

# RAPPORT

## Woningbehoefte Aarle-Rixtel

Opbrengst bouwtafels

Klant: Gemeente Laarbeek

Referentie: T&PBF7545-101-100R001D0.1

Versie: 0.1/Concept

Datum: 8 februari 2018

HASKONINGDHV NEDERLAND B.V.

Postbus 1132  
3800 BC Amersfoort  
Netherlands  
Transport & Planning  
Trade register number: 56515154

+31 88 348 20 00 **T**  
+31 33 463 36 52 **F**  
info@rhdhv.com **E**  
royalhaskoningdhv.com **W**

Titel document: Woningbehoefte Aarle-Rixtel

Ondertitel:  
Referentie: T&PBF7545-101-100R001D0.1  
Versie: 0.1/Concept  
Datum: 8 februari 2018  
Projectnaam: Bouwtafels Laarbeek  
Projectnummer: BF7545-101-100  
Auteur(s): Martijn Bijl, Wouter Porton

Opgesteld door:

---

Gecontroleerd door:

---

Datum/Initialen:

---

Goedgekeurd door:

---

Datum/Initialen:

---

Classificatie

Projectgerelateerd



## Disclaimer

No part of these specifications/printed matter may be reproduced and/or published by print, photocopy, microfilm or by any other means, without the prior written permission of HaskoningDHV Nederland B.V.; nor may they be used, without such permission, for any purposes other than that for which they were produced. HaskoningDHV Nederland B.V. accepts no responsibility or liability for these specifications/printed matter to any party other than the persons by whom it was commissioned and as concluded under that Appointment. The integrated QHSE management system of HaskoningDHV Nederland B.V. has been certified in accordance with ISO 9001:2015, ISO 14001:2015 and OHSAS 18001:2007.

## Inhoud

|          |                                    |          |
|----------|------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                   | <b>3</b> |
| 1.1      | Aanleiding                         | 3        |
| 1.2      | Toelichting aanpak                 | 3        |
| <b>2</b> | <b>Woonvisie Laarbeek</b>          | <b>4</b> |
| <b>3</b> | <b>Actuele woningmarktsituatie</b> | <b>5</b> |
| 3.1      | Kerncijfers                        | 5        |
| <b>4</b> | <b>Woningbehoefte</b>              | <b>6</b> |
| 4.1      | Korte samenvatting bouwtafels      | 6        |
| 4.1.1    | Bouwtafel vrije sector huur        | 6        |
| 4.1.2    | Bouwtafel zelfbouw                 | 6        |
| 4.1.3    | Bouwtafel koopwoning               | 6        |
| 4.1.4    | Bouwtafel sociale huur/koop        | 6        |
| 4.2      | Algemene bevindingen               | 7        |
| 4.2.1    | Gewenste prijs woning              | 7        |
| 4.2.2    | Urgentie                           | 9        |
| 4.2.3    | Doorstroming                       | 9        |
| 4.2.4    | Woonvoorkeuren                     | 11       |
| 4.3      | Streefprogramma                    | 14       |

## Bijlagen

Bijlage 1: Verhuismatrix

## 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Het dorp Aarle-Rixtel, onderdeel van de gemeente Laarbeek, is ingesloten door waardevolle landschappen. In de lokale structuurvisie “Groeit in balans” (2010) is vanwege de waardering van deze groene buffers vastgelegd dat er hier geen uitbreidingsmogelijkheden mogelijk zijn. Daarmee zijn de mogelijkheden voor toekomstige woningbouw voornamelijk beperkt tot inbreiding binnen het bestaande dorp. De gemeente heeft de mogelijkheden naar potentiële woningbouwlocaties verkend in een locatiestudie<sup>1</sup>. Hieruit is gebleken dat de komende jaren een beperkt aantal locaties benoemd kunnen worden als reële optie voor nieuwe bouwinitiatieven. In combinatie met ook een beperkte kwantitatieve ruimte heeft de gemeente behoefte aan de kadering van een meer exacte kwalitatieve woonbehoefte dan die door onderzoeken als bijvoorbeeld WoON<sup>2</sup> (woononderzoek Nederland) wordt gegeven. Gemeente Laarbeek heeft Royal HaskoningDHV gevraagd om hierbij te ondersteunen.

### 1.2 Toelichting aanpak

Om invulling te geven aan de wens naar een beter inzicht in de woningbehoefte in Aarle-Rixtel zijn wij in onderling overleg zijn gekomen tot een aanpak waarbij de inwoners van het dorp direct worden betrokken. Dit is gebeurd in de vorm van een bewonersavond op 5 februari 2018 in groepsaccommodatie de Dreef. Hier konden de 35 aanwezigen onder begeleiding van professionals aan verschillende zogeheten bouwtafels hun behoefte concreter kunnen maken. Ook is via een verhuismatrix (zie bijlage 1) geïnventariseerd welk type woning bij invulling van die woonwens wordt verlaten. Hiermee kan een ontwikkelingspalet met de meeste impact op de invulling van lokale behoeftes worden samengesteld. Voorbereidend op de bewonersavond zijn gesprekken gevoerd met twee lokale makelaars (van den Berk & Kerkhof, Harry Moes) om een beeld te krijgen van stand van zaken op de woningmarkt.

In deze rapportage zijn de bevindingen van deze avond en de gesprekken met de makelaars uitgewerkt. Er wordt beknopt achtereenvolgens beknopt ingegaan op:

- voor Aarle-Rixtel relevante uitgangspunten uit de woonvisie van Laarbeek (paragraaf 2);
- een aantal kerncijfers om een beeld te geven van de actuele woningmarktsituatie (paragraaf 3);
- de inzichten uit de bewonersavond over de woningbehoefte en de vertaling daarvan naar een streefprogramma voor nieuwe woningbouwlocaties (paragraaf 4).

