

projectnaam
**Ladder voor duurzame
verstedelijking Wederikstraat**

datum
5 augustus 2024

projectnummer
P07288

opdrachtgever
Reland B.V.

BRO
projectleider
FSi

projectteam
LFa

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl



Inleiding

Aanleiding

Voor een locatie aan de Wederikstraat in Reuver bestaat een plan om woningen te realiseren. Het initiatief betreft 18 woningen, waarvan 8 grondgebonden woningen en 10 appartementen. Het betreft uitsluitend sociale huurwoningen. Aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking is onderzocht of het plan voorziet in een behoefte en of er sprake is van duurzaam ruimtegebruik.

Toepassing Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Het plan betreft een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en moet daarom worden getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'Ladder' zie ook blauw kader).

Per 1 januari 2024 luidt het tweede lid van art. 5.129g van bkl als volgt: "Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:

- de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien."

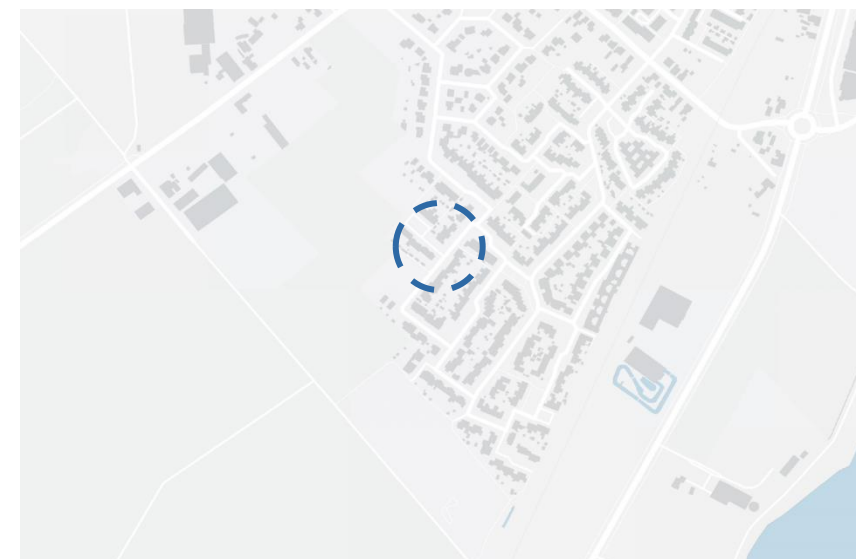
Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

Planinitiatief

Het plan voorziet in totaal in 18 woningen, waarvan 8 grondgebonden woningen en 10 appartementen. De woningen worden gerealiseerd door een woningcorporatie. Het betreft sociale huurwoningen. Het plan is primair bedoeld voor kleinschalige huishoudens. De woningen zijn bedoeld voor urgente woningzoekenden, zoals statushouders, woningzoekenden uit gemeente Beesel met een urgente woonbehoefte en Oekraïense woningzoekenden. De mogelijkheid voor flexibele huurcontracten maakt de woningen te meer geschikt voor woonurgenten. Voor de onderbouwing wordt uitgegaan van onderstaand programma.

Tabel 1: Woningbouwprogramma

Woningtype	Aantal	Segment
Grondgebonden woningen	8	Sociale huur (huurprijs rond aftoppingsgrens)
Appartementen	10	
Totaal	18	



Figuur 1: Planlocatie

Opzet onderzoek

Voor het initiatief is onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 18 woningen te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag luidt:

Voorziet het initiatief in een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?

Om een antwoord te geven op de hoofdvraag onderzoeken we de kwantitatieve én de kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied. Ook is er een locatieafweging gemaakt: ligt de locatie binnen het stedelijk gebied, binnen het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing of buiten het bestaand stedelijk gebied? Ook zijn de verwachte (leegstands)effecten van de ontwikkeling in beeld gebracht.

Voor het onderzoek is onder andere gekeken naar:

- Provinciale omgevingsvisie Limburg;
- Beleidskader Leefbare Steden en Dorpen;
- Woondeal Limburg;
- Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024;
- Woonzorgvisie gemeente Beesel;
- Afwegingskader woningbouwverzoeken gemeente Beesel.

2 Conclusies

Toets Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Eindconclusie

De ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

- Het initiatief voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
- De locatie heeft de functie ‘wonen’ en is onderdeel van het stedelijk gebied.
- Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het initiatief onaantoonbare leegstandseffecten optreden.

Passend binnen beleidskaders

Het initiatief past in grote lijnen binnen de beleidskaders van provincie, regio en gemeente:

- Op korte termijn is vraag naar woningen voor specifieke doelgroepen (woonurgenten), terwijl mogelijk overschotten kunnen ontstaan van andere type woningen. De behoefte vanuit woonurgenten is zeer divers en komt onder meer vanuit statushouders, Oekraïense vluchtelingen of andere groepen die door omstandigheden met spoed een woning nodig hebben, zoals jongeren in een onveilige woonsituatie of door een echtscheiding. Binnen het woningaanbod moeten vraag en aanbod in evenwicht zijn, zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht.
- Een groot deel van de woningvoorraad in Limburg is verouderd. Het is belangrijk om een duurzame woningvoorraad te hebben. Het initiatief draagt hier aan bij.
- Volgens de provinciale woonmonitor zijn er tekorten in de sociale huur. Het initiatief betreft uitsluitend sociale huur.
- Het streven vanuit de woondeal is dat van alle nieuwbouw die gerealiseerd wordt, tweederde betaalbaar moet zijn. Ook moet 30% van de woningvoorraad sociale huur zijn. De woningen in het initiatief vallen 100% binnen het betaalbare, sociale huur, segment.

