

## Samenvatting belangrijke beleidskaders op lokaal, regionaal, provinciaal en landelijk niveau

### *Bijlage 2 bij het Beleidskader Wonen 2023*

---

#### Lokale beleidskaders m.b.t. wonen en huisvesting in Laarbeek

##### **Bestuursakkoord 2022-2026**

Met het bestuursakkoord 2022-2026 liggen uitgangspunten voor die een kompas bieden voor de toekomst. Woningbouw is één van de grote opgaven: er moeten voldoende geschikte woningen komen die aansluiten bij de huidige en toekomstige behoeften.

Bij de realisatie van woningen gaat inbreiding boven uitbreiding. Dit zorgt voor een aantal uitdagingen: het aantal locaties is schaars en brengen hogere ontwikkelkosten met zich mee dan uitbreidingslocaties. Ook treedt er spanning op ten opzichte van klimaat- en duurzaamheidsdoelstellingen. Verder geeft inbreiding meer kans op bezwaren en dus langere procedures.

##### **Ambities ten aanzien van woningbouw:**

- Laarbeek blijft zich profileren als een landelijke, zelfbewuste gemeente die haar positie op korte afstand van Helmond en Eindhoven benut door te werken aan een aantrekkelijk buitengebied en woon- en leefklimaat. Groei van het aantal woningen en inwoners is daarbij geen doel op zich.
- Tot behoud van het dorps karakter van de kernen wordt terughoudend omgegaan met het bebouwen van openplekken. Er dient in de kernen een goede balans te worden gezocht tussen woningbouw, groenbehoud, groenbeleving, speelvoorzieningen en klimaatadaptatie (waaronder waterretentie).
- Laarbeekse jongeren en ouderen hebben de mogelijkheid om in hun eigen dorp passende woningen te kopen of te huren. Het aandeel jongeren en ouderen in de vier kernen dien zoveel mogelijk op peil te worden gehouden.
- We streven bij bestaande en nieuwe woonbuurten naar aanwezigheid van groen op korte afstand voor iedereen.

##### **Afspraken om deze ambities waar te maken:**

- Tussen de kernen wordt een bebouwingsvrije zone in acht genomen om te voorkomen dat de kernen sluipenderwijs naar elkaar groeien.
- De gemeente werd ten tijde van het bestuursakkoord overspoeld met woningbouwinitiatieven. “We maken daarom in 2022 ingrijpende keuzes in het woningbouwprogramma om de ontwikkeling van kansrijke projecten, in lijn met onze ambities in de Woonvisie, mogelijk te maken.” *Nb Inmiddels heeft schaarste en druk op de woningmarkt deze afspraak ingehaald (red)*
- Bij inbreiding wordt allereerst ingezet op herbestemming, transformatie of vervanging van bestaande gebouwen, met name gericht op het bereiken van de doelstellingen in de Woonvisie.
- Bij nieuwe gebiedsontwikkelingen wordt natuur-inclusiviteit van bebouwing en openbare ruimte als norm gehanteerd.
- In afspraken met gebiedsontwikkelaars wordt bij de toewijzing van koop- en huurwoningen ingezet op voorrang voor de eigen inwoners, personen met economische binding en spijtoptanten. Bij de uitgifte van gemeentelijke gronden worden eveneens de (juridische) mogelijkheden hiervoor benut. Daarnaast integreren we zelfbewoningsplicht in ons beleid.

## Nota Grondbeleid 2020-2026

De gemeente Laarbeek is een actieve gemeente op het gebied van ruimtelijke ordening, wonen, werken en recreëren. Om bestuurlijke doelen te realiseren, kan onder meer gebruik gemaakt worden van het grondbeleid. De Nota Grondbeleid is hierbij het belangrijkste kader stellende instrument.

Onderdeel van de Nota Grondbeleid is het grondprijnsbeleid. Om gewenste ontwikkelingen te ondersteunen hanteert gemeente Laarbeek een functionele, optimale en marktconforme grondprijsmethode waarbij onrechtmatige staatssteun wordt voorkomen. Dit geldt zowel voor de verkoop van (bouw-) grond als voor andere uitgiftemethoden van grond.

De grondprijzen worden jaarlijks, bij de behandeling van de Grondnota door de gemeenteraad vastgesteld. De gemeente Laarbeek hanteert marktconforme grondprijzen die zijn gebaseerd op de comparatieve methode. Laarbeek volgt daarbij de kaders voor prijsgrenzen zoals vastgelegd in de Regionale begrippenlijst wonen van de Metropoolregio Eindhoven (MRE). Deze begrippenlijst heeft betrekking op kalenderjaren en wordt jaarlijks bijgesteld.