<sup>1</sup> Locatiestudie Aarle-Rixtel, gemeente Laarbeek, juni 2016

<sup>2</sup> De *Rijksoverheid* doet om de 3 jaar onderzoek naar hoe mensen wonen en willen wonen. Ze kijkt daarbij onder meer naar de samenstelling van huishoudens, de woning, de woonlasten, woonwensen en woonomgeving.

## 2 Woonvisie Laarbeek

De Woonvisie 2017-2021 'Wonen in Laarbeek' is het richtinggevende beleidskader voor woningbouwontwikkelingen in Laarbeek. In het document geeft de gemeente op hoofdlijnen aan welke volkshuisvestelijke ontwikkelingen de komende jaren wenselijk zijn. Op basis hiervan kunnen bijvoorbeeld de woningcorporaties met concrete voorstellen voor de sociale woningbouw komen. Daarnaast biedt de woonvisie inzicht in de mogelijkheden die de gemeente heeft om bouwplannen te ontwikkelen en de bijbehorende voorwaarden op het gebied van bijvoorbeeld duurzaamheid en levensloopbestendigheid.

In de visie wordt benoemd dat de totale plancapaciteit (dat wil zeggen de concrete vastgestelde of nog vast te stellen bouw-plannen/bestemmingsplannen) per 1 januari 2016 voor Laarbeek 863 woningen bedraagt. In de regionale woningbouwafspraken is de uitbreidingsruimte in Laarbeek tot en met 2024 vastgelegd op 1.105 woningen. Gelet op de totale bestaande plancapaciteit begin 2016 is de resterende uitbreidingsruimte 242 woningen. Het uitgangspunt in de woonvisie is dat deze kwantitatieve ruimte van 242 woningen vooral ingezet moet gaan worden voor Aarle-Rixtel en in de tweede plaats voor Lieshout. Voor Aarle-Rixtel wordt daarom tot en met 2024 uitgegaan van een totale woningbouwopgave van 70 woningen (aanvullend op de woningen in het project Het Klavier).

### 3 Actuele woningmarktsituatie

#### 3.1 Kerncijfers

**Tabel 1: Kerncijfers gemeente Laarbeek**

|                                         |           |
|-----------------------------------------|-----------|
| Aantal inwoners Laarbeek (1-1-2017)     | 21.942    |
| Aantal inwoners Aarle-Rixtel (1-1-2015) | 5.619     |
| Aantal huishoudens Laarbeek (1-1-2017)  | 9.169     |
| Aantal woningen Laarbeek (1-1-2016)     | 9.231     |
| • % koopwoningen                        | 67,8      |
| • % huurwoningen                        | 32,2      |
| Gemiddelde woningwaarde (1-1-2017)      | € 245.000 |

Bron: CBS Statline (2018)

Laarbeek krijgt het komende decennium te maken met een veranderende bevolkingssamenstelling. Net als in de rest van Nederland zal het aandeel ouderen (65+) gaan toenemen. De prognose van het CBS (tabel 2) laat zien dat het aantal naar verwachting groeit van 4.700 (21% van de bevolking) in 2017 naar 6.400 (27% van de bevolking) in 2030. Ook richting 2040 neemt het aandeel ouderen in absolute en relatieve zin verder toe. Daarbij valt op dat volgens de prognoses het aantal inwoners in de leeftijdscategorie 20 tot 62 jaar ongeveer gelijk blijft.

**Tabel 2: Bevolkingsprognose Laarbeek 2017-2040: inwoners naar leeftijd (x 1.000)**

| Perioden    | Leeftijd |               |                |                  |
|-------------|----------|---------------|----------------|------------------|
|             | Totaal   | 0 tot 20 jaar | 20 tot 65 jaar | 65 jaar of ouder |
| <b>2017</b> | 22,2     | 4,9           | 12,6           | 4,7              |
| <b>2020</b> | 22,6     | 4,9           | 12,7           | 5,1              |
| <b>2025</b> | 23       | 4,7           | 12,5           | 5,8              |
| <b>2030</b> | 23,3     | 4,7           | 12,2           | 6,4              |
| <b>2035</b> | 23,6     | 4,9           | 11,8           | 6,9              |
| <b>2040</b> | 24,3     | 5,2           | 12,1           | 7,1              |

Bron: CBS Statline/PBL (2015)

## **4 Woningbehoefte**

Op basis van de gesprekken aan de bouwtafels en het invullen van de verhuismatrix op 5 februari, en de informatie van de makelaars wordt een beeld geschetst van de woningbehoefte in Aarle-Rixtel.

### **4.1 Korte samenvatting bouwtafels**

#### **4.1.1 Bouwtafel vrije sector huur**

De aanwezigen bij deze bouwtafel waren voornamelijk senioren die op zoek zijn naar een levensloopbestendige woning. Daarnaast zijn twee aanwezigen op zoek naar een gezinswoning met tuin. De meerderheid heeft de voorkeur om aan de rand van het dorp te wonen, met voldoende parkeergelegenheid. De gewenste huurprijs is een middenhuur tussen de €700 en €1000 per maand.

#### **4.1.2 Bouwtafel zelfbouw**

Het publiek bij deze bouwtafel was relatief jonger dan aan de andere tafels. Men waardeert het wonen in Aarle-Rixtel en wil hier ook graag blijven. Duidelijk naar voren kwam de behoefte om zelf te bepalen hoe de woning eruit komt te zien. Dit uit zich in de plattegronden, het duurzaamheidsniveau, maar ook in de wijze waarop de buurt wordt ingericht. Van de gemeente vraagt men om hierin bewoners ruimte te geven en te zorgen dat er ook zelfbouwkavels beschikbaar komen.