- De gemeente wil flex-wooninitiatieven faciliteren om zo onder meer woonurgenten de kans te bieden snel een woonruimte te vinden. Het initiatief met mogelijkheid tot flexibele, tijdelijke huurcontracten, sluit hier op aan.
- Woningen moeten worden gerealiseerd binnen bestaand gebied en bij voorkeur dichtbij voorzieningen. Het initiatief wordt binnen bestaand gebied gerealiseerd. Ook liggen er enkele voorzieningen in de buurt. Het centrum van Reuver ligt op 15 minuten loopafstand.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Nieuwe stedelijke ontwikkeling, bestaand stedelijk gebied

De aard en omvang van een woningbouwontwikkeling bepalen of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Vanaf 12 woningen geldt een initiatief als een stedelijke ontwikkeling die ‘ladderplichtig’ is.

De Ladder is verplicht als een stedelijke ontwikkeling ‘nieuw’ is. Daarvan is sprake als wonen niet is toegestaan binnen het omgevingsplan of als het initiatief niet voldoet aan randvoorwaarden binnen het omgevingsplan (woningaantallen, bouwvlak etc.)

Bij de locatieafweging (binnen bestaand stedelijk gebied, stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied of buiten bestaand stedelijk gebied) wordt gekeken of de locatie een stedelijke of stedelijk groene functie heeft. Bestaand stedelijk gebied is het ‘stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur, met uitzondering van stedelijk groen aan de rand van die bebouwing en lintbebouwing langs wegen, waterwegen of waterkeringen’.

Conclusie: Het initiatief is een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling voorziet in een toevoeging van 18 woningen en is niet toegestaan op basis van het huidige omgevingsplan.

Binnen bestaand stedelijk gebied:

De planlocatie heeft in het omgevingsplan de functie ‘wonen’. Dit betekent dat de locatie een stedelijke functie heeft. Er is sprake van ligging ‘binnen bestaand stedelijk gebied’. Verdere motivering is niet nodig.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het omgevingsplan een beschrijving van de behoefte aan het woningbouwprogramma bevatten. De behoefte wordt bepaald binnen het ruimtelijk relevante verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang hiervan zijn leidend voor het ruimtelijke verzorgingsgebied. Verhuisbewegingen binnen en tussen gemeenten geven hiervoor een goede indicatie.

Conclusie: De gemeente Beesel is het primaire verzorgingsgebied. Ruim 50% van alle verhuisbewegingen komt uit de eigen gemeente. De regio Noord-Limburg, vormt het secundaire verzorgingsgebied. Circa 17% van de verhuisbewegingen naar gemeente Beesel is afkomstig uit de gemeenten binnen de regio Noord-Limburg (o.a. Venlo, Peel en Maas, Horst aan de Maas, Venray). Het primair en secundair verzorgingsgebied zijn gezamenlijk goed voor 68% van de verhuisbewegingen binnen en naar de gemeente Beesel.

Kwantitatieve behoefte aangetoond

Bij de kwantitatieve behoefte gaat het om aantallen benodigde woningen. De behoefte aan een woningbouwontwikkeling wordt bepaald door de langetermijnprognose van de vraag naar woningen af te zetten tegen de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien. In veel provincies en regio's zijn prognosemodellen beschikbaar die bruikbaar zijn om de behoefte te bepalen.

Conclusie: Het initiatief om 18 woningen te realiseren voorziet in een kwantitatieve behoefte.

- Het aantal huishoudens in de gemeente Beesel en het aantal huishoudens in de regio Noord-Limburg neemt de komende jaren toe. Het aantal huishoudens neemt sterker toe dan inwonertal. Dit komt door een toename van kleinschalige huishoudens. Door de toename van het aantal huishoudens is er ook behoefte aan meer woningen.
- De harde plancapaciteit in de gemeente Beesel is ([o.b.v. dashboard provincie Limburg](#)) voldoende om in deze behoefte te voorzien. In Noord-Limburg is de harde plancapaciteit ([o.b.v. het dashboard provincie Limburg](#)) onvoldoende om in de behoefte aan extra woningen te voorzien.
- Uit de [Woondeal Limburg](#) blijkt echter een forse kwantitatieve behoefte aan woningen. De grootste woningbouwopgave in Limburg ligt in Noord-Limburg (o.a. gemeente Venlo). Voor de hele provincie en alle regio's geldt dat er nog meer woningen nodig zijn. In Noord-Limburg moet de harde plancapaciteit uitgebreid worden om in de behoefte te voorzien.
- Daarnaast blijkt uit de Woonzorgvisie van Beesel dat het aantal huishoudens naar verwachting meer toe zal nemen dan volgt uit de gehanteerde bevolkingsprognoses van de provincie. Als rekening wordt gehouden met de aantallen die worden genoemd in de woonzorgvisie, dan is de harde plancapaciteit in de gemeente Beesel onvoldoende en zijn er extra woningen nodig.

Kwalitatieve behoefte aangetoond

De kwalitatieve behoefte gaat over specifieke woningtypen, eigenomssituaties, segmenten, doelgroepen en woonmilieus. De kwalitatieve behoefte volgt onder andere uit de planinformatie, de lokale vraag-aanbodstructuur, trends en ontwikkelingen en beleidskaders. Kortom: de kwalitatieve 'meerwaarde' van het plan. Vooral in krimpgebieden is er soms geen kwantitatieve behoefte, maar is vaak wel sprake van kwalitatieve behoefte aan bepaalde typen woningen. Denk aan levensloopbestendige woningen en betaalbare woningen.

