



WOONVISIE GEMEENTE HEEZE-LEENDE

DE BIJLAGEN

Vastgesteld door de gemeenteraad op 10-2-2020

INHOUDSOPGAVE

BIJLAGE 1. REGIONALE BEGRIPPENLIJST WONEN 2020	3
BIJLAGE 2. WONINGMARKTANALYSE GEMEENTE HEEZE-LEENDE	10
BIJLAGE 3. NOTA VAN ZIENSWIJZEN	27

BIJLAGE 1. REGIONALE BEGRIPPENLIJST WONEN 2020

Doel: door de 21 regiogemeenten worden afspraken gemaakt over de regionale, subregionale of lokale woningmarkt. In de Regionale Begrippenlijst Wonen staan de definities van die begrippen die nodig zijn om die afspraken af te bakenen en/of toe te lichten. De definities zijn veelal afkomstig van wetten, beleid en recente onderzoeken: onder andere de Woningwet, de BAG en de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose.

Actualisatie: de Regionale Begrippenlijst wordt jaarlijks geactualiseerd en ter vaststelling voorgelegd aan het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) Zuidoost-Brabant.

INHOUDSOPGAVE

Doelgroepen		Duurzaamheid	
- Doelgroepen	3	- Energieneutraal/ CO ₂ -neutraal/ klimaatneutraal e.d.	4
o <i>Doelgroep van beleid</i>	3	- GPR Gebouw	4
o <i>Primaire doelgroep</i>	3		
o <i>Secundaire doelgroep</i>	3	Wonen en zorg	
o <i>Middeninkomens</i>	3	- Levensloopbestendige woning	5
o <i>Bijzondere doelgroep</i>	3	- Mantelzorg en mantelzorgwoning	5
- Doorstromer	4	- Wonen met zorg en welzijn	
- Internationale werknemer	2	o <i>Beschermd wonen</i>	8
o <i>Internationale kennismigrant</i>	2	o <i>Beschut wonen</i>	8
o <i>Arbeidsmigrant</i>		o <i>Verzorgd wonen</i>	8
o <i>EU-arbeidsmigrant</i>	3	o <i>Geschikt wonen</i>	8
- Starter	3	- Zorgplaats	8
- Woningverlater	7		9
	7	Overige begrippen	
Wet- en regelgeving		- Bestaand stedelijk gebied	
- BAG		- Corporatie	2
o <i>Pand</i>	2	- Scheefwonen	3
o <i>Verblijfsobject</i>	2	- Woning	7
o <i>Standplaats</i>	2		7
o <i>Ligplaats</i>	2		
- Kernvoorraad	2		
o <i>Kernvoorraad</i>	5		
o <i>Sociale sector</i>	5		
o <i>Vrije sector</i>	5		
- Prijsgrenzen	5		
o <i>Prijsgrenzen huur</i>	6		
o <i>Prijsgrenzen koop</i>	6		
- Woningmarktregio	6		
	8		

BAG – Basisregistratie Adressen en Gebouwen

De BAG (Basisregistraties Adressen en Gebouwen) bevat gemeentelijke basisgegevens van alle adressen en gebouwen in een gemeente. De wet *basisregistraties adressen en gebouwen* schrijft voor dat alle adressen en gebouwen in de gemeente worden opgenomen in twee basisregistraties: de Basisregistratie Adressen (BRA) en de Basisgebouwenregistratie (BGR).

De BAG onderscheidt vier soorten objecten. Dat zijn **panden** (gebouwen), **verblijfsobjecten** (zoals een woning, winkel of restaurant), **standplaatsen** (bijvoorbeeld voor een woonwagen) en **ligplaatsen** (voor boten).

Pand

Kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

Verblijfsobject met (tenminste ook) woonfunctie

Kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woondoeleinden geschikte eenheid van gebruik die:

- Ontsloten wordt via een eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte, en
- Onderwerp kan zijn van goederenrechtelijke rechtshandelingen en
- In functioneel opzicht zelfstandig is (woon- slaapkamer, keuken, badkamer, toilet).

In het kader van regionale woningbouwafspraken gaat het om het realiseren van 'zelfstandige verblijfsobjecten met een woonfunctie'. Indien niet aan de eisen van een zelfstandig verblijfsobject met een woonfunctie wordt voldaan (bijvoorbeeld bij studentenkamers of instellingsplaatsen) dan wordt het hele gebouw, of het gedeelte dat wel als functioneel zelfstandig kan worden gezien, als 1 verblijfsobject met een woonfunctie geregistreerd.

Standplaats

Door het bevoegde gemeentelijke orgaan als zodanig aangewezen terrein of gedeelte daarvan dat bestemd is voor het permanent plaatsen van een niet direct en niet duurzaam met de aarde verbonden en voor woon-, bedrijfsmatige, of recreatieve doeleinden geschikte ruimte.

Ligplaats

Door het bevoegde gemeentelijke orgaan als zodanig aangewezen plaats in het water al dan niet aangevuld met een op de oever aanwezig terrein of een gedeelte daarvan, die bestemd is voor het permanent afmeren van een voor woon-, bedrijfsmatige of recreatieve doeleinden geschikt vaartuig.

Bron: Ministerie BZK - wet basisregistraties adressen en gebouwen

Bestaand stedelijk gebied

Bestaand stedelijk gebied zoals dat is vastgelegd op de thema-kaart stedelijke ontwikkeling van de Verordening ruimte provincie Noord-Brabant

(Economisch actieve) internationale werknemer

Een economisch actieve, internationale werknemer is een persoon (in de leeftijdscategorie 15 t/m 66 jaar) in loondienst bij een in Nederland gevestigde organisatie waarvoor loonheffing is betaald aan de Belastingdienst. Daarnaast geldt dat deze persoon alleen een buitenlandse nationaliteit heeft; oftewel deze persoon heeft niet de Nederlandse nationaliteit.

Bron: ministerie EZ

Binnen deze groep internationale werknemers zijn verschillende categorieën te onderscheiden:

Internationale kennismigrant

Een hoog opgeleide economisch actieve werknemer met alleen een buitenlandse nationaliteit. Voor deze kennismigranten geldt een minimale looneis voor twee leeftijdsgroepen. De minimale (fiscale) looneisen bruto per maand (excl. vakantiegeld) zijn € 4.612 voor kennismigranten van 30 jaar of ouder en € 3.381 voor kennismigranten jonger dan 30 jaar (prijspeil 2020).

Bron: Immigratie- en Naturalisatiedienst

Arbeidsmigrant

Een economisch actieve werknemer met alleen een buitenlandse nationaliteit die niet binnen de definitie van 'internationale kennismigrant' valt.

Bron: ministerie EZ

EU-arbeidsmigrant

Arbeidsmigrant van 18 jaar en ouder, die afkomstig is uit Bulgarije, Hongarije, Slovenië, Polen, Roemenië, Estland, Letland, Litouwen, voormalig Tsjecho-Slowakije (incl. Tsjechië en Slowakije), Portugal, Spanje, Italië of Griekenland en in Nederland verblijft.

Bron: ministerie BZK

Corporatie

Een woningbouwcorporatie of woningcorporatie is een privaatrechtelijke instelling (stichting of vereniging) die uitsluitend werkzaam is op het gebied van de volkshuisvesting, voor mensen die niet of onvoldoende in staat zijn in hun eigen huisvesting te voorzien (de doelgroep). Bij koninklijk besluit worden corporaties toegelaten als instelling. Als synoniem voor 'toegelaten instelling' wordt ook vaak de term 'sociale verhuurder' gebruikt.

Bron: Ministerie BZK

Doelgroepen

Doelgroep van beleid

De groep van huishoudens met een inkomen tot maximaal € 35.000 voor eenpersoonshuishoudens en € 42.000 voor meerpersoonshuishoudens. Primaire en secundaire doelgroep vormen samen de doelgroep van beleid. [Zie ook: *Woningwet 2015 – passend toewijzen*]

Bron: Ministerie BZK - *MG-circulaire over parameters huurtoeslag, inkomensgrenzen staatssteun, verkoopregels en inkomensafhankelijke huurverhoging en liberalisatiegrens per 2020*

Primaire doelgroep

De groep van huishoudens met een belastbaar inkomen tot de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. Voor de periode van 01/01/2020 tot 01/01/2021 gelden de volgende inkomensgrenzen:

Tabel 1: inkomensgrenzen primaire doelgroep

Huishouden	Maximaal inkomen
Eenpersoonshuishouden	€ 23.225
Meerpersoonshuishouden	€ 31.550
Eenpersoonsouderenuishouden	€ 23.175
Meerpersoonsouderenuishouden	€ 31.475

Bron: Ministerie BZK - *MG-circulaire over parameters huurtoeslag, inkomensgrenzen staatssteun, verkoopregels en inkomensafhankelijke huurverhoging en liberalisatiegrens per 2020*

Secundaire doelgroep

De secundaire doelgroep bestaat uit huishoudens met een inkomen tussen de inkomensgrens voor de primaire doelgroep en € 35.000 voor eenpersoonshuishoudens en € 42.000 voor meerpersoonshuishoudens.

Middeninkomens

De groep huishoudens met een inkomen van 1,6x de inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens secundaire doelgroep van beleid (= € 56.000 peil 2020)

Bijzondere doelgroep

Het gaat hier om personen uit de doelgroep van beleid die om verschillende redenen onvoldoende in staat zijn om zelfstandig huisvesting te verkrijgen en/of te gaan wonen. De bijzondere doelgroepen krijgen hulp bij het verkrijgen van een zelfstandige woning. Voor hen wordt een (bepaald) deel van de kernvoorraad beschikbaar gesteld. Dat geldt ook voor asielzoekers die een verblijfsvergunning (vergunninghouders) hebben ontvangen.

