

SAMEN BOUWEN VEUR BAEK

Woonvisie Beek 2019–2035



SAMEN BOUWEN VEUR BAEK

Woonvisie Beek 2019–2035

26 februari 2019



Inhoudsopgave

Voorwoord	07
Inleiding	08
1. Trends en Ontwikkelingen	10
2. Demografie	14
3. Woningvoorraad	18
4. Opgave en Ambitie	22
5. Span of Control	40
6. Challenges	44
7. Bijlagen	48





Voorwoord

Beste Lezer,

Voor u ligt de woonvisie Samen bouwen veur Baek, een ambitieus document met een vernieuwende aanpak.

De krimp en vergrijzing stellen ons voor grote uitdagingen om de woningmarkt op lange termijn gezond te houden. Er ontstaat een steeds grotere mismatch tussen het aanbod en de vraag naar woningen. Het merendeel van de woningen in Beek zijn eengezinswoningen. Terwijl 50% van onze inwoners nu 50+ is. Dit samen met nieuwe uitdagingen zoals de hoge ambities op het gebied van duurzaamheid maken duidelijk dat wij voor een enorme transformatieopgave staan. Een opgave waarbij wij het belangrijk vinden dat iedereen zoveel mogelijk in zijn eigen vertrouwde omgeving prettig en veilig kan blijven wonen.

Een opgave waarbij wij als gemeente de regie nemen, waarbij wij inzetten op de transformatie van de bestaande woningvoorraad en leegstaande panden, kwalitatieve toevoegingen van nieuwbouw: woningen waar op lange termijn vraag naar is en het op termijn het onttrekken van verouderde woningen die niet meer aansluiten op de woningvraag van de toekomst.

Het waarmaken van deze ambitie is geen simpele taak, en in ieder geval geen taak die wij als gemeente alleen kunnen voltooien. 76% van de bestaande woningvoorraad is in particulier bezit, en nieuwbouw is slechts in beperkte mate en onder bepaalde voorwaarden mogelijk om grootschalige leegstand, verloedering en waardedaling van vastgoed te voorkomen.

Onze ambitie vraagt dus om creativiteit en om samenwerking met provincie, met woning-eigenaren, projectontwikkelaars, investeerders, woningcorporaties en nog vele andere partijen. Als gemeente gaan wij meer lef tonen en ons hard maken voor goede bouwplannen, waarbij wij niet uitsluiten dat wij ook zelf als partner een rol kunnen spelen, zoals wij dat eerder bij Hennekenshof deden.

Dat doen wij nadrukkelijk als partner, als nevenheid in plaats van overheid. Wij gaan dan ook niet voor particuliere partijen invullen op welke manier zij een rol kunnen spelen in deze transformatie, maar wij dagen ze uit om te komen tot nieuwe en innovatieve concepten. Dit noemen wij challenges. Uitdagingen waar wij samen voor staan, zoals het omvormen van eengezinswoningen naar levensloopbestendige woningen, het werken met tijdelijke zorgunits en het voorzien in concepten voor tijdelijke woningen.

Die challenges bespreken wij met alle partijen op het Beeks wooncongres dat wij in de tweede helft van 2019 willen organiseren.

Op die manier gaan wij de komende jaren hard bouwen, aan Baek, veur Baek.

Ralph Diederer
Portefeuillehouder Wonen

Inleiding



De gemeente Beek is met tussenpozen sinds 4000 voor Christus bewoond. Heel wat volken lieten er hun voetsporen achter. Van een kampement van jagers in de omgeving van Schweikhuizen tot de Romeinen in Geverik.

In de gemeente Beek wonen iets minder dan 16.000 mensen in een centrum met stadse allures (Beek) of in een van de uitgesproken landelijke dorpen als Spaubeek, Neerbeek, Genhout, Geverik en Kelmond. De oude kernen van de dorpen zijn zorgvuldig bewaard gebleven, terwijl in de nieuwere uitbreidingen nadrukkelijk aandacht is geschonken aan ruimtelijke aspecten, selectieve bebouwing en royale groenvoorzieningen.

Het is goed leven in de gemeente Beek. In de zoektocht naar het goede leven komen allerlei ontwikkelingen op ons pad. Bijvoorbeeld demografische ontwikkelingen (ontgroening en vergrijzing [andere woonwensen], maar ook bevolkingskrimp en huishoudensdalingen), klimaatverandering en digitalisering. Tegenover deze ontwikkelingen staat de statische woningvoorraad, die al tientallen jaren ongewijzigd is gebleven. Deze ontwikkelingen stellen ons voor opgaves en vooral kansen. Het is een uitdaging om de kwaliteit van leven die we met elkaar opgebouwd hebben te behouden, waar nodig verder te ontwikkelen en te zorgen dat deze toekomstbestendig is. Deze uitdaging geldt in het bijzonder voor het thema wonen.

Om deze uitdaging het hoofd te bieden stellen we onszelf ambities. Ambities die op sommige punten een fundamentele koerswijziging betekenen, waarmee Beek voorop loopt in Zuid Limburg:

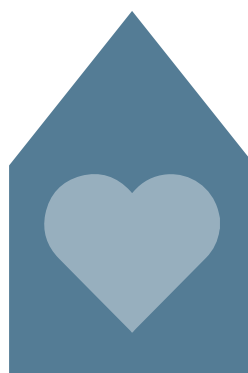
- We maken het bouwen van seniorenwoningen mogelijk, om zo de doorstroming in de woningvoorraad aan te jagen.
- Waar tot nu toe enkel tot maximaal 5 woningen via financiële compensatie konden worden gerealiseerd, rekken wij als eerste gemeente deze regeling op tot 25 woningen.
- We dagen de woningcorporaties uit om hun marktaandeel te vergroten en daarbij in het bijzonder ook te voorzien in woningen in de middenhuur.
- We gaan als gemeente meer als partner acteren, en zijn bereid om ook vastgoed- en grondposities te verwerven.
- We dagen marktpartijen uit via challenges om met innovatieve oplossingen te komen voor de noodzakelijke woningmarkttransformatie, de beste initiatieven gaan wij samen realiseren, zodat we samen bouwen Veur Baek.

Kaders

Samen met de regiogemeenten, onze stakeholders en de Provincie heeft de gemeente Beek meegewerkt aan de totstandkoming van de regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. De Structuurvisie is bij raadsbesluit van 20 oktober 2016 vastgesteld en bepaalt de kaders op het gebied van wonen binnen de regio Zuid-Limburg. De Structuurvisie is een nadere uitwerking van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 en de basis voor de gemaakte bestuurs-afspraken met de regiogemeenten en de provincie. Deze Structuurvisie wordt lokaal uitgewerkt in de gemeentelijke Woonvisie die voor u ligt.

Doel van dit stuk

Een plek die we 'thuis' noemen hebben we allemaal nodig. Alle inwoners van de gemeente Beek hebben een 'thuis'. 'Thuis' is een eigen woning, een gehuurde woning, of de woning van vader/moeder. Over het algemeen zijn we hartstikke tevreden over onze woning en is er geen aanleiding om te verhuizen. Ontwikkelingen in de privé situatie, zoals de wijziging van de huishoudenssamenstelling is de meest voorkomende reden om te verhuizen. Het is aan de gemeente Beek om een visie te hebben op het blijven voorzien in voldoende gewenste woningen. Met deze Woonvisie maken we onze ambitie kenbaar en roepen we alle stakeholders op om hun verantwoordelijkheid te nemen.



Iedereen heeft een thuis nodig

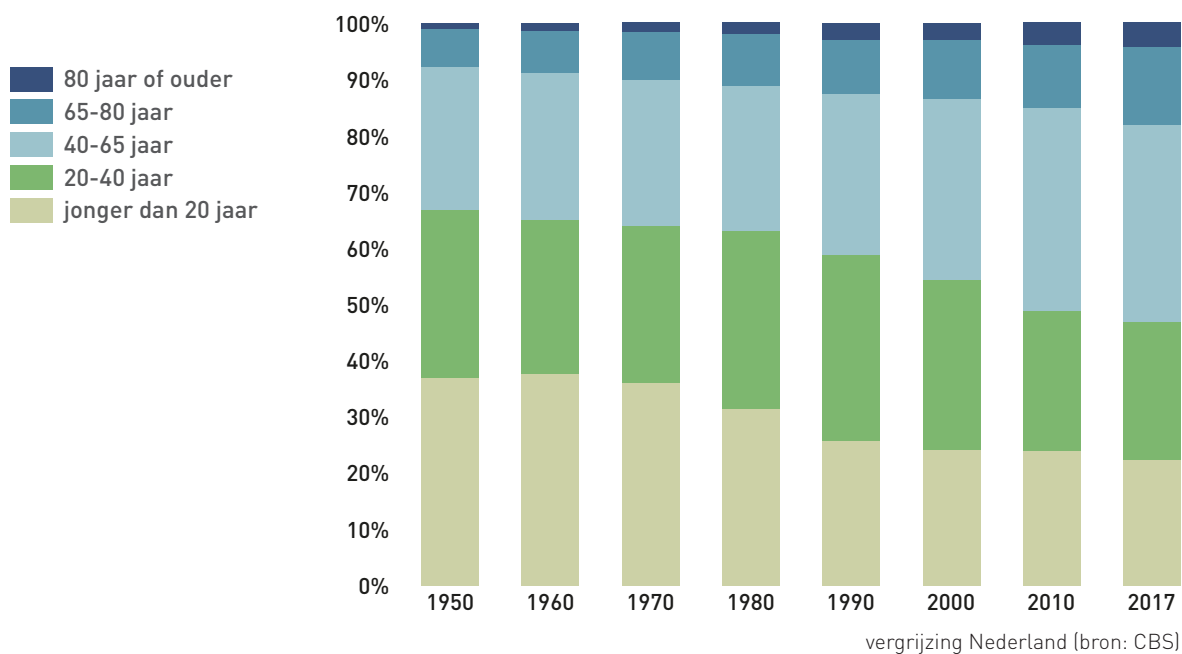
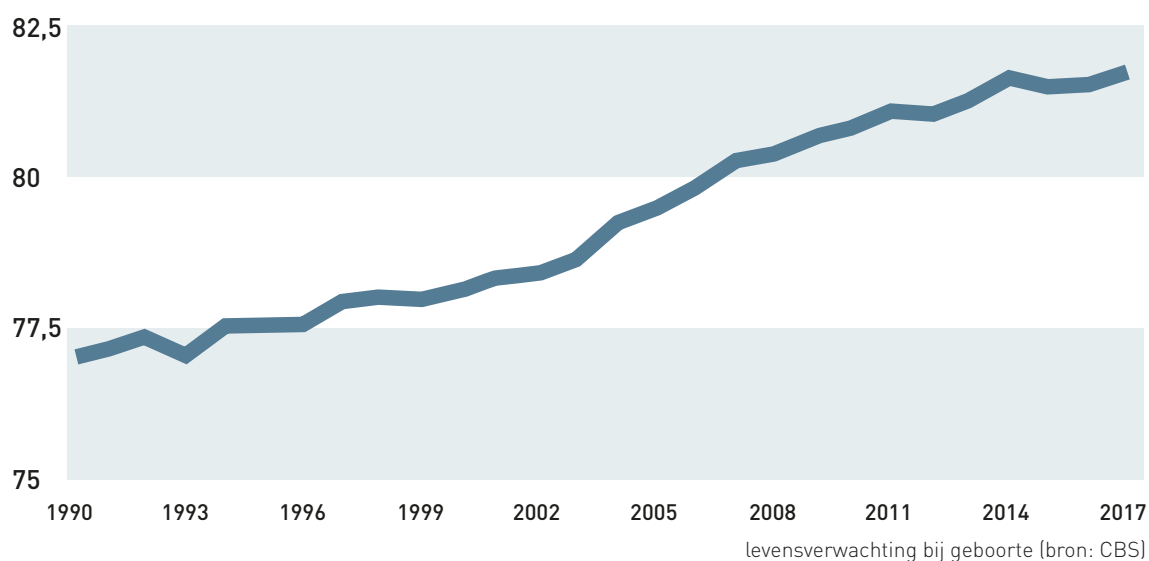
Leeswijzer

1. Trends en ontwikkelingen
2. Demografie
3. Woningvoorraad
4. Opgave en Ambitie
5. Span of control
6. Challenges
7. Bijlagen





Trends & Ontwikkelingen





1. Trends en Ontwikkelingen

We zijn mondiger: omgangsvormen zijn van formeel naar fluide gegaan. We komen makkelijker aan informatie en ondernemen actie: internet, google, een antwoord met een klik. Meer digitaal, minder persoonlijk: informatie inwinning, aankopen, communicatie, mobiele telefoons, apps.

Meer gebruik in plaats van eigendom: netflix, spotify, lease auto, huurketel, (aflossingsvrije-) hypotheek, huur zonnepanelen. Als het maar makkelijker is, gebruiksvriendelijker/toegankelijker. We zijn duurzamer als daarmee de maandlasten dalen.

We moeten, willen en kunnen langer op onszelf wonen. We worden allemaal ouder (gemiddelde leeftijd is van 80 naar 81 jaar gegaan, in de afgelopen 10 jaar). We worden gezonder en vitaler ouder: De huidige 65-plusser blijft actief in werk, verenigingsleven of met de grootouderlijke taak (kleinkinderen).

