



## WOONVISIE HEEZE-LEENDE

## VOORWOORD

De gemeente Heeze-Leende biedt met haar vier dorpskernen, omringd door een prachtige omgeving, veel mogelijkheden om prettig en langdurig te wonen; en dat blijkt: nog altijd groeit het aantal inwoners en nog altijd is er vraag naar nog meer woonmogelijkheden. Door demografische, economische en maatschappelijke ontwikkelingen is de woningmarkt in onze gemeente sterk in beweging. Het van belang om, op basis van een actuele woonvisie, tijdig mee te bewegen en vraag en aanbod op de lokale woningmarkt continue op elkaar af te stemmen.

Met de Bulders in Heeze en Kloostervelden in Sterksel kunnen we al voorzien in een heel groot gedeelte van de behoefte, maar ook op andere plaatsen in onze gemeente liggen nog wensen én kansen! Hierbij letten we extra goed op dat we met het invullen van die kansen de juiste meerwaarde bereiken. Voor welke doelgroep is er voldoende aanbod en voor welke groep niet? De goede woning op de juiste plaats kan doorstroming bevorderen en misschien tegelijkertijd bijdragen aan het oplossen van knelpunten zoals leegstand of overlast.

Door een zeer uitgebreid participatie-traject te doorlopen hebben we een goed beeld gekregen van de woonbehoeften van onze inwoners en dit is vertaald in een leesbaar en bruikbaar document, waarin we kaders stellen op hoofdlijnen, maar ook partijen uitnodigen om hier invulling aan te geven. We streven naar een woningvoorraad die passend is voor onze gemeente, waarbij duurzaamheid en kwaliteit belangrijke uitgangspunten zijn. Zó willen we ervoor zorgen dat het voor jong en oud goed wonen is in alle kernen van Heeze-Leende.

Frank de Win

Wethouder Wonen

## VISIE EN DOELSTELLINGEN

### **Visie: aantrekkelijk wonen in het groen voor alle inwoners**

Heeze-Leende is een gemeente waar het goed wonen en toeven is. De woningvoorraad is zo opgebouwd dat het mogelijk is om binnen de gemeente wooncarrière te maken. Of het nu gaat om een betaalbare woning voor startende huishoudens of om een passende woning voor zorgbehoevende ouderen, er is voldoende huisvesting in alle kernen. Het gaat om een energiezuinige woningvoorraad en een leefbare groene woonomgeving met voorzieningen. We hebben voldoende nieuwbouwmogelijkheden in bestaande bestemmingsplannen, door transformatie en op inbreidingslocaties. Partijen die willen investeren in Heeze-Leende weten waar ze aan toe zijn. En potentiële vestigers weten dat Heeze-Leende een aantrekkelijke woongemeente is.

### **Ambities per thema**

We hebben samen met de bij het opstellen van deze woonvisie betrokken partijen de visie uitgewerkt en de volgende thema's en bijhorende ambities voor de woonvisie opgehaald.

### **Doelgroepen**

We luisteren goed naar degenen die op zoek zijn naar een andere woning in de gemeente Heeze-Leende. Het gaat om jongeren die zelfstandig willen wonen, doorstromers die zich willen verbeteren op de woningmarkt, ouderen die een beter bij de leeftijd passende woning wensen, zorgbehoevenden en bijzondere doelgroepen met speciale woonwensen.

### **Duurzaamheid**

We willen de bebouwde omgeving (nieuwbouw en bestaande bouw) van Heeze-Leende energiezuiniger maken en van het aardgas afhaken waardoor de CO<sub>2</sub>-uitstoot verminderd. In het landelijke Klimaatakkoord is immers opgenomen dat in 2030 49% en in 2050 95% CO<sub>2</sub> reductie moet plaats hebben gevonden ten opzichte van 1995.

### **Vitale dorpen en leefbaarheid**

We willen dat het woon- en leefklimaat in Heeze, Leende, Leenderstrip en Sterksel goed blijft. De woning speelt hierin een rol, maar ook de locatie, de woonomgeving en de voorzieningen zijn hierbij van belang. Inwoners, gemeente en betrokken partijen zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor veilige en leefbare wijken en dorpen.

### **Nieuwbouw**

We willen in Heeze-Leende voldoende en het juiste type woning van de juiste kwaliteit op de juiste plek bouwen. We nemen de woningbehoefte van de inwoners als uitgangspunt bij het bouwen en realiseren. En we houden bij de woningprogrammering rekening met woningen die door verhuizingen beschikbaar komen.

## Inhoudsopgave

VOORWOORD.....	2
VISIE EN DOELSTELLINGEN .....	3
1. AANLEIDING, WERKWIJZE EN OPZET.....	5
2. KADERS EN WONINGMARKTONTWIKKELINGEN .....	6
3. DOELGROEPEN .....	9
4. DUURZAAMHEID EN WONEN .....	15
5. VITALE DORPEN EN LEEFBAARHEID .....	17
6. NIEUWBOUW .....	20

### Bijlagen:

1. Regionale begrippenlijst Wonen 2019
2. Woningmarktanalyse gemeente Heeze-Leende
3. Nota van zienswijzen

# 1. AANLEIDING, WERKWIJZE EN OPZET

## **Aanleiding**

De woningmarkt is inmiddels sterk aangetrokken, nieuwe woonopgaven dienen zich aan en actuele woningmarktgegevens zijn beschikbaar onder meer uit het periodieke Woonwensenonderzoek van de Metropoolregio Eindhoven. Met deze woonvisie spelen we in op de actuele ontwikkelingen. Deze woonvisie vervangt de visie uit 2013.

We kijken naar de huisvestingsbehoefte van de verschillende doelgroepen uit Heeze-Leende. Het gaat om starters, ouderen, doorstromers en ook bijzondere doelgroepen die een stap willen maken op de woningmarkt. Belangrijke vraag is welk deel van de woningvraag in de bestaande voorraad kan worden opgevangen en voor wie nieuw moet worden gebouwd. Wat moet er gerealiseerd worden in de Bulders en wat in de kernen nabij de voorzieningen? Hoe kan het wonen bijdragen aan de leefbaarheid in Sterksel, Leende, Leenderstrijp en Heeze?

## **Werkwijze**

Vanuit de gemeente zijn de afdelingen Ruimtelijk en Maatschappelijk Beleid nauw betrokken bij het opstellen van de woonvisie. De deelnemers aan de klankbordgroep brachten de nodige gegevens in en dachten mee over de opgaven en de beleidskoers.

Op 21 maart 2019 organiseerden we een bijeenkomst met stakeholders (makelaars, woningcorporaties, dorpsraden, zorgpartijen, raadsleden) waarin we de thema's en onderwerpen voor de woonvisie ophaalden. Ook hebben we inwoners in de gelegenheid gesteld om hun woonwensen kenbaar te maken via de dorpsraden of per mail.

Op 23 april 2019 hebben we in een themabijeenkomst met de raad gesproken over de eerste bevindingen en de keuzes die we willen maken in de woonvisie.

Daarna legden we de stakeholders voor welke keuzes we maken in de woonvisie en hoe we met de eerder door hen gemaakte kanttekeningen zijn omgegaan. Dat leidde tot de nodige aanscherpingen en aanvullingen.

Vervolgens werd op 30 september 2019 het concept besproken op een tweede themabijeenkomst met de raad. Het concept werd vervolgens gepubliceerd en ter inzage gelegd waarbij iedereen in de gelegenheid werd gesteld om een zienswijze in te dienen. Een samenvatting van deze zienswijzen voorzien van een reactie is opgenomen in Bijlage 3 van deze woonvisie.

