

Op en top wonen in Reuver

27 huurappartementen en 8 levensloopbestendige woningen aan de Parklaan



woonwenz

Op en top wonen in Reuver

27 huurappartementen en 8 levensloopbestendige woningen aan de Parklaan



Voorwoord

Voor u ligt het plan van Woonwenz voor de locatie Parklaan in Reuver. We willen op deze locatie 27 appartementen en 8 levensloopbestendige woningen realiseren in diverse huursegmenten. Dit plan sluit ons inziens goed aan bij Het woningmarktonderzoek van de STEC groep en ons eigen woonbehoefteonderzoek. Met dit plan bedienen we zowel de starter met een krappe beurs als de senior die iets meer te besteden heeft en nog vele andere kleine huishoudens. Wij denken met dit plan uitstekend aan te sluiten bij uw tender en een belangrijke bijdrage te kunnen leveren aan de volkshuisvestelijke opgave in Beesel.

Tevens denken wij een goede samenwerkingspartner te kunnen zijn voor de gemeente Beesel. Zo delen we onze visie en standpunten op het gebied van duurzaamheid en woonlasten. We zijn koploper in Nederland op het gebied van verduurzaming van onze woningvoorraad. We doen dat natuurlijk voor het klimaat, maar ook voor de portemonnee van onze huurders. Niet voor niets voeren we al onze energiebesparende maatregelen uit zónder huurverhoging of Energieprestatievergoeding (EPV) voor onze huurders.

Ook in dit projectplan kiezen we voor de hoogste kwaliteit tegen zo laag mogelijke woonlasten. We kiezen bewust voor sloop van de huidige school en nieuwbouw op deze locatie. Zo kunnen we toekomstbestendige woningen garanderen met een hoge kwaliteit én kunnen we ‘Nul op de Meter’ (NOM) realiseren. Het uitganspunt om de lasten van de burger zo laag mogelijk te houden, zien we ook terug bij de gemeente Beesel. Inwoners van Beesel hebben immers, in verhouding, zeer lage gemeentelijke woonlasten.

We hopen u met ons plan te kunnen overtuigen en zien een solide toekomstige samenwerking met vertrouwen tegemoet.






DE GRESWAREN





Situatieoverzicht



Wat willen wij bouwen?

Het is van belang om in Beesel toekomstbestendige, energiezuinige nieuwbouw te realiseren die aansluit bij de vraag van de markt. Bij de ontwikkeling van ons plan hebben we ons dan ook verdiept in de lokale woningmarkt. Het woningmarktonderzoek van de STEC groep (maart 2019) en de herijking Woonvisie 2016-2022 zijn hierin leidend geweest. Ook hebben we zelf een woonbehoefteonderzoek uitgevoerd onder alle ingeschreven woningzoekenden in Reuver. Verderop in deze brochure leest u hier meer over.

**Op basis van deze onderzoeken stellen wij voor om aan de Parklaan in Reuver een mix van woningtypes en huurprijscategorieën te realiseren.
We willen hier in totaal 35 wooneenheden bouwen; 27 appartementen en 8 grondgebonden, levensloopbestendige woningen.**

De Parklaan

De bouwlocatie aan de Parklaan leent zich uitstekend voor een combinatie van appartementen en grondgebonden woningen. In de nabije omgeving liggen zowel grotere gebouwen (o.a. de basisschool en sporthal) als grondgebonden woningen. De omgeving is hoogwaardig ingericht met veel groen. De bouwlocatie ligt dichtbij de voorzieningen in de kern van Reuver, maar ook in een groene omgeving met o.a. natuurgebied de Bercken en de Kloostertuin op steenworp afstand. De locatie is vanwege deze aspecten aantrekkelijk voor zowel senioren als andere doelgroepen.

