

Woonoverleg

Dorpsraden - gemeente

Vrijdag 8 december 2023

Actualiteiten

1. Intentieovereenkomst Beekse Akkers fase 2
2. Goedkeuring Malthezer hoeve
3. Oplevering Leonarduskerk nadert

Programma

1. Actualiteiten
2. Woonbeleid
3. Woningbouwplannen
4. Toekomst

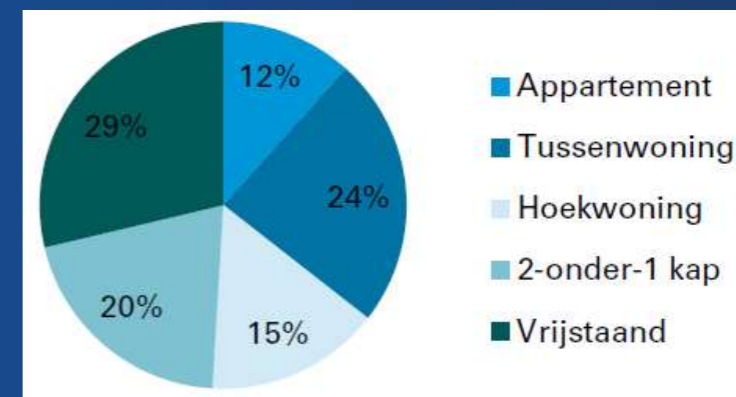
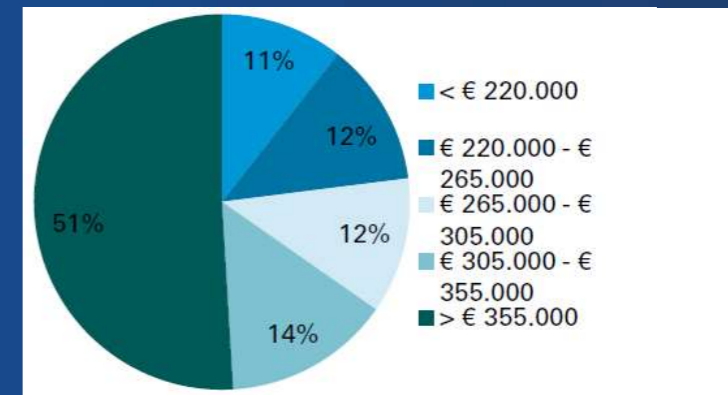
Woonbeleid

- Woningbehoefteonderzoek afgerond in juni 2023
- Meldpunt Wet goed verhuurderschap ingericht
- Beleidskader Wonen op 12 oktober vastgesteld
 - Taakstellingen woondeal MRE verwerkt
 - Woningbehoefteonderzoek vertaald
 - Visie Wonen, Welzijn en Zorg geïntegreerd

Woningbehoefteonderzoek:

Bestaande woningvoorraad

- Woningvoorraad relatief nieuw
- Nauwelijks betaalbaar aanbod
- Helft grondgebonden dure koop



Woningbehoefteonderzoek

- Veel behoefte aan woningen voor kleine huishoudens
- Veel behoefte aan levensloopbestendig en betaalbaar
- Toenemende vraag naar voor zorg geschikte woningen

Taakstellingen woondeal MRE

- **min. 735 woningen**

- min. 67% betaalbaar (492)

- 30% sociale huur (220)

- 37% middenhuur/betaalbare koop (272)

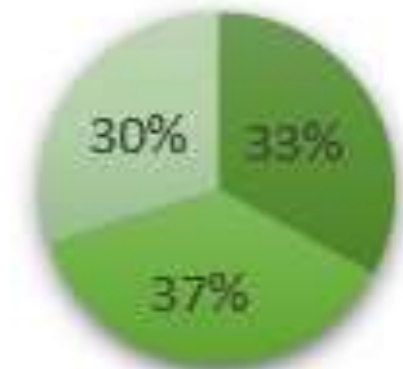
- max. 33% duur (243)

