



Woonvisie gemeente Beesel

Stec Groep aan gemeente Beesel

Esther Geuting, Erik de Leve, Frans Tegels
25 april 2016

Inhoudsopgave

1	Voorwoord	2
2	Inleiding	3
2.1	Aanleiding	3
2.2	Doelstelling	3
2.3	Leeswijzer	4
3	Trends en ontwikkelingen	5
	Trends die we zien	5
3.2	Onze kaders: Woningwet, Ladder, POL en Regionale structuurvisie Wonen	6
3.3	Samenhang van de woonvisie met zorg	8
4	Toekomstvisie	9
4.1	We richten ons in de eerste plaats op de bestaande woningvoorraad	9
4.2	We willen robuuste kernen	10
4.3	We zorgen voor voldoende geschikte woningen voor jongeren/starters, ouderen/zorgbehoevenden en statushouders	11
4.4	We gebruiken het regionale afwegingskader voor nieuwe woningplannen	14
4.5	We zetten in op vraaggestuurd bouwen	15
4.6	We maken de volgende prestatieafspraken met WoonGoed 2-Duizend	16
5	Programma uitvoering	19
	Bijlage A: Feiten en cijfers woningmarkt Beesel	21
A1:	Huishoudensontwikkeling Beesel	21
A2:	Huidige woningvoorraad	23
A3:	Slaagkansen sociale woningvoorraad	26
A4:	Belangrijkste conclusies leefstijlonderzoek 2014	27
A5:	Vooraf eengezinskoopwoningen gerealiseerd in 2000-2012	29
A6:	Markruimtemodel	30

1 Voorwoord

In 2012 stelde de gemeenteraad een woningkader vast. Dit was een vervolg op een woningmarktonderzoek dat in 2011 in de gemeente was gehouden. Sindsdien is de situatie op de woningmarkt onder andere door de financiële crisis en de gewijzigde regels voor het verstrekken van hypotheeklen de situatie op de woningmarkt ingrijpend gewijzigd. Ook de regels voor de Woningcorporaties zijn door veranderingen in de wetgeving heel anders dan ten tijde van de vaststelling van het Woningbouwkader. Daarnaast zijn in het kader van de ontwikkeling plan Oppe Brik twee aanvullende onderzoeken uitgevoerd. De regio Noord Limburg waarvan onze gemeente deel uitmaakt heeft inmiddels een structuurvisie wonen in procedure gebracht. Deze visie is een regionale uitwerking van de POL-opgaven op het gebied van wonen. Hiermee heeft de Provincie de regie voor wonen aan de gemeenten overgelaten, dit voorkomt, dat Provincie via de voorzorgsverordening ingrijpt op basis van de uitgangspunten zoals opgenomen in het POL. Onder de jongeren in Beesel tot 35 jaar hebben we een enquête gehouden naar hun woonwensen. De hieruit komende behoeftevraag moeten we vertalen naar een woningbouwprogramma.

Al deze ontwikkelingen maken het noodzakelijk dat de gemeenten de kaders bijstellen. In 2015 zijn we daarom gestart met een traject voorbereiding van een nieuwe woonvisie voor onze gemeente. Een traject waarbij wij de gemeenteraad en de marktpartijen binnen onze gemeente hebben betrokken.

De nu voor ons liggende Woonvisie gemeente Beesel geeft een beeld van de opgaven voor de komende jaren met een doorkijk naar 2030. De nadruk komt anders dan in het verleden in de voor ons liggende periode vooral te liggen op de verduurzaming en transformatie van bestaande woningvoorraad. Een opgave waarbij nadrukkelijk een belangrijke rol is weggelegd voor de woningcorporatie WoonGoed 2-Duizend en de particulieren eigenaren, die ervoor moeten zorgen dat hun woningen blijven voldoen aan de duurzaamheidseisen en de gewenste levensloopbestendigheid.

Voor wat betreft de programmering van de nieuwbouw moeten beleidsmatige knopen worden doorgesneden. De goede boodschap is: wij niet hoeven te schrappen in de zogenaamde 'harde plancapaciteit' d.w.z. dat we niet worden geconfronteerd met claims. De minder goede boodschap is dat er tot 2030 buiten de harde plancapaciteit slechts 21 woningen kunnen worden toegevoegd.

Een aantal potentiële woningbouwlocaties die in het verleden in een optimistische woningmarkt zijn gedacht, kunnen we gelet op de afspraken binnen de regionale structuurvisie wonen niet meer realiseren. Om planschadeclaims te voorkomen bij het terugdringen van de (over)capaciteit aan woningbouw mogelijkheden moeten we voorzienbaarheid creëren. Daarom is bij de woonvisie een lijst gevoegd van alle woningbouwlocaties in de gemeente, zodat aan eigenaren bekend kan zijn welke locaties mogelijk ter discussie staan.

2 Inleiding

2.1 Aanleiding

De situatie op de woningmarkt is sinds 2010 behoorlijk gewijzigd: de crisis op de woningmarkt heeft flinke financiële gevolgen gehad en de doorstroming op de huur- en koopmarkt is gestagneerd. Ook is het huurbeleid van woningcorporaties gewijzigd en staat betaalbaarheid weer volop op de politieke agenda. De tweekoppigheid op de woningmarkt (het verschil tussen de sterke locaties en segmenten en de zwakkere) neemt bovendien steeds meer toe, ook in de gemeente Beesel. Verder zet de vergrijzing door met als gevolg een wijzigende woningbehoefte. De woningmarkt trekt weer wat aan, maar zoals voor de crisis zal het niet meer worden¹. Daarnaast is er veel nieuwe wet- en regelgeving gekomen. Denk aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, de herziene Woningwet, de nieuwe Huisvestingswet en de decentralisering waardoor we als gemeente verantwoordelijk zijn voor jeugdzorg, werk en inkomen en zorg aan langdurig zieken en ouderen.

De nadruk komt in de voor ons liggende periode meer te liggen op de bestaande voorraad en de kwaliteit van het wonen en minder op nieuwbouw en te realiseren woningaantallen. Het zoeken naar samenwerking(sverbanden) voor de woonvisie is belangrijker dan in het verleden. De nieuwe woonvisie moet een krachtige visie zijn die perspectief biedt voor onze lokale woonpartners, zoals bewonersverenigingen, woningcorporaties, zorgpartijen en dergelijke. De woonvisie die voor u ligt vormt een meerjarige raamovereenkomst en legt de basis voor concreet meetbare prestatieafspraken voor de komende jaren.

Daarom is deze nieuwe woonvisie opgesteld.

2.2 Doelstelling

De woonvisie:

- geeft duidelijkheid over de regionale koers, als basis voor investeringsbeslissingen van partijen op de woningmarkt.
- geeft inzicht in de gemeentelijke/regionale rol en wat verwacht wordt van andere partijen.
- geeft inzicht over de inzet van instrumenten.
- biedt kaders om (woningbouw)projecten te kunnen beoordelen en prioriteren.
- maakt keuzes vanuit een samenhangend beeld van wonen in relatie met andere beleidskaders.
- is één van de bouwstenen voor gemeentelijk grondbeleid.
- schetst geen eindbeeld, maar biedt perspectief en stelt kaders, waarbinnen op flexibele en dynamische wijze invulling kan worden gegeven.
- geeft zicht in de uitvoeringsacties in deze collegeperiode en op de lange termijn (2030).

De doelstelling van deze woonvisie kan als volgt geformuleerd worden:

¹ NVM, 2015. DNB, 2015. PBL, 2015. ING, 2015.

Doel van de nieuwe woonvisie is om de Beeselse bevolking naar wens en tevredenheid te laten wonen en zoveel mogelijk de woonwensen en woningbehoefte binnen de gemeente te realiseren.

We zien heel goed dat wonen geen op zichzelf staand thema is. Wonen levert een bijdrage aan de sociale en economische ontwikkeling van de gemeente Beesel.

2.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 3 leest u over trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op de Beeselse woningmarkt.

Daarnaast zijn in dit hoofdstuk de kaders beschreven en de samenhang van de woonvisie met de zorg. In hoofdstuk 4 vindt u de toekomstvisie op de woningmarkt in de gemeente Beesel. Daarin komen de volgende thema's voor het wonen in de gemeente Beesel aan bod:

- het belang van de bestaande voorraad;
- robuuste kernen;
- huisvesting van bepaalde doelgroepen;
- het regionale afwegingskader;
- vraaggestuurd bouwen;
- de te maken prestatieafspraken.

Hoofdstuk 5 moet nog worden ingevuld: in dit hoofdstuk zullen wij het uitvoeringsprogramma opnemen.

In hoofdstuk 6 gaan we in op hoe we de woonvisie actueel houden. Dit moet nog worden ingevuld.

In de bijlage A vindt u achterliggende feiten en cijfers over de Beeselse woningmarkt.

3 Trends en ontwikkelingen

In dit hoofdstuk gaan we kort in op trends en ontwikkelingen die we zien voor de Beeselse woningmarkt. Voor meer feiten en cijfers verwijzen we u door naar bijlage A.

Trends die we zien

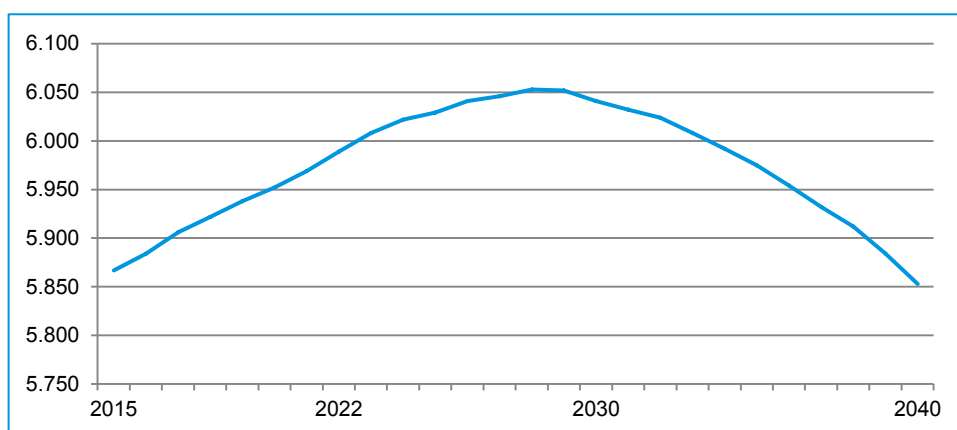
Herstel na de crisis

In heel Nederland zijn de tekenen van herstel van de crisis zichtbaar: het aantal transacties neemt weer toe en er is sprake van prijsstijgingen. In de gemeente Beesel neemt ook het aantal transacties weer toe en zijn de grootste prijsdalingen achter de rug. De verwachting is dat er in navolging van de grote steden, er ook in de Noord-Limburgse regio weer sprake zal zijn van prijsstijgingen. Deze zal echter wel iets lager liggen dan het Nederlandse gemiddelde.

