

Wonen in Laarbeek

Woonvisie 2017-2021



Voorwoord

Wonen in Laarbeek betekent wonen in de 'Waterpoort van de Peel' en sinds september 2016 officieel ook in de 'groenste gemeente van Nederland'. Kortom een heerlijke plek om te wonen, te werken en te leven, omringd door water en natuur.

Laarbeek timmert al jaren flink aan de weg om op alle fronten voor inwoners en bezoekers een aantrekkelijke gemeente te blijven. De benoeming tot groenste gemeente van Nederland geeft aan dat we op de goede weg zijn. De in Laarbeek aanwezige sterke sociale netwerken en het rijke verenigingsleven dragen hiertoe zeker bij en vormen een goede basis om op verder te bouwen.

Daarnaast heeft Laarbeek, bijvoorbeeld door investeringen in de afgelopen jaren in iDOP-plannen en voorzieningencusters, een goed niveau aan sociale, culturele, educatieve voorzieningen.

De goede bereikbaarheid van en naar de nabij gelegen steden Helmond en Eindhoven maakt Laarbeek bovendien aantrekkelijk als woongemeente voor forenzen en netwerkers die rust en ruimte ambiëren.

De randvoorwaarden zijn dus alom aanwezig om een aantrekkelijke woongemeente te zijn.

Met de sterk en snel veranderende samenleving is het een uitdaging om dit ook te blijven voor alle inwoners. Er zullen passende woningen nodig zijn waarmee alle doelgroepen van jong tot oud bediend kunnen worden. Hoe we deze uitdaging oppakken is vastgelegd in deze Woonvisie en ook in diverse beleidsplannen zoals bijvoorbeeld de structuurvisie Laarbeek 2010-2020 'Groei in balans' en het WMO-beleidsplan.

Wonen, werken en samenleven doen we met z'n allen en het realiseren van een goede, veilige en prettige leefomgeving is dan ook een uitdaging die we als samenleving gezamenlijk moeten oppakken. Met deze woonvisie hoopt de gemeente in ieder geval een goede eerste aanzet te hebben gemaakt.

Met de geluiden die ik heb gehoord, heb ik er alle vertrouwen in dat we als Laarbeekse samenleving de wilskracht en kennis in huis hebben om Laarbeek ook naar de toekomst toe een geweldige woongemeente te laten zijn.

F. van Zeeland,
wethouder Wonen.

INHOUD

Blz.:

1.	Inleiding	7
2.	Terugblik woonvisie 2011 – 2016	8
3.	Prioriteiten woonbeleid 2017 – 2021	10
4.	Ontwikkelingen	11
a.	Landelijke ontwikkelingen	11
a.1.	Woningwet	11
a.2.	Huisvestingswet	11
a.3.	Regionale samenwerking	11
a.4.	Duurzaamheid – Ladder duurzame verstedelijking	12
a.5.	De regionale woningbouwafspraken.	12
a.6.	Huisvesting vergunning- of statushouders.	13
a.7.	Wijzigingen in zorgstelsel en effecten voor Wonen en Zorg.	13
b.	Lokale ontwikkelingen	14
b.1.	Demografische ontwikkeling:	14
b.2.	woningzoekenden	15
b.3.	Migratie	16
b.4.	Verhouding woningcorporatie WoCom - Gemeente Laarbeek	16
b.5.	Starterslening	23
b.6.	Woonwagencentra	23
B.7.	Verduurzaming van de woningenvoorraad met oog voor kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad en woonomgeving	23
b.8.	Blijverslening	24
5.	Woonbehoefte	25
5.a.	Woonbehoefteonderzoek SRE 2014	25
5.b.	Woningmarkt 2016.	26
5.c.	Afstemming vraag en aanbod	27
5.d.	Vergunninghouders	27
5.e.	Woonsituatie huurders WoCom	28
5.f.	Behoefte aan sociale huurwoningen – Rigo onderzoek	28
5.g.	Rapport Lorentz Genootschap 'Woon Zorg'	29
5.h.	Middeldure huurwoningen	30
6.	De Woonopgave	31
6.a.	Algemeen	31
6.b.	Bestaande woningvoorraad	31

6.c	Plancapaciteit	32
6.d	Kwaliteit – duurzaamheid	32
6.e	Verhouding sociale huur-en koopwoningen	33
6.f	Lopende bouwprojecten	33
6.g	Transformatie panden tot woningen	36
6.h	De woonopgave 2017 – 2021 samengevat.	36
7.	Beleidsvoornemens/-maatregelen	39
7.a.	Gevarieerd en aantrekkelijk aanbod van woningen dat aansluit op de vraag.	39
7.b.	Voldoende betaalbare woningen	39
7.c.	Voldoende aanbod sociale huurwoningen.	40
7.d.	Voldoende aanbod middeldure vrije sector huurwoningen.	40
7.e.	Verduurzaming van de woningvoorraad met oog voor kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad en woonomgeving.	40
	Bijlage 1	41
	Bijlage 2	45

1. Inleiding

Deze nieuwe Woonvisie vormt het vervolg op de Woonvisie 2011 – 2016. Door de economische crisis, hervormingen en wetswijzigingen is de woningmarkt de laatste jaren sterk veranderd. De vraag naar woningen is gestagneerd en veranderd, de kredietverstrekking is aan banden gelegd, het rijksbeleid in de zorg is veranderd, de regelgeving voor woningcorporaties is aangescherpt, om maar enkele ontwikkelingen te noemen.

In deze woonvisie proberen we een beleidskader te schetsen waarbinnen de prioriteiten voor de komende 5 jaren gerealiseerd kunnen worden. Het is vooral geen statisch document maar een richtinggevend document. De mogelijkheden om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen en kansen moeten we open houden. In de woonvisie worden accenten gelegd en de kaders aangegeven waarbinnen ruimte wordt geboden aan nieuwe initiatieven. De Woonvisie is daarmee richtinggevend voor de middellange en lange termijn op basis van demografische ontwikkelingen en beleidskeuzes. In de woonvisie wordt het beleid op hoofdlijnen vastgelegd, uitwerking van dit beleid vindt plaats in onder andere afspraken met de woningbouwcorporatie (prestatieafspraken) en in bestemmingsplannen.

Deze visie schetst enerzijds het speelveld waarbinnen de problematiek op het gebied van wonen zich afspeelt en anderzijds de veranderingen die van invloed zijn op het wonen. Eén van deze veranderingen is de gewijzigde verhouding tussen huurders, woningcorporaties en gemeente. Deze Woonvisie moet de woningcorporatie in staat stellen een bijdrage te blijven leveren aan de realisatie van de volkshuisvestelijke woongave.

Thema's die in deze woonvisie terugkomen zijn de vergrijzing, doelgroepen duurzaamheid en leefbaarheid.

Alvorens op de inhoud in te gaan wordt in het volgende hoofdstuk kort terug geblikt op de realisatie van de Woonvisie 2011 – 2016

2. Terugblik woonvisie 2011 – 2016

Voor de periode 2011 – 2016 zijn de volgende beleidsdoelen gesteld:

1. Voorzien in behoefte van de lokale bevolking
2. Het adequaat huisvesten van de bijzondere doelgroepen (huishoudens met laag inkomen, met beperking en statushouders)
3. Het behouden en versterken van de vitaliteit van de kernen
4. Het verhogen van de kwaliteit.

Ad.1 Voorzien in de behoefte van de lokale bevolking

In deze periode zijn in totaal 479 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd, ofwel 96 woningen gemiddeld per jaar. De kwantitatieve ambitie was om jaarlijks gemiddeld 72 woningen toe te voegen. Dus de prestatie is bovengemiddeld geweest.

Kwalitatief is de doelstelling niet altijd gehaald. Zo is bijvoorbeeld de ambitie om 80 starterswoningen te bouwen niet gehaald. De economische crisis en de strengere hypotheek-eisen hebben hier mede aan bijgedragen. In 2015 en 2016 is de nieuwbouw van starterswoningen weer aangetrokken.

Ad.2 Het adequaat huisvesten van bijzondere doelgroepen

De ambitie was om van de nieuw te bouwen woningen gemiddeld 32% sociale huurwoningen te bouwen. In totaal zijn er 479 woningen gebouwd waarvan er 244 sociale huurwoningen waren ofwel 51%.

Ook de jaarlijkse taakstellingen tot het huisvesten van vergunning- of statushouders zijn op orde.

Verder is er beleid geformuleerd over het huisvesten van arbeidsmigranten bij bedrijven, waarvoor we beter zicht en controle hebben gekregen op de woonomstandigheden van deze veelal tijdelijk Laarbeekse inwoners.

Ook is de ambitie om de Woonwagencentra Lieshout en Beek en Donk te renoveren en over te dragen aan Woningstichting Laarbeek/WoCom gerealiseerd.

Ad. 3 Het behouden en versterken van de vitaliteit van de kernen

Aan deze ambitie is hard gewerkt. Zo zijn bijvoorbeeld de voorzieningencusters in de kernen Beek, Donk, Aarle-Rixtel en Lieshout afgerond en is MFC De Dreef in Aarle-Rixtel gerenoveerd. Hiermee hebben het onderwijs, sportvoorzieningen en andere maatschappelijke voorzieningen een belangrijke kwaliteitsimpuls gekregen.

Ten aanzien van het winkelaanbod is in 2015 de Retailnota door de gemeenteraad vastgesteld en zijn de kaders vastgelegd voor het economisch-ruimtelijk retail beleid voor de deelgebieden winkelconcentratiegebieden, centrum/woonwijk, bedrijventerreinen en buitengebied in Laarbeek.

Verder kent en kende Laarbeek een ruimhartig subsidiebeleid waarmee het verenigingsleven wordt gestimuleerd.

Kortom de randvoorwaarden voor vitale kernen zijn er.

Ad. 4 Verhogen van de kwaliteit

Als minimale norm voor nieuwbouw van woningen is de zogenaamde GPR score 7 gehanteerd. Deze score legt een bepaald duurzaamheidsniveau vast op de thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Score 7 ligt hoger dan het niveau (score 6) dat is vastgelegd in het Bouwbesluitniveau.

Verder heeft de 'ladder van duurzame verstedelijking' ook voor Laarbeek gevolgen. Zo dienen bij nieuwe bestemmingsplannen goede en duurzame afwegingen te worden gemaakt, om te voorkomen dat anders de goedkeuring van het bestemmingsplan door de Provincie wordt onthouden.

Samenvattend kunnen we constateren dat in een periode dat de economische crisis zijn grip kreeg op onder andere de woningmarkt, de gemeente Laarbeek er toch in geslaagd is meer dan haar ambities uit de woonvisie 2011 – 2016 waar te maken.

3. Prioriteiten woonbeleid 2017 – 2021

Laarbeek wil een aantrekkelijke woongemeenten zijn voor alle huidige en toekomstige inwoners. Een uitdaging voor de komende decennia is enerzijds om de effecten van de vergrijzing in goede banen te leiden en anderzijds ook voor jongeren een aantrekkelijke woongemeente te blijven.

In de 'Toekomstvisie Laarbeek 2020 wordt hierover het volgende gesteld:

De vergrijzing van de bevolking van Laarbeek ligt boven het landelijk gemiddelde. Enerzijds omdat het aantal 65-plussers fors zal toenemen (vergrijzing) en anderzijds omdat het aantal 0 tot 20 jarigen en 20 tot 65 jarigen volgens prognoses zal afnemen (ontgroening). Belangrijk is dat de kwaliteit van leven in de Laarbeekse kernen gewaarborgd blijft. Niet langer dient het groeidenken het uitgangspunt te zijn, maar dient te worden ingezet op het behoud of verbeteren van een aantrekkelijke woon- en leefomgeving en het behouden van de 'eigen inwoners'.

Een evenwichtige leeftijdsopbouw is essentieel om een vitale en toekomstbestendige gemeente te blijven. Woonvoorzieningen voor ouderen moeten in iedere kern voldoende beschikbaar zijn en clustering van voorzieningen in bijvoorbeeld één keer moet worden voorkomen. Om mensen te verleiden in Laarbeek te blijven of te komen wonen, is naast voldoende en geschikte woningen natuurlijk ook een goed voorzieningenniveau essentieel.

Van belang is dat er voor alle woningzoekende betaalbare woningen zijn en blijven. Naast een aanbod van goedkope tot duurdere koopwoningen moet er ook voldoende aanbod zijn van sociale huurwoningen en middeldure vrije sector huurwoningen.

Ook duurzaamheid is hierbij een belangrijk motto. Niet alleen is onze ambitie om de woningen in Laarbeek energiezuiniger te krijgen, maar ook om meer levensloopbestendige woningen gerealiseerd te krijgen. Dit moet er toe leiden dat enerzijds de woonlasten worden verlaagd en anderzijds mensen in staat stelt om langer in hun woning te blijven wonen, ook als er sprake is van een zorgvraag.

De prioriteiten voor het woonbeleid 2017 – 2021 kunnen dan als volgt worden samengevat:

- Gevarieerd en aantrekkelijk aanbod van woningen dat aansluit op de vraag.
- Voldoende aanbod betaalbare woningen.
- Voldoende aanbod sociale huurwoningen.
- Voldoende aanbod middeldure vrije sector huurwoningen.
- Verduurzaming van de woningvoorraad met oog voor kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad en woonomgeving.