- **Aandacht voor ouderen en zorg**

- **Duurzaamheid en toekomstbestendige woningbouw**

- **Samenwerking in de regio en sturing**

Differentiatieverdeling



Woondeal + behoefte = focus

Woondeal ZOB	minimaal 2/3 betaalbaar						maximaal 1/3 duur		
	sociale huur min. 30%			middeldure huur / betaalbare koop			dure huur en koop		
taakstelling voor minimaal 735 woningen	minimaal 220			minimaal 272			maximaal 243		
DOELGROEPEN EN WONINGTYPEN NAAR BEHOEFTE	sociale huur gg	sociale huur app	sociale huur llb*	middeldure huur	betaalbare koop	middeldure huur/ betaalbare koop llb*	dure huur/koop gg	dure koop llb*	aandeel gestapeld of geclusterd
alleenstaanden en stellen tot 35 jaar	X	X		X	X				
alleenstaanden en stellen 35 - 65 jaar	X	X		X	X		X		
gezinnen*	(X)			(X)	(X)		(X)		
alleenstaanden en stellen 65+			X			X		X	75%
algemeen inzetbaar			X			X		X	
X = richtinggevende doelen voor de woonprogramma's (hoe groener hoe gewenster)									
llb* = levensloopbestendig (appartement of grondgebonden nultreden woning)									
gg = grondgebonden									
app = appartement									
gezinnen* = voor gezinnen is er voldoende voorraad in Laarbeek en door te bouwen naar behoefte komt doorstroming op gang; we bouwen alleen voor deze doelgroep indien anders de gewenste doelgroepenmix in buurten niet gerealiseerd kan worden (leefbaarheid).									
nb zie voor prijsgrenzen de begrippenlijst MRE in de bijlage									

Bouwen naar behoefte – dilemma's

Stapeling van beleidskaders

- Passend en betaalbaar wonen
- Energiezuinig en circulair bouwen
- Groen en water
- Dorps karakter



Financiële haalbaarheid

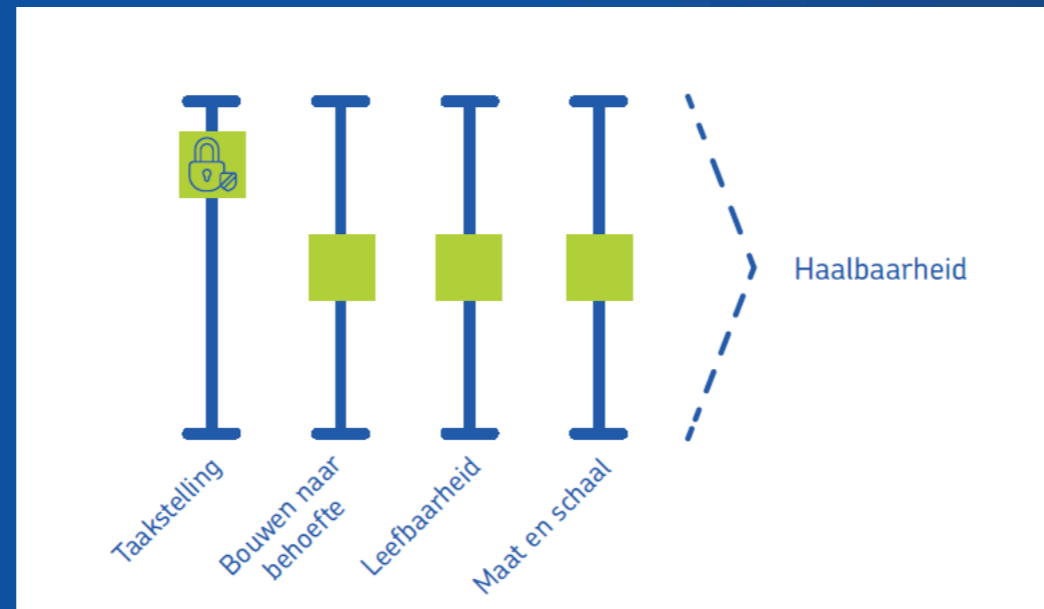
- Stijgende bouwkosten
- Rendement

Zoeken naar balans

Taakstelling 100%

Ambities:

