

Raadsinformatiebrief

Onderwerp

Woningbouw in de gemeente Laarbeek

Datum

3 januari 2023

Toelichting

Inleiding en aanleiding

De gemeenteraad heeft in januari 2022 de Woonvisie 2022-2026 vastgesteld. In dit document staat beschreven hoe de gemeente Laarbeek zich gaat inspannen om ervoor te zorgen dat er voldoende woningen zijn die aansluiten op de behoeftes van inwoners van Laarbeek. Een belangrijke pijler van de Woonvisie is de 60-30-10 regel. Deze regel houdt in dat 60% van de nieuwbouw koopwoningen bestaat uit goedkope woningen tot €255.000, 30% bestaat uit betaalbare woningen tot €355.000 en de overige 10% mag in de categorie dure koop vallen.

Naast de gemeentelijke Woonvisie(s) is Laarbeek gebonden aan nationale en regionale kaders. Op landelijk niveau is er de Nationale Woon- en Bouwagenda, uitgebracht in maart 2022. Deze agenda is opgesteld door het Rijk naar aanleiding van de landelijke woningcrisis en vergt een integrale gezamenlijke aanpak tussen alle overheidslagen en andere betrokken actoren. Het hoofddoel is om de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod te verbeteren. Dit betekent dat er tot 2030 er in totaal 900.000 woningen gebouwd moeten worden. Van deze nieuwe huur- en koopwoningen is het streven twee derde betaalbaar, onderdeel hiervan is minimaal 30% sociale huur van de totale nieuwbouwopgave. Het rijk heeft de grens van *betaalbaar* gelegd bij €355.000,- voor koopwoningen en €1.000,- voor huurwoningen. Het overige deel, een derde, valt in het vrije segment. Afbeelding 1 (pagina 2) geeft een overzicht van de woonopgave tot eind 2030. Deze verdeling is gemaakt om ervoor te zorgen dat de woningopgave eerlijk over alle gemeenten verdeeld wordt. Het streven op lange termijn is daarbij om de gemeentelijke woningvoorraden voor 30% te laten bestaan uit sociale huurwoningen.

Daarnaast wordt er op regionaal niveau een regionale Woondeal opgesteld met de 21 gemeenten in de Metropoolregio Eindhoven, de provincie Noord-Brabant, het Rijk, de 2 waterschappen en de 13 corporaties. In de uitgangspuntennotitie voorafgaand aan de Woondeal is onder andere opgenomen dat de landelijke woonopgave door elke gemeente wordt nagestreefd en dat zij het woonbeleid hierop aanpassen. Daardoor is het aantal te bouwen woningen voor Laarbeek niet langer een maximum van 630 woningen tot 2030, maar een minimum van 720 woningen tot 2030.

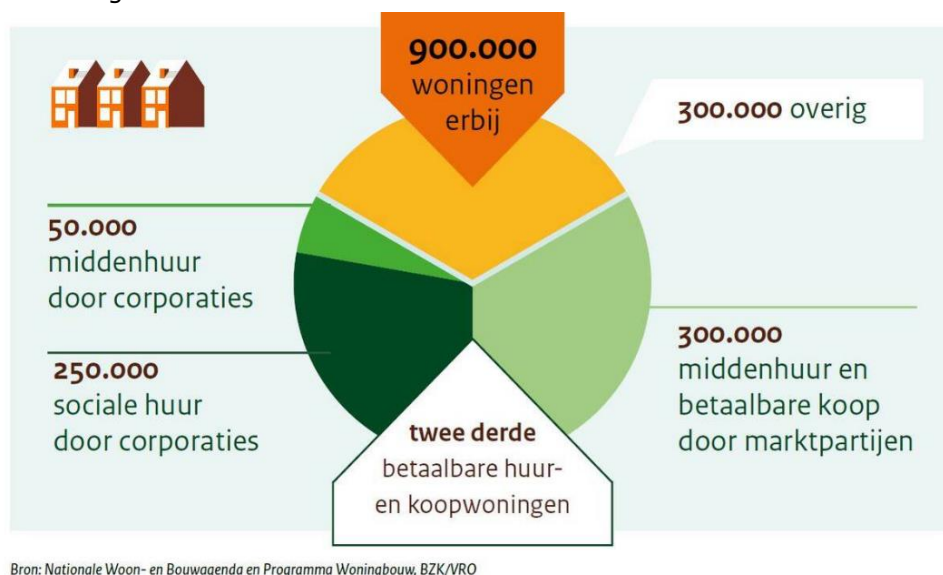
Deze landelijke en regionale doelstellingen zijn erg ambitieus gezien de huidige markt. De trends op de markt laten onder andere zien dat de hypotheekrentes stijgen, er veel