Nog enige groei van het aantal huishoudens tot 2028, daarna krimp

In de periode 2015-2022 groeit de gemeente Beesel met zo'n 122 huishoudens (+2%)². Deze groei zet door tot circa 3% in 2028, waarna het aantal huishoudens weer afneemt. In de periode tot en met 2022 groeit de gemeente jaarlijks dus nog met gemiddeld 15 huishoudens. De groei van de komende jaren komt vooral door toename van het aantal 55-plussers: de vergrijzing wordt merkbaar in de gemeente Beesel. Dit brengt een wijziging in de woningbehoefte met zich mee: een grotere behoefte aan nultredenwoningen, wonen in combinatie met zorg en het (langer) thuis blijven wonen.

Figuur 1: huishoudensontwikkeling in de gemeente Beesel 2015 – 2040



Bron: Etil, 2015. Bewerking Stec Groep, 2015.

De behoefte aan koopwoningen is anders dan voorheen

Door de crisis van de afgelopen jaren, is men anders naar de koopwoningmarkt gaan kijken: een waardeestijging is niet meer vanzelfsprekend: zeker niet in gebieden met

² Bron: Etil, 2014.

een krimpverwachting zoals in Noord- en Midden-Limburg. Daarnaast zien we dat jongeren in toenemende mate graag flexibel zijn en zij hechten minder waarde aan bezit. Bovendien neemt in de gemeente Beesel de huishoudensverdunning toe, waardoor de bestedingskracht van huishoudens gemiddeld lager komt te liggen. Zo neemt het aantal alleenstaanden van 20-25 jaar in de gemeente nog licht toe de komende jaren. Oudere huishoudens willen bij verhuizing vaker kleiner gaan wonen en niet opnieuw aan een koopwoning gebonden zijn.

Doorstroming in de voorraad stukt

De doorstroming op de woningmarkt in de gemeente Beesel stukt. Dit komt deels door de eerdere crisis (op de koopwoningmarkt), maar ook omdat een deel van de vrijgekomen sociale huurwoningen wordt aangeboden met een opgetrokken huur. Hierdoor blijven veel huishoudens zitten in goedkopere huurwoningen, ondanks dat de aangeboden huurwoningen misschien wel beter aansluiten op de huishoudenssituatie (kleinere of oudere huishoudens).

De toekomstopgave is vooral kwalitatief van aard

Omdat we meer naar de bestaande voorraad moeten kijken en hier de grootste uitdagingen liggen, maken we de planningslijst vraaggestuurd. Zo voorkomen we dat we nieuw bouwen voor leegstand in de bestaande voorraad.

In de lijst met theoretische plancapaciteit wordt voor 2015 - 2030 voorzien in 318 woningen. Hiervan is Oppe Brik het grootse project. Dit woningbouwproject komt met 110 huurwoningen, tegemoet aan de behoefte aan betaalbare appartementen en eengezinswoningen voor (jonge) gezinnen³.

3.2 Onze kaders: Woningwet, Ladder, POL en Regionale structuurvisie Wonen

De herziene Woningwet

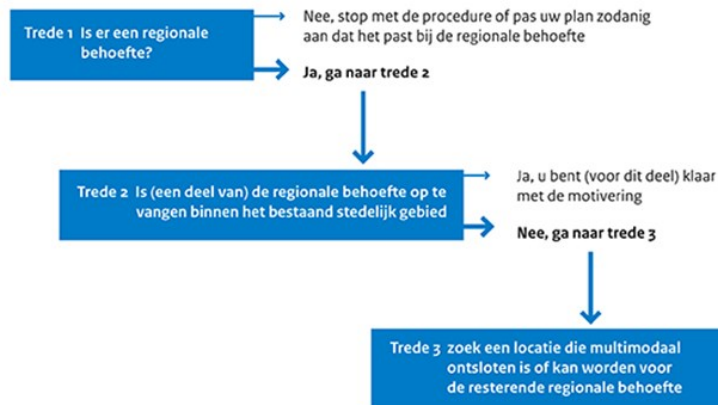
Sinds 1 juli 2015 is de herziene Woningwet (en het daaronder liggende Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015) van kracht. Als gevolg hiervan verandert de rol van gemeenten. Als gemeente krijgen we meer invloed op de werkzaamheden van de woningcorporatie. Ook zijn er nieuwe regels voor de positie en activiteiten van woningcorporaties. De Woningwet onderstreept het belang van het maken van een actuele woonvisie, waarin ons volkshuisvestelijk beleid is opgenomen. De woonvisie moet gedragen worden door relevante stakeholders. We nemen deze partijen dan ook uitgebreid mee in het proces heeft geleid tot deze woonvisie. Deze nieuwe woonvisie vormt ook de basis voor prestatieafspraken met de woningcorporatie.

De Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 opgenomen als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Overheden moeten op grond van het Bro elke nieuwe stedelijke ontwikkeling motiveren aan de hand van de drie treden van de Ladder, zie figuur 2. Het instrument is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

Figuur 2: treden Ladder voor duurzame verstedelijking

³ Trendonderzoek Molenveld-Zuid, 2013.



Bron: Ministerie van Infrastructuur & Milieu

Hiermee wordt het noodzakelijk om van alle nieuwbouwplannen die nog niet in een bestemmingsplan zitten ruimtelijk te onderbouwen. In de regionale structuurvisie is woningbehoefte geanalyseerd en onderbouwd. Het is belangrijk om het toewijzen van woningbouwprogramma's op specifieke locaties transparant en in lijn van de Ladder af te wegen. De woonvisie is hiervoor een goed instrument.

We houden bij bestemmingsplannen rekening met het Provinciaal Omgevingsplan

In 2014 is door Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) vastgesteld. De verordening stelt op het vlak van regionale afstemming van het woonbeleid eisen aan bestemmingsplannen en andere planologische maatregelen. Deze regionale afstemming wordt uitgewerkt in de Regionale structuurvisie Wonen Noord-Limburg en is vertaald naar onze gemeentelijke woonvisie.

De gemeentelijke woonvisie past binnen de regionale structuurvisie (ligt nu ter inzage)

De regionale structuurvisie wordt nu geactualiseerd (ligt ter inzage tot 27 januari 2016). De gemeentelijke woonvisie moet binnen dit kader passen.

De Regionale structuurvisie Wonen Noord-Limburg stuurt op een woon- en leefklimaat te bieden dat aansluit bij de (veranderende) vraag van de consument, nu en in de toekomst. Hiervoor zijn de volgende doelstellingen bepaald:

1. Een gezonde woningmarkt in balans.
2. De juiste woning op de juiste plek.
3. Goed wonen voor iedereen, maar met extra aandacht voor arbeidsmigranten en studenten, vluchtelingen en statushouders.
4. Kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en kernen meer centraal.
5. Een levensloopvriendelijke en duurzame regio.
6. Krachtige gemeenten in een sterke regio.

Deze doelstellingen hebben tot gevolg dat onder andere de plancapaciteit in de regio naar beneden wordt bijgesteld. In de gemeente Beesel zijn binnen de geldende bestemmingsplannen verschillende locaties beschikbaar waar mogelijkheden zijn voor nieuwbouw/inbreiding/herbestemming. Voor deze locaties zijn op dit moment echter geen concrete plannen of initiatieven. Deze locaties vallen wel onder de zachte plancapaciteit, ook wel theoretische plancapaciteit genoemd. Voor gemeente Beesel betekent dit dus dat er in feite geen concrete plannen hoeven worden geschrapt: bijna alle zachte plancapaciteit bestaat uit locaties waar mogelijkheden zijn, maar nog geen plannen. Hiervan zal de gemeente enkele locaties van de lijst met plancapaciteit moeten halen. Zo kan de theoretische plancapaciteit voor de periode 2015 - 2030 van 318 woningen (harde + zachte plannen) naar 187 woningen

teruggebracht. Binnen de Regionale structuurvisie Wonen Noord-Limburg is afgesproken om circa 40% van de plancapaciteit die teruggebracht moet worden vóór 2020 te schrappen. Dat betekent dat van de theoretische plancapaciteit in onze gemeente, 52 woningen moeten worden geschrapt tot 2020. Voor het schrappen van plancapaciteit is een regionaal afwegingskader opgenomen in de Regionale structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

Binnen de regionale structuurvisie is ook afgesproken dat plannen voor minder dan 10 woningen niet regionaal meer te hoeven worden afgestemd, mits deze binnen de totale regionale woningbouwopgave passen en de aantallen woningen die de gemeenten individueel mogen realiseren. Dit is in de Regionale structuurvisie Wonen Noord-Limburg op regionaal niveau al afgestemd.

3.3 Samenhang van de woonvisie met zorg

Decentralisatie AWBZ

Per 1 januari 2015 is de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ) (gedeeltelijk) gedecentraliseerd naar gemeenten als onderdeel van de Wet Maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Voorheen werden uit de AWBZ zowel zorg- als woonkosten gefinancierd. In de nieuwe situatie worden de zorgkosten nog wel vergoed, maar betaalt de zorgbehoevende zelf de kosten voor de woning. Het eigen vermogen van huishoudens wordt, indien aanwezig, daarbij verplicht meegenomen.

Extramuralisering van de zorg: ouderen langer thuis

Het rijksbeleid is erop gericht om ouderen langer zelfstandig te laten wonen. Dit sluit overigens aan bij een trend van veel ouderen zelf om langer zelfstandig te willen blijven wonen. Ook voor andere groepen zorgbehoevenden zoals gehandicapten en cliënten uit de GGZ, wordt het moeilijker om toegang te krijgen tot intramurale voorzieningen. Nieuwe toewijzingen van zorgprofielen (de oude zorgzwaartepakketten) van 1 t/m 4 krijgen nu (of op korte termijn) geen toegang meer tot intramurale voorzieningen. Bestaande zorgprofielen behouden hun intramurale plaats. Er wordt meer op basis van thuiszorg hulp geboden en er is minder intramurale zorg nodig. Intramurale capaciteit wordt afgebouwd en veelal geclusterd. Dit betekent dat er minder voorzieningen komen die (deels) gefinancierd worden vanuit de ZZP (behandelcentrum, gemeenschappelijke ruimtes et cetera).

De gemeente is voor een deel verantwoordelijk voor voorzieningen in en rond de woning. Daarbij geldt op de eerste plaats een nadrukkelijke verantwoordelijkheid voor de bewoner zelf. Inwoners en woningeigenaar houden rekening met verwachte veranderende levensomstandigheden. Hierin spelen zij adequaat in door onder andere reservering van middelen. Bij onvoorziene en onverwachte veranderingen kan de Wet maatschappelijke ondersteuning bijdragen aan het zelfstandig wonen door bijvoorbeeld ondersteuning te bieden of woningaanpassingen te faciliteren.

4 Toekomstvisie

In dit hoofdstuk gaan we in op de richting die we als gemeente op willen. We benoemen per paragraaf puntsgewijs acties die we uitvoeren per thema.

