverheid) hoe we het woon- en vestigingsklimaat in stand kunnen houden en waar mogelijk versterken. De ondertekende Town Deal richt zich op het op gang brengen van 'innovaties voor de woningmarkt', het 'intelligent inrichten van lokale voorzieningen' en het 'vergroten van economisch zelfbewustzijn'. Zo richten we ons onder andere op het gebied gelegen tussen de a73 en het spoor.
- We zijn ons er van bewust dat de wijken in de gemeente Beesel verschillen in kwaliteit en leefbaarheid. Zo bleek uit de consultatiesessies dat de 'Bloemenbuurt' een buurt is waar we als eerste in actie moeten komen en waar een kwaliteitsimpuls nodig is om de leefbaarheid naar de toekomst toe te verbeteren.

7.2 Wat is onze visie?

We zijn een gemeente voor iedereen ongeacht leeftijd, geslacht, geloof, ras, geaardheid of ideologieën. We zijn hierbij met elkaar gewoon samen, gewoon anders, een gemeenschap voor iedereen.

We zijn ons er van bewust dat het verbeteren van de leefbaarheid niet enkel vanuit het beleidsveld 'wonen' kan worden aangepakt. We zien leefbaarheidsopgaven vanuit een integraal perspectief en zo breed mogelijk perspectief. Waarbij alle acties uit deze woonzorgvisie bijdragen om te komen tot een zo prettig mogelijk leefbare woonervaring en woonomgeving.

We streven naar aantrekkelijke kernen binnen onze gemeente. Aantrekkelijke kernen zijn in onze ogen vitale kernen, voldoende diversiteit aan voorzieningen, met voldoende groen, een goede ruimtelijke kwaliteit, aandacht voor cultuurhistorie, ruimte om elkaar te ontmoeten, sociaal in balans en voldoende passende woningen voor jong en oud. Elke kern heeft hierbij zijn eigen identiteit, opgaven en ambities.

Zo vervangen we in de kern Beesel de oude school voor een nieuwe school. Deze nieuwe school gaat bijdragen aan de behoefte van (jonge) gezinnen voor de scholing van onze jongeren. We hopen een aantrekkelijke woonomgeving te bieden voor (jonge) gezinnen en moeten we hier op aansluiten in de woonbehoefte. We onderzoeken hierin de mogelijkheden om ook andere voorzieningen te huisvesten in of nabij de te bouwen school.

De vergrijzing van onze inwoners zal in de komende jaren een steeds grotere impact gaan hebben op onze samenleving. Daarom zullen we niet alleen aanpassingen moeten doorvoeren in de bestaande woningvoorraad, maar is het ook van groot belang om de woonomgeving beter toegankelijk te maken. Zodat iedereen kan meedoen in onze samenleving ongeacht leeftijd en/of beperkingen.

7.3 Wat gaan we doen?

Bij Wonen, zorg en welzijn is onze gemeentelijke rol vooral sturend, informierend, organiserend en verleidend. Hieronder staan sturingsmechanismen, uitgangspunten en acties beschreven.

Leefbaarheid is hierbij een breed begrip. We werken op alle speerpunten uit onze Kadernota Sociaal Domein en hiermee ook alle leefgebieden uit Positieve Gezondheid⁶ de leefbaarheid kunnen verkleinen of vergroten. We raken in dit onderdeel van deze leefgebieden maar zijn ons hierbij bewust dat we niet alles nu kunnen voorspellen en dat onze rol vooral is dynamisch mee te bewegen met de vraag van onze inwoners en gemeenschap. Gezien deze vraag continu in beweging is.

We zorgen voor goede bereikbaarheid en toegankelijkheid van voorzieningen

Onze inwoners hebben baat bij een goede sociale basis met een breed en laagdrempelig aanbod van activiteiten en ondersteuning in de eigen kern, voor jong, oud en alles daar tussenin. We zetten in erop in om de leefbaarheid te verbeteren dan wel het huidige niveau te behouden mits dit al op het gewenste niveau is. Dat betekent dat we ons onder andere richten op het in stand houden en verbeteren van het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid in de gemeente Beesel. We hebben hier een faciliterende en organiserende rol in.

We kijken ook binnen bestaande bebouwing naar kansrijke producten en locaties voor (nieuwbouw of behoud van) bijvoorbeeld voorzieningen zoals winkels, zorg of maatschappelijk vastgoed en de samenhang met woningbouw. Bij nieuwe initiatieven stimuleren we, hoe er gezamenlijk aan de leefbaarheid wordt bijgedragen door hierbij alle betrokken partijen en stakeholders te bevragen en actief uit te nodigen om hun inbreng te leveren.

Daarnaast werken we ook aan een (beter) toegankelijke openbare ruimte. Immers staat een levensloopbestendige woning niet op zichzelf. Het is belangrijk dat de fysieke omgeving goed toe en doorgankelijk is voor iedereen

⁶ Wat is het? - Institute for Positive Health (iph.nl)

ongeacht beperkingen.

Gezien de vergrijzing is het belangrijk dat oudere inwoners zich goed en veilig kunnen verplaatsen binnen de openbare ruimte. Daarom willen we stappen maken in de komende periode, waarbij we beginnen met verbindingroutes (dementie vriendelijk) van en naar winkelcentra en belangrijke ontmoetingsplekken.

Onderstaande plaatje van onze zorgpartner PSW geeft hierin wat ons betreft perfect weer hoe we ook deze doelgroep midden in de samenleving staat en bijdraagt om de leefbaarheid en plezier van iedereen te vergroten.



We behouden én verbeteren de leefbaarheid in wijken en kernen ...

Ondanks dat, over het algemeen, de leefbaarheid in de gemeente Beesel goed is, zijn er ook bepaalde wijken die onder druk staan. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het ontbreken van binding met de buurt, ervaren van geluidsoverlast, ontbreken van gevoel van veiligheid, beperkte aanwezige

voorzieningen, onvoldoende recreatie mogelijkheden en een gemis op het gebied van groen.

Dit heeft invloed op het leef- en woongenot van onze inwoners, zeker voor bepaalde doelgroepen zoals ouderen, zorgbehoevenden en gezinnen met (kleine) kinderen. We zetten in op het verbeteren van de leefbaarheid door een betere balans te maken in de verdeling van huur- en koopwoningen.

... en richten ons op specifieke wijken middels wijkaanpakken

We pakken in de gemeente Beesel wijken aan via een wijkaanpak. Dit houdt in dat we op een integrale manier, met laagdrempelige participatie van alle betrokken partners de leefbaarheid in een bepaalde wijk willen verbeteren. We vinden een wijkaanpak nodig wanneer de opgaven in een wijk of buurt dermate omvangrijk zijn, dat een extra gebiedsimpuls nodig is naast alle reguliere activiteiten en interventies.

Het gaat er vooral om dat betrokken partijen hun eigen taak zo goed mogelijk uitvoeren, en daar waar nodig afstemming zoeken met andere partijen. De gemeente neemt hierin een faciliterende rol.

Om deze wijkaanpak breder in te zetten, hebben we de ambitie om dit domein overstijgend te gaan organiseren. Waarbij we niet alleen het fysieke domein aan laten sluiten maar ook op sociaal en wellicht andere domeinen betrekken om zo vanuit diverse invalshoeken de wijkaanpak te realiseren.

De Bloemenbuurt is zo'n wijk waar we de leefbaarheid willen verbeteren en waar we een aantal opgaven tegelijkertijd en in samenhang willen aanpakken. Ook in Offenbeek-Noord gaan we verbeteringen aanbrengen op basis van gesprekken over onder andere openbare ruimte, groen en leefbaarheid.

We zetten actiepunten in de prestatieafspraken

De gemeente, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties werken samen aan de beschikbaarheid van passende en betaalbare woningen. Samenwerking met en tussen deze partijen is van belang om de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad, woonomgeving en de leefbaarheid op het gewenste niveau te houden. Ook is het belangrijk om te beschikken over een goede balans in sociale woningen in de nieuwbouw. Elk jaar maken we middels de prestatieafspraken afspraken over de aanpak binnen verschillende thema's zoals nieuwbouw, sloop, renovatie en verduurzaming van de sociale voorraad.

Behouden van krachtige gemeenschappen, met aandacht voor de kern Beesel

We willen in de gemeente Beesel ervoor zorgen dat alle drie de kernen, zowel Reuver/Offenbeek als Beesel, op hun eigen manier aantrekkelijk blijven, dat mensen er zich thuis voelen en verbonden zijn met elkaar. Dat vraagt om meer dan alleen goede woningen, denk aan: de omgeving, bereikbaarheid, werk, veiligheid, sociale voorzieningen, werken aan sociale veerkracht, enzovoorts.

We hebben volop aandacht voor de situatie in de kern Beesel waar het voorzieningenniveau achteruit gaat. Vooral de sluiting van de supermarkt wordt door inwoners als een gemis ervaren, niet alleen als een plek voor een boodschap, maar de supermarkt (of vergelijkbare voorziening) wordt ook gewaardeerd door zijn sociale- en ontmoetingsfunctie. We zetten ons samen met onze maatschappelijke partners in om vanuit gedeelde belangen naar oplossingen te zoeken en hebben hierin een faciliterende en stimulerende rol.

De leefbaarheid van een kern wordt echter niet alleen bepaald door het voorzieningenniveau, ook andere factoren spelen daarbij een rol. Denk daarbij aan bijvoorbeeld de ruimtelijke kwaliteit, verenigingsleven en cultuurhistorie. Op deze vlakken onderscheidt de kern Beesel zich in positieve zin ten opzichte van Reuver en Offenbeek.

Nastreven van goed verhuurderschap

We verwachten dat inwoners elkaar aanspreken wanneer ze iets als niet prettig ervaren en met elkaar zoeken naar een oplossing. Dit lukt echter om verschillende redenen niet altijd. Hiervoor is de nieuwe Wet op het Goed Verhuurderschap onder andere ingesteld.

De nieuwe Wet bevat regels ter bevordering van goed verhuurderschap en het voorkomen en tegengaan van ongewenste verhuurpraktijken. De focus in deze wet ligt vooral bij particuliere verhuurders. Meer informatie over deze wet vindt u in de bijlage E.

Gemeenten zijn verplicht om voor 1 januari 2024 een meldpunt in te richten waar huurders, woningzoekenden, arbeidsmigranten en anderen terecht

kunnen met klachten over ongewenst verhuurgedrag.

Daarnaast biedt de wet een mogelijkheid om een stelsel met verhuurvergunningen in te richten. Gemeenten dienen dan ook te onderbouwen dat een verhuurdersvergunning noodzakelijk en geschikt is. Ons huidige beeld is dat een vergunningstelsel een te zwaar middel is voor de gemeente Beesel. Wel zullen we als gemeente een meldpunt moeten inrichten voor klachten. We onderzoeken of samenwerking op regionaal verband hierin mogelijk is.

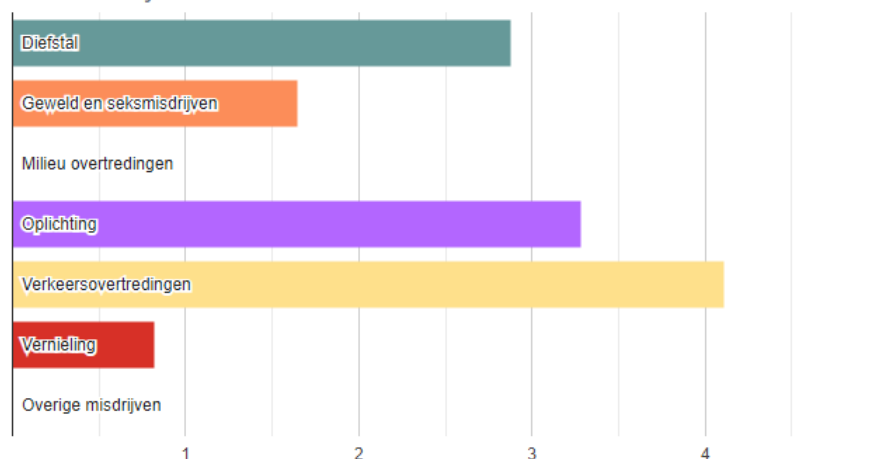
Het hebben van dit meldpunt draagt bij aan de leefbaarheid, vanuit de consultatie blijkt dat inwoners vaker en langer met een vraag blijven rondlopen waarbij ze niet weten waar ze deze kwijt kunnen. Communicatie over dit nog in te richten meldpunt is dus cruciaal

Veilige leefomgeving

We ontvangen steeds vaker signalen van onze inwoners over misdaad in onze kernen, waarbij we een grote trend zien bij onze oudere en kwetsbare inwoners. Deze inwoners worden steeds vaker opgelicht en/of bestolen waarbij ze onverwacht bezoek krijgen van een zorgaanbieder of hulpmiddelen leverancier. We handelen hier actief op in de regio gezien we hier ook een regionaal patroon in zien door te communiceren op facebook maar ook inwoners bij de keukentafelgesprekken te informeren over wat ze kunnen verwachten van een aanbieder en hulpmiddelen leverancier.

Misdaden per 1.000 inwoners [↗](#)

Er waren 4,11 misdrijven per 1.000 inwoners van het type 'verkeersovertredingen' in 2022 in de wijk Beesel.



Criminaliteit: aantal misdaden per 1.000 inwoners in 2022 in de wijk Beesel.

We dagen de corporaties uit om innovatief toewijzingsbeleid te ontwikkelen

Wetende dat de corporaties gebonden zijn aan landelijke wet- en regelgeving, gaan we toch graag de uitdaging met de corporaties aan om te komen tot innovatieve manieren van toewijzen van de huurwoningen. Een gedeelte van de (sociale)huurwoningen wordt toegewezen aan inwoners van buiten de gemeente. Er is immers sprake van het recht van vrije vestiging in Nederland.

Toch zien we ook dat dit er soms toe leidt dat dit ten koste gaat van de sociale cohesie. Mensen van elders uit het land of de provincie komen naar gemeente Beesel om te wonen, terwijl óók de lokale inwoners graag aanspraak maken op die huurwoning. We hebben gemerkt dat daarin een spanningsveld is ontstaan. Graag dagen we de corporaties uit om innovatief toewijzingsbeleid te ontwikkelen, waarbij er extra aandacht is voor lokale binding of sociaal-maatschappelijke bijdragen van de nieuwe inwoners omdat dit bijdraagt aan de leefbaarheid in onze gemeenschap.