onzekerheid is, energiekosten onstabiel zijn en blijven, de eisen voor woningbouw ten aanzien van klimaatdoelstellingen zich opstapelen en de grond- en bouwkosten fors blijven stijgen.

Onder de genoemde omstandigheden is het lastig om voldoende en betaalbare woningen te blijven realiseren. De landelijke en regionale doelstellingen zijn al erg ambitieus, maar de 60-30-10 regel uit de Woonvisie 2022-2026 is nog ambitieuzer. De ambities blijken financieel en praktisch onrealistisch en onuitvoerbaar in de huidige markt. Dit beeld is bevestigd in een gesprek met woCom en diverse ontwikkelaars die actief zijn in Laarbeek. Ook in andere regio's worden vergelijkbare conclusies getrokken. Om voldoende en betaalbare woningen te blijven bouwen is het noodzakelijk om de woonvisie te actualiseren, zoals al bekend is bij de raad. Om te voorkomen dat de woningbouw in Laarbeek stilvalt en we niet vooruit kunnen met de projecten die zich aandienen, hebben we als college het besluit genomen om voorlopig terug te vallen op de (toch al ambitieuze) landelijke en regionale kaders.

Om de raad meer inzicht te geven in de woningbouw in Laarbeek, wordt in het tweede deel van deze brief ingegaan op de huidige stand van zaken omtrent de woningbouw. Eerst wordt er ingegaan op de speerpunten uit de Woonvisie. Vervolgens wordt er een overzicht gegeven van de huidige woningvoorraad in de gemeente, gespecificeerd per kern, en de lopende nieuwbouwplannen. Tot slot wordt er ingegaan op het lange termijnperspectief in de gemeente Laarbeek.

Afbeelding 1



Woonvisie 2022-2026 Laarbeek

De Woonvisie 2022-2026 is door de gemeenteraad vastgesteld als een addendum op de Woonvisie 2017-2021. Daarmee zijn de toen gestelde prioriteiten nog steeds actueel. Dit betekent dat Laarbeek zich inspant voor:

- Een 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.

Als aanvulling hierop zijn er 13 speerpunten benoemd in de Woonvisie 2022-2026 op de thema's: wenselijkheid, beschikbaarheid, betaalbaarheid, wonen en zorg, huisvesting vergunninghouders, woonwagengebeleid, huisvesting arbeidsmigranten, tijdelijke huisvesting in kernrandzones, woningsplitsing en transformatie, starterslening en prestatieafspraken woCom.

Van deze speerpunten zijn al enkele acties opgepakt. Zo wordt het woningbouwprogramma zoveel mogelijk ingestoken op kleinere en betaalbare woningen voor senioren en starters. Ook wordt er samen met woningcorporatie woCom gewerkt aan het toevoegen van meer sociale huurwoningen in Laarbeek. Daarnaast zijn de mogelijkheden voor een huisvestingsverordening verkend en wordt daarvoor in 2023 een voorstel naar de raad gebracht. Er is al een beleidskader Huisvesting arbeidsmigranten Laarbeek 2022 vastgesteld en een beleidskader voor tijdelijke woningen wordt in 2023 naar de raad gebracht.

Tenslotte wordt naar aanleiding van het speerpunt *Wonen en zorg* en het nationale programma *Een thuis voor iedereen* (mei 2022) er in 2023 een Woonzorgparagraaf aan de Woonvisie toegevoegd. Voor het schrijven van deze paragraaf wordt samengewerkt met diverse woon- en zorgpartijen in de gemeente.

