stec groep



Kempische Visie in de praktijk

Rekenkameronderzoek naar het woonbeleid (2019-2024) in de gemeente Reusel-De Mierden

1 december 2025

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3
   1.1 Uw situatie en vragen 4
   1.2 Onze aanpak 4
   1.3 Leeswijzer 5

2. Conclusies 6
   Conclusie 1: Reusel-De Mierden heeft 40% van haar doelen behaald 7
   Conclusie 2: Woningbouwproductie ruim voldoende om in opgave te voorzien 8
   Conclusie 3: Veel meer aandacht nodig voor realisatie kleine en betaalbare woningen 8
   Conclusie 4: Gemeente mist structureel beleid voor doorstroming en ketenaanpak sociale huur 9
   Conclusie 5: Gemeente ontwikkelt geen eigen sturingslijn voor wonen met zorg 9
   Conclusie 6: Koppeling tussen wonen en werken onvoldoende vertaald naar uitvoerbare afspraken 10
   Conclusie 7: Monitoring sluit onvoldoende aan op doelen en is niet integraal 10

3. Aanbevelingen 12
   Aanbeveling 1: Bouw de magic mix: bouw voor ouderen en andere doelgroepen die niet in verhuisketens voorkomen 13
   Aanbeveling 2: Herprogrammeer zoveel mogelijk bestaande woningbouwplannen 13
   Aanbeveling 3: Werk met de Woonstandaard 4.0 en zet aanvullende instrumenten in om betaalbaarheid te borgen 14
   Aanbeveling 4: Benut bestaande woningvoorraad beter en verbindt deze aan woonzorgopgaven 15
   Aanbeveling 5: Bied vroegtijdige doorstroomondersteuning op maat aan in huur en koopsegment 17
   Aanbeveling 6: Koppel monitoring aan doelbereik 18
   Bestuurlijke reactie 19
   Nawoord Rekenkamer 21

4. Tijdlijn woonbeleid 22

5. Actuele woningmarktontwikkelingen 28
   5.1 Fluctuerende prognoses beïnvloeden uitvoering beleid 29
   5.2 Onderliggend: ontgroening en (dubbele vergrijzing) 30
   5.3 Stijgende prijzen belemmeren betaalbaarheidsdoelen 31

6. Onderzoeksresultaten 32
   6.1 Speerpunt 1 - Versnellen van woningbouwproductie 33
   6.2 Speerpunt 2 – Behoud van betaalbaar wonen 40
   6.3 Speerpunt 3 – Zorg voor elkaar faciliteren 47
   6.4 Speerpunt 4 – Klaar voor de toekomst 49
   6.5 Speerpunt 5 – Wonen én werken 53

stec
groep



1. Inleiding

1.1 Uw situatie en vragen

De Kempengemeenten staan voor ingrijpende ruimtelijke en maatschappelijke opgaven. Ontwikkelingen in en rond Eindhoven hebben potentieel grote gevolgen voor het wonen, werken en leven in de regio. Om hier tijdig op in te spelen, hebben de Kempengemeenten gezamenlijk een woonvisie opgesteld: de Kempische visie op wonen 2019-2024. Een belangrijk onderdeel van de visie is het borgen van voldoende, passende woningen voor alle doelgroepen, nu en in de toekomst.

Voor de uitvoering van de strategie uit de Kempische visie is inzicht in het gevoerde woonbeleid van de individuele gemeenten onmisbaar. Rekenkamer De Kempen wil daarom weten in welke mate het beleid van de afzonderlijke gemeenten heeft bijgedragen aan de vastgestelde doelen en ambities. In 2022 liet de Rekenkamer daarom onderzoek doen naar het woonbeleid van de gemeente Bladel en in 2024 naar het woonbeleid van de gemeente Oirschot. In dit rapport wordt ingezoomd op het beleid van de gemeente Reusel-De Mierden. Gelijktijdig wordt ook het woonbeleid van de gemeente Eersel geëvalueerd. Samen met de eerdere onderzoeken vormt dit de basis voor overall conclusies en aanbevelingen op het niveau van de vier Kempengemeenten (Bladel, Eersel, Oirschot en Reusel-De Mierden) samen. Dit onderzoek voor de gemeente Reusel-De Mierden heeft daarom ook niet alleen een terugblikkend karakter, maar kijkt ook vooruit.

1.2 Onze aanpak

U heeft voor dit onderzoek de volgende hoofdvraag geformuleerd:

Is het woonbeleid van de gemeenten Reusel-De Mierden doeltreffend? Met andere woorden draagt het door de raad vastgestelde beleid bij aan de ambities en doelen die de raad heeft vastgesteld ten aanzien van wonen, zowel zoals opgenomen in het vigerende (regionale) beleid als in het inmiddels afgeronde beleid?

Deze onderzoeksvraag is opgedeeld in zeven deelvragen:

1 Wat is de ontwikkeling geweest van de meest relevante data en prognoses die verband houden met het woonbeleid van de gemeente Reusel-De Mierden?
2 Wat zijn de in het vastgestelde ambitiedocument relevante regionale doelstellingen? Hoe zijn deze doelstellingen vertaald in meetbare resultaten?
3 Op welke wijze is het beleid vertaald in concrete activiteiten en welke middelen zijn daarvoor door het gemeentebestuur beschikbaar gesteld?
4 In hoeverre zijn deze activiteiten, binnen de daarvoor beschikbaar gestelde middelen, uitgevoerd? Hebben deze geleid tot het gewenste resultaat of (in het verlengde hiervan) de gewenste uitkomst (doeltreffendheid)? Zo nee, wat zijn daarvoor de verklaringen en hoe is hierop bijgestuurd?
5 Op welke wijze is en/of wordt in het lokaal en regionaal woonbeleid rekening gehouden met de actuele ontwikkelingen rondom Eindhoven?
6 Op welke wijze is voorzien in monitoring en evaluatie? Hoe is hieraan concreet invulling gegeven?
7 Tot welke aanbevelingen leiden de antwoorden op de hieraan vooraf gestelde deelvragen en centrale onderzoeksvraag?

Om deze vragen te beantwoorden hebben we deskresearch verricht naar gemeentelijk beleid, verordeningen, moties, evaluaties, et cetera. Daarnaast zijn er diepte-interviews gehouden met de directeur van een lokale projectontwikkelaar, woningcorporatie WSZ, wethouder wonen en met de beleidsmedewerker wonen.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 leest u de belangrijkste conclusies over de doeltreffendheid van het woonbeleid van de gemeente Reusel-De Mierden (onderzoeksvraag 2). In hoofdstuk 6 zijn, ter onderbouwing hiervan, onze bevindingen beschreven. In dat hoofdstuk staan we uitgebreid stil bij de totstandkoming en uitvoering van het woonbeleid, de regionale en lokale kaders en de actuele inzichten in huishoudensontwikkeling, voorraad en prognoses. Per speerpunt werken wij de beleidsdoelen, ingezette instrumenten en feitelijke resultaten uit en sluiten we af met een korte tussenconclusie.

De aanbevelingen voor het vervolg zijn in hoofdstuk 3 opgenomen en volgen rechtstreeks uit de conclusies; deze zijn geformuleerd na ambtelijk en bestuurlijk hoor en wederhoor en een gesprek met de gemeenteraad. Hoofdstuk 4 biedt een beknopte tijdlijn en juridische-beleidsmatige context van de belangrijkste besluiten en afspraken; hoofdstuk 5 plaatst de resultaten in de marktdynamiek en prognoses, zodat verschillen tussen eerdere en recentere ramingen kunnen worden geduid.

Zo leest u gericht

- Wilt u snel weten *wat* dit onderzoek concludeert? Lees hoofdstuk 2.
- Wilt u weten *hoe* we daartoe komen? Raadpleeg per thema hoofdstuk 5.
- Zoekt u de *beleids-juridische basis* bij keuzes? Gebruik hoofdstuk 3.
- Wilt u *context en prognoses* begrijpen? Lees hoofdstuk 4.

stec
groep



2. Conclusies

Conclusie 1: Reusel-De Mierden heeft 40% van haar doelen behaald

In onderstaande tabel staan alle kwantitatieve en kwalitatieve doelen die geformuleerd zijn voor de speerpunten uit de Kempische Visie. In de kolom "resultaat" is aangegeven in hoeverre de gemeente Reusel-De Mierden een doel wel/niet behaald heeft. Een uitgebreide onderbouwing en toelichting hierop is voor ieder subdoel afzonderlijk te vinden in hoofdstuk 6. Hierin wordt uitgebreid ingegaan op de doelen en resultaten per speerpunt.

Betekenis kleuren in tabel

- GROEN: Een groene kleur betekent dat de gemeente het doel al behaald heeft of de komende periode gaat behalen.
- ORANJE: Een oranje kleur betekent dat de gemeente (vaak) goed op weg is, maar dat het doel nog aandacht en/of bijsturing vraagt.
- ROOD: Een rode kleur betekent dat de gemeente het doel niet behaald heeft.