4. Ontwikkelingen

a. Landelijke ontwikkelingen

De laatste jaren is de regelgeving voor de woningmarkt volop in beweging. Enerzijds ingegeven door de economische crisis en anderzijds door enkele gevallen van wanbeleid binnen de woningcorporaties. Onderstaand wordt in vogelvlucht even stilgestaan bij de belangrijke veranderingen die dit teweeg heeft gebracht.

a.1. Woningwet

In 2015 is de nieuwe Woningwet in werking getreden. Belangrijkste gevolg hiervan is dat de spelregels voor de sociale huursector zijn aangescherpt en de relatie tussen gemeente en woningcorporatie sterker is vastgelegd.

De Woningwet bepaalt dat de corporatie alleen verplicht is bij te dragen aan het gemeentelijk woonbeleid als dat beleid is vastgelegd (bijvoorbeeld in een Woonvisie) en toegezonden aan de corporatie. De gemeentelijke woonvisie vormt dan ook voortaan de belangrijkste basis waarop de corporatie haar beleid voor de realisatie van de gemeentelijke woonopgave moet afstemmen en waarop de prestatieafspraken worden gebaseerd.

a.2. Huisvestingswet

De Huisvestingswet 2014 is per 1 januari 2015 in werking getreden. Deze wet gaat uit van het recht van vrije vestiging van burgers. Een beperking van het vestigingsrecht is alleen mogelijk als dit het algemeen belang dient. Op basis van deze wet kunnen gemeenten ingrijpen in de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Gemeenten kunnen dit doen ter bestrijding van de onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van de schaarste aan goedkope woonruimte. Slechts als er aantoonbaar sprake is van schaarste die leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten, kan van dit instrumentarium gebruik worden gemaakt. Hiervoor is dan wel een zogenaamde Huisvestingsverordening verplicht. Voor bijvoorbeeld het instellen van een urgentieregeling sociale woningen is ook een Huisvestingsverordening noodzakelijk. De Peelgemeenten onderzoeken nu de mogelijkheden om te komen tot een uniforme urgentieregeling voor sociale woningen. Een voorstel hiertoe wordt verwacht in de 1^e helft van 2017.

a.3. Regionale samenwerking

Een van de aspecten van de nieuwe woningwet is dat er woningmarktregio's gevormd moeten gaan worden. Een woningmarktregio bestaat minimaal uit twee aan elkaar grenzende gemeenten met gezamenlijk tenminste 100.000 huishoudens. Gemeenten konden zelf vóór 1 juli 2016 een verzoek indienen voor een bepaalde regio bij de minister. Als een woningmarktregio is goedgekeurd door de minister dan mogen woningcorporaties in die regio niet meer uitbreiden buiten dit kerngebied. Investeren in bestaand bezit buiten het kerngebied is wel toegestaan.

Met de MRE gemeenten is afgesproken en vastgelegd dat het "MRE-gebied" gezien wordt als een woningmarktregio. Dit verzoek is bij de Minister ingediend en door hem goedgekeurd.

a.4. Duurzaamheid – Ladder duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening is de Ladder voor duurzame verstedelijking sinds oktober 2012 als procesvereiste opgenomen. Doel van de Ladder is om een zorgvuldig stedelijk ruimtegebruik te bevorderen.

Door de Provincie Noord-Brabant is in overleg met de gemeenten een Handreiking opgesteld om te komen tot regionale afspraken die ladderproof zijn. De handreiking biedt ook uitgangspunten voor een Woonvisie die ladderproof is.

De afspraken die tot nu toe in de RRO's zijn gemaakt (regionale agenda's wonen) betreffen vooral aantallen woningen te bouwen per gemeente en een aantal specifieke actuele volkshuisvestelijke onderwerpen. Er worden nog geen afspraken gemaakt die ingaan op het aspect zorgvuldig stedelijk ruimtegebruik en ook niet op de eventuele relaties tussen locaties. Om de afspraken meer duurzaam te maken worden de volgende stappen gezet:

1. (trede 1) Regionale afstemming: Breng in beeld welke verbanden er op (sub)regionaal niveau liggen (de woningmarktregio's) zodat duidelijk wordt wanneer afstemming over de ontwikkeling van locaties tussen gemeenten nodig is: welke woonmilieus of woningbouwplannen hebben een bovenlokale component en concurreren met elkaar?
2. (trede 2) bestaand stedelijk gebied: Agendeer de bestaande voorraad en leegstand: breng de huidige en de te verwachten leegstand in bestaand vastgoed (zoals kantoren, maatschappelijk en religieus vastgoed), in samenhang met de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad, in beeld en verbindt die met de behoefte. Zo wordt duidelijk:
 - a. Wat de mogelijkheden zijn binnen het bestaand stedelijk gebied
 - b. aan welke toevoegingen in kwalitatieve en kwantitatieve zin behoefte is
 - c. wat de beste plekken zijn om die kwaliteiten toe te voegen
 - d. welke plannen geschrapt kunnen worden
 - e. waar opgaven liggen om bestaande kwaliteiten aan te passen (verdunnen, verdichten, transformeren.)
3. (trede 3) Maak afspraken over het vastleggen van een maximaal aantal woningen in plannen ten behoeve van flexibele programmering door gemeenten, zodat ook lokaal maatwerk kan worden ingezet. Maatwerk zoals transformatie, leegstand, en het afmaken van dorpskernen (ruimte voor kleine onverwachte locaties). De verhouding tussen het vastgelegde gedeelte en lokaal maatwerk (bijvoorbeeld 2/3 – 1/3) kan per subregio/woningmarkt verschillen.

a.5 De regionale woningbouwafspraken.

Belangrijk doel van de Rijksoverheid is om een zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen. In het Besluit Ruimtelijke Ordening wordt dit geregeld door de zogenaamde 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Bestemmingsplannen dienen dan ook te voldoen aan de vereisten die deze Ladder stelt. Zo is een regionale afweging een van de belangrijke motiveringen die in een bestemmingsplan moeten zijn opgenomen.

Dit betekent in feite ook dat de Woonvisie ladderproof dient te zijn. De Provinciale Verordening Ruimte en de Regionale woningbouw-afspraken vormen in dat verband dan ook een belangrijke basis voor een woonvisie.

In het Regionaal Ruimtelijk Overleg Zuidoost Brabant (RRO) worden jaarlijks met de Provincie o.a. de kwantitatieve woningbouwafspraken voor de komende 10 jaar vastgelegd. In het RRO van december 2015 is voor de periode 2015 tot en met 2024 vastgelegd dat Laarbeek in die periode in totaal 1.105 woningen mag toevoegen aan de woningvoorraad. Dit is inclusief de al vastgestelde woningbouwplannen (harde capaciteit) en plannen die nog in ontwikkeling zijn en waarover nog besluitvorming moet plaatsvinden (zachte capaciteit).

a.6 Huisvesting vergunning- of statushouders.

Gemeenten krijgen jaarlijks vanuit de rijksoverheid een taakstelling om een aantal vergunninghouders/statushouders in de gemeente te huisvesten. Door de nog steeds voortdurende vluchtelingen crisis en het nog grote aantal vergunninghouders dat verblijft in asielzoekerscentra, is de taakstelling de afgelopen jaren steeds verhoogd.

Veel gemeenten, waaronder ook Laarbeek, kampen met een achterstand op de taakstelling. Een achterstand die in 2016 is ontstaan, enerzijds als gevolg van de sterk verhoogde taakstellingen anderzijds door het feit dat er minder sociale huurwoningen zijn vrijgekomen. Deze achterstand is begin 2017 inmiddels in Laarbeek weer ingelopen.

Naar alle waarschijnlijkheid zal ook de komende jaren een beroep op gemeenten worden gedaan. Uitdaging is voor categorie woningzoekenden sociale huisvesting te vinden, zonder dat dit een verdringend effect heeft voor andere woningzoekenden.

a.7 Wijzigingen in zorgstelsel en effecten voor Wonen en Zorg.

Als gevolg van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning 2015 hebben gemeenten een cruciale rol gekregen in de langdurige zorg. Hiermee zijn gemeenten verantwoordelijk geworden voor ondersteuning op het gebied van zelfredzaamheid, participatie, beschermd wonen en opvang. Tegelijkertijd is door het verdwijnen van de oude wet AWBZ ingezet op een extramuralisatie van de zorg. Zorgbehoevenden kunnen minder snel en in mindere mate nog een beroep doen op intramurale zorg. Als alternatief moeten zorgvragers een afweging maken tussen langer thuis wonen of op zoek gaan naar alternatieve extramurale huisvesting waarbij 24-uurs zorg aan huis is gegarandeerd.

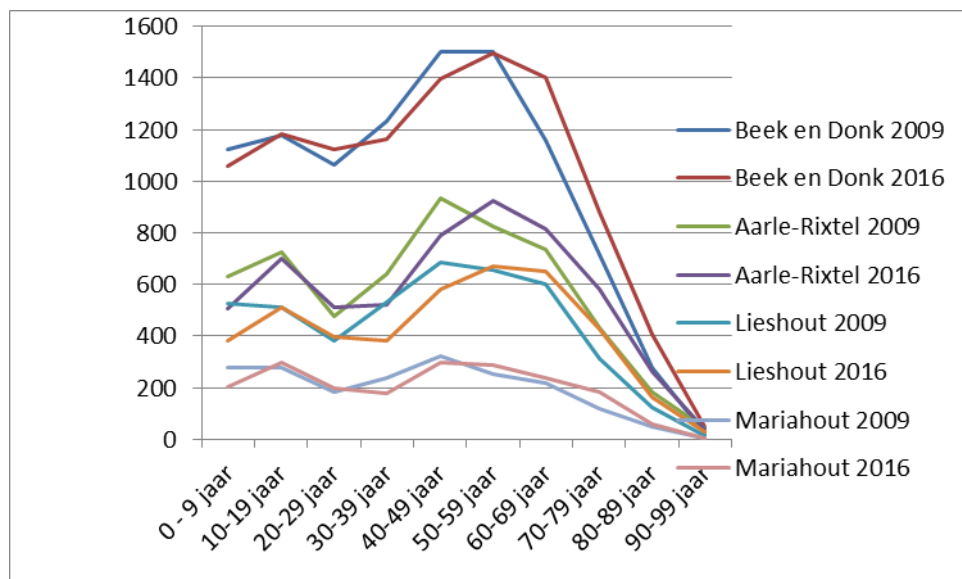
Dit dwingt gemeenten en woningcorporaties om na te denken welke maatregelen op korte en langere termijn noodzakelijk zijn om de zorgbehoevenden, die geen beroep (meer) kunnen doen op intramurale zorgvoorzieningen, zo lang mogelijk op een kwalitatief goede manier in hun eigen woonomgeving te kunnen laten wonen of een woning te kunnen aanbieden in een reguliere woonomgeving.

b. Lokale ontwikkelingen

b.1. Demografische ontwikkeling:

De bevolking in Nederland is al jaren aan het vergrijzen. Ook in Laarbeek is dit niet anders. Volgens de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant van 2014 zal het aantal 60-jarigen en ouder in 2030 zijn toegenomen met 2.257 personen (+ 40%), terwijl het aantal jongeren onder de 20 jaar zal afnemen met 546 (- 11%). Het aantal inwoners in de leeftijdscategorie 20 tot 40 jaar blijft redelijk stabiel, maar de leeftijdscategorie 40 tot 60 jarigen neemt af met 1.329 personen ofwel met 21%.

Opvallend is dat de leeftijdsopbouw in de verschillende kernen een vergelijkbaar beeld laat zien met de meeste bewoners in de leeftijdscategorie van 45 tot 60 jaar en een teruglopend aantal jongeren in de leeftijdscategorie tot 10 jaar. De terugloop van het aantal jongeren zet zich ten opzichte van 2009 door. Zie onderstaande afbeelding.



De veranderende bevolkingsopbouw heeft ook gevolgen voor de samenstelling van het soort huishoudens. De verwachting is dat het aantal gezinnen zal dalen met 170 (-6%) en dat vooral het aantal eenpersoons huishoudens flink zal toenemen met 1.051 huishoudens ofwel met 46%.

Ontwikkeling samenstelling huishoudens:

Samenstelling	1.1.2014	Groei	Groei absoluut	1.1.2030
Eenpersoons hh.	2.269	+ 46%	+ 1.051	3.320
Tweepersoons hh.	3.116	+ 2%	+ 71	3.187
Gezin	2.957	- 6%	- 170	2.787
Eenoudergezin	508	+ 3%	+ 17	525
Anders	35	+ 29 %	+ 11	46
TOTAAL	8.885	+ 11%	+ 980	9.865

Samenvattend betekent dit dat we tot 2030 rekening moeten houden met een kleine groei (368) van het aantal inwoners (21.802 in 2014 naar 22.170 inwoners in 2030) maar daarbinnen wel met een forse toename van het aantal 60 jarigen en ouder. Dit draagt er mede toe bij dat ook de samenstelling van de huishoudens verandert, waarbij vooral een sterke stijging van het aantal eenpersoonshuishoudens is te zien. Ondanks dat er slechts sprake is van een zeer kleine groei van het aantal inwoners, neemt het totaal aantal huishoudens wel met 11% (circa 980 huishoudens) toe.

De bestaande en toekomstige woningvoorraad zal hierop moeten worden aangepast.

b.2. Woningzoekenden

Belangstellenden voor een woning of bouwkaavel kunnen zich als woningzoekende inschrijven bij de gemeente. Zodra er ontwikkelingen zijn die aansluiten bij de aangegeven interesse van de inschrijvers, worden deze inschrijvers hierover geïnformeerd. In juli 2016 stonden 959 personen ingeschreven.

