Woonopgaven scherp in beeld

Stec Groep aan gemeente Laarbeek

7 juni 2023

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4
Introductie 4
Leeswijzer 4

2. Conclusies 5
Conclusie 1: Woningvoorraad Laarbeek: nieuw, duurzaam en levensloopgeschikt 5
Conclusie 2: Nauwelijks betaalbaar aanbod, gemiddelde transactieprijs verdubbeld 5
Conclusie 3: Laarbeek groeide de afgelopen 10 jaar met zo'n 800 huishoudens 5
Conclusie 4: T/m 2030 circa 640 extra huishoudens, onderliggend speelt vergrijzing 6
Conclusie 5: Veel behoefte aan levensloopbestendig en betaalbaar 6
Conclusie 6: Voldoende woningbouwplannen, maar nog veel zachte plannen 7
Conclusie 7: Toenemende vraag naar voor zorg geschikte woningen 7

3. Adviezen 8
Advies 1: Zorg voor versnelling met voldoende harde plannen voor de korte termijn 8
Advies 2: Optimaliseer woningbouwprogramma en bouw voldoende voor ouderen 8
Advies 3: Overweeg inzetten instrumenten voor betere betaal- en beschikbaarheid 8
Advies 4: Zet in op een adaptief en anticyclisch woningbouwprogramma 9

4. Blik op bestaande woningvoorraad 10
Diverse maar overwegend grondgebonden voorraad 10
Laarbeek al hard op weg met verduurzaming voorraad 12
Driekwart van de voorraad aanpasbaar voor ouderen 12
Beschikbaar koopaanbod tot € 305.000 is schaars 14

5. Demografie en migratiestromen 17
Versnelling in huishoudensgroei sinds 2017 17
Migratie vormt dé drijver achter (versnelling) groei 18
Laarbeek heeft magneet- en roltrapfunctie in MRE 19

6. Kwantitatieve en kwalitatieve woon-opgaven 21
Huishoudensgroei: +270 huishoudens t/m 2030 21
Migratiescenario: +115 huishoudens t/m 2030 23
Inlopen woningtekort: +245 woningen t/m 2030 24
Vertaling met Stec-doelgroepenindeling voor Laarbeek 26
Grote kwalitatieve opgave: levensloopbestendig wonen 29
Leeuwendeel behoefte richt zich op betaalbaar wonen 31
Plancapaciteit: voldoende plannen maar nog veel zacht 35
Kwaliteit van woningbouwplannen nog onderbelicht 36

7. Wonen en zorg 39
Wlz intramuraal: groei van +120 cliënten tot 2033 39
Wlz extramuraal: groei van +45 cliënten tot 2033 41
Wmo: +345 huishoudens met Wmo cliënt tot 2033 42

Bijlage: woonopgave uitgesplitst per kern 45
Beek en Donk 45
Aarle-Rixtel 51
Lieshout 56
Mariahout 61

Begrippenlijst 66

1. Inleiding

Introductie

De gemeente Laarbeek (hierna: u) staat voor een grote woonopgave. Er zijn tal van ontwikkelingen die invloed hebben op de lokale woningmarkt. Denk aan de hoge inflatie, snel gestegen hypotheekrente en hoge bouwkosten die de betaalbaarheid en uitvoerbaarheid van woonambities onder grote druk zetten. Daarnaast verandert de bevolkingssamenstelling de komende decennia stevig waardoor er kwalitatief grote opgaven liggen. Denk bijvoorbeeld aan de vergrijzing en huishoudensverdunning. Dit vraagt om verbetering van de bestaande woning-voorraad en gerichte nieuwbouw.

Dit vraagt om actueel en lokaal woonbeleid. U streeft naar actualisatie van de woonvisie in oktober van dit jaar. Onder meer de regionale woondeal, met afspraken over betaalbaarheid, moet hierin een plek krijgen. Daarnaast geeft u aan te streven naar een integrale woonvisie. We spraken in dat kader onder meer over het opnemen van een zorgparagraaf. Vanaf 2024 is het immers verplicht een woonzorgvisie te hebben als gemeente en ook inhoudelijk is dit vanuit woonperspectief volstrekt logisch om te doen.

Als stevige basis onder de actuele woonvisie vroeg u ons een woningbehoefteonderzoek uit te voeren met inzichten per kern. De gemeente Laarbeek bestaat namelijk uit vier kernen (Beek en Donk, Aarle-Rixtel, Lieshout en Mariahout) met ieder een eigen identiteit. U hecht er dan ook terecht veel waarde aan scherpe inzichten te krijgen op kernniveau waarmee lokale verschillen zichtbaar worden en u scherp woonbeleid kunt voeren en maatwerk kunt bieden aan uw inwoners.

Met voorliggend rapport gaan wij daarvoor in op:

- Hoe de huidige woningvoorraad in de gemeente Laarbeek en per kern is opgebouwd. Met onderscheid naar aantallen, prijsklassen en woningtypen.
- De woningbehoefte per kern: welke woningen zijn er nodig voor de inwoners van Laarbeek. Met onderscheid naar huur/koop, prijsklassen en type woningen.
- Welke overschotten en tekorten zijn er in de gemeente Laarbeek met inzichten per kern: Beek en Donk, Aarle-Rixtel, Lieshout en Mariahout.
- In hoeverre de bestaande woningvoorraad en de programmering voorzien in de onzekere vraag naar woningen voor bijzondere doelgroepen.
- Een advies voor het woningbouwprogramma per kern, gerelateerd aan het gemeentelijke, regionale én landelijk beleid.

Leeswijzer

In hoofdstuk 3 zetten we onze adviezen voor uw woonbeleid op een rij. Dit doen we op basis van de belangrijkste conclusies van ons onderzoek (zie hoofdstuk 2). Zo kunt u direct gericht aan de slag. De onderbouwing van onze bevindingen zijn uitgewerkt in de hoofstukken daarna. We starten met analyses over de bestaande voorraad in hoofdstuk 3. Dit vormt de basis voor de toekomstige kwalitatieve woningbehoefte in uw gemeente. Naast de bestaande voorraad vormen ook de demografische ontwikkelingen een belangrijk uitgangspunt. De uitkomsten van deze analyses gebruiken we voor het in beeld brengen van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in hoofdstuk 4. We maken onderscheid naar woningtypen, prijssegmenten en perioden. In bijlage A vindt u bovenstaande analyses beknopt uitgewerkt op kernniveau. In het laatste hoofdstuk van dit rapport gaan we in op de gemeentelijke woonzorgopgaven voor de komende 10 jaar.

2. Conclusies

Conclusie 1: Woningvoorraad Laarbeek: nieuw, duurzaam en levensloopgeschikt

De bestaande woningvoorraad vormt een belangrijke basis voor de toekomstige woningbehoefte. Het overgrote deel van de toekomstige woningvoorraad staat er nu namelijk ook al. Het is daarom cruciaal deze scherp in beeld te hebben. Wanneer ingezoomd wordt op de bestaande voorraad valt op dat de woningvoorraad van Laarbeek voor het overgrote deel uit koopwoningen bestaat (70%) en voor een beperkter deel uit sociale huurwoningen (23%). De sociale huurvoorraad is daarmee ook kleiner dan het percentage waar in de regionale woondeal en op landelijk niveau naar gestreefd wordt (30% sociale huur). Daarnaast is de woningvoorraad van Laarbeek relatief nieuw. Bijna een kwart van de woningen is gebouwd na 2000. Gemiddeld genomen is dit in Nederland zo'n 10%. Dit zorgt er bovendien voor dat relatief veel woningen een goede energieprestatie hebben. De helft van de woningen heeft label A of B. Ook is een groot deel van de voorraad al levensloopgeschikt (17%) of aanpasbaar naar de behoefte van minder validen (75%).

Conclusie 2: Nauwelijks betaalbaar aanbod, gemiddelde transactieprijs verdubbeld

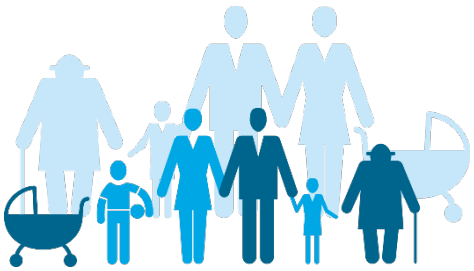
Net als in de rest van Nederland staat ook in Laarbeek het betaalbare segment onder druk. Woningen in dit segment zijn schaars en nauwelijks beschikbaar. We zien dat in de gemeente Laarbeek de marktdynamiek met name in het prijssegment tot € 305.000 hoog is en dat er in dit segment weinig tot geen woningen te koop staan. De woningen die te koop staan zijn snel verkocht. Daarnaast is in de periode 2014-2023 de gemiddelde transactieprijs van een woning in de gemeente Laarbeek gestegen van € 250.000 naar € 450.000. De gemiddelde transactieprijs is daarmee de afgelopen jaren bijna verdubbeld. Vooral sinds 2020 zijn de prijzen hard gestegen (+35%). Hierdoor heeft momenteel de helft van de voorraad een WOZ-waarde van meer dan € 355.000 (conform landelijke definities de grens van betaalbaarheid). Dit betekent dat ongeveer de helft van de woningvoorraad een WOZ-waarde heeft die valt binnen het betaalbare segment.

Conclusie 3: Laarbeek groeide de afgelopen 10 jaar met zo'n 800 huishoudens

Het aantal inwoners en huishoudens in Laarbeek steeg in de periode 2013-2022. In totaal was er sprake van een groei van bijna 1.200 personen en 800 huishoudens. Het aantal personen en huishoudens in de gemeente Laarbeek groeit sterker sinds 2017. Dit komt doordat er vanaf dat jaar sprake is van een sterker positief binnenlandse migratiesaldo. Dit betekent dat er sinds 2017 structureel meer personen vanuit andere Nederlandse gemeenten naar Laarbeek toe zijn verhuisd dan vertrokken. Dit komt doordat Laarbeek een magneet- en roltrapfunctie heeft binnen de MRE. Vooral vanuit de gemeenten Helmond, Eindhoven en Nuenen, Gerwen en Nederwetten verhuizen er relatief veel mensen naar Laarbeek. Binnen de eigen gemeenten heeft Beek en Donk deze magneetfunctie. Naast dat er veel interne verhuisbewegingen (binnen de eigen kern) plaatsvinden, verhuizen er ook relatief veel mensen vanuit Aarle-Rixtel, Lieshout en Mariahout naar Beek en Donk. Dit wordt deels verklaard door de nieuwbouw die hier de afgelopen jaren gerealiseerd is.

Conclusie 4: T/m 2030 circa 640 extra huishoudens, onderliggend speelt vergrijzing

De huishoudensgroei in de gemeente Laarbeek zet naar verwachting door. Wanneer we uitgaan van de meest actuele prognose van ABF Research (Primos 2022) kan t/m 2030 een huishoudensgroei van +270 verwacht worden. Het blijkt daarentegen dat prognoses de migratie van de afgelopen jaren (achteraf gezien) vaak te laag hebben ingeschat. Migratie is namelijk een onzekere factor en laat zich lastig voorspellen. Om een zo robuust mogelijk beeld te geven houden we in een aanvullend scenario dat we hebben opgesteld daarom rekening met een hogere instroom door migratie (conform de historische demografische ontwikkelingen van Laarbeek) en het versneld inlopen van het huidige woning tekort. Ook daarmee wordt in reguliere prognoses beperkt rekening gehouden. Dit is daarentegen wel een ambitie die blijkt uit de aantallen die voor Laarbeek zijn opgenomen in de regionale woondeal. Op basis van het aanvullende scenario is een huishoudensgroei van +640 t/m 2030 te verwachten. Jonge doelgroepen blijven daarbij groeien, maar onderliggend zien we dat ook Laarbeek vergrijst. Huishoudens ouder dan 65 jaar nemen namelijk relatief het sterkst in aantal toe.



Conclusie 5: Veel behoefte aan levensloopbestendig en betaalbaar

Op basis van de toekomstige demografische ontwikkelingen, de verhuisgeneigdheid en het verhuisgedrag is de woningbehoefte voor de gemeente Laarbeek in beeld gebracht. Uit de analyse blijkt dat er t/m 2030 vooral behoefte bestaat aan extra appartementen en nultredenwoningen (+605 woningen). Op langere termijn (10 en 20 jaar) neemt deze behoefte toe. Deze opgave wordt verklaard door (1) de vergrijzing en (2) de bestaande voorraad van de gemeente Laarbeek. Ouderen hebben vaker behoefte aan een kleinere gelijkvloerse woning. Deze woningen zijn momenteel daarentegen beperkt beschikbaar in Laarbeek. Slechts 12% van de voorraad bestaat uit appartementen. Het overgrote deel van de voorraad bestaat uit grondgebonden koopwoningen. Dit is ook de reden dat de aanvullende behoefte aan dit segment (op de langere termijn) negatief is. De gemeente Laarbeek beschikt in principe al over voldoende grondgebonden koopwoningen om in ieder zijn behoefte te voorzien. Het is daarvoor wel essentieel de doorstroming op gang te brengen. Hiervoor moet gebouwd worden voor de oudere generatie (zie kader hieronder). In het levensloopbestendige segment bestaat de meest behoefte aan sociale huurwoningen. Sowieso is de vraag naar betaalbare huurwoningen groot (sociale huur en middenhuur). Zo'n 75% van de totale behoefte valt binnen dit segment.

Bouwen voor ouderen zorgt voor de meeste doorstroming

De mate waarin doorstroming kan plaatsvinden is bepalend voor de uiteindelijke woningopgave. Doorstroming in de woningmarkt ontstaat wanneer huishoudens uit bestaande woningen verhuizen naar een andere (nieuwe of beter passende) woning. Hierdoor komen bestaande woningen vrij voor andere huishoudens. Het bouwen van geschikte woningen voor ouderen draagt bij aan langere verhuisketens en de meeste doorstroming in de woningmarkt. Als ouderen doorstromen uit een grote, vrijstaande koopwoning, kunnen gezinnen die in een rijtjeswoning wonen een stap zetten naar een grotere woning. Op die manier komt de rijtjeswoning vrij voor een stel wat samen wil gaan wonen. Hierdoor komen weer appartementen vrij, waar jonge alleenstaande starters vervolgens in kunnen gaan wonen. Een woning bouwen voor starters zorgt er alleen voor dat er één (of twee) starters het ouderlijk huis kunnen verlaten.

Conclusie 6: Voldoende woningbouwplannen, maar nog veel zachte plannen

De gemeente Laarbeek heeft op dit moment plannen voor 1.150 extra woningen t/m 2030. Hiermee zijn er voldoende plannen om in de verwachte kwantitatieve woningbehoefte voor de periode t/m 2030 (+640 woningen) te voorzien. Ook wanneer een deel van de plannen niet (voor 2030) gerealiseerd wordt. Een heel groot deel van de plannen moeten daarentegen nog wel de planprocedure doorlopen. Momenteel zijn slechts 270 woningen opgenomen in plannen met een harde planstatus. Verder concluderen we dat er een kwalitatieve optimalisatie gewenst is om goed aan te sluiten bij de verwachte woningbehoefte. De harde plancapaciteit bestaat nu vooral uit grondgebonden woningen en maar zeer beperkt uit appartementen en nultreden, het segment waar juist veel behoefte aan is. Daarnaast blijkt uit de analyses dat de invulling van een groot deel van de woningen (zo'n 600) in vooral zachte plannen nog onbekend is. Het gaat daarbij zowel om het type als het prijssegment. Dit vraagt dus nog om een belangrijke optimalisatieslag.

Nationale woon en bouwagenda zet vol in op betaalbaarheid

Een belangrijk (en nieuw) kader voor het gemeentelijke woonbeleid is de Nationale Woon- en Bouwagenda. Zoals Minister de Jonge (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) hierin aangeeft, is het woningtekort in Nederland te groot: *"Als we wonen overlaten aan het vrije spel der krachten, geldt het recht van de sterkste en raken mensen in de knel. Een plek om te wonen is een grondrecht, maar de laatste jaren voor te veel mensen een nauwelijks bereikbaar voorrecht geworden".* Als oplossing voor het woningtekort heeft Minister de Jonge daarom de Nationale Woon- en Bouwagenda gepresenteerd. Het doel is om tot en met 2030 900.000 extra woningen te realiseren (100.000 per jaar). Van de 900.000 woningen die gebouwd worden, moeten 600.000 woningen betaalbaar zijn. Hiervan zijn 350.000 woningen middenhuur en betaalbare koop en 250.000 sociale huurwoningen.

Deze ambities zijn eind 2022 vertaald naar samenwerkingsafspraken tussen het Rijk en de provincies. Met de provincie Noord-Brabant is afgesproken dat zij 130.600 woningen gaan realiseren in de periode 2022 t/m 2030. De regio Zuidoost-Brabant zet zich in voor 45.135 woningen. Aan de hand daarvan is er een minimum aantal te bouwen woningen afgesproken per gemeente. Gemeente Laarbeek heeft een nieuwbouwopgave van minimaal 735 woningen in de periode 2022 t/m 2030. Volgens het CBS zijn er in gemeente Laarbeek in 2022 al 47 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Dat betekent dat de woningbouwopgave voor de periode 2023 t/m 2030 op circa 688 ligt. 67% van de nieuwbouwwoningen moet binnen het betaalbare segment vallen. Nu is dat nog slechts 25% (van wat bekend is). Hier ligt dus nog een grote opgave.

Conclusie 7: Toenemende vraag naar voor zorg geschikte woningen

De prognose laat zien dat de doelgroep ouderen de komende jaren sterk in omvang zal toenemen in Laarbeek. Deze doelgroep heeft relatief vaak behoefte aan zorg. We verwachten daardoor dat de komende jaren ook de vraag naar zorg geregeld vanuit de Wlz (+165 cliënten) en Wmo (+345 huishoudens) zal toenemen. Een deel van deze vraag kan opgevangen worden in nieuwbouw, maar een nog veel groter deel betreft een aanpassingsopgave in de bestaande voorraad en leefomgeving. Tegelijkertijd is de inzet van het Rijk dat er geen intramurale capaciteit bijkomt. Hierdoor worden steeds meer mensen oud in een zelfstandige woning. Dit vraagt om passende oplossingen. Denk aan geclusterde woonvormen en/of woningen met een bepaalde zorgcomponent in de reguliere voorraad.

3. Adviezen

Advies 1: Zorg voor versnelling met voldoende harde plannen voor de korte termijn

Om te voorzien in de woningbehoefte van 640 woning t/m 2030 is het noodzakelijk om door te blijven bouwen. Alleen zo kunt u de ambities uit de woondeal halen en voldoende nieuwe woningen toe voegen die een aanvulling zijn op de bestaande woningvoorraad. De plancapaciteit voorziet op dit moment nog onvoldoende in de woningopgave voor de komende jaren. Een groot deel van de planvoorraad bestaat namelijk uit zachte plannen. Slechts 270 woningen zijn opgenomen in harde plannen. Dit betekent dat een groot deel van de plannen de planologische procedure nog moet doorlopen. Dit kost tijd. Hierdoor blijft de productie achter, waardoor u extra risico loopt dat huishoudens de komende jaren buiten Laarbeek naar een passende woning zoeken. Het is dus zaak snel zachte plannen om te zetten in harde plannen, zodat deze woningen ook daadwerkelijk gebouwd worden. Op dit moment bestaat namelijk ruim 75% van de plancapaciteit nog uit zachte plannen. We adviseren u daarbij ook rekening te houden met mogelijke vertraging en de uitval van plannen. Zet daarom in op een planvoorraad die uitgaat van 130% (hard en zacht samen) van de woningbehoefte (zie ook advies 4).

Advies 2: Optimaliseer woningbouwprogramma en bouw voldoende voor ouderen

Op basis van het woningbehoefteonderzoek blijkt dat er de komende jaren vooral behoefte bestaat aan extra appartementen en nultredenwoningen. Naast dat nog maar relatief weinig plannen een harde planstatus hebben, is de huidige kwalitatieve verdeling van de bekende plannen niet goed passend. Het overgrote deel van de bekende (harde) plancapaciteit bestaat namelijk uit grondgebonden woningen. De plancapaciteit bestaat maar voor een zeer beperkt deel uit appartementen en nultredenwoningen, het segment waar juist veel behoefte aan is. Dit vraagt dus nog om een belangrijke optimalisatieslag. Doordat de invulling voor een groot deel van de plannen nog onbekend is, kunt u hier ook nog goed op sturen. Doe dit dus ook en optimaliseer het woningbouwprogramma zo dat er voldoende gebouwd wordt voor ouderen, passend bij de toekomstige woningbehoefte. Om ouderen te verleiden om te verhuizen, en daarmee ook doorstroming in de bestaande woningvoorraad op gang te brengen voor andere huishoudens, is een divers en passend nieuwbouwaanbod gewenst. Denk daarbij ook aan gemengde woonzorgconcepten. Deze sluiten vaak goed aan op de woonwensen van ouderen en bieden een efficiëntievoordeel voor zorgaanbieders.

Advies 3: Overweeg inzetten instrumenten voor betere betaal- en beschikbaarheid

Net als in de rest van Nederland staat ook in Laarbeek het betaalbare segment onder druk. Woningen in dit segment zijn schaars en nauwelijks beschikbaar. Dit blijkt niet alleen uit de cijfers, maar ook uit de gesprekken die met bewoners zijn gevoerd tijdens de consultatierondes met de kernen. De meeste koopwoningen in Laarbeek zijn voor huishoudens met een laag- of middeninkomen niet meer betaalbaar. Vooral koopstarters (zowel starters op de woningmarkt als doorstromers vanuit de huursector) zijn hiervan de dupe. Daarnaast is in de woondeal afgesproken dat 67% van de nieuwbouwwoningen binnen het betaalbare segment moet vallen. Nu is dat, op basis van de bekende plancapaciteit, slechts 25%. Hier ligt

dus nog een grote opgave. De behoefte om ingrepen te doen en betaalbare woningen te creëren is groot.

Er zijn zowel privaat- als publiekrechtelijke instrumenten beschikbaar om te sturen op de betaal en beschikbaarheid van woningen. U heeft ons daarom gevraagd om verschillende instrumenten rondom betaalbaarheid in beeld te brengen. U wilt meer inzicht krijgen in de mogelijkheden van de huisvestingsverordening en andere instrumenten zoals het bestemmingsplan, maar ook contractuele verplichtingen zoals het antispeculatiebeding en zelfbewoningsplicht en instrumenten voor grondbeleid. We werken de inhoud van de instrumenten, maar vooral ook de voor- en nadelen en wat voor bijvoorbeeld invoering en handhaving nodig is uit in een beknopt memo. Op deze manier kunt u afwegen in hoeverre een instrument voor Laarbeek interessant zou zijn om de betaalbaarheid van woningen te verbeteren.

Advies 4: Zet in op een adaptief en anticyclisch woningbouwprogramma

Het behalen van uw woningbouwambities vraagt op de lange termijn aandacht voor adaptief programmeren en flexibiliteit. Op de korte termijn is het belangrijk om proactief te programmeren en (anticyclisch) te blijven bouwen. Wanneer de bouw als gevolg van de huidige marktomstandigheden stil valt, duurt het lang om deze machine weer in beweging te krijgen zoals we zagen in de vorige woningcrisis. Bovendien blijven de problemen op de woningmarkt zo in stand.

Langere termijn: adaptief programmeren gericht op flexibiliteit

Het adaptief programmeren betekent voor u concreet dat u ten aanzien van de toekomstige woningbehoefte niet ‘kiest’ voor een laag of hoog scenario en dat in de programmering ‘vastklikt’. Door adaptief te programmeren en te werken met scenario’s voor toekomstbeelden is het mogelijk flexibel te blijven, mee te bewegen met ontwikkelingen en in te spelen op kansen. In plaats van de toekomst vast te leggen en te willen beheersen, is adaptief programmeren meer een werkwijze om het proces te beheersen. Om adaptief te programmeren is het niet nodig om alle onzekerheden te beheersen, maar om een werkwijze te hebben die weerbaar is tijdens mogelijke (maar onzekere) gebeurtenissen. Het gaat minder om beheersing van de inhoud, maar juist om de beheersing van het proces. Dit is mogelijk door te zorgen dat er voldoende harde plannen zijn die aansluiten bij de behoefte van woningzoekenden en dat er voldoende zachte plannen zijn met spelingsruimte om de flexibiliteit te waarborgen.

Belangrijk voor het adaptief programmering is de monitoring op de ontwikkeling van de woningbehoefte. Hoe ontwikkelt de vraag zich en hoe ontwikkelt het aanbod in de woningmarkt zich in de bestaande voorraad (kwalitatief, onttrekkingen en herstructurering, splitsen, optoppen) en in de planvorming en realisatie? Stromen ouderen onvoldoende door naar de nieuwbouw en komt doorstroming niet op gang? Worden er minder woningen afgezet in de nieuwbouw of is er behoefte aan andere segmenten? Dan zult u uw strategie moeten bijsturen omdat de beoogde effecten niet gehaald worden.

Korte termijn: proactief programmeren gericht op doorbouwen

Het huidige tijdsgewricht vraagt naast flexibiliteit en adaptiviteit ook om proactiviteit om de bouwproductie op gang te houden. Immers de woningbehoefte blijkt onderliggend op veel plekken groot en problemen rondom de beschikbaarheid en betaalbaarheid zijn nog altijd urgent. Proactief programmeren gaat over het borgen van de bouwproductie door op de korte termijn primair in te zetten op die segmenten die robuust zijn (waar in alle scenario’s behoefte aan is) en minder gevoelig zijn voor acute marktontwikkelingen. Zo voorziet u in de korte en lange termijn behoefte en blijft de sector in beweging.

4. Blik op bestaande woningvoorraad

In dit hoofdstuk gaan we in op de kenmerken van de bestaande woningvoorraad. We doen dit op gemeenteniveau. We geven een bondig overzicht van de kwaliteit en samenstelling van uw woningmarkt (woningtypen, prijsklassen, oppervlakte, bouwjaren en energie labels) en brengen de levensloopbestendigheid/aanpasbaarheid in beeld. In de bijlage gaan we uitgebreid in op de kwaliteit en samenstelling van de woningvoorraad per kern.

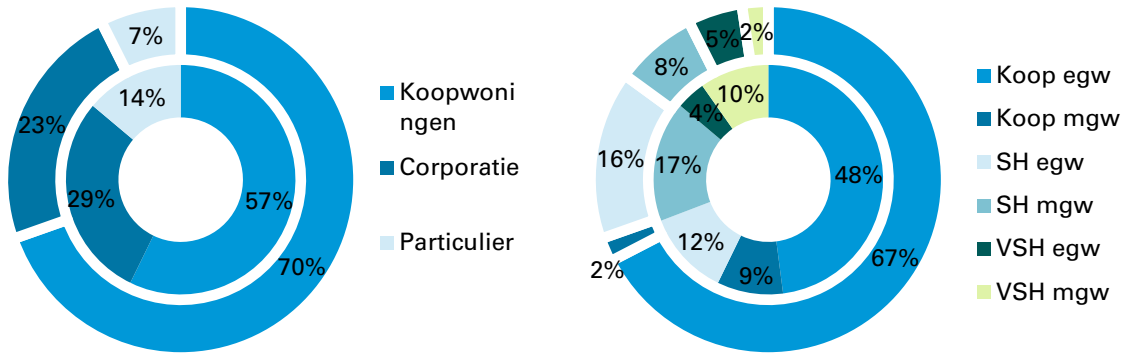
Diverse maar overwegend grondgebonden voorraad

Een groot deel van uw toekomstige woningvoorraad staat er op dit moment al en het is daarmee cruciaal om in beeld te hebben. Onderstaande figuren geven de woningvoorraad in de gemeente weer.

Ruim twee derde van woningvoorraad is een particuliere koopwoning

Uitgesplitst naar eigendom blijkt dat de woningvoorraad in Laarbeek voor ruim twee derde deel bestaat uit koopwoningen. Zo'n 23% van de woningvoorraad is in het bezit van een corporatie. Het resterende deel zijn particuliere huurwoningen. Het aandeel koopwoningen ligt hoger dan het gemiddelde van Nederland (57%). Het aantal eengezinswoningen wat hoger (88%) dan het nationale gemiddelde (64%). Verder ligt het aantal meergezinswoningen binnen de vrije sector relatief laag (2%) in gemeente Laarbeek vergeleken met het gemiddelde in Nederland (10%). Wanneer we inzoomen op kernniveau valt het op dat er in Mariahout relatief de meeste koopwoningen zijn (85%) en relatief het minst aantal corporatiewoningen (7%). In Beek en Donk is het hoogste percentage corporatiewoningen (28%). Ook zijn er in Beek en Donk relatief de meeste meergezinswoningen te vinden (16%).