#### **4.1.3 Bouwtafel koopwoning**

Deze bouwtafel werd goed bezocht. Aan de tafel werd vooral een behoefte aan starterswoningen en levensloopbestendige woningen kenbaar gemaakt. Zowel ouderen als jongeren willen graag in het dorp blijven wonen. Er wordt aangegeven dat jongeren op dit moment bij gebrek aan aanbod wegtrekken. De senioren aan de tafel geven aan dat men graag kleiner wil gaan wonen, maar over het algemeen wel met tuin. Er is hier minder behoefte aan appartementen.

#### **4.1.4 Bouwtafel sociale huur/koop**

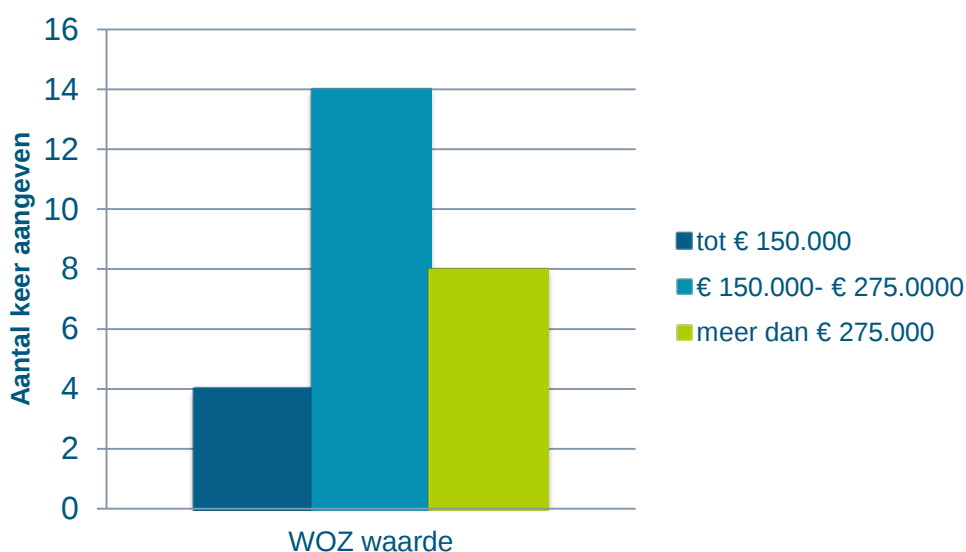
Aan deze tafel bleek de voorkeur voor sociale huur of sociale koop ongeveer gelijk verdeeld te zijn. Bij de voorkeur naar een bepaald type woning wordt betaalbaarheid als belangrijke factor benoemd. Meerdere aanwezigen zeggen op zoek te zijn naar een appartement. Daarnaast wordt aangegeven dat de mutatiegraad van sociale huurwoningen in het dorp laag is. Ook binnen de koopwoningmarkt is het aanbod van woningen met een VON-prijs lager dan €150.000 gering.

## 4.2 Algemene bevindingen

### 4.2.1 Gewenste prijs woning

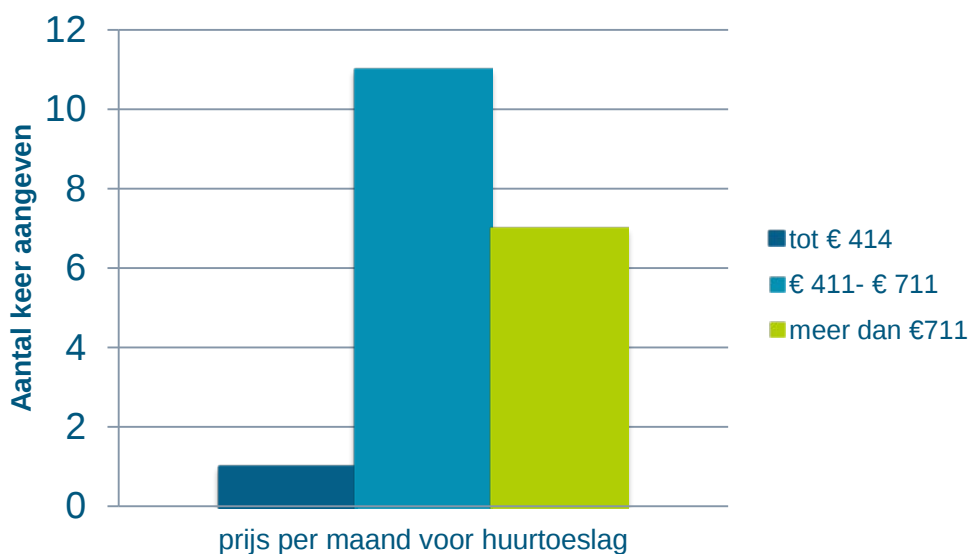
Onderstaande grafiek geeft een weergave van de hoogte van de WOZ waarde van de gezochte koopwoning. Bij de aanwezigen tijdens de avond blijkt een woning met een WOZ waarde tussen de €150.000 en €275.000 het meest populair.