Uit de inschrijvingen blijkt onder andere aan wat voor soort woningen de meeste belangstelling uitgaat en voor welke kern. In de meeste gevallen hebben de inschrijvers meerdere voorkeuren wat betreft woningtype maar ook wat betreft woonkern aangegeven.

WONINGZOEKENDEN		WAT VOOR SOORT WONING							BUITEN LAARBEEK WONEND
AANTAL	BOUWKAVEL	PROJECTWONING	VRIJSTAAND	TWEEKAPPER	RIJTJES	APPARTEMENT	SENIOREN	STARTER	
BEEK EN DONK									
696	504	556	432	458	225	98	66	186	87
AARLE-RIXTEL									
421	320	330	263	261	227	60	55	113	53
LIESHOUT									
328	267	251	227	220	103	48	23	77	40
MARIAHOUT									
244	207	170	171	160	76	39	25	63	20

De vraag naar bouwkaavels is dus nog groot. Opvallend is dat de vraag naar starterswoningen in Aarle-Rixtel relatief gezien het grootst is.

b.3 Migratie

De bevolking van Laarbeek is vrij stabiel en vertoont al jaren een lichte groei. De invloed op de omvang van de bevolking als gevolg van migratie naar en uit Laarbeek is per saldo dan ook beperkt. In onderstaand overzicht zijn de top tien gemeenten opgenomen waar inwoners naar vertrekken of afkomstig zijn.

Migratie naar en uit Laarbeek 2003 – 2013. Top tien (Bron ABF):

Van	Aantal	Naar	Aantal
Helmond	1.519	Helmond	1.529
Eindhoven	648	Gemert-Bakel	744
Gemert-Bakel	569	Eindhoven	712
Veghel	242	Tilburg	292
Nuenen c.a.	223	Veghel	238
Son en Breugel	152	Nijmegen	198
Geldrop-Mierlo	143	Deurne	131
Deurne	135	's-Hertogenbosch	130
Tilburg	128	Geldrop-Mierlo	110
Nijmegen	107	Amsterdam	109

b.4 Verhouding woningcorporatie WoCom - Gemeente Laarbeek

Woningcorporaties dragen bij aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Dit wordt vastgelegd in prestatieafspraken tussen gemeente, bewonersorganisatie en woningcorporatie. De drie partijen kunnen elkaar aan de prestatieafspraken houden. Als zij er niet uitkomen kunnen zij hun geschil(len) voorleggen aan de minister die de uitvoering van alle prestatieafspraken monitort.

In Laarbeek zijn WoCom en de bewonersraad Laarbeek de belangrijkste spelers, waarmee we o.a. prestatieafspraken maken.

Ook de afgelopen jaren hebben we met WoCom steeds prestatieafspraken gemaakt. Deze hadden in tegenstelling tot het regime van de nieuwe Woningwet een meer vrijblijvend karakter. In de prestatieafspraken worden nadere afspraken gemaakt over zaken zoals de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad, nieuwbouw sociale huurwoningen, betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningvoorraad, huisvesting van specifieke doelgroepen en de kwaliteit en duurzaamheid. Ook moeten afspraken worden gemaakt over investeringen in de leefbaarheid door de corporatie.

Minister Blok heeft in zijn brief van 22 juni 2015 voor de periode 2016 – 2019 de thema's bekend gemaakt die met voorrang aan de orde moeten komen in de prestatieafspraken. Deze thema's zijn:

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep.
 2. Realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad conform de afspraken in het Nationaal Energieakkoord en het Convenant Energiebesparing Huursector.
 3. Huisvesten van urgente doelgroepen.
 4. Realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting i.v.m. langer zelfstandig wonen.
- Verder vinden wij het van belang dat er in de prestatieafspraken aan de orde komen:
5. De inzet van de middelen op het gebied van leefbaarheid.
 6. Het huisvesten van bijzondere doelgroepen.

Ad.1 Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep

De primaire doelgroep voor de woningcorporatie bestaat uit huishoudens met een inkomen van maximaal € 35.739,- (prijspeil 2016). Daarvoor dienen voldoende sociale huurwoningen beschikbaar te zijn. In Laarbeek omvat deze doelgroep ongeveer 3.650 huishoudens, terwijl er een woningvoorraad voor deze doelgroep is van circa 2.600 woningen, waarvan circa 2.200 woningen van WoCom.

Tegelijkertijd ligt het aantal scheefwoners in Laarbeek op tussen de 20% en 25%. Met scheefwoners wordt bedoeld mensen die qua inkomen in een te goedkope woning wonen. Op een woningbestand van 2.200 woningen van WoCom betreft dit tussen de 440 en 550 huishoudens. Relevante regelingen die in dit kader als sturingsinstrument kunnen dienen zijn de "Toewijzing conform staatssteunregeling" en "Passend toewijzen".

Toewijzing conform staatssteunregeling

Dit is de regeling die sinds 2011 van kracht is en hierbij wordt een inkomensgrens gehanteerd van € 35.739 (prijspeil 2016). Van de toegewezen woningen met een huurprijs lager dan € 710,68 moet 90% verhuurd worden aan de doelgroep met een inkomen tot € 35.739. De corporatie heeft 10% vrije ruimte (met voorrang voor urgenten conform huisvestings-verordening). Vanaf 1 juli 2015 mag de corporatie gedurende 5½ jaar naast deze 10% vrije ruimte ook 10 % verhuren aan huishoudens met een inkomen tussen de € 35.739 en € 39.874.

Passend toewijzen

Vanaf 1 januari 2016 moeten corporaties voldoen aan de passendheidsnorm. Dit houdt in dat 95% van alle nieuwe verhuringen met een huurprijs tot maximaal € 710,68 passend toegewezen moeten worden conform de inkomensgrenzen van de huurtoeslagwet. Het gaat zowel om de toewijzing van bestaande als nieuwbouwwoningen en er wordt gekeken naar de kale huurprijs. Deze regels gelden ook voor kamergewijze verhuur en de verhuur van onzelfstandige wooneenheden.

Dit om onder andere het , scheefwonen' zoveel als mogelijk tegen te gaan. Bij Wocom bedraagt het percentage scheefwoners tussen de 20 en 25%.

De procedure van toewijzing sluit zoveel mogelijk aan op de regelgeving rondom de staatssteunregeling. Dit houdt in dat toetsing ook plaatsvindt via de verklaring van de Belastingdienst. De autoriteit woningcorporaties houdt toezicht op de naleving van de norm. Haalt de corporatie de norm niet dan mag de toezichthouder een sanctie opleggen bijvoorbeeld in de vorm van een bestuurlijke boete. De hoogte daarvan is onder meer afhankelijk van de mate van overtreding. De huidige inkomensopbouw en verhuur van woningen ziet er momenteel als volgt uit:

Inkomen	Aantal huishoudens (hh)	% van totaal	Aantal hh in huurwoning	% van de doelgroep
Tot € 34.911	4.100	45%	2.000	49%
€ 34.911 tot € 38.950	600	7%	100	17%
€ 38.950 tot € 43.786	800	9%	200	25%
Meer dan € 43.786	3.600	40%	300	8%

(bron: [rapport Sociale woningvoorraad en doelgroepen in Zuid-Oost Brabant' van juli 2016](#))

Ad.2 Realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad conform de afspraken in het Nationaal Energieakkoord en het Convenant Energiebesparing Huursector

Op 6 september 2013 sloten ruim veertig partijen, waaronder de overheid, samen een Energieakkoord voor duurzame groei. De komende jaren gaan zij fors investeren in energiebesparing en hernieuwbare energieopwekking. Het Energieakkoord is daarom niet alleen goed voor het milieu, maar ook voor de Nederlandse economie: het levert tienduizenden nieuwe banen op, verbetert het concurrentievermogen van de industrie en vergroot de export.

Zowel woningcorporaties als particuliere verhuurders hebben dit akkoord ondertekend en zetten zich in om de ambitie uit het Energieakkoord waar te maken:

Woningcorporaties hebben in het akkoord vastgelegd:

- Wij als woningcorporaties committeren ons aan de doelstelling dat onze woningen in 2020 gemiddeld label B hebben. Hiervoor stelt het rijk in 2018 en 2019 400 miljoen euro subsidie beschikbaar.
- Wij maken de komende vijf jaar 111.000 woningen met renovaties zeer energiezuinig (programma 'Stroomversnelling')
- De komende jaren zal meer van een woonlastenbenadering worden uitgegaan. Dat betekent dat huur en energiekosten in samenhang worden benaderd. Investerings in energiebesparing moeten leiden tot lagere woonlasten. Hierover maken wij afspraken met de huurders (woonlastenwaarborg).
- Wij werken samen met gemeenten en huurdersorganisaties aan duurzame renovatie.

- Wij laten aanbieders van apparaten vanaf 2014 gericht een aanbod doen om oude apparaten zoals de cv-ketel te vervangen.

Ook huurdersorganisaties hebben voortaan, bij het maken van prestatieafspraken, inspraak in bijvoorbeeld hoeveel woningen in een bepaalde buurt moeten worden geïsoleerd of over subsidie voor het opleiden van energiecoaches om voorlichting aan hun huurders te geven. Verder vinden wij het belangrijk dat er wordt gewerkt aan energie neutrale woningconcepten zoals nul-op-de-meter-woningen. Belangrijk is dat daarbij ook voor de huurder de garantie van gelijkblijvende woonlasten wordt vastgelegd.

Ad. 3 Huisvesten van urgente doelgroepen

In de huisvestingswet worden drie groepen woningzoekenden als urgent aangemerkt. Dit zijn: mantelzorgers en –ontvangers, personen die in blijf-van-mijn-lijfhuizen verblijven en verblijfsge-rechtigden. Als deze groepen voor de eerste keer een woning zoeken hebben zij voorrang op reguliere woningzoekenden. Op grond van de huisvestingswet kunnen gemeenten invloed uitoefenen op de verdeling en samenstelling van de woningvoorraad. Zij kunnen in huisvestingsverordeningen regels opnemen.

Zo kunnen gemeenten bepalen dat er naast de drie genoemde urgente groepen meer mensen voorrang hebben bij het zoeken naar een woning, zoals woningzoekenden die economisch gebonden zijn aan een bepaalde plaats. Hiertoe is het vaststellen van een Huisvestingsverordening noodzakelijk.

Met WoCom zijn we in gesprek over het al dan niet hanteren van de urgentieregeling voor sociale huurwoningen zoals die in 2016 ook in het stedelijk gebied binnen MRE is vastgesteld. Om de urgentieregeling te kunnen toepassen is dus ook een Huisvestingsverordening noodzakelijk.

Binnen de Peelgemeenten wordt onderzocht of hiervoor een uniforme regeling kan worden opgesteld. In het voorjaar van 2017 zal hierover meer duidelijkheid ontstaan.

Ad. 4 Wonen met zorg en ouderenhuisvesting i.v.m. langer zelfstandig wonen

Ouderen willen en moeten vaak ook langer zelfstandig blijven wonen. De woonbehoefte verandert vaak pas op het moment dat de zorgvraag toeneemt. Dit omdat hun woning dan niet geschikt blijkt om nog langer thuis te blijven wonen. Veel ouderen zouden graag in hun huidige woning blijven wonen, maar dit betekent wel dat de woning daarvoor geschikt moet zijn of simpel geschikt kan worden gemaakt. Niet voor iedereen is het mogelijk te verhuizen en bij een stijgende zorgvraag dreigen zodoende ook groepen kwetsbare mensen aan hun lot te worden overgelaten, zeker nu de traditionele verzorgingshuizen er niet meer zijn.

Gemeenten zijn op grond van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) verantwoordelijk voor extramurale ondersteuning en begeleiding. Ook het beschermd wonen is onder de verantwoordelijkheid van gemeenten gekomen.

Het zal een hele opgave worden om mensen met een zorg- en ondersteuningsbehoefte zo lang mogelijk en zoveel als zelfstandig mogelijk te laten wonen. Hiervoor zullen de woningcorporatie, de zorgaanbieders en zorgverzekeraars, cliëntenvertegenwoordiging en gemeente gezamenlijk moeten blijven optrekken. Wonen wordt dus steeds meer maatwerk en dwingt ons om na te gaan denken over het begrip wonen in zijn volle omvang. Naast geschikte woningen denken wij daarbij aan de ontwikkeling van woonarrangementen.

Dit heeft ook gevolgen voor de woningvoorraad. Woningen zullen nog meer dan in het verleden levensloopbestendig moeten worden gemaakt of gebouwd. Levensloopbestendig wil zeggen dat de woning voldoet aan de eisen van Woonkeur.

Verder verwachten wij van de woningcorporatie dat zij een actief beleid voert om voor huurders, die vanwege een zorgvraag moeten verhuizen, geschikte woningen (nultredenwoningen) beschikbaar te stellen, hetgeen ook zorgt voor een betere doorstroming.

Ad. 5 De inzet van de middelen op het gebied van leefbaarheid

Hierbij gaat het om activiteiten om de leefbaarheid in een wijk te verbeteren. Deze activiteiten worden samen met de gemeente vastgesteld. Corporaties mogen hier niet meer dan € 125,- per woning aan uitgeven. Verder geldt dat de corporatie alleen de uitgaven mag doen in wijken waar zij bezit heeft. Ook moet het initiatief een verantwoordelijkheid zijn van een andere organisatie dan de woningcorporatie.

