

Raadsinformatiebrief

Onderwerp

RIB woningbouwprogrammering februari 2025

Datum 25-02-2025

Toelichting

Middels deze informatiebrief brengen wij op u zoals afgesproken op de hoogte van de woningbouwprognose voor de komende jaren. Deze raadsinformatiebrief is een vervolg op de raadsinformatiebrief van 18 juni 2024 en hanteert een vergelijkbare opbouw. In het Beleidskader wonen zijn afspraken gemaakt over de betaalbaarheid van nieuwbouwwoningen. Plannen die dateren van voor deze afspraken zijn uitgezonderd van deze eisen. We willen benadrukken dat dit overzicht gaat om een prognose op basis van de huidige stand van zaken. Dat betekent dat jaar van oplevering, het aantal woningen en type woningen nog kan wijzigen in diverse projecten. Zo is bij het omvangrijke project Beekse Akkers fase 2 de planning en fasering voor de bouw van circa 414 woningen nog niet bekend. Dit heeft invloed op het totaaloverzicht van de woningbouwprognose.

Prijsgrenzen

Binnen gemeente Laarbeek worden de prijsgrenzen gehanteerd zoals deze zijn gesteld in de MRE-begrippenlijst van 2025. De begrippen en prijsgrenzen zijn afkomstig van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.

In de onderstaande tabel worden de prijsgrenzen weergegeven die zijn toegepast in deze raadsinformatiebrief:

Prijsgrenzen huur

Sociale huur	Huur tot €900,07
Middenhuur (middeldure huur)	Huur van €900,07 tot €1.184,82
Dure huur	Huur vanaf €1.184,82

Prijsgrenzen koop

Sociale koop	Koop tot €240.000
Middeldure koop	Koop van €240.000 tot €330.000
Betaalbare koop	Koop tot €405.000
Dure koop	Koop vanaf €405.000

Voor de volledige begrippenlijst, zie: [Bekijk de Regionale Begrippenlijst Wonen 2025 in PDF.](#)

Woningbouwplanning per kern in de periode 2025-2030

In de onderstaande tabel bevindt zich een overzicht van de woningbouwplanning. Het biedt een helder beeld over de verwachting in bijkomende woonruimten in de komende vijf jaar, onderverdeeld in vijf prijsklassen. De reden dat voor deze prijsklassen is gekozen, is omdat dit de meest voorkomende prijsklassen zijn die binnen de gemeente gehanteerd worden.

Voor een verdere uitwerking op deze tabel, zie de volgende tabel onder het kopje: *Woningbouwprognose naar hard/zacht en prijssegment 2025-2030*. Hierin wordt ook *betaalbare koop* weergegeven.

Vergeleken met de tabel uit de raadsinformatiebrief van juni 2024 is er een kleine toename in bijkomende woonruimten.

	Aarle-Rixtel	Beek en Donk	Lieshout	Mariahout
Huur sociaal	147	258	14	18
Huur middelduur	35	122	4	16
Huur duur	0	38	0	0
Koop betaalbaar (incl. middelduur)	36	240	37	28
Koop duur	50	354	31	11
Onbekend	11	20	6	132
Totaal =1608	279	1032	92	205

Woningbouwprognose naar hard/zacht en prijssegment 2025-2030

In de onderstaande tabel bevindt zich een verdere uitwerking van de tabel op de vorige pagina. Hierin wordt dieper ingegaan op het jaar van oplevering en is onderscheid gemaakt in harde of zachte plannen¹. Het biedt een totaaloverzicht van het aantal bijkomende woonruimten per jaar.

