ADDENDUM: HERIJKING WOONVISIE 2016-2022

Voor u vindt u de documenten behorende bij de herijking van de Woonvisie 2016-2022.
De woningmarkt is altijd in beweging. Met dit document willen wij zoveel mogelijk gevoel krijgen hoe de Beeselse woningmarkt er nu echt bij staat. De informatie en actiepunten uit de woonvisie uit 2016 gelden nog steeds als basis. Daarmee is dit geen nieuwe woonvisie, maar een update van de cijfers. Hiermee kunnen we betere keuzes maken binnen het woonbeleid, gebaseerd op data die zo actueel mogelijk is. Binnen het bijgevoegde document van de STEC-groep vindt u de vernieuwde cijfers.

Duidelijk is ook dat in de komende jaren een belangrijke focus moet komen te liggen op de bestaande woningvoorraad: we moeten woningen (voor zover ze dat niet zijn) geschikt maken voor de juiste doelgroep en investeren in de kwaliteit van woningen.

Deel I Compacte woningmarktanalyse Beesel (bijlage)
Dit document geeft u duidelijkheid op de vraag of er belangrijke verschillen zijn ten opzichte van de woningmarktanalyse in de woonvisie 2016-2022. Indien er verschillen zijn ontstaan, hoe moeten deze vervolgens worden geduid?

Belangrijkste uitkomsten:

- We blijven ons inzetten voor een toekomstbestendige woningvoorraad. De woningmarktanalyse bevestigt het belang van een duurzame, levensloopbestendige en toekomstbestendige woningvoorraad.
- Niet anders dan de Woonvisie 2016-2022, bevestigt de analyse dat we bewust moeten omgaan met nieuwbouw. Het is belangrijk om te bouwen voor de juiste doelgroep met de daarbij behorende behoeften.
- Vooral kansen voor huurwoningen tot de eerste huurgrens (in 2018 tot circa € 460,-) en voor de middeldure en duurdere huur- en koopwoningen, met name in de dubbelkern Reuver-Offenbeek.
- Doorstroming is zeer belangrijk om de juiste personen op de juiste plek terecht te laten komen.
- Houdt rekening met de vergrijzing en de kleiner wordende samenstelling van huishoudens.
- Op termijn zien we een opgave van koop naar vrijehuursector en een verschuiving van reguliere grondgebonden woningen naar nultredenwoningen en appartementen.
- Rond 2023 wordt een omslag in de behoeften verwacht, doordat er koopwoningen vrijkomen en vooral behoefte is aan (onderhoudsvrije) huurproducten.
- De lage mutatiegraad van corporatiewoningen vraagt om aandacht.

Uitvoeringsprogramma Woonvisie
In de Woonvisie 2016-2022 is een uitvoeringsprogramma opgesteld. Dit uitvoeringsprogramma is nog steeds actueel. We zien dat naar aanleiding van de herijking, wel twee aandachtspunten naar voren zijn gekomen. Onderstaand vindt u een aanvulling op het bestaande uitvoeringsprogramma:

We proberen doorstroming op de woningmarkt te stimuleren.	Gemeente Beesel en woningcorporatie	Oorzaken en kansen onderzoeken i.s.m. woningcorporatie en vervolgafspraken maken
We onderzoeken de sturingsmogelijkheden bij woningtoewijzingen	Gemeente Beesel en woningcorporatie en particulieren	Mogelijkheden onderzoeken (en verwerken in prestatieafspraken)

Deel II Inventarisatie behoeften (wonen met zorg)

Wat hebben we gedaan?
Het thema 'Wonen' heeft niet alleen te maken met het ruimtelijk domein, maar er liggen ook verbindingen met het sociale domein. De organisatie heeft geconstateerd dat er ook diverse woonvragen gesteld worden binnen het sociaal domein. Dit heeft geleid tot een klein woononderzoek binnen het sociale domein, op basis van kennis en vooral de vragen uit de dagelijkse praktijk.

Organisatiebreed is uitvraag gedaan naar de woonbehoeften die bekend zijn en vervolgens zijn er integrale bijeenkomsten georganiseerd om deze behoeften in beeld te brengen.

Doorstroomwensen
Dit heeft tot de volgende inzichten geleid voor wat betreft de doorstroomwensen:

Zorggerelateerd Begeleid wonen (18j. +) Studio / appartementen, vermengd met zorg In de nabijheid van voorzieningen	ca.15-30 eenheden (piek, incidenteel)
Studio/ appartementen voor jongeren welke zelfstandig willen gaan wonen ná zorgtraject	Jaarlijks ca. 4 à 5 eenheden (mogelijke piek in cijfers op dit moment)
Huishoudens na scheiding (betaalbare gezinswoningen, nultredenwoningen voor alleenstaanden)	Jaarlijks ca. 20 huishoudens

Wat betekenen deze cijfers?
Deze cijfers vormen een uitwerking van de bestaande woonbehoefte, welke is gevormd op basis van de ervaringen binnen het sociale domein.

De cijfers zijn een indicatie van de ontwikkelingen die wij constateren in de samenleving en zijn geen harde aantallen.
De mogelijkheid om maatwerk te kunnen leveren is daarnaast zeer belangrijk. Soms ontstaan innovaties die niet voorzien zijn en waarin kaders niet voorzien.

Actualiteit van cijfers
Het is belangrijk om de ervaringen uit de dagelijkse praktijk goed in de gaten te houden.
Binnen een termijn van twee jaar zal een evaluatie plaatsvinden door B&W.