Conclusie: Het initiatief om 18 sociale huurwoningen te realiseren geeft grotendeels invulling aan een kwalitatieve behoefte:

- In algemene zin is behoefte aan woningen voor onder andere kleinschalige (een- en tweepersoons) huishoudens. De beoogde appartementen en grondgebonden woningen zijn geschikt voor kleine huishoudens.
- Provinciaal en regionaal is veel behoefte aan betaalbare huur. De woningen van het planinitiatief vallen onder sociale huur. De woningen voldoen volledig aan deze behoefte.
- Daarnaast is het initiatief bedoeld voor de huisvesting van woonurgenten. Dit is een belangrijke doelgroep voor de gemeente Beesel. Woonurgenten zijn een diverse doelgroep, waaronder statushouders, Oekraïense vluchtelingen of andere groepen die door omstandigheden met spoed een woning nodig hebben, zoals jongeren in een onveilige woonsituatie of door een echtscheiding.
- Het initiatief betreft een flexibel concept met tijdelijke huurcontracten. Hierdoor is het passend bij de woonwensen van woonurgenten.
- In de gemeente Beesel is ook nog altijd behoefte aan betaalbare woningen en specifiek sociale huurwoningen. De toevoeging van sociale huurwoningen geeft invulling aan een behoefte.
- Hoewel nieuwbouw niet mag leiden tot een groter aandeel sociale huur in Reuver en Offenbeek zijn wel extra woningen nodig om te voorzien in de behoefte van woonurgenten. Deze groep is inmiddels

relatief groot en bestaat uit onder meer statushouders, Oekraïense vluchtelingen en andere groepen die door omstandigheden met spoed een woning nodig hebben, zoals jongeren in een onveilige woonsituatie of door een echtscheiding of gezinsbreuk. Deze groepen hebben snel en goedkope huisvesting nodig. Sociale huurwoningen zijn hier voor bij uitstek geschikt.

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Tot slot mag een planontwikkeling niet tot onaanvaardbare (leegstands)effecten leiden. Oftewel: dusdanige leegstand dat dit het goede woon-, leef- en ondernemersklimaat aantast. In de praktijk gebeurt dit zelden, ook vanwege de grote woningnood in Nederland.

Conclusie: Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het initiatief in gemeente Beesel onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. De behoefte aan betaalbare woningen in gemeente Beesel en omgeving is immers dusdanig groot dat ook na realisatie van het initiatief behoefte blijft bestaan aan (betaalbare) woningen. Bovendien heeft een gezonde woningmarkt circa 2% leegstand. De gemeente Beesel en Noord-Limburg hadden in 2023 beide een woningleegstand 2%.

Voor de volledige analyse wordt verwezen naar de bijlagen.

Bijlage 1: Onderbouwing woningbouwbehoefte

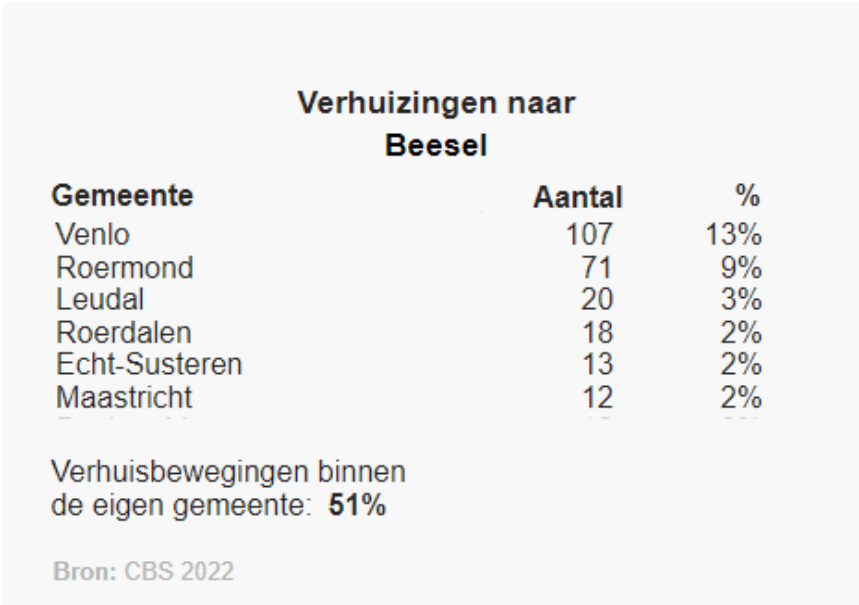
B1.1 Afbakening verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarkt verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen/migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats.

Tabel 2: Verhuisbewegingen gemeente Beesel

Verhuisbewegingen	Gemeenten	Relatief
Binnen gemeente Beesel	Beesel	51%
Vanuit regio Noord-Limburg	Venlo, Peel en Maas, Horst aan de Maas, Venray	17%
Totaal aantal verhuisbewegingen		68%

Reuver is onderdeel van de gemeente Beesel. Circa 51% van de verhuisbewegingen plaats binnen de eigen gemeente. Gemeente Beesel is het primaire verzorgingsgebied. Beesel is onderdeel van regio Noord-Limburg. Circa 17% van de verhuisbewegingen komt uit Noord-Limburg. De regio Noord-Limburg vormt daarom het secundaire verzorgingsgebied. Regio Noord-Limburg bestaat uit gemeente Beesel, Bergen, Genep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Peel en Maas, Venlo en Venray. Beide gebieden samen zijn goed voor circa 68% van alle verhuisbewegingen binnen en naar de gemeente Beesel.

