



Rapportage Wonen Heeze-Leende 2017



0. Inleiding

Op 7 oktober 2013 heeft de gemeenteraad de Woonvisie: “Heeze-Leende, een top woonmilieu” vastgesteld. In deze woonvisie is afgesproken dat er elk jaar aan de raad gerapporteerd zal worden over de uitvoering van de in deze nota opgenomen maatregelen.

Evenals vorig jaar treft u hierbij daarom een rapportage aan over de diverse onderwerpen uit de destijds vastgestelde woonvisie.

Het is de bedoeling dat deze rapportage inzicht geeft in de ontwikkelingen op de woningmarkt en in wat er in het afgelopen jaar in Heeze-Leende is gebeurd op het gebied van wonen. Tevens worden de actiepunten uit de vorige rapportage Wonen geëvalueerd en zijn voor het lopende jaar nieuwe actiepunten opgenomen.

In deze rapportage treft u achtereenvolgens de volgende onderwerpen aan:

1. activiteiten en onderzoeksresultaten op het gebied van Wonen
2. gewijzigde wet- en regelgeving
3. marktontwikkelingen
4. gerealiseerde woningen 2016 naar aantal, type en prijsklassen
5. actualisatie van het nieuwbouwprogramma.
6. evaluatie actiepunten vorige Rapportage Wonen
7. actiepunten 2017/2018

1. Activiteiten 2016/2017 op het gebied van Wonen:

Advies Werkplaats Wonen

Eind 2015 heeft de Werkplaats Wonen van de Metropoolregio Eindhoven een advies uitgebracht aan de 21 regiogemeenten met daarin voorstellen hoe kan worden toegewerkt naar een complete woonregio. In de raadsvergadering van 25 januari 2016 is dit Advies Werkplaats Wonen "Breken met grenzen : wonen in een complete regio" besproken. Besloten werd om een zienswijze in te dienen waarin werd aangegeven dat niet kon worden ingestemd met het instellen van een Regionale Woonraad en op termijn, het instellen van een regionale grondbank. In april 2016 volgde er een Vervolgadvies Werkplaats Wonen. Op basis van de ingediende zienswijzen had de Werkplaats Wonen besloten om het oorspronkelijke advies niet aan te passen, maar te komen met een procesvoorstel. In het procesvoorstel zijn elementen uit het oorspronkelijke advies en uit de zienswijzen opgenomen. Nadrukkelijk werd aangegeven dat, zodra het echt over de inhoud zou gaan, dit gezamenlijk zal worden opgepakt en dat besluitvorming plaatsvindt door de individuele gemeenteraden. Het college besloot om in te stemmen met dit vervolgadvies en procesvoorstel met dien verstande dat de basis blijft dat aangesloten wordt bij lokale behoeften en dat in afspraken over de subregionale woningmarkt en het uitvoeringsprogramma de gemeentelijke autonomie en democratische legitimiteit gewaarborgd zijn.

In februari 2017 is er een nieuwe conceptopdracht voorgelegd. In deze conceptopdracht is de eerder opgehaalde input gebruikt van gemeenten, gemeenteraden en andere woningmarktpartijen. In de raadsvergadering van 3 april 2017 is met deze conceptopdracht ingestemd en is er verder geen inhoudelijke reactie ingediend.

Regionale afstemming:

De Verordening Ruimte geeft aan dat jaarlijks afspraken gemaakt dienen te worden in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) over het woningbouwprogramma voor de eerste tienjaarsperiode.

In november 2016 zijn daarom nieuwe afspraken gemaakt voor de periode 2016-2025.

In onderstaande tabel is per gemeente aangegeven welke woningbouwopgave er voor de komende tienjaarsperiode afgesproken is. Voor Heeze-Leende betreft dit 510 woningen. Dit aantal betreft de netto toename woningvoorraad excl. vervangende woningbouw door sloop. De bruto toename in deze periode bedraagt 600 woningen. De ruimte voor ruimte woningen en de woningen uit de pilot Nieuw Dorps Bouwen (de Kloostervelden bij Providentia) tellen niet mee in deze cijfers.

