

## Stec Groep aan gemeente Heeze-Leende

[illegible]

Stec Groep B.V.  
Frans Wittenberg, Hans van den Moosdijk en Erik de  
Leve  
13 juni 2013 aangevuld op 10 september 2013

## **INHOUDSOPGAVE**

BIJLAGE A: WONINGMARKTANALYSE

BIJLAGE B: REGIONALE BEGRIPPENLIJST SRE PERIODE 1 JANUARI 2013 TOT 1 JANUARI 2014

BIJLAGE C: AANVULLENDE BEGRIPPEN WONEN EN ZORG

BIJLAGE D: DEELNEMERS WERKATELIER 27 MAART 2013

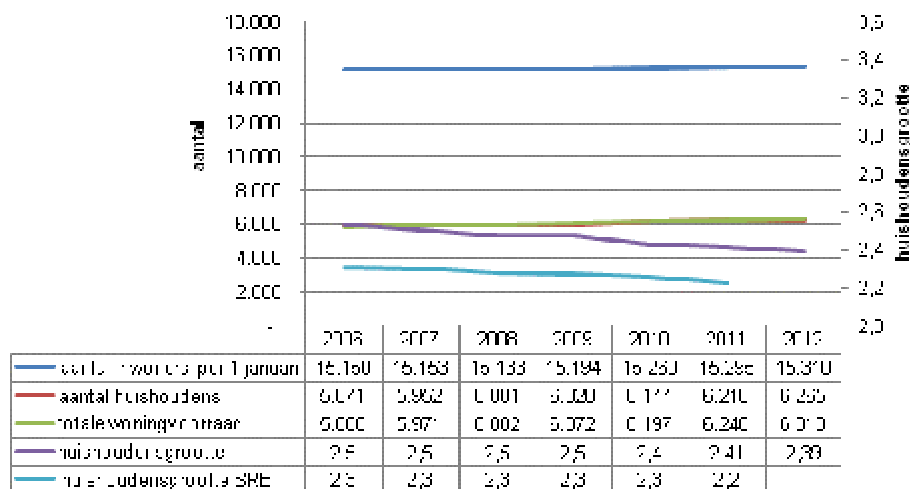
BIJLAGE E: FACTSHEETS KERNEN

BIJLAGE F: NOTA VAN ZIENSWIJZEN



## BIJLAGE A: WONINGMARKT ANALYSE

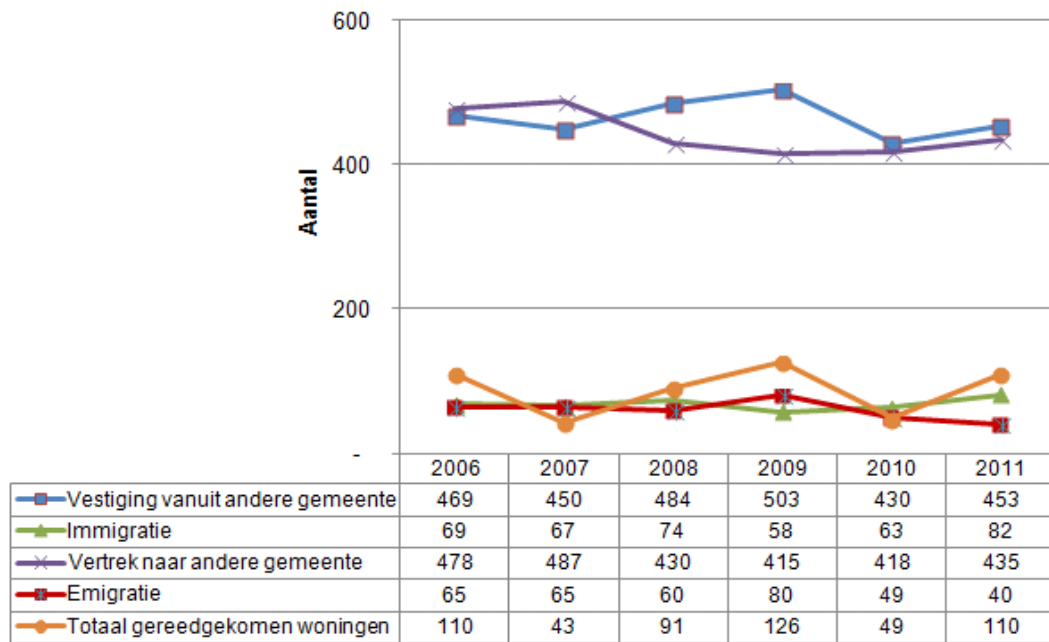
### 1. Heeze-Leende. Ontwikkelingen 2006-2012 bevolking en woningvoorraad



Bron: CBS-statline

- in 2012: 15.310 inwoners en 6.265 huishoudens
- evenwicht: ontwikkeling aantal woningen volgt het aantal huishoudens
- meer personen in huishoudens (grotere huishoudens) dan in SRE(StadsRegio Eindhoven)

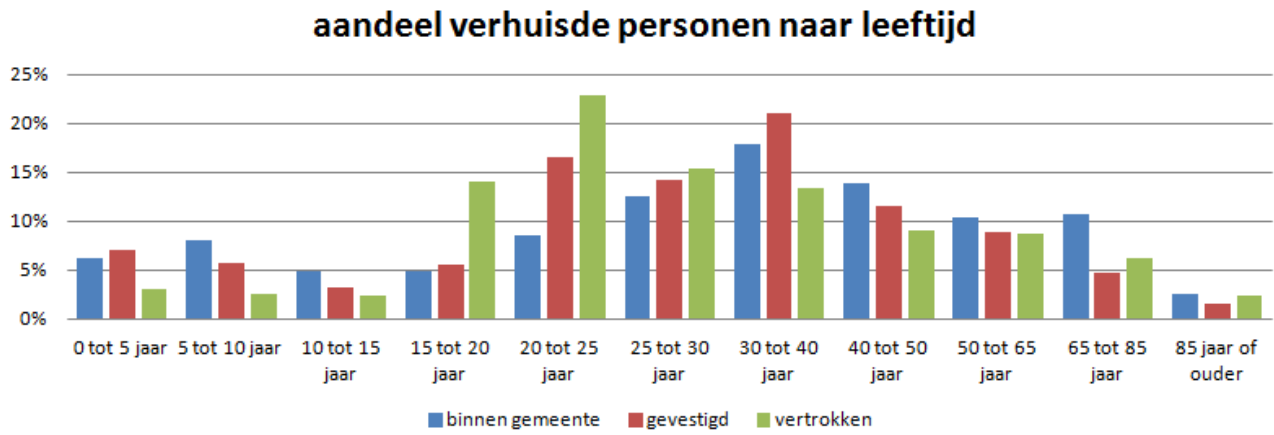
## 2. Heeze-Leende. Vestiging en vertrek 2006-2011



Bron: P CBS-statline

- nieuwbouw schommelt per jaar
- klein jaarlijks vestigingsoverschot
- een relatie tussen nieuwbouw en vestiging

### 3. Heeze-Leende verhuisden naar leeftijd

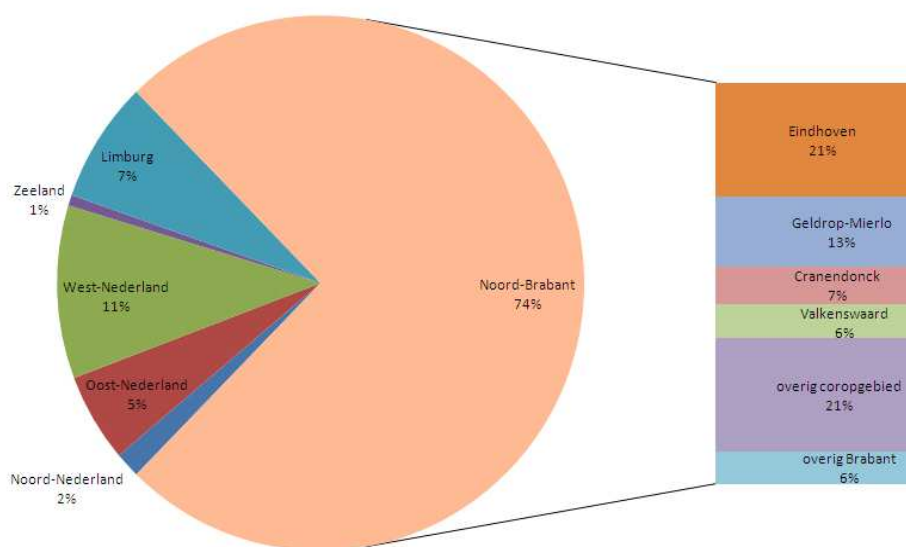


Bron: CBS-statline

- jongeren vertrekken
- en 30 – 50-jarigen komen terug

#### 4. Heeze-Leende. Herkomst vestigers 2007-2011

465 gevestigd in Heeze Leende vanuit:  
(gemiddelde 2007 - 2011)

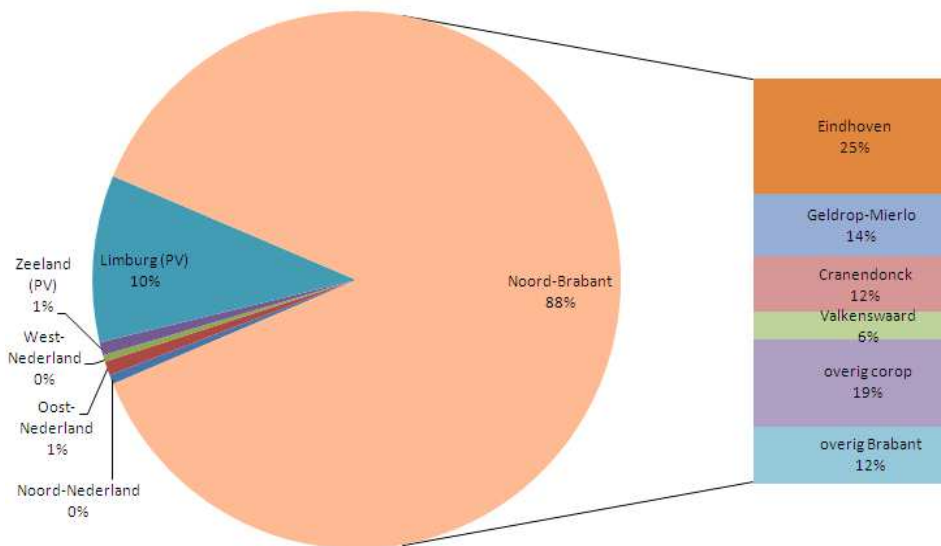


Bron: CBS-statline

- bijna 3/4 vestigers komt uit Noord-Brabant
- en dan vooral uit SRE en met name Eindhoven