Conclusie

We willen minder gebonden zijn en meer genieten

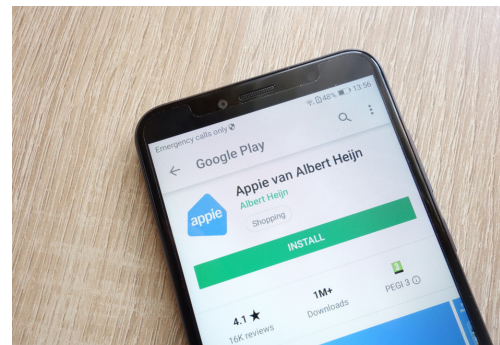
We worden ouder

We kunnen beter en willen langer voor onszelf zorgen

De 65+ is de nieuwe Yup (young urban professional)

De 75+ is de nieuwe senior (ipv 65 plusser)

Gemiddeld moeten we rond de 82ste levensjaar verhuizen vanwege een grote zorgvraag







Demografie

**Kwantiteit**

Het aantal inwoners van de gemeente Beek daalt gestaag sinds 2004. Het huidige aantal inwoners ligt onder de 16.000 en zal gestaag blijven dalen. Door de grotere instroom van statushouders in 2016 en 2017 is de daling iets afgevlakt en in 2018 is er een minimale groei, maar zet deze groei door?

Het aantal huishoudens groeit met circa 30 huishoudens tot en met 2021 en dan neemt ook het aantal huishoudens gestaag af. De groei in huishoudens is te verklaren door de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens (voornamelijk scheidingen en langer alleen wonen). Vanaf 2021 is het aandeel eenpersoonshuishoudens ten opzichte van het aandeel twee- en meerpersoonshuishoudens zo groot, dat verdere opsplitsing niet meer reëel is.

Het aantal huishoudens neemt volgens de prognoses nog licht toe tot 2021, daarna zet een daling van het aantal huishoudens in.

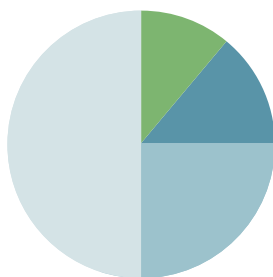
2017: 7303 huishoudens.

2035: 6954 (circa min 350 huishoudens).

Een woning wordt bewoond door één huishouden. Op het moment dat het aantal huishoudens afneemt, heeft dit direct effect op de vraag naar woningen (behoefte aantal/ kwantiteit woningen).

Kwaliteit

In aanvulling op de daling van het aantal inwoners en huishoudens verandert ook de leeftijdsopbouw van de inwoners van de gemeente Beek (2017).



50% van de bevolking is 0 tot en met 55 jaar

50% van de bevolking van de gemeente Beek is ouder dan 55 jaar

25% hiervan is tussen de 55 en 65 jaar

14% hiervan is tussen de 65 en 75 jaar

11% hiervan is ouder dan 75 jaar

Het aandeel 65+ is ruim vertegenwoordigd (1 op de 4 inwoners) en zal de komende jaren toenemen aangezien 25% van de inwoners tussen de 50 jaar en 65 jaar is.

Interessanter is de leeftijdsopbouw van de huishoudens. Immers een woning wordt bewoond door een huishouden uit een of meerdere inwoners. Voor de huishoudens geldt de volgende ontwikkeling.

In 2017 is 55% van de huishoudens 55 jaar en ouder en 35% is 65 en ouder. In 2035 is 65% van de huishoudens 55 jaar en ouder en 51% 65 jaar en ouder. Het sterkst groeiende huishoudenstype is het huishouden van 75- plussers. Deze groeit van 17% in 2017 naar 29% in 2035. Het overgrote merendeel van deze huishoudens bestaat uit 1 persoon.

<i>Leeftijdscategorie huishoudens</i>	<i>2017</i>	<i>2030</i>	<i>2035</i>
<i>15-25 jaar</i>	<i>1%</i>	<i>1%</i>	<i>1%</i>
<i>25-35 jaar</i>	<i>11%</i>	<i>10%</i>	<i>8%</i>
<i>35-55 jaar</i>	<i>32%</i>	<i>25%</i>	<i>26%</i>
<i>55-65 jaar</i>	<i>20%</i>	<i>17%</i>	<i>14%</i>
<i>65-75 jaar</i>	<i>19%</i>	<i>22%</i>	<i>22%</i>
<i>75 en ouder</i>	<i>17%</i>	<i>25%</i>	<i>29%</i>
	<i>100%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>
<i>Prognose absolute aantallen</i>	<i>7.303</i>	<i>7.171</i>	<i>6.954</i>

Bron: CBS Statline en Etil (Progneff 2017)

Conclusie

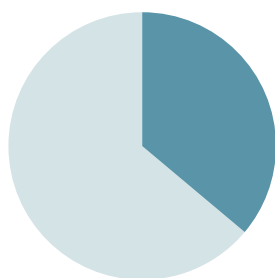
Toename van tweepersoonshuishoudens
 Toename van alleenstaanden (eenpersoonshuishoudens)
 Daling van het aantal gezinnen
 Ontgroening (blijft 1 procent)

Naar verwachting in 2035:

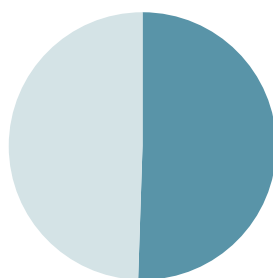
29% van de huishoudens is eenpersoonshuishouden van 75+.

22% is een tweepersoonshuishouden van 65-74 jaar.

Inclusief een daling van het aantal huishoudens met 349 (5% minder huishoudens)



2017
36% van de huishoudens is 65+

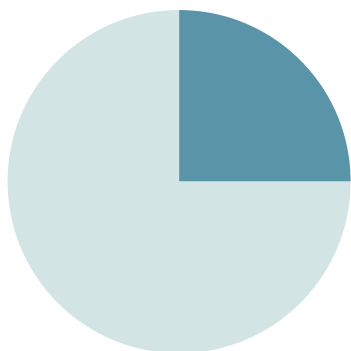


2035
51% van de huishoudens is 65+
1 op de 2 huishoudens is 65+

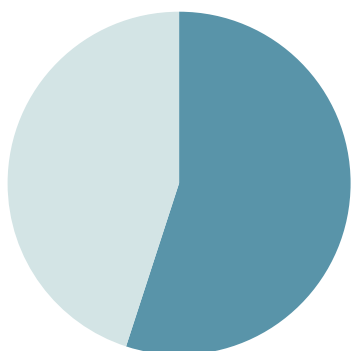




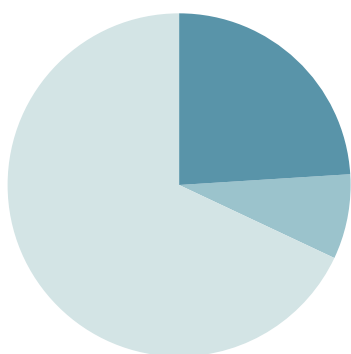
Woningvoorraad



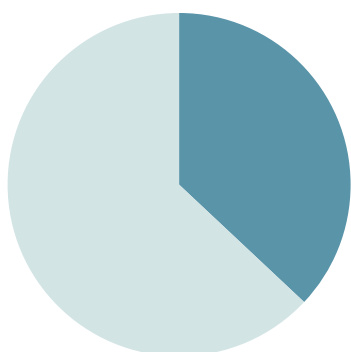
75% van de woningen is eengezins
25% van de woningen is meergezins



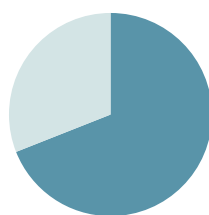
55% van de woningen is gelegen in de kern Beek



32% van de woningen is een huurwoning
24% is sociale huur
8% is particuliere huur



37% van de woningen is gebouwd in de periode 1945-1970



In de kern Beek komt 69% uit de periode 1945-1970



3 Woningvoorraad

Het aantal woningen in de gemeente Beek betreft circa 7450.
75% hiervan zijn eengezinswoningen en grondgebonden.
25% hiervan zijn meergezinswoningen (groot aandeel gestapelde bouw).

55% van de woningen zijn gelegen in de kern Beek. Beek is de grootste kern in aantal inwoners en woningen van de gemeente Beek, daarna volgt Spaubeek en Neerbeek.

Huur/koop

In de gemeente Beek:
32% is huur (24% via de corporatie/ sociale huur en 8% particuliere huur).
1540 woningen zijn in eigendom van ZOwonen, +- 600 woningen worden particulier verhuurd.
68% is koop, daarmee zijn circa 6000 woningen in particulier eigendom.

Bouwjaar

In de gemeente Beek:
37% uit 1945-1970, veel woningen uit de wederopbouw periode voldoen niet meer aan de huidige woonkwaliteiten. Kern Beek heeft van alle kernen het grootste aandeel woningen uit deze periode (69% van de woningen).
32% uit 1970-1990 deze woningen voldoen deels aan de huidige woonkwaliteiten.

Waarde woningvoorraad

€ 180.300 is de gemiddelde WOZ waarde in de gemeente Beek (1-1-2015)
Kern Beek heeft van alle kernen de laagste gemiddelde WOZ waarde met € 168.000. Dit heeft met het grote aandeel sociale huurwoningen in de kern Beek te maken.

Conclusie Woningmarktanalyse

- 75% van de woningvoorraad is gebouwd voor gezinnen
- 37% van de woningvoorraad voldoet niet aan de huidige woonkwaliteit (1945-1970)
- 32% van de woningvoorraad voldoet deels aan de huidige woonkwaliteit (1970-1990)
- 69% van de woningen uit de periode 1945-1970 zijn in de kern Beek gebouwd
- De gemiddelde WOZ waarde is het laagste in de kern Beek (€ 168.000 tov € 180.300 voor de hele gemeente)







Opgave & Ambitie



Gezien de verwachte huishoudensdaling (-349 in 2035) zullen er woningen structureel leeg komen te staan. Structurele leegstand heeft een negatief effect op de waarde van woningen. De stijging van de leegstand met 1% heeft als gevolg de daling van de waarde van woningen met 1%.

Sinds 2011 wordt in de Westelijke Mijnstreek beleid gevoerd om de ongebreidelde uitbreiding van het bestaande woningaanbod te voorkomen (Structuurvisie Wonen Westelijke-Mijnstreek). Dit beleid heeft tot waardevermindering geleid in de woningvoorraad, maar tegelijkertijd blijft de vraag naar woningen hoog. De huidige onbeantwoorde woonvraag heeft een zeer gering deel met de groei van het aantal huishoudens met 30 tot 2022 te maken (kwantiteit van woningen), maar vooral met het aanbod te maken zowel op kwaliteit als op doorstromingsmogelijkheid.

Woonbeleid heeft als doel om een woningvoorraad te bewerkstelligen die voldoet aan de huidige en toekomstige woonwensen van de inwoners van de gemeente Beek. Secundair doel naar aanleiding van de huishoudensdaling is het behouden en aantrekken van huishoudens (het zoveel als mogelijk voorkomen van leegstand).

Waar in de Randstad woonbeleid inhoudt dat er gebieden voor uitbreiding van de woningvoorraad gezocht moeten worden, houdt woonbeleid in Zuid-Limburg in, het toevoegen van kwaliteit en maximaal voorkomen van structureel overaanbod (leegstand).



Om de match tussen huishoudens en woningvoorraad te kunnen maken is het goed om stil te staan bij de meest voorkomende huishoudens. Er zijn grofweg 4 categorieën huizenzoekers:

1) De individuele starter op de woningmarkt, het jonge stelletje. Hij/zij zoekt/zoeken een huur of koopwoning dat geschikt is voor een eenpersoonshuishouden (appartement of kleine woning). De maandlasten moeten laag zijn (max €710 huur/hypotheek per maand) en de woning ligt centraal nabij voorzieningen (boodschappen en uitgaan/vrienden) en ontsluitingswegen (ivm woon-werk of scholing). Deze alleenstaanden laten vaak geen (zelfstandige)woning achter.

<i>Leeftijd</i>	<i>2017</i>	<i>2035</i>
<i>15-35 jaar</i>	<i>12%</i>	<i>9%</i>

2) Het gezin.

Zij zoeken een huur of koopwoning met voldoende slaapkamers (gemiddeld 3), bij voorkeur met tuin. De maandlasten mogen hoger zijn vanwege hun gezamenlijke inkomen (max €1250 huur/hypotheek per maand) en de woning ligt bij voorkeur centraal nabij voorzieningen (boodschappen en basisschool) en ontsluitingswegen (ivm woon-werk). Deze twee- of meerpersoonshuishoudens laten een of meerdere zelfstandige woningen achter.

<i>Leeftijd</i>	<i>2017</i>	<i>2035</i>
<i>35-65 jaar</i>	<i>52%</i>	<i>40%</i>

3) De empty- nesters of pensionados.

Deze koppels hebben geen inwonende kinderen meer en gaan binnenkort met pensioen of zijn reeds al met pensioen (pensionado). Het merendeel van deze doelgroep is tevreden met de eigen woning en is niet van plan te verhuizen. Deze groep twijfelt over het doen van investeringen in het kader van duurzaamheid en langer thuis wonen (bijvoorbeeld zonnepanelen, slaapkamer en badkamer op de begane grond).

De minderheid die wil verhuizen zoekt een huur of koopwoning met minder slaapkamers (minimaal 2), meer comfort en lagere maandlasten (goed geïsoleerd en duurzaamheidsmaatregelen). De maandlasten moeten laag zijn (max €900 huur/ koop op basis van overwaarde/ verkoop eigen woning) en de woning ligt centraal nabij voorzieningen (boodschappen en uitgaan/ vrienden/ zorg). Deze tweepersoonshuishoudens laten een zelfstandige woning achter (vaak bron financiering van nieuwe huur of koopwoning).