4.1 We richten ons in de eerste plaats op de bestaande woningvoorraad

Het toekomstig woonbeleid van gemeente Beesel moet vooral gericht zijn op de bestaande voorraad. Het grootste deel van de huisvesting vindt immers plaats binnen de bestaande woningvoorraad. De nieuwbouw die de komende jaren nog wordt toegevoegd heeft hierin maar een klein aandeel. Denken als een belegger noemen we dat. De Beeselse woningmarkt moet eigenlijk gezien worden als een woningportefeuille. Daarom is het belangrijk dat nieuwbouwplannen niet gaan concurreren met de bestaande voorraad. Daarom voegen we alleen segmenten in de woningmarkt toe waar tekort aan is of die er nog niet zijn. Zo kan de gemeente extra leegstand voorkomen en de gewenste doorstroming stimuleren. Daarom is het nodig kritisch om te gaan met woningbouwplannen en te kijken naar de kwaliteit van de bestaande voorraad.

Verduurzamen bestaande voorraad noodzakelijk

Demografische ontwikkelingen in de gemeente hebben invloed op de bestaande woningvoorraad. De groei van het aantal huishoudens de komende jaren komt vooral door toename van het aantal 55-plussers: de vergrijzing wordt merkbaar in de gemeente Beesel. Dit brengt een wijziging in de woningbehoefte met zich mee. Hierbij kunt u denken aan een grotere behoefte aan nultredenwoningen en wonen in combinatie met zorg. Er zijn risico's verbonden aan het niet investeren in het verduurzamen van de bestaande voorraad. Als woningen niet meer voldoen aan de wensen en eisen van de inwoners, bestaat de kans dat mensen uit de gemeente Beesel vertrekken. Een uitstroom van huishoudens brengt de leefbaarheid in gevaar. Bovendien neemt het risico op (langdurige) leegstand hierdoor toe, met alle gevolgen voor aantrekkelijkheid en leefbaarheid.

De overheid stuurt tegenwoordig meer op het 'zelf doen'. We moeten daarom als gemeente blijven nadenken over vernieuwende maatregelen voor duurzaamheid en ingrepen in de bestaande voorraad in relatie tot de toekomstige wensen en eisen van de samenleving. Onder het kwaliteitsaspect duurzaamheid vallen ook zaken als energiebesparing, zorgvuldig ruimtegebruik en milieuvriendelijk materiaalgebruik.

Als gemeente hebben we de ambitie om in 2030 energieneutraal te zijn. Voor woningcorporaties is het verplicht om het woningbezit gemiddeld op energielabel B te krijgen (Aedes convenant). Door in te zetten op het verduurzamen van de bestaande huurvoorraad, draagt WoonGoed 2-Duizend ook bij aan de gemeentelijke doelstelling. Ook is het wenselijk dat wij met de corporatie afspraken maken over duurzaamheidsinvesteringen over bijvoorbeeld te verkopen huurwoningen. Naast het corporatiebezit, is er ook een verduurzamingsopgave in het particuliere bezit. In de volgende paragraaf gaan we in op die opgave.

Particulieren stimuleren tot investeren in hun eigen woning

Het is belangrijk om huidige en toekomstige bewoners bewuster te maken van het terugverdieneffect van een investering in de eigen woning. Zowel in de particuliere

woningvoorraad als in de sociale voorraad moet het thema duurzaamheid (nog) meer gaan leven. Doel is om zoveel mogelijk mensen te verleiden tot het doen van duurzame investeringen in hun eigen woningen. Voorbeelden van het laten aansluiten van de koopwoningen bij de woningmarkt zijn: het opplussen van woningen (het woongenot verhogen), het levensloopbestendig maken (het flexibel inrichten en gebruik maken van slimme technologie zodat ouderen hier langer kunnen blijven wonen) en het verduurzamen (zoals isoleren, installeren van zonnepanelen en gebruik van nieuwe technologieën).

Er zijn twee mogelijkheden om dit te doen :

- Informeren: er moet een bewustzijn komen dat investeringen in de eigen woning belangrijk zijn om deze toekomstbestendig te houden. En welke investeringen in levensloopbestendigheid of energiebeperking ook rendabel en comfortabel zijn, naast dat deze bijdragen aan duurzaamheid. Het is mede een taak van de gemeente om huishoudens (met name ouderen) hier over voor te lichten en duurzaamheidsinvesteringen te stimuleren. Met name woningen die gebouwd zijn tussen 1960 en 1980 zijn vaak toe aan vernieuwing. Ook kan de gemeente bewoners informeren over andere investeringen die bijdragen aan de courantheid en het comfort van de woning.
- Subsidie verlenen of leningen verstrekken: daar waar transformatie gaat plaatsvinden, moet dit soort investeringen ook daadwerkelijk van de grond komen. Niet alle inwoners hebben hier een toereikend budget voor. Daarom is het verstandig om bijvoorbeeld een subsidie te verlenen of een lening te verstrekken die deze doelgroepen op weg helpt om investeringen te realiseren. Investeringen kunnen gericht zijn op courantheid, duurzaamheid, levensloopbestendigheid en de toekomstwaarde voor de woningen en de wijken. De gemeente kan er bijvoorbeeld voor kiezen om particulieren bij te staan met een SVn-lening (blijverslening). Naast deze maatregel, zijn er nog tal van andere mogelijkheden (zoals subsidies) die vanuit andere overheden aan particulieren worden aangeboden voor de verduurzaming van de eigen woning.

UIT TE VOEREN ACTIES:

- Nieuwbouwplannen afwegen tegen bestaande voorraad
- In 2030 een energieneutrale gemeente zijn
- Afspraken maken met WoonGoed 2-Duizend over duurzaamheidsmaatregelen
- Informeren en subsidiëren (of lening verstrekken) aan particuliere woningeigenaren

4.2 We willen robuuste kernen

De samenhang tussen wonen en voorzieningen, in relatie tot de leefbaarheid in de gemeente Beesel, is een belangrijk thema. Uitstroom van huishoudens kan de draagkracht onder voorzieningen in gevaar brengen. Daarom is het belangrijk om de aantrekkelijkheid van de kernen op peil te houden. De gemeente heeft hiervoor het project 'Blijvend voorzien' opgezet.

In Reuver/Offenbeek zijn er voldoende mogelijkheden voor nieuwbouw. In de kern Reuver/Offenbeek neemt de woningbehoefte naar verwachting toe met circa 125 in de

periode 2015 – 2030. Met het woningbouwprogramma (en de ontwikkeling van Oppe Brik) voldoen we aan deze behoefte.

Voor de kern Beesel geldt dat hier vraaggericht kleine aantallen woningen kunnen worden gebouwd overeenkomstig de uitgangspunten uit de Regionale structuurvisie Wonen Noord-Limburg. Dit betekent, dat vraaggericht kleine plannen kunnen worden gerealiseerd. De aantallen moeten passen binnen het totaal aantal woningen dat de gemeente op basis van de Regionale structuurvisie Wonen Noord-Limburg mag realiseren.

Inbreiding voor uitbreiding

Grote uitbreidingslocaties hebben we niet meer in de gemeente. Oppe Brik is de laatste grote inbreidingslocatie. We leggen nu vooral de nadruk op kleinschalige lokale initiatieven als daar behoefte aan is, waarmee we vraaggericht programmeren. We zetten vooral in op het realiseren of faciliteren van deze behoefte binnen bestaand bebouwd gebied. Zo voorkomen we dat er lege plekken ontstaan in de kernen die het aanzien en woonklimaat wel kunnen verminderen. Bovendien kunnen we zo ook de kwaliteit binnen het bestaand bebouwd gebied behouden en/of zelfs verbeteren.

UIT TE VOEREN ACTIES:

- Het programma 'Blijvend voorzien' doorzetten
- Vraaggericht bouwen: de vraag goed blijven monitoren
- In het woningbouwprogramma inbreiding voor uitbreiding laten gaan

4.3 We zorgen voor voldoende geschikte woningen voor jongeren/starters, ouderen/zorgbehoevenden en statushouders

Gemeente Beesel staat voor een fijn en goed woonklimaat voor iedereen. Daar zijn we samen met corporaties en private marktpartijen verantwoordelijk voor en die verantwoordelijkheid nemen we ook samen. Sommige doelgroepen hebben hierbij net iets meer hulp nodig dan andere. Binnen de woonvisie richten we ons speciaal op jongeren/starters, ouderen en zorgbehoevenden en statushouders.

We willen zorgen voor voldoende zorgvastgoed en nultredenwoningen

Door de vergrijzing neemt de zorgvraag in de gemeente toe. Het kabinetsbeleid is gericht op het stimuleren van het langer zelfstandig thuis blijven wonen van ouderen (extramuralisering). Verzorgingshuisplaatsen worden afgebouwd en alleen een beperkt aantal verpleeghuisplaatsen voor ouderen blijft bestaan. Dit heeft invloed op de vraag naar thuiszorg en de mogelijkheden die de huidige woningvoorraad biedt om langer thuis te wonen.

Momenteel sluit het aanbod in de regio Noord-Limburg niet altijd aan op de behoefte in kwalitatief opzicht. Er is relatief veel grootschalig aanbod, terwijl er daarnaast ook behoefte is aan kleinschalig aanbod⁴. De gemeente neemt haar verantwoordelijkheid door te zorgen dat er binnen de gemeente voldoende huisvesting

⁴ Regionale structuurvisie Wonen Noord-Limburg, 2015.

is voor de zorgbehoevenden. Door zorgvoorzieningen midden in de kern te plaatsen is participatie goed mogelijk. Ook door het beleid van PSW (Stichting Pedagogisch Sociaal Werk Midden-Limburg) worden de bewoners actief betrokken om te integreren in de samenleving. Ook de Zorggroep zit met haar voorzieningen op een prominente en bereikbare locatie in de buurt Bösdael. De buurt Bösdael is bijvoorbeeld ingericht op het ontmoeten van alle generaties (jongeren, gezinnen en ouderen), onder andere door de aanwezigheid van een school en ouderenwoningen. Door de mix van verschillende zorg- en niet-zorgbehoevende huishoudens, wordt de mantelzorg-functie in de wijk voor een deel zelf opgepakt door burens en buurtgenoten. Daarnaast is het verstandig om zorg in te richten in de omgeving van de zorgbehoevende, dus in de buurt. Voor het huisvesten van mensen met een zorgvraag en de inzet van Wmo-gelden in sociale huurwoningen zal gemeente Beesel in 2016 een convenant sluiten met WoonGoed 2-Duizend. Dit is afgesproken in de prestatieafspraken voor 2016.