Sloop bestaand schoolgebouw

We kiezen ervoor om het huidige schoolgebouw te slopen en te vervangen door toekomstbestendige nieuwbouw. We hebben onderzocht of het mogelijk en wenselijk is om het schoolgebouw te transformeren naar een woongebouw. We zijn echter tot de conclusie gekomen dat het gebouw onvoldoende uitstraling heeft en mogelijkheden mist om hier kwalitatieve woningen van te maken die passen binnen onze woningportefeuille en de kwaliteitseisen die wij nastreven. Zo vinden wij de indelingsmogelijkheden te beperkt en het gebouw kan niet als 'Nul op de Meter' opgeleverd worden. Wij vinden dat een gemiste kans. De woningen zouden ons inziens onvoldoende toekomstbestendig zijn. Bovendien is het goed mogelijk om op deze locatie nieuwbouw te realiseren die ook geschikt is voor de laagste inkomenscategorie en meer kwaliteit en ruimere plattegronden heeft.



Ine Holthuijsen (69)

Ine woont nu in een koopwoning, twee onder een kap, in Reuver. Ze heeft zich zo'n 8 a 9 jaar geleden al ingeschreven als woning-zoekende bij 'Thuis in Limburg'. Ine: "Dat was eigenlijk uit voorzorg. Mijn man had MS en we wisten niet hoe lang we nog samen in onze eengezinswoning konden blijven wonen. Je moet toch goed voorbereid zijn. Helaas is hij 5 jaar geleden overleden. Nu zoek ik een fijn appartement onder de huurtoeslaggrens voor mezelf, met een eigen balkon. Een appartement waar ik ook kan blijven wonen als ik wat ouder ben."

Die toekomstige woning van Ine moet wel in Reuver zijn. Daar is de Reuverse heel stellig in. "Bijvoorbeeld aan de Markt of op de hoek van de Stationsstraat. In ieder geval dichtbij de winkels en voorzieningen. Er komt hier alleen weinig vrij."

Ine geeft aan wel eens mailtjes te krijgen vanuit "Thuis in Limburg" als er aanbod beschikbaar komt wat voor haar geschikt is. "Bijvoorbeeld Oppe Brik, maar ik wil echt in Reuver blijven".

Ine is zelf niet geboren in Reuver, maar haar moeder wel. Zelf woont Ine er ook al op jonge leeftijd en ze zat er op de MULO. "Ik weet nog toen mijn man en ik onze eerste woning wilden kopen dat hij ook wel eens met een woning aankwam buiten Reuver. Dat wilde ik toen niet en nu nog steeds niet", zegt Ine gekscherend.

"Reuver heeft eigenlijk alles wat ik wil. Ik zit hier in het verenigings-leven, er zijn voldoende winkeltjes en het openbaar vervoer is hier heel goed! Mijn dochter woont "in ut Zuuje". Nu kan ik er nog zelf heen met de auto, maar als dat later niet meer kan ga ik met de trein. Dat gaat prima vanuit Reuver. De kortingskaart van de NS heb ik al."

Ruimtelijke kwaliteit en architectuur

Wij vinden de kwaliteit van onze woningen van groot belang. De kwaliteit komt tot uitdrukking in relatief grote woningen met ruime plattegronden, kwalitatief duurzame materialen en een mooie esthetische uitstraling.

De 8 woningen, bestaande uit twee blokken van 4 woningen, grenzen met de tuin aan de tuinen van de bestaande woningen aan de Willem Vliegenlaan. De woonblokjes verspringen iets van elkaar en de architectuur van de woningen krijgt, door het toepassen van een erker, dakkappellen en metselornamenten, een speels karakter. Hierdoor ontstaat een levendig straatbeeld. Het nieuwe appartementencomplex met deels twee en deels drie verdiepingen, wordt gesitueerd op de hoek Bösdaellaan / Parklaan.