Doorstromer

Huishouden dat binnen Nederland verhuist naar een zelfstandige woning en daarbij een zelfstandige woning achterlaat voor een volgende bewoner.

Bron: Ministerie BZK

Energie neutraal/ CO₂-neutraal/ klimaatneutraal e.d.

Energie neutraal

Een situatie waarbij over een jaar gemeten de som van het gebruik en het opwekken van energie van een woning nul is of zelfs negatief. De woning levert dan dus uit duurzame bronnen zelf minstens net zoveel energie op als uit het gas- en elektriciteitsnet wordt betrokken.

CO₂-neutraal

Alle uitstoot van CO₂ door fossiel energiegebruik wordt gecompenseerd, door duurzame energieopwekking binnen het gebied of door invoer van groene stroom en duurzame warmte van buiten.

Klimaatneutraal

Geen netto uitstoot van CO₂ en andere broeikasgassen door het directe en indirecte energiegebruik (bijv. materiaalgebruik), door duurzame materialen, duurzame energieopwekking binnen het gebied of door invoer van groene stroom en duurzame warmte van buiten.

BENG

Bijna Energie Neutraal Gebouw: BENG kent drie eisen, te weten maximale energiebehoefte (kWh/m²/jaar), maximaal primaire fossiele energiegebruik (kWh/m²/jaar) en minimaal aandeel hernieuwbaar op te wekken energie (%). Vanaf 2021 verplicht voor alle nieuwbouw. Voorgenomen eisen: energiebehoefte maximaal 25 kWh/m²/jaar, primair fossiel energiegebruik maximaal 25 kWh/m²/jaar en aandeel hernieuwbare energie minimaal 50%.

NOM

Nul-op-de-meterwoning: het netto energiegebruik van de woning wordt tot nul gereduceerd door slim gebruik te maken van energiebesparende en energieopwekkende voorzieningen.

EPC

De EPC (Energie Prestatie Coëfficiënt) geeft aan hoe energiezuinig een nieuwbouwwoning is. Het is een waarde die berekend wordt aan de hand van bouwkundige en installatietechnische gegevens. Hoe lager de waarde, des te beter is de energieprestatie. In de EPC berekening wordt het gebouwgebonden energieverbruik bepaald. Daarbij gaat men uit van een standaard bewoner of

gezin. Verwarmen, koelen, warm water, ventileren en verlichting zijn onderdeel van de EPC berekening. Huishoudelijk gebruik hoort er niet bij. De toegestane EPC bij nieuwbouw wordt wettelijk steeds verder aangescherpt.

Bron: Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

GPR Gebouw®

GPR Gebouw® is een instrument dat in de regio wordt gebruikt om de kwaliteit van een gebouw op vijf thema's in rapportcijfers uit te drukken. Via het Regionaal Convenant hebben de convenantpartijen binnen de regio Eindhoven afgesproken om voor alle projectmatige nieuwbouw (woningen én gemeentelijke gebouwen) een ambitie van minimaal een score 7 op elk thema (Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit, Toekomstwaarde) binnen GPR Gebouw te realiseren.

Kernvoorraad

Kernvoorraad

Alle sociale huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens.

tabel 2: kernvoorraad

	Sociaal	Midden	Duur
huur	Kernvoorraad		
koop			

Sociale sector (= sociale voorraad)

Alle sociale huurwoningen + goedkope koopwoningen + betaalbare koopwoningen [zie ook prijsgrenzen]

Vrije sector

Alle middenhuur woningen + dure huurwoningen + middeldure koopwoningen + dure koopwoningen. [zie ook prijsgrenzen]

tabel 3: sociale sector en vrije sector

	Sociale sector	Vrije sector
huur	Goedkope huur + Betaalbare huur	Middenhuur + Dure huur
koop	Goedkope koop + Betaalbare koop	Middeldure koop + Dure koop

Bron: Ministerie BZK; Metropoolregio Eindhoven

Levensloopbestendige woning

Zelfstandige woning die geschikt is (of eenvoudig geschikt te maken) voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. De woning past in alle levensfasen bij de behoeften die de bewoner op dat moment heeft. Een levensloopbestendige woning voldoet aan de eisen van [Woonkeur](#).

Het aanbod wordt volgens de eisen van Woonkeur onderscheiden in vier klassen. Deze klassen geven de mate van toegankelijkheid van de woning aan voor mensen met de hierboven genoemde mobiliteitsbeperking, te weten:

- Nultredenwoning. Bij deze woning is de entree zonder traptrede(n) te bereiken. De primaire vertrekken (hoofdslaapkamer, woonkamer, keuken, toilet en badkamer) zijn eveneens zonder traplopen te bereiken. Dit type woning is geschikt voor bewoners die gebruik maken van een wandelstok (mobiliteitsklasse A);
- Nultredenwoning met voldoende bewegingsruimte en zonder obstakels binnenshuis om met een rollator te kunnen manoeuvreren (mobiliteitsklasse B- en B+).
- Nultredenwoning met voldoende bewegingsruimte en zonder obstakels binnenshuis om met een rolstoel te kunnen manoeuvreren (mobiliteitsklasse C).

Bron: Woonkeur; ABF Research

Mantelzorg en mantelzorgwoning

Intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

Van een mantelzorgwoning spreken we als een zorgvrager bij de mantelzorgvrager gaat wonen of andersom en hiervoor een aan- of bijgebouw bij de woning van de mantelzorgvrager geschikt wordt gemaakt, een tijdelijke mantelzorgunit aan de woning wordt gekoppeld, dan wel een aparte woning of woonunit op het erf van de mantelzorgvrager wordt gerealiseerd. Het Besluit omgevingsrecht gaat ervan uit dat een mantelzorgwoning bedoeld is voor de huisvesting van een huishouden van maximaal twee personen van wie tenminste één persoon zorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de hoofdwooning.

Bron: Ministerie VWS

Prijsgrenzen

Prijsgrenzen huur

Deze worden jaarlijks bepaald door het ministerie van BZK. Voor de periode van 01/01/2020 tot 01/01/2021 zijn de prijsgrenzen voor huurwoningen vastgesteld op:

Tabel 4: prijsgrenzen huur ministerie van BZK

Kwaliteitskortingsgrens (voor jongeren tot 23 jaar)	Huur tot € 432,51
1 ^e Aftoppingsgrens	Huur tot € 619,01
2 ^e Aftoppingsgrens	Huur tot € 663,40
Liberalisatiegrens (maximale huurprijsgrens sociale huurwoning)	Huur tot € 737,14

De volgende huurprijsgrenzen worden gehanteerd in de regio Zuidoost-Brabant:

Tabel 5: prijsgrenzen huur Regio Zuidoost-Brabant

Goedkope huur	Huur tot € 432,51
Betaalbare huur	Huur van € 432,51 tot € 737,14
Sociale huur	Goedkope + betaalbare huur tot € 737,14
Lage middenhuur	Huur vanaf € 737,14 tot € 850
Hoge middenhuur	Huur vanaf € 850 tot € 1.000
Dure huur	Huur vanaf € 1.000

De prijsgrens van € 737,14 betekent in de praktijk dat een nieuwbouwhuurwoning die een maandhuur heeft van € 737,14 of minder, gerekend wordt tot de sociale sector. Een nieuwbouwwoning met een hogere maandhuur, rekenen we bij de vrije sector.

Bron: Ministerie BZK - MG-circulaire over parameters huurtoeslag, inkomensgrenzen staatssteun, verkoopregels en inkomensafhankelijke huurverhoging en liberalisatiegrens per 2020; Ministerie BZK – regeling koopsubsidiegrenzen; Metropoolregio Eindhoven

Prijsgrenzen koop

De prijsgrenzen worden als volgt vastgesteld:

- Goedkope koop: berekening maximaal te lenen bedrag via de site van De Hypotheker, met vaste gegevens: alleenstaande, 30 jaar, looptijd 30 jaar. Daarbij wordt als inkomen de inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens secundaire doelgroep van beleid gehanteerd.
- Betaalbare koop: berekening maximaal te lenen bedrag conform de site van De Hypotheker met vast gegevens: twee personen 30 jaar, looptijd 30 jaar, gelijk inkomen. Daarbij wordt als inkomen de inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens secundaire doelgroep van beleid gehanteerd.
- Lage middeldure koop: berekening maximaal te lenen bedrag conform de site van De Hypotheker met vast gegevens: alleenstaande, 30 jaar, looptijd 30 jaar. Daarbij wordt als inkomen 1,6 x de inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens secundaire doelgroep van beleid gehanteerd.
- Hoge middeldure koop: berekening maximaal te lenen bedrag conform de site van De Hypotheker met vast gegevens: twee personen 30 jaar, looptijd 30 jaar, gelijk inkomen. Daarbij wordt als inkomen 1,6 x de inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens secundaire doelgroep van beleid gehanteerd.

Voor de periode van 01/01/2020 tot 01/01/2021 zijn de prijsgrenzen voor koopwoningen vastgesteld op:

Tabel 6: prijsgrenzen koop

Goedkope koop	Koop tot € 165.000
Betaalbare koop	Koop van € 165.000 tot € 200.000
Sociale koop	Goedkope + betaalbare koop
Lage middeldure koop	Koop van € 200.000 tot € 275.000
Hoge middeldure koop	Koop van € 275.000 tot € 345.000
Dure koop	Koop vanaf € 345.000

Voorwaarden

- Een koopwoning is een woning die in gebruiksklare toestand inclusief grond aan de koper wordt overgedragen. Onder gebruiksklaar wordt verstaan: voorzien van alle benodigde installaties (keuken, sanitair en elektra, warmtevoorziening, water, en riool) en inrichtingen die onmiddellijke bewoning mogelijk maken.
- Voor alle prijsklassen geldt dat in geval van verplichte afnames van 'extra's' bij nieuwbouwwoningen (zoals garages of parkeerplaatsen) deze kosten meegerekend worden bij het bedrag dat de koper voor aankoop van de woning bij de notaris moet betalen.
- Als de ontwikkelaar/verkoper van een woning een koopconstructie toepast die tot gevolg heeft dat een duurdere woning (marktwaarde) toch onder de prijsgrens van een sociale koopwoning kan worden overgedragen, mag deze woning NIET tot de sociale sector gerekend worden.