Figuur 1: Woningvoorraad naar eigendom (links) en prijsvorm en type (rechts)*



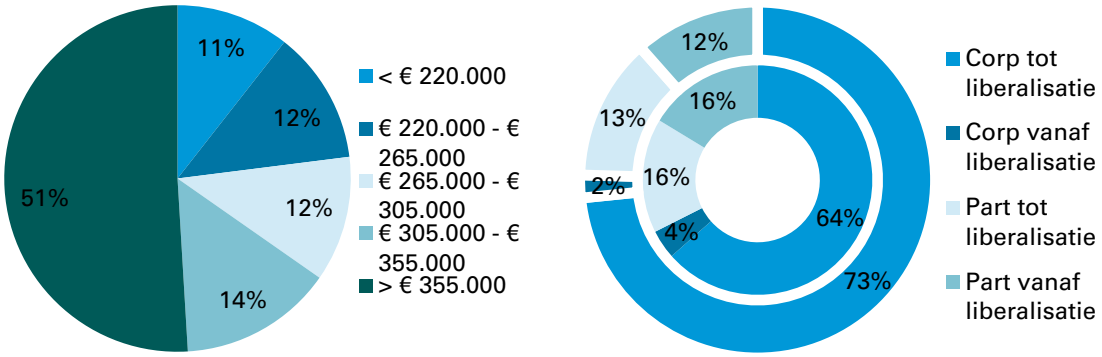
Bron: Lokale Monitor Wonen (2020). Bewerking Stec Groep (2023). *Buitenste ring is gemeente Laarbeek, binnenste ring Nederland.

Ruim helft koopwoningenvoorraad heeft een waarde hoger dan € 355.000

In de volgende figuren splitsen we de woningen uit in verschillende prijscategorieën en vergelijken we het aandeel betaalbare woningen in gemeente Laarbeek met Nederland. In de linker figuur is te zien dat ruim de helft van de woningen in Laarbeek een WOZ-waarde heeft boven de € 355.000 en daaronder is het relatief evenredig verdeeld over verschillende

prijsklassen. Let op: dit betekent nog niet dat deze woningen beschikbaar zijn voor huishoudens die een betaalbare woning zoeken. Wanneer we kijken naar betaalbaarheid van de huurwoningen in Laarbeek zien we dat er relatief meer corporatiebezit met een prijs tot de liberalisatiegrens (73%) aanwezig zijn vergeleken met het Nederlands gemiddelde (64%). Daar staat tegenover dat het absolute aandeel huurwoningen lager ligt (23%) dan in Nederland. Verder zijner relatief minder particuliere huurwoningen tot de liberalisatiegrens in Laarbeek (13%) dan in Nederland (16%). Op kernniveau is te zien dat relatief de minste corporatiewoningen tot liberalisatiegrens aanwezig zijn in Mariahout (46%) en de meeste in Beek en Donk (77%).

Figuur 2: Koopwoningen (links) en huurwoningen (rechts) naar prijsklassen*

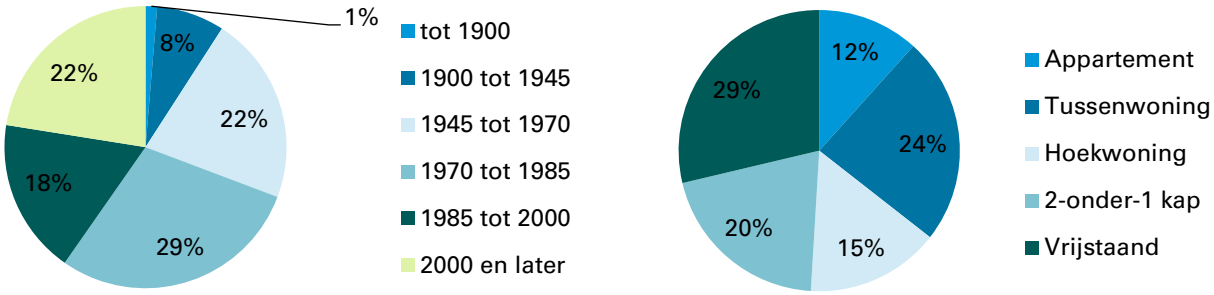


Bron: WOZ-gegevens Gemeente Laarbeek (2023) en LMW (2020). Bewerking Stec Groep (2023). *Buitenste ring is gemeente Laarbeek, binnenste ring Nederland.

Diverse bouwjaren en woningtypen vertegenwoordigd in voorraad

In de linker figuur is te zien dat het grootste aandeel woningen in Laarbeek gebouwd zijn tussen 1970 en 1985 (29%). Daarnaast is enkel ongeveer 9% voor 1945 gebouwd. Ruim 20% van de woningen komt uit de periode tussen 1945 en 1970 of vanaf het jaar 2000. Op kernniveau is te zien dat het grootste aandeel woningen gebouwd na 2000 in Beek en Donk liggen (26%). De oudste woningvoorraad is te vinden in Mariahout (13%). In de rechter figuur zijn de type woningen verdeeld. Relatief de meeste woningen in gemeente Laarbeek zijn vrijstaande woningen (29%). Gevolgd door bijna 25% tussenwoningen. Op kernniveau valt op dat in Mariahout relatief de meeste vrijstaande woningen te vinden zijn (60%) en enkel 2% appartementen. Daartegenover heeft Beek en Donk ongeveer 15% appartementen in hun voorraad en een derde bestaat uit tussenwoningen. De verdeling van type woningen in Aarle-Rixtel en Lieshout zijn vergelijkbaar met de gemeentelijke verdeling.

Figuur 3: Woningvoorraad naar bouwperiode (links) en woningtype (rechts)

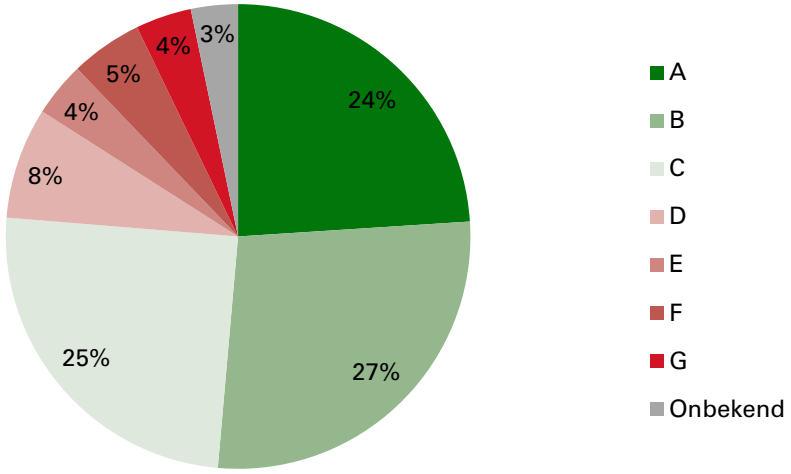


Bron: BAG (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

Laarbeek al hard op weg met verduurzaming voorraad

Ongeveer een kwart van de woningvoorraad in gemeente Laarbeek heeft een energielabel A. Dit wordt gevolgd door bijna 30% van de woningen met een energielabel B. Ongeveer 20% van de woningen heeft een energielabel van D of lager. In dat gedeelte van de voorraad ligt nog een verduurzamingsopgave. De classificering van de voorraad is gebaseerd op de best beschikbare informatie per woning: als er een vastgesteld label beschikbaar is dan is dat label gehanteerd (circa 50% van alle woningen). Voor de woningen waarvan geen energielabel beschikbaar is, is een inschatting gemaakt op basis van het woningtype en bouwjaar.

Figuur 4: Energielabels*

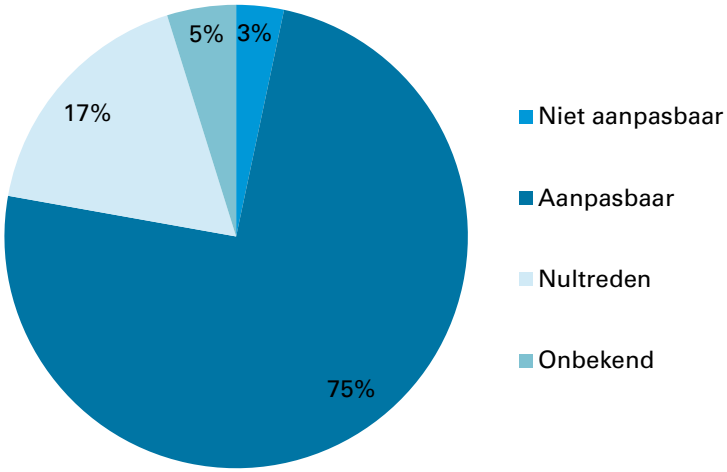


Bron: BAG (2023). Bewerking Stec Groep (2023). *Van 50% van de woningen is het energielabel bekend op basis van de BAG. Voor de overige woningvoorraad hebben we een inschatting gemaakt op basis van woningkenmerken.

Driekwart van de voorraad aanpasbaar voor ouderen

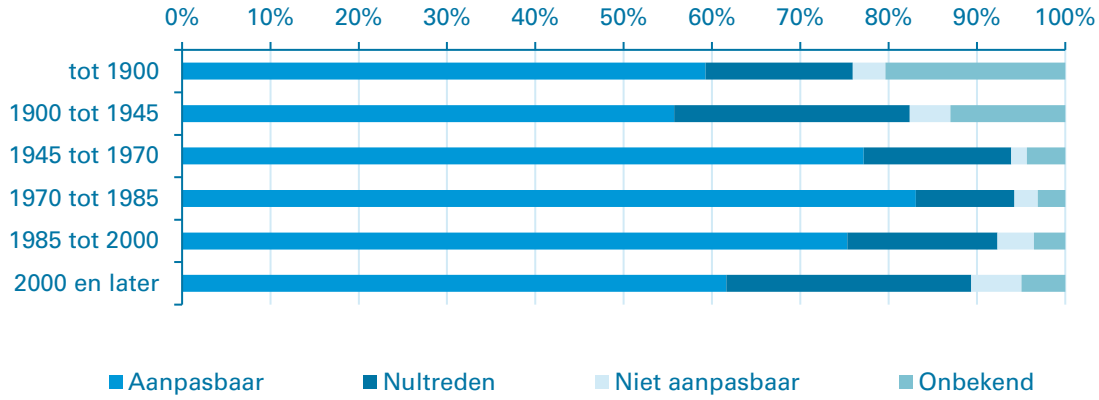
Een groot deel van de woningen is in potentie geschikt (te maken) voor ouderen. Circa 75% van de woningen in Laarbeek kan in de basis worden aangepast naar de behoeftes van minder valide mensen. Zo'n 17% van de woningvoorraad is al een nultredenwoning. 3% is niet-aanpasbaar en in 5% van de gevallen is de geschiktheid van de woning voor minder mobiele mensen niet bekend. In figuur 6 maken we een verdeling van de mate van aanpasbaarheid van de woningvoorraad verdeeld over de verschillende bouwperioden. Nultredenwoningen zie we het meest terug in de nieuwbouw-voorraad (circa 25%). De woningen die gebouwd zijn tussen 1970 en 1985 zijn al voor een groot deel nultreden is of aanpasbaar (meer dan 90%). Bovendien zijn er van deze woningen relatief veel gebouwd in Laarbeek. Woningen gebouwd tussen tot 1945 zijn het minst vaak nultreden (minder dan 10%) en ook minder vaak aanpasbaar (minder dan 60%).

Figuur 5: Aanpasbaarheid woningvoorraad



Bron: TNO (2016). Bewerking Stec Groep (2023).

Figuur 6: Aanpasbaarheid woningvoorraad verdeeld naar bouwperioden



Bron: TNO (2016). Bewerking Stec Groep (2023).

Toegankelijkheid woningvoorraad

TNO heeft alle woningen van de Nederlandse woningvoorraad op toegankelijkheid voor mensen met mobiliteitsbeperkingen geclassificeerd. Grofweg zijn de woningen in te delen in:

- **Nultredenwoningen:** woningen die geschikt zijn voor mensen met mobiliteitsbeperkingen. Dit kunnen zowel grondgebonden levensloopbestendige woningen zijn als appartementen met lift. Aanpasbare woningen: woningen die aangepast kunnen worden aan de behoeften van mensen met mobiliteitsbeperkingen, bijvoorbeeld door een traplift te installeren. In de meeste reguliere grondgebonden woningen is dit mogelijk, mits de trap breed genoeg is.
- **Niet-aanpasbare woningen:** woningen die niet geschikt zijn voor (en niet aangepast kunnen worden aan de behoeften van) mensen met mobiliteitsbeperkingen. Het gaat bijvoorbeeld om portiekflats zonder lift of moeilijk bereikbare (duplex-)bovenwoningen.
- **Onbekend:** er kan niet met voldoende zekerheid een classificering worden gegeven.

De classificering van woningen is tot stand gekomen door diverse bronnen (onder andere BAG, 3D Gebouwhoogte NL, Toeris) te combineren. De classificatie is dus voor een deel van de woning gebaseerd op geregistreerde feiten en voor een deel van de woningen op eenduidige betrouwbare redeneerregels (combinatie van bouwperiode, gebouwhoogte, woonlagen, et cetera).

Beschikbaar koopaanbod tot € 305.000 is schaars

De marktdynamiek geeft een indicatie in de schaarste van bepaalde woningprijsklassen in de gemeente Laarbeek. Hoe hoger de dynamiek op de woningmarkt, hoe sneller woningen over het algemeen verkocht worden. We zien dat in de gemeente Laarbeek met name in het prijssegment tot € 305.000 de marktdynamiek hoog is en er weinig tot geen woningen te koop staan. Boven de €305.000 is de markt meer ontspannen. Daarnaast zien we dat meer dan de helft van de woningen wordt aangeboden of is verkocht met een vraagprijs boven de € 355.000 (62%). In totaal ligt het aanbod / transactieratio in Laarbeek relatief laag. Dit duidt op een meer gespannen woningmarkt vergeleken met Zuidoost-Noord-Brabant.

Tabel 1: Huidig aanbod te koop- en verkochte woningen, maart 2023

Prijsklassen (€)	Te koop maart '23	Te koop maart '23 %	Verkocht afgelopen jaar	Verkocht afgelopen jaar %	Totaal te koop/verkocht	Totaal aandeel (%)	Aanbod/transactie ratio (%)*	
							Laarbeek	Zuidoost-Noord-Brabant
Minder dan € 220.000	0	0%	1	1%	1	1%	0%	22%
€ 220.000 - € 265.000	1	2%	5	4%	6	4%	20%	23%
€ 265.000 - € 305.000	4	7%	12	10%	16	9%	33%	21%
€ 305.000 - € 355.000	15	27%	27	23%	42	25%	56%	24%
Meer dan € 355.000	36	64%	70	61%	106	62%	51%	43%
Eindtotaal	**56**	**100%**	**115**	**100%**	**171**	**100%**	**49%**	**36%**

Bron: Funda (maart 2023). Bewerking: Stec Groep (2023). Verkoop afgelopen jaar. *Aandeel te koop staande woningen ten opzichte van het totaal aantal verkochte woningen in afgelopen jaar. Een lager percentage betekent hogere dynamiek.

Hoge gemiddelde transactieprijzen en snelle verkooptijd van woningen

Uit NVM-gegevens blijkt dat de gemiddelde transactieprijs van een woning in de gemeente het afgelopen jaar op € 453.800 lag. Dit is beduidend hoger dan de gemiddelde WOZ-waarde van een koopwoning in 2022 (€ 340.000). Verder blijkt de gemiddelde transactieprijzen voor betaalbaardere woningtypen (tussenwoningen) onbetaalbaar zijn voor lage- en middeninkomens

(> € 245.000). De verkooptijd van de betaalbare woningtypen is daarnaast relatief laag. Dit duidt op hogere mate van concurrentie in dit segment.

Tabel 2: NVM-transactiegegevens, maart 2022 - maart 2023

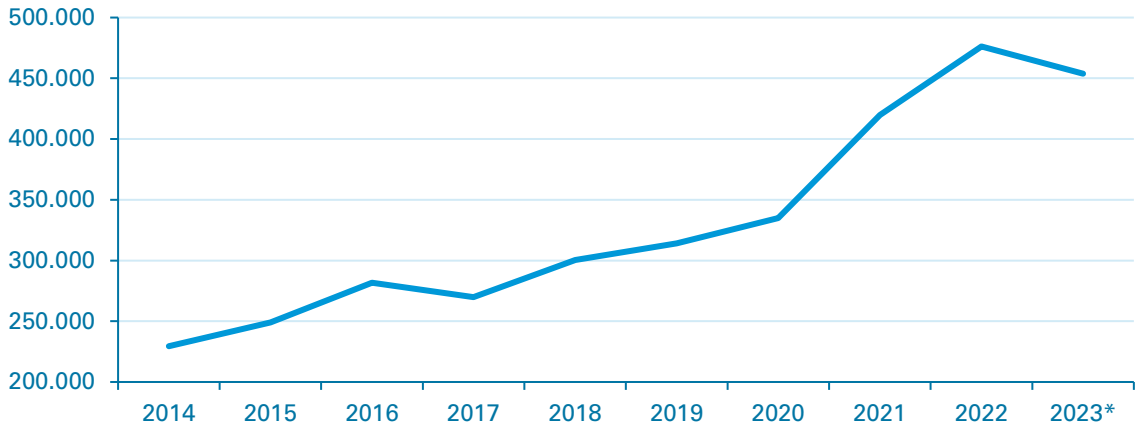
Woningtypen	Transacties	Transactieprijs	Transactieprijs per m2 woonoppervlak	Verkooptijd	Woonopper-vlak transacties	Perceelopper-vlak transacties
Tussenwoning	29	€ 314.500	€ 2.915	22	105	151
Hoekwoning	12	€ 377.300	€ 2.870	23	128	288
2-onder-1-kap	60	€ 380.000	€ 3.000	27	134	288
Vrijstaand	43	€ 692.400	€ 3.245	28	195	1.145
Appartement < 80 m2	2	€ 211.800	€ 3.415	6	64	-
Appartement > 80 m2	2	€ 475.000	€ 3.350	124	135	-
Totaal	**148**	**€ 453.800**	**€ 3.010**	**27**	**144**	**516**

Bron: NVM (2023). Bewerking Stec Groep (2023). Kolom 3 afgerond op € 100. Kolom 4 afgerond op € 5.

Gemiddelde transactieprijs met circa 44% gestegen in afgelopen vijf jaar

Wanneer we vervolgens de gemiddelde transactieprijs volgens de NVM-transactiegegevens vergelijken met de gemiddelde transactieprijs uit eerdere jaren (CBS, 2023) zien we dat deze zeer sterk gestegen is. In 2019 was de gemiddelde transactieprijs nog slechts € 314.100. In vijf jaar tijd (2019 tot en met maart 2023) is de gemiddelde transactieprijs daarmee gestegen met circa 44%. Dit zet de betaalbaarheid van de koopsector sterk onder druk. Wel is er te zien dat er een daling is ten opzichte van 2022.

Figuur 7: Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs gemeente Laarbeek, 2014-2023



Bron: CBS (2023, cijfers 2014-2022). NVM (2023). *De cijfers van 2023 zijn op basis van NVM-gegevens van maart 2022 tot en met maart 2023.

Gemiddelde transactieprijs aanzienlijk hoger dan hypotheekwaarde modaal huishouden

Onderstaand tabel geeft de hypotheekwaarden weer bij verschillende hypotheekrentes. Het blijkt dat de gemiddelde transactieprijs van een koopwoning in gemeente Laarbeek ver boven de hypotheekwaarde ligt voor zowel een- als tweepersoonshuishoudens. Een eenpersoonshuishouden met een modaalinkomen (€40.000) kan met een hypotheekrente van 4% ongeveer € 168.000 lenen. De gemiddelde transactieprijs in 2023 ligt op € 453.800. Zelfs een huishouden met twee keer een modaal inkomen komt met € 384.000 (bij 4%) ver onder de gemiddelde transactieprijs uit. Met als gevolg dat de betaalbaarheid van koopwoningen in gemeente Laarbeek sterk onder druk ligt.

Tabel 3: Hypotheekwaarden

Hypotheekrente	Modaal (€ 40.000)	Modaal en half modaal (€ 40.000 + € 20.000)	2x modaal (€ 40.000 + € 40.000)
1%	€ 192.000	€ 303.000	€ 446.000
2%	€ 176.000	€ 277.000	€ 406.000
3%	€ 174.000	€ 273.000	€ 395.000
4%	€ 168.000	€ 262.000	€ 384.000
5%	€ 158.000	€ 251.000	€ 366.000

5. Demografie en migratiestromen

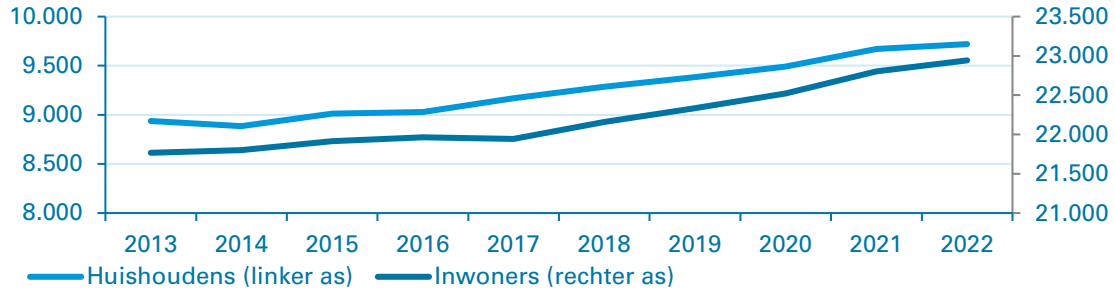
In dit hoofdstuk brengen we op gemeenteniveau de ontwikkeling van het aantal personen en het aantal huishoudens in beeld, inclusief onderliggende ontwikkelingen zoals sterfte en geboorte en binnen- en buitenlandse migratie. Dit vormt de basis voor de doorkijk naar de toekomst. In bijlage A gaan we uitgebreid in op de ontwikkelingen per kern.

Versnelling in huishoudensgroei sinds 2017

Afgelopen tien jaar toename van +1.175 inwoners en +785 huishoudens

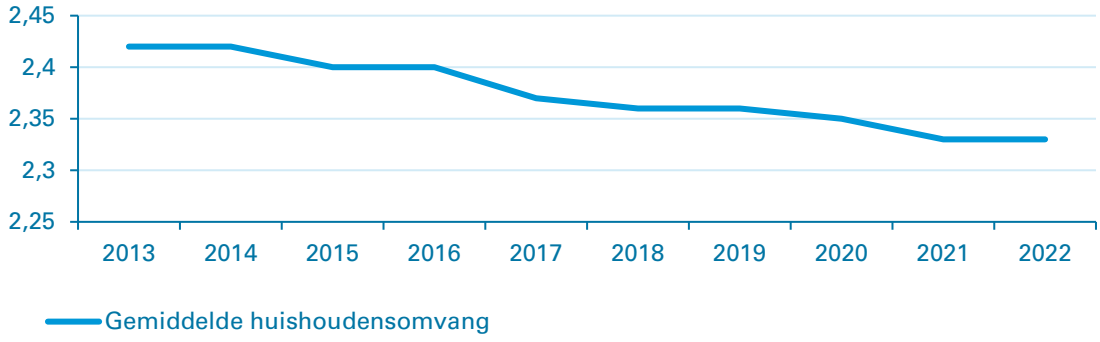
Wanneer we terugkijken over de periode 2013 tot 2022 zien we dat de bevolking in de gemeente Laarbeek is toegenomen met circa 1.175 personen en 785 huishoudens. In totaal wonen er daarmee in 2022 in Laarbeek circa 22.945 personen verdeeld over circa 9.720 huishoudens. Het aantal personen en huishoudens in de gemeente Laarbeek groeit sterker sinds 2017, hier is een versnelling van de huishoudensgroei zichtbaar. Dit zet zich in de zelfde snelheid door tot en met 2021. Verder is er sprake van een lichte huishoudensverdunning de afgelopen tien jaar. De gemiddelde huishoudensomvang lag in 2013 op 2,42 en daalde door de jaren heen naar 2,33.

Figuur 8: Bevolkings- en huishoudensontwikkeling, Laarbeek periode 2013-2022



Bron: CBS (2022, cijfers 2013-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

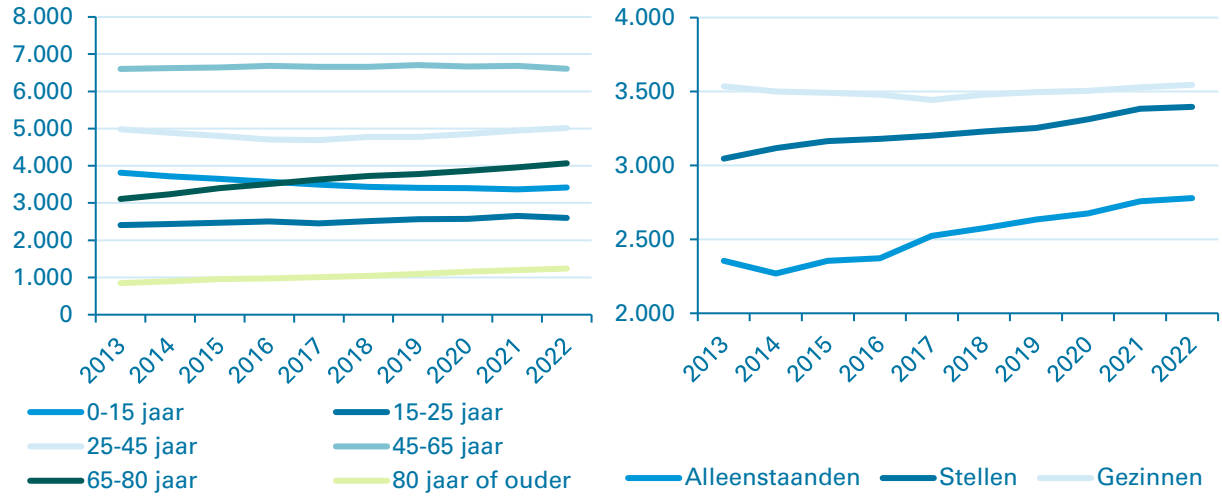
Figuur 9: Ontwikkeling gemiddelde huishoudensomvang, Laarbeek periode 2013-2022



Bron: CBS (2022, cijfers 2013-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

Groei zat bij ouderen en alleenstaanden waar gezinnen als groep gelijk bleven in omvang
Wanneer we de bevolkings- en huishoudensontwikkeling uitsplitsen naar leeftijdsklassen en samenstelling zien we dat met name er een stijging te zien is van het aantal personen tussen de 65 en 80 jaar. Met name het aantal alleenstaanden en stellen zijn gestegen. De doelgroep gezinnen bleven in omvang behoorlijk stabiel.

Figuur 10: Bevolkingsontwikkeling naar leeftijdsklassen (links) en huishoudensontwikkeling naar samenstelling (rechts) in de gemeente Laarbeek, 2013-2022

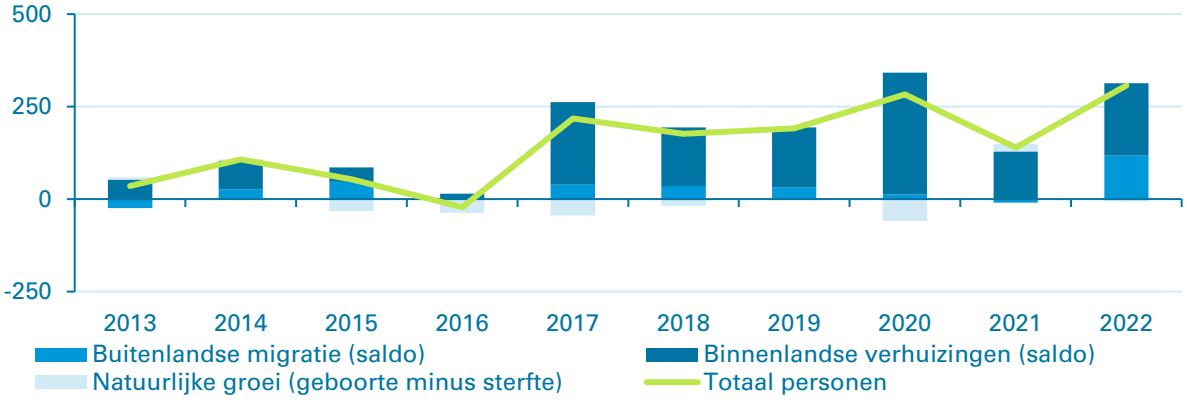


Bron: CBS (2022, cijfers 2013-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

Migratie vormt dé drijver achter (versnelling) groei

De ontwikkeling van het aantal huishoudens wordt bepaald door het saldo van natuurlijke aanwas en migratie. Zoomen we hierop in, dan blijkt het binnenlands migratiesaldo sinds 2017 in een nieuwe versnelling terecht gekomen. Ook het buitenlands migratiesaldo droeg bij aan de groei maar in veel minder mate. De natuurlijke aanwas (geboorte minus sterfte) is al jaren stabiel tot licht negatief.