## 5. Heeze-Leende. Bestemming vertrekkers 2007-2011

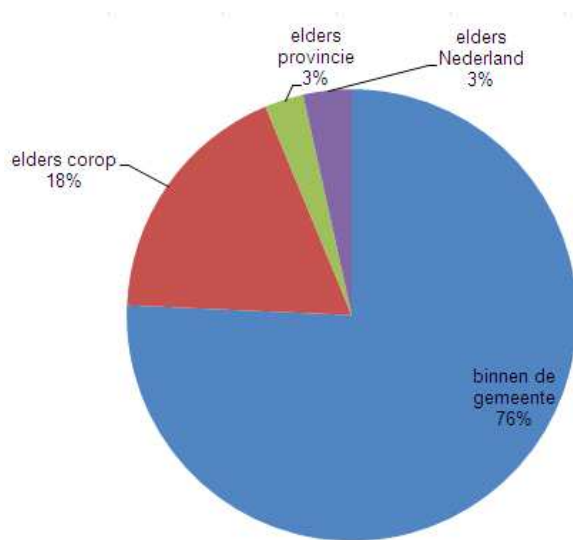
437 vertrokken uit Heeze Leende naar:  
(gemiddelde van 2007 - 2011)



Bron: CBS-statline

- bijna 9 op de 10 verlaters gaan naar Noord-Brabant
- per saldo instroom vanuit SRE, vooral Eindhoven en Geldrop-Mierlo, wel uitstroom naar rest N-Brabant

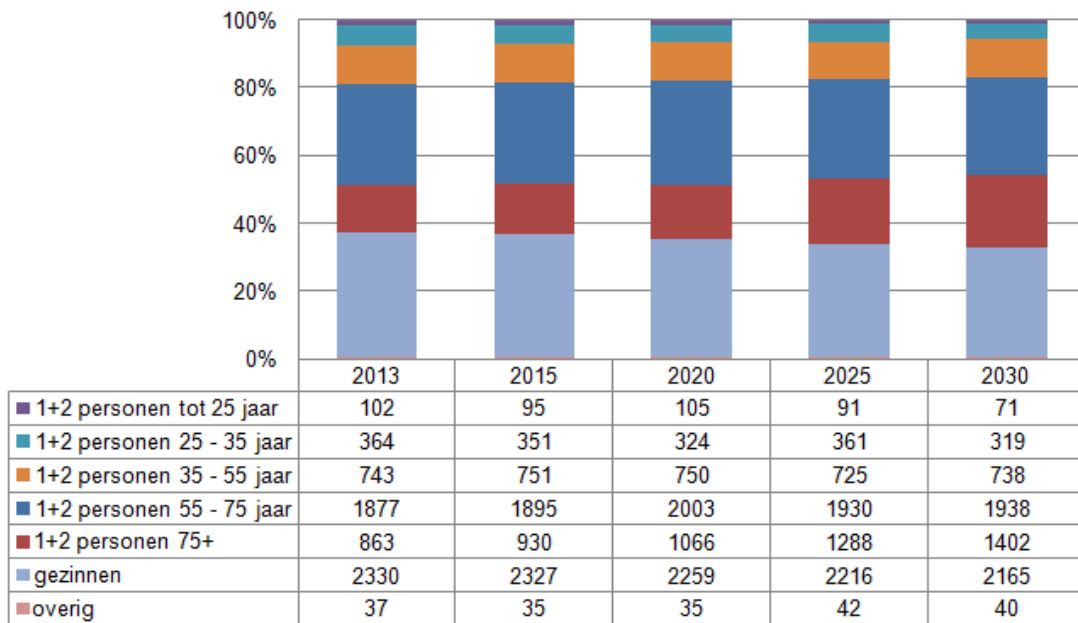
## 6. Heeze-Leende. Herkomst bewoners nieuwe woningen 2005-2011



Bron: monitor Nieuwe Woningen

- bewoners nieuwbouw komen bijna allemaal (76%) uit Heeze-Leende en SRE (18%)
- slechts 3% komt uit rest Noord-Brabant

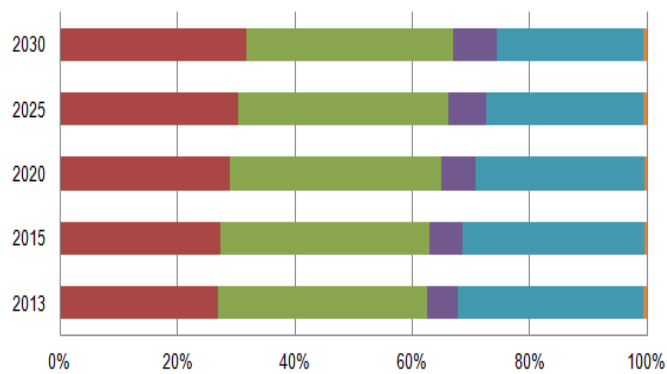
## 7. Heeze-Leende. Prognose opbouw huishoudens naar leeftijd 2013-2030



Bron: Provincie Noord-Brabant

- toenemende vergrijzing (groei 75-plus van 14% naar 21% in 2030)
- ontgroening (daling 0-35 jarige hh van 8% tot 6% in 2040)

## 8. Heeze-leende Huishoudensverandering 2013-2030

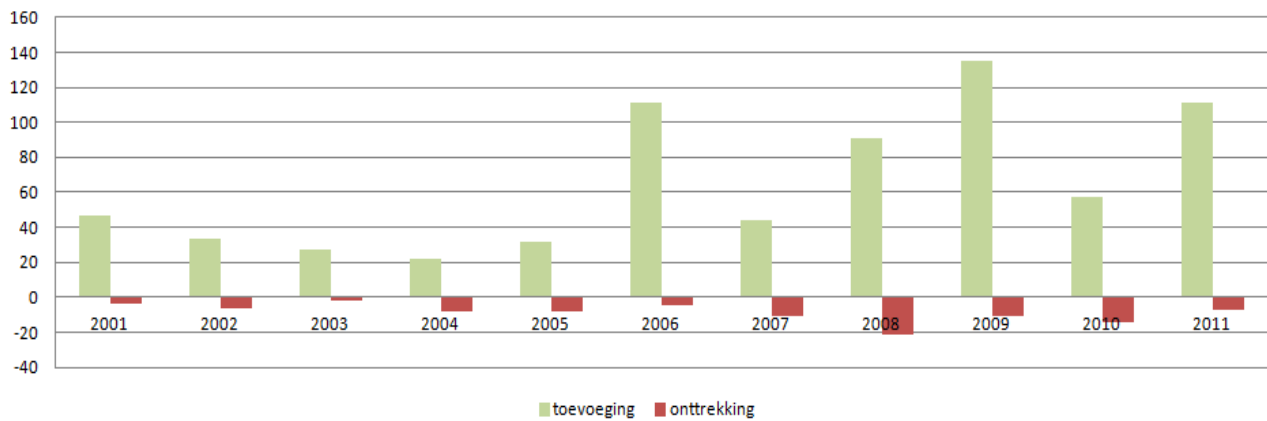


|                     | 2013 | 2015 | 2020 | 2025 | 2030 |
|---------------------|------|------|------|------|------|
| alleenstaand        | 1700 | 1738 | 1891 | 2015 | 2115 |
| stellen zonder kind | 2249 | 2284 | 2357 | 2380 | 2353 |
| 1-ouder gezin       | 332  | 361  | 376  | 432  | 500  |
| gezin               | 1998 | 1966 | 1883 | 1784 | 1665 |
| overig              | 37   | 35   | 35   | 42   | 40   |

Bron: Provincie Noord-Brabant

- sterke groei alleenstaanden (+ 415 van 2013 tot 2030)
- sterke afname gezinnen (- 333 van 2013 tot 2030)

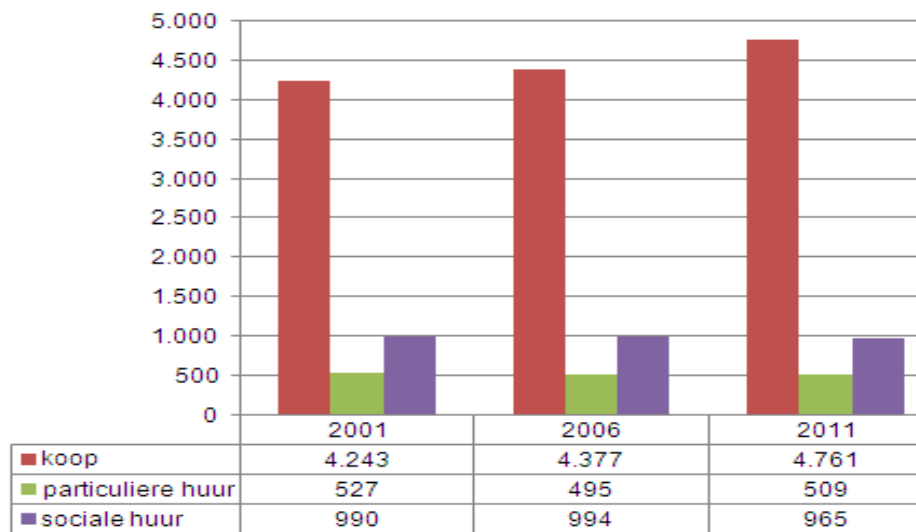
## 9. Heeze-Leende. Ontwikkeling woningvoorraad 2001-2011



Bron: CBS-statline

- grote schommeling in opleveringen
- gemiddeld 65 woningen toegevoegd
- gemiddeld 8 woningen onttrokken

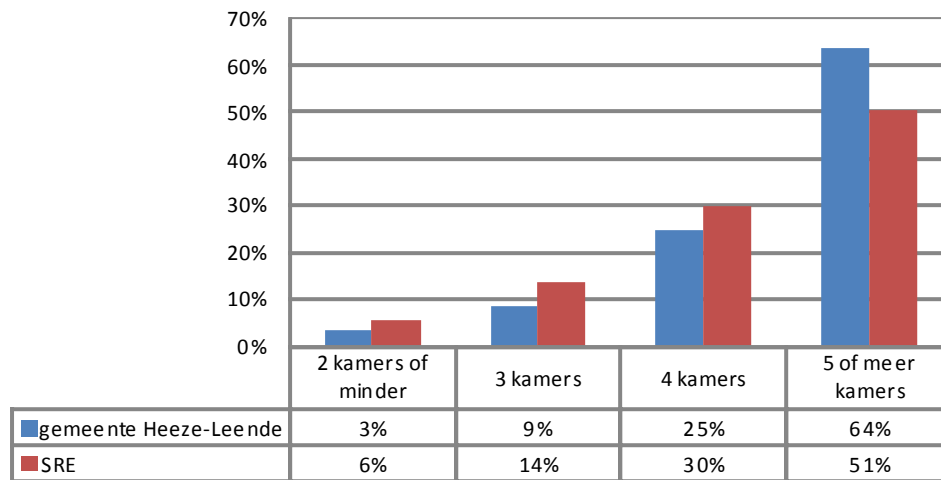
## 10. Heeze-Leende. Ontwikkeling woningvoorraad naar eigendom 2001-2011



Bron: CBS-statline

- Groei van de voorraad bestaat uit koopwoningen
- min of meer stabiele voorraad sociale huur en particuliere huur

