



Beek, 6 februari 2023

Aan: de leden van de raad van de gemeente Beek

Betreft: Woonbrief 2023

Geachte leden van de raad,

Voor u ligt de eerste Woonbrief van dit college. Met de Woonbrief willen we u jaarlijks informeren over de stand van zaken rond het thema Wonen en de afspraken die hierover in het bestuursakkoord 2022-2026 zijn gemaakt.

Deze afspraken zijn niet los te zien van de Beekse Woonvisie 2019-2035. Deze woonvisie is in 2021 aanleiding geweest voor het doen van een woningbehoefteonderzoek dat is uitgevoerd door onderzoeksbureau STEC. Het college van B & W heeft in november 2021 kennis genomen van de uitkomsten van dat onderzoek en de bijgeleverde conclusies en adviezen en vervolgens besloten het onderzoek als één van de vertrekpunten te gebruiken bij de beoordeling van nieuwe woningbouwinitiatieven en onderlinge vergelijking met bestaande initiatieven.

In deze Woonbrief hebben we er voor gekozen om de huidige stand en gang van zaken dan ook niet alleen aan het bestuursakkoord te spiegelen (par. 1) maar ook aan de adviezen uit het STEC-rapport (par.2).

Vooruitblik 2023

Het jaar 2023 staat in het teken van keuzes maken over welke initiatieven en bouwplannen binnen de vigerende ruimtelijke en volkshuisvestelijke kaders het best aansluiten bij de woningbehoefte op de middellange termijn en die plannen vervolgens optimaal faciliteren.

In 2023 willen we ook de samenwerking met ZO wonen, eigenaar van ruim 20% van de Beekse woningvoorraad intensiveren. We kijken naar hun bouw-, renovatie- en herstructureringsplannen in de jaren 2024-2031 en gaan het gesprek aan over mogelijkheden om passende bestaande gemeentelijke locaties met voorrang op te pakken.

Samen met de woningcorporaties en zorgpartijen actief in onze gemeente willen wij in 2023 een woonzorgvisie opstellen. Verder brengen we met de woningcorporaties de behoefte aan en haalbaarheid van de bouw van zogenaamde tiny houses in kaart.

Bijlagen

Ter informatie zijn twee bijlagen toegevoegd. Allereerst een bijlage met een overzicht van relevante landelijke ontwikkelingen (bijlage 1) alsook een kort overzicht van de regionale en provinciale beleidskaders die gelden voor de beoordeling van nieuwe woningbouwinitiatieven (bijlage 2).

Met vriendelijke groet,

Ralph Diederens, wethouder

Paragraaf . 1. Acties uit bestuursakkoord 2022-2026, volkshuisvesting en ruimtelijke ordening.

In 2023 ligt er een stedenbouwkundige uitwerking voor het centrum van Beek, gebaseerd op de gedachte van Petit Cour.

- In januari is een bijeenkomst gepland met bewoners en stakeholders waar een eerste ontwerp wordt gepresenteerd door buro Croonenburo5. De input uit dit overleg wordt verwerkt in een definitief ontwerp dat naar verwachting in Q2 wordt gepresenteerd.

In 2023 is de upgrading van de markt klaar. Hierbij staat het vergroenen en het vergroten van de verblijfskwaliteit voorop.

- Afhankelijk van de voortgang van de planvorming, voorbereiding- en aanbestedingsfase kan gestart worden met de uitvoering in 2023.

Panden die langer dan drie jaar leeg staan in het gebied Centrum 2 zijn in 2026 getransformeerd naar wonen.

- Proces is in gang gezet en wordt vervolgd. O.a. Wolfeijnde-Stationstraat 2, Adsteeg 4, Burg. Janssenstraat 8

De komende jaren wil Beek aan meer dan 500 Oekraïense vluchtelingen een tijdelijk huis bieden.

- Op 1 januari 2023 stonden er in totaal 314 Oekraïners geregistreerd in de gemeente Beek.

In 2026 is het groene hart van Beek beschermd en ons landschap versterkt met een duurzaam toekomstperspectief voor onze agrariërs. (visie buitengebied).

- De visie op het buitengebied is in de raadsvergadering van januari 2023 vastgesteld. Toetsing aan de visie is onderdeel van de beoordeling van woningbouwinitiatieven.