Tabel 1: Resultaten Kempische Visie gemeente Reusel de Mierden 2019-2024

Speerpunt	Doel	Resultaat
Versnellen van woningbouwproductie	+550 woningen in de periode 2018-2028	
	Regiobreed gehanteerd afwegingskader voor woningbouwinitiatieven	
	Aanbod kleine, betaalbare woningen vergroten	
	Realiseren van woningbouw op inbreidingslocaties	
Behoud van betaalbaar wonen	Meer sociale woningbouw (huur en koop)	
	Faciliteren van particuliere investeerders	
	Regionaal de grondprijs voor sociale huur afstemmen	
	Onderzoek naar mogelijkheden voor nieuwe woningbouw concepten en tijdelijke woonvormen	
	Doorstroming naar de particuliere sector vergroten en monitor opzetten	
	In gesprek gaan over het aansluiten bij urgentie- en toewijzingsbeleid voor de MRE-regio	
	Regionale prestatieafspraken over het huisvesten van statushouders	
Zorg voor elkaar faciliteren	Nieuwe woningen voldoen minimaal aan het basispakket WoonKeur	
	Bewustwording onder 65-plussers bevorderen over levensloopgeschikt wonen	
	Belemmeringen mantelzorgwoningen wegnemen	
	Regionale uitrol verkennen van initiatieven	

	Afspraken maken in het kader van 'DOOR'-samenwerkingen	
Klaar voor de toekomst	In gesprek met energieleveranciers	
	Particuliere eigenaren bewust maken van verduurzaming door middel van regionale aanpak en in overleg met particuliere eigenaren	
	Opstellen warmtevisie	
	Onderzoek naar aanpak bestaande huurvoorraad.	
Wonen en werken	Regionaal afwegingskader voor huisvesting arbeidsmigranten opstellen	
	Onwenselijke huisvestingslocaties arbeidsmigranten in kaart brengen en sluiten	
	Afspraken met Brainport over woningbehoefte kenniswerkers intensiveren	

Conclusie 2: Woningbouwproductie ruim voldoende om in opgave te voorzien

Opgave 2018-2028 ruim binnen bereik door hoge productie en harde pijplijn

De woningbouwopgave voor de periode 2018-2028 bedroeg 550 woningen. In 2018 t/m 2024 zijn er al 530 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Voor de periode 2024 t/m 2028 staan nog eens 360 woningen in de programmering, waarvan 285 met harde planstatus. Deze harde basis verkleint uitvoeringsrisico's en maakt afronding van de opgave concreet en haalbaar. De zachte capaciteit van 75 woningen biedt bovendien ruimte om bij te sturen als projecten vertragen. Opgeteld komt de verwachte productie uit op circa 815 woningen in 2018 t/m 2028. Dit ligt ruim boven de oude provinciale prognose en sluit aan op de meest actuele Primos-inschattingen.

Koers naar uitbreiding houdt volume vast en spreidt risico's

Het doel is om zoveel mogelijk woningen op inbreidingslocaties te realiseren. Deze zijn alleen grotendeels vol. De Kempische Visie 2024-2028 legt daarom expliciet vast dat uitbreiding naast inbreiding nodig is om voldoende capaciteit en tempo te houden. Deze koers houdt de toekomstige productie dus op peil en maakt fasering en inpassing beter mogelijk.

Conclusie 3: Veel meer aandacht nodig voor realisatie kleine en betaalbare woningen

Afgelopen jaren vooral grote dure woningen gerealiseerd

De Kempische Visie legt de nadruk op bouwen voor starters, kleine huishoudens en senioren. Deze vraag is echter onvoldoende vertaald in instrumenten en uitvoering. Hierdoor zijn de afgelopen jaren vooral grote en dure koopwoningen opgeleverd. Het aantal kleinere en betaalbare woningen was heel beperkt. Doelen op het gebied van sociale woningbouw worden dan ook niet gehaald. De gemeente streefde naar 40% sociale woningbouw (huur én koop) in de periode 2019–2024. In 2023 en 2024 bleef het gerealiseerde aandeel steken op 21%. Ook wanneer we vooruit kijken zien we dat het aandeel kleine en betaalbare woningen beperkt is. In de periode 2025-2028 staan 164 woningen gepland, waarvan 144 koop en 20 huur (17 sociaal en 3 middenhuur). Daarnaast is beleid voor particuliere huur en nieuwe (betaalbare) woonvormen niet

doorontwikkeld en slechts incidenteel toegepast. Deze mismatch tussen vraag en aanbod houdt aan zolang segmentering en typesturing niet expliciet en bindend in beleid en projecten wordt vastgelegd.

Conclusie 4: Gemeente mist structureel beleid voor doorstroming en ketenaanpak sociale huur

Beleidsintentie aanwezig, monitoring en structurele aanpak ontbreken

De gemeente beschikt niet over data over doorstroming vanuit sociale huur naar koop of vrije huur of binnen het koopsegment bijvoorbeeld. Ook woningcorporatie WSZ levert hierover geen gegevens aan. Daardoor is onbekend of doorstroming daadwerkelijk plaatsvindt en of er knelpunten ontstaan in bepaalde segmenten. Het beleidsdoel om doorstroming te bevorderen is in prestatieafspraken wel benoemd, maar niet concreet uitgewerkt in indicatoren, maatregelen of instrumenten. Doorstroming is dus niet verankerd in een structurele aanpak met concrete maatregelen, prikkels en duidelijke rolverdeling. Denk bijvoorbeeld aan een doorstroommakelaar of verhuispremie. Zolang er weinig betaalbare woningen worden toegevoegd, een herkenbaar pakket van instrumenten ontbreekt en verhuizingen niet systematisch worden gevolgd, blijft doorstroming vooral een intentie. Daardoor blijft de ketenwerking uit die nodig is om starters, middeninkomens en senioren beter te positioneren op de lokale markt.

Conclusie 5: Gemeente ontwikkelt geen eigen sturingslijn voor wonen met zorg

Regionale ambitie krijgt lokaal geen uitvoering

De gemeente Reusel-De Mierden onderschrijft regionale ambities voor wonen met zorg, maar vertaalt deze nauwelijks naar lokaal beleid, uitvoering of programmering. De gemeente neemt actief deel aan de Kempische samenwerkingstafel wonen en zorg en heeft het regionale afwegingskader mede ondertekend. Toch leidt dit in Reusel-De Mierden niet tot lokale uitvoering. In de gehele beleidstermijn is slechts één project met een zorgaanbieder tot stand gekomen. Er is geen ontwikkellocatie en geen koppeling met de reguliere woningbouwprogrammering. De doelgroep met zorgondersteuning, van ouderen tot inwoners die uitstromen uit beschermd wonen, blijft daardoor buiten beeld in de lokale woningbouwopgave. De ambitie blijft beleidsmatig en doorwerking in fysieke realisatie of samenwerking blijft uit. De gemeente heeft wel voorbereidingen getroffen in de onderzoeksperiode, zo is er bijvoorbeeld een afwegingskader woonzorginitiatieven.

Woon- en zorgbeleidsdoelen komen niet terug in programmering of planvorming

De Kempische Visie benoemt expliciet de behoefte aan levensloopgeschikte, geclusterde en zorggeschikte woningen. In Reusel-De Mierden is deze ambitie niet terug te vinden in de woningbouwmonitor of planvoorraad. Nieuwe projecten richten zich vrijwel uitsluitend op reguliere woningbouw, vooral in het middeldure en dure koopsegment. Er is geen monitoring op zorggeschiktheid, geen reservering voor geclusterde woonvormen en geen actieve rolverdeling tussen gemeente, zorgpartijen en corporatie. Daardoor ontstaat er geen zichtbare lijn in de tijd, noch inhoudelijk, noch ruimtelijk, voor wonen met zorg.

Conclusie 6: Koppeling tussen wonen en werken onvoldoende vertaald naar uitvoerbare afspraken

Regionale doelen niet vertaald naar een gezamenlijk kader

Reusel-De Mierden heeft als eerste een lokaal afwegingskader voor arbeidsmigranten vastgesteld, terwijl een regionale standaard uitbleef: andere Kempengemeenten kozen eigen accenten en regionale afstemming kreeg geen prioriteit. De gemeente zet stappen, maar zonder regionaal kader ontbreekt samenhang en schaal. Voor kenniswerkers bleef het bij strategische aandacht in de Ontwikkelstrategie De Kempen 2024-2040, zonder meetbare afspraken met Brainport of vertaling naar instrumenten. Lokale keuzes voor arbeidsmigranten staan nu los van afspraken in de Kempen en de Brainport-opgave voor kenniswerkers krijgt geen concrete doorwerking in programmering.

Inzicht en handhaving ontoereikend: sturing blijft ad hoc

De gemeente heeft beperkt zicht op bestaande huisvesting en grijpt vooral reactief in. Zonder vergunningsstelsel blijft registratie diffuus en maakt de maximaal vijf personen-regel in een woning toezicht complex, waardoor naleving en kwaliteit per locatie verschillen. De aanpak van onwenselijke situaties volgt vooral na meldingen; tijdelijke huisvesting op een voormalig recreatiepark is beëindigd na bestemmingswijziging; voor een migrantenlogiesgebouw miste eerst politiek draagvlak, waarna een alternatief is gekozen en de planprocedure is opgestart.

Koppelkansen wonen-werken blijven onbenut in lokale uitwerking

De strategische samenhang met de Brainport-groei levert lokaal (nog) geen projecten, locaties of monitoringsafspraken op. Zonder die operationele koppeling ontstaan geen doorlopers tussen vraag van werkgevers en de woningprogrammering. De gemeente benoemt het belang van integrale afstemming in de regionale strategieën, maar maakte in 2019–2024 geen concrete Brainport-afspraken over informatie-uitwisseling of programmering voor kenniswerkers. De koppeling wonen–werken blijft beleidsmatig en levert te weinig uitvoerbare sturing op doelgroepen (arbeidsmigranten en kenniswerkers), waardoor druk en kwaliteit per locatie variëren en de gemeentelijke programmering deze vraag niet voorspelbaar opvangt.

Conclusie 7: Monitoring sluit onvoldoende aan op doelen en is niet integraal

Realisatiecijfers ontbreken per prijssegment en woninggrootte

Concreet is er over de gerealiseerde productie geen structurele informatie naar prijssegment (sociale huur, sociale koop, middenhuur, betaalbare koop en dure huur en koop) en woninggrootte. Er is evenmin een sluitend overzicht van het aantal kleine en levensloopgeschikte woningen dat in 2019–2024 is opgeleverd, noch van de toepassing van WoonKeur en WoonKeur Plus in de praktijk. Ook het aandeel sociale huur en sociale koop binnen de opgeleverde woningen is niet eenduidig te herleiden, terwijl dit wel als norm in het beleid is vastgelegd. Dit zijn precies de aspecten die in de Kempische Visie en lokale uitwerkingen als sturingsdoelen en kwaliteitseisen zijn benoemd.