Woningvoorraad

In de afgelopen jaren zijn er binnen de regio diverse woningmarktonderzoeken uitgevoerd. Zo is er het woningmarktonderzoek van Metropoolregio Eindhoven uit 2017, waaruit onder andere blijkt dat in Laarbeek veel eengezinswoningen staan en weinig appartementen. Ook het aandeel koopwoningen is hoog ten opzichte van het aandeel huurwoningen. De analyse van verhuisbewegingen laat zien dat veel inwoners uit de regio komen, slechts 8% woont eerst buiten de MRE. Daarnaast is de verhuisgeneigdheid onder starters hoog, zij zoeken voornamelijk eengezinswoningen in de koopsector.

In 2021 is er een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd in Stedelijk Gebied Eindhoven. Hoewel gemeente Laarbeek daarin niet is meegenomen, zijn enkele regionale trends ook relevant voor Laarbeek. Zo zal er een sterke groei van huishoudens zijn tot 2040, bijvoorbeeld door migratie of door de vergrijzing. Hierdoor is er niet alleen een forse uitbreiding van de woningvoorraad nodig, maar is het ook belangrijk om de bestaande woningvoorraad toekomstbestendig te maken. Daarnaast ligt er een opgave voor de 13 corporaties in de regio. Zo is de doorstroming vanuit de sociale huursector nog onvoldoende en moeten corporaties mogelijk meer bijdragen aan nieuwbouw in de middeldure huursector.

In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van de woningvoorraad per kern op 1 januari 2022 in de gemeente Laarbeek. Dit overzicht is tot stand gekomen op basis van de WOZ-waardes van de woningen. WOZ-waardes zijn deels afhankelijk van marktontwikkelingen, het kan dus

zijn dat woningen in 2022 in een hogere prijs categorie vallen dan enkele jaren geleden. Een overzicht van de begrippen is opgenomen in tabel 1 (pagina 4). Een aantal conclusies:

- Op 1 januari 2022 stonden er 9852 woningen in de gemeente Laarbeek. Beek en Donk is de grootste kern met 4883 woningen, gevolgd door Aarle-Rixtel met 2391 woningen. Lieshout en Mariahout zijn beduidend kleiner met respectievelijk 1842 en 736 woningen.
- Van deze 9852 woningen zijn 2200 woningen een sociale huurwoning, dat is 22,3% van de woningvoorraad. Beek en Donk loopt daarin voorop, 26,2% van de woningen is daar een sociale huurwoning. Ook in Aarle-Rixtel staan meer sociale huurwoningen dan het gemiddelde: 22,7%. In Mariahout blijft het aandeel sociale huur het meest achter, slechts 7,2% van de 736 woningen in Mariahout is een sociale huurwoning. Ook in Lieshout is het aandeel goedkope woningen laag, 25,4%, dat onderverdeeld is in 17,6% sociale huur en 4,9% goedkope koop. WoCom bezit 2109 sociale huurwoningen in Laarbeek.
- 6452 woningen in Laarbeek zijn een koopwoning, dit is 65,5% van het totale woningaanbod. Het merendeel valt in het betaalbare segment: 13,9% is een sociale koopwoning en 39,6% is een middeldure koopwoning. De overige 46,5% is een dure koopwoning. De meeste dure koopwoningen staan in Aarle-Rixtel en Mariahout. In Aarle-Rixtel is 50,8% van de 1603 koopwoningen een dure woning, in Mariahout is dit 61,7% van de 603 koopwoningen. In Beek en Donk ligt dit percentage onder het gemiddelde, namelijk 40,0%. In Lieshout is 49,0% van de koopwoningen een dure woning.
- Beek en Donk heeft het hoogste aandeel goedkope koopwoningen, 21,8% van de 2939 woningen valt in het goedkope segment. De andere drie kernen blijven hierin achter met 8,4% goedkope koopwoningen in Aarle-Rixtel, 7% in Lieshout en 5,3% in Mariahout.
- De overige woningen vallen in het middeldure huursegment of staan leeg.

Tabel 1

Begrip	Definitie
Sociale huur	Een huurwoning met een huurprijs tot de liberalisatiegrens. In 2022 lag deze grens op €763,47 per maand, in 2023 wordt deze €808,06 per maand.
Middenhuur / middeldure huur	Een huurwoning met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens en tot 1.000,- per maand.
Dure huur	Een huurwoning met een huurprijs vanaf €1.000,- per maand.
Goedkope koop	Een koopwoning met een koopprijs van maximaal €255.000,-.
Betaalbare koop	Een koopwoning met een koopprijs van maximaal €355.000,-.
Dure koop	Een koopwoning met een koopprijs vanaf €355.000,-.