We vinden dat een project moet passen in haar omgeving, waarbij we het karakter van een gebied of wijk respecteren. We hebben op het gebied van stedenbouw, architectuur en kleurstelling dan ook nadrukkelijk rekening gehouden met de omgeving. Ruimtelijk gezien sluit het appartementencomplex prima aan bij de overige bestaande grotere gebouwen aan de Bösdaellaan en omgeving, zoals de basisschool, de sporthal en het zorgcomplex Bosdael. De grondgebonden woningen vormen een mooie overgang naar de aangrenzende woonwijk.
Ter plaatse van de kopgevel aan de Parklaan richten we een deel van het perceel in als openbaar groen. Hierdoor wordt een verbinding gemaakt met het park.

Woningtypes: appartementengebouw met 27 huurappartementen

De appartementen zijn ruim van opzet en variëren van 70 tot 85 m² gebruiksoppervlakte. Alle appartementen hebben 2 slaapkamers en een ruime woonkamer met open keuken, een fraaie betegelde badkamer, een apart toilet en een eigen balkon (deels inpandig).
Alle appartementen hebben volop bergruimte en veel lichtinval. Het appartementencomplex beschikt over een lift en scootmobielstalling met oplaadpunten.

Woningtypes: 8 levensloopbestendige huurwoningen

De levensloopbestendige woningen bestaan uit twee bouwlagen en zijn zeer geschikt voor kleine huishoudens. Dat kan een jonge starter zijn, maar ook een alleenstaande, een stel of een ouder met een kind. De woningen zijn ook ideaal voor senioren. We verwachten dan ook vooral vanuit deze groep veel interesse. De woning heeft de hoofdslaapkamer en badkamer op de begane grond en is daardoor ook zeer geschikt als mensen slecht ter been raken of zorg aan huis nodig hebben. De ruime woonkamer met open keuken heeft tuindeuren naar een gezellige tuin met eigen berging. Boven heeft deze woning nog een extra slaapkamer met dakkapel, een bergruimte en een technische ruimte.

Doelgroep woningen en appartementen

Zowel de appartementen als de levensloopbestendige woningen zijn zeer flexibel en geschikt voor huurders vanaf 18 jaar tot op zeer hoge leeftijd. Door deze brede doelgroep sluiten de woningen goed aan bij de huidige én toekomstige woningmarkt. De woningen en appartementen zijn vooral bedoeld voor kleinere huishoudens. In de praktijk verwachten wij dat er vooral veel interesse zal zijn van senioren die doorstromen én starters op de woningmarkt. De woningen én appartementen lenen zich hier uitstekend voor.

Artist impression vogelvlucht



‘Door de brede doelgroep sluiten de woningen uitstekend aan bij de huidige én toekomstige woningmarkt.’









Artist impression grondgebonden woningen



'De levensloopbestendige woningen zijn ideaal voor kleine huishoudens. Dat kan een ouder echtpaar zijn, maar bijvoorbeeld ook jonge starters, een alleenstaande of een ouder met een kind.'

Huurprijzen

Uit het woningmarktonderzoek en ons eigen behoefteonderzoek blijkt dat er vraag is naar diverse huurcategorieën. Woonwenz wil een deel van de 35 woningen labelen voor de vrije huursector (marktsegment) en een deel voor het sociale huursegment. Diverse woningen zijn ook bereikbaar voor de starter met een laag inkomen. Daarnaast maken we optimaal gebruik van de speelruimte die we van het Rijk hebben gekregen. Dat betekent dat sociale huurwoningen in het middensegment ook toegewezen kunnen worden aan woningzoekenden met een hoger inkomen en/of met kapitaal vanuit een verkochte woning. Op deze manier maken we zo slim mogelijk gebruik van de regels omtrent Passend Toewijzen en de huurtoeslagregels en zorgen we ervoor dat de woningen voor zoveel mogelijk mensen toegankelijk zijn. Hiermee sluiten we optimaal aan bij de daadwerkelijke vraag en stimuleren we doorstroming.