Het ligt voor de hand om de behoefte aan ouderenwoningen op te vangen door aanpassingen in de eigen woning in de bestaande woningvoorraad (aanpassing op maat). Ouderen blijven gemiddeld het liefst zo lang mogelijk in dezelfde woning wonen. Door het opwaarderen van de bestaande voorraad (opplussen, traplift of badkamer beneden) neemt de voorraad die geschikt is voor bewoning door ouderen en zorgvragers toe⁵. Denk aan concepten als 'Kangoeroewoningen', of modulaire woningen waarmee meerdere generaties tijdelijk of permanent samenleven in een eigen privéwoning waardoor een soort mantelzorgconcept wordt gerealiseerd. In bestemmingsplannen gaan we nu al flexibel om met het levensloopbestendig maken en mantelzorgvoorzieningen in aan- of bijbouw, en denken we mee hoe eventuele knelpunten zijn op te lossen.

BLIJVERSLENING

Niet alle ouderen hebben voldoende budget om hun eigen woning levensloopbestendig te maken of woonaanpassingen te doen. Gemeente Beesel zal onderzoeken of het noodzakelijk en haalbaar is om ouderen hierin te ondersteunen door het aanbieden van een aantrekkelijke financiering. Met de Blijverslening van het SVn kunnen ouderen makkelijker zelfstandig thuis blijven wonen, in de vertrouwde omgeving. Een bijkomend voordeel is dat er zo op de langere termijn bespaard wordt op zorgkosten.

Starters blijven helpen met de starterslening

Met behulp van de starterslening kunnen startende kopers een extra lening bovenop hun hypotheek krijgen, waardoor een koophuis voor deze doelgroep beter bereikbaar wordt. Een Starterslening stimuleert de woningmarkt en draagt bij aan de doorstroming in de huursector, continuering van de woningbouw en werkgelegenheid.

(Tijdelijke) woonopgave: rekening houden met statushouders

Asielzoekerscentra zitten momenteel overvol en tegelijkertijd wachten landelijk nog eens zo'n 13.000 vluchtelingen met een verblijfsvergunning op een huurwoning. Statushouders kunnen momenteel niet doorstromen naar sociale huurwoningen. Ook andere woningzoekenden kampen met wachtlijsten⁶.

⁵ Dit is niet meegenomen in de ABF-cijfers.

⁶ Trouw, 2015.

Kortom, er zijn meer huisvestingsmogelijkheden nodig voor vluchtelingen en statushouders. Tot nu toe is gemeente Beesel er in geslaagd te voldoen aan de woningbehoefte van statushouders.

De schatting is dat er in 2016 circa 50 statushouders zullen zijn, bovenop de toename van het aantal huishoudens in de gemeente door de normale demografische ontwikkeling. Naar verwachting zijn de statushouders vooral gezinnen, waardoor er 10 tot 15 woningen per jaar nodig zullen zijn.

We waken als gemeente Beesel er voor dat er sprake zal zijn van verdringing van verschillende sociale doelgroepen en kijken, indien nodig naar oplossingen, zoals afspraken met WoonGoed 2-Duizend over doorverhuur van te verkopen bezit en het ontzorgen van particulieren bij de verhuur van leegstaande te koop staande eigen woningen voor huisvesting van statushouders. We doen dit conform 'Limburgs Maatwerk'. Dit zijn de afspraken die zijn gemaakt voor de invulling van de opgave ten aanzien van de instroom en huisvesting van vluchtelingen tussen gemeentelijke portefeuillehouders Wonen, provincie Limburg en de Limburgse woningcorporaties⁷.

De druk op de sociale huurwoningvoorraad in de gemeente Beesel is beperkt. Zowel de woningcorporatie als de gemeente zien op dit moment geen grote tekorten aan sociale huurwoningen of kwetsbare doelgroepen die structureel niet bediend kunnen worden. Uit het gesprek met de huurdersbelangenvereniging BRES blijkt dat er in de gemeente wel enige druk op het goedkopere deel van huursegment van de woningmarkt is: de betaalbaarheid voor met name oudere huishoudens is een onderwerp. Het gaat dan vooral om het verschil tussen in woonlasten voor verhuizing en na verhuizing: de huurprijs van de nieuwe woning is vaak hoger, waardoor oudere huishoudens minder geneigd zijn te verhuizen.

Op basis van de regionale structuurvisie Noord-Limburg 2015, neemt de behoefte aan sociale huurwoningen in de periode tot 2030 toe met circa 120 stuks.

UIT TE VOEREN ACTIES:

- We zorgen voor voldoende zorgvoorzieningen met de verschillende zorgpartijen
- We sluiten een convenant met WoonGoed 2-Duizend over inzet sociale huurwoningen en wmo-gelden voor huisvesting zorgbehoevenden
- We stimuleren ouderen om hun eigen woning te verduurzamen en om het mogelijk te maken dat ze langer in hun eigen woning kunnen blijven wonen (flexibeler in bestemmingsplannen of meedenken in oplossingen)
- We blijven starters helpen met de starterslening
- We vangen statushouders op en doen dit volgens 'Limburgs Maatwerk'

⁷ Limburgs Maatwerk is de aanpak die is overeengekomen door gemeenten, woningcorporaties en provincie Limburg als antwoord op de motie Kuntzelaers (679) van Provinciale Staten.

4.4 We gebruiken het regionale afwegingskader voor nieuwe woningplannen

We sturen op regionale afstemming

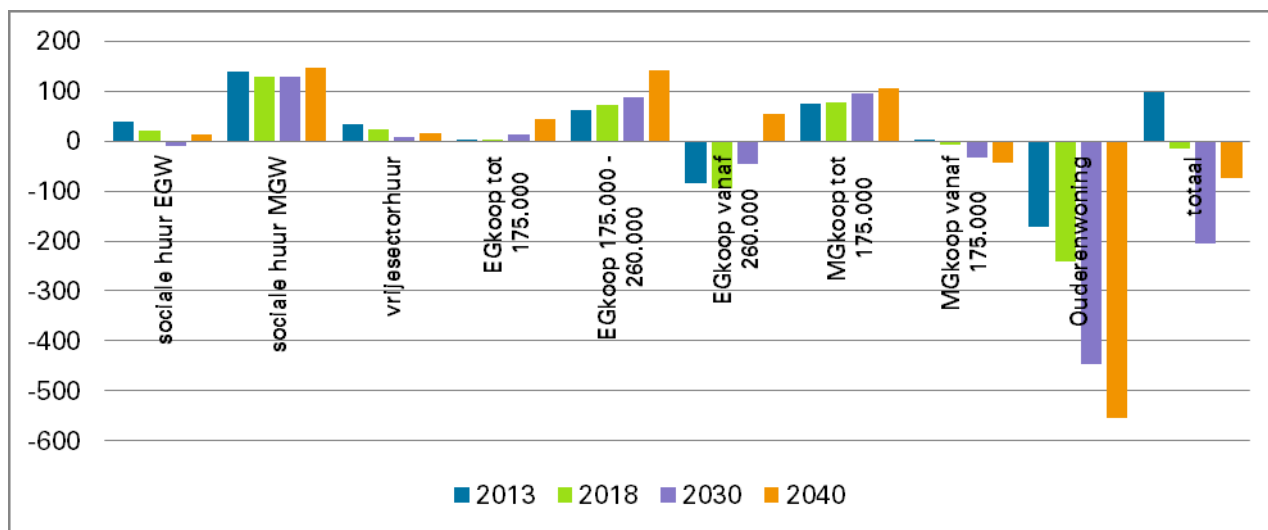
Een regionaal afwegingskader is nodig om te kunnen kiezen voor de beste locaties voor nieuwbouw. Niet alle plannen kunnen uitgevoerd worden. Er moet een marktregionale afstemming (conform de Ladder voor duurzame verstedelijking) plaatsvinden. Allereerst gaan inbreidingsplannen voor uitbreidingsplannen. Dit principe passen we al lang toe bij gemeente Beesel. Vervolgens moet de ruimtelijke kwaliteit worden aangetoond en dient de ontwikkeling passend (bij voorkeur multimodaal) ontsloten zijn. Het plan moet tevens voldoen aan duurzaamheid(smaatregelen) en levensloopbestendigheid, waarna de financiële toetsing kan plaatsvinden.

In de structuurvisie Noord-Limburg is afgesproken om de plancapaciteit in de regio te verkleinen. Van de totaal te schrappen theoretische plancapaciteit (harde + zachte plannen) over de periode 2015 - 2030 is afgesproken om in de periode tot 2020 hiervan circa 40% te schrappen. Zoals al eerder aangegeven, betekent dit voor gemeente Beesel dat er geen concrete bouwplannen worden geschrapt, maar locaties waar (fysieke) mogelijkheden voor nieuwbouw zijn van de lijst met plancapaciteit worden gehaald. Voor deze locaties zijn/waren namelijk (nog) geen plannen. De theoretische plancapaciteit in de gemeente Beesel wordt zo teruggebracht van 318 woningen naar 187 woningen. Samen met de andere regio-gemeenten starten we in 2017 met het vertalen van deze regionale afspraken in bestemmingsplannen, waarbij het aantal woningen op locatieniveau kan verminderen of soms zelfs wordt geschrapt, afhankelijk de mate waarin de plannen vraaggericht zijn. We streven er naar dit te doen op een manier die niet leidt tot planschadeclaims aan het adres van de gemeente. Voorzienbaarheid is hiervoor een goed instrument.

In de structuurvisie is ook aangegeven aan welke woningtypen en prijsklassen er naar verwachting tekorten en overschotten zullen ontstaan. We zullen met ons woningbouwprogramma er op sturen om de overschotten en tekorten zoveel mogelijk te voorkomen.

Zoals in onderstaande figuur is weergegeven, zullen er naar verwachting in 2018 en 2030 tekorten zijn aan ouderenwoningen, duurdere eengezinskoopwoningen (vanaf €260.000) en aan duurdere meergezinskoopwoningen (vanaf €175.000). Er is naar verwachting een overschot aan sociale huurwoningen, met name meergezinswoningen. Binnen het woningbouwprogramma wordt hier zoveel mogelijk op ingespeeld, mits de locaties geschikt zijn voor de woningtypen waar tekorten aan zijn/komen.

Figuur 3: Verwachte overschotten en tekorten naar woningtype en prijsklasse naar



jaar

Bron: Regionale structuurvisie Wonen Noord-Limburg 2015.

UIT TE VOEREN ACTIES:

- We stemmen op regionaal niveau de nieuwbouwplannen af
- We hoeven niet te schrappen in concrete plannen
- We zullen met ons woningbouwprogramma er op sturen om de overschotten en tekorten zoveel mogelijk te voorkomen

4.5 We zetten in op vraaggestuurd bouwen

We willen als gemeente zoveel mogelijk vraaggestuurd bouwen. Daar hoort het jaarlijks monitoren van de behoefte aan woningen bij. (Betaalbaarheid en beschikbaarheid zijn twee thema's waar, naast kwantitatieve behoefte, op gemonitord moet worden.) Op regionaal niveau gebeurt dit al, maar willen dit voor de gemeente ook gaan oppakken. Nu de huishoudensgroei stagneert, zien we het risico dat we nu te veel bouwen waardoor er anno 2040 een overschot ontstaat. We verkennen hoe we hierop als gemeente en als regio het beste op kunnen anticiperen. Daarnaast verdiepen we ons op de woningbehoefte van jongeren in onze gemeente.

