beeldvormende raadsbijeenkomst
12 september 2023

Beleidskader Wonen 2023

visie op wonen in Laarbeek – horizon 2030

Visie op Wonen, Welzijn en Zorg

Laarbeek
Waterpoort
van de Peel

agenda

- vertrekpunt
- achtergrond
- waar staan we nu
- hoofdpunten beleidskader wonen
- hoofdpunten visie wonen welzijn en zorg
- discussie
- vervolg

Laarbeek
Waterpoort
van de Peel

achtergrond

• de Nationale Woon en Bouwagenda	2022
• Visie wonen en zorg	vóór 2024
• Woondeal MRE	maart 20233
• Participatiesessie WWZ	29 maart 2023
• Consultatiesessies kernen woonbehoefte	24 april 2023
• Thematische raadsbijeenkomst WWZ	25 mei 2023
• Woningbehoefte onderzoek presentatie raad	27 juni 2023

Laarbeek
Waterpoort
van de Peel

vertrekpunt

Woonvisie woonvisie 2017-2021 /2022-2026 met speerpunten:

- Senioren en starters
- Zelfbewoningsplicht en versnelling
- Max. 10% in dure sector
- Wonen en zorg
- Huisvesting bijzondere doelgroepen

Laarbeek
Waterpoort
van de Peel

waar staan we nu

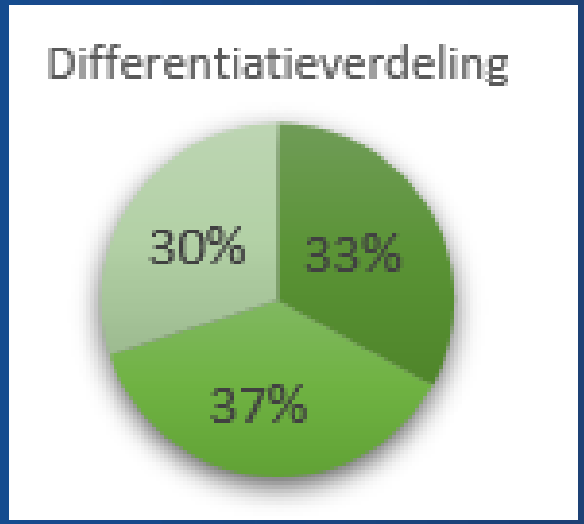
Beleidskader Wonen 2023

- Taakstellingen woondeal MRE verwerkt
- Woningbehoefteonderzoek vertaald
- Visie wonen, welzijn en zorg geïntegreerd

Laarbeek
Waterpoort
van de Peel

taakstellingen Woondeal MRE

- min. 735 woningen
- min. 67% betaalbaar
  - 30% sociale huur
  - 37% middenhuur/betaalbare koop
- max. 33% duur
- Aandacht voor ouderen en zorg
- Duurzaamheid en toekomstbestendige woningbouw
- Samenwerking in de regio en sturing