Leefbaarheid is meer dan wonen alleen. De omgeving is van grote invloed op het woongenot dat mensen ervaren. Door overlast in welke vorm dan ook kan dit woongenot ernstig in het gedrang komen. Het is dan ook zaak zoveel als mogelijk overlastsituaties in de buurt te voorkomen. In eerste instantie ligt hier voor de bewoners een verantwoordelijkheid om dit te bewaken en tegen te gaan. Soms is professionele hulp wenselijk of zelfs noodzakelijk. Ogen en oren in de wijk blijven van belang om vroegtijdig problemen te kunnen signaleren.

Van WoCom verwachten wij dat zij hiervoor hun medewerkers leefbaarheid blijven inzetten.

Dit in goede samenwerking met de gemeente en de Laarbeekse welzijnsorganisatie Vierbinden. Vierbinden kan bijvoorbeeld worden ingeschakeld voor buurtbemiddeling. Buurtbemiddeling is voor alle inwoners van Laarbeek, die in een conflictsituatie zitten of dreigen te komen. Buurtbemiddeling is gratis en kan worden ingeschakeld bij:

- Geluidsoverlast
- Rommel of vuilnis van de burens
- Ruzie over erf-afscheidings
- Overhangende takken of struiken
- Overlast door kinderen, huisdieren, of harde muziek
- Vernielingen
- Vreemde geuren
- Storende leefgewoonten
- Parkeerproblemen
- Pesterijen

Buurtbemiddeling kan niet worden ingeschakeld wanneer er sprake is van: mishandeling, alcohol of drugsproblematiek, buitensporige agressie, conflicten binnen een familie, strafbare feiten, (juridische) conflicten tussen werkgever en werknemer of conflicten met instanties. In dergelijke gevallen wordt er doorverwezen naar politie, maatschappelijk werk etc.

Inzet voor de komende jaren is een nog sterkere verbinding te krijgen in de samenwerking tussen alle partijen die een positieve bijdrage kunnen leveren aan de leefbaarheid in de wijken en kernen. Ook vrijwilligersinitiatieven worden daarin gewaardeerd en zo nodig extra ondersteund. Bijzondere aandacht verdienen de wijken Voorbeemd in Beek en Donk, de Opstal in Aarle-Rixtel en de omgeving Leliestraat/Margrietstraat in Beek en Donk.

Ad. 6 Het huisvesten van bijzondere doelgroepen

Woningcorporaties dienen zich, naast het huisvesten van mensen met een laag inkomen, ook in te zetten voor het huisvesten van doelgroepen die extra hulp kunnen gebruiken bij het vinden van een woning zoals studenten, jongeren, arbeidsmigranten, vergunninghouders, daklozen en ex-gedetineerden.

In Laarbeek zien wij voor de woningcorporatie vooral een prioritaire rol weggelegd voor het huisvesten van arbeidsmigranten en vergunninghouders.

a. Arbeidsmigranten

Voor de huisvesting van arbeidsmigranten is gekozen voor huisvesting bij en op het bedrijf.

Het wettelijke kader hiervoor vormt de gewijzigde Besluit Omgevingsrecht (Bor) ex artikel 4 van bijlage II (kruimelgevallenlijst).

Arbeidsmigranten die zich hier voor langere tijd (midstay en longstay) willen vestigen vormen veelal een doelgroep voor de woningcorporatie. Hiervoor is geen aanvullend beleid noodzakelijk omdat deze arbeidsmigranten zich, veelal vanuit de situatie dat ze huisvesting hebben bij een werkgever, zich als regulier woningzoekenden bij de woningcorporatie (kunnen) inschrijven.

b. Vergunninghouders

Het aantal te huisvesten vergunninghouders is de afgelopen jaren steeds verder toegenomen.

WoCom heeft zich altijd ingezet om de taakstelling van de gemeente voor 100% te willen invullen. Tot 2016 is dit dan ook steeds gelukt. Echter de taakstelling van de gemeente is in 2016 ten opzichte van 2015 verhoogd met 28 personen naar in totaal 56 te huisvesten vergunninghouders. Ook zien we dat de vergunninghouders steeds vaker alleenreizenden zijn die hun familie hebben moeten achterlaten. Door de spanningen in de wereld is het ook moeilijker geworden voor de achtergebleven familieleden om snel naar Nederland te komen. Gemiddeld duurt de komst van de familieleden, in vaktermen 'nareizigers' genoemd, ongeveer 1,5 jaar. (peildatum 2016). Op basis van de mutatiegraad over de laatste jaren is WoCom in staat jaarlijks zo'n 25 vergunninghouders te plaatsen in vrijkomende woningen. Onvoldoende dus om de taakstelling voor 2016 en wellicht de komende jaren te kunnen realiseren.

Verder zien we dat de vrijkomende woningen vaak gezinswoningen zijn. Deze woningen verhuren aan alleenstaande vergunninghouders is vaak vanuit financieel oogpunt een probleem vanwege de te hoge huurprijs, maar ook maatschappelijk gezien staat dit op gespannen voet.

Omdat we dus steeds meer te maken hebben met alleenreizenden is met WoCom de afspraak gemaakt dat WoCom jaarlijks gemiddeld een viertal vrijkomende gezinswoningen geschikt gaat maken om deze kamergewijs te kunnen verhuren. Dit biedt de alleenreizende vergunninghouder sneller de mogelijkheid en tegen een acceptabele huurprijs een woonruimte in Laarbeek te betrekken.

Hoe lang en in welke omvang de vluchtelingenstroom naar Nederland zal aanhouden is natuurlijk moeilijk te voorspellen. Vooralsnog gaan we er van uit dat ook de komende jaren een vergelijkbaar aantal vergunninghouders (circa 55 personen per jaar) gehuisvest zal moeten worden.

De beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen en de mogelijkheden van kamergewijs verhuren zullen we samen met WoCom blijven monitoren. Tegelijkertijd zijn we al in overleg met o.a. WoCom om alle mogelijkheden in beeld brengen op welke wijze het aantal sociale huurwoningen in Laarbeek de komende jaren (snel) kan worden vergroot om ook deze doelgroep van een woning te kunnen blijven voorzien en zodoende een te grote druk op de sociale woningvoorraad te voorkomen.

Voldoende kernvoorraad en wachttijden (Wooniezie)

Van belang is dat de woningcorporatie beschikt over een voldoende grote kernvoorraad. Dat wil zeggen voldoende goedkope en middeldure huurwoningen om aan de vraag te kunnen blijven voldoen. WoCom heeft in 2016 door Rigo een onderzoek laten verrichten naar de streefportefeuille, transformatie-en bouwopgave.

Belangrijkste conclusies voor Laarbeek die uit dit onderzoek naar voren zijn gekomen zijn:

- Er is de komende jaren een toenemende behoefte aan sociale huurwoningen.
- Er is een toenemende behoefte aan nultredenwoningen.
- De groei zet ook na 2025 nog door omdat een groot aandeel ouderen in een sociale huurwoning woont.

De Daeb-portefeuille van WoCom in Laarbeek groeit netto met 170 woningen in de periode tot en met 2025. Over de realisatie zullen we jaarlijks met WoCom nadere afspraken vastleggen in de prestatieafspraken.

Met de introductie van het woningtoewijzingssysteem Wooniezie in 2016 is er bij veel woningzoekenden in Laarbeek onrust ontstaan. Door de uitbreiding van het zoekgebied voor woningzoekenden worden meer mensen, ook van buiten Laarbeek, geïnformeerd over beschikbare sociale huurwoningen in Laarbeek. Gevolg hiervan is volgens vele woningzoekenden dat zij lager op de wachtlijst komen staan en dus de wachttijden voor een woning oplopen. WoCom zal in 2017 Wooniezie evalueren en nagaan of eventuele ongewenste bijeffecten van het nieuwe woningtoewijzingssysteem er uit gehaald kunnen worden. Voor urgent woningzoekenden vinden wij een wachttijd van maximaal een half jaar aanvaardbaar en voor overige woningzoekenden een wachttijd van maximaal drie jaar.

Samenvattend willen we met WoCom de komende jaren prestatieafspraken maken over:

- Uitbreiding van de sociale woningvoorraad
- Matiging van de huurprijzen
- Het terugdringen van het percentage scheefwoners en bevorderen van de doorstroming
- Het verbeteren van de huurwoningvoorraad naar energielabel B
- Het realiseren van nul-op-de-meterwoningen
- Het huisvesten van urgente doelgroepen, waaronder vergunninghouders
- Het aanpassen van sociale huurwoningen zodat zorgbehoevende huurders daar langer kunnen blijven wonen.
- De rol en inbreng van WoCom om de leefbaarheid in de wijken/kernen op peil te houden of te verbeteren.

b.5 Starterslening

De gemeente Laarbeek verstrekt nog steeds startersleningen. De Starterslening biedt starters op de koopwoningmarkt de mogelijkheid om op een verantwoorde manier nét dat beetje extra te lenen. Hierdoor wordt dat ene speciale huis toch mogelijk. De Starterslening overbrugt het verschil tussen de prijs van het huis (inclusief bijkomende kosten tot maximaal de Loan to Value of de verwervingskostengrens) en de (eerste) hypotheek bij de bank.

Hoewel mondjasmaat loopt de belangstelling hier weer voor op. Werden er in 2014 nog slecht twee leningen verstrekt. In 2015 waren dit er al 6 en in 2016 zijn er 8 verstrekt.

Ook wordt er veelvuldig informatie over de starterslening opgevraagd.

b.6 Woonwagencentra

Met WoCom is een overeenkomst gesloten waarbij zij de verhuur, het beheer en onderhoud van de Laarbeekse Woonwagencentra van ons overneemt. Voor de centra in Beek en Donk en Lieshout is dit gerealiseerd. Woonwagencentrum Aarle-Rixtel aan de Havenweg moet nog worden geëffectueerd. Vanwege de langdurige discussie en besluitvorming over de aanleg van de zogenaamde Noord-Oost corridor, beter bekend als de weg langs het Wilhelminakanaal, is de overdracht van dit centrum aan WoCom uitgesteld. Immers de aanleg van die weg zou kunnen betekenen dat het centrum op de huidige plaats zou moeten verdwijnen.

Ondertussen zijn er ook ideeën ontwikkeld om het omliggende gebied aan de Havenweg, naast de al aanwezige aanlegsteiger, verder te ontwikkelen voor watersportrecreatie. De haalbaarheid van die plannen zal ook invloed hebben op het al dan niet handhaven van het woonwagencentrum aan de Havenweg. Die discussie moet nog gevoerd worden. In 2016 - 2017 zal er in goed overleg met de bewoners van het centrum en met WoCom en eventuele andere belanghebbenden, besluitvorming plaatsvinden over de toekomst van het centrum.

B.7 Verduurzaming van de woningenvoorraad met oog voor kwaliteitsverbetering van de woningenvoorraad en woonomgeving

In 2015 heeft de gemeente Laarbeek besloten flink te gaan investeren in duurzaamheid in de brede zin van het woord en heeft hiervoor een bedrag van € 1 miljoen in de begroting opgenomen. Tevens wordt er een structureel bedrag van € 50.000,- per jaar beschikbaar gesteld voor het doen van duurzaamheidsinvesteringen.

In het programmaplan Duurzaamheid wordt duurzaamheid in Laarbeek omschreven als:

‘Een ontwikkeling die tegemoet komt aan de noden van het heden, zonder dat de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeftes te voorzien in het gedrang komen’.

Onze ambitie is om de nieuwbouw in 2025 energieneutraal te krijgen en de woningenvoorraad in de sociale huursector in 2040.

Hiermee kunnen we de CO2 uitstoot verlagen, het wooncomfort verbeteren en een verdere stijging van de woonlasten een halt toeroepen of misschien zelfs wel verlagen.

In de prestatieafspraken 2017 met WoCom hebben we hiertoe een eerste aanzet gemaakt en als tussenstap hebben wij met WoCom afgesproken dat zij in 2020 voor al haar woningen een energie-index van 1,25 heeft behaald. Verder is afgesproken dat WoCom in 2017 de voorbereidingen treft om in 2018 te kunnen starten met de realisatie van 20 nul-op-de-meter woningen in Laarbeek binnen haar woningenvoorraad.

Het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid is nog volop in ontwikkeling en zal vanaf 2018 in de prestatieafspraken met woningcorporatie WoCom worden geïmplementeerd.

b.8 Blijverslening

En redelijk nieuw product is de blijverslening. De commissie Ruimtelijk Domein heeft het college gevraagd te onderzoeken of dit product ook voor Laarbeek ingevoerd kan worden. De blijverslening is een lening waarbij particuliere huiseigenaren een extra stimulans krijgen om te investeren in maatregelen voor een energiezuinige en aangepaste woning. Een maatregel die ook mogelijk maakt dat ouderen langer thuis kunnen blijven wonen. Deze lening bedraagt minimaal € 2.500,- en maximaal € 50.000,-.

Op 1 november 2016 heeft het college het volgende besluit genomen. Op dit moment is het niet wenselijk om de blijverslening in de gemeente Laarbeek aan te bieden. Dit om reden dat het voor de ouderen die een woningaanpassing nodig hebben om thuis te kunnen blijven wonen, de Wmo van toepassing is en daarbij wordt een eigen bijdrage naar draagkracht in rekening gebracht. Het aanbieden van de blijverslening van SVn brengt bovendien voor de gemeente grote financiële risico's met zich mee. Tenslotte leidt de uitvoering van de regeling voor een grote administratieve druk bij de gemeente.