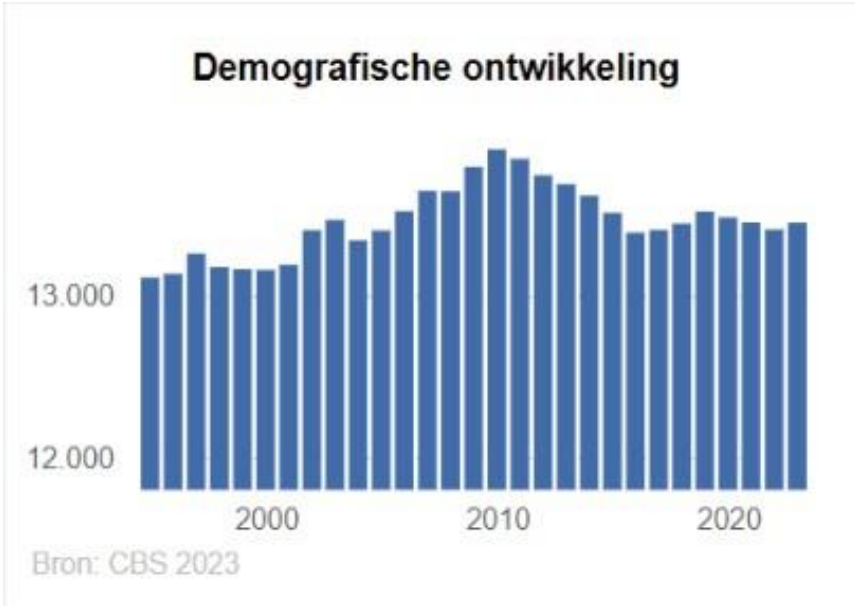


Figuur 2: Verhuisbewegingen naar gemeente Beesel

B1.2 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. In tabel 3 is de vraagbehoefte aan woningen afgezet tegen het huidige aanbod en de nog te ontwikkelen woningen (harde plancapaciteit). Door de woningbehoefte te verminderen met de harde plancapaciteit blijkt of er nog extra kwantitatieve behoefte is aan extra woningen. Uit de kwantitatieve behoefte­raming uit tabel 2 blijkt van boven naar beneden het volgende:

- Rij A: het aantal **inwoners** neemt toe in zowel de gemeente Beesel als regio Noord-Limburg. In gemeente Beesel neemt het aantal inwoners toe met circa 2,6%. In de regio neemt het aantal inwoners toe met circa 2,5%¹.
- Rij B: Het aantal **huishoudens** neemt ook toe zowel in de gemeente Beesel als in regio Noord-Limburg². Het aantal huishoudens groeit iets sneller, doordat huishoudens kleiner worden.



Figuur 3: Demografische ontwikkeling gemeente Beesel

¹ Provincie Limburg (2020), Dashboard Bevolkingsprognoses.
² Provincie Limburg (2020), Dashboard Huishoudensprognoses
³ Provincie Limburg (2022), Dashboard – plancapaciteit

- Rij C: het toekomstig aantal huishoudens bepaalt de **benodigde woningvoorraad**. De provincie Limburg heeft geen cijfers van de benodigde woningvoorraad in de toekomst. De huishoudensprognose wordt als maatstaf genomen. In zowel gemeente Beesel als regio Noord-Limburg is in de toekomst een grotere woningvoorraad nodig om de huishoudensgroei op te vangen. Deze ambities zijn ook opgenomen in de woonzorgvisie van Beesel.
- De plancapaciteit zijn woningen die zijn voorzien in alle woningbouwplannen, met een onderscheid naar **harde en zachte plancapaciteit**. De handreiking bij de Ladder schrijft voor dat de harde plancapaciteit wordt verrekend met de behoefte. Dit zijn plannen in een vergevorderd stadium. De zachte plancapaciteit is minder relevant. Deze plannen bevinden zich nog in de idee- of ontwerpfase. Ervaring leert dat diverse zachte plannen niet worden gerealiseerd.
- Rij D, E en F: de totale plancapaciteit in **gemeente Beesel** betreft 385 woningen, waarvan 162 woningen behoren tot de harde plancapaciteit. Als de harde plancapaciteit (rij D) wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad (rij C) is in gemeente Beesel in beginsel geen sprake van een aanvullende woningbehoefte (rij F).³
- Rij D, E en F: de totale plancapaciteit in de **regio Noord-Limburg** betreft 9.382 woningen, waarvan 3.000 woningen behoren tot de harde plancapaciteit (rij D). Als de harde plancapaciteit wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad (rij C) is in het secundaire verzorgingsgebied in beginsel sprake van een aanvullende woningbehoefte (rij F).
- Uit de woonzorgvisie van gemeente Beesel blijkt dat de komende 10 jaar minimaal 330 woningen toegevoegd moeten worden om in de lokale behoefte te kunnen voorzien. Er zijn in de gemeente Beesel

Tabel 3: Kwantitatieve behoefte­raming woningen in verzorgingsgebied

	Gemeente Beesel			Regio Noord-Limburg		
	2023	2033	Ontwikkeling	2023	2033	Ontwikkeling
A. Inwonertal	13.449	13.800	+2,6%	289.248	296.471	+2.5%
B. Huishoudens	6.037	6.107	+1,2%	128.329	137.462	+7,1%
C. Benodigde woningvoorraad	6.037	6.107	+70	128.329	137.462	9.133
D. Harde plancapaciteit	162			3.000		
E. Zachte plancapaciteit	223			6.382		
F. Aanvullende woningbehoefte = C-D			-92			+6.133

volgens de woonzorgvisie al 175 woningen in voorbereiding (harde plancapaciteit). Op basis van de woonzorgvisie blijkt dus een aanvullende behoefte van 155 woningen om in de lokale behoefte te voorzien.