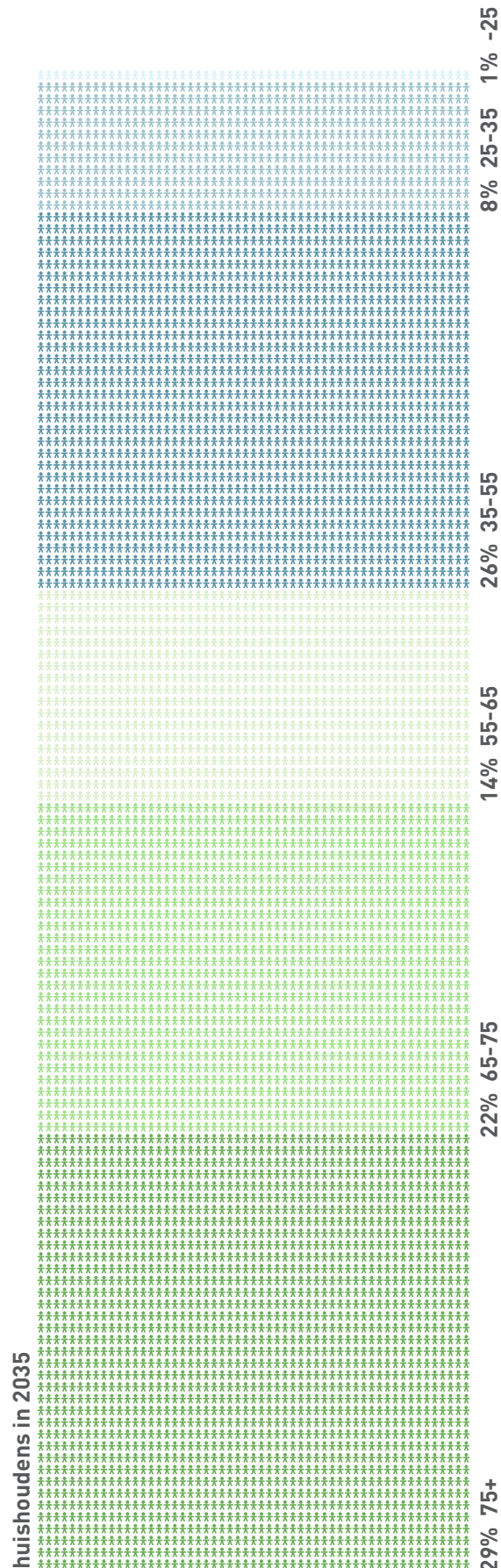
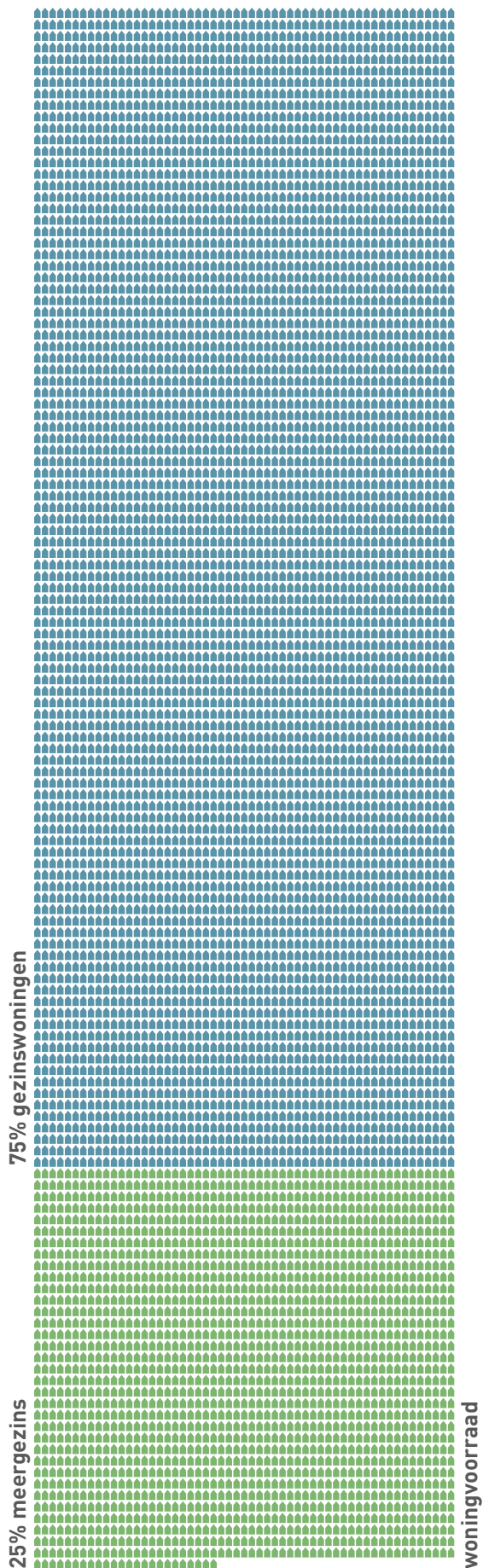
<i>Leeftijd</i>	<i>2017</i>	<i>2035</i>
<i>65+ jaar</i>	<i>36%</i>	<i>51%</i>

4) Alleenstaande senior of pensionado.

Deze alleenstaanden hebben geen inwonende kinderen meer en gaan binnenkort met pensioen of zijn reeds al met pensioen (pensionado). Het merendeel van deze doelgroep is tevreden met de eigen woning en is niet van plan te verhuizen. Deze groep twijfelt over het doen van investeringen in het kader van duurzaamheid en langer thuis wonen (bijvoorbeeld zonnepanelen, slaapkamer en badkamer op de begane grond). De minderheid die wil verhuizen zoekt een huur of koopwoning dat geschikt is voor een eenpersoonshuishouden (appartement of kleine woning). De maandlasten moeten laag zijn (max €710 huur/ koop op basis van overwaarde/verkoop eigen woning) en de woning ligt centraal nabij voorzieningen (boodschappen en uitgaan/ vrienden/zorg). Deze alleenstaanden laten een zelfstandige woning achter (vaak bron financiering van nieuwe huur of koopwoning).

<i>Leeftijd</i>	<i>2017</i>	<i>2035</i>
<i>65+ jaar</i>	<i>36%</i>	<i>51%</i>





De verhouding tussen het woningaanbod en de woningbehoefte is scheef



Opgave

Als we kijken naar de demografie van de gemeente Beek, wordt duidelijk dat de doelgroep 'pensionados' (alleenstaand of koppel) sterk vertegenwoordigd is. Op dit moment (2018) bestaat deze doelgroep uit 35% van de huishoudens. Als we doorkijken naar 2035, dan zal deze doelgroep vele malen groter worden (groeien naar 51% van de huishoudens oftewel een behoefte aan 3547 woningen).

De woningvoorraad daarentegen bestaat voor 75% uit eengezinswoningen (absolute aantal van 5588 woningen tov 1862 meergezinswoningen (flat/appartement)). Deze eengezinswoningen passen niet bij de kwalitatieve vraag die we in de nabije toekomst krijgen. De vervangings- of transformatieopgave van de bestaande woningvoorraad is onze grootste uitdaging. Nieuwbouw van woningen en sloop kunnen slechts een minimale bijdrage leveren aan deze uitdaging.

6000 van de 7450 woningen in de gemeente Beek zijn in eigendom van een particulier, van u. Deze particulier beslist zelf of hij/zij in de woning blijft wonen of dat hij/zij op zoek gaat naar een andere woning.

Duidelijk mag zijn dat gezien het grote aandeel eengezinswoningen (75%), het grote aandeel huishoudens van 65+ in 2035 (51%), het grote aandeel particulier bezit (68%) en de huishoudensdaling (-350 in 2035, daling van 5%), het onmogelijk gaat zijn om met alleen nieuwbouw, iedereen aan een nieuwe woning te helpen zonder dat we daarmee een grote mate van leegstand en waardedaling creëren.

Maar wat kunnen we wel doen?

Ambities

1

WONINGTYPE

Het wordt helder dat de starters en de alleenstaande pensionados soortgelijke woningen ambiëren in vloerplan en in huur/ koopprijs. Tevens ambieert een groot deel van de empty nesters (koppel pensionados) dezelfde woning, maar met een hoger kwaliteitsniveau en prijs. Het verschil tussen deze doelgroepen is het wel of niet achter laten van een woning. De woning die achter gelaten wordt is voor 75% een gezinswoning, waar de doelgroep 'het gezin' naar op zoek is. Het gezin laat een of meer woningen achter, welke hoogstwaarschijnlijk bereikbaar zijn voor de starter. Kortom, doorstroming in de woningvoorraad levert een belangrijke bijdrage aan het aanbieden van voldoende aanbod.

voldoende aanbod voor pensionados zorgt voor doorstroming in de woningvoorraad



Feit:

Er zijn meer eengezinswoningen dan dat er gezinnen wonen in de gemeente Beek.

Feit:

Realisatie van gelijkvloerse woningen past bij de huidige en toekomstige woonvraag. Voor starters en pensionados.

Feit:

Het juiste woonproduct op de juiste plek voor de juiste prijs, brengt een verhuistrein op gang waarmee meerdere doelgroepen (huizenzoekers) worden bediend.

Ambitie:

Partijen worden uitgenodigd om een actieve bijdrage te leveren aan de vernieuwing en vervanging van de woningvoorraad. In bijzondere gevallen zal de gemeente Beek als actor optreden ten behoeve van deze vernieuwing en vervanging van de woningvoorraad.

Ambitie:

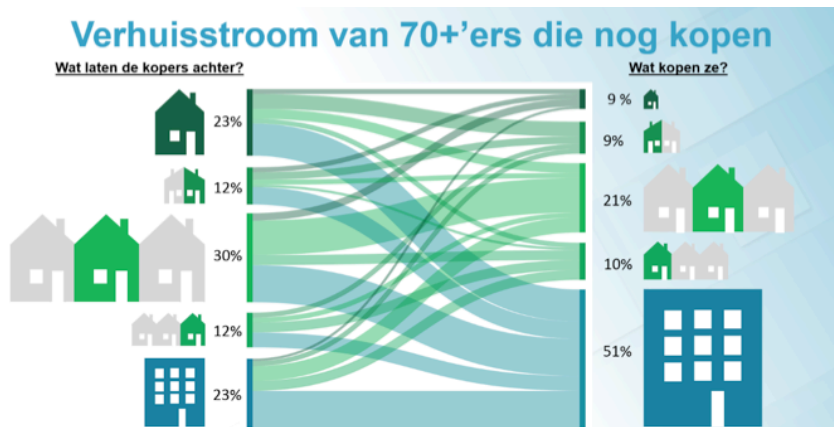
Realiseren van gelijkvloerse nieuwbouw woningen (appartementen of patio's) gericht op pensionados. Daarmee doorstroming in de woningvoorraad op gang brengen. Waardoor ook starters aanbod krijgen.

Ambitie:

Meer starters gebruik laten maken van de Starterslening. Het verwervingsbedrag van de Starterslening is gemaximaliseerd op €185.000. Gezien de duurdere woningvoorraad in de gemeente Beek wordt de provincie gevraagd in te stemmen met de verhoging van het verwervingsbedrag naar €200.000.

Ambitie:

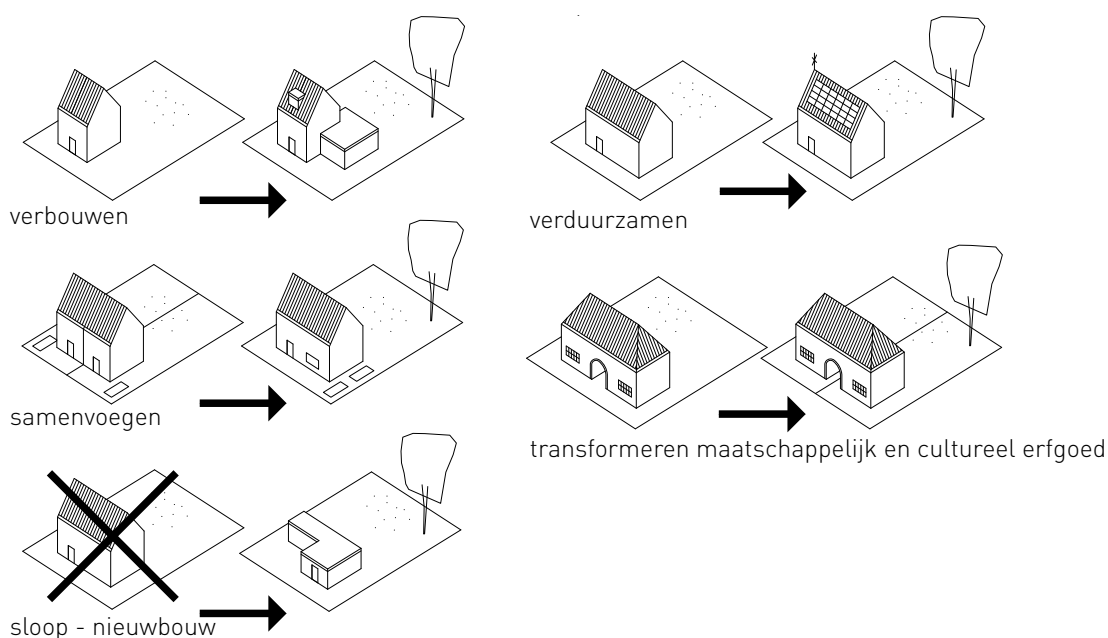
De acute woonvraag van woonurgenten, starters, senioren en woonwagenbewoners wordt in de tijdelijkheid gezien en aangepakt. Gezien de huishoudenssamenstelling van deze doelgroepen en het vooruitzicht van voldoende woningvoorraad, wordt tijdelijke huisvesting in 'tiny houses' nagestreefd.