Voor 2023 is de indeling van de prijsgrenzen wonen als volgt:

| Prijsgrenzen koop      |                                                                          |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Sociale koop           | Koop tot €220.000,-                                                      |
| Lage middeldure koop   | Koop van €220.000 tot €265.000                                           |
| Midden middeldure koop | Koop van €265.000 tot €305.000                                           |
| Hoge middeldure koop   | Koop van €305.000 tot grens Betaalbare koop met een minimum van €370.000 |
| Dure koop              | Koop vanaf grens Hoge middeldure koop                                    |
| Betaalbare koop*       | Koop tot €355.000 (indexering conform rijksoverheid)                     |
| Prijsgrenzen huur      |                                                                          |
| Goedkope huur          | Huur tot €452,20                                                         |
| Betaalbare huur        | Huur van €452,20 tot €808,06                                             |
| Sociale huur           | Goedkope + betaalbare huur tot €808,06                                   |
| Lage midden huur       | Huur vanaf €808,06 tot €898,71                                           |
| Hoge midden huur       | Huur vanaf €898,71 tot €1.000                                            |
| Dure huur              | Huur vanaf €1.000                                                        |

*Tabel 2: prijsgrenzen conform de regionale begrippenlijst wonen van de MRE 2023*

## Prestatieafspraken met woningcorporatie woCom

De gemeente en woCom maken samen prestatieafspraken. Deze prestatieafspraken gaan over de uitvoering van het volkshuisvestelijkbeleid van de gemeente. De inzet van woCom gaat over het toevoegen van sociale huurwoningen, verantwoorde huuraanpassingen, verduurzaming van woningen, woningverbetering en verbetering van de leefbaarheid. Dit is onderverdeeld in de thema's: 1) beschikbaarheid, 2) betaalbaarheid, 3) duurzaamheid en 4) leefbaarheid. Een belangrijk onderdeel is een pas-

sende huisvesting voor huurders met een begeleidings- of zorgvraag, statushouders en jongeren. Elke gemeente, en dus ook Laarbeek, krijgt per half jaar een wettelijk vastgestelde taak opgelegd om een bepaald aantal statushouders te huisvesten. Hiervoor worden ook met woCom afspraken vastgelegd.

### **Omgevingsvisie Buitengebied (december 2021)**

In december 2021 is de Omgevingsvisie Buitengebied vastgesteld. Onder de titel 'zonder ruimte geen beweging' zet de gemeente koers om middels een brede plattelandsbestemming functieveranderingen in het buitengebied eenvoudiger te maken. De omgevingsvisie is opgedeeld in acht samenhangende gebieden, elk met een eigen DNA en uitstraling, verankerd in een gebiedspaspoort. Deze gebieden vormen de basis voor beleidskeuzes, zoals ook voor wonen:

#### **Ruimte-voor-ruimte woningen**

In Laarbeek worden enkel nog ruimte-voor-ruimte woningen toegevoegd als onderdeel van een grotere, samenhangende ontwikkeling, direct grenzend aan de randen van de vier kernen. Voor individuele of kleinschalige locaties in het buitengebied wordt voor wat betreft de bouw van ruimte-voor-ruimte woningen alleen een uitzondering gemaakt, indien hiermee ter plekke aantoonbaar een planologisch of landschappelijk vraagstuk kan worden opgelost.

#### **Woningbouwontwikkeling voor ouderen en/of jongeren**

De woningbouwontwikkeling voor ouderen blijft achter bij de vraag. De gemeente wil in de kernrand van de vier kernen op experimentele basis medewerking verlenen aan geclusterde woonvormen voor ouderen en/of jongeren, bij voorkeur in combinatie. Andere, nieuwe woonvormen in het buitengebied (met uitzondering van de kernranden) zijn niet toegestaan. Door te bouwen voor ouderen ontstaat er in de kernen doorstroming op de woningmarkt.

#### **Zorgboerderijen**

Eerder hebben we kunnen lezen dat ook Laarbeek te maken heeft met een sterke vergrijzing en toename van de zorgbehoefte. Geïnspireerd door het succes van en de geboden kwaliteit op ouderenlandgoed Grootenhout, wil de gemeente initiatiefnemers van woonzorg constructies in het buitengebied tegemoetkomen door de planologische omzetting naar zorg eenvoudiger mogelijk te maken. Gezien de grote behoefte legt de gemeente Laarbeek de nadruk op zorgboerderijen voor dementerenden. Daarnaast zijn deze zorgboerderijen ook geschikt voor de behandeling van bijvoorbeeld gehandicapten of zorgjongeren.