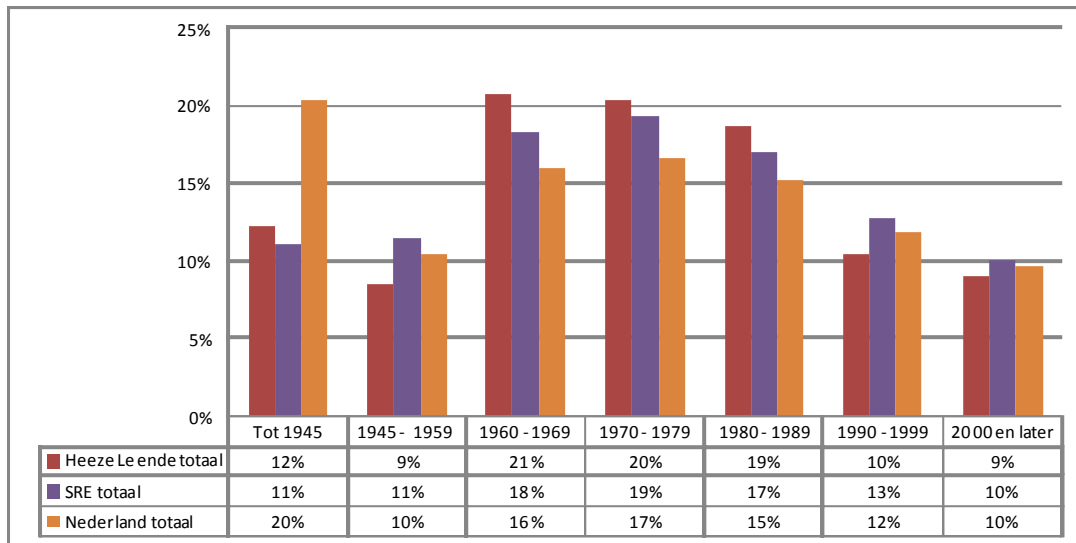
## 11. Heeze-Leende. Opbouw woningvoorraad naar kamers 2012



Bron; Syswov

- veel grote woningen, ook ten opzichte van gemeenten in SRE

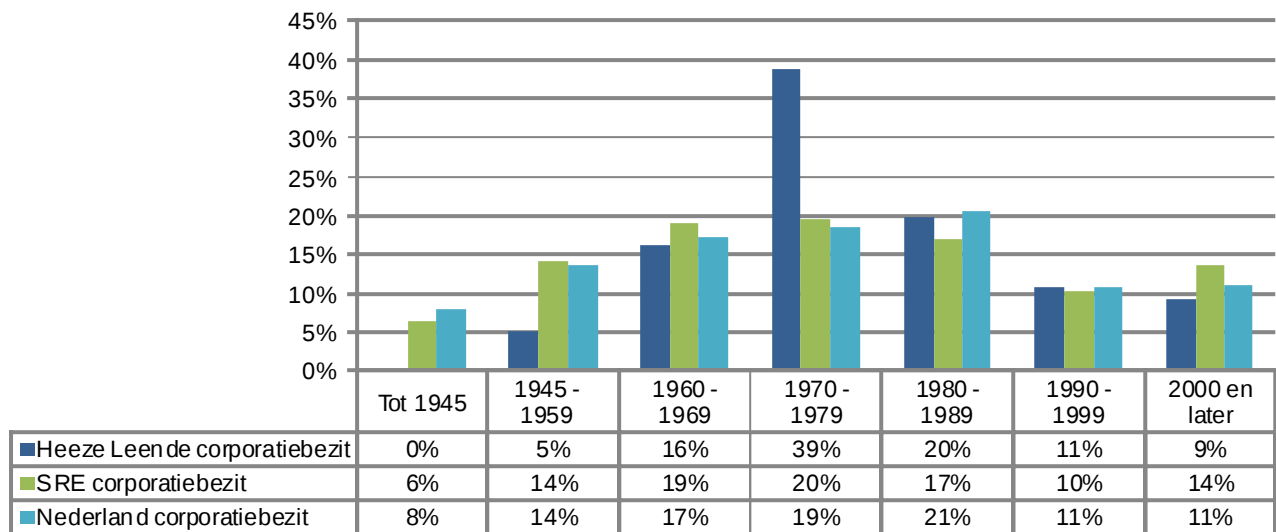
## 12. Heeze-Leende. Leeftijdsopbouw totale woningvoorraad 2012



Bron: CfV

- veel voorraad in de periode 1960 - 1980
- voorraad komt redelijk overeen met de verdeling in de SRE

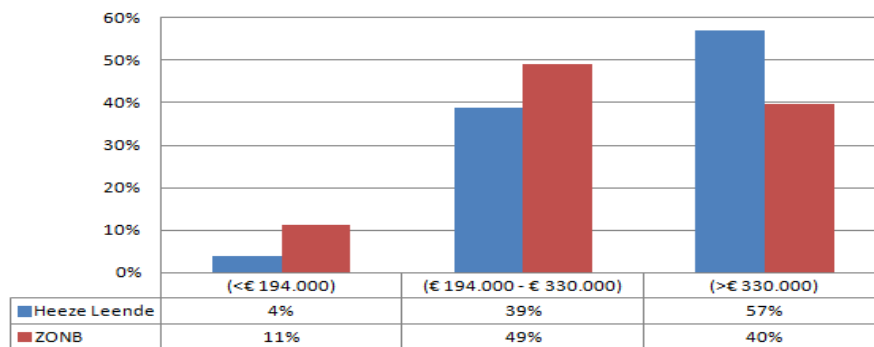
### 13. Heeze-Leende. Leeftijdsofbouw sociale huurwoningvoorraad 2012



Bron: Cfv

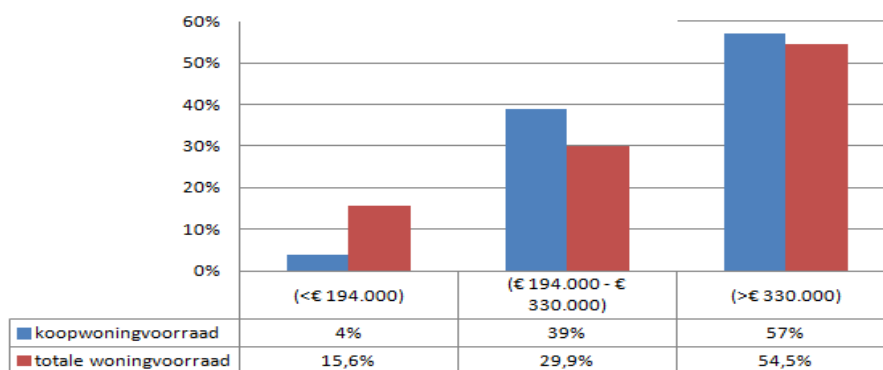
- In 1970 tot 1979 relatief veel gebouwd
- Voorraad komt redelijk overeen met de verdeling in de SRE en Nederland

#### 14. Heeze-Leende. WOZ-waarde woningen



Bron; Woonbehoeftenonderzoek SRE 2011

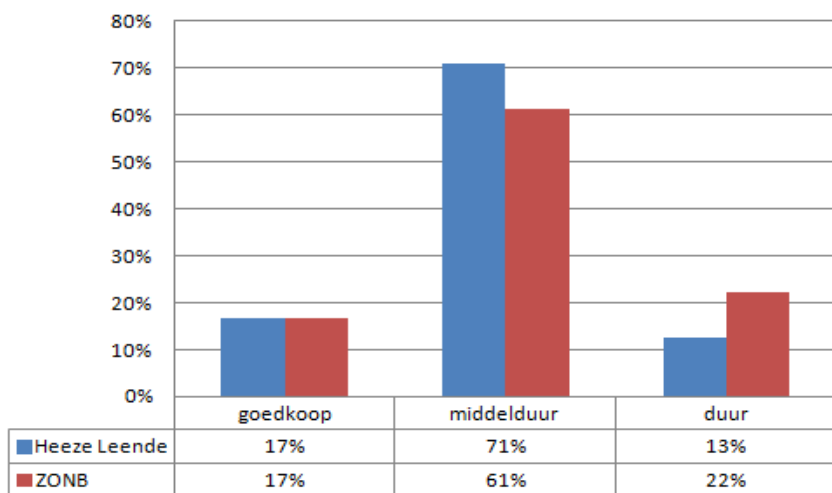
- minder goedkope en middeldure woningen, meer dure woningen dan in de regio Zuidoost Noord-Brabant



Bron: Woonbehoeftenonderzoek SRE 2011

- vooral koopwoningen in middeldure en duurdere segment, huurwoning in het goedkope segment

## 15. Heeze-Leende Huurwoningvoorraad naar prijsklassen



Bron; Woonbehoeftenonderzoek SRE 2011

- minder duurdere huurwoningen in Heeze-Leende dan inde regio Zuidoost Noord-Brabant

## 16. Heeze-Leende. Omvang aandachtsgroep

| Regio's                     | 2008     | 2009     |
|-----------------------------|----------|----------|
| Nederland                   | € 34.300 | € 34.300 |
| Zuidoost-Noord-Brabant (CR) | € 34.900 | € 34.800 |
| Heeze-Leende                | € 41.700 | € 40.600 |

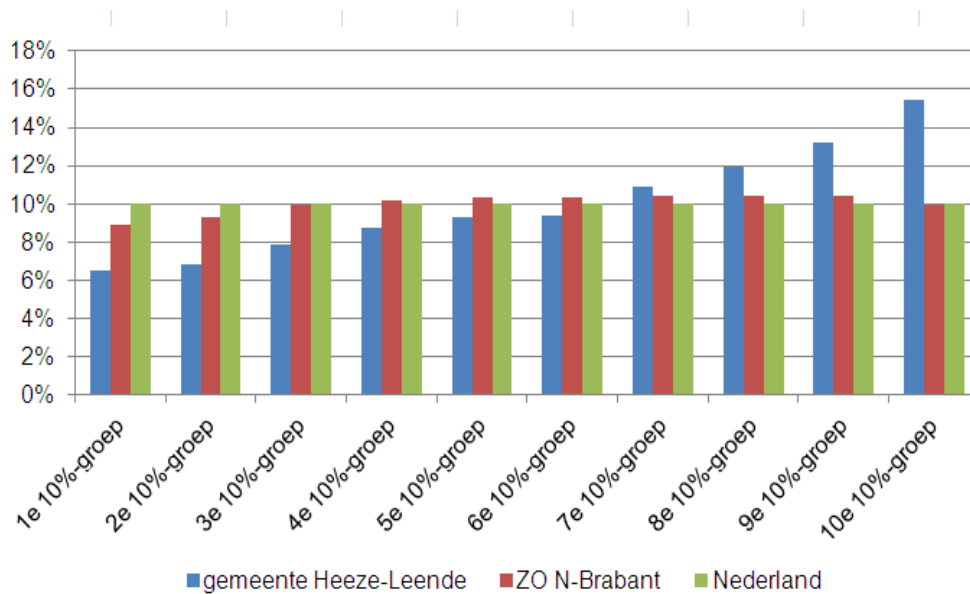
Bron; Cfv, WoON2012 en CBS

| aantalen aandeel huishoudens verdeeld naar belastbaar inkomen in 2011 | aandeel in % | aantal | NL   |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------|--------|------|
| tot IHS-grens                                                         | 22%          | 1.390  | 27%  |
| IHS-grens tot aandachtsgroep (tot € 33.600)                           | 16%          | 1.010  | 16%  |
| midden inkomens (€ 33.600 tot € 44.000)                               | 12%          | 770    | 12%  |
| boven € 44.000                                                        | 49%          | 3.100  | 45%  |
| totaal                                                                | 100%         | 6.265  | 100% |

Bron; Cfv, WoON2012 en CBS

- 38% huishoudens behoort tot aandachtsgroep
- in vergelijking met Nederland is het aandeel van de aandachtsgroep iets lager en het aandeel hogere inkomens juist hoger