In de praktijk stellen wij onderstaande verdeling van de huurcategorieën voor. Uiteraard kan dit in overleg nog aangepast worden.

	Laag segment	Midden segment	Hoger segment
	• Gevarieerde huurprijzen in het lage huursegment • Huurtoeslag mogelijk • Ook bereikbaar voor de starter met krappe beurs • Met name bedoeld voor inkomens van 0 tot €31.550 • Volgens woningwet ook toegankelijk voor inkomens tot max. € 39.055	• Huurprijzen tot € 737 • Huurtoeslag mogelijk • Voor diverse inkomens vanaf € 23.225 (1 persoon) of € 31.550 (2 of meer personen) • Deze woningen wijzen we ook toe aan huurders met een inkomen van meer dan € 39.055	• Vanaf € 737 • Vrije sector: geen huurtoeslag mogelijk • Voor inkomens vanaf € 39.055
Appartementen	**18**	**4**	**5**
Levensloopbestendige woningen	**-**	**6**	**2**

Interieurimpressie grondgebonden woningen



‘We variëren met de huurprijzen en maken optimaal gebruik van de regels voor ‘Passend Toewijzen’ en de huurtoeslag. Zo zorgen we ervoor dat we alle doelgroepen kunnen bedienen.’

Plattegronden grondgebonden woningen



BEGANE GROND



VERDIEPING



Har (73) en José (70) Geraeds

Har en José Geraeds zijn echte Reuvernaren en wonen nu hartje centrum in een koopappartement. Har: "We wonen heel mooi en dichtbij alle winkels en voorzieningen. Ons appartement heeft alleen geen lift en tja, we worden natuurlijk ook een dagje ouder. Het wordt ook te groot voor ons. 2 etages en 4 slaapkamers. Zoveel hebben we er niet nodig."

Har en José zijn dan ook op zoek naar een woning die ook op de langere termijn geschikt is. Dat kan een appartement zijn, maar ook een levensloopbestendige woning met alles gelijkvloers.

Har: "Helaas komt er niets vrij. In ieder geval niet in het segment waar wij in zoeken. We komen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning en zoeken dus iets in de vrije huursector."

Op de vraag waar zijn ideale woning zou moeten liggen geeft Har aan dat hij ook wel buiten de gemeentegrenzen aan het kijken is, maar dat zijn voorkeur uitgaat naar een woning in Reuver.

"Ik heb ook wel in Roermond gekeken. Dat vind ik ook een mooie stad. Maar als ik echt mag kiezen, dan toch liever "Oppe Ruiver". Hiej ligk mien hert. Ik was prins Carnaval in 1988 en was actief in Vastelaovend zanggroep 'Det mot Kenne'. Ook nu doe ik nog veel in het verenigingsleven in Reuver. Zo zit ik bij de 'Ex Prinse Sociëteit' en ben ik al vanaf de oprichting actief in de Reuverse Revue."

Die betrokkenheid bij Reuver geldt niet alleen voor Har, maar zeker ook voor zijn vrouw. José: Ik was regisseur bij de laatste twee revues en was jarenlang presentatrice bij Omroep Maas en Grens. Har en ik hebben allebei ruim 30 jaar gezongen in de Reuverse Vastelaovend. We hebben hier echt een rijk sociaal leven. Het liefst blijven we dan ook in Reuver wonen. Maar dan moet er natuurlijk wel een woning voor ons vrij komen."

Duurzaamheid

Alle woningen en appartementen worden zeer energiezuinig én conform tender als nul-op-de-meter uitgevoerd. Ze zijn voorzien van zonnepanelen, warmtepompen en wtw-units die zorgen voor een aangenaam binnenklimaat en nauwelijks energielasten. Wij vragen géén Energieprestatievergoeding (EPV) aan onze huurders. Dat betekent dat de totale woonlasten van de toekomstige bewoners in alle segmenten relatief laag zullen zijn. Bij de bouw gebruiken we onderhoudsvrije, milieuvriendelijke en waar mogelijk recyclebare en gecertificeerde materialen. De productie van de woningen vindt veelal in productiehallen plaats, waardoor de bouwtijd en het bouwafval op locatie veel minder is. Dit beperkt de bouwoverlast en is gunstig voor het milieu en de kwaliteit van de woningen.