Kwantitatieve regionale woningbouwafspraken 2016-2026						
RRO Zuidoost-Brabant, november 2016						
Gemeente	huidige afspraken 2015 t/m 2024 *	feitelijke woningvoorraad per 1-1-2016	prognose woningvoorraad per 1-1-2026 (prognose 2014; BAG)	toename woning- voorraad 2016 t/m 2025 obv prognose	Ruimte voor Ruimte	Afspraak: Netto toe te voegen aan de woningvoorraad in de periode 2016 t/m 2025 (10jrs periode) (afgerond 5-tallen) **
Best	1.675	12.030	13.715	1.685		1.685
Eindhoven	3.780 (8.830)	106.730	115.340	8.610		3.780 (8.610)
Geldrop-Mierlo	1.460	17.305	18.805	1.500		1.500
Helmond	4.310	39.405	43.810	4.405		4.405
Nuenen	960	10.015	10.935	920		920
Son en Breugel	690	6.905	7.610	705		705
Valkenswaard	880	14.270	15.045	775		775
Veldhoven	1.800	19.280	21.130	1.850		1.850
Waalre	495	7.555	8.000	445		445
Subregio Eindh-Helmond	21.100	233.495	254.390	20.895		20.895
Bergeijk	825	7.740	8.540	800		800
Bladel	720	8.415	9.105	690		690
Eersel	575	8.010	8.545	535		535
Oirschot	730	7.435	8.165	730		730
Reusel-De Mierden	610	5.275	5.895	620		620
Subregio De Kempen	3.460	36.875	40.250	3.375		3.375
Asten	910	6.715	7.630	915		915
Cranendonck	680	8.780	9.480	700		700
Deurne	1.090	13.430	14.520	1.090	2	1.092
Gemert-Bakel	1.230	12.450	13.665	1.215		1.215
Heeze-Leende	495	6.630	7.140	510		510
Laarbeek	1.105	9.240	10.350	1.110		1.110
Someren	960	7.785	8.740	955		955
Subregio De Peel	6.470	65.030	71.525	6.495		6.495
Zuidoost-Brabant	31.030	335.400	366.165	30.765		30.765

Bronnen: Opgave gemeenten, gemeentelijke woningbouwmatrices 2014, provinciale prognose 2014, regionale woningbouwafspraken 2014, bijlage 5 RAW deel B (kolom 3,4 en 5 overgenomen uit tabel).

Opmerking: De afspraak betreft de netto toename van de woningvoorraad; de toetsing aan de afspraken geschiedt conform de notitie '100% harde plancapaciteit' aan de hand van de bruto harde plancapaciteit.

* In rood aangegeven: werkafpraak stedelijk gebied zoals gemaakt in RRO 16-12-2015

** In rood aangegeven: gecontinueerde werkafpraak obv prognose. Vwb Eindhoven uitgaan van 'BSGE-afpraak'

** of vermeerderen met aantal woningen (max tot prognose) als gemeenten met elkaar overeen komen

Tabel 3: Regionale woningbouwafspraken 2016-2026

Woningmarktregio van de woningcorporaties:

Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Woningwet per 1 juli 2015 zijn er nieuwe regels voor het werk en de organisatie van de woningcorporaties in Nederland. Tot 1 juli 2016 konden gemeenten gezamenlijk, en in samenspraak met corporaties, een voorstel doen voor een woningmarktregio.

De achterliggende gedachte is dat de schaal van een woningcorporatie in overeenstemming moet zijn met de schaal van de regionale woningmarkt en de daar benodigde kerntaak. Samen met de overige gemeenten in Zuidoost-Brabant is de minister daarom verzocht om de 21 gemeenten van de regio aan te wijzen als één woningmarktregio. De minister heeft inmiddels hiermee ingestemd.

Starterslening en Blijverslening:

Eind 2016 is door het college besloten om de raad voor te stellen om de Starterslening te behouden en om hiernaast de Blijverslening in te voeren. Dit zijn beiden producten van Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn). Hiervoor zijn er door de raad nieuwe Verordeningen vastgesteld. In 2017 zijn er inmiddels 2 startersleningen verstrekt. Tot nu toe zijn er nog geen aanvragen voor een Blijverslening gedaan. De reden hiervan is waarschijnlijk dat dit nog een onbekend product is. Ook bij invoering van de Starterslening duurde het enige tijd totdat de aanvragen op gang kwamen. Eind dit jaar of begin volgend jaar zullen de producten ook nog eens onder de aandacht worden gebracht bij de lokale ambassadeurs (banken, intermediair en installateurs). Dit met als doel om hen gedurende een korte presentatie mee te nemen in de financiële mogelijkheden wij onze burgers bieden.

Prestatieafspraken:

De gemeente maakt al enige jaren prestatieafspraken met woningcorporatie WoCom. Dit zijn afspraken over alles wat met wonen te maken heeft, zoals o.a. bouwen en groot onderhoud, betaalbare woonlasten, duurzaamheid, de huisvesting van speciale groepen mensen en veiligheid. Eigenlijk over alles. Vorig jaar is voor het eerst ook de huurdersorganisatie van WoCom (De Pan) daar direct bij betrokken. Een werkwijze die wordt voorgeschreven in de herziene Woningwet.