- De gemeente heeft de ambitie om 500 extra woningen toe te voegen aan de plancapaciteit. In combinatie met een planonzekerheid van circa 30% is deze ambitie ruim 600 woningen. Min de bestaande plancapaciteit van 175 woningen bedraagt de ruimte voor extra woningen circa 425 woningen.

Nuancering kwantitatieve behoefteraming woningen

In tegenstelling tot de provinciale prognoses uit 2020 (tabel 3) blijkt op basis van de woonzorgvisie dat wel behoefte is aan extra woningen in de gemeente Beesel. De recente Woondeal Limburg onderstreept dat er behoefte is om de plancapaciteit stevig uit te breiden. In Noord-Limburg moet de harde plancapaciteit uitgebreid worden met ruim 5.900 woningen. Het toevoegen van extra woningen in gemeente Beesel levert een bijdrage aan deze enorme woningbouwopgave.

Uit de kwantitatieve behoefteraming voor reguliere woningen op de vorige pagina (tabel 3) blijkt in beginsel geen kwantitatieve behoefte aan extra woningen. Gelet op de recente Woondeal en het gemeentelijk beleid, blijkt echter dat er wel degelijk behoefte is om de plancapaciteit uit te breiden.

Opgave uit de Woondeal Limburg 2022-2030

Landelijk bestaat de ambitie om ruim 900.000 woningen te realiseren om het woningtekort te verminderen. Deze ambitie is uitgewerkt in verschillende regionale woondeals. Iedere regio heeft de opgave om een bepaald aantal woningen te realiseren en verdeelt dit onder subregio's (zoals op gemeenteniveau). Gemeente Beesel valt onder woondeal Limburg. Specifieker, Woonregio Noord-Limburg. Daarin wordt het volgende vermeldt over de woningbouwambitie:

- Provincie Limburg heeft de opgave om tot 2030 bruto minstens 26.550 woningen te realiseren. De bruto woningbouwopgave is niet gecorrigeerd met sloop. De provincie Limburg heeft tussen 2022 en 2030 14.576 woningen in de harde plancapaciteit en heeft daarom de opgave om de harde plancapaciteit uit te breiden met circa 11.975 woningen.
- Noord-Limburg heeft de meeste groeipotentie en daarmee de grootste woningbouwopgave in Limburg. Uit woningmarktonderzoek van STEC Groep blijkt duidelijk dat het grootste deel van de totale bouwopgave in Noord-Limburg ligt. Noord-Limburg heeft de opgave om 10.649 woningen te realiseren (bruto). Hiervan zitten 4.728 woningen in de harde plancapaciteit. De regio heeft de opgave om de harde plancapaciteit uit te breiden met 5.921 woningen.
- Gemeente Beesel had in de Woondeal circa 260 woningen voorzien voor de periode 2022-2024. Voor de periode 2025-2030 wordt de opgave nog uitgewerkt.

B1.3 Kwalitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwalitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van de Regionale woonvisie Noord-Limburg, de Limburgse Woonmonitor 2023 en de Woonzorgvisie Beesel. Daarmee is ook het bestaande kwalitatieve aanbod en de kwalitatieve vraag betrokken in het onderzoek en is het initiatief op basis van deze resultaten afgewogen, conform de richtlijnen van de ladder.