Een van de speerpunten voor de komende jaren is het bevorderen dat ouderen langer thuis kunnen blijven wonen. De mogelijkheden die de Wmo hiertoe biedt zullen wij zo optimaal mogelijk blijven inzetten. Tegelijkertijd blijven we de ontwikkeling en de effecten van de blijversleningen in Nederland volgen en de kansen en mogelijkheden van een blijverslening of vergelijkbare producten regelmatig tegen het licht houden. Op voorhand sluiten we niet uit dat hierover in een later stadium opnieuw besluitvorming plaatsvindt.

5. Woonbehoefte

De woonbehoefte is de belangrijke graadmeter voor het volkshuisvestelijk beleid. Van belang is dat het aanbod aansluit bij de vraag. Met vraag wordt dan bedoeld de behoefte aan bepaalde categorieën woningen zoals bijvoorbeeld sociale huurwoningen, koopwoningen, starterswoningen, woningen voor senioren etc. maar ook de behoefte aan kwaliteit van woningen en woonomgeving. Begrippen als levensloopbestendig wonen, wonen en zorg, duurzame woningen en woonomgeving worden steeds belangrijker.

Voor deze woonvisie hebben wij de behoefte onder andere gebaseerd op het laatste woonbehoefteonderzoek van de SRE in 2014, de in 2016 georganiseerde woningmarkt en het onderzoek van het Lorentzgenootschap. Dit genootschap heeft onderzoek gedaan naar de behoefte aan wonen en zorg in de regio. Daarnaast zijn we veelvuldig in gesprek met bewoners en andere stakeholders op de woningmarkt.

5.a Woonbehoefteonderzoek SRE 2014

Uit het in 2014 in opdracht van de SRE uitgevoerde woonbehoefteonderzoek blijkt voor Laarbeek samengevat het volgende:

De woningzoekenden zoeken vooral koopwoningen (58%, waarvan 9% een bouwkaavel) en een-gezinswoningen (67%; 50% koop en 17% huur). Grootste voorkeur gaat uit naar middeldure woningen, 45% van de gezochte woningen is een nultredenwoning.

Een nultredenwoning is een woning die extern en intern toegankelijk is. Dit betekent dat de woonkamer zonder trappen van buiten af bereikbaar is en dat de keuken, het sanitair en minimaal één slaapkamer vanuit de woonkamer eveneens zonder traplopen te bereiken zijn. Drempelels in de woning zijn laag of ontbreken.

Conclusies woonbehoefteonderzoek SRE 2014 voor Laarbeek:

- De verhuisgeneigdheid is in Laarbeek net zoals in de Peel en geheel ZO Brabant vrij stabiel. Van de zelfstandige huishoudens in Laarbeek is 17% van plan binnen nu en 5 jaar te verhuizen en bij potentiële starters (thuiswonende kinderen van 18 jaar en ouder) is dat 65%.
- De woningzoekenden in Laarbeek zijn voor 69% doorstromers en voor 31% starters.
- De inwoners van Laarbeek willen graag in de gemeente blijven wonen, slechts 17% geeft aan naar een andere gemeente te willen verhuizen en 18% weet het nog niet.
- Van de woningzoekenden in Laarbeek vormt 18% een 1-persoonshuishouden (of gaat dat vormen), 39% is jonger dan 30 jaar en 41% heeft een inkomen tot € 34.085,-.
- 61% van de starters in Laarbeek geeft aan naar een huurwoning te willen. Van alle mensen die verhuisplannen hebben wil 42% naar een huurwoning verhuizen.

In onderstaande tabel is het theoretisch tekort aan woningen in de gemeente Laarbeek voor de komende 5 jaar weergegeven aan de hand van het woonbehoefteonderzoek:

Prijspeil 2014:	Kwalitatief woningtekort
Koop goedkoop (tot € 194.000,-)	35% = 130 woningen
Koop middelduur (€ 194.000,- tot € 333.000,-)	20% = 130 woningen
Koop duur (boven € 333.000,-)	20% = 60 woningen
Huur goedkoop (tot € 389,05)	-150% = 60 woningen overschot
Huur middelduur (€ 389,05 - € 699,48)	65% = 530 woningen
Huur duur (boven € 699,48)	76% = 160 woningen

Er is een theoretisch tekort van in totaal 950 woningen waarvan 320 koopwoningen en 630 huurwoningen. In percentages is het tekort in de koopsector 24% en in de huursector 59%.

5.b Woningmarkt 2016.

Op 12 juli 2016 heeft de gemeente een woningmarkt georganiseerd. Een mix van bedrijven die actief zijn op de Laarbeekse woningmarkt alsmede WoCom, *bewonersraad Laarbeek* en *de Dorpsraden* waren hierbij vertegenwoordigd. Bezoekers konden informatie ophalen over bouwplannen, financiering woning, subsidiemogelijkheden, inrichting woning en aanpassing van woningen etc.

Zowel aan de professionals (aanwezige bedrijven) als aan de bezoekers hebben wij vragen voorgelegd over de ontwikkelingen en behoeften op de Laarbeekse woningmarkt.

Deze vragen hadden betrekking op de thema's 'woningvoorraad', 'vergrijzing', 'doelgroepen', 'vergunninghouders', 'duurzaamheid' en 'leefbaarheid'.

De uitslag is verwerkt in bijlage 1 en bijlage 2.

Samengevat kan hieruit het volgende worden opgemaakt:

- Professionals geven aan dat er vooral behoefte bestaat aan dure huurwoningen, sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen. De bezoekers gaven juist aan middeldure koop- en huurwoningen en goedkope koopwoningen.
- Het levensbestendig maken van woningen wordt in Laarbeek nog onvoldoende opgepakt.
- Woningzoekenden willen graag dat woningen levensloop bestendig zijn of gemakkelijk te maken zijn.
- Senioren hebben vooral behoefte aan middeldure huur- en koopwoningen.
- Starters/jongeren en alleenstaanden zijn de meest urgente woningzoekenden.
- Het handhaven van starterleningen kan helpen starters eerder aan een woning te helpen. Net zoals het aanbieden van kleinere woonunits in de huursector.
- Voor het huisvesten van de vergunninghouders wordt de voorkeur gegeven aan het realiseren van tijdelijke huisvesting (professionals) en bouwen van extra sociale huurwoningen (bezoekers).

- Subsidiemaatregelen van de overheid zijn van belang om bewoners te stimuleren energiebesparende maatregelen aan hun woning uit te (laten) voeren.
- Leegstaande bedrijfspanden in een woonomgeving moeten een herbestemming krijgen.
- Over vijf jaar moeten alle te bouwen woningen energieneutraal zijn.
- Om de leefbaarheid in nieuwe wijken te bevorderen is een differentiatie in het woningaanbod (jong en oud) per straat/wijk van belang. Tevens moet er een goede mix zijn van koop- en huurwoningen.

5.c Afstemming vraag en aanbod

Aan de hand van onder andere de inschrijvingen van woningzoekenden, hebben we een bepaald beeld van de vraag. Bij nieuwe ontwikkellocaties worden mensen die zich hebben ingeschreven hierover geïnformeerd. Voorafgaand aan de uitwerking van de ontwikkellocatie zullen we een behoeftepeiling doen naar de wenselijke invulling van de locatie, om een optimale afstemming tussen concrete (vra(a)g)ers en aanbod mogelijk te maken.

5.d Vergunninghouders

Halfjaarlijks krijgt Laarbeek net als iedere andere gemeente van het ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties een nieuwe taakstelling wat betreft het aantal te huisvesten vergunninghouders (asielzoekers met verblijfsvergunning). Met woningcorporatie WoCom hebben we de afgelopen jaren afgesproken dat WoCom 100% van de vergunninghouders aan een woning zou helpen.

Tot en met 2015 is dit ook altijd gelukt. Echter de taakstelling is flink toegenomen, waarmee ook de druk op de sociale woningvoorraad begint toe te nemen.

De ontwikkeling van de taakstelling ziet er als volgt uit:

2013:	15 vergunninghouders
2014:	21 vergunninghouders
2015:	38 vergunninghouders
2016:	56 vergunninghouders.
2017 (1 ^e helft):	17 vergunninghouders.

Zoals vermeld onder 3.5. ad.6 zullen er de komende jaren voldoende woningen beschikbaar moeten blijven voor vergunninghouders. Hoe de taakstelling zich de komende jaren ontwikkelt is moeilijk te voorspellen. Vooralsnog gaan wij uit van de opgave 2016 te weten 56 vergunninghouders per jaar.

Samen met WoCom zullen we plannen uitwerken om hierin te kunnen blijven voorzien. Daarbij streven wij tevens naar een evenredige verdeling van vergunninghouders over de verschillende kernen.

5.e Woonsituatie huurders WoCom

Uit onderstaand overzicht uit 2014 van WoCom blijkt, dat 582 eenpersoons huishoudens woonachtig zijn in eengezinswoningen. Daarmee wordt 41% van de beschikbare eengezinswoningen bewoond door alleenstaanden. In combinatie met het gegeven dat het aantal 1 of 1-2 persoons huishoudens en de toekomst verder zal toenemen, ligt hier een uitdaging voor WoCom om de bestaande woningvoorraad aan te passen op deze ontwikkeling. (transformatie)

Huishouden	Eengezinswoning	Appartement/nultredenwoning	Totaal
Eenpers.hh. < 65 jaar.	297	263	560
Eenpers.hh. >65 jaar	285	285	570
2 pers. hh. < 65 jaar	203	57	260
2 pers. hh. >65 jaar	251	59	310
Gezin	360	0	360
TOTAAL	1.396	664	2.060

5.f Behoeftte aan sociale huurwoningen – Rigo onderzoek

WoCom heeft in 2016 onderzoeksbureau Rigo opdracht gegeven om de werkelijke behoefte en de mogelijke ontwikkelingen in de vraag in kaart te brengen. Rigo heeft prognoses opgesteld voor de omvang van de woningvoorraad per gemeente waar WoCom actief is. Naast onderzoek naar kwantiteit is ook onderzoek gedaan naar de gewenste kwaliteit van de toekomstige woningvoorraad

Conclusie van dit rapport is samengevat:

Uitgaande van het scenario normale economische groei en realisatie van de provinciale prognose is er de komende jaren een toenemende behoefte aan sociale huurwoningen in het werkgebied van WoCom. Met name is er een toenemende behoefte aan nultredenwoningen en appartementen. WoCom kan inspelen op de veranderende vraag naar sociale huurwoningen door transformatie van de huidige portefeuille en een beperkte uitbreiding daarvan. In alle gemeenten waar WoCom werkzaam is zwakt de groei af na 2025, behalve in Laarbeek. Dit heeft te maken met het feit dat in Laarbeek een groter aandeel ouderen in een sociale huurwoning woont dan in de andere landelijke gemeenten. In de periode tot en met 2025 bestaat er voor Laarbeek behoefte aan netto 170 extra sociale huurwoningen.

Met WoCom hebben we afspraken gemaakt om in 2017 en 2018 alvast 35 nieuwe woningen te bouwen in de ontwikkelgebieden De Hoge Suute, Nieuwenhof, Beekse Akkers en Hoge Regt.

5.g Rapport Lorentz Genootschap 'Woon Zorg'

De laatste jaren is de maatschappij 'gekanteld' van een verzorgingsmaatschappij naar een participatiemaatschappij. Dit betekent onder andere dat ouderen geacht worden langer in de maatschappij mee te blijven doen. Traditionele verzorgingshuizen zijn nagenoeg verdwenen. Daarnaast heeft de economische crisis er ook toe bijgedragen dat door de overheid flink is bezuinigd op de zorgkosten. Zo is bijvoorbeeld de thuiszorg minder beschikbaar dan voorheen en dient vaker een beroep te worden gedaan op mantelzorg. Een en ander betekent dat zorgbehoevende ouderen en overige zorgbehoevenden pas in aanmerking komen voor een vorm van verzorgd wonen, indien thuis wonen echt geen optie meer is. Het is dan ook een gegeven dat er een toenemende vraag zal ontstaan naar aanpassingen van de woning. Veelal met ondersteuning vanuit de WMO-middelen. Ook Laarbeek is dit niet ontgaan. In iedere dorpskern kunnen inwoners terecht bij een Team Zorg en Welzijn met hulpvragen. De dorpsondersteuner, die deel uitmaakt van het Team Zorg en Welzijn, is hierbij het eerste aanspreekpunt. De dorpsondersteuner kan zo nodig de hulpvrager verwijzen naar instanties die de gewenste hulp kunnen verlenen. Voor mensen waarvoor thuis wonen geen optie meer is, zullen voldoende alternatieven beschikbaar moeten blijven. Niet altijd is die beschikbaarheid in Laarbeek aanwezig en zeker wat betreft de 'zwaardere' vorm van verzorging of verpleging is dit veelal niet mogelijk. Initiatieven waarbij wonen en zorg gecombineerd wordt, zoals we in 2016 hebben gezien met plan het Laarhuys in Lieshout en het voormalige klooster in Aarle-Rixtel, juichen wij dan ook toe. Hiermee worden zorgbehoevenden langer in staat gesteld om in Laarbeek te blijven wonen. De verwachting is dat de behoefte aan nieuwe woonvormen zal toenemen en de gemeente zal initiatieven oplossingsgericht benaderen. Ook zal het huidige beleid ten aanzien van mantelzorgwoningen ruimhartig worden voortgezet. Van een mantelzorgwoning spreken we als een zorgvrager bij een mantelzorger gaat wonen of andersom en hiervoor een aan-of bijgebouw bij de woning van de mantelzorger geschikt wordt gemaakt of een nieuwe unit wordt bijgebouwd of bijgeplaatst.

Het Lorentzgenootschap heeft in 2016 onderzoek verricht naar effecten van de vergrijzing en wij van zorgverlening (o.a. extramuralisatie en scheiden wonen en zorg).

