

Raadsinformatiebrief

Onderwerp

Evaluatie woonvisie 2017-2021

Datum

3 maart 2022

Toelichting

Bij de behandeling van de concept woonvisie 2021-2026 in de raadscommissie ruimtelijk domein op 12 januari 2022 is gevraagd om een evaluatie van de woonvisie 2017 – 2021. Toegezegd is dat deze evaluatie separaat aan uw raad zou worden voorgelegd.

In de woonvisie 2017-2021 waren de volgende beleidsdoelen gesteld:

1. Realiseren gevarieerd en aantrekkelijk aanbod van woningen dat aansluit op de vraag.
2. Voldoende betaalbare woningen.
3. Voldoende aanbod sociale huurwoningen
4. Voldoende aanbod middeldure vrije sector woningen
5. Verduurzaming van de woningvoorraad met oog voor kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad en woonomgeving.

Belangrijke speerpunten waren daarbij:

- Transformatie
- Prioriteit starterswoningen, sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en levensloopbestendige woningen.
- CPO projecten
- Nieuwe woonvormen
- Startersleningen
- Prioriteit uitbreiding woningvoorraad Aarle-Rixtel
- Huisvesting statushouders evenredig over kernen
- Uitbreiding aantal sociale huurwoningen met 170 tot en met 2025
- Verduurzaming woningvoorraad.

Enkele feiten vooraf:

In de afgelopen periode:

- Is het aantal inwoners toegenomen met 840 personen van 21.965 naar 22.805.
- Is het totaal aantal gereedgemelde woningen 449 woningen, bestaande uit een mix van starterswoningen, sociale huurwoningen middeldure huur en koopwoningen en dure woningen.
- Zijn van de 449 woningen 80 sociale huurwoningen toegevoegd. Doelstelling is 170 extra woningen in de periode 2017 – 2025. Er zijn al plannen gemaakt op korte termijn nog eens 110 sociale huurwoningen extra te bouwen.
- Zijn door middel van particuliere initiatieven het aantal zorgwoningen of vormen van wonen en zorg toegenomen.

- Is de verordening op de starterslening aangepast en is de maximale koopprijs verhoogd naar € 250.000,-.
- Zijn er slechts 6 startersleningen aangevraagd en verstrekt.
- Zijn er 124 statushouders in Laarbeek komen wonen bij een taakstelling van 126.
- Zijn er door middel van een burgerinitiatief 10 Tiny houses in Aarle-Rixtel gebouwd.
- Is het open plekkenbeleid ingetrokken en vervangen door beleid woningsplitsing en transformatie.
- Is de laatste huurwoonwagen op het woonwagencentrum Aarle-Rixtel verkocht aan de huurder en heeft woCom daar geen rol meer.
- Zijn er al diverse verzoeken tot woningsplitsing ingediend.
- Is het gemiddeld energielabel B voor alle woningen van woCom gehaald en het nieuwe doel is nu alle woningen in 2030 label A.

Nieuwe woningen:

Een groot gedeelte van de 449 nieuwe woningen maken deel uit van de onherroepelijke bestemmingsplannen zoals Beekse Akkers (+140 woningen), Hoge Regt (+96 woningen), Nieuwe Hees (+38 woningen) Klavier (+36 woningen), Nieuwenhof Noord en Vogelenzang (+60 woningen) en Hoge Suute (+37 woningen). Deze plannen kennen een mix aan woningtypen, van sociale huurwoningen, middeldure huur-en koopwoningen tot duurdere woningen.

Binnen deze 449 woningen zijn 80 sociale huurwoningen toegevoegd en 10 tiny houses.

De overige toegevoegde woningen betreffen particuliere initiatieven. Niet meegenomen in deze berekeningen zijn de zogenoemde Ruimte-voor -ruimtewoningen.

Verdeeld over de kernen ziet dit er als volgt uit:

Beek en Donk	299 woningen
Aarle-Rixtel	53 woningen
Lieshout	60 woningen
Mariahout	37 woningen

Woningsplitsing en transformatie:

Op 24 juni 2021 is beleid woningsplitsing en transformatie door uw raad vastgesteld. Dit met het doel om op een meer duurzame manier (zuinig ruimtegebruik) invulling te geven aan de woningbehoefte voor kleinere woningen en om leegstand in centrumgebieden tegen te gaan. Tevens wordt daarmee bevorderd dat woningen duurzamer (energielabel) worden en levensloop bestendiger. In de tweede helft van 2021 heeft dat al geleid tot verschillende principeverzoeken.