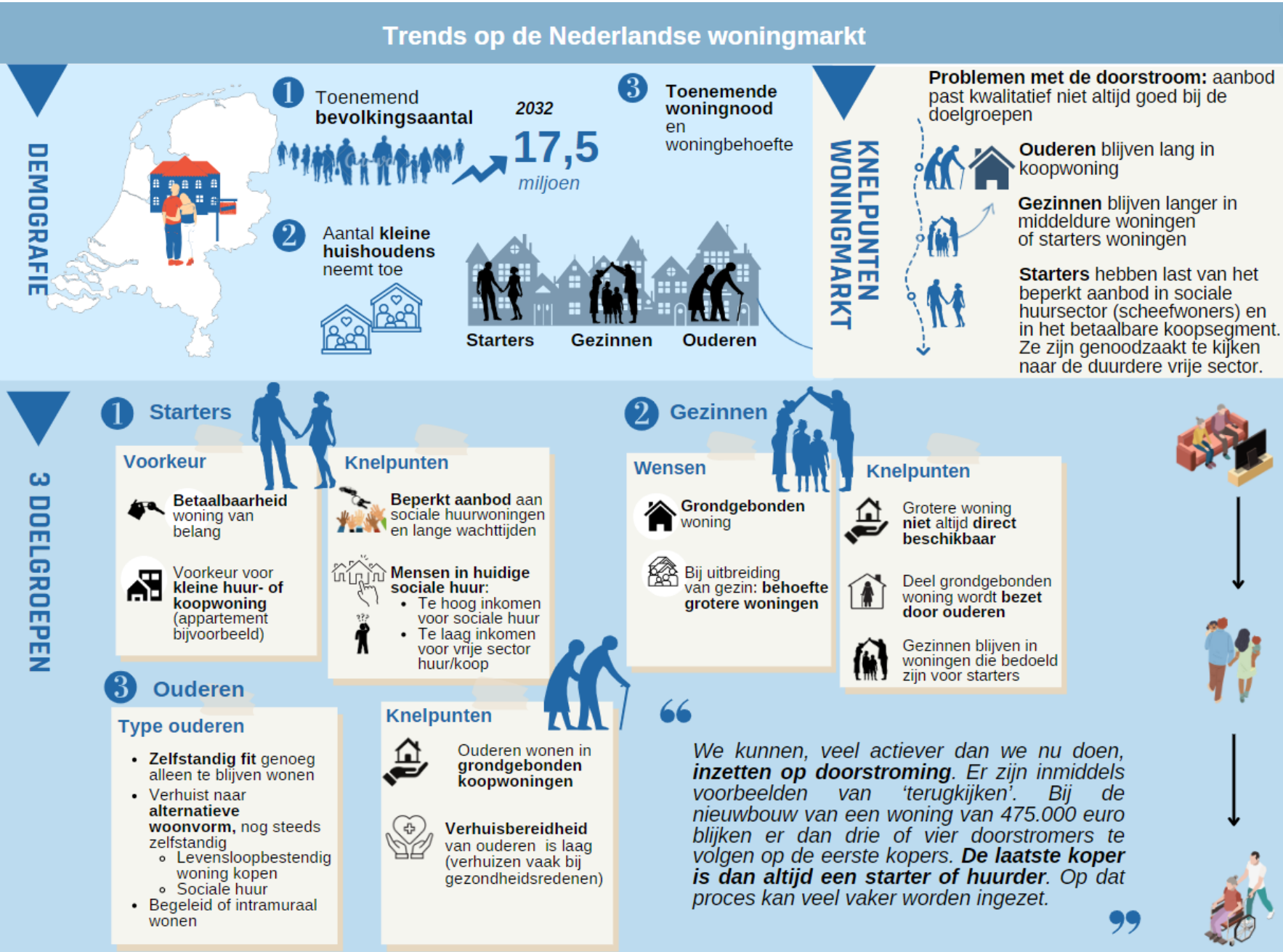
Trends en ontwikkelingen

In figuur 4 zijn de belangrijkste trends en ontwikkelingen geschetst ten aanzien van de Nederlandse woningmarkt. Er zijn in de basis drie doelgroepen te onderscheiden in de woningmarkt: starters, gezinnen en ouderen. Deze doelgroepen hebben verschillende wensen en knelpunten. Voor het initiatief is het van belang om de beoogde doelgroep inzichtelijk te hebben. Op deze manier kan worden gekeken of het initiatief aansluit op de wensen van de doelgroep.

Behoefte doelgroepen

Het initiatief realiseert 18 woningen en betreft een combinatie van grondgebonden woningen en appartementen in het sociale huursegment. De woningen zijn primair bedoeld voor woonurgenten.

- Urgente woonzoekenden zijn mensen die met spoed op zoek zijn naar een (tijdelijke) woning, zoals statushouders, Oekraïense vluchtelingen of andere groepen die door omstandigheden met spoed een woning nodig hebben, zoals jongeren in een onveilige woonsituatie of door een echtscheiding of gezinsbreuk. Deze groep heeft vaak voorkeur aan flexibele en tijdelijke woonconcepten. De woningen uit het initiatief zijn passend voor urgente woningzoekenden door de tijdelijke huurcontracten. Daarnaast is woonurgenten belangrijk dat de woningen niet te duur zijn. Doordat de woningen rond de aftoppingsgrens van €650,- komen te liggen, sluit dit goed aan bij de wensen van deze woonurgenten.



Figuur 4: Trends Nederlandse woningmarkt

Kwalitatief aanbod

De gemeente Beesel beschikt over circa 6.046 woningen. De woningvoorraad is als volgt opgebouwd:

- Circa 85% van de woningvoorraad betreft een eengezinswoning en 15% is een meergezinswoning.
- Circa 67% van de woningvoorraad is een koopwoning en 33% een huurwoning (28% woningcorporatie, 5% particulier).⁴
- Het meest voorkomende type woning is het rijtjeshuis (26,8%) gevolgd door de vrijstaande woning (22,8%).⁵
- Circa 20% van de bestaande woningvoorraad had in 2023 een op-pervlakte van 100 m² of kleiner.
- In 2023 was circa 83% van de bestaande woningvoorraad ouder dan 25 jaar. Iets meer dan 40% van de woningvoorraad was ouder dan 50 jaar.