Figuur 1: Gewenste WOZ waarde koopwoning



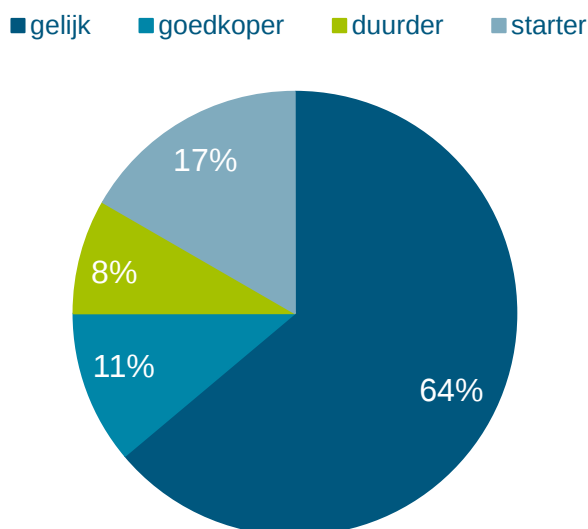
Bij huurwoningen is een vergelijkbaar beeld in de verhouding tussen de verschillende categorieën te zien. Men hoopt het vaakst te kunnen verhuizen naar een sociale huurwoning met een maandhuur tussen de €411 en €711. Een aantal aanwezigen is ook op zoek naar een huurwoning in de vrije sector.

Figuur 2: Gewenste maandhuur voor huurtoeslag



Uit de verhuismatrix is ook op te maken of men in vergelijking met de huidige woning een nieuwe woning in een andere prijscategorie zoekt (figuur 3). Bijna tweederde van de aanwezigen zoekt een woning in dezelfde prijscategorie. Daarnaast bestond de groep voor 17% uit starters.

Figuur 3: Verschil prijscategorie huidig-gewenst



#### Vergelijking met woningbehoefteonderzoek SRE 2014

In de Woonvisie Laarbeek is een tabel opgenomen waarin het theoretisch tekort aan woningen in Laarbeek is weergegeven. Dit tekort is gebaseerd op een woningbehoefteonderzoek door de Stadsregio Eindhoven (SRE). Daarin geven de woningzoekenden aan vooral koopwoningen (58%, waarvan 9% een bouwkaavel) en eengezinswoningen (67%; 50% koop en 17% huur) te zoeken. Grootste voorkeur gaat uit naar middeldure woningen, 45% van de gezochte woningen is een nultredenwoning.

Tabel 1: Theoretisch kwalitatief woningtekort Laarbeek

| 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            |

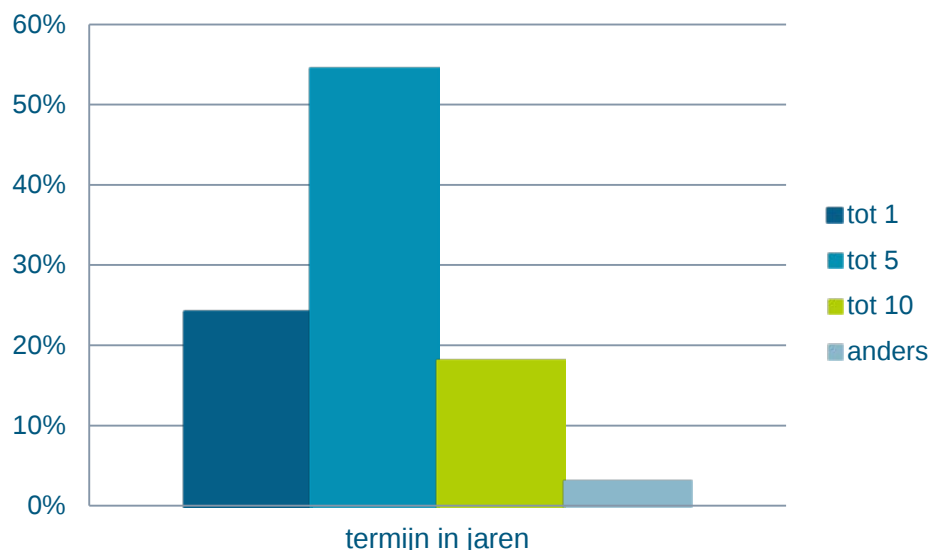
De opbrengst van de bouwtafels en de bovenstaande tabel zijn niet één op één te vergelijken vanwege onder meer een andere categorie indeling en een verschil in schaalniveau tussen Laarbeek en Aarle-Rixtel. Daarnaast is de opkomst op 5 februari 2018 uiteraard niet volledig representatief voor de totale bevolking van het dorp. Toch zijn er enkele voorzichtige conclusies te trekken bij een vergelijking:

- De beperkt aangegeven behoefte aan een goedkope sociale huurwoning (tot €414) sluit aan bij het geconstateerde overschot in deze categorie in de Woonvisie Laarbeek.
- De verhouding tussen een voorkeur voor huur (42%) en/of koop (58%) tijdens de avond komt overeen met de resultaten van het woningbehoefte onderzoek.

#### 4.2.2 Gevoelde urgentie

Uit de verhuismatrix blijkt dat bijna 25% van de aanwezigen binnen een jaar zou willen verhuizen. Nog een 55% van de aanwezigen wil dit tussen de één en vijf jaar.

Figuur 4: Gewenste verhuistermijn



#### 4.2.3 Doorstroming

Het begrip doorstroming op de woningmarkt heeft betrekking op het verschijnsel dat huishoudens verhuizen van de ene woning naar de andere; de verlaten woning komt hiermee beschikbaar voor anderen. Huishoudens die doorstromen naar een andere woning, hebben de kans hun woonsituatie aan te passen aan hun woonwensen. Door doorstroming komen ook (vaak goedkopere) woningen vrij die geschikt zijn voor starters. Een voorwaarde voor een goede doorstroming is dat er voldoende woningen qua eigenschappen en prijs beschikbaar zijn die als verbetering gezien worden.

