



Woningmarkt Beesel onder de loep

Compacte woningmarktanalyse
gemeente Beesel

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Uw situatie en vragen.....	3
1.2	Onze aanpak	3
1.3	Leeswijzer	3
2	Feiten en cijfers woningmarkt Beesel	4
2.1	Huishoudensontwikkeling Beesel.....	4
2.2	Woningvoorraad Beesel	5
2.3	Woningmarktindicatoren Beesel	8
2.4	Woningbehoefte Beesel	9
3	Kenmerken op buurt-niveau	12
3.1	Kenmerken woningvoorraad op buurniveau	12
3.2	Demografische en sociale-economische kenmerken inwoners op buurniveau	16
3.3	Reuver en Offenbeek verdienen op termijn meeste aandacht, naast algemene vergrijzing	17
	Bijlage A: Bouw-periode woningen	18
	Bijlage B: WOZ-waarde woningen	23
	Bijlage C: Tabellen en kaarten per thema	24
	Bijlage D: huishoudens-ontwikkeling per buurt	30

1 Inleiding

1.1 Uw situatie en vragen

U wilt als gemeente Beesel graag zoveel mogelijk gevoel krijgen hoe de Beeselse woningmarkt er nu echt bij staat. Deze informatie gebruikt u als basis voor uitvoeringsaspecten die voortkomen uit de woonvisie zoals we die in 2016 voor u opstelden.

Hierbij komen we zoveel mogelijk tot beantwoording van de volgende zaken:

- Leeftijd woningen over de gemeente/per buurt?
- Waarde woningen over de gemeente/per buurt?
- Leeftijd bewoners over de gemeente/per buurt?
- Inkomen bewoners over de gemeente/per buurt?
- Wat is de huuropbouw/ verdeling van de sociale en particuliere huurwoningen/per wijk?
- Wat is de Beeselse behoefte (op basis van inkomen) van vrijesector en sociale huurwoningen? (betaalbaarheid en bereikbaarheid).
- Voor welke doelgroepen ontbreekt er aanbod? Voor welke doelgroep moet er verbouwd of gebouwd worden?
- Welke buurten en straten verdienen de meeste aandacht op basis van het bovenstaande?

De antwoorden op deze vragen wilt u graag in perspectief zien van de woonvisie zoals we die in 2016 met u hebben opgesteld. U wilt weten of bijstelling van de woonvisie nodig is:

- Zijn er belangrijke verschillen ten opzichte van de woningmarktanalyse in de woonvisie? Zo ja, hoe moeten deze worden geduid?

1.2 Onze aanpak

Om uw vragen zo goed mogelijk te beantwoorden werken we in twee stappen: in de eerste plaats actualiseren we de analysebijlage bij de woonvisie met telkens de meest actuele cijfers. Dit doen we op het niveau van de gemeente en met dezelfde bronnen als in 2016 (o.a. Primos en Etil), maar dan uiteraard met de meest recente cijfers. Zo zijn deze goed vergelijkbaar. Daarnaast zoomen we dieper in op de bestaande voorraad, als aanvulling op de eerder gedane analyses. We doen dit op buurtniveau. Hierbij maken we gebruik van gegevens van onder andere het CBS, de BAG, en SysWov. We presenteren onze gegevens waar op kaarten, zodat verschillen en overeenkomsten tussen buurten direct zichtbaar zijn.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 vindt u feiten en cijfers over de woningmarkt in Beesel. Het gaat hier grotendeels om een update van de analyses uit de woonvisie zoals we die in 2016 voor jullie opstelden. In hoofdstuk 3 zoomen we in op buurtniveau en brengen we overeenkomsten en verschillen in beeld. De uitgewerkte kaarten en tabellen vindt u terug in de bijlagen.

2 Feiten en cijfers woningmarkt Beesel

2.1 Huishoudensontwikkeling Beesel

De uitgangspunten en aannames genoemd in dit hoofdstuk zijn gebaseerd op de huishoudensprognose van Etil 2018.

Aantal huishoudens gemeente Beesel groeit de komende jaren nog licht

De vraag naar woningen wordt beïnvloed door de huishoudensontwikkeling. Deze is leidend voor de toekomstige woningbehoefte. De woningvoorraadprognose betrekken we hierin vooralsnog niet, omdat daarin extra beleidsmatige aannames zitten die niet relevant zijn als u dichter op de marktvaart wilt opereren. We gaan uit van de Etil 2018-prognose. Landelijk wordt vaak de Primos-prognose gehanteerd. Tussen de provinciale Etil-prognose en de Primos-prognose zitten kleine verschillen, zie tabel 1.

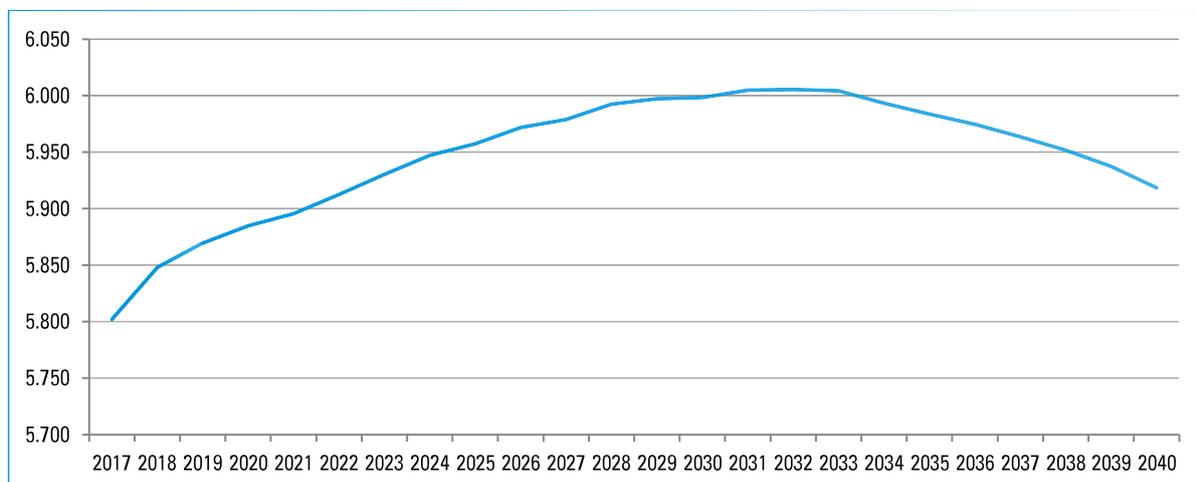
Tabel 1: Aantal huishoudens in gemeente Beesel volgens prognoses 2017-2030

Prognose	2017	2020	2025	2030
Etil 2018	5.802	5.885	5.957	5.998
Primos 2018	5.802	5.885	5.953	5.972
Vershil in groei	-	-0	4	26

Bron: Etil 2018 & Primosonline 2018 (ABF Research)

Uitgaande van Etil 2018 groeit het aantal huishoudens in de gemeente Beesel tot en met 2030 met circa 195 huishoudens, een groei van bijna 3,5%. De groei van het aantal huishoudens stopt echter rond 2031 (circa 6.005 huishoudens). Na 2031 neemt het aantal huishoudens naar verwachting af. Tussen 2031 en 2040 daalt het aantal huishoudens met circa 85. Per saldo komen er hierdoor in de hele periode 2017-2040 nog ongeveer 115 huishoudens bij.

Figuur 1: Huishoudensontwikkeling in gemeente Beesel in 2017-2040



Bron: Etil (2018), Bewerking Stec Groep, 2019

VERGELIJKING WOONVISIE 2016: LANGERE GROEIPERIODE, PIEK AANTAL HUISHOUDENS GELIJK

In vergelijking met de prognose in de woonvisie 2016 (Etil 2015) gaat de Etil 2018-prognose uit van een iets langere groeiperiode: tot ongeveer 2031, terwijl de Etil 2015-prognose een piek in het aantal huishoudens laat zien rond 2028. De hoogte van de piek ligt wel ongeveer gelijk: de Etil 2015-prognose ging uit van een groei tot 6.009 huishoudens in 2028, terwijl de nieuwste Etil 2018-prognose uitgaat van een groei tot zo'n 6.005 huishoudens in 2031.

De komende jaren treedt vergrijzing en verdunning op in gemeente Beesel

Hoewel het totaal aantal huishoudens tot en met 2040 afneemt, krimpen niet alle leeftijdsgroepen in aantal in Beesel. Huishoudens van 65 jaar en ouder nemen in aantal toe, zie onderstaande tabel. Deze ontwikkeling zien we in heel Nederland. Daarnaast nemen per saldo het aantal jongere en middelbare huishoudens af. In Beesel is dus sprake van vergrijzing die samengaat met een afname van het aantal huishoudens van 25 tot 65 jaar.

Tabel 2: Huishoudensontwikkeling gemeente Beesel tot en met 2040

Doelgroep	2017	2022	2030	2040	2017-2040	2017-2040
15 tot 25 jaar	56	63	60	58	2	4%
25 tot 35 jaar	574	548	565	442	-132	-23%
35 tot 45 jaar	807	769	693	682	-125	-15%
45 tot 55 jaar	1.227	1.047	777	719	-508	-41%
55 tot 65 jaar	1.219	1.253	1.146	786	-433	-35%
65 tot 75 jaar	1.030	1.149	1.225	1.167	137	13%
75 jaar of ouder	889	1.083	1.533	2.065	1.176	132%
Totaal	5.802	5.912	5.998	5.918	116	2%

Bron: Etil (2018), bewerking Stec Groep (2019).

VERGELIJKING WOONVISIE 2016: VERGELIJKBARE ONTGROENING, LICHT POSITIEVER TOTAALBEELD

De hier gepresenteerde cijfers (Etil 2018) vallen in totaal voor de periode tot 2040 positiever uit dan de ontwikkeling zoals gepresenteerd in de woonvisie 2016 (Etil 2015). Etil 2018 laat in de periode tot 2040 per saldo een groei zien van 116 huishoudens, tegenover -8 huishoudens op basis van de oude prognose (Etil 2015). Hiermee samenhangend krimpt het aantal huishoudens in de leeftijdsgroepen tot 65 jaar iets minder hard. Het totaalbeeld voor de ontgroening is echter redelijk vergelijkbaar.

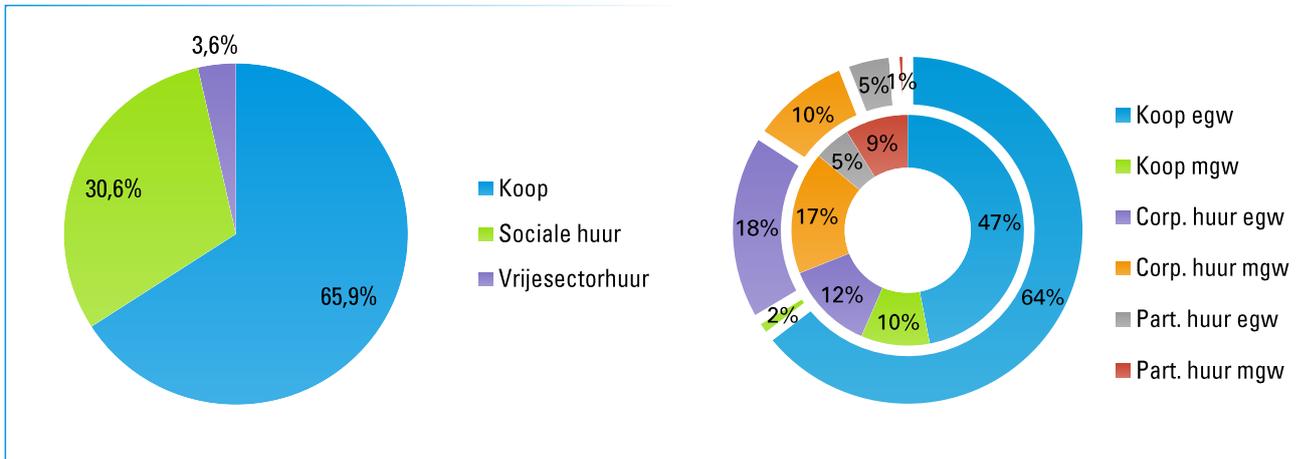
2.2 Woningvoorraad Beesel

We schetsen allereerst op hoofdlijnen een beeld van de woningvoorraad op gemeenteniveau. In onderstaande figuren hebben we de verdeling van de bestaande woningvoorraad in de gemeente Beesel naar type en eigendomsvorm, grootteklasse en naar prijssegment weergegeven.