Figuur 11: Ontwikkeling aantal personen per jaar, Laarbeek periode 2013-2022

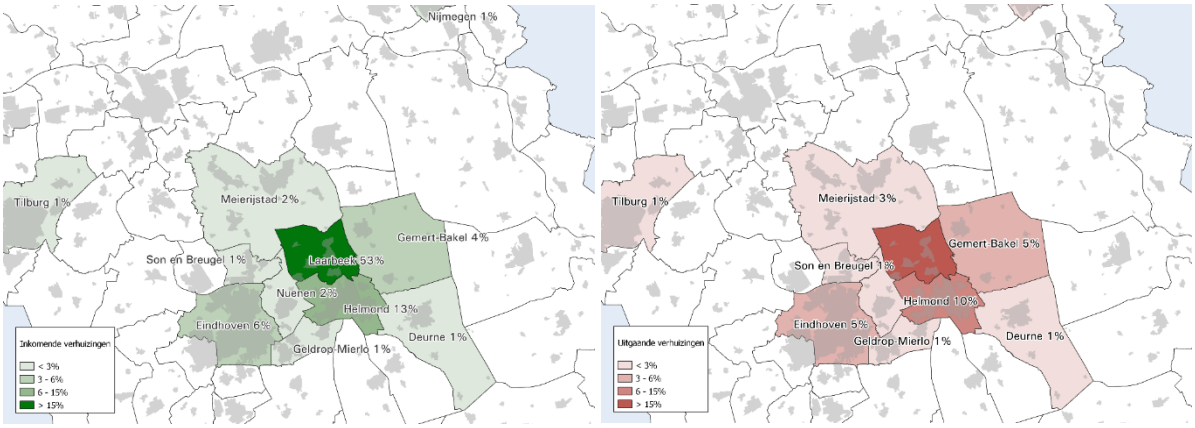


Bron: CBS (2022, cijfers 2013-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

Laarbeek heeft magneet- en roltrapfunctie in MRE

Figuur 11 laat zien dat een groot aandeel van de migratie komt door binnenlandse migratie. Hier zoomen we in figuur 12 verder op in. Een relatief groot deel (53%) van alle inkomende verhuizingen in Laarbeek vindt binnen de gemeente plaats. Verder is er een relatief grote instroom vanuit regiogemeenten te zien, zoals Helmond (13%), Eindhoven (6%) en Gemert-Bakel (4%). Ook de uitgaande verhuisbewegingen lopen vooral naar buurgemeenten als Helmond (10%), Eindhoven (5%) aan Gemert-Bakel (5%). Gemert-Bakel heeft in de uitstroom (5%) een iets groter aandeel dan in de instroom (4%). Dit duidt op een duidelijke magneet en roltrapfunctie van Laarbeek binnen de grotere Metropoolregio Eindhoven (MRE).

Figuur 12: Top 10 herkomst en vertrekgemeenten Laarbeek

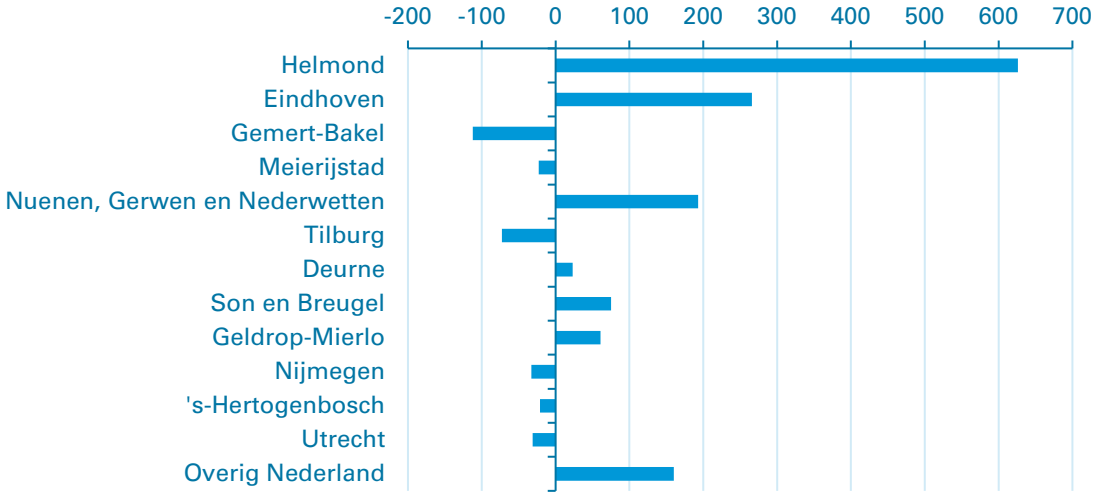


Bron: CBS (2022, cijfers 2011-2020 op basis van beschikbare gegevens CBS). Bewerking Stec Groep (2023).

De magneet en roltrapfunctie van Laarbeek nader geduid

Onderstaande figuur toont de positie van Laarbeek in de regio. Het nabijgelegen Helmond, Eindhoven en Nuenen, Gerwen en Nederwetten zijn de belangrijkste herkomstgemeenten zijn van nieuwe bewoners in Laarbeek. Gemert-Bakel vormt belangrijkste vertrekgemeenten voor personen uit Laarbeek gevolgd door enkele grote (studenten)steden zoals Tilburg, Nijmegen en Utrecht.

Figuur 13: Saldo inkomende en uitgaande verhuisbewegingen top 10 buurgemeenten (2011-2020)

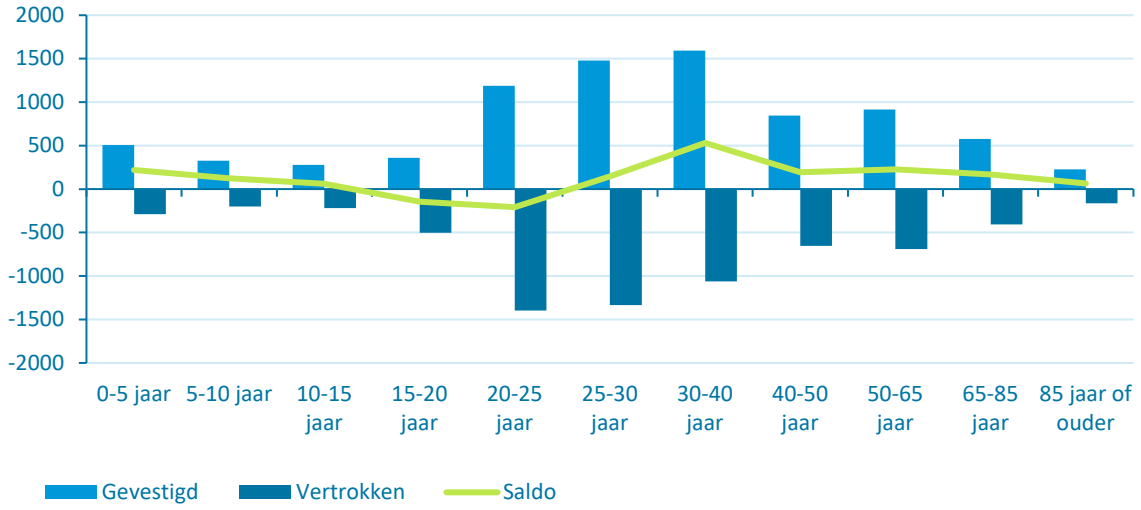


Bron: CBS (2022, cijfers 2011-2020 op basis van beschikbare gegevens CBS). Bewerking Stec Groep (2023).

Vooral positief migratiesaldo van 30 tot 40 jarigen

Wanneer we kijken naar de leeftijd van personen die Laarbeek in- of uit verhuizen dan zien we de afgelopen tien jaar per saldo een instroom volwassenen tussen de 30 en 40 jaar (+530). Een licht negatief migratiesaldo is te zien in de leeftijdsgroepen van 15 tot 25 jaar (-350). De reden hiervoor is zeer waarschijnlijk dat jongeren vertrekken om in andere gemeenten te studeren.

Figuur 14: In- en uitstroom en migratiesaldo van personen naar leeftijd in, 2013-2022)



Bron: CBS (2022, cijfers uit 2013-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

Beek en Donk heeft magneetfunctie voor Aarle-Rixtel, Lieshout en Mariahout

Wanneer we ons richten op de interne verhuisdynamiek van de gemeente Laarbeek zien we dat de Beek en Donk de meeste interne verhuizingen aantrekt. Dit zijn zowel alleenstaanden, gezinnen en stellen. De huishoudens die vanuit Mariahout verhuizen, vestigen zelfs vaker in Beek en Donk dan in Mariahout zelf. Dit zijn voornamelijk alleenstaanden. Waarschijnlijk als gevolg van een betaalbaardere woningvoorraad in Beek en Donk dan in Mariahout. Andere kernen hebben wel het grootste aandeel verhuisde huishoudens binnen de kern zelf. Vanuit Beek en Donk verhuisden iets meer dan 10% van de huishoudens naar Lieshout. Vanuit Lieshout circa 15% naar Mariahout. Van Aarle-Rixtel verhuisde in de afgelopen jaren geen een huishouden naar Mariahout.

Tabel 4: Verhuizingen per kern, 2018-2022

Verhuizingen	Beek en Donk	Aarle-Rixtel	Lieshout	Mariahout
Beek en Donk	76%	9%	11%	4%
Aarle-Rixtel	23%	74%	2%	0%
Lieshout	23%	1%	61%	15%
Mariahout	45%	5%	10%	40%

Bron: BRP-register gemeente Laarbeek (2023, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2023). *Verticaal herkomst, horizontaal vestiging.

6. Kwantitatieve en kwalitatieve woon-opgaven

In dit hoofdstuk gaan we in op de huishoudensontwikkeling en vertalen we dit naar specifieke doelgroepen. Vervolgens vertalen we demografische ontwikkelingen naar de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de komende 8, 10 en 20 jaar. Bovendien laten we de woningbehoefte ook zien op basis van het bovengenoemde ambitiescenario voor deze perioden.

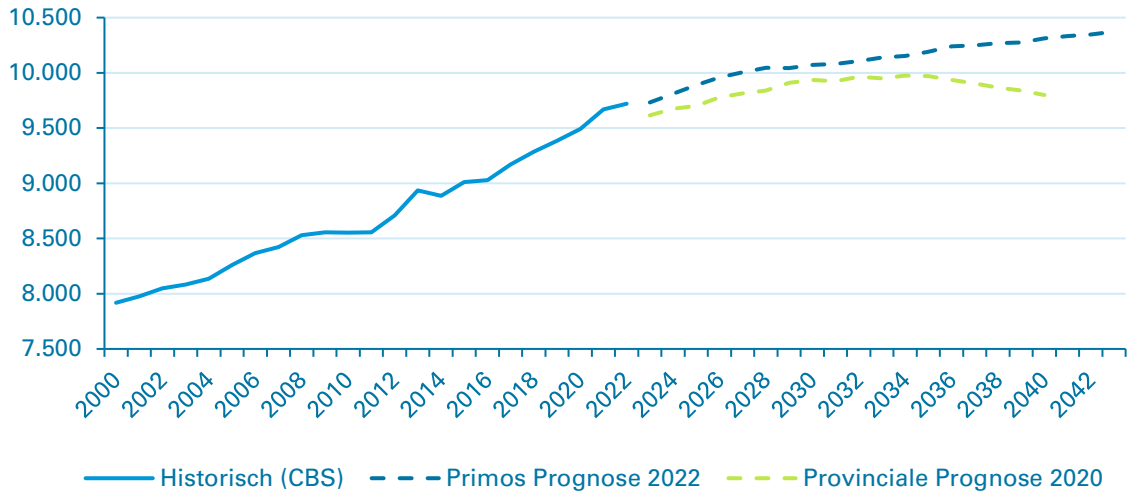
Huishoudensgroei: +270 huishoudens t/m 2030

Om recht te doen aan de onzekerheden die vooruitkijken met zich meebrengt en om de ambities van Laarbeek te vertalen naar de potentiële huishoudensontwikkeling, zetten we twee scenario's tegen elkaar af. Het eerste scenario is de meest recente Primos prognose (2022). Daarnaast laten we de minder recente maar meest actuele Provinciale Prognose van Noord-Brabant zien (2020).

In de periode 2023-2033 een verwachte toename van +345 huishoudens

Momenteel telt gemeente Laarbeek circa 9.720 huishoudens (CBS, 2022). Zoals eerder is benoemd zijn er de afgelopen tien jaar circa +785 huishoudens bijgekomen in Laarbeek. De komende tien jaar (vanaf 2023) neemt het aantal huishoudens volgens de Primos prognose (2022) verder toe met zo'n 345 en de komende twintig jaar met zo'n 590. Volgens het scenario op basis van Provinciale Prognose (2020), ligt de verwachting lager. Waar Primos 2022 verwacht dat er in 2033 ongeveer 10.135 huishoudens in Laarbeek, schat deze prognose in 2033 bijna 190 huishoudens lager. Wanneer we naar de grafiek kijken zien we zelfs een daling van het verwachte aantal huishoudens na 2034. In het vervolg van dit onderzoek zullen we de Primos Prognose 2022 hanteren als basisraming. De reden daarvoor is dat deze prognose recenter is en beter in lijn ligt met gerealiseerde demografische ontwikkelingen zoals geschetst in het vorige hoofdstuk.

Figuur 15: Ontwikkeling aantal huishoudens gemeente Laarbeek



Bron: Provinciale Prognose (2020) en Primos2022, CBS (2022). Bewerking Stec Groep (2023).

Sterke vergrijzing maar ook groeiende groep 35-plussers zonder kinderen

In 2023 ligt het aantal huishoudens volgens de Primos prognose op circa 9.800 huishoudens. Hiervan vormen gezinnen met ruim 3.500 huishoudens de grootste doelgroep. Deze groep groeit de komende tien tot twintig jaar niet. De sterkste groei zien we namelijk onder de 65-plussers. Er komen ruim 750 65-plushuishoudens bij de komende twintig jaar. Ook het aantal stellen en alleenstaanden van 35 tot 65 jaar groeit met 3% tussen 2023-2043. Het aantal alleenstaanden en stellen tot 35 jaar neemt wel af de komende twintig jaar. De eerste tien jaar ongeveer met 20%. Tussen 2023 en 2043 met ruimt 30% is de verwachting. Al met al stijgt het aantal huishoudens naar verwachting in totaal met ongeveer 6%. Daardoor komt het aantal huishoudens binnen de prognose uit op ongeveer 10.400 in 2043. Tabel 5 geeft de huishoudensprognose per kern aan. Hieruit blijkt dat in elke kern een toename van het totaal aantal huishoudens wordt verwacht. In de bijlage is deze toename uitgesplitst naar doelgroepen.

Tabel 5: Huishoudensontwikkeling gemeente Laarbeek, conform Primos Prognose 2022

Doelgroepen	'23	'23 t/m '30	%	'23-'33	%	'23-'43	%	'43
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	775	-125	-16%	-160	-20%	-255	-33%	520
Gezinnen	3.560	-60	-2%	-70	-2%	+10	0%	3.565
Alleenstaanden & stellen 35 - 65 jaar	2.165	+65	+3%	+40	+2%	+70	+3%	2.235
Alleenstaanden & stellen 65+	3.285	+425	+13%	+525	+16%	+760	+23%	4.045
Overig	25	-5	-15%	0	+8%	+5	+23%	30
Totaal	**9.810**	**+270**	**+3%**	**+345**	**+4%**	**+590**	**+6%**	**10.400**

Bron: Primos2022. Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen en hele procenten. *Cijfers 2023 komen uit Primos 2022, definitieve cijfers voor 1-1-2023 zijn nog niet bekend.

Tabel 6: Huishoudensontwikkeling per kern, conform Primos Prognose 2022

Kern	'23	'23 t/m '30	%	'23-'33	%	'23-'43	%	'43
Beek en Donk	4.800	+215	+4%	+250	+5%	+415	+9%	5.210
Aarle-Rixtel	2.420	+45	+2%	+45	+2%	+90	+4%	2.510
Lieshout	1.830	+35	+2%	+45	+2%	+75	+4%	1.905
Mariahout	765	+5	+1%	+5	+1%	+10	+1%	775

Bron: Primos2022. Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen en hele procenten. *Cijfers 2023 komen uit Primos 2022, definitieve cijfers voor 1-1-2023 zijn nog niet bekend.

Regionale woondeal in relatie tot dit onderzoek

Naar aanleiding van het programma Woningbouw, wat nationaal een ambitie heeft om 900.000 woningen te realiseren tot en met 2030, heeft provincie Noord-Brabant samen met het Rijk een woondeal vastgesteld. Het aandeel te bouwen woningen in Noord-Brabant ligt op 130.600 tot en met 2030. De regio Zuidoost-Brabant zet zich in voor 45.135 woningen. Aan de hand daarvan is er een minimum aantal te bouwen woningen afgesproken per gemeente. Gemeente Laarbeek heeft een nieuwbouwopgave van minimaal 735 woningen in de periode 2022 t/m 2030. Volgens het CBS zijn er in gemeente Laarbeek in 2022 al 47 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Dat betekent dat de woningbouwopgave voor de periode 2023 t/m 2030 op circa 688 ligt. 67% van de nieuwbouwwoningen moet binnen het betaalbare segment vallen.

Om recht te doen aan de woondeal en hier praktisch handen en voeten aan te geven werken we hierna een scenario uit. Hierin kijken we naast de huishoudensgroei (conform Primos2022) naar een toekomst waarbij de (hoge) migratie die de woningmarkt in Laarbeek sinds 2017 kenmerkt als scenario doortrekken. Daarnaast betrekken we het (versneld) inlopen van het woningtekort bij de opgave voor Laarbeek. Hierna werken we dit nader uit.

Migratiescenario: +115 huishoudens t/m 2030

Migratie is een onzekere factor binnen de huishoudensontwikkeling. Migratiestromen laten zich lastig voorspellen. Om een zo robuust mogelijk beeld te geven van de huishoudensontwikkeling tot en met 2030, en de invloed van recente migratietrends daarop, houden we in de analyses rekening met een hogere instroom door migratie. We zien immers dat de bevolkingsontwikkeling in Laarbeek met name afgelopen jaar forser wordt beïnvloed door migratie.

Voor het migratie-scenario kijken we eerst terug naar hoe de bevolking en het aantal huishoudens in Laarbeek zich in de afgelopen jaren hebben ontwikkeld en in welke mate dit toegerekend kon worden aan migratie (op basis van gegevens van het CBS). Om tot het migratie-scenario te komen trekken we de langjarige migratietrend door in de prognose tot en met 2030. Als basis hanteren we de meest recente Primos-prognose van ABF-research zoals uiteengezet in voorgaande paragraaf (Primos 2022). De huishoudensprognoses van Primos houden rekening met de invloed van migratiestromen over een langere periode op de bevolkingsontwikkeling. Tot en met 2030 gaat het om een groei van 385 huishoudens. Dit zijn er 115 meer dan de basisraming van Primos2022.

Wanneer we het migratiescenario doortrekken tot 2033 zien we een toename van circa 455 huishoudens in gemeente Laarbeek. Uitgesplitst in kernen betekent dit een groei van ongeveer 305 huishoudens in de grootste kern Beek en Donk. Tot 2043 is er een verwachting van een groei van ongeveer 705 huishoudens op basis van het migratiescenario. Wederom is het grootste aandeel van de groei in Beek en Donk (+470 huishoudens).

Tabel 7: Extra behoefte op basis van migratie in de gemeente Laarbeek op kernniveau

Kern	Groei door hogere migratie tot en met 2030	Groei door hogere migratie naar rato verdeeld over kernen
Beek en Donk	385 (115 meer dan Primos2022)	260 (+45 t.o.v. Primos2022)
Aarle-Rixtel		65 (+20 t.o.v. Primos2022)
Lieshout		50 (+15 t.o.v. Primos2022)
Mariahout		10 (+5 t.o.v. Primos2022)
Laarbeek	385 (115 meer dan Primos2022)	385

Bron: Primos2022. Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Inlopen woningtekort: +245 woningen t/m 2030

Los van het toenemende aantal huishoudens in de gemeente is er in Laarbeek, net zoals in de rest van Noord-Brabant, sprake van een woningtekort. Het gaat hier om een statistisch woningtekort. Deze is gebaseerd op actuele statistieken over huishoudens, woonsituatie en de woningvoorraad. Het tekort wordt ook gezien als een indicator voor de spanning op de woningmark.

Inlopen woningtekort heeft primair effect op opgave vanuit alleenstaanden en stellen tot 35 jaar

Het woningtekort wat berekend is door ABF-research resulteert indicatief voor de gemeente Laarbeek een extra opgave circa 245 woningen tot en met 2030. Deze extra opgave vormt een extra plus op de woningbehoefte op basis van de huishoudensontwikkeling. Uitgangspunt daarbij is een gelijkmatige inloop van dit tekort tot en met 2030. Het geconstateerde tekort is niet in één keer op te lossen, maar zal stap voor stap worden ingelopen. Over een langere periode zullen er daarom extra woningen toegevoegd moeten worden.

Het inlopen van het woningtekort heeft primair effect op jongere alleenstaanden en stellen tot 35 jaar die hiermee een plek krijgen op de reguliere woningmarkt. Voor deze jongere doelgroep is het lastig een zelfstandige woning te vinden. Vooral op het moment dat de doorstroming in de woningmarkt stokt en er geen woningen beschikbaar komen is het voor hen moeilijk om een stap te zetten. Denk bijvoorbeeld aan jongere huishoudens die anders langer thuis wonen, samenwonen met vrienden en langer in onzelfstandige woonruimten blijven wonen. De extra opgave op basis van het woningtekort is bij de vertaling naar de woningbehoefte naar rato van het aantal huishoudens binnen deze doelgroep verdeeld over de verschillende kernen.

Tabel 8: Extra behoefte op basis van het inlopen van het woningtekort gemeente Laarbeek op kernniveau

Kern	Woningtekort	Woningtekort naar rato verdeeld over kernen*
Beek en Donk	245	120
Aarle-Rixtel		60
Lieshout		45
Mariahout		20
Laarbeek	245	245

Bron: ABF (2022), Primos2022. Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen. *De extra opgave op basis van het woningtekort is bij de vertaling naar de woningbehoefte naar rato van het aantal huishoudens binnen deze doelgroep verdeeld over de verschillende kernen.

Het woningtekort wordt gelijkmatig ingelopen tot en met 2033 met circa 310 woningen. Het woningtekort tot 2033 ligt daarmee gemeentelijk op ongeveer 250 woningen. Beek en Donk heeft als grootste kern een aandeel van 135 woningen. Voor Aarle-Rixtel is dat circa 70 woningen, voor Lieshout circa 50 en voor Mariahout circa 20 woningen. In 2043 geldt vooralsnog een inloop van een tekort van 310 woningen.

Prognoses gaan gepaard met onzekerheden, monitor huishoudensontwikkeling en stel bij waar nodig

De ontwikkeling van het aantal huishoudens in Laarbeek en de onderliggende kernen zoals geprognosticeerd in de verschillende prognoses, is afhankelijk van de achterliggende uitgangspunten voor de variabelen vergrijzing, huishoudensverdunning en migratie. Hoe verder we vooruit kijken in de toekomst, hoe groter de periode waarin onvoorzienbare ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. De prognose wordt daarmee onzekerder naarmate we verder vooruit kijken. Ook het schaalniveau waarop gegevens beschikbaar zijn heeft hier invloed op, waarbij gegevens op lage schaalniveau (kernen en wijken) omgeven worden door meer onzekerheid dan gegevens op hoger schaalniveau. Daar waar geboorte- en sterftecijfers op basis van historische trends relatief goed te voorspellen zijn, is de factor migratie relatief lastiger om te voorspellen. Vooral de buitenlandse migratie, voor de binnenlandse migratie geldt dit in mindere mate. Daarnaast hangt de daadwerkelijke huishoudensontwikkeling ook samen met de kwaliteit van het woningaanbod. Hierbij is niet alleen de kwaliteit van nieuwbouw, maar ook die van de bestaande voorraad bepalend in het aantrekken of behouden van huishoudens. Het is belangrijk om bij de interpretatie van de prognosecijfers rekening te houden met deze onzekerheden. Door goed te monitoren kunnen verwachtingen indien nodig worden bijgesteld.

Vanaf dit punt worden het migratiescenario en het inlopen van het woningtekort samengevoegd als het ambitiescenario.

Tabel 9: Huishoudensontwikkeling gemeente Laarbeek, conform Primos Prognose 2022 + ambitiescenario

Doelgroepen	'23	'23 t/m '30	%	'23-'33	%	'23-'43	%	'43
Alleenstaanden tot 35 jaar	355	-60 / +35	-17% / +9%	-75 / +45	-20% / +13%	-115 / 0	-33% / 0%	240 / 360
Stellen tot 35 jaar	420	-70 / +40	-17% / +9%	-85 / +55	-20% / +13%	-135 / 0	-33% / 0%	280 / 420
Gezinnen	3.560	-60 / -25	-2% / -1%	-65 / -25	-2% / -1%	+10 / +50	0% / +1%	3.565 / 3.605
Alleenstaanden & stellen 35 - 65 jaar	2.165	+65 / +135	+3% / +6%	+40 / +125	+2% / +6%	+70 / +155	+3% / +7%	2.235 / 2.325
Alleenstaanden & stellen 65+	3.285	+425 / +455	+13% / +14%	+525 / +565	+16% / +17%	+760 / +800	+23% / +24%	4.045 / 4.085
Overig	25	-5 / -5	-15% / -14%	0 / 0	+8% / +9%	+5 / +5	+23% / +24%	30 / 30
Totaal (basisraming/ extra migratie en inlopen tekort)	**9.810**	**+295 / +635**	**+3% / +6%**	**+345 / +765**	**+4% / +8%**	**+590 / +1.015**	**+6% / +10%**	**10.400 / 10.825**

Bron: Primos2022. Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen en hele procenten. *Cijfers 2023 komen uit Primos 2022, definitieve cijfers voor 1-1-2023 zijn nog niet bekend.

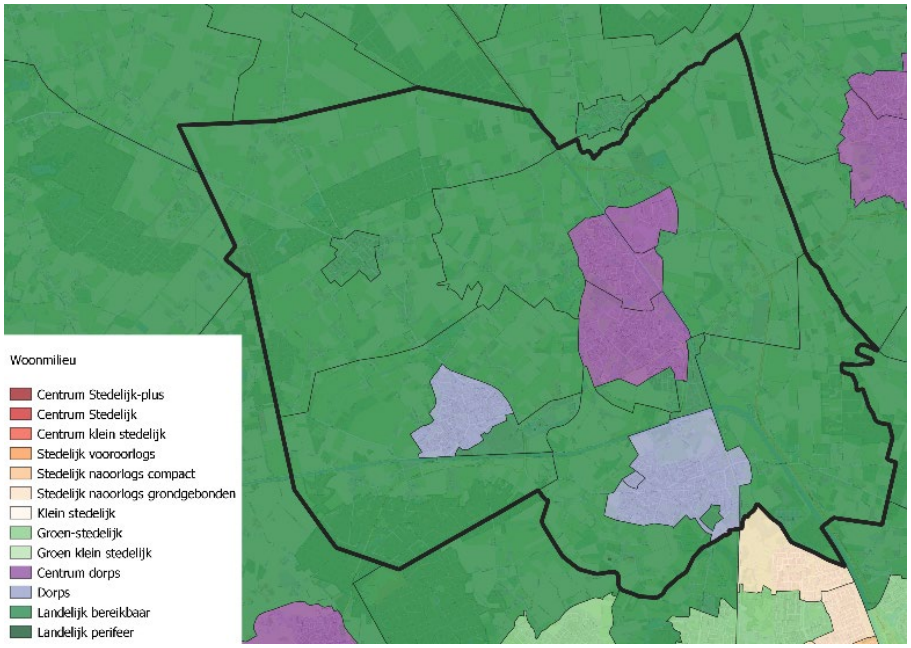
Vertaling met Stec-doelgroepenindeling voor Laarbeek

De hiervoor beschreven hoofddoelgroepen vertalen we nu door naar specifiekere doelgroepen. Daarvoor hanteren we onze Stec-Doelgroepenindeling van 25 doelgroepen, gebaseerd op woonmilieu, leeftijd, inkomen en samenstelling van huishoudens. We maken onderscheid naar suburbaanse/ dorpse woonmilieus en landelijk bereikbare woonmilieus. We gebruiken harde gegevens van het CBS, de Primos2022 en Lokale Monitor Wonen om tot indicatieve aantallen en de ontwikkeling van doelgroepen te komen. Met ons model brengen we de **huidige omvang** van de doelgroepen in beeld en geven een doorkijk tot en met 2030 (in verband met de woondeal), tot 2033 en tot 2043. Dit is input voor onze kwalitatieve behoefteraming.