Het belang van een goede doorstroming wordt ook benadrukt in de gesprekken met makelaars. Zij constateren dat er binnen de woningvoorraad in Aarle-Rixtel op dit moment behoefte is aan woningen voor starters, en woningen voor ouderen die kleiner en/of gelijkvloers willen gaan wonen. Het is opvallend dat deze twee groepen, starters en ouderen (50+), ook oververtegenwoordigd waren op de avond. Daarom wordt hieronder dieper op de woonwensen van deze twee groepen ingegaan.

##### Doorstroming ouderen

Uit veel onderzoeken<sup>3</sup> blijkt dat ouderen over het algemeen erg honkvast zijn. De verhuisgeneigdheid neemt af op oudere leeftijd. Dit heeft er deels mee te maken dat een verhuizing voor hen vaak geen nieuwe, uitdagende stap in de wooncarrière meer betekent. Veel ouderen zitten op de top van hun wooncarrière en 'vinden het wel goed zo'. Omdat ouderen veelal op de top van hun wooncarrière zitten, betekent verhuizen in veel gevallen een neerwaartse stap in de wooncarrière en een dergelijke stap zet niemand graag. Door aanpassingen aan de woning is het in sommige gevallen ook goed mogelijk om ook met het toenemen van de fysieke beperkingen in hetzelfde huis te blijven wonen. Daarnaast zijn ouderen vaak in sociaal en emotioneel opzicht gebonden aan de woning en omgeving.

Het kleine deel van de ouderen die wel wilt verhuizen doet dit veelal om te 'reageren' of te 'anticiperen' op een tanende gezondheid. Dit gebeurt bijvoorbeeld door een woning dichterbij de kinderen te zoeken, of

<sup>3</sup> bijvoorbeeld van het Planbureau van de Leefomgeving: "Vergrijzing en woningmarkt" (2013)

een woning waar meer professionele hulp of zorg aanwezig is. Bij anticiperen gaat het bijvoorbeeld om het zoeken naar een kleinere woning of een woning die zonder traplopen zowel intern als extern toegankelijk is (de zogenoemde nultredenwoning).

Het blijkt dat de doorstroming van de kritische ouderen naar dergelijke woningen kan worden gestimuleerd door deze woningen in de nabijheid van hun huidige woningen te realiseren. Hierdoor kunnen ze in hun vertrouwde omgeving blijven wonen.

Tijdens de avond, en ook door de makelaars, wordt het beeld bevestigd dat ouderen graag in Aarle-Rixtel willen blijven wonen. Men ervaart het dorp als erg prettig om te wonen, met voldoende groen in de omgeving. Aan de bouwtafels wordt aangegeven dat men best wil doorstromen naar een levensloopbestendige gelijkvloerse woning (huiskamer en slaapkamer gelijkvloers). Daarbij is men niet eenduidig of een appartement of een patiowoning met tuin de voorkeur heeft. In het geval van een appartement heeft in ieder geval een groot balkon de voorkeur. Deze wens naar een gelijkvloerse woning komt bij meerdere bouwtafels ter sprake. Dit betekent dat deze woning zowel gezocht wordt als koop- en als (vrije sector)huurwoning. Een analyse van de mogelijke verhuisbewegingen op basis van de verhuismatrix bevestigt dit beeld. Bijna de helft (17 huishoudens) van de aanwezigen zoekt specifiek een gelijkvloerse woning. Hoewel niet gevraagd is naar leeftijd, is te herleiden dat deze huishoudens geen starter zijn. De verdeling is volgt:

- 7 huishoudens hebben een koopwoning en zoeken een gelijkvloerse koopwoning.
- 5 huishoudens hebben een koopwoning en zoeken een gelijkvloerse huurwoning.
- 4 huishoudens hebben een sociale huurwoning en zoeken een gelijkvloerse sociale huurwoning.
- 1 huishouden heeft een vrije sector huurwoning en zoekt een gelijkvloerse vrije sector woning.

Hieruit kan in ieder geval geconcludeerd worden het bouwen van gelijkvloerse woningen, onafhankelijk van of deze huur of koop zijn, in ieder geval de doorstroming in Aarle-Rixtel kan bevorderen.

### **Starters**

Wanneer ouderen weinig verhuizen kan dit binnen een lokale woningmarkt een obstakel vormen voor andere huishoudens die willen doorstromen. Vooral in gebieden waar een sterke vergrijzing samen gaat met schaarste op de woningmarkt, kan het voor starters moeilijker worden om nog aan een woning te komen. Schaarste op de woningmarkt leidt immers in de regel tot hogere woningprijzen die voor starters te hoog gegrepen kunnen zijn.

Een mogelijkheid om de woningmarktpositie van jonge huishoudens te verbeteren is het uitbreiden van de woningvoorraad met bijvoorbeeld eengezinswoningen. Hier kleven echter ook nadelen aan. Op de lange termijn neemt het aanbod van grotere eengezinswoningen namelijk toe wanneer de babyboomers de woningmarkt gaan verlaten. Daarnaast vallen zeker grotere eengezinswoningen vaak buiten het financiële bereik van starters. Een alternatieve mogelijkheid is om bij nieuwbouwprojecten meer aandacht te besteden aan starterswoningen. Hierdoor wordt jongeren de mogelijkheid geboden om de koopwoningmarkt te betreden. Wanneer verder in de arbeidscarrière het loon en/of vermogen toeneemt, is het vervolgens makkelijker om door te stromen naar een grotere woning. Een bijkomend effect is dat door deze maatregel de kans groter is dat jongeren in dezelfde kern blijven wonen.