Parkeren en inrichting openbaar gebied

Tussen de grondgebonden woningen en het appartementencomplex wordt een woonerf aangelegd. Het openbaar gebied wordt hoogwaardig ingericht, met veel groen en ruim voldoende parkeervoorzieningen. Het hemelwater wordt via een wadi geïnfiltreerd op eigen terrein. Het woonwerf wordt ontsloten aan de Parklaan en heeft een verbinding naar het parkeerterrein van sporthal 'De Schans'. De voormalige fietsenstalling van de school wordt ook ingericht als parkeerplaats. In totaal is er in het plan ruimte voor 50 parkeerplaatsen. Dit betekent dat we de parkeernorm van 1,4 halen.

Woningtoewijzing

De woningtoewijzing gebeurt transparant en eerlijk via www.thuisinlimburg.nl. Woningzoekenden kunnen zich gratis inschrijven. Er is in Reuver vooral sprake van een interne verhuismarkt. In de praktijk zullen vooral veel Reuvernaren reageren op het aanbod. We willen zowel de mensen die al langer zijn ingeschreven als de mensen die nog maar kort een woning zoeken, tegemoet komen. Daarom kiezen we voor verschillende verhuurmodellen.

- 50% van de woningen en appartementen verhuren we via model 'Inschrijfduur' (de langst ingeschrevene heeft de meeste kans).
- 50% van de woningen en appartementen verhuren we via het model 'Eerste reageerder' (de eerste die reageert én voldoet aan de eisen krijgt de woning).

Voorafgaand aan het adverteren van de woningen schrijven we de inwoners van Beesel actief aan om zich als woningzoekende te registreren bij Thuis in Limburg. We tippen hen op tijd om te reageren op het aanbod. De woningen worden gefaseerd geadverteerd. Hierdoor kunnen woningzoekenden telkens opnieuw inschrijven en maken zij steeds opnieuw kans op de geadverteerde woningen.

Artist impression appartementen



'Alle woningen en appartementen worden zeer energiezuinig en als nul-op-de-meter uitgevoerd. Zonder bijkomende kosten voor de huurders.'









Interieurimpressie appartementen



Het appartementengebouw telt diverse woningtypen. De interieurimpressie en de hiernaast weergegeven meubelplattegrond zijn verschillende typen.

‘De appartementen zijn ruim van opzet, maar ook bereikbaar voor de starter met krappe beurs. Zo zorgen we voor een toegankelijke én toekomstbestendige woningvoorraad.’

Plattegrond appartement





Newt Caroselli (22)

Newt woont nu nog bij haar moeder en zusje in Reuver, maar is sinds ongeveer een jaar op zoek naar een eigen woning. "Ik heb me helaas wat te laat ingeschreven, dus de meeste betaalbare huurwoningen gaan aan mijn neus voorbij. Ik zoek een woning voor mij alleen, waar ik huurtoeslag kan krijgen. Dat kan een appartement zijn, maar een huisje zou ik ook heel leuk vinden. Helaas kom je daar als je alleen bent niet snel voor in aanmerking."

Newt is op dit moment actief op zoek en reageert ook op diverse woningen. "Ik wil ook wel buiten Reuver wonen. Ik heb ook vriendinnen in Roermond en Venlo. Maar Reuver is voor mij toch wel heel vertrouwd, omdat ik hier ben opgegroeid. Hier wonen verschillende familieleden en vrienden én ik werk hier ook. Bij Bosdael als verzorgde IG."