Merendeel van de 5.950 woningen in Beesel in koopsector

Beesel telt in totaal circa 5.950 woningen (1 januari 2018, CBS). Het aandeel koopwoningen ligt ongeveer op 66%. De huurwoningvoorraad kan worden ingedeeld naar prijsniveau en eigendom. Circa 30,5% van de woningen is een sociale huurwoning (prijs tot € 720 per maand) en ongeveer 3,5% is een vrijesectorhuurwoning (prijs boven de € 720 per maand). Tegelijkertijd is ongeveer 28% van de totale voorraad een corporatiehuurwoning en circa 6% een particuliere huurwoning. Van de totale voorraad is ongeveer 87% een eengezinswoning en 13% een meergezinswoning. Het aandeel meergezinswoningen en het aandeel vrijesectorhuur ligt hiermee relatief laag in Beesel ten opzichte van het landelijk gemiddelde. Het aandeel koop en het aandeel eengezinswoningen ligt tegelijkertijd juist hoog.

Figuur 2: Opbouw woningvoorraad (links) en eigendom en type (rechts, buitenste ring gemeente Beesel, binnenste ring Nederland)

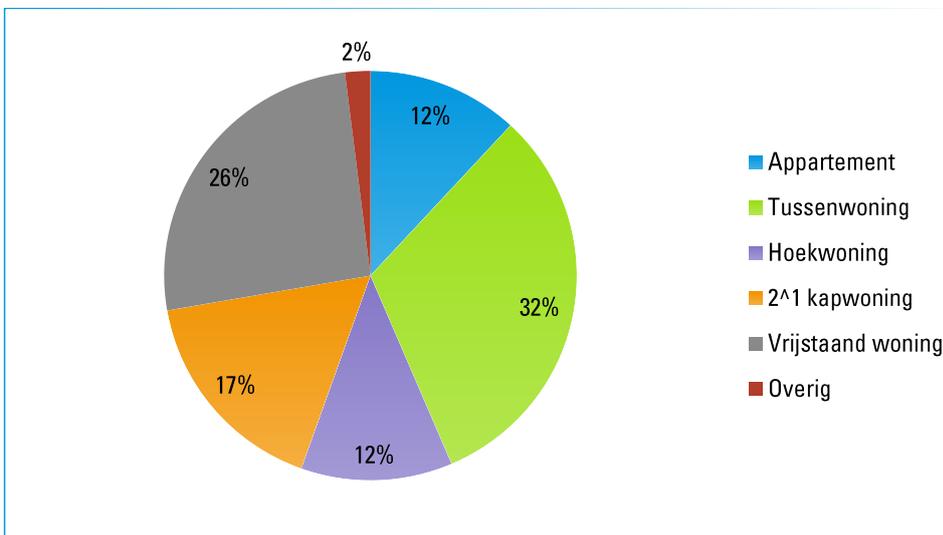


Bron: Stec Groep 2019, op basis van Lokale Monitor Wonen (2016), SysWov (2017) en CBS (2018).

Aandeel appartementen in gemeente Beesel is relatief beperkt

Ruim 85% van de woningen in de bestaande voorraad van de 5.950 woningen in Beesel is een grondgebonden woning. Het grootste deel daarvan is een tussenwoning, circa 32%, en 26% vrijstaand. 12% van de woningvoorraad in Beesel is gestapeld. In vergelijking met het landelijk gemiddelde (65% grondgebonden, 35% gestapeld¹) heeft Beesel relatief veel grondgebonden woningen.

Figuur 3: Huidige samenstelling woningvoorraad gemeente Beesel naar woningtype



Bron: Factsheetboek Noord-Limburg, Woonmonitor Limburg 2016, bewerking Stec Groep (2018).

Zwaartepunt koopwoningvoorraad ligt in het middensegment, bij de huurwoningvoorraad in het goedkopere en middensegment

De koopwoningvoorraad in Beesel kent een zware vertegenwoordiging van het middensegment. Circa 42% valt binnen het middensegment. In de huurwoningvoorraad ligt de nadruk op het goedkope en het middensegment. Het merendeel van alle huurwoningen heeft een maandhuur onder de liberalisatiegrens (tot € 720). Slechts 4% (afgerond) van de woningvoorraad valt in het dure huursegment. In het koopsegment is het grootste deel een middeldure woning tussen € 170.000 en € 300.000. Minder dan een op de tien woningen in Beesel is een koopwoning van meer dan € 300.000.

¹ CBS (2017). Cijfers wijken licht af van cijfers SysWov door verschil in bron/bewerking basisgegevens.

Tabel 3: Woningvoorraad naar eigendom en prijs in gemeente Beesel

Prijsklasse huur	Huurwoningmarkt		Prijsklasse koop	Koopwoningmarkt	
	Aantal	Aandeel		Aantal	Aandeel
Goedkoop (tot 2e aftoppingsgrens)	1.285	22%	Goedkoop (tot € 170.000)	1.330	22%
Gemiddeld (aftoppings- tot liberalisatiegrens)	495	8%	Gemiddeld (€ 170.000 tot € 300.000)	2.090	35%
Duur (boven liberalisatiegrens)	215	4%	Duur (boven € 300.000)	535	9%
Subtotaal	1.995	34%	Subtotaal	3.955	66%
Totaal huur en koop	5.950 (100%)				

Bron: Lokale monitor wonen (2016), CBS (2018), bewerking Stec Groep (2019). Afgerond op vijftallen

Vooraf grote woningen in gemeente Beesel

Als we kijken naar de huidige voorraad naar grootteklasse, dan zien we dat in de gemeente Beesel de meeste woningen (zo'n 90%) groter zijn dan 90 m². Dit hangt samen met het relatief hoge aandeel vrijstaande woningen en 2-1-kapwoningen.

Tabel 4: Woningvoorraad naar eigendom en prijs in gemeente Beesel

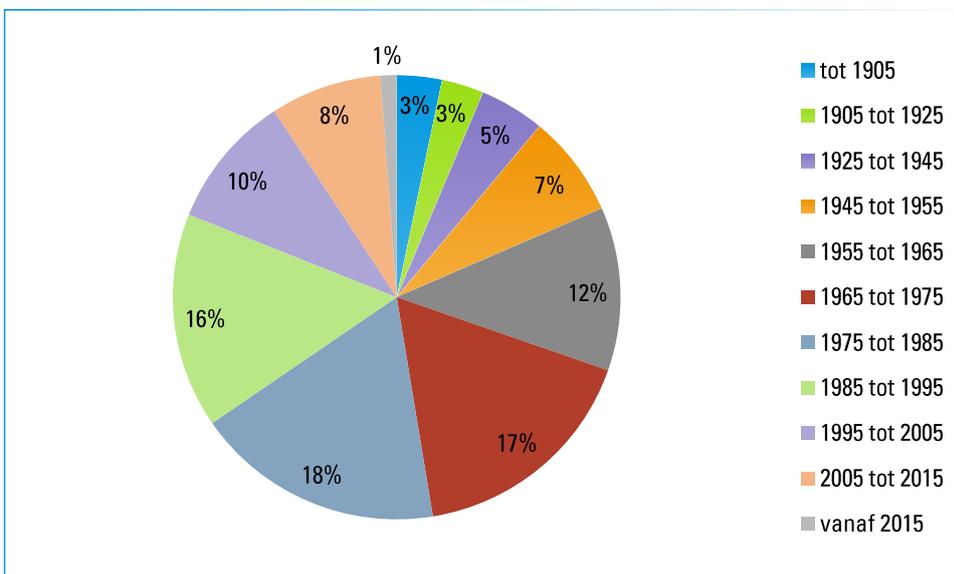
Grootteklasse	Aantal	Aandeel
Tot 90 m ²	595	10%
90 -119 m ²	1.826	31%
120 -149 m ²	1.689	29%
Groter dan 150 m ²	1.778	30%
Totaal	5.888	100%

Bron: SysWov (2017). Bewerking Stec Groep (2019). Totaal wijkt licht af ten opzichte van CBS door verschil in bron/bewerking basisgegevens.

9% van de woningvoorraad in Beesel is na 2004 gebouwd

In onderstaande figuur is de woningvoorraad naar bouwperiode weergegeven. Bijna de helft van de woningvoorraad in Beesel komt uit de periode 1955-1985. Ongeveer een derde is van na 1985. Het aandeel woningen van na 2005 ligt op circa 9%. Vooral woningen van voor 1975 (zo'n 47% van de voorraad) voldoen in veel gevallen minder goed aan de huidige wensen en eisen van bewoners. Woningen uit de jaren '20 en '30 woningen en monumentale panden vormen hierop een uitzondering.

Figuur 4: Huidige samenstelling woningvoorraad gemeente Beesel naar bouwperiode



Bron: CBS, 2018, bewerking Stec Groep 2019.

2.3 Woningmarktindicatoren Beesel

In deze paragraaf gaan we kort in op diverse woningmarktindicatoren. Hierbij komen de sociale woningmarkt, verhuisbewegingen en marktruimte aan bod.

Lichte toename druk op de sociale huursector

In het woningbezit van de woningcorporatie die actief is in Beesel is de mutatiegraad lager dan gemiddeld in Nederland. Deze mutatiegraad is in de afgelopen jaren ook afgenomen, zie onderstaande tabel. Dat betekent dat de sociale huursector in de gemeente Beesel licht onder druk is komen te staan, waardoor de doorstroming in het sociale segment in de gemeente meer stukt dan in Nederland als gemiddeld.

Tabel 5: Mutatiegraad sociale huurwoningen, 2014 - 2015

	2014	2015	2016
Mutatiegraad corporatiewoningen Beesel	5,6%	5,2%	4,5%
Mutatiegraad corporatiewoningen Nederland	6,2%	6,4%	6,2%

Bron: Lokale Monitor Wonen (2018, gegevens 2016).

VERGELIJKING WOONVISIE 2016: MUTATIEGRAAD CORPORATIEWONINGEN VERDER GEDAALD

De mutatiegraad van corporatiewoningen in Beesel is ten opzichte van eerdere jaren (7,1% in 2013 voor heel het bezit van WoonGoed 2-Duizend) verder gedaald. Dit is niet direct alarmerend maar vraagt wel om blijvende monitoring met de betrokken corporatie. Zoals hierboven aangegeven betekent een dalende mutatiegraad dat de sociale huursector in de gemeente Beesel licht onder druk is komen te staan, waardoor de doorstroming in het sociale segment in de gemeente meer stukt dan in Nederland als gemiddeld. Het bevorderen van doorstroming in combinatie van het toevoegen van huurwoningen (paragraaf 2.4) kan helpen de druk te verlagen.

Huishoudens met inkomen tot € 48.655 kunnen maximaal een hypotheek van € 223.900 krijgen

Huishoudens met een inkomen tot € 48.655 (hoog middeninkomen) die nu een woning zoeken hebben slechts in beperkte mate toegang tot de koopmarkt in Nederland (dit is exclusief spaartegoeden). In onderstaande tabel zijn enkele rekenvoorbeelden voor huishoudens naar inkomen weergegeven. Met een rentepercentage van 1,85 in een doorlooptijd van 10 jaar ziet u de diverse hypothecaire mogelijkheden.

Tabel 6: Hypothecaire mogelijkheden NHG (looptijd 10 jaar)

Inkomen partner A	Inkomen partner B	Rente	Max. hypotheek
€ 38.035*	-	1,85%	€ 170.659
€ 19.018	€ 19.018	1,85%	€ 170.664
€ 48.655 **	-	1,85%	€ 223.908
€ 24.328	€ 24.328	1,85%	€ 218.315

Bron: Rabobank.nl (peildatum 15 februari 2019). *ondergrens middeninkomens, **bovengrens middeninkomens.