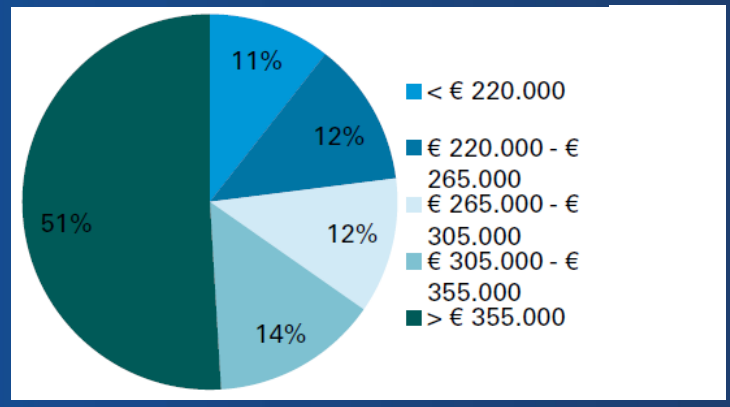


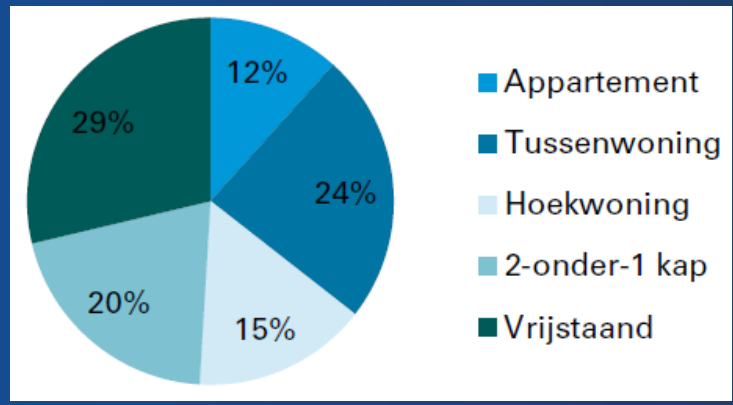
Laarbeek
Waterpoort
van de Peel

woningbehoefteonderzoek

Bestaande woningvoorraad

- Woningvoorraad relatief nieuw
- Nauwelijks betaalbaar aanbod
- Helft grondgebonden dure koop





Laarbeek
Waterpoort
van de Peel

woningbehoefteonderzoek

Prognose groei tot 2030 :

- huishoudensgroei + 270 huishoudens
- Migratie + 115 huishoudens
- Inlopen woningtekort + 245 huishoudens

Totaal toename: ca. 630 huishoudens

Laarbeek
Waterpoort
van de Peel

Prognose behoefte tot 2030:

- Veel behoefte aan levensloopbestendig en betaalbaar
- Toenemende vraag naar voor zorg geschikte woningen
- Voldoende plancapaciteit, maar te weinig harde plannen

Laarbeek
Waterpoort
van de Peel

behoefte per prijssegment

Tabel 11: Behoefte o.b.v. ambitiescenario per prijssegment, tot en met 2030

Prijssegment	Behoefte o.b.v. woonvoorkeuren + ambitie	Behoefte o.b.v. verhuisgedrag + ambitie
Goedkope huur (tot lib. grens)	345	380
Middenhuur (tot € 1.000)	125	150
Dure huur (vanaf € 1.000)	20	120
Goedkope koop (tot € 265K)	30	-5
Midden koop (€ 265K - € 355K)	60	5
Dure koop (vanaf € 355K)	65	-10
Totaal	**645**	**640**

Bron: Primos2022. WoOn2015 & WoOn2021. LMW (31 december 2020). Bewerking: Stec Groep (2023).