Scheefwonen

Met scheefwonen bedoelen we de situatie dat het inkomen van de bewoner niet overeenstemt met de prijs van de woning waarin hij woont. Twee groepen 'scheefwoners' worden onderscheiden:

- *Dure scheefwoner*: huishouden dat wel tot de (primaire) doelgroep behoort, maar dat niet in de kernvoorraad woont. [Zie ook doelgroep en kernvoorraad]
- *Goedkope scheefwoner*: huishouden dat niet behoort tot de (primaire) doelgroep, maar dat wel in de kernvoorraad woont. [Zie ook doelgroep en kernvoorraad]

Bron: Ministerie BZK

Starter

- *Starter op de woningmarkt*: huishouden dat na verhuizing voor het eerst in een zelfstandige woning gaat wonen en dat geen zelfstandige woning leeg achterlaat.
- *Starter op de koopwoningmarkt*: 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.

Woning

Een zelfstandig verblijfsobject met een woonfunctie. Indien niet aan de eisen van een zelfstandig verblijfsobject met een woonfunctie wordt voldaan (bijvoorbeeld bij studentenkamers of instellingsplaatsen) dan wordt gesproken over onzelfstandige woonruimten. [Zie ook BAG]

Bron: Ministerie BZK - wet basisregistraties adressen en gebouwen

Woningverlater

Huishouden dat uit een zelfstandige woning verhuist naar een niet-zelfstandige woning (bijvoorbeeld naar een zorgplaats).

Bron: Ministerie BZK

Woningmarktregio

Op grond van de Woningwet 2015 heeft de Minister voor Wonen en Rijksdienst de 19 woningmarktregio's in Nederland vastgesteld. Een van de regio's is de Metropoolregio Eindhoven. In deze zitten 21 gemeenten en 13 woningcorporaties. Het betreft de gemeenten Asten, Bergeijk, Best, Bladel, Cranendonck, Deurne, Eersel, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Gemert-Bakel, Heeze-Leende, Helmond, Laarbeek, Nuenen c.a., Oirschot, Reusel-de Mierden, Someren, Son en Breugel, Valkenswaard, Veldhoven en Waalre.

En de corporaties Stichting Woonbedrijf SWS. Hhvl, Woonstichting 'thuis, Wooninc., Stichting woCom, Stichting woonpartners, Stichting Trudo, woningbouwvereniging Bergopwaarts, Bouwvereniging Woningbelang, Woningstichting de Zaligheden, Woningbouwvereniging Compaen, Woningbouwvereniging Volksbelang, Stichting Goed Wonen en Woningbouwvereniging Helpt Elkander.

Bron: Ministerie BZK

Wonen met zorg en welzijn

Onder de noemer 'wonen met zorg en welzijn' wordt onderscheid gemaakt in beschermd wonen, beschut wonen, verzorgd wonen en geschikt wonen. Het gaat hierbij grotendeels om ouderen.

Beschermd wonen

Het 'beschermd wonen' omvat de woon- en verblijfsvormen met 24-uurs nabij zorg. Dit betekent dat de zorg permanent aanwezig is. Veelal gaat het om vormen van niet-zelfstandig wonen in intramurale instellingen (ZZP 5-8; ZZP staat voor zorgzwaartepakket). Ook verschillende kleinschalige vormen van groepswoon – veelal in niet-zelfstandige wooneenheden – vallen onder het beschermd wonen. Kleinschalige woonprojecten voor dementerende ouderen zijn voorbeelden hiervan. De 'overige intramurale plaatsen' (ZZP 9-10), waartoe bijvoorbeeld revalidatiecentra en hospices behoren, zijn eveneens tot het beschermd wonen gerekend.

Beschut wonen

Tot het 'beschut wonen' worden gerekend de plaatsen in intramurale instellingen - veelal verzorgingshuisplaatsen - ten behoeve van personen met een ZZP- indicatie 1-4. Als gevolg van 'extramuralisering' wordt uitgegaan van een afname van de vraag naar beschut wonen.

Geschikt wonen

Tot het 'geschikt wonen' behoren zelfstandige woningen, waarvan diverse kenmerken maken dat ze meer geschikt zijn voor ouderen en mensen met beperkingen dan gebruikelijke woningen. Er wordt onderscheid gemaakt in drie woningtypen (informatie hierover is ontleend aan het WoON2015).

- Geclusterde ouderenwoningen
Woningen die deel uitmaken van een complex of een groep van woningen, speciaal bestemd voor ouderen. Hiertoehore behoren o.a. woon-zorgcomplexen, aanleunwoningen en serviceflats.
- Aangepaste (ouderen)woningen
Een woning is een aangepaste woning als er ten behoeve van personen met een handicap of lichamelijke beperking speciale voorzieningen zijn aangebracht in de woning of als de woning daarvoor bouwkundig is aangepast. Hierbij kan het gaan om een traplift, hellingbaan, aan- of uitbouw, maar ook om kleinere aanpassingen.
- Nultredenwoningen
Een woning is een nultredenwoning als de woonkamer van de woning of de woonruimte vanaf de straat te bereiken is

zonder traplopen (externe toegankelijkheid) én vanuit de woonkamer de keuken, het toilet, de badkamer en ten minste 1 slaapkamer zonder traplopen te bereiken zijn.

Mobiliteitsbeperkingen

Deze typering is gebaseerd op het gebruik van hulpmiddelen voor mobiliteit en de door het hoofd en de eventuele partner ervaren mobiliteitsbeperkingen (informatie hierover is ontleend aan het WoON2015).

- Mobiliteitsklasse 0 (geen)
Huishoudens met geen of slechts zeer lichte mobiliteitsbeperkingen.
- Mobiliteitsklasse A (licht)
Huishoudens waarin zowel het hoofd als de eventuele partner een mobiliteitsbeperking heeft, en met moeite kan lopen en/of traplopen.
- Mobiliteitsklasse B (matig)
 - Huishoudens die gebruik maken van een scootmobiel, rollator of rolstoel, maar binnenshuis geen hulpmiddel voor mobiliteit gebruiken.
 - Huishoudens waarvan het hoofd en/of de partner een ernstige mobiliteitsbeperking heeft en zonder hulp niet kan lopen en/of traplopen.
- Mobiliteitsklasse C (zwaar)
Huishoudens die binnenshuis gebruik maken van een rolstoel of een rollator.

Bron: Bevolkings- en woningbehoefteprognose provincie Noord-Brabant.

Zorgplaats

Een woonruimte met zorg, zonder eigen adres, die deel uitmaakt van een wooneenheid in een gebouw met één adres. Een zorgplaats heeft geen eigen keuken; om te kunnen koken is er een gemeenschappelijke kookvoorziening. Volgens de BAG is een zorgplaats dus een onzelfstandig verblijfsobject.

Deze definitie is van belang omdat in het Regionaal woningbouwprogramma afspraken staan over het aantal nieuwbouwwoningen. In de praktijk is het onderscheid tussen een woning en zorgplaats niet altijd eenvoudig te maken. Een (zorg-)woning telt mee als woning in het Regionaal woningbouwprogramma; een zorgplaats niet.

BIJLAGE 2. WONINGMARKTANALYSE GEMEENTE HEEZE-LEENDE

1. Gemeente Heeze-Leende. Bevolkingsontwikkeling 2010-2018

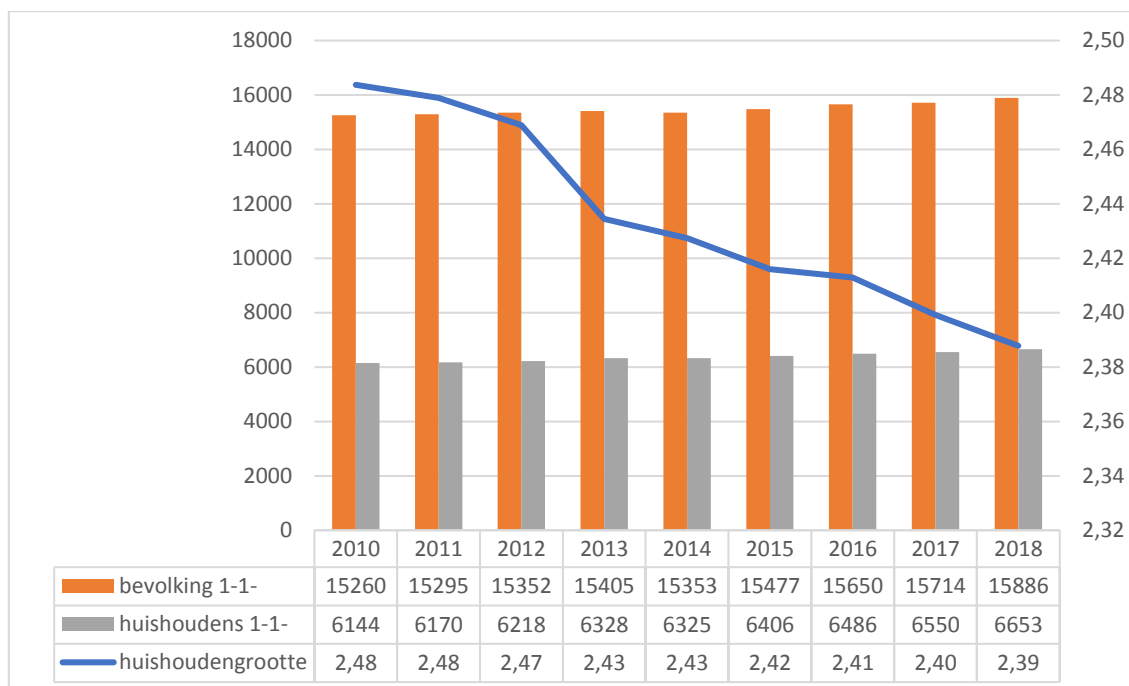
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<i>Bevolking op 1 januari</i>	15260	15295	15352	15405	15353	15477	15650	15714	15886
Levend geboren kinderen	133	118	127	92	128	137	131	124	126
Overledenen	126	121	135	135	158	148	173	151	165
Immigratie	63	82	71	75	96	85	64	84	79
Uit andere gemeente	430	453	470	481	586	631	639	758	676
Emigratie *	49	40	58	75	66	59	55	71	66
Naar andere gemeente	418	435	425	490	462	473	542	572	571
Saldo overige correcties	2	0	3	0	0	0	0	0	0
Totale groei	35	57	53	-52	124	173	64	172	79
<i>Bevolking op 31 december</i>	15295	15352	15405	15353	15477	15650	15714	15886	15965