Er zijn inmiddels nieuwe, lange termijn afspraken gemaakt. Zie bijlage. Een resultaat dat in een korte periode is gerealiseerd en waar de gemeente, de corporatie en de huurdersorganisatie zeer tevreden mee zijn. Ook zijn er dit jaar voor het eerst prestatieafspraken gemaakt met woningcorporatie Wooninc. en Stichting Huurdersplatform Wooninc. Dit in verband met het nu nog in aanbouw zijnde huurwoningbezit van Wooninc. in het Toversnest in Heeze.

De prestatieafspraken zijn gebaseerd op de woonvisie van de gemeente. Hierbij wordt vooral aandacht gevraagd voor thema's als 'Betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen', 'Wonen en zorg' en 'Duurzaamheid'.

Op woensdag 7 december werden de nieuwe prestatieafspraken door wethouder volkshuisvesting Wilma v.d. Rijt, een vertegenwoordiger van huurdersorganisatie De Pan (dit is de huurdersorganisatie van WoCom voor de gemeenten Cranendonck en Heeze-Leende) Elly van de Ven en directeur-bestuurder van WoCom Mirjam Kräwinkel tijdens een gezamenlijke bijeenkomst formeel getekend. Ook de afspraken met Wooninc. en de betreffende huurdersorganisatie zijn getekend.



Deze prestatieafspraken worden elk jaar geactualiseerd.

Bestemmingsplannen

Zowel in de woonvisie als in de structuurvisie is uitgesproken dat uitbreiding prevaleert boven inbreiding. Dit in verband met onder andere de ontwikkeling van het gebied De Bulders en het feit dat bijna alle inbreidingslocaties al ingevuld zijn door de 'pilot bouwen binnen strakke contouren'. Om meer sturing te kunnen geven aan de lokale woningmarkt is daarom besloten om bij de herziening van bestemmingsplannen het aantal nieuwe woningen te beperken. Deze planologische beperking wordt als volgt geregeld:

Als daar waar woningbouw is toegestaan in het bestemmingsplan binnen 2 jaar na de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan geen nieuwe woning is opgericht dan kan het lege bouwvlak verwijderd worden. Hetzelfde geldt voor gesloopte woningen die niet binnen 2 jaar herbouwd worden. Hierbij zal dan per locatie afgewogen moeten worden of woningbouw op deze plek uit kwalitatief of stedenbouwkundig oogpunt nog gewenst is. Als dat wel zo is dan verloopt dat uiteraard wel via een procedure waarbij overleg plaatsvindt met de eigenaren, zienswijzen ingebracht kunnen worden en waartegen beroep open staat.

Huisvesting statushouders

Het huisvesten van mensen met een verblijfsvergunning (statushouders) doet de gemeente al sinds jaar en dag samen met de woningcorporaties die sociale huurwoningen in hun bezit hebben. In Heeze-Leende is dit Wocom.

Per half jaar krijgt de gemeente door hoeveel mensen met een verblijfsvergunning er in Heeze-Leende moeten worden gehuisvest. Voor de eerste helft van 2016 ging het nog om 19 mensen met een verblijfsvergunning. Het aantal mensen met een verblijfsvergunning dat Heeze-Leende in de tweede helft van 2016 moest huisvesten bedroeg 21. Het huisvesten van deze (voor Heeze-Leende) grote aantallen mensen vroeg om creatieve oplossingen. Ondanks de intensieve samenwerking in een projectgroep lukte het niet om al deze mensen in 2016 te huisvesten waardoor de achterstand tot 1 januari 2017 21 bedroeg. Deze achterstand was grotendeels het gevolg van het niet doorgaan van de aankoop door WoCom van woningen van Kempenhaeghe.

Gelukkig kon deze achterstand in de eerste helft van 2017 mede dankzij deze projectgroep worden ingelopen en kon zelfs de taakstelling voor de eerste helft van 2017 (12 personen) worden gehaald. Ook de taakstelling voor de tweede helft (10 personen) is inmiddels gerealiseerd. Hierdoor is de druk op de sociale huurwoningmarkt een stuk minder geworden.

Hieronder treft u een overzicht hiervan aan. Tevens kunt u zien hoeveel personen er per kern zijn gehuisvest. De gegevens van de 2^e helft van 2017 zijn hierin nog niet verwerkt.