### 17. Heeze-Leende. Inkomensverdeling huishoudens



Bron: CBS-statline

- relatief weinig lage inkomens in Heeze Leende
- en relatief meer hoge inkomens

## 18. Heeze-Leende. Verhuismotieven

| reden                     | Aandeel |
|---------------------------|---------|
| Zelfstandig gaan wonen    | 23%     |
| Gezondheid                | 16%     |
| Verandering in huishouden | 15%     |
| Kwaliteit huidige woning  | 8%      |
| Woonomgeving              | 5%      |
| Werk/studie               | 5%      |
| Anders                    | 28%     |

Bron: Woonbehoeftenonderzoek SRE 2011

- Meest genoemde reden is zelfstandig willen wonen
- Gezondheid is daarna belangrijkste reden, samen met ontwikkeling in huishouden (samenwonen, scheiden, geboorte kind)

## 19. Heeze-Leende. Woonprofiel huishoudens < 35 jaar



### **Kenmerken:**

- beperkt budget; maar ruimer dan starters
- voorkeur eigendomsvorm 69% koop
- voorkeur eigendomsvorm 31% huur
- Verhuisgeneigd binnen 2 jaar: 34%

### **Eisen woonomgeving:**

- nabij voorzieningen als winkels, scholen en gezondheidszorg
- voorkeur voor vroeg-naoorlogs woonmilieu of stadsrand
- nabij het centrum
- nabij OV/bushalte
- goed bereikbaar
- voldoende parkeerplaatsen
- nabij een openbaar park/groen

### **Eisen woning:**

- van huur: 65% voorkeur grondgebonden
- van koop: 95% voorkeur grondgebonden
- 51% wil huur van kwaliteitkortingsgrens tot 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens
- woning vanaf 120m<sup>2</sup> (68%),
- gewenste koopprijs € 200.000 tot € 300.000 (44%)

## 20. Heeze-Leende. Woonprofiel huishoudens 35-55 jaar



### **Kenmerken:**

- voornamelijk tweeverdieners;
- ruim budget;
- kritischer in hun woonomgeving;
- voorkeur eigendomsvorm 72% koop
- voorkeur eigendomsvorm 28% huur
- Verhuisgeneigd binnen 2 jaar: 21%

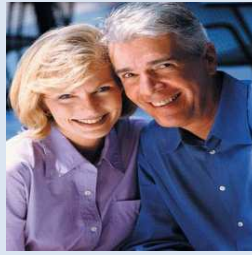
### **Eisen woonomgeving:**

- nabij voorzieningen als scholen en gezondheidszorg, die allemaal makkelijk met de auto te bereiken zijn;
- geen drukke doorgaande wegen;
- openbare ruimte net en onderhouden;
- kindvriendelijk woonklimaat: verkeersveilig, speelgelegenheden, groen, ruimte.

### **Eisen woning:**

- van huur: 78% voorkeur grondgebonden
- van koop: 93% voorkeur grondgebonden
- ruime grondgebonden woning vanaf 120 m<sup>2</sup>, met name koop
- gewenste koopprijs van 200.000 tot 500.000 (63%)

## 21. Heeze-Leende. Woonprofiel huishoudens 55-75 jaar

**Kenmerken:**

- tijd en geld om nieuwe hobby's te ondernemen;
- beperkte behoefte aan (zorg)diensten:  
vooral huishoudelijke hulp en klussendienst;
- voorkeur eigendomsvorm 50% koop
- voorkeur eigendomsvorm 50% huur
- Verhuisgeneigd binnen 2 jaar: 16%

**Eisen woonomgeving:**

- nabij winkels voor dagelijkse voorzieningen, op loopafstand;
- eigen parkeerplek;
- eenvoudige domotica, doelgroep wil nog niet met ouderen geïdentificeerd worden
- groene en verzorgde omgeving;
- nabijheid restaurants en terrassen

**Eisen woning:**

- van huur: 57% voorkeur appartement met lift
- van koop: grondgebonden woning (67%)
- woning groter dan 120m<sup>2</sup> (48 – 68%),
- 55% wil huur van kwaliteitkortingsgrens tot 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens
- gewenste koopprijs 200.000 tot 500.000 (75%)

**Kenmerken:**

- Ruime kamers en behoefte aan zorgdiensten
- Gelijkvloers en aanpasbare voorzieningen
- voorkeur eigendomsvorm 17% koop
- voorkeur eigendomsvorm 83% huur
- Verhuisgeneigd binnen 2 jaar: 10%

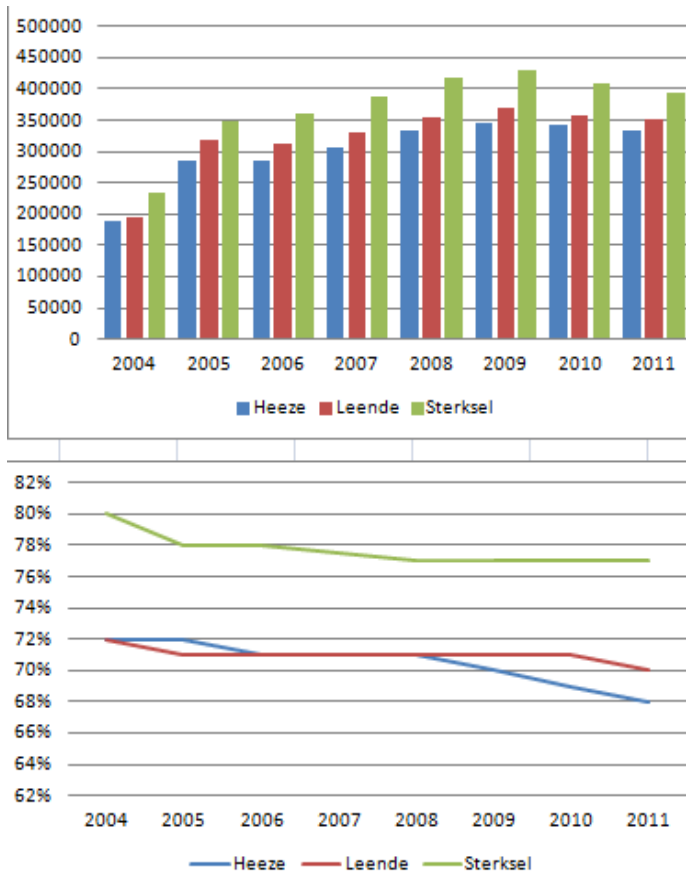
**Eisen woonomgeving:**

- nabij voorzieningen als huisarts en winkelcentrum, die allemaal makkelijk met de auto of lopend te bereiken zijn;
- voetgangersvriendelijk en bushalte voor de deur
- openbare ruimte verzorgd en onderhouden;
- rustig woonklimaat: verkeersveilig, gelijkgestemden, groen

**Eisen woning:**

- van huur: 97% voorkeur appartement met lift
- Van koop : 56% voorkeur appartement met lift
- ruime woning vanaf 120 m<sup>2</sup> (59%), en 27% tot 80 m<sup>2</sup>
- 44% wil huur van kwaliteitkortingsgrens tot 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens

23. Heeze-Leende. Ontwikkeling woningwaarde en aandeel koopwoningen per kern  
2004-2011



Bron: CBS-statline

- Ontwikkeling woningwaarde in kernen grotendeels gelijk. Na 2009 is de groei eruit
- In alle kernen overheerst het aandeel koopwoningen. Relatief de meeste huurwoningen staan in Heeze. Heeze

## 24. Heeze-Leende. Zorgaanbod versus vraag 2010-2040

| regio                        | AANBOD | VRAAG  |        |        |        |
|------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
|                              | 2010   | 2010   | 2020   | 2030   | 2040   |
| <i>Beschermde</i>            |        |        |        |        |        |
| <b>Zuidoost-Brabant</b>      | 3.500  | 3.500  | 4.800  | 6.000  | 7.100  |
| <b>subregio de Peel e.o.</b> | 600    | 700    | 1.000  | 1.300  | 1.600  |
| <i>Verzorgde</i>             |        |        |        |        |        |
| <b>Zuidoost-Brabant</b>      | 9.900  | 10.300 | 13.300 | 15.900 | 17.900 |
| <b>subregio de Peel e.o.</b> | 1.600  | 2.000  | 2.800  | 3.500  | 3.900  |
| <i>Geschikt</i>              |        |        |        |        |        |
| <b>Zuidoost-Brabant</b>      | 69.100 | 77.300 | 87.100 | 95.200 | 99.000 |
| <b>subregio de Peel e.o.</b> | 15.400 | 14.700 | 16.900 | 18.600 | 18.800 |

Bron: gemeente Heeze-Leende

- regionaal een opgave in met name verzorgd en geschikt wonen
- in Heeze-Leende ook voornamelijk in deze woonvormen



## BIJLAGE B: REGIONALE BEGRIPPENLIJST SRE

### Begrippenlijst voor de periode 1 januari 2013 tot 1 januari 2014.

---

**Doel:** de Regionale Begrippenlijst hoort bij het Regionaal woningbouwprogramma. In het Regionaal woningbouwprogramma staan de afspraken die gemaakt zijn over het aantal nieuw te bouwen per gemeente. In de Regionale Begrippenlijst staan de begrippen, die zijn vastgesteld om de afspraken in het Regionaal woningbouwprogramma precies af te bakenen en/of toe te lichten. Ook de Regionale Woonvisie en het bestuursakkoord Stedelijk Gebied Eindhoven (in voorbereiding) bevatten afspraken die verwijzen naar de Regionale Begrippenlijst.

**Actualisatie:** de Regionale Begrippenlijst wordt geactualiseerd als daartoe noodzaak is, bijvoorbeeld als het Regionaal woningbouwprogramma wordt aangepast of als het rijk de huurprijsgrenzen aanpast. De Regioraad heeft op 13 december 2012 bepaald dat het Dagelijks Bestuur voortaan gemandateerd is om de Begrippenlijst te actualiseren, maar daarvoor wel eerst het Portefeuillehoudersoverleg Ruimte en Wonen moet raadplegen.

**Leeswijzer:** Achter sommige begrippen staat een cijfer bv [1]. Dit cijfer verwijst naar de bron voor de definitie. Zie hiervoor onderaan de lijst.

---

#### **Arbeidsmigrant:**

Een arbeidsmigrant is een economisch actief persoon die werkzaam zal zijn, werkzaam is of werkzaam is geweest in een betaalde activiteit in een staat waarvan hij geen onderdaan is. Hij/Zij doet dit op eigen initiatief en op vrijwillige basis<sup>1</sup>.

#### **BAG – Basisregistratie Adressen en Gebouwen**

Per 1 juli 2009 is de wet BAG van kracht. Deze wet schrijft voor dat alle adressen en gebouwen in de gemeente worden opgenomen in een Basisregistratie: de BAG. De BAG bestaat in feite uit de twee registraties: Basisregistratie Adressen (BRA) en de Basis Gebouwen Registratie (BGR).

De belangrijkste functie van een basisregistratie is het eenduidig benoemen van de te registreren objecten. 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).