De gemeente Beesel kent een sterke interne verhuisdynamiek

78% van de kopers van nieuwbouwwoningen in Beesel komt uit Beesel zelf. 13% komt uit Venlo, en de overige 9% verspreid over andere herkomstgemeenten. De sterke interne verhuisdynamiek toont een zeer lokale woningmarkt.

Tabel 7: Herkomst kopers nieuwbouwwoningen Beesel tussen 2005 en 2014

Herkomst	Aantal kopers 2005 tot 2014	Aandeel afkomstig uit...
Binnen Beesel	102	78%
Venlo	17	13%
Elders	11	9%
Totaal	130	100%

Bron: NEPRM (2016), Monitor Nieuwe Woningen. Cijfers meetjaar 2016.

2.4 Woningbehoefte Beesel

Doorstroming van grondgebonden vraag naar nultreden/appartement, in koop en vrijesectorhuur

Onderstaande figuur laat de jaarlijkse opgave zien in Beesel naar woningtype voor de komende tien jaar. We zien een verschuiving van behoefte richting nultredenwoningen en appartementen, als gevolg van het sterk groeiend aantal 65-plus huishoudens en krimp van overige doelgroepen. Door krimp van doelgroepen tot 65 jaar komen grondgebonden woningen vrij, terwijl de vraag vooral komt vanuit de groeiende groep 65-plussers die een voorkeur heeft voor een nultredenwoning/appartement. Hierdoor ontstaat een 'overschot' aan reguliere grondgebonden woningen. Hierbij willen we benadrukken dat nultredenwoningen ook grondgebonden woningen kunnen zijn, denk bijvoorbeeld aan patiowoningen. Hier geldt dat deze opgave naast nieuwbouw ook gefaciliteerd kan worden in de bestaande voorraad, bijvoorbeeld door van een reguliere grondgebonden woning een nultredenwoning te maken.

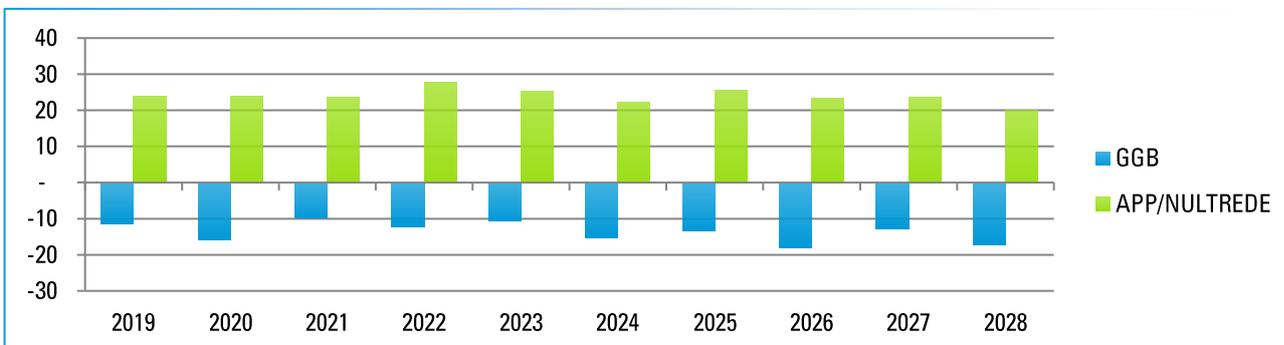
UITLEG STEC-WONINGMARKTSIMULATIEMODEL

Het woningmarktsimulatiemodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. De bestaande voorraad, het verhuisgedrag en demografische ontwikkelingen liggen hieraan ten grondslag. Het model simuleert de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen op basis van verhuis- en woonwensen (WoON2015). Zo ontstaat een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse opgave oplevert.

Het woonsimulatiemodel is een theoretische benadering. De uitkomsten moeten als indicatief worden beschouwd. Het is een ideaalscenario op basis van verhuis- en woonwensen en volledige keuzevrijheid. De woningmarkt is een aanbodmarkt, waardoor huishoudens in de praktijk ander gedrag kunnen vertonen dan op basis van hun woonwensen kan worden verwacht.

Appartementen/nultredenwoningen zijn appartementen (met lift) of levensloopbestendige grondgebonden woningen. Levensloopbestendige grondgebonden woningen zijn idealiter nultreden. Brede deurposten, geen drempels en gemakkelijk toe te voegen ruimtes (zoals een slaapkamer) op de begane grond maken de woning geschikt voor ouderen. Deze opgave hoeft niet alleen in nieuwbouw te worden gezocht: ook het levensloopbestendig maken van bestaande (grondgebonden) woningen kan een manier zijn om aan de vraag van de groeiende groep 65-plushuishoudens te voldoen.

Figuur 5: Woningmarktsimulatiemodel Beesel 2019-2028, opgave per jaar naar woningtype

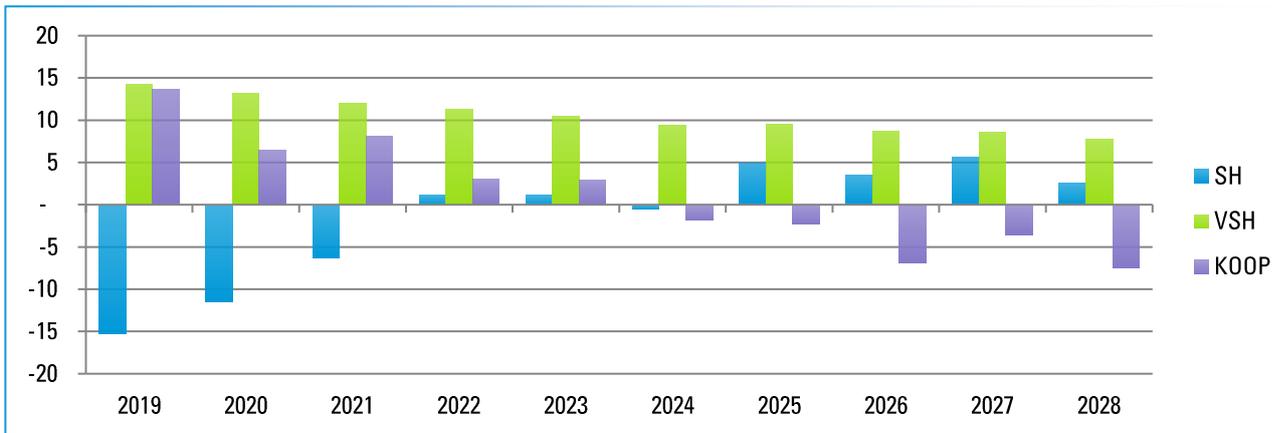


Bron: Etil 2018, WoON2015, Lokale Monitor Wonen (2016), SysWov (2017), bewerking Stec Groep (2019).

Naast een verschuiving in de opgave van reguliere grondgebonden woningen naar nultredenwoningen en appartementen zien we op termijn een verschuiving in de opgave van koop naar vrijesectorhuur². De komende jaren is er nog een relatief grote opgave van koop- en vrijesectorhuurwoningen. Rond 2023 zien we echter een omslag, doordat er koopwoningen vrijkomen en er vooral behoefte is aan (onderhoudsvrije) huurproducten. Naarmate de tijd vordert en de huishoudensgroei afvlakt stabiliseert de jaarlijkse opgave.

² Huurprijs boven liberalisatiegrens (€ 720 per maand).

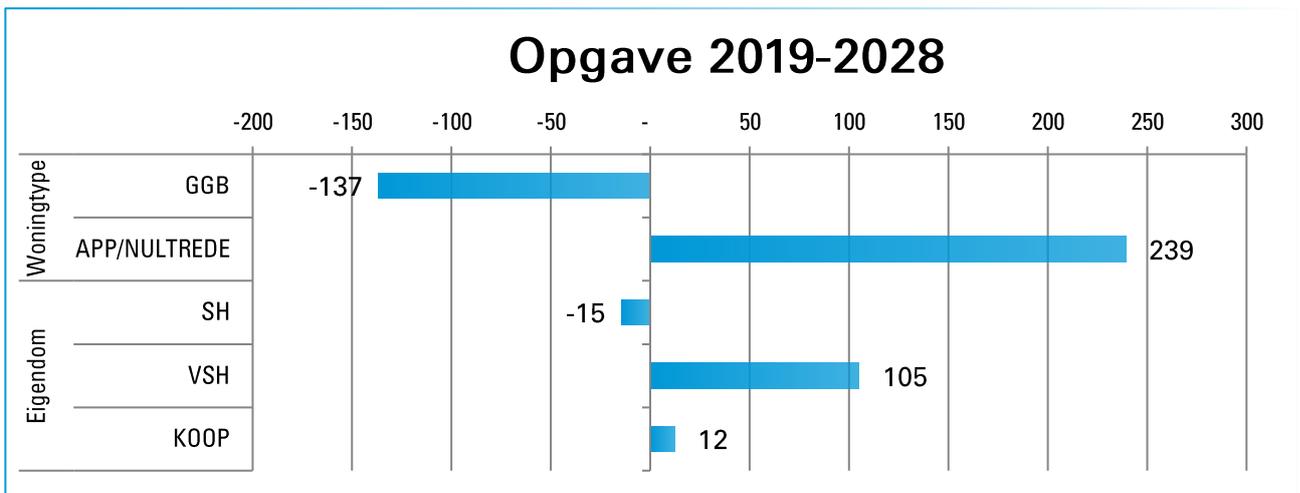
Figuur 6: Woningmarktsimulatiemodel Beesel 2019-2028, opgave per jaar naar eigendom



Bron: Etil 2018, WoON2015, Lokale Monitor Wonen (2016), SysWov (2017), bewerking Stec Groep (2019).

De totaalaantallen voor theoretische opgave de komende tien jaar voor Beesel zijn weergegeven in onderstaande figuur. Hierin is wederom de doorzettende vergrijzing en daarmee gepaard gaande verschuiving van reguliere grondgebonden (koop)woningen naar nultreden (onderhoudsvrije huur)woningen te zien.

Figuur 7: Woningmarktsimulatiemodel Beesel 2019-2028, opgave totaal



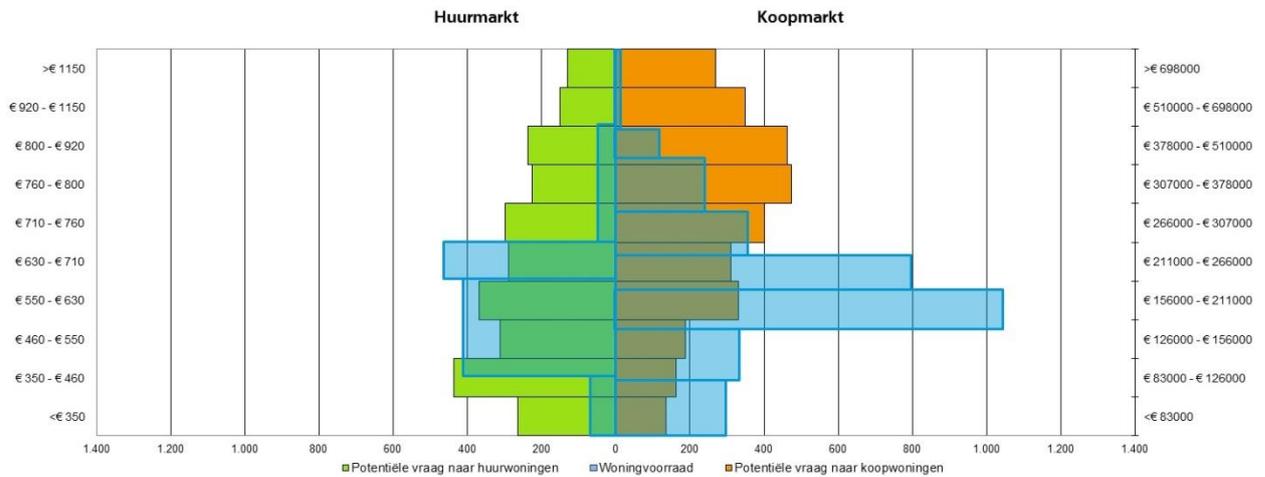
Bron: Etil 2018, WoON2015, Lokale Monitor Wonen (2016), SysWov (2017), bewerking Stec Groep (2019).