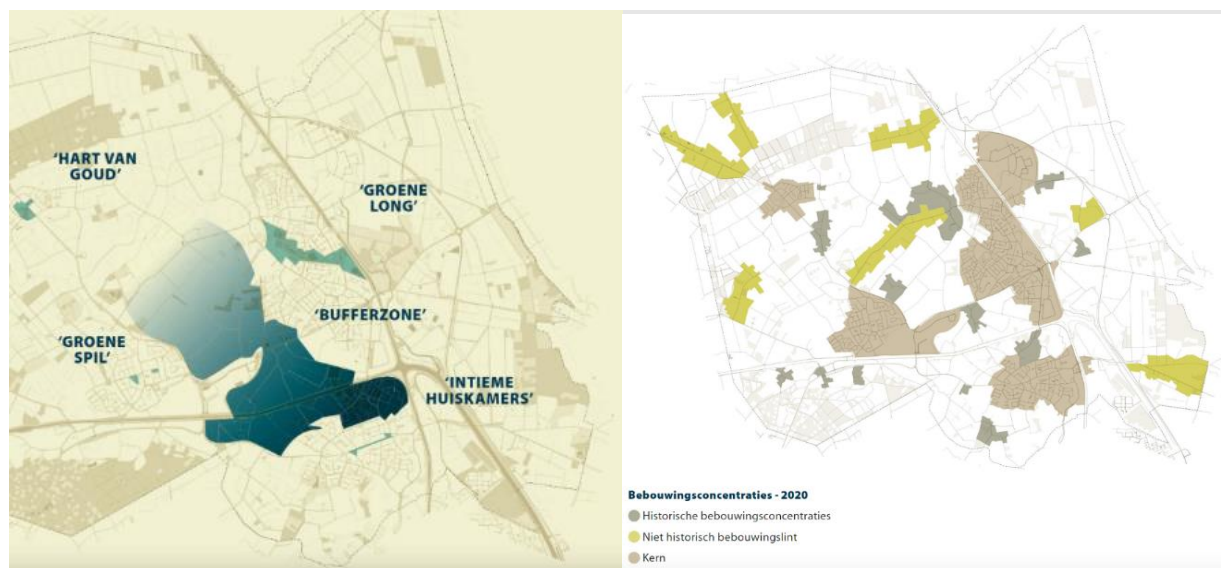
#### **Voorwaardelijke ruimte voor de Plattelandswoningen**

In gemeente Laarbeek geldt de Wet Plattelandswoningen. Deze wet voorziet in de legalisering van bewoning van een (voormalige) agrarische bedrijfswoning door bewoners die geen binding meer hebben met het agrarisch bedrijf. Indien een agrarische bedrijfswoning is aangemerkt als plattelandswoning hoeft geen beoordeling meer plaats te vinden van geur en andere milieuaspecten. Voor woningen zonder de status plattelandswoning gelden een aantal voorwaarden voordat de status kan worden toegekend.

#### **Bebouwingsvrije zones**

In Laarbeek zijn bebouwingsvrije zones ingesteld om het karakter van de kernen te kunnen behouden. Het is belangrijk dat elke kern en gehucht zelfstandig waarneembaar blijft; we willen voorkomen dat

Laarbeek een aaneengesloten landelijke agglomeratie wordt. Er zijn al een aantal gebieden waarbij de kritische grens in beeld raakt. Op de afbeelding hieronder is door middel van een bufferzone de huidige en kritische open ruimte tussen de kernen aangeduid.



**FIGUUR 1: BUFFERZONES EN BEBOUWINGSVRIJE GEBIEDEN (L). FIGUUR 2: BEBOUWINGSCONCENTRATIES (R)**

### **Bebouwingsconcentraties**

In samenspraak met de Laarbeekse heemkundeverenigingen zijn de historische en niet-historische bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Laarbeek aangewezen en strikt afgebakend. De historische bebouwingsconcentraties vormen als buurtschap de zichtbare sporen van het verleden. Hier is verdere verdichting niet wenselijk, en heeft Laarbeek gekozen voor een conserverend en behoudend beleid.

Alles over de omgevingsvisie en de beleidskaders voor het buitengebied vindt u [hier](#).

### **Beoordelingskader Tiny Houses (maart 2023)**

(Prefab) Tiny Houses zijn door particulieren en ontwikkelaars ontdekt als een serieus alternatief voor het op korte termijn ontwikkelen van wooneenheden. En om daarmee tegemoet te komen aan de urgente vraag vanuit de markt en de samenleving. Om de initiatieven goed te kunnen beoordelen, ligt er met dit beoordelingskader een voorkeursladder en een aantal voorwaarden waaraan initiatieven worden getoetst. Het kader laat voldoende ruimte voor initiatieven, en beoogt de kwaliteiten van Laarbeek op het gebied van openbare ruimte en groen te beschermen.

De voorkeursladder bestaat uit drie treden: 1) grijs-voor-grijs locaties (herontwikkeling), 2) invulling van pauzeloctaties en 3) locaties in de kernrand. Initiatieven op herontwikkelingslocaties krijgen dus de voorkeur boven locaties in de kernrand. Tevens zijn er een aantal no-go locaties: de bebouwingsvrije bufferzone zoals aangemerkt in de omgevingsvisie buitengebied, de open onbebouwde plekken in de kern en de Van Gogh-biotop.

Meer informatie, aanvullende voorwaarden en uitvoeringsvoorwaarden waar een initiatief aan moet voldoen vind u terug in het [beoordelingskader voor initiatieven met tiny houses in Laarbeek](#).