Gemeenten zijn de bronhouders van de BAG. Het is hun verantwoordelijkheid de brondocumenten met de basisgegevens over gebouwen en adressen voor hun gemeente bij te houden. Met deze gegevens voeden zij de Landelijke Voorziening BAG (BAG LV). Via de BAG LV worden de gemeentelijke gegevens centraal beschikbaar gesteld. Het Kadaster beheert de Landelijke Voorziening BAG en stelt de gegevens beschikbaar aan diverse afnemers.

Gevolg van de BAG is dat we niet meer spreken over een “woning”, maar over een “verblijfsobject met een woonfunctie”. Op termijn zal deze begrippenlijst en het Regionaal woningbouwprogramma op deze nieuwe benaming moeten worden aangepast.

---

<sup>1</sup> (Conventie voor de bescherming van de rechten arbeidsmigranten en hun gezinnen (2002))

### **Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) [1]**

Dit is een wettelijk kader waaraan woningcorporaties (en gemeentelijke woningbedrijven) zich moeten houden. Volgens het besluit dienen hun werkzaamheden op het terrein van de volkshuisvesting te liggen. Het BBSH noemt zes prestatievelden:

- kwaliteit van de woningen;
- verhuur van de woningen;
- betrekken van bewoners bij beleid en beheer;
- financiële continuïteit;
- leefbaarheid en wonen;
- zorg.

Verder geeft het BBSH regels over de verslaglegging en het toezicht op woningcorporaties.

### **Corporatie [2]**

Een woningbouwcorporatie is een privaatrechtelijke instelling (stichting of vereniging) die zich ten doel stelt uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en als zodanig door de Kroon is toegelaten. De term toegelaten instelling, waarmee corporaties ook aangeduid worden, verwijst hiernaar. De term sociale verhuurder wordt eveneens veelvuldig gebruikt als synoniem voor corporatie.

**Doelgroepen**

- **bijzondere doelgroep**
- **primaire doelgroep**
- **secundaire doelgroep**
- **doelgroep van beleid**
- **middengroep**

### **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.

### **Primaire doelgroep [1]**

De primaire doelgroep is de groep van huishoudens met een belastbaar inkomen tot de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. Deze grens wordt jaarlijks bepaald door het ministerie van BZK en gepubliceerd in de zogenaamd MG-circulaire. Voor de periode van 01/01/2013 tot 01/01/2014 gelden de volgende inkomensgrenzen:

| Huishouden                    | Maximaal inkomen |
|-------------------------------|------------------|
| Eenpersoonshuishouden         | € 21.025,–       |
| Meerpersoonshuishouden        | € 28.850,–       |
| Eenpersoonsouderenhuishouden  | € 21.100,–       |
| Meerpersoonsouderenhuishouden | € 28.725,–       |

Zie voor een toelichting op deze inkomensgrenzen de MG 2012-02.

## Secundaire doelgroep

Naast aandacht voor de (primaire) doelgroep is er steeds meer aandacht voor de groep die hier qua inkomen net boven zit. Voor deze zogenaamde secundaire doelgroep is het ook steeds moeilijker om adequate huisvesting te vinden. De secundaire doelgroep bestaat uit huishoudens met een inkomen tussen de inkomensgrens voor de [primaire](#) doelgroep en € 34.229,- afhankelijk van de samenstelling van het huishouden. Gezien hun inkomen kunnen zij zich in de praktijk geen koopwoning veroorloven. Aan de andere kant kunnen zij wel in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar niet voor huurtoeslag. Primaire en secundaire doelgroep vormen samen de [doelgroep van beleid](#).

## Doelgroep van beleid

Sinds 1 januari 2011 verplicht de overheid woningcorporaties om minimaal 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen (netto maandhuur is lager dan € 681,02) te verhuren aan huishoudens met een bepaald maximum inkomen. Maximaal 10% van de vrijkomende woningen mag worden toegewezen aan huishoudens met een hoger inkomen dan dat maximum.

Vanaf 1 januari 2013 is die maximum inkomensgrens € 34.229,-.

De doelgroep van beleid is de groep huishoudens met een inkomen tot die grens. Voor de goede orde: de doelgroep van beleid kan ook in een koopwoning zijn gehuisvest.

## Middengroep of Middeninkomens

De groep huishoudens met een inkomen van € 34.229 tot € 43.000. Dat is de groep die tussen wal en schip kan vallen vanwege de aangescherpte hypotheekvoorsums en het feit dat zij niet of nauwelijks in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Als zij wel al in een sociale huurwoning wonen, gelden voor hen de rijksmaatregelen voor huurders met een hoger inkomen in een gesubsidieerde huurwoning. Zie ook het [woonakkoord 2013](#): *Huurders die meer dan € 43.000 verdienen en in een goedkope huurwoning wonen, krijgen vanaf 2013 een huurverhoging van maximaal 6,5%.*

## Doorstromer [2]

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

## Energieneutraal / CO<sub>2</sub>-neutraal / klimaatneutraal [6]

Er worden verschillende definities gebruikt van de verschillende energiegerelateerde begrippen.

Hieronder volgt een aantal gangbare definities van de drie belangrijkste begrippen:

- **Energieneutraal** = 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.
- **CO<sub>2</sub>-neutraal** = alle uitstoot van CO<sub>2</sub> door fossiel energiegebruik wordt gecompenseerd, door duurzame energieopwekking binnen het gebied of door invoer van groene stroom en duurzame warmte van buiten. Eventueel compensatie door boomaanplant, emissiehandel en investeringen in duurzame energieopwekking buiten het gebied. In een CO<sub>2</sub>-neutraal gebouw wordt op diverse manieren (ontwerp, materiaal, energie, gebruikersgedrag) geprobeerd een minimale CO<sub>2</sub>-emissie te bereiken. De dan nog optredende 'rest' CO<sub>2</sub>-emissie wordt gecompenseerd door bijvoorbeeld het aanplanten van een aantal bomen dat juist die hoeveelheid CO<sub>2</sub> compenseert.
- **Klimaatneutraal** = geen netto uitstoot van CO<sub>2</sub> 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. Eventueel compensatie door boomaanplant, emissiehandel en investeringen in duurzame energieopwekking buiten het gebied.

Behalve deze drie 'hoofd'begrippen, worden er in relatie tot wonen nog meer energieregerende termen gebruikt:

- Energielabel woningen = het energielabel voor woningen lijkt op het energielabel voor koelkasten en andere apparaten. Het geeft met letters (A tot en met G) en kleuren (groen tot en met rood) aan hoe energiezuinig of -onzuinig een huis is. Klasse A (donkergroen) is zuinig, klasse G (rood) is onzuinig.
- Energiezuinig = een woning met een EPC van maximaal 0,5.
- Nul-energiewoning = een woning die energieneutraal is.
- EPN (Energie Prestatie Norm) = de genormeerde methode om de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) te bepalen. De hoogte van de EPC is vastgelegd in het Bouwbesluit.  
De energieprestatie van een nieuw gebouw wordt uitgedrukt in een energieprestatiecoëfficiënt (EPC). Hoe lager de EPC, hoe zuiniger het gebouw. De EPC wordt steeds strenger om ons voor te bereiden op bijna energieneutraal bouwen vanaf eind 2020. Vanaf 2011 is de EPC voor nieuwe woningen: 0,6 (was 0,8).
- EPB (Energie Prestatie Bestaande Bouw) = werktitel voor een berekeningsmethode die de energiezuinigheid uitdrukt van bestaande gebouwen, vergelijkbaar met de EPN voor nieuwbouw.
- Lage-energiewoning = een lage-energiewoning gaat qua energiegebruik verder dan de wettelijke EPN vereist. De term slaat hoofdzakelijk op de energiehuishouding. Concreet betekent dit dat in deze woning alle courante maatregelen zijn genomen om het energieverbruik zo laag mogelijk te houden: dikke isolatie, een zuinige verwarming, een zuinige warmwaterproductie, een energiezuinige ventilatie etc. In een lage-energiewoning ligt het verbruik gemiddeld zo'n 50 à 60 % lager dan bij een klassieke woning.
- Passiefhuis = het concept passief huis neemt de "gratis" warmte van zon, bewoners en hun apparatuur als vertrekpunt voor de warmtehuishouding van de woning. Door een goed uitgekiend compact ontwerp, georiënteerd op de zon, uitgevoerd met zeer goede schilisolatie en een zeer effectieve kierdichting, kan warmte nauwelijks weg uit het passiefhuis. Hierdoor is er nog maar heel weinig energie nodig om de woning in de winter op temperatuur te houden. Dan zorgen passieve warmtebronnen zoals de zon en interne warmtebronnen zoals bewoners en huishoudelijke apparaten voor bijna alle benodigde ruimte. De norm van het passiefhuisconcept is een jaarlijkse energiebehoefte voor ruimteverwarming van maximaal 15 kWh per m<sup>2</sup> vloer.

### Excellente gebieden

De ambitie van Nederland is om in 2020 energieneutraal te bouwen. In de aanloop hier naartoe wordt al steeds energiezuiniger gebouwd, onder meer in de Excellente Gebieden.

De Excellente gebieden zijn negentien innovatieve nieuwbouwprojecten in de woning- en utiliteitsbouw.

Hier worden woningen en kantoren gebouwd met ten minste een 25% scherpere energieprestatiecoëfficiënt (EPC) dan het Bouwbesluit op dat moment voorschrijft.

### GPR Gebouw®

GPR Gebouw® is een praktisch instrument dat in de regio wordt gebruikt om de kwaliteit van een gebouw op vijf thema's in rapportcijfers uit te drukken. Binnen de regio is in 2009 een Regionaal Convenant GPR Gebouw® afgesloten. De afkorting GPR staat voor Gemeentelijke Praktijk Richtlijn. Het Convenant GPR gebouw® dat in de regio is afgesloten heeft betrekking op nieuwbouw.

Met GPR Gebouw kunnen woningmarktpartijen helder en toetsbaar afspraken met elkaar maken.

Via het Regionaal Convenant hebben de convenantpartijen binnen het SRE-gebied 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. **Het streven is dat in 100% van de nieuwbouwprojecten die door de convenantpartijen zijn gerealiseerd, bij oplevering de ambities van dit Convenant zijn behaald.** Het staat partijen vrij om in een project een hogere ambitie af te spreken.

### Kennismigrant:

Een migrant die in Nederland, bij een bij de kennismigrantenregeling aangesloten werkgever arbeid in loondienst verricht en (in 2013) een jaarlijks bruto-inkomen verdient van ten minste € 52.010 of € 38.141 als hij/zij jonger is dan dertig jaar. Het looncriterium wordt jaarlijks aangepast.<sup>2</sup>

Het inkomenscriterium voor afgestudeerden, die tijdens hun zoekjaar als kennismigrant aan het werk gaan, is vastgesteld op EUR 27.336 per jaar.