Juno geeft plandoorkijk, maar koppelt die nog niet systematisch aan doelrealisatie en gerealiseerde productie

Sinds 2023 gebruikt Reusel-De Mierden de Juno Woningbouwmonitor om vooruit te kijken. De monitor laat per jaar zien welke plannen naar verwachting tot en met 2035 worden gerealiseerd, met segmentverdeling (huur/koop en sociaal, midden, duur), fasering per jaar en voortgangsstatus van hard tot zacht. Daarmee is de projectmatige sturing en de transparantie over de toekomstige mix aantoonbaar verbeterd. Wat nog ontbreekt is de integrale koppeling aan

beleidsdoelen en de evaluatieve terugblik. De monitor toetst niet automatisch aan de afgesproken normen zoals 40 procent sociaal of minimaal 20 procent sociale huur bij substantiële plannen, geeft geen overzicht van het aantal kleine of levensloopgeschikte woningen en registreert de toepassing van WoonKeur niet. Ook biedt zij geen volledig beeld van de gerealiseerde productie per segment, wat logisch is voor een instrument dat primair vooruitkijkt. Voor sturing op doelbereik is daarom aanvullende, doelgerichte rapportage nodig waarin plandoorkijk, realisaties en beleidsnormen samenkomen.

Gemeente zet stappen in monitoring met Juno

De gemeente is zich bewust van de monitoringstekortkomingen. De gemeente heeft haar monitoring daarom recentelijk verbeterd. Sinds medio 2023 maakt de gemeente gebruik van het monitoringssysteem Juno. De monitor laat (t/m 2035) per jaar zien welke plannen naar verwachting worden gerealiseerd, met segmentverdeling (huur/koop en sociaal, midden, duur), en voortgangsstatus naar hard en zacht. Ook heeft de gemeente een publieke woningbouw-monitor gelanceerd. Hiermee krijgen inwoners actueel inzicht in de woningbouwopgave en de voortgang daarvan. Hiermee is de projectmatige sturing en de transparantie over het woning-bouwprogramma aantoonbaar verbeterd. Wat nog wel steeds ontbreekt is de integrale koppeling aan beleidsdoelen en de terugblik. De monitor geeft bijvoorbeeld (nog) geen overzicht van het aantal kleine woningen en registreert ook de toepassing van WoonKeur niet. Voor sturing op doelbereik is daarom aanvullende, doelgerichte rapportage nodig waarin plandoorkijk, realisaties en beleidsnormen samenkomen.

stec
groep

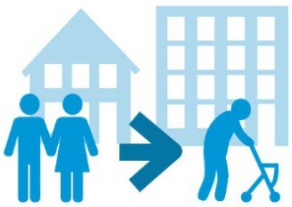


3. Aanbevelingen

Aanbeveling 1: Bouw de magic mix: bouw voor ouderen en andere doelgroepen die niet in verhuisketens voorkomen

De magic mix realiseert doorstroming en zorgt voor zoveel mogelijk passende huisvesting

De afgelopen jaren heeft de gemeente Reusel-De Mierden vooral dure en grote koopwoningen gebouwd. Met het realiseren van dit programma komen alleen niet alle doelgroepen uit het lokale beleid (starters en ouderen) goed aan bod op de woningmarkt. We zien namelijk dat de afgelopen jaren vooral gezinnen en stellen tot 35 jaar naar dit type nieuwbouwwoning zijn verhuisd. Alleenstaanden en ouderen kwamen veel minder vaak in deze nieuwbouwwoningen terecht. Dit omdat de woningen of te duur of te groot waren. Daarnaast helpt de doorstroomketen die met deze nieuwbouw op gang kwam deze doelgroepen ook niet altijd, zo blijkt uit ons landelijk onderzoek naar doorstroming (2024). Om ouderen en daarmee ook (koop)starters, alleenstaanden en sociale doelgroepen meer mogelijkheden te geven op de woningmarkt, is dus meer nodig dan alleen het bouwen van dure woningen.



Wat betekent bouwen in de magic mix?

- **Bouwen voor ouderen.** Zorg voor meer passend aanbod voor ouderen. Concreet betekent dit meer levensloopbestendig bouwen. Wanneer ouderen naar deze woningen verhuizen, levert dit lange verhuisketens op en dit scheelt de gemeente op de lange termijn in de Wmo-kosten. Dit omdat deze woningen (in een later stadium) niet meer aangepast hoeven te worden. Focus bij nieuwbouw dus niet alleen op de grondexploitatie en voorkom 'penny wise, pound foolish' handelen door meer levensloopbestendig te bouwen.
- **Combineer wonen en zorg**. Programmeer in één project starters, gezinnen, zorgmedewerkers en bewoners met een zorgvraag. Voeg in de plint een buurtkamer en zorgsteunpunt toe en maak afspraken met zorgaanbieders voor diensten aan huis. Reserveer enkele woningen als tijdelijke mantelzorg- of logeerunit en sta woningdelen toe zodat mantelzorg dichtbij kan plaatsvinden. Benoem één communitybeheerder voor matching en dagelijkse coördinatie. Zo groeit samenhang, blijft zorg nabij en daalt de druk op Wmo en formele zorg.
- **Bouw betaalbaar voor koopstarters en eenpersoonshuishoudens.** Deze doelgroepen komen niet altijd aan bod in de nieuwbouw of doorstroomketens als deze starten met grote dure nieuwbouw. Betaalbaar betekent: meer sociale huur, middenhuur en betaalbare koop. Qua woningtypen gaat het voor deze doelgroepen om woningen van 50 tot 100 m². Denk daarbij ook aan conceptbouw. Dit vergroot de haalbaarheid van (betaalbare) projecten. Bovendien levert het ook snelheid op. Door te werken met concepten kan het hele ontwikkel- en bouwproces 20% goedkoper en 40% sneller.

Aanbeveling 2: Herprogrammeer zoveel mogelijk bestaande woningbouwplannen

Bestaande woningbouwprogrammering voorziet niet in magic mix

Binnen de bestaande woningbouwprogrammering is het aandeel kleine, betaalbare en nultreden-woningen beperkt. Dit terwijl het realiseren van deze woningen een nadrukkelijk beleidsdoel was. Daarnaast concludeerden we dat het toevoegen van deze woningen ook echt nodig is. Starters en ouderen komen ander te beperkt aan de bak op de woningmarkt. Stuur in nieuwe én bestaande plannen daarom nadrukkelijk op de kwalitatieve kenmerken van de magic mix. Herprogrammeer alle bestaande woningbouwplannen die nog geen anterieure overeenkomst hebben en zorg voor een substantieel aandeel klein, betaalbaar en nultreden. Geef vervolgens prioriteit en capaciteit

aan de uitvoering van de woningbouwplannen die bijdragen aan deze mix. De handreiking ''Vernieuwde versnelde aanpak'' en de handreiking ''Kwalitatief (her)programmeren'' geven hier concrete handvatten voor.

Aanbeveling 3: Werk met de Woonstandaard 4.0 en zet aanvullende instrumenten in om betaalbaarheid te borgen

Conceptueel bouwen als slimme oplossing voor betaalbare nieuwbouw

Door te werken met conceptueel bouwen volgens De Woonstandaard 4.0 loopt het ontwikkelproces aantoonbaar sneller van start tot oplevering. De standaard geeft één gezamenlijke taal, vaste definities en duidelijke rollen. Dat voorkomt ruis in de uitvraag en scheelt afstemrondes. Het resultaat is minder overleg, minder herontwerp en dus lagere proceskosten bij gemeente, opdrachtgever en aanbieder. De uitvraag bouwt u eenvoudig op met drie niveaus van prestatie-eisen: eerst de basis per PMC, daarna eventuele eigen beleidsaccenten en tot slot locatie eisen. Zo weet de markt precies wat nodig is en kan zij gericht inschrijven. Dit levert kortere doorlooptijden op en betere aanbiedingen.

Gestandaardiseerde selectie en gunning besparen tijd en faalkosten

Het selectie- en gunningsproces is gestandaardiseerd. U start met de initiatieffase met doelgroep, PMC-keuze en locatiekaders. Daarna volgt een korte selectie met een neutrale marktconsultatie en een dialoogronde. U sluit af met een tweefasen overeenkomst die het uitwerken naar locatie en de Turnkey realisatie netjes scheidt. Dit is transparant, herhaalbaar en beperkt faalkosten. Het bespaart tijd en geld bij alle partijen.

Standaardisaties aan de voorkant versnelt en verlaagt risico's

De kern van de versnelling is standaardisatie aan de voorkant. Concepten zijn herhaalbaar en industrieel te produceren. Dat maakt planning en leverbaarheid voorspelbaar en houdt de kwaliteitsniveaus constant, terwijl u toch kunt variëren binnen gekozen PMC's. Ook de borging wordt eenvoudiger. Werken met vaste concepten, documentatie en procesafspraken sluit aan op de Wkb en verlaagt de toets- en borgingslast. Typegoedkeuring en procescertificering verkorten vervolgtrajecten verder. Dat reduceert risico's en bijkomende kosten.

Bandbreedtes en WWS-koppeling borgen betaalbaarheid en een voorspelbare prijs-kwaliteit verhouding

Betaalbaarheid is vanaf het begin geborgd. Per PMC geeft De Woonstandaard bandbreedtes voor gebruiksoppervlak en kamers en koppelt die aan de huurprijsklassen via het WWS. U kadert dus vooraf ruimte, product en prijs. Bij een ruimere vraag adviseert de standaard om de huurklasse extra te toetsen. Zo blijft de prijs-kwaliteit voorspelbaar en stuurt u gericht op sociaal en midden. De standaard bevat daarnaast financiële toetsingskaders voor corporaties en beleggers. Daarmee kunt u snel een investeringsbudget bepalen, inclusief aandacht voor total cost of ownership en beheer. Dat maakt besluitvorming vlotter en vergroot de haalbaarheid.