### Afwegingskader transformatie en woningsplitsing in kernen (juni 2021)

De gemeente Laarbeek wil voorzien in de behoefte aan woningen. Naast de bestaande nieuwbouwplannen aan de kernranden ligt de focus ook op extra woningbouw binnen de dorpskernen. Deze wens om te bouwen staat tegenover de wens en noodzaak van groen en het behoud van open plekken in de kernen.

Er is behoefte aan het splitsen van woningen en transformeren van panden binnen en buiten de centrumgebieden van Laarbeek. Het ontwikkelen van meer woningen in bestaande wijkstructuren is echter soms niet overal even wenselijk. Denk bijvoorbeeld aan de verkeers-aantrekkende werking, en in de centrumgebieden is het belangrijk om de publieke functie van de begane grond te behouden voor een vitaal centrum. De verschillende kernen van Laarbeek zijn hierop beoordeeld, en vervolgens verdeeld in drie zones:

- Gebieden zonder beperkingen wat betreft woningen op de begane grond, indien wordt voldaan aan bepaalde voorwaarden.
- Gebieden waarin de huidige gebruiksmogelijkheden gehandhaafd blijven, maar ook het splitsen van woningen mogelijk is, of het verkleinen van winkelvloeroppervlakte. Per locatie wordt afgewogen of wordt meegewerkt aan het toestaan van woningen op de begane grond.
- Centrumgebieden waarin de publiek aantrekkende centrumfunctie behouden blijft. Het is daarom niet toegestaan om woningen op de begane grond te realiseren. Het verkleinen van winkelvloeroppervlakte behoort wel tot de mogelijkheden. Het splitsen van woningen (op de verdieping) is wel toegestaan.

Voor meer informatie zie de [beleidsregel Afwegingskader woningsplitsing en transformatie in kernen](#), evenals de toetsingscriteria en (algemene) voorwaarden.

### Beleidskader huisvesting arbeidsmigranten Laarbeek (januari 2022)

In veel Brabantse gemeenten wordt een deel van de werkgelegenheid ingevuld door buitenlandse werknemers, zogenaamde arbeidsmigranten. Arbeidsmigranten zijn personen die voor kortere of langere tijd naar Nederland komen om te werken en te wonen. Als EU-burgers hebben ze vrije toegang tot de Nederlandse arbeidsmarkt, met de aantekening dat ze voorzien in eigen onderhoud tijdens hun verblijf in Nederland. Het aantal arbeidsmigranten groeit de laatste jaren sterk. Werkgevers hebben deze arbeidskrachten hard nodig. In het kader van brede welvaart is het daarom belangrijk dat we arbeidsmigranten zien als volwaardige deelnemers aan de maatschappij.

Het beleidskader huisvesting arbeidsmigranten Laarbeek is een uitwerking van het regionaal afsprakenkader, en zet in op een verruiming van mogelijkheden voor huisvesting van arbeidsmigranten die in de regio werkzaam zijn. Primair beoogt het beleidskader meer ruimte te bieden in en rondom het stedelijk gebied en in het buitengebied op werklocaties. Het zal echter lastig worden om de grote kwantitatieve opgave binnen deze kaders te realiseren. Daarom wordt onder voorwaarden ruimte geboden voor maatwerk op andere locaties, zoals leegstaande gebouwen (niet-woningen) en vrijkomende agrarische bebouwing (VAB-locaties). Als laatste mogelijkheid voor maatwerk wordt gekeken naar locaties in de groenblauwe mantel, indien er aantoonbaar geen andere geschikte locatie is.

De aanpak van gemeente Laarbeek ziet toe op het op orde brengen van vergunningen, het aanjagen van huisvesting, het bieden van een handreiking bij de omgevingsdialoog en het bijdragen aan positieve beeldvorming, toezicht en handhaving, en tot slot deelname aan de regionale uitvoeringsagenda. Ook stelt het beleidskader specifieke eisen aan onder andere de kwaliteit van huisvesting, de locaties van huisvesting en het beheer en de omgeving van de huisvesting. De voorwaarden en specifieke eisen leest u terug in het [Beleidsader huisvesting arbeidsmigranten Laarbeek 2022](#).

## Lokaal beleid over duurzaamheid en leefomgeving:

### Transitie Visie Warmte (oktober 2021)

Alle woningen in Laarbeek zijn in 2050 aardgasvrij. De eerste stappen in die richting worden beschreven in de Transitie Visie Warmte. Voor de hele gemeente geldt dat er activiteiten worden opgestart ten behoeve van besparing en isolatie. De kernen Mariahout en Aarle-Rixtel zijn in 2030 als eerste aan de beurt met de uitvoering van het 'dorpsplan toekomstbestendig wonen'. Kansen en mogelijkheden die zich hiervoor aandienen zijn onder andere de potentiële zoeklocatie voor grootschalige opwerk ten noorden van het Mariahoutse Bos en het verwarmen van woningen met de restwarmte uit de rioolwaterzuiveringsinstallatie in Aarle-Rixtel.