Reuver is volgens Newt een leuk dorp, ook voor jonge mensen. "Er zijn hier veel supermarkten, een bioscoop, je kunt hier een terrasje pakken en het is hier lekker knus. De drukte zoek ik wel op in de stad. Een woning in Reuver zou dus ideaal zijn."

Waar in Reuver maakt Newt niet zoveel uit. "Reuver is Reuver, maar de Parklaan zou helemaal perfect zijn, dat ligt tegenover mijn werk!" Newt hoopt dat er binnenkort iets voor haar voorbij komt. Ze is toe aan een eigen plekje voor haarzelf. "In Reuver is best een tekort aan betaalbare woningen voor mensen zoals ik. Verder mis ik hier eigenlijk niets. Nou ja, misschien nog wel wat extra eettentjes. Dat zou helemaal top zijn!"

De woningmarkt in Beesel

Ons plan voor de Parklaan hebben we, zoals gezegd, gebaseerd op het woningmarktonderzoek van de STEC groep en de herijking Woonvisie 2016-2022. Ook hebben we een eigen onderzoek onder woningzoekenden uitgevoerd. De gemeente Beesel is voor Woonwenz immers een nieuwe woningmarkt. We hebben alle ingeschreven Reuvernaren die nu of op termijn willen verhuizen naar een (andere) woning benaderd. Ongeveer een kwart van de aangeschreven huishoudens vulde onze enquête in. In totaal gaat het om 126 respondenten die allemaal al ingeschreven staan op de website www.thuisinlimburg.nl en nu of op termijn een woning zoeken in Reuver of elders. Een mooie representatieve reactiegraad.

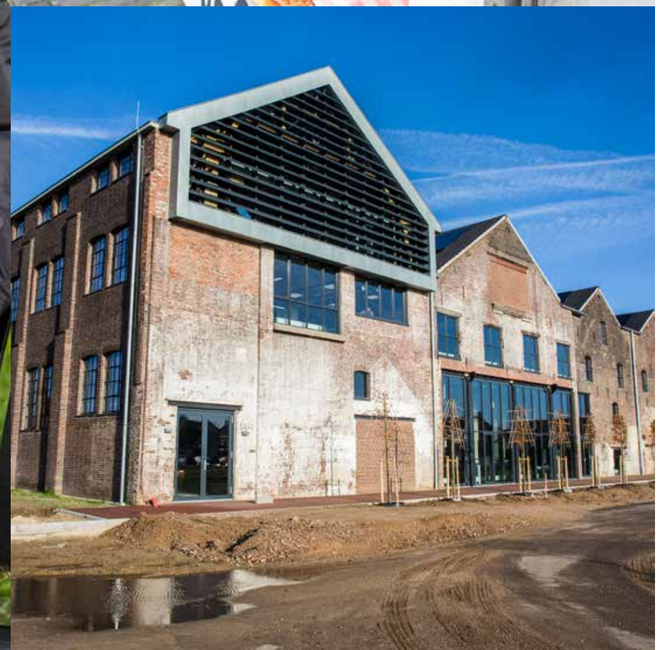
De belangrijkste conclusie op basis van zowel het woningmarktonderzoek als ons onderzoek onder ingeschreven woningzoekenden, is dat er behoefte is aan gevarieerde woningen voor het groeiend aantal kleine huishoudens. Zowel voor jongeren als voor ouderen en zowel in het goedkope (sociale) segment als in het hogere (markt)segment. Ook zien we dat er vraag is naar appartementen én naar levensloopbestendige (nultrede)woningen. Deze behoeftes hebben we vertaald in ons projectplan, waarmee we voorzien in deze vraag.