Vrijesectorhuur stimuleren door in ieder geval een marktconforme grondprijs voor dit segment te rekenen

Er is behoefte aan circa 100 extra vrijesectorhuurwoningen ten opzichte van 2015 (Regionale Structuurvisie 2015 Noord-Limburg). Er zijn echter nu geen of weinig verhuurders in dit segment in onze gemeente. We gaan hier daarom in ons woonbeleid rekening mee houden door aantrekkelijke locaties voor vrije sector huurwoningen te selecteren en in het grondprijsbeleid te streven naar een marktconforme grondprijs voor dit segment (lager dan de grondprijzen voor koopwoningen).

Als gemeente kijken we nog of we (lokale) beleggers actief gaan benaderen of dat we open staan voor beleggers die ons benaderen. We kijken daarbij specifiek naar locaties die geschikt zijn voor vrijesectorhuurwoningen en die in het bezit zijn van

gemeente Beesel of een partij die geneigd is mee te werken aan realisatie van vrijesectorhuurwoningen.

UIT TE VOEREN ACTIES:

- We monitoren regelmatig de behoefte aan woningen (op regionaal en gemeentelijk niveau)
- We voeren een woningbehoefteonderzoek uit onder jongeren in de kern Beesel
- We gaan in ons woningbeleid rekening houden met vrijesectorhuur (locaties en grondprijzen)
- We kijken of we beleggers voor vrijesectorhuur actief gaan benaderen

4.6 We maken de volgende prestatieafspraken met WoonGoed 2-Duizend

Om tot deze woonvisie te komen hebben we gesprekken gevoerd met WoonGoed 2-Duizend, de huurdersbelangenvereniging BRES, PSW en Zorgpunt. Om uitvoering te geven aan de zaken die in het takenpakket van WoonGoed 2-Duizend passen, maken we samen met de corporatie prestatieafspraken. WoonGoed 2-Duizend doet op basis van haar inzichten en bedrijfsvoering een voorstel van haar (redelijke) bijdrage aan gemeente Beesel (het bod). Dit bod gaat vergezeld van een financiële onderbouwing met zicht op de investeringsruimte die de corporatie heeft. Het bod bestaat uit een activiteitenoverzicht waarin WoonGoed 2-Duizend duidelijk maakt wat haar bijdrage is aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid. Het bod is concreet voor het komende jaar en geeft een doorkijk voor de vier jaar daarna. Samen met de corporatie herijken we dit bod jaarlijks. In mei gaan gemeente Beesel, WoonGoed 2-Duizend en de huurdersorganisatie met elkaar in gesprek over de uitvoering van de prestatieafspraken in het voorgaande jaar. Dit betreft zowel de uitvoering van de jaarlijkse als de vijfjaarlijkse afspraken. WoonGoed 2-Duizend biedt als basis voor de evaluatie in haar jaarverslag inzicht in de voortgang van de uitvoering.

De prestatieafspraken die we voor 2017 met WoonGoed 2-Duizend maken hebben betrekking op de volgende thema's:

Benodigde kernvoorraad

Op dit moment verwachten wij op basis van de Regionale structuurvisie Wonen Noord-Limburg in de gemeente een overschot van circa 100 meergezinswoningen in de sociale huur in 2040. Dit is exclusief het tekort aan ouderenwoningen (zie figuur 3). We verwachten van de corporatie echter dat, zolang er op basis van inschrijvingsduur, reactiegraad, leegstand en mutaties er nog steeds een tekort aan aanbod aan sociale huurwoningen is (dat wil zeggen vrijkomende sociale huurwoningen door mutatie of nieuwbouw), er geen grootschalige afbouw van de sociale huurwoningvoorraad mag plaatsvinden in de gemeente Beesel.

Betaalbaarheid en passend toewijzen

WoonGoed 2-Duizend stuurt in de gemeente op het voor inwoners betaalbaar houden van de voorraad. Dit doet zij door zoveel mogelijk te sturen op passende toewijzingen, wat zij ook volgens de wet verplicht is. Het aandeel passende toewijzingen zal

jaarlijks door WoonGoed 2-Duizend gemonitord worden en de resultaten hiervan worden aan de gemeente verstrekt. Op basis hiervan worden prestatieafspraken gemaakt. Ook willen we inzicht krijgen in het scheefwonen in de gemeente (inkomens met een te hoog inkomen in sociale huurwoningen). WoonGoed 2-Duizend levert hier jaarlijks gegevens over aan de gemeente.

Huisvesting starters en ouderen

WoonGoed 2-Duizend zal zich inzetten voor de huisvesting van starters en ouderen. Dit betekent dat de woningcorporatie ook een bod doet op de in de regionale structuurvisie gesignaleerde tekorten aan ouderenwoningen (zowel door nieuwbouw als door aanpassingen in de bestaande bouw).

Vanwege de beperkte druk op de sociale huurwoningvoorraad zien wij als gemeente nu geen noodzaak tot het in het leven roepen van een huisvestingsverordening. Dit wordt wel jaarlijks gemonitord door WoonGoed 2-Duizend, die de resultaten aan de gemeente verstrekt. Op basis hiervan bepalen we of het noodzakelijk is om hier prestatieafspraken over te maken.

We willen daarnaast de mogelijkheid meenemen om tijdelijke huurcontracten aan te kunnen bieden. Zo kan bijvoorbeeld na vijf jaar beoordeeld worden of de huur nog passend is bij het salaris. Wij doen dat om starterswoningen in de huursector beschikbaar te houden voor de starters en ter voorkoming van scheefwonen.

Huisvesting doelgroepen zorg

Samen met de zorgvoorzieningen zet WoonGoed 2-Duizend zich al in voor de huisvesting van zorgbehoevenden. Dit wordt al succesvol gedaan in het hart van de verschillende kernen. We zien hier geen grootschalige opgave (in nieuwbouw) voor WoonGoed 2-Duizend. Mogelijk dat er op termijn een tiental woningen gerealiseerd wordt/beschikbaar komt voor begeleid wonen of een andere vorm voor (lichte) extramurale huisvesting nabij een zorgvoorziening van PSW of de Zorggroep.

Huisvesting/opvang statushouders

De verwachting is dat de huisvesting van statushouders in de gemeente Beesel neerkomt op een behoefte aan (tijdelijke) nieuwbouw of extra toewijzing van circa 10 tot 15 woningen. Samen met WoonGoed 2-Duizend waken we er voor dat er geen sprake zal zijn van verdringing van verschillende sociale doelgroepen. Hiervan is sprake als meer dan 10% van alle aangeboden woningen wordt toegewezen aan statushouders. We kijken dan naar maatwerkoplossingen. In provinciale cijfers en de woningaantallen die in de Regionale structuurvisie Wonen Noord-Limburg zijn opgenomen is weliswaar rekening gehouden met de huisvesting van statushouders, doch niet met de extra aantallen zoals die op basis van de huidige ontwikkelingen moeten worden opgevangen. De verwachting is dan ook dat het aantal te realiseren woningen op basis hiervan in de komende jaren moet worden bijgesteld en een groter aantal woningen moet worden gerealiseerd dan waarvan nu in de Regionale structuurvisie Wonen Noord-Limburg wordt uitgegaan.

Herstructureringsopgave

Het bezit van WoonGoed 2-Duizend is in relatief goede staat. We voorzien in de buurten in onze gemeente geen grote opgaven. We verwachten wel dat WoonGoed 2-Duizend naar redelijkheid blijft werken aan het in stand houden van de kwaliteit. We gaan met WoonGoed 2-Duizend om de tafel om te kijken naar verbetering van de kwaliteit (bijvoorbeeld het verdunnen van de woningdichtheid in de 'bloemkoolwijken'), waarbij we zoeken naar maatwerkoplossingen.

Investerings in leefbaarheid

Voor investeringen in leefbaarheid voorzien we ook een opgave voor WoonGoed 2-Duizend. Dit zullen we jaarlijks monitoren met de corporatie. Indien nodig, zullen we een beroep doen op het door de wet toegestane bestedingsmaximum in leefbaarheid van €125 per woning van de woningcorporatie in aangewezen buurten.

Investerings in vrijesectorhuur

We voorzien in onze gemeente geen grote problemen voor de doelgroepen voor vrijesectorhuur. Dit hangt samen met de goede betaalbaarheid van de koopwoningvoorraad. Indien we hier toch fricties signaleren, zullen we hierover met WoonGoed 2-Duizend in overleg gaan. Vooralsnog verwachten we dat dit vooral bij de (commerciële) marktpartijen ligt.

Extra woningen in Offenbeek (Oppe Brik) en de kern Beesel

Met de nieuw te bouwen energie neutrale wijk willen we een voorbeeldgemeente zijn op het gebied van duurzaam en toekomstbestendig wonen en bouwen. Van het totaal aantal woningen is een groot deel als sociale huurwoningen (110 stuks) gepland in Oppe Brik. Deze zijn geschikt voor verschillende doelgroepen; van jongeren tot senioren.

Strategisch voorraadbeheer en verkoopbeleid

Samen met WoonGoed 2-Duizend kijken we naar de benodigde kernvoorraad. We maken afspraken over het aantal te verkopen of te renoveren of herstructureren sociale huurwoningen. We verwachten ook dat er wel een behoorlijke opgave in de bestaande bouw voor WoonGoed 2-Duizend ligt, waarbij vooral het verbeteren of aanpassen van de voorraad huurwoningen van belang is.

Afspraken over investeringen in duurzaamheid

De corporatie helpt mee aan de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen. WoonGoed 2-Duizend upgrade haar bezit naar gemiddeld label B in de periode 2015 - 2020 (Aedes-convenant).

5 Programma uitvoering

In dit hoofdstukken geven we een overzicht van de acties die we op basis van de voorgaande paragrafen hebben benoemd. Daarnaast zorgen we dat we jaarlijks prestatieafspraken maken met WoonGoed 2-Duizend en monitoren we de behoefte, door gebruik te maken van actuele prognoses.