Bijlage A: Actieplan

In onderstaande tabellen beschrijven we per thema:

- wat we gaan doen
- wat ons doel/beoogd resultaat is
- wie dit gaat doen
- wanneer we dit gaan doen
- wanneer zijn we tevreden
- relatie met de doelenboom

De visie is een dynamisch document. Gezien de vele veranderingen in de woningmarkt en zorglandschap vraagt vooral dit actieplan een dynamische aanpak. Onze rol is vloeibaar en kan aanpassen naar de situatie waar we ons in belanden. Immers iedere kern, wijk en inwoner heeft andere kwaliteiten, blinde plekken en vraagstukken. Om snel in te kunnen spelen op de veranderende situatie kan het College doelstellingen op inhoud en snelheid aanpassen. We rapporteren gedurende de P&C cyclus en op geijkte momenten met Raadsinformatiebrieven de stand van zaken rondom deze acties.

Thema Toekomst-Bestendige voorraad

Wat gaan we doen	Doel / beoogd resultaat	Wie gaat het doen	Wanneer gaan we het doen	Wanneer zijn we tevreden?	Doelenboom
1. We werken samen met onze corporaties aan een strategische aanpak om de bestaande huurwoningvoorraad levensloopbestendiger te maken.	Toegankelijkheid verbeteren	Gemeente Corporatie	2023- 2024	We willen dat de levensloopbestendige voorraad van corporatiewoningen de aankomende vijf jaar met minimaal 100 woningen groeit.	Programma 3: Woongemeenschap
2. We gaan mogelijkheden onderzoeken om, op individueel niveau, bewoners van koopwoningen te ondersteunen in het nemen van maatregelen die energie besparen.	Verduurzaming particuliere woningvoorraad	Gemeente	Doorlopend	Als we op een budgetneutrale wijze ondersteuning kunnen bieden waardoor minimaal 200 particuliere woningeigenaren (5% particuliere koop voorraad) de komende jaren duurzaamheidsmaatregelen gaan nemen.	Programma 3: Duurzaamheid
3. We maken afspraken met de corporatie over verduurzaming, het aanpassen van niet-levensloopbestendige woningen en de aanpak van de meest kwetsbare woningen. Dit steeds met aandacht voor verdeling en balans in de woningvoorraad.	Verduurzaming toegankelijkheid verbeteren balans	Gemeente Corporatie	Doorlopend	We volgen de doelen die door het Rijk zijn opgesteld om de corporatiewoningen te verduurzamen.	Programma 3: Duurzaamheid, Woongemeenschap
4. We komen tot een communicatie aanpak om te informeren over de mogelijkheden en voordelen om de bestaande particuliere woningvoorraad aan te passen (levensloopgeschikt en duurzaam maken).	Kwalitatieve verbetering particuliere woningvoorraad	Gemeente Particuliere eigenaren	Doorlopend	Als we minimaal twee keer per jaar een bijeenkomst hebben waar voldoende animo voor is.	
5. We onderzoeken de mogelijkheden om een herstructureringsfonds op te richten.	Kwalitatieve verbetering (particuliere) woningvoorraad	Gemeente Particuliere eigenaren Corporatie	2026	Als we na onderzoek een afgewogen keuze kunnen maken over de mogelijkheden van het opzetten van een herstructureringsfonds.	Programma 3: Fysieke ruimte
6. We vergroten de mogelijkheden voor inwoners om een betaalbare koopwoning te vinden middels het blijvend inzetten van de starterslening en verkennen daarnaast andere manieren om de betaalbaarheid van koopwoningen te verbeteren.	Betaalbaarheid verbeteren	Gemeente	doorlopend	Wanneer het voor meer startende huishoudens mogelijk is een koopwoning in de gemeente Beesel te kopen.	Programma 3: Woongemeenschap
7. We maken een nieuwe opzet voor een integrale wijkgerichte aanpak.	Kwalitatieve verbetering	Gemeente	2025	We geven de wijkaanpak integraal vorm, waarbij teams vanuit zowel ruimtelijke ontwikkeling, ruimtelijk domein als team welzijn deelnemen.	Programma 2: Veerkracht, leefstijl, fysieke omgeving

	particuliere woningvoorraad				Programma 3: Woongemeenschap
8. We verkennen de mogelijkheden om 18-jarigen actief te informeren over de mogelijkheid en het belang om in te schrijven bij Thuis in Limburg.	Toegankelijkheid van jongeren tot de sociale woningvoorraad verbeteren	Gemeente Corporatie Jongeren	2025	Als het aantal geregistreerde tussen de 18 en 25 jaar relatief gezien is toegenomen.	Programma 3: Woongemeenschap

Thema nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling

Wat gaan we doen	Doel / beoogd resultaat	Wie gaat het doen	Wanneer gaan we het doen	Wanneer zijn we tevreden?	Doelenboom
9. We voegen 500 woningen toe en hebben hierbij de focus op kern Beesel.	Doorstroming verbeteren	Gemeente	Doorlopend	Als de 500 woningen gebouwd zijn passende bij de woningbehoefte van onze (toekomstige) inwoners	Programma 3: Fysieke leefomgeving, Woongemeenschap
10. We vergroten de mogelijkheden en maatregelen om de doorstroming op de woningmarkt te stimuleren (zoals voorlichting/ advies, woningtoewijzing, ontzorgen, financiële prikkels).	Doorstroming verbeteren	Gemeente	Doorlopend	Als door de deze maatregelen het aantal verhuisbewegingen toeneemt, en daarvan minimaal 50% interne verhuizingen binnen de gemeente zijn.	Programma 3: Woongemeenschap
11. We stellen (in regionaal verband) een huisvestingsverordening op. Daarnaast onderzoeken we o.a. de mogelijkheid, voor- en nadelen om lokaal toe te wijzen en voorrangregels om door te stromen naar geschikte woningen.	Doorstroming verbeteren	Gemeente Corporatie Regiogemeenten	2023 - 2024	Als we een huisvestingsverordening hebben opgesteld en we onderbouwd een goede afweging kunnen maken over de voorrangregels en lokaal toewijzen.	Programma 3: Woongemeenschap
12. We starten een campagne in de regio waarin we de aantrekkelijkheid van het wonen in de gemeente Beesel uitdragen.	Nieuwbouw afgestemd op behoefte	Gemeente Initiatiefnemers	2025	Als we aanvullend op de behoefte van 330 woningen nog 170 woningen kunnen bijbouwen om zo de ambitie waar te maken.	Programma 3: Woongemeenschap
13. We herijken het afwegingskader voor woningbouwverzoeken op basis van de nieuwe data uit deze woonzorgvisie.	Nieuwbouw afgestemd op behoefte	Gemeente	2025-2026	Als we het hernieuwde afwegingskader vanaf 2024 kunnen toepassen.	Programma 3: Woongemeenschap
14. We werken uit waar nieuwbouw plaats kan vinden, we gaan zowel in op inbreiding en uitbreiding. Aansluitend ontwikkelen we een strategie waarin we o.a. in gaan op de volgorde van deze locaties.	Inbreiding voor uitbreiding	Gemeente Kernoverleggen	2023 - 2024	Als we onderbouwd een keuze/afweging kunnen maken over nieuwe woningbouwlocaties (zowel voor uitbreiding als inbreiding).	Programma 3: Fysieke leefomgeving
15. We verkennen de mogelijkheid voor meer actief grondbeleid en gaan hierover met de gemeenteraad in gesprek.	Actief sturen op nieuwbouw	Gemeente	2023 - 2024	Als we onderbouwd de keuze kunnen maken en de mogelijke risico's (met de samenhangende keuzes) daarvoor in beeld hebben.	Programma 3: Fysieke leefomgeving
16. We bieden ruimte aan het faciliteren van experimentele en vernieuwende woonvormen door initiatiefnemers, waaronder ook flexwonen.	Actief sturen op nieuwbouw	Gemeente Initiatiefnemers	Doorlopend	Als het woonconcept bijdraagt aan de kwalitatieve woonbehoefte.	Programma 3: Woongemeenschap

Thema Wonen, Zorg en Welzijn

Wat gaan we doen	Doel / beoogd resultaat	Wie gaat het doen	Wanneer gaan we het doen	Wanneer zijn we tevreden?	Doelenboom
17. We faciliteren initiatiefnemers in het bouwen van voldoende levensloopbestendige woningen, wanneer het faciliteren onvoldoende is zoeken we naar stimuleringsmogelijkheden. zodat iedere ouderen in de eigen gemeente en/of kern oud kunnen worden.	Nieuwbouw afgestemd op behoefte	Gemeente Initiatiefnemers	Doorlopend	Als onze oudere op kern/gemeente niveau in de juiste zorg kan vinden in een passende thuis.	Programma 2: Fysieke Omgeving, Lichaamlijke gezondheid
18. We stemmen regionaal af met de zorgaanbieders over de noodzaak en prioriteit van de toevoeging van zorgwoningen.	Regionaal samenwerking opzoeken	Gemeente Regiogemeent en	Doorlopend	We hebben halfjaarlijks het gesprek met de regio, zorgkantoor en zorgaanbieders om te zorgen dat de zorgwoningen op lokaal en regionaal niveau in balans zijn.	Programma 2: Mentale gezondheid, Lichaamlijke gezondheid
19. We maken een woonconvenant met team Wmo en de woningcorporaties en houden deze bij.	Samenwerking met woonpartners versterken	Gemeente Woningcorporatie	Doorlopend	Als het de afspraken in het woonconvenant nakomen en uitvoeren waarbij er overleg plaatsvindt tussen de woningcorporaties en team Wmo.	Programma 2: Fysieke Omgeving, Zorggebruik
20. We doorontwikkelen het afwegingskader om woonzorginitiatieven (zoals pre-mantelzorg) te toetsen en onderzoeken hoe we procedures kunnen vereenvoudigen.	Afwegingskader hanteren	Gemeente Initiatiefnemers	2024	Als er in 2024 een actueel afwegingskader is opgesteld waaraan we woonzorginitiatieven kunnen toetsen.	Programma 2: Fysieke omgeving
21. We gebruiken onze adviesorganen bij onze ruimtelijke plannen om die toe- en doorgankelijk te maken. We stellen een plan van aanpak op samen met onder andere het Adviescommissie sociaal domein, Gemeentelijk Gehandicaptenplatform, en de VAC Wonen (om o.a. de openbare ruimte toegankelijker te maken).	Samenwerking met woonpartners versterken	Gemeente Gemeentelijk Gehandicapten platform VAC	2025	Als al het maatschappelijk vastgoed en openbare ruimte toe- en doorgankelijk zijn en wanneer we horen dat het niet is we in actie komen.	Programma 2: Zorggebruik, Fysieke omgeving
22. We maken de zorgaanbieders verantwoordelijk voor de wijk, waarvoor we de samenwerking met zorgaanbieders opzoeken.	Organisatie van zorg optimaliseren	Gemeente Zorgaanbieder s	Doorlopend	Als we inzichtelijk krijgen op welke manier de organisatie van zorg geoptimaliseerd kan worden en hoe dit te implementeren is op lokaal niveau.	Programma 2: Mentale gezondheid, Lichaamlijke gezondheid
23. We gaan een 'comfortcampagne' oprichten op huishoudens vanaf 60 jaar en woonachtig in een koopwoning.	Beschikbaarheid en toegankelijkheid verbeteren	Gemeente Corporatie	2024 – 2033	Als er meer woningen in de particuliere voorraad (vroegtijdig) worden aangepast.	Programma 2: Leefstijl

<p>24. We stellen een woonwagenbeleid en een beleidsplan voor huisvesting van internationale werknemers op.</p>	<p>Aandacht voor huisvesting bijzondere doelgroepen</p>	<p>Gemeente Corporatie</p>	<p>2023 – 2026</p>	<p>Als er een woonwagenbeleid en beleid huisvesting internationale werknemers is opgesteld en we daarmee nieuwe aanvragen kunnen toetsen.</p>	<p>Programma 3: Fysieke leefomgeving</p>
<p>25. We volgen de provinciale en landelijke norm wat betreft het huisvesten van statushouders en hebben hierover afstemming in de regio (spreidingswet).</p>	<p>Aandacht voor huisvesting bijzondere doelgroepen</p>	<p>Gemeente Corporatie</p>	<p>Doorlopend</p>	<p>Als we volgens de provinciale en landelijke normen huisvesting kunnen bieden voor statushouders.</p>	<p>Programma 2: inburgering</p>
<p>26. We maken prestatieafspraken met sociale verhuurders op de volgende thema's:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Doorstroming vanuit maatschappelijke opvang en beschermd wonen. • Het realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting in verband met langer zelfstandig wonen. • De gemeentelijke taakstelling om urgente doelgroepen (zoals woonurgente) te huisvesten. 	<p>Afspraken met de corporatie in kader van wonen, zorg en welzijn</p>	<p>Gemeente Corporatie</p>	<p>Doorlopend</p>	<p>Als we jaarlijks prestatieafspraken maken met de woningcorporaties waarbij de genoemde punten worden behandeld.</p>	<p>Programma 2: Mentale Gezondheid</p>
<p>27. We faciliteren de realisatie van 2 Woonzorg initiatieven zoals een Knarrehofje of een CPO met zorg kant waarbij er extra aandacht is voor de kern Beesel voor zo'n initiatief.</p>	<p>Nieuwbouw afgestemd op behoefte</p>	<p>Gemeente Zorgaanbieder Corporatie</p>	<p>2026</p>	<p>Als er 2 harde / definitieve plannen liggen voor een woonzorg initiatief met de grote voorkeur in de kern Beesel</p>	<p>Programma 2: Mentale Gezondheid, Fysieke omgeving.</p>