Woningbouwplannen

In Laarbeek worden veel nieuwe woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. Bijlage 2 geeft een overzicht op hoofdlijnen van de woningbouwplannen per kern in Laarbeek en het lange termijnperspectief. Tot zover heeft Laarbeek plancapaciteit gecreëerd voor minstens 690 woningen. Een kanttekening hierbij is dat woningbouwplannen die nog geen definitieve

locatie hebben of waarvan de plannen nog onzeker zijn, nog niet zijn meegenomen in het dashboard. Ook is er een continue stroom van nieuwe plannen waardoor er op lange termijn meer woningbouwplannen worden toegevoegd. Op dit moment zijn de woningbouwaantallen per dorpskern:

- In Aarle-Rixtel worden 133 van de 688 woningen worden gerealiseerd. Dit bestaat voor 44,4% (59 woningen) uit huurwoningen en 6,8% (9 woningen) uit koopwoningen. De overige plancapaciteit is nog in ontwikkeling, waardoor de precieze verdeling van deze woningen nog onbekend is. De 59 huurwoningen zijn tot zover bekend onderverdeeld in 12 sociale huurwoningen, 31 middeldure woningen en 15 dure woningen. Daarnaast zijn 8 van de 9 koopwoningen goedkope woningen en valt slechts 1 woning in het dure segment.
- In Beek en Donk zijn tot zover 361 woningen geprogrammeerd. Hiervan bestaat 39,1% (141 woningen) uit huurwoningen en 57,1% (206 woningen) uit koopwoningen. De overige plancapaciteit is nog onbekend. De geplande huurwoningen zijn 78 sociale huurwoningen, 45 middeldure woningen en 12 dure woningen. De 179 koopwoningen vallen in het dure segment. Voor de overige 27 woningen is de prijsklasse nog onbekend.
- In Lieshout komen in totaal 93 woningen, waarvan 62,4% (58 woningen) bestaat uit huur en 37,6% (34 woningen) uit koop. De huurwoningen zijn onderverdeeld in 22 sociale huurwoningen, 28 middeldure woningen en 8 dure woningen. Van de 34 koopwoningen vallen er 4 in het goedkope segment, 22 in het middeldure segment en 7 in het dure segment.
- In Mariahout worden 103 woningen gerealiseerd, bestaande uit 35,9% (37 woningen) huurwoningen en 64,1% (66 woningen) koopwoningen. In Mariahout komen 22 sociale huurwoningen en 15 middeldure woningen. Van de 66 koopwoningen wordt het merendeel dure woningen: 58. Verder komen er 5 goedkope woningen en 2 middeldure woningen.

Er zijn minstens 134 sociale huurwoningen geprogrammeerd in Laarbeek, dit is 19,4% van de geprogrammeerde woningen. Omdat het veelal om sloop-/nieuwbouwprojecten gaat, is de netto toevoeging 86 woningen. De meeste van deze woningen worden door woCom gerealiseerd. In Aarle-Rixtel komen 12 woningen op de Bosscheweg. In Beek en Donk komen 37 woningen op het Leonardusplein en Michaëlplein, 48 woningen op de Mgr. Verhagenstraat en een tiental woningen in het plan De Hoge Regt. In Lieshout komen 22 sociale huurwoningen op de Baverdestraat en in Mariahout komen 21 sociale huurwoningen in het plan D'n Hoge Suute.

Lange termijnperspectief

Hoewel de bovenstaande plannen een groot aantal nieuwe woningen realiseren, blijft Laarbeek zoeken naar locaties voor het bouwen van nieuwe woningen. Dit is nodig om te blijven voldoen aan de toenemende vraag naar woningen en om zekerheid te bieden in het geval bestaande projecten vertraging oplopen of toch geen doorgang meer vinden.