Kwalitatieve behoefte

De woningen die toegevoegd worden moeten in principe binnen bestaand gebied gerealiseerd worden, zo dicht mogelijk bij voorzieningen. Ook moeten woningen passend, duurzaam en levensloopbestendig zijn. In Nederland, gemeente Beesel en/of buurgemeenten is er veel vraag naar onder meer de volgende woonsegmenten en -concepten:

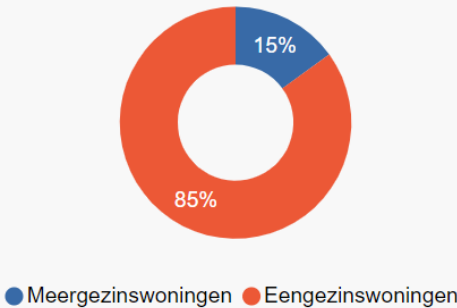
- **Betaalbare huur:** Er is een grote behoefte aan middenhuur en sociale huur. De betaalbaarheid van woningen is belangrijk. Voor sommige doelgroepen nemen de kansen op de woningmarkt af wegens o.a. stijgende prijzen en strengere inkomenseisen.
- **Flexibele woonconcepten:** Omdat op langer termijn het aantal huishoudens weer af gaat nemen is het slimmer om flexibele woonconcepten te realiseren. Daarnaast zijn flexibele woonconcepten erg geschikt om op korte termijn de acute vraag naar woningen voor urgente woningzoekenden te faciliteren.

- **Verblijfsgerechtigden:** Volgens provincie Limburg is het belangrijk om snelle doorstroom van een asielzoekerscentrum naar een gewone woonwijk te faciliteren. Dit is van belang voor de inburgering, participatie en integratie van de statushouder. Dit initiatief voorziet in woningen geschikt voor statushouders die met spoed een woning zoeken.

Leegstand

De gemeente Beesel had in 2023 een woningleegstand van 2%. Dit is even hoog als het gemiddelde van Nederland maar lager dan het provinciaal gemiddelde (3%). In het secundair verzorgingsgebied stond in 2023 ook circa 2% van de woningen leeg. Voor een gezonde doorstroming op de huizenmarkt is een leegstand van gemiddeld 2% nodig. Van de 2% leegstaande woningen in gemeente Beesel stond 28% een jaar eerder ook leeg.

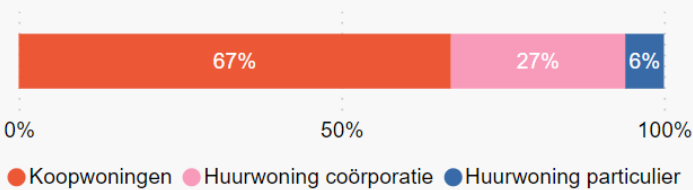
Woningvoorraad - Type



Bron: CBS Kerncijfers wijken en buurten 2023

Figuur 5: Verdeling woningvoorraad

Woningvoorraad - Eigendom



Bron: CBS Kerncijfers wijken en buurten 2023

Figuur 4: Verdeling woningvoorraad naar eigendom

⁴ CBS (2023), Kerncijfers wijken en buurten
⁵ Geodienst, nieuwbouwmonitor

Bijlage 2: Beleidskaders

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Limburg (2021)

In de Provinciale omgevingsvisie geeft de provincie haar visie op de fysieke leefomgeving. De provinciale ambitie ten aanzien van wonen is een voortreffelijk woon- en leefklimaat waar mensen zich prettig voelen, met voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek.

De grootste woningbouwopgave is het toekomstgeschikt maken van de huidige woningvoorraad. Een deel van de woningen is verouderd of sluit onvoldoende aan op de huidige vraag. Limburg kent een relatief oude, incurante woningvoorraad. Hierdoor is er op korte termijn vraag naar woningen voor specifieke doelgroepen, terwijl er naar verwachting ook overschotten zullen ontstaan van bepaalde woningtypen. De provincie richt zich hoofdzakelijk op het passend maken van de woningvoorraad. De woningen moeten toekomst- en levensloopbestendig en verduurzaamd worden.

De hoofdlijnen binnen het thema ‘wonen en leefomgeving’ zijn als volgt.

- Een woningaanbod/planvoorraad waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, zowel kwalitatief als kwantitatief. Dit betekent voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. Kwalitatief gezien zijn niet overal de juiste woningen en plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds grotere groep aangewezen op nieuwe woonconcepten.
- Woningbouwontwikkelingen worden bekeken vanuit een brede maatschappelijke context. Verduurzaming en levensloopbestendig maken van bestaande en nieuwe woningen wordt gestimuleerd.
- Het op orde brengen van de kwaliteit van bebouwd gebied heeft voorrang. Dat betekent dat eerst leegstaand vastgoed wordt

hergebruikt en herbestemd en dat wonen in principe alleen toegestaan is in daarvoor bestemde woongebieden. Hierop kunnen uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Daarnaast blijft ook de betaalbaarheid van woningen erg belangrijk. Voor sommige doelgroepen nemen de kansen op de woningmarkt af. Dit heeft te maken met de stijgende huurprijzen en steeds strengere inkomenseisen.

Leefbare steden en dorpen 2024-2027

De beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van de woningvoorraad heeft invloed op de leefbaarheid. Door de huishoudensverduunning stijgt de behoefte aan passende woningen op korte termijn. Er is vooral behoefte in het goedkopere segment (sociale huur, midden huur en goedkope koop), terwijl dit aanbod de afgelopen jaren juist is afgenomen. Ook is realisatie van dit type woning lastig vanwege de stijgende bouw-prijzen en het groeiende eisenpakket voor nieuwbouw.

Een van de ambities binnen het beleidskader is ‘Passende woonruimte voor iedereen die in Limburg een woning zoekt’. Daaronder heeft de provincie 3 doelen opgenomen, namelijk:

- In 2027 is het woningaanbod ten opzichte van 2023 verbeterd door de beschikbaarheid van meer (betaalbare) woningen; er zijn 17.500 woningen uit de Woondeal gerealiseerd.
- In 2027 past het woningaanbod bij de woningbehoefte zoals voor 2027 onderschreven in de Limburgse woondeal.
- In 2027 zijn minstens 3.000 woningen van de ambitie van 20.000 woningen (planologisch) verankerd, waaronder de woningen bij locaties rondom OV-knooppunten. Hiervoor kijkt de provincie voornamelijk naar locaties rondom grootschalige OV-knooppunten en naar dorps- en stadsranden.