### Lokale Energie Strategie (september 2022)

Duurzaam wonen is al een aantal jaar een van de speerpunten van het duurzaamheidsbeleid. Ook de komende jaren zijn er vooruitstrevende ambities waar we veel belang aan hechten. Niet in de laatste plaats om energiearmoede tegen te gaan. Zo sluiten we aan bij de bespaardoelen van de Europese Richtlijn Energie Efficiëntie en het Nationale Energieakkoord, wat inhoudt dat we toewerken naar een besparing van ons energieverbruik met 1,5% per jaar. Ook werken we toe naar een duurzame woningvoorraad middels goede isolatie. Naast het uitgangspunt dat in 2050 alle woningen aardgasvrij zijn, is het streven ook dat in 2030 alle woningen ten minste energielabel C hebben. Ook moeten alle nieuwbouwwoningen tenminste bijna energieneutraal zijn, en zoveel mogelijk volledig energieneutraal.

### Nota Parkeernormen Laarbeek (juni 2023)

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, zoals woningbouwplannen, moet de parkeerbehoefte brekend worden. De initiatiefnemer van het plan is verantwoordelijk voor het oplossen van die behoeften. Gemeente Laarbeek heeft in april 2023 de nieuwe nota parkeernormen vastgesteld.

Het college is bevoegd om maatwerk mogelijk te maken door het verlenen van een ontheffing voor de parkeereis. Door het toepassen van maatwerk kan nauwkeuriger gekeken worden naar de werkelijke parkeerbehoefte en worden alternatieve, innovatieve oplossingen voor het parkeren mogelijk.

De actuele 'Nota parkeernormen Laarbeek 2023' vindt u [hier](#).

### Het Groenbeleidsplan 2011 en de 3-30-300 regel

Het Groenbeleidsplan dateert al uit 2011 en gaat uit van 75m<sup>2</sup> groen per woning. Dit zal voor sommige gebieden, zeker waar het inbreiding betreft, een flinke of zelfs ondoenlijke uitdaging zijn. Daarom streven we naar 75m<sup>2</sup> voor water en groen, per woning op kernniveau.

De verbinding tussen groen en een gezonde, duurzame leefomgeving streven we in Laarbeek na middels de 3-30-300 regel. Deze regel houdt in dat er vanuit elke woning minimaal 3 bomen (van behoorlijke omvang) zichtbaar moeten zijn, dat er in elke buurt minimaal 30% kroonbedekking is van bomen, en dat er voor iedereen op maximaal 300 meter afstand een park of groene ruimte. Naast deze regel geldt tevens dat er voldoende ruimte voor groen en water moet zijn in alle kernen. De ruimte voor groene en blauwe structuren komt meer en meer onder druk.

### Regionaal en provinciaal beleid

#### Woonafspraken De Peel (februari 2022)

Laarbeek en andere randgemeenten voelen de enorme groei van Metropoolregio Eindhoven op zich afkomen. Om de gemeenschappelijke belangen te beschermen en de uitdagingen van deze groeidruk goed aan te kunnen pakken hebben zij zich verenigd in het samenwerkingsverband De Peel. De Woonafspraken binnen De Peel zijn vastgesteld naar aanleiding van onder andere de Brabantse Agenda Wonen en de Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant. Belangrijke afspraken die met de regiogemeenten<sup>1</sup> zijn gemaakt, en van invloed zijn op het Laarbeekse woonbeleid zijn:

- Aan te sluiten bij de lokale woonbehoefte en in te spelen op de lokale gebondenheid. Daarom wordt, waar mogelijk, aan de voorkant met de inwoners afgestemd wat de kernen nodig hebben.
- De vitaliteit van alle kernen is belangrijk.

Woningbouwplannen buiten bestaand stedelijk gebied en de huisvesting van specifieke doelgroepen, maatwerkoplossingen en niches in de markt worden op Peelniveau afgestemd.

#### Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant (maart 2023)

De regionale woondeals zijn een instrument van het Programma Woningbouw, onderdeel van de Nationale Woon- en Bouwagenda. De woondeals hebben als doel het landelijk woningtekort op te lossen. Middels de woondeals zal het aantal woningen evenwichtig en op een hoger tempo groeien. Het basis uitgangspunt is dat twee derde van de te bouwen woningen betaalbaar moet zijn. Per gemeente wordt een eerlijk deel van de regionale opgave opgepakt, passend bij de lokale opgave en het karakter van de gemeente. Gemeente Laarbeek maakt onderdeel uit van de Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant, en committeert zich daarmee aan de regionaal gemaakte afspraken. De belangrijkste afspraken met betrekking tot gemeente Laarbeek worden hieronder kort toegelicht. Alle afspraken zijn te vinden in de [Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant, via volkshuisvestingnederland.nl](https://www.regiozuidoostbrabant.nl/woondeal)

#### Afspraken over aantallen en beschikbaarheid

---

<sup>1</sup> Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Laarbeek, Someren en deels Helmond.