## **Opzet**

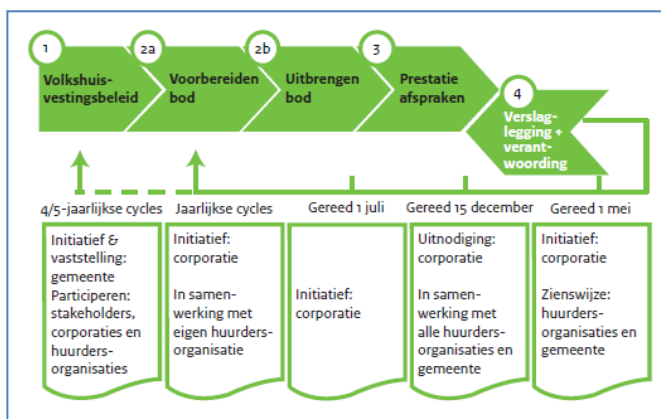
In hoofdstuk 2 schetsen we de kaders waarbinnen de woonvisie is opgesteld en geven we een beeld van de meest recente ontwikkelingen op de woningmarkt. In de daarop volgende hoofdstukken gaan we in op onze ambities wat betreft respectievelijk het huisvesten van de diverse doelgroepen op de woningmarkt, duurzaamheid en wonen, vitale dorpen en leefbaarheid en de voorgenomen nieuwbouw.

## 2. KADERS EN WONINGMARKTONTWIKKELINGEN

### Kaders

#### *Woningwet en veranderde rol gemeente*

De nieuwe woningwet (ingegaan 1 juli 2015) zet in op een verdere versterking van lokale, gemeentelijke sturing en goede prestatieafspraken. Het samenspel tussen gemeenten en woningcorporaties loopt op hoofdlijnen idealiter als volgt. De gemeente legt haar volkshuisvestingsbeleid vast in een woonvisie of Nota Wonen. De in de gemeente werkzame woningcorporatie wordt geacht naar redelijkheid bij te dragen aan de uitvoering van het gemeentelijk beleid. Jaarlijks geeft ze bij de gemeente aan hoe ze aan de uitvoering wil bijdragen (overzicht voorgenomen activiteiten). Dit wordt gezien als een bod van de woningcorporatie aan de gemeente. De corporatie nodigt de gemeente uit om hierover afspraken te maken. De gemeente kan het bod van de corporatie beoordelen onder meer doordat ze inzicht kan krijgen in de financiële prestatie van de corporatie.



Bron: Handreiking prestatieafspraken-Samenwerken volgens de Woningwet 2015

We werken al een aantal jaren met deze systematiek en hebben in december 2016 Prestatieafspraken gemaakt met WoCom, Stichting Bewonersraad De Pan, Wooninc en Stichting Huurdersplatform Wooninc voor de jaren 2017-2021. Ieder jaar wordt op basis van deze afspraken een actielijst gemaakt voor het komende jaar.

#### *Huisvestingswet en woonruimteverdeling*

In de nieuwe Huisvestingswet (in werking 1 januari 2015) is vrije vestiging uitgangspunt en mogen gemeenten alleen als er sprake is van aantoonbare schaarste bijsturen. Woonruimteverdeelregels, en regels over bijvoorbeeld het al dan niet splitsen van woningen, moeten vervolgens worden vastgelegd in een Huisvestingsverordening. De woningen die beschikbaar komen worden door de corporaties aangeboden in het systeem Wooniezie.

De zoektijd voor een sociale huurwoning is met circa 10 maanden acceptabel, zeker als die wordt vergeleken met de zoektijden in de andere gemeenten van de regio. Woningssplitsing wordt geregeld in bestemmingsplannen. Er is dan ook momenteel geen behoefte aan een Huisvestingsverordening. Wel onderzoeken we de mogelijkheden en de voordelen om aan te sluiten bij de Huisvestings- of Urgentieverordening van het Stedelijk Gebied van de Metropoolregio Eindhoven als het gaat om het huisvesten van urgent woningzoekenden.

### *Omgevingswet*

Op 1 januari In 2021 treedt de Omgevingswet in werking. De omgevingswet is de basis voor het nieuwe stelsel van regelgeving voor de fysieke leefomgeving. De Omgevingswet bundelt de wetgeving en de regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water.

De omgevingsvisie is een integraal beleidsplan op genoemde terreinen. We willen begin 2021 een omgevingsvisie gereed hebben. De woonvisie zal op termijn onderdeel uitmaken van de onder de omgevingswet op te stellen omgevingsvisie.

### *Brabantse Agenda Wonen*

Het provinciale wonen beleid is vastgelegd in de Brabantse Agenda Wonen (september 2017). Het accent in het beleid ligt op duurzame verstedelijking, meer nadruk op de bestaande woningvoorraad, inzetten op een vraaggericht, flexibel planaanbod met ruimte voor nieuwe woonvormen en op versterken van de regionale samenwerking.

Belangrijk is dat de provincie meer ruimte biedt voor 'goede woningbouwplannen' binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen.

### *Regionale afstemming*

Het is verder de bedoeling van het provinciaal beleid dat de gemeenten woningbouw afspraken maken binnen hun (sub)regio. Tot voor kort maakte de gemeente Heeze-Leende deel uit van de subregio De Peel. Inmiddels hebben de gemeente Heeze-Leende en de gemeente Cranendonck uitgesproken dat ze op dit gebied willen samenwerken met de andere A2-gemeente Valkenswaard. De gemeente Valkenswaard heeft hierover nog geen besluit genomen.

De periodieke provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose is richtinggevend voor de regionale afstemming en het maken van afspraken over de bouwplannen en de programmering. Uitgangspunt van de provinciale prognose is bouwen voor de natuurlijke bevolkingsgroei (migratiesaldo=nul) met de mogelijkheid ook te kunnen inspelen op actuele trendmatige migratieontwikkelingen. Ook moet volgens de provincie de woningbouwplanning en -programmering voldoende flexibel zijn om te kunnen inspelen op de sterke dynamiek op de woningmarkt, op nieuwe (onvoorziene) inbreidings-, herstructurerings- en transformatiemogelijkheden en op de mogelijkheden woonruimte te realiseren in leegstaand en leeg komend vastgoed.

### **Woningmarktontwikkelingen**

#### *Recente ontwikkelingen*

Op 1 januari 2019 heeft de gemeente Heeze-Leende 15.965 inwoners. Deze vormen samen 6.653 huishoudens. De meeste huishoudens wonen in Heeze (circa 4.200). In Leende wonen circa 1.650 huishoudens, in Leenderstrijp bijna 200 en in Sterksel ruim 600 huishoudens.

De afgelopen jaren hebben zich meer mensen gevestigd, dan er zijn vertrokken. De vestigers zijn huishoudens met kinderen, die in de gemeente een bij hun levensfase passende woning en leefomgeving vinden. De vertrekkers zijn jongeren die gaan studeren of voor werk verhuizen. Een deel van de jongere huishoudens vertrekt omdat ze geen betaalbare en/of passende woning kunnen vinden. De woningen in de gemeente zijn groter en duurder dan in de regio.

De zoektijd naar een sociale huurwoning in de gemeente is gemiddeld 10 maanden. De gemiddelde inschrijftijd was in 2018 6,5 jaar. Het betreft deels woningzoekenden die zich inschrijven om wachttijd op te bouwen. Er zijn dan ook veel woningzoekenden ingeschreven (ruim 1.200), maar slechts een deel (25%) zoekt actief naar een woning. In Sterksel en Leende staan weinig sociale huurwoningen, er zijn in 2018 respectievelijk 3 en 8 woningen vrijgekomen en verhuurd. De druk op de sociale huurwoningmarkt in de gemeente is weliswaar minder hoog dan regionaal en landelijk, maar wordt door woningzoekenden die wachten op een specifieke woning anders ervaren.

Op dit moment bestaat ongeveer 15 % van de totale woningvoorraad uit sociale huurwoningen. We hebben in bestaande bestemmingsplannen capaciteit voor het realiseren van ruim 680 woningen. Dat is voldoende om de groei van de woningbehoefte tot 2030 op te kunnen vangen. De locaties liggen in alle kernen behalve Leenderstrijp. Meer woningmarktgegevens zijn opgenomen in Bijlage 2.

#### *Te verwachten ontwikkelingen*

De provincie verwacht een beperkte groei van het aantal huishoudens tot 2025, daarna zou een langzame daling van het aantal huishoudens gaan optreden. De afgelopen 5 jaar is er echter sprake geweest van een substantieel vestigingsoverschot in tegenstelling tot het provinciale uitgangspunt dat vestiging en vertrek in evenwicht zijn (migratiesaldo=0). De prognose van het CBS verwacht wel een blijvende groei van het aantal huishoudens en lijkt beter aan te sluiten bij de werkelijkheid. Het CBS verwacht een groei van ca. 400 huishoudens tot 2025 en van nog eens ca. 200 tot 2030.