### Kernvoorraad [1] en sociale woningvoorraad

- Kernvoorraad
- Sociale sector
- Vrije sector

#### Kernvoorraad

Alle goedkope en betaalbare huurwoningen

|      | Goedkoop     | Middelduur | Duur |
|------|--------------|------------|------|
| HUUR | Kernvoorraad |            |      |
| KOOP |              |            |      |

#### Sociale en vrije sector]

- o *Sociale sector of sociale woningvoorraad*: alle goedkope en betaalbare huurwoningen + goedkope koopwoningen. [zie ook prijsgrenzen huur en prijsgrenzen koop]
- o *Vrije sector*: alle dure huurwoningen + middeldure en dure koopwoningen. [zie ook prijsgrenzen huur en prijsgrenzen koop]

|      | Goedkoop       | Middelduur     | Duur         |
|------|----------------|----------------|--------------|
| HUUR | Sociale sector | Sociale sector | Vrije sector |
| KOOP |                | Vrije sector   | Vrije sector |

### Levensloopbestendige woning [4]

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](#). Deze eisen hebben betrekking op:

- toegankelijkheid (voor gebruikers van rolstoelen, rollators en overige loophulpmiddelen);
- veiligheid (ongeval-, inbraak- en brandpreventie);
- gebruiksgemak (comfortaspecten die verband houden met ouderdom);
- zorgverlening (aanpasbaarheid in verband met zorgverlening thuis);
- wijk- en woonomgeving (essentiële voorzieningen, sociale veiligheid);
- aanpasbaarheid (voorbereid op levensloopbestendig: snel, eenvoudig en goedkoop geheel toegankelijk te maken).

### Prijsgrenzen huur [1]

---

<sup>2</sup> Definitie: Expatcenter Brabant

Deze worden jaarlijks bepaald door het ministerie van BZK. Voor de periode van 01/01/2013 tot 01/01/2014 zijn de prijsgrenzen voor huurwoningen vastgesteld op:

|                                              |                   |
|----------------------------------------------|-------------------|
| Maximale huurgrens jongeren < 23 jaar        | huur tot € 374,44 |
| Aftoppingsgrens 1+2 persoonshuishoudens      | huur tot € 535,91 |
| Aftoppingsgrens 3 en meerpersoonshuishoudens | huur tot € 574,35 |
| Maximale huurprijsgrens vanaf 23 jaar        | € 681,02          |

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

|            |                                                  |
|------------|--------------------------------------------------|
| Goedkoop   | huur tot € 374,44                                |
| Middelduur | huur van € 374,44 tot € 681,02                   |
| Betaalbaar | <i>Goedkoop + Middelduur</i> : huur tot € 681,02 |
| Duur       | huur vanaf € 681,02                              |

De prijsgrens van € 681,02 betekent in de praktijk dat een nieuwbouwhuurwoning die een maandhuur heeft van € 681,02 of minder, gerekend wordt tot de [sociale sector](#). Een nieuwbouwwoning met een hogere maandhuur, rekenen we bij de [vrije sector](#).

#### **Prijsgrenzen koop [4]**

|            |                                                            |                 |
|------------|------------------------------------------------------------|-----------------|
| Goedkoop   | Goedkope koop                                              | tot € 194.000,– |
|            | Goedkope koop met een maximale EPC van 0,5 (energiezuinig) | tot € 205.700,– |
| Middelduur | Koopprijs van € 194.000,– tot € 333.000,–                  |                 |
| Duur       | Koopprijs vanaf € 333.000,–                                |                 |

De prijsgrens van € 194.000 betekent in de praktijk dat een nieuwbouwwoning die € 194.000 of goedkoper is, gerekend wordt tot de [sociale sector](#). Een nieuwbouwwoning die duurder is, rekenen we bij de [vrije sector](#).

Voor het bepalen van de prijsgrens geldt het bedrag dat de koper bij de notaris moet betalen voor aankoop van de woning. Als de verkoper een koopconstructie toepast die tot gevolg heeft dat een duurdere woning toch onder de prijsgrens van € 194.000 wordt overgedragen, mag deze woning tot de sociale sector gerekend worden.

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.

Bij een goedkope koopwoning die [energiezuinig](#) is, geldt een prijsgrens van € 205.700. [Energiezuinig](#) houdt in dat de woning een maximale EPC heeft van 0,5.

#### **Scheefheid [2]**

Met scheefheid 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](#)]

### Starters [4]

- *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 tot bewoning bestemd gebouw dat, vanuit bouwtechnisch oogpunt bezien, blijvend is bestemd voor permanente bewoning door een huishouden.

Een onroerende zaak die in hoofdzaak wordt gebruikt voor woondoeleinden en die onroerende zaak waarvan het gebruik volledig dienstbaar is aan woondoeleinden.<sup>3</sup>

### Woningverlater [2]

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

### Woonmilieus [1]

Voor burgers wordt de kwaliteit van wonen niet alleen bepaald door de woning, maar in belangrijke mate ook door het woonmilieu: de omgeving waarin de woning zich bevindt. Bij woonmilieu gaat het om drie kwaliteiten: de functioneel-economische, de sociaal-culturele en de ruimtelijk-ecologische kwaliteit.

1. *De functioneel-economische kwaliteit*: deze wordt bepaald door:
  - o de gebruikswaarde: voldoet het woonmilieu aan de functionele eisen, zoals wonen, werken, voorzieningen, openbare ruimte, bereikbaarheid, nabijheid en veiligheid?;
  - o de belevingswaarde: levert het woonmilieu een goed gevoel op wat betreft identiteit, esthetiek, diversiteit en herkenbaarheid?;
  - o de toekomstwaarde: kan het woonmilieu lang mee? Is het flexibel en eenvoudig aanpasbaar?
2. *De sociaal-culturele kwaliteit*: dit betreft de kwaliteit van samenleven van een buurt of wijk en bepaalt of mensen zich "thuis voelen" in hun eigen wijk. Deze vorm van kwaliteit laat zich vooral benoemen in termen als sociale cohesie, sociale diversiteit of homogeniteit. Deze aspecten worden bepaald door de mate waarin verschillende soorten woonmilieus toegankelijk zijn voor verschillende geledingen van de bevolking. Ook de belevingswaarde en de openbare veiligheid zijn van groot belang voor de sociaal-culturele kwaliteit.
3. *De ruimtelijk-ecologische kwaliteit*: de ecologische kwaliteit van woonmilieus heeft betrekking op het individuele niveau, zoals hinder (stank- en geluidsoverlast), veiligheid, gezondheid of ruimtegebrek. Naarmate de ruimtedruk in een wijk groter wordt en de verschillende functies dichter bij elkaar liggen, komt de ruimtelijk-ecologische kwaliteit meer onder druk te staan. Op collectief niveau worden individuele risico's afgewogen tegen het maatschappelijke nut van de betreffende activiteit. Daarbij gaat het onder andere om ruimtebeslag en mobiliteitseffecten (uitstoot, energieverbruik).

### Woonzorgcomplex [5]

Een complex zelfstandige woningen met een bouwwijze die gericht is op verzorgd wonen, met een complexgewijs overeengekomen zorg- en servicearrangement. Er is een duidelijke scheiding tussen wonen, zorg en service. In principe is er zorg op afspraak en wordt er geen continue zorg verleend. Er is wel sprake van zorggarantie in geval van nood.

---

<sup>3</sup> Definitie: CBS

**Woonzorgzone/woonservicezone [5]**

Een (deel van een) wijk of dorp waarin optimale condities zijn geschapen voor wonen met zorg en welzijnsvoorzieningen, tot en met niet-planbare 24-uurs zorg. In deze zones kunnen ouderen, lichamelijk en verstandelijk gehandicapten en (ex-)psychiatrische patiënten zelfstandig blijven wonen, ook als men minder mobiel is of zorg nodig heeft.

**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.

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.

**Bronnen:**

[1] Ministerie van BZK;

[2] "Cijfers over Wonen" (BZK);

[3] Provincie Noord-Brabant; [4] SRE;

[5] Kenniscentrum Wonen en Zorg; [6] SenterNovem

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  |  |
|  |  |  |

## BIJLAGE C: AANVULLENDE BEGRIPPEN WONEN EN ZORG

### *Beschermd wonen*

Het 'beschermd wonen' omvat de woon- en verblijfsvormen met 24-uurs nabije zorg. Dit betekent dat de zorg permanent aanwezig is. Veelal gaat het om vormen van niet-zelfstandig wonen. Beschermd wonen vindt plaats in verpleeghuizen en in een deel van de verzorgingshuizen. Ook verschillende kleinschalige vormen van groepswonen – veelal in niet-zelfstandige wooneenheden – vallen onder het beschermd wonen. Kleinschalige woonprojecten voor dementerende ouderen zijn voorbeelden hiervan.

### *Extramuralisering*

Het streven om buiten de muren van een intramurale instelling (waar iemand opgenomen wordt) gelijkwaardige zorg te bieden, bijvoorbeeld in de eigen woning (thuiszorg). Steeds vaker willen ouderen, die behoefte hebben aan (intensieve) verzorging of verpleging zelfstandig blijven wonen. De zorgsector speelt hierop in door een passend aanbod te creëren.

### *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 reguliere woningen (=levensloopbestendige woning). Hierbij gaat het om de als zodanig aan te duiden ouderenwoningen, waarbij de woningen ook onderdeel uit kunnen maken van een complex met extra diensten, zoals maaltijdverzorging, gemeenschappelijke recreatieruimte etc. ('wonen met diensten'). Ook de (ingrijpend) aangepaste woningen en de (overige) nultredenwoningen vallen onder het geschikt wonen.

### *Verzorgd wonen*

Onder het 'verzorgd wonen' valt een groot deel van de verzorgingshuisplaatsen. Daarnaast heeft verzorgd wonen betrekking op wooneenheden of (ouderen)woningen, waarbij een huishouden gebruik kan maken van de verpleging en/of verzorging vanuit een nabijgelegen zorgsteunpunt ('oproepbare zorg').

### *WoON-onderzoeken*

Landelijke woningbehoeftenonderzoeken die periodiek worden gehouden (bijvoorbeeld WoON2009 en WoON2012) en waaruit ondermeer huishoudenkenmerken, verhuispatronen en woonwensen voor diverse doelgroepen zijn af te leiden.