* inclusief administratieve correcties

Bron: CBS

- De bevolking in de gemeente Heeze-Leende groeide tussen 2010 en 2018 gemiddeld met bijna 80 per jaar. Vooral in 2014, 2015 en 2017 is de bevolking harder gegroeid. Deze groei loopt parallel met een hoger nieuwbouwcijfer in die jaren (zie paragraaf 8)
- Het geboortecijfer schommelt jaarlijks rond de 125
- Het sterftcijfer stijgt langzaam als gevolg van de vergrijzing van de bevolking en is sinds 2011 hoger dan het geboortecijfer
- De immigratie is jaarlijks iets hoger dan de emigratie. Dat hangt samen met de opvang van statushouders
- Het aantal binnenlandse vestigers uit een andere gemeente groeit jaarlijks en is hoger dan het aantal vertrekkers naar een andere gemeente. Dat kan voor een deel worden verklaard door het aantal nieuwbouwwoningen
- Er is dus sprake van een binnenlands vestigingsoverschot.

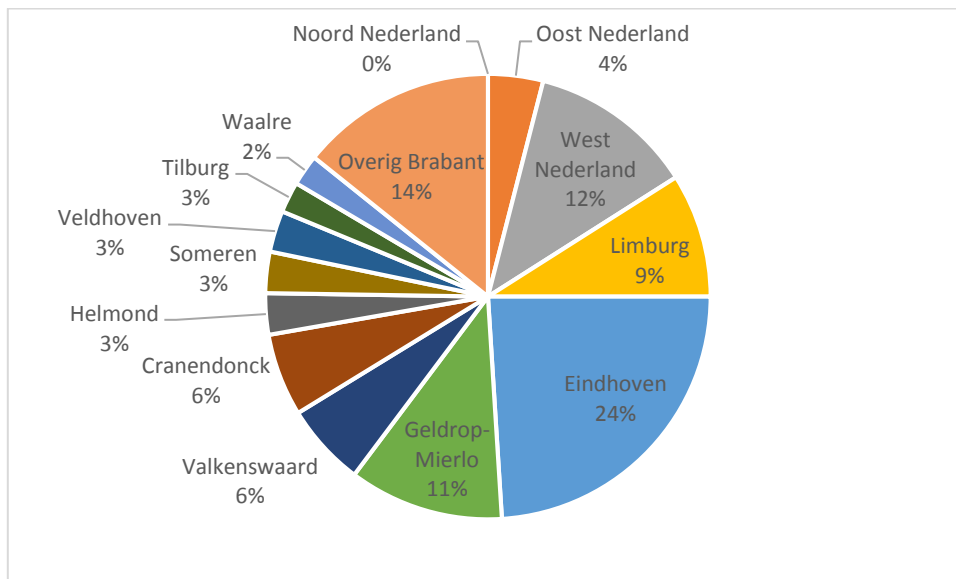
2. Gemeente Heeze-Leende. Bevolkings-, huishoudengroei en huishoudengrootte 2010-2018



Bron: CBS

- Het aantal huishoudens groeit in de gemeente Heeze-Leende met gemiddeld ca 65 per jaar over de jaren 2010-2018
- Gezien de jaarlijkse bevolkingsgroei van 80 zou gezien de gemiddelde huishoudengrootte (2,39 in 2017) een lagere jaarlijkse groei van het aantal huishoudens worden verwacht. Echter ook in Heeze-Leende neemt vooral het aantal 1-2 persoons huishoudens toe als gevolg van de vergrijzing (zie paragraaf 7)
- De gemiddelde huishoudengrootte daalt van 2,48 in 2010 naar 2,39 in 2018. In de Regio daalt de gemiddelde huishoudengrootte van 2,28 in 2010 naar 2,20 in 2018
- Een huishouden in Heeze-Leende is gemiddeld dus groter dan geldt voor de hele regio.

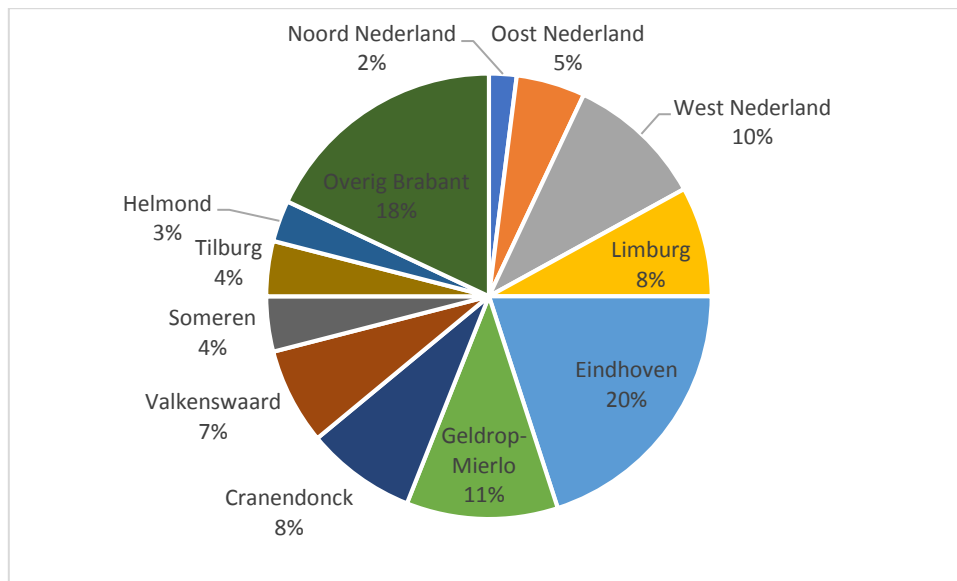
3. Gemeente Heeze-Leende. Herkomst vestigers 2013-2017



Bron: CBS

- In de jaren 2013-2017 hebben zich vanuit andere gemeenten in Nederland zich 3.095 mensen in Heeze-Leende gevestigd
- 75% komt uit Noord-Brabant en met name uit de regio. Eindhoven is met 24% de grootste leverancier.

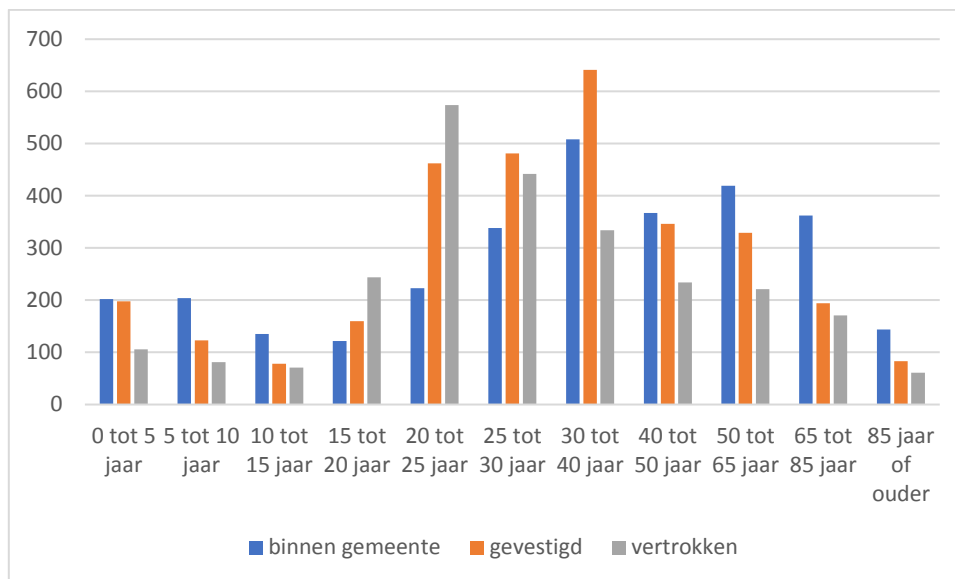
4. Gemeente Heeze-Leende. Bestemming vertrekkers 2013-2017



Bron: CBS

- In de jaren 2013-2017 zijn er 2.539 inwoners vanuit Heeze-Leende naar andere gemeenten in Nederland vertrokken
- 75% ging naar een andere Brabantse gemeente en vooral naar de regio. Eindhoven trok de meeste vertrekkers vanuit Heeze-Leende.