We willen, conform provinciaal beleid, bovenop de bestaande harde plancapaciteit ruimte geven aan binnenstedelijke plannen en transformatie. Dit is enerzijds nodig om woningbouw mogelijk te maken voor specifieke doelgroepen, die niet makkelijk op de locaties van de harde plancapaciteit kan worden gerealiseerd. Denk aan appartementen voor ouderen nabij de voorzieningen. Anderzijds kan door binnenstedelijke plannen en transformatie een negatieve situatie in een kern zoals leegstand, bodemverontreiniging of hinderlijke bedrijvigheid worden opgelost.

Overigens is het de verwachting, dat de nieuwe provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose (2020), gezien de recente vestiging en vertrekcijfers, ook hogere woningbehoeftecijfers laat zien voor de gemeente Heeze-Leende.

De grootste toename in beide prognoses betreft vooral het aantal 75-plus huishoudens. De veranderende leeftijdsopbouw van de bevolking is van belang voor de samenstelling van de woningvraag voor de komende jaren.



### 3. DOELGROEPEN

**Ambitie: we luisteren goed naar degenen die op zoek zijn naar een andere woning in de gemeente Heeze-Leende. Het gaat om jongeren die zelfstandig willen wonen, doorstromers die zich willen verbeteren op de woningmarkt, ouderen die een beter bij de leeftijd passende woning wensen, zorgbehoevenden en bijzondere doelgroepen met speciale woonwensen.**

**Doelstelling 1: we zorgen dat er voldoende woningaanbod is voor starters en jongeren.** Starters en jongeren die in de gemeente Heeze-Leende willen wonen willen we aan een woning helpen. De uitstroom van jonge huishoudens die uit Heeze-Leende vertrekken omdat ze geen geschikte woning kunnen vinden willen we stoppen.

We verwachten dat het aantal jongere huishoudens tot 25 jaar de komende jaren licht zal afnemen. Een deel van de jongeren verlaat de gemeente om studie- of werkredenen, een ander deel omdat ze geen geschikte woning kan vinden. We willen deze gedwongen vertrekkers behouden door te zorgen voor voldoende passend woningaanbod in Heeze-Leende.

Jongeren willen voor 55% een eengezinswoning en 45% wil een appartement; de helft wil een koop- en de andere helft een huurwoning (Woningmarktonderzoek 2017, regio Noordoost Brabant). Geschikte woningen voor jongeren zijn studio's of kleine appartementen met een lage huurprijs.

Jongeren die in de gemeente Heeze-Leende willen huren kunnen terecht bij WoCom. Zij bezitten 921 woningen. De gemiddelde zoektijd voor een sociale huurwoning is momenteel minder dan één jaar, waardoor er voldoende kansen zijn voor woningzoekenden. Het aandeel kleine huurwoningen in de totale huurvoorraad met een lage huur (< € 417,34) is echter klein (13%), waardoor jongeren weinig keuzemogelijkheden hebben. Daarbij komt dat je je bij Wooniezie pas voor een sociale huurwoning kunt inschrijven als je 18 jaar bent.

Ons doel is dat het percentage goedkope sociale huurwoningen (< € 417,34) in de gemeente, die voor veel jongeren interessant is, stabiel blijft.

Het grootste probleem voor starters<sup>1</sup> en jonge woningzoekenden die in Heeze-Leende willen kopen is de betaalbaarheid van de vrijkomende en nieuwe woningen. Het aantal koopwoningen in de bestaande voorraad met een koopprijs onder de €200.000,- is circa 225. De rest van de circa 5.200 koopwoningen is duurder. Het is zaak dat deze goedkope koopwoningen door doorstroming beschikbaar komen. We proberen door gerichte nieuwbouw huishoudens te verleiden hun goedkope koopwoning te verlaten.

Daarnaast vinden we dat ook starters moeten kunnen kiezen voor een nieuwbouw woning. En we vinden dat nieuw te ontwikkelen locaties ten behoeve van de leefbaarheid een gedifferentieerd aanbod aan woningen moeten hebben. Daar horen ook jongeren en starters bij. In de bestaande harde plancapaciteit zijn voor deze doelgroep al woningen opgenomen in met name de uitbreidingswijken De Bulders in Heeze en in de Kloostervelden in Sterksel. Zie hiervoor ook hoofdstuk 6 Nieuwbouw.

Door ontwikkelaars en initiatiefnemers te wijzen op de behoefte aan goedkopere en ook kleinere koopwoningen voor starters wil de gemeente het aanbod voor koopstarters vergroten.

---

<sup>1</sup> huishoudens dat na verhuizing voor het eerst in een zelfstandige woning gaat wonen en dat geen zelfstandige woning leeg achterlaat

Tevens bespreken we met de Ontwikkelingsmaatschappij De Bulders of er mogelijkheden zijn om de te bouwen starterswoningen beschikbaar te houden voor de doelgroep door bijvoorbeeld kleine woningen op kleine percelen te ontwikkelen die niet kunnen worden uitgebreid.

De gemeente Heeze-Leende kent de starterslening als instrument om koopstarters<sup>2</sup> de mogelijkheid te bieden voldoende te kunnen lenen om een woning te kopen. De lening wordt regelmatig gebruikt. De gemeente wil daarom de starterslening de komende jaren continueren.

Inventarisatie bij de stakeholders liet zien dat er een draagvlak lijkt voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) gericht op het realiseren van goedkope kleine koopwoningen voor starters. Dat heeft vooral te maken met het feit dat bestaande koopwoningen te duur zijn voor deze doelgroep. De kleinere goedkope koopwoningen kunnen ook aantrekkelijk zijn voor ouderen mits levensloopbestendig gebouwd. We stimuleren dergelijke CPO initiatieven door procesmatige ondersteuning bij het aanvragen van de nodige vergunningen. Zie voor de bijhorende maatregel thema nieuwbouw doelstelling 11.

### **Maatregelen bij doelstelling 1: voldoende woningaanbod voor starters en jongeren**

Bestaande voorraad:
<ul style="list-style-type: none"><li>• We maken met de corporaties prestatieafspraken over het handhaven van de voorraad goedkope huurwoningen (&lt; € 417,34) voor starters en jongeren</li></ul>
Nieuwbouw:
<ul style="list-style-type: none"><li>• In de bestaande harde plancapaciteit zitten er nu al woningen in de planning voor deze doelgroep. Dit geldt voor zowel de goedkope woningen tot € 200.000 voor starters en woningen tussen de € 200.000 en € 345.000 gericht op doorstroming. Voor nieuwe woningbouwinitiatieven wordt verwezen naar hoofdstuk 6 Nieuwbouw.</li></ul>
Overig:
<ul style="list-style-type: none"><li>• We continueren de starterslening</li></ul>

### ***Doelstelling 2: we zorgen voor kansen voor huishoudens die willen doorstromen of zich willen vestigen***

*De belangrijkste groep potentiële doorstromers, de huishoudens met kinderen en de groep 1-2 persoonshuishoudens tussen de 25 en de 75 jaar, is groot. We gaan voor de komende jaren uit van een blijvende groep vestigers op de woningmarkt. Deze groepen kunnen voor een woning voor een groot deel terecht in de bestaande woningvoorraad en we zorgen voor aanvullende nieuwbouw op ontwikkellocaties.*

Huishoudens met kinderen zijn met 36% een grote groep in Heeze-Leende. Het aantal huishoudens met kinderen zal de komende jaren stabiliseren. Ook het aantal 1-2 persoonshuishoudens tussen de 25 en 75 jaar is een grote groep (46%), die echter de komende jaren iets zal afnemen (zie Bijlage 1, paragraaf 7).

De huishoudens met kinderen willen vooral een eengezinswoning (80%) en 70% wil een koopwoning. De gemiddelde koopprijs is € 300.000,-.

De huishoudens tussen de 55 en 74 jaar willen voor ongeveer de helft een huurwoning, de andere helft wenst een koopwoning. De woning mag gemiddeld circa € 300.000,- kosten. Opvallend is dat met het toenemen van de leeftijd vaak (90% van de 65-74 jarigen) een levensloopbestendige woning gewenst is.