Thema leefbaarheid

Wat gaan we doen	Doel / beoogd resultaat	Wie gaat het doen	Wanneer gaan we het doen	Wanneer zijn we tevreden?	Doelenboom
28. We onderzoeken de mogelijkheden om de leefbaarheid in buurten goed te kunnen volgen / monitoren. Indien niet aangehaakt kan worden op een bestaande werkwijze, gaan we zelf een werkwijze ontwikkelen.	Leefbaarheid monitoren	Gemeente	2026	Als we de mogelijkheden in kaart hebben gebracht en gefundeerd de keuze kunnen maken om leefbaarheid te monitoren.	Programma 2: Veerkracht, Leefstijl, Fysieke omgeving , Zorgebruik
29. We continueren de huidige wijkaanpak waarbij we de leefbaarheid combineren met de aanpak van de openbare ruimte	Leefbaarheid verbeteren	Gemeente Corporatie Particuliere eigenaren	Doorlopend	Als de leefbaarheid voor de inwoners in de wijk alsmede de openbare ruimte van de wijk verbeterd is.	Programma 2: veerkracht, fysieke omgeving Programma 3:
30. We maken prestatieafspraken met sociale verhuurders op de volgende thema's: <ul style="list-style-type: none"> de omvang van de voorraad en beschikbaarheid van sociale huurwoningen (nieuw-/verbouw, sloop, verkoop en aankoop) op kern en wijkniveau, waarbij we rekening houden met een goede balans de spreiding van sociaal zwakkere huishoudens 	Kwalitatieve verbetering Verduurzaming woningvoorraad Toegankelijkheid vergroten Sociale voorraad minimaal op peil houden / uitbreiden Leefbaarheid vergroten	Gemeente Corporatie	Doorlopend	Als we jaarlijks prestatieafspraken maken met de woningcorporaties waarbij de genoemde punten worden behandeld.	Programma 2: Fysieke omgeving
31. Op gebied van veiligheid voor onze kwetsbare inwoners: <ul style="list-style-type: none"> Informeren we inwoners bij onze keukentafelgesprekken over ervaringen en wat ze kunnen verwachten van aanbieders. Gebruiken we onze sociale media middelen om signalen hier en in de regio actief te communiceren. 	Leefbaarheid en veiligheid verbeteren	Gemeente	Doorlopend	Wanneer inwoners actief geïnformeerd zijn en de inbraken waarbij de zorgaanbieder of hulpmiddelen leveranciers naam misbruikt wordt verminderd.	Programma 2: Fysieke omgeving,
32. We stellen een meldpunt in waar anoniem en kosteloos meldingen kunnen worden gedaan van ongewenst verhuurgedrag waarbij we afstemming zoeken in de regionale aanpak.	Huurdersbescherming	Gemeente Regiogemeenten	2024	Op het moment dat we actief werk maken van een melding en daarmee meer grip krijgen op verhuurders.	Programma 3: Woongemeenschap
33. We faciliteren een ontmoetingsplek in de kern Beesel	Leefbaarheid verbeteren	Gemeente Particuliere eigenaren	2024-2025	Als er in afstemming met de kern Beesel een ontmoetingsplek gefaciliteerd is.	Programma 2: Veerkracht, Leefstijl

Bijlage B: Kaders en context

In dit hoofdstuk brengen we beknopt een aantal belangrijke uitgangspunten van de Beeselse woningmarkt in beeld, ter ondersteuning wat we genoemd hebben in onze visie. We schetsen eerst de historische en toekomstige demografische ontwikkelingen, zo weten we hoeveel en welke inwoners de gemeente Beesel heeft en wat we verwachten wat erbij komt. Daarnaast zoomen we in op de huidige woningvoorraad van de gemeente. Immers, een groot deel van de woningvoorraad is al aanwezig en ook daar zijn opgaven aanwezig. We vertalen de demografische ontwikkelingen en de huidige woningvoorraad naar een kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de komende tien tot twintig jaar: hoeveel en welke soort woningen moeten we de aankomende tijd bijbouwen? Specifieke kenmerken per kern worden in dit hoofdstuk niet altijd benoemd, we hebben hier speciale aandacht voor in bijlage C.

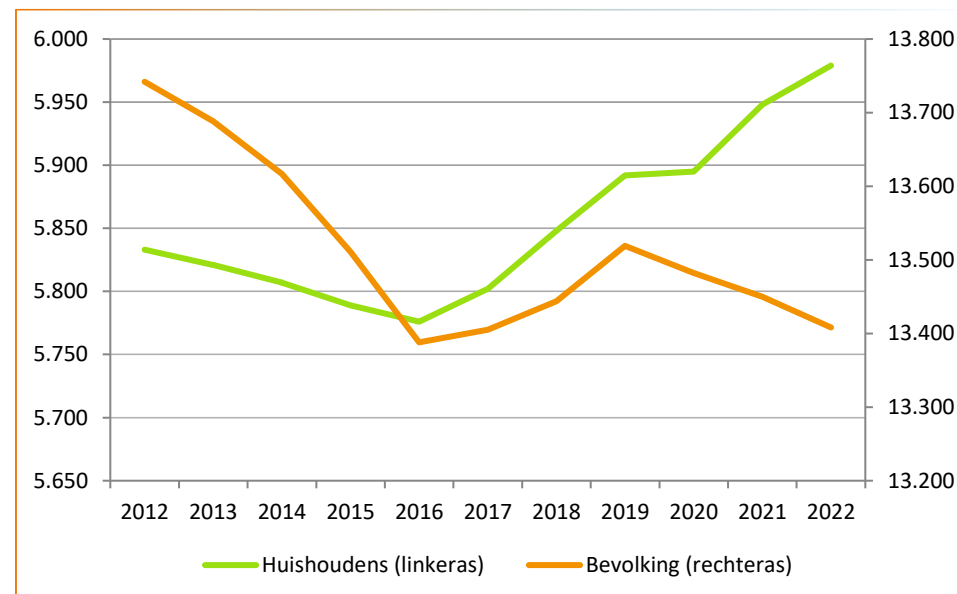
Let op. De woningmarktanalyse is beleidsneutraal en is ondersteunend aan uitspraken in bovenstaande hoofdstukken.

B1 Aantal huishoudens in de gemeente Beesel groeit, ondanks vergrijzing en bevolkingsafname

De gemeente Beesel telt in 2022 circa 13.410 inwoners verdeeld over 5.980 huishoudens (CBS, 2022). Figuur 1 laat zien dat het inwoneraantal de afgelopen vier jaar is gedaald, maar dat het aantal huishoudens in de gemeente is toegenomen. In totaal zien we een afname van ongeveer 2% van het aantal inwoners over de afgelopen 10 jaar. Het aantal huishoudens steeg in dezelfde periode met ongeveer 3%. Dit duidt dan ook op huishoudensverduunning; minder personen per huishouden. Een gemiddeld huishouden bestaat uit 2,23 personen

in de gemeente Beesel. Dit is nog wel boven het landelijk gemiddelde van 2,13 personen per huishouden.

Figuur B1: Historische bevolkings- en huishoudensontwikkeling Beesel



Bron: CBS (2022), bewerking Stec Groep (2023).

Landelijke trends als vergrijzing en huishoudensverduunning doen zich ook in de gemeente Beesel voor

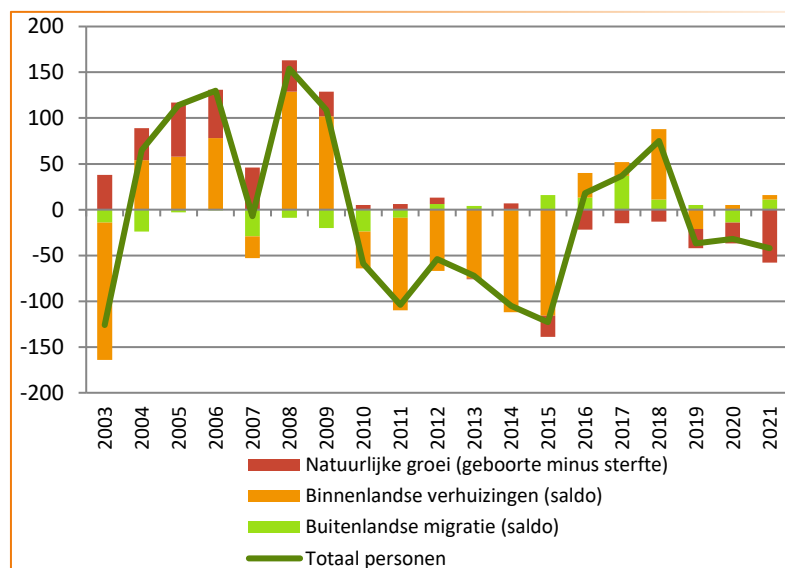
De bevolkings- en huishoudensontwikkeling laat zowel huishoudensverduunning als vergrijzing zien in de gemeente Beesel. Het aantal 65-plussers is de afgelopen tien jaar het meest toegenomen in de gemeente. Tegelijkertijd neemt het aantal inwoners in de leeftijdsklassen tot 25 jaar en 45 tot 65-jarigen al tien jaar af. Opvallend is dat het aantal inwoners in de leeftijd van 25 tot 45 jaar, na een daling in de periode tot circa 2017, redelijk constant is gebleven.

Migratiesaldo oorzaak van omslag in bevolkingsontwikkeling

De lichte afname van het aantal inwoners in de gemeente Beesel is voornamelijk toe te schrijven aan de natuurlijke krimp. Dit betekent dat er elk jaar meer

mensen overlijden dan dat er geboren worden. Wat komt door de vergrijzing die speelt in de gemeente. De groei, en dan met name de groei tussen 2016 en 2018, komt voornamelijk door verhuizingen. Meer mensen komen naar de gemeente dan dat er vertrekken. Het aantrekken van inwoners van buitenaf heeft dus invloed op de bevolkingsontwikkeling in de gemeente.

Figuur B2: Ontwikkeling van de bevolking in de gemeente Beesel



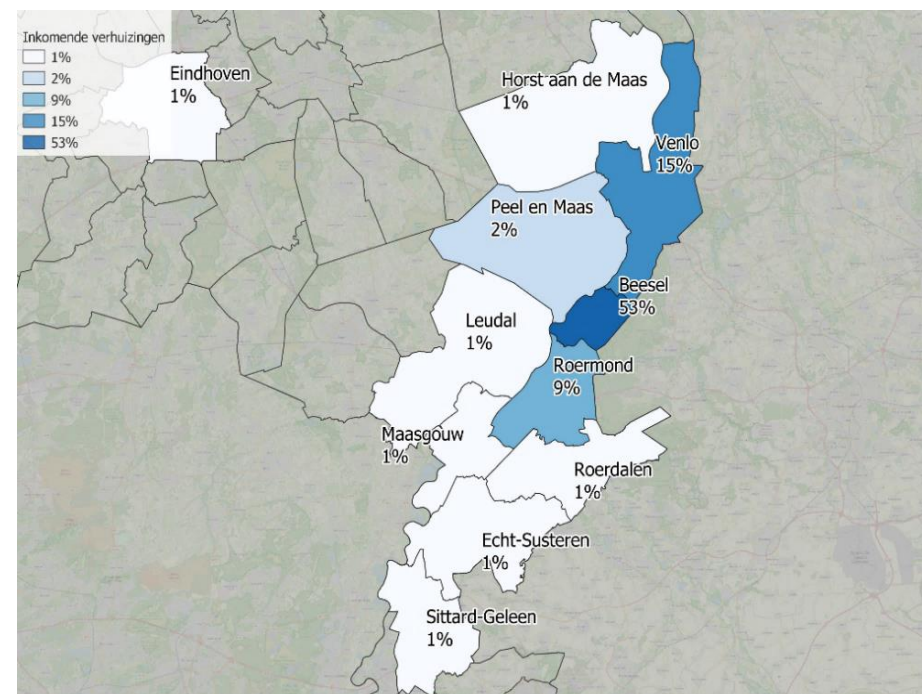
Bron: CBS (2022), bewerking Stec Groep (2023).

Sterke verhuisrelaties zichtbaar met Venlo en Roermond

Meeste verhuizingen vinden binnen de regio plaats, aan de oostkant van de Maas. Van alle verhuizingen (vanaf 2011) vindt zo'n 53% binnen de gemeente plaats. Daarnaast zien we een sterke verhuisrelatie met de gemeenten Venlo en Roermond. Van alle inkomende verhuizingen vanaf 2011 naar de gemeente Beesel komt 15% uit Venlo en 9% uit Roermond. Ook vertrekken er veel mensen van de gemeente Beesel naar Venlo (13%) en Roermond (12%). Naast de verhuisrelaties met de buurgemeenten heeft de gemeente Beesel ook verhuisrelaties met de (studenten)steden zoals Nijmegen en Maastricht.

Ingezoomd op de bewegingen in de corporatiesector komt het merendeel (circa 53%) van de mensen met een huurcontract uit de gemeente Beesel. Ook is er een relatie zichtbaar met zowel de gemeente Venlo (circa 15%) en Roermond (circa 10%).

Figuur B3: Top herkomstgemeenten verhuisde personen naar gemeente Beesel



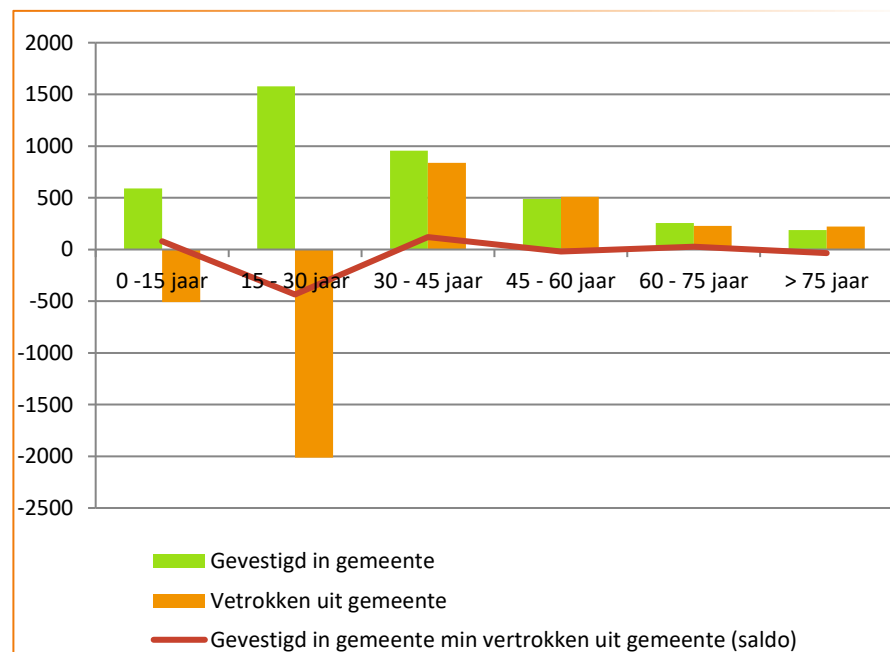
Bron: CBS (2011 - 2022), bewerking Stec Groep (2023).

Jongeren trekken weg en jonge gezinnen stromen in

Als we inzoomen op de leeftijdsopbouw van personen die in- en uitstromen naar of van de gemeente Beesel in de periode 2012-2022 zien we een sterke uitstroom van jongeren tussen de 15 en 20 jaar. Ook is er een uitstroom van jongeren 20 tot 25 jaar. Dit kan betekenen dat jongeren wegtrekken om te gaan studeren, gezien de verhuisrelaties met de grote (studenten)steden. Dit is

vergelijkbaar met het landelijke beeld van wegtrekkende jongeren. We zien daarentegen weer een instroom van de leeftijdsgroep van 30 tot 40 jaar. Daarbij is het migratiesaldo van kinderen tot 10 jaar positief. Dit duidt op het vestigen van jonge gezinnen in de gemeente Beesel.

Figuur B4: Binnenlandse verhuizingen naar leeftijd



Bron: CBS (2012 - 2021), bewerking Stec Groep (2023).