We richten ons in de eerste plaats op de bestaande woningvoorraad

Acties:	Wie neemt initiatief	Planning
Nieuwbouwplannen afwegen tegen bestaande voorraad	Gemeente Beesel (icm regionale afstemming)	Vanaf K1 2016, continue proces
Afspraken maken met WoonGoed 2-Duizend over duurzaamheidsmaatregelen	Gemeente Beesel, Woningcorporatie WoonGoed 2-Duizend	K2/K3 2016
Informer en/of subsidiëren (of lening verstrekken) aan particuliere woningeigenaren	Gemeente Beesel, particuliere eigenaren	Sommige onderdelen lopen al, in K3 een informatie-dag organiseren, daarna jaarlijks informeren
Opzetten Pilotproject: Hoe Courant is uw Pand (HCUP): informeren van bewoners over investeringen in eigen woningbezit	Gemeente Beesel	In K3 een bewonersavond organiseren. Daarna het traject uitrollen

We willen robuuste kernen

Acties:	Wie neemt initiatief	Planning
Het programma 'Blijvend voorzien' doorzetten	Gemeente Beesel	Loopt al
Vraaggericht bouwen: de vraag goed blijven monitoren	Gemeente Beesel icm regionale afstemming	Vanaf K1 2016, continue proces
In het woningbouwprogramma inbreiding voor uitbreiding laten gaan	Gemeente Beesel icm regionale afstemming, lokale marktpartijen	Vanaf K1 2016, continue proces

We zorgen voor voldoende geschikte woningen voor jongeren/starters, ouderen/zorgbehoevenden en statushouders

Acties:	Wie neemt initiatief	Planning
We zorgen voor voldoende huisvestingsmogelijkheden in zorgvoorzieningen	Gemeente Beesel, de zorgpartijen zoals PSW en de Zorggroep	Continue proces
We sluiten een convenant met WoonGoed 2-Duizend over inzet sociale huurwoningen en wmo-gelden voor huisvesting zorgbehoevenden	Gemeente Beesel en WoonGoed 2-Duizend	K2/K3 2016
We stimuleren ouderen om hun eigen woning te verduurzamen en om het mogelijk te maken dat ze langer in hun eigen woning kunnen blijven wonen (flexibeler in bestemmingsplannen of meedenken in oplossingen)	Gemeente Beesel en particuliere (oudere) eigenaren	Vanaf K2 2016, continue proces
We blijven starters helpen met de starterslening	Gemeente Beesel	Continue proces
We vangen statushouders op en doen dit volgens 'Limburgs Maatwerk'	Gemeente Beesel, COA en provincie Limburg	2016 en de komende jaren indien noodzakelijk
We zorgen voor voldoende huisvestingsmogelijkheden voor jongeren	Gemeente Beesel, WoonGoed 2-Duizend en marktpartijen	Continue proces

We gebruiken het regionale afwegingskader voor nieuwe woningplannen

Acties:	Wie neemt initiatief	Planning
We stemmen op regionaal niveau de nieuwbouwplannen af	Gemeente Beesel icm regionale afstemming	Vanaf K1 2016, continue proces
We zullen met ons woningbouwprogramma er op sturen om de overschotten en tekorten zoveel mogelijk te voorkomen	Gemeente Beesel icm regionale afstemming	Vanaf K1 2016, continue proces
We brengen de theoretische plancapaciteit met 40% terug tot 2020 . Hiervoor starten we in 2016 met het creëren van voorzienbaarheid voor eigenaren van bouwlocaties in de gemeente	Gemeente Beesel	Vanaf vaststellen regionale structuurvisie Wonen Noord-Limburg

We zetten in op vraaggestuurd bouwen

Acties:	Wie neemt initiatief	Planning
We monitoren regelmatig de behoefte aan woningen (op regionaal en gemeentelijk niveau)	Gemeente Beesel icm regionale afstemming	Vanaf K1 2016, continue proces, minimaal jaarlijks bijstellen aan de hand van nieuwe prognoses
We onderzoeken de mogelijkheid om via antispeculatie bedingen en tijdelijke huurcontracten starterswoningen beschikbaar te houden voor starters in de koop en in de huursector	Gemeente Beesel	K1 2016
We gaan in ons woningbeleid rekening houden met vrijesectorhuur (locaties en grondprijzen)	Gemeente Beesel en marktpartijen	Vanaf K1 2016, continue proces
We kijken of we beleggers voor vrijesectorhuur actief gaan benaderen	Gemeente Beesel	K2 2016

We maken over de volgende onderwerpen prestatieafspraken met WoonGoed 2-Duizend

Prestatieafspraken:
Benodigde kernvoorraad
Betaalbaarheid en passend toewijzen
Huisvesting starters en bereikbaar houden van woningen voor starters door tijdelijke huurcontracten
Huisvesting ouderen
Huisvesting doelgroepen zorg
Huisvesting/opvang statushouders
Herstructureringsopgave
Investerings in leefbaarheid
Investerings in vrijesectorhuur
(Extra) woningen in Offenbeek (Oppe Brik) en de kern Beesel
Strategisch voorraadbeheer en verkoopbeleid
Afspraken over investeringen in duurzaamheid
Huisvesting jongeren

Bijlage A: Feiten en cijfers woningmarkt Beesel

A1: Huishoudensontwikkeling Beesel

Gemeente Beesel groeit de komende jaren in beperkte mate

De uitgangspunten en aannames genoemd in dit hoofdstuk zijn gebaseerd op de huishoudensprognose van Etil uit 2015.

De vraag naar woningen wordt beïnvloed door de huishoudensontwikkeling en deze is leidend voor de toekomstige woningbehoefte. De woningvoorraadprognose betrekken we hierin vooralsnog niet omdat daarin extra beleidsmatige aannames zitten die niet relevant zijn als u dichter op de marktvraag wilt opereren⁸. We gaan uit van de vastgestelde prognose van Etil uit 2015. Landelijk wordt vaak de Primosprognose gehanteerd. Tussen de Provinciale prognose en de Primosprognose zitten kleine verschillen, zie tabel A1.

Tabel A1: aantal huishoudens in gemeente Beesel volgens prognoses in 2015 - 2030

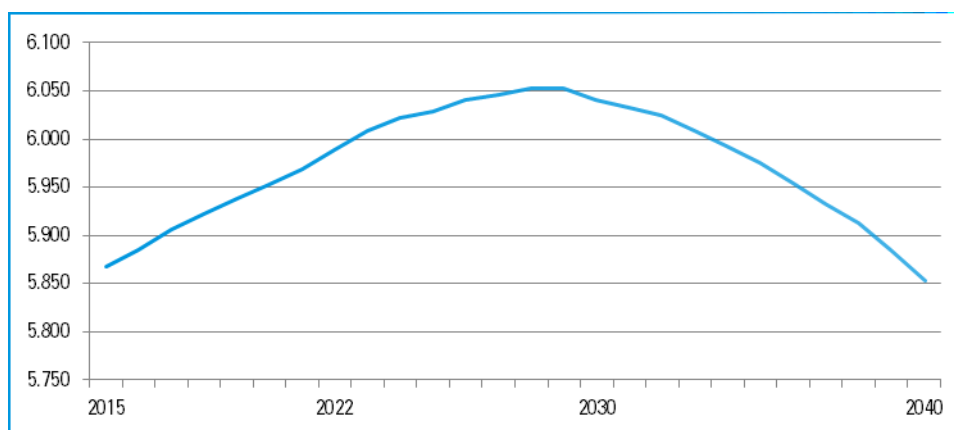
Prognose	2015	2020	2025	2030
Etil 2015	5.815	5.883	5.974	6.002
Primos 2015	5.773	5.888	5.986	5.988
Verskil in groei	42	-5	-12	14

Bron: Etil 2015 en Primosonline 2015 (ABF Research).

Het aantal huishoudens in gemeente Beesel groeit tot en met 2030 met circa 187 huishoudens, ongeveer 3% in 15 jaar. De groei van het aantal huishoudens loopt door tot in 2028 het hoogste aantal huishoudens wordt bereikt (circa 6.009). Na 2028 neemt het aantal huishoudens naar verwachting af. We zien dat gemeente Beesel in de periode tot en met 2022 nog gemiddeld jaarlijks met 15 huishoudens groeit. In de periode na 2022 vlakt de groei af. In de periode 2030 - 2040 is er zelfs sprake van krimp.

⁸ In de woningvoorraadprognose is nog een achterblijvende werkelijke groei ten opzichte van de prognose opgenomen: er is nog een 'inhaalslag' in verwerkt. Het lijkt onwaarschijnlijk dat deze inhaalslag nog gemaakt kan worden.

Figuur A1: huishoudensontwikkeling in gemeente Beesel in 2015 – 2040



Bron: Etil, 2015. Bewerking Stec Groep, 2015.

De komende jaren treedt vergrijzing en verdunning op in gemeente Beesel

De toename van het aantal huishoudens tot en met 2040 betreft vooral huishoudens van 75 jaar en ouder, zie onderstaande tabel. Deze ontwikkeling zien we in heel Nederland. Daarnaast nemen per saldo het aantal jongere en middelbare huishoudens af. In Beesel is dus sprake van vergrijzing die samengaat met een afname van het aantal huishoudens van 25 tot 65 jaar. Hieronder neemt ook het aantal gezinnen af. Het aantal alleenstaande huishoudens neemt juist toe, met name het aandeel kleinere huishoudens: de huishoudensverdunning. Deze trend is ook in heel Nederland waar te nemen.

Tabel A2: huishoudensontwikkeling gemeente Beesel tot en met 2040

Doelgroep	2015	2022	2030	2040	2015-2040	2015-2040
15 tot 25 jaar	70	87	77	77	7	10%
25 tot 35 jaar	609	571	586	463	-146	-24%
35 tot 45 jaar	873	769	732	723	-150	-17%
45 tot 55 jaar	1.266	1.017	773	742	-524	-41%
55 tot 65 jaar	1.179	1.255	1.134	783	-396	-34%
65 tot 75 jaar	984	1.139	1.220	1.157	173	18%
75 jaar of ouder	834	1.083	1.480	1.863	1.028	123%
Totaal	5.815	5.920	6.002	5.807	-8	0%

Bron: Etil, 2015.

Behoefte naar Wonen met Zorg neemt toe in gemeente Beesel

Op basis van het Etil prognosemodel 'Progneff', trends en kengetallen voor de zorg heeft Etil voor de ouderenzorg, gehandicaptenzorg en geestelijke gezondheidszorg de woningbehoefte van deze doelgroepen berekend. Op basis van demografische ontwikkelingen wordt verwacht dat binnen de gehele regio de behoefte naar intramurale en extramurale ouderenzorg over de periode 2013 – 2023 toeneemt met circa 38%. In de gemeente Beesel neemt de intramurale ouderenzorg volgens de Woonmonitor Venlo e.o. 2013 toe met 45% en de extramurale ouderenzorg met 49%. In onderstaande tabel is dit weergegeven.

Tabel A3: ontwikkeling behoefte ouderenzorg gemeente Beesel 2013 tot en met 2023

Ouderenzorg	2013	2023	2013 - 2023	%
Intramuraal	40	60	20	45%
Extramuraal	372	550	180	49%

Totaal	412	610	200	49%
--------	-----	-----	-----	-----

Bron: Woonmonitor Venlo e.o. 2013, gebaseerd op scenario 0, Etil/Progneff.