---

<sup>2</sup> huishouden dat na verhuizing voor het eerst in een zelfstandige koopwoning gaat wonen en dat nog niet eerder een koopwoning in zijn of haar bezit heeft gehad

De vestigers van de afgelopen jaren waren vooral huishoudens met kinderen. Zij hebben hetzelfde woonwensen profiel als dat van de hierboven geschetste doelgroep doorstromers. Een deel van hen betreft terugkeerders met een binding aan de gemeente Heeze-Leende. We willen de vestigers ook een kans geven op de woningmarkt en gaan er bij de woningbouwprogrammering vanuit dat deze groep de komende jaren een beroep blijft doen op de beschikbaar komende woningen in de gemeente.

In de sociale huurwoningvoorraad staan gezien de zoektijden voldoende woningen om aan de vraag van doorstromers te kunnen voldoen. Het is zaak om de voorraad in ieder geval op peil te houden. In de koopwoningvoorraad van Heeze-Leende staan veel grote dure eengezins koopwoningen (5 kamers of meer, > €345.000,-). Dit aantal woningen is groot genoeg om aan de toekomstige vraag tegemoet te komen. In de nieuwbouw programmering zijn we daarom ten opzichte van het verleden terughoudend met het realiseren van grote dure koopwoningen. In de bestaande plancapaciteit zijn voldoende koopwoningen tussen € 200.000,- en de € 345.000,- opgenomen voor de doorstromers.

De doorstromers en vestigers vragen ook duurdere huurwoningen (€720,- - €1.000,-) en huurappartementen. Deze duurdere huurwoningen zijn er echter maar weinig in de gemeente (ca 160). We willen dan ook dat woningen voor deze doelgroepen worden toegevoegd.

### **Maatregelen bij doelstelling 2: kansen voor huishoudens die willen doorstromen of zich willen vestigen**

<p>Bestaande voorraad:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>We maken met de corporaties prestatieafspraken over het handhaven van voldoende bereikbare huurwoningen (&lt; € 720,-) voor de diverse doelgroepen, waaronder doorstromers en vestigers. Uitgangspunt is dat het aandeel bereikbare huurwoningen in de voorraad niet terugloopt</li> </ul>
<p>Nieuwbouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Nieuwe woningbouwinitiatieven worden getoetst aan de woningbehoefte op de (middel)lange termijn (zie tabel 2, hoofdstuk 6) met een accent op levensloopbestendige appartementen met lift en duurdere huurwoningen (€720,- - € 1.000,-). In de bestaande harde plancapaciteit zijn er voldoende koopwoningen tussen de €200.000,- en de € 345.000,- voor de doorstromers opgenomen.</li> </ul>

### **Doelstelling 3. We zorgen voor voldoende geschikte huisvesting voor ouderen en mensen met een zorgvraag**

*De groep huishoudens van 75-plus is groot en groeit hard. Een deel van deze groep heeft behoefte aan specifieke woonvormen met en zonder zorg, passend bij de leeftijd. Daarnaast is er behoefte aan voldoende huisvesting voor (andere) mensen met een zorgvraag. We zoeken huisvestingsmogelijkheden in de bestaande voorraad en in nieuwbouw.*

In 2018 zijn er bijna 1.100 huishoudens van 75-plus in de gemeente Heeze-Leende. Tot 2030 komen er nog circa 500 75-plus huishoudens bij. Van de verhuisgeneigde ouderen wenst circa 60% een huurwoning en ongeveer 40% een koopwoning. Het liefst heeft deze groep een appartement (70%) en 95% wenst een levensloopbestendige woning. Het rijksbeleid is er op gericht dat ouderen zolang mogelijk zelfstandig blijven wonen, eventueel met de nodige aanpassingen en hulp en zorg aan huis.

De woningvoorraad van WoCom bestaat uit 271 levensloopbestendige huurwoningen en de 48 huurwoningen van Wooninc zijn allemaal levensloopbestendig. In de koopwoningvoorraad en van de huurwoningen van andere (particuliere) verhuurders is de mate van geschiktheid voor de huisvesting van ouderen niet bekend. Veel ouderen met een eigen woning passen waarschijnlijk hun woning aan als dat aan de orde is.

Omdat de doelgroep 75-plussers sterk groeit willen we dat alle nieuwbouw levensloopbestendig<sup>3</sup> is. WoCom maakt haar bestaande woningvoorraad levensloopbestendig (bijvoorbeeld volgens Woonkeur bestaande bouw) daar waar mogelijk en passend binnen het strategisch vastgoedbeleid.

We hebben de Blijverslening in 2017 in het leven geroepen om ouderen de mogelijkheid te bieden een lening af te sluiten om hun koopwoning aan te passen op hun zorgvraag of deze levensloopbestendig te maken. Tot nu toe is er geen gebruik gemaakt van de Blijverslening. We willen het gebruik van de regeling evalueren.

Inventarisatie bij de stakeholders liet zien dat er een draagvlak lijkt voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) gericht op het realiseren van goedkope kleine koopwoningen voor ouderen. We stimuleren dergelijke CPO initiatieven door procesmatige ondersteuning bij het aanvragen van de nodige vergunningen. Zie voor de bijhorende maatregel thema nieuwbouw doelstelling 11.

Bij een aantoonbare mantelzorgsituatie (indicatie is nodig) is het mogelijk tijdelijk vergunningsvrij een mantelzorgunit op het eigen erf te plaatsen. Als de mantelzorg eindigt moet de woonsituatie worden teruggebracht in de oorspronkelijke staat.

### **Maatregelen bij doelstelling 3: voldoende geschikte huisvesting voor ouderen en mensen met een zorgvraag**

Bestaande voorraad:
<ul style="list-style-type: none"><li>We maken met WoCom prestatieafspraken over het handhaven van de levensloopbestendig woningen geschikt voor ouderen.</li></ul>
Nieuwbouw:
<ul style="list-style-type: none"><li>Alle woningen van nieuwe woningbouwinitiatieven moeten levensloopbestendig zijn</li></ul>
Overig
<ul style="list-style-type: none"><li>We evalueren het gebruik van de Blijverslening</li></ul>

### ***Doelstelling 4 .We zorgen bij aantoonbare behoefte voor passende huisvesting voor arbeidsmigranten***

*Aan de behoefte aan tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten<sup>4</sup> willen we onder voorwaarden tegemoet komen.*

In opdracht van de Metropoolregio Eindhoven is op regioniveau een studie uitgevoerd naar de huisvesting van arbeidsmigranten. Hieruit is nog geen concrete (toekomstige) behoefte of opgave voor de gemeente Heeze-Leende opgenomen. Hoewel er op dit moment voldoende huisvestingsmogelijkheden zijn, willen we in de komende jaren meer zicht krijgen op de eventuele behoefte van arbeidsmigranten naar huisvesting in Heeze-Leende. Wellicht kan dit ook in sub-regionaal verband worden opgepakt.

De arbeidsmigranten wonen permanent in reguliere woningen (huur en koop) of tijdelijk in een (grootschalig) logiesgebouw zoals in het migrantenhotel in Sterksel. Daarnaast zijn er ook arbeidsmigranten die tijdelijk wonen in recreatiewoningen. Bij de huisvesting van arbeidsmigranten hanteren we maatschappelijk verantwoorde normen om een fatsoenlijk onderkomen voor deze doelgroep te kunnen waarborgen.

<sup>3</sup> Levensloopbestendige woning: woning die geschikt of eenvoudig geschikt te maken is voor bewoning in elke levensfase. De woning voldoet dan aan de basiseisen van Woonkeur. Zie Bijlage 1 voor uitgebreide definitie.

<sup>4</sup> Een economisch actieve werknemer met alleen een buitenlandse nationaliteit die niet binnen de definitie van 'internationale kennismigrant' valt (zie ook Bijlage 1).