Het volgende valt op:

- Bijna 60% van de huishoudens in de gemeente Laarbeek (ongeveer 8.000 huishoudens) woont in een landelijk woonmilieu. De resterende huishoudens wonen in een suburbaan/dorps woonmilieu.
- We zien vooral een sterke groei in het aantal landelijk en suburbaan/dorps wonende alleenstaanden en stellen boven de 35, wat de verwachte vergrijzing bevestigt.
- Het aantal gezinnen en alleenstaanden en stellen tot 35 jaar daalt naar verwachting in de aankomende jaren. Enkel aantal gezinnen in suburbaan/dorps woonmilieu lijkt te gaan toenemen op lange termijn.

Figuur 16: Woonmilieus gemeente Laarbeek



Bron: ABF (2020). Bewerking Stec Groep (2023).

Tabel 10: Stec-Doelgroepen gemeente Laarbeek, conform Primos 2022 + ambitiescenario

Naam Doelgroep	Woonmilieu	Leeftijd en samenstelling	Inkomen	Aantal 2023	Ontw. '23 t/m '30	Ontw. '23-'33	Ontw. '23-'43
Vroeg Volwassen	Suburbaan/ dorps	A&S tot 35 jaar	laag	280	-50 / +25	-55 / +35	-85 / +5
Veel voor weinig		A&S tot 35 jaar	midden en hoog	365	-60 / +40	-70 / +55	-105 / +15
Familie doorzon		gezinnen	laag en midden	765	-5 / +5	-5 / +5	+15 / +25
Ruimtezoekers voor de kinderen / Ruimte en Gemak		gezinnen	hoog	2.030	-20 / 0	-25 / -5	+25 / +50
Jong geleerd, oud gedaan (voortbordurend op vroeg volwassen)		A&S 35 - 65 jaar	laag	720	+20 / +45	+10 / +40	+25 / +55
Woonerf Welgestelden		A&S 35 - 65 jaar	midden en hoog	1125	+25 / +60	+10 / +55	+25 / +70
Suburbane Senioren		A&S 65+ jaar	laag	1.875	+250 / +265	+305 / +325	+425 / +445
Ruim(t)egenieters / zilveren rand		A&S 65+ jaar	midden en hoog	910	+115 / +125	+145 / +155	+205 / +215
Lokaal gebonden / JOLO (JOng LOkaalgebonden)	Landelijk	A&S tot 35 jaar	laag	55	-10 / +5	-15 / +5	-25 / -5
Blijvers en Terugkeerders / Relaxed Ruraal		A&S tot 35 jaar	midden en hoog	80	-15 / +5	-20 / +10	-35 / -10
Rurale ruimtezoekers / Betaalbare ruimte gezin		gezinnen	laag	165	-5 / -5	-5 / -5	-5 / -5
Gegoed ruraal gezin		gezinnen	midden en hoog	600	-25 / -20	-30 / -20	-25 / -20
Honkvast / Blijf-in-de-wijkers		A&S 35 - 65 jaar	laag	120	+10 / +10	+5 / +10	+10 / +15
Stadsontwijkers / Off the (Urban) grid		A&S 35 - 65 jaar	midden en hoog	200	+15 / +20	+10 / +20	+10 / +20
Landelijke eenvoud		A&S 65+ jaar	laag	345	+45 / +45	+55 / +60	+90 / +95
Landelijke luxe		A&S 65+ jaar	midden en hoog	155	+20 / +20	+25 / +25	+40 / +40
Totaal				**9.785**	**+270 / +640**	**+345 / +765**	**+585 / +1.015**

Grote kwalitatieve opgave: levensloopbestendig wonen

We vertalen de demografische ontwikkeling, de verhuisgeneigdheid en het verhuisgedrag van doelgroepen naar woningbehoefte met behulp van ons Doorstroommodel. Zie onderstaande toelichting.

Uitleg Stec-Doorstroommodel

Behoefte aan woningen op basis van doorstroommodel en verschillende doelgroepen
Om de kwalitatieve woningbehoefte te bepalen gebruiken we ons eigen Stec-Doorstroommodel. Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. We onderscheiden de hiervoor genoemde 25 doelgroepen. Vervolgens bepalen we de jaarlijkse opgave, waarbij het model rekening houdt met de bestaande voorraad, de gewenste woonsituatie, het verhuisgedrag en demografische ontwikkelingen van de doelgroepen in de gemeente.

Door confrontatie van huidige woonsituatie met woonwensen en verhuisgedrag ontstaat opgave
Door de ontwikkeling van deze doelgroepen te combineren met hun huidige woonsituatie (wat komt er aan woningen vrij bij huishoudensdaling/doorstroming?), verhuisgeneigdheid en kwalitatieve woonvoorkeuren (waar is behoefte aan bij huishoudensgroei/doorstroming?) simuleren we in het model de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen. Zo ontstaat op basis van verhuis- en woonwensen en de samenstelling van de woningvoorraad een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse kwantitatieve en kwalitatieve opgave op de woningmarkt oplevert.
Het doorstroommodel is een theoretische benadering: het is een ideaalscenario op basis van verhuis- en woonwensen in uw gemeente en volledige keuzevrijheid. De woningmarkt is een aanbodmarkt, waardoor huishoudens in de praktijk soms ander gedrag vertonen dan op basis van hun woonwensen verwacht wordt, bijvoorbeeld omdat gewenst aanbod ontbreekt of niet betaalbaar is. Daarom brengen we de woningbehoefte niet alleen in beeld op basis van woonvoorkeuren (telkens ‘blauw’ in de navolgende figuren), maar ook op basis van recent verhuisgedrag van doelgroepen (telkens ‘donkerblauw’ in de figuren).

In bepaling van de behoefte houden we rekening met betaalbaarheid van de voorraad
Daarnaast houden we in het woonbehoefteonderzoek rekening met de betaalbaarheid van de (koop)woningvoorraad, zodat we (vanuit het inkomen) inhaalbare wensen corrigeren. Zo dempen we de vraag naar koopwoningen vanuit lage en middeninkomens naar gelang de woningvoorraad in een gemeente duurder is. Dit resulteert erin dat huishoudens vaker aangewezen zijn op een huurwoning, omdat niet iedereen koopwensen kan realiseren.

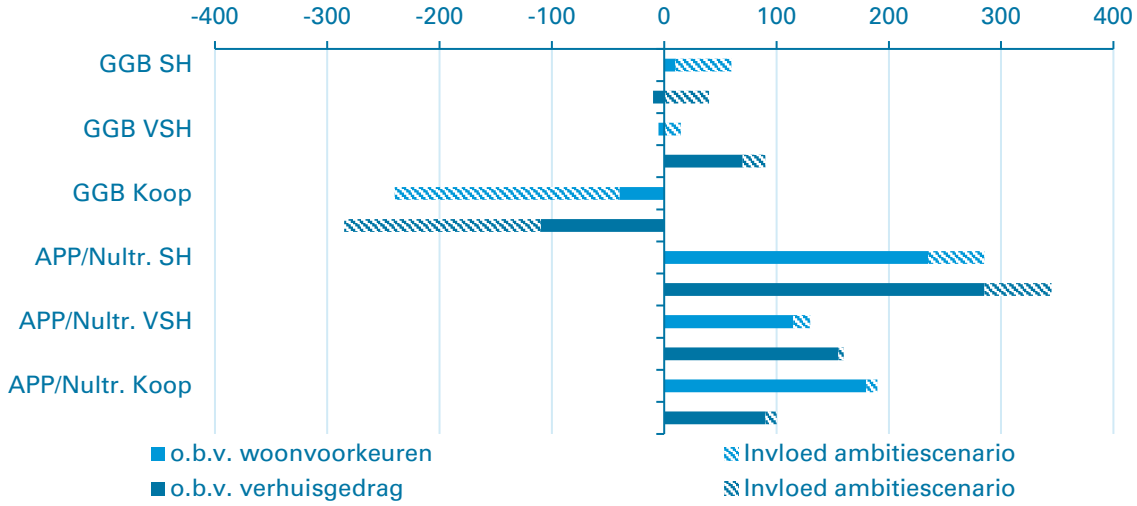
Met name behoefte aan appartementen en nultredenwoningen op korte en lange termijn

Op basis van het Stec-Doorstroommodel zien we tot en met 2030 vanuit de woonwensen van huishoudens met name een sterke behoefte aan appartementen en nultredenwoningen ontstaan. Deze woonwens komt met name vanuit alleenstaanden en stellen van 35 jaar of ouder. In totaal betreft het een behoefte aan +530 appartementen of nultredenwoningen in het basisscenario en +605 in het ambitiescenario. Dit is op basis van primaire woonvoorkeuren. Op basis van verhuisgedrag ligt de behoefte op +530 (basisscenario) tot +625 (ambitiescenario). Op langere

termijn (10 en 20 jaar) neemt deze behoefte toe. Waarbij de behoefte aan sociale huurwoningen in dit segment het hoogst ligt.

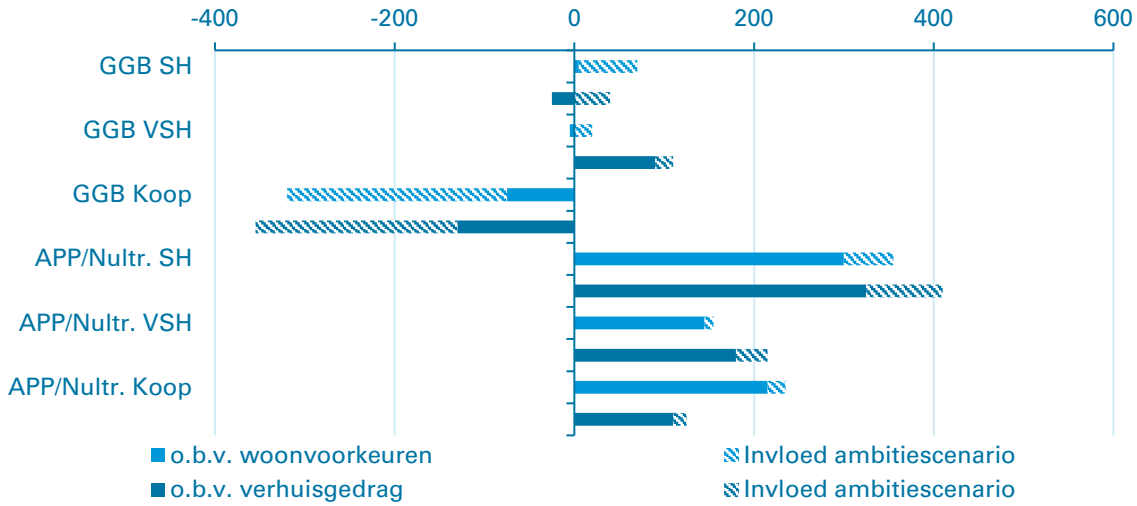
Wat daarnaast opvalt is de negatieve behoefte aan grondgebonden koopwoningen in de aankomende 8, 10 en 20 jaar. Op basis van primaire woonvoorkeuren is deze behoefte minder negatief dan op basis van verhuisgedrag. Wanneer we het ambitiescenario meenemen, zien we een minder sterk negatieve behoefte in dit segment. Tot en met 2030 ligt de behoefte op -40 op basis van woonvoorkeuren en op -110 op basis van verhuisgedrag. Als we doorkijken naar 2043 ligt deze negatieve behoefte op -110 (woonvoorkeuren) of -240 (verhuisgedrag).

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



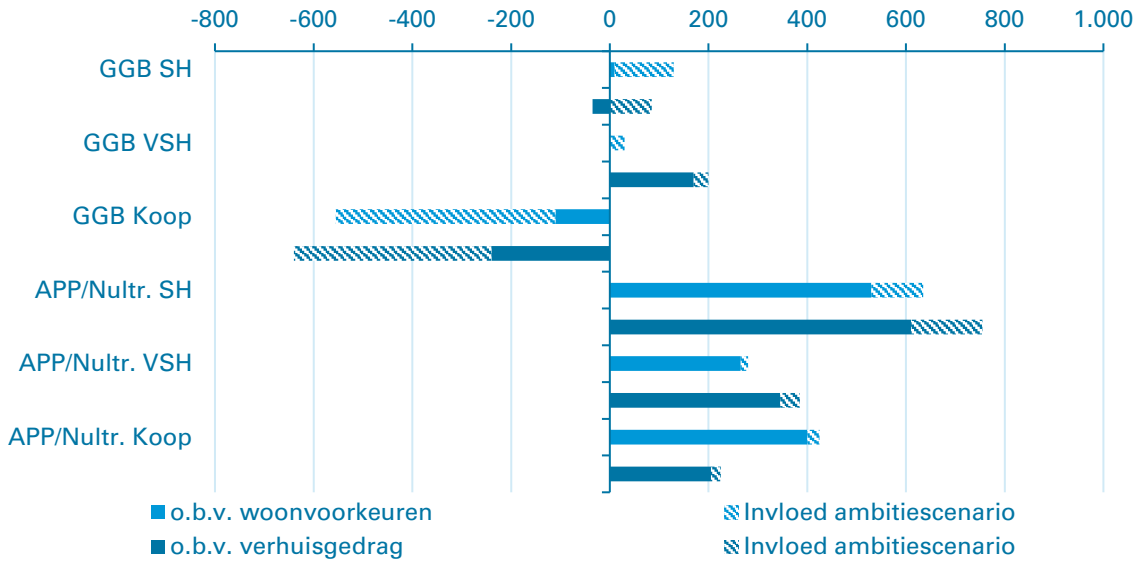
Bron: Primos2022. WoOn2015 & WoOn2021. LMW (31 december 2020). Bewerking: Stec Groep (2023).

Figuur 17: Ontwikkeling woonbehoefte Laarbeek, periode 2023-2033 + ambitiescenario



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

Figuur 18: Ontwikkeling woonbehoefte Laarbeek, periode 2023-2043 + ambitiescenario



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

Leeuwendeel behoefte richt zich op betaalbaar wonen

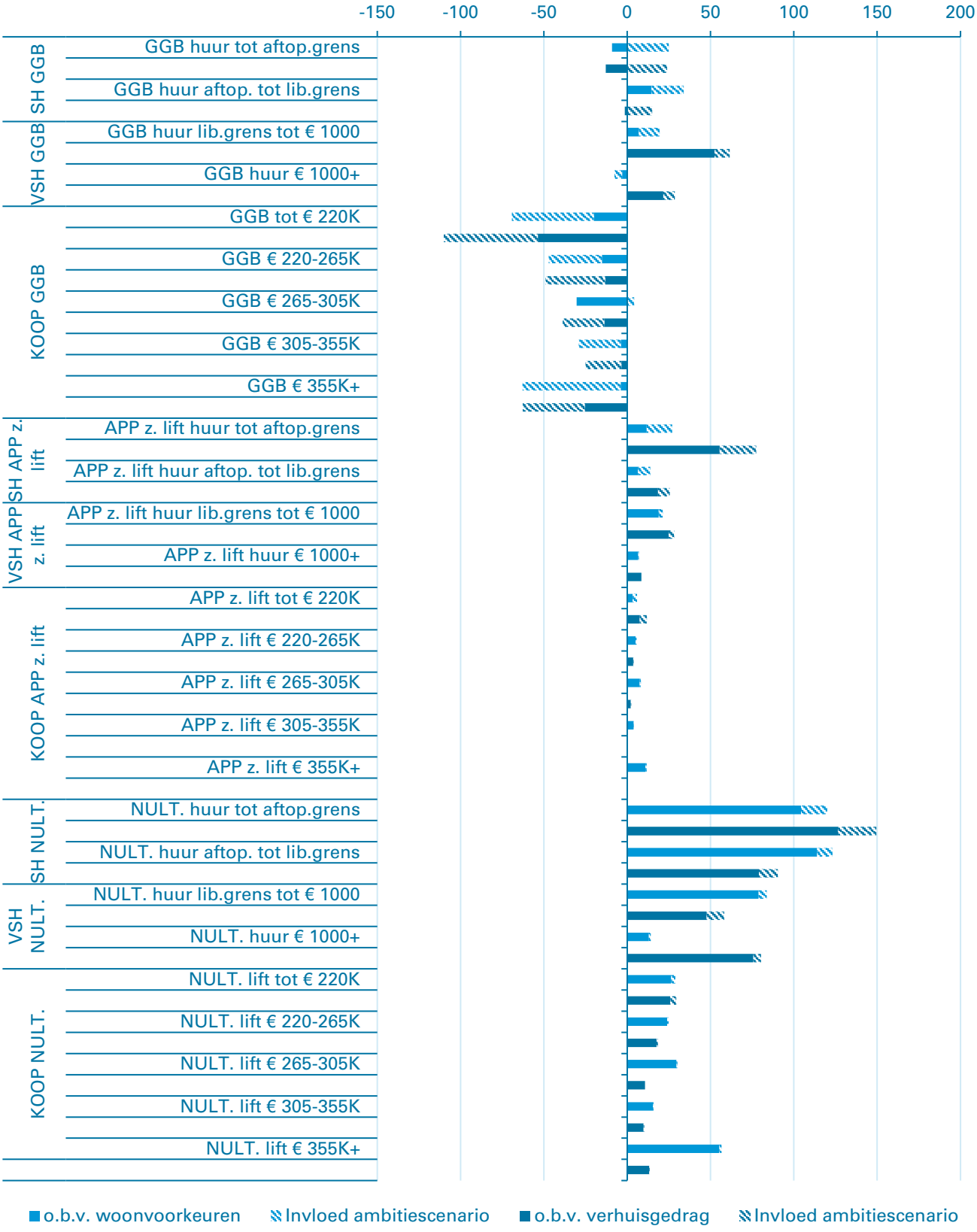
Onderstaand tabel laat de behoefte op basis van woonvoorkeuren en verhuisgedrag zien, met de invloed van het ambitiescenario. Wat opvalt is de grote behoefte in het betaalbare huursegment. Ongeveer 73% van de behoefte op basis van woonvoorkeuren valt hierbinnen. Op basis van verhuisgedrag ligt het percentage op ongeveer 83%. De behoefte aan betaalbare koop ligt in gemeente Laarbeek relatief laag vergeleken met de behoefte aan betaalbare huurwoningen. Het totale betaalbare segment komt uit op 74% van de woonbehoefte (op basis van woonvoorkeuren) en op 83% op basis van verhuisgedrag.

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**

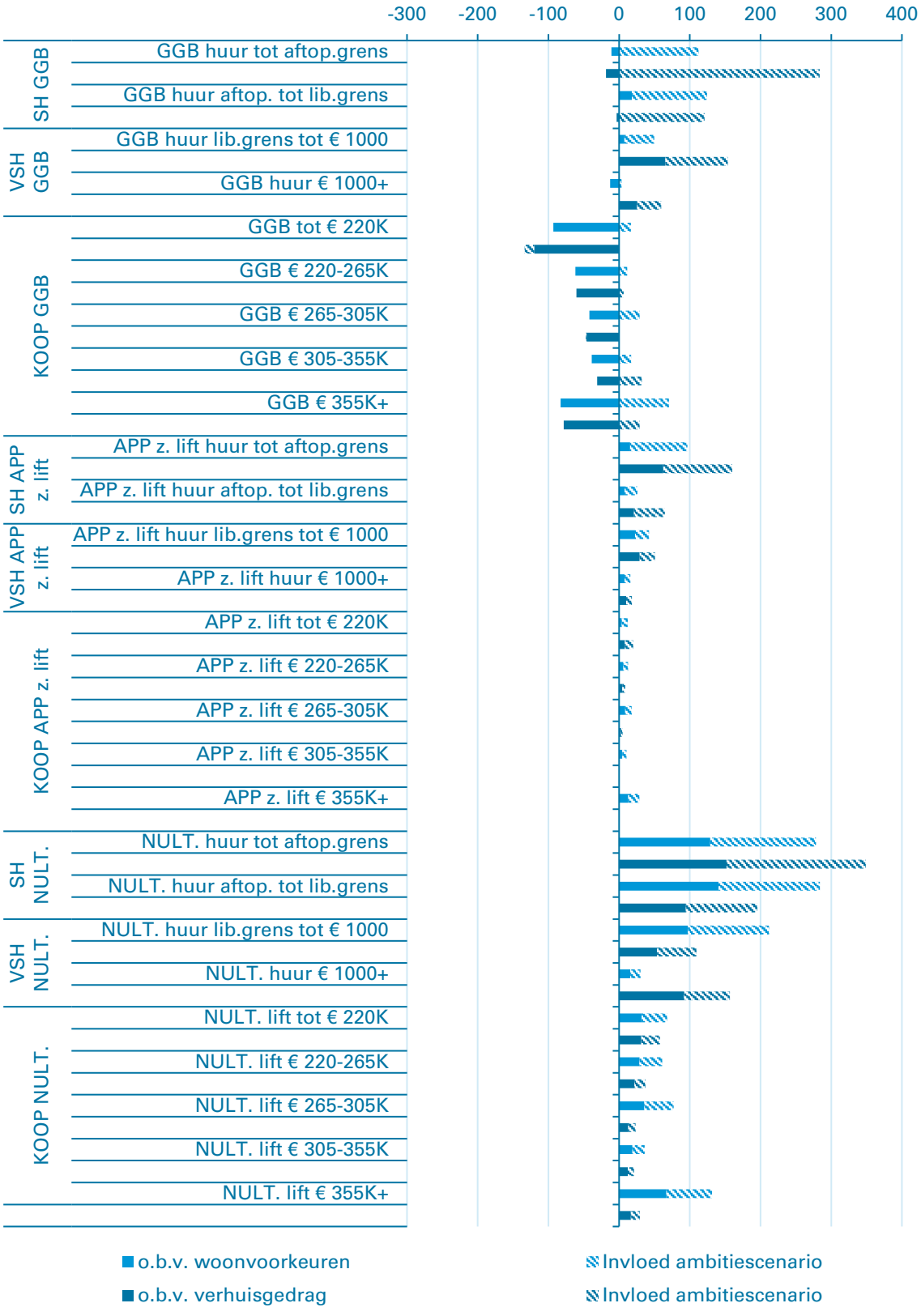
Bron: Primos2022. WoOn2015 & WoOn2021. LMW (31 december 2020). Bewerking: Stec Groep (2023).

Figuur 19: Ontwikkeling woonbehoefte Laarbeek, periode 2023 t/m 2030



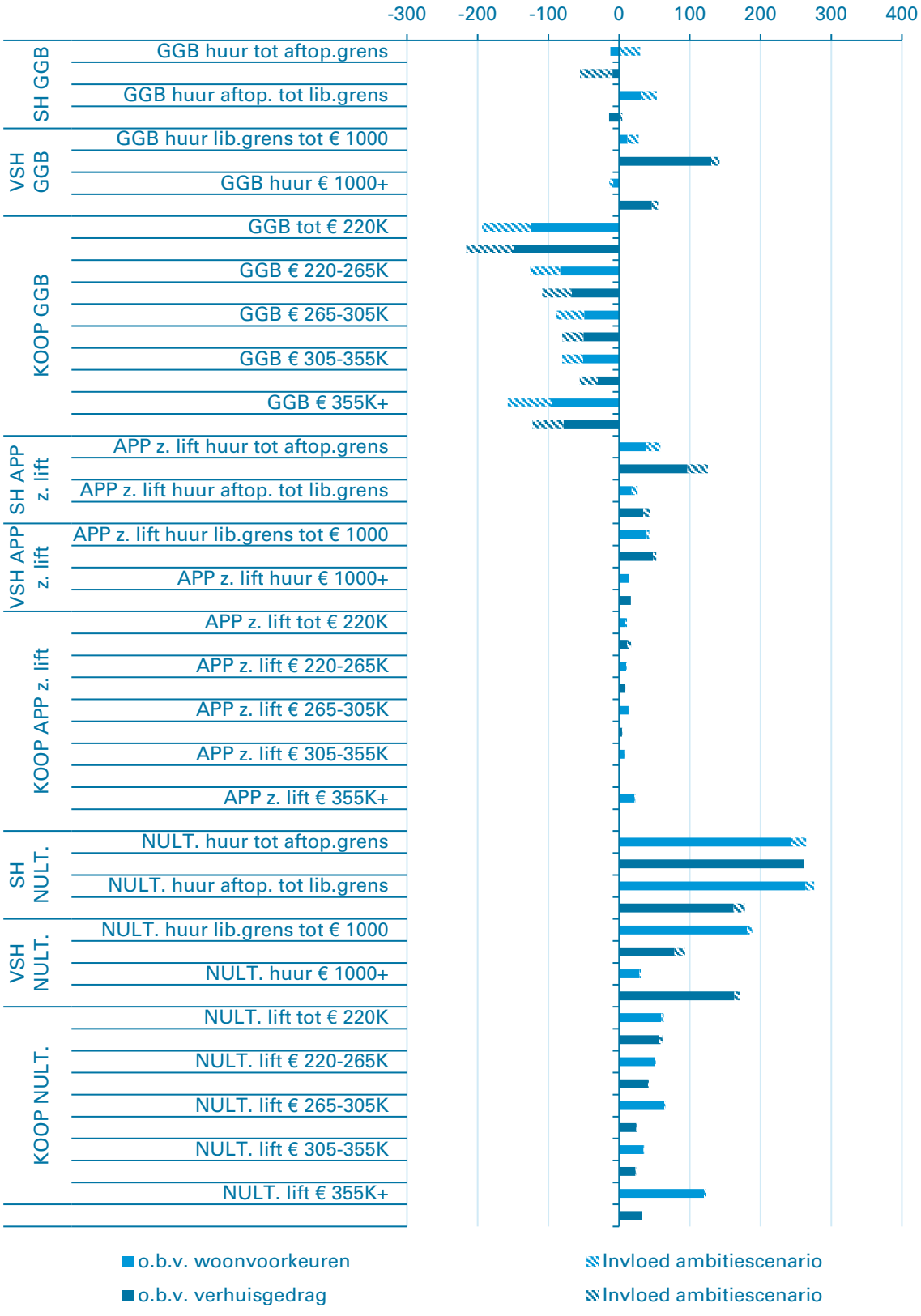
Bron: Primos2022. WoOn2015 & WoOn2021. LMW (31 december 2020). Bewerking: Stec Groep (2023).