Tot en met 2026 komen er minimaal 250 nieuwe woningen bij, verspreid over alle kernen.

- In 2022 zijn in totaal 37 nieuwbouwwoningen opgeleverd; 20 koopappartementen/ nul tredenwoningen, 14 huurappartementen/nul tredenwoningen en 3 individuele eengezinswoningen. (zie tabel 1). Daarnaast zijn door aanpassing van bestaande woningen/gebouwen 6 nieuwe appartementen toegevoegd. Daarmee is in 2022 ca. 17% van de doelstelling gerealiseerd.

			totaal
wijk			
Beek Centrum Oost	34	1	
Beek Centrum West			
Genhout			
Kelmond-Geverik			
Neerbeek		1	
Spaubeek		1	
totaal	34	3	37

Tabel 1: Nieuwbouwwoningen bouwjaar 2022 Bron: BSGW

Opgeleverd in 2022, o.a.:



14 huurappartementen Raadhuisplein



20 koopappartementen, Residence Baek

Paragraaf.2. Adviezen STEC woningbehoefteonderzoek kernen gemeente Beek, 5 juli 2021

Vorm gemeente brede visie op kernen als vertrekpunt voor programmering

- Het rapport van STEC bevat per kern een analyse met de zwakke en sterke punten, kansen en bedreigingen. Deze analyses ondersteunen de afweging van welke nieuwbouwplannen het meest kansrijk, maatschappelijk gewenst en passend zijn en daarom in procedure worden gebracht, dan wel worden afgewezen.

Overweeg nieuwbouw primair te concentreren in grotere kernen en in de kleinere kernen vooral het aanpassen van bestaande woningen te faciliteren

- Het bestuursakkoord 2022-2026 vermeidt dat in alle kernen nieuwbouw wordt gepland. Zowel de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) als de adviezen van STEC beogen de centra gebieden te versterken door nieuwbouw en verdichting en in de perifere kernen in te zetten op aanpassing van bestaand vastgoed en uitbreiding te ontmoedigen. Toepassing van de regels uit de SVWZL en de afgeleide beleidsregels (o.a. compensatieregeling) stimuleert deze ontwikkeling en leidt vanzelf tot de gewenste ontwikkeling.

Ga bij nieuwbouw voor 'no-regret' invulling en breng zo doorstroming op gang

- 'No regret' dient hier te worden gelezen als bouw nul tredenwoningen bestemd voor verhuur of verkoop aan mensen uit de eigen gemeente. In 2022 waren 98% van de opgeleverde woningen nul tredenwoningen (huur en koop).
- In de twee meest recente nieuwbouwprojecten met nul treden koopappartementen is bijna de helft van de woningen aangekocht door bewoners uit de eigen gemeente. Meer dan 80% is aangekocht door inwoners van de Westelijke Mijnstreek. (zie onderstaand overzicht).

herkomst kopers complex heer van beek (in
aanbouw, 80% verkocht) en residence baek (opgeleverd in
2022)



Figuur 1: verdeling herkomst kopers nieuwbouwprojecten

Ga voor het vormen van visie op kernen in gesprek met zorgpartij(en)

- In 2023 stellen wij in samenspraak met zorgpartijen uit de regio en de woningcorporaties een woonzorgvisie op.

Leg bij eventuele nieuwe plannen nadrukkelijk de koppeling met bestaande voorraad én bestaande plancapaciteit

- De totale planvoorraad bekende initiatieven en plannen van rijp tot groen- is afgelopen jaar opgelopen tot 494 (toe te voegen) woningen. Inclusief 39 woningen waarvan de bouw inmiddels is gestart. (zie tabel 2).
- Het merendeel van de plannen en initiatieven dient nog te worden getoetst aan de provinciale en regionale beleidsregels en de eigen woonvisie. Leidend principe is daarbij dat die plannen in procedure worden gebracht die maximaal recht doen aan zowel de volkshuisvestelijke als de ruimtelijke uitgangspunten.
- In de Woonvisie is als ambitie vastgelegd dat de leegstand tot maximaal 5% mag toenemen in de periode 2025-2035. Uit de cijfers in Tabel 2 kan worden afgeleid dat de huidige leegstand circa 2% is. Bij een gelijkblijvend aantal gezinnen zou de doorgroei naar een leegstandspercentage van 5% in 2031 neerkomen op een netto toevoeging van 223 woningen vanaf 1 januari 2023. Uitgaande van een dalend aantal gezinnen (prognose STEC) is er tot 2031 een uitbreiding van (slechts) 124 woningen nodig.