#### **Maatregelen bij doelstelling 4: bij aantoonbare behoefte zorgen voor passende huisvesting voor arbeidsmigranten**

Bestaande voorraad/nieuwbouw:

- We brengen de toekomstige behoefte aan huisvesting van arbeidsmigranten in beeld.
- Indien er geen behoefte is, voegen we geen nieuwe huisvestingsmogelijkheden toe.
- We nemen in de bestemmingsplannen op dat huisvesting van arbeidsmigranten niet rechtstreeks mogelijk is bij alle horecabestemmingen.
- Bij de huisvesting van arbeidsmigranten hanteren we maatschappelijk verantwoorde normen om een fatsoenlijk onderkomen voor deze doelgroep te kunnen waarborgen.

#### ***Doelstelling 5. We voegen geen nieuwe woonwagenstandplaatsen toe tenzij blijkt dat er een aantoonbare behoefte is.***

De gemeente Heeze-Leende kent twee kleine locaties met woonwagens, één in Heeze met 2 standplaatsen en één in Leende met 4 standplaatsen. De standplaatsen worden verhuurd door de gemeente. De woonwagens zijn eigendom van de bewoners. In de betreffende bestemmingsplannen is het aantal standplaatsen ook gemaximeerd op respectievelijk 2 en 4 en bij vaststelling van het bestemmingsplan voor de locatie Heeze is destijds besloten om deze locatie op termijn op te heffen.

Onlangs heeft het rijk een nieuw beleidskader gemeentelijk woonwagen en standplaatsenbeleid opgesteld (12-07-2018), met de volgende handreiking voor de gemeenten.

De visie die ten grondslag ligt aan dit nieuwe beleidskader heeft als kern inzake huisvesting het beschermen van Roma, Sinti en woonwagenbewoners tegen discriminatie, het waarborgen van hun (culturele) rechten en het bieden van rechtszekerheid en duidelijkheid.

Concreet betekent dit:

- De gemeente stelt het beleid voor woonwagens en standplaatsen vast als onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid;
- Het beleid dient voldoende rekening te houden met en ruimte te geven voor het woonwagenleven van woonwagenbewoners;
- De behoefte aan standplaatsen moet in kaart worden gebracht;
- Corporaties voorzien in de huisvesting van woonwagenbewoners voor zover deze tot de doelgroep behoren;
- De afbouw van standplaatsen is niet toegestaan (behoudens uitzonderlijke omstandigheden) zolang er behoefte is aan standplaatsen;
- Een woningzoekende Roma, Sinti of woonwagenbewoner die dit wenst, moet binnen redelijke termijn *kans* maken op een standplaats.

Indien er in de toekomst aanvragen binnen komen zullen deze op een inventarisatielijst worden geplaatst. We onderzoeken de mogelijkheid om het bijhouden en verwerken van aanvragen en wellicht ook het verhuren en het beheer van de standplaatsen over te dragen aan WoCom. Zij beschikken namelijk over de benodigde infrastructuur voor de inschrijving en de huurders van de standplaatsen behoren veelal tot hun doelgroep.

De locatie in Heeze is ruimtelijk gezien ongewenst en zal op termijn worden opgeheven. Indien blijkt dat er in de toekomst meer behoefte is aan standplaatsen dan zal gezocht worden naar een nieuwe geschikte locatie hiervoor.

#### **Maatregelen bij doelstelling 5: We voegen geen nieuwe woonwagenstandplaatsen toe tenzij blijkt dat er een aantoonbare behoefte is.**

Bestaande voorraad/nieuwbouw:

- We onderzoeken de mogelijkheid om het bijhouden en verwerken van aanvragen en wellicht ook het verhuren en het beheer van de standplaatsen over te dragen aan WoCom.
- De huidige standplaatsen op de huidige locatie in Heeze zullen op termijn worden afgebouwd.
- Indien blijkt dat er in de toekomst meer behoefte is/blijft aan standplaatsen dan zal gezocht worden naar een nieuwe geschikte locatie als alternatief voor de locatie in Heeze.

**Doelstelling 6. We huisvesten specifieke doelgroepen in overleg met de corporaties**

*We maken in de prestatieafspraken met de corporaties afspraken over het huisvesten van vergunninghouders en urgenten.*

In de afspraken gemaakt met WoCom, Stichting Bewonersraad De Pan, Wooninc en Stichting Huurdersplatform Wooninc voor de jaren 2017-2021 is afgesproken dat de toewijzing van huurwoningen geschiedt onder de verantwoordelijkheid van de corporaties. Zij bieden de vrijkomende sociale huurwoningen aan via het digitale platform Wooniezie.nl. De aangeboden woningen worden op vier manieren toegewezen: naar inschrijfduur, via loting, aan snelle reageerders en aan mensen die willen wachten en een specifieke woning of een woning in een specifieke wijk wensen.

De corporaties verlenen voorrang aan vergunninghouders. Zij realiseren, naar rato van hun bezit aan sociale huurwoningen, de jaarlijkse taakstelling van de gemeente voor deze speciale doelgroep. Dit is wel beperkt tot een maximum van 20 % van het totaal aantal toewijzingen per jaar. Bij extra taakstelling is WoCom onder nog nader te bepalen voorwaarden bereid tot investeringen. Met de woningcorporaties is afgesproken (prestatieafspraken 2017-2021) dat maximaal 25% van de huurwoningen wordt verhuurd aan een specifieke doelgroep. Dit zijn naast de vergunninghouders ook GGz-cliënten en andere urgenten (mensen met een sociale en/of medische indicatie). Door een toename van het aantal GGz-cliënten neemt de druk op de sociale huurwoningvoorraad toe en is de afgesproken 25% in de toekomst mogelijk niet toereikend.

Voor het huisvesten van en toewijzen van sociale huurwoningen aan urgenten onderzoeken we of we kunnen aansluiten bij de urgentieregeling en de urgentiecommissie van het stedelijk gebied van de regio. We betrekken in de overwegingen de bijbehorende kosten en de noodzaak. We willen eerst meer inzicht in het jaarlijks aantal te huisvesten urgenten.

**Maatregelen bij doelstelling 6: huisvesten van specifieke doelgroepen in overleg met de corporaties**

Overig:

- We evalueren samen met de corporaties de woningtoewijzing via Wooniezie.nl en de directe toewijzing aan vergunninghouders en urgenten
- We onderzoeken de mogelijkheden en voorwaarden om aan te sluiten bij de urgentieregeling van het stedelijk gebied van de regio

## 4. DUURZAAMHEID EN WONEN

**Ambitie: we willen de bebouwde omgeving (nieuwbouw en bestaande bouw) van Heeze-Leende energiezuiniger maken en van het aardgas afhaken waardoor de CO<sub>2</sub>-uitstoot verminderd. In het landelijke Klimaatakkoord is immers opgenomen dat in 2030 49% en in 2050 95% CO<sub>2</sub>reductie moet plaats hebben gevonden ten opzichte van 1995.**

**Doelstelling 7: we verwezenlijken de ambities uit het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid door uitvoering te geven het uitvoeringsplan 'Energietransitie'.**

In het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid staat de algemene ambitie van de gemeente Heeze-Leende met betrekking tot het thema 'Duurzaamheid':

*De gemeente wil met haar beleid ten minste aansluiten bij de rijksdoelstellingen- en ambities in het kader van duurzaamheid, zoals een drastische reductie van de CO<sub>2</sub> uitstoot en een toename van het aandeel duurzame geproduceerde energie.*

In het hoofdstuk 'Energietransitie' van het duurzaamheidsbeleid zijn specifiekere doelstellingen opgenomen. Deze doelstellingen zijn:

- De **Trias Energetica** is de leidraad bij het aanpakken van alle vraagstukken in het kader van de energietransitie, door eerst de energievraag te beperken (energiebesparing, isolatie e.d.), vervolgens zo veel mogelijk te voorzien in duurzaam opgewekte energie (zon, wind e.d.) en pas als laatste mogelijkheid te kijken naar het efficiënt inzetten van fossiele brandstoffen.
- Multifunctioneel inzetten op **energiebesparing**, door in ieder geval energiebesparing bij **inwoners en ondernemers** te bevorderen, onder andere door actief te wijzen op beschikbare rijkssubsidies en beschikbare hulp van lokale instanties (energieloket, energie coöperatie etc.).
- In te zetten op kleinschalige opwekking van **zonne-energie** (uitgaande van de Zonneladder), waarbij zonnepanelen worden gestimuleerd op daken van inwoners, bedrijfspanden en ander vastgoed, op en naast infrastructuur en parkeergelegenheden en op oude stortplaatsen (eventueel om met de opbrengsten de grond te saneren);

In het huidige coalitieakkoord wordt concreet ingegaan op de energietransitie. Zo moet er worden geïnvesteerd in een kanskaart voor windenergie en zonnepanelen. Nieuwbouw is minimaal energiearm, bestaande gebouwen moeten worden verduurzaamd en particuliere initiatieven worden ondersteund.