Laarbeek
Waterpoort
van de Peel

behoefte per woningtype

GGB = grondgebonden

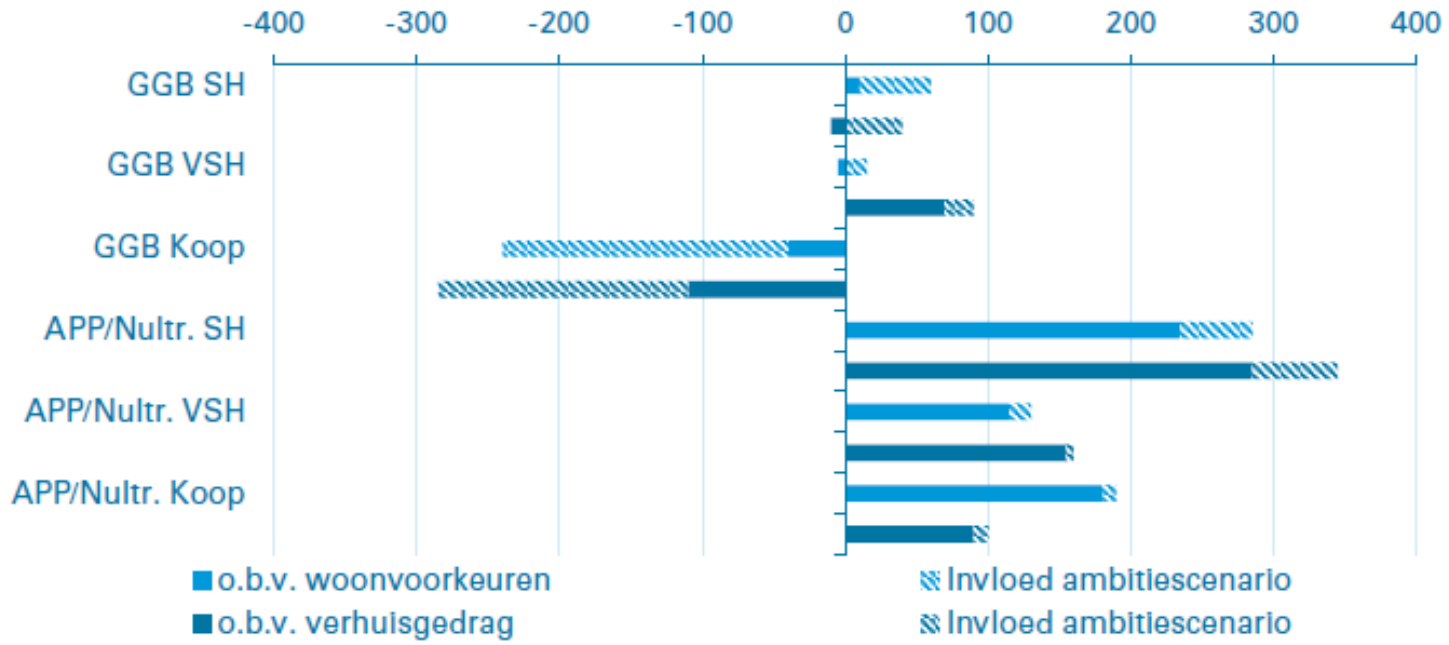
SH = sociale huur

VSH = vrije sector huur

APP = appartement

Nultr. = nultredenwoning

Figuur 16: Ontwikkeling woonbehoefte Laarbeek, periode 2023 tot en met 2030 + ambitiescenario



Bron: Primos2022. WoOn2015 & WoOn2021. LMW (31 december 2020). Bewerking: Stec Groep (2023).

Laarbeek
Waterpoort
van de Peel

aandeel behoefte voor 65+

zorg geschikte, nultreden en geclusterde woningen

- Volgens woon-zorg analyse MRE 2022: ca. 530
- Volgens woningbehoefte onderzoek Laarbeek 2023: ca. 500
- Volgens nieuwe cijfers Rijksoverheid 2023: min. 415

Laarbeek
Waterpoort
van de Peel

woondeal + behoefte = focus

Woondeal ZOB	minimaal 2/3 betaalbaar						maximaal 1/3 duur		
	sociale huur min. 30%			middeldure huur / betaalbare koop			dure huur en koop		
taakstelling voor minimaal 735 woningen	minimaal 220			minimaal 272			maximaal 243		
DOELGROEPEN EN WONINGTYPEN NAAR BEHOEFTE	sociale huur gg	sociale huur app	sociale huur llb*	middeldure huur	betaalbare koop	middeldure huur/ betaalbare koop llb*	dure huur/koop gg	dure koop llb*	aandeel gestapeld of geclusterd
alleenstaanden en stellen tot 35 jaar	X	X		X	X				
alleenstaanden en stellen 35 - 65 jaar	X	X		X	X		X		
gezinnen**	(X)			(X)	(X)		(X)		
alleenstaanden en stellen 65+			X			X		X	75%
algemeen inzetbaar			X			X		X	