Door de introductie van het passend toewijzen binnen de sociale huursector (zie kader) is het voor de starters met een bruto jaarinkomen dat (per huishouden) niet ver boven de €36.798 ligt moeilijker geworden om een passende woning te vinden. Zij zijn aangewezen op middenhuur (€700 - €1000 per maand) in de vrije sector of de goedkopere koopwoningen (grootweg minder dan €200.000).

### Passend toewijzen door woningcorporaties

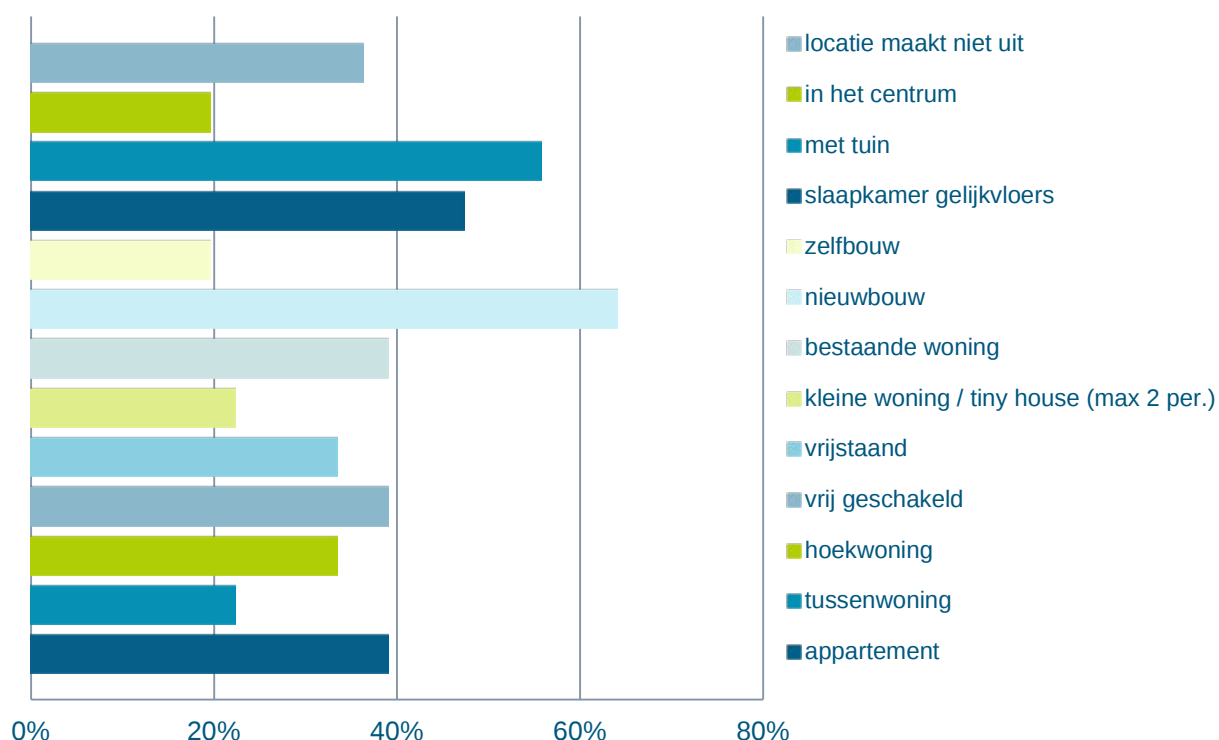
In de nieuwe Woningwet 2015 is opgenomen dat woningcorporaties zich vooral moeten richten op het bouwen en beheren van huurwoningen voor mensen met lagere inkomens. Hiervoor wordt het begrip 'passende toewijzing' gebruikt. Dit betekent dat voor vrijkomende sociale huurwoningen een inkomensgrens wordt gehanteerd. Minimaal 90% van de niet geliberaliseerde verhuureenheden wordt verhuurd op basis van het huishoudinkomen of aan zorgbehoevenden, studenten of statushouders. Tot en met 2020 geldt de inkomensgrens van €36.798 (prijspeil 2018) voor minimaal 80% van de verhuureenheden dat op basis van de inkomensgrens moet worden verhuurd. Woningcorporaties kunnen nog maar hoogstens 10% van hun woningvoorraad verhuren aan huishoudens met een bruto jaarinkomen tussen de €36.798 en €41.056.

Door makelaars en aan de bouwtafels wordt aangegeven dat een groot deel van de jongeren graag in Aarle-Rixtel wil blijven wonen. Benoemd wordt dat er echter weinig aanbod is voor starters. De verhuismatrix geeft inzicht in wat de woonwensen van de starters zijn. Een appartement blijkt het minst favoriete woningtype onder starters te zijn. Aanvullend daarop wordt door geen van de starters aangegeven dat een gelijkvloerse slaapkamer gewenst is. De meerderheid zoekt een eengezinswoning. Daarbij is geen eenduidige voorkeur in huur of koop. Bij koopwoningen wordt als gezochte WOZ waarde zowel de prijsklasse tot €150.000 als €150.000 tot €275.000 aangegeven. Bij de huurwoningen is er een unanieme voorkeur voor een sociale huurwoning.

### 4.2.4 Woonvoorkeuren

Tijdens de avond is aandacht besteed aan de wat meer specifieke woonvoorkeuren van de aanwezigen, zowel aan de bouwtafels als bij het invullen van de verhuismatrix. Van deze laatste is onderstaande grafiek het resultaat. Bij het invullen was het mogelijk om meerdere wensen te combineren, waardoor bijvoorbeeld zowel een hoekwoning als tussenwoning als wens kon worden benoemd.