2

TRANSFORMATIE BESTAANDE VOORRAAD (VERBOUW EN/OF VERVANGING)

Ten tweede wordt duidelijk dat het een onmogelijke opgave is om alleen met nieuwbouw de vraag op te lossen. We hebben er de middelen en de ruimte niet voor beschikbaar. Daarnaast zijn de negatieve effecten een woningvoorraad die twee keer zo groot is als het aantal huishoudens en de daarmee samenhangende structurele leegstand, maatschappelijk onwenselijk. Daarbij is niet iedere 'empty nester' en pensionado op zoek naar een nieuw adres. Het aanbod kan ook in de eigen woning gerealiseerd worden. Door verbouwing van de eigen woning is deze te verbeteren in comfort (energieverbruik, lagere maandlasten) en in levensloop (badkamer en slaapkamer op de begane grond). Het aanpassen van de eigen woning heeft meerdere voordelen. Een van deze is het laag houden van de maandlasten, een tweede is de waardevermeerdering aangezien de verkoopbaarheid stijgt, want de doelgroep groeit, terwijl het aanbod nog laag is.



Feit:

Nieuwbouw is niet de enige oplossing voor de woonvraag. De vervangingsopgave die er ligt voor de bestaande woningvoorraad kan hiermee niet opgelost worden.

Feit:

De gemeente Beek heeft in 2035 behoefte aan 3547 woningen voor pensionados. In 2017 zijn maar grofweg 1500 woningen geschikt voor pensionados. Met nieuwbouw kan circa 200 gelijkvloerse woningen worden toegevoegd. Dan blijft er nog een vraag ter hoogte van 1800 woningen.

Feit:

Het merendeel van de pensionados heeft een lage hypotheek of heeft de hypotheek reeds afgelost. De maandlasten van een verbouwing zijn lager dan de maandlasten van een verhuizing naar nieuwbouw.

Feit:

80% van de inwoners wil in hun eigen vertrouwde en veilige omgeving blijven wonen.

Ambitie:

Faciliteren en stimuleren van verbouwingen van de eigen woning (bestaande woningvoorraad) in het kader van duurzaamheid en levensloopbestendigheid of vervangende nieuwbouw.

Ambitie:

De provincie biedt de Duurzaam Thuis lening aan voor het verduurzamen en levensloopbestendig maken van woningen. De bekendheid van deze lening moet groeien bij onze inwoners.

3

MEEST KWETSBARE WONINGTYPEN

Uit de huidige prognoses wordt duidelijk dat vanaf 2022 het aantal huishoudens gaat dalen. Deze daling heeft in 2035 als effect dat er structureel 350 woningen leeg zullen staan door gebrek aan huishoudens. Uitgaande van een gelijkblijvend aantal woningen (7450) en de prognose van huishoudens in 2035 (6.954), kunnen we verwachten dat er $(7450 - 6954 =)$ 496, zeg 500 woningen structureel leeg komen te staan. Dat staat gelijk aan een leegstand van 7%. In deze rekenom is geen rekening gehouden met de woningen die worden toegevoegd onder de eerste ambitie. Als die worden meegenomen, dan zal de leegstand rond de 10% bedragen in 2035. Als deze leegstand eerlijk verdeeld over de gemeente plaatsvindt, dan is deze leegstand lastig voor de eigenaar. Als de leegstand echter geclusterd plaatsvindt, dan heeft de eigenaar en de gemeenschap er last van. Naar verwachting zal de leegstand landen bij goedkope eengezins- koopwoningen zonder duurzaamheidsmaatregelen.

Op basis van de leeftijd van woningen, gemiddelde energielabel en WOZ-waarde kan een eerste inschatting gemaakt worden van de woningen die naar alle waarschijnlijkheid in de toekomst niet meer gewenst zijn. In dat kader verwachten we dat de flats aan de Oranjesingel (particulier), de flats aan de Veldekelaan (ZOwonen) en de woningen in Kerkeveld (particulier en ZOwonen) uit de markt zullen geraken. Oftewel, dat de structurele leegstand in 2035 in deze gebieden zal gaan landen.



Feit:

De huishoudensdaling en het kwantitatief overaanbod aan woningen (leegstand) heeft voornamelijk nadelige gevolgen voor de particuliere huiseigenaar. De vraag naar sociale huur blijft stabiel, daarmee ook de noodzaak voor voldoende sociale huurwoningen.

Feit:

In de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (2016) is afgesproken dat gestuurd wordt op een maximale leegstand van 2%.

Feit:

De daling van het aantal huishoudens met 350 in 2035, vertegenwoordigd op zichzelf een leegstand van 5%. Afgezet tegen de bestaande voorraad betekent dit een leegstand van 7%. De woningtoevoegingen meegenomen kan de leegstand oplopen tot 10%, bij het uitbreiden van de woningvoorraad in 2035.

Feit:

Leegstand is nodig om verhuizingen mogelijk te maken. Leegstand is nodig om kwaliteit en creativiteit op te roepen. Leegstand is nodig om saamhorigheid en maatschappelijk belang te agenderen.

Ambitie:

Tot 2025 streven naar leegstand van rond de 3%. Tussen 2025 en 2035 streven naar een leegstand van 5%.

Ambitie:

Eigenaren van woningen informeren over de mogelijk negatieve effecten van de dalende huishoudensontwikkeling.

Ambitie:

Eigenaren stimuleren en faciliteren tot het ondernemen van (eigen/ gezamenlijke) actie om de waardevastheid en de verkoopbaarheid van woningen te behouden.

Ambitie:

Instrumenten uitwerken waarmee met de inzet van de minste maatschappelijke middelen de leegstand zo laag mogelijk gehouden kan worden en het juiste woonproduct kan worden aangeboden. Te denken valt aan een regionaal woonbedrijf (aankopen, verhuren, herstructureren).

4

VESTIGINGSKLIMAAT

Daarnaast kunnen we ons afvragen of de prognoses voor 100% uitkomen. De prognoses zijn gebaseerd op de demografie van de huidige inwoners van de gemeente Beek inclusief de instroom en uitstroom van inwoners. In theorie zouden we huishoudens kunnen aantrekken. Daarvoor dienen de woningvoorraad, de leefomgeving, de voorzieningen en de bereikbaarheid optimaal te zijn. Kortom een optimaal vestigingsklimaat of op zijn minst een vestigingsklimaat dat beter is dan het vestigingsklimaat van een ander gebied in Zuid-Limburg. Dit omdat 95% van de verhuisbewegingen binnen Zuid-Limburg plaatsvinden.

De ontsluitingsmogelijkheden en het landschap van de gemeente Beek zijn een goed vertrekpunt, daarbij is ons voorzieningenniveau meer dan op peil voor een kleine gemeente. De woningvoorraad voldoet nu nog goed, maar zoals eerder gesteld, de vervangings- of transformatieopgave wordt steeds pregnanter.

Feit:

Ontwikkelingen op de woningmarkt en redenen om te verhuizen worden door meer factoren beïnvloed dan alleen woonbeleid. Daarom moet woonbeleid flexibel zijn en zich kunnen aanpassen aan de actuele werkelijkheid.

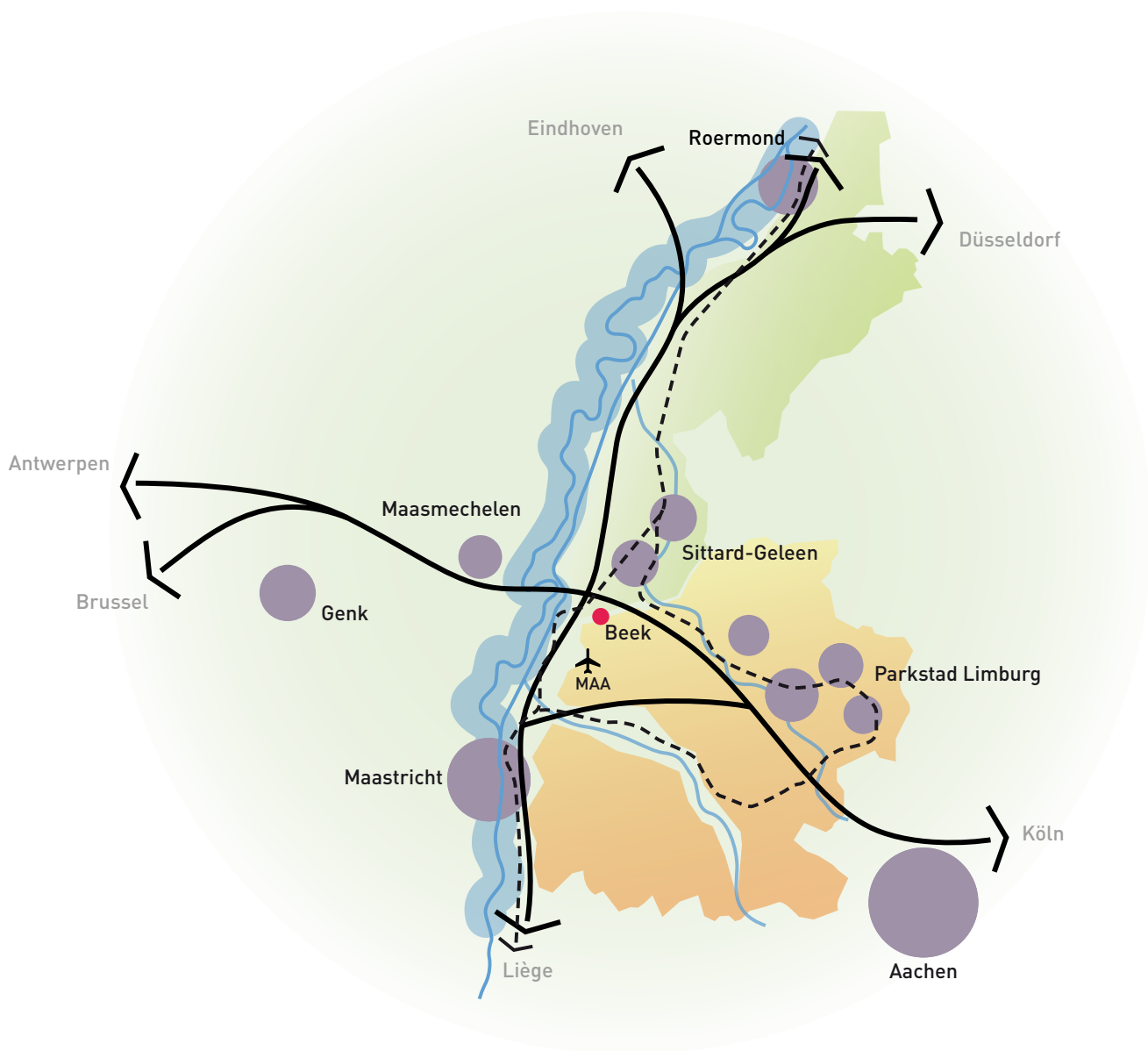
Ambitie:

Ontwikkelingen op de woningvoorraad en huishoudensontwikkeling monitoren en indien gewenst het beleid aanpassen om het doel te blijven behalen.

Ambitie:

Blijven investeren in ons goede vestigingsklimaat.



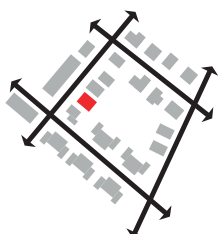


5

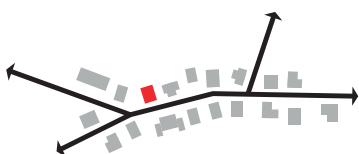
ONTMOETEN EN SAMENBRENGEN

Het is helder dat een woning fysieke ruimte in beslag neemt. Woningen zijn daarmee sturende principes in het gebruik van de overige ruimte. Naar mate men ouder wordt, neemt het gebruik van de auto af. Dat houdt in dat de bereikbaarheid van (bestaande) voorzieningen afneemt als de woning (te) ver van de voorzieningen is gelegen (eenzaamheid). De juiste woning op de juiste plek, houdt daarom ook in dat de realisatie van woningen voor de 'empty nester' / pensionados zo dicht mogelijk bij (bestaande) voorzieningen dient plaats te vinden.

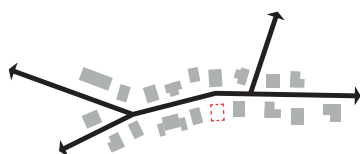
Tevens moet er de mogelijkheid bestaan voor eenieder om zijn/haar woondroom te kunnen realiseren. Hiervoor zijn sporadisch mogelijkheden binnen de bebouwingslinten.



bestaande gebouwen en locaties binnen de kernen



bestaande gebouwen binnen de bebouwingslinten



niet bebouwde gebieden binnen de bebouwingslinten

Feit:

Locatie, locatie, locatie heeft de meeste invloed op de aantrekkelijkheid/verkoopbaarheid van een woning.

Feit:

Pensionados willen een gelijkvloerse woning zo dicht mogelijk bij de voorzieningen.

Feit:

Starters willen een betaalbare woning zo dicht mogelijk bij de voorzieningen.

Feit:

Gezinnen hebben de voorkeur voor ruimte (binnen en buiten) boven de loopafstand van voorzieningen.

Feit:

De vervangingsopgave moet binnen het bestaande stedelijke weefsel plaatsvinden. Door nieuwbouw aan de randen kan uitholling van het centrum plaatsvinden wat negatieve gevolgen heeft voor de middenstand (en die hebben al te kampen met internetaankopen) en voorzieningen.

Feit:

Woningen in en nabij centra van kernen zijn nu en in de toekomst in trek bij de bevolking/ inwoners/ huishoudens.