- Bouwen naar behoefte
 - Leefbaarheid
- Maat en schaal



Locatie:

- Centra
- Bestaande woonbuurten
- Nieuwe wijken

Optimaal Maatwerk

Let op: afwijkingen mogelijk bij uitzonderingsprojecten
waar eerder bindende afspraken zijn gemaakt

Visie wonen, welzijn en zorg

3 hoofdthema's :

1. Balans in de woningvoorraad
2. Gezonde en veilige leefomgeving
3. Samenredzaamheid

Visie wonen, welzijn en zorg

1. Balans in de woningvoorraad:

- Geschikte woonplek naar behoefte
- Bouwen van zorggeschikte woningen, nultreden woningen en geclusterde woningen
- Beleid prémantelzorgwoningen

Visie wonen, welzijn en zorg

2. gezonde en veilige leefomgeving:

- Voorkomen van een zorgvraag
- Gelijke toegang van zorg en technologie
- Gelijke toegang van voorzieningen
- Inrichting openbare ruimte

Visie wonen, welzijn en zorg

3. samenredzaamheid:

- Bewustwording
- Anders zorgen
- Inwonerinitiatieven stimuleren
- Eenduidige toegang

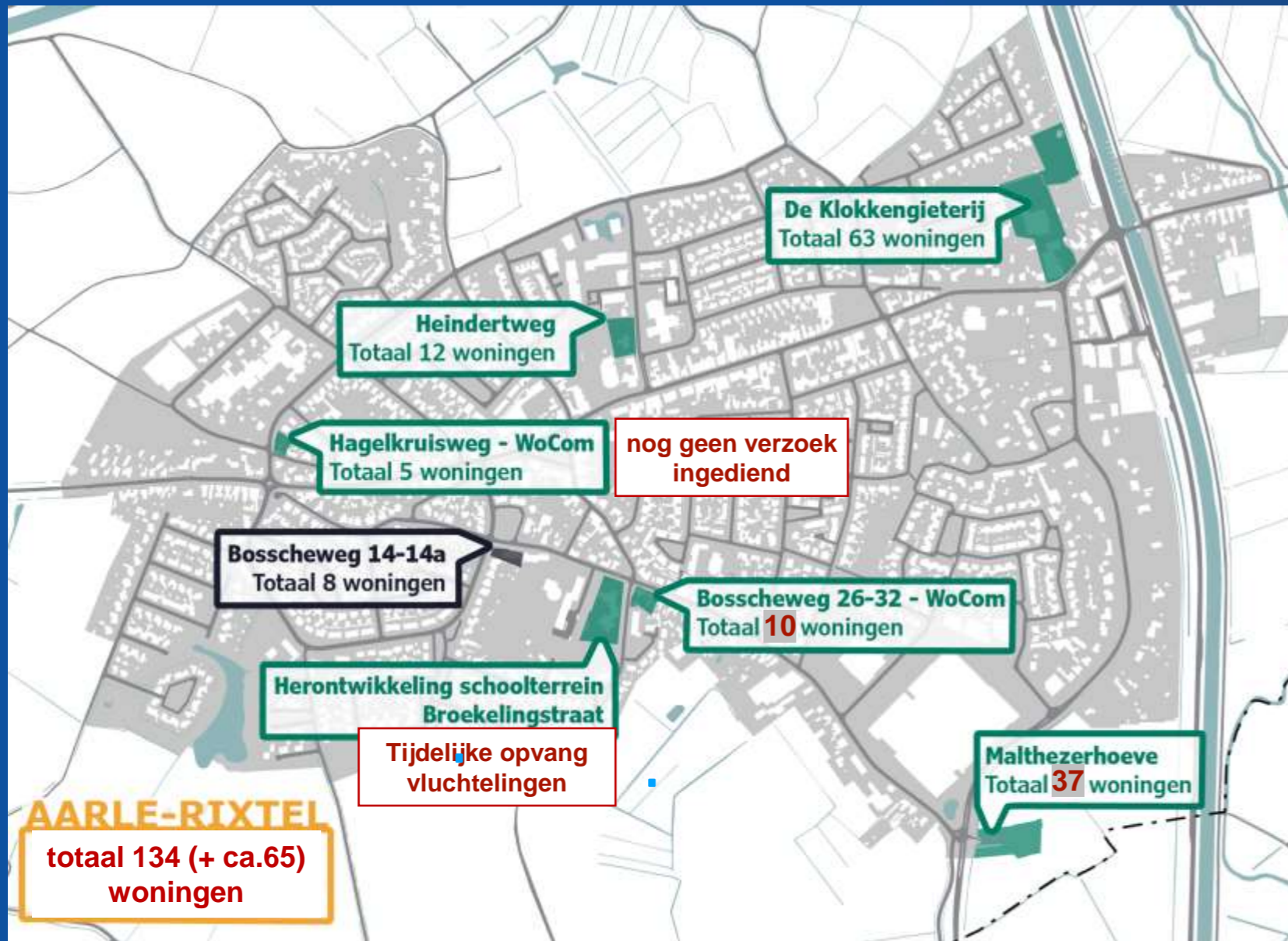
voorbeeld Zonnetij



vervolg

- **Doelgroepenverordening = wettelijke grondslag beleid nieuwbouw**
- **Prestatieafspraken met woningbouwcorporatie woCom**
- **Onderzoek vereveningsfonds**
- **Onderzoek blijverslening**
- **Nieuwe omgevingswet**
- **Nieuwe huisvestingswet / huisvestingsverordening**
- **Monitoring woningbouw regionaal met ShintoLabs**
- **Doorstroming stimuleren**