De personen die naar de gemeente Beesel verhuizen betrekken diverse woningtypen. Zo verhuizen inkomende gezinnen en alleenstaanden en stellen tot 65 jaar voornamelijk naar grondgebonden woningtypen (met name rijtjeswoningen). De alleenstaanden en stellen van 65 jaar en ouder verhuizen voornamelijk naar appartementen (zo'n 40%). Deze groep is qua absolute aantallen echter relatief klein.

B2 Huishoudensgroei zet voorlopig door in gemeente Beesel

Naar verwachting zal het aantal huishoudens in de gemeente Beesel de komende jaren nog toenemen. In de periode 2023 tot 2033 verwacht de provinciale prognose een toename van 120 huishoudens. Na circa 2033 verwachten de prognoses een kantelpunt. De verwachting is dan ook dat het aantal huishoudens van 2033 tot 2043 met 235 huishoudens afneemt. Daarbij moet vermeld worden dat de ontwikkeling op lange termijn nu nog lastig is te voorspellen, omdat prognoses gepaard gaan met onzekerheden. De totale huishoudensontwikkeling voor de komende twintig jaar komt dan volgens de provinciale prognose (2021) uit op -115 huishoudens. Wat de exacte ambitie is op basis van deze gegevens leggen we uit in de volgende hoofdstukken.

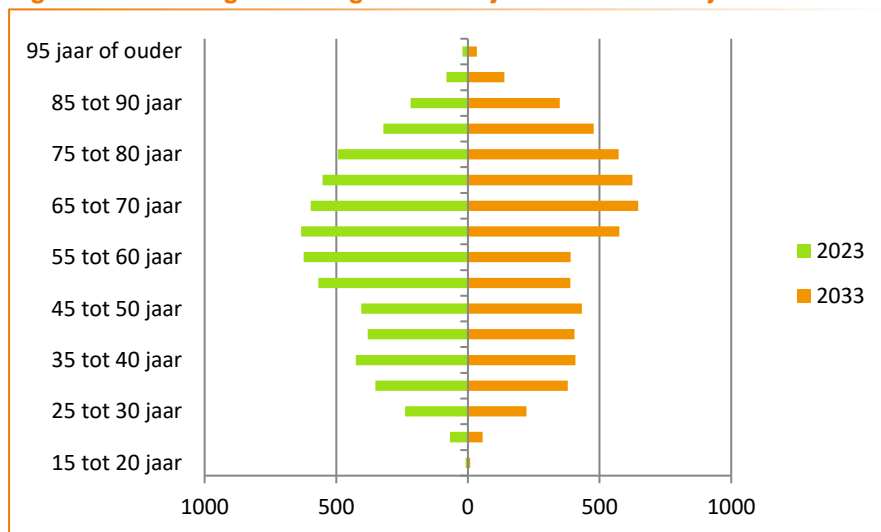
Tabel B1: Huidige en toekomstige huishoudensontwikkeling gemeente Beesel

Kern	Huidig aantal huishoudens	Huishoudens in 2033	Groei basisscenario	Huishoudens in 2033 extra ambitie o.b.v. migratie	Groei o.b.v. migratie	% groei (o.b.v. het basisscenario)
Beesel	1.070	1.085	+15	1.125	+55	1%
Reuver	2.835	2.890	+55	2.990	+155	2%
Offenbeek	2.085	2.130	+50	2.205	+120	2%

Bron: CBS (2022), Etil (2021), bewerking Stec Groep (2023).

Het overgrote deel van deze groei is afkomstig vanuit de groep 75-plussers en ook de groep 55- tot 75-jarigen groeit door. Deze groei van het aantal ouderen is te verklaren door het opschuiven van de 'bevolkingspiramide': de groep 45 tot 65-jarigen die nu het grootst is in de gemeente, wordt ouder en schuift hiermee een leeftijdsklasse op. Tegelijkertijd worden we steeds ouder, waardoor er sprake is van een dubbele vergrijzing. Hier hebben veel gemeente in Nederland op dit moment mee te maken, waarbij de dubbele vergrijzing in de provincie Limburg wel eerder gestart is. De andere huishoudensgroepen laten een krimp zien. Al blijft het aantal alleenstaanden en stellen tot 35 jaar nagenoeg gelijk (-3%).

Figuur B5: Indeling bevolking naar leeftijd nu en over tien jaar



Bron: CBS (2022), bewerking Stec Groep (2023).

Tabel B2: Verwachte ontwikkeling huishoudens in gemeente Beesel

Totaal Beesel		Huis- houdens 2023	2023- 2033	2023- 2033 relatief	2033- 2043	2033- 2043 relatief
Doelgroep						
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar		440	-15	-3%	-85	-21%
Alleenstaanden & stellen 35 t/m 65 jaar		1.390	-250	-18%	-160	-14%
Alleenstaanden & stellen 65 jaar en ouder		2.125	510	24%	95	4%
Gezinnen		2.015	-125	-6%	-80	-4%
Eindtotaal*		5.990	120	2%	-235	-4%

Bron: CBS (2022), Etil (2021), bewerking Stec Groep (2023).

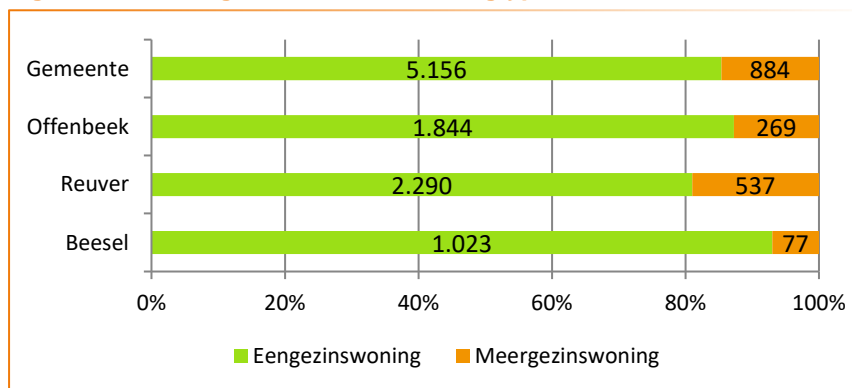
B3 Woningvoorraad in de gemeente Beesel bestaat vooral uit grondgebonden koopwoningen

Veel eengezins- en koopwoningen aanwezig in de gemeente Beesel

De woningvoorraad van de gemeente Beesel bestaat in totaal uit circa 6.040 woningen (CBS, 2021). Meer dan twee derde van de woningvoorraad is daarvan een eengezinskoopwoning (68%). Dit is fors meer dan het landelijk aandeel (50%), maar past bij een relatief kleine, landelijke gemeente. Daarentegen staan er juist relatief weinig meergezinswoningen in de gemeente. Waar in Nederland 34% van de woningvoorraad uit meergezinswoningen bestaat, is dit in de gemeente Beesel 12%. In de kern Reuver zijn de meeste meergezinswoningen aanwezig (19%), in Offenbeek is 13% een meergezinswoning. In de kern Beesel zijn relatief weinig meergezinswoningen aanwezig (7%).

De (grondgebonden) woningvoorraad in gemeente Beesel is, passend bij het landelijke karakter van de gemeente, relatief ruim opgezet. Er zijn bovengemiddeld veel vrijstaande woningen aanwezig. Vooral de kern Beesel heeft veel vrijstaande woningen. In Offenbeek en Reuver bestaat ook een groot gedeelte van de woningvoorraad uit rijwoningen en 2[^]1 kap woningen. Zie ook bijlage C.

Figuur B6: Woningvoorraad naar woningtype*



Bron: Etil (2022), bewerking Stec Groep (2023). *afgerond op vijftallen

In de gemeente Beesel is er een relatief grote sociale huurvoorraad aanwezig

Daar waar in de gemeente Beesel de sociale huurvoorraad 28,1% uitmaakt van de totale voorraad is dit in de regio gemiddeld zo'n 24%. Alleen de stedelijke gemeenten Venlo en Roermond hebben een hoger aandeel sociale huur. De overige landelijke gemeenten hebben vaak een kleinere sociale huurvoorraad. Binnen de gemeente Beesel zien we dat de sociale voorraad in de kern Beesel procentueel achterblijft bij de andere twee kernen.

Merendeel van de woningvoorraad gebouwd voor 1985

Het grootste gedeelte van de woningen in de gemeente Beesel is gebouwd voor 1985. Er zijn relatief weinig nieuwbouwwoningen aanwezig in de gemeente Beesel. Slechts 11% van de woningvoorraad is gebouwd na 2005. Dit heeft deels te maken dat in het recente verleden er afgesproken is om de plancapaciteit terug te schroeven. Echter is er nu sprake van een veranderende woningmarkt waar er weer meer vraag is.

Driekwart van de koopwoningvoorraad heeft een WOZ-waarde tot € 325.000

Koopwoningen kunnen worden ingedeeld naar WOZ-classes. We zien op basis van de data uit 2020 dat circa 45% van de eengezins-koopwoningen een WOZ-waarde heeft van maximaal € 240.000. Bij de meergezinswoningen is het aandeel woningen met een WOZ-waarde tussen de € 240.000 en € 325.000 het grootst. Circa 8% van de eengezins-koopwoningen heeft een WOZ-waarde van € 425.000 of meer. Belangrijk om te vermelden is dat de gemiddelde WOZ-waarde van woningen in de gemeente Beesel de afgelopen jaar met 13,1% is toegenomen. De gemiddelde WOZ-waarde in de gemeente in 2022 is € 252.000. De gemeente Beesel heeft in vergelijking met andere landelijke gemeenten in Noord-Limburg een relatief lage WOZ-waarde. De WOZ-waarde in de gemeente Beesel zit rond het niveau van stedelijke gemeenten Venlo en Roermond (met beide een WOZ-waarde van circa € 244.000)

Verduurzamingslag mogelijk in bestaande particuliere voorraad

Als we kijken naar de energie labels van de woningen in de gemeente zien we dat circa 25% een energielabel E of lager heeft. Dit is vergelijkbaar met het regionale beeld. De meeste woningen in de gemeente hebben een energielabel C. De corporatiewoningen lopen voor op de verduurzaming van hun woningvoorraad. Specifiek voor corporatiewoningen zien we dat maar 4% een energielabel E of lager heeft. Een belangrijke nuancering hierbij is dat energie labels niet altijd iets zeggen over de huidige situaties van een woning.

B4 Voornamelijk behoefte aan nultredenwoningen in gemeente Beesel

De hiervoor beschreven demografische ontwikkelingen, de stand van de bestaande woningvoorraad en het actuele woningtekort zijn naar een kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte vertaald voor de komende tien jaar. In totaal is er in de gemeente Beesel voor de komende tien jaar een behoefte aan 120 woningen volgens de provinciale prognose.

Voor de aankomende tien jaar een groei verwacht van 120 extra woningen in het basisscenario en 330 extra woningen in het migratiescenario

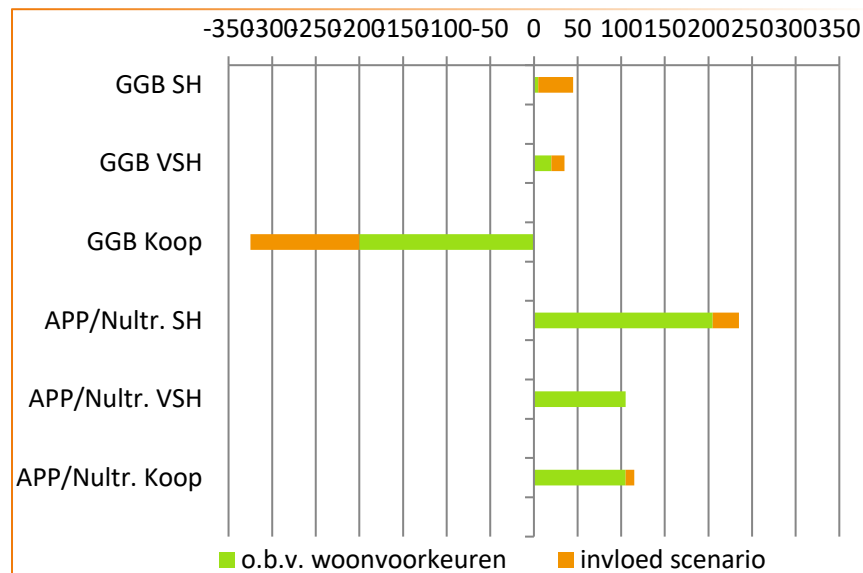
We gebruiken de demografische analyse (o.b.v. van de provinciale prognose) als basis voor het bepalen van de toekomstige woningbehoefte. Daarbij wordt de daadwerkelijke behoefte sterk beïnvloed door de ontwikkeling van het aantal huishoudens. Om recht te doen aan de onzekerheden die vooruitkijken met zich meebrengt, werken we met een bandbreedte. Het uitgangspunt blijft de meest recente provinciale huishoudensprognose (Etil 2022). Daarnaast heeft adviesbureau Stec Groep voor de gemeente Beesel een migratiescenario op maat ontwikkeld. Hierin is – aanvullend op de meest recente huishoudensprognose- de recente migratiecijfers zwaarder in meegenomen. We zien immers dat de bevolkingsontwikkeling in de gemeente Beesel voornamelijk beïnvloed wordt door migratiecijfers en dat vanaf 2016 de migratie over het algemeen positiever is uitgevallen. In het migratiescenario wordt een behoefte geconstateerd van 330 woningen voor de aankomende tien jaar. Het behalen van de extra huishoudensgroei is geen gegeven. Er zal gericht moeten worden

gewerkt aan de ambities om de extra groei waar te kunnen maken (zie ook hoofdstuk 6).

Met name een behoefte aan nultredenwoningen in alle segmenten

De woningbehoefteanalyse o.b.v. het Stec doorstroommodel (zie voor verdere uitleg bijlage E) laat zien dat er met name behoefte ontstaat aan nultredenwoningen in alle segmenten. Hier is duidelijk het effect van de vergrijzing terug te zien en het feit dat Beesel al een sterk grondgebonden voorraad heeft. Ook laat de analyse zien dat er een behoefte ontstaat in de andere levensloopbestendige segmenten zoals vrijesectorhuur en koop. De marktdruk van reguliere grondgebonden woningen is mede afhankelijk van het wel of niet doorstromen van 65-plussers. Op basis van het Stec-Doorstroommodel (zie verdere uitleg in bijlage C) zien we de kwantitatieve woningbehoefte verdeeld naar verschillende soorten woningen. Een overschot (een negatief getal) betekent met name dat er sprake is van een kwalitatieve opgave, oftewel aanpassing van de voorraad of transformatie. Ook bij minimale doorstroming én het demografisch scenario blijft de behoefte aan (grondgebonden) nultreden robuust.