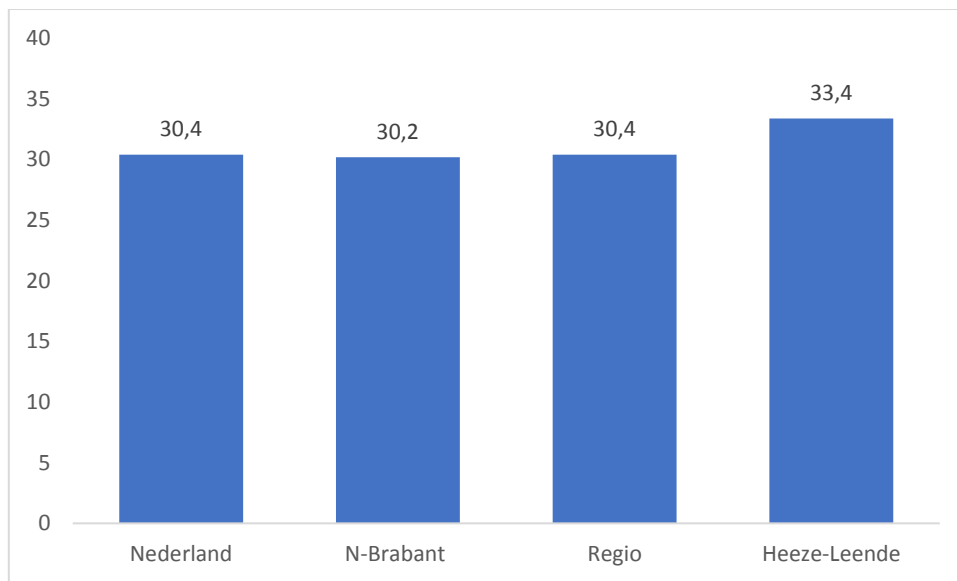
5. Gemeente Heeze-Leende. Verhuisden naar leeftijd 2013-2017



Bron: CBS

- Er vertrekken meer jongeren tussen de 15 en 25 jaar dan er zich vestigen. Ze vertrekken om studie- of werkredenen
- Gezinnen met kinderen vestigen zich vaker in de gemeente dan dat ze vertrekken. Waarschijnlijk hangt dit samen met het voor deze doelgroep aantrekkelijke woningaanbod in Heeze-Leende
- Ouderen verhuizen vooral binnen de gemeentegrenzen en zijn dus meer honkvast dan andere leeftijdsgroepen.

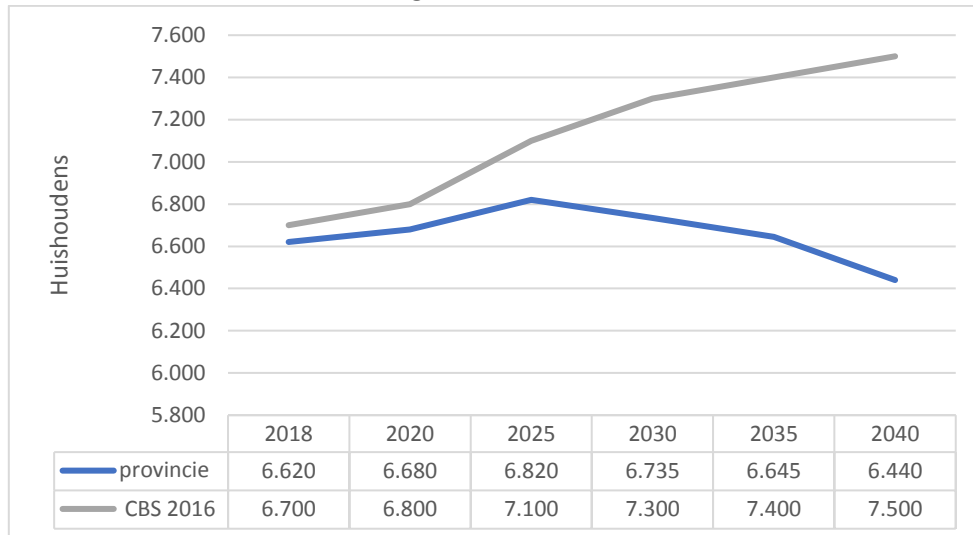
6. Gemeente Heeze-Leende. Gemiddeld persoonlijk inkomen, exclusief studenten 2017



Bron: CBS

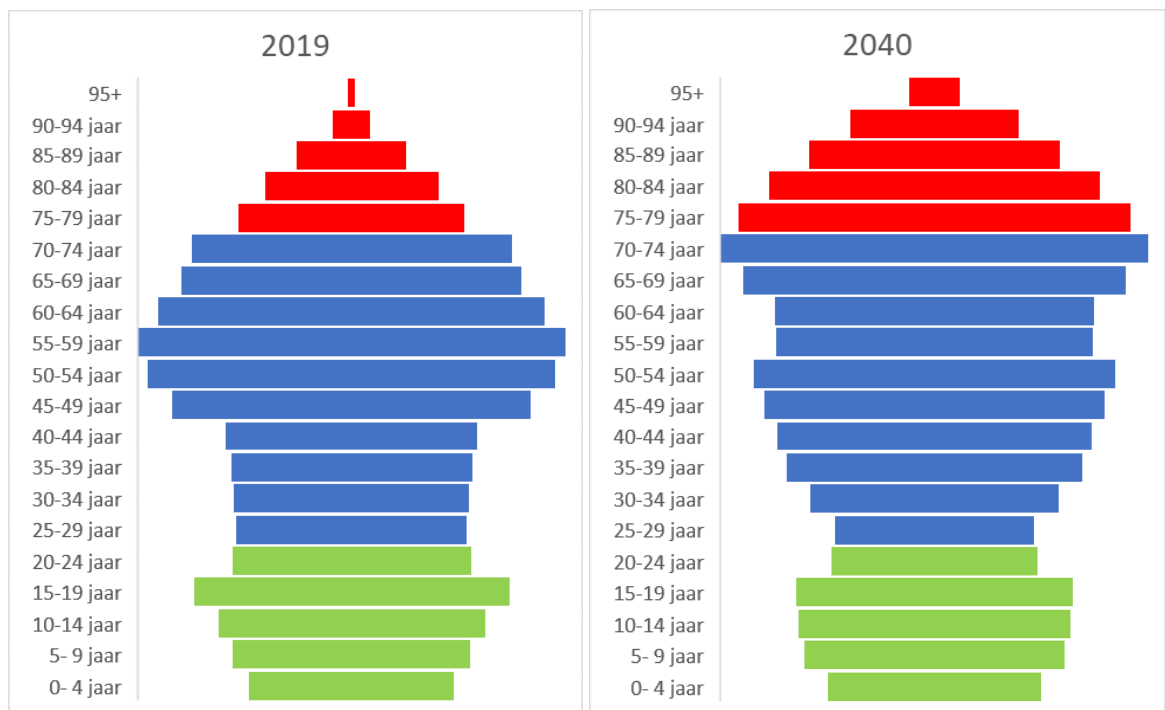
- Het gemiddeld persoonlijk inkomen is in 2017 in Heeze-Leende met € 33.400,- een stuk hoger dan in de Regio of in Noord-Brabant en Nederland (€ 30.400,-)
- Doordat de woningvoorraad in Heeze-Leende wat duurder is dan in de regio is een deel van de woningen alleen betaalbaar voor mensen met hogere inkomens.

7. Gemeente Heeze-Leende. Prognose 2018-2040

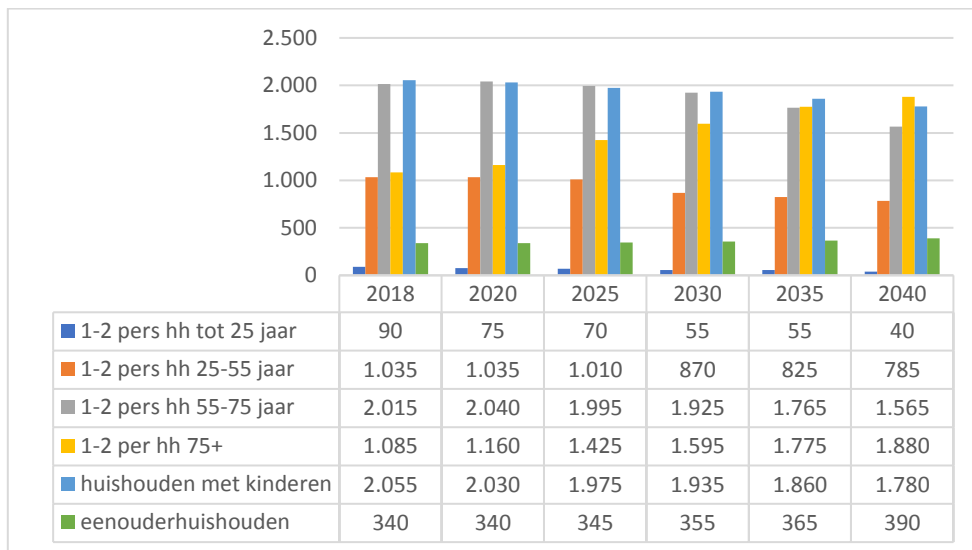


Bron: Provincie Noord-Brabant prognose 2017, CBS prognose 2016

- Het aantal huishoudens groeit naar verwachting volgens de provinciale prognose nog met ongeveer 200 tot 2025, om daarna langzaam te gaan dalen. Uitgangspunt van de provincie is dat binnenlandse vestiging en vertrek de komende jaren in evenwicht zijn
- Het aantal huishoudens groeit volgens de meest recente prognose van het CBS geleidelijke door tot ca 7.500 in 2040. Het CBS gaat uit van een blijvend binnenlands vestigingsoverschot conform de ontwikkelingen van de afgelopen jaren
- De verandering naar leeftijdsamenstelling blijkt uit de bevolkingspiramides. Het aantal 75-plussers groeit sterk. Het aantal jongeren wordt iets kleiner.