In het Lorentzgenootschap hebben zich een groot aantal maatschappelijke organisaties uit verschillende sectoren van de regio Zuid-Oost Brabant verenigd. Doelstelling van het genootschap is om informatie uit te wisselen rond relevante ontwikkelingen, een gezamenlijke visie en aanpak te ontwikkelen en daarvoor de noodzakelijke samenwerking op te zoeken.

Belangrijkste conclusies ten aanzien van Laarbeek zijn:

Extramuraal

Door de afbouw van intramurale voorzieningen ontstaat er een extra druk op de huidige woningmarkt. Op korte termijn (2018) bedraagt de vraag naar verzorgd wonen voor Laarbeek 81 woningen en op langere termijn (2025) 120 woningen.

In Laarbeek zijn in totaal 201 sociale huurwoningen die vallen in de categorie 'verzorgd wonen' of geschikt wonen levensloopbestendig'.

- 78 woningen in de huurklasse < € 576,86
- 65 woningen in de huurklasse € 576,87 - € 618,24.
- 56 woningen in de huurklasse € 618,24 - € 710,68
- 2 woningen > € 710,68.

Daarnaast heeft De Zorgboog nog 26 aanleunwoningen in Laarbeek.

Door een gericht toewijzingsbeleid kan de opgave naar verzorgd wonen of geclusterd verzorgd wonen ingevuld worden. Aandachtspunten zijn kwaliteit en betaalbaarheid.

Intramuraal.

Op het vlak van verpleging-PG wordt een toenemende behoefte verwacht en zal een toename nodig zijn van de beschikbare capaciteit. Voor Laarbeek wordt dit berekend op 56 plaatsen in 2018, waarvan 9 verzorging, 10 psychogeriatrisch, 25 somatiek en 12 revalidatie, en oplopend tot 116 plaatsen in 2025 waarvan 21 verzorging, 40 psychogeriatrisch, 38 somatiek en 17 revalidatie.

Dit onderzoek zal voor ons een belangrijke leidraad vormen om samen met andere partijen het aanbod wonen en zorg verder vorm te geven.

5.h Middeldure huurwoningen

De toegang van huishoudens met een jaarinkomen van meer dan € 35.739,- (inkomensnorm 2016) tot sociale huurwoningen is sinds 1 januari 2011 beperkt. Woningcorporaties mogen sindsdien nog maar maximaal 10% van alle vrijkomende woningen met een huur onder de € 710,68 toewijzen aan deze huishoudens. Begrijpelijk(er)wijs zullen zij die grotendeels reserveren voor de zogenoemde urgentiegevallen (gezondheid of scheidingen). De nieuwe toewijzingsregels zijn het gevolg van een beschikking van de Europese Commissie (EC) vanwege staatssteun aan woningcorporaties. Deze regel zorgt er voor dat er in Nederland naar verwachting 650.000 gezinnen tussen wal en schip dreigen te vallen. Mensen met een inkomen boven de € 35.739,- bruto per jaar blijven noodgedwongen in hun huis omdat ze teveel verdienen om iets anders te huren en te weinig verdienen om iets te kopen. De vrije huursector is niet altijd een alternatief, want dat is voor veel woningzoekenden onbetaalbaar.

Volgens het rapport Sociale woningvoorraad en doelgroepen in Zuidoost Brabant van juli 2016 betreft dit in Laarbeek ongeveer 600 huishoudens, waarvan er circa 100 huishoudens in een huurwoning wonen.

Ook in het woonbehoefteonderzoek SRE van 2014 wordt bevestigd dat er voor deze inkomenscategorie voor Laarbeek een woningbehoefte aan middeldure huurwoningen met een huur tussen € 711,- en € 900,- bestaat van 160 woningen.

6. De Woonopgave

6.a Algemeen

Belangrijkste doelstelling van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid is dat de huidige en toekomstige woningvoorraad aansluit bij de behoefte van de Laarbeekse bevolking. Dit betekent onder andere dat we oog moet hebben en houden voor de ontwikkelingen in de samenleving en de effecten daarvan in en voor Laarbeek. Meer dan in het verleden zal de woningmarkt vraaggestuurd moeten worden in plaats van aanbodgericht. Bij nieuwe woningbouwplannen zal dan ook nauwlettend gekeken worden naar de huidige behoefte. Die behoefte zal dan gespiegeld moeten worden aan de bestaande woningvoorraad en verwachte toekomstige ontwikkelingen. Bouwen voor leegstand moet koste wat kost vermeden worden. Particuliere initiatieven zoals CPO-projecten juichen wij ook van harte toe.

In het kader van de leefbaarheid is een evenwichtige opbouw van de bevolking in Laarbeek van belang. Een landelijke trend is momenteel dat veel jongeren en jonge gezinnen verhuizen naar de stad. Die trend kunnen we in Laarbeek slechts ten goede keren door ook voor deze doelgroep onder andere een interessante woongemeente te blijven. Het beleid zal er op gericht moeten zijn deze doelgroep van geschikte woningen te kunnen blijven voorzien.

Ook voor ouderen staat de Laarbeekse woningmarkt voor een grote uitdaging. Niet alleen neemt het aantal ouderen de komende jaren flink toe, ook zullen deze langer thuis blijven wonen. Dit vraagt iets van de kwaliteit van de woningen. De vraag naar levensloopbestendige woningen of de mogelijkheden woningen levensloopbestendig te maken, zal toenemen.

Toekomstige nieuwbouwplannen zullen minder dan in het verleden gerealiseerd kunnen worden in zogenaamde uitleggebieden, dus buiten maar aansluitend op de bestaande dorpskernen. In het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking is zuinig ruimtegebruik een belangrijk motto voor nu en de toekomst. Uitbreiding van de bestaande woningvoorraad in nieuwe plannen zal dan ook vooral gevonden moeten worden binnen de bestaande dorpskernen (inbreiding) of via transformatie van bestaande gebouwen, die hun functie verloren hebben, tot woningen. Tenslotte maar zeker niet de onbelangrijkste ontwikkeling is dat woning steeds energiezuiniger gemaakt moeten worden. Ook dit is een blijvend punt van aandacht in ons woonbeleid.

Samengevat en zoals we ook hebben aangegeven in hoofdstuk 3 zullen de prioriteiten de komende jaren liggen op het realiseren van:

- Een gevarieerd en aantrekkelijk aanbod van woningen dat aansluit op de vraag.
- Voldoende aanbod van betaalbare woningen
- Voldoende aanbod van sociale huurwoningen
- Voldoende aanbod van middeldure huurwoningen
- Verduurzaming van de woningvoorraad met oog voor kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad en woonomgeving.

6.b Bestaande woningvoorraad

Per 1 januari 2016 omvat de Laarbeekse woningvoorraad circa 9.129 woningen. Hiervan zijn 6.417 koopwoningen (70%) en 2.712 huurwoningen (30%).

Van de huurwoningen zijn er 2.194 in bezit van WoCom.

Gespecificeerd naar prijsklasse:

Koopwoningen	Prijsklasse: (Norm 2016)	Aantal	Percentage
Goedkoop	Tot € 195.000,-	1.085	12%
Middelduur	€ 195.000,- tot € 337.000,-	3.344	37%
Duur	Vanaf € 337.000,-	1.988	22%
Huurwoningen	Huurprijs	Aantal	Percentage
Goedkoop	tot € 409,92	271	3%
Middelduur	€ 409,92 tot € 710,68	2.260	25%
Duur	Vanaf € 710,68	181	2%

6.c Plancapaciteit

De totale plancapaciteit (dat wil zeggen de concrete vastgestelde of nog vast te stellen bouwplannen/bestemmingsplannen) per 1 januari 2016 voor Laarbeek bedraagt 863 woningen. Hier- van zijn 741 woningen harde plancapaciteit en 122 zachte plancapaciteit. Dit betekent dat, gelet op de regionale woningbouwafspraken, er nog kwantitatieve ruimte is van 1.105 (zie A.5 op bladzijde 12) minus 863 is 242 woningen in de periode tot en met 2024.

Wij zijn van mening dat deze kwantitatieve ruimte van 242 woningen vooral ingezet moet gaan worden voor Aarle-Rixtel en in de tweede plaats voor Lieshout.

6.d Kwaliteit – duurzaamheid

De gemeente, woningcorporatie en de huurdersorganisatie streven naar een woningvoorraad in de sociale huursector die in 2050 energieneutraal is. Om dit te realiseren, is WoCom bezig met het nemen van energiemaatregelen. Hiermee verlagen we de CO2 uitstoot, verbeteren we het wooncomfort en de woonlasten blijven gelijk of worden verlaagd. Als tussenstap moet eind 2020 een energie-index van 1,25 gehaald worden. Landelijk is de gemiddelde energie-index 1,85 vergelijkbaar met label D. De huidige gemiddelde energie-index van WoCom is 1,77, vergelijkbaar met label C.

Met de huurdersorganisatie (bewonersraad Laarbeek) hebben wij in de prestatieafspraken 2017 vastgelegd, dat zij ook een actieve rol willen gaan spelen in het geven van voorlichting aan of bemiddelen bij huurders waar energiebesparende maatregelen worden voorgesteld bij groot onderhoud. Verder wil de bewonersraad Laarbeek zich actief gaan inzetten aan de bewustmaking van huurders bij het omgaan met energie en ondersteuning bieden bij het opzetten van initiatieven.

Tenslotte hebben we met WoCom afgesproken, dat zij in 2017 het onderzoek afronden naar de mogelijkheden om in 2018 20 energie neutrale woningen binnen hun bestaande woningvoorraad te realiseren in Laarbeek.

Voor nieuw te bouwen woningen is onze ambitie dat deze uiterlijk 2025 energieneutraal gebouwd moeten worden.

Naast energiezuinige woningen is het ook belangrijk dat woningen geschikt zijn of gemakkelijk geschikt te maken zijn, waardoor mensen langer kunnen blijven wonen.

In de Toekomstvisie Laarbeek 2020 wordt aangegeven dat niet langer het groeidenken (meer woningen) het uitgangspunt moet zijn, maar ingezet moet worden op het behoud of verbeteren van een aantrekkelijke woon-en leefomgeving. Zo zal nadrukkelijker worden gekeken naar de mogelijkheden om leegstaande panden, zeker waar het betreft beeldbepalende panden, te transformeren naar nieuwe wooneenheden.

Initiatieven om waardevolle panden die hun oorspronkelijke functie verloren hebben te transformeren naar woningen, zullen wij binnen de kaders van wet-en regelgeving oplossingsgericht benaderen.

Ook de Stichting Duurzaam Laarbeek willen wij actief betrekken bij het verder ontwikkelen van ons beleid om de Laarbeekse woningen verder te verduurzamen. Een belangrijk item de komende jaren is hoe we de bestaande woningen in Laarbeek energiezuiniger kunnen maken.

6.e Verhouding sociale huur-en koopwoningen

De ambitie is om 30% van de totale woningvoorraad te laten bestaan uit huurwoningen. In 2017 en 2018 zal WoCom 35 sociale huurwoningen gaan bouwen verdeeld over De Beekse Akkers, De Hoge Regt, Nieuwenhof, en de Hoge Suute.

6.f Lopende bouwprojecten

Op dit moment heeft de gemeente nog 8 grotere bouwprojecten lopen. Dit zijn in Aarle-Rixtel 'Het Klavier', in Beek en Donk 'De Hoge Regt', 'Beekse Akkers', 'De Nieuwe Hees' en 'Voorzieningencluster Beek'. Verder in Lieshout plan 'Nieuwenhof 2014', Moreeshof ('t Laarhuys oplevering begin 2017) en in Mariahout plan 'D'n Hoge Suute'.

Aarle-Rixtel

Voor Aarle-Rixtel staan, buiten de afronding van het bouwproject de Klavier, de komende jaren geen concrete bouwplannen gepland. Er is wel een uitgesproken behoefte om extra woningen te realiseren om jongeren voor het dorp te kunnen behouden. Aan deze behoefte willen wij graag gehoor geven.

De mogelijkheden voor extra bouwlocaties zijn echter beperkt. Om de mogelijkheden in beeld te brengen heeft er in 2016 een locatiestudie plaatsgevonden. Er is een globaal onderzoek gedaan naar de mogelijke geschiktheid en haalbaarheid van 11 locaties. Elke locatie is bekeken aan de hand van 15 criteria. Denk daarbij aan bereikbaarheid, aanwezige belemmeringen en kansen, et cetera. Na deze verkenning blijven er vier locaties over die nader onderzocht worden. Het college zet in eerste instantie in op de meest kansrijke locaties en gaat nader onderzoek doen naar bouw mogelijkheden op locaties aan de Brabantlaan-Noord en Kannelustweg. Daaropvolgend onderzoek naar locaties aan de Kanaaldijk en Jan van Rixtelstraat.

In 2017 zal duidelijk worden op welke wijze de locaties aan de Brabantlaan-Noord en Kannelustweg ontwikkeld kunnen worden. Vooralsnog wordt voor Aarle-Rixtel uitgegaan van een totale woningbouwopgave van 70 woningen bovenop de geplande woningen in plan Het Klavier.

Het Klavier

In het centrum van Aarle-Rixtel ligt het inbreidingsplan 'Het Klavier'. Hier worden in totaal 66 woningen gebouwd waarvan inmiddels een belangrijk deel is gerealiseerd. Het plan in volle omvang bevat 8 vrijstaand geschakelde woningen, 12 twee onder een kapwoningen, 6 hoekwoningen, 7 tussenwoningen, 9 patiowoningen en 22 appartementen.