Figuur B7: Woningbehoefte naar woningtypen 2023 - 2033



Bron: Etil prognose 2021. Bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op vijftallen.

B5 Plan capaciteit: veel speelruimte in zachte plannen voor komende tien jaar

De uitbreidingsbehoefte in de gemeente Beesel van 2023 tot 2033 bestaat uit circa 120 woningen volgens het basisscenario en 330 woningen volgens het migratie scenario. De totale plan capaciteit voor deze periode bedraagt circa 430 woningen. Hiervan bevinden circa 175 woningen zich in planologisch harde plannen en circa 255 woningen in planologisch zachte plannen. Dit betekent dat er nog een tekort aan harde plannen is van circa 155 woningen. Idealiter creëer je een plan capaciteit van 130% om zo uitval van plannen op te vangen.

Uitgaande van een behoefte van 330 woningen dus voor circa 430 woningen aan plannen nodig.

B6 Wonen en zorg: groeiende behoefte aan wonen in combinatie met zorg

Extramurale zorg: behoefte aan geschikt wonen

Het aandeel oudere huishoudens neemt de komende tien jaar toe. We verwachten circa 145 75-plushuishoudens extra in de gemeente Beesel. Door de vergrijzing neemt de vraag naar wonen met ondersteuning en zorg toe en dus naar woningen die aangepast zijn of waar zorg geleverd kan worden. Oudere huishoudens moeten daarbij steeds vaker en langer thuis (extramuraal) blijven wonen. Hierdoor neemt de vraag naar zorg en ondersteuning thuis (via de Wmo en WLZ) toe. De extramurale opgave voor geschikt wonen maakt voor een groot gedeelte onderdeel uit van de eerder geschetste reguliere woningopgave in de gemeente Beesel.

Intramurale zorg: lichte uitbreidingsvraag dient door personeelstekorten anders ingericht te worden

De behoefte aan intramurale zorg groeit de aankomende 10 jaar licht, met circa 5 personen. De groei is met name zichtbaar in de psychogeriatrische en somatische zorg.

Tegelijkertijd zien we een oplopend personeelstekort in de zorg, zorgwoningen staan momenteel soms zelfs al leeg omdat er geen zorg geboden kan worden. De toename zal dan ook vooral plaatsvinden in het kader van 'Langer thuis'. De behoefte aan intramurale zorgplekken zal daarom zoveel mogelijk extramuraal opgelost moeten worden. Verderop in deze woonzorgvisie (hoofdstuk 5) gaan we hier nader op in.

Bijlage C: Verdieping op de woningbehoefte

Uitbreidingsbehoefte op basis van het Stec-Doorstroommodel

De combinatie van huishoudensontwikkeling in de gemeente Beesel en de huidige en gewenste woonsituatie van huishoudens laat zien naar welke woningsegmenten de komende jaren behoefte ontstaat. Hiervoor gebruiken we het Stec-Doorstroommodel. Dit model geeft indicatief weer aan welke woningtypen de komende 10 jaar op gemeenteniveau behoefte is.

UITLEG STEC-DOORSTROOMMODEL

Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen.

Het is een dynamisch, vraag gestuurd en beleidsneutraal model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet.

De bestaande voorraad, de gewenste woonsituatie, het daadwerkelijke verhuisgedrag en demografische ontwikkelingen van verschillende doelgroepen liggen hieraan ten grondslag. Deze doelgroepen worden ingedeeld op basis van leeftijd, huishoudenssamenstelling, inkomensklasse en leefstijl gekoppeld aan woonmilieu. Door de ontwikkeling van deze doelgroepen te combineren met hun huidige woonsituatie (wat komt er aan woningen vrij bij huishoudensdaling/doorstroming?), verhuigeneidheid en kwalitatieve woonvoorkeuren (waar is behoefte aan bij huishoudensgroei/doorstroming?) simuleert het model de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen. Zo ontstaat een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse kwantitatieve en kwalitatieve opgave op de woningmarkt oplevert.

Het doorstroommodel is een theoretische en beleid neutrale benadering.

De uitkomsten moeten als indicatief worden beschouwd. Het is een ideaalscenario op basis van verhuis- en woonwensen en volledige keuzevrijheid. De woningmarkt is een aanbodmarkt, waardoor huishoudens in de praktijk ander gedrag kunnen vertonen dan op basis van hun woonwensen kan worden verwacht. Ook neemt de betrouwbaarheid van demografische prognoses af naarmate we verder vooruitkijken.

De indicatieve behoefte die uit het doorstroommodel blijkt kan ook deels worden ingevuld door het aanpassen van de bestaande woningvoorraad, bijvoorbeeld door een reguliere grondgebonden woning aan te passen naar een nulredenwoning (traplift installeren).

De berekening van de woningbehoefte is deels gebaseerd op de huishoudensontwikkeling zoals geprognosticeerd door Etil 2021. Het gaat hierbij dus om een autonome woningbehoefte (te verwachten woningbehoefte vanuit de eigen gemeente wanneer trends uit het verleden worden doorgetrokken richting de toekomst). Aanvullende woningbouwambities (meer dan waar de prognose vanuit gaat) zijn bij de berekening van de woningbehoefte nog niet meegenomen.

Gemeente Beesel

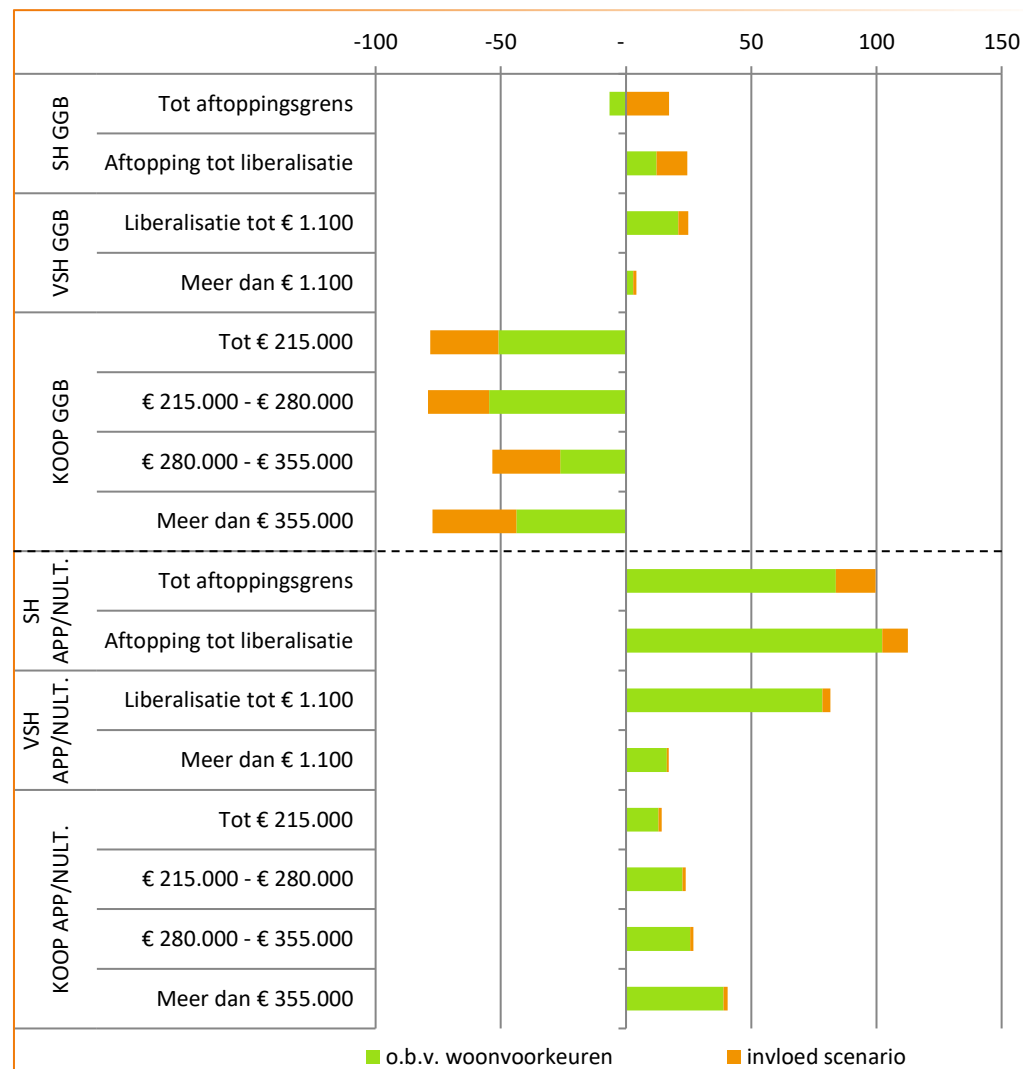
In bijlage B hebben we de woningbehoefte al naar hoofdsegmenten uiteengezet. Hier laten we op het niveau van de gemeente de behoefte vanuit het doorstroommodel naar product-marktcombinaties (hierna PMC's). We brengen in beeld wat de behoefte is aan woningen met verschillende prijsklassen, rekening houdend met de bestaande voorraad. We blijven hierbij de splitsing maken tussen (reguliere) grondgebonden woningen en appartementen/nulredenwoningen.

We zien dat:

- Er voornamelijk een behoefte is aan levensloopgeschikte woningen in het sociale huursegment. Er is zowel een behoefte van woningen onder en boven de aftoppingsgrens. In het grondgebonden (niet levensloopgeschikte segment) gaat de behoefte naar sociaal voornamelijk uit naar woningen tussen de aftoppings- en liberalisatiegrens.

- Er is ook een behoefte aanwezig in het vrijehuursegment. Het gaat hier met name om een behoefte aan huurwoningen tussen de liberalisatiegrens en € 1.110, ook wel het midden huur segment genoemd.
- Bij appartementen en nulredenwoningen in het koopsegment zien we een behoefte in alle prijsklassen. Wat opvalt is dat er ook de grootste behoefte bestaat uit woningen vanaf € 355.000. Dit sluit aan bij de consultatie waarin werd opgemerkt dat ouderen voornamelijk een behoefte hebben aan een gelijkvloers woonproduct, ook in het hogere segment.

Figuur C1: Ontwikkeling PMC's gemeente Beesel, periode 2023 - 2033



Bron: WoON 2015, 2018 & 2021, Etil (2021, Lokale Monitor Wonen 2021, CBS 2022. Bewerking Stec Groep (2023). GGB=grondgebonden, APP/NULT.=appartementen en nulredenwoningen, SH=sociale huur, VSH=vrijesector huur

Bijlage D: Verdieping per kern

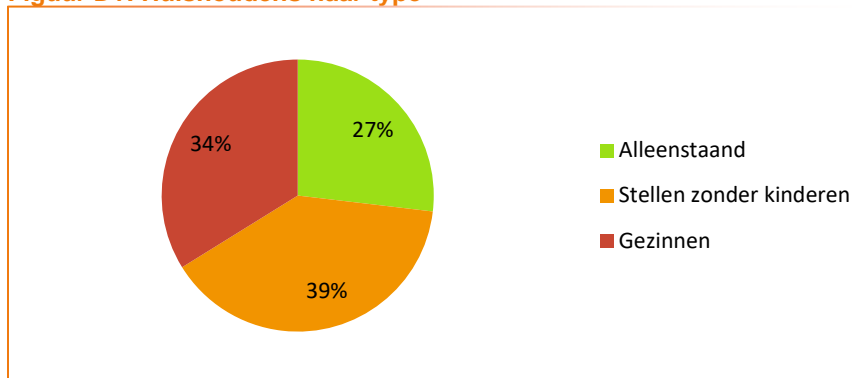
In deze bijlage laten we per kern zien hoe de demografische ontwikkeling en bijbehorende woningbehoefte eruit ziet. We gaan hier uit van de demografische ontwikkeling op basis van de provinciale prognose. Let wel: hoe lager het schaalniveau, hoe meer de prognoses gepaard gaan met onzekerheden. Door afronding kunnen optellingen licht afwijken van het totaal.

Kern Beesel

Relatief veel ouderen aanwezig in Beesel

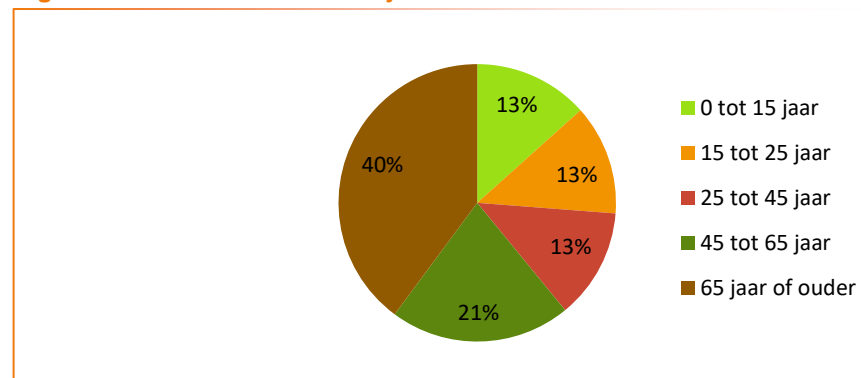
- Het grootste gedeelte van de huishoudens in Beesel zijn meerpersoonshuishoudens, hier gaat het om 63% van de huishoudens. Slechts 27% van de huishoudens zijn alleenstaand. Het grootste gedeelte bestaat uit stellen zonder kinderen, dit deel beslaat 39% .
- Er zijn veel ouderen inwoners in Beesel, 40% van de inwoners valt in de categorie 65 jaar of ouder, dit is het overgrote deel. Hiernaast is er nog een aanzienlijk deel (21%) dat tussen de 45 tot 65 jaar zit.

Figuur D1: Huishoudens naar type



Bron: CBS (2022). Bewerking Stec Groep (2022).

Figuur D2: Inwoners naar leeftijd

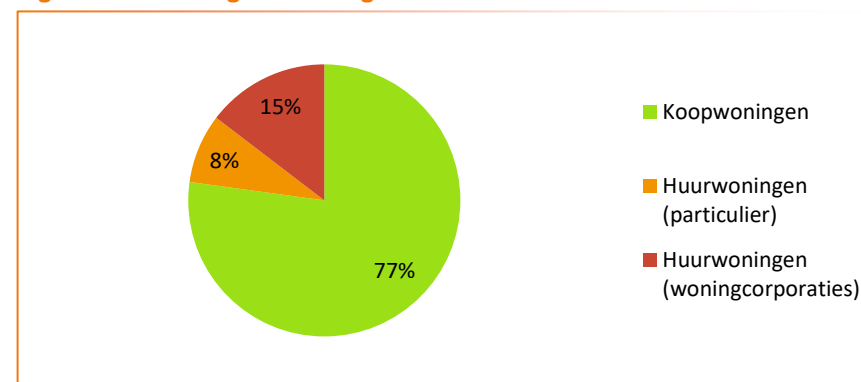


Bron: CBS (2022). Bewerking Stec Groep (2022).

