Gemeente Beesel
Gewoon anders

Aan de leden van de Raad
van de gemeente Beesel

Reuver: 5-10-2016
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: 201611135
Onderwerp: Raadsinformatiebrief voortgang Woonvisie Beesel 2016-2022

Geachte heer/mevrouw,

In de werkvergadering waarin de gemeentelijke woonvisie is behandeld heeft de portefeuillehouder toegezegd uw raad te informeren over de voortgang van de gemeentelijke woonvisie 2016-2022. Deze woonvisie hangt nauw samen met de Regionale structuurvisie wonen Noord-Limburg en de daaruit voortvloeiende acties. Deze raadsinformatiebrief kunt u beschouwen als een voortgangsrapportage over het uitvoeringprogramma dat voortvloeit uit beide beleidsdocumenten.
De rapportage is opgezet overeenkomstig het programma van uitvoering uit de woonvisie gemeente Beesel 2016-2022.

Acties:	Stand van zaken
Nieuwbouwplannen afwegen tegen bestaande voorraad	De regio is bezig met de opstelling van een afwegingskader. Dit kader bevat criteria om woningbouwlocaties en bouwplannen tegen elkaar af te wegen. De regiogemeenten kunnen zelf dit kader aanvullen met criteria om een op de gemeente gericht beleid te voeren en eigen accenten te kunnen leggen. Bestuurlijke afronding van het kader in december 2016.
Afspraken maken met WoonGoed 2-Duizend over duurzaamheidsmaatregelen	Zie prestatie-afspraken.
Informeren en/of subsidiëren (of lening verstrekken) aan particuliere woningeigenaren	De regio Noord- en Midden-Limburg heeft een website ingericht bespaarenergieinlimburg.nl, waar particuliere woningeigenaren en huurders informatie en tips kunnen vinden over energiebesparing en verduurzaming van woningen en de daarbij behorende subsidiemogelijkheden enz. Deze is sinds juli 2016 operationeel. Deze is tot stand gekomen op basis van een initiatief van de VNG. De gemeente Beesel coördineert dit project.

Kijk voor
actuele openingstijden
op onze website
www.beesel.nl

Raadhuisplein 1
5953 AL Reuver

Postbus 4750
5953 ZK Reuver

T 077 474 92 92
F 077 474 58 88

www.beesel.nl
info@beesel.nl

BNG 28.50.00.780
IBAN: NL50BNGH0285000780
BIC: BNGHNL2G
KvK nummer: 14130743

BESTEERFGOED GEMEENTE2016

TROTSE PARTNER VAN HET DRAAK STEKEN BEESEL
WWW.DRAAKSTEKEN.NL

Opzetten Pilotproject: Hoe Courant is uw Pand (HCUP): informeren van bewoners over investeringen in eigen woningbezit	Zie vorig actiepunt. Het is een continue proces om burgers bewust maken van de benodigdheden en mogelijkheden die ze zelf (op termijn) hebben. Door slimme combinaties te maken kunnen burgers er deels zelf voor zorgen dat zelfstandig wonen en wonen met zorg op termijn mogelijk is in hun eigen woning. Het gaat hierbij vooral om een bewustwordingsproces.

We willen robuuste kernen

Acties:	**Stand van zaken**
Het programma 'Blijvend voorzien' doorzetten	
Vraaggericht bouwen: de vraag goed blijven monitoren	Een regionaal woningmarktonderzoek is gestart. Afronding wordt verwacht in november 2016. Het onderzoek moet inzicht bieden in de benodigde kwaliteit voor nog toe te voegen woningen. Stichting Kernoverleg Beesel en Haar toekomst heeft een enquete uitgevoerd onder de ouderen in de kern Beesel en gevraagd naar hun woonwensen. De woonwensen van de ouderen wijken niet veel af van die van jongeren. Uit het rapport komen een drietal aanbevelingen. Deze aanbevelingen passen binnen het uitvoeringsprogramma en de uitgangspunten van de gemeentelijke woonvisie.
In het woningbouwprogramma inbreiding voor uitbreiding laten gaan	Continue proces. De projectmatige woningbouw die plaatsvindt Oppe Brik in Reuver en Aaj Mert in Beesel zijn herstructurerings- en inbreidingslocaties.