Woningbouwplannen in Aarle-Rixtel



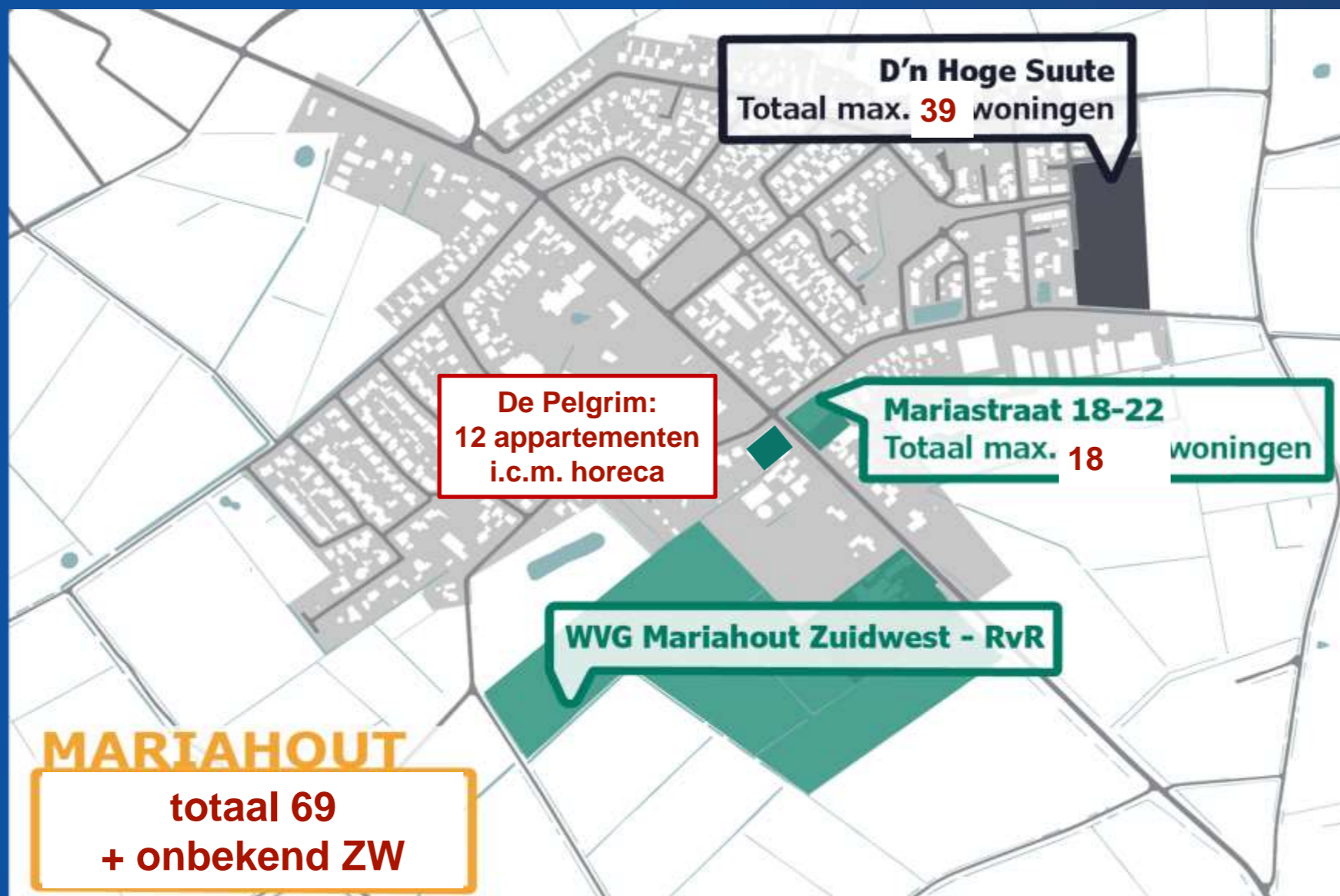
Woningbouwplannen in Aarle-Rixtel

Totaal ca. 134 (+ ca. 65) woningen:

- **Boscheweg 14-14a 'de Aar'** 8 middeldure huurwoningen (reeds gerealiseerd)
 - **Boscheweg 26-32:** 10 sociale huurappartementen senioren en starters
 - **Heindertweg:** 12 patiowoningen betaalbare koop senioren
 - **Malthezer Hoeve:** 37 woningen betaalbare huur mix starters en senioren
 - **Bakelse weg:** 4 zelfbouwkavels uitgegeven gezinnen
 - **Klokkengieterij:** 63 woningen uitvoering in voorbereiding mix
-
- ***Brukelem:*** *tijdelijk opvang vluchtelingen*