De goedkope koopappartementen werden, vanwege geringe belangstelling nog niet in productie genomen. Met de betreffende ontwikkelaar zijn wij hierover in gesprek of dit goedkope koopappartementen moeten blijven of in een andere vorm (bijvoorbeeld sociale huur, middeldure huur) in de behoefte kunnen voorzien.



Beek en Donk

De Hoge Regt

In de noordoost hoek van Beek en Donk wordt het plan De Hoge Regt ten uitvoer gebracht. Dit plan omvat in totaal 167 woningen verdeeld over 44 goedkope koopwoningen, 73 middeldure koopwoningen, 30 dure koopwoningen en 20 dure huurwoningen.



De Nieuwe Hees (voorheen voorzieningencluster Donk)

Met dit plan aan de Lage Heesweg te Beek en Donk is gestart in september 2016. Hier worden 32 woningen gebouwd, waarvan 24 in projectbouw en 4 zelfbouwkavels. 12 woningen vallen in de categorie goedkope koopwoningen, 16 woningen in de categorie middeldure koopwoningen en 4 woningen in de duurdere categorie (zelfbouw).



Voorzieningencluster Beek

Op de bouwlocatie aan de wijnkelderweg, bekend als voorzieningencluster Beek mogen volgens het bestemmingsplan maximaal 80 woningen worden gebouwd. Hiervoor zijn nog geen concrete plannen en bouwontwikkelaars bekend.

Lieshout

Nieuwenhof 2014

Het plan Nieuwenhof 2014 is het meest recente bouwplan gelegen in de zuidwest hoek van Lieshout. Hier worden 40 woningen gebouwd in diverse categorieën (van koop tot huur, van duur tot goedkoop, vrijstaand en aaneengesloten, particuliere kavels, projectbouw en CPO). De uitgifte loopt in 2016.

Plan Vogelzang

Dit plan betreft de tweede fase van plan Nieuwenhof 2014 en voorziet opnieuw in de bouw van 40 woningen. Verwachting is dat dit plan in 2017 onherroepelijk wordt.

Mariahout

D'n Hoge Suute

In de noordoost hoek van Mariahout is plan D'n Hoge Suute in uitvoering. In D'n Hoge Suute worden 125 woningen gerealiseerd. Tot 2018 staan er circa 60 woningen op de planning, vanaf 2018 volgen de overige 65. Het woningaanbod is divers. Er komen woningen voor starters, doorstromers en senioren. 35% wordt gebouwd in de sociale sector (zowel huur- als koopwoningen). Daarnaast wordt een aantal zelfbouwkavels uitgegeven.



Samengevat:

WAAR:				WAT:				WIE:			
Kern/plan:	Aantal woningen nog te bouwen per 1-1-2016	Inbreiding of Uitbreiding	Herstructurering: Sloop/ Nieuwbouw	Omzetting	Koop: Goedkoop tot € 195.000,- Middelduur € 195.000,- tot € 337.000,- Duur boven € 337.000,-	Huur: Goedkoop tot € 409,92 Middelduur € 409,92 tot € 710,68 Duur boven € 710,68	1 - 2 pers. hh.	Bijzondere doelgroep	Sociaal	Vrije Sector	
Aarle-Rixtel: Het Klavier	36	I			22	14					
Beek en Donk: De Hoge Regt	167	U			44	73	30				
Voorzieningencluster Beek	80	I				80		20			
Voorzieningencluster Donk	32	I			12	16	4				
De Beekse Akkers fase 1	244	U			85	128	11	20		20	
P.Vogelsstraat 41	12	I		12				12	Ja, autisme	224	
Lieshout: Moreeshof	24	I					24				
Nieuwenhof 2014	40	U			8	10	18	4	Ja, geest.bep.		
Mariahout D'n Hoge Suute	170	U			50	43	42	35			
TOTAAL	805				221	364	105	24	36	55	

6.g Transformatie panden tot woningen

De kwantitatieve restcapaciteit hoeft niet persé ingezet te worden voor nieuwbouw. Ook transformatie van bestaande panden, die hun oorspronkelijke functie verloren hebben, tot woningen of woonenheden, kan binnen deze 'restcapaciteit' worden ingevuld. Dit past ook in het beleid in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Een goed voorbeeld hiervan is de voormalige pastorie in Aarle-Rixtel. Inmiddels zijn dergelijke plannen ook in ontwikkeling voor het klooster in Mariahout. Hiermee worden niet alleen waardevolle panden behouden, maar levert dit ook een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van het dorp.

Wij staan dan ook positief tegenover dergelijke plannen en zullen waar mogelijk, binnen de kaders van de wet-en regelgeving, de gevraagde medewerking verlenen en op deze ontwikkelingen beleidsmatig/financieel anticiperen.

6.h De woonopgave 2017 – 2021 samengevat.

a. Kwantitatief

De grotere bouwprojecten genoemde onder 5.3. zullen ook de komende jaren nog in uitvoering zijn. Samengevat is de planning hiervan als volgt:

Bestemmingsplan	Aantal wooneenheden Periode 2016 - 2020	Aantal wooneenheden Periode 2021 - 2025
Het Klavier	36	
Beekse Akkers	121	120
De Hoge Regt	112	65
De Nieuwe Hees	32	
Voorzieningencluster Beek		Max. 80

Nieuwenhof 2014 fase 1	40	
Bestemmingsplan	Aantal wooneenheden Periode 2016 - 2020	Aantal wooneenheden Periode 2021 - 2025
Nieuwenhof 2014 fase 2	20	20
De Hoge Suute	24	24
Totaal	363	331

Gemiddeld betekent dit dat er per jaar circa 70 woningen gebouwd worden.

De afgelopen vijf jaar is mede vanwege de economische crisis de realiteit achtergebleven bij de planning. Nu lijkt er sprake van een inhaaleffect. De belangstelling van kopers en bouwbedrijven is duidelijk aangetrokken en er wordt ook weer volop gebouwd. Om een indruk te geven zijn er over de 1^e helft van 2016 al voor 78 woningen percelen verkocht. Dus bovengemiddeld. Mocht deze ontwikkeling zich de komende jaren voortzetten dan staat niets ons in de weg om de geplande woningbouw (harde plancapaciteit) voor de periode 2021 – 2025 naar voren te halen.

Verhouding huur- en koopwoningen

Op de totale woningvoorraad in Laarbeek is de verhouding tussen huurwoningen en koopwoningen nu 30% - 70%. Dit streefpercentage willen we bij nieuwbouwplannen blijven hanteren.

Sociale huurwoningen

Met WoCom gaan we concrete plannen uitwerken om ook de komende jaren het aantal sociale huurwoningen te vergroten. Die noodzaak is in ieder geval aanwezig om het aan Laarbeek toegewezen aantal vergunninghouders te kunnen blijven huisvesten. Belangrijk daarbij is ook dat er voldoende sociale huurwoningen beschikbaar blijven voor overige woningzoekenden en urgent woningzoekenden. Belangrijke indicator hiervoor is de wachttijd. Voor urgent woningzoekenden mag dit betekenen een wachttijd van maximaal een half jaar en voor overige woningzoekenden een wachttijd van maximaal drie jaar.

Met WoCom hebben we afspraken gemaakt om in 2017 en 2018 alvast 35 nieuwe woningen te bouwen in de ontwikkelgebieden De Hoge Suute, Nieuwenhof, Beekse Akkers en Hoge Regt.

b. Kwalitatief

Belangrijk is dat er voor iedere inwoner een geschikte woning is. Niet alleen de soort woning is daarbij een belangrijke factor maar ook de locatie. Immers niet iedere ontwikkellocatie is hetzelfde en ook de behoefte kan per locatie verschillen. Een bouwlocatie dicht bij alle voorzieningen is bijvoorbeeld meer in trek bij ouderen dan een locatie aan de rand van de kern.

Om een goed beeld te krijgen van de behoefte per ontwikkellocatie zullen wij, vóór de uitwerking van het betreffende plan, voortaan standaard een behoeftepeiling doen. Daarmee vergroten we de kans op een betere aansluiting van vraag en aanbod.

In het kader van duurzaamheid vinden wij het ook belangrijk dat het aantal energie neutrale en levensloop bestendige woningen die komende jaren zal toenemen. Daar waar mogelijk zullen we dit stimuleren. Ook met WoCom willen we hier prestatieafspraken over maken. Doel is om in

2018 tenminste 20 energie neutrale sociale huurwoningen binnen de woningvoorraad in Laarbeek te realiseren.

Verder willen we bevorderen dat er meer woningen beschikbaar komen in het middeldure huursegment en goedkope koopwoningen om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen.

Samen met WoCom willen we daarmee stimuleren dat 'scheefwoners' bereid zijn te verhuizen en daardoor meer sociale huurwoningen vrijkomen voor de eigenlijke doelgroep. Volgens het woonbehoefteonderzoek SRE van 2014 is er voor de inkomenscategorie boven € 35.739,- voor Laarbeek een woningbehoefte aan duurdere huurwoningen van 160 woningen. (zie ook 5.a).

7. Beleidsvoornemens/-maatregelen

Aan de hand van de gestelde prioriteiten (hoofdstuk 3) en geschetste ontwikkelingen kunnen de volgende beleidsvoornemens c.q. maatregelen worden geformuleerd.

7.a. Gevarieerd en aantrekkelijk aanbod van woningen dat aansluit op de vraag.

- De bestaande en toekomstige woningvoorraad zal beter moeten aansluiten op de behoefte en samenstelling van de huishoudens. Vooral voor 1-2 persoons huishoudens en senioren.
- Transformatie van de bestaande woningvoorraad wordt daarbij belangrijk aandachtspunt.
- Voor nieuwbouw zal de komende jaren prioriteit wordt gegeven aan de realisatie van:
 - Starterswoningen
 - Sociale huurwoningen
 - Middeldure huurwoningen
 - Levensloop bestendige woningen
- In nieuwbouwplannen zal het accent vooral liggen op het toevoegen van goedkope koopwoningen (starterswoningen) en middeldure tot dure huurwoningen.
- Het beleid met betrekking tot mantelzorgwoningen zal ruimhartig worden uitgevoerd.
- CPO-projecten zullen worden gestimuleerd.
- Initiatieven voor nieuwe woonvormen zullen oplossingsgericht worden benaderd.
- Bij ontwikkellocaties zal eerst een specifieke behoeftepeiling worden gedaan.
- Urgent woningzoekenden moet snel kunnen worden geholpen.
- De wachttijden van woningzoekenden voor sociale huurwoningen bewaken en zo nodig tijdig maatregelen nemen.
- Voorstellen tot het nemen van maatregelen, die noodzakelijk zijn om mensen langer thuis te kunnen laten wonen en waarbij de gemeente op enigerlei wijze een rol in heeft, kunnen binnen de kaders van wet-en regelgeving op medewerking van de gemeente rekenen.
- Het rapport van het Lorentzgenootschap zal richtinggevend zijn voor het doorontwikkelen van het beleid op het gebied van wonen en zorg..
- In 2017 zal er besluitvorming plaatsvinden over de toekomst van woonwagencentrum Aarle-Rixtel.

7.b. Voldoende betaalbare woningen

- Startersleningen zullen beschikbaar blijven zolang daartoe voldoende financiële middelen aanwezig zijn.
- Prioriteit uitbreiding woningvoorraad in kern Aarle-Rixtel
- Extra huisvesting realiseren indien huisvesting vergunninghouders een te groot beslag legt op de bestaande sociale woningvoorraad en er verdringing op de sociale woningmarkt dreigt te ontstaan.
- Huisvesting vergunninghouders zoveel als mogelijk evenredig gespreid over de verschillende kernen.

7.c. Voldoende aanbod sociale huurwoningen.

Het streefpercentage koop – huurwoningen is 70% - 30%.

In de prestatieafspraken met WoCom voor de komende jaren zullen de volgende items nader worden geconcretiseerd:

- Uitbreiding van de sociale woningvoorraad met 170 woningen in de periode tot en met 2025
- Matiging van de huurprijzen.
- Het terugdringen van het percentage scheefwoners en bevorderen van de doorstroming.
- Het verbeteren van de huurwoningvoorraad naar label B.
- Het realiseren van nul-op-de-meterwoningen.
- Het huisvesten van urgente doelgroepen, waaronder vergunninghouders.
- Het aanpassen van sociale huurwoningen zodat zorgbehoevende huurders daar langer kunnen blijven wonen.
- De rol en inbreng van WoCom om de leefbaarheid in de wijken/kernen op peil te houden of te verbeteren.

7.d. Voldoende aanbod middeldure vrije sector huurwoningen.

- In nieuwbouwplannen nadrukkelijk hiermee rekening houden.
- Investeerders of projectontwikkelaars interesseren om voor deze categorie woningen in Laarbeek te investeren.

7.e. Verduurzaming van de woningvoorraad met oog voor kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad en woonomgeving.

- Nieuw te bouwen woningen moeten uiterlijk 2025 energieneutraal zijn.
- De woningvoorraad sociale huursector moet uiterlijk in 2040 energieneutraal zijn.
- Het levensloopbestendig maken van woningen zullen wij daar waar mogelijk stimuleren.
- Voorstellen tot het nemen van maatregelen, die noodzakelijk zijn om mensen langer thuis te kunnen laten wonen en waarbij de gemeente op enigerlei wijze een rol in heeft, kunnen binnen de kaders van de wet-en regelgeving op medewerking van de gemeente rekenen.
- Initiatieven om waardevolle panden die hun oorspronkelijke functie verloren hebben te transformeren naar woningen, zullen binnen de kaders van wet-en regelgeving oplossingsgericht worden benaderd.
- Ter verbetering van de woonkwaliteit van de woonomgeving is een duurzame wijkopbouw gewenst, waarbij een goede balans is tussen verschillende woningtypes voor verschillende doelgroepen.