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

Acties:	**Stand van zaken**
We zorgen voor voldoende huisvestingsmogelijkheden in zorgvoorzieningen	Wij hebben een omgevingsvergunning verleend voor 18 zorgeenheden voor dementerende ouderen in de kern Beesel aan de Juffrouw Henssenlaan 2.
We sluiten een convenant met WoonGoed 2-Duizend over inzet sociale huurwoningen en wmo-gelden voor huisvesting zorgbehoevenden	WoonGoed 2-Duizend en de gemeente bereiden dit ambtelijk voor. Als basis voor de besprekingen dient de convenant die gemeenten in Zuid Limburg zijn aangegaan met de aldaar werkzame woningcorporaties. De verwachting is, dat burgemeester en wethouders en de corporatie deze in het 4e kwartaal 2016 kunnen afronden.
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)	Zie actiepunt informeren en subsidieren.

We blijven starters helpen met de starterslening	De Verordening voor de startersleningen moet vanwege Europese wetgeving worden gewijzigd. Ons college legt in december aan uw raad een nieuwe verordening startersleningen voor ter vaststelling. In 2016 werden 8 startersleningen verstrekt.
We vangen statushouders op en doen dit volgens 'Limburgs Maatwerk'	Op verzoek van de gemeente heeft WoonGoed 2-Duizend 5 woningen uit de verkoop gehaald voor toewijziging aan statushouders. We zitten momenteel in de fase van toewijziging van deze woningen aan deze doelgroep.
We zorgen voor voldoende huisvestingsmogelijkheden voor jongeren	In het gebied Oppe Brik zijn 6 koopwoningen voor starters gerealiseerd en verkocht. In de verkoopacte is een antispeculatiebeding opgenomen. In Beesel is een plan voor 6 huurappartementen voor jongeren uit de kern Beesel in ontwikkeling. Vergunningverlening is afgerond. Start bouw is gepland in het laatste kwartaal van 2016, appartementen gereed medio 2017. Voor het gebied Kleine Solberg zijn met WoonGoed 2-Duizend afspraken gemaakt voor de bouw van 4 starterswoningen in de koopsector en 3 vrije sector woningen. Aan de Greswarenstraat realiseert WoonGoed 2-Duizend 12 huurappartementen voor jongeren vanaf 23 jaar.

We gebruiken het regionale afwegingskader voor nieuwe woningplannen

Acties:	**Stand van zaken**
We zullen met ons woningbouwprogramma er op sturen om de overschotten en tekorten zoveel mogelijk te voorkomen	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	Aan uw raad is toegezegd de totale plancapaciteit aan de hand van de bestemmingsplannen te inventariseren. Hiervoor hebben we externe hulp ingehuurd. Deze inventarisatie van woningbouwlocaties die aan uw raad is toegezegd is afgerond. De gemeente is momenteel in overleg met de Stec groep voor het maken van een plan van aanpak voor het creëren van voorzienbaarheid voor eigenaren van bouwlocaties. Zie verder onder aan deze brief: 'stand van zaken vorderingen woningbouwprogrammering'.

We zetten in op vraaggestuurd bouwen

Acties:	**Planning**
We monitoren regelmatig de behoefte aan woningen (op regionaal en gemeentelijk niveau)	Gemeente verleent jaarlijks medewerking aan de provinciale woonmonitor. Cijfers en prognoses hiervan worden verwacht in het 4e kwartaal 2016.

We onderzoeken de mogelijkheid om via antispeculatie bedingen en tijdelijke huurcontracten starterswoningen beschikbaar te houden voor starters in de koop en in de huursector	
We gaan in ons woningbeleid rekening houden met vrijesectorhuur (locaties en grondprijzen)	Geen ontwikkelingen
We kijken of we beleggers voor vrijesectorhuur actief gaan benaderen	Geen ontwikkelingen

Actie: 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
Husvesting ouderen
Huisvesting doelgroepen zorg
Huisvesting/opvang statushouders
Herstructureringsopgave
Investeringen in leefbaarheid
Investeringen in vrijesectorhuur
(Extra) woningen in Offenbeek (Oppe Brik) en de kern Beesel
Strategisch voorraadbeheer en verkoopbeleid
Afspraken over investeringen in duurzaamheid
Huisvesting jongeren

Stand van zaken
WoonGoed 2-Duizend heeft op grond van de gewijzigde Woningwet op 1 juli 2016 een bod gedaan voor de voorgenomen werkzaamheden in 2017. Dit bod is de basis voor de prestatieafspraken die voor 2017 nader zullen worden ingevuld. Op 14 september zijn de ambtelijke gesprekken gestart voor de uitwerking van het bod naar prestatie-afspraken voor 2017 en volgende jaren. Hierbij is ook de huurdersbelangenvereniging BRES betrokken. De prestatieafspraken moeten uiterlijk 15 december 2016 zijn afgerond en ondertekend door partijen en toegezonden aan de autoriteit Woningcorporaties. Wij stellen u hiervan op de hoogte zodra dit traject is afgerond.