Bron: Provincie Noord-Brabant prognose 2017



Bron: Provincie Noord-Brabant prognose 2017

- De samenstelling van de huishoudenopbouw verandert eveneens sterk: er is sprake van een lichte ontgroening en een sterke vergrijzing
- Het aantal 1-2 persoonshuishoudens tot 55 jaar daalt vanaf 2018, het aantal 1-2 persoonshuishoudens 55-75 jaar daalt vanaf 2020
- Het aantal 1-2 persoonshuishoudens 75-plus blijft echter sterk groeien tot 2040
- Het aantal huishoudens met kinderen en het aantal eenouderhuishoudens blijft redelijk stabiel en daalt slechts licht tot het jaar 2040.

8. Gemeente Heeze-Leende. Ontwikkeling woningvoorraad 2012-2018

	Beginstand	Nieuwbouw	Overige toevoeging	Sloop	Overige onttrekking	Correctie	Saldo	Eindstand
2012	6341	22	5	14	2	72	83	6424
2013	6424	53	47	5	12	11	94	6518
2014	6518	41	7	1	7	0	40	6558
2015	6558	59	18	0	5	-2	70	6628
2016	6628	29	1	0	3	0	27	6655
2017	6655	119	5	0	8	1	117	6772
2018	6772	53	0	6	2	0	45	6817

Bron: CBS

- De nieuwbouw over de afgelopen vertoont een wisselend verloop, met een grote toevoeging in 2017 (Toversnest)
- Gemiddeld zijn er bijna 55 nieuwe woningen per jaar opgeleverd
- In 2012 is de Basisregistratie Adressen en Gebouwen ingevoerd. Dat heeft gezorgd voor administratieve correcties in 2012 en 2013

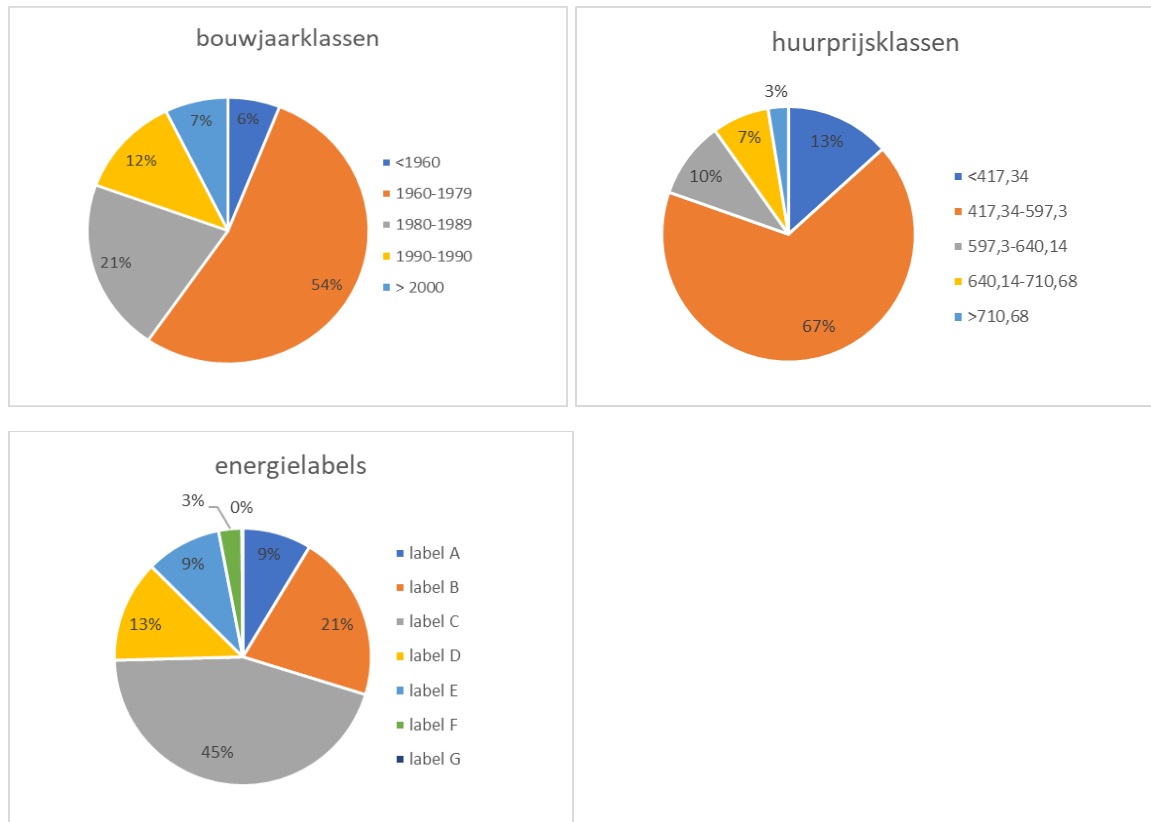
9. Gemeente Heeze-Leende. Samenstelling woningvoorraad 1-1-2018

Type	grondgebonden	90%
	gestapeld	10%
		100%
Eigendom	Huur corporaties	15%
	Huur overige verhuurders	8%
	koop	76%
	onbekend	1%
		100%
Oppervlakte	grondgebonden	
	< 100 m2	7%
	100-150 m2	37%
	150-250 m2	35%
	> 250 m2	11%
	gestapeld	
	< 50 m2	1%
	50-100 m2	5%
	100-150 m2	2%
	> 150 m2	2%
		100%

Bron: CBS

- Het overgrote deel van de woningen in Heeze-Leende is grondgebondenwoning. Het aandeel appartementen is 10%. In de Regio is dat 24%
- Het aandeel huurwoningen van corporaties is 15%. In de Regio is dat 28%
- Het aandeel huurwoningen van andere verhuurders is in Heeze-Leende 8% (regio 11%) en het aandeel koopwoningen 76% (regio 60%)
- De grondgebondenwoningen in Heeze-Leende zijn groot: 46% is groter dan 150 m2, in de regio is dat 36%
- Hetzelfde geldt voor de appartementen. In Heeze-Leende is omgerekend 20% van de appartementen groter dan 150 m2, in de regio is dat slechts ca 3%.

10. Gemeente Heeze-Leende. Kenmerken sociale huurwoningvoorraad Wocom 1-7-2018



Bron: Wocom

- Het aantal huurwoningen van Wocom is 921 per 1-1-2019
- Van de woningen van Wocom staan er 682 in Heeze, 202 in Leende en 37 in Sterksel
- De meeste woningen zijn gebouwd tussen 1960 en 1979 en er is weinig toegevoegd na het jaar 2000
- Het percentage huurwoningen onder de eerste aftoppingsgrens van de huurtoeslag van €597,30 is 80%
- Het aandeel woningen met een energielabel A of B is met 30% naar verwachting conform de opbouw van de woningvoorraad naar bouwjaarklassen
- Het aantal gestapelde woningen is 228, dat is ca 25%
- Het aantal nultredenwoningen van Wocom is 271, dat is 29%.
- Naast de woningen van Wocom heeft Wooninc nog 48 huurwoningen in Heeze-Leende. Het gaat om 36 woningen onder de € 640,- en 12 woningen boven de € 710,-.

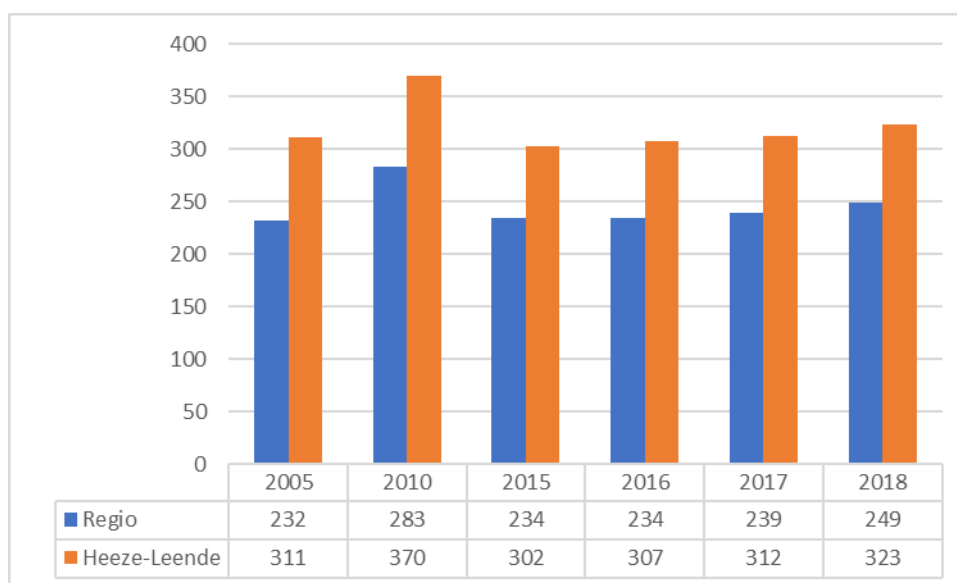
11. Gemeente Heeze-Leende. Woningzoekenden en verhuringen Wocom 2018