X	= richtinggevende doelen voor de woonprogramma's (hoe groener hoe gewenster)
llb**	= levensloopbestendig (appartement of grondgebonden nultreden woning)
gg	= gondgebonden
app	= appartement
gezinnen**	= voor gezinnen is er voldoende voorraad in Laarbeek en door te bouwen naar behoefte komt doorstroming op gang; we bouwen alleen voor deze doelgroep indien anders de gewenste doelgroepenmix in buurten niet gerealiseerd kan worden (leefbaarheid).
nb	zie voor prijsgrenzen de begrippenlijst MRE in de bijlage

Laarbeek
Waterpoort
van de Peel

Bouwen naar behoefte

dilemma haalbaarheid:

Stapeling van beleidskaders

- Passend en betaalbaar wonen
- Energiezuinig en circulair bouwen
- Groen en water
- Dorps karakter



Financiële haalbaarheid

- Stijgende bouwkosten
- Rendement

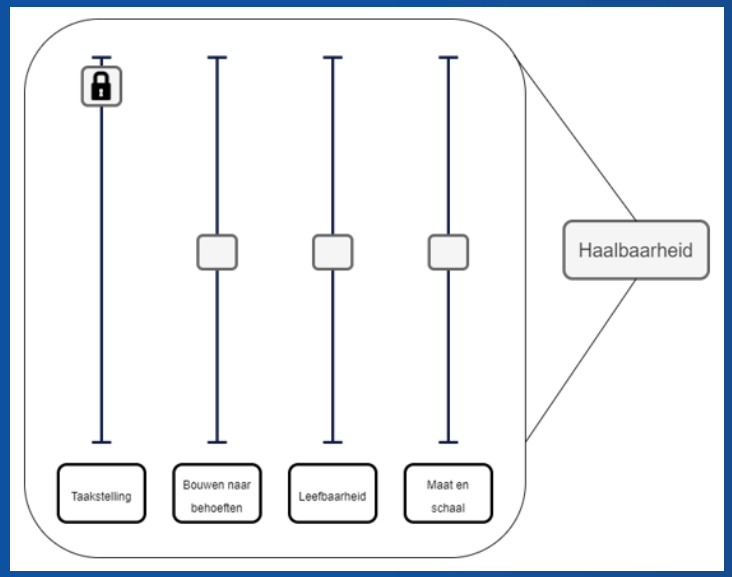
Laarbeek
Waterpoort
van de Peel

zoeken naar balans

Taakstelling 100%

Ambities:

- Bouwen naar behoefte
- Leefbaarheid
- Maat en schaal



Locatie –afhankelijk:

- Centra
- Bestaande woonbuurten
- Nieuwe wijken

Optimaal Maatwerk

Laarbeek
Waterpoort
van de Peel

Visie wonen welzijn en zorg

3 hoofdthema's :

- Balans in de woningvoorraad
- Gezonde en veilige leefomgeving
- Samenredzaamheid

Laarbeek
Waterpoort
van de Peel

Balans in de woningvoorraad

- Geschikte woonplek voor inwoners naar behoefte
- Bouwen van zorggeschikte woningen, nultreden woningen en geclusterde woningen
- Beleid prémantelzorgwoningen

Laarbeek
Waterpoort
van de Peel

Gezonde en veilige leefomgeving

- Voorkomen van een zorgvraag
- Gelijke toegang van zorg en technologie
- Gelijke toegang van voorzieningen
- Inrichting openbare ruimte

Laarbeek
Waterpoort
van de Peel

Samenredzaamheid

- Bewustwording
- Anders zorgen
- Inwonerinitiatieven stimuleren
- Eenduidige toegang

voorbeeld Zonnetij



Laarbeek
Waterpoort
van de Peel

Vervolg

28 september 2023:	raadscommissie
12 oktober:	raad
1 januari 2024:	omgevingswet
Eind 2024:	omgevingsvisie kernen

Laarbeek
Waterpoort
van de Peel