Ontwikkelingen woningmarkt Beesel:

- De gemeente Beesel maakt in de periode 2017-2040 een groei door van 115 huishoudens.
- In de gemeente Beesel treedt zowel verdunning als vergrijzing op. Dat betekent dat er veel behoefte is, en zal blijven, aan levensloopbestendige woningen. Het gaat zowel om hoogbouw als om laagbouw, geschikt voor diverse kleine huishoudens, waaronder senioren.
- Het aantal inwoners tussen de 25 en 65 jaar neemt op termijn af. De groep jongeren tot 25 jaar kent nog een kleine groei. Het behouden van deze groep voor de gemeente is van belang om de vergrijzing binnen de perken te houden. Flexibele woningen die ook geschikt zijn voor starters kunnen daaraan bijdragen.
- Beesel heeft relatief weinig huurappartementen. Er is groei mogelijk in het aantal huurwoningen én huurappartementen
- Er is zowel vraag in het goedkope huursegment als in de vrije sector. Het aandeel vrije sector huurwoningen is zeer beperkt in Beesel. Tegelijkertijd zien we dat ook de vraag naar sociale huurwoningen stijgt en de doorstroming stagneert. Ook in het sociale segment is dus potentieel. Dat geldt zeker in Reuver, waar het gemiddeld inkomen met € 26.000 laag is.
- Beesel heeft veel woningen die op termijn niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd. Zowel qua wooncomfort als qua duurzaamheid. Vernieuwing van de voorraad met toekomstbestendige nieuwbouw is wenselijk.







Resultaten Woonbehoefteonderzoek woningzoekenden

(eigen onderzoek Woonwenz onder ingeschreven woningzoekenden uit Reuver)

- Ongeveer de helft van de respondenten is op dit moment actief op zoek naar een woning. De andere helft is niet actief op zoek, maar wil wel binnen nu en 5 jaar verhuizen.
- 80% van de mensen die nu in Reuver woont wil ook in Reuver blijven wonen. Van de overige 20% wil 17% in de gemeente Beesel blijven (o.a. Reuver). Slechts 3% overweegt om eventueel buiten de gemeente te gaan wonen.
- Slechts 10% van de respondenten geeft aan een woning te zoeken voor 3 of meer personen. Van de overige 90% is iets minder dan de helft alleenstaand en de andere helft zoekt samen met één andere persoon een woning.
- Er is behoefte aan woningen in verschillende huurprijscategorieën. We zien een flinke uitschieter in de categorie tussen de € 432 en € 619. Ook zien we dat er relatief gezien nog een behoorlijke groep respondenten ook het vrije sector huursegment (huurprijs boven de € 736) aangekruist heeft.
- Op de vraag naar wat voor soort woning de respondenten op zoek zijn, hebben verreweg de meeste mensen meerdere antwoorden aangekruist. 54% kruiste 'appartement' aan. De levensloopbestendige woning werd door 45% aangekruist en de traditionele eengezinswoning door 31%.
- 67% van de respondenten vindt het belangrijk dat de woning minimaal twee slaapkamers heeft. Slechts 16% wil er minimaal 3. Verder zijn een ruime woonkamer (62%), energiezuinigheid (57%) en voldoende bergruimte (57%) belangrijke wensen.
- We hebben de Reuvernaren ook gevraagd waarom ze zo graag in Reuver wonen. Met name de rust, de goede voorzieningen (veel winkels en uitgaansgelegenheden) en de bereikbaarheid werden veel genoemd. Ook gaven respondenten aan veel sociale contacten in Reuver te hebben en dat er een rijk verenigingsleven is.
- Op de vraag wat er nog mist in Reuver gaven veel woningzoekenden(vanzelfsprekend) aan dat er behoefte is aan betaalbare huurwoningen. Opvallend is dat er zeer veel wordt gevraagd om seniorenwoningen en/of levensloopbestendige woningen. Er wordt in mindere mate ook gevraagd om starterswoningen.

woonwenz

woningcorporatie sinds 1907

Adres
Molenbossen 618
5923 AJ Venlo

T 077 - 389 31 31
info@woonwenz.nl
www.woonwenz.nl