Figuur 20: Ontwikkeling woonbehoefte Laarbeek, periode 2023-2033



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

Figuur 21: Ontwikkeling woonbehoefte Laarbeek, periode 2023-2043



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

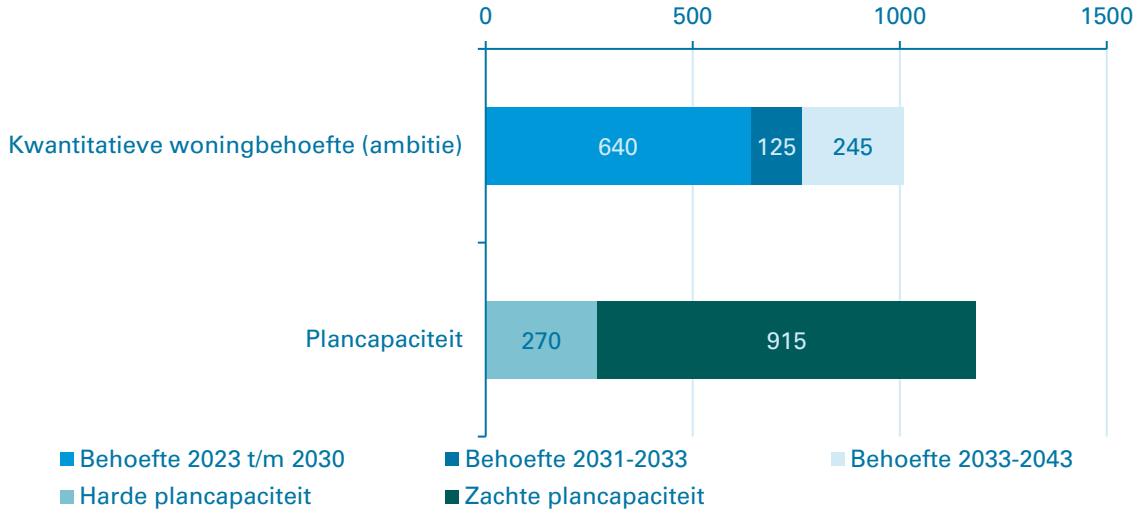
Plancapaciteit: voldoende plannen maar nog veel zacht

In deze paragraaf zetten we de behoefte en de actuele plancapaciteit tegen elkaar af. We doen dit zowel kwantitatief als kwalitatief. Zo hebben we in beeld in hoeverre de plancapaciteit aansluit op de woonwensen van de huidige en toekomstige huishoudens van Laarbeek.

Ruim voldoende plannen tot 2043 maar tot 2030 nog groot deel zacht

We zetten allereerst de kwantitatieve woningbehoefte van de gemeente Laarbeek af tegen de huidige plancapaciteit. In de periode 2023 tot en met 2030 zien we een behoefte aan circa 640 woningen, uitgaande van Primos 2022 inclusief het ambitiescenario. Tegelijkertijd zien we op basis van gemeentelijke plancapaciteitsgegevens dat er plannen zijn voor in totaal circa 1.185 woningen. Hiervan zijn ongeveer 1.150 gepland tot en met 2030. Dit betekent dat de gemeente in potentie al voldoende plannen heeft om in de verwachte huishoudensontwikkeling tot en met 2030 – en zelfs tot 2043 – te kunnen voorzien. Wel is het zaak hiervoor zachte plannen om te zetten in harde plannen, zodat deze woningen ook daadwerkelijk gebouwd worden. Op dit moment bestaat 77% van de plancapaciteit namelijk nog uit zachte plannen.

Figuur 22: Woningbehoefte Laarbeek (2023-2043) afgezet tegen plancapaciteit



Bron: Plancapaciteit gemeente Laarbeek (2023). Primos2022. WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

In alle kernen voldoende plannen maar alleen in Mariahout ook voldoende hard tot 2030

Aanvullend hierop hebben we ook voor de vier kernen van de gemeente Laarbeek doorgerekend hoe de plancapaciteit zich verhoudt tot de woningbehoefte. Hieruit blijkt dat ook alle individuele kernen beschikken over voldoende plancapaciteit. De meeste plannen zijn gelegen in de kern Beek en Donk. Dit is ook conform behoefte. In de kern Beek en Donk is de toekomstige woning-behoefte het grootst. Ook op kernniveau geldt daarentegen dat er werk gemaakt moet worden van het omzetten van zachte naar harde plannen. Dit geldt vooral voor de plannen in de kernen Beek en Donk en Aarle-Rixtel. De harde plancapaciteit in Lieshout en Mariahout komt (nagenoeg) overeen met de behoefte.

Tabel 12: Confrontatie plancapaciteit en behoefte (2023 tot en met 2030), per kern (ter indicatie)

Wijken	Behoefte per kern t/m 2030	Plannen t/m 2030	% van totaal plannen	Aantal harde plannen t/m 2030	% van totaal plannen	Planruimte bij uitvoering alle plannen t/m 2030	Planruimte bij uitvoering harde plannen
Beek en Donk	380	685	60%	135	51%	-305	240
Aarle-Rixtel	130	200	18%	15	5%	-75	115
Lieshout	100	140	12%	80	30%	-40	20
Mariahout	30	120	10%	40	14%	-90	-10
Gemeente	**640**	**1.145**	**100%**	**270**	**100%**	**-510**	**370**

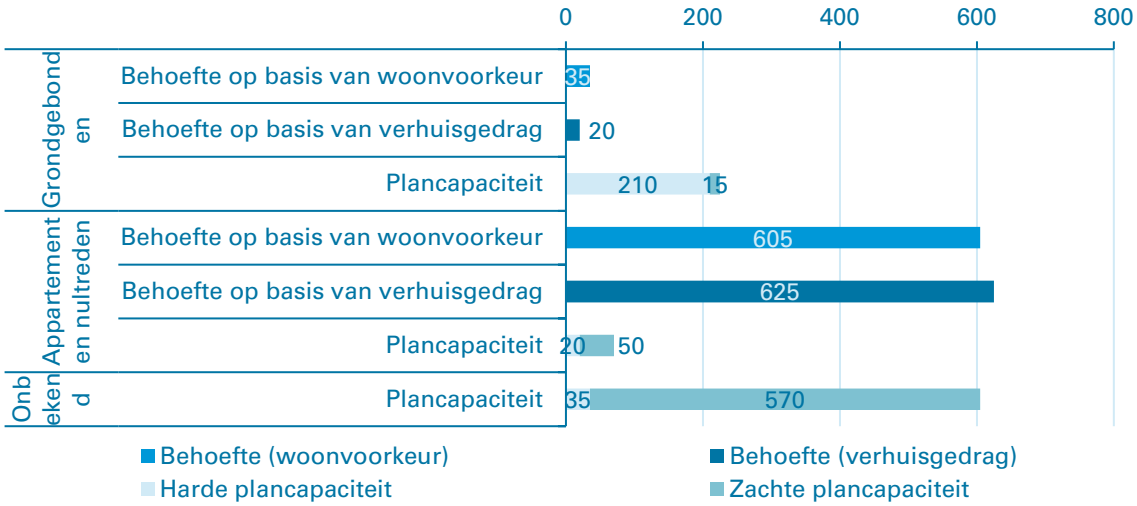
Bron: Plancapaciteit gemeente Laarbeek (2023). Primos2022. WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Kwaliteit van woningbouwplannen nog onderbelicht

Vooral harde plannen voor grondgebonden woningen, nultredensegment lijkt onderbelicht (maar veel in onbekend)

In deze paragraaf confronteren we de behoefte en plancapaciteit naar woningtypen. Allereerst valt op dat van een groot deel van de plancapaciteit het woningtype nog onbekend is. Op basis van de woningtypen die wel bekend zijn concluderen we dat het grootste deel van de plan-capaciteit uit grondgebonden woningen bestaat. Het segment appartementen en nultreden lijkt nog onderbelicht te zijn in de gemeentelijke plannen. Om in de behoefte te kunnen voorzien, zullen er daarom nog veel onbekende plannen omgezet moeten worden naar appartementen en nultredenwoningen. Zowel de huidige harde- als zachte plancapaciteit is hiervoor onvoldoende. Het gaat in dit segment daarentegen niet alleen om een nieuwbouwopgave. Een deel van deze opgave kan, doormiddel van aanpassing van bestaande woningen, ook in de huidige voorraad opgevangen worden.

Figuur 23: Confrontatie plancapaciteit en behoefte (2023 tot en met 2030), naar type woning

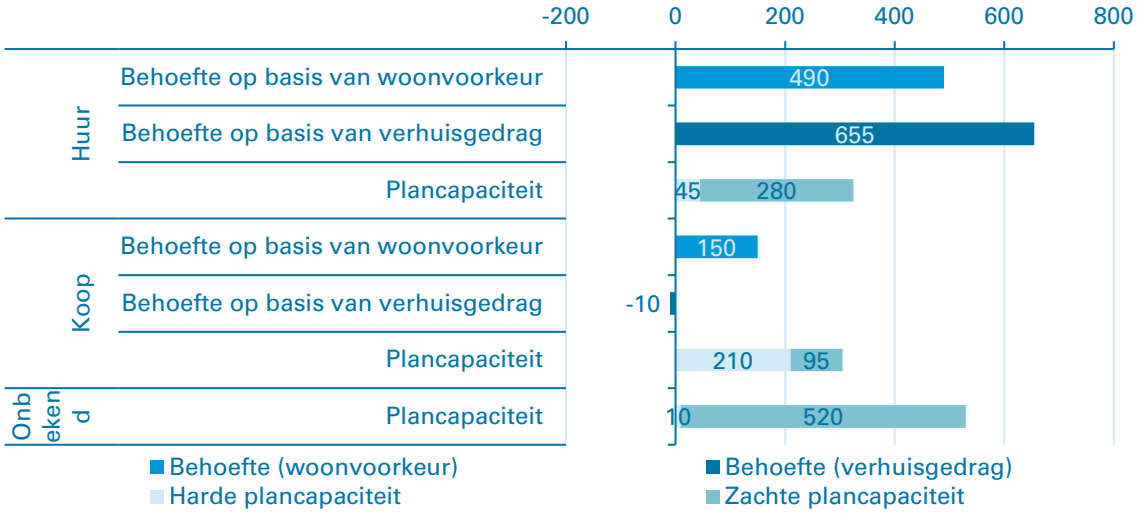


Bron: Plancapaciteit gemeente Laarbeek (2023). Primos2022. WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Voldoende plannen in het koopsegment, maar ook hier veel deel plannen onbekend

In de confrontatie van plannen en behoefte maken we ook onderscheid naar eigendomsvorm (huur en koop). Opvalt is dat er in potentie voldoende plannen zijn voor de behoefte aan koopwoningen. De harde en zachte plancapaciteit voor huurwoningen is daarentegen nog onvoldoende en de bestaande plannen zijn veelal zacht. Voor een groot aandeel van de plannen is de eigendomsvorm daarentegen ook nog onbekend. Prioriteit ligt dus bij het omzetten van onbekende plannen naar huurwoningen en het hard maken van bestaande plannen voor huurwoningen om zo de bouw van deze woningen in gang te zetten.

Figuur 24: Confrontatie plancapaciteit en behoefte (2023 tot en met 2030), naar eigendomsvorm



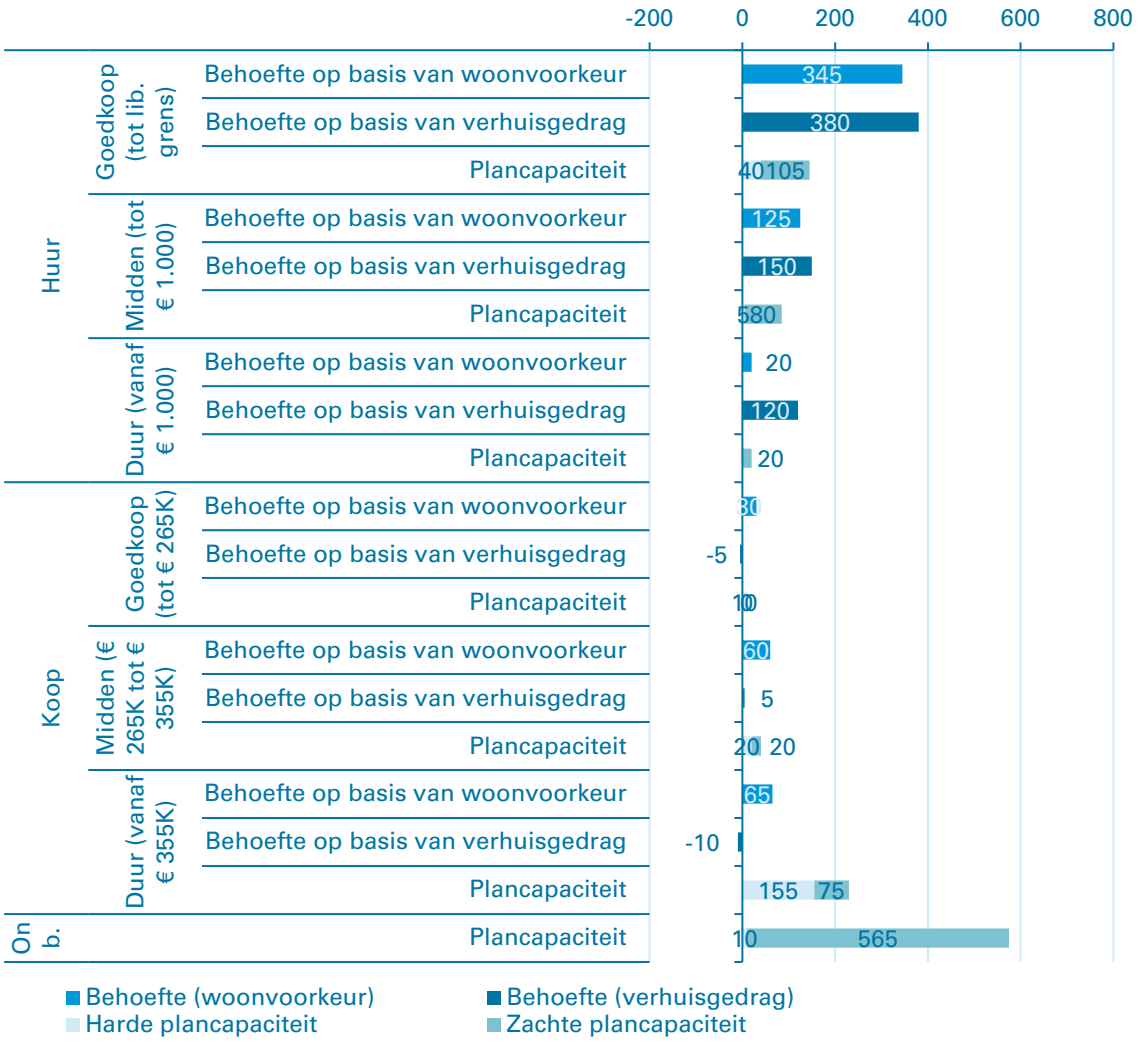
Bron: Plancapaciteit gemeente Laarbeek (2023). Primos2022. WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Plannen bestaan voor 25% uit betaalbare woningen, toevoegen extra betaalbare (huur)woningen vereist

We verdiepen in deze paragraaf verder op specifieke prijssegmenten per eigendomsvorm. Bij confrontatie van de bekende plancapaciteit met de behoefte valt het volgende op:

- Plannen bestaan voor 25% uit betaalbare woningen. Dit betreft zowel harde- als zachte plannen. Dit is duidelijk minder dan de afgesproken 67% in de regionale woondeal en ook minder dan de circa 80 tot 85% waaraan volgens ons Stec-Doorstroommodel behoefte aan is.
- We zien een duidelijk tekort aan plannen voor sociale huurwoningen. We verwachten een behoefte aan circa 345 tot 380 woningen in de sociale huur, maar de huidige plannen bevatten slechts 145 sociale huurwoningen. Het merendeel hiervan bevindt zich ook nog in zachte plannen.
- Hetzelfde geldt voor middenhuurwoningen. We zien een behoefte aan circa 125 tot 150 middenhuurwoningen t/m 2030. Hier staat een planvoorraad van 85 woningen tegenover. Van deze woningen zijn er slechts 5 vastgelegd in een hard bestemmingsplan.
- De planvoorraad voor goedkope en middeldure koopwoningen sluit goed aan op de behoefte.
- De planvoorraad voor dure koopwoningen (vanaf € 355.000) is op dit moment groter dan de woningbehoefte. Aangezien een groot deel van deze plannen al hard zijn, is er weinig ruimte om hier nog aanpassingen in te verrichten. Dit geeft wel meer noodzaak aan het maken van extra plannen voor betaalbare woningen en daar waar dit nog wel mogelijk is verder bij te sturen in het programma. Dit kan bijvoorbeeld goed in het groot aantal plannen waarvoor het prijssegment nog onbekend is.

Figuur 25: Confrontatie plancapaciteit en behoefte (2023 tot en met 2030), naar eigendomsvorm en prijssegment



Bron: Plancapaciteit gemeente Laarbeek (2023). Primos2022. WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

7. Wonen en zorg

De gemeente Laarbeek heeft – zoals heel Nederland – te maken met vergrijzing. Dit heeft een sterke invloed op de huisvestingsopgave. Om grip te krijgen op deze specifieke opgave brengen we het huidige en toekomstig te verwachten zorggebruik in beeld (intra- en extramuraal). Op basis hiervan kan een inschatting gemaakt welk deel van deze zorgvraag in de reguliere voorraad opgevangen zal moeten worden. De huidige inzet van het Rijk en het zorgkantoor is namelijk gericht op 'langer thuis' en er wordt in principe geen intramurale capaciteit meer bijgebouwd. Er zal daarom meer ingezet moeten worden op het realiseren van geclusterde woonvormen en/of woningen met een bepaalde zorgcomponent in de reguliere voorraad (in een passende verhouding goedkoop, middelduur en duur).

Wlz intramuraal: groei van +120 cliënten tot 2033

Onder intramurale zorg wordt 24-uurs zorg verstaan voor cliënten die in een (zorg-)instelling wonen of verblijven. Het wordt geregeld op basis van zorg in natura (het zorgkantoor contracteert zorgaanbieders) of een persoonsgebonden budget (de cliënt koopt zelf de zorg in).

Daadwerkelijk zorggebruik als indicatie voor toekomstig zorggebruik

Om een uitspraak te kunnen doen over de ontwikkeling van de zorgvraag in relatie tot de ontwikkeling van de bevolking maken we hierna gebruik van gegevens van het daadwerkelijke gebruik van zorg (en is daarmee beleidsarm). Dit doen we op de volgende wijze:

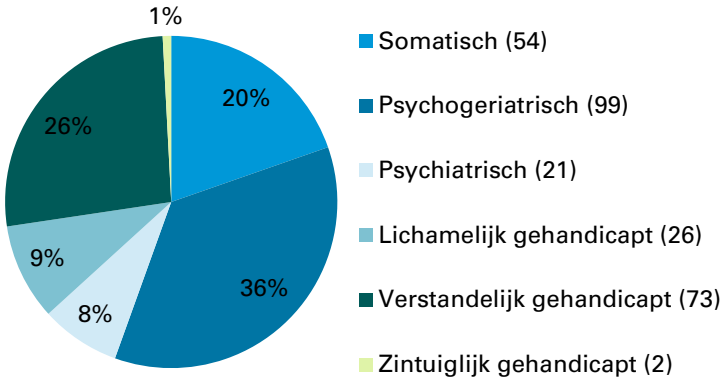
- Eerst bepalen we het huidig gebruik van zorg per leeftijdsklasse. Dit doen we aan de hand van de registraties in zorginstellingen (afkomstig van o.a. het Zorgkantoor), CBS en de omvang van de (intramurale) bevolking per leeftijdsklasse in Laarbeek op basis van Primos2022.
- Vervolgens gebruiken we de verwachte ontwikkeling van de intramurale bevolking tot 2033 volgens Primos2022 om de toekomstige zorgbehoefte per leeftijdsklasse te bepalen. We gaan er hierbij vanuit dat het aandeel zorgindicaties per type per leeftijdsklasse gelijk blijft ten opzichte van het huidig gebruik. Veranderingen in het aantal cliënten zullen in deze behoefteraming dus alleen door demografische ontwikkelingen in de intramurale bevolking optreden.
- In deze raming is gekozen voor een doorkijk van tien jaar. Hierdoor kan vroegtijdig worden ingespeeld op lange termijnontwikkelingen. Reden om de doorkijk niet langer te maken is de onzekerheidsmarge: hoe groter de tijdshorizon is, hoe onzekerder de cijfers zullen zijn. Het regelmatig monitoren van de woon-zorgbehoefte is daarom noodzakelijk.

275 intramurale Wlz-cliënten in 2023 in de gemeente Laarbeek

We geven eerst inzicht in het aantal personen met een Wlz-indicatie die in gemeente Laarbeek in een instelling wonen. De tabel hieronder toont dat in de gemeente relatief veel ouderen met een Wlz-indicatie woonachtig zijn in een instelling. Van alle intramurale cliënten is circa 70% ouder dan 55 jaar en circa 55% ouder dan 75 jaar. Onderscheid makende naar type zorgbehoefte toont dat de meeste van deze cliënten (circa 35%) vanwege een psychogeriatrische aandoening zorg nodig heeft. Ook het aandeel verstandelijk gehandicapte cliënten (circa 25%) of somatische cliënten (circa 20%) is relatief hoog.

Tabel 13: Intramurale Wlz-cliënten naar leeftijd en indicatie

Leeftijdsgroep	Aantal 2023	Aandeel 2023
0-15 jaar	1	0%
15-25 jaar	9	3%
25-35 jaar	21	8%
35-45 jaar	20	7%
45-55 jaar	25	9%
55-65 jaar	17	6%
65-75 jaar	34	12%
75-85 jaar	59	21%
85+ jaar	90	33%
Totaal	**276**	**100%**



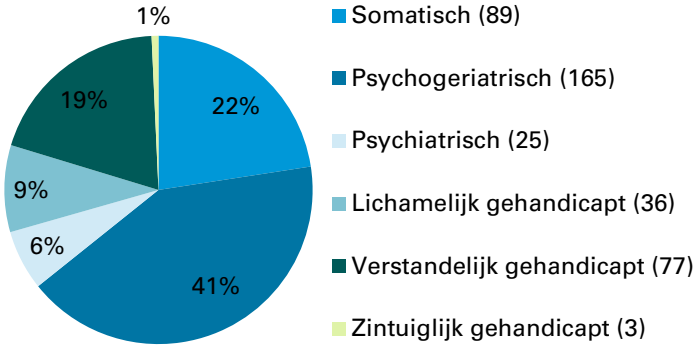
Bron links: Primos2022. Bewerking Stec Groep (2023). Bron rechts: Primos2022, CBS (2022, cijfers 2021). Bewerking Stec Groep (2023). Percentages op hele getallen. Tussen de haakjes het aantal cliënten per zorgbehoefte.

Prognose: aantal intramurale Wlz-cliënten groeit naar verwachting met 120 personen tot 2033

Op basis van Primos2022 verwachten we dat het totale aantal intramurale cliënten in de gemeente Laarbeek tot 2033 toeneemt met 120 personen, tot een totaal van 400 cliënten (zie tabel hieronder). Dit is een toename van bijna 45%. De toename wordt vooral bepaald door een groei in de leeftijdsgroepen 75-85 en 85+. In de leeftijdsgroepen tot 75 jaar is de toename zeer beperkt. In de groep 25-35 neemt het aantal intramurale Wlz-cliënten zelfs af.

Tabel 14: Intramurale Wlz-cliënten 2033 naar leeftijd (links) en type Wlz-indicatie (rechts)

Leeftijdsgroep	Aantal 2023	Aandeel 2023	Ontw. '23-'33
0-15 jaar	3	1%	+2
15-25 jaar	9	2%	0
25-35 jaar	14	4%	-7
35-45 jaar	22	6%	+2
45-55 jaar	29	7%	+4
55-65 jaar	24	6%	+7
65-75 jaar	36	9%	+2
75-85 jaar	107	27%	+48
85+ jaar	154	39%	+64
Totaal	**398**	**100%**	**122**



Bron links: Primos2022. Bewerking Stec Groep (2023). Bron rechts: Primos2022, CBS (2022, cijfers 2021). Bewerking Stec Groep (2023). Percentages op hele getallen. Tussen de haakjes het aantal cliënten per zorgbehoefte.

Wanneer we deze zorgbehoefte uitsplitsen naar het type zorg zien we dat met name het aantal intramurale cliënten met een psychogeriatrische (+66 personen) of somatische (+35 personen) aandoening toeneemt (zie tabel hieronder). De zorgbehoefte vanuit deze aandoeningen (specifiek somatisch en psychogeriatrisch) ontstaat ook vaker vanuit de oudere bevolking. Dit is daarmee in lijn met de verwachte ontwikkeling per leeftijdsgroep. Op basis van het woonzorgmodel kan geconcludeerd worden dat de zorgbehoefte vanuit de overige zorgprofielen nauwelijks zal toenemen.

Tabel 15: Ontwikkeling intramurale Wlz-cliënten 2023-2033 naar type zorg

	Somatisch	Psychogeri-atrisch	Psychi-atrisch	Zintuigelijk gehandicapt	Lichamelijk gehandicapt	Verstandelijk gehandicapt
2023	54	99	21	26	73	2
2033	89	165	25	36	77	3
Ontw.	**+35**	**+66**	**+4**	**+10**	**+4**	**+1**

Bron: Primos2022, CBS (2022, cijfers 2021). Bewerking Stec Groep (2023).

Wlz extramuraal: groei van +45 cliënten tot 2033

Niet alle personen met een indicatie Wlz ontvangen de zorg binnen een instelling. Zorg kan ook thuis (extramuraal) geleverd worden. De begeleiding, verzorging en/of behandeling wordt dan thuis geleverd waardoor cliënten thuis kunnen blijven wonen en niet in een (zorg-)instelling. Extramurale zorg vanuit de Wlz wordt geregeld via een volledig pakket thuis (vpt), modulair pakket thuis (mpt) of een persoonsgebonden budget (pgb). Ons model toont dat de aankomende tien jaar een toename van circa 45 mensen zien die zorg thuis ontvangen.

Tabel 16: Aandeel Wlz zorg in een instelling en thuis

	2023	2033	Ontwikkeling
In een instelling	180	260	+80
Zorg thuis	96	138	+43
Totaal	**276**	**398**	**+122**

Bron: Primos2022, CBS (2022, cijfers 2021). Bewerking Stec Groep (2023).

Waarschijnlijk sterke(-re) toenamen van gebruik VPT, MPT en PGB in de toekomst

De groei van het aantal cliënten met een Wlz-indicatie is de afgelopen jaren vooral buiten de traditionele intramurale instellingen opgevangen. Op basis van het huidige Rijksbeleid is de verwachting dat deze uitstroom fors toe gaat nemen de komende jaren. Deze verschuiving hangt samen met de veranderende (woon-)voorkeur van cliënten en het feit dat ouderen steeds vaker thuis blijven wonen en de zorg thuis ontvangen. We adviseren deze ontwikkelingen goed te monitoren.

Wmo: +345 huishoudens met Wmo cliënt tot 2033

Hulp en ondersteuning (thuis) (extramuraal)

De Wmo2015 regelt hulp en ondersteuning (thuis) zodat mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen en deel kunnen nemen aan de maatschappij.

Extramuraal zorggebruik basis toekomstige Wmo cliënten

Om het huidig en toekomstig aantal huishoudens met minimaal één Wmo2015-cliënt te bepalen, maken we gebruik van de meest recente cijfers over extramuraal zorggebruik van het CBS en de Primos2022 huishoudensprognose. Dit doen we op de volgende wijze:

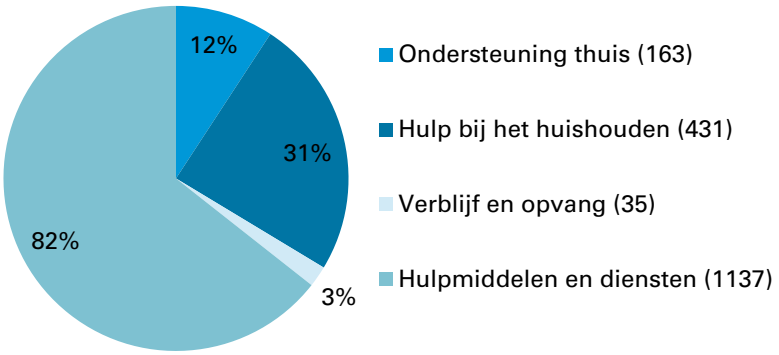
- Als basis gebruiken we de gegevens van het CBS over het aantal Wmo2015-cliënten per leeftijdsgroep in de gemeente Laarbeek uit 2021. Hierbij maakt het CBS tevens onderscheid naar typen maatwerkarrangementen. Daarnaast is ook het totale aantal huishoudens met tenminste één Wmo2015-cliënt bekend via het CBS per gemeente. Ook deze gegevens zijn beschikbaar tot 2021.
- Om het aantal huishoudens naar leeftijdsgroep in 2023 te berekenen wordt Primos2022 gebruikt. Hierbij worden dezelfde verhoudingen en totalen aangehouden zoals deze in de CBS cijfers zijn genoteerd. Ook voor het verwachte aantal huishoudens met tenminste één Wmo2015-cliënt wordt de Primos-prognose (2022) aangehouden. Veranderingen in aantallen zijn hierdoor afhankelijk van demografische veranderingen.
- De gegevens uit CBS over het aantal Wmo2015-cliënten per leeftijdsgroep in de gemeente Laarbeek uit 2021 zijn gebaseerd op zorg die in natura geleverd is. De huishoudens die middels een persoonsgebonden budget (pgb) de eigen Wmo-zorg regelen zijn niet in deze aantallen opgenomen.