Stand van zaken vorderingen woningbouwprogrammering
De inventarisatie van woningbouwlocaties binnen de bestemmingsplannen is afgerond.

bestuursafspraken
Uitgangspunt van de programmering is het terugbrengen van het aantal woningbouwlocaties tot toevoeging van 191 woningen ten opzichte van de huidige woningvoorraad. Dit is vastgelegd in de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg en de hierover met de provincie gemaakte bestuursafspraken.

lopende plannen
Vergunningen zijn verleend en contractuele verplichtingen zijn aangegaan voor de volgende plannen:

Oppe Brik	159 woningen
Aaj Mert Beesel	6 appartementen voor jongeren
Lambertusweg	1 woning
Kleine Solberg	7 woningen
De Kievit 8	1 woning
Berkenweg 3a	1 woning
St. Annastraat	1 woning
Hoogstraat 11	1 woning
Totaal:	177 woningen

Dat betekent dat er binnen het woningbouwprogramma nog slechts ruimte is voor de bouw van 14 woningen (191-/-177).

inventarisatie
Overeenkomstig afspraak met uw raad hebben we een inventarisatie uitgevoerd om de totale bouwlocaties zo goed mogelijk in beeld te brengen. Hieruit blijkt dat de totale plancapaciteit 341 woningbouwlocaties bedraagt. De gemengde bestemmingen die functiewijziging mogelijk maken naar wonen, zijn in dit overzicht niet meegenomen. Dit houdt in dat van 150 locaties (341-/-191) de woonbestemming moet worden geschrapt, dan wel een wijzigingsbevoegdheid niet kan worden ingevuld.

voorzienbaarheid creëren
Om de verplichting tot het betalen van planschade door de gemeente te voorkomen, moet de gemeente voor locaties met een directe bouwtitel voorzienbaarheid creëren. Dit houdt in dat de eigenaren de mogelijkheid wordt geboden binnen een termijn van 1 jaar te komen tot een rechtsgeldige omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning. De eigenaar is dan ook verplicht de vergunning uit te voeren. In de gemeente zijn er 20 bouwlocaties waarop dit van toepassing is.

Komt de eigenaar niet of te laat in actie om de bouwtitel te verzilveren, dan gaat de gemeente over tot het schrappen van de woningbouwlocatie door er een andere bestemming aan te geven. De eigenaar kan dan geen aanspraak maken op een planschadevergoeding. Voorwaarde voor het verzilveren is dat de eigenaar binnen een half jaar gebruik moet maken van de vergunning en deze moet uitvoeren. Doet hij dit niet, dan trekt de gemeente de vergunning in en wordt de bouwtitel alsnog geschrapt.

Totdat dit traject is afgerond, is niet duidelijk of er binnen de toegestane bouwcapaciteit ruimte is om initiatieven te honoreren buiten de harde plancapaciteit. De ervaring bij andere gemeenten leert dat een dergelijk traject ertoe leidt dat gemiddeld 30% van de bouwtitels wordt verzilverd. In ons geval zou het dan gaan om 6 extra woningen. Theoretisch zouden we dan nog ruimte hebben voor 8 bouwlocaties. Echter, zoals gesteld, dit kunnen we pas definitief bepalen nadat dit traject is afgerond.

overige locaties
De overige 130 locaties hebben geen directe bouwtitel. Dit zijn de locaties die:

1. als wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen in het bestemmingsplan
2. als principebesluit zijn goedgekeurd, maar waarvoor nog geen omgevingsvergunning is verleend.

Deze locaties mogen door de gemeente worden geschrapt zonder dat eigenaren aanspraak kunnen maken op planschade.

tot slot
De inventarisatie is een momentopname. De exacte aantallen kunnen in de loop van de tijd wijzigen. Op grond van onze inventarisatie schatten we in dat deze wijzigingen zeer beperkt zullen zijn.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Beesel,

drs. R.R.M. Halffman
secretaris

dr. P. Dassen-Housen
burgemeester