later ca. 65 woningen mogelijk

Woningbouwplannen in Mariahout

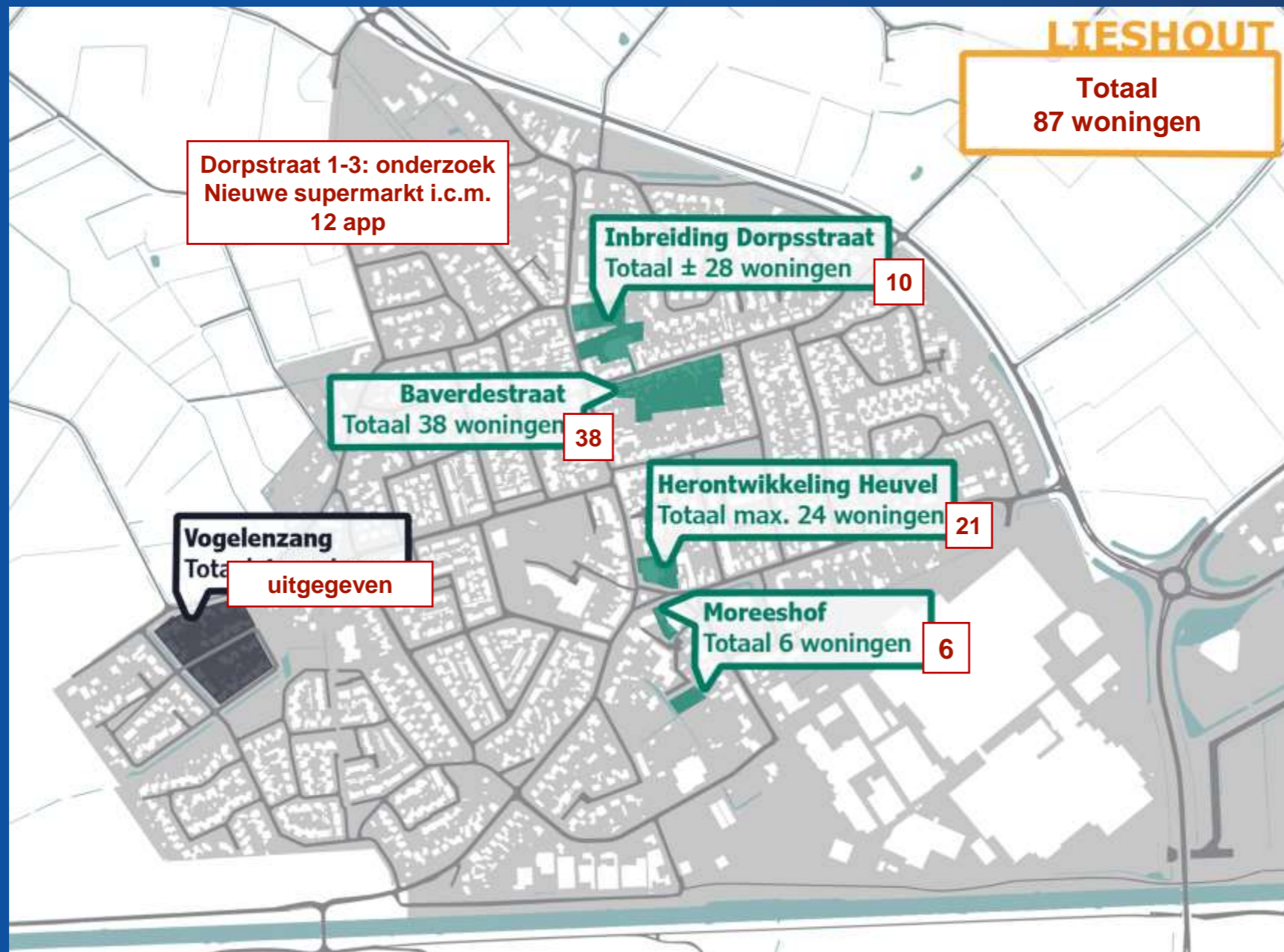


Woningbouwplannen in Mariahout

Totaal ca. 69 (+ onbekend aantal) woningen:

- **D'n Hoge Suute:**
 - 18 rijwoningen sociale huur gezinnen
 - 10 rijwoningen (CPO) betaalbare koop starters
 - 11 vrije sector woningen gezinnen
 - **De Pelgrim:** 12 betaalbare huurappartementen i.c.m.horeca starters
 - **Mariastraat 18-22:** 18 betaalbare koopappartementen senioren en starters
-
- **Mariahout Zuid-West:** nog onbekend aantal en typen (deels ruimte voor ruimte kavels)