Relatief veel koopwoningen aanwezig in Beesel

- Meer dan driekwart (77%) van de woningvoorraad in Beesel bestaat uit koopwoningen. De overige 23% van de woningvoorraad valt in de huursector. Hiervan is 15% in het bezit van een woningcorporatie, en de overige 10% zijn in het bezit van een particuliere verhuurder.

Figuur D3: Woningen naar eigendom



Bron: Etil (2022). Bewerking Stec Groep (2022).

15 – 55 extra huishoudens verwacht in de komende 10 jaar in Beesel

- Er wordt over de komende 10 jaar voornamelijk een groei verwacht onder de huishoudens die bestaan uit alleenstaanden & stellen van 65 jaar en ouder. In de andere categorieën is er juist een afname voorspelt.
- Tussen 2023-2033 wordt de toename van stellen ouder dan 65 jaar groter. Bij andere huishoudens is juist te zien dat de afname toeneemt.

Tabel D1: autonome ontwikkeling doelgroepen Beesel

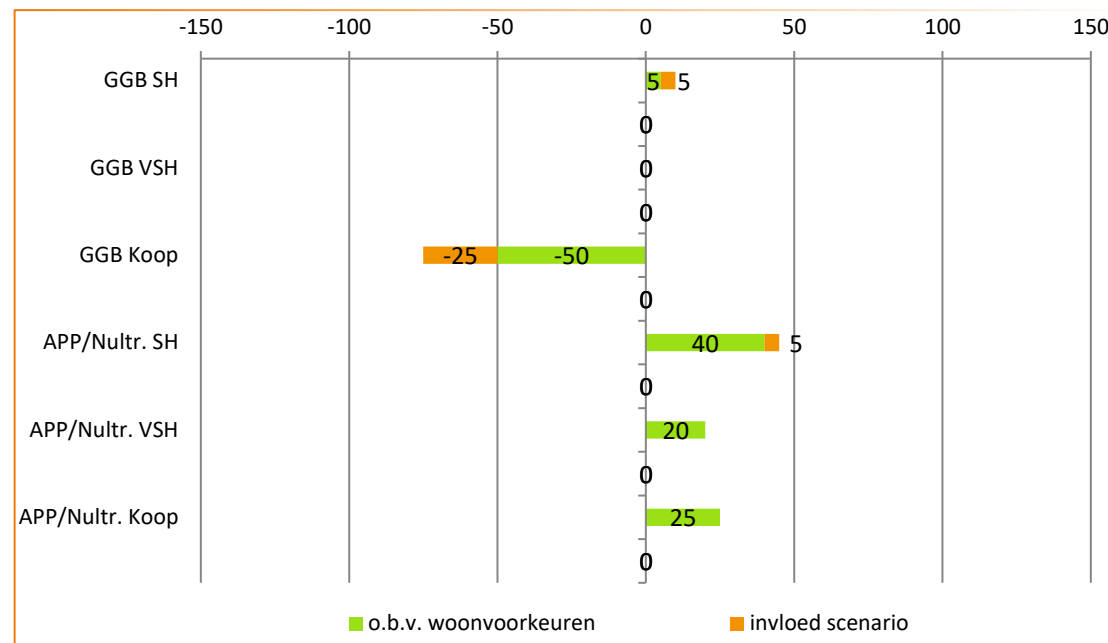
	Huishoudens 2023	Ontwikkeling 2023-2028	Ontwikkeling 2023-2033
	70	-	-5
Gezinnen	355	-15	-25
Alleenstaanden en stellen 35 t/m 65 jaar	265	-20	-50
Alleenstaanden en stellen 65+	380	+50	+90
Overig	5	0	0
Totaal	1.070	+15	+15

Bron: Etil (2021, bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Uitbreidingsbehoefte van circa 15 – 55 woningen in Beesel

- De grootste uitbreidingsbehoefte ligt in de categorie sociale huurappartementen/nultredenwoningen, dit is een behoefte van 40 – 45 woningen. Verder is er vooral behoefte aan koopappartementen/nultredenwoningen en vrijesector huurappartementen/nultredenwoningen. Er is ook een kleine behoefte van 5 – 10 sociale grondgebonden huurwoningen.
- Er is een overschot aan grondgebonden koopwoningen, van 50 - 75 woningen.

Figuur D4: kwalitatieve woningbehoefte Beesel 2023-2033



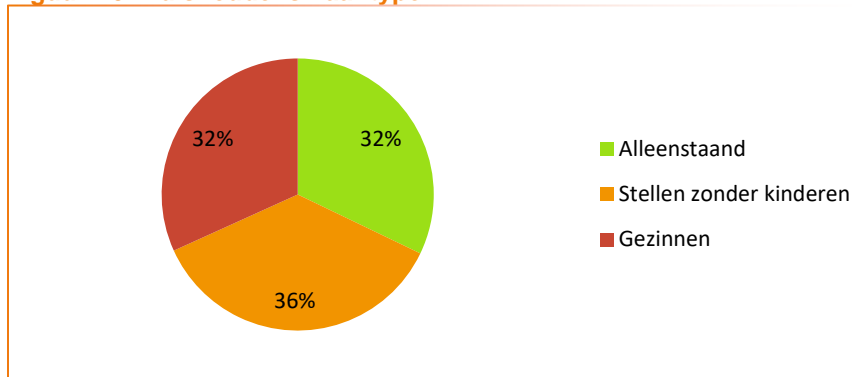
Bron: WoON 2015, 2018 & 2021, Etil (2021, Lokale Monitor Wonen 2021, CBS 2022. Bewerking Stec Groep (2023). SH=sociale huur, VSH=vrijesector huur

Kern Reuver

Hoog aandeel ouderen aanwezig in Reuver

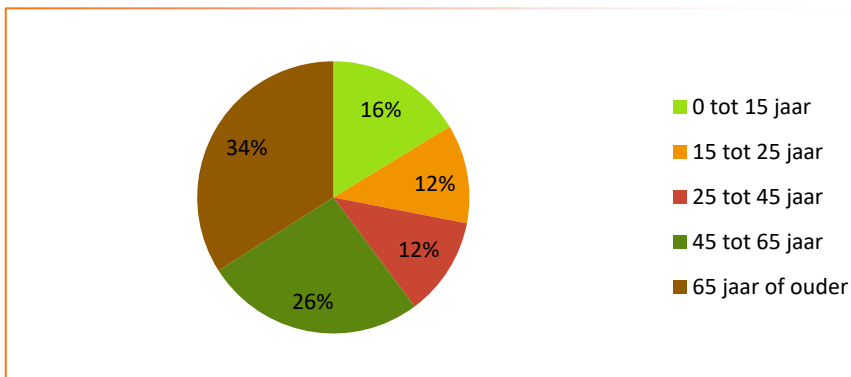
- Het grootste gedeelte van de huishoudens in Reuver zijn meerpersoonshuishoudens. Het aandeel huishoudens dat alleenstaand is slechts 32%. Het grootste gedeelte bestaat uit stellen zonder kinderen, dit aandeel is 36%.
- Er zijn relatief veel oudere inwoners in Reuver, 60% van de huishoudens valt in de categorie 45 jaar of ouder. Het grootste deel van de inwoners heeft een leeftijd van 65 jaar of ouder (34%).

Figuur D5: Huishoudens naar type



Bron: CBS (2022). Bewerking Stec Groep (2022).

Figuur D6: Inwoners naar leeftijd

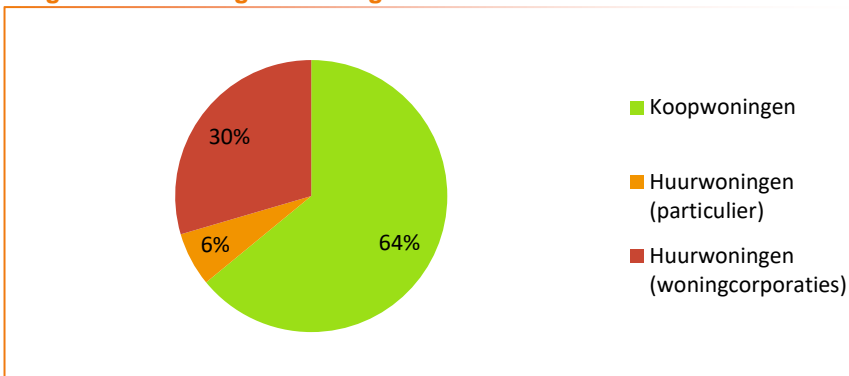


Bron: CBS (2022). Bewerking Stec Groep (2022).

Weinig particuliere huurwoningen in Reuver

- Het grootste gedeelte van de woningvoorraad in Reuver bestaat uit koopwoningen, hier gaat het om 64% van het totaal. Van de overige 36% die in de huursector valt bestaat 30% uit corporatiewoningen. Slechts 6% is in het bezit van particuliere huurders.

Figuur D7: Woningen naar eigendom



Bron: Etil (2022). Bewerking Stec Groep (2022).

55 – 155 extra huishoudens verwacht in de komende 10 jaar in Reuver

- Er wordt over de komende 10 jaar veel een groei verwacht onder de huishoudens die bestaan uit alleenstaanden & stellen van 65 jaar en ouder. In de andere categorieën is er juist een afname voorspelt.
- Tussen 2023-2033 is de verwachting dat er 245 huishoudens voor alleenstaanden en stellen van 65 jaar en ouder nodig zijn. Dit is de enige categorie die toeneemt, de andere categorieën nemen juist sterk af.

Tabel D2: autonome ontwikkeling doelgroepen Reuver

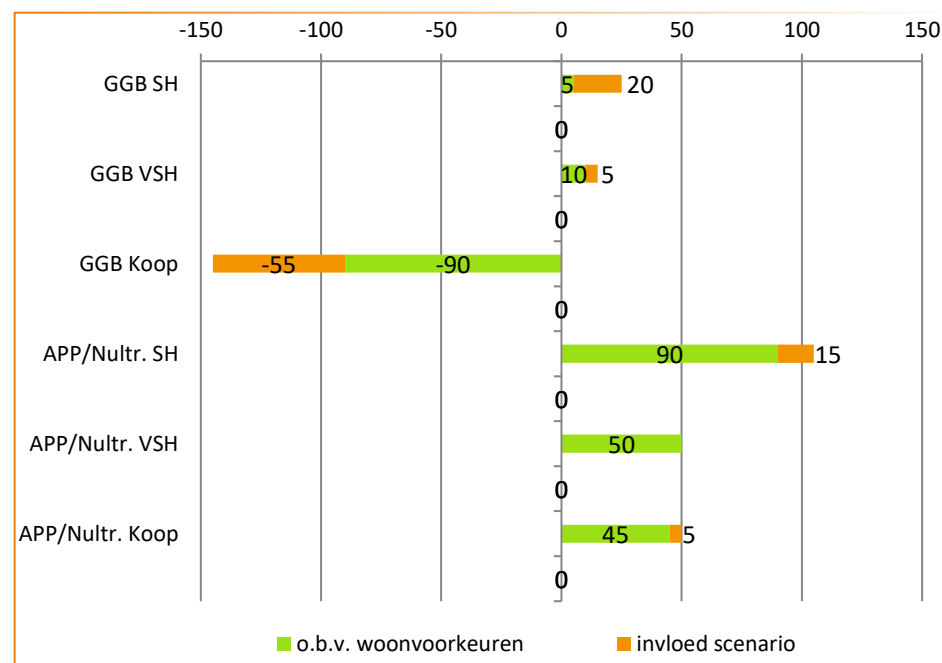
	Huishoudens 2023	Ontwikkeling 2023-2028	Ontwikkeling 2023-2033
Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar	215	-5	-15
Gezinnen	915	-30	-50
Alleenstaanden en stellen 35 t/m 65 jaar	620	-45	-120
Alleenstaanden en stellen 65+	1.070	+135	+245
Overig	10	0	0
Totaal	2.835	+45	+55

Bron: Etil (2021, bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Uitbreidingsbehoefte van circa 55 – 155 woningen in Reuver

- De grootste uitbreidingsbehoefte ligt in de categorie sociale huurappartementen/nultredenwoningen, dit is een behoefte van 90 = 105 woningen. Verder is er vooral behoefte aan koopappartementen/nultredenwoningen en vrijesector huurappartementen/nultredenwoningen. Er is ook een kleine behoefte van 10 – 15 vrijesector grondgebonden huurwoningen en 5 – 20 sociale grondgebonden huurwoningen.
- Er is een flink overschot aan grondgebonden koopwoningen van 90 - 145 woningen.

Figuur D8: kwalitatieve woningbehoefte Reuver 2023-2033



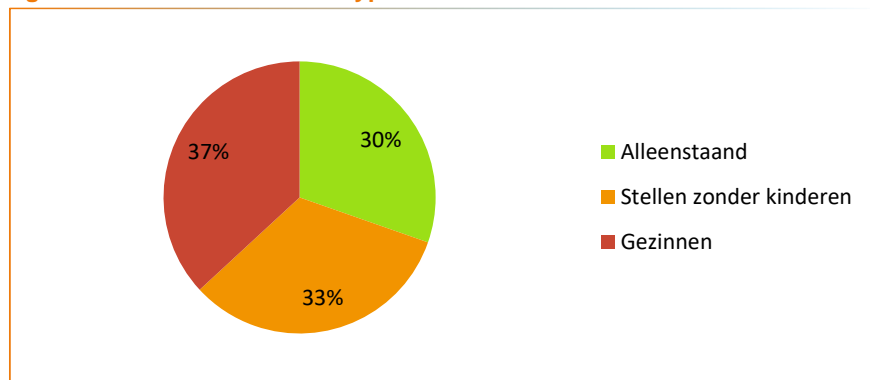
Bron: WoON 2015, 2018 & 2021, Etil (2021, Lokale Monitor Wonen 2021, CBS 2022. Bewerking Stec Groep (2023). SH=sociale huur, VSH=vrijesector huur

Kern Offenbeek

Hoog aandeel ouderen in Offenbeek

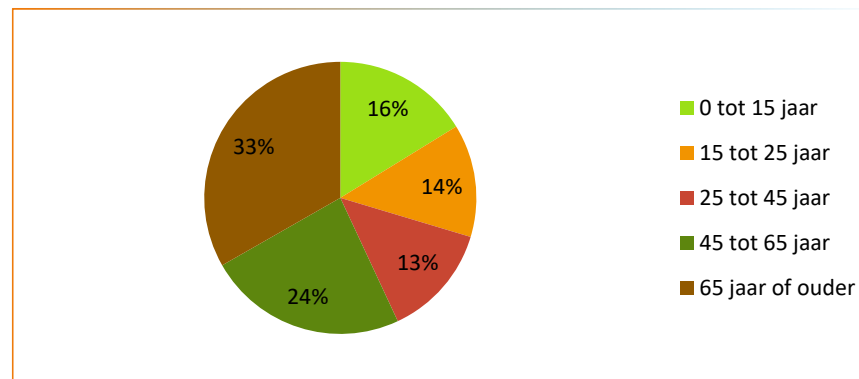
- Het grootste deel van de huishoudens in Offenbeek zijn meerpersoonshuishoudens. Het aandeel huishoudens dat alleenstaand is slechts 30%. Het grootste gedeelte bestaat uit gezinnen, dit aandeel is 37%.
- Er zijn relatief veel oudere inwoners in Offenbeek, 57% van de inwoners valt in de categorie 45 jaar of ouder. Het grootste deel van de heeft een leeftijd van 65 jaar of ouder (33%). Het aandeel 0 tot 15 jaar beslaat toch nog 16%.