Voorbeelden uit de bredere regio

In de SGE maken ze gebruik van de bouwstroom WoonST 2.0. Via deze bouwstroom zijn de afgelopen jaren in de SGE al 1.000 woningen gerealiseerd. Tot en met 2030 worden er op deze manier nog eens 2.500 woningen gebouwd. Ook in Eersel versnelt de woningbouw door conceptmatige en verplaatsbare oplossingen. WSZ plaatste in 2024 twaalf verplaatsbare studio's aan de Postelseweg en in totaal zijn in dat jaar achtentwintig verplaatsbare woningen toegevoegd in de gemeente.

Aanvullende instrumenten nodig om betaalbaarheid woningen te borgen

Los van conceptueel bouw zijn er als gemeente ook andere mogelijkheden die je kan benutten. Zet daarom ook instrumenten in om betaalbare woningen te realiseren. Doe dit in ieder geval door het voorschrijven (in het volkshuisvestingsprogramma) en vastleggen (in het omgevingsplan) van percentages woningbouwcategorieën. Hiermee wordt betaalbaarheid juridisch geborgd en afgedwongen. Ook het betaalbaar houden van (nieuwbouw)woningen gaat niet vanzelf. Denk daarom na over het opnemen van restricties voor uit- en opbouwmogelijkheden in het omgevingsplan en gebruik standaard meer eenvoudige maatregelen zoals een zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding in. Beide worden via contractuele voorwaarden vastgelegd en voorkomen prijsopdrijvende effecten en zorgen er daarmee voor dat woningen (langer) in het betaalbare segment blijven. In onderstaande tabel zijn alle betaalbaarheidsinstrumenten uiteengezet naar doelstelling en mate van effectiviteit.

Tabel 2: Overzicht betaalbaarheidsinstrumenten

Instrument	Betaalbaar maken	Betaalbaar houden	Beschikbaar maken	Beschikbaar houden
Omgevingsplan				
Restricties uit- en opbouwmogelijkheden				
Percentages woningbouwcategorieën				
Verordening				
Vereveningsfonds				
Toewijzen specifieke doelgroepen				
Opkoopbescherming				
Grondbeleid				
Contractuele verplichting of overeenkomst				
Zelfbewoningsplicht				
Antispeculatiebeding				
Anterieure overeenkomst				
Koop- en financieringsconstructies				
KoopGarant				
KoopStart				
Starterslening				

Aanbeveling 4: Benut bestaande woningvoorraad beter en verbindt deze aan woonzorgopgaven

Potentie binnen bestaande voorraad is groot: 2/3 huishoudens woont in een te grote woning

Door vergrijzing en huishoudensverdunning woont op dit moment twee derde van alle huishoudens in een te grote woning. De bestaande voorraad kan dus nog veel beter benut worden. Vorig jaar werd 20% van de nieuwe woningen in de bestaande voorraad toegevoegd. Benut deze kansen. Het beter benutten van de bestaande voorraad zorgt niet alleen voor het effectiever

benutten van woningen en meer passende huisvesting, het draagt ook bij aan (meer) doorstroming. Ouderen zijn namelijk honkvast. Ze verhuizen niet snel naar een andere (meer passende) woning. Een vaak genoemde reden daarvoor is dat ze niet weg willen uit hun sociale netwerk. Om ouderen in beweging te krijgen is het aanbieden van passend aanbod van voorzieningen in de buurt en de bestaande woonplek dus belangrijk. Nieuwbouw is alleen niet altijd mogelijk. Zet daarom in op de doorstroming van ouderen door de bestaande voorraad beter te benutten via transformatie, splitsen, achtertuinen benutten en het optoppen, aanplakken of uitplinten van panden. De groep ouderen is namelijk een grote groep die steeds groter wordt. Ook met een lage verhuisgeneigdheid kan het in beweging krijgen van deze doelgroep dus veel impact hebben op de woningmarkt.

Beter benutten werkt extra goed als u wonen en zorg aan elkaar koppelt. Dan ontstaan betaalbare, nabij-ondersteunde woonoplossingen zonder te verhuizen uit de buurt. Richt u op twee sporen die direct uitvoerbaar zijn: woningdelen en mantelzorgwoningen.

Woningdelen benut leegstaande kamers en verlaagt woonlasten

Maak woningdelen laagdrempelig in grote grondgebonden woningen en ruime appartementen. Sta gedeelde voorzieningen toe met eigen slaapkamers, of splits desnoods naar twee zelfstandige eenheden. Leg heldere regels vast in het omgevingsplan over brandveiligheid, geluid, buitenruimte en parkeren. Hanteer een kort en transparant toestemmingsproces met een modelhuurovereenkomst. Zet wooncoaches in om ouderen met ruimte te matchen met starters of zorgmedewerkers. Dit benut kamers die nu leegstaan, maakt wonen betaalbaarder en houdt het sociale netwerk in de buurt in stand.

Tabel 3: Beter benutten mogelijk op woning-, pand- en kavelniveau

Woningniveau	Pandniveau	Kavelniveau
• Woningdelen • Splitsen	• Transformatie • Optoppen • Uitplinten • Leegstand	• Aanplakken • Wonen op het achtererf



Hoe aan de slag met beter benutten?

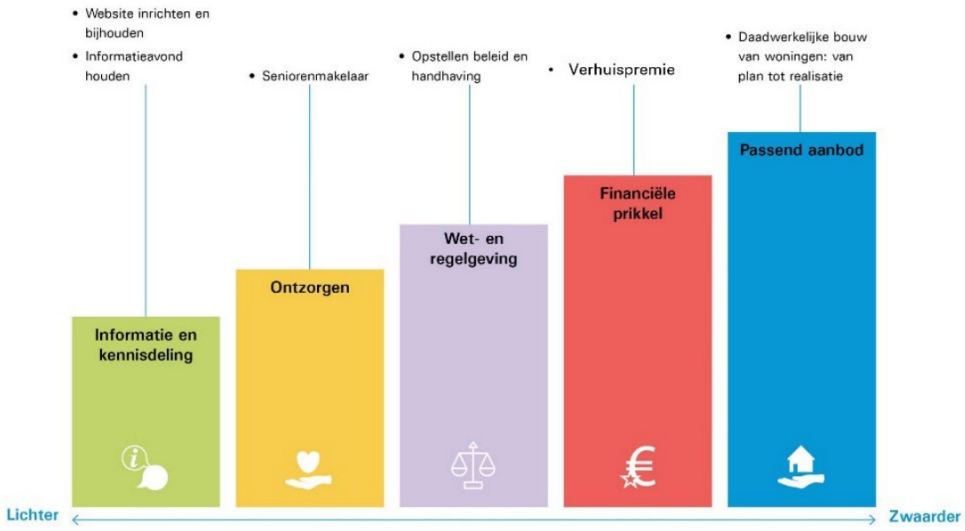
- **Breng de potentie van beter benutten in beeld.** Zorg ervoor dat u deze potentie in beeld heeft. Dit geeft focus en richting voor de uitvoering.
- **Stel een visie op met verdieping naar wijken.** Om effectief met de juiste ingrepen aan de slag te gaan, is het essentieel om een brede visie te ontwikkelen op het thema beter benutten. Op de middellange en lange termijn biedt goed geformuleerd en verankerd beleid een stabiele basis voor een gebiedsgerichte aanpak op lager schaalniveau. Dit maakt het ook mogelijk om koppelkansen met bijvoorbeeld verkeer en verduurzaming sneller te realiseren.

Aanbeveling 5: Bied vroegtijdige doorstroomondersteuning op maat aan in huur en koopsegment

Hoe ouder huishoudens worden, hoe minder verhuisgeneigd ze zijn

Nieuwbouw voor ouderen bevordert doorstroming. Hoe ouder het huishouden dat verhuist, hoe langer de verhuisketen in de bestaande voorraad namelijk is. Ouderen zijn alleen honkvast; ze verhuizen niet snel naar een andere (meer passende) woning. Dit komt bijvoorbeeld omdat ze opzien tegen de verhuizing. Ook het behouden van hun sociale netwerk, gebrek aan alternatieven en financiën worden vaak genoemd als reden om niet te verhuizen. Van alle verhuisgeneigde ouderen verhuist 19% daadwerkelijk. Dit is het laagste aandeel van alle doelgroepen. Hoe ouder mensen worden, hoe lager hun verhuisgeneigdheid ook wordt. In 2022 verhuisde van alle 65-jarigen in Nederland 4%. Onder de 85-jarigen was dit nog maar 2,5%. Oudere huishoudens hebben dus vaak meer (praktische) ondersteuning nodig om de daadwerkelijke stap te zetten. Dit geldt niet alleen in het huursegment, maar ook in het koopsegment. De doorstroommaatregelen die hiervoor ingezet kunnen worden lopen uiteen van impact tot inspanning. Informeren en ontzorgen kosten bijvoorbeeld minder dan het realiseren van passend aanbod.

Figuur 1: Doorstroommaatregen om beweging op gang te brengen



Iedere ondersteuningsvraag is anders, maatwerk is nodig

Daarbij geldt dat combinaties tussen bovenstaande vijf typen doorstroommaatregelen het meest effectief zijn. Na het realiseren van passend aanbod is bijvoorbeeld informeren, ontzorgen of het geven van een financiële prikkel vaak nog steeds nodig om (oudere) huishoudens een verhuisstap te laten maken. Zet daarom in op een pakket van maatregelen. Denk bijvoorbeeld aan een verhuispremie en woontegoed voor 55-plussers. Of aan een verhuiscoach in combinatie met een financiële prikkel. Ook afspraken met de woningcorporatie zijn belangrijk. Denk bijvoorbeeld aan toewijzingsafspraken voor nultredenwoningen of afspraken over huurprijs(gewenning). Welk pakket van maatregelen het best ingezet kan worden, hangt ook af van de gewenste sturingsfilosofie (informeren, faciliteren of stimuleren). Het is in ieder geval belangrijk om concrete doelen op te stellen. Hoeveel doorstroombewegingen moet een doorstroompakket bijvoorbeeld per jaar opleveren?