Stec Marktruimtemodel

Aanvullend brengen we de marktruimte in beeld met ons marktruimtemodel: een kwalitatieve benadering om te zien wat, vanuit de bestaande voorraad gezien, complementaire toevoegingen zijn. We baseren ons daarvoor op een confrontatie van het bestedingspotentieel en woonvoorkeuren met de huidige woningvoorraad naar prijssegment.

Uit ons marktruimtemodel blijkt: er is marktruimte voor meer huurwoningen tot circa € 460 en vanaf circa € 710 per maand en voor dure koopwoningen (vanaf circa € 265.000) in de gemeente Beesel. Er is juist een overmaat aan betaalbare huur- en koopwoningen. Zie onderstaande figuur. In de gemeente Beesel zijn meer huishoudens die in potentie willen kopen en dure koop kunnen betalen, dan dat er woningen in deze prijsklasse beschikbaar zijn. Hetzelfde geldt voor dure huur, alleen is er daarnaast ook meer vraag dan aanbod naar goedkope huur.

Figuur 8: Marktruimtemodel gemeente Beesel



Bron: Lokale Monitor Wonen (2017, cijfers 2015), CBS (2017, cijfers 2014), WoON2015. Bewerking Stec Groep (2018).

VERGELIJKING WOONVISIE 2016: MARKTRUIMTEMODEL TOONT VERGELIJKBAAR BEELD

Het recente marktruimtemodel laat een relatief vergelijkbaar beeld zien ten opzichte van het model in de woonvisie 2016: er is een theoretisch overschot in de relatief goedkopere prijsklassen, terwijl we nog marktruimte zien voor middeldure en duurdere huur- en koopwoningen. De marktruimte in goedkopere segmenten lijkt nog wat verder te zijn gekrompen ten opzichte van 2016.

3 Kenmerken op buurt-niveau

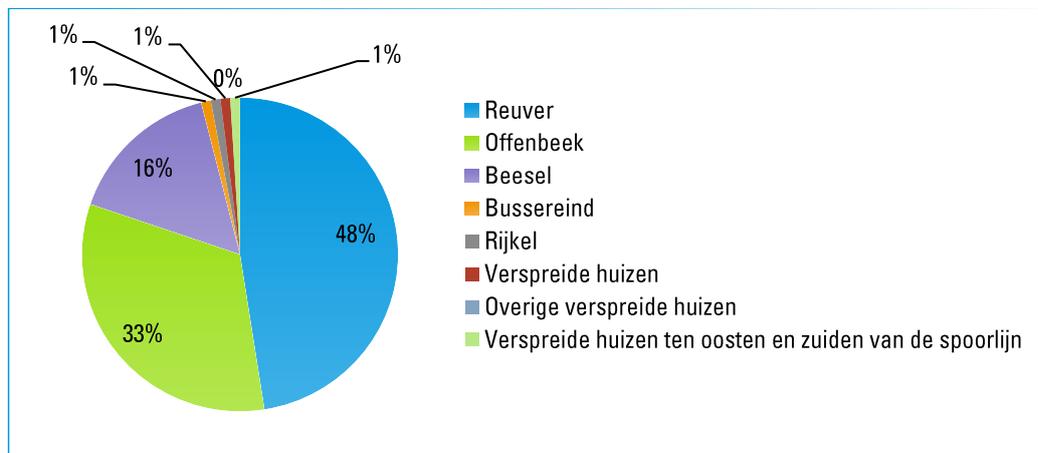
In dit hoofdstuk brengen we de woningvoorraad nader in beeld, op basis van gegevens op buurtniveau.

3.1 Kenmerken woningvoorraad op buurtniveau

Circa 48% van de 5.886 woningen in gemeente Beesel staan in de buurt Reuver

De gemeente Beesel telt 8 buurten, waarvan 3 buurten buitengebied zijn. Circa 48% van de circa 5.890 woningen staat in de buurt Reuver. Na Reuver is Offenbeek de grootste buurt naar aantal woningen, met ongeveer 33% van het totaal aantal woningen. Onderstaande figuur geeft de verdeling van woningen over de buurten binnen de gemeente aan. De buurten 'Verspreide huizen', 'Overige verspreide huizen' en 'verspreide huizen ten oosten en zuiden van de spoorlijn' zijn naar woningen gemeten allen niet groter dan 70 woningen, terwijl Rijkkel het kleinste is, met circa 30 woningen. Voor sommige van deze buurten zijn dan ook niet voor alle kenmerken die we behandelen gegevens beschikbaar.

Figuur 9: Verdeling woningvoorraad naar buurten

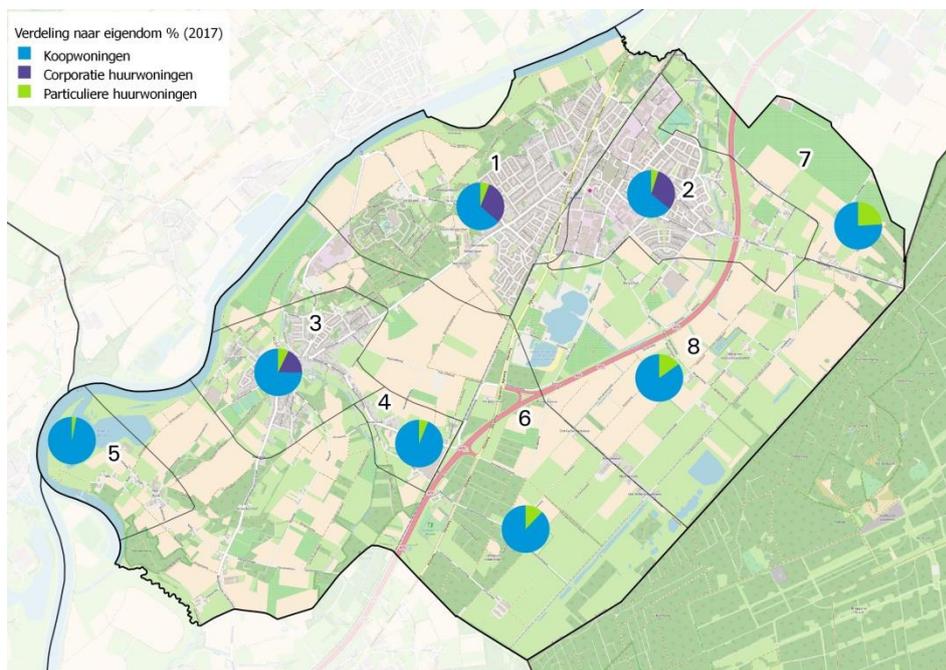


Bron: BAG (2017), bewerking Stec Groep (2018).

Relatief groot aandeel corporatiehuur in de buurten Reuver en Offenbeek

De buurt Reuver heeft een relatief groot aandeel corporatiehuur ten opzichte van de andere buurten: zo'n 30% van de voorraad is corporatiehuur en 10% is particuliere huur. Ook in de buurt Offenbeek ligt het aandeel corporatie huur met zo'n 31% hoog. In het algemeen zien we in Beesel een groot aandeel koopwoningen. Met name in de buitengebieden (buurten 4 tot en met 8) is het aandeel koopwoningen hoog. Zie onderstaande kaart voor de volledige uitsplitsing van de woningvoorraad per buurt naar eigendomssituatie.

Figuur 10: Verdeling woningvoorraad naar eigendomssituatie



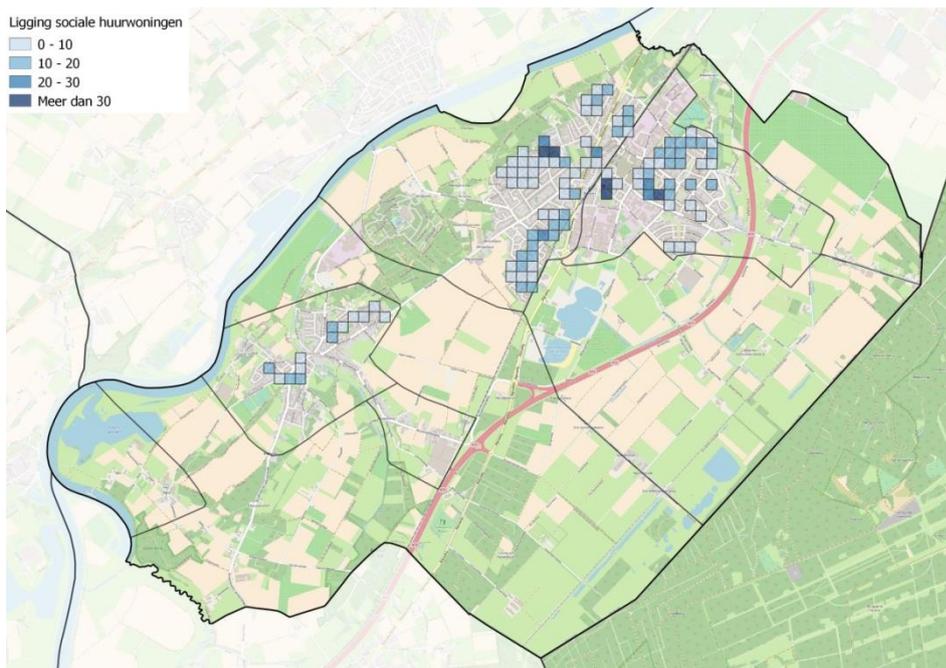
Nr.	Buurt
1	Reuver
2	Offenbeek
3	Beesel
4	Bussereind
5	Rijkel
6	Verspreide Huizen
7	Overige verspreide huizen
8	Verspreide huizen ten oosten en zuiden van de spoorlijn

Bron: CBS (2017), bewerking Stec Groep (2018).

Sociale huurwoningen geclusterd in drietal buurten

Onderstaand figuur geeft de clustering van sociale huurwoningen per grid van 100 bij 100 meter weer. De sociale huurwoningen in de gemeente Beesel zitten (vrijwel) uitsluitend in de buurten Beesel, Reuver en Offenbeek, met een maximale dichtheid van 70 sociale huurwoningen per hectare.

Figuur 11: Ligging sociale huurwoningen Beesel

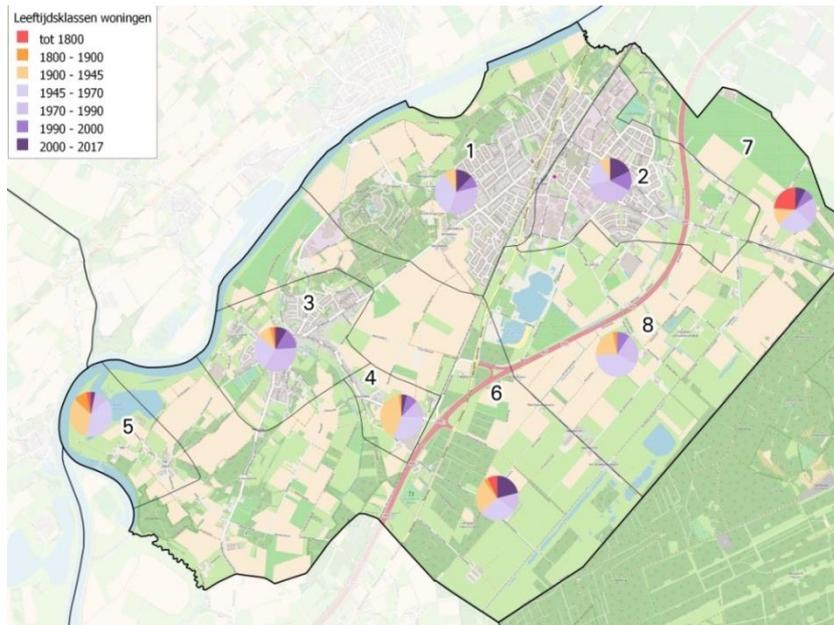


Bron: CBS (2017), bewerking Stec Groep (2018).