	Heeze	Leende	Sterksel	Gemeente Heeze-Leende
woningen	682	202	37	921
Ingeschreven woningzoekenden 1-1-2019	851	284	94	1229
Inschrijftijd 1-1-2019	6 jaar	6 jaar	10 jaar	6,5 jaar
Actief zoekend in 2018	224	56	33	313
Verhuringen in 2018	42	8	3	53
Zoektijd in 2018	10 maanden	6 maanden	18 maanden	10 maanden
Toewijzing door bemiddeling in 2018	11 (26%)	5 (63%)	---	16 (30%)
Reactiegraad 2018	110	2	120	96
Aanbiedingscoëfficiënt 2018	1,9	1,0	2,4	1,7
Verhuurd aan huishoudens uit zelfde gemeente	41%	26%	8%	40%

Bron: Wocom, bewerking gemeente Heeze-Leende

- Het aantal ingeschreven woningzoekenden uit Heeze-Leende is ruim 1.200 en de inschrijftijd is gemiddeld 6,5 jaar
- De daadwerkelijke zoektijd van actief woningzoekenden is gemiddeld 10 maanden en hoger in Sterksel. Dat heeft vooral te maken met het beperkte aantal verhuringen in Sterksel (3 in 2018)
- De actief woningzoekenden zijn vooral jongeren (<35 jaar). Ouderen zijn veel minder actief
- Het aantal verhuringen is in 2018 53, dat betekent een mutatiegraad van 5,7%
- Een deel van de toewijzingen (gemiddeld 30%) van woningen gebeurt door bemiddeling aan urgent woningzoekenden en statushouders
- Op de aangeboden woningen wordt veel gereageerd (gemiddeld 96 keer) en een woning wordt gemiddeld bijna 2 maal aangeboden voor dat deze wordt geaccepteerd.
- De reactiegraad in Leende is in 2018 erg laag, dat komt omdat 5 van de 8 woningen zijn bemiddeld en de andere 3 woningen zijn seniorenwoningen met standaard een lage reactiegraad
- Van de verhuurde woningen gaat 60% naar huishoudens van buiten de gemeente Heeze-Leende
- Jongere woningzoekenden uit Heeze-Leende reageren weinig op woningen uit de eigen woonkernen, maar wel op woningen in Eindhoven en Helmond (70%-80%)
- Ouderen daarentegen zoeken vaker dan jongeren een woning in Heeze, Leende of Sterksel.

12. Gemeente Heeze-Leende. Gemiddelde WOZ-waarde woningen 2005-2018



Bron: CBS

- De waarde van de woningen in Heeze-Leende ligt een stuk hoger (ca 30%) dan in de Regio
- De gemiddelde WOZ-waarde is sinds een aantal jaren weer aan het stijgen en groeit weer naar de waarde van vóór de financiële en economische crisis

13. Gemeente Heeze-Leende. Ontwikkeling vraag naar zorgwoningen

Type zorgwoning*	2015-2024	2025-2034	2035-2045	2015-2045
beschermd	70	100	105	275
beschut	-5	25	25	45
geclusterde ouderenwoningen	50	30	25	105
aangepaste ouderenwoningen	60	55	-5	110
nultredenwoningen	145	60	-45	160

Bron: provincie Noord Brabant bevolkingsprognose 2017

*Bij het beschermd en beschut wonen gaat het veelal om vormen van niet-zelfstandig wonen, zoals bijvoorbeeld plaatsen in een verpleeg- of verzorgingsinstelling.

Bij het geschikt wonen gaat het om reguliere woningen, waarbij onderscheid wordt gemaakt in geclusterde ouderenwoningen, aangepaste (ouderen)woningen en nultredenwoningen

- Door het beleid gericht op langer zelfstandig wonen neemt de vraag naar zelfstandige woonvormen tot 2035 sterk toe (+320)
- Na 2034 neemt de vraag naar zelfstandige woonvormen (geclusterde en aangepaste ouderenwoningen en nultredenwoningen) af. Dat strookt met de afname van de groei van het aantal 1-2 persoonshuishoudens 55-75 jaar (zie ook paragraaf 7)
- Door de blijvende groei van het aantal 75-plussers blijft ook na 2034 de vraag naar beschermde en beschutte woonvormen stijgen. Meer mensen worden steeds ouder (dubbele vergrijzing).

14. Tekorten op de woningmarkt in Heeze-Leende volgens Woonwensenonderzoek 2017

Tekorten naar eigendomsverhouding en type	
Koop grondgebonden	32,5%
Koop gestapeld	31,8%
Huur grondgebonden	6,2%
Huur gestapeld	29,5%
Totaal	100%

Bron: MRE woonwensenonderzoek 2017

Tekorten naar eigendomsverhouding en prijs	
Koop < 165.000	1,2%
Koop 165 - 200.000	19,3%
Koop 200 - 345.000	27,5%
Koop > 345.000	16,3%
Huur < 417	-3,0%
Huur 427-711	16,9%
Huur 711-1.000	17,2%
Huur > 1.000	4,7%
Totaal	100%

Bron: MRE woonwensenonderzoek 2017

Tekorten naar type en aantal kamers	
Grondgebonden 3 kamers of minder	40,4%
Grondgebonden 4 kamers	30,4%
Grondgebonden 5 kamers of meer	-21,5%
Gestapeld 2 kamers of minder	12%
Gestapeld 3 kamers	34,6%
Gestapeld 4 kamers of meer	4,4%
Totaal	100%

Bron: MRE woonwensenonderzoek 2017

- In het woonwensenonderzoek van de regio is de kwalitatieve woningbehoefte (gewenste woningen naar kenmerken) voor de gemeente Heeze-Leende in beeld gebracht rekening houdend met de woonwensen van woningzoekenden en met de vrijkomende woningen als woningzoekenden gaan verhuizen
- De komende 5 jaar wordt in Heeze-Leende een tekort van 65% koop en 35% huurwoningen verwacht
- In de koopsector gaat het om woningen in alle prijsklassen met de nadruk op de categorie € 200.000,- tot € 345.000,-
- In de huursector staan voldoende goedkope woningen onder de € 417,- en is er vooral vraag naar woningen onder de €710,- en tot € 1.000,-
- De gewenste woningen zijn kleine of middelgrote woningen en veel minder grote woningen. Grote grondgebonden woningen met 5 kamers of meer staan er voldoende in de gemeente Heeze-Leende.

15. Harde plancapaciteit

Kern	Harde plancapaciteit 1-1-2019
Heeze	377
Leende	106
Leenderstrijp	4
Sterksel	27
Kloostervelden	169
Totaal	683

Bron: gemeente Heeze-Leende

- De harde plancapaciteit bestaat uit alle woningen die zijn opgenomen in vastgestelde, goedgekeurde en onherroepelijke bestemmingsplannen
- De huidige plancapaciteit is voldoende groot om woningen te kunnen toevoegen om de groei van het aantal huishoudens tot zeker 2030 te kunnen opvangen.

16. Factsheets Heeze, Leende en Sterksel

1-1-2018	totaal inwoners	0-15	15-25	25-45	45-65	65-plus
gemeente Heeze-Leende	15895	14%	11%	20%	32%	23%
Heeze	9855	14%	11%	19%	31%	25%
Leende	3970	15%	12%	20%	31%	22%
Leenderstrijp	490	18%	10%	19%	34%	19%
Sterksel	1580	13%	10%	24%	33%	20%

Bron: CBS

1-1-2018	totaal huish	1-persoons	huish zonder kind	huish met kind
gemeente Heeze-Leende	6640	28%	36%	36%
Heeze	4215	29%	35%	36%
Leende	1640	28%	35%	37%
Leenderstrijp	180	20%	33%	47%
Sterksel	605	31%	36%	33%

Bron: CBS

1-1-2018	gemiddelde huish grootte
gemeente Heeze-Leende	2,4
Heeze	2,3
Leende	2,4
Leenderstrijp	2,7
Sterksel	2,3

Bron: CBS

1-1-2018	aantal woningen	% egw	% mgw
gemeente Heeze-Leende	6772	90%	10%
Heeze	4290	90%	10%
Leende	1690	91%	9%
Leenderstrijp	187	97%	3%
Sterksel	605	89%	11%

Bron: CBS

BIJLAGE 3. NOTA VAN ZIENSWIJZEN

De concept Woonvisie gemeente Heeze-Leende heeft van 18 oktober 2019 tot en met 29 november 2019 ter inzage gelegen. Naar aanleiding van het concept zijn de volgende zienswijzen ingediend:

1. mailbericht:

- a. Pleit voor het mogelijk maken van woningsplitsing tot twee zelfstandige woningen met eigen huisnummer.

Reactie: we werken mee aan woningsplitsing binnen de bebouwde kom als er sprake is van het oplossen van een knelpunt in de gemeente en aan andere voorwaarden wordt voldaan. Hiervoor verwijzen wij naar het vastgestelde afwegingskader woningbouwinitiatieven. In dit afwegingskader zijn deze voorwaarden opgenomen.

2. De Bulders Woningbouw BV, brief 15 november 2019:

- a. De Bulders Woningbouw BV verzoekt om de gehanteerde koopprijs van € 200.000,- voor een goedkope koopwoning te herijken.

Reactie: we willen in het nieuwbouwprogramma sturen op voldoende betaalbare koopwoningen voor starters. We volgen daarbij in de regio gehanteerde prijsgrens voor een sociale koopwoning. In het in de woonvisie aangekondigde voorgenomen overleg met de Bulders over het gewenste kwalitatieve woningbouwprogramma (hoofdstuk 6, tabel 2) willen we bespreken of aanvullende eisen (bijvoorbeeld op gebied van duurzaamheid) aanleiding zijn om uit te gaan van een andere koopprijs voor een betaalbare koopwoning.

- b. De Bulders Woningbouw BV wil een overleg met de gemeente over een verhoging van de plancapaciteit in relatie tot het woningbouwprogramma.