LET OP! Gekeken naar de jaren 2027 en 2028 is er een flinke toename van zowel sociale huur- als koopwoningen in de zachte planvoorraad. Dit komt vanwege het feit dat de exacte fasering van het project Beekse Akkers fase 2 nog niet bekend is. Een groot gedeelte van deze woningen is nu nog meegeteld bij 2027 en 2028. De verwachting is dat feitelijke realisatie echter gedeeltelijk in latere jaren zal plaatsvinden. Op korte termijn zullen de plannen concreter worden en hard worden.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Onb.	Totaal
Hard	84	200	48	0	54	0	0	386
Huur sociaal	55	17	8					
Huur middelduur	4							
Huur duur								
Koop betaalbaar	10	32	8					
Koop middelduur	12	58	7					
Koop duur	3	93	25		54			
Onbekend								
Zacht	1	149	269	417	75	311	0	1222
Huur sociaal		83	148	76		50		
Huur middelduur		40	76	35		22		
Huur duur		1	3			34		
Koop betaalbaar		14	13	184		50		
Koop middelduur								
Koop duur		4	10	122	64	24		
Onbekend	1	7	19	0	11	131		
Totaal	85	349	317	417	129	311	0	1608

Conclusie bovenstaande twee tabellen

Gekeken naar de gegevens in de bovenstaande twee tabellen, kan geconcludeerd worden dat Laarbeek momenteel 1608 woningen in planvorming heeft tot en met 2030. Hiervan zijn er 386 hard en 1222 zacht en/of onbekend. Van 1439 woningen is de prijsklasse bekend. Hiervan is 362 (25.2%) sociale huur. Dit percentage is hoger in vergelijking met de huidige planvoorraad in sociale huur (22.5%) en de cijfers uit de raadsinformatiebrief van juni 2024 (23.6%). Natuurlijk kunnen plannen nog wijzigen, maar voorlopig zijn dit de meest recente aantallen.

¹ Bij harde plancapaciteit zijn de procedures doorlopen en bestemmingsplannen gewijzigd, waardoor woningbouw vlot van start kan. Bij zachte plancapaciteit gaat het om gebied dat geschikt is voor woningbouw, maar de procedures nog niet zijn gestart. Bron: *Rijksoverheid*

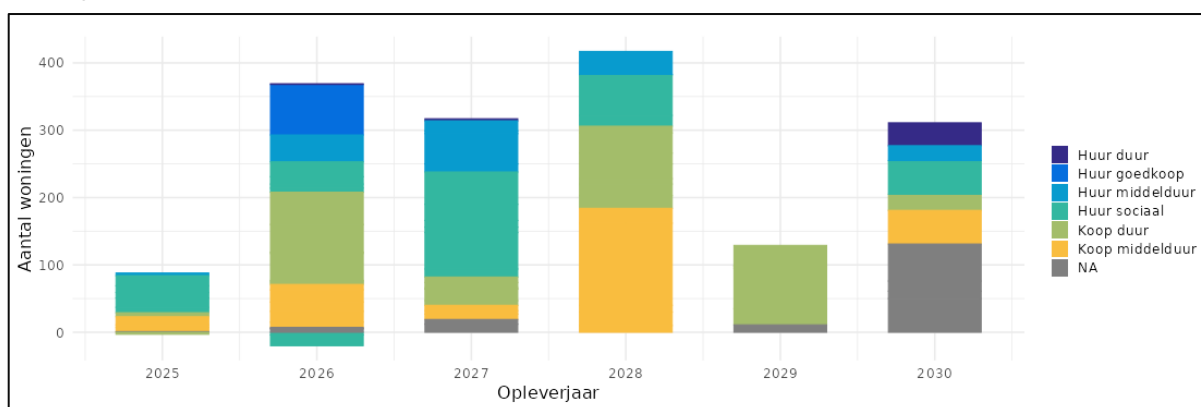
Wat betreft de woningbouwplannen in de periode 2031-2040, deze zijn al in beeld maar nog niet meegenomen in bovenstaande aantallen. In deze raadsinformatiebrief gaat het expliciet om de periode 2025 tot en met 2030.