Figuur 2: Voorbeeld van doorstroompakketten bij verschillende sturingsfilosofieën



Aanbeveling 6: Koppel monitoring aan doelbereik

Voortgang op eigen geformuleerde beleidsdoelen is niet te toetsen

We constateren dat de gemeente Reusel-De Mierden de afgelopen jaren al goede stappen heeft gezet op het gebied van monitoring. Inzichten over realisaties in de jaren 2023 en 2024 zijn bijvoorbeeld al veel beter dan die van de jaren daarvoor. Wat echter nog steeds ontbreekt is een integrale koppeling met de beleidsdoelen uit de Kempische Visie. Voor veel realisaties is bijvoorbeeld niet bekend:

- Waar de woningen zijn gerealiseerd (inbreiding of uitbreiding);
- In welk prijssegment de woningen zijn opgeleverd (sociale huur, sociale koop, middenhuur, betaalbare koop en dure huur en koop);
- Hoe groot de woningen waren;
- Welke woningtypen er zijn opgeleverd (grondgebonden of nultreden, met/zonder WoonKeur)

We zien dus dat kwalitatieve inzichten regelmatig ontbreken. Hierdoor kan niet voor elk doel (kwantitatief en kwalitatief) de voortgang volledig gemonitord worden. Het is dan ook niet altijd duidelijk in hoeverre beleidsdoelen gehaald worden en/of hoe reëel deze zijn en waar bijsturen nodig is. Voor goede sturing op doelbereik is daarom aanvullende, doelgerichte rapportage nodig waarin realisaties, plannen en beleidsdoelen samenkomen. We adviseren daarom de opbouw van de monitor aan te scherpen zodat deze beter aansluit bij de doelen uit het woonbeleid. Dit betekent dat bovenstaande opsomming in ieder geval moet terugkomen in de monitor.

Maak gebruik van goede (regionale) voorbeelden

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft een handleiding opgesteld waarmee projectleiders in staat zijn om de gemeentelijke woningbouwmonitor in te vullen. Hierin staat helder beschreven:

- Waarom er gemonitord moet worden;
- Wat ieders verantwoordelijkheid is;
- Wanneer deze geüpdatet moet worden;

Hoe de monitor moet worden ingevuld.

Door dit op deze manier te doen heeft de monitor van Geldrop-Mierlo een echte ‘thermometer’ functie. In één oogopslag is duidelijk hoe het bijvoorbeeld staat met het aandeel sociale huurwoningen in nieuwe woningbouwplannen. Op basis hiervan kan snel opgeschakeld worden.

Bestuurlijke reactie

GEMEENTE
Reusel-De Mierden

GEMEENTE REUSEL-DE MIERDEN
Verzonden:
17 NOV. 2025

Rekenkamercommissie Kempengemeenten
Postbus 11
5530 AA BLADEL

Onderwerp : bestuurlijke reactie 'rekenkameronderzoek naar het woonbeleid'
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : Z24003381/25.21706

Reusel, 17 november 2025

Geachte leden van de rekenkamercommissie,

Op 20 oktober 2025 heeft u het eindrapport 'Kempische Visie in de praktijk, rekenkameronderzoek naar het woonbeleid' aangeboden aan het college. Wij hebben met belangstelling kennis genomen van de inhoud van het onderzoek en de conclusies en aanbevelingen die erin zijn opgenomen. Wij danken uw commissie voor het uitgevoerde onderzoek en geven middels deze brief een reactie op het rapport.
Deze reactie bestaat uit een algemene reactie op het rapport en een gerichte reactie op de aanbevelingen.

Algemene reactie
De onderzoeksvraag die centraal stond: is het woonbeleid van de gemeente Reusel-De Mierden doeltreffend? Draagt het vastgestelde beleid bij aan de ambities en doelen die de raad heeft vastgesteld ten aanzien van wonen, zoals opgenomen zowel in het huidige (regionale) beleid als in het voorgaande beleid? Deze vraag wordt naar onze mening goed beantwoord in uw onderzoek. U heeft enkele opmerkingen en aandachtspunten, maar geeft ook aan dat we vanaf 2023 goede stappen zetten in het behalen van de doelen. Het betreft punten die reeds onze aandacht hebben, al in behandeling zijn of in het nieuwe beleid zijn opgenomen.

Het college herkent zich in het beeld dat u schetst en onderschrijft uw conclusies en aanbevelingen. Eerder is het woonbeleid van de gemeente Bladel en Oirschot onderzocht en is aangegeven met de recent uitgevoerde onderzoeken van Eersel en Reusel-De Mierden te komen tot een overall-rapportage. Deze rapportage ontbreekt nog, kunt u aangeven wanneer we deze kunnen verwachten? We zijn benieuwd naar de vergelijking met de andere Kempengemeenten.

Kerkplein 3, 5541 KB Reusel • Postbus 11, 5540 AA Reusel
+31(0) 497 650 650 • gemeente@reuseldemierden.nl
BTW NL00.19.02.866.B.01 • KvK 17272521
IBAN NL65 BNGH 0285 0071 06 • BIC BNGHNL2G
WWW.REUSELDEMIERDEN.NL

In onderstaande reactie gaan we specifiek in op uw aanbevelingen.

Aanbeveling 1: Bouw de magic mix: bouw voor ouderen en andere doelgroepen die niet in verhuisketens voorkomen
We onderschrijven het belang om te bouwen voor meerdere doelgroepen. Het klopt dat in de periode tot 2022 met name dure koopwoningen zijn gerealiseerd. Sinds de Woondeal 2023 en de Kempische visie op Wonen 2024-2028 zetten we in op het realiseren van 30% sociale huur, 2/3 betaalbaar en 30% vrije sector. Het zwaartepunt ligt hierbij op betaalbaar (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop), waarbij het met name gaat om kleinere woningen van 50 tot 100 m² voor één- a tweepersoonshuishoudens. Het woningbouwprogramma voorziet hiermee op het realiseren van woningen voor (koop)starters en alleenstaanden (al dan niet levensloopbestendig). Daar waar mogelijk wordt op locaties ingezet specifiek voor ouderen of bewoners met een zorgvraag.

Aanbeveling 2: Herprogrammeer zoveel mogelijk bestaande woningbouwplannen
Deze aanbeveling onderschrijven wij daar waar mogelijk. Er zijn nagenoeg geen woningbouwplannen zonder een anterieure overeenkomst, waarbij we de onderhandelingen met initiatiefnemers en besluiten van de gemeenteraad kunnen openbreken. Bestaande afspraken die in het verleden gemaakt zijn, respecteren we. Alleen indien een plan daadwerkelijk niet van de grond komt, voeren we opnieuw het gesprek met initiatiefnemers.
Huidige en toekomstige woningbouwplannen waarvan nog een planologische wijziging plaats moet vinden (en nog een anterieure overeenkomst moet worden afgesloten), toetsten we sinds 2023 aan het actuele beleid/ woningbouwprogramma en moeten voldoen aan het uitgangspunt: 30% sociale huur, 2/3 betaalbaar en 33% vrije sector. Het woningbouwprogramma leggen we ook expliciet vast in de anterieure overeenkomst. Hiermee zien we dat er sinds 2023 meer sociale huur en betaalbare woningen in het totale woningbouwprogramma zijn opgenomen.

Aanbeveling 3: Werk met de Woonstandaard 4.0 en zet aanvullende instrumenten in om betaalbaarheid te borgen
We onderschrijven deze aanbeveling en zijn ook van mening dat conceptueel bouwen kan bijdragen aan met name versnelling van woningbouw. Ook in Reusel-De Mierden kennen we hier voorbeelden van. Zo zijn 12 flexwoningen (tiny-houses) gerealiseerd door WSZ. Bij de herontwikkeling van de locatie 't Busseltje in Reusel gaat initiatiefnemer (Wooninc.) ook uit van conceptbouw.
Betaalbaarheid borgen heeft daarbij ook onze aandacht, we werken aan een omgevingsplanwijzing waarbij we de percentages van de woningbouwcategorieën vastleggen (vroegere doelgroepenverordening). Daarnaast kennen we het financieel programma impuls sociale woningbouw en passen we maatregelen toe zoals de zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding. Met de corporatie WSZ onderzoeken we of we de instrumenten Koopgarant of Koopstart kunnen toepassen.

Aanbeveling 4: Benut bestaande woningvoorraad beter en verbindt deze aan woonzorgopgaven
We onderschrijven deze aanbeveling en vinden het belangrijk om de bestaande voorraad beter te benutten door onder andere transformatie, splitsing en optoppen/aanplakken. We faciliteren initiatieven die hieraan voldoen. Ook de sloop van een woning op een groot perceel en het terugbouwen van meerdere woningen valt hieronder. Deze initiatieven komen veelvuldig voor en worden ook gerealiseerd. Reusel-De Mierden kent tevens de beleidsregel prémantelzorgwoningen, om vooruitlopend op een eventuele zorgvraag in de eigen omgeving te kunnen blijven wonen.
Wij zien echter geen meerwaarde in het opstellen van een visie op verdieping op wijkniveau. Dit omdat het gros van de woningen in Reusel-De Mierden particulier bezit betreft. Dit bezit biedt weinig kansen voor optoppen/aanplakken. Het corporatiebezit in onze kernen is te zeer versnipperd om te werken met een visie op wijkniveau. Het faciliteren van initiatieven door middel van maatwerk heeft onze voorkeur.

GEMEENTE Reusel-De Mierden

Aanbeveling 5: Bied vroegtijdige doorstroomondersteuning op maat aan in huur en koopsegment
We herkennen het beeld dat u schetst ook in Reusel-De Mierden, de doorstroming van woningen verloopt moeizaam, onder andere doordat ouderen niet snel verhuizen naar een andere (meer passende) woning. Dit komt omdat de gehele woningmarkt op slot zit en er weinig alternatieven zijn voor doorstroming. Voor de huursector nemen wij uw aanbeveling ter harte om doorstroming te stimuleren onder andere door het inzetten van een verhuiscoach, financiële prikkel en toewijzingsafspraken voor nultredenwoningen. Afspraken over doorstroming leggen we met de corporatie en huurdersraad vast in prestatieafspraken.
Dit is anders voor de koopsector, hier zien we onze rol met name in het informeren en niet in het voorzien in financiële prikkels of optreden als adviseur (ontzorgen).