Planvoorraad per 1 januari 2023

	Geverik en					Eindtotaal
	Beek	Genhout	Kelmond	Neerbeek	Spaubeek	
Initiatief	171	10	34	10	38	263
Principeverzoek	27	31			42	100
Consultatie provincie / Voorbereiding wijziging BP	43	22			6	71
Vergund, niet gestart	21					21
Vergund, gestart	25	13			1	39
Eindtotaal	287	76	34	10	87	494

ACTUEEL (stec)

Aantal gezinnen 2021	4125	490	227	1045	1530	7417	100,0%
Aantal woningen op 1 januari 2023 (bsgw)	4269	489	225	1049	1533	7565	102,0%
Aantal woningen bij leegstand van 5% op basis van aantal gezinnen 2021						7788	105,0%
nog toe te voegen vanaf 1 januari 2023						223	3,0%

PROGNOSE (stec)

Aantal gezinnen 2031 (STEC)	4090	496	222	1030	1485	7323	100,0%
Aantal woningen op 1 januari 2023 (bsgw)	4269	489	225	1049	1533	7565	103,3%
Aantal woningen bij leegstand van 5% op basis van aantal gezinnen 2031						7689	105,0%
nog toe te voegen vanaf 1 januari 2023						124	1,7%

Planvoorraad ten opzichte van aantal

woningen op 1 januari 2023 (%)	6,7%	15,5%	15,1%	1,0%	5,7%	6,5%
--------------------------------	------	-------	-------	------	------	------

Tabel 2: Planvoorraad en leegstand afgezet tegen de huishoudensontwikkeling.

Planvoorraad per kern, highlights

We zien dat de verhouding tussen de planvoorraad en de actuele woningvoorraad per kern sterk fluctueert. In Genhout en Kelmond-Geverik liggen plannen om aan elke 100 bestaande woningen er nog 15 toe te voegen. Voor Neerbeek is dat 1 nieuwe woning per 100 woningen. Gemiddeld voor de hele gemeente gaat het om 6 tot 7 woningen per 100 bestaande woningen.

Kelmond en Geverik

Voor de kern Kelmond-Geverik gaat het om één plan, de bouw van 34 woningen op de locatie van de voormalige betonfabriek waardoor de al lang gewenste transformatie van deze industrielocatie haalbaar wordt.

Genhout

Voor Genhout liggen meerdere initiatieven voor. In totaal gaat het om ca. 75-80 woningen. Vanwege de ligging van Genhout in het groene buitengebied wordt uitbreiding van de woningvoorraad kritisch benaderd. Tegelijkertijd is er vanuit volkshuisvestelijk oogpunt behoefte aan meer senioren geschikte woningen voor de huidige inwoners. In 2023 beoordelen we alle voorliggende initiatieven op toegevoegde waarde in woonkwaliteit, betaalbaarheid en ruimtelijke inpassing binnen de landelijk, provinciaal en gemeentelijk gemaakte volkshuisvestelijke en ruimtelijke beleidskeuzes. (zie ook bijlage 2). Als uitgangspunt voor de uitbreiding tot 2030 van het aantal woningen ten opzichte van 1 januari 2023 wordt 5% voorgesteld. (ca. 25 woningen).

Neerbeek

Voor Neerbeek liggen slechts twee initiatieven/plannen voor. In 2023 wordt de voorbereiding voor een bouwplan op het terrein van de voormalige Callistusschool opgepakt.(6-8 woningen).

Spaubeek

In Spaubeek is het perceel Potterstraat-Arnestraat dat eigendom is van de gemeente, opgenomen in de planvoorraad. Voor de herontwikkeling van de locatie 't Roadhoes en de voormalige basisschool onderzoeken we samen met ZO Wonen de haalbaarheid van een programma waarbij huur en koop wordt gecombineerd.