Overige interessante statistieken in grafiekvorm

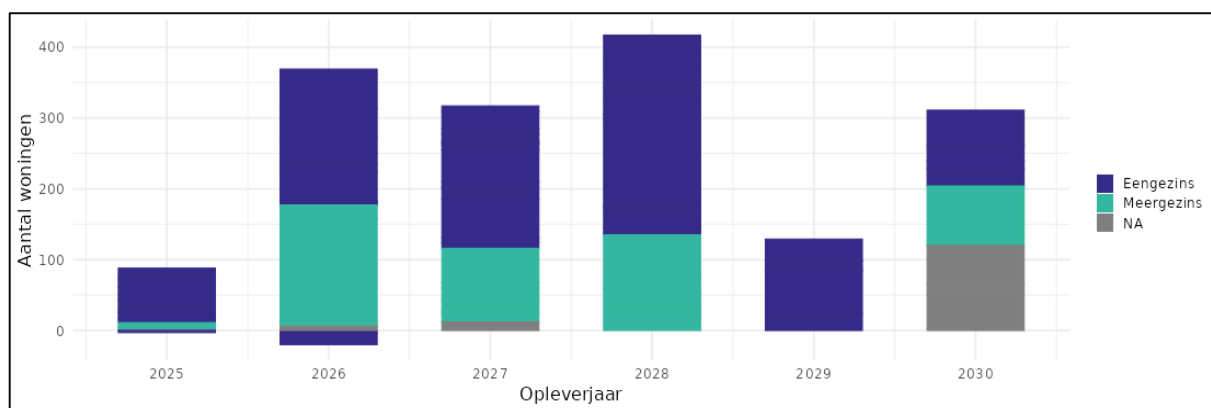
In de onderstaande tabellen bevindt zich overige interessante informatie omtrent de woningbouwontwikkeling in de komende vijf jaar, 2025-2030. Het gaat om de volgende informatie:

1. *Prijsklasse*; onderverdeeld in huur duur, huur middelduur, huur goedkoop/ sociaal, koop duur, koop betaalbaar/ middelduur.
2. *Woningtype*; onderverdeeld in eengezins, meergezins, gemengd, onbekend.
3. *Nultreden*; onderverdeeld in onbekend, geschikt wonen, verzorgd wonen, beschermd wonen, overig.