Woningbouwplannen in Lieshout

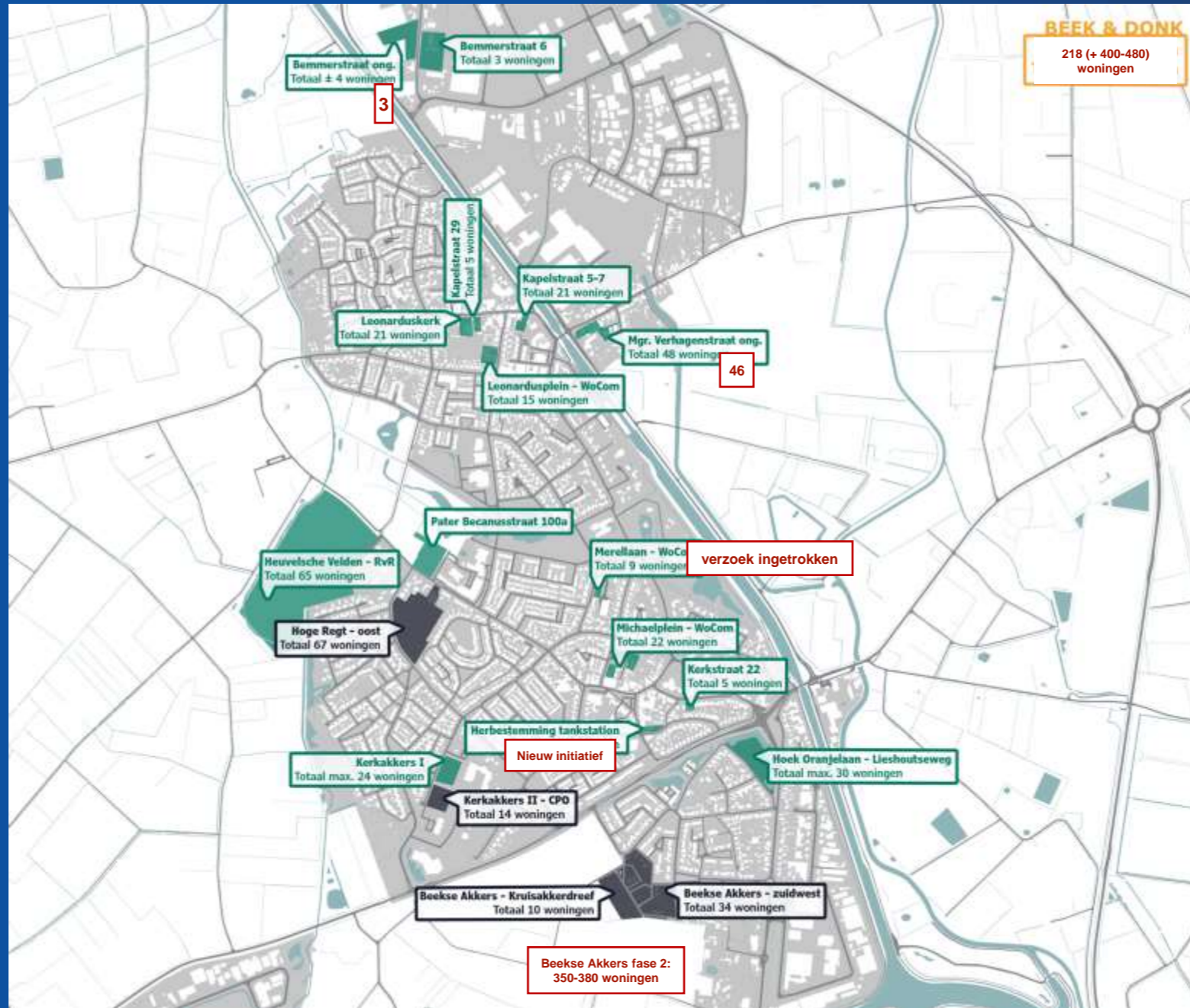


Woningbouwplannen in Lieshout

Totaal 87 woningen:

- Noordflank Heuvel: 21 woningen
- Moreeshof: 6 woningen
- Inbreiding Bosscheweg: 10 woningen
- Nieuwe supermarktlocatie: 12 woningen in onderzoek
sociale en middeldure huur, betaalbare en dure koop
appartementen, grondgebonden en levensloopbestendig
- Baverdestraat: 22 rijwoningen sociale huur
16 rijwoningen betaalbare koop

Woningbouwplannen in Beek en Donk



Woningbouwplannen in Beek en Donk

Totaal ca. 221 (+ ca. 400-465) woningen in plannen:

- Bemmerstraat: 6 dure koopwoningen
 - Mgr. Verhagenstraat: ca. 43 app. betaalbare huur + 3 koopwoningen
 - Leonardusplein en Michaëlplein: 37 sociale huurwoningen
 - Heuvelsche Velden: 65 dure koopwoningen, waarvan 24 RvR kavels
 - De Hoge Regt: 11 rijwoningen sociale huur
56 dure koopwoningen
-
- Hoek Oranjelaan/ Lieshoutseweg: 30 woningen mogelijk
 - Kerkakkers fase 1: 24 woningen mogelijk
 - Beekse Akkers: ca. 350-380 woningen mogelijk

Toekomst

- Woningvoorraad beter in balans
- Beter aanbod voor starters en senioren
- Wonen, welzijn en zorg beter afgestemd
- Vitale dorpskernen met vitale voorzieningen

Het wordt nog beter wonen in Laarbeek!