Daarnaast is het van belang om inzichtelijk te hebben hoe de woningvoorraad en het aandeel sociale huurwoningen zich in Laarbeek ontwikkelt. Om daarnaast ook meer inzicht te krijgen

in de woonwensen van de inwoners en de invloed daarvan op de woningbouwprogrammering, wordt er in 2023 een woningmarktonderzoek uitgevoerd, gespecificeerd per kern. Dit onderzoek moet duidelijkheid geven over de kwantitatieve en kwalitatieve woningvoorraad, de lokale woonbehoeftes en hoe de toekomstige programmering eruit moet zien om aan deze behoeftes te voldoen.

Landelijk is afgesproken dat iedere gemeente op lange termijn streeft naar een sociale huurwoningvoorraad van minimaal 30%. In 2022 was dit voor Laarbeek 22,3%. Op basis van de bestaande woningbouwplannen daalt dit naar 22,1% in 2031. In regio De Peel (exclusief Helmond en Laarbeek) was het gemiddelde 22,0% in 2020. Laarbeek trok dit gemiddelde omhoog naar 22,2%. Als landelijke gemeente scoort Laarbeek dus bovengemiddeld, zowel binnen regio De Peel als binnen de Metropoolregio Eindhoven¹. Dat neemt niet weg dat we de ambitie hebben om in lijn met de landelijke kaders richting 30% te bewegen. De regionale Woondeal bevat nadrukkelijk ruimte om het percentage sociale huurwoningen af te stemmen met omliggende gemeenten en de regio. Zo had Helmond 37% sociale huur in hun woningvoorraad in 2020, dit laat zien dat er in de stedelijke gemeenten meer ruimte is voor sociale huur.

De genoemde woningbouwplannen bieden de mogelijkheid om inzicht te geven hoe het aandeel betaalbare koopwoningen en het aandeel sociale huurwoningen in de woningvoorraad zich zullen ontwikkelen in de komende jaren. Het aandeel betaalbare koopwoningen zal in Laarbeek dalen van 35,0% in 2022 naar 33,1% in 2031. Deze daling is voornamelijk in Mariahout en Beek en Donk goed zichtbaar. In Mariahout daalt het aandeel betaalbare koopwoningen van 31,4% naar 28,4% en in Beek en Donk van 36,1% naar 33,7%. In Lieshout is de minste daling te zien, daar daalt het aandeel betaalbare koopwoningen van 36,2% naar 35,8%. Tenslotte daalt het aandeel in Aarle-Rixtel van 33,0% naar 31,6%.

Het aandeel sociale huurwoningen zal in Lieshout en Mariahout groter zijn in 2031 dan in 2022, terwijl het omgekeerde waar is in Aarle-Rixtel en Beek en Donk. De sociale huurwoningvoorraad in Lieshout stijgt van 17,6% naar 17,9% en de sociale huurwoningvoorraad in Mariahout stijgt van 7,2% naar 8,9%, terwijl de sociale huurwoningvoorraad in Aarle-Rixtel daalt van 22,7% naar 22,0% en in Beek en Donk daalt van 26,2% naar 25,9%.

Afsluiting

Het college constateert dat er in het verleden onvoldoende sociale en betaalbare woningen zijn geprogrammeerd. De woningbouwplannen die vóór ingang van de Woonvisie 2022-2026 zijn vastgesteld voldoen niet aan de uitgangspunten van de Woonvisie en de landelijke uitgangspunten. Sinds de vaststelling van de Woonvisie zet Laarbeek zich in om de woningbouwplannen te conformeren aan de uitgangspunten. Het college houdt de prijzen van woningen in nieuwe plannen dan ook nauwlettend in de gaten en staat in actief contact met woningcorporatie woCom om het aandeel sociale huurwoningen te vergroten. Hiermee is de verwachting dat het aandeel sociale huur ten opzichte van de totale woningvoorraad op lange

¹ Bron: <https://www.waarstaatjegemeente.nl/dashboard/dashboard/lokale-monitor-wonen>

termijn zal toenemen. In lijn met landelijke en regionale afspraken streeft Laarbeek ernaar om op de lange termijn te werken naar een aandeel van 30% sociale huur. Deze ambitie is ook uitgesproken in samenspraak met WoCom en we werken actief aan de invulling van deze ambitie.

Bijlagen

1. Woningvoorraad
2. Woningbouwprogrammering

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,
loco-gemeentesecretaris



G.J. Obbink

burgemeester



F.L.J. van der Meijden