In de uitwerking van het thema 'Energietransitie' wordt opgenomen hoe de eerste stappen eruit zien om te komen tot een reductie van de CO<sub>2</sub>-uitstoot in de bebouwde omgeving. Deze stappen zijn gericht op aanpassing van de bestaande bouw en op duurzame energieopwekking.

### **Maatregelen bij doelstelling 7: het verwezenlijken van de ambities uit het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid.**

#### Bestaande voorraad:

- In de prestatieafspraken met WoCom maken we afspraken over de aanpak van de bestaande woningvoorraad rekening houdend met landelijke doelstellingen en verplichtingen (gemeentelijke warmteplan en de Regionale Energie Strategie).
- Wij werken o.a. samen met de energiecoöperatie Opgewekt Heeze-Leende aan projecten (voornamelijk gericht op voorlichting) om de bestaande woningvoorraad meer duurzaam te maken.

#### Nieuwbouw:

- Wettelijk is bepaald dat nieuwbouw woningen niet meer worden voorzien van een gasaansluiting. De energievraag blijft. Wij streven er naar om nieuwbouw woningen tenminste 'bijna energie neutraal'

(beng) te bouwen en de energievraag door nieuwbouw zo klein mogelijk te houden door o.a. te stimuleren dat nieuwbouw woningen worden voorzien van zonnepanelen.

Overig:

- In regionaal verband stellen we in 2019-2020 een Regionale Energie Strategie (RES) op.
- In 2020 starten wij met het opstellen van een warmteplan voor de duurzame verwarming van bestaande en nieuwe woningen. Het warmteplan van de RES zal hiervoor als basis dienen.
- De gemeente houdt WoCom, Wooninc. en de huurdersorganisaties op de hoogte van eventuele projecten/acties/maatregelen op het gebied van duurzaamheid waar huurders gebruik van kunnen maken.



## 5. VITALE DORPEN EN LEEFBAARHEID

**Ambitie: we willen dat het woon- en leefklimaat in Heeze, Leende, Leenderstrijp en Sterksel goed blijft. De woning speelt hierin een rol, maar ook de locatie, de woonomgeving en de voorzieningen zijn hierbij van belang. Inwoners, gemeente en betrokken partijen zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor veilige en leefbare wijken en dorpen.**

**Doelstelling 8: we werken aan het verbeteren van de leefbaarheid in de dorpen.**

*In de bijeenkomsten met de stakeholders, de gemeenteraad en de klankbordgroep zijn diverse aandachtspunten benoemd met betrekking tot de leefbaarheid in de dorpen. Dat heeft geleid tot de het volgende overzicht.*

Tabel 1. Overzicht aandachtspunten per dorpskern

	Wonen aandachtspunt
Alle kernen	<ul style="list-style-type: none"><li>- Behoeftte aan betaalbare woningen voor starters en woningen geschikt voor ouderen</li><li>- Toestaan van woning- en boerderijsplitsing</li><li>- Transformatie vrijkomende agrarische bebouwing naar wonen</li><li>- Promotie aantrekkelijkheid van het wonen in Heeze-Leende</li></ul>
Heeze	<ul style="list-style-type: none"><li>- Benutten leegstaande bedrijfspanden en winkels voor wonen</li><li>- Realiseren de Bulders en de Randweg</li><li>- Verbeteren omgevingskwaliteit oude wijken</li></ul>
Leende	<ul style="list-style-type: none"><li>- Benutten leegstaande bedrijfspanden en winkels voor wonen</li><li>- Realiseren centrumplan</li><li>- Verbeteren omgevingskwaliteit oude wijken</li></ul>
Leenderstrijp	<ul style="list-style-type: none"><li>- Behoud school en winkel</li><li>- Behoud langgevelboerderijen</li></ul>
Sterksel	<ul style="list-style-type: none"><li>- Realiseren Kloostervelden en een goede aansluiting op het dorp</li><li>- Behoud winkel en school</li></ul>

De behoefte aan woningen voor specifieke doelgroepen zoals starters en ouderen komt aan de orde in hoofdstuk 3.

In het afwegingskader woningbouwinitiatieven (vastgesteld op 6 maart 2019 en aangepast op ) wordt naast de woningbehoefte getoetst aan de ruimtelijke kwaliteit. Vanuit het behoud van kwaliteit en vitaliteit van centra en kernen, wil de gemeente beperkt medewerking verlenen aan transformatie van leegstaand of vrijkomend vastgoed (winkels, sociaal-maatschappelijk vastgoed, religieus vastgoed, bedrijven en zorgvastgoed) naar wonen buiten de centra maar binnen de kernen. Op deze manier stimuleert de gemeente ondernemers om zich in het centrum te vestigen en schrappt de gemeente ongewenste functies buiten het centrum. Alleen projecten waardoor een negatieve situatie in een kern wordt opgelost passen binnen dit afwegingskader. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld leegstand, bodemverontreiniging of hinderlijke bedrijvigheid.

De vraag naar meer mogelijkheden voor splitsing van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (meestal boerderijen) in het buitengebied heeft als voordeel dat (vaak) ouderen kunnen blijven wonen in hun te grote woning en deze cultuurhistorische bebouwing behouden blijft. Het toevoegen van nieuwe burgerwoningen in het buitengebied is echter op grond van de Verordening Ruimte van de provincie niet toegestaan tenzij het de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorische bebouwing betreft en alleen als dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing.

In het bestemmingsplan Buitengebied is dit als volgt verwerkt: Art. 21.3.1 Splitsing van een woonboerderij kan worden toegestaan indien er voldaan wordt aan een tiental voorwaarden zoals:

- De woningen moeten worden gesitueerd binnen de bestaande bouwmassa
- De toevoeging van woningen moet passen binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma
- Het bestaande architectonische karakter van de woonboerderij en de daaraan te onderkennen cultuurhistorische waarden worden niet aangetast,
- etc.

In het bestemmingsplan Buitengebied wordt een woonboerderij als volgt omschreven:

Een boerderij of boerderijgebouw dat bestaat uit een (voormalige) agrarische bedrijfswooning met de in hetzelfde gebouw opgenomen (voormalige) bedrijfsruimten, waarbij woon- en stalgedeelte van oudsher aan elkaar verbonden zijn (bijvoorbeeld langgevelboerderij of kortgevelboerderij).

Eerder waren er voor de splitsing van woonboerderijen geen woningen opgenomen in het woningbouwprogramma, en werden deze verzoeken dus afgewezen.

Nadeel van het toestaan van functieverandering ten gunste van wonen door middel van splitsing van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en het gebruik van de RvR<sup>5</sup> regeling is dat meer woningen worden toegevoegd in een categorie (veelal dure, grondgebonden woningen) waar al voldoende van beschikbaar is en komt. Zie hiervoor hoofdstuk 6. Gezien onze huidige hoge harde plancapaciteit, stellen we daarom een maximum aan het aantal toe te voegen woningen door middel van splitsing van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing voor van 2 woningen per jaar voor de hele gemeente.

De RvR regeling passen we alleen toe indien hiermee een knelpunt wordt opgelost en er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang, zoals bijvoorbeeld het opheffen van hindercirkels, gezondheid etc.

Verzoeken voor de splitsing van andere woonboerderijen of woningen binnen de bebouwde kom worden getoetst aan het vastgestelde afwegingskader woningbouwinitiatieven. Dit betekent dat als er sprake is van leegstand, hinderlijke bedrijvigheid etc. en het voldoet aan de woningbehoefte voor de middellange termijn er mogelijkheden tot splitsing of transformatie kunnen zijn.