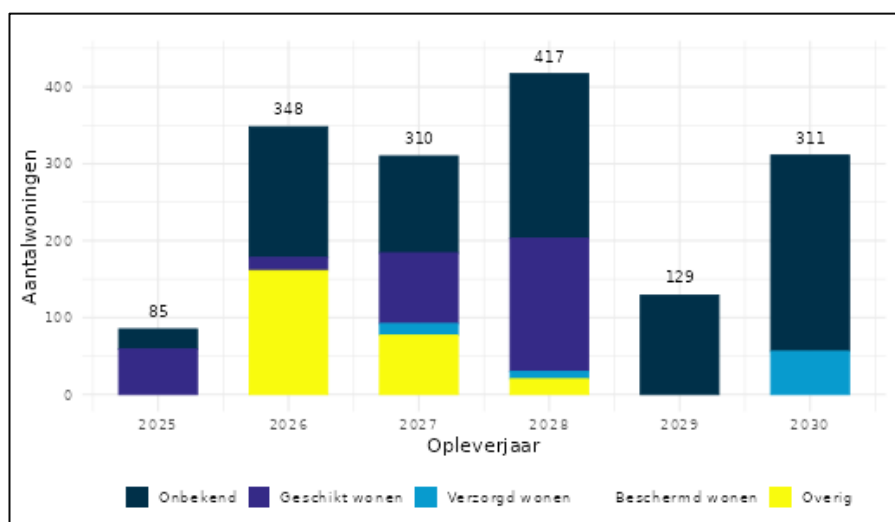
1. Prijsklasse



2. Woningtype



3. Nultreden



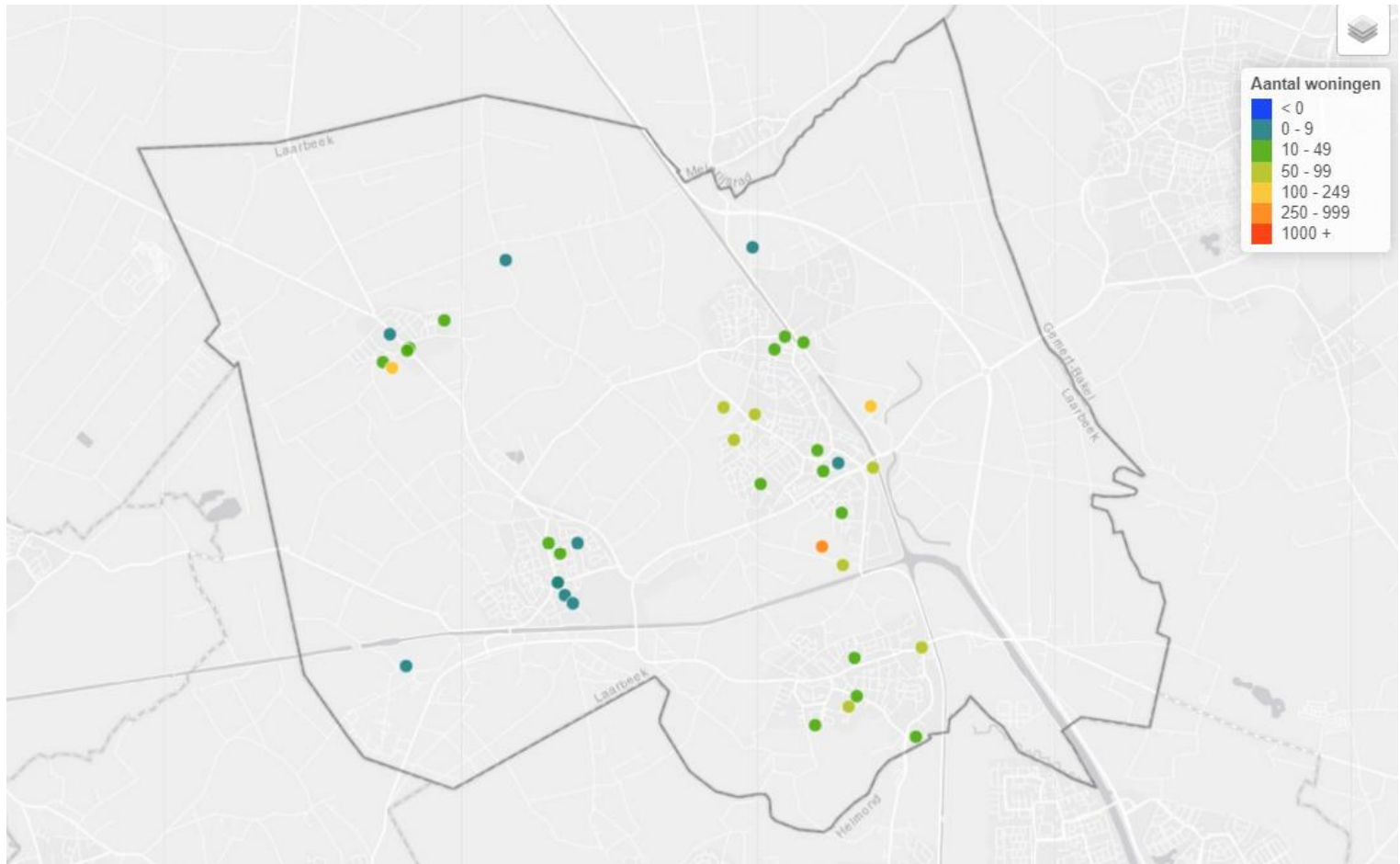
Overzicht met de openbare projecten

Hieronder bevindt zich een lijst met alleen de openbare projecten, ofwel projecten die publiekelijk toegankelijk zijn. De lijst is onderverdeeld in aantal woningen, opleverjaar, prijsklasse en type woningen.

