

Aan de gemeenteraad van Beesel

24 JUNI 2026

Reuver: 23 juni 2026
zaaknummer: 0889454009
onderwerp: Raadsinformatiebrief Wonen 2026

Geachte leden van de raad,

Zoals in de woonzorgvisie benoemd, informeren wij u via een raadsinformatiebrief over de ontwikkelingen op het gebied van wonen, aanvullend op de informatie die u ontvangt via de P&C cyclus. In deze brief staan acties uit de woonzorgvisie centraal, alsmede de uitvoering van de prestatieafspraken en landelijke ontwikkelingen. Vanwege de diversiteit aan onderwerpen, zijn de onderwerpen geordend op alfabetische volgorde:

Actualisatie woonbeleid

Recent is het beleid voor woningsplitsing geactualiseerd. Het beleid is verruimd en vereenvoudigd, waarmee het toegankelijker is geworden voor inwoners. Het is terug te vinden op de gemeentelijke website. In de komende periode wordt gewerkt aan het actualiseren van het beleid kamerverhuur, beleid huisvesting internationale werknemers en het afwegingskader voor woningbouwverzoeken.

Meldpunt Goed Verhuurderschap

Bij het vanuit de Wet Goed Verhuurderschap verplichte meldpunt, waar slecht verhuurdersgedrag gemeld kan worden, is in 2025 1 melding ontvangen. De melding is door de gemeente in behandeling genomen en is na overleg met de aanvrager door deze ingetrokken. In 2026 zijn tot op heden geen meldingen ontvangen.

Motie betrekken woningzoekenden

Op 6 november 2025 is een motie aangenomen aangaande het betrekken van woningzoekenden bij woningbouwprojecten. De afgelopen tijd is geïnventariseerd wat wij vanuit de gemeente al doen op dit gebied en hoe dit versterkt zou kunnen worden. Daarbij is o.a. gebruik gemaakt van de adviezen en praktijkvoorbeelden uit de eind april verschenen handreiking 'De Stem van woningzoekenden' (die in opdracht van het ministerie van BZK is opgesteld). In de tweede helft van dit jaar wordt uw raad over de bevindingen geïnformeerd.

Nieuwbouw

In de Woonzorgvisie is de ambitie vastgelegd om in 10 jaar 500 woningen toe te voegen. Tussen medio 2023 en nu zijn er 172 woningen opgeleverd. Verder zijn een aantal projecten in aanbouw:

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

Raadhuisplein 1
5953 AL Reuver

Postbus 4750
5953 ZK Reuver

T 077 474 92 92
F 077 474 58 88

www.beesel.nl
info@beesel.nl

BNG 28.50.00.780

IBAN: NL50BNGH0285000780

BIC: BNGHNL2G

KvK nummer: 14130743

- Van de woningbouwprojecten Heijackerstraat en Kleine Solberg in Beesel zijn alle woningen en kavels verkocht. De bouw is inmiddels gestart. Oplevering van de woningen staat gepland in 2026 / voorjaar 2027.
- Ook is de bouw gestart van project Het Bösveld (voorheen Rustoord) in Reuver. Oplevering wordt verwacht in het voorjaar 2027.
- Het beroep voor het project aan de Wederikstraat is ingetrokken. Streven is dat de woningen eind 2026 geplaatst worden.

Voortgang gebiedsontwikkelingen

- Vogelsweijde: Op 26 mei heeft het college een uitspraak gedaan over de verkeersstructuur. Hierover en over de verdere planvorming zijn de omgeving en woningzoekenden geïnformeerd tijdens een participatiebijeenkomst op 8 juni jl. Dit was de derde en laatste participatiebijeenkomst voor het ontwikkelkader. Op 15 juni informeerden we uw gemeenteraad over deze ontwikkeling. Het ontwikkelkader zal naar verwachting in Q4 2026 ter besluitvorming worden voorgelegd aan de gemeenteraad.
- Offenbekerbemden II: Op 11 juni heeft een participatiebijeenkomst plaatsgevonden voor de omgeving en woningzoekenden. Dit was de tweede participatiebijeenkomst. Daarnaast werd u gemeenteraad op 15 juni geïnformeerd over de ontwikkelingen aan de Offenbeker Bemden II. Het ontwikkelkader wordt verder vormgegeven en zal naar verwachting in Q4 2026 ter besluitvorming worden voorgelegd aan de gemeenteraad.
- 't Spick: Het traject om tot een ontwikkelkader te komen is gestart. Op 10 juni heeft een ambtelijke startbijeenkomst plaatsgevonden.
- Broeklaan: Er wordt gewerkt aan het ontwikkelkader en -strategie, gereedkoming staat gepland voor Q4 2026.

Planlijst

Zie de bijlage voor de planlijst.