In 2023 ontvangen circa 1.400 huishoudens hulp en ondersteuning (thuis) vanuit Wmo2015

In de gemeente Laarbeek zijn er in 2023 circa 1.400 huishoudens waar tenminste één persoon onder de Wmo2015 valt en daardoor extramurale zorg kunnen ontvangen. Deze huishoudens omvatten 8% van het totale aantal huishoudens in de gemeente. Uitgesplitst naar zorgbehoefte (huishoudens kunnen meerdere typen zorg ontvangen) zien we dat met name naar hulp bij het huishouden en andere hulpmiddelen en diensten veel vraag is.

Tabel 17: Aantal huishoudens met minimaal één Wmo-cliënt in 2022, naar leeftijd (links) en type zorgbehoefte (rechts)

Leeftijdsgroep	Aantal 2023	Aandeel 2023
15-24 jaar	9	1%
25-34 jaar	73	5%
35-44 jaar	98	7%
45-54 jaar	110	8%
55-64 jaar	122	9%
65-74 jaar	114	8%
75-84 jaar	434	31%
85+ jaar	435	31%
Totaal	**1.394**	**100%**



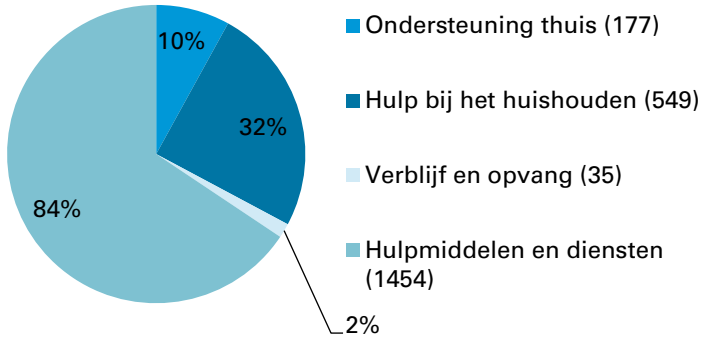
Bron links: Primos2022. Bewerking Stec Groep (2023). Bron rechts: CBS (2022, cijfers 2021). Bewerking Stec Groep (2023). Percentages afgerond op hele getallen. Omdat personen meer maatwerkvoorzieningen tegelijkertijd kunnen gebruiken, is het totaal per type voorziening hoger (het totaal in de cirkeldiagram) dan het totaal aantal cliënten dat vermeld is in de tabel.

Prognose: aantal Wmo2015-cliënten neemt toe met circa 345 huishoudens tot 2032

Op basis van Primos2022 verwachten we dat het aantal huishoudens met tenminste één Wmo2015-cliënt tot 2033 zal toenemen met circa 345 huishoudens, tot een totaal van circa 1.735 huishoudens. Deze toename wordt met name veroorzaakt door een forse toename van het aantal 75-plus huishoudens in Laarbeek tot 2033 (Primos, 2022). Van hen maakt het grootste deel gebruik van hulp bij het huishouden (circa 85%). Wanneer we kijken naar de ontwikkeling over de periode 2023 tot 2033 dan zien we dat er relatief meer vraag is naar hulp bij het huishouden (circa +120) en andere hulpmiddelen en diensten (+315).

Tabel 18: Aantal huishoudens met minimaal één Wmo-cliënt in 2023, naar leeftijd (links) en type zorgbehoefte (rechts)

Leeftijdsgroep	Aantal 2023	Aandeel 2023	Ontw. '23-'33
15-24 jaar	7	0%	-2
25-34 jaar	68	4%	-5
35-44 jaar	106	6%	+8
45-54 jaar	99	6%	-10
55-64 jaar	114	7%	-8
65-74 jaar	119	7%	+5
75-84 jaar	534	31%	+100
85+ jaar	689	40%	+255
Totaal	**1737**	**100%**	**+343**



Bron links: Primos2022. Bewerking Stec Groep (2023). Bron rechts: CBS (2022, cijfers 2021). Bewerking Stec Groep (2023). Percentages afgerond op hele getallen. Omdat personen meer maatwerkvoorzieningen tegelijkertijd kunnen gebruiken, is het totaal per type voorziening hoger (het totaal in de cirkeldiagram) dan het totaal aantal cliënten dat vermeld is in de tabel.

Tabel 19: Ontwikkeling type zorgbehoefte bij huishoudens met minimaal één Wmo cliënt

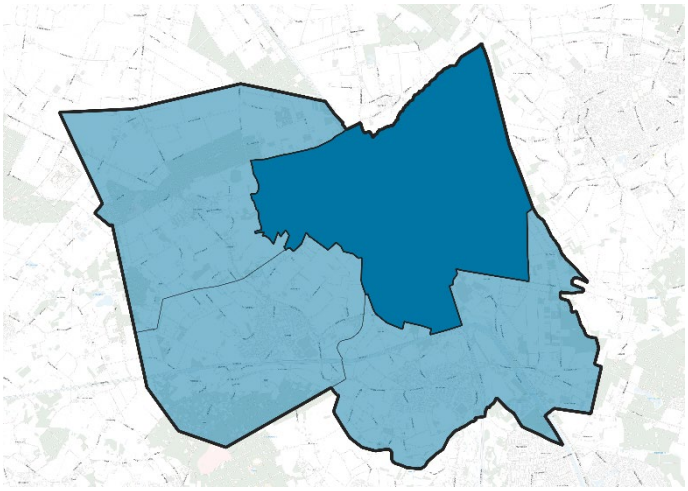
	Ondersteuning (thuis)	Hulp bij huishouden	Verblijf en opvang	Hulpmiddelen en diensten
2023	163	431	35	1137
2033	177	549	35	1454
Ontw.	**+14**	**+118**	**0**	**+316**

Bron: Primos2022, CBS (2022, cijfers 2021). Bewerking Stec Groep (2023).

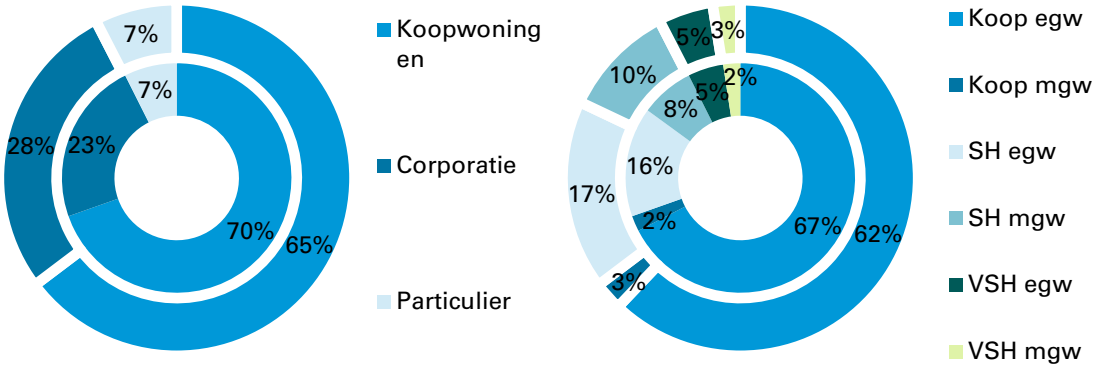
Bijlage: woonopgave uitgesplitst per kern

In deze bijlage zoomen we in op de afzonderlijke kernen. Voor de vier kernen in gemeente Laarbeek brengen we de woningvoorraad, de huishoudensontwikkeling en de woningbehoefte naar PMC's in beeld. We hanteren hierbij de Primos Prognose 2022, omdat de Provinciale prognose minder recent is, niet tot 2043 rijkt en niet op lager dan gemeentelijk niveau beschikbaar is.

Beek en Donk

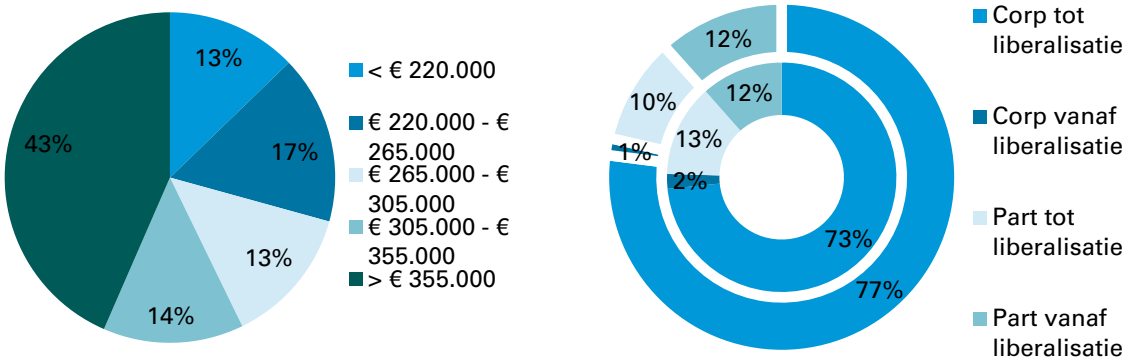


Figuur 26: Woningvoorraad naar eigendom (links) en prijsvorm en type (rechts)*



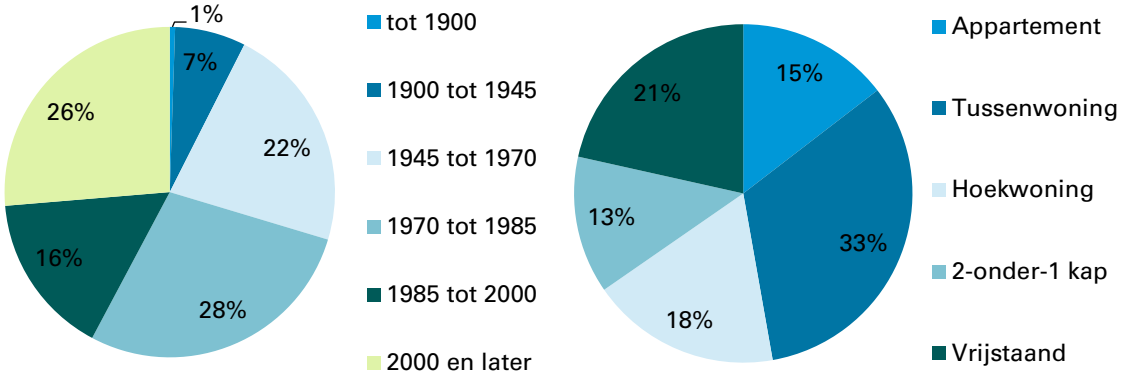
Bron: WOZ-gegevens Gemeente Laarbeek (2023) en LMW (2020). Bewerking Stec Groep (2023). *Buitenste ring Beek en Donk, binnenste ring gemeente Laarbeek.

Figuur 27: Koopwoningen (links) en huurwoningen (rechts) naar prijsklassen*



Bron: WOZ-gegevens Gemeente Laarbeek (2023) en LMW (2020). Bewerking Stec Groep (2023). *Buitenste ring Beek en Donk, binnenste ring gemeente Laarbeek.

Figuur 28: Woningvoorraad naar bouwperiode (links) en woningtype (rechts)



Bron: BAG (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

Sterke toename huishoudens ouder dan 65 jaar verwacht op korte en lange termijn

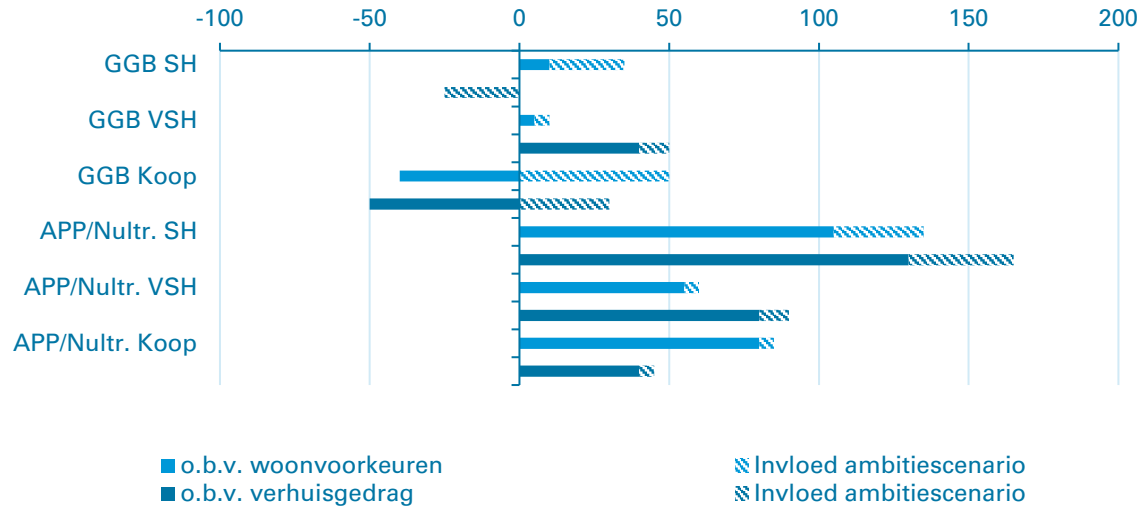
Het aantal huishoudens in 2023 light in de kern Beek en Donk op circa 4.800 huishoudens. De twee grootste doelgroepen zijn gezinnen en alleenstaanden en stellen ouder dan 65 jaar. Naar verwachting nemen de meeste huishoudensgroepen toe. Met name alleenstaanden en stellen ouder dan 65 jaar groeit sterk op korte en lange termijn (een totaal van 1.915 huishoudens in 2043). Het aantal alleenstaanden en stellen tot 35 jaar daalt naar verwachting de aankomende jaren (460 huishoudens in 2023, 265 huishoudens in 2043). In totaal groeit het aantal huishoudens in Beek en Donk met ongeveer +415 volgens de Primos prognose.

Tabel 20: Huishoudensontwikkeling Beek en Donk, Primos 2022

Doelgroepen	'23	'23 t/m '30	%	'23-'33	%	'23-'43	%	'43
Alleenstaanden tot 35 jaar	215	-60 / -10	-27% / -6%	-65 / -10	-31% / -4%	-90 / -35	-43% / -16%	120 / 180
Stellen tot 35 jaar	250	-70 / -15	-27% / -6%	-75 / -10	-31% / -4%	-105 / -40	-43% / -16%	145 / 210
Gezinnen	1700	+45 / +60	+3% / +4%	+65 / +85	+4% / +5%	+140 / +160	+8% / +9%	1.840 / 1.860
Alleenstaanden & stellen 35 - 65 jaar	1070	+65 / +100	+6% / +9%	+50 / +90	+4% / +8%	+100 / +140	+9% / +13%	1.170 / 1.210
Alleenstaanden & stellen 65+	1555	+230 / +245	+15% / +16%	+275 / +290	+18% / +19%	+360 / +380	+23% / +24%	1.915 / 1.930
Overig	15	0 / 0	-6% / -5%	+5 / +5	+31% / +32%	+10 / +10	+50% / +51%	25 / 25
Totaal	**4800**	**+215 / +380**	**+4% / +8%**	**+250 / +455**	**+5% / +9%**	**+415 / +620**	**+9% / +13%**	**5.210 / 5.415**

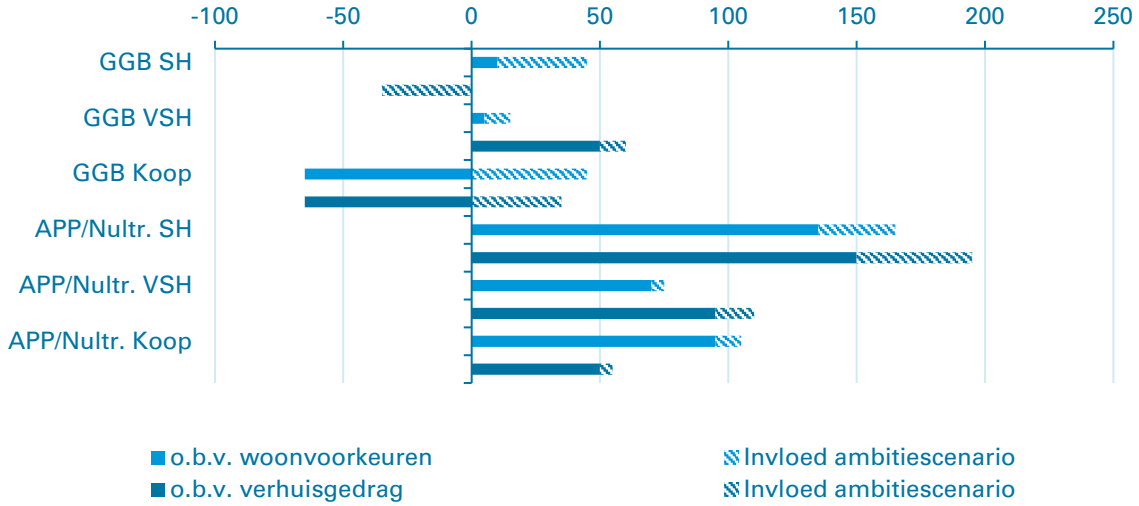
Bron: Primos2022. Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen en hele procenten. *Cijfers 2023 komen uit Primos 2022, definitieve cijfers voor 1-1-2023 zijn nog niet bekend.

Figuur 29: Woningbehoefte Beek en Donk 2023 t/m 2030



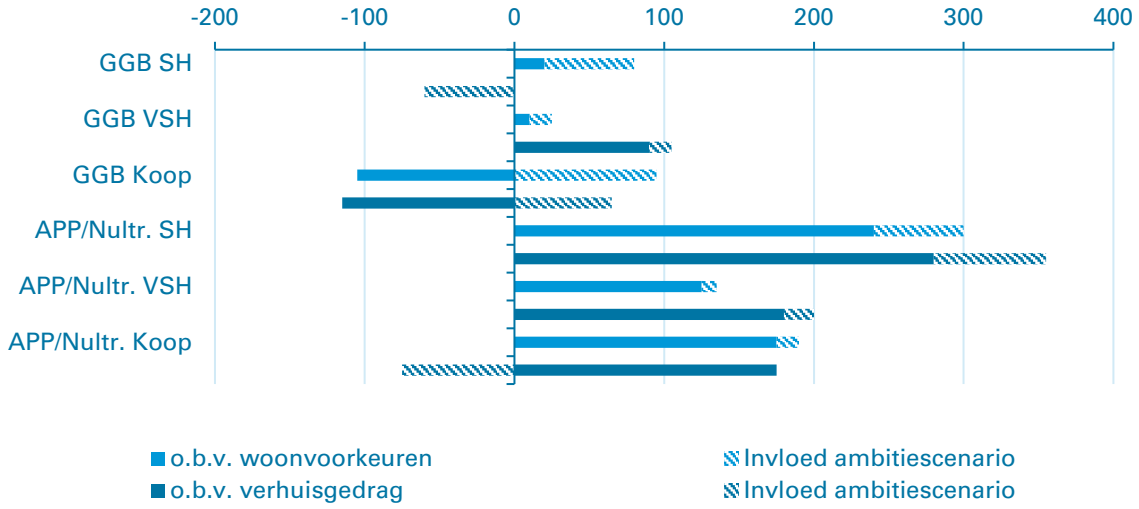
Bron: Primos2022. WoOn2015 & WoOn2021. LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023).

Figuur 30: Woningbehoefte Beek en Donk 2023-2033



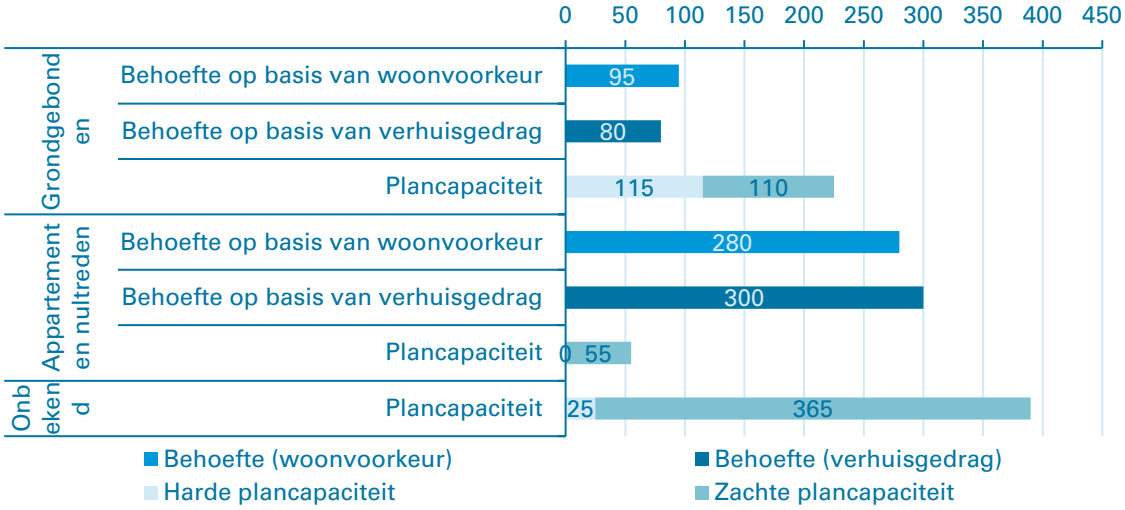
Bron: Primos2022. WoOn2015 & WoOn2021. LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023).

Figuur 31: Woningbehoefte Beek en Donk 2023-2043



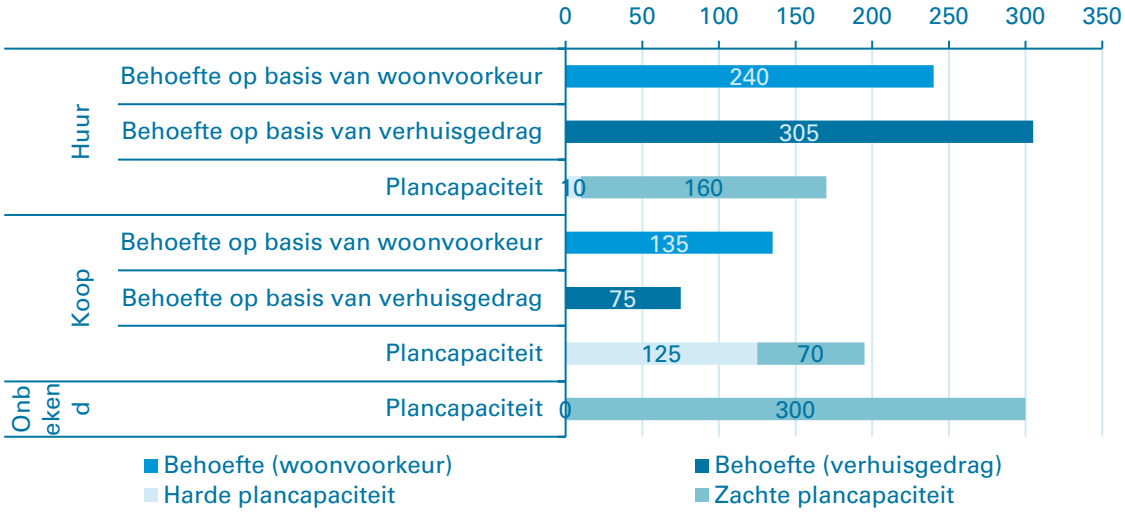
Bron: Primos2022. WoOn2015 & WoOn2021. LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023).

Figuur 32: Confrontatie plancapaciteit en behoefte - Beek en Donk (2023 t/m 2030), naar woningtype



Bron: Plancapaciteit gemeente Laarbeek (2023). Primos2022. WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Figuur 33: Confrontatie plancapaciteit en behoefte - Beek en Donk (2023 t/m 2030), naar eigendomsvorm



Bron: Plancapaciteit gemeente Laarbeek (2023). Primos2022. WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Aandachtspunten uit consultatieronde

Op 24 april is er met ieder van de vier kernen een consultatierond gehouden. Tijdens deze sessie kregen inwoners de kans hun mening te geven en de uitkomsten van het onderzoek aan te scherpen en aan te vullen met lokale informatie en kennis. Er zijn tijdens de consultatieronde (op hoofdlijn) vijf vragen gesteld. Hieronder zijn per vraag de gegeven antwoorden beknopt opgesomd.

Aan welke woningtypen bestaat nog behoefte?
- Levensloopbestendige woningen om doorstroming te bevorderen
- Betaalbare woningen voor starters (lage/middeninkomens)
- Gemengde concepten waar jong en oud door elkaar samenwonen

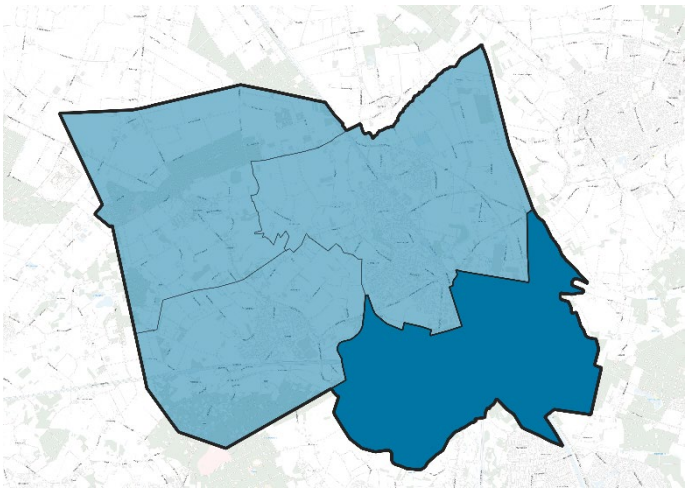
Van welk woningtypen is er al teveel?
- Grote kavels in luxe segment

Aan welk woningtype bestaat over 10 jaar nog steeds behoefte?
- Levensloopbestendige woningen
- Betaalbare woningen (sociaal)
- Kleinschalig wonen

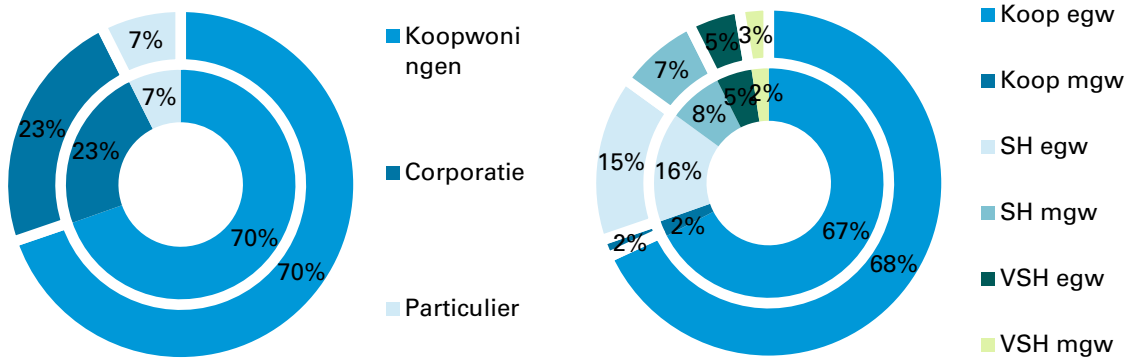
Wat zijn cruciale plekken voor de vitaliteit?
- Lijkt goed te gaan

Welke overige aandachtspunten wilt u nog meegeven?
- Voorzieningen Beek en Donk hebben aantrekkende werking voor gemeente (denk aan zorg, onderwijs, sport winkels etc)
- Senioren geven aan ‘vast’ te zitten. Bij doorstroming naar geschikt aanbod ook prijs van belang

Aarle-Rixtel

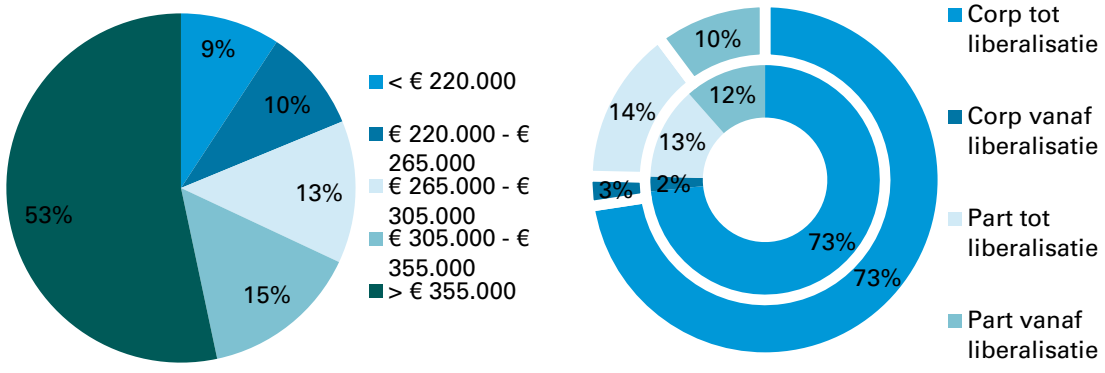


Figuur 34: Woningvoorraad naar eigendom (links) en prijsvorm en type (rechts)*



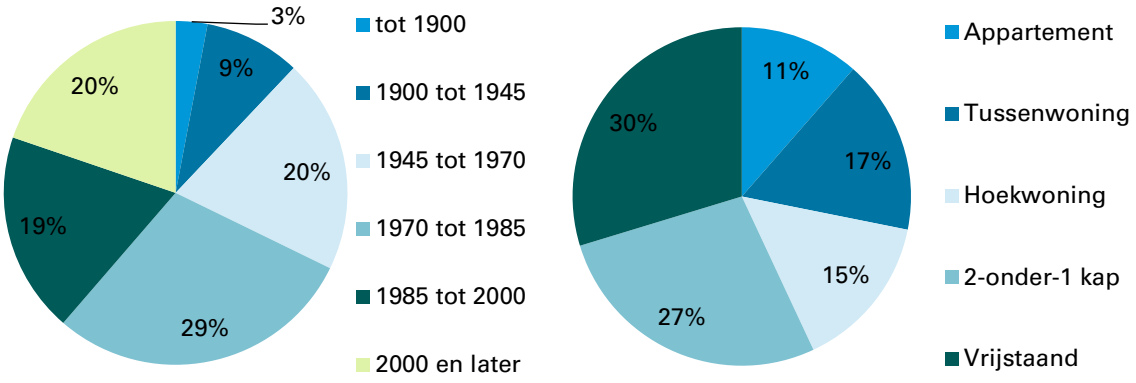
Bron: WOZ-gegevens Gemeente Laarbeek (2023) en LMW (2020). Bewerking Stec Groep (2023). *Buitenste ring Aarle-Rixtel, binnenste ring gemeente Laarbeek.