Figuur D9: Huishoudens naar type



Bron: CBS (2022). Bewerking Stec Groep (2022).

Figuur D10: Inwoners naar leeftijd

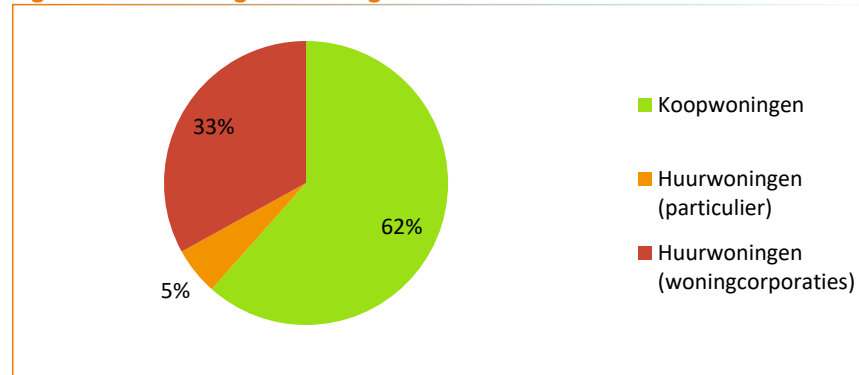


Bron: CBS (2022), bewerking Stec Groep (2023).

Weinig particuliere huurwoningen in Offenbeek

- Het grootste gedeelte van de woningvoorraad in Offenbeek bestaat uit koopwoningen, hier gaat het om 62% van het totaal. Van de overige 38% die in de huursector valt bestaat 33% uit wooncorporatiewoningen. Slechts 5% is in het bezit van particuliere huurders.

Figuur D11: Woningen naar eigendom



Bron: Etil (2022). Bewerking Stec Groep (2022).

50 – 120 extra huishoudens verwacht in de komende 10 jaar in Offenbeek

- Er wordt over de komende 10 jaar veel een groei verwacht onder de huishoudens die bestaan uit alleenstaanden & stellen van 65 jaar en ouder. Onder de alleenstaanden en stellen tot 35 jaar voorspelt de ontwikkeling tussen 2023-2028 eerst een toename van +5 en later tussen 2023-2033 is de ontwikkeling terug naar 0. In de andere categorieën is er juist een afname voorspelt.
- Tussen 2023-2033 is de verwachting dat er 50 huishoudens voor alleenstaanden en stellen van 65 jaar en ouder nodig zijn. Dit is de enige categorie die daadwerkelijk toeneemt.

Tabel D3: autonome ontwikkeling doelgroepen Offenbeek

	Huishoudens 2023	Ontwikkeling 2023-2028	Ontwikkeling 2023-2033
Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar	155	+5	0
Gezinnen	740	-35	-50
Alleenstaanden en stellen 35 t/m 65 jaar	505	-25	-80
Alleenstaanden en stellen 65+	670	+95	+180
Overig	5	0	0
Totaal	2.085	+40	+50

Bron: Etil (2021, bewerking Stec Groep (2023)). Afgerond op vijfthallen.

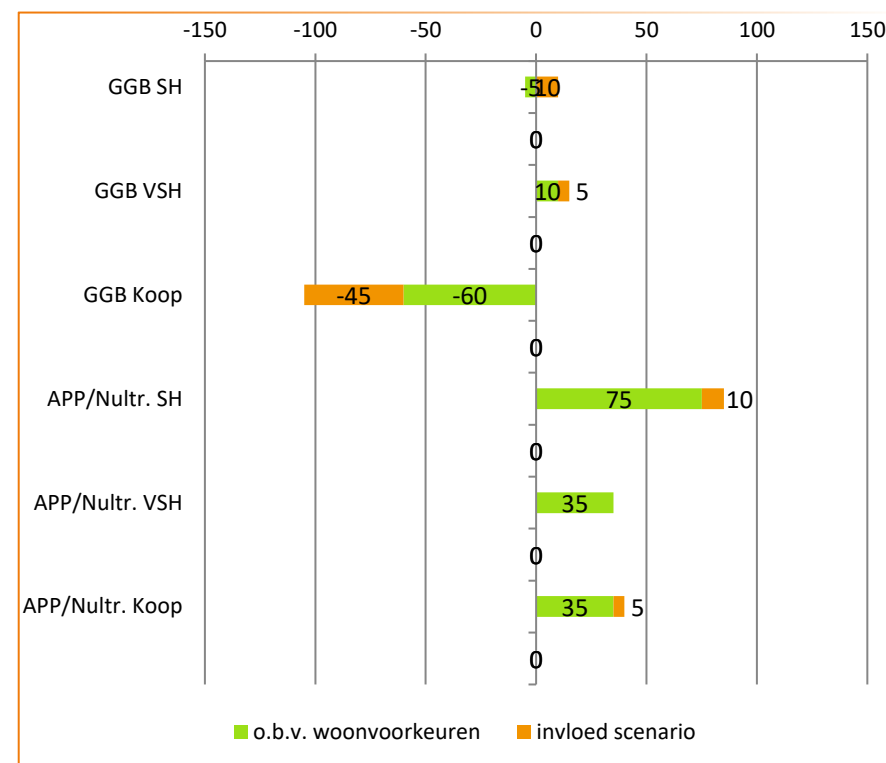
Uitbreidingsbehoefte van circa 50 - 120 woningen in Offenbeek

- De grootste uitbreidingsbehoefte ligt in de categorie sociale huurappartementen/nultredenwoningen, dit is een behoefte van 75 - 85 woningen. Verder is er vooral behoefte aan koopappartementen/nultredenwoningen en vrijesector

huurappartementen/nultredenwoningen. Er is ook een kleine behoefte van 10 - 15 vrijesector grondgebonden huurwoningen.

- Er is een flink overschot aan grondgebonden koopwoningen van 60 - 105 woningen en hiernaast een klein overschot aan grondgebonden sociale huur van 0 - 5 woningen.

Figuur D12: kwalitatieve woningbehoefte Offenbeek 2023-2033



Bron: WoON 2015, 2018 & 2021, Etil (2021, Lokale Monitor Wonen 2021, CBS 2022. Bewerking Stec Groep (2023)). SH=sociale huur, VSH=vrijesector huur

Bijlage E: Relevante beleidskaders

De woonzorgvisie van de gemeente Beesel houdt rekening met vastgesteld woonbeleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en lokaal niveau. Daarnaast houdt de woonzorgvisie ook rekening met andere aanpalende beleidsvelden zoals ruimte, sociaal domein en economie van de gemeente.

D.1 Landelijke beleidskaders

Nationale Woon- en Bouwagenda

Een belangrijk kader voor de gemeentelijke woonzorgvisie is de Nationale Woon- en Bouwagenda. Zoals Minister de Jonge (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) hierin aangeeft, is het woningtekort in Nederland te groot: *“Als we wonen overlaten aan het vrije spel der krachten, geldt het recht van de sterkste en raken mensen in de knel. Een plek om te wonen is een grondrecht, maar de laatste jaren voor te veel mensen een nauwelijks bereikbaar voorrecht geworden”*. Als oplossing voor het woningtekort heeft Minister de Jonge daarom de Nationale Woon- en Bouwagenda gepresenteerd. Deze plannen zorgen voor meer regie en meer tempo en daarmee tot een betere beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland.

De Nationale Woon- en Bouwagenda bevat zes programma's: woningbouw, een thuis voor iedereen, betaalbaar wonen, leefbaarheid en veiligheid, verduurzaming gebouwde omgeving en wonen en zorg voor ouderen. Deze programma's hebben allen hun weerslag op het gemeentelijke woon- en zorgbeleid.

Herziene Woningwet (2021)

Sinds 1 juli 2015 is de herziene Woningwet (en het daaronder liggende Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015) van kracht. Als gevolg hiervan veranderde de rol van de gemeente. De gemeente kreeg in beginsel meer invloed op de werkzaamheden van de in de gemeente Beesel actieve woningcorporaties. Als gevolg van de Woningwet moesten woningcorporaties hun vrijkomende sociale huurwoningen namelijk passend toewijzen. Per 2022 is de woningwet op een aantal onderdelen herzien. Zo krijgen woningcorporaties voortaan meer mogelijkheden voor het verduurzamen van hun woningen en het verbeteren van de leefbaarheid. Ook is de markttoets voor drie jaar opgeschort waardoor het voor woningcorporaties theoretisch makkelijker wordt te investeren in het niet-DAEB-segment. Of dit ook daadwerkelijk gebeurt is afhankelijk van beleid van de corporatie en de prestatieafspraken die woningcorporaties met gemeenten maken.

Wet aanpak woonoverlast (2017)

Op basis van deze wet heeft de burgemeester de mogelijkheid om gedragsaanwijzingen op te leggen aan zowel huurders als eigenaren van koopwoningen die ernstige en herhaaldelijke woonoverlast veroorzaken. Dit is een bestuursrechtelijke gedragsaanwijzing op basis van artikel 151d Gemeentewet. Dit om het woongenot en gevoelens van veiligheid van slachtoffers van woonoverlast te vergroten. Bij woonoverlast moet gedacht worden aan een hond die voortdurend blaft, burens die de portiek niet schoon houden of geluidsoverlast.

De overlastgever kan een gedragsaanwijzing krijgen in de vorm van een last onder bestuursdwang of een last onder dwangsom. In deze last staat dat de overlastgever bepaalde handelingen moet doen of juist moet laten. De burgemeester kan pas een gedragsaanwijzing geven als een waarschuwing, mediation of buurtbemiddeling niet werken. Wanneer deze gerichte aanpak niet werkt, kan alsnog de woning gesloten worden.

Wet op Goed Verhuurderschap (inwerkingtreding 1 juli 2023)

Deze wet geeft gemeenten meer mogelijkheden om huurders te beschermen tegen misstanden bij het huren van woon- of verblijfsruimten. Door een norm voor goed verhuurderschap te introduceren en gemeenten de mogelijkheid te geven om een verhuurvergunning te verplichten, kunnen gemeenten actief sturen op goed verhuurderschap. Zo kunnen gemeenten extra eisen stellen aan de verhuurder als het gaat om het onderhoud van de woning en de maximale huurprijs van gereguleerde huurwoningen.

Er komt een landelijke basisnorm voor goed verhuurderschap in de vorm van algemene regels. In aanvulling op de algemene regels kunnen gemeenten een verhuurvergunning instellen.

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het toezicht en het handhaven van de algemene regels en de verhuurvergunning. Hiervoor krijgen zij het bestuursrechtelijke instrumentarium van waarschuwing, bestuursdwang, bestuurlijke boete en als ultimum remedium de beheerovername tot hun beschikking. Dit kan via een escalatieladder worden ingezet. Ook moeten gemeenten een **meldpunt instellen** waar anoniem en kosteloos meldingen kunnen worden gedaan van ongewenst verhuurgedrag.

Spreidingswet (inwerkingtreding per 1 januari 2024)

Om gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheden te geven in de asielopvang wordt de Spreidingswet ingevoerd. Opvanglocaties worden dan niet meer op basis van vrijwilligheid opgezet, maar iedere gemeente en provincie is door deze wet zelf verantwoordelijk om opvangplekken te regelen voor een bepaald aantal mensen. Binnen een provincie kunnen gemeenten wel onderling 'uitruilen' als er maar voldoende opvangplekken komen. Daarnaast kan de staatssecretaris gemeenten dwingen opvangplekken te regelen. Hij neemt dan een besluit over de verdeling van de benodigde opvangplekken.

Omgevingswet (inwerkingtreding per 1 januari 2024)

Hoewel de invoering van de Omgevingswet voor de fysieke leefomgeving (vooralsnog) is uitgesteld tot 1 januari 2024, kan de filosofie van deze wet nu al worden gevolgd om ruimte te bieden aan initiatieven. Deze wet bundelt regels voor projecten in de leefomgeving en maakt ze eenvoudiger. Ook ontstaat er meer samenhang tussen plannen en activiteiten. Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen kunnen zo beter beslissingen nemen over hoe de leefomgeving nog beter kan worden benut en beschermd.

De Omgevingswet en de harmonisatieopgave bieden een unieke kans om het ruimtelijk beleid anders vorm te geven. We gaan hierin van korte termijn sectoraal denken naar lange termijn integraal denken en doen. Dit geeft ruimte voor het stimuleren van initiatieven uit de samenleving die goed passen bij ambities voor de fysieke leefomgeving. Het woonbeleid dat verwoord wordt in deze woonzorgvisie, zal worden meegenomen bij het opstellen van de gemeentelijke omgevingsvisie.

Wet regie op de volkshuisvesting (verwachte inwerkingtreding per januari 2024)

Met de Wet versterking regie op de volkshuisvesting (Wvrv) wil de overheid de regie op de volkshuisvesting herpakken. Kern van de Wvrv: meer grip op hoeveel, waar en voor wie er wordt gebouwd, dat er sneller gebouwd kan worden en dat kwetsbare mensen met urgentie een woning krijgen. De Wvrv en de aanpassing van bestaande wet- en regelgeving moet (lokale) overheden hiervoor het mandaat én het instrumentarium geven.

Regie wordt herpakt door het wijzigen van bestuurlijke rollen en processen. Onder andere een toename in afstemmingsmomenten en ingrijpmogelijkheden door provincie en Rijk. De sturingsmogelijkheden nemen daardoor top-down fors toe. De bewegingsvrijheid van gemeenten wordt ingeperkt. Betaalbaarheid wordt van nog groter belang. Gemeenten krijgen een instrumentarium aangereikt om betaalbaarheid van de woningvoorraad te reguleren. Gemeenten zijn verplicht om kwetsbare doelgroepen (evenredig) te verdelen en urgenten met voorrang te huisvesten.