Prestatieafspraken

Evaluatie prestatieafspraken jaarschijf 2025

Terugkijkend naar het afgelopen jaar kan gesteld worden dat de meeste afspraken zijn uitgevoerd, zoals onder andere de evaluatie verhuishouders (resultierend in een verbrede regeling), de opstart van het project toekomstbeeld Kloostertuin, de klimaatstresstest, het project 'Jongeren uit de knel' en het informeren van Oekraïense ontheemden over het inschrijven voor een sociale huurwoning. Een aantal zaken is door omstandigheden vertraagd en opnieuw opgenomen in de prestatieafspraken voor 2026, zoals het onderzoek naar deelmobiliteit en de integrale wijk aanpak.

Prestatieafspraken jaarschijf 2026

Op 1 december 2025 tekenden de woningcorporaties, de huurdersbelangen verenigingen en de gemeente Beesel de afspraken voor de jaarschijf 2026, passend binnen de meerjarenafspraken 2025-2030. Hierover heeft u in december een aparte raadsinformatiebrief ontvangen.

De stand van zaken ten aanzien van de uitvoering is als volgt.

- Na een offertetraject is een landschapsbureau aan de slag gegaan met het gezamenlijke toekomstbeeld van de gemeente en Nester voor de Kloostertuin. Oplevering wordt verwacht Q3/Q4 van dit jaar.
- In het kader van de afspraak over het levensloopbestendiger maken van 100 sociale huurwoningen (voortkomend uit de Woonzorgvisie) heeft Nester de levensloopbestendigheid van hun woningbezit in de gemeente geïnventariseerd. Het levensloopbestendiger maken doet Nester deels bij mutatie of op verzoek van de zorgmakelaar (ca 30 woningen) en deels projectmatig (ca 70 woningen). Uitvoering van de projecten vindt plaats in 2027 en 2028.

- Een aantal zaken loopt gestaag (door), zoals het traject omgevingsvisie, de implementatie van de huisvestingsverordening en het uitwerken van het warmteprogramma.
- De resterende afspraken worden later in het jaar opgepakt, zoals de risicodialoog in het kader van klimaatbestendige buurten, en de onderzoeken naar deelmobiliteit en alternatieve woonvormen voor jongeren.

Regionale huisvestingsverordening

In februari 2026 heeft uw raad de Beeselse huisvestingsverordening vastgesteld. Ook de andere 7 gemeenten in regio Noord-Limburg hebben de huisvestingsverordening vastgesteld. De inwerkingtreding van de op elkaar afgestemde verordeningen is voorzien per 1 juli as. Ondertussen worden de voorbereidingen hiervoor getroffen, zoals het inregelen van lokale binding in het systeem van Thuis In Limburg en het inrichten van een regionale urgentiecommissie en klachtencommissie.

Startersleningen

In 2025 zijn 16 startersleningen verstrekt. In 2026 zijn tot nu toe 3 startersleningen verstrekt, waarbij de laatste verstrekking dateert van 1 april 2026. Het aantal aanvragen lijkt te stagneren, mede als gevolg van de stijgende woningprijzen. Daarom wordt onderzocht of het mogelijk is om de maximale koopgrens te verhogen van 280.000 naar 345.000 euro (provinciale grens). Hierdoor kan een groter aantal woningen in aanmerking komen voor een starterslening. In juni zal het college hierover een besluit nemen.

Tevens heeft de provincie Limburg per 1 januari de hun bijdrage per starterslening verlaagd van 75% naar 50%. Hiermee is de gemeentelijke bijdrage per starterslening dus omhoog gegaan.

Woningbouwfonds gemeente Beesel

Het voornemen is om een woningbouwfonds in te stellen bedoeld voor de stimulering en realisatie van woningbouw. Dit wordt op 6 juli aanstaande ter besluitvorming aan uw raad voorgelegd. Het fonds wordt gevoed vanuit subsidiemiddelen en inkomsten kostenverhaal uit projecten. Inkomsten en uitgaven lopen daarbij in tijd niet gelijk aan mekaar. Met het fonds voorkomen we grote positieve/negatieve schommelingen in ons jaarlijkse resultaat.

Woonbeleid: landelijke en regionale ontwikkelingen

Wet Versterking regie volkshuisvesting (Wvrv)

- De Wvrv treedt naar verwachting per 1 juli 2026 in werking. Hiermee krijgen rijk en provincies meer regie over woningbouw in het kader van de woningnood. Er komen op elkaar afgestemde landelijke, provinciale, regionale en gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's. Provincie Limburg voorziet in de vaststelling van het provinciale programma in Q1 2027. Er wordt ook reeds gewerkt aan (onderdelen van) het regionale volkshuisvestingsprogramma, zoals de regionale woonzorgvisie.
- Vanuit de Wvrv zijn alle gemeenten in Nederland verplicht om uiterlijk 1 juli 2027 een volkshuisvestingsprogramma te hebben vastgesteld. Het lokale volkshuisvestingsprogramma wordt in de tweede helft van 2026 opgestart.
- Daarnaast zijn in de Wvrv uitgangspunten vastgelegd ten aanzien van de betaalbaarheid van nieuwbouwwoningen: op regionaal niveau moet 2/3 betaalbaar zijn en 30% sociaal. Op gemeenteniveau mag daarvan worden afgeweken, mits regionaal gecompenseerd wordt. Gemeente Beesel heeft in de regio aangegeven in de programmering geen 30% sociaal te hebben opgenomen. De regiogemeenten bekijken momenteel hoe hiermee om te gaan.