Ambitie:

Bestaande gebouwen (hergebruik of sloop-nieuwbouw, tevens woningen) of niet bebouwde gebieden binnen de kernen (bestaande bebouwd gebied) worden als eerste aangesproken voor de realisatie van gelijkvloerse woningen. (prioritair, 95% van de (vervangende)nieuwbouw)

Ambitie:

Bestaande gebouwen (hergebruik of sloop-nieuwbouw) waarbij de hoofdfunctie is beëindigd, binnen de bebouwingslinten worden ingezet voor de realisatie van woningen in het middel dure en dure segment. (secondair, 4% van de nieuwbouw)

Ambitie:

Niet bebouwde gebieden binnen de bebouwingslinten kunnen in het uitzonderlijke geval dat de benaderbaarheid van het omliggende landschap niet geschaad wordt, bebouwd worden met woningen in het dure segment. (tertiair, 1% van de nieuwbouw)

Ambitie:

In een ruimtelijke visie wordt nader geduid welke gebieden binnen de gemeente Beek in aanmerking komen voor verdichting.

6

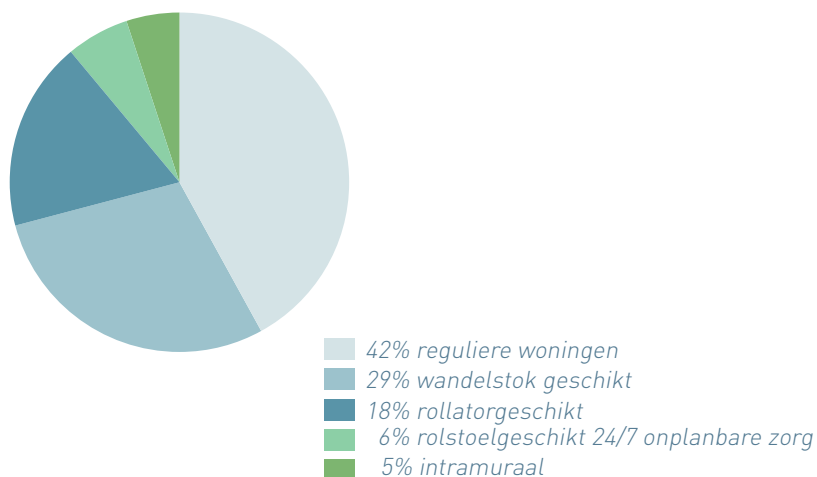
SOCIALE HUUR

Naast het grote aandeel aan particulier bezit (68%) van de woningvoorraad, is 32% van de woningvoorraad voor de verhuur. 24% van de woningvoorraad is in het bezit van de corporatie. De corporatie heeft als taak te voorzien in woningaanbod aan huishoudens met een jaarinkomen tot maximaal €38.000 (primaire doelgroep). De doelgroep met een jaarinkomen tussen de €38.000 en €48.000 mag voor een geringer percentage tevens in aanmerking komen voor sociale huurwoningen. De maximale huurprijs voor een sociale huurwoning is afgetopt op €710 per maand (exclusief servicekosten etc). Woningen met een huurprijs boven de €710 per maand mag een corporatie alleen onder specifieke voorwaarden in eigendom en beheer hebben. In het geval een huishouden recht heeft op huurtoeslag dan dient deze om in aanmerking te blijven komen voor huurtoeslag een woning te huren met een huurprijs onder de €640 per maand.

25% van de bestaande woningvoorraad in corporatiebezit heeft een energielabel lager dan C. In 2023 wil de corporatie 20% van deze woningen naar energielabel B en hoger hebben. Dit vindt plaats met het streven om de netto maandlasten gelijk te houden.

65% van de sociale huurwoningen worden aangeboden voor een huurprijs onder de €597 per maand en 13% heeft een huurprijs tussen de €597 en €640.

42% van de sociale huurvoorraad betreft reguliere woningen, 29% is wandelstok geschikt en 18% is rollatorgeschikt. 6% is rolstoel geschikt 24/7 onplanbare zorg en 5% is intramuraal. Vooralsnog worden er geen rolstoelgeschikte woningen aangeboden onafhankelijk van een acute zorgvraag.



Feit:

De corporatie is een maatschappelijke organisatie dat vastgoed verhuurt voor de sociale doelgroep.

Feit:

De corporatie is gezien haar volume en cashflow in staat om haar voorraad te transformeren naar de toekomstige woonvraag van de doelgroep.

Feit:

Corporaties zijn de enige en beste partner van een gemeente als het gaat om de realisatie van de huisvestingstaakstelling van statushouders.

Feit:

De gemeentelijke Woonvisie en de prestatieafspraken maken het mogelijk om met elkaar in overleg te treden over de realisatie van de gezamenlijke maatschappelijke doelen van huisvesting van de sociale doelgroep.

Feit:

De corporatie heeft alle woonwagendplaatsen in eigendom en beheer. De doelgroep woonwagendbewoners dient op vergelijkbare wijze als andere doelgroepen net zo veel kans te maken op het verwezenlijken van hun woonwens. De woonwens van woonwagendbewoners betreft het kunnen wonen in familieverband op een woonwagenlocatie (standplaats en woonwagen).

Ambitie:

Maximale verduurzaming tegen een zo laag mogelijke meerprijs en daarmee meer wooncomfort met lagere maandlasten. In 2025 is 65% van de sociale huurwoningvoorraad energielabel B of hoger. In 2035 is 50% van de sociale huurwoningvoorraad energielabel A++. Hierbij de herstructurering van Kerkeveld en Veldekelaan een hoofdrol te laten spelen.

Ambitie:

Binnen de bestaande woningvoorraad in eigendom van de corporatie zoeken naar mogelijkheden om met aanpassingen 3% van de voorraad rolstoelgeschikt te maken in 2035 (50 woningen). In 2025 is 2% van de sociale huurwoningvoorraad rolstoelgeschikt.

Ambitie:

Circa 10% van de woningtoewijzingen bij mutatie vergeven aan statushouders.

Ambitie:

Samen met de corporatie mogelijkheden verkennen om een grotere rol te spelen in de vrije sector huur (€710-€1250)

Ambitie:

De voorraad van de corporatie moet groeien naar 2000 woningen in 2035 (1600 in 2017)

Ambitie:

Woonwagendbewoners maken evenveel kans op een woonwagen/standplaats als een vergelijkbare andere doelgroep binnen de sociale huur. De corporatie draagt maximaal bij aan de realisatie van deze ambitie.





Span of Control



Woningbezit/ eigendom

68% van de woningvoorraad is in particulier bezit. 24% is in eigendom van de corporatie en 8% is in eigendom van verhuurders/beleggers. 0% van de woningvoorraad is in eigendom van de gemeente Beek.

Prestatieafspraken sociale huur

De gemeente Beek sluit elke 4 jaar regionale prestatieafspraken met de gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties van de Westelijke Mijnstreek. Hierin wordt afgesteld wat de gezamenlijke intentie is voor de sociale huurwoningvoorraad. Per jaar worden er nadere afspraken gemaakt met de corporatie ZOWonen.

Beleid

In de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg heet de gemeenteraad van Beek op 20 oktober 2016 vastgelegd wat het kader voor beleid is binnen het thema Wonen. De Structuurvisie heeft het abstractieniveau van Zuid-Limburg en heeft voor een gelijk speelveld gezorgd tussen gemeenten.

De voorliggende woonvisie is een gemeentelijke vertaling van Structuurvisie en ademt de gemeentelijke ambitie uit om een gewenste vestigingslocatie te zijn en blijven.

Woningmarktprogrammering maakt inzichtelijk wat de bouwambitie is in kwaliteit en locatie. Afgezet tegen de huishoudenskrimp geeft het tevens een beeld van de geprognoseerde negatieve effecten. In de woningmarktprogrammering wordt rekening gehouden met de negatieve huishoudensontwikkeling en de mogelijke buurten waar de onttrekking hoogstwaarschijnlijk gaat plaatsvinden. Zo houden we de vinger aan de pols en nemen we verantwoordelijkheid voor wat er komen gaat.

Beleidsregel financiële compensatie bij kleine woningbouw-initiatieven

De vervangingsopgave van de woningvoorraad is in theorie mogelijk volgens het principe 1 erbij is 1 eraf. Om volgtijdelijkheid mogelijk te maken en particulieren niet te dupeeren wordt aan hen de mogelijkheid geboden om de kwantitatieve toevoeging van maximaal 5 woningen te realiseren, waarbij de onttrekkingsopgave wordt overgenomen door de gemeente (gemeenschap). Deze uitgestelde sloop wordt mogelijk gemaakt door een financiële afdracht in het sloop en transformatiefonds. Het sloop en transformatiefonds wordt ingezet om de woningvoorraad te transformeren en om woningen uit de voorraad te halen op het niveau van de subregio Westelijke-Mijnstreek.



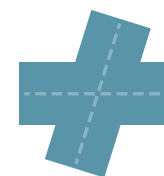
Woningbouwinitiatieven meer dan 5

Woningbouwinitiatieven van meer dan 5 woningen dienen conform de Structuurvisie gecompenseerd te worden door het schrappen van harde plannen. De gemeente Beek heeft geen harde plannen die geschrapt kunnen worden. Daarbij is in de woningmarktprogrammering erkent dat er een onttrekkingsopgave bestaat en waar deze hoogstwaarschijnlijk gaat landen en in welke aantallen. Om alle gewenste woningbouwinitiatieven mogelijk te maken (de juiste woning op de juiste plek) zal de beleidsregel financiële compensatie worden opgerekt.



Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen

Bestemmingsplannen vormen de juridische basis voor het (toegestaan en verboden) ruimtegebruik in Nederland. Het planologisch-juridische instrument wordt door de gemeenteraad vastgesteld. Binnen de juridische kaders van het bestemmingsplan is het college bevoegd om omgevingsvergunningen te verlenen. Woningbouwinitiatieven worden via bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen (on)mogelijk gemaakt.



Starterslening

De gemeente Beek maakt in samenwerking met de provincie Limburg het mogelijk voor een eerste huizenbezitter om maximaal €37.000 aan te vullen op de eerste hypotheek (max 20% van de eerste hypotheek).



Duurzaam Thuis

Voorheen bekend als dubbel duurzaam biedt deze lening de mogelijkheid om zowel duurzaamheidsmaatregelen als wel huisaanpassingen in het kader van langer thuis te financieren. In voorkomende gevallen kan het verhogen van de hypotheek financieel leven aantrekkelijk en makkelijker zijn.



Communicatie en voorlichting

De gemeente Beek kan de particulier niet verplichten om in hun eigen woning te investeren. Wel kunnen we kennis delen. Duurzaamheid en het verduurzamen van woningen krijgt meer en meer aandacht. Het aanpassen van een bestaande woning om er langer te kunnen blijven wonen dient ook meer aandacht te krijgen. Het aanbod zal maar mondjesmaat toenemen enerzijds en anderzijds wordt de doelgroep aan beoogd kopers ook steeds kleiner (gezinnen). Aanpassing van de eigen woning is in veel gevallen tevens goedkoper dan verhuizen en maakt de woning aantrekkelijker bij een toekomstige verkoop. Het delen van deze boodschap zal meer en meer hand in hand dienen plaats te vinden met de roep om verduurzaming (wooncomfort).







Challenges





6 Challenges

De gemeente Beek kan het niet alleen, we moeten samen bouwen voor Baek. Zoals uit de voorgaande tekst blijkt staan we aan de vooravond van grote verandering. Verandering die voor ons allen goed is, maar ook nieuw is. In deze verandering willen we allemaal voor onszelf en voor onze naasten goed doen, daarom de open oproep om mee te denken en mee te bouwen aan Beek. In het bijzonder vragen we aan een ieder bij te dragen aan de volgende challenges. En nodigen we u uit de bijdragen met ons te delen tijdens het Beekse wooncongres (najaar).

Transformatie van de woningvoorraad

Hoe kunnen we op een makkelijke en goedkope (wellicht collectieve) manier de woningen uit de jaren 1945-1970 en de woningen uit de jaren 1970-1990 (vaak hetzelfde bouwtype en inrichting) verjongen/verduurzamen en levensloopbestendig maken?

Toevoegen van kwaliteit op de juiste plek

Welke percelen en eigenaren hebben interesse in de ontwikkeling van hun perceel ten behoeve van de huidige en toekomstige woningvraag?

Zorgen voor doorstroming in de woningvoorraad

Hoe krijgen we in beeld welke inwoners willen verhuizen en welke inwoners willen blijven in hun eigen woning met verbouwing en zonder verbouwing. Hoe bereiken we zoveel mogelijk inwoners zodat we, waar mogelijk en zinvol, samen kunnen optrekken? Welke partijen willen en kunnen ons daarbij helpen en helpen bij realisatie van de transformatie (oproep 1).

Tijdelijke woningen

Er is acute behoefte en niet alle behoefte kan en moet in de bestaande voorraad opgelost worden. Hoe kunnen we de 'tijdelijke' behoefte ook tijdelijk oplossen? Hoe kunnen we met tijdelijke en kleine woningen voor instroom en doorstroming in de woningvoorraad zorgen? Welke aanbieders zijn er? Welke mogelijkheden hebben we? Welke partijen willen gronden leveren, tijdelijke woningen leveren en of deze woningen exploiteren?

Mantelzorgunits

We blijven niet alleen langer thuiswonen, we nemen vaak ook de zorg voor dierbaren op ons. Hoe kunnen we met (tijdelijke) mantelzorgunits of zorgconcepten een antwoord geven op deze groeiende vraag? Wie biedt welke producten en concepten aan? Welke partijen kunnen de particulier 'ontzorgen' in de keus en de plaatsing?