Reactie: we willen het programma van De Bulders zo goed als mogelijk laten aansluiten bij de woningbehoefte. Daarom vinden we het plezierig dat De Bulders in gesprek wil over het gewenste kwalitatieve woningbouwprogramma (hoofdstuk 6, tabel 2). Zoals in de concept woonvisie is vermeld is de bestaande harde plancapaciteit voldoende om aan de vraag te voldoen. Wij zien daarom geen volkshuisvestelijke reden om het aantal te realiseren woningen in De Bulders te verhogen.

3. Wocom, brief 29 november 2019

- a. Wocom constateert, dat het levensloopbestendig maken van bestaande sociale huurwoningen volgens bijvoorbeeld Woonkeur bestaande bouw, slechts zeer beperkt zal gebeuren. Wocom zet in op het toevoegen van kleinere grondgebonden woningen en nultredenwoningen. Nieuwbouwmogelijkheden voor het toevoegen van sociale huurwoningen in de gemeente Heeze-Leende is noodzakelijk om aan de toekomstige opgave te voldoen.

Reactie: we gaan er vanuit dat Wocom waar mogelijk haar bestaande huurwoningen levensloopbestendig maakt. Nieuwbouwlocaties zullen gezocht moeten worden binnen de bestaande plancapaciteit of op inbreidingslocaties die voldoen aan het afwegingskader woningbouwinitiatieven.

- b. Wocom vraagt om bij nieuwbouwlocaties te zorgen voor een gezonde mix huur en koop in verschillende prijsklassen.

Reactie: we willen sturen op de programmering van nieuwbouwlocaties met behulp van het gewenste kwalitatieve woningbouwprogramma (hoofdstuk 6, tabel 2). Dit programma bestaat uit een goede mix met aan de woningbehoefte tegemoet komende woningen in de diverse huur- en kooprijksklassen.

- c. Wocom vraagt naar nieuwbouwlocaties. Om de transformatie van haar bezit mogelijk te maken is nieuwbouw en verkoop van bestaand bezit noodzakelijk.

Reactie: Zie antwoord bij a.

4. Eigenaar 1 Eksterlaan 14, Leende, brief 27 november 2019

- a. De gemeente zou kleine aantallen moeten reserveren om ook specifiek andere legitieme woningbouwinitiatieven toe te kunnen staan

Reactie: in de huidige harde plancapaciteit van de gemeente is voldoende ruimte om aan de te verwachten woningbehoefte tot 2030 te kunnen voldoen. Er is ruimte voor het realiseren van nieuwe initiatieven als aan bepaalde eisen wordt voldaan. Wij verwijzen hiervoor naar het afwegingskader woningbouwinitiatieven.

- b. Eigenaar 1 van Eksterlaan 1 stelt voor om de ruimte van niet (tijdig) gerealiseerde woningen te gebruiken voor nieuwe initiatieven en gemaakte afspraken niet in alle gevallen te respecteren.

Reactie: gezien het feit dat er al meer plancapaciteit is dan behoefte (zie reactie a) zal er bij het uitvallen van plannen geen extra ruimte ontstaan voor nieuwe initiatieven. Verder willen we gemaakte afspraken blijven respecteren.

- c. Het aantal woningtoevoegingen voor de kom Leende zou moeten worden verhoogd, om deze meer in balans met het aantal inwoners en huishoudens van deze kern te brengen

Reactie: de harde plancapaciteit in Leende is ruim 100 woningen. Hiermee verwachten we de woningbehoefte vanuit de kern Leende te kunnen opvangen. In de kern Heeze (de Bulders) en op de locatie Kloostervelden (Sterksel) hebben we meer plancapaciteit en daar verwachten we (naast een deel van de eigen behoefte uit de kernen) een deel van de instroom van buiten de gemeente (vestigers) op te vangen.

5. Eigenaar 2 Eksterlaan 14, Leende brief 1, mail 25 november 2019:

- a. De eigenaar van Eksterlaan 14 stelt een nieuwe methodiek voor gericht op een betere kwaliteit en bestuurbaarheid van de woningmarkt. Deze methodiek gaat uit van een kwantitatieve jaarplanning van te bouwen woningen. In deze planning liggen per jaar- binnen het maximaal toegestane aantal- de woningbouwvragen die gerealiseerd mogen worden per locatie vast. Woningbouwvragen boven het toegestane aantal schuiven door naar volgende jaren tot dat alle plannen ingevuld zijn.

Reactie: we zien geen noodzaak om strakker te sturen op de realisatie van de woningbouwplannen uit de harde plancapaciteit. Jaarlijks worden voldoende woningen opgeleverd om aan de woningbehoefte te kunnen voldoen. Gezien de grotere capaciteit in de harde plannen dan de behoefte, zien we geen noodzaak om ruimte te creëren in de planning.

6. Eigenaar 2 Eksterlaan 14, brief 2, mail 25 november 2019:

- a. De eigenaar van Eksterlaan 14 verzoekt om de voorgestelde woonvisie zodanig aan te passen dat deze meer waarde toekent aan het voeren van een goed ruimtelijk beleid en ook meer concrete ruimte biedt aan het honoreren van particuliere initiatieven. Hierdoor kan het besluit van de gemeenteraad van 5-10-2015 om een bouwlocatie toe te kennen aan kavel Eksterlaan 14 in Leende geëffectueerd worden.

Reactie: we zijn van mening een goed ruimtelijk beleid te voeren en voldoende ruimte te bieden aan particuliere initiatieven. We doen dit door nieuwe initiatieven toe te staan als aan bepaalde eisen wordt voldaan. Wij verwijzen hiervoor naar het afwegingskader woningbouwinitiatieven. Locaties die eventueel nog in aanmerking komen voor woningbouw zijn locaties waar transformatie van langdurig leegstaand vastgoed kan plaatsvinden of waar door het realiseren van woningen een verplaatsing van detailhandel de centrumgebieden gerealiseerd kan worden.

7. Eigenaar 3 Eksterlaan 14, Leende, brief 23 november 2019:

- a. Concrete ruimte inplannen voor vrije vestiging initiatieven per dorpskern, deze benoemen in aantallen en criteria. Aangeven wat de interpretatie is van het woord 'bijsturen'.

Reactie: we willen de plancapaciteit in de gemeente maar beperkt uitbreiden gezien het feit dat er al meer plancapaciteit is dan behoefte (zie reactie 4 a). Met "bijsturen" wordt in de Huisvestingswet bedoeld dat vrije vestiging mag worden ingeperkt (vestiging van buiten de gemeente tegenhouden) als er sprake is van aantoonbare schaarste.

- b. Inzichtelijk maken van de harde plancapaciteit op project niveau, aangeven hoe die tot stand is gekomen, en de status en planning weergeven.

Reactie: we hebben in Bijlage 2, paragraaf 15 de harde capaciteit per kern opgenomen. Het projectenoverzicht met alle plannen gebruiken we bij de uitvoering van de woonvisie. In de voorgestelde monitor zijn we voornemens de ontwikkeling van de plancapaciteit per kern te presenteren

- c. Meer differentiatie toepassen binnen het uitvoeringsprogramma naar dorpskern en prijs. De lusten en lasten beter verdelen over de kernen. Ook het topsegment bedienen binnen elke dorpskern.

Reactie: we sturen op de programmering van nieuwbouwlocaties met behulp van het gewenste kwalitatieve woningbouwprogramma (hoofdstuk 6, tabel 2). Dit programma bestaat uit een goede mix met aan de woningbehoefte tegemoet komende woningen in de diverse huur- en kooprijksklassen. Bij nieuwe woningbouwinitiatieven proberen we ook te sturen op doelgroepen waarvoor op dit moment nog te weinig woningaanbod is. We verwijzen daarvoor naar tabel 3 van de woonvisie.

- d. Als gevolg van meer differentiatie en meer concrete ruimte voor vrije vestiging zou 'Eksterlaan 14', dat zich daar uitstekend voor leent, aan het woningbouwprogramma toegevoegd moeten kunnen worden.

Reactie: zie reactie 6a.

8. Dorpsraad Leende, brief 27 november 2019:

De zienswijze van de dorpsraad Leende heeft betrekking op hoofdstuk 4 'duurzaamheid en wonen'. Naast een groot aantal vragen wijzen zij er op dat de ambitie van de gemeente voor wat betreft CO2 reductie niet verder is uitgewerkt of gedetailleerd.

Reactie: We hebben ervoor gekozen om dit onderwerp via een apart traject uit te werken en te detailleren. Omdat er nu nog geen antwoord gegeven kan worden op alle gestelde vragen, gaan we hier daarom alleen in op dit gekozen traject: Op 14 oktober 2019 heeft de gemeenteraad het 'Duurzaamheidsbeleid gemeente Heeze-Leende' vastgesteld. Dit duurzaamheidsbeleid is de 'kapstok' voor vijf thema's: de energietransitie, de materiaaltransitie, mobiliteit, biodiversiteit en klimaatadaptatie. Voor elk van deze thema's werken wij verder aan uitvoeringsplannen, zodat de wensen en ambities uit het beleid ook werkelijkheid worden in de komende jaren.

Specifiek voor het thema 'Energietransitie' wordt een plan van aanpak opgesteld waarin gedetailleerder, op basis van de cijfers van de Klimaatmonitor, naar de uitdagingen wordt gekeken voor de gemeente Heeze-Leende. Onderdeel van dit plan is het opstellen van een Transitievisie Warmte waarin de gemeente voor het einde van 2021 moet aangeven hoe alle gebouwen in de gemeente van het aardgas worden afgekoppeld. Het jaar 2020 zal in het teken staan van informatievoorziening richting alle inwoners van de gemeente Heeze-Leende.