Taakstelling		
Achterstand 2015	2	
1e helft 2016	17	
2e helft 2016	21	
1e helft 2017	12	
totaal	52	
Gerealiseerd		
	Aantal woningen	Aantal personen
Heeze	12	34
Leende	5	12
Sterksel	4	8
Totaal	21	54

Nieuwe bevolkings- en woningbehoefteprognose provincie

Onlangs heeft de provincie nieuwe bevolkings- en woningbehoefteprognosecijfers bekendgemaakt. De provincie doet dit om de drie jaar. Deze prognosecijfers kunt u hier vinden: <http://bevolkingsprognose.brabant.nl/>

Naar verwachting staan er in 2050 ruim 1.260.000 woningen in onze provincie, ruim 20.000 meer vergeleken met de vorige provinciale prognose uit 2014. Tot die tijd neemt de woningvoorraad dus nog toe met een kleine 160.000 woningen (+14,2%). Het leeuwendeel van die groei – ruim 120.000 woningen (zo'n driekwart van de opgave) – zal voor 2030 moeten worden gerealiseerd. Dat betekent een groei van gemiddeld bijna 10.000 woningen (netto) per jaar.

De komende jaren wacht Brabant dus nog een behoorlijke woningbouwopgave. Afhankelijk van de mate waarin het woningtekort wordt ingelopen, gaat het hierbij tot 2030 om iets minder dan 100.000 woningen in het scenario 'laag' (huidig woningtekort wordt constant verondersteld) tot ruim 120.000 woningen in het scenario 'hoog' (woningtekort is in 2030 volledig ingelopen).

Voor Heeze-Leende is de verwachting van de toename van de woningvoorraad ten opzichte van de "oude" prognosecijfers lager. Volgens deze nieuwe prognose moeten er tot 2025 netto 355 woningen worden toegevoegd. Volgens de oude prognose waren dit er 510. Waarschijnlijk hebben deze lagere prognosecijfers te maken met het geringe aantal gebouwde woningen in de afgelopen jaren. Regionaal is te zien dat de groei vooral in Eindhoven terecht komt. Het is overigens discutabel of dit ook echt zo zal zijn. Wellicht laten de prognosecijfers over 3 jaar weer een heel ander beeld zien.

De regionale woningbouwafspraken (zie regionale afstemming) zijn nog gebaseerd op de oude prognosecijfers uit 2014. Overigens zijn deze aantallen exclusief sloop, de woningen in de Kloostervelden (Providentia) en de ruimte voor ruimtewoningen.

Deze nieuwe lagere prognosecijfers hebben geen gevolgen voor het gemeentelijke woningbouwprogramma omdat nagenoeg alle gemeentelijke bouwplannen al in (onherroepelijke) bestemmingsplannen zijn opgenomen.

Indicatie omvang woningvoorraad, 2017-2040 - scenario 'hoog'						
Bron: 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2017' (vastgesteld mei 2017)						
Totalen per gemeente, 2017-2040						
	2017	2020	2025	2030	2035	2040
Heeze-Leende	6.655	6.825	7.010	7.005	6.900	6.695

*De in de tabel opgenomen gegevens zijn afgerond op 5-tallen. Hierdoor kunnen er geringe afwijkingen voorkomen.
Bron woningvoorraad per 1-1-2017: BAG/CBS (voorlopige gegevens).*

De huishoudensontwikkeling in Noord-Brabant, 2017-2040						
Bron: 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2017' (vastgesteld mei 2017)						
HEEZE-LEENDE						
Huishoudens naar type, 2017-2040						
	2017	2020	2025	2030	2035	2040
eenpersoonshuishoudens	1.840	2.020	2.200	2.235	2.320	2.330
samenwonenden	4.340	4.295	4.230	4.125	3.935	3.705
- zonder kind(eren)	2.300	2.290	2.285	2.220	2.095	1.945
- met kind(eren)	2.040	2.005	1.945	1.905	1.835	1.760
eenouderhuishoudens	340	340	345	355	365	390
overige huishoudens ¹⁾	25	25	30	30	25	20
totaal aantal huishoudens	6.545	6.680	6.805	6.745	6.640	6.440
totale bevolking	15.700	15.720	15.555	15.250	14.860	14.330
gemiddelde huishoudensgrootte ²⁾	2,35	2,30	2,23	2,19	2,16	2,14

2. Gewijzigde wet- en regelgeving

- Ladder voor duurzame verstedelijking (LDV)

De LDV is sinds oktober 2012 onderdeel van het Besluit Ruimtelijke Ordening en als procesvereiste onderdeel van de toelichting bij het bestemmingsplan. Omdat gemeenten de LDV nog vaak niet of niet goed toepassen, gaan regelmatig plannen onderuit bij de Raad van State.

De LDV bestaat uit drie treden en daaraan voorafgaand is de relevante vraag: is er sprake van stedelijke ontwikkeling? Uit jurisprudentie tot nu toe blijkt dat dit het geval is als het om meer dan 7 tot 14 woningen gaat.

De drie treden van de LDV zijn vervolgens in het kort:

1. Is er sprake van een actuele regionale behoefte?
2. Kan deze binnen het bestaand stedelijk gebied (ook reeds bestemde en nog niet gebouwde plannen) in de regio worden opgevangen?
3. Dan kiezen voor een locatie met een passende ontsluiting.