Figuur 35: Koopwoningen (links) en huurwoningen (rechts) naar prijsklassen*



Bron: WOZ-gegevens Gemeente Laarbeek (2023) en LMW (2020). Bewerking Stec Groep (2023). *Buitenste ring Aarle-Rixtel, binnenste ring gemeente Laarbeek.

Figuur 36: Woningvoorraad naar bouwperiode (links) en woningtype (rechts)



Bron: BAG (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

Ondanks verwachte daling aantal huishoudens onder 65 jaar, alsnog een stijging in totaal

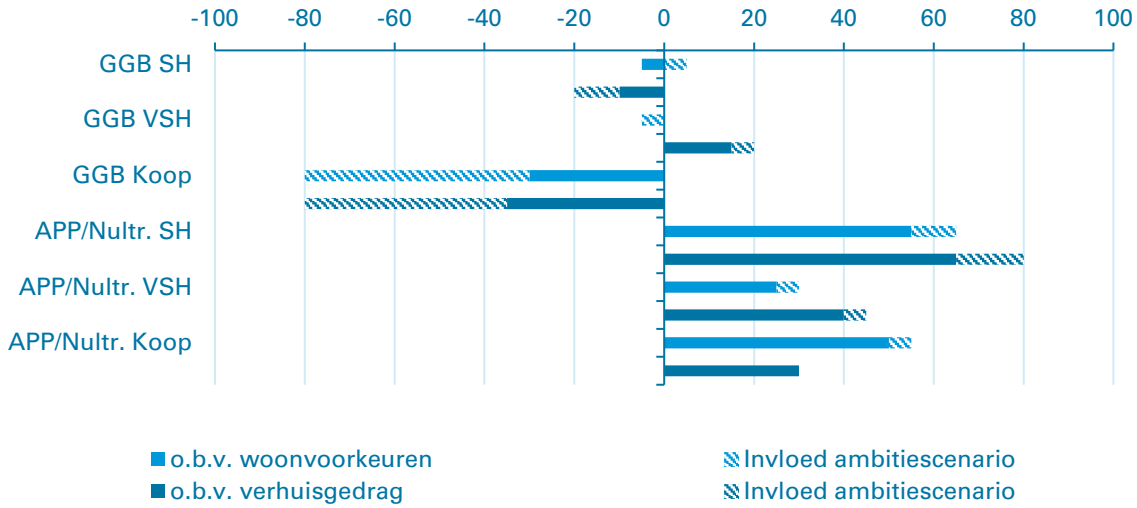
Het aantal huishoudens in 2023 light in de kern Aarle-Rixtel op circa 2.420 huishoudens. De twee grootste doelgroepen zijn gezinnen en alleenstaanden en stellen ouder dan 65 jaar. Naar verwachting nemen het aantal alleenstaanden en stellen van 65 jaar en ouder toe op korte en lange termijn. Het aantal alleenstaanden en stellen tot 65 jaar neemt af volgens de prognose. Met name op lange termijn zal deze daling sterker zijn. Het totaal aantal huishoudens in Aarle-Rixtel stijgt echter met op lange termijn 4% ten opzichte van 2023. Het totaal komt dan uit op rond de 2.500 huishoudens.

Tabel 21: Huishoudensontwikkeling Aarle-Rixtel, Primos 2022

Doelgroepen	'23	'23 t/m '30	%	'23-'33	%	'23-'43	%	'43
Alleenstaanden tot 35 jaar	60	0 / +20	-3% / +35%	0 / +30	-2% / +46%	-15 / +15	-21% / +27%	50 / 75
Stellen tot 35 jaar	70	0 / +25	-3% / +35%	0 / +30	-2% / +46%	-15 / +20	-21% / +27%	55 / 90
Gezinnen	875	-10 / 0	-1% / 0%	-20 / -10	-2% / -1%	+15 / +25	+2% / +3%	890 / 900
Alleenstaanden & stellen 35 - 65 jaar	550	-20 / -5	-4% / 0%	-35 / -15	-6% / -2%	-65 / -40	-11% / -7%	490 / 510
Alleenstaanden & stellen 65+	855	+80 / +85	+9% / +10%	+100 / +110	+12% / +13%	+170 / +180	+20% / +21%	1.025 / 1.035
Overig	5	0 / 0	-20% / -19%	0 / 0	-20% / -19%	0 / 0	0% / +1%	5 / 5
Totaal	**2.420**	**+45 / +125**	**+2% / +5%**	**+45 / +150**	**+2% / +6%**	**+90 / +195**	**+4% / +8%**	**2.510 / 2.615**

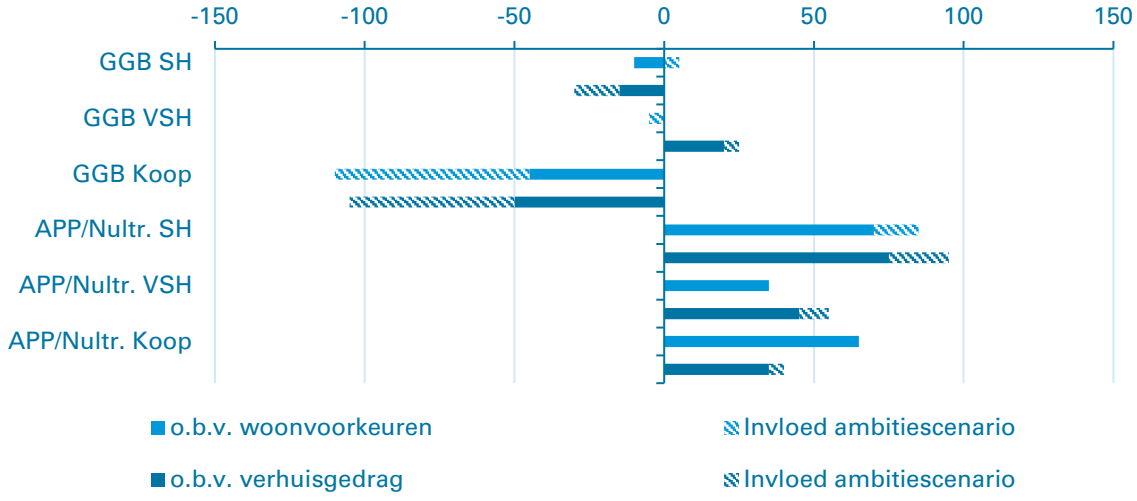
Bron: Primos2022. Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen en hele procenten. *Cijfers 2023 komen uit Primos 2022, definitieve cijfers voor 1-1-2023 zijn nog niet bekend.

Figuur 37: Woningbehoefte Aarle-Rixtel 2023 t/m 2030



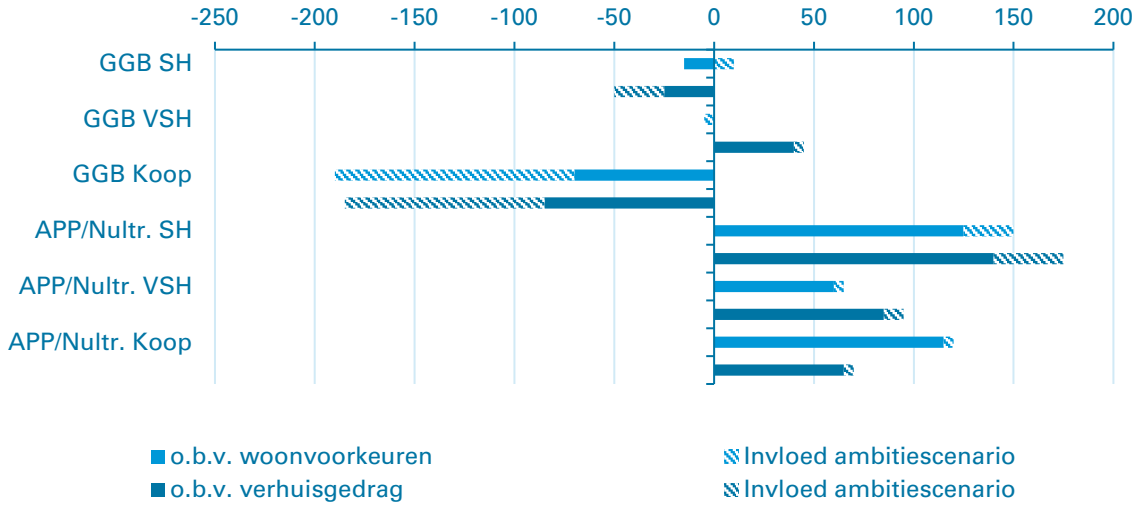
Bron: Primos2022. WoOn2015 & WoOn2021. LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023).

Figuur 38: Woningbehoefte Aarle-Rixtel 2023-2033



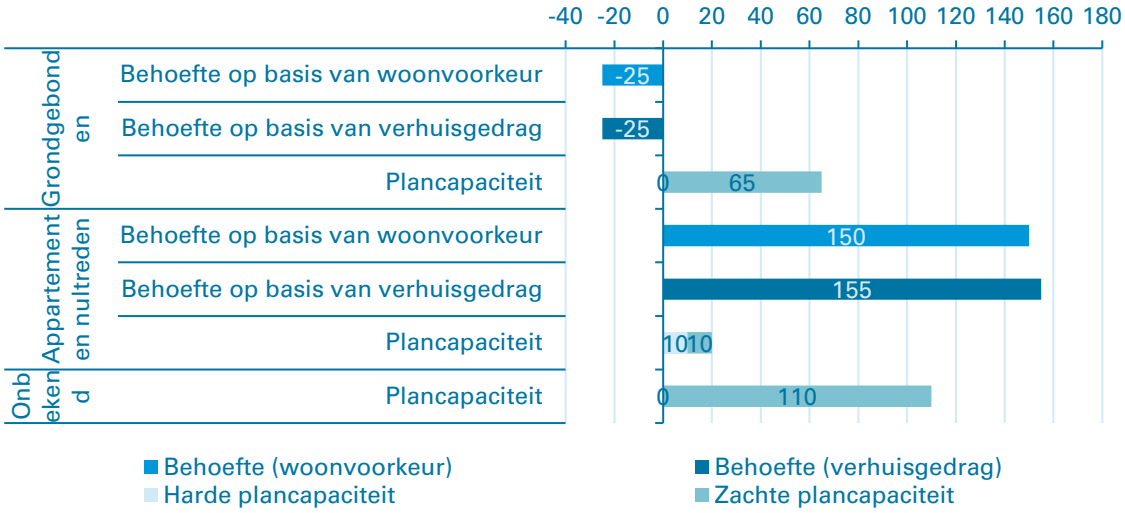
Bron: Primos2022. WoOn2015 & WoOn2021. LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023).

Figuur 39: Woningbehoefte Aarle-Rixtel 2023-2043



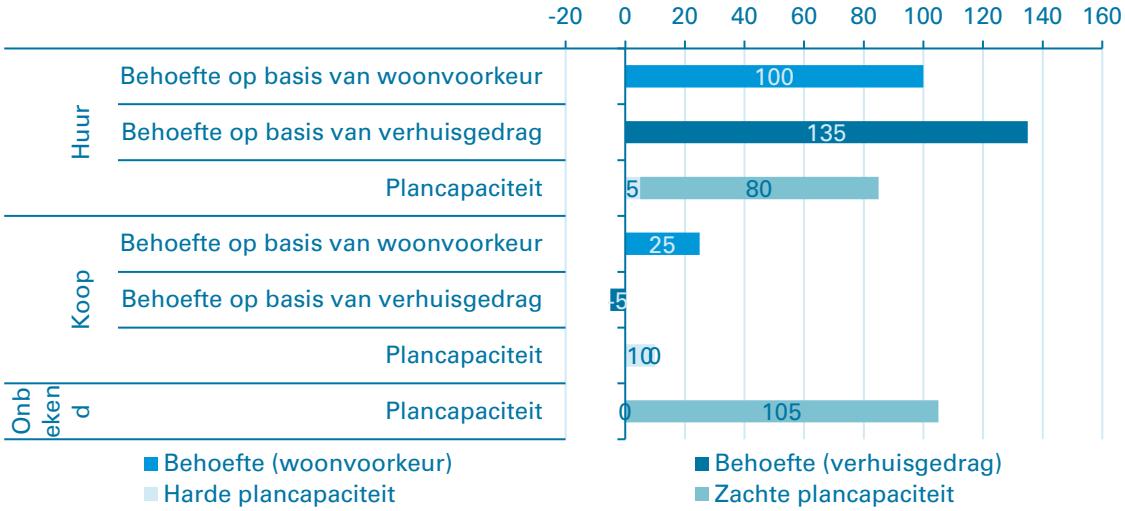
Bron: Primos2022. WoOn2015 & WoOn2021. LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023).

Figuur 40: Confrontatie plancapaciteit en behoefte – Aarle-Rixtel (2023 t/m 2030), naar woningtype



Bron: Plancapaciteit gemeente Laarbeek (2023). Primos2022. WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Figuur 41: Confrontatie plancapaciteit en behoefte – Aarle-Rixtel (2023 t/m 2030), naar eigendomsvorm



Bron: Plancapaciteit gemeente Laarbeek (2023). Primos2022. WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Aandachtspunten uit consultatieronde

Op 24 april is er met ieder van de vier kernen een consultatierond gehouden. Tijdens deze sessie kregen inwoners de kans hun mening te geven en de uitkomsten van het onderzoek aan te scherpen en aan te vullen met lokale informatie en kennis. Er zijn tijdens de consultatieronde (op hoofdlijn) vijf vragen gesteld. Hieronder zijn per vraag de gegeven antwoorden beknopt opgesomd.

Aan welke woningtypen bestaat nog behoefte?

- Betaalbare woningen voor starters (liefst rijwoningen)
- Levensloopbestendige woningen om doorstroming te bevorderen (geschikt voor jong en oud)

Van welk woningtypen is er al teveel?

- Grote vrijstaande koopwoningen

Aan welk woningtype bestaat over 10 jaar nog steeds behoefte?

- Eengezinswoningen
- Betaalbare woningen voor alleenstaanden

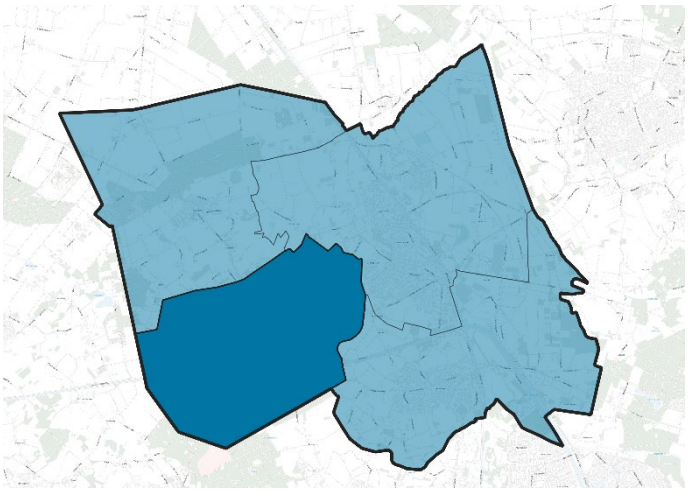
Wat zijn cruciale plekken voor de vitaliteit?

- Locaties die nu in gebruik zijn door industrie

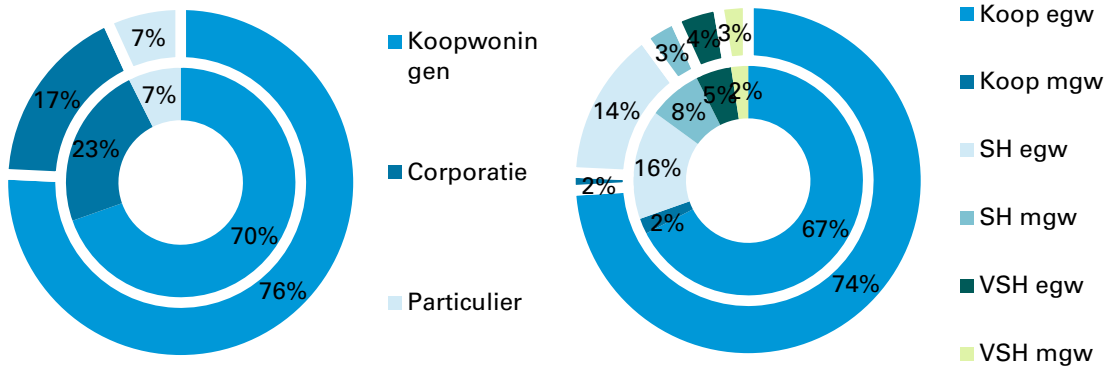
Welke overige aandachtspunten wilt u nog meegeven?

- Hoge appartementengebouwen (+3 lagen) zijn niet passend.
- Heb aandacht voor de bestaande voorraad: welke potentie zit daar in?
- Ga anders nadenken over mobiliteit. Parkeren (bij woningen) neemt veel ruimte in beslag.

Lieshout

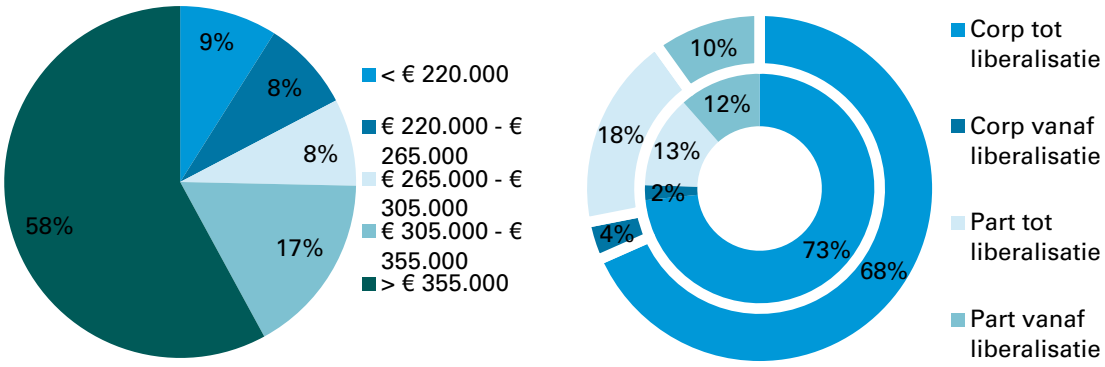


Figuur 42: Woningvoorraad naar eigendom (links) en prijsvorm en type (rechts)*



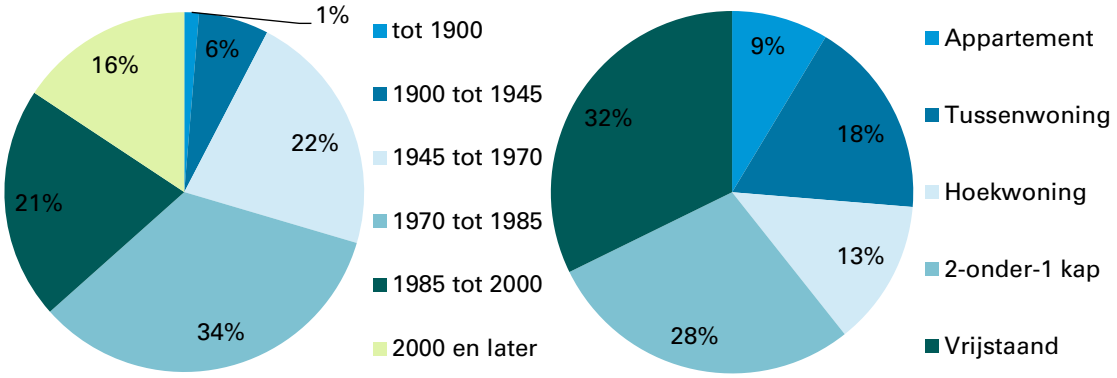
Bron: WOZ-gegevens Gemeente Laarbeek (2023) en LMW (2020). Bewerking Stec Groep (2023). *Buitenste ring Lieshout, binnenste ring gemeente Laarbeek.

Figuur 43: Koopwoningen (links) en huurwoningen (rechts) naar prijsklassen*



Bron: WOZ-gegevens Gemeente Laarbeek (2023) en LMW (2020). Bewerking Stec Groep (2023). *Buitenste ring Lieshout, binnenste ring gemeente Laarbeek.

Figuur 44: Woningvoorraad naar bouwperiode (links) en woningtype (rechts)



Bron: BAG (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

Met name een verwachte daling in het aantal gezinnen in kern Lieshout

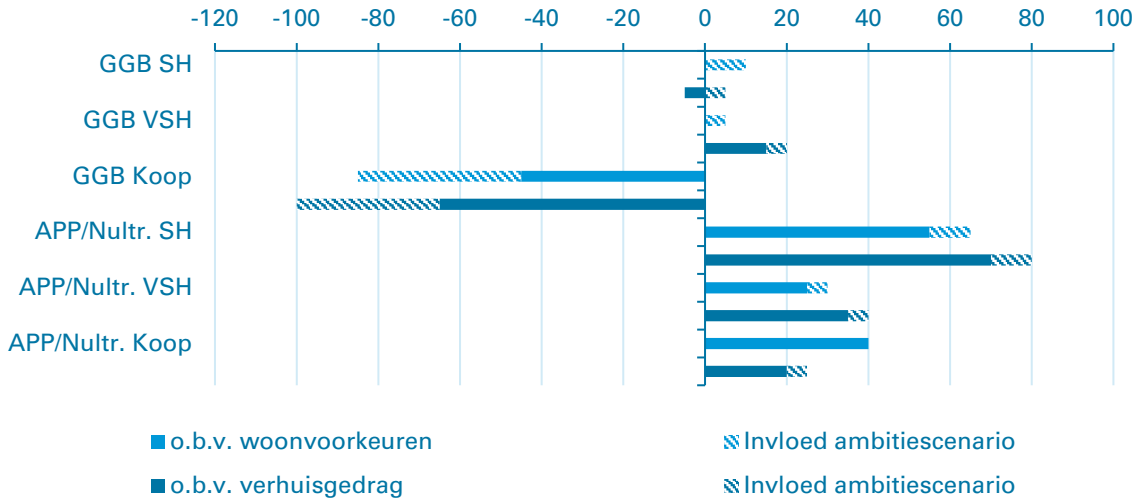
Het aantal huishoudens in 2023 ligt in de kern Lieshout op circa 1.830 huishoudens. De twee grootste doelgroepen zijn gezinnen en alleenstaanden en stellen ouder dan 65 jaar. Naar verwachting neemt het aantal huishoudens ouder dan 65 jaar het sterkst toe op korte en lange termijn. Bovendien is er een lichte stijging van het aantal alleenstaanden en stellen tot 65 jaar te zien in de prognose. Het aantal gezinnen neemt naar verwachting af. Tot en met 2030 ongeveer met 10%. Al met al stijgt het aantal huishoudens naar verwachting licht tot 2043 met 4%.

Tabel 22: Huishoudensontwikkeling Lieshout, Primos 2022

Doelgroepen	'23	'23 t/m '30	%	'23-'33	%	'23-'43	%	'43
Alleenstaanden tot 35 jaar	60	+5 / +20	+6% / +36%	0 / +20	+1% / +38%	0 / +25	+4% / +42%	60 / 85
Stellen tot 35 jaar	70	+5 / +25	+6% / +36%	0 / +25	+1% / +38%	+5 / +30	+4% / +42%	70 / 95
Gezinnen	655	-65 / -60	-10% / -9%	-85 / -75	-13% / -12%	-110 / -100	-17% / -16%	545 / 555
Alleenstaanden & stellen 35 - 65 jaar	410	+5 / +15	+1% / +4%	+10 / +30	+3% / +7%	+20 / +35	+5% / +9%	430 / 445
Alleenstaanden & stellen 65+	635	+90 / +95	+14% / +15%	+115 / +125	+18% / +19%	+160 / +170	+25% / +26%	800 / 805
Overig	5	0 / 0	-50% / -49%	0 / 0	-50% / -49%	0 / 0	-50% / -49%	0 / 0
Totaal	**1.830**	**+35 / +100**	**+2% / +5%**	**+45 / +125**	**+2% / +7%**	**+75 / +155**	**+4% / +8%**	**1.905 / 1.985**

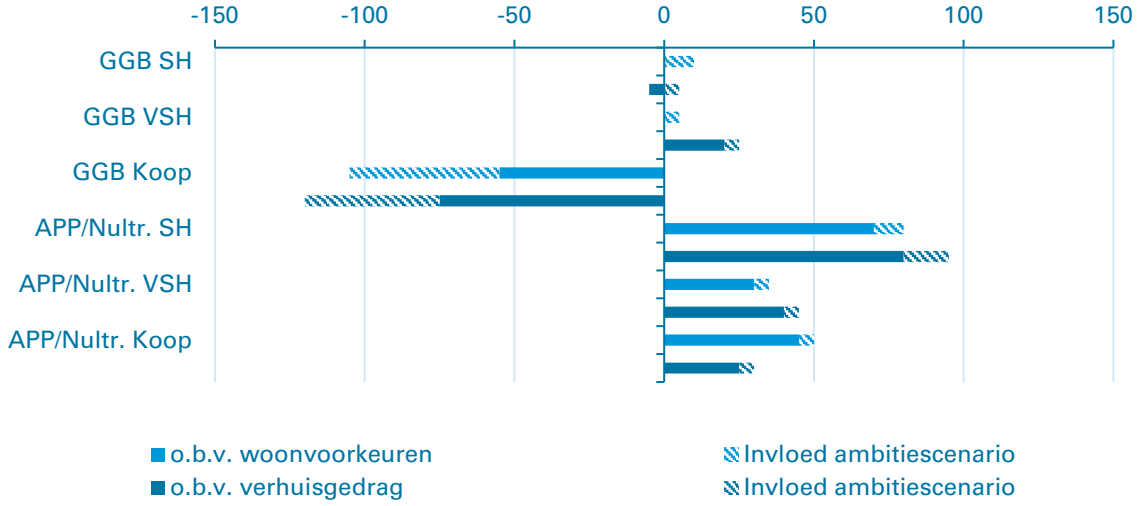
Bron: Primos2022. Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen en hele procenten. *Cijfers 2023 komen uit Primos 2022, definitieve cijfers voor 1-1-2023 zijn nog niet bekend.