Ruim tweederde woningvoorraad stamt uit periode 1945-1990

Van de totale woningvoorraad in de gemeente Beesel stamt een groot deel uit de bouwperiode 1945-1970 (ca. 31%) en de periode 1970-1990 (ca. 24%). De verdeling van de woningvoorraad naar bouwperiodes verschilt per buurt. De grotere kernen Reuver, Beesel en Offenbeek hebben een groot aandeel woningen van na 1945. De overige buurten bestaan uit een groter deel woningen van vóór 1945.

Figuur 12: Woningvoorraad naar bouwjaarsklasse per buurt



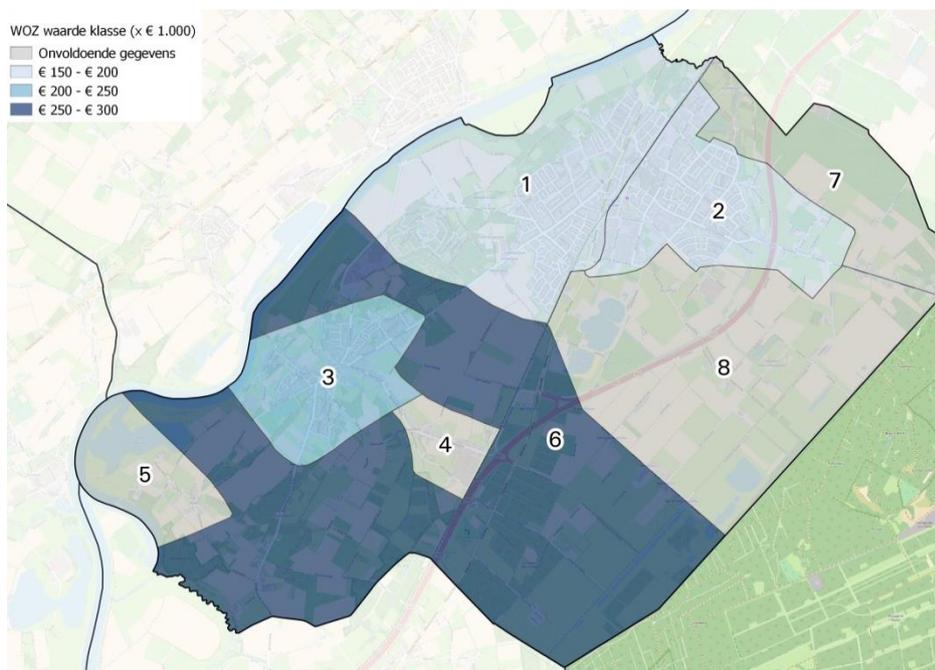
Nr.	Buurt
1	Reuver
2	Offenbeek
3	Beesel
4	Bussereind
5	Rijkel
6	Verspreide huizen
7	Overige verspreide huizen
8	Verspreide huizen ten oosten en zuiden van de spoorlijn

Bron: BAG (2017), bewerking Stec Groep (2018).

Gemiddelde WOZ-waarde ligt hoogst in Verspreide huizen en het laagst in Reuver en Bussereind

Onderstaande kaart geeft de gemiddelde WOZ-waarde per buurt weer. De gemiddelde WOZ-waarde ligt het hoogst in de buurt Verspreide huizen. Het gaat hier vooral om relatief ruime, vrijstaande woningen en woonboerderijen met grote percelen. In de buurten Reuver en Offenbeek ligt de gemiddelde WOZ-waarde juist het laagst. Hier zitten ook de grootste clusters van sociale huurwoningen. Deze hebben over het algemeen lagere WOZ-waarden dan koopwoningen. Zie bijlage B voor een indicatie van verschillen in WOZ-waarden binnen buurten.

Figuur 13: Gemiddelde WOZ-waarde woningen per buurt



Nr.	Buurt
1	Reuver
2	Offenbeek
3	Beesel
4	Bussereind
5	Rijkel
6	Verspreide huizen
7	Overige verspreide huizen
8	Verspreide huizen ten oosten en zuiden van de spoorlijn

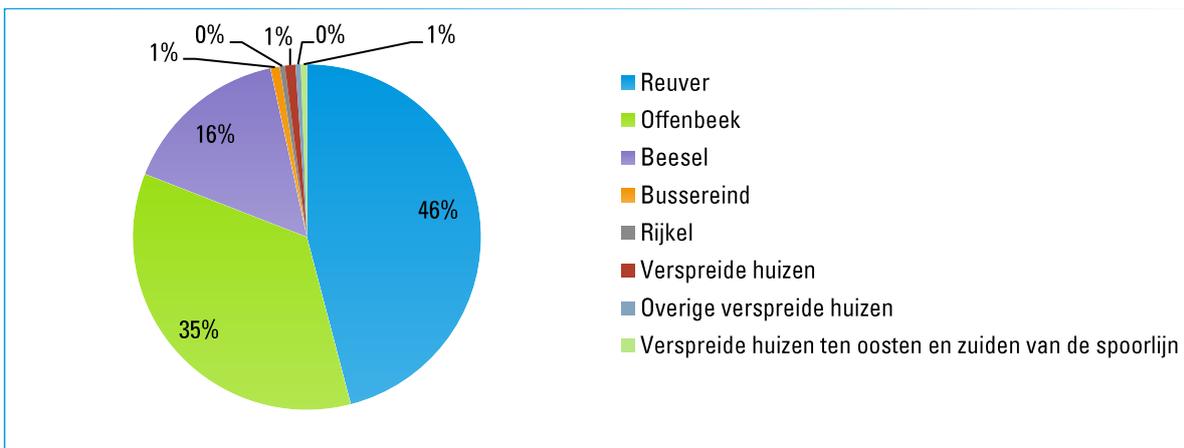
Bron: CBS (2017), bewerking Stec Groep (2018).

3.2 Demografische en sociale-economische kenmerken inwoners op buurtniveau

Circa 46% van de 13.405 inwoners in gemeente Beesel woont in de buurt Reuver

De gemeente Beesel telt circa 13.405 inwoners (1 januari 2017, CBS), verspreid over 8 buurten en 5.880 huishoudens. De gemiddelde huishoudensgrootte ligt hiermee rond de 2,3 personen. Onderstaande figuur toont de verdeling van personen over de buurten. Reuver, Offenbeek en Beesel zijn naar aantal inwoners de grootste buurten. De huishoudensdichtheid verschilt relatief beperkt tussen de buurten binnen de gemeente Beesel: van 2.2 in Reuver tot circa 2,4 in Offenbeek.

Figuur 14: Verdeling inwoners naar buurten



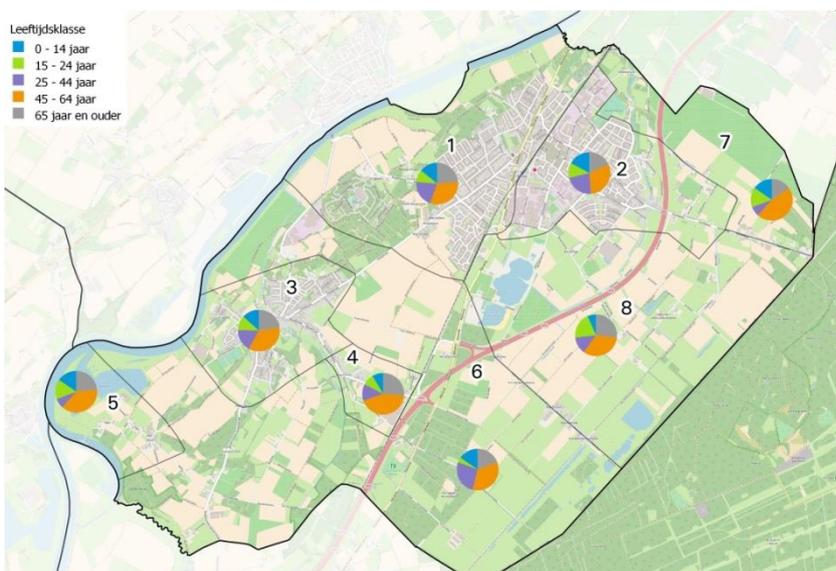
Bron: CBS (2017), bewerking Stec Groep (2018).

Bussereind, Rijkkel en Reuver relatief sterkst vergrijsd

Onderstaande figuur geeft per buurt de verdeling van inwoners naar leeftijd weer. Het volgende valt op:

- Bussereind, Rijkkel en Reuver hebben relatief het grootste aandeel 65-plussers. Het aandeel 65-plussers ligt hier rond de 23% tot 26%. In de andere buurten ligt dit rond de 15 tot 19%.
- Overige leeftijdskenmerken komen in grote lijnen overeen. Zo zien we in de leeftijdsklasse 45 tot 65 in de drie grote buurten een gelijke trend met de overige, zo'n 31 tot 35%.

Figuur 15: Leeftijd inwoners per buurt



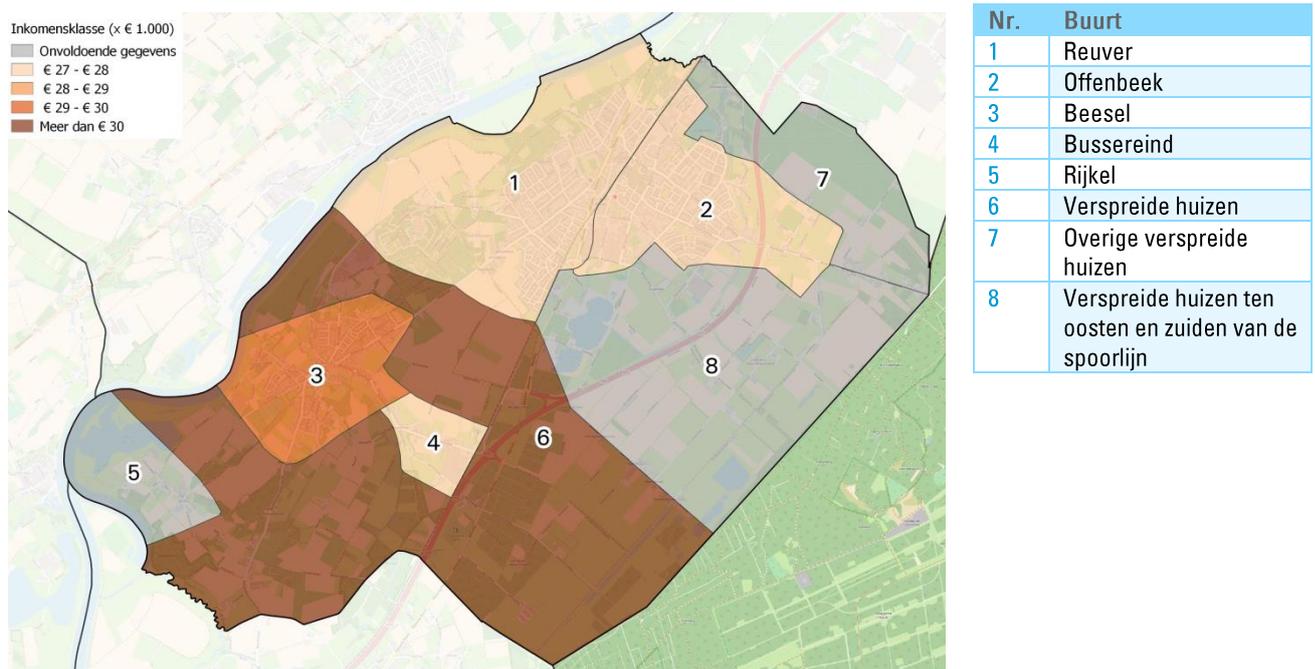
Nr.	Buurt
1	Reuver
2	Offenbeek
3	Beesel
4	Bussereind
5	Rijkkel
6	Verspreide huizen
7	Overige verspreide huizen
8	Verspreide huizen ten oosten en zuiden van de spoorlijn

Bron: CBS (2017), bewerking Stec Groep (2018).