### **Maatregelen bij doelstelling 8: verbeteren van de leefbaarheid in de dorpen**

#### Bestaande voorraad:

- We verlenen beperkt medewerking aan transformatie van leegstaand of vrijkomend vastgoed (winkels, sociaal-maatschappelijk vastgoed, religieus vastgoed, bedrijven en zorgvastgoed) naar wonen buiten de centra maar binnen de kernen. We toetsen hierbij aan het vastgestelde afwegingskader.
- We staan welwillend tegenover het splitsen van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (meestal boerderijen) tot een maximum van 2 woningen per jaar in de hele gemeente
- We passen de RvR regeling alleen toe indien hiermee een knelpunt wordt opgelost en er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang

#### Nieuwbouw:

- We streven naar het realiseren van woningen in alle kernen gericht op de woningbehoefte in die kernen en bedoeld voor het behoud van draagvlak voor voorzieningen

<sup>5</sup> Ruimte voor Ruimteregeling: Met deze regeling is het mogelijk om in ruil voor de sloop van (agrarische) bebouwing een nieuwe woning te ontwikkelen. Agrarische ondernemers ontvangen een financiële vergoeding voor het slopen van stallen, schuren of overige (agrarische) bedrijfsbebouwing. Op deze manier wordt het gebied ontdaan van ongewenste bedrijfsbebouwing en wordt verval voorkomen. Het doel van de Ruimte voor Ruimte regeling is kwaliteitsverbetering van het landschap. Met name het verbeteren van de ruimtelijke en milieukundige kwaliteit in het buitengebied.

Overig:

- De voorgestelde maatregelen in de woonvisie worden afgestemd op de nog op te stellen omgevingsvisie

***Doelstelling 9: we streven naar veilige en leefbare wijken en buurten waarin inwoners van Heeze-Leende zich prettig en veilig voelen, elkaar kennen, betrokken zijn bij elkaar en zich verantwoordelijk voelen voor elkaar***

WoCom start in 2020 met het opstellen van gebiedsvisies. De gemeente en maatschappelijke partners worden hierbij betrokken. Het doel is om gezamenlijk te komen tot veilige en leefbare wijken. Het gaat niet alleen om fysieke ingrepen, maar juist ook om leefbaarheidsaspecten.

Belangrijke aandachtspunten zijn:

- een goed aanbod van algemene voorzieningen verbetert de leefbaarheid van wijken en buurten
- zelfstandig (blijven) wonen en functioneren van kwetsbare burgers door het inzetten van eigen kracht, sociaal netwerk en algemene voorzieningen
- rol van burgerinitiatieven/bewonersinitiatieven in het vergroten van de leefbaarheid, het voorkomen van eenzaamheid, het versterken van algemene voorzieningen en het voorkomen van overlast. Ook vrijwilligersorganisaties en sportverenigingen spelen hierin een belangrijke rol.
- vroegsignalering en hanteren van een praktische en laagdrempelige benadering bij sociale problematiek door betrokken partijen.

**Maatregelen bij doelstelling 9: veilige en leefbare wijken en buurten waarin inwoners van Heeze-Leende zich prettig en veilig voelen, elkaar kennen, betrokken zijn bij elkaar en zich verantwoordelijk voelen voor elkaar**

Overig

- WoCom start in 2020 met het opstellen van gebiedsvisies. Het gaat om fysieke aandachtspunten (doelstelling 9) en ook om leefbaarheidsaspecten. De gemeente en maatschappelijke partners worden hierbij betrokken
- Voor de zorg- en welzijns aandachtspunten wordt aangesloten bij de nog vast te stellen Beleidsplan Sociaal domein

## 6. NIEUWBOUW

**Ambitie: we willen in Heeze-Leende voldoende en het juiste type woning van de juiste kwaliteit op de juiste plek bouwen. We nemen de woningbehoefte van de inwoners als uitgangspunt bij het bouwen en realiseren en we houden bij de woningprogrammering rekening met woningen die door verhuizingen beschikbaar komen.**

**Doelstelling 10: het aantal toe te voegen woningen stemmen we af op de provinciale woningbehoefteberekening voor onze gemeente en we houden rekening met een trendmatig vestigingsoverschot**

De periodieke provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose is richtinggevend voor de regionale afstemming en het maken van afspraken over de bouwplannen en de programmering met de zogenaamde A2-gemeenten (Heeze-Leende, Cranendonck en Valkenswaard)<sup>6</sup>. Hierbij worden de ruimte voor ruimtewoningen en de woningen in Kloostervelden niet meegeteld. Uitgangspunt van de provinciale prognose is bouwen voor de natuurlijke bevolkingsgroei (migratiesaldo=nul) met de mogelijkheid ook te kunnen inspelen op actuele trendmatige migratieontwikkelingen.

De prognose van het CBS lijkt beter aan te sluiten bij de werkelijkheid. Het CBS verwacht een groei met 400 huishoudens tot 2025 en van nog eens 200 huishoudens in de jaren 2025 tot 2030.

Op dit moment heeft de gemeente een plancapaciteit van ca. 685 woningen. Hiermee kunnen we de berekende kwantitatieve woningbehoefte in de periode tot 2030 in onze gemeente opvangen. We ontwikkelen daarom geen nieuwe plannen voor uitbreidingslocaties.

Wel willen we, conform provinciaal beleid, meedenken over ‘goede woningbouwplannen’ binnen het bestaand stedelijk gebied: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen.

De behoefte aan woningen gaat enerzijds over aantallen toe te voegen woningen, de kwantitatieve kant, en anderzijds over de kenmerken van de woningen. Zie hiervoor doelstelling 12.

**Maatregelen bij doelstelling 10: we spreken jaarlijks in regioverband het aantal toe te voegen woningen af**

- We realiseren in de jaren 2019-2030 van onze huidige harde plancapaciteit circa 600 woningen.
- We ontwikkelen geen nieuwe uitbreidingsplannen
- We zien beperkt ruimte voor nieuwe transformatiemogelijkheden net buiten de centra binnen de dorpen en sloop-nieuwbouw/renovatiemogelijkheden binnen de centra van de dorpen
- We actualiseren jaarlijks de woningbouwafspraken in sub-regionaal verband

**Doelstelling 11: we voegen die woningen toe waaraan op lange termijn behoefte bestaat en die onvoldoende beschikbaar komen door doorstroming en/of woningen waardoor de doorstroming wordt bevorderd.**

De uitkomsten van het regionale woonwensenonderzoek van 2017 zijn leidend voor de invulling van nieuwbouwlocaties. We voegen bij voorkeur die woningen toe waaraan op lange termijn een tekort is op de woningmarkt en waarvan er onvoldoende vrijkomen door doorstroming en/of woningen waardoor de doorstroming wordt bevorderd.

---

<sup>6</sup> Inmiddels hebben de gemeente Heeze-Leende en de gemeente Cranendonck uitgesproken dat ze op dit gebied willen samenwerken met elkaar en de andere A2-gemeenten Valkenswaard. De gemeente Valkenswaard heeft hierover nog geen besluit genomen.

In het woonwensenonderzoek van de regio is in beeld gebracht welke woningen in de gemeente moeten worden toegevoegd, rekening houdend met de woonwensen van woningzoekenden en met de vrijkomende woningen als woningzoekenden gaan verhuizen. Dit gewenste kwalitatieve woningbouwprogramma is in tabel 2 vergeleken met de programmering van de huidige harde plancapaciteit. De programmering van deze harde plancapaciteit ligt voor een belangrijk deel al vast in afspraken. Uit de vergelijking blijkt dat we op dit moment in de bestaande harde plancapaciteit ten opzichte van de behoefte tekorten hebben in een aantal woningcategorieën.

Het gewenste aandeel sociale huurwoningen in de nieuwbouw voor de komende jaren is 15% conform het aandeel van de sociale huur in de woningvoorraad op dit moment. Daarnaast willen we niet dat het aandeel sociale huur in de bestaande woningvoorraad afneemt door verkoop of huurverhogingen.