Woondeal Limburg

- De woningbouwopgaven in Nederland en Limburg zijn voor een groot deel kwalitatief van aard. In provincie Limburg moeten 26.550 woningen gerealiseerd worden. De provincie daar bovenop een extra ambitie van 20.000 woningen. Limburg gaat minstens 10.200 sociale huurwoningen en 5.900 woningen in het middenhuur segment realiseren.
- Daarnaast moet meer aandacht en ruimte zijn voor een betere leefbaarheid en woonkwaliteit in alle kernen van Noord-Limburg.
- Als uitgangspunt is opgenomen dat van alle nieuwbouw die gerealiseerd wordt in een regio, tweederde deel in het betaalbare segment valt. Daarnaast moet men streven naar 30% sociale huur binnen de woningvoorraad. Onder het betaalbare segment vallen sociale huurwoningen, huurwoningen tot €1.000 en koopwoningen onder de €390.000 (prijspeil 2024).

Regionaal beleid

Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

De regio vindt de doorstroming van de woningmarkt erg belangrijk en zet daar op in. Ook zijn er bepaalde doelgroepen die nu niet bediend worden die de regio wil faciliteren. Het is van belang dat dit niet tot een mismatch in de toekomst leidt. In principe moeten woningen alleen toegevoegd worden binnen de kernen, zo dicht mogelijk bij voorzieningen.

Naar verwachting neemt het aantal huishoudens vanaf 2032 af. Op dit moment zijn echter meer woningen nodig om de toenemende huishoudens te faciliteren. Daarnaast wil de regio woningbouw in kleinere kernen niet op slot zetten omdat het op kleine schaal toevoegen van nieuwe woningen er voor kan zorgen dat er jonge mensen in een kern vestigen. Hierdoor krijgt de leefbaarheid een extra impuls.

In de regio ligt de nadruk sterk op de koopsector. Voor Noord-Limburg geldt dat circa 65% van de woningen koopwoningen betreft. Binnen de huursector zijn de meeste woningen van woningcorporaties. In Noord-Limburg is behoefte aan vrije sector huur, de nadruk hierbij ligt op het middensegment. Vooral in kleinere gemeenten bestaat behoefte aan middenhuur die op dit moment nog onvoldoende wordt ingevuld.

Gemeentelijk beleid

Woonzorgvisie gemeente Beesel

De ambitie van gemeente Beesel is om 500 woningen bouwen. Dit zijn minimaal 330 woningen voor de eigen inwoners en migratie. Aanvullend zetten ze de gemeente in op de bouw van 170 woningen in het duurdere segment. De gemeente wil voorkomen dat woningen op termijn niet meer voldoen aan de kwalitatieve behoefte van inwoners. Daarnaast zet de gemeente in op doorstroming. Belangrijke thema's voor Beesel zijn: Toekomstbestendige bestaande woningvoorraad, Nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling, Wonen, zorg en welzijn en Behoud van leefbaarheid in kernen en wijken.

De verwachte huishoudensgroei vertaalt zich naar een woningbehoefte, deze behoefte is het grootste in Reuver en Offenbeek. Er is voornamelijk behoefte aan nultredenwoningen in het sociale, middeldure en dure segment. In de kernen Reuver en Offenbeek staan meer appartementen/nultredenwoningen en is veel sociale huur aanwezig. In het beginsel mag nieuwbouw daarom niet leiden tot een groter aandeel sociale huur in Reuver en Offenbeek. De afgelopen jaren heeft gemeente Beesel veel kwetsbare inwoners binnen de gemeente gehuisvest. De komende jaren zal de gemeente de focus hebben op een goede balans, waarbij het streven is om niet over de 30% sociale huur norm heen gaan.

Daarnaast wil de gemeente ook flex-wooninitiatieven faciliteren om zo onder andere spoedzoekers de kans te bieden snel een woonruimte te vinden.

Eenzijds mag nieuwbouw dus niet leiden tot een groter aandeel sociale huur in Reuver en Offenbeek. Anderzijds zijn er wel extra woningen nodig om te voorzien in de behoefte van woonurgente. Deze groep is inmiddels relatief groot en bestaat uit onder meer statushouders, Oekraïense vluchtelingen en andere groepen die door omstandigheden met spoed een woning nodig hebben, zoals jongeren in een onveilige woon-situatie of door een echtscheiding of gezinsbreuk. Deze groepen hebben snel en goedkope huisvesting nodig. Sociale huurwoningen zijn hier voor bij uitstek geschikt.

Afwegingskader woningbouwverzoeken gemeente Beesel

In principe worden er alleen woningen toegevoegd binnen bestaand bebouwd gebied. Bij voorkeur in de nabijheid van voorzieningen. Vooral woningen voor senioren moeten in de nabijheid van voorzieningen liggen. In Reuver wordt geconstateerd dat er relatief weinig woningen in het duurdere segment aanwezig zijn. Ook herbestemmingen leiden vaak tot verzoeken voor appartementen. De gemeente wil duurdere woningen stimuleren, dit zorgt voor extra doorstroming op de woningmarkt.