Voor de uitbreidingswijk de Bulders zijn bovengenoemde treden ook doorlopen voordat het bestemmingsplan in procedure werd genomen. Er is voor de Bulders een dergelijk rapport opgesteld en dit maakt deel uit van dit inmiddels vastgestelde bestemmingsplan.

Op 1 juli 2017 is een herziening van de Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Dit is een vereenvoudiging van de bestaande: Onder andere wordt de uitgebreide motivering beperkt tot nieuwe stedelijke ontwikkelingen *buiten* het bestaand stedelijk gebied. Verder wordt het in de praktijk als lastig ervaren begrip 'actuele regionale behoefte' vervangen door het eenvoudiger begrip 'behoefte' en is een nieuw onderdeel toegevoegd waarmee het mogelijk wordt een dubbele Laddertoets bij flexibele planvorming te voorkomen.

- Huisvestingswet en huisvestingsverordening

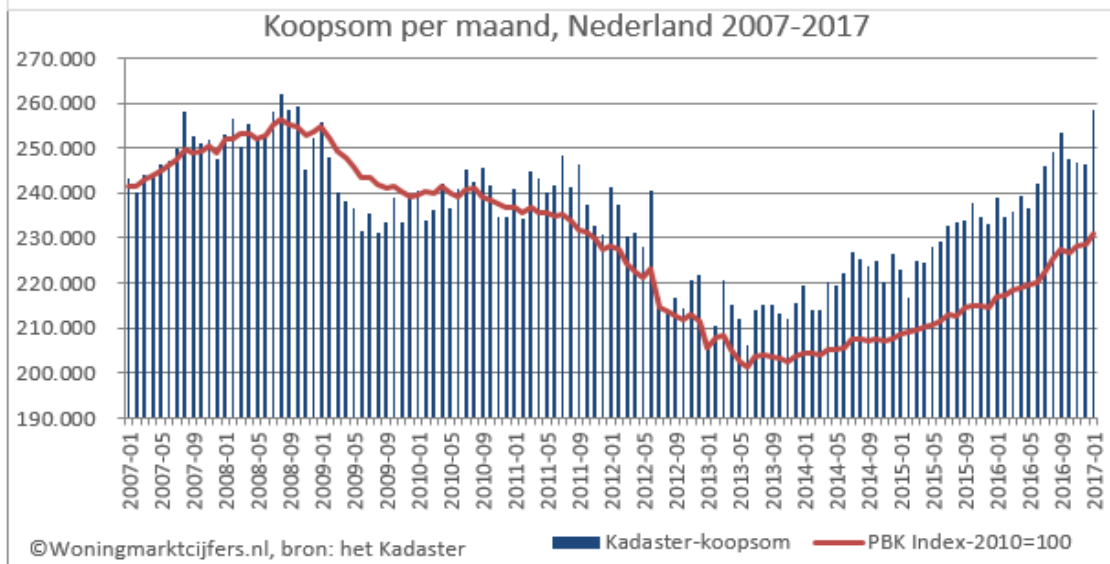
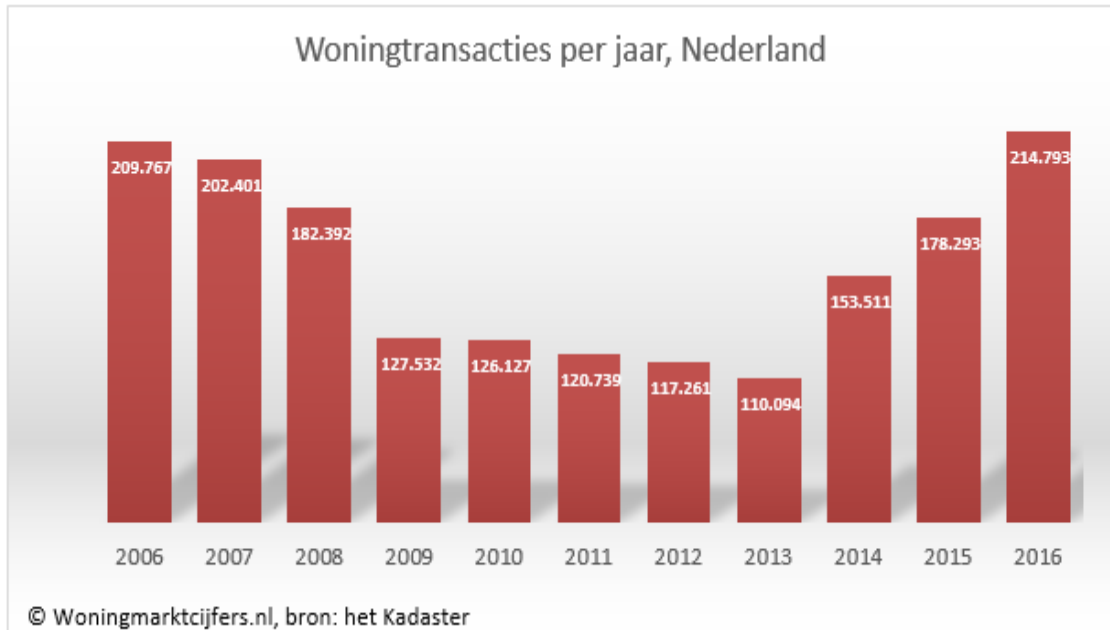
Op 1 januari 2015 is de nieuwe Huisvestingswet in werking getreden. Uitgangspunt van deze 'Huisvestingswet' is vrijheid van vestiging. Wanneer gemeenten willen sturen in de woonruimteverdeling en in de samenstelling van de woningvoorraad kunnen zij een nieuwe huisvestingsverordening opstellen. Dit is alleen mogelijk voor sociale huurwoningen. Voor koopwoningen en kavels mogen gemeenten geen regels stellen. In de gemeenten die tot het Stedelijk gebied van de Metropoolregio behoren is inmiddels een urgentieverordening (=Huisvestingsverordening) opgesteld. Binnenkort zal er een evaluatie van deze urgentieverordening plaatsvinden. Mede naar aanleiding hiervan zal worden onderzocht of een dergelijke urgentieverordening ook in de andere (subregio) gemeenten wenselijk is.