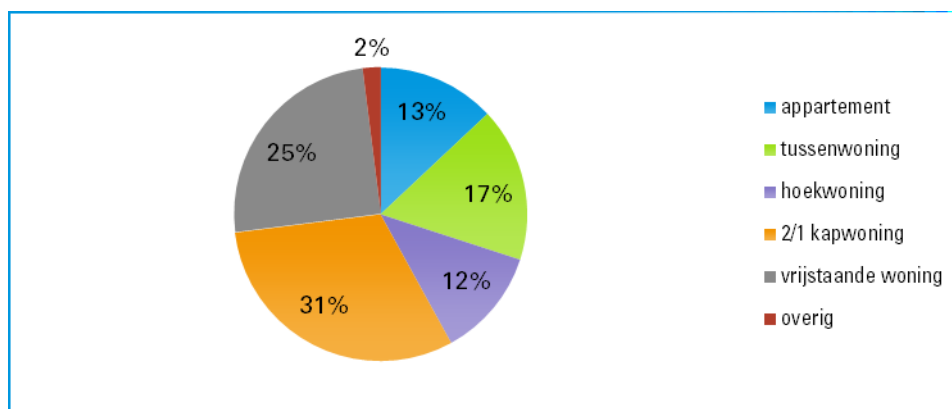
A2: Huidige woningvoorraad

Deze paragraaf geeft inzicht in hoe de woningvoorraad in uw gemeente op dit moment is verdeeld naar de verschillende segmenten zoals woningtype en prijssegment. Dit is weergegeven in de volgende tabellen. In de daaropvolgende paragraaf gaan we in op de huidige woonsituatie van de huishoudens in uw gemeente. Ook gaan we in op de slaagkansen van lagere inkomens op de sociale huur- en koopwoningmarkt.

Gros van de woningen in gemeente Beesel is grondgebonden

Circa 75% van de woningen in de bestaande voorraad in Beesel is een grondgebonden woning. Daarvan is de meerderheid een 2/1 kapwoning. Circa 13% van uw woningvoorraad is gestapeld. In vergelijking met het landelijk gemiddelde (65% grondgebonden, 35% gestapeld⁹) heeft u relatief veel grondgebonden woningen.

Figuur A3: huidige samenstelling woningvoorraad gemeente Beesel naar woningtype



Bron: Factsheetboek Noord-Limburg, Woonmonitor Limburg 2014. Bewerking Stec Groep (2015).

Ruim één derde van de voorraad in Beesel is een koopwoning

In Beesel bestaat 68% van de bestaande voorraad uit koopwoningen, tegenover 32% huurwoningen. Dit betekent een woningvoorraad van 4.018 koopwoningen en 1.895 huurwoningen. In vergelijking met het landelijk gemiddelde (55% koop, 45% huur⁷) heeft u relatief veel koopwoningen.

Tabel A4: woningvoorraad naar eigendom in gemeente Beesel*

	Sociale huur	Particuliere huur	Koop	Totaal
Aantal woningen	1.721	174	4.018	5.913

Bron: Factsheetboek Noord-Limburg, Woonmonitor Limburg 2014. Bewerking Stec Groep (2015).

* aantallen in tabellen A4, A5 en A6 wijken iets af ten opzichte van elkaar, omdat gebruik is gemaakt van verschillende bronnen.

Zwaartepunt koopwoningvoorraad ligt in het middensegment, bij de huurwoningvoorraad in het goedkopere en middensegment

De koopwoningvoorraad in Beesel kent een zware vertegenwoordiging van het middensegment. Ruim één derde van de gehele woningvoorraad valt namelijk binnen het

⁹ Bron: CBS Statline, 2013.

middensegment. In de huurwoningvoorraad ligt de nadruk op het goedkope en het middensegment. Het merendeel van alle huurwoningen heeft een maandhuur onder de liberalisatiegrens (tot € 711). Slechts 2% van de woningvoorraad valt in het dure segment.

Tabel A5: woningvoorraad naar eigendom en prijs in gemeente Beesel*

Prijsklasse	Huurwoningmarkt		Koopwoningmarkt	
	aantal	aandeel**	aantal	aandeel**
Goedkoop	900	16%	889	16%
Gemiddeld	911	16%	2.023	35%
Duur	92	2%	893	16%
Subtotaal	1.903	34%	3.805	67%
Totaal huur en koop	5.708 (100%)			

Bron: Dashboard leefstijlonderzoek gemeente Beesel (2014). Bewerking Stec Groep (2015).

* aantallen in tabellen A4, A5 en A6 wijken iets af ten opzichte van elkaar, omdat gebruik is gemaakt van verschillende bronnen.

** aandeel is afgerond naar op hele procenten, hierdoor zijn afrondingsverschillen ontstaan.

Mede door de samenstelling van de woningvoorraad in uw gemeente zijn de lagere inkomensgroepen voornamelijk aangewezen op de sociale huursector. Voor huishoudens met middeninkomens, die niet in een sociale huurwoning terecht kunnen, lijken de mogelijkheden voldoende.

Vooraf grote woningen in gemeente Beesel

Als we kijken naar de huidige voorraad naar grootteklasse, dan zien we dat in de gemeente Beesel de meeste woningen (zo'n 89%) groter zijn dan 90 m². Dit hangt samen met het relatief hoge aandeel vrijstaande woningen en 2-1-kapwoningen.

Tabel A6: woningvoorraad naar grootteklasse in gemeente Beesel *

Grootteklasse	Aantal	Aandeel**
Tot 90 m ²	626	11%
90 -119 m ²	1.823	31%
120 -149 m ²	1.688	29%
Groter dan 150 m ²	1.767	30%
Totaal	5.904	100%

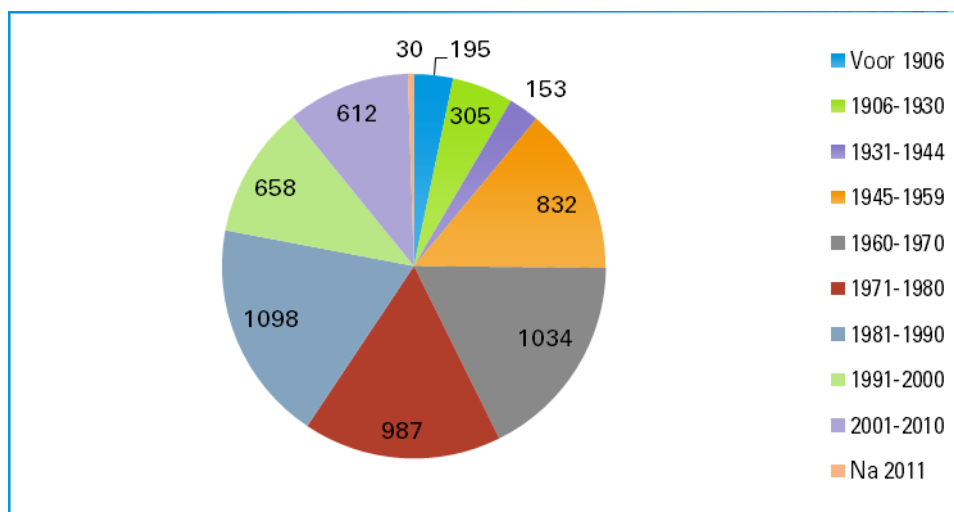
Bron: ABF Research (2014). Bewerking Stec Groep (2015).

* aantallen in tabellen A4, A5 en A6 wijken iets af ten opzichte van elkaar, omdat gebruik is gemaakt van verschillende bronnen.

** aandeel is afgerond naar op hele procenten, hierdoor zijn afrondingsverschillen ontstaan.

Zo'n 11% van de woningvoorraad is na 2000 gebouwd en zal voldoen aan de eisen van deze tijd

In onderstaande figuur is de woningvoorraad naar bouwperiode weergegeven in de gemeente Beesel. Vooral woningen van voor 1945 (11%) circa en woningen uit 1945 - 1970 (circa 32%) voldoen in veel gevallen minder goed aan de huidige wensen- en eisen van bewoners (met uitzondering van jaren '20 en '30-woningen en monumentale panden). In Beesel vormt deze groep samen zo'n 43% van de gehele woningvoorraad. Woningen uit deze tijd zijn veelal 'kwetsbaar' en zullen moeten worden verbeterd. Door als gemeente meer te sturen op voorraadbeheer in plaats van op de nieuwbouw, voorkomt u dat de woningvoorraad in de toekomst minder goed aansluit op de woonbehoeften en er rigoureuze maatregelen noodzakelijk zijn.

Figuur A4: huidige samenstelling woningvoorraad in gemeente Beesel naar bouwperiode

Bron: Datawonen, 2014, bewerking Stec Groep 2015.

A3: Slaagkansen sociale woningvoorraad

In deze paragraaf gaan we kort in op de betaalbaarheid van de sociale woningvoorraad. De basis hiervoor vormen o.a. gegevens van Aedes (2014), WoonGoed 2-Duizend (2014), Funda (2015) en het CBS (2011 en 2014).

25 tot 30% van de sociale huurwoningen wordt bewoond door scheefwoners

Zo'n 70 tot 75% van de huishoudens in een sociale huurwoning van een woningcorporatie behoort tot de primaire en secundaire doelgroep in de gemeente Beesel¹⁰. 88% van de totale woningvoorraad van WoonGoed 2-Duizend is beschikbaar voor de primaire doelgroep¹¹. Van het beschikbaar komende aanbod mag WoonGoed 2-Duizend 10% toewijzen aan huishoudens die niet tot de primaire doelgroep behoren. Na verloop van tijd kunnen huishoudens die in een sociale huurwoning wonen echter een hoger inkomen behalen. Landelijk gezien heeft circa 25 tot 30% van de bewoners van een sociale huurwoning van een woningcorporatie een hoger inkomen en is daarmee een (goedkope) scheefwoner. Cijfers over het scheefwonen op lokaal niveau zijn voor de gemeente Beesel nu niet beschikbaar. Wel is de verwachting dat dit beeld iets onder het landelijke gemiddelde zal liggen vanwege de gemiddeld lagere inkomens in de gemeente Beesel.

Door het toepassen van huurverhogingen kan de woningcorporatie huishoudens met een 'te hoog' inkomen met een zachte hand stimuleren om te verhuizen naar een duurdere (vrije sector) huurwoning of een koopwoning.

Lichte toename druk op de sociale huursector

In het woningbezit van de woningcorporatie die actief is in Beesel is de mutatiegraad lager dan gemiddeld gezien in Nederland (zie tabel A7). De mutatiegraad voor het bezit van WoonGoed 2-Duizend is de afgelopen jaren wat afgenomen. Dat betekent dat de sociale huursector in de gemeente Beesel licht onder druk is komen te staan, waardoor de doorstroming in het sociale segment in de gemeente meer stukt dan in Nederland als gemiddelde. Er zijn geen gegevens over het specifieke woningbezit van WoonGoed 2-Duizend in de gemeente Beesel.

¹⁰ CBS, 2011.

¹¹ Jaarverslag WoonGoed 2-Duizend, 2014.