Beek

In de kern Beek bedraagt de planvoorraad 287 woningen, inclusief 70 woningen op de twee schoollocaties die beschikbaar komen op het moment dat er een unilocatie voor het Baeks Kompas in de Haamen wordt gerealiseerd. Tegen de achtergrond van de ambitie van het huidige kabinet om het aandeel sociale huurwoningen in elke gemeente op termijn op tenminste 30% te brengen, willen we dit jaar samen met ZO Wonen de mogelijkheden op deze schoollocaties verkennen. Tegelijkertijd doen we met ZO Wonen een verkenning op de mogelijke transformatie van bestaande huurwoningcomplexen die binnen afzienbare tijd niet meer toekomstbestendig zijn (kleine appartementen zonder lift) en waar na 2025 sloop-/nieuwbouw aan de orde komt.

Bijlage 1, Relevante landelijke ontwikkelingen

Het kabinet Rutte IV kondigde in december 2021 in het regeerakkoord een aantal stevige voorname- en maatregelen aan om de knelpunten op de woningmarkt weg te ruimen. Het kabinet heeft onder meer onderkend dat de centrale regie en sturing op deze beleidsterreinen nadrukkelijk verstevigd dient te worden. Om die reden is er in Rutte IV (opnieuw) een minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening benoemd.

De nieuwe minister van Volkshuisvesting en Wonen, Hugo de Jonge, heeft inmiddels een integraal plan gepresenteerd om de problemen op de woningmarkt aan te pakken: de Nationale Woon en Bouwagenda. Het overkoepelende doel van deze agenda is het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland.

De concrete inzet is om de woningbouwproductie te **versnellen** en op te voeren tot **100.000 woningen per jaar** om voor het eind van 2030 landelijk 900.000 nieuwbouwwoningen realiseren. Het gaat dan met name om **betaalbare woningen** (twee derde deel) **voor diverse doelgroepen**: ouderen, starters, arbeidsmigranten, studenten, huur en koop, goedkoop en middelduur.

Naast het opvoeren van de nieuwbouwproductie, is het versnellen van de **verduurzaming van de bestaande woningvoorraad** speerpunt van beleid. En verduurzaming van de bestaande voorraad betekent versneld isoleren en aardgas vrijmaken van woningen om de CO2 uitstoot terug te vermindere(n) (en stookkosten te verlagen).

De rol van woningcorporaties

Waar het gaat om het versnellen van de nieuwbouwproductie en verduurzaming van de bestaande voorraad wordt veel verwacht van de inzet van de woningcorporaties.

Vanaf 2023 verdwijnt de verhuurdersheffing waardoor de bestedingsruimte van de corporatiesector met circa 1,7 miljard euro per jaar toeneemt. Over de inzet van die extra middelen hebben de minister, de vereniging van gemeenten, de koepel van woningcorporaties Aedes en bewonersorganisaties in juni 2022 (landelijke prestatie-) afspraken gemaakt over:

- Verdubbeling van de bouwproductie van sociale huurwoningen;
- Huurmatiging en huurverlaging voor de laagste inkomens;
- Vergaande verduurzaming van meer dan 675.000 woningen;
- Opheffen van E-, F- en G-labels in corporatiesector na 2028;
- Woningverbetering en het aanpakken van vocht- en schimmelproblemen;
- Leefbare, veilige en sociale wijken.

In Beek zijn drie woningcorporaties actief, ZO Wonen, Wonen Limburg en Maasvallei, die samen 1.597 woningen in eigendom hebben. Volgens de meest recente opgave van de Autoriteit Wonen is de gezamenlijke maximale bestedingsruimte van deze drie corporaties gerelateerd aan de omvang van het bezit in de gemeente Beek en de financiële positie per 31 december 2021, circa 64 miljoen euro.

Doorvertaling naar provinciale, regionale en lokale prestaties

Om de voortgang in de uitvoering van de Nationale Woon- en Bouwagenda te borgen maakt de minister prestatieafspraken met de provincies over de realisatie van nieuwe woningen en de snelheid hiervan op basis van een indicatie van het Rijk en een bod* vanuit de regio's. Deze afspraken tussen rijk en provincie worden vervolgens doorvertaald naar lokale/regionale afspraken in januari 2023.

Het Limburgse provinciebestuur heeft in oktober 2022 aan de minister laten weten dat provincie, gemeenten, corporaties en marktpartijen samen de schouders zetten onder de realisatie van 26.550

nieuwbouwwoningen tot eind 2030 . Het grootste deel is voorzien in Noord-Limburg. (Het aantal woningen in harde plannen van Beek is 206 woningen).

