

# ACTUALISATIE WOONNOTITIE GEMEENTE WAALRE

## ACTUALISATIE Woonnotitie 2023



30 mei 2023

## Context

- Visie op Goed Wonen, beeld van inwoners gemeente Waalre van het PON (2019)
- Visie op Goed Wonen in 2030, gemeente Waalre (2019)
- Woonnotitie 'Wonen in 2030', gemeente Waale (2020)
- ACTUALISATIE WOONNOTITIE (2023)
- Woon – zorg – welzijn visie (nog op te stellen)



## De Omgeving: wet- en regelgeving

- Huisvestingswet
- Woningwet
- Omgevingswet
- BBSH
- Grondexploitatiewet
- Bouwbesluit
- Wet Voorkeursrecht gemeente / onteigening
- Wmo
- Heel veel meer .....



## Actualisatie Woonvisie, reden

- Raadsprogramma 'Een toekomst voor Waalre'
- Woningmarkt is sterk gewijzigd
- Woningnood in met name de betaalbare sector.
- Rijksoverheid heeft veel nieuwe wet- en regelgeving in de maak.

## Evaluatie Woonnotitie

- Taakstellend bouwprogramma:
  - Kwantitatief: 13% meer dan taakstelling
  - Kwalitatief:
    - Sociale huurwoningen conform taakstelling
    - Meer midden- en dure huur
    - Goedkope koopwoningen conform taakstelling
    - Te weinig middeldure koopwoningen
    - Meer koopwoningen in vrije sector

## Evaluatie Woonnotitie -2

- Jongeren:
  - 25% van nieuwe woningen
  - Doorstroming blijft achter
  - Kansen huurwoning vergroot (door loting)
- Senioren:
  - 30% van nieuwe woningen
  - CPO project de Bleeck
  - Herontwikkeling 't Laar
- Bewoningsplicht koopwoningen

# ACTUALISATIE

## Woonnotitie

### 2023

## ACTUALISATIE BELEIDSKADER

- Betaalbare huurwoningen
- Overige sociale huurwoningen
- Middeldure huurwoningen
- Betaalbare koopwoningen ?
- Middeldure koopwoningen



Waalre, mei 2023

# ACTUALISATIE BELEIDSKADER

Tabel: Bouwprogramma 2023-2030

Categorie	Prijsklasse	Aantal	Aandeel
Huur	Tot 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens	140	20%
	Tot grens sociale huur	70	10%
	Middeldure huur	110	16%
Koop	Tot €265.000,-	70	10%
	van €265.000,- tot €355.000,-	70	10%
	van €355.000,- tot €500.000,-	70	10%
	Meer dan €500.000,-	170	24%
TOTAAL	Taakstelling woningbouw	700	100%