Aanbeveling 6: Koppel monitoring aan doelbereik
Sinds 2023 gebruikt Reusel-De Mierden de Juno Woningbouwmonitor. In het rapport geeft u aan dat hiermee de monitoring aanzienlijk is verbeterd. Uw aanbevelingen om ook de ontbrekende kwalitatieve elementen, zoals grootte van woningen en woningtype met/zonder Woonkeur ook te monitoren, nemen wij ter harte. We nemen dit mee in de verdere ontwikkeling van de regionale woningbouwmonitor (gebruikt door de 21 MRE gemeenten).
De elementen inbreiding/uitbreiding, prijssegmenten (sociale huur, middenhuur, betaalbare koop en vrije sector) en woningtypen (grondgebonden of nuttreden) monitoren we sinds 2023 in de Juno Woningbouwmonitor. Als voorbeeld verwijst u naar de handleiding van de gemeente Geldrop-Mierlo. Deze handleiding is besproken en gedeeld met alle 21 gemeenten in de MRE. Reusel-De Mierden past deze handleiding toe en vult de monitor sinds 2023 op dezelfde wijze in als de andere 21 gemeenten in de MRE.

Tot slot
Het college is dankbaar voor de inzichten in dit rekenkameronderzoek, die helpen om het woonbeleid door te ontwikkelen.

Vragen?
Heeft u nog vragen of wilt u meer informatie? Neem dan gerust contact op met het bestuurssecretariaat via 088 497 01 11 of via e-mail bestuurssecretariaat@reuseldemierden.nl.

het college van burgemeester en wethouders,



dhr. J.P.P.S. Ruyters
secretaris

mw. A.J.M.H. van de Ven
burgemeester

Nawoord Rekenkamer

De bestuurlijke reactie van het college geeft de rekenkamer geen aanleiding tot een aanvullende reactie.



4. Tijdlijn woonbeleid

In dit hoofdstuk beschrijven we de totstandkoming van het woonbeleid. Hiervoor gebruiken we rapporten en beleidsstukken die centraal staan in het woonbeleid van de gemeente Reusel-De Mierden.

Woondeal BZK, provincie Noord-Brabant en SGE

Op 7 maart 2019 is een woondeal getekend tussen BZK, de provincie Noord-Brabant en het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE). Deze woondeal vormde een aanvulling op de lopende samenwerking en fungeerde als regio specifieke uitwerking van het Interbestuurlijk Programma en de Nationale Woonagenda. In deze woondeal zijn afspraken gemaakt over:

- **Het versnellen van de woningbouw en specifieke versnellingslocaties**. De behoefteraming van 27.000 woningen tot en met 2023 was richtinggevend bij de versnellingsopgave. Het zwaartepunt lag daarbij op de negen prioritaire locaties. Aan de *Versnellingstafel Woondeal regio Eindhoven* werden specifieke afspraken gemaakt om de woningbouw te versnellen.
- **De werking van de woningmarkt**. Om middenhuur te behouden werd een plafond gesteld aan maximale huurprijzen. Ook werd er budget beschikbaar gesteld om te experimenteren op het gebied van nieuwe en vernieuwende woonconcepten.
- **Voldoende plancapaciteit**. Behoefte om tussen 2024 en 2040 tussen de 22.500 en 35.000 woningen te realiseren.
- **Integrale gebiedsontwikkeling in Eindhoven**. Lange termijn scenario-analyse verstedelijking en mobiliteit wordt opgesteld en gemonitord. Daarnaast werd de woningbouwopgave van Eindhoven in principe gasloos gerealiseerd.

Kempische visie op wonen 2019 - 2023

In maart 2019 is een regionale woonvisie vastgesteld door de gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-De Mierden. De Kempengemeenten spraken daarvoor al veelvuldig met elkaar over de ontwikkelingen op de woningmarkt omdat verschillende thema's de gemeentegrenzen overstijgen. Denk aan vergrijzing, beperkte doorstroming en het belang van zorgvuldig ruimtegebruik.

Naast de gemeenschappelijke thema's is deze 'Kempische visie op wonen 2019-2023' opgesteld naar aanleiding van de Brabantse Agenda Wonen (2017) van de provincie Noord-Brabant. Hierin staat dat iedere subregio een regionaal perspectief op de woningmarkt moet bieden. "Samen werken aan zalig wonen in de Kempen" staat dan ook voorop in deze regionale woonvisie en heeft vijf speerpunten:

1 Versnellen van de bouwproductie … op een zorgvuldige manier.
2 Behoud van betaalbaar wonen
3 Zorg voor elkaar faciliteren
4 Klaar voor de toekomst!
5 Wonen én werken

Naast de gemeenschappelijke thema's zijn er ook verschillen tussen gemeenten en bijbehorende kernen. Om de diversiteit te behouden schetst de Kempische visie op wonen daarom de mogelijkheid om op specifieke woonthema's lokaal beleid te blijven voeren. Ook in dit rekenkameronderzoek staat de evaluatie van het lokale beleid voorop.

Beleidsregels beoordeling woningbouwinitiatieven

Op 15 december 2020 heeft de gemeenteraad van Reusel-De Mierden een wijziging van de beleidsregels 'Beoordeling woningbouwinitiatieven' vastgesteld. Deze wijziging is van toepassing op alle nieuwe woningbouwinitiatieven binnen de gemeente en heeft als doel om woningbouw beter af te stemmen op actuele ruimtelijke en volkshuisvestelijke ontwikkelingen. In deze wijziging zijn onder andere de volgende afspraken opgenomen:

- **Aanpassing percentage sociale woningbouw**
  Het vereiste aandeel sociale woningbouw is verlaagd van 60% naar 40%, in lijn met de Kempische Visie op Wonen 2019-2023.
- **Beoordelingscriteria woningbouwinitiatieven**
  Elk initiatief wordt beoordeeld op basis van onder andere:
  - Samenhang met nabijgelegen plannen (integraal beoordeeld als één geheel).
  - Kwaliteitseisen volgens het basispakket Woonkeur (en Woonkeur Plus voor levensloopbestendige woningen).
  - Uitvoering van een gebiedsonderzoek bij plannen van 10 of meer woningen, inclusief omgevingsanalyse, participatieplan en scenariovergelijking.
  - Positieve waardering bij herbestemming, transformatie of maatschappelijke meerwaarde (zoals alternatieve woonvormen of seniorenhuisvesting).
- **Specifieke voorwaarden voor positieve beoordeling**
  Initiatieven worden positief beoordeeld als ze bijdragen aan:
  - Cultuurhistorisch behoud.
  - Kwaliteitsverbetering binnen of buiten bestaand stedelijk gebied.
  - Versterking van de overgang tussen dorpskern en landelijk gebied.
  - Realisatie van betaalbare woningen voor starters en senioren.
  - Landschappelijke inpassing en sloop van stallen bij Ruimte-voor-Ruimtewoningen.
- **Fasering en draagvlak**
  Gelijksoortige plannen worden gefaseerd uitgevoerd op basis van volgorde van binnenkomst. De gemeente werkt alleen mee aan plannen met voldoende draagvlak in de omgeving.
- **Kostendekking**
  Voor plannen van derden moet de gemeentelijke kostendekking verzekerd zijn via een exploitatieplan of anterieure overeenkomst.

Deze wijziging is in werking getreden op 1 januari 2021 en vervangt de eerdere versie van 22 mei 2018.

Verordening doelgroepen sociale woningbouw Reusel-De Mierden

Op 1 januari 2021 is in de gemeente Reusel-De Mierden de Verordening doelgroepen sociale woningbouw in werking getreden. Deze verordening is bedoeld om duidelijkheid te bieden over de doelgroep definitie voor sociale huur- en koopwoningen binnen nieuwe woningbouwinitiatieven. De verordening bevat bepalingen over:

- **Sociale huurwoningen**
  Een sociale huurwoning is een woning met een huurprijs onder de maximale huurgrens zoals bedoeld in de Wet op de huurtoeslag. De woning moet ten minste tien jaar beschikbaar blijven voor de doelgroep zoals omschreven in de woningwet.
- **Sociale koopwoningen**
  Een sociale koopwoning is een woning die gedurende een periode van minimaal één jaar en maximaal tien jaar beschikbaar blijft voor huishoudens met een gezamenlijk inkomen van maximaal 1,5 keer de DAEB-norm. In 2020 komt dit neer op een inkomen van maximaal € 58.582.
- **Doelgroepdefinitie**
  De doelgroep voor sociale huurwoningen bestaat uit huishoudens met een inkomen binnen de grenzen van de huurtoeslag. Voor sociale koopwoningen geldt een inkomensgrens van 1,5 keer de DAEB-norm. Het college kan doorstromers uit sociale huurwoningen als preferente doelgroep aanwijzen.
- **Woonplicht**
  Kopers van sociale koopwoningen moeten hun hoofdverblijf in de woning hebben en zich op dat adres inschrijven.