In februari 2023 levert de provincie een geactualiseerd voorstel af als onderlegger voor de zogenaamde Limburgse woondeal.

*Het bod is gebaseerd op de harde plancapaciteit zoals die door de gemeenten zijn aangegeven en sluit aan op de resultaten van een integrale analyse van de Limburgse woningmarkt zoals die terug te lezen is in de Limburgse Woonmonitor 2022 (conceptuitgave 13 december 2022) Deze jaarlijkse rapportage staat vol met waardevolle gegevens over de Limburgse woningmarkt. De woningvoorraad moet goed aansluiten op de huidige en toekomstige woonbehoeften. Het provinciale uitgangspunt is: de juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment beschikbaar.

Bijlage 2, BELEIDSKADERS WONEN, regionaal en lokaal

Ons lokale beleidskader bestaat feitelijk uit vier documenten:

1. De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, de regionale woonvisie (SVWZL)

Sinds oktober 2016 is de SVWZL het leidende document en kader voor de woningbouwprogrammering op regionaal, sub-regionaal en lokaal niveau. De SVWZL bevat meerdere beleidsregels die beogen tot een evenwichtige, passende en haalbare woningprogrammering te komen op alle drie de niveaus.

In de oorspronkelijke beleidsregels werd heel sterk ingezet op het terugdringen van het aantal nieuwbouwplannen. Onder andere door de bepaling dat nieuwbouw in beginsel slechts mogelijk is als bovenmatige plancapaciteit wordt geschrapt, wordt gecompenseerd door de sloop van (een veelvoud van) incurante woningen binnen vier jaar na start bouw of door een forse bijdrage te doen in een sloopfonds. Na een evaluatie van de SVWZL in 2019 en 2021 is de oorspronkelijke beleidsregel die de compensatie regelt inmiddels vervangen door de nieuwe beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'. Met deze nieuwe beleidsregel kunnen goede, passende woningbouwplannen, in kwaliteit (volkshuisvestelijk en ruimtelijk) en kwantiteit, zonder compensatie worden gerealiseerd.

2. De Woonvisie Beek 2019-2035

In februari 2019 heeft de gemeenteraad de Woonvisie Beek 2019-2035 SAMEN BOUWEN VEUR BAEK vastgesteld. Dit document is enerzijds een uitwerking van de SVWZL en geeft anderzijds de lokale opgave en ambities weer.

3. De transformatievisie Wonen, de uitwerking van de SWZL voor de Westelijke Mijnstreek

In 2020 heeft de gemeenteraad de transformatievisie Westelijke Mijnstreek vastgesteld. Dit document bevat een uitgebreide analyse van de regionale woningmarkt met daarna gekoppeld een ruimtelijke visie op de ontwikkeling van de bestaande woonmilieus.

4. Woningbehoefteonderzoek door STEC uit 2021

Als vervolg op de Gemeentelijke Woonvisie is in 2021 een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd door adviesbureau STEC. STEC concludeert in het genoemde onderzoek dat op basis van de demografische prognoses er in 2031:

- Een overschot is ontstaan van met name duurdere grotere koopwoningen en van kleine niet goed toegankelijke sociale huurappartementen.
- Tekorten zijn ontstaan van grotere nul tredenwoningen in zowel het sociale en geliberaliseerde huursegmenten als in het koopsegment. STEC berekent deze tekorten tot 2031 in totaal op 270 woningen. Deze tekorten kunnen deels worden opgevangen door nieuwbouw, deels door herontwikkeling en functiewijziging van bestaande gebouwen en deels door kleinere aanpassingen van bestaande woningen.

In november 2021 heeft het college van B&W besloten om de uitkomsten en adviezen uit dit onderzoek als basis te gebruiken voor de beoordeling van nieuwe woningbouwinitiatieven rekening houdend met de specifieke opgave per kern.

5. Bestuursakkoord 2022-2026

In het Bestuursakkoord 2022-2026 zijn zeven Beekse opgaves benoemd die zijn doorvertaald in 23 concrete doelen. Een aantal doelen hebben direct of indirect betrekking op de kwaliteit en omvang van de gewenste aanpassing van de woningvoorraad. In het overzicht op bladzijde 2 zijn de doelen uit het bestuursakkoord opgesomd. Per doel is kort de stand van zaken op 1 januari van dit jaar toegevoegd.