De Provincie Noord-Brabant staat aan de lat voor 130.600 woningen tot 2030 (van de 900.000 landelijk). Het aandeel van Zuidoost-Brabant hierin is 45.130<sup>2</sup>. Er is afgesproken dat elke gemeente een 'fair share' van de opgave voor haar rekening neemt. De woondeal spreekt van een minimale opgave. Meer realiseren mag dus, mits op goede, ruimtelijk afgewogen en regionaal afgestemde locaties. Dit is een verandering ten opzichte van eerdere beleidsuitgangspunten: toen spraken we van een maximaal aantal te bouwen woningen. Het aandeel van de gemeente Laarbeek is 735 bruto woningen tot 2030. De netto toevoeging aan de woonvoorraad is 685<sup>3</sup>.

Om ervoor te zorgen dat er reserveplannen beschikbaar zijn wanneer een woningbouwplan uitvalt, is er afgesproken dat gemeenten inzetten op voldoende (harde) plancapaciteit. Dat betekent dat gemeente Laarbeek moet zorgen voor 130% plancapaciteit, ten opzichte van de minimale woningbouwopgave (735) tot en met 2030 en ernaar moet streven dat er steeds drie jaar vooruit 100% van deze plancapaciteit hard is. Met andere woorden: gemeente Laarbeek moet ervoor zorgen dat er ongeveer 950 woningen tot 2030 in voorbereiding zijn.

### **Afspraken over betaalbaarheid**

Om te zorgen dat er voldoende woningen zijn voor starters en mensen met een middeninkomen zijn er tot en met 2030 in provincie Noord-Brabant, 350.000 nieuwe betaalbare koop- en middenhuurwoningen nodig. Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot de middenhuurgrens en betaalbare koopwoningen. Om dit te realiseren is afgesproken dat de woningbouwrealisatie bestaat uit minimaal 30% sociale huur, minimaal 16% midden huur en minimaal 20% betaalbare koopwoningen. Het minimum van 30% sociale huur en twee derde betaalbaar in de nieuwbouwopgave geldt voor elke gemeente. De verdeling tussen midden huur en betaalbare koop kan per gemeente verschillend zijn.

In het beleidsprogramma 'een thuis voor iedereen' (van de Nationale Woon- en Bouwagenda) is opgenomen dat via de regionale woningbouwprogrammering wordt toegewerkt naar een meer evenwichtige verdeling van de woningvoorraad met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de woonvoorraad. Dit betekent dat de gemeenten met minder dan 30% sociale huur in de bestaande woningvoorraad moeten bijdragen aan dit streven door in de programmering een hoger percentage sociale huurwoningen op te nemen dan zij nu in de voorraad hebben. Het aandeel sociale huur van de gemeente Laarbeek ligt op 23%.

### **Afspraken over duurzaamheid en toekomstbestendigheid**

De regio spant zich in om in 2030 minimaal de helft van het aantal woningen circulair en industrieel te laten bouwen. Het Nieuwe Normaal dient als leidraad voor circulair bouwen. We vragen alle projecten naar de circulaire prestaties op basis van het [Het Nieuwe Normaal-raamwerk](#). Gemeenten en woningcorporaties gebruiken Het Nieuwe Normaal als methodiek bij aanbestedingen en uitvragen. Daarmee geven zij de markt brede kaders om uitvoering te geven aan circulariteit.

Om de milieu-impact van woningbouw te verlagen, nemen gemeenten een milieuprestatie tot een MPG (Milieuprestatie Gebouwen) van maximaal 0,5 op bij eventuele grondverkoop.

---

<sup>2</sup> Omdat de regio (economisch) sterk zal groeien, is het de ambitie om 70.000 tot 90.000 woningen toe te voegen tot 2040.

<sup>3</sup> Het netto aantal woningen is het bruto nieuw te bouwen woningen minus het aantal te slopen woningen. Uiteindelijk telt gemeente Laarbeek dus +685 woningen in 2030.

### **Regionale begrippenlijst Wonen, woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven (januari 2023)**

De 21 gemeenten in Zuidoost-Brabant vormen samen de Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven.

In deze regio 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, zoals de Woningwet, de BAG en de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose. Begrippen die veel terugkomen in deze Woonvisie zijn toegevoegd aan de begrippenlijst.

### **Provinciaal beleidskader: De Brabantse Agenda Wonen (september 2017)**

Wonen is een centraal thema in het provinciale beleid. Brabant wil blijven behoren tot de top van Europese kennis- en innovatieregio's. Daarvoor is een aantrekkelijk woon-, leef- en vestigingsklimaat belangrijk, evenals een goed functionerende woningmarkt.