## BIJLAGE D: DEELNEMERS WERKATELIER 27 MAART 2013

|                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------|
| Dorpsraad Sterksel: Nancy Vroomen                                           |
| Kempenhaeghe: Ike Boomer                                                    |
| CRA: de heer ing. F.J.H. van Groezen                                        |
| Ananz: M. Geomini                                                           |
| WoCom: Esther Struik                                                        |
| Stichting Senioren Belangen Heeze-Leende: Lies van Bree en Pieter Groenveld |
| Dorpsraad Leende: Piet Kuppens en Paul Martens                              |
| Kernraad Leenderstrijp: Hans van der Kruis en Patrick van der Kruis         |
| Wooninc.: Henk Buursink                                                     |
| Broere Makelaars: Jeroen Broere                                             |
| Olav Veldhuizen Makelaars: Olav Veldhuizen                                  |
| Valkenhof: de heer Vermaase                                                 |
| Participatieraad: J. Brants                                                 |
| Rosita van Geene-Nieuwenbroek: PvdA                                         |
| Harrie Scheepers: Lokaal Heeze-Leende                                       |
| Lot Veldkamp: Lokaal Heeze-Leende                                           |
| Frans van Mierlo: CDA                                                       |
| Peter Vertogen: CDA                                                         |
| Edwin Broekmans: CDA                                                        |
| Frans Maas: Frans Maas voor oud en jong                                     |
| Jack de Turck: Lokaal Heeze-Leende                                          |
| Nico van der Palen: Lokaal Heeze-Leende                                     |
| Jos van Bree: wethouder                                                     |
| Wilma van der Rijt: wethouder                                               |
| Marjo Compen: beleidsadviseur Wonen gemeente Heeze-Leende                   |
| Stec Groep: Hans van den Moosdijk en Eric de Leve                           |

## bijlage E: factsheets kernen

### Heeze

#### Statistieken

| Bron: CBS             | Inwoners per<br>1-1-2013 | Woningen per<br>1-1-2012 |
|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
| Gemeente Heeze-Leende | 15.398                   | 6.346                    |
| Heeze                 | 9.642                    | 4.045                    |

| Bron: Funda   | Te koop    | Verkocht  | Te huur  | Verhuurd  |
|---------------|------------|-----------|----------|-----------|
| 2 onder 1 kap | 66         | 23        | 2        | 4         |
| Hoek/eind     | 16         | 10        | 0        | 2         |
| Tussen        | 20         | 8         | 0        | 3         |
| Vrijstaand    | 75         | 21        | 4        | 3         |
| Appartement   | 11         | 2         | 0        | 7         |
| Onbekend      | 11         | 0         | 0        | 0         |
| <b>Totaal</b> | <b>199</b> | <b>64</b> | <b>6</b> | <b>19</b> |

| Bron: Funda     | Te koop | Verkocht |
|-----------------|---------|----------|
| <194.000        | 13      | 5        |
| 194.000-330.000 | 91      | 30       |
| >330.000        | 91      | 28       |

#### Sfeerbeelden



| Bron: Provincie Noord-Brabant | Particuliere huishoudens |               |                    |                 |            |
|-------------------------------|--------------------------|---------------|--------------------|-----------------|------------|
| 2012                          | Hh totaal                | Eenpersoonshh | Hh zonder kinderen | Hh met kinderen | Gemiddelde |
| Heeze-Leende                  | 6220                     | 26%           | 36%                | 39%             |            |
| Heeze                         | 3965                     | 25%           | 36%                | 38%             |            |

| Bron: Provincie noord-Brabant | Bevolking naar leeftijdsgroep |           |           |           |      |
|-------------------------------|-------------------------------|-----------|-----------|-----------|------|
| 2012                          | 0 tot 15                      | 15 tot 25 | 25 tot 45 | 45 tot 65 | 65 + |
| Heeze-Leende                  | 17%                           | 11%       | 20%       | 32%       | 20%  |
| Heeze                         | 17%                           | 11%       | 20%       | 32%       | 20%  |

#### Voorzieningen

##### Winkels

- 1 Albert Heyn en 1 C1000
- 64 winkels (inclusief supermarkten)

##### Openbaar vervoer

- NS station

##### Onderwijs

- OBS De Trumakkers
- Kikidio, Plusklas en Montessorischool
- BS Bergerhof
- BS Dirk Hezius
- BS Merlebos
- Onderwijscentrum De Berkenschutse

##### Apotheek Heeze

##### Fysiotherapie/Manuele therapie

- Bennenbroek Fysiotherapie
- Fysio Active Heeze
- Groepspraktijk voor Fysiotherapie De Beemden
- Manuele therapie Strabrecht

##### Ouderen

- Woonzorgcentrum Nicassius

##### Huisartsen

- Huisartspraktijk Frank Liebrechts
- Huisartsenpraktijk van Gestel en Gruijters
- Huisartspraktijk Frank Liebrechts
- J.G.H.M. van Otterdijk

## Leende

### Statistieken

| Bron: CBS             | Inwoners per 1-1-2013 | Woningen per 1-1-2012 |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Gemeente Heeze-Leende | 15.398                | 6.346                 |
| Leende                | 4.351                 | 1.787                 |

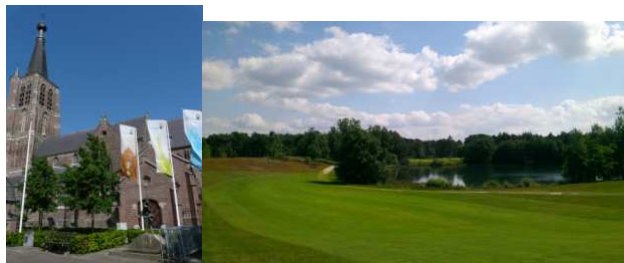
| Bron: Funda   | Te koop   | Verkocht  | Te huur  | Verhuurd |
|---------------|-----------|-----------|----------|----------|
| 2 onder 1 kap | 22        | 7         | 1        | 3        |
| Hoek/eind     | 7         | 3         | 1        | 1        |
| Tussen        | 5         | 4         | 0        | 0        |
| Vrijstaand    | 36        | 4         | 3        | 1        |
| Appartement   | 3         | 1         | 0        | 2        |
| Onbekend      | 12        | 0         | 0        | 0        |
| <b>Totaal</b> | <b>85</b> | <b>19</b> | <b>5</b> | <b>7</b> |

| Bron: Funda     | Te koop | Verkocht |
|-----------------|---------|----------|
| <194.000        | 4       | 6        |
| 194.000-330.000 | 27      | 7        |
| >330.000        | 52      | 7        |

| Bron: Prov Nbr | Bevolking naar leeftijdsgroep |           |           |           |      |
|----------------|-------------------------------|-----------|-----------|-----------|------|
| 2012           | 0 tot 15                      | 15 tot 25 | 25 tot 45 | 45 tot 65 | 65 + |
| Heeze-Leende   | 17%                           | 11%       | 20%       | 32%       | 20%  |
| Leende         | 17%                           | 11%       | 21%       | 31%       | 21%  |

| Bron: Prov NBr | Particuliere huishoudens |               |                    |                 |                      |
|----------------|--------------------------|---------------|--------------------|-----------------|----------------------|
| 2012           | Hh totaal                | Eenpersoonshh | Hh zonder kinderen | Hh met kinderen | Gemiddelde hhgrootte |
| Heeze-Leende   | 6220                     | 26%           | 36%                | 39%             | 2,4                  |
| Leende         | 1575                     | 27%           | 35%                | 39%             | 2,4                  |

### Sfeerbeelden



### Voorzieningen

#### Winkels

- 1 Plus en 1 Aldi
- 28 winkels (inclusief supermarkten)

#### Onderwijs

- BS De Triangel
- BS Sint Jan

Bron: inventarisatie Stec Groep

#### Huisartsen

- Huisartsen A. de Vocht en J. de Vocht

#### Apotheek Leende

#### Fysiotherapie/Manuele therapie

- Fysiotherapie Valkenhof
- Fysio- en manuele therapie Vriens en Van den Bogaerde ~ Locatie Leende

## Sterksel

### Statistieken

| Bron: CBS             | Inwoners per<br>1-1-2013 | Woningen per<br>1-1-2012 |
|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
| Gemeente Heeze-Leende | 15.398                   | 6.346                    |
| Sterksel              | 1.405                    | 514                      |

| Bron: Funda   | Te koop   | Verkocht | Te huur  | Verhuurd |
|---------------|-----------|----------|----------|----------|
| 2 onder 1 kap | 3         | 2        | 0        | 0        |
| Hoek/eind     | 1         | 0        | 0        | 0        |
| Tussen        | 0         | 3        | 0        | 0        |
| Vrijstaand    | 19        | 3        | 0        | 0        |
| Appartement   | 1         | 0        | 0        | 0        |
| Onbekend      | 2         | 0        | 0        | 0        |
| <b>Totaal</b> | <b>26</b> | <b>8</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |

| Bron: Funda     | Te koop | Verkocht |
|-----------------|---------|----------|
| <194.000        | 3       | 3        |
| 194.000-330.000 | 5       | 4        |
| >330.000        | 17      | 1        |

| Bron: Prov NBr | Bevolking naar leeftijdsgroep |           |           |           |      |
|----------------|-------------------------------|-----------|-----------|-----------|------|
| 2012           | 0 tot 15                      | 15 tot 25 | 25 tot 45 | 45 tot 65 | 65 + |
| Heeze-Leende   | 17%                           | 11%       | 20%       | 32%       | 20%  |
| Sterksel       | 15%                           | 10%       | 22%       | 33%       | 19%  |

| Bron: Prov Nbr | Particuliere huishoudens |               |                    |                 |                      |
|----------------|--------------------------|---------------|--------------------|-----------------|----------------------|
| 2012           | Hh totaal                | Eenpersoonshh | Hh zonder kinderen | Hh met kinderen | Gemiddelde hhgrootte |
| Heeze-Leende   | 6220                     | 26%           | 36%                | 39%             | 2,4                  |
| Sterksel       | 510                      | 27%           | 37%                | 36%             | 2,4                  |

### Sfeerbeelden



### Voorzieningen

#### Winkels

- Attent buurtwinkel
- 7 winkels (inclusief supermarkt)

#### Onderwijs

- EC De Talententoren

#### Fysiotherapie/manuele therapie

- Fysio- en manuele therapie Vriens en Van den Bogaerde ~ Locatie Sterksel

Bron: inventarisatie Stec Groep

## BIJLAGE F:

### Nota van zienswijzen:

Naar aanleiding van het concept zijn de volgende zienswijzen ingediend:

#### Kempenhaeghe:

- a. Pleit voor gezamenlijk overleg met woningcorporaties over invulling sociale sector;

*Reactie: Er zal zeker overleg plaatsvinden met woningcorporaties over de invulling van de sociale sector. Bekeken moet worden of dit een gezamenlijk overleg zal worden.*

- b. In de nota worden voor het plan Providentia verschillende getallen gehanteerd. Namelijk 240 en 180. Vooralsnog zijn er geen voornemens om ook 240 woningen te bouwen.

*Reactie: In woonvisie aanpassen.*

- c. Toevoeging paragraaf over 'hoe leegkomende panden ingezet kunnen worden in het kader van de te verwachten woonbehoefte waardoor tevens ongewenste leegstand kan worden voorkomen'.

*Reactie: Wij zullen eventuele mogelijkheden van geval tot geval bekijken.*

- d. Geen aandacht in nota aan veroudering en renovatie van het bestaande woningbestand.

*Reactie: Zie hiervoor de doelstellingen 4 en 6.*

#### KBO Heeze:

Splitsing van woningen in het buitengebied en inbreiding binnen de kernen moet mogelijk blijven waardoor mantelzorg mogelijk blijft.

#### Seniorenbelangen Heeze-Leende-Sterksel:

Splitsen van woningen of kleinschalige inbreidingsprojecten ten behoeve van senioren moeten mogelijk blijven.

*Reactie KBO Heeze en Seniorenbelangen Heeze-Leende-Sterksel: De huidige geldende bestemmingsplannen bieden op dit moment al mogelijkheden voor mantelzorg. Het splitsen van woningen is hiervoor niet noodzakelijk. Ook zijn er nog diverse inbreidingsmogelijkheden in de bestemmingsplannen opgenomen zodat er nog zeker woningen voor onder andere senioren in de diverse kernen gebouwd kunnen worden. Zoals bijvoorbeeld enkele patiowoningen in Sterksel, project Toversnest in Heeze en het centrumplan in Leende. Het is echter gezien de totale bestaande plancapaciteit (voorlopig) niet wenselijk om nog extra woningbouw mogelijkheden in de kernen en het buitengebied toe te voegen. Dit zou de verkoopbaarheid en daarmee de uitvoerbaarheid van de bestaande mogelijkheden niet ten goede komen. Bovendien is het op basis van de afspraken in het regionaal woningbouwprogramma slechts toegestaan om in de komende 10 jaar nog 422 woningen toe te voegen. Zie hiervoor met name pag. 30 en 31 van de nota. Zie ook hieronder de zienswijze van Samenwerkingsverband Regio Eindhoven onder c.*

*Wel zijn wij uiteraard bereid om mee te denken over eventuele mogelijkheden binnen de bestaande plancapaciteit.*

Dorpsraad Leende, Dorpsraad Sterksel en Kernraad Leenderstrijp

- a. Doelstelling voor starters: er moet een aanbod komen van kleine, gestapelde woningen voor jongeren.