Gemiddeld inkomen per inkomensontvangers relatief laag in Reuver en Offenbeek

Op buurtniveau zijn geen bruto inkomensgegevens op huishoudensniveau beschikbaar. Om buurten toch te kunnen vergelijken kijken we naar het gemiddelde inkomen per inkomensontvanger. De gemiddelde inkomens in de gemeente Beesel variëren van € 27.000 tot 32.000 per inkomensontvanger. Op buurtniveau betekent dit dat we in de buitengebieden het hoogste gemiddeld bruto inkomen zien en de buurten Reuver en Offenbeek het laagste gemiddelde bruto inkomen per inkomensontvanger hebben. Het gemiddelde inkomen per inkomensontvanger ligt hier tussen de € 27.000 en € 28.000.

Figuur 16: Gemiddeld bruto inkomen per inkomensontvanger per buurt



Bron: CBS (2015), bewerking Stec Groep (2017).

3.3 Reuver en Offenbeek verdienen op termijn meeste aandacht, naast algemene vergrijzing

Uit de Leefbaarometer³ blijkt dat de leefbaarheid in alle buurten in de gemeente Beesel goed tot uitstekend is. Op basis van voorgaande analyses behoeven vooral de buurten Reuver en Offenbeek op termijn mogelijk aandacht. Deze buurten worden gekenmerkt door een relatief groot aandeel corporatiehuurwoningen en lagere WOZ-waarden en inkomens. Tegelijkertijd komt in Reuver een relatief groot aandeel (35%) van de woningvoorraad uit de minder aantrekkelijke bouwperiode 1945-1970.

Houd verder rekening met de sterk doorzettende vergrijzing (paragraaf 2.1). Het levensloopbestendig maken van woningen is interessant op goed bereikbare locaties, met voorzieningen op loopafstand. Zo kunnen ouderen die minder vitaal en mobiel zijn (deels) zelfstandig wonen. Naar verwachting is het levensloopbestendig maken van woningen vooral interessant in de buurten Reuver, Offenbeek en Beesel. In de andere buurten ligt het voorzieningenniveau lager, waardoor de zelfstandigheid van oudere huishoudens meer onder druk staat.

³ Een monitor van het ministerie van BZK die de leefbaarheid op gemeente-, wijk-, en buurtniveau toets op basis van de woningvoorraad, bewonerskenmerken, voorzieningen, veiligheid en de fysieke omgeving.

Bijlage A: Bouw- periode woningen

Op onderstaande kaarten geven we per buurt de bouwperiode op pandniveau weer. De buurten met een verspreide huizen zijn hierbij weggelaten omdat het om een gering aantal woningen gaat in een groot gebied.

Figuur A1: Beesel



Figuur A2: Bussereind



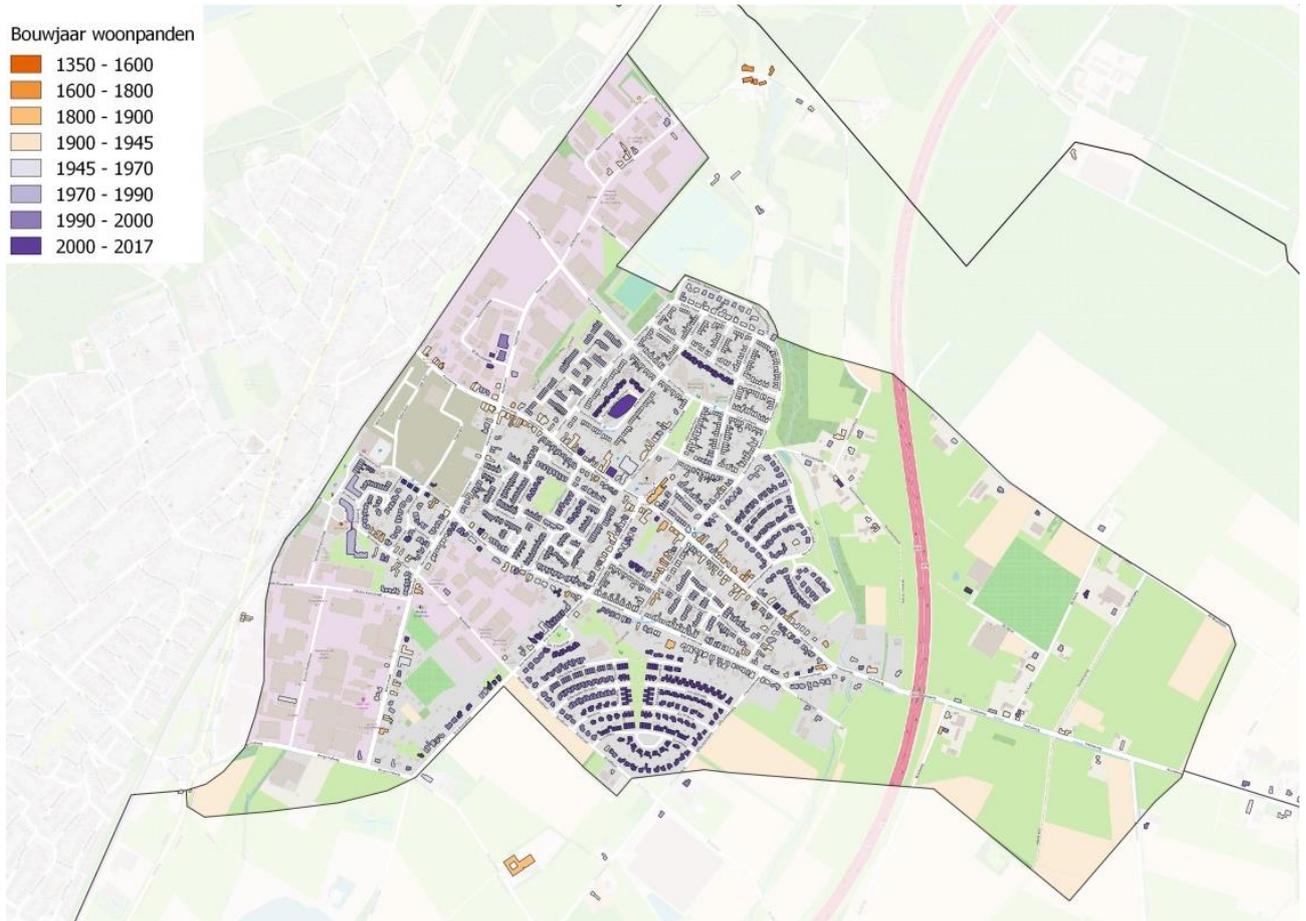
Figuur A3: Rijkel



Figuur A4: Reuver



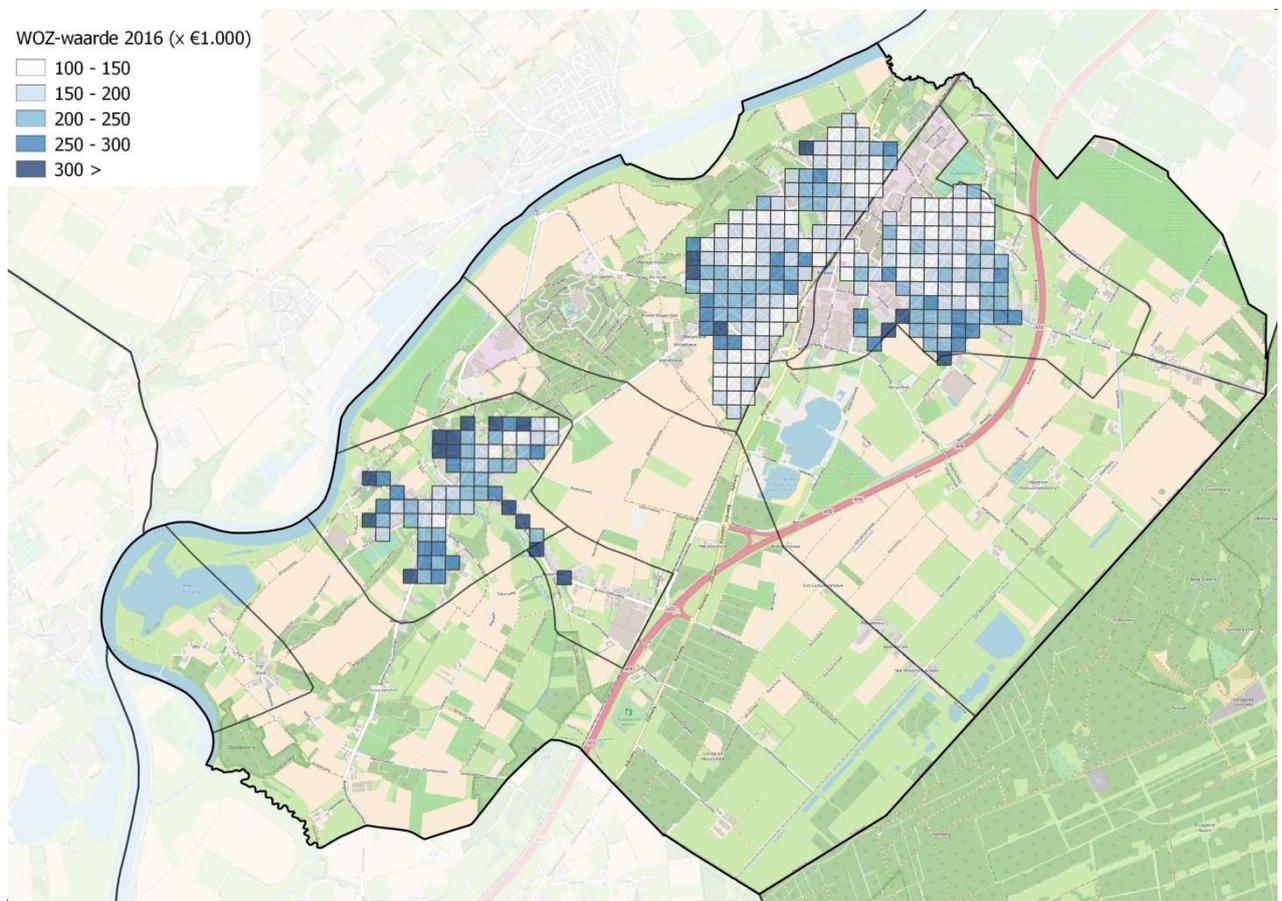
Figuur A5: Offenbeek



Bijlage B: WOZ-waarde woningen

Onderstaande figuur geeft de gemiddelde WOZ-waarde weer per vlak van 100x100 meter voor de buurten in de gemeente Schinnen. De gegevens komen van het CBS en dateren uit 2016. De gegevens geven een indicatie van de verschillen in WOZ-waarden tussen verschillende deelgebieden binnen de buurten.