Bijlage 1

Ik vertegenwoordig:	%
Consumenten (huurdersorganisatie)	16%
Ontwikkelaars	19%
Corporatie(s)	16%
Overheid	0%
Hypotheekverstrekker	6%
Anders	44%
Thema 1: Woningvoorraad	
Met name voor welk type woningen ervaart u nu in Laarbeek thans een tekort?	%
Vrijstaande woningen	4%
Vrijstaand geschakelde woningen	-
Twee-onder-een-kap woningen	7%
Rijtjeswoningen	9%
Hoekwoningen	-
Appartement (grondgebonden)	6%
Appartement (niet-grondgebonden)	2%
Sociale huurwoningen (< 700 Euro huur)	25%
'Goedkope' koopwoningen	20%
Duurdere huurwoningen (> 700 Euro huur)	27%
Voor welk type woningen ervaart u nu in Laarbeek thans geen tekort?	%
Vrijstaande woningen	48%
Vrijstaand geschakelde woningen	-
Twee-onder-een-kap woningen	6%
Rijtjeswoningen	3%
Hoekwoningen	3%
Appartement (grondgebonden)	6%
Appartement (niet-grondgebonden)	33%
Sociale huurwoningen (< 700 Euro huur)	-
'Goedkope' koopwoningen	-
Duurdere huurwoningen (> 700 Euro huur)	-
In welke kernen ervaart u dit tekort het meest?	%
Beek en Donk	27%
Aarle-Rixtel	24%
Lieshout	9%
Mariahout	9%
Buitengebied	0%
Niet van toepassing	30%
Hoe kunnen we tekorten oplossen?	%
Meer bouwen (locaties beschikbaar stellen)	33%
Verruiming financieringsmogelijkheden	6%
Doorstroming bevorderen (aantrekkelijk maken)	33%
Transformatie bestaande voorraad /geschikt maken woningen op basis van de vraag	15%
Anders, vraag mij	12%
Niet van toepassing	0%

In welke woonkern(en) ervaart u een woningoverschot (in welke categorie dan ook)?	%
Aarle-Rixtel	-
Beek en Donk	17%
Lieshout	6%
Mariahout	2%
Buitengebied	14%
Niet van toepassing	61%

Thema 2: Vergrijzing

Hoe kunnen zorgbehoevende(n) langer "thuis" blijven wonen?	%
Aanpassen huidige woning	48%
Meer gebruik maken van mantelzorgwoningen/units	15%
Ontwikkelen nieuwe woonvormen	30%
Anders, svp vraag mij	6%

Het levensbestendig maken van woningen is een trend die in de gemeente Laarbeek naar voldoening wordt uitgevoerd.	%
Helemaal mee eens	0%
Mee eens	25%
Niet mee eens	67%
Helemaal oneens	8%

Aan welke woningen hebben Senioren vooral behoefte?	%
Goedkope koopwoningen (tot 194.000)	6%
Middel dure koopwoningen (194.00 tot 333.000)	15%
Dure koopwoningen (boven 333.000)	2%
Goedkope huurwoningen, (tot 389,05)	3%
Middel dure huurwoningen (389,05 tot 699,48)	36%
Dure huurwoningen (boven 699,48)	14%
Mantelzorgwoningen	12%
Beschermd wonen (verzorging/verpleging)	12%

Aan welke woningen hebben Senioren geen behoefte?	%
Goedkope koopwoningen (tot 194.000)	13%
Middel dure koopwoningen (194.00 tot 333.000)	3%
Dure koopwoningen (boven 333.000)	71%
Goedkope huurwoningen, (tot 389,05)	7%
Middel dure huurwoningen (389,05 tot 699,48)	3%
Dure huurwoningen (boven 699,48)	3%
Mantelzorgwoningen	0%
Beschermd wonen (verzorging/verpleging)	0%

Thema 3: Soort huishouden / doelgroepen

Wie van onderstaande doelgroepen zijn de meest urgent woningzoekenden in Laarbeek?	%
Senioren	13%
Alleenstaanden	20%
Gezinnen	7%
Vluchtelingen (statushouders)	3%
Mensen die zijn aangewezen op zorg (jong en oud)	0%
Starters/jongeren	57%

Voor welke doelgroep zullen wij de meeste aandacht moeten besteden in de komende 5 jaar?	%
Senioren	9%
Alleenstaanden / 1-2 persoonshuishoudens	31%
Starters/jongeren	38%
Gezinnen	0%
Statushouders (asielzoekers met verblijfsvergunning)	9%
Zorgbehoevende(n)	12%

Aan welke woningen hebben Alleenstaanden vooral behoefte?	%
Goedkope koopwoningen (tot 194.000)	40%
Middel dure koopwoningen (194.00 tot 333.000)	2%
Dure koopwoningen (boven 333.000)	-
Goedkope huurwoningen, (tot 389,05)	33%
Middel dure huurwoningen (389,05 tot 699,48)	23%
Dure huurwoningen (boven 699,48)	2%

Aan welke woningen hebben Starters vooral behoefte?	%
Goedkope koopwoningen (tot 194.000)	48%
Middel dure koopwoningen (194.00 tot 333.000)	17%
Dure koopwoningen (boven 333.000)	-
Goedkope huurwoningen, (tot 389,05)	18%
Middel dure huurwoningen (389,05 tot 699,48)	10%
Dure huurwoningen (boven 699,48)	7%

Aan welke woningen hebben Gezinnen vooral behoefte?	%
Goedkope koopwoningen (tot 194.000)	6%
Middel dure koopwoningen (194.00 tot 333.000)	68%
Dure koopwoningen (boven 333.000)	-
Goedkope huurwoningen, (tot 389,05)	3%
Middel dure huurwoningen (389,05 tot 699,48)	23%
Dure huurwoningen (boven 699,48)	-

Aan welke woningen hebben Zorgbehoevende(n) vooral behoefte?	%
Goedkope koopwoningen (tot 194.000)	-
Middel dure koopwoningen (194.00 tot 333.000)	-
Dure koopwoningen (boven 333.000)	-

Goedkope huurwoningen, (tot 389,05)	5%
Middel dure huurwoningen (389,05 tot 699,48)	27%
Dure huurwoningen (boven 699,48)	-
Mantelzorgwoningen	23%
Beschermd wonen (verzorging/verpleging)	45%

Welke maatregel heeft het meest effect om starters/jongeren snel aan een woning te kunnen helpen?	%
Kleinere woonunits aanbieden in huursector	29%
Kleinere woonunits aanbieden in koopsector	21%
Op maat gemaakte hypotheekvormen (bijvoorbeeld: helpt voor de bank / helpt voor de koper)	14%
Startersleningen beschikbaar blijven stellen	29%
Anders, vraag mij	7%

Thema 4: Statushouders

Het huisvesten van statushouders is een plicht van de gemeente alleen.	%
Helemaal mee eens	17%
Mee eens	31%
Niet mee eens	38%
Helemaal oneens	14%

Statushouders worden nu gehuisvest in sociale huurwoningen. Wat te doen als sociale huurwoningen niet meer toereikend zijn:	%
Meer sociale huurwoningen bouwen	23%
Meer sociale huurwoningen kamergewijs gaan verhuren	10%
Tijdelijke huisvesting (woonunits voor 5 - 10 jaar) realiseren	43%
Kleinschalige opvanglocaties realiseren (max. 25 personen)	13%
Grootschaliger opvang realiseren(meer dan 25 personen)	7%
Anders, vraag mij	3%

Huisvesting van statushouders dient evenwichtig over alle kernen en wijken plaats te vinden:	%
Mee eens	81%
Oneens	16%
Anders	3%

Thema 5: Duurzaamheid

Hoe kunnen bewoners gestimuleerd worden energiebesparende maatregelen aan hun huis te nemen:	%
Extra hypotheek verstrekken	7%
Door middel van betere voorlichting	21%
Subsidiemaatregelen overheid	64%
Subsidiemaatregelen nutsbedrijven	0%
Anders, vraag mij	7%

Lang leegstaande bedrijfspanden in een woonomgeving moeten een herbestemming (bijv. woonbestemming) krijgen!	%
---	----------

Mee eens	86%
Oneens	7%
Anders, vraag mij	7%

Over uiterlijk 5 jaar moeten alle in Laarbeek te bouwen woningen energieneutraal zijn:	%
Mee eens	93%
Oneens	7%
Anders	0%

Thema 6: Leefbaarheid

Wat te doen met het aantal al jarenlang leegstaande winkelpanden?	%
Geen probleem, niks aan doen	7%
Ombouwen voor 'kleine' starters (MKB/ZZP'ers)	21%
Andere bestemming aan geven	43%
Anders, svp vraag mij	29%

Welke maatregelen moeten prioriteit krijgen om de leefbaarheid in nieuwe wijken te bevorderen:	%
Differentiatie in woningaanbod (voor jong en oud) per straat/wijk	39%
Mix koop en huurwoningen	32%
Voldoende openbaar groen	7%
Voldoende speelgelegenheid	-
Sociaal culturele voorzieningen in nabijheid	-
Goede bereikbaarheid met openbaar vervoer	4%
Ontmoetingsplekken bewoners	7%
Anders vraag mij	11%

** Accent in nieuwe woonvisie van de gemeente

Op welk onderwerp moet er volgens u in de nieuwe woonvisie van de gemeente de meeste nadruk komen te liggen?	%
Verbeteringen aanbrengen in de bestaande woningvoorraad (ook energiebesparing)	20%
Nieuwe ontwikkelingslocaties vinden	24%
Constructieve innovatieve woonoplossingen vinden (vergunninghouders!)	3%
Verandering in samenwerking tussen corporatie en gemeente	2%
Toename invloed van huurdersorganisatie op het woningbeleid in de regio	5%
Huurprijzenbeleid (woningzoekenden in sociale huurwoningen)	2%
Alternatieve vormen van wonen met zorg (WMO)	2%
Het maken van keuzes door de gemeente (prestatieafspraken & investeringen)	10%
Nieuwe inzichten ten aanzien van woningbouw, afzetbaarheid, passend toewijzen, slaagkansen, woonzorgbehoefte	32%
Anders, vraag mij	-

Bijlage 2

Uitkomsten enquête woningmarkt:						
Leeftijd:					Totalen	Eindtotalen
20-30					28	25%
30-40					19	17%
40-50					18	16%
50-60					13	12%
60 jr e.o.					35	31%
						113 1
Mijn werksituatie						
Student					1	
Starter					8	
Werkend					70	
Werkloos					1	
Gepensioneerd					31	
Gehandicapt					1	
						112
Op zoek naar woning voor:						
HH zonder kinderen					59	
HH met kinderen					34	
Alleenstaand					12	
						105
Ervaart u tekort aan woningen in Laarbeek						
Nee					36	
Ja					70	
Tekort aan:						
Koop:						
Goedkope koop:						
Rij					20	
Hoek					19	
app					10	
app met tuin					4	
app zonder tuin					2	
						55
Middeldure koop:						
Hoek					12	
2 kap					23	
Vrijst, geschakeld					14	
vrijstaand					18	
app					6	
app met tuin					8	
app zonder tuin					1	
						82
Dure Koopwoningen						
Vrijst, geschakeld					6	
vrijstaand					10	
app					1	
grote app met tuin					5	
grote app zonder tuin					1	
						23

Huurwoningen						
Goedkope huur						
Rij				12		
Hoek				12		
app				9		
app met tuin				5		
app zonder tuin				0		
					38	
Middeldure huur:						
Hoek				10		
2 kap				10		
Vrijst, geschakeld				6		
vrijstaand				4		
app				9		
app met tuin				7		
app zonder tuin				0		
					46	
Dure huur:						
Vrijst, geschakeld				3		
vrijstaand				3		
app				2		
grote app met tuin				6		
grote app zonder tuin				1		
					15	
In welke kernen ervaart u dit tekort?						
Beek en Donk				37		39,8 %
Aarle-Rixtel				31		33,3 %
Lieshout				18		19,3 %
Mariahout				5		5,4 %
Buitengebied				2		2,2 %
Nvt				5		100
					98	
Houdt u bij het kopen of huren van een woning rekening met de levensloopbestendigheid ervan?						
ja, woning moet al zijn				58		53,21 %
ja, moet woning kunnen maken				26		23,85 %
Nee, ik verhuis tzt wel				9		
Nee, niet relevant				16		
					109	
Statushouders worden nu gehuisvest in sociale huurwoningen. Wat te doen als sociale huurwoningen niet meer toereikend zijn?						
Meer soc. Huurwoningen bouwen				35		
Meer soc. Huurwoningen kamergewijs verhuren				10		
Tijdelijke huisvesting				32		
kleinschalige opvang				13		
Grootschalige opvang				4		
anders				3		
					97	
Welke maatregelen moeten prioriteit krijgen om de leefbaarheid in de nieuwe wijken te bevorderen?						
Differentiatie woningaanbod				61		
mix huur en koop				36		
voldoende openbaar groen				52		
voldoende speelgelegenheid				34		
soc. Cult. voorzieningen in nabijheid				21		
bereikbaar via openb. Vervoer				31		
ontmoetingsplekken bewoners				14		
anders				1		