Regie en beslissen is steeds meer top-down, terwijl de meeste uitvoeringsopgaven en -taken nog steeds bij gemeenten liggen. Sterker nog: dit takenpakket wordt met het Wvrv in potentie nog groter. Zo is **monitoring van het functioneren van volkshuisvesting** verplicht voor gemeenten, net als het opstellen van een **Huisvestingsverordening** met urgentieregeling en kaders voor lokale prestatieafspraken. **Het opstellen van een volkshuisvestingsprogramma** is verplicht op gemeentelijk, provinciaal en nationaal niveau én er moet op regionaal en provinciaal niveau afstemming worden gezocht.



Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 opgenomen als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en in 2017 aangepast. Overheden moeten op grond van het Bro elke nieuwe stedelijke ontwikkeling motiveren aan de hand van de Ladder. Het instrument is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparantie bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Hierdoor wordt de ruimte in kernen optimaal benut en draagt het er tegelijkertijd aan bij dat het toekomstige woningaanbod aansluit op de behoefte vanuit huishoudens. Het is noodzakelijk om alle nieuwbouwplannen die nog niet in een geldend bestemmingsplan zitten ruimtelijk te onderbouwen en de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor deze woningen aan te tonen vanuit de regionale woningmarkt. Het is belangrijk om het toewijzen van woningbouwprogramma's op specifieke locaties transparant en in lijn van de Ladder af te wegen. De woonzorgvisie is hiervoor een goed instrument.

Passend toewijzen

Als gevolg van de Woningwet moeten woningcorporaties hun vrijkomende sociale huurwoningen passend toewijzen. Dat wil zeggen dat 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag een woning krijgt toegewezen met een huur onder de aftoppingsgrens. Vanwege toetsing op inkomens kunnen veel doelgroepen niet meer in een sociale huurwoning terecht. Dit zijn veelal de (lage) middeninkomens. Door strengere leennormen vallen deze huishoudens soms tussen wal en schip.

Woonwagen- en standplaatsenbeleid

Voor de gemeenten ligt er een opgave om het Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid (opgesteld door de Rijksoverheid) uit te voeren. Gerechtelijke uitspraken van onder meer het Europees Hof voor de Rechten van de Mens die ten grondslag liggen aan het beleidskader hebben als kern: het

beschermen van woonwagenebewoners tegen discriminatie, het waarborgen van hun mensenrechten en het bieden van rechtszekerheid en duidelijkheid. Concreet betekent dit dat de gemeente in het huisvestingsbeleid de opdracht van de Rijksoverheid heeft gekregen om:

- Woonwagenebewoners in staat stellen in familieverband op een woonwagenlocatie te wonen
- De behoefte aan standplaatsen helder in beeld houden
- Toegelaten instellingen laten voorzien in huisvesting van woonwagenebewoners voor zover deze tot de doelgroep behoren
- In overleg te treden met woonwagenebewoners om hun woningbehoefte in kaart te brengen
- Een woningzoekende woonwagenebewoner met banden met de gemeente, binnen een redelijke termijn kans te bieden op een standplaats.

Parijs en Klimaatakkoord

Op het vlak van duurzaamheid is de volgende wetgeving en regelgeving relevant:

- Het Klimaatakkoord als onderdeel van het Nederlandse klimaatbeleid. Het is een overeenkomst tussen veel organisaties en bedrijven in Nederland om de opwarming van de aarde tegen te gaan. Het doel: de CO₂-uitstoot in 2030 met 49% verminderen.
- In de Transitievisie Warmte staan voorstellen over een energietransitie met een belangrijke pijler gericht op isoleren van de bestaande woningvoorraad.
- Het interbestuurlijk programma (IBP) over energie biedt handvatten voor regio's voor het opstellen van een regionale energiestrategie.
- Nationale kaders van klimaatadaptatie, zoals de Nationale Klimaatadaptatiestrategie (NAS).

D.2 Provinciale & regionale beleidskaders

Limburgse Agenda Wonen 2020 – 2023

De Limburgse Agenda Wonen maakt duidelijk hoe de provincie vanuit het beleidsveld wonen een bijdrage kan leveren aan een gezonde Limburgse woningmarkt. Deze 'Limburgse Agenda Wonen 2020 – 2023' is een nadere uitwerking van de in november 2019 opgeleverde 'Doorkijk Nieuwe Limburgse Agenda Wonen 2020 – 2023'. Het betreft een nadere uitwerking op basis van reacties en input die geleverd zijn door partners en politiek op de voorgestelde activiteiten in relatie tot wonen en de woningmarkt. Deze Agenda geeft daarmee richting aan die activiteiten waar we ons op gaan richten. Doorstroming op de woningmarkt staat centraal. En om dit te bewerkstelligen zet de provincie in op drie acties: versnellen, versterken en doorzetten.

Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

De regionale woonvisie Noord-Limburg is opgesteld door de acht Noord-Limburgse gemeenten. Het gaat om een regionale visie op hoofdlijnen, die de regio de aankomende vier jaar richting geeft en de basis vormt voor lokale uitwerkingen. Een tweetal grote regionale opgaven komen aan bod in de regionale woonvisie: 1) mismatch woningbehoefte en woningvoorraad en 2) een zoektocht om alle doelgroepen een plek te geven binnen de regionale woningmarkt. Deze gemeentelijke woonzorgvisie zal aansluiten bij de uitgangspunten en de opgestelde acties zoals omschreven in het actieplan.

Regionale Woondeal Limburg

In maart 2023 is de regionale Woondeal Limburg getekend. Afsproken is dat in Limburg minimaal 26.550 nieuwe woningen gebouwd worden met een ambitie voor 20.000 extra. Het gaat hierbij om een productie van circa 3.000 woningen per jaar. Landelijk, provinciaal en in de regio gaat 2/3 van de nieuwbouw verplicht bestaan

uit betaalbare woningen. Van de nieuwbouw is 40% bedoeld voor middeninkomens. Voor sociale huur geldt dat gemeenten in de nieuwbouw een been moeten bijtrekken om op 30% te komen, als ze nu een lager aandeel hebben, terwijl gemeenten die al (ruim) boven het gemiddelde zitten meer moeten bouwen voor de middeninkomens.

De Limburgse woondeal is derhalve uitgewerkt door een onderscheid te maken tussen een eerste en korte (2022-2024) en een tweede en langere termijn (2025-2030). In de eerste termijn realiseert Limburg zo snel mogelijk de plannen die zo goed als uitvoering gereed zijn. In de opmaat naar én gedurende de tweede termijn voeren de partijen, daar waar de kwaliteit in relatie tot de behoefte dat vraagt, wijzigingen door in de planvoorraad. Deze plannen zullen dan ook in de daadwerkelijke realisatie vanaf 2025 landen.

Op basis van de regionale Woondeal is afgesproken dat we in de gemeente Beesel 261 woningen toevoegen in de periode 2022-2024. Voor de periode na 2025 zijn nog geen harde afspraken gemaakt. De komende tijd worden de bouwplannen voor Limburg verder uitgewerkt. Gemeenten, regio, provincies en het Rijk werken samen met woningbouwcorporaties en marktpartijen om dit proces te versnellen. De Provincie Limburg ondersteunt gemeenten hierbij door partijen aan elkaar te verbinden, kennis te delen en te ondersteunen.

D.3 Gemeentelijk

Structuurvisie Beesel

De Structuurvisie Beesel geeft een algeheel strategisch en duurzaam ruimtelijk kader voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente Beesel over de komende twintig jaar. De gemeente stelt hiermee niet alleen vast welke ontwikkelingen er plaatsvinden, maar ook hoe deze ontwikkelingen gerealiseerd worden. In de structuurvisie spreken we de ambitie uit om als gemeente te streven naar het creëren van een evenwichtige woningvoorraad. Een woningvoorraad met aandacht voor betaalbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid. Dit wordt gedaan door het verhogen van de betaalbaarheid van wonen, het verhogen van het aantal seniorenwoningen en het aanbieden van energiezuinige woningen.

De structuurvisie zal onder de Omgevingswet vervangen worden door een Omgevingsvisie. De woonzorgvisie fungeert als bouwsteen voor de Omgevingsvisie.

Prestatieafspraken 2023 Beesel

Elk jaar maakt de gemeente Beesel prestatieafspraken met de woningcorporaties en de huurdersbelangenverenigingen. In de zogenoemde 'jaarschijf' wordt benoemd welke resultaten er in 2023 behaald willen worden om bij te dragen aan de realisatie van onze meerjarige doelen en ambities. Een belangrijk deel wordt benoemd langs vaste acties en indicatoren (aantal nieuwbouw, sloop, renovatie, aantal betaalbare woningen, energielabelstappen, ontruiming, het huisvesten vergunninghouders etc.). Daarnaast is er ruimte voor nieuw beleid dat inspeelt op actuele ontwikkelingen en opgaven.

Afwegingskader woningbouwverzoeken 2021

Het afwegingskader woningverzoeken is bedoeld om nieuwe woningbouwontwikkelingen te kunnen sturen. Het kader wordt toegepast bij (ver)bouwplannen waarbij woningen worden toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad welke niet rechtstreeks of via een binnenplanse vrijstelling zijn toegestaan in het bestemmingsplan.

Het afwegingskader is een middel om tot een goede beoordeling te komen van woningbouwverzoeken. Tevens kent Gemeente Beesel ook structuurvisies en is er ander (regionaal)beleid. Ook deze beleidsstukken zijn van toepassing bij de beoordeling van initiatieven.

Lokaal actieplan wonen: kern Beesel

De kern Beesel heeft een lokaal actieplan wonen opgesteld. Centraal in het programma staat het invullen van de woonbehoeften doormiddel van een goed woningbouw programma.

Transitievisie Warmte

De gemeente Beesel heeft de ambitie uitgesproken om de energietransitie te bevorderen door een duurzame warmtevoorziening te ontwikkelen in de gemeente. Voorzieningen zoals warmtepompen, warmte-koude-opslag, biomassa en geothermie.. Deze duurzame warmtevoorzieningen moeten tegelijkertijd betaalbaar en toegankelijk zijn voor alle inwoners. Om deze ambitie waar te maken, heeft de gemeente Beesel een Transitievisie Warmte voorgesteld. Hiermee ondersteunt de gemeente ook de lokale economie door het creëren van nieuwe arbeidsplaatsen. Maar ook door het stimuleren van lokale bedrijven die betrokken zijn bij de ontwikkelingen van de nieuwe warmtevoorziening.

Bijlage F: Begrippenlijst

Betaalbare woningen

Huurwoningen met een kale huur tot circa € 1.000 (sociale huur en midden huur) en koopwoningen tot € 355.000 (prijsspeil 2023).

(Buiten) bestaand stedelijk gebied (BSG)

Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

(Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap (CPO/PO)

Particulier Opdrachtgeverschap is een vorm van projectontwikkeling, waarbij een particulier opdrachtgever is voor de bouw van een woning. Dit wordt ook wel zelfbouw genoemd. Bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap is een groep toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever voor hun eigen nieuwbouwproject.

Doorstromers

Huishoudens die een andere woning betrekken en daarbij hun huidige woning vrijmaken.

Extramuraal

Een term die gebruikt wordt binnen de Wet langdurige zorg. Extramuraal betekend zorg op een locatie, dit kan 'thuis' zijn of in een (geclusterde) woonvorm waarbij de huisarts zelf nog de behandeling uitvoert.

Flexwoningen

Een tijdelijke woningen, die voor een bepaalde tijd (veelal maximaal 10 jaar) op een tijdelijke locatie (omgevingsvergunning) mogen worden gebouwd en / óf die getoetst zijn aan tijdelijke woningen zoals gedefinieerd in het bouwbesluit.

Grondgebonden woningen

Een grondgebonden woning is een woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau waarvan 1 van de woonlagen aansluit op het maaiveld. Grondgebonden woningen hebben meestal een op de grond gelegen tuin en/of erf.

Intramuraal

Intramuraal is een term die gebruikt wordt binnen de Wet langdurige zorg. Intramuraal betekend opgenomen in een woonzorg locatie waarbij zowel verzorging als zorg door bijvoorbeeld een arts of ouderengeneeskundige intern door de zorgaanbieder georganiseerd wordt. Een voorbeeld van intramurale zorg is Porta Silva.

Levensloopbestendige woning

Levensloopbestendige woningen zijn zelfstandige woningen die geschikt is (of eenvoudig geschikt te maken) voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. Een levensloopbestendige woning voldoet aan de eisen van Woonkeur.

Levensloopbestendige woning volgens Woonkeur

Een levensloopbestendige woning voldoet aan de eisen van Woonkeur.

Het aanbod wordt volgens de eisen van Woonkeur onderscheiden in drie klassen. Deze klassen geven de mate van toegankelijkheid van de woning aan voor mensen met de hierboven genoemde mobiliteitsbeperking, te weten:

- Nultredenwoning. Bij deze woning is de entree zonder traptrede(n) te bereiken. De primaire vertrekken (hoofdslaapkamer, woonkamer, keuken, toilet en badkamer) zijn eveneens zonder traplopen te bereiken. Dit type woning is geschikt voor bewoners die gebruik maken van een wandelstok (mobiliteitsklasse A);
- Nultredenwoning met voldoende bewegingsruimte en zonder obstakels binnenshuis om met een rollator te kunnen manoeuvreren (mobiliteitsklasse B- en B+).
- Nultredenwoning met voldoende bewegingsruimte en zonder obstakels binnenshuis om met een rolstoel te kunnen manoeuvreren (mobiliteitsklasse C).

Levensloop ready woning

Met levensloop ready woningen bedoelen we woningen die de mogelijkheid hebben met relatief kleine aanpassingen wel geschikt te maken zijn om levensloopbestendig te zijn. Denk hierbij aan een speelkamer beneden die omgebouwd kan worden tot een slaapkamer of een locatie waar een douche met de juiste afmetingen geplaatst kan worden.

Middenhuur

Een huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening.

Middeninkomen

Tot de middeninkomens worden alle huishoudens met een (gezamenlijk) belastbaar jaarinkomen tussen € 45.000 en € 60.000 gerekend.

Sociale huur

Een huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening;

Senioren

Huishoudens met één of meer personen in de AOW-leeftijd.

Starters

Huishoudens die een woning betrekken en daarvoor niet zelfstandig woonden.

Sterke schouders

Met sterke schouders bedoelen we (toekomstige) inwoners of woningzoekende die kan bijdragen aan de gemeenschap door het hebben van kwaliteiten. Dit kan zijn de mogelijkheden hebben voor bieden van vrijwilligerswerk, een hogere sociale economische status of anders.

Vrijesectorhuurwoning

Of geliberaliseerde huurwoning. Huurwoning met een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 808,06 per maand (prijspeil 2023).