Figuur 45: Woningbehoefte Lieshout 2023 t/m 2030



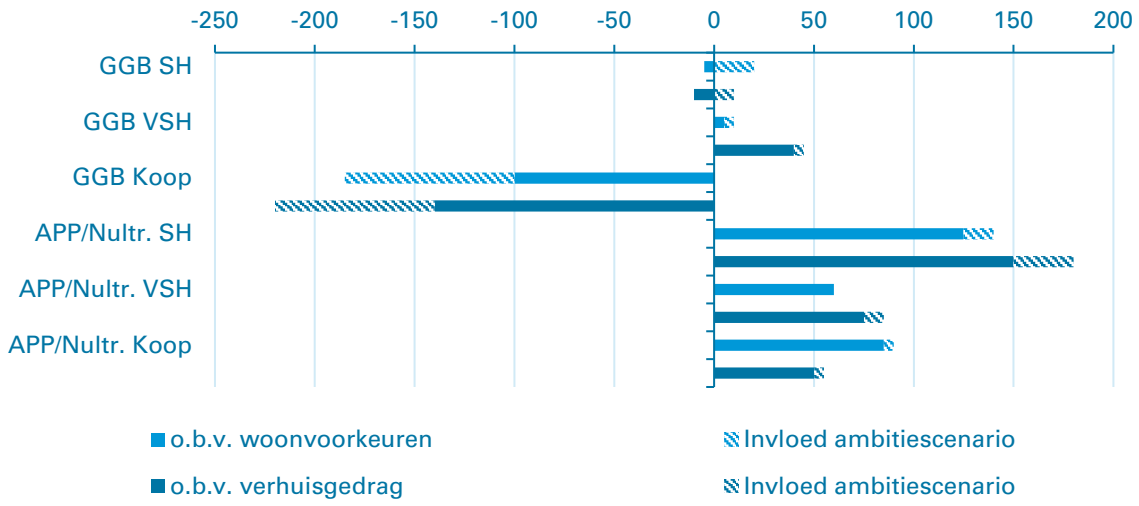
Bron: Primos2022. WoOn2015 & WoOn2021. LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023).

Figuur 46: Woningbehoefte Lieshout 2023-2033



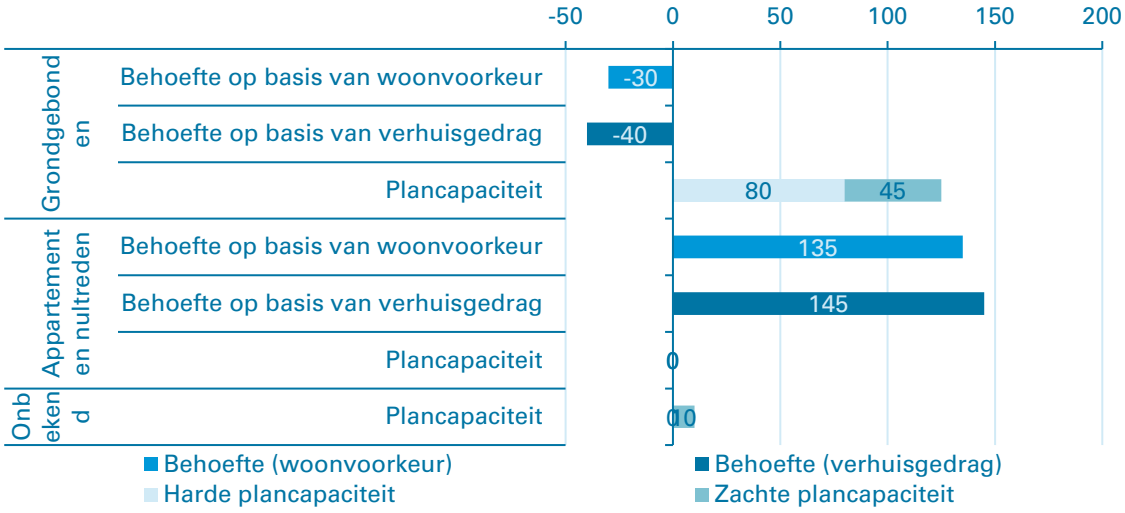
Bron: Primos2022. WoOn2015 & WoOn2021. LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023).

Figuur 47: Woningbehoefte Lieshout 2023-2043



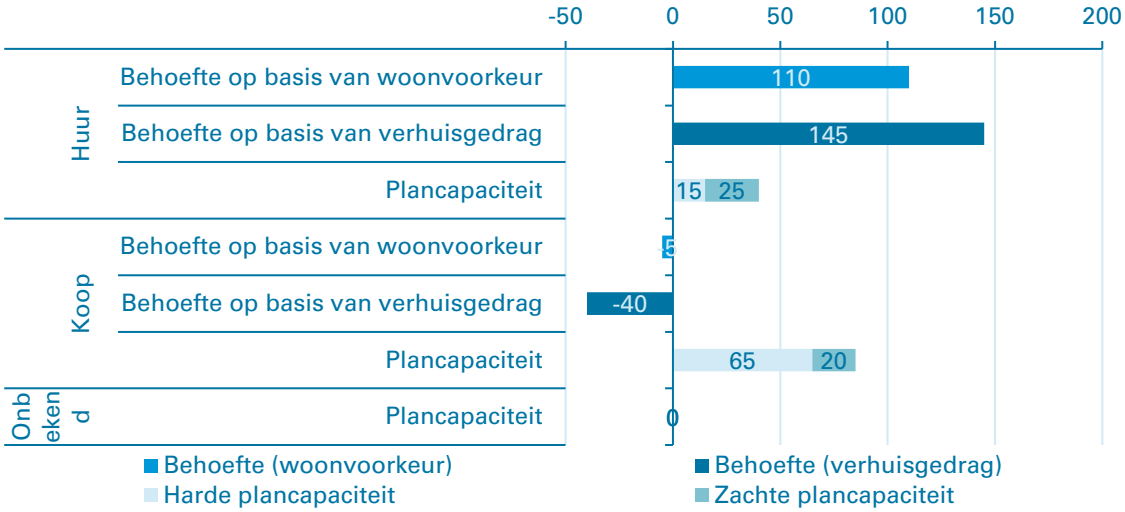
Bron: Primos2022. WoOn2015 & WoOn2021. LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023).

Figuur 48: Confrontatie plancapaciteit en behoefte – Lieshout (2023 t/m 2030), naar woningtype



Bron: Plancapaciteit gemeente Laarbeek (2023). Primos2022. WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Figuur 49: Confrontatie plancapaciteit en behoefte – Lieshout (2023 t/m 2030), naar eigendomsvorm



Bron: Plancapaciteit gemeente Laarbeek (2023). Primos2022. WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Aandachtspunten uit consultatieronde

Op 24 april is er met ieder van de vier kernen een consultatierond gehouden. Tijdens deze sessie kregen inwoners de kans hun mening te geven en de uitkomsten van het onderzoek aan te scherpen en aan te vullen met lokale informatie en kennis. Er zijn tijdens de consultatieronde (op hoofdlijn) vijf vragen gesteld. Hieronder zijn per vraag de gegeven antwoorden beknopt opgesomd.

Aan welke woningtypen bestaat nog behoefte?

- Betaalbare grondgebonden woningen voor starters
- Grondgebonden levensloopbestendige woningen voor ouderen

Van welk woningtypen is er al teveel?

- Grote vrijstaande woningen

Aan welk woningtype bestaat over 10 jaar nog steeds behoefte?

- Levensloopbestendige woningen geschikt voor jong en oud (= mix en goede sociale cohesie)

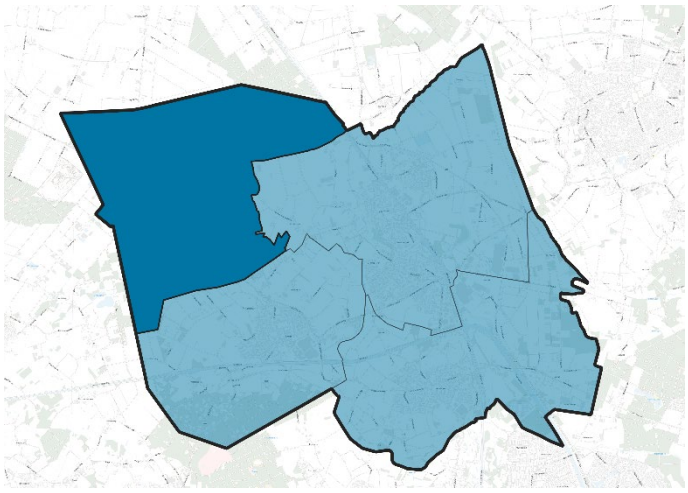
Wat zijn cruciale plekken voor de vitaliteit?

- Lijkt goed te gaan

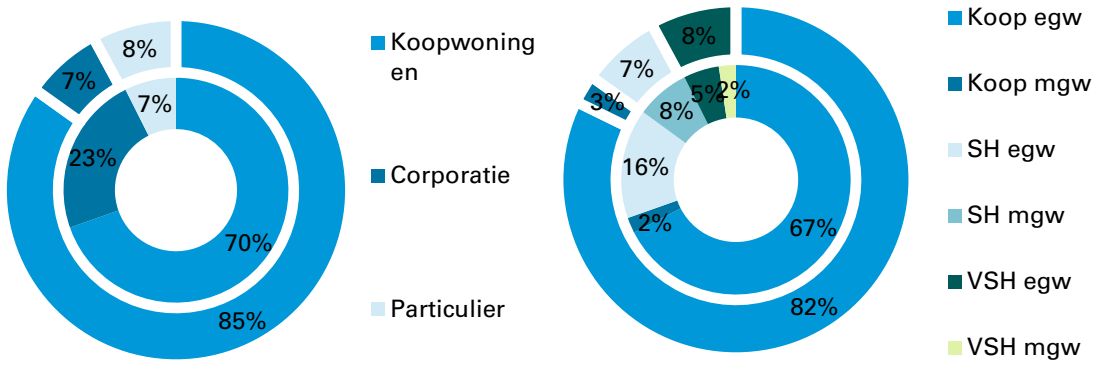
Welke overige aandachtspunten wilt u nog meegeven?

- Kijk niet alleen naar inbreiding, maar ook naar uitbreiding
- Diversiteit in leeftijd is belangrijk voor vitale wijken
- Er moet een integrale aanpak voor voorzieningen komen
- Heb aandacht voor de bestaande voorraad: welke potentie zit daar in?

Mariahout

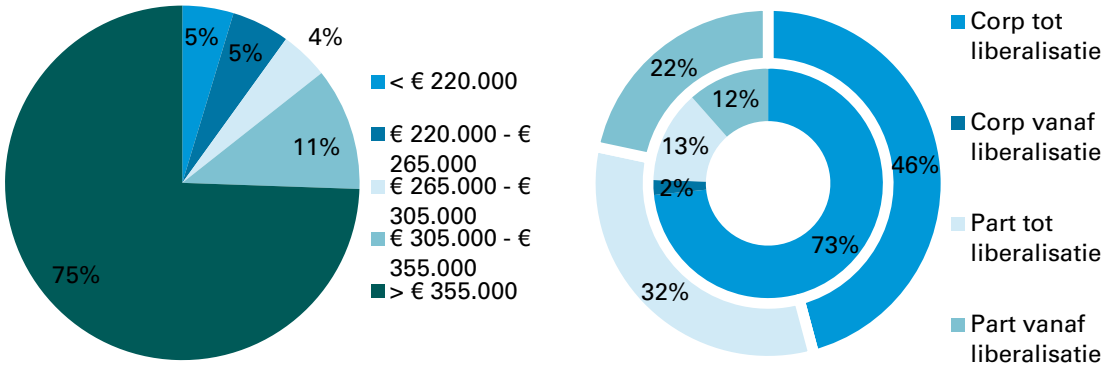


Figuur 50: Woningvoorraad naar eigendom (links) en prijsvorm en type (rechts)*



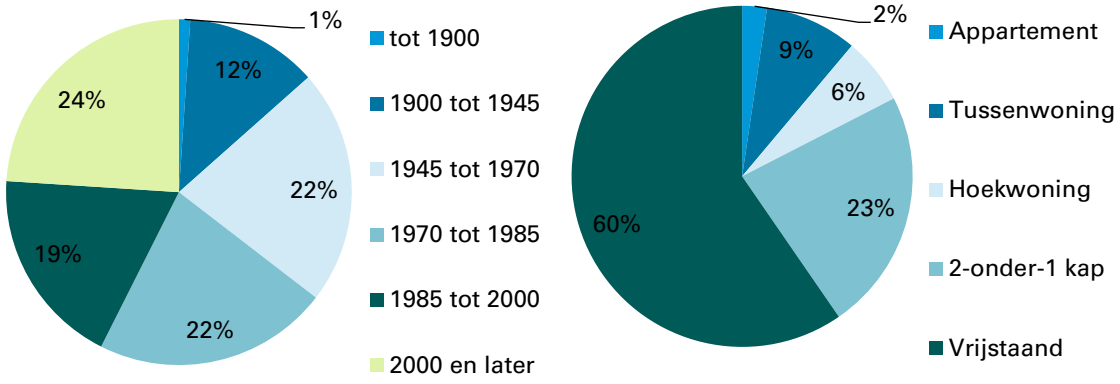
Bron: WOZ-gegevens Gemeente Laarbeek (2023) en LMW (2020). Bewerking Stec Groep (2023). *Buitenste ring Mariahout, binnenste ring gemeente Laarbeek.

Figuur 51: Koopwoningen (links) en huurwoningen (rechts) naar prijsklassen*



Bron: WOZ-gegevens Gemeente Laarbeek (2023) en LMW (2020). Bewerking Stec Groep (2023). *Buitenste ring Mariahout, binnenste ring gemeente Laarbeek.

Figuur 52: Woningvoorraad naar bouwperiode (links) en woningtype (rechts)



Bron: BAG (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

Toenemende vergrijzing verwacht in Mariahout, terugloop in het aantal gezinnen en huishoudens onder de 35 jaar

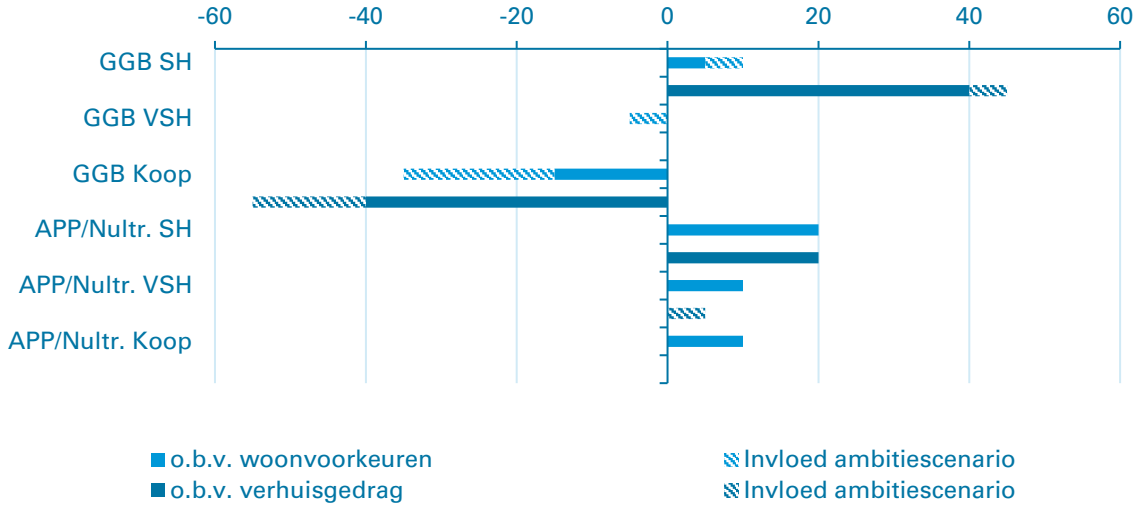
Het aantal huishoudens in 2023 ligt in de kern Mariahout op circa 765 huishoudens. De twee grootste doelgroepen zijn gezinnen en alleenstaanden en stellen tussen 35 en 65 jaar en ouder dan 65 jaar. Naar verwachting nemen deze twee doelgroepen de aankomende jaren toe. Daartegenover staat een verwachte daling in het aantal alleenstaanden en stellen tot 35 jaar en gezinnen. De vergrijzing in Mariahout is echter sterker, wat waarschijnlijk zal leiden tot een totale lichte toename van het aantal huishoudens in de kern.

Tabel 23: Huishoudensontwikkeling Mariahout, Primos 2022

Doelgroepen	'23	'23 t/m '30	%	'23-'33	%	'23-'43	%	'43
Alleenstaanden tot 35 jaar	25	-5 / 0	-20% / +9%	-5 / +5	-26% / +11%	-15 / -5	-61% / -24%	10 / 20
Stellen tot 35 jaar	30	-5 / +5	-20% / +9%	-10 / +5	-26% / +11%	-20 /-5	-61% / -24%	10 / 20
Gezinnen	330	-30 / -25	-9% / -8%	-30 / -25	-9% / -8%	-40 / -35	-12% / -10%	290 / 295
Alleenstaanden & stellen 35 - 65 jaar	140	+15 / +20	+12% / +16%	+15 / +20	+11% / +15%	+10 / +20	+9% / +13%	150 / 155
Alleenstaanden & stellen 65+	240	+25 / +30	+11% / +12%	+35 / +40	+15% / +16%	+70 / +75	+29% / +30%	310 / 315
Overig	0	0 / 0	0% / +1%	0	0% / +1%	0 / 0	0% / +1%	0 / 0
Totaal	765	+5 / +30	+1% / +4%	+5 / +40	1% / +5%	+10 / +45	+1% / +6%	775 / 805

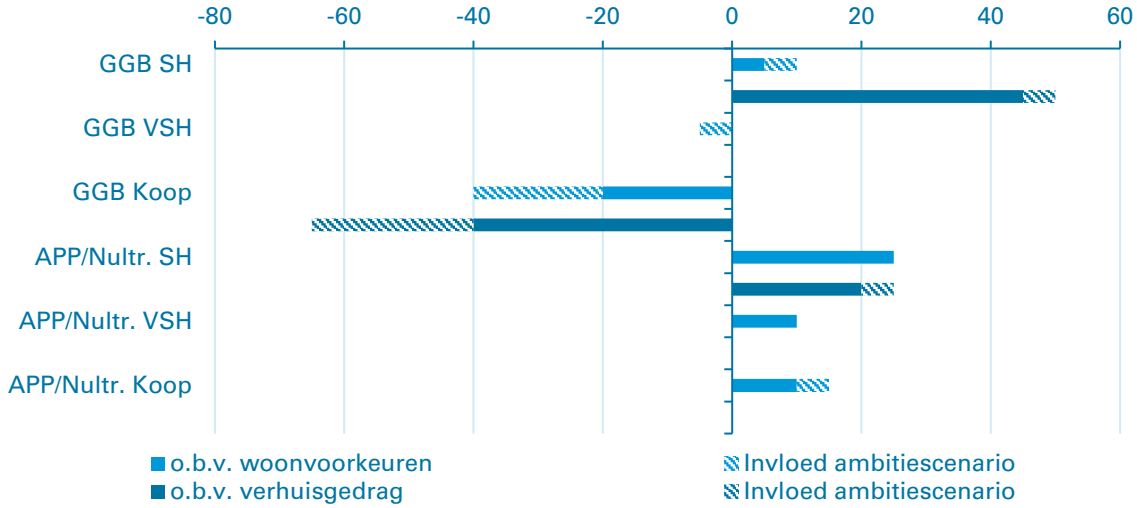
Bron: Primos2022. Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen en hele procenten. *Cijfers 2023 komen uit Primos 2022, definitieve cijfers voor 1-1-2023 zijn nog niet bekend.

Figuur 53: Woningbehoefte Mariahout 2023 t/m 2030



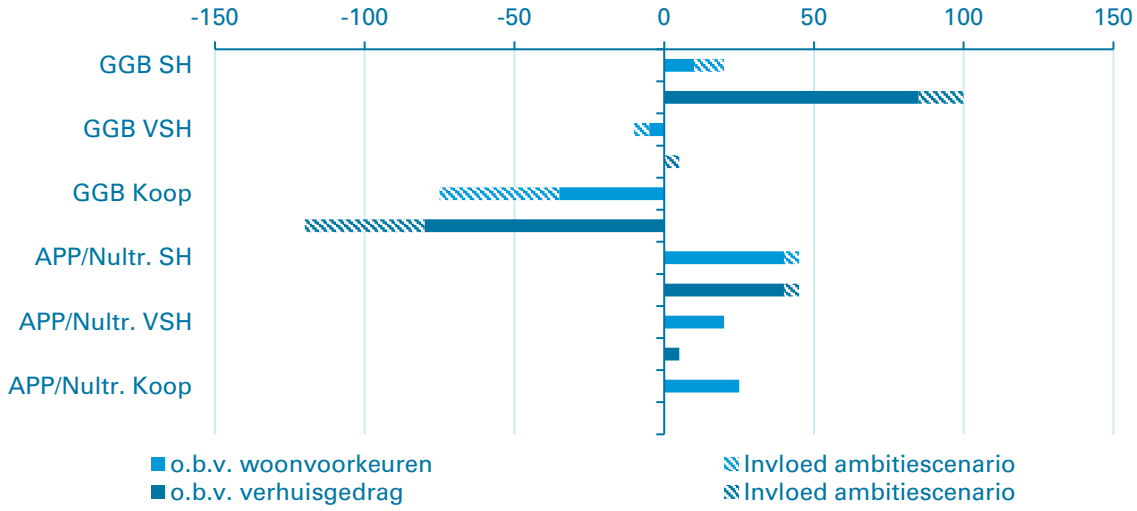
Bron: Primos2022. WoOn2015 & WoOn2021. LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023).

Figuur 54: Woningbehoefte Mariahout 2023-2033



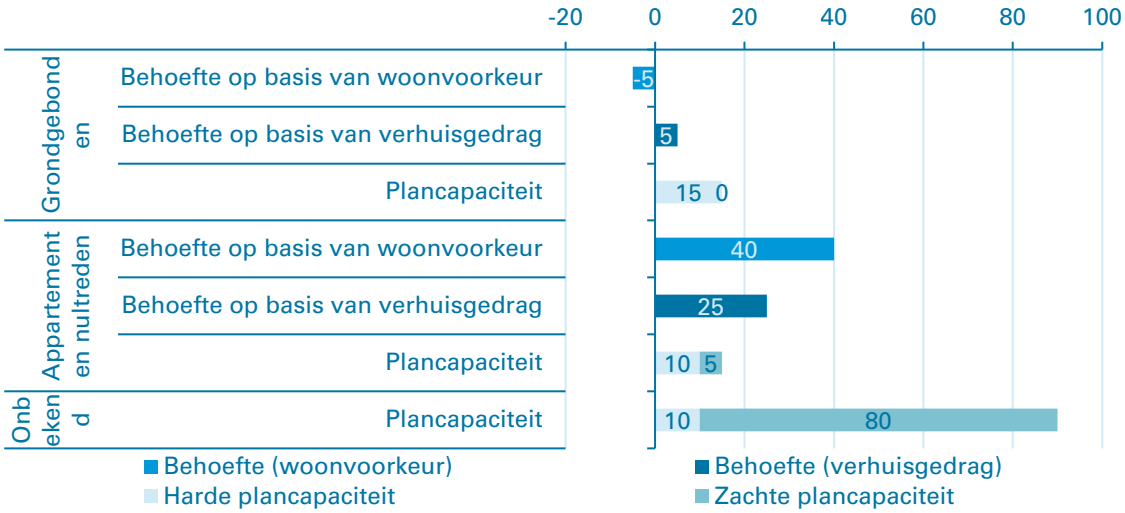
Bron: Primos2022. WoOn2015 & WoOn2021. LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023).

Figuur 55: Woningbehoefte Mariahout 2023-2043



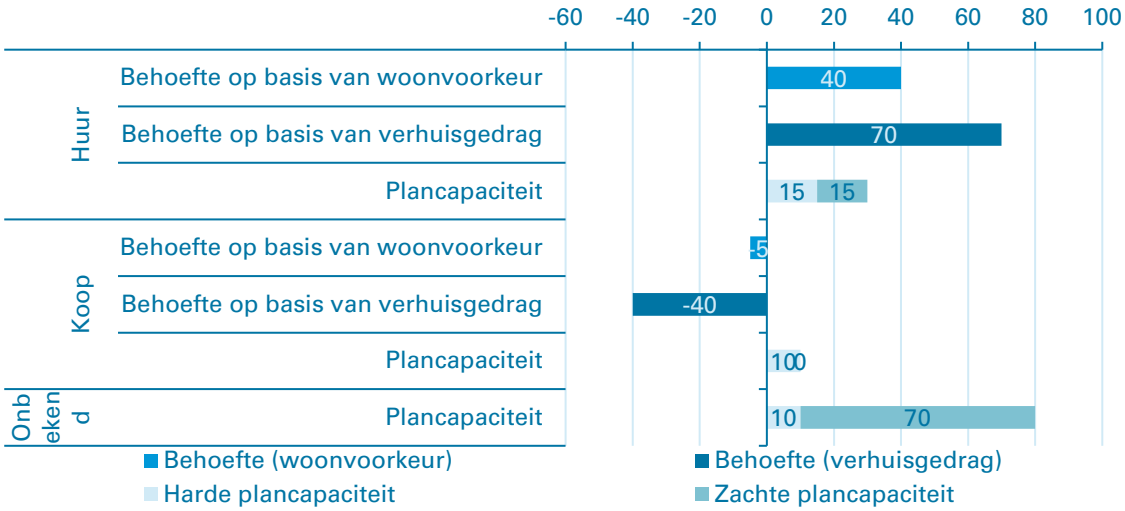
Bron: Primos2022. WoOn2015 & WoOn2021. LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023).

Figuur 56: Confrontatie plancapaciteit en behoefte – Mariahout (2023 t/m 2030), naar woningtype



Bron: Plancapaciteit gemeente Laarbeek (2023). Primos2022. WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Figuur 57: Confrontatie plancapaciteit en behoefte – Mariahout (2023 t/m 2030), naar eigendomsvorm



Bron: Plancapaciteit gemeente Laarbeek (2023). Primos2022. WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Aandachtspunten uit consultatieronde

Op 24 april is er met ieder van de vier kernen een consultatierond gehouden. Tijdens deze sessie kregen inwoners de kans hun mening te geven en de uitkomsten van het onderzoek aan te scherpen en aan te vullen met lokale informatie en kennis. Er zijn tijdens de consultatieronde (op hoofdlijn) vijf vragen gesteld. Hieronder zijn per vraag de gegeven antwoorden beknopt opgesomd.

Aan welke woningtypen bestaat nog behoefte?

- De behoefte is bescheiden. Er bestaat vooral een kwalitatieve opgave: meer nultreden
- Appartementen waren eerst een no-go, dat is nu aan het veranderen
- Betaalbaar aanbod voor jongeren is er vrijwel niet

Van welk woningtypen is er al teveel?

- Grote vrijstaande woningen met veel grond/tuin

Aan welk woningtype bestaat over 10 jaar nog steeds behoefte?

- Levensloopbestendige woningen (inzetbaar voor jong en oud)

Wat zijn cruciale plekken voor de vitaliteit?

- Deze locaties zijn al voorzien van plannen, nu is uitvoering nodig

Welke overige aandachtspunten wilt u nog meegeven?

- Voor oudere doelgroep is naast woning de omgeving en haar voorzieningen cruciaal. Kan je dit in Mariahout bieden?
- Denk in doorstroming lijk voor Mariahout uitkomst te bieden: ouderen bedienen en woningen vrijspelen voor andere groepen.
- Er is een zelfbouwcultuur maar steeds meer focus op bestaande voorraad.

Begrippenlijst

Aftop. grens – aftoppingsgrens

APP/Nultr. – appartement/nultreden woning

A&S – alleenstaanden en stellen

Corp – corporatie

Egw – eengezinswoning

GGB – grondgebonden

Lib. grens – liberalisatiegrens

Mgw – meergezinswoning

Part – particulier

SH – sociale huur

VSH – vrijesector huur

Wlz – wet langdurige zorg

Wmo – wet maatschappelijke ondersteuning

Colofon

Datum: 7 juni 2023
Projectnummer: 23.007
Opdrachtgever: Gemeente Laarbeek
Opdrachtnemer: Stec Groep
Adviseurs: Julia Bloem, Maartje Lucassen en Bouke Timmen

Stec Groep
Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving
Postbus 217, 6800 AE Arnhem
Willemsplein 5, 6811 KA Arhnem

026 - 751 41 00
info@stec.nl
www.stec.nl