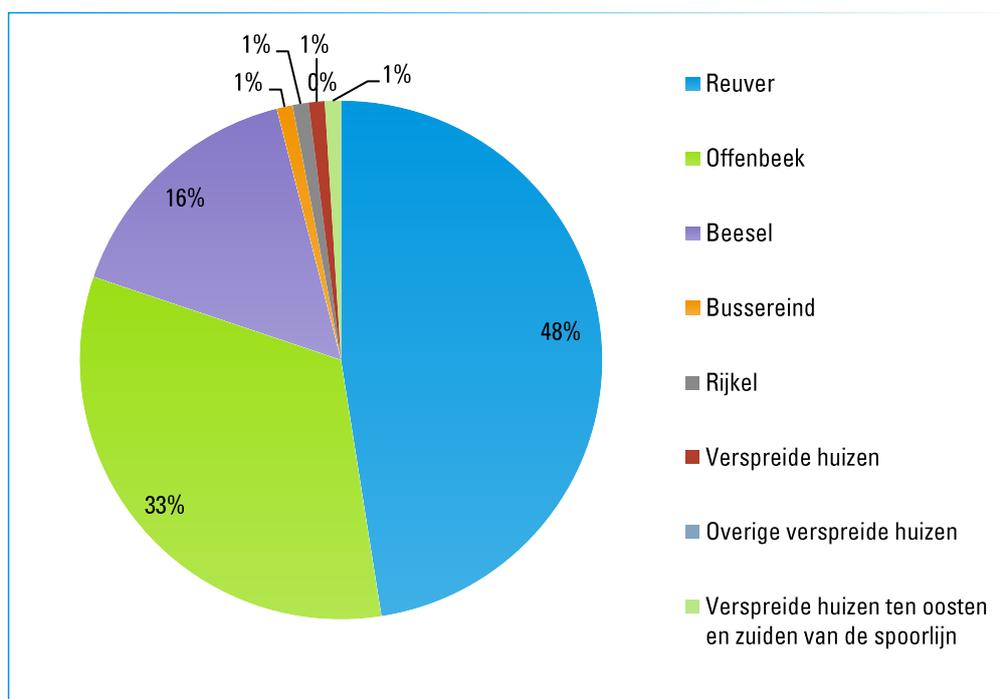
Figuur B1: Gemiddelde WOZ-waarde woningen per 100x100m, 2016



Bijlage C: Tabellen en kaarten per thema

In deze bijlage is per kaart/figuur uit het rapport de achterliggende data in een tabel gepresenteerd.

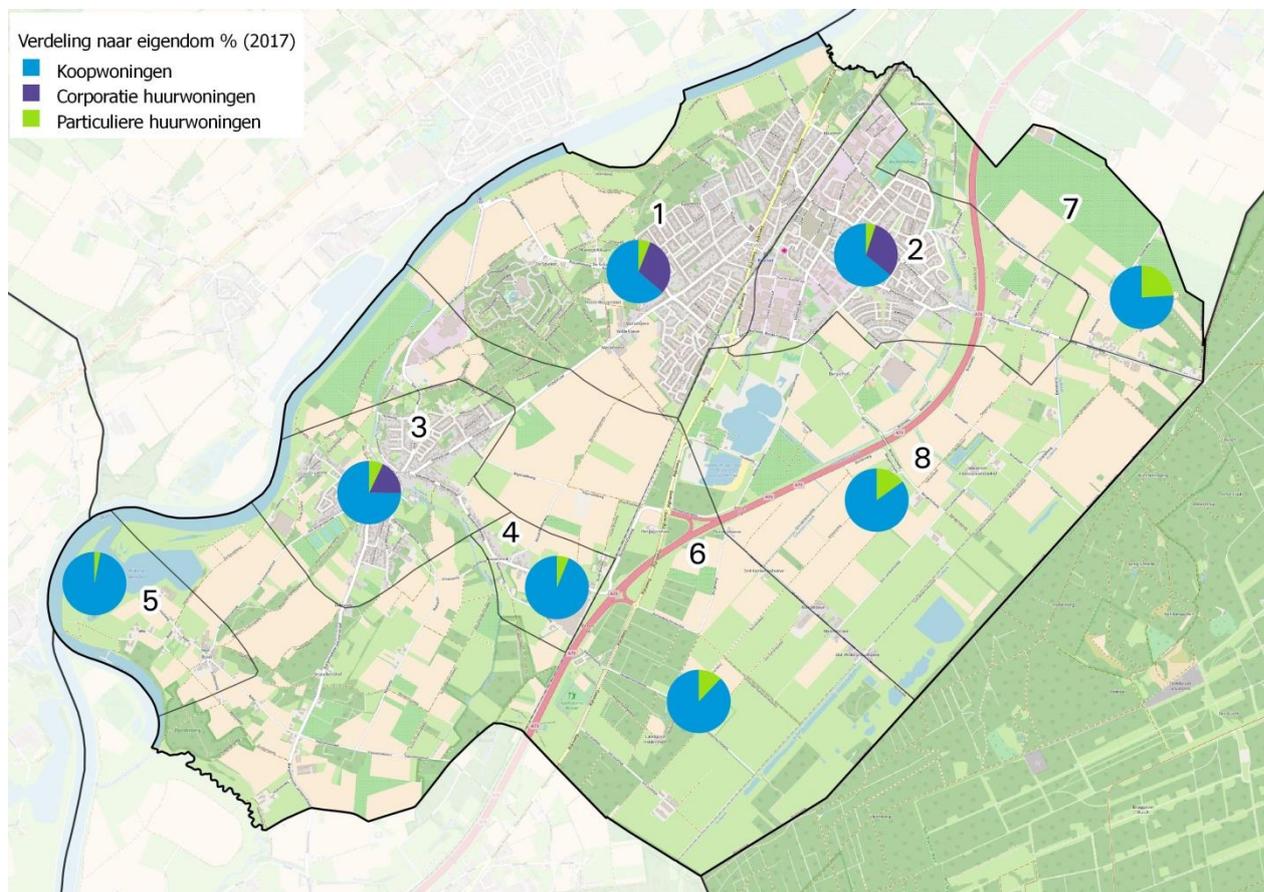
Figuur C1: Woningvoorraad: Aantallen per buurt



Nr.	Buurt	Aantal woningen
1	Reuver	2.823
2	Offenbeek	1.938
3	Beesel	925
4	Bussereind	48
5	Rijkkel	30
6	Verspreide huizen	66
7	Overige verspreide huizen	25
8	Verspreide huizen ten oosten en zuiden van de spoorlijn	31
	Totaal	5.886

Bron: BAG (2017), bewerking Stec Groep (2018).

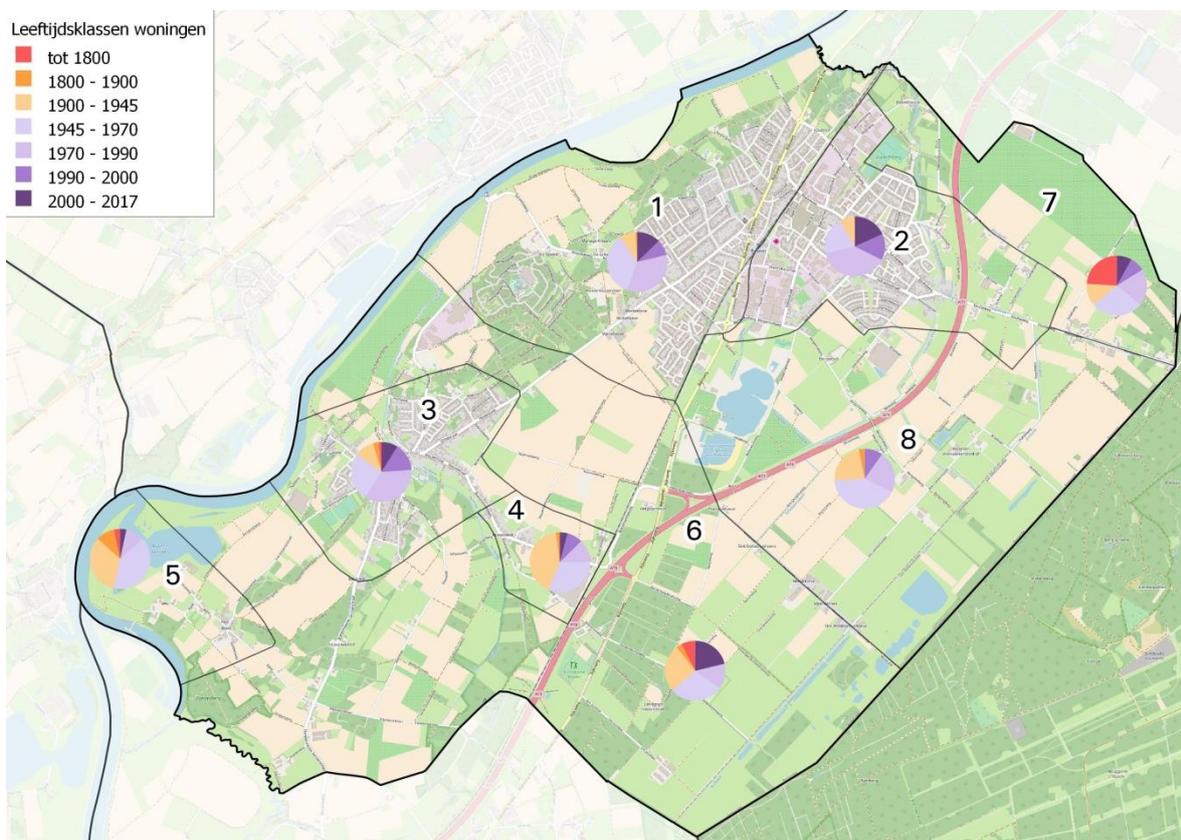
Figuur C2: Woningvoorraad: Eigendomssituatie



Nr.	Buurt	Koopwoning	Corporatie huurwoningen	Particuliere huurwoningen
1	Reuver	63 %	30 %	6 %
2	Offenbeek	64 %	31 %	5 %
3	Beesel	74 %	18 %	7 %
4	Bussereind	92 %	-	6 %
5	Rijkel	97 %	-	3 %
6	Verspreide huizen	88 %	-	12 %
7	Overige verspreide huizen	76 %	-	24 %
8	Verspreide huizen ten oosten en zuiden van de spoorlijn	85 %	-	15 %

Bron: CBS (2017), bewerking Stec Groep (2018).

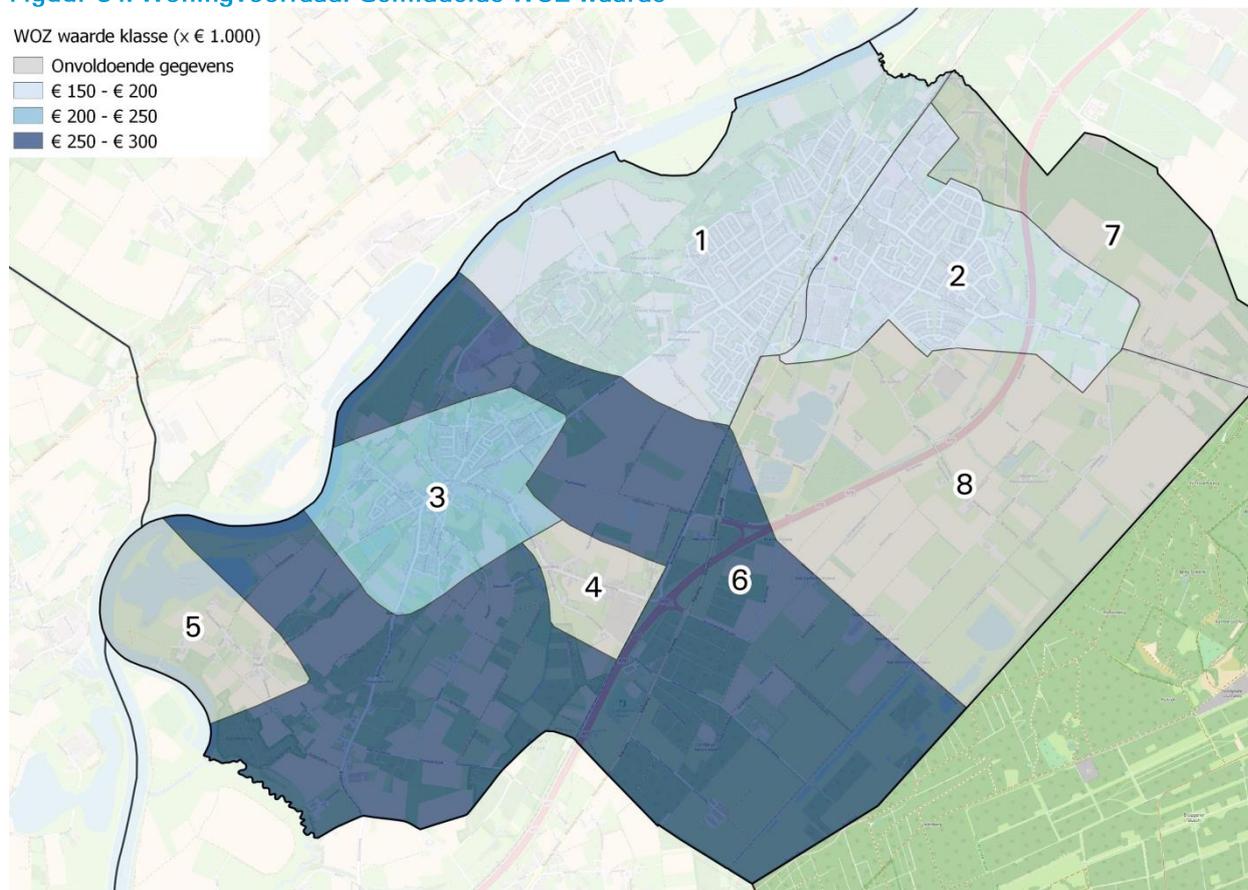
Figuur C3: Woningvoorraad: Bouwjaar-klassen (aandeel)