(Sub)regionaal is afgesproken dat de woonruimteverdeling vooralsnog wordt overgelaten aan de woningcorporaties. Wel bestaan er werkafspraken met woCom voor wat betreft de toewijzing van aangepaste woningen.

3. Marktontwikkelingen

Nederland

De Nederlandse woningmarkt heeft een uitstekend jaar achter de rug. De gemiddelde koopsom is uitgekomen op € 243.837, een stijging van 5,9% in vergelijking met 2015. Nog belangrijker voor de woningmarkt en economie is de stijging van het aantal transacties. Met 214.793 geregistreerde transacties werd een stijging gerealiseerd van 20,5% ten opzichte van 2015 en de top van 10 jaar geleden met 2,4% overtroffen.



Heeze-Leende:

Ook voor de plaatselijke woningmarkt was 2016 een goed jaar. De gemiddelde koopsom van alle verkochte woningen bedroeg in 2016 € 303.000 (2013: €241.200, 2014: €252.071, 2015 € 283.076). Dit is ten opzichte van 2015 een stijging van 7%

Het aantal transacties kwam in 2016 uit op 175 (2013:108, 2014:148, 2015:165).

Een stijging ten opzichte van 2015 van 6%.

De theoretische verkooptijd in maanden kwam in 2016 in onze gemeente uit op 12,6 maanden. In 2015 bedroeg dit nog 16,9 maanden.

4. Gerealiseerde woningen in 2016

Het aantal gerealiseerde woningen in 2016 was beperkt. Zie onderstaand overzicht. Dit aantal zal in 2017 aanmerkelijk hoger zijn door onder andere de oplevering van de appartementen in het Toversnest.

Kern	Locatie	Gerealiseerde woningen in 2016 excl. R.v.r. en providentia							
		totaal	waarvan						bijzonderh.
			koop gk	huur gk	koop md	huur md	koop d	huur d	
Heeze	Beemden-Zuid	3			2		1		
	Vondellaan	1			1				
	div. locaties	2					2		ter vervanging van gesloopte woning
	Rui	1	1						mantelzorgwoning
		0							
		0							
		0							
Leende	Krokuslaan/Kattestraat	5			5		0		
	Boschhoven/de Loonw erker	4			4				
		0							
		0							
Sterksel	Kanhoeve	2	0		2				
		0							
		0							
Totale per kern:									
	Heeze	7	1	0	3	0	3	0	
	Leende	9	0	0	9	0	0	0	
	Sterksel	2	0	0	2	0	0	0	
	Totaal gemeente	18	1	0	14	0	3	0	
		abs.	%						
	soc. Woningb.	1	6%						
	middelduur	14	78%						
	duur	3	17%						

Kern	Locatie	Gerealiseerde woningen in 2016 RvR en plan Providentia							
		totaal	waarvan						bijzonderh.
			koop gk	huur gk	koop md	huur md	koop d	huur d	
Heeze	rvr	0							
Leende	rvr	0							
Sterksel	rvr	1					1		
	providentia	11	10				1		sociale koopwoningen
	providentia/zorg	0							w ooneenheden voor patiënten
Totale per kern:									
	Heeze	0	0	0	0	0	0	0	
	Leende	0	0	0	0	0	0	0	
	Sterksel	12	10	0	0	0	2	0	incl. zorgeenheden
	Totaal gemeente	12	10	0	0	0	2	0	incl. zorgeenheden
		abs.	%						
	soc. Woningb.	10	83%						
	middelduur	0	0%						
	duur	2	17%						