Wonen en zorg:

- Ontwikkeling plan Huukske te Beek en Donk voor 21 zorgwoningen
- Medewerking verleend aan uitbreiding stichting Grootenhout, Auberge Grootenhout te Aarle-Rixtel en Oranjerie Grootenhout te Mariahout.
- Planontwikkeling Maltezerhoeve Aarle-Rixtel.
- 14 zorgwoningen aan Dorpsstraat te Aarle-Rixtel die nu worden gebouwd.
- Met woCom hebben we afspraken gemaakt om voor de locatie Pater Becanusstraat een plan te ontwikkelen voor meergeneratiewoningen in de sociale huur.

- WoCom heeft in Mariahout 8 levensloopbestendige (en energieneutrale) woningen gebouwd.
- Heeft het college ingestemd met een principeverzoek om de Leonarduskerk te transformeren naar 21 zorgwoningen.
- Er hebben zich 17 kandidaten aangemeld voor een CPO project Kerkakkers te Beek en Donk voor de bouw van levensloop bestendige woningen.
- Er hebben zich 10 kandidaten gemeld voor een CPO project in De Hoge Suute te Mariahout en daartoe worden al concrete stappen gezet.

Startersleningen:

In 2018 zijn er 3 startersleningen verstrekt en in 2019 eveneens. In 2020 is de grens voor koopwoningen verhoogd naar maximaal € 250.000,- Mede als gevolg van de sterk stijgende woningprijzen heeft dit laatste niet geleid tot nieuwe aanvragen voor startersleningen.

Huisvesting vergunninghouders/statushouders:

In periode 2017-2021 in totaal 124 personen gehuisvest.

Jaar	Taakstelling	Realisatie	Beek en Donk	Aarle-Rixtel	Lieshout	Mariahout
2017	30	51	33	4	9	5
2018	31	28	16	4	7	1
2019	16	8	8	0	0	0
2020	16	21	18	3	0	0
2021	33	16	16	0	0	0
Totaal	126	124	91	11	16	6

Toename aantal sociale huurwoningen en prestatieafspraken woCom:

Afspraak met WoCom is om in de periode 2017 tot en met 2025 170 extra sociale huurwoningen aan de woningvoorraad van woCom in Laarbeek toe te voegen.

Concreet zijn er in de periode tot en met 2021 80 sociale huurwoningen bijgekomen te weten;

Aarle-Rixtel	22
Beek en Donk	13
Lieshout	37
Mariahout	8

Verder heeft woCom vergevorderde plannen om nog circa 111 extra sociale huurwoningen te realiseren te weten;

Aarle-Rixtel	27 (Klokkengieterij, Bosscheweg en Hagelkruisweg)
Lieshout	9 (Baverdestraat)
Beek en Donk	75 (Michaëlplein, Leonardusplein, Merellaan, P. Becanusstraat en De Hoge Regt)

Prestatieafspraken met woCom :

In de prestatieafspraken met woCom zijn afspraken gemaakt op het terrein van

Onderwerp:	Voorbeeld:
Betaalbaarheid	Gematigd huurbeleid
Sociaal maatschappelijke opgave	Speciale aandacht voor huisvesting speciale doelgroepen zoals woonbegeleiding.
Kwaliteit en duurzaamheid	Alle woningen in 2030 gemiddeld label A
Leefbaarheidsprojecten	WoCom investeert op gemeentelijk niveau in projecten met betrekking tot de invulling van leefbaarheid zoals vroegsignalering, buurtbemiddeling, achter de voordeur projecten, voortuinprojecten, burendag, wijkontwikkelingsplannen/gebiedsvisies enz.
Beschikbaarheid en transformatie	Vervangende nieuwbouwprojecten in duurzame nultredenwoningen, zoals Michaëlplein en Leonardusplein en Baverdestraat met een toename van het aantal woningen. Uitwerking plan meergeneratiewoningen Pater Becanusstraat.

Verduurzaming woningen:

De beleid verduurzaming van woningen en het duurzamer wonen maakt deel uit van de in 2019 door de raad vastgestelde duurzaamheidsagenda. Over de verschillende hieruit voortvloeiende projecten wordt uw raad regelmatig geïnformeerd.

- WoCom is bezig haar woningbezit te verduurzamen. Nieuw doel is om haar woningbezit in 2030 gemiddeld op energielabel A te krijgen.
- Nieuwe woningen van woCom worden zoveel als mogelijk energieneutraal.
- WoCom biedt haar huurder (onder voorwaarden) de mogelijkheid om zonnepanelen te plaatsen.
- De laatste huurwoonwagen op het woonwagencentrum Aarle-Rixtel is verkocht. Voor woCom is er daarmee geen taak meer weggelegd om het beheer en onderhoud van het centrum over te nemen.
- Vanaf 2019 vergunningen voor nieuwe woningen gasloos.
- Intrekken open plekkenbeleid.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Bijlagen

Geen.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,

gemeentesecretaris

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J.W.M. van de Ven', with a stylized, flowing script.

J.W.M. van de Ven

burgemeester

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F.L.J. van der Meijden', with a stylized, flowing script.

F.L.J. van der Meijden