Bijlagen

Bijlagen Woonvisie Beek 2019–2035

Inhoudsopgave:

1. Beleidsregel “financiële compensatie bij woningbouwinitiatieven”
2. Beleidsregel “woonwagenzaken”
3. Woningmarktprogrammering 2018-2035
4. Starterslening (Beek- Provincie)
5. Duurzaamheidslening gemeente Beek
6. Duurzaam Thuis lening (Provincie)
7. Prestatieafspraken 2019 ZOWonen gemeente Beek
8. CBS Statline Prognose 2017

1. Beleidsregel “financiële compensatie bij woningbouwinitiatieven”

De ‘beleidsregel financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg’ is vigerend vanaf 1 januari 2018. De grondslag van deze beleidsregel is gelegen in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (vastgesteld op 20 oktober 2016). De vigerende regeling is gelimiteerd tot en met 5 woningen. Door het ontbreken van andere vormen van compensatie binnen de kaders van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (harde plannen en directe sloop), inclusief een sluitende woningmarktprogrammering, is het noodzakelijk om woningbouw conform de kaders van de vigerende beleidsregel mogelijk te maken voor meer dan 5 woningen. De beleidsregel financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg, wordt voor de gemeente Beek in aantallen opgerekt. Hiermee wordt financiële compensatie mogelijk voor woningbouwinitiatieven met meer dan 5 woningen. De werkwijze en hoogte van compensatie blijft gelijk aan de vigerende regeling. Actualisatie van de beleidsregel zal in 2019 plaatsvinden.

2. Beleidsregel “woonwagenzaken”

Decennialang werden woonwagenbewoners gezien als ‘normale burgers’ die in ‘normale’ woningen moesten wonen. Decennialang heeft de woonwagengemeenschap gestreden om erkend te worden als een cultuur die een specifieke woonwens heeft die erkend moet worden. Het Europees Hof van de rechten van de Mens, de Nationale Ombudsman en het Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties hebben in 2017 en 2018 erkend dat woonwagenbewoners een specifieke doelgroep zijn met specifieke woonwensen en dat de doelgroep gefaciliteerd moet worden om de woonwens te realiseren. Aanvullend is geconcludeerd dat de doelgroep woonwagenbewoners op dezelfde wijze als vergelijkbare andere doelgroepen net zo veel kans moet maken op het verwezenlijken van hun woonwens. De woonwens van woonwagenbewoners betreft het kunnen wonen in familieverband op een woonwagenlocatie (standplaats en woonwagen).

Het staat vast dat de gemeente Beek 32 standplaatsen binnen haar grondgebied heeft in eigendom van ZOWonen. Deze 32 standplaatsen zijn verdeeld over 5 woonwagenlocaties. Te weten van groot naar klein: Spaubeekerstraat (Neerbeek), Bosscherveldlaan (Beek), Burgemeester Visschersstraat (Spaubeek), Pastoor Hutschenmakerstraat (Genhout) en Huynhof (Beek).

Met de herinrichting van de Huynhof is in 2017 gestart. Vervolgens is gestart met de herinrichting van de Bosscherveldlaan. Deze herinrichting zal in 2019 en 2020 worden uitgevoerd. Aansluitend zal de herinrichting van de Burgemeester Visschersstraat worden opgepakt. In samenhang met de herinrichtingen wordt tevens de actuele en toekomstige behoefte aan standplaatsen in beeld gebracht en zoveel als mogelijk verwerkt in de herinrichting van de woonwagenlocaties.

De acute woonvraag van woonwagenbewoners wordt samen met de acute woonvraag van woonurgenten en starters/ senioren bezien, waarbij tijdelijke ‘tiny houses’ vooralsnog het meest voor de hand liggend zijn als oplossing.

3. Woningmarktprogrammering 2018-2035

De woningmarktprogrammering is een momentopname van bekende woningbouwinitiatieven afgezet tegen de demografische ontwikkeling. Hieronder wordt de programmering van juni 2018 weergegeven. Indien nodig wordt de programmering per woningbouwinitiatief herzien.

Toevoegingen		+157 (totaal)	
Hennekenshof (hard)		+6 (2019)	Nultreden/huur
Lampenpaleis (hard)		+16 (2020)	Nultreden/huur
Go/no go gaande			
Drukkerij Veldekelaan (hard)		+8 (2020)	Nultreden/huur
Bongerd (hard)		+8 (2021)	nultreden
Landgoed Broenen (hard)		+4 (2020)	Eensgezins/ nultreden
Boscherveldlaan 25 (hard)		+2 (2019)	Eensgezins (afgekocht)
Grootgenhouterstraat 123 (hard)		+1 (2020)	Eensgezins
Grootgenhouterstraat 194 (hard)		+1 (2020)	Eensgezins
Burg. Visschersstraat 2.2a (hard)		+2 (2020)	Eensgezins
Eikenlaan 4.6 (hard)		+2 (2020)	Eensgezins
Schoolstraat Spaubeek (vm BMW) (zacht)		+14 (2021)	Nultreden/huur- koop
Vondelstade (zacht)		+18 appartementen +17 zorgwoningen (2020)	Nultreden/huur
Landgoed Looiwinkel (villa's) (zacht) 2018 start procedure		+5 (2022)	Levensloop/koop (afgekocht)
Kemrand Spaubeek (zacht)		+20 (2025)	Nultreden/huur- koop
Raadhuispark (zacht)		+14 (2020)	Nultreden/huur
Burgerinitiatief CPO Bourgognestraat (zacht)		+14 (2022)	Nultreden/koop
Garage Gelissen (zacht)		+4 (2020)	Eensgezins/ nultreden
Herenhofstraat ong. (zacht)		+2 (2019)	Eensgezins (afgekocht)
Spaubeekerstraat ong. (zacht)		+1 (2019)	Eensgezins (afgekocht)
Boscherveldlaan ong. (zacht)		+1 (2019)	Eensgezins (compensatie 4 harde plannen te Stein)
Brugstraat (zacht)		+3 (2019)	Nultreden/huur (afgekocht)
Carmelstraat 34 (zacht)		+1 (2019)	Nultreden/huur (afgekocht)
Nieuwe goede kleine initiatieven op de juiste plek		+10 (2019-2024)	Eensgezins/nultre- den
Onttrekkingen/ herstructurering		-470 (totaal)	-470
Locatie A, westelijk Beek		-220 (2035) ->100 nieuw (-120)	Omzetten van koop-> huur -> sloop
Locatie B, noordelijk Beek		-60 (2025) ->10 nieuw (-50)	Slopen en nieuwbouw
Locatie C, oostelijk Beek		-500 (2035) -> 200 nieuw (-300)	Omzetten van koop-> huur -> sloop
Locatie D, noordelijk Beek		2018: in overleg met eigenaar	
Conclusie			
Toevoegingen en huishoudens- ontwikkeling inclusief herstructurering			-310 -157= -467
Netto onttrekkingen			-470
Fictief saldo			+3

4. Starterslening (Beek- Provincie)

De hoogte van de Starterslening wordt in 2019 na aanvraag en afstemming met de provincie verhoogd naar €200.000. De vigerende starterslening gaat uit van €185.000.

Besluit Gemeenteraad



A: nee
N: nee



De raad van de gemeente Beek;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 03-04-2017;

Besluit:

- 1) De Verordening Starterslening Beek 2017 vast te stellen, en
- 2) de Verordening Starterslening Beek 2014 in te trekken.

Beek, 18-05-2017
GEMEENTERAAD,



Guliël Erven
Raadsgriffier



Christine van Basten-Boddin
Burgemeester

De raad van de gemeente Beek;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 3 april 2017;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

vast te stellen de volgende:

Verordening 'Starterslening Beek 2017'

Artikel 1 Begrippen

Deze verordening verstaat onder:

- a) *Aanvrager*: de persoon, die alleen of samen met zijn of haar partner voor de eerste maal een eigen woning koopt of verkrijgt en op grond van deze verordening tot de doelgroep van de Starterslening behoort. Bij twee aanvragers ten aanzien van eenzelfde woning gelden deze gezamenlijk als aanvrager en dienen zij beide te voldoen aan de hiervoor gestelde eis niet eerder een woning te hebben gekocht of verkregen. Onder verkrijgen wordt onder meer begrepen: verkrijging door huwelijksvermogensrecht of geregistreerd partnerschap, verkrijging krachtens erfrecht, schenking, recht van gebruik en bewoning, verkrijging van een woning in economische zin of anderszins;
- b) *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Beek;
- c) *Gemeenterekening Starterslening*: een rekening-courant bij SVn op naam van de gemeente, waaruit de gemeente, op grond van haar deelnemingsovereenkomst met SVn, Startersleningen kan toewijzen en waarin de rente en de aflossingen over deze leningen worden teruggestort;
- d) *Aanvangsdraagkrachtoets*: de toetsing die door SVn wordt uitgevoerd aan de hand van de geldende NHG-regels, waarin ten behoeve van de toewijzing door de gemeente de hoogte van de Starterslening wordt berekend.
- e) *Starterslening*: een lening die, na toewijzing door het College, door SVn kan worden verstrekt aan Aanvrager ten behoeve van de financiering van zijn eigen woning, tezamen met een aan de Starterslening gekoppelde Combinatielening;
- f) *Combinatielening*: een extra lening, die naast een hypothecaire lening mag worden afgesloten, waaruit tot een maximum van 50% van de waarde van de gefinancierde woning de aflossing op de hypothecaire lening mag worden betaald. Deze Combinatielening wordt samen met de Starterslening aangeboden en blijft in dit geval beperkt tot maximaal het bedrag van de Starterslening.
- g) *NHG*: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;
- h) *SVn*: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, gevestigd te Hoevelaken, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647;
- i) *Toewijzing*: de beschikking van de Gemeente waarin de Gemeente op basis van de door SVn opgemaakte Aanvangsdraagkrachtoets vaststelt dat een Aanvrager in aanmerking komt voor het toekennen van een Starterslening;

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. De gemeente Beek heeft een gemeenterekening Starterslening ingericht ten laste waarvan aan Aanvrager, die blijkens zijn aanvraag voldoet aan de hierna in lid 2 gestelde voorwaarden, een Starterslening wordt verstrekt.
2. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op lening aanvragen:
 - a. Van in Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde personen, die op het moment van de aanvraag zelfstandig een huurwoning of wooneenheid bewonen dan wel inwonend zijn.
 - b. Voor het verwerven van nieuwe en bestaande koopwoningen in de gemeente Beek waarvan de koopsom van de woning niet hoger is dan € 185.000. Meerwerk en verbeterkosten zijn toegestaan voor de berekening van de hoogte van de Starterslening.
3. De Aanvrager moet de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.

Artikel 3 Budget

1. De raad van de gemeente Beek stelt het budget vast dat beschikbaar is voor het toewijzen van Startersleningen.
2. Startersleningen worden alleen toegewezen voor zover het vastgesteld budget hiervoor toereikend is.
3. Aanvragen, die in verband met het tweede lid niet kunnen worden toegewezen, worden door het College afgewezen.

Artikel 4 Bevoegdheid College

1. Het College is bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, een Starterslening toe te wijzen.
2. Het College stelt de hoogte van de Starterslening vast, met dien verstande dat de hoogte van de Starterslening maximaal 20 % bedraagt van de verwervingskosten.
3. Het College wijst een aanvraag Starterslening af, in geval er sprake is van stapeling met andere koopinstrumenten, (rente)kortings- of financiële regelingen, die strijdig zijn met de Starterslening en/of de belangen aantasten van aanvrager, NHG of eerste geldverstrekker.
4. Zowel de eerste hypotheek als de Starterslening moet worden verstrekt met NHG.
5. Het College kan, met inachtneming van de provinciale kaders, aan de toewijzing van Startersleningen nadere voorschriften verbinden.

Artikel 5 Procedure aanvraag en toekenning

1. De afhandeling en besluitvorming vinden plaats in overeenstemming met de hierna bedoelde Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening (met inbegrip van de nadere toelichting van uitvoeringsaspecten Starterslening).
2. Het College deelt de beslissing middels een toewijzing- of afwijzingsbesluit mee aan de Aanvrager.

Artikel 6 Afwijzen aanvraag

1. Het college wijst een aanvraag af of trekt een toewijzingsbesluit Starterslening in, indien:
 - a. het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren;
 - b. er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen;
 - c. de Starterslening is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens;

- d. de koopovereenkomst van de betreffende eigen woning wordt ontbonden.
2. Bij de intrekking vordert het college de contante waarde van het al genoten en/of toekomstige rentevoordeel geheel of gedeeltelijk terug, eventueel met de mogelijkheid van beslaglegging.
3. Indien bij overtreding van de bepalingen in deze verordening de aanvrager verschoonbaar is, kan het college besluiten de bovengenoemde sancties geheel of gedeeltelijk achterwege te laten.

Artikel 7 Voorwaarden SVn

Op een Starterslening zijn van toepassing: 'Algemene bepalingen voor geldleningen', 'Productspecificaties Starterslening', 'Procedures en Uitvoeringsregels Starterslening' en 'Toelichting op een Starterslening', zoals die op het moment van aanvragen zijn opgenomen in de dan geldende SVn Informatiemap, die door SVn worden uitgereikt aan de aanvrager bij het sluiten van de overeenkomst van geldlening.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Het College kan artikel 2 lid 2 buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover van toepassing gelet op het belang van de aanvrager leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 9 Inwerkingtreding`

Deze verordening treedt in werking de dag na publicatie van de bekendmaking van het besluit tot vaststelling, onder gelijktijdige intrekking van de 'Verordening Starterslening Beek 2014'.

Artikel 10 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening Starterslening Beek 2017'.

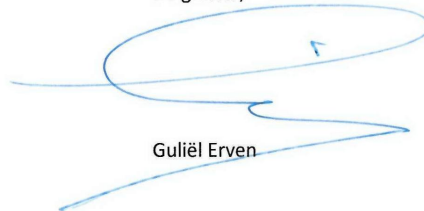
Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Beek in zijn openbare vergadering van 18 mei 2017 te Beek.