Nr.	Buurt	Tot 1800	1800-1900	1900-1945	1945-1970	1970-1990	1990-2000	2000-2017
1	Reuver	0%	1%	9%	35%	34%	9%	13%
2	Offenbeek	0%	0%	8%	20%	39%	14%	18%
3	Beesel	1%	3%	11%	26%	35%	15%	9%
4	Bussereind	0%	2%	42%	31%	13%	8%	4%
5	Rijkel	3%	10%	33%	40%	10%	0%	3%
6	Verspreide huizen	8%	3%	26%	29%	14%	0%	21%
7	Overige verspreide huizen	24%	0%	12%	28%	20%	8%	8%
8	Verspreide huizen ten oosten en zuiden van de spoorlijn	0%	3%	23%	42%	23%	10%	0%

Bron: BAG (2017), bewerking Stec Groep (2018).

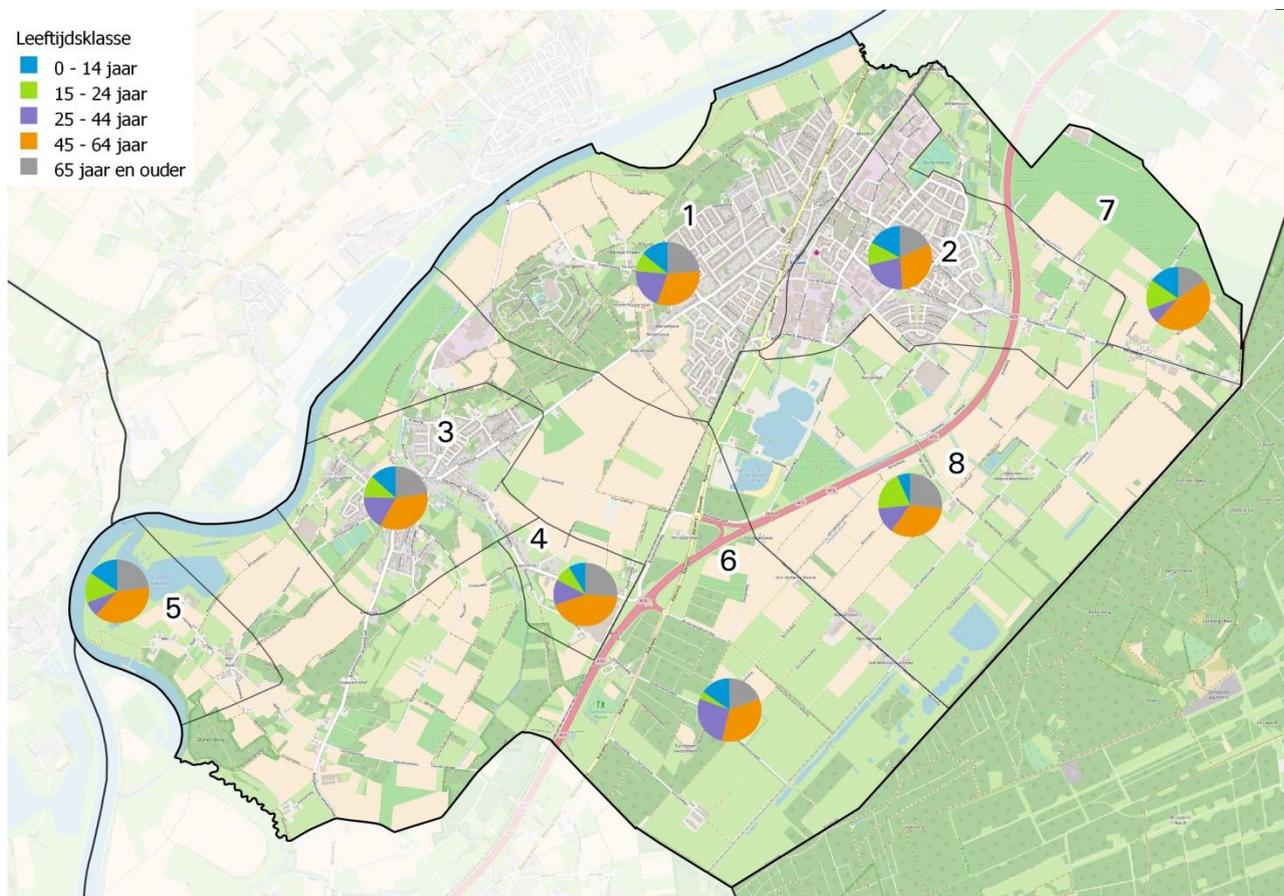
Figuur C4: Woningvoorraad: Gemiddelde WOZ waarde



Nr.	Buurt	Gemiddelde WOZ-waarde
1	Reuver	€ 172.000
2	Offenbeek	€ 178.000
3	Beesel	€ 223.000
4	Bussereind	-
5	Rijkel	-
6	Verspreide huizen	€ 282.000
7	Overige verspreide huizen	-
8	Verspreide huizen ten oosten en zuiden van de spoorlijn	-

Bron: CBS (2017), bewerking Stec Groep (2018).

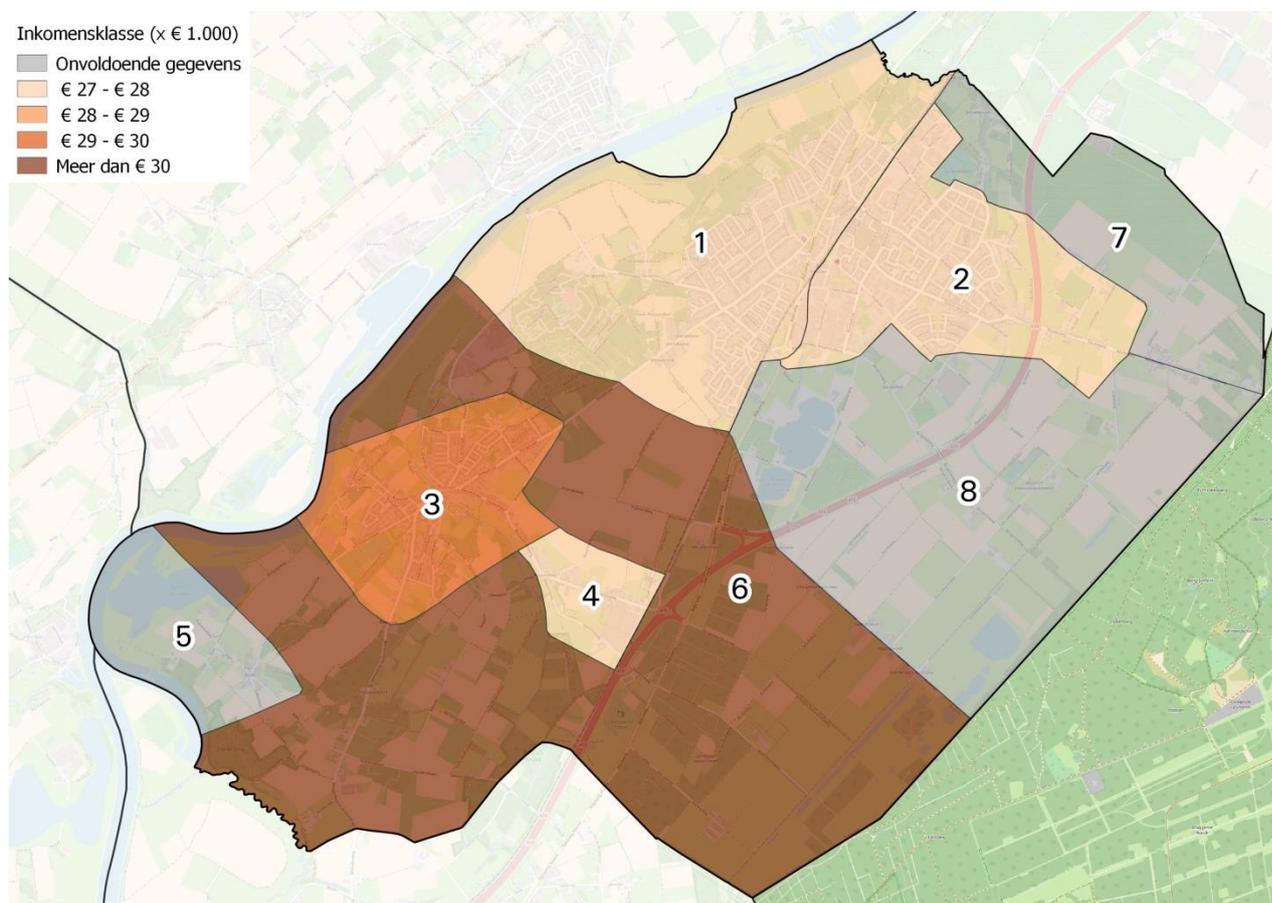
Figuur C5: Bevolkingssamenstelling: Leeftijdsopbouw



Nr.	Buurt	0-15 jaar	15-25 jaar	25-45 jaar	45-65 jaar	65- jaar of ouder
1	Reuver	14%	10%	21%	32%	24%
2	Offenbeek	17%	12%	22%	31%	18%
3	Beesel	13%	11%	17%	35%	23%
4	Bussereind	9%	9%	13%	43%	26%
5	Rijkel	15%	15%	8%	38%	23%
6	Verspreide huizen	15%	4%	27%	35%	19%
7	Overige verspreide huizen	15%	15%	8%	46%	15%
8	Verspreide huizen ten oosten en zuiden van de spoorlijn	7%	20%	13%	33%	27%

Bron: CBS (2017), bewerking Stec Groep (2018).

Figuur C6: Bevolkingskenmerken: Inkomensklasse



Nr.	Buurt	Gemiddeld inkomen per inkomensontvanger
1	Reuver	€ 26.000
2	Offenbeek	€ 25.900
3	Beesel	€ 30.000
4	Bussereind	€ 27.000
5	Rijkel	-
6	Verspreide huizen	€ 31.500
7	Overige verspreide huizen	-
8	Verspreide huizen ten oosten en zuiden van de spoorlijn	-

Bron: CBS (2017), bewerking Stec Groep (2018).

Bijlage D: huishoudens- ontwikkeling per buurt

Kern	Buurt	2018	2020	2025	2030
Reuver	Reuver / <i>Totaal kern Reuver</i>	2.771	2.784	2.813	2.825
Offenbeek	Offenbeek	1.982	2.007	2.055	2.088
	Overige verspreide huizen	20	20	20	18
	Verspr.h. ten O. en Z. van de spoorlijn	30	30	30	30
	<i>Totaal kern Offenbeek</i>	2.032	2.057	2.105	2.136
Beesel	Beesel	914	913	910	910
	Bussereind	50	50	48	45
	Rijkel	25	25	25	26
	Verspreide huizen	55	55	57	57
	<i>Totaal kern Beesel</i>	1.044	1.043	1.040	1.038
Totaal gemeente Beesel		5.848	5.885	5.957	5.998

Bron: Etil 2018, bewerking Stec Groep (2019).