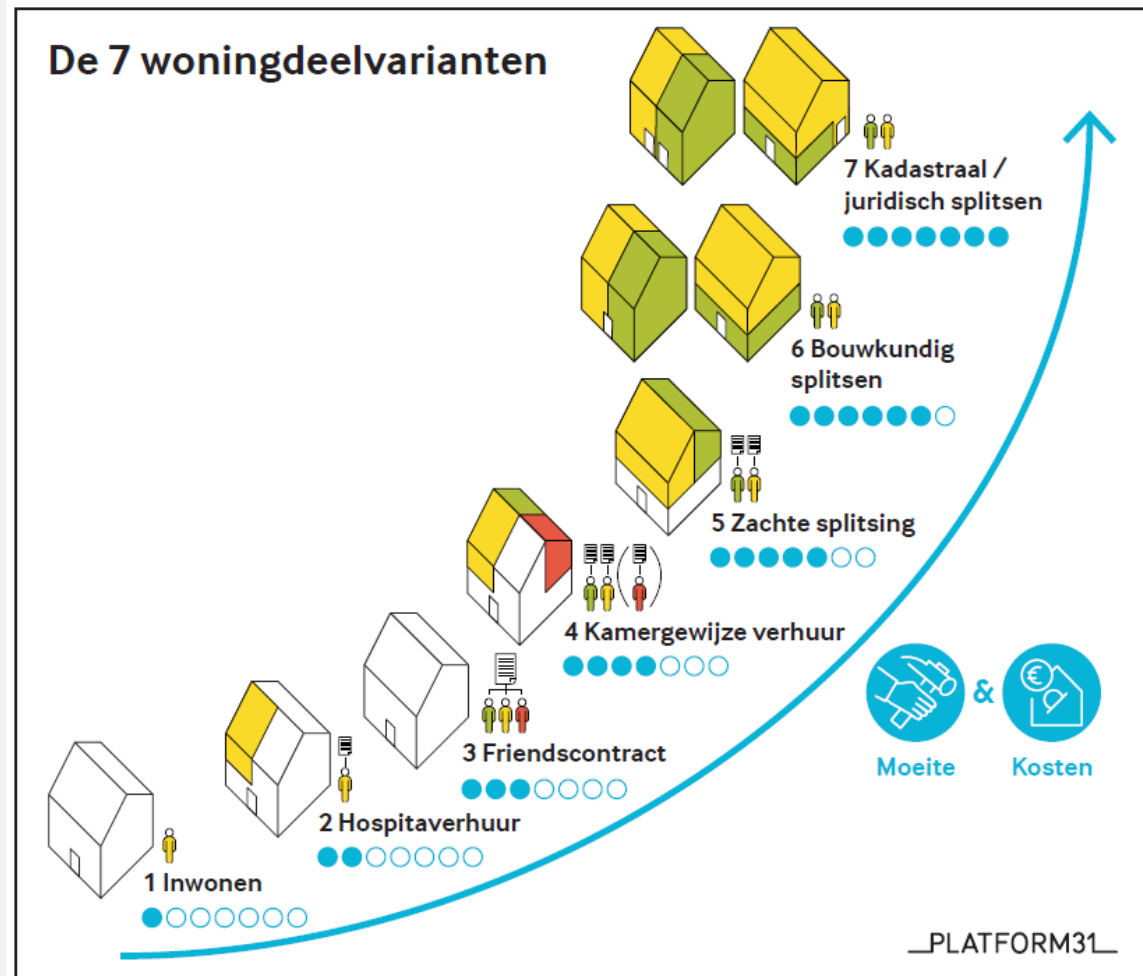
## ACTUALISATIE BELEIDSKADER

- Programma is uitgangspunt voor elk project, maar ook maatwerk
- Lopende projecten worden waar mogelijk bijgestuurd, maar voortgang is belangrijker.
- Nieuwbouw voor starters in goedkopere huursector.
- Bouwen van (min) 140 betaalbare huurwoningen met streven lagere huren.
- De betaalbare en sociale huren worden alleen gebouwd door woningcorporaties.
- We bieden locaties aan voor de bouw van de WoonST woningen.
- Starterswoningen in de koopsector
- Er komt nieuwbouw van seniorenwoningen in alle prijsklassen.
- Gestreefd wordt om 1 CPO-project gelijktijd in ontwikkeling te hebben.
- Bij alle projecten met koopwoningen wordt standaard een zelfbewoningsplicht met antispeculatiebeding opgenomen.

## ACTUALISATIE BELEIDSKADER

- Aanbod woonruimte vergroten door de voorraad beter te gebruiken:
  - \* Het onder nader te stellen voorwaarden toestaan van vormen van kamerverhuur/ Woningdelen/woningsplitsing;
  - \*Aanbod vergroten door transformatie vrijkomende gebouwen.
- Geen regeling voor opkoopbescherming,
- Geen verkoop van sociale huurwoningen, tenzij ....
- Nieuwe Huisvestingsverordening voor urgenties sociale huur.
- Met corporaties en huurdersorganisaties jaarlijks prestatieafspraken maken
- Koopwoningen standaard met zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding

# VARIANTEN WONINGDELEN



# WONINGBOUW MONITOR

## In Woondeal afspraak Monitor voor MRE

The screenshot displays the 'Woningbouw Monitor' web application. At the top, there are three summary cards: 'Aantal Woningen (Netto)' with a value of 1359, 'Totaal Sloop' with a value of -2, and 'Aantal Projecten' with a value of 22. Below these is a map view showing a cluster of blue dots representing projects on a map. To the right of the map is a filter panel with the following sections: 'Actuele data' (green button), 'Reset' (blue button), 'Projectnaam' (dropdown menu), 'Wijk' (text input), 'Buurt' (text input), 'Opleverjaar' (range selector from 2023 to 2040), 'Start bouw' (range selector from 0 to 2040), 'Aantal woningen' (range selector from 0 to 1000), and 'Huur/ Koop' (radio buttons). A sidebar on the left contains navigation options: 'Projectenkaart', 'Woningvoorraad', 'Beheer Project', 'Administratie', 'Geschiedenis', 'Rapportage', and 'Labs'. The browser's address bar shows the URL 'app.shintolabs.net/connect/#/apps/54d4034f-e760-476b-b867-7929570336dc/access'.