De burgemeester,



Christine van Basten-Boddin

De griffier,



Guliël Erven

5. Duurzaamheidslening Gemeente Beek

Wat is het?

Bent u particulier eigenaar van een woning in de gemeente Beek en wilt u energiebesparende en/of energieopwekkende duurzame maatregelen treffen aan uw woning, zoals bijvoorbeeld isolatie van muren, vloeren, daken, ramen en deuren, zonneboilers, zonnepanelen, HR++ glas en kunststof kozijnen, dan kunt u in aanmerking komen voor een duurzaamheidslening. Hiermee kunt u tegen een gunstige rente geld lenen voor het verduurzamen van uw woning. Het gaat om een bedrag van minimaal € 2.500 en maximaal € 15.000 dat in 10 tot 15 jaar moet worden terugbetaald.

Hoe werkt het?

Een duurzaamheidslening kan aangevraagd worden door een meerderjarige particuliere eigenaar en/of gebruiker en is uitsluitend van toepassing op bestaande woonruimte in de gemeente Beek, die geschikt en bestemd is voor permanente bewoning en panden met een gecombineerde woon- en werkfunctie. Een aanvraag wordt schriftelijk bij het college ingediend op een door de gemeente beschikbaar gesteld formulier en moet vergezeld gaan van een offerte van een bij de branchevereniging voor installatietechniek Uneto-VNI aangesloten bedrijf met de werkelijke kosten van de maatregelen. Alleen complete aanvragen worden in behandeling genomen. Het college neemt binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag dan wel na het compleet worden van de aanvraag een beslissing.

Het college wijst een aanvraag af, indien:

- de hoogte van het revolverend fonds niet toereikend is om de aanvraag te honoreren;
- de werkelijke kosten minder bedragen dan € 2.500;
- de aanvraag wordt ingediend ná het treffen van de duurzaamheidsmaatregelen;
- gegronde redenen bestaan aan te nemen dan wel vastgesteld wordt, dat niet aan de voorwaarden en bepalingen van de verordening wordt of zal worden voldaan.

De toekenning van een Duurzaamheidslening geschiedt onder voorbehoud van een positieve krediettoets van SVn.

Wat moet ik doen?

Voordat u een aanvraag bij SVn indient voor een duurzaamheidslening, dient de gemeente uw aanvraag te beoordelen. De gemeentelijke goedkeuring hebt u nodig om de lening te kunnen krijgen.

Digitaal een beoordeling bij de gemeente aanvragen

U kunt ook een formulier afhalen bij de publieksbalie in het gemeentehuis. Dit formulier stuurt u voorzien van alle gevraagde gegevens en bijlagen naar de gemeente. De gemeente zendt u binnen acht weken de beslissing tot toewijzing danwel afwijzing. Bij toewijzing stuurt u het aanvraagformulier voor het SVn-financieringsplan naar SVn. SVn stuurt u een offerte toe met alle relevante informatie (maandelijkse lasten, rentepercentage, looptijd van de lening en overige voorwaarden). Zodra u de offerte accepteert verstrekt SVn u de Duurzaamheidslening middels een bouwkrediet op voorwaarde van een positieve kredietbeoordeling. Uitbetaling van de lening geschiedt via declaraties die u bij de gemeente indient.

Hoe lang duurt het?

De gemeente heeft de duurzaamheidslening ingesteld als nadere invulling van de kadernota 'Klimaatbeleid gemeente Beek 2009-2012'. Doel van de duurzaamheidslening is om inwoners te stimuleren om energiebesparende en duurzame aanpassingen te doen in en om huis. De duurzaamheidslening zorgt ervoor dat mensen deze investering makkelijker kunnen doen.

Aanvullende informatie

De duurzaamheidslening heeft een looptijd van 10 jaar voor bedragen tussen € 2.500 en € 7.500 en een looptijd van 15 jaar voor bedragen tussen € 7.501 en € 15.000.

De rente is gebaseerd op het 10, respectievelijk 15 jaar vast goedkoper rentetarief van SVn.

Het bedrag/gedeelte waarvoor subsidie wordt aangevraagd mag niet worden meegenomen in de aanvraag duurzaamheidslening. Voor de lening komen in aanmerking de geoffreerde kosten minus de toegekende subsidie uit andere regelingen.

Het is toegestaan een aanvraag in te dienen tot verhoging van de reeds aangegane duurzaamheidslening ter uitvoering van aanvullende duurzaamheidsmaatregelen aan de betreffende woning.

Duurzaamheidsleningen komen via een bouwkrediet van SVn tot uitbetaling op basis van facturen van door derden uitgevoerde werkzaamheden, dan wel facturen van de aanschaf van zelf uitgevoerde maatregelen.

Wordt de lening niet volledig benut dan wordt het restant kwijtgescholden en op de lening verminderd op basis van een gereedmeldingsverzoek van de aanvrager.

Bij verkoop van het object, waaraan de energiebesparende maatregelen zijn getroffen, dient de restantschuld ineens en volledig afgelost te worden.

De aanvrager betaalt rente en aflossing aan SVn. De rentetarieven zijn te vinden op de site van SVn, de rente is voor de aanvrager fiscaal aftrekbaar. Maandelijkse automatische incasso is verplicht. De rente is gedurende de gehele looptijd vast. Vervroegde aflossing is te allen tijde boetevrij toegestaan.

Voor financiële vragen kunt u contact opnemen met SVn zelf: www.svn.nl of 033 - 25 39 436.

6. Duurzaam Thuis lening (Provincie)

Minder afhankelijk worden van fossiele brandstoffen? Langer zelfstandig thuis wonen? En moet u hiervoor geld investeren in uw woning? De Provincie Limburg biedt u hierbij ondersteuning in de vorm van een lening. Het is de stimuleringslening Duurzaam Thuis.

Voor wie

Voor eigenaar-bewoners en huurders van woningen in de provincie Limburg. Het moet gaan om een bestaande woning, dus niet om nieuwbouw.

Waarvoor

U kunt deze lening aanvragen om maatregelen te treffen voor energiebesparing, duurzame energieopwekking en het verbeteren van de levensloopbestendigheid van uw woning. Als u de maatregelen combineert met asbestverwijdering, kunt u de kosten hiervoor meefinancieren.

Maatregelen

Duurzaamheidsmaatregelen zijn onder meer:

- zonnepanelen
- zonneboiler
- isolatie
- warmtepomp
- HR++ glas
- LED-verlichting

Bekijk de volledige maatregelenlijst met bijbehorende voorwaarden.

Levensloopbestendighedsmaatregelen zijn onder meer:

- uw woning toegankelijk maken voor rollator of rolstoel
- slaapkamer of badkamer op de begane grond
- domotica aanbrengen, zoals automatische deuropeners, gordijnopeners of elektrisch bedienbare sloten
- beugels of trapleuningen.

Voorwaarden

- De lening bedraagt minimaal € 2.500.
- Voor eigenaar-bewoners is de lening maximaal € 35.000.
- Voor huurders is de lening maximaal € 25.000.
- De lening heeft een looptijd van 10 jaar bij bedragen tot € 7.500. Vanaf € 7.500 is de looptijd 15 jaar.
- Per woning worden maximaal twee stimuleringsleningen toegekend tot een totaal leenbedrag van maximaal € 35.000.
- De werkzaamheden voor de maatregelen mogen niet gestart zijn voordat u de aanvraag indient bij de Provincie.
- SVn bekijkt of u voldoende financiële draagkracht heeft. Dat wil zeggen:

houdt u maandelijks voldoende geld over nadat u uw vaste lasten heeft betaald?

- Bij verkoop, huurbeëindiging of tenietgaan van de woning moet de restschuld van de lening direct en volledig worden afgelost.

Soorten leningen en rentetarieven

U vraagt de lening aan bij de Provincie Limburg. De lening wordt vervolgens verstrekt en beheerd door Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). Er zijn twee soorten leningen:

Consumptieve lening

Hiervoor komt u in aanmerking als:

- het te lenen bedrag maximaal € 25.000 is en/of
- u of uw partner 75 jaar of jonger is.

Rentetarieven:

- 2% indien u alleen duurzaamheidsmaatregelen treft;
- 1,5% indien u (voor minimaal € 1.250) levensloopbestendighedsmaatregelen of asbestverwijdering toepast.

Hypothecaire lening (voor eigenaar-bewoners)

Hiervoor komt u in aanmerking als:

- het te lenen bedrag meer dan € 25.000 is (met een maximum van € 35.000) en/of
- u of uw partner 76 jaar of ouder is.

Rentetarieven:

- 1,1% indien u alleen duurzaamheidsmaatregelen neemt;
- 0,6% indien u (voor minimaal € 1.250) levensloopbestendighedsmaatregelen of asbestverwijdering toepast.

Bij het afsluiten van een hypothecaire lening betaalt u eenmalig € 850 afsluitkosten aan SVn en de notariskosten voor het opstellen van de hypotheekakte.

Lening voor huurders van 76 jaar of ouder

In een proefperiode tot 14 maart 2019 kunnen huurders van 76 jaar of ouder ook in aanmerking komen voor een consumptieve lening tot maximaal € 25.000.

Voor nadere informatie zie:

<https://www.limburg.nl/@1665/duurzaam-thuis/>

7. Prestatieafspraken 2019 Zowonen gemeente Beek

Lokale Prestatieafspraken 2019 Gemeente Beek

(aanvullend op regionale prestatieafspraken Westelijke Mijnstreek 2019)



December 2018

1

Toelichting

De gemeenten, huurdersorganisaties en corporaties die werkzaam zijn in de Westelijke Mijnstreek hebben met elkaar regionale prestatieafspraken gemaakt voor het jaar 2019. Hierin zijn de afspraken neergelegd die gemeente-overstijgend zijn.

De gemeente Beek, Huurdersbelangenraad Beek en ZOWonen hebben evenwel de behoefte om op lokaal niveau aanvullende afspraken te maken op het niveau van de gemeente. Deze aanvullende lokale afspraken zijn hieronder opgenomen.

Onderwerp	Afspraak 2019	Periode 2020-2022
Nieuw ondernemingsplan	ZOWonen stelt begin 2019 een nieuw ondernemingsplan op en betreft haar stakeholders daarbij waaronder gemeenten en huurdersorganisaties.	
Gebiedsvisie Beek	De gemeente actualiseert de gebiedsvisie Beek onder andere in samenspraak met ZOWonen. Recente uitkomsten van onderzoeken worden hierbij meegenomen zoals: zoals 'Compacte woninganalyse Beek' (Stec-groep), 'Doelgroepenonderzoek 2017-2030' (Companen), onderzoek particuliere huurwoningvoorraad (Gemeenten Westelijke Mijnstreek) en 'Actualisatie prognose Wonen en Zorg' (PC-kwadraat).	Gebruiken van de visie als basis voor (nieuwe) plannen
Huuraanpassing per 1 juli 2019	Huuraanpassing: inflatie 2018 plus of min 1%. De werkelijk door te voeren percentage per woning is afhankelijk van de huidige huur ten opzichte van de streefhuur. Inkomensafhankelijke huurverhoging wordt toegepast. De extra huurinkomsten die hieruit voortvloeien worden ingezet voor investeringen in de sociale woningvoorraad. Begin 2019 gaat ZOWonen o.a. in overleg met de HO's om het bestaande huurbeleid (zie passage hiervoor) te herijken. De verwachte ontwikkeling van het woningbezit is opgenomen in bijlage I. De ontwikkeling van de kale huur en streefhuur over de periode 1 januari 2019 t/m 1 januari 2023, ingedeeld naar huurklassen, is weergegeven in bijlage II.	Idem

December 2018

Wensportefeuille	Zowonen realiseert haar wensportefeuille. Vooral nog is deze voor één jaar (lees: 2019) vastgesteld, evenwel met een voorlopige doorkijk. In 2019 wordt de portefeuille herijkt en meerjarig vastgesteld.	Uitvoeren wensportefeuille
Verkoop	In de eerste helft van 2019 herijkt Zowonen haar verkoopbeleid. Dit beleid maakt integraal onderdeel uit van het vastgoedbeleid van Zowonen. Zowonen betreft de gemeente bij de totstandkoming van het verkoopbeleid. Voor heel het bezit gaat Zowonen in 2019 uit van de verkoop van 50 woningen, waarvan 30 DEAB (sociale huurwoningen) en 20 NDEAB (commerciële huurwoningen). Zowonen heeft het voornemen om 4 woningen in de gemeente Beek te verkopen (3 DAEB en 1 NDAEB). Het werkelijk aantal is afhankelijk van vrijkomende huurwoningen die zijn aangewezen voor de verkoop.	Verkoop 10 DEAB en 3 NDAEB
Duurzaamheidsmaatregelen	Zowonen werkt de slechte energielabels weg en de gemiddelde energie-index daalt. In 2019 voert Zowonen aan 1.100 woningen duurzaamheidsmaatregelen uit (zogenoemd 'laag fruit'). Hierbij wordt de schil van de woning aangepakt. Dit om het wooncomfort te vergroten en de woonlasten in de hand te houden. Het gaat om een totaal investeringsvolume van € 11 miljoen. In 2019 worden er 50 woningen in de gemeente Beek aangepakt. In bijlage III is aangegeven hoe de Energie-index van de woningen er voor staat op 1 januari 2019 en op 1 januari 2023. Op initiatief van Ennatuurlijk is een generieke overeenkomst in voorbereiding. In 2019 moet duidelijk worden of deze overeenkomst draagvlak heeft bij alle betrokken partijen.	In de periode 2020-2022 pakt Zowonen circa 2.400 woningen aan. De woningen moeten nog definitief worden aangewezen (welke complexen in welke gemeenten).
Sloop	Fysieke sloop 2019: 0 woningen	0 woningen