5. Actualisatie van het uitvoeringsprogramma.

Aan dit uitvoeringsprogramma zijn de afgelopen jaren geen nieuwe projecten meer toegevoegd. Het betreft een overzicht van alle nog uit de inmiddels beëindigde pilot “bouwen binnen strakke contouren” overgebleven woningen en de woningen in uitbreidingswijk de Bulders en de Kloostervelden (bij Providentia).

Omdat de ruimte voor ruimte woningen en de woningen uit de pilot Nieuw Dorps Bouwen (de Kloostervelden) niet meetellen bij de regionale woningbouwafspraken (zie pag. 3 en 4) zijn deze woningen apart weergegeven.

Kern	Locatie	Uitvoeringsprogramma woningbouw 2017-2026 excl. Kloostervelden en Ruimte voor ruimte														totaal na 2026	bijzonderh.					
		totaal t/m 2026	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	totaal na 2026									
			soc. ov.	ov.	soc. ov.	ov.	soc. ov.	ov.	soc. ov.	ov.	soc. ov.	ov.		soc. ov.	ov.							
Heeze	Vondellaan	12	12		0		0												6 bedrijfswoningen geschikt voor senioren appt. Voor senioren			
	De Kluis	3												3								
	Kom Heeze verspreid	5			2	1	1	1														
	St. Nicasiusstraat	0																				
	Ketsheuvel	2			2																	
	Toversnest	77	54	23																		
	Beemden-Zuid	2			2																	
	de Bulders	238			8	22	8	22	8	22	8	22	7	23	7	23	7	22		7	22	
	Strabrecht	3			3																	
Leende	Irilaan	0								0											9 1 7 appt.	
	Oostrikerdijk	0																				
	Plet van Astenstraat	1					1															
	Broekerstraat	1			1																	
	de Loonwerker/Boschhoven	2			2					0												
	Leende verspreid	3				3																
	Centrumplan	33					26	7														
	Halfindestraat	4			1		1		1		1											
	Julianastraat	7			2						5											
	de Breedvennen	38	1		15		2		19		1			0		0		0		0		
	Dorpstraat	1			1																	
	Kerkstraat/Kerkepad	0																				
Sterksel	Domein	13					12		1												2	
	Kom Sterksel verspreid	6			1		2		1		1											
	Averbodeweg	3							1		1			1								
	Totale per kern	totaal	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	totaal	148 totale capaciteit: 602								
	Heeze	t/m 2026	54	39	0	5	8	23	8	23	8	23	7		23	7	23	7	25	7	22	
	Leende		90	0	6	0	20	26	11	0	20	0	7		0	0	0	0	0	0	0	
	Sterksel		22	0	1	0	2	0	13	0	3	0	2		0	1	0	0	0	0	0	
	Totaal		454	54	46	0	27	34	47	8	46	8	32		8	23	7	23	7	23	7	22
	%		54%	46%	0%	100%	42%	58%	15%	85%	20%	80%	26%	74%	23%	77%	23%	77%	22%	78%	22%	76%
Kern Locatie														Uitvoeringsprogramma 2017-2026 Kloostervelden en ruimte voor ruimte woningen					totaal na 2026	bijzonderh.		
		totaal t/m 2026	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026										
	de Bulders, r.v.r.	7			0			7						0		0	0	0	0	0		
	r.v.r. Leende/Leenderstrip	9		2	1	1	1	1	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0		
	Stoeling r.v.r.	1			1									0	0	0	0	0	0	0		
	Laathof rvr	2				1		1						0	0	0	0	0	0	0		
	Past. Thijssenlaan r.v.r.	1			0			1						0	0	0	0	0	0	0		
	Kloostervelden	149	0	32	12	0	8	40	0	0	10	37	0	10		0	0	0	0	0	58 excl. 175 cliëntenh.	
	Totaal	169	0	34	12	2	8	42	0	9	10	39	0	11	0	1	0	1	0	0		
	%		0%	100%	86%	14%	16%	84%	0%	100%	20%	80%	0%	100%	0%	100%	0%	100%	0%	####		####
			0																			227

6. Evaluatie actiepunten vorige rapportage.

In de vorige rapportage van april 2016 zijn er actiepunten aangegeven. Hieronder treft u deze actiepunten aan met per actiepunt een evaluatie.