Figuur 5: Specifieke woonvoorkeuren



Aanvullend op bovenstaande grafiek kwamen aan de bouwtafels een aantal onderwerpen ter sprake:

- *Gewaardeerde plannen*

Aan de tafels werd de vrij recent gerealiseerde wijk Strijp als goede referentie voor aantrekkelijke ruimtelijke kwaliteit aangehaald. Het nog te bouwen plan Mimosaplantsoen (patiowoningen) en het reeds gerealiseerde Zonnetij werden als aantrekkelijk qua type ouderenwoningen benoemd.



*Zonnetij*



*Mimosaplantsoen*

- *Maatwerk en flexibiliteit*

Er blijkt behoefte te zijn om zelf invloed te hebben op de woning en de woonomgeving. Ten aanzien van de eigen woning worden een aantal wensen benoemd:

- o Zelf plattegronden kunnen indelen.
- o Samen met andere bewoners afstemming zoeken in de beeldkwaliteit van de woningen bij zelfbouw. Meer ruimte daarin krijgen van welstand.
- o Starterswoningen kunnen uitbreiden bij groei van het gezin.
- o Minder seriematige bouw door ontwikkelaars, meer individueel maatwerk zodat variatie ontstaat.
- o Bij nieuwe (sociale) huurwoningen de mogelijkheid krijgen om deze casco te huren en daarna zelf de indeling en inrichting vorm te geven. Indien mogelijk in combinatie met een flexibiliteit in de huurprijs.
- o Het zou makkelijker moeten zijn om grote woningen (bijvoorbeeld boerderijen) te kunnen splitsen zodat er naar behoefte kleinere woningen ontstaan.

Bij de woonomgeving wordt benoemd dat:

- o Men wil meedenken over de inrichting en structuur van de buurt. Dit gaat bijvoorbeeld over de locatie van de woningen, waar en hoeveel openbaar groen en de wegenstructuur.
- o Men wil meepraten over de relatie tussen de beeldkwaliteit van de woning en de woonomgeving.
- o Er soms door de gemeente soepeler omgegaan zou kunnen worden met parkeernormen. Met name wanneer dit de realisatiemogelijkheden van een plan beperkt.

- *Duurzaamheid*

Uit de bouwtafels en de gesprekken met de makelaars kan voorzichtig geconcludeerd worden dat de behoefte aan duurzame woningen voet aan de grond aan het krijgen is. Dit sluit aan bij de recente bevindingen van landelijk opererende projectontwikkelaars<sup>4</sup>. Gasloos bouwen wordt de nieuwe standaard. Daarnaast worden goede isolatie en energiemaatregelen steeds meer als basisvoorwaarde beschouwd. De makelaars geven aan dat vooral jongere kopers kritisch kijken naar de bestaande voorraad koopwoningen in het dorp en het gebrekkige duurzaamheidsniveau als duidelijk minpunt beschouwen. De verwachte investering naar een hoger duurzaamheidsniveau wordt in de onderhandeling van de prijs meegenomen. Oudere verkopers

<sup>4</sup> Bijvoorbeeld: "Woningmarkt in zicht: Hoe groen wilt u het hebben?" AM Wonen, 15 februari 2018

die vaak al lang eigenaar zijn herkennen deze opgave, en de daaruit volgende consequenties voor de prijs, niet altijd. Woningen met een hoger duurzaamheidsniveau (nieuw en bestaand) kunnen op een grotere populariteit onder potentiële kopers rekenen.

## 5 Analyse

### 5.1 Discussie

Uit de bewonersavond blijkt dat twee-derde van de verhuiscandidateen een voorkeur heeft voor dezelfde prijsklasse van zijn/haar huidige woning. Voor 61% is de verhuiscandidateheid gemotiveerd door de wens voor een gelijkvloerse woning. Voor de overige geënquêteerden wordt dit ingegeven door een wens voor een nieuwbouw- of zelfbouwwoning.

De groep met een voorkeur voor gelijkvloerse woningen laat een koopwoning in de categorieën boven de € 150.000 achter. Een enkeling (4) laat daarbij een sociale huurwoning achter en ambieert die ook als nieuwe nultredenwoning.

Alle bij doorstroom vrijkomende koopwoningen zijn in de categorieën boven de € 150.000. De starters concentreren zich op de koopmarkt (90%) en zoeken daarbij een woning boven de € 150.000 (een enkeling daargelaten).

Er is een zeer beperkte vraag naar bestaande koopwoningen boven de € 275.000; de vraag naar vrije sector huur – niet zijnde nultreden of bestaande bouw- lijkt beperkt.

Uit de bewonersavond blijkt een sterke vraag naar gelijkvloerse woningen in de middeldure en dure koop en middenhuur. Een deel van deze groep zal echter mogelijk hun woonambitie niet zonder meer kunnen vervullen vanwege de incourantheid van hun huidige woning. De incourantheid maakt immers de verkoop lastiger. Deze incourantheid blijkt in ieder geval uit de verhuiscandidateen onder de aanwezigen. Daarbij dient opgemerkt te worden dat bij de avond mogelijk juist de bevolkingsgroep met een voorkeur voor nieuwbouw aanwezig was en dat wellicht de betreffende woningen wel aftrek vinden bij nieuwe bewoners van buiten Aarle-Rixtel.

Daarnaast blijkt een behoefte bij starters naar (nieuw- of zelfbouw-)woningen in alle prijscategorieën koop. Een aantal zogenaamde terugstromers heeft behoefte aan goedkopere koopwoningen, maar kennen mogelijk dezelfde beperking in de afzet van hun huidige (duurdere) koopwoning.