Project	Kern	Aantal	Opleverjaar	Prijsklasse	Huur/koop
Boscheweg 26-32	Aarle-Rixtel	12	2026	Huur sociaal	Huur
Brukelum	Aarle-Rixtel	70	2028	Gemengd	Gemengd
Heindertweg 1	Aarle-Rixtel	12	2025	Koop middelduur	Koop
Klokkengieterij	Aarle-Rixtel	64	2026	Gemengd	Koop
Malthezerhoeve	Aarle-Rixtel	35	2028	Huur middelduur	Huur
Beekse Akkers fase 1	Beek en Donk	47	2027-2029	Koop duur	Koop
Beekse Akkers fase 2	Beek en Donk	414	2027-2029	Gemengd	Gemengd
Bemmerstraat 6	Beek en Donk	6	2026-2029	Koop duur	Koop
De Hoge Regt	Beek en Donk	67	2026	Gemengd	Gemengd
Heuvelsche Velden	Beek en Donk	65	2026-2029	Koop duur	Koop
Kapelstraat 5-7 ('t Huukske)	Beek en Donk	16	2026-2027	Gemengd	Huur
Kerkakkers fase I	Beek en Donk	24	2027	Gemengd	Gemengd
Leonardusplein	Beek en Donk	15	2025	Huur sociaal	Huur
Mgr. Verhagenstraat 2	Beek en Donk	40	2025-2027	Huur sociaal	Huur
De Tapperij	Beek en Donk	6	2025	Koop duur	Koop
Baverdestraat	Lieshout	22	2026	Gemengd	Gemengd
Burg. Vd Heuvelstraat 16	Lieshout	5	2026	Onbekend	Koop
Dorpsstraat 54-70	Lieshout	29	2028	Gemengd	Koop
Heuvel (centrumontw.)	Lieshout	21	2027	Gemengd	Koop
Heuvel 2 (centrumontw.)	Lieshout	2	2027	Koop duur	Koop
Moreeshof	Lieshout	4	2027	Huur middelduur	Huur
D'n Hoge Suute	Mariahout	39	2025-2027	Gemengd	Gemengd
Mariastraat 18-22	Mariahout	18	2026	Koop middelduur	Koop
De Pelgrim	Mariahout	12	2027	Huur middelduur	Huur

Kaartoverzicht

Op onderstaande kaart zijn de openbare plannen zichtbaar met een indicatie van het aantal woningen per locatie, in de periode 2025-2030.



Overzicht met **opgeleverde** projecten 2023-2024

In onderstaande tabel bevinden zich de projecten die in de jaren 2023 en 2024 zijn opgeleverd.

Project	Kern	Aantal	Prijsklasse	Opleverjaar
Kapelstraat 5-7	Beek en Donk	3	Huur middelduur	2023
Heuvel 2	Lieshout	10	Huur middelduur	2023
Bossheweg 14-14a	Aarle-Rixtel	8	Middel- en duur huur	2024
Kapelstraat 29 (pastorie)	Beek en Donk	5	Huur duur	2024
Kerkakkers fase II	Beek en Donk	14	Koop duur	2024
Leonarduskerk	Beek en Donk	21	Huur duur	2024
Totaal		61		

Tot slot NIEUW: publieke woningbouw kaart

Er wordt met de 21 gemeenten binnen de MRE gewerkt aan publieke woningbouwkaarten per gemeente. Ook Laarbeek krijgt binnenkort een interactieve kaart van de gemeente met alle projecten die in studie, voorbereiding of aanbouw zijn. Daarbij is bij elk project zichtbaar hoeveel woningen er gebouwd gaan worden en om welke type woningen het gaat, bijvoorbeeld huur- of koopwoningen en welke prijsklasse.

Verwachting is dat de woningbouwkaart voor Laarbeek voor de zomer van 2025 online staat. Als eerste is de woningbouwkaart voor Eindhoven gelanceerd. De andere woningbouwkaarten zullen een vergelijkbare indeling gebruiken. U kunt de woningbouwkaart van Eindhoven vinden via: <https://woningbouwkaart.eindhoven.nl/#/>

Op de publieke woningbouwkaart voor Laarbeek komt dezelfde informatie als in deze RIB. U kunt dan voortaan via die website deze informatie vinden. Zodra de website online staat zullen we dat aan u laten weten.

Bijlagen

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,
de gemeentesecretaris van Laarbeek

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J.W.M. van de Ven', with a stylized, flowing script.

J.W.M. van de Ven

de burgemeester van Laarbeek

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'L.A.G.P. van der Aa', with a stylized, flowing script.

L.A.G.P. van der Aa