1. Onderzoeken of vorming van een subregio met Cranendonck en Valkenswaard een mogelijkheid is.
Evaluatie: Er hebben enkele overleggen plaatsgevonden. Afgesproken is dat Heeze-Leende en Cranendonck voorlopig nog deel uit blijven maken van subregio de Peel. Eind 2017 vindt er weer een overleg plaats.

2. Meest recente onderzoeksrapporten gebruiken bij nieuwbouwproject de Bulders zodat zoveel mogelijk kan worden ingespeeld op de vraag.
Evaluatie: Dit is een continu proces.

3. Onderzoeken welke rol de gemeente kan spelen bij het aanpassen van woningen voor mensen met een mobiliteitsbeperking.
Evaluatie: Er is inmiddels een folder gemaakt met tips om langer in eigen huis te kunnen blijven wonen. Zie bijlage. Tevens is de Blijverslening ingevoerd.

4. Samen met de woningcorporatie woCom onderzoeken of er andere mogelijkheden voor huisvesting van vergunninghouders zijn dan de reguliere sociale huurwoningen.
Evaluatie: De bedrijfsruimte bij de Heerlijkheid in Sterksel is verbouwd voor de huisvesting van 5 statushouders. Met de huisvesting van deze 5 statushouders wordt de taakstelling voor de eerste helft van 2017 gehaald. Zie hiervoor ook pag. 4 en 5.

5. Onderzoeken of het mogelijk en gewenst is om gebruik te maken van de zgn. Blijverslening en hiervoor eventuele resterende middelen van de starterslening in te zetten.
Evaluatie: De raad heeft eind 2016 besloten om de Blijverslening in te voeren en om de benodigde verordening vast te stellen.

6. - In overleg met woCom en de bewonersorganisatie bekijken welke werkwijze zal worden gehanteerd bij het maken van de jaarafspraken.
 - In 2016 onderzoeken of de gemeentelijke woonvisie nog toereikend en voldoende actueel is om als toetsingskader te dienen voor het bod van woCom.
Evaluatie: De nieuwe prestatieafspraken zijn getekend. Zie hiervoor hoofdstuk 1.

7. Conform de regionale afspraak blijven monitoren of er behoefte bestaat aan een huisvestingsverordening en als blijkt dat toch sturing op woonruimteverdeling nodig is alsnog een (sub)regionale Huisvestingsverordening opstellen.
Evaluatie: De gemeenten die tot het stedelijk gebied van de MRE behoren, hebben eind 2015 een urgentieverordening (=huisvestingsverordening) vastgesteld. Deze wordt in 2017 geëvalueerd. Afhankelijk van de resultaten van deze evaluatie zal samen met de andere Peelgemeenten worden onderzocht of een dergelijke verordening ook voor de subregio de Peel wenselijk is. Zo ja, dan zal de verordening in overleg met de corporaties worden opgesteld.

7. Actiepunten 2017/2018

1. **Actualiseren prestatieafspraken**
Elk jaar zullen de afspraken met de woningcorporaties moeten worden geactualiseerd. In principe moeten de corporaties hiervoor een bod neerleggen bij de gemeenten. Omdat het nog maar kort geleden is dat de afspraken zijn ondertekend, zal dit jaar geen nieuw bod gedaan worden door WoCom maar zullen de afspraken samen met de partijen worden geactualiseerd.
2. **Regionaal woningmarktonderzoek**
Eenmaal per 3 jaar vindt er een Regionaal Woningmarktonderzoek plaats. Dit jaar is het weer zover. Er zullen in alle regiogemeenten in het najaar enquêtes worden uitgezet en de resultaten van dit woningmarktonderzoek zullen begin 2018 bekend zijn.
3. **Blijverslening en starterslening evalueren**
Eind 2017 zullen deze regelingen geëvalueerd worden.
4. **Huisvestingsverordening**
Zie hiervoor bij hoofdstuk 6 onder punt 7.
5. **Project Buurtbemiddeling**
In de prestatieafspraken met WoCom is opgenomen dat de gemeente zal onderzoeken of er buurtbemiddeling in de gemeente kan worden opgestart in het kader van de leefbaarheid. Een en ander zou eventueel in A2 verband kunnen worden opgepakt. Dit onderzoek loopt inmiddels.
6. **Onderzoek kernvoorraad**
De gemeente Helmond heeft een onderzoek laten verrichten naar de kernvoorraad woningen. Tot de kernvoorraad worden de goedkope en middeldure huurwoningen gerekend en de goedkope koopwoningen. De prijsgrenzen hiervan worden elk jaar opgenomen in de Regionale Begrippenlijst Wonen. Onderzocht wordt of een dergelijk onderzoek ook voor onze gemeente gewenst is.
7. **Opstellen rapportage 2018/2019**
Een dergelijke rapportage ook volgend jaar weer opstellen.