40% van de aanwezigen ziet in bestaande bouw een mogelijkheid zijn/haar woonwens in te lossen. De nadruk ligt daarbij op middeldure koopwoningen en een enkele middenhuur.

### 5.2 Streefprogramma

Op basis van een kwalitatieve benadering is de woningbehoefte in Aarle-Rixtel verkend. Dit heeft verschillende inzichten opgeleverd die richting kunnen geven aan de invulling van het programma van nieuwe woningbouwprojecten in Aarle-Rixtel. De daadwerkelijke totstandkoming van een programma is naast de lokale woningbehoefte ook afhankelijk van andere factoren, zoals onder andere, beleidsambities, de grondkosten en locatie. Bij nieuwbouw projecten zou de gemeente Laarbeek aandacht moeten hebben voor:

#### **Toevoegen levensloopbestendige woningen**

Een mix van koop- (patiooning) en huurwoningen (appartement) in diverse categorieën (Koop: middelduur en duur. Huur: sociaal en middenhuur). Deze categorie geeft invulling aan een absoluut tekort en is daarmee aanvullend op de huidige woningvoorraad. Hierdoor kan meer doorstroming ontstaan. Sluit aan bij de beleidsuitgangspunten in de Woonvisie. Voor beide type woningen is een adequate locatie en buitenruimte van groot belang om de doelgroep te kunnen bedienen.

### Toevoegen starterswoningen

Een mix van bij voorkeur (beperkt) uitbreidbare eengezinswoningen in de koopsector met VON prijzen tot ongeveer €225.000. Hiermee wordt een kwalitatief passende woning (lage hypotheek en overige lasten) als eerste stap op woningmarkt mogelijk, met als gevolg dat jongeren voor de kern worden behouden.

### Zelfbouw en CPO

Er blijkt een grote behoefte c.q. geneigdheid naar (collectieve) zelfbouw. Eén op de 5 aanwezigen geeft een nadrukkelijke voorkeur voor zelfbouw op. Nog eens 20% ziet (collectieve) zelfbouw als optie. De genoemde segmenten (sociale huur uitgezonderd) lenen zich voor zelfbouw (collectieven). Daarbij moet als kanttekening worden gesteld dat alsnog 80% van de aanwezigen zich bij voorkeur bediend ziet door een ontwikkelaar of ontwikkelende bouwer.

### Beperken grote eengezinswoningen

Is niet aanvullend op huidige woningmarkt. Een groot deel van de voorraad bestaat uit wat grotere tweekappers of vrijstaande woningen (VON prijs >€350.000). Bij deze woningen is de belangrijkste opgave het verduurzamen.

### Verhouding huur / koop

In de totale programmering van locaties past een verhouding van ongeveer 60-70% koopwoningen en 30-40% huurwoningen bij woningbehoefte in Aarle-Rixtel.

## 5.3 Samenvatting kwantitatief

Wanneer de uitbreidingsopgave uit de Woonvisie van 70 woningen tot en met 2024 als uitgangspunt wordt genomen, zou een nieuwbouw streefprogramma voor de kern Aarle-Rixtel zou in aanzet de volgende samenstelling kunnen hebben:

|                | 1-gezins | Patio | Appartement | Totaal |
|----------------|----------|-------|-------------|--------|
| < €150.000     | 8        |       |             | 8      |
| < €275.000     | 8        | 8     | 8           | 24     |
| €275.000 +     | 7        | 7     |             | 14     |
| < €414/mnd     |          |       |             | -      |
| < €711/mnd     |          |       | 8           | 8      |
| middenhuur     |          | 8     | 8           | 16     |
| <b>Totalen</b> | 23       | 23    | 24          | 70     |

De concrete invulling is uiteraard afhankelijk van de beschikbare locatie en de stedenbouwkundige inpassing.





■ Regional Office Locations

Royal HaskoningDHV is een onafhankelijk internationaal adviserend ingenieurs- en projectmanagementbureau en bestaat al 135 jaar. Onze professionals zijn actief op het gebied van energie, gebouwen, industrie, infrastructuur, luchtvaart, maritiem, mijnbouw, landelijk en stedelijk gebied, en water.

Gesteund door de kennis en ervaring van hun ruim 6000 collega's wereldwijd werken we voor overheid en bedrijfsleven in meer dan 150 landen. We combineren wereldwijd opgedane kennis en kennis van de lokale situatie om toegevoegde waarden te leveren voor onze klanten in hun projecten.

Wij willen onze klanten toegevoegde waarde leveren en tegelijkertijd ook bijdragen aan de oplossingen voor de uitdagingen die we wereldwijd zien; de groeiende wereldbevolking en de gevolgen die dat heeft voor onze stedelijke gebieden; door de vraag naar schoon drinkwater en watermanagement en – veiligheid; de toenemende druk op mobiliteit en transport; en het benutten van beschikbare hulpbronnen, de stijgende vraag naar energie en het omgaan met afval door de industrie.

We streven naar een zo klein mogelijke impact op het milieu door een goed voorbeeld te zijn in onze projecten, in onze eigen bedrijfsvoering en door een bijdrage te leveren aan de samenleving ('giving back').

Wij zien een belangrijke rol voor onszelf en onze klanten in innovatie en duurzame ontwikkeling en willen zo bijdragen aan een duurzamer samenleving, nu en in de toekomst.

Ons hoofdkantoor is gevestigd in Nederland, met belangrijke kantoren in het Verenigd Koninkrijk, Zuid-Afrika en Indonesië.



**Royal  
HaskoningDHV**  
*Enhancing Society Together*

[royalhaskoningdhv.com](http://royalhaskoningdhv.com)