*Reactie: Er zijn in zowel Leende, Sterksel als Leenderstrijp de afgelopen jaren diverse woningen voor starters aan de woningvoorraad toegevoegd (onder andere: Averbodeweg Sterksel en woningen Leenderstrijp). Ook zijn er nog plannen die binnenkort gerealiseerd kunnen worden voor deze doelgroep. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de Halfeindschestraat in Leende. Zoals uit de woonvisie blijkt heeft deze doelgroep zeker onze aandacht. Echter wij zijn van mening dat ook door het bouwen voor andere doelgroepen, de doorstroming op gang gebracht kan worden waardoor er woningen voor starters vrij komen.*

- b. Er moet ruimte in het woningbouwprogramma worden gereserveerd voor particuliere initiatieven in alle kernen.

*Reactie: Wij verwijzen hiervoor naar de reactie bij de zienswijze van KBO Heeze en Seniorenbelangen Heeze-Leende-Sterksel.*

- c. Enkele nieuwe RvR ontwikkelingen moeten mogelijk blijven.

*Reactie: Op dit moment zijn er nog diverse RvR ontwikkelingen in de kernen Leende/Leenderstrijp en Sterksel mogelijk, (resp.12 en 6) op basis van de geldende bestemmingsplannen. Toevoeging van extra mogelijkheden is (voorlopig) niet gewenst gezien de totale bestaande plancapaciteit.*

- d. Ruimte reserveren in woningbouwprogramma voor andere ontwikkelingen in de kernen naar rato van hun omvang. Per geval beoordelen.

*Reactie: Wij verwijzen hiervoor naar de reactie bij de zienswijze van KBO Heeze en Seniorenbelangen Heeze-Leende-Sterksel.*

- e. Een verwijzing naar de pilot voor het onderzoek naar Wonen, Welzijn en Zorg in kleine kernen.

*Reactie: In de woonvisie de volgende tekst opnemen:*

*“Binnen de dorpsraden zijn werkgroepen aan de slag met vraagstukken op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Door veranderingen in de zorg worden hulpbehoevenden steeds meer gedwongen om langer thuis te blijven wonen. De dorpsraden zoeken naar initiatieven om deze mensen te ondersteunen. Ze hebben de verwachting uitgesproken hiervoor in de toekomst mogelijk een beroep te moeten doen op de gemeentelijke plancapaciteit. De gemeente is graag bereid om, daar waar nodig, binnen de bestaande plancapaciteit mee te willen denken over mogelijkheden voor deze initiatieven.”*

- f. Een eerste uitvoeringsplanning opnemen.

*Reactie: Voor de meeste maatregelen in de woonvisie geldt dat het een doorlopend proces betreft waarbij niet kan worden aangegeven wanneer deze maatregelen zijn afgerond. Echter voor een aantal maatregelen kan inderdaad een planning worden aangegeven. Bij de eerste rapportage aan de raad zullen wij daarom een planning aangeven van de diverse maatregelen.*

Hr. en mevr. Van Rooij, Fam. Wijffelaars, mevrouw Van Bree en heer Ceelen

Schrappen van de maatregel in de nota om geen woonboerderijsplitsing, toevoegen van bedrijfswoningen, ruimte voor ruimte ontwikkelingen, inbreiding toe te staan en het voorkomen van planschade door een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

Mevr. Van Horne en mevr. Hijmans

Schrappen van de maatregel in de nota om geen woonboerderijsplitsing, toevoegen van bedrijfswoningen, inbreiding toe te staan en het voorkomen van planschade door een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

De heer Verberne

Schrappen van de maatregel in de nota om geen woonboerderijsplitsing toe te staan en om planschade te voorkomen door een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

*Reactie: Wij verwijzen hiervoor naar de reactie bij KBO Heeze en Seniorenbelangen Heeze-Leende-Sterksel en de reactie bij Dorpsraad Leende, Dorpsraad Sterksel en Kernraad Leenderstrijp bij c.*

Mevrouw Stas

Verzoek om mogelijkheid om op het perceel Gebroeders de Koningstraat 10 een twee onder één kapwoning te bouwen en dit bij eventuele herziening van het bestemmingsplan "Kom Heeze" mee te nemen.

*Reactie: Aangezien dit een individueel verzoek betreft waar in het verleden al veelvuldig met belanghebbenden over is gecorrespondeerd, willen wij belanghebbenden verwijzen naar deze correspondentie. Naar verwachting zal begin 2014 het voorontwerp van de herziening van bestemmingsplan Kom Heeze ter inzage worden gelegd. Wij adviseren belanghebbende om deze brief dan als inspraakreactie in te dienen.*

Samenwerkingsverband Regio Eindhoven

- a. Actualisatie van het regionaal woningbouwprogramma komt tot stand op basis van afspraken in de subregio. Dit kan betekenen dat deze afspraken afwijken van de aantallen in de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose.

*Reactie: Dit is tot op heden voor Heeze-Leende niet het geval.*

- b. Nieuwbouw voor kenniswerkers moet plaatsvinden binnen de afgesproken 422 nieuwbouwwoningen uit het regionaal woningbouwprogramma.

*Reactie: Het is inderdaad onze bedoeling om dit binnen het afgesproken aantal nieuwbouwwoningen te doen.*

- c. Plancapaciteit is meer dan 2x zo groot dan de nieuwbouwopgave uit het regionaal woningbouwprogramma. Voorgesteld wordt om te onderzoeken welke maatregelen mogelijk zijn om de plancapaciteit terug te dringen.

*Reactie: Zie hiervoor met name de maatregelen voor het realiseren van doelstelling 8.*

- d. De cijfers voor de woonwensen in de nota zijn gebaseerd op gegevens uit WOON2012. Afgesproken is dat de cijfers uit het Regionaal Woonbehoeftenonderzoek worden gehanteerd.

*Reactie: Er is gebruik gemaakt van de cijfers uit WOON 2012 omdat deze van recentere datum zijn dan de cijfers uit het Regionaal Woonbehoeftenonderzoek.*

#### woCom

- a. Nieuwbouw: 30% sociale sector: Hoe gaat de gemeente dit realiseren?

*Reactie: Voor wat betreft de realisatie van de sociale huurwoningen zal er overleg plaatsvinden met woningcorporaties. Voor wat betreft de realisatie van de sociale koopwoningen vindt overleg plaats met overige marktpartijen. Hoewel wij in de toekomst zullen streven naar dit percentage realiseren wij ons dat het vooral de eerste jaren onmogelijk zal zijn om dit percentage te halen omdat dan voornamelijk plannen uit de voormalige pilot “bouwen binnen strakke contouren” worden gebouwd. Deze plannen zijn al opgenomen in de bestemmingsplannen en liggen al grotendeels klaar om uitgevoerd te worden.*

- b. Toepassing Woonkeur: sterk kostenverhogend, niet integraal toepassen.

*Reactie: Wij vinden het belangrijk dat de bestaande woningvoorraad zoveel mogelijk levensloopbestendig wordt gemaakt. Aangezien wij op dit moment geen inzicht hebben of dit inderdaad sterk kostenverhogend werkt, zijn wij bereid om de zinsnede “volgens woonkeur” in de woonvisie te wijzigen in “bijvoorbeeld volgens woonkeur”.*

- c. Behouden alle woningen in de sociale huurvoorraad: niet realistisch. 75% van het bezit van woCom in Heeze-Leende zou geliberaliseerd moeten worden en komt dan boven de sociale huurgrens. Door verkoop van deze huurwoningen, wordt toevoegen van sociale huurwoningen belangrijker.

*Reactie: In de woonvisie is opgenomen dat de huidige omvang van de sociale huurwoningvoorraad moet worden gehandhaafd. Dit kan betekenen dat indien er huurwoningen aan de huidige voorraad worden onttrokken, deze woningen worden toegevoegd door nieuwbouw.*

- d. De energetische kwaliteit van de sociale huurwoningvoorraad van woCom is met gemiddeld label C al boven het landelijk gemiddelde. Zij houden zich aan de landelijke afspraken van Aedes om woningvoorraad uiterlijk in 2021 tot gemiddeld label B te verbeteren.

*Reactie: Dit is zeer positief en zal worden opgenomen in de woonvisie.*

- e. Tekort of ontbreken van woningen voor jongeren en starters vooral in de koopsector. -Probleem in huursector is de doorstroming ten gevolge van stagnerende koopmarkt, beperkte leencapaciteit voor hypotheek en strenge toewijzingsgrenzen voor sociale huurwoningen.
- f. Woonwensen van woningzoekenden zijn niet altijd realistisch: Volgens woonvisie wil 75% sociale huurwoning én 60 tot 70% een woning van 120 m<sup>2</sup> of meer. Een betaalbare woning heeft een kleiner oppervlakte.

*Reactie: Inderdaad zijn de woonwensen niet altijd even realistisch. Wel worden de woningzoekenden steeds kritischer en zullen we ernaar moeten streven om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de woonwensen.*

- g. Hoge theoretische vraag naar intramurale zorgwoningen voor senioren. Is dit conform de nieuwe beleidsregels dat zorgbehoevenden met indicatie ZZP 1 t/m 4 extramuraal gehuisvest moeten worden? Vraag naar huurappartementen is beperkt.

*Reactie: De genoemde cijfers in tabel 1 zijn nog niet gebaseerd op het nieuwe beleid. Welke gevolgen dit nieuwe beleid zal hebben voor deze cijfers is op dit moment nog niet bekend. Uiteraard zullen de ontwikkelingen op dit gebied worden gevolgd.*

- h. Voor leefbare kernen zijn ook de sociale cohesie, aanpak van sociaal maatschappelijke problemen en voorzieningen van belang.

*Reactie: Inderdaad, wij zijn ons hiervan bewust en willen dit in de woonvisie toevoegen (pag. 9). Wel is het zo dat deze woonvisie zich met name richt op het beleid met betrekking tot het wonen waardoor er verder geen maatregelen voor het bevorderen van de sociale cohesie, aanpak van sociaal maatschappelijke problemen en voorzieningen in deze woonvisie zullen worden opgenomen.*

- i. Waarom keuze gemaakt om in Leende en Sterksel vooral voor doelgroepen jongeren, starters en ouderen te bouwen? In deze kernen is de vraag van dergelijke doelgroepen niet opvallend groot.

*Reactie: Vooral voor de leefbaarheid in de kleinere kernen is het van belang om aan deze doelgroepen extra aandacht te besteden. Om vooral voor deze doelgroepen te kiezen in Leende en Sterksel is echter inderdaad iets te stellig. De woonvisie (doelstelling 9) zal daarom als volgt worden aangepast: "We zetten in op vraaggestuurde nieuwbouw op de beschikbare locaties. De doelgroepen jongeren, starters en ouderen verdienen hierbij met name in Leende en Sterksel extra aandacht."*