Tabel 2. Gemeente Heeze-Leende. Vergelijking van het gewenst kwalitatieve woningbouwprogramma en de programmering van de harde plancapaciteit

	Gewenst kwalitatieve woningbouwprogramma	bestaande harde plancapaciteit	Voldoende (+) onvoldoende (-) in bestaande plannen
<b>Woningtype</b>			
koop grondgebonden	32%	85%	+
koop gestapeld	32%	2%	-
huur grondgebonden	6%	14%	+
huur gestapeld	30%	0%	-
<b>Koop- en huurprijsklassen</b>			
koop <200	20%	13%	-
koop 200-345	28%	28%	+/-
koop > 345	16%	46%	+
huur <711	15%	12%	-
huur 711-1000	17%	2%	-
huur >1000	4%	0%	-

Bron: regionaal Woonwensenonderzoek 2017, bewerking gemeente Heeze-Leende

#### *Bestaande harde plancapaciteit*

We leggen de Ontwikkelingsmaatschappij De Bulders het gewenste kwalitatieve bouwprogramma van tabel 2 voor wat betreft de verdeling van de koop- en huurprijsklassen voor. We overleggen over de mogelijkheden voor bijsturing. We respecteren daarbij eerder gemaakte afspraken. Tevens overleggen we of er mogelijkheden zijn om de te bouwen starterswoningen beschikbaar te houden voor de doelgroep, zoals bijvoorbeeld kleinere woningen op kleinere percelen bouwen die niet kunnen worden uitgebouwd.

#### *Beoordeling nieuwe woningbouwinitiatieven*

Initiatieven voor nieuwe (onvoorziene) inbreidings-, herstructurerings- en transformatiemogelijkheden toetsen we aan het vastgestelde afwegingskader woningbouwinitiatieven. Hierbij wordt bekeken of er door het initiatief gemeentelijke knelpunten worden opgelost zoals bijvoorbeeld ongewenste leegstand en welke bijdrage het plan levert aan sociale cohesie, het oplossen van de woonzorgbehoefte en specifieke doelgroepen en duurzaamheid.

Naast bovengenoemde aspecten, wordt in dit afwegingskader ook getoetst aan de woningbehoefte voor de (middel)lange termijn. Deze woningbehoefte bestaat in ieder geval uit de woningcategorieën waar we er nog onvoldoende van hebben in bestaande plannen (met ‘-’ aangeduid in tabel 2) voor met name de doelgroepen senioren en starters en in iets mindere mate aan koopwoningen in de prijsklasse 200-345.

Bij de beoordeling van nieuwe woningbouwinitiatieven houden we rekening met de te verwachten lokale woningvraag per kern en de (op dat moment) bestaande bouwmogelijkheden in die kern. De demografische profielen per kern wijken echter niet heel erg van elkaar af. In Leenderstrijp zijn er wel iets meer huishoudens met kinderen en in Sterksel iets meer 25-45 jarigen ten opzichte van de andere kernen. Voor de toekomst verwachten we in alle kernen een stabilisering van het aantal huishoudens met kinderen en een lichte daling van het aantal huishoudens zonder kinderen. In alle kernen zien we een flinke toename van het aantal 65-plussers.

Omdat er zowel in Heeze en Sterksel voor starters mogelijkheden zijn in de uitbreidingswijken De Bulders en Kloostervelden, ligt in Heeze en Sterksel bij nieuwe woningbouwinitiatieven de focus op de doelgroep senioren met en zonder zorgvraag en in de andere kernen (Leende en Leenderstrijp) zowel op de doelgroep senioren als starters. Zie onderstaande tabel.

Tabel 3. Gemeente Heeze-Leende. Beoogde doelgroepen bij nieuwe woningbouwinitiatieven

locatie	Gewenst woningbouwprogramma	Beoogde doelgroep
Heeze en Sterksel	Tekorten tabel 2	Ouderen met en zonder zorgvraag
Leende en Leenderstrijp	Tekorten tabel 2	Starters en ouderen met en zonder zorgvraag

Als initiatiefnemers willen afwijken van met name het genoemde woningtype waar we nog een tekort aan hebben uit tabel 2, dan kan het college overwegen hieraan mee te werken. We denken hierbij aan locaties waar gestapelde woningbouw niet wenselijk is. Bij een wijziging van het bestemmingsplan beslist de gemeenteraad.

#### *Leenderstrijp*

Op dit moment biedt het afwegingskader geen of nauwelijks woningbouwmogelijkheden voor Leenderstrijp omdat transformatie van bijvoorbeeld leegstaande winkelpanden hier niet aan de orde is. Wel zijn er in Leenderstrijp (beperkt) mogelijkheden voor boerderijsplitsingen, Ruimte voor ruimte woningen en CPO projecten. Zie hiervoor doelstelling 8 en 11. Indien blijkt dat er hierdoor de komende jaren te weinig woningen in Leenderstrijp worden toegevoegd, kan alsnog besloten worden om beperkt woningen toe te voegen in Leenderstrijp in afwijking van het afwegingskader.

#### *CPO*

Bij de doelgroepen jongeren en ouderen is geconstateerd dat er draagvlak lijkt te bestaan voor projecten in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Daarnaast zijn er initiatieven van ouders en zorginstellingen voor het huisvesten van kwetsbare groepen. We stimuleren dergelijke CPO initiatieven en initiatieven voor kwetsbare groepen door procesmatige ondersteuning bij het aanvragen van de nodige vergunningen.

### **Maatregelen bij doelstelling 11: toevoegen van woningen waaraan op lange termijn behoefte bestaat en die onvoldoende beschikbaar komen door doorstroming**

Nieuwbouw:
------------

- We leggen de Ontwikkelingsmaatschappij De Bulders het gewenste kwalitatieve bouwprogramma van tabel 2 voor en de woningcategorieën waar we nog een tekort aan hebben. We overleggen over de mogelijkheden voor bijsturing
- Initiatieven voor nieuwe (onvoorziene) inbreidings-, herstructurerings- en transformatiemogelijkheden worden beoordeeld volgens het afwegingskader woningbouwinitiatieven. In dit afwegingskader wordt op verschillende aspecten getoetst. Eén van de aspecten betreft de woningbehoefte. Voor wat betreft dit aspect toetsen we aan de woningcategorieën waar we nog een tekort aan hebben en de beoogde doelgroepen uit tabel 2 en 3.
- Alle nieuwe woningbouwinitiatieven moeten, tenzij aantoonbaar niet haalbaar/wenselijk, levensloopbestendig zijn
- We zorgen voor procesmatige ondersteuning van (CPO-)projecten met name gericht op de bouw van goedkope levensloopbestendige koopwoningen voor starters en/of ouderen en kwetsbare doelgroepen.

Bestaande voorraad:

- We evalueren de woonruimteverdeling met als doel dat er voldoende woningen beschikbaar komen in de sociale huurwoningvoorraad, zodat zoektijden acceptabel blijven en geen extra nieuwbouw van sociale huurwoningen nodig is
- Verkoop van sociale huurwoningen is alleen aan de orde als daar nieuwbouw van sociale huur tegenover staat. De focus ligt echter eerst op toevoegen van sociale huurwoningen alvorens te verkopen.

**Doelstelling 12: we monitoren de ontwikkelingen op de woningmarkt en rapporteren jaarlijks aan de raad.**

Jaarlijks rapporteren we aan de raad over in ieder geval de volgende onderwerpen:

1. activiteiten en onderzoeksresultaten op het gebied van Wonen
2. gewijzigde wet- en regelgeving
3. marktontwikkelingen
4. gerealiseerde woningen vorige jaar naar aantal, type en prijsklassen
5. actualisatie van het nieuwbouwprogramma/monitoren gewenste woningbouwprogramma
6. evaluatie actiepunten vorige Rapportage Wonen
7. actiepunten komende jaar.

De bevindingen in deze rapportage worden tevens ingebracht bij de jaarlijkse gesprekken over de prestatieafspraken met de woningcorporaties.

**Maatregelen bij doelstelling 12: monitoren ontwikkelingen op de woningmarkt en jaarlijks rapporteren aan de raad.**

Overig:

- Jaarlijks rapporteren we aan de raad over de ontwikkelingen op de woningmarkt
- De bevindingen in deze rapportage worden ingebracht bij de jaarlijkse gesprekken over de prestatieafspraken met de woningcorporaties.