December 2018

3

Renovatie	Renovatie 2019: 192 woningen - 192 woningen Carmelflats	0 woningen
Nieuwbouw	Opleveren 2019: 0 woningen:	0 woningen
Woonwagenlocaties	Periodiek overleggen gemeente en ZOWonen/PIM zuid op uitvoeringsniveau. Dit om lopende zaken op elkaar af te stemmen. Minimaal twee keer per jaar vindt overleg plaats met de wethouder. In 2019 wordt een start gemaakt met het herinrichten van de woonwagenlocatie Boscherveldlaan. Nieuwe regelgeving is vanuit het rijk in ontwikkeling. Essentie is: een gemeente dient in te spelen op de vraag naar standplaatsen en huurwoningwagens. De gemeente inventariseert de behoefte en maakt op basis van de uitkomst nadere afspraken met belanghebbenden waaronder ZOWonen.	Idem Loopt door in 2020 Indien maatregelen nodig zijn deze effectueren

Statushouders	ZOwonen neemt de inspanningsverplichting op zich om een evenredig deel van de taakstelling 2019 (verdeeld naar rato van het woningbezit van de corporaties) op zich te nemen. De taakstelling voor het eerste kwartaal bedraagt voor heel de gemeente 8 personen, hetgeen voor ZOwonen inhoudt dat zij 8 personen huisvest. De taakstelling voor de tweede helft van 2019 is naar verwachting april/mei 2019 bekend. Dan wordt op basis van dezelfde verdeelsleutel bepaald hoeveel personen ZOwonen in de tweede helft dient te huisvesten. Met HO's en gemeente is de afspraak gemaakt dat ZOwonen met hen in overleg gaat indien in één jaar meer dan 10% van de vrijkomende huurwoningen wordt toegewezen aan statushouders. ZOwonen monitort gedurende 2019 periodiek hoeveel procent toegewezen wordt aan statushouders. Wordt de 10% overschreden dan zoekt de gemeente in overleg met ZOwonen en andere betrokkenen naar alternatieven zoals: huisvesten in particulier bezit, huisvesten in bestaande gebouwen/vastgoed en nieuwbouw.	Idem
Starters	Beek hanteert sinds 2007 de startersregeling. De regeling is ook van kracht in 2019. De gemeente informeert ZOwonen en HO's over het aantal huishoudens dat gebruik maakt van de regeling.	Starterslening loopt door na 2019
Dicht bij de klanten/huurders	ZOwonen gaat dichtbij de klanten en huurders staan (klant dichtbij). We intensiveren de klantencontacten zodat we onze klanten/huurders beter leren kennen. Doel is proactief signalen oppakken en hierop adequaat reageren. Verder is ZOwonen zichtbaar in de wijk. We werken met gebiedsteams die gericht in actie komen en aandacht hebben voor de leefbaarheid van wijken en buurten. Schoon, heel en veilig zijn hierbij de kernwoorden. In de leefbaarheidsnota die naar verwachting begin 2019 beschikbaar is wordt aangegeven met welke gerichte acties we ons doel bereiken (zie ook tekst bij onderwerp leefbaarheid).	Idem

December 2018

5

Leefbaarheid	ZOwonen werkt actief aan de bevordering en instandhouding van leefbaarheid in buurten en wijken. Daarin gaan we voorop en tonen eigenaarschap. Naast inzet van personeel (buurtbeheerders, huismeesters, woonconsulenten en vrijwillige toezichthouders) worden activiteiten opgepakt die een positief effect hebben op de leefbaarheid in buurten en wijken. Basisprincipe voor leefbaarheidsactiviteiten is schoon, heel en veilig (lekker wonen). Onze inzet draagt bij aan het woongenot. ZOwonen weet wat er speelt op wijk- buurt en lokaal niveau (zie ook dicht bij klanten/huurders). We zijn daarmee aanspreekbaar en beter in staat adequaat in te spelen op ontwikkelingen. Deze oprechte interesse maakt inzichtelijk waar behoeften en wensen van de huurders liggen, zowel de evidente als de latente. Daarmee is gezegd dat ZOwonen niet wacht op de klantgeïnitieerde contacten maar proactief acteert. ZOwonen is voorstander van een integrale wijkgerichte aanpak waarbij initiatieven op elkaar worden afgestemd en samengewerkt wordt met anderen om de leefbaarheid te verbeteren. Activiteiten die we ontplooiën zijn onder andere: ondersteunen leefbaarheidsactiviteiten die huurders ontplooiën, actieve inzet op overlastsituaties, bestrijden hennepcultuur en handel in verdovende drugs, beschikbaar stellen gemeenschappelijke ruimten, werkbudget vrijwillige toezichthouders en ondersteuning bewonerscommissies. Het betreft dus zowel planmatige als niet-planmatige activiteiten. Voor heel ZOwonen gaat het in 2019 om een bedrag van ruim € 1,5 miljoen. Begin 2019 stelt ZOwonen haar leefbaarheidsvisie vast (strategisch kader) in samenspraak met de huurdersorganisaties. We houden daarbij rekening met de kaders van de Woningwet. De visie laat zien welke activiteiten we verrichten en geven daarbij de behorende budgetten aan. De HO's kunnen voorstellen inbrengen. Na afweging (o.a. passen de voorstellen binnen de kaders van de Woningwet) komen de goedgekeurde activiteiten terug in de begroting.	Idem Idem Idem Idem
----------------------------	---	---

December 2018

Fusie Zowonen met WS Obbicht & Papenhoven	Uiterlijk 1 juni 2019 fuseert Zowonen met Woningstichting Obbicht & Papenhoven.	
Generieke achtervang leningen	De samenwerking met en het vertrouwen tussen de corporaties en gemeenten is van groot belang voor de stabiliteit van de zekerheidsstructuur in het borgstelsel. De gemeente bepaalt in 2019 haar standpunt ten aanzien een mogelijke generieke (on)gelimiteerde achtervang voor leningen die Zowonen nodig heeft voor het realiseren van de volkshuisvestelijke plannen in de komende jaren. Gemeente kan ervoor kiezen om hun achtervangovereenkomst te limiteren naar bedrag, tijd of een combinatie van deze twee.	Idem, doorgaans betreft het meerjarige afspraken
Nieuwe overlegvormen HO's/huurders	Onderzoek nieuwe vormen van inspraak door huurders. Nu schrijft een deel van de huurders terug die graag willen meedelen en actief willen zijn. Zij vinden de inzet om een HO's draaiende te houden te groot. In 2019 wordt in overleg met de HO's nagegaan welke overlegvormen het meest succesvol zijn, waarna implementatie plaatsvindt. Bij nieuwe overlegvormen kan gedacht worden aan: - (digitaal) Klantenpanel - Themabijeenkomsten (vooral informatief) - Enquête - Klankbordgroep - Werkconferentie	Na keuze van nieuwe overlegvormen deze verder invoeren

December 2018

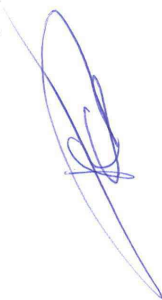
Verbinden & legitimeren	Idem
	Zowonen heeft belanghebbenden toegezegd zich periodiek te verantwoorden. Zowonen doet dit zowel schriftelijk onder andere jaarverslag, E-zine, jaarreview/infographics (overzicht op A4 van de belangrijkste jaarresultaten) en mondeling in de reguliere overleggen met belanghebbenden (voortgang prestatieafspraken, bespreken begroting. In 2019 wordt deze aanpak wederom gebruikt. Samenwerking tussen de corporaties wordt voortgezet zowel op regionaal niveau (Parkstad, Westelijke Mijnstreek en Midden Limburg) als tussen de acht grotere Limburgse woningcorporaties (C8). Naast kennis- en informatie-uitwisseling (o.a. ZIN) wordt de samenwerking verder geïntensiveerd (o.a. cursussen en informatiebijeenkomsten). Net als in voorgaande jaren geldt de afspraak dat Zowonen de huurdersorganisaties en gemeenten meenemen in de keuzen die we maken. Dit wil zeggen dat zij tijdig mee kunnen praten over keuzen ten aanzien van bijvoorbeeld nieuwbouw, renovatie en duurzaamheid. Het resultaat vormt input voor de begroting. Deze werkwijze geldt ook voor 2019.

Evaluatie prestatieafspraken

Gemeente Beek, ZOwonen en Huurdersbelangenraad Beek spreken af de prestatieafspraken tussentijds en aan het eind van het jaar te evalueren. Partijen hebben een inspanningsverplichting om de prestatievelen binnen de gestelde termijn te behalen. Mocht bijsturing nodig zijn dan bestaat de mogelijkheid dat tijdig te doen.

Gemeente Beek

Namens het College,



De heer R. Diederer

Wethouder Financiën, Sport en Wonen

ZOwonen



Mevrouw J. Godderij

Directeur-bestuurder

HBR Beek



de heer P. Montulet

Secretaris

Beek, 10 december 2018

December 2018

9

BIJLAGE I Ontwikkeling woningvoorraad (peildata 1 januari 2019 en 1 januari 2023)

DAEB	2020-	
	2019	2022
voorraad 1 jan	1503	1500
verkoop	3	10
sloop		
nieuwbouw		
aankoop		
Voorraad 31 dec	1500	1490

N-DAEB	2020-	
	2019	2022
voorraad 1 jan	28	27
verkoop	1	3
sloop		
nieuwbouw		
aankoop		
Voorraad 31 dec	27	24

Renovatie	aantal
2019	192
2020-2022	0

December 2018

BIJLAGE II **Kale huur en streefhuur op 1 januari 2019 en 1 januari 2023*)**

1-1-2019	Kale huur		Streefhuur	
	abs	%	abs	%
goedkoop	216	14%	60	4%
betaalbaar laag	1002	65%	1061	69%
betaalbaar hoog	194	13%	197	13%
tot liberalisatiegrens	88	6%	176	11%
boven liberalisatiegrens	31	2%	37	2%
TOTAAL	1531	100%	1531	100%

1-1-2023	Kale huur		Streefhuur	
	abs	%	abs	%
goedkoop	88	6%	57	4%
betaalbaar laag	1092	72%	1014	67%
betaalbaar hoog	159	11%	234	15%
tot liberalisatiegrens	131	9%	176	12%
boven liberalisatiegrens	44	3%	33	2%
TOTAAL	1514	100%	1514	100%

*) Goedkoop
Betaalbaar laag
Betaalbaar hoog
Tot liberalisatiegrens
Boven liberalisatiegrens

< € 417
€ 417 - € 597
€ 597 - € 640
€ 640 - € 710
> € 710

December 2018

BIJLAGE III Energie-index woningen op 1 januari 2019 en 1 januari 2023

Energielabels per 1 januari 2019

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G	Totaal
13%	0%	10%	16%	37%	11%	11%	3%	0%	100%

Energielabels per 1 januari 2023

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G	Totaal
25%	4%	10%	21%	35%	4%	1%	0%	0%	100%

December 2018

BIJLAGE IV Zorggeschiktheid per 1 januari 2018 (n= 1.600)

A1: regulier wonen	42,25%
B1: wandelstok woning	29,31%
B2: rollator woning	18,06%
B3: rolstoel woning	0,00%
B4: rolstoel geschikt 24/7 onplanbare zorg	5,81%
B5: Intramuraal	4,56%
Eindtotaal	100,00%

December 2018

8. CBS Statline Prognose 2017

Beek (L.)

Particuliere huishoudens op 1 januari	2017	2030	2035
15 tot 20 jaar	8	7	8
20 tot 25 jaar	100	60	62
25 tot 30 jaar	344	279	190
30 tot 35 jaar	429	418	390
35 tot 40 jaar	408	514	442
40 tot 45 jaar	465	466	512
45 tot 50 jaar	664	430	482
50 tot 55 jaar	791	417	421
55 tot 60 jaar	789	539	409
60 tot 65 jaar	704	688	534
65 tot 70 jaar	754	804	717
70 tot 75 jaar	610	746	788
75 tot 80 jaar	522	653	713
80 tot 85 jaar	405	624	615
85 tot 90 jaar	232	328	437
90 tot 95 jaar	63	149	168
95 jaar of ouder	16	48	65
Totaal	7.303	7.171	6.954

Beek (L.)

Bevolking op 1 januari	2017	2030	2035
0 tot 5 jaar	603	675	622
5 tot 10 jaar	612	678	691
10 tot 15 jaar	777	640	682
15 tot 20 jaar	931	595	608
20 tot 25 jaar	774	471	466
25 tot 30 jaar	834	682	465
30 tot 35 jaar	785	772	722
35 tot 40 jaar	740	924	793
40 tot 45 jaar	853	843	923
45 tot 50 jaar	1.160	755	842
50 tot 55 jaar	1.399	736	742
55 tot 60 jaar	1.395	949	721
60 tot 65 jaar	1.226	1.194	931
65 tot 70 jaar	1.233	1.305	1.156
70 tot 75 jaar	948	1.169	1.230
75 tot 80 jaar	771	977	1.069
80 tot 85 jaar	514	820	814
85 tot 90 jaar	294	426	571
90 tot 95 jaar	80	194	219
95 jaar of ouder	22	63	86
Totaal	15.951	14.867	14.353

Bron: CBS Statline en Etal (Prognose 2017)

huishoudens	2017	2.030	2.035
15-25	1	1	1
25-35	11	10	8
35-55	32	25	26
55-65	20	17	14
65-75	19	22	22
75-	17	25	29
	100	100	100

Bron: CBS Statline en Etal (Prognose 2017)

26 februari 2019