Brabant heeft een flinke woningbouwopgave, de eerstkomende 10 tot 15 jaar moeten er nog ongeveer 120.000 woningen bij komen. Bovendien verandert de vraag naar woonruimte sterk. Door de huishoudensverdunding is er een grote behoefte aan kleinere, betaalbare woonruimten. Ook het bouwen van voldoende woningen voor het middensegment op de woningmarkt – betaalbare koop en middeldure huur – blijft punt van aandacht. Verder vragen initiatieven voor nieuwe woonvormen als flexwonen, tiny houses, tijdelijk wonen en nieuwe combinaties van wonen, werken en zorg steeds vaker van overheden om experimenteerruimte te bieden. De woningbouwopgave biedt ook kansen voor de aanpak van thema's als leegstand, economische structuurversterking, mobiliteit en bereikbaarheid, duurzaamheid en energie, klimaatadaptatie, sociale veerkracht en erfgoed.

Met de Brabantse Agenda Wonen biedt de provincie vier actielijnen gevat in zes richtinggevende principes. De provincie geeft hiermee aan welke accenten er de komende jaren liggen bij het bouwen en wonen, en hoe de provincie zich hiervoor gaat inzetten:

#### **Actielijnen:**

- Accent op duurzame verstedelijking
- Meer nadruk op de bestaande woningvoorraad
- Inzetten op een vraaggericht, flexibel planaanbod met ruimte voor nieuwe woonvormen
- Versterken van de regionale samenwerking en vernieuwen van regionale woningbouwafspraken

#### **Richtinggevende principes:**

- Optimaal inzetten op inbreiden, herstructureren en transformeren
- Ruim baan voor 'goede' woningbouwplannen
- Woningvoorraad verduurzamen en geschikt maken voor mensen met zorgvraag
- Vraaggericht planaanbod met oog voor nieuwe en tijdelijke woonvormen
- Realisme en flexibiliteit in planning en programmering
- Versterken van samenwerking op de regionale woningmarkt

## Landelijk beleid

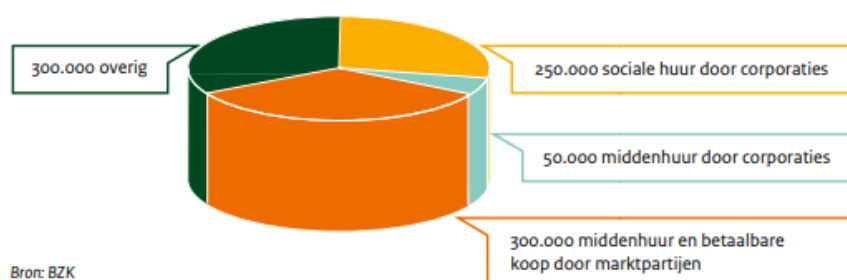
### De Nationale Woon- en Bouwagenda (maart 2022)

Met de Nationale Woon- en Bouwagenda (hierna: NWBA) herpakt het Rijk de rol van normsteller en bewaker van het realiseren van de landelijke doelen op het gebied van diverse bouw- en woonopgaven. In de Nationale Woon- en Bouwagenda worden de oorzaken van de wooncrisis, de doelstellingen en de programmatische aanpak voor de komende jaren geschetst. Het doel van de Nationale Woon- en Bouwagenda is het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland.

### 3 Kerndoelen:

- **Beschikbaarheid:** 900.000 woningen tot en met 2030, waarvan twee derde betaalbaar

De ambitie van het Rijk is een betaalbare woning voor iedereen. Het langetermijndoel is om 900.000 woningen tot en met 2030 te realiseren<sup>4</sup>. Het Rijk streeft er naar dat vanaf 2025 twee derde betaalbare huur- en koopwoningen in alle projecten de norm kan zijn. Betaalbare woningen zijn woningen met een huur van 1.000 per maand of minder; betaalbare koopwoningen zijn woningen tot aan de NHG-grens (355.000,- in 2022)<sup>5</sup>. Deze doelen komen voort uit de grote behoefte aan woningen voor starters en mensen met een middeninkomen, en voor mensen met een laag inkomen waaronder aandachtsgroepen als dak- en thuisloze mensen en statushouders.



**FIGUUR 1: VERDELING 900.000 WONINGEN NAAR SEGMENT. BRON: BZK/NWBA**

- **Betaalbaarheid:** betere aansluiting van woonlasten bij het inkomen

De woonlasten moeten beter aansluiten bij het inkomen. Jongeren, starters en personen met middeninkomens geven we meer toegang tot betaalbare huur- en koopwoningen en de bescherming van kopers en huurders moet worden verbeterd. De huidige woningvoorraad moet zo goed mogelijk worden

<sup>4</sup> Op 12 juli 2023 werd bekend dat, op basis van bijgestelde prognoses, de woningbouwopgave tot 2030 groeit naar 981.000. Dit komt met name door bevolkingsgroei door migratie, ouderen die langer thuis blijven wonen en de huishoudensverduunning. Trends zoals in het hoofdstuk hiervoor zijn beschreven. Bron: Volkshuisvestingnederland.nl