Omgevingsverordening Limburg

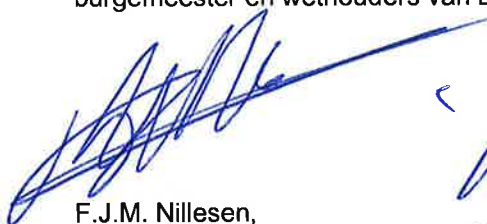
Naar verwachting vindt besluitvorming over de wijziging van de Omgevingsverordening Limburg plaats in september 2026. De ontwerp wijziging van de deze verordening heeft recentelijk ter inzage gelegen. De gemeente Beesel heeft een zienswijze ingediend om lokale en regionale belangen te behartigen. In de zienswijze wordt de provincie onder meer aandacht gevraagd voor:

- Het voeren van provinciale regie op de faire share en daarin op een eerlijke manier rekening te houden met de lokale situatie en gemaakte afspraken, zodat er regionaal goede werkafspraken kunnen worden gemaakt om te komen tot een passend en gebalanceerd woningaanbod.
- De algemene instructieregels wonen aan te passen en te versoepelen. De grote hoeveelheid informatie die zij bij een omgevingsplanwijziging voor het toevoegen van een of meerdere woningen in landelijk gebied vraagt, draagt niet bij aan de doelstelling om met elkaar de procedures voor woningbouw te vereenvoudigen en te versnellen.

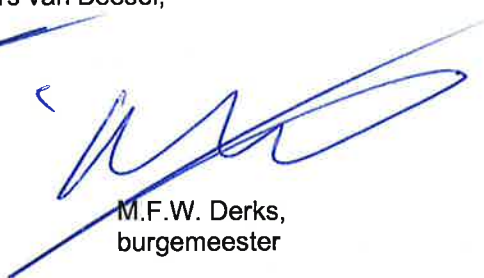
Vragen

Heeft u vragen? Neem dan contact op met Quirine Berghs, bereikbaar via de Klantenbalie van het gemeentehuis: 077 - 474 92 92 of info@beesel.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Beesel,



F.J.M. Nillesen,
secretaris



M.F.W. Derks,
burgemeester

Bijlage 1: Planlijst

Bijgaand vindt u de planlijst met woningbouwontwikkelingen en initiatieven.

Beesel	Hard	Zacht
Bakheide 2a/b	2	
Bussereindseweg 55		1
Gebiedsontwikkeling 't Spick		30
Heijackerstraat/Bosrand	18	
Juffrouw Hensenlaan 2 en 2a	2	
Kerkstraat - Paardenwei		4
Kerkstraat 1a	6	
Kerkstraat 13	1	
Kerkstraat 16	1	
Kleine Solberg	25	
Sint Antoniusstraat 14	1	
Sint Jorisstraat 5-7	6	
Sint Jorisstraat 9		1
	62	36
Reuver en Offenbeek	Hard	Zacht
Broeklaan 98		1
Gebiedsontwikkeling Broeklaan (indicatie)		130
Gebiedsontwikkeling Offenbeker Bemden II (indicatie)		150
Gebiedsontwikkeling Vogelsweijde (indicatie)		200
Industriestaat 94		1
Julianastraat 4a		10
Keulseweg 39a	9	
Oppe Brik	3	
Rijksweg 50+ 52		1
Rustoord	48	
Wederikstraat	18	
	78	493
Totaal (excl. slapende bouwtitels en (pre)mantelzorgwoningen*)	140	529

Toelichting:

- Alleen ontwikkelingen waarover een (principe)besluit is genomen, zijn opgenomen in deze lijst.
- Harde bouwplannen zijn plannen waarvoor het omgevingsplan of projectbesluit is vastgesteld.
- Na het gereedkomen (gereedmelding pand en/of openbare ruimte afgerond) van een plan, verdwijnt het van de planlijst en maken de woningen onderdeel uit van de woningvoorraad.
- De lijst betreft alleen de toevoegingen en is dynamisch.
- *Met 'slapende bouwtitels' wordt bedoeld op al jaren niet-benutte bouwkavels, dus een rechtstreekse bouwtitel in het omgevingsplan. Verder zijn er nog een aantal locaties met een wijzigingsbevoegdheid naar wonen in het omgevingsplan.
- *Daarnaast zijn uit privacy-overwegingen de (pre)mantelzorgwoningen niet opgenomen. Een deel daarvan is bovendien deel vergunningvrij.