Tabel A7: mutatiegraad sociale huurwoningen, 2011 - 2013

	2011	2012	2013
Mutatiegraad WoonGoed 2-Duizend	7,9%	7,8%	7,1%
Gemiddeld in Nederland	14%	12%	12%

Bron: Aedes, 2014.

Huishoudens met een inkomen tot € 43.600 kunnen geen woning van boven € 180.000 kopen

Huishoudens met een inkomen tot € 43.600 die nu een woning zoeken hebben slechts in beperkte mate toegang tot de koopmarkt in Nederland. (Dit is exclusief spaartegoeden) In onderstaande tabel zijn enkele rekenvoorbeelden voor huishoudens naar inkomen weergegeven. Zoals uit onderstaande tabel blijkt, is een bruto jaarinkomen van € 43.602 benodigd om een woning van circa € 180.000 te kunnen kopen. De woningvoorraad in de gemeente heeft een gemiddelde WOZ-waarde van zo'n € 200.000 (CBS, 2014). Van het huidige aanbod op Funda (d.d. medio september 2015) behoort ongeveer 30% tot het segment woningen met een vraagprijs tot € 175.000. Hiermee is de woningvoorraad in de gemeente Beesel nog relatief goedkoop en toegankelijk in vergelijking met andere gemeenten in Nederland.

Tabel A8: hypothecaire mogelijkheden NHG (looptijd 10 jaar)

Inkomen partner A	Inkomen partner B	Rente	Max. hypotheek	Aankoop woning
€ 34.678	-	3,5%	€ 148.000	€ 142.300
€ 17.000	€ 17.000	3,5%	€ 124.000	€ 119.260
€ 43.602	-	3,5%	€ 186.100	€ 178.980
€ 21.800	€ 21.800	3,5%	€ 186.100	€ 178.980

Bron: Rabobank.nl (peildatum 15 oktober 2014).

A4: Belangrijkste conclusies leefstijlonderzoek 2014

In dit hoofdstuk staan de belangrijkste uitkomsten van het leefstijlonderzoek dat op regionaal niveau is uitgevoerd en dat is gespecificeerd naar uw gemeente. In dit hoofdstuk komen de belangrijkste conclusies aan bod.

9% van de zelfstandige huishoudens wil binnen 2 jaar verhuizen

Van de zelfstandig wonende huishoudens in uw gemeente wil 9% binnen 2 jaar zeker verhuizen. In de regio Noord-Limburg ligt dat percentage op 13,5%. Het merendeel wil bij een verhuizing het liefst in de gemeente Beesel blijven wonen: 52% binnen de huidige woonkern en 8% binnen de gemeente Beesel.

De belangrijkste redenen om te verhuizen zijn gezondheidsredenen (21%), de woning zelf (18%) een verandering in de gezinssituatie (16%) of financiële redenen (13%).

Hoog aandeel koopwoningen gewenst van € 180.000 tot € 220.000 en huurwoningen van € 350 tot € 550

Volgens de deelnemende van de enquête voor het leefstijlonderzoek van Smartagent (2014) zijn er te weinig woningen tot circa € 350.000 (circa 9%). Er is met name behoefte aan koopwoningen in de categorie € 180.000 tot € 220.000. Binnen de huursector is er met name behoefte aan woningen tussen € 350 tot € 550 per maand. Het aandeel vrijesectorhuur (vanaf circa € 700) zou ongeveer op 10% moeten liggen, als dit tegemoet zou komen aan de vraag. Momenteel is 2 à 3% van de voorraad een vrije huursectorwoning.

Tabel A9: gewenste woningvoorraad gemeente Beesel naar huurprijs en WOZ-waarde,

Eigendomsvorm	Prijscategorie	Aandeel
Huurwoningen	Minder dan € 350/mnd	9%
	350 tot € 550/mnd	56%
	550 tot € 700/mnd	25%
	€ 700 tot € 800/mnd	7%
	Vanaf € 800	3%
Koopwoningen	Minder dan € 140.000	7%
	€ 140.000 tot € 180.000	13%
	€ 180.000 tot € 220.000	38%
	€ 220.000 tot € 280.000	15%
	€ 280.000 tot € 350.000	18%
	€ 350.000 tot € 450.000	6%
	€ 450.000 tot € 650.000	2%
	Meer dan € 650.000	1%
Totaal		100%

Bron: Dashboard leefstijlonderzoek gemeente Beesel (2014). Bewerking Stec Groep (2015).

A5: Vooral eengezinskoopwoningen gerealiseerd in 2000-2012

Opvallend veel woningen in 2007 gerealiseerd

In de onderstaande tabel staat een overzicht van het aantal gerealiseerde woningen in uw gemeente in de periode 2004-2013. Hierbij is 2007 een opvallend jaar vanwege het relatief hoge aantal woningen. In dat jaar zijn er namelijk 42 woningen gebouwd. Vanaf 2008 zijn er nog eens 17 woningen gerealiseerd. De meeste kopers van de nieuwbouwwoningen die tussen 2004 en 2013 zijn gerealiseerd komen uit de gemeente Beesel zelf. 16% komt uit Venlo.

Tabel A10: herkomst kopers nieuwbouwwoningen Beesel tussen 2004 en 2013

Herkomst	Aantal kopers 2004 tot 2013	Aandeel afkomstig uit...
Binnen Beesel	66	76%
Venlo	14	16%
Elders	7	8%
Totaal	87	100%

Bron: NEPROM (2015), Monitor Nieuwe Woningen. Cijfers meetjaar 2014.

Nadruk lag op meergezinshuurwoningen en eengezinskoopwoningen

In tabel A11 is het overzicht nieuwbouwwoningen uitgebreid naar eigendomsvorm en woningtype voor de periode 2000-2011. In deze periode zijn er in totaal 822 woningen in uw gemeente gerealiseerd. 334 hiervan (41%) waren huurwoningen en 488 koopwoningen (59%). Als we kijken naar de gerealiseerde huurwoningen, dan zien we dat het merendeel (280 in totaal) meergezinswoningen zijn. De koopsector bestaat volledig uit eengezinswoningen. In de koopwoningvoorraad zijn vooral woningen in de prijsklassen € 200.000 - € 300.000 (42%) en vanaf € 300.000 (18%) toegevoegd¹². Dit betekent dat er in de laatste jaren relatief weinig koopwoningen voor starters zijn gebouwd.

¹² Monitor Nieuwe Woningen, 2015.

Tabel A11: overzicht nieuwbouwwoningen 2000-2011 in gemeente Beesel, naar eigendom en woningtype

Periode	Totaal	Waarvan Huurwoningen			Waarvan Koopwoningen		
		Totaal huurwoningen	Eéng gezins huurwoningen	Meergezins huurwoningen	Totaal koopwoningen	Eéng gezins koopwoning	Meergezins koopwoning
2000	107	18	18	0	89	89	0
2001	122	55	24	31	67	67	0
2002	8	0	0	0	8	8	0
2003	5	0	0	0	5	5	0
2004	92	16	16	0	76	76	0
2005	112	61	58	3	51	51	0
2006	30	16	6	10	14	14	0
2007	219	158	158	0	61	61	0
2008	90	0	0	0	90	90	0
2009	29	10	0	10	19	19	0
2010	5	0	0	0	5	5	0
2011	3	0	0	0	3	3	0
2012	12	8	8	0	4	4	0
2013	7	0	0	0	7	7	0
2014	3	0	0	0	3	3	0
2015	3	0	0	0	3	3	0
Totaal	847	342	288	54	505	505	0
Gemiddelde	53	21	18	3	32	32	0

Bron: CBS, 2013.

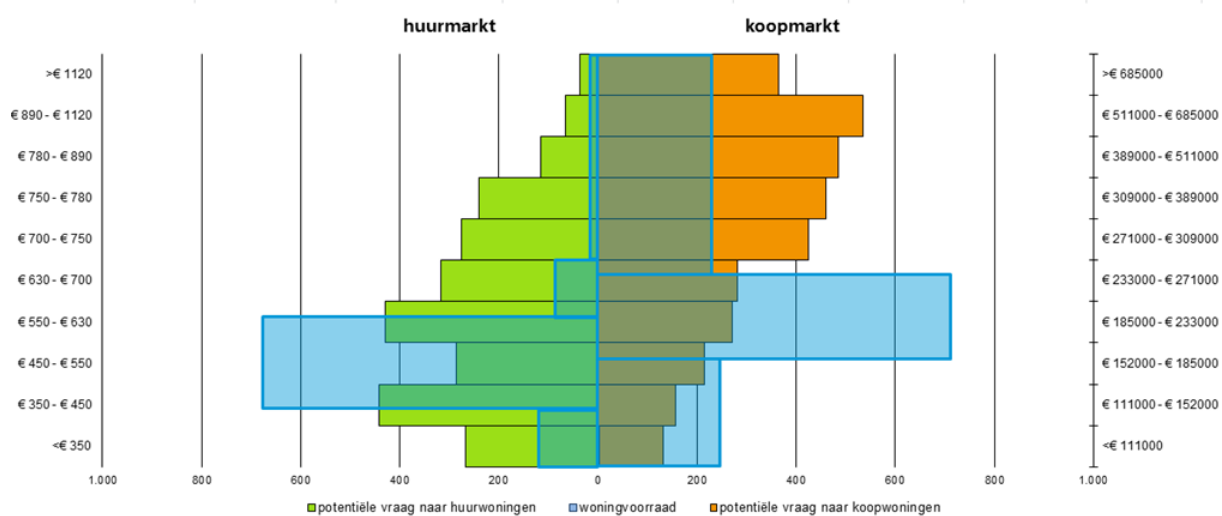
A6: Marktruimtemodel

Overschot aan betaalbare huur- en koopwoningen in de bestaande woningvoorraad op basis van marktruimtemodel

Voor de woonvisie maken we ook gebruik van ons zogeheten marktruimtemodel: een kwalitatieve benadering om te zien wat, vanuit de bestaande voorraad bezien, complementaire toevoegingen zijn. We baseren ons daarvoor op een confrontatie van het bestedingspotentieel en woonvoorkeuren met de huidige woningvoorraad naar prijssegment.

Uit ons marktruimtemodel blijkt: er is marktruimte voor huurwoningen vanaf grofweg € 350 en vanaf circa € 550 en voor dure koopwoningen (vanaf circa € 270.000) in de gemeente Beesel. Er is juist een overmaat aan betaalbare huur- en koopwoningen; zie ons marktruimtemodel hierna. In de gemeente Beesel zijn kortom meer huishoudens die in potentie willen kopen en dure koop kunnen betalen, dan dat er woningen in deze prijsklasse beschikbaar zijn. Hetzelfde geldt voor dure huur, alleen is er daarnaast ook meer vraag dan aanbod naar goedkope huur.

Figuur A5: marktruimtemodel gemeente Beesel



Bron: Stec Groep (2015).