<sup>5</sup> Als maximum voor een betaalbare woning werd tot 2022 de grens voor de Nationale Hypotheekgarantie (NHG-grens) genomen. Maar omdat die per 1 januari 2023 steeg van 355.000 naar 405.000 euro stapte de regering daarvan af. "Door de sterke stijging van de NHG-grens zijn woningen met die prijs voor minder mensen betaalbaar, omdat de inkomens het afgelopen jaar minder zijn gestegen dan de NHG-grens", aldus het kabinet. 'Betaalbaarheid' is gekoppeld aan inkomens, niet aan materiaalkosten of prijsontwikkelingen op de woningmarkt. Bron: Regionale begrippenlijst Wonen 2023, MRE.

ingezet, waarbij wordt gekeken naar aspecten als woonlasten in relatie tot inkomen, grootte van de woning in relatie tot huishoudengrootte en kwaliteit van de woning in relatie tot de (huur)prijs. Ook verduurzaming kan hierbij een belangrijke rol spelen, omdat de energieprijzen een substantieel onderdeel uitmaken van de totale woonlasten. Dit geldt in het bijzonder voor slecht geïsoleerde woningen met een hoge energierekening.

- **Kwaliteit:** voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen, perspectief voor kwetsbare gebieden en duurzame huisvesting voor iedereen bereikbaar

Passend aanbod: het doel is om voldoende betaalbare woningen voor aandachtsgroepen en ouderen te realiseren.

Leefbaarheid: de leefsituatie en het perspectief van bewoners van de meest kwetsbare gebieden in Nederland worden daarom in 15-20 jaar tijd verbeterd.

Verduurzaming: het wettelijke doel hiervoor is om de CO<sub>2</sub>-uitstoot in 2030 te verlagen met minimaal 55% ten opzichte van 1990. Voor alle huishoudens, bedrijven en instellingen komt een duurzame woning of een duurzaam gebouw binnen bereik, waarbij er voor kwetsbare huishoudens moeten gezorgd dat deze transitie betaalbaar is en blijft.

#### **Uitwerking van acties in 6 Programma's en actielijnen**

Middels zes onderliggende programma's wordt invulling gegeven aan het realiseren van de drie kern-doelen:

1. Programma woningbouw, met als doel het bouwen van 100.000 woningen per jaar, tot 900.000 woningen in 2030<sup>6</sup>. Bijvoorbeeld door het bouwen op grootschalige locaties en het versnellen van het proces van initiatief naar realisatie.
2. Programma betaalbaar wonen, met als doel woonlasten in redelijke verhouding brengen tot het inkomen. Bijvoorbeeld door tijdelijke huurkortingen bij inkomensdaling en betere bescherming van huurders en kopers.
3. Programma een thuis voor iedereen, met als doel dat er voor mensen uit aandachtsgroepen voldoende betaalbare woningen zijn, met een evenwichtige verdeling over gemeenten. Bijvoorbeeld door het streven dat elke gemeente ten minste 30 procent sociale huur in de woningvoorraad heeft, en het verplicht stellen van woonzorgvisies, waarbij gemeenten een basis creëren voor afspraken om aan de woon- en zorgbehoeften te voldoen.
4. Programma wonen en zorg voor ouderen, met als doel het bouwen van meer reguliere woningen voor ouderen en het bouwen van geclusterde woon(zorg)vormen. Bijvoorbeeld door het vergroten van doorstroming en middels de Stimuleringsregeling ontmoetingsruimtes in ouderenhuisvesting.
5. Nationaal programma leefbaarheid en veiligheid, met als doel om de leefsituatie en het perspectief van bewoners van de meest kwetsbare gebieden in Nederland te verbeteren. Bijvoorbeeld door het realiseren van goede, veilige en duurzame woningen in een gebied waar het vei-

---

<sup>6</sup> In juli 2023 bijgesteld naar 981.000 woningen in 2030.

lig wonen, werken en leven is. En waar ruimte is voor groen die uitnodigt tot ontmoeten en bewegen.

6. Programma versnelling verduurzaming gebouwde omgeving, met als doel het (versneld) verduurzamen van de gebouwde omgeving. Bijvoorbeeld door een gebiedsgerichte aanpak voor de overstap op een warmtenet en de overstap naar een aardgasvrij alternatief, en door stimulerende en ondersteunende maatregelen gericht op individuele koop- en huurwoningen.

### **Uitvoering van de agenda**

Om de doelen zoals geformuleerd in de NWBA ook uit te kunnen voeren, zijn er diverse instrumenten die het Rijk inzet zoals:

- Prestatieafspraken met woningbouwcorporaties
- Regionale Woondeals
- Wet- en regelgeving optimaliseren, zoals de Wet Versterking regie op volkshuisvesting, de Wet goed verhuurderschap en het Besluit huurprijzen woonruimte
- Financiële impulsen zoals bijvoorbeeld de woningbouwimpuls en het volkshuisvestingsfonds
- Extra financiële middelen voor meer capaciteit bij de Raad van State
- Best Practices
- Rapportages

Meer informatie over de doelen, programma's en instrumenten zijn te vinden op [de website van volkshuisvestingsnederland.nl](https://de-website-van-volkshuisvestingsnederland.nl)