Nota Impuls Sociale Woningbouw

Op 15 december 2020 heeft de gemeente Reusel-De Mierden de Nota Impuls Sociale Woningbouw vastgesteld. Deze nota geldt voor alle nieuwe woningbouwinitiatieven binnen de gemeente en is bedoeld om het aandeel sociale woningbouw te vergroten en betaalbare woningen te waarborgen. In de nota zijn afspraken vastgelegd over:

- **Het realiseren van gemiddeld 40% sociale woningbouw bij nieuwe projecten**
  Sociale huurwoningen moeten voldoen aan de liberalisatiegrens en zijn bedoeld voor huishoudens met een lager inkomen. Sociale koopwoningen kennen een prijsplafond en worden toegewezen aan een doelgroep met een beperkte koopkracht.
- **Compensatie en stimulering**
  Wanneer het niet haalbaar is om 40% sociale woningen te realiseren, kan het college een lagere bijdrage toestaan, mits een financiële afdracht wordt gedaan aan het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw. Dit fonds wordt ook ingezet om initiatiefnemers te stimuleren tot méér dan 40% sociaal door middel van een positieve bijdrage.
- **Flexibiliteit**
  In bijzondere gevallen kan het college afwijken van het beleid, bijvoorbeeld als ruimtelijke of financiële omstandigheden dat vereisen.
- **Beleidsverankering**
  De nota treedt in werking op de dag na vaststelling en vormt een aanvulling op de geldende beleidsregels voor woningbouwontwikkeling.

Deze nota ondersteunt de gemeentelijke ambitie om sociale woningbouw structureel in te bedden in toekomstige bouwplannen en sluit aan bij de regionale Kempische Visie op wonen. Inmiddels is deze nota ingetrokken en is er een nieuw financieel programma impuls sociale woningbouw gemeente Reusel-De Mierden 2025 door het college vastgesteld.

Programma van eisen actualisatie Kempische visie op wonen 2019 - 2023

Op 23 februari 2023 is een programma van eisen opgesteld. Dit document bevat een uitgebreide analyse en actualisatie van de woonvisie voor de Kempengemeenten (Bergeijk, Bladel, Reusel-De Mierden en Eersel) voor de periode 2019-2023.
In dit programma van eisen zijn afspraken gemaakt over:

- **Woningmarktanalyse**
  Analyse van de huidige situatie van de woningvoorraad en de druk op de sociale huur- en koopmarkt per gemeente. Hierbij wordt gekeken naar de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte, inclusief de behoeften van kenniswerkers uit de Brainport regio Eindhoven.
- **Actualisatie van de visie**
  Herziening van de huidige woonvisie op basis van evaluaties en nieuwe thema's zoals regionaal perspectief, afstemming vraag en aanbod, beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit, wonen en zorg, bijzondere doelgroepen, aanpak bestaande bouw en verduurzaming. Alleen de toegelaten instellingen en de provincie worden actief betrokken bij de actualisatie van de woonvisie. Andere stakeholders zijn recent uitvoerig betrokken bij de Woonzorgvisie.
- **Uitvoeringsprogramma**
  Toetsen van de praktische uitvoerbaarheid van de visie en concretiseren van sturingsmaatregelen zoals de Doelgroepenverordening en Huisvestingsverordening. Evaluatie en concretisering van de samenwerking tussen de Kempengemeenten. De geactualiseerde woonvisie moet in het vierde kwartaal van 2023 worden vastgesteld.
- **Besluitvorming**
  Startoverleg en diverse ambtelijke overleggen, bespreking van de conceptvisie met stakeholders en ambtelijke vertegenwoordiging van de provincie Noord-Brabant, integraal bestuurlijk overleg en aanpassing van de concept woonvisie en het uitvoeringsprogramma. Presentatie van de woonvisie aan colleges en gemeenteraden. De nieuwe woonvisie moet een algemene visie voor de Kempengemeenten bevatten met accenten op gemeenteniveau. Er is een realistische inschatting gemaakt voor het aantal overlegmomenten om meerwerk te

voorkomen. Er wordt een richtinggevend advies gevraagd over de diverse sturingsmogelijkheden op het woonbeleid.

Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant

Op 9 maart 2023 is de Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant ondertekend. Het doel is om de samenwerking rondom de volkshuisvesting te versterken. Het is een start van een langjarige samenwerking op de woningbouwproductie in de regio te vergroten. In deze Woondeal zijn de volgende afspraken gemaakt op het gebied van:

- **Woningbouwopgave**. Het realiseren van 45.235 woningen in de regio in de periode 2022-2030.
- **Bouwlocaties**. Er zijn verschillende bouwlocaties aangewezen als sleutelprojecten in de regio.
- **Versnellingsafspraken**. Over het sneller, slimmer en efficiënter inrichten van processen.
- **Betaalbare woningen**. 30.100 (28.035 netto) betaalbare huur- en koopwoningen realiseren.
- **Woningbouw voor ouderen en verpleegzorgplekken**. 6.730 nultredenwoningen en 2.810 geclusterde woonvormen in de regio.
- **Herstructurering**. De herstructureringsopgave wordt beter in beeld gebracht.
- **Vakantieparken**. Eventuele omzettingen van vakantieparken naar woonwijken.
- **Duurzame en toekomstbestendige woningbouw**. Innovatief, industrieel, biobased en circulair bouwen en ontwikkelen, met aandacht voor sociale innovatie en voor meervoudig watergebruik komt prominenter op de agenda.
- **Ruimtelijke ordeningsaspecten**. Het realiseren van woningen moet samengaan met verschillende ruimtelijke opgaven als klimaat, landbouw, natuur en energie.
- **Samenwerking en sturing**. Afspraken over monitoring en rapportage, de overlegstructuur en het nemen van besluiten.

Woonzorgvisie Kempengemeenten

Op 18 april 2023 heeft Reusel-De Mierden de Woonzorgvisie Kempengemeenten vastgesteld. Deze visie is ontwikkeld in samenwerking met zorgaanbieders, woningcorporaties, welzijnsorganisaties en inwoners van de Kempengemeenten. Het doel is om een integrale langetermijnvisie op wonen in relatie tot welzijn en zorg te creëren. De visie richt zich op passende woonzorgvormen voor kwetsbare ouderen, inwoners met een beperking, kwetsbare jeugdigen en inwoners met een psychische kwetsbaarheid of psychiatrische en/of verslavingsachtergrond.

In deze Woonzorgvisie zijn de volgende afspraken gemaakt:

- **Vastgoed en wonen.** Stimuleren van woningaanpassingen en woningsplitsing, ontwikkelen van een afwegingskader voor woonzorginitiatieven en realiseren van passend aanbod voor doorstroming en Brainport-gerelateerde groei.
- **Zorg, welzijn en leefbaarheid.** Vergroten van bewustwording over wonen met zorg, versterken van samenwerking tussen zorgaanbieders, ondersteunen van mantelzorgers en stimuleren van collectief vervoer.
- **Samenwerking en sturing**. Inrichten van een bestuurstafel, afstemmen van Kempische en lokale opgaven, vastleggen van afspraken in een uitvoeringsagenda en aansluiten op regionale programma's.
- **Randvoorwaarden voor uitvoering.** Zorgen voor bereikbare voorzieningen, voldoende woningaanbod en structurele monitoring, met ruimte voor gemeentelijke verschillen en maatwerk per doelgroep.

Kempische visie op wonen 2024 – 2028

In mei 2024 is de Kempische visie op wonen 2024 t/m 2028 vastgesteld door de gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-De Mierden. Het doel is om de woningmarkt in de regio te verbeteren en aan te passen aan de veranderende behoeften van de bevolking.

In deze visie zijn de volgende afspraken gemaakt op het gebied van:

- **Woningbouwopgave**. Het realiseren van 3.195 woningen in de periode 2023-2030, met een mogelijke uitbreiding tot 13.000 woningen in de periode tot 2040.
- **Versnellingsafspraken.** Over het sneller, slimmer en efficiënter inrichten van processen om de woningbouwproductie te verhogen.
- **Betaalbare woningen.** Het realiseren van sociale huurwoningen, betaalbare koopwoningen en middeldure huurwoningen om aan de vraag van verschillende doelgroepen te voldoen.
- **Woningbouw voor ouderen en zorgbehoevenden.** Het realiseren van 1.200 geclusterde woningen voor senioren, waarvan 650 zorggeschikte woningen.
- **Herstructurering.** Het aanpassen van bestaande woningen en het transformeren van leegstaand vastgoed om aan de veranderende woonbehoeften te voldoen.
- **Duurzame en toekomstbestendige woningbouw.** Het bevorderen van energieneutraal, circulair en natuurinclusief bouwen om de klimaatdoelstellingen te halen.
- **Ruimtelijke ordeningsaspecten.** Het realiseren van woningen moet samengaan met verschillende ruimtelijke opgaven zoals klimaat, landbouw, natuur en energie.
- **Samenwerking en sturing.** Afspraken over monitoring en rapportage, de overlegstructuur en het nemen van besluiten om de voortgang van de woningbouwopgave te waarborgen.

Prestatieafspraken in de Kempen 2025

Op 28 november 2024 zijn prestatieafspraken vastgesteld. Dit zijn afspraken tussen woningcorporatie Woningstichting de Zaligheden (WSZ), Huurdersraad de Kempen en de Kempengemeenten. Het doel is om de samenwerking rondom de volkshuisvesting te versterken en ervoor te zorgen dat het Kempisch wonen goed en betaalbaar blijft. In deze prestatieafspraken zijn de volgende afspraken gemaakt op het gebied van:

- **Uitbreiding woningvoorraad.** Het realiseren van .500 woningen, waarvan 30% sociale huurwoningen. Gemeenten en WSZ maken gezamenlijk afspraken over het aandeel woningen dat WSZ daadwerkelijk kan realiseren.
- **Grondprijs.** Gemeenten en WSZ treden met elkaar in overleg over de sociale grondprijzen om de realisatie van 30% sociale huurwoningen niet in de weg te staan.
- **Toekomstige locaties voor verplaatsbare woningen.** Gemeenten en WSZ zoeken gezamenlijk naar geschikte locaties voor de verplaatsbare woningen die door WSZ geplaatst zijn.
- **Werkwijze met ontwikkelaars.** Gemeenten blijven WSZ koppelen aan projecten van projectontwikkelaars om het aandeel van 30% sociale huurwoningen in het project te borgen.
- **Duurzaamheid.** WSZ neemt maatregelen om in 2028 geen woningen met een energielabel van E-, F- of G-label meer in de woningvoorraad te hebben. Daarnaast onderzoekt WSZ hoe circulair bouwen kan worden toegepast en zet zich in voor bewustwording van energiebesparing en afvalscheiding bij huurders.
- **Beschikbaarheid, betaalbaarheid en aandachtsgroepen.** WSZ mag gebruik maken van de 15% uitzonderingsruimte om sociale huurwoningen te verhuren aan personen/huishoudens boven de DAEB-inkomensgrens. Gemeenten en WSZ zetten zich in voor betaalbare en passende huisvesting voor verschillende doelgroepen.
- **Welzijn, zorg en leefbaarheid.** Gemeenten en WSZ werken samen om de leefbaarheid te behouden en de uitdagingen die behoren bij de toenemende zorgvraag het hoofd te bieden. WSZ stimuleert huurders om door te stromen naar een passende woning en onderzoekt hoe beter tegemoet kan worden gekomen aan de behoefte van de ouder wordende en/of zorgbehoevende huurder

stec
groep



5. Actuele woningmarkt ontwikkelingen

In dit hoofdstuk brengen we enkele actuele inzichten over de ontwikkeling van de woningmarkt en prognoses in beeld. We geven hiermee antwoord op deelvraag 1: *"Wat is de ontwikkeling geweest van de meest relevante data en prognoses die verband houden met het woonbeleid van de gemeente Reusel-De Mierden?"*

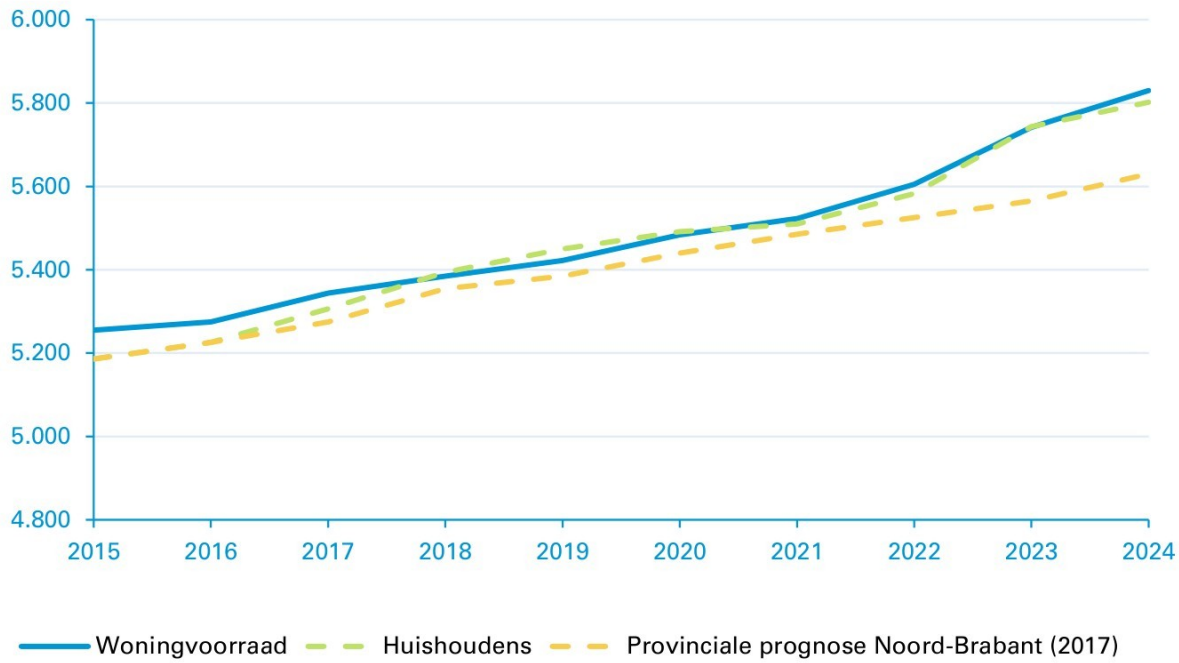
5.1 Fluctuerende prognoses beïnvloeden uitvoering beleid

Ontwikkelingen in de woningmarkt (denk aan veranderende kaders en ambities) en (wisselende) prognoses hebben invloed op de uitvoering van volkshuisvestingsbeleid. Voordat we daarom stil staan bij de verschillende doelen uit de Kempische Visie en de daarop behaalde resultaten, brengen we enkele inzichten over de woningmarkt van Reusel-De Mierden in beeld.

Woningvoorraad Reusel-De Mierden afgelopen tien jaar gegroeid met 575 woningen (+11%)

Tussen 2015 en 2024 is de woningvoorraad in Reusel-De Mierden gegroeid van 5.255 naar 5.830 woningen, een toename van 575 woningen (+11%). In dezelfde periode nam het aantal huishoudens toe van 5.185 naar 5.800, een groei van 615 huishoudens (+12%). De huishoudensgroei lag daarmee hoger dan voorspeld. De provinciale prognose uit 2017 ging uit van een toename van 445 huishoudens (+9%) voor de periode 2015–2024.

Figuur 3: Historische ontwikkeling van woningvoorraad en huishoudens



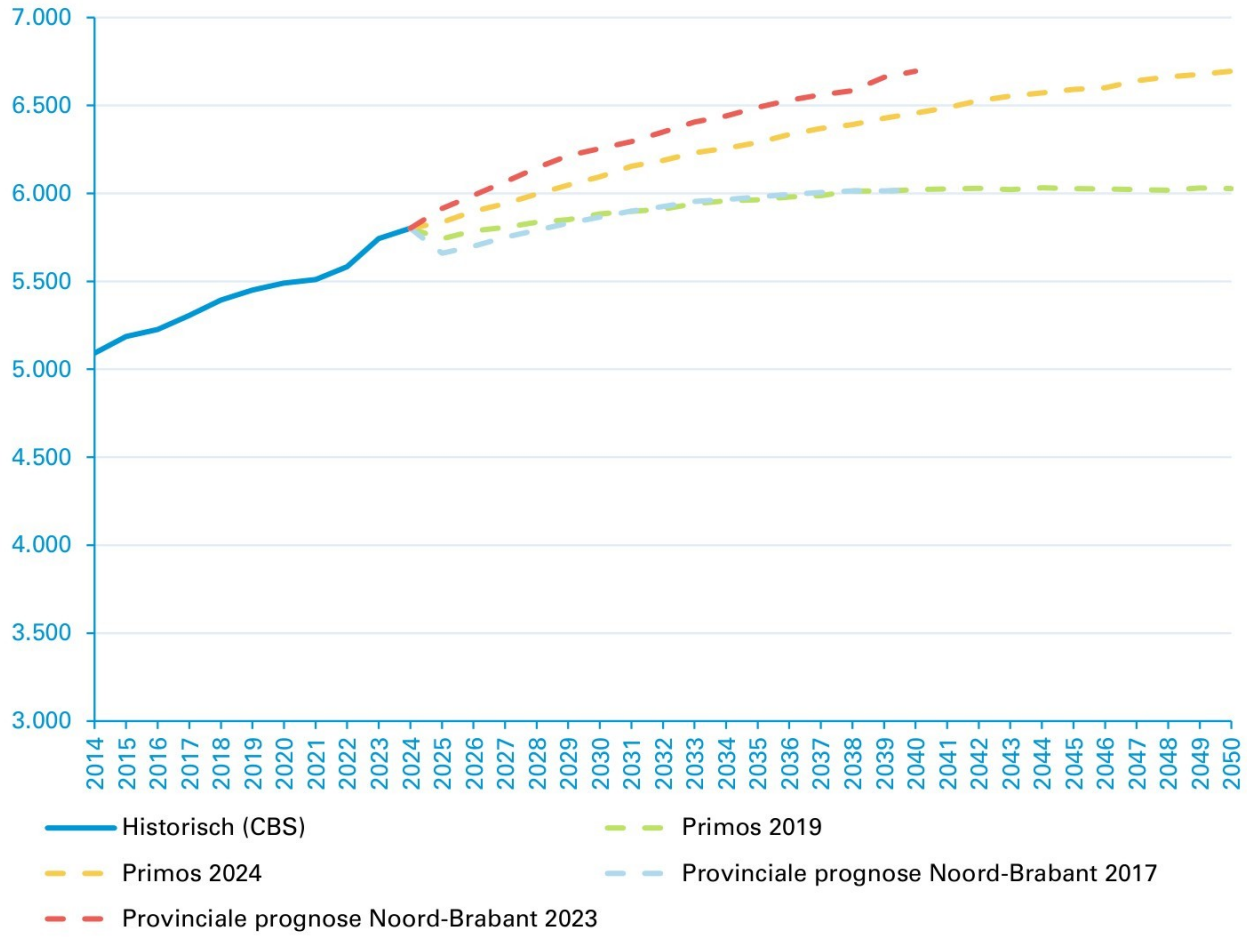
Bron: CBS (2025) en provinciale prognose Noord-Brabant (2017).

Actuele prognoses lopen fors uiteen in verwachtingen over huishoudensgroei

Actuele prognoses laten wisselende voorspellingen zien voor de toekomst (zie ook het figuur op de volgende pagina). Voor de periode 2025–2040 gaat de provinciale prognose van 2017 uit van een toename van +220 huishoudens. Dit terwijl de provinciale prognose van 2023 en de Primos prognose uit 2024 beide uitgaan van een groei van +895 huishoudens. Primos 2019 blijft met +225 huishoudens dicht bij de laagste inschatting. Tussen de hoogste en laagste prognose zit een verschil van 675 huishoudens. Voor Reusel-De Mierden is (op basis van de Kempische Visie 2019-

2023) uitgegaan van een bouwopgave van 550 woningen voor de periode 2018-2028. Dit zijn 55 woningen per jaar. Dit ligt in lijn met het groeicijfer waarvan op basis van de meest actuele prognose vanuit zou moeten worden gegaan (60 woningen per jaar).

Figuur 4: Prognoses in perspectief gemeente Reusel-De Mierden



Bron: CBS (2025), Primos (2019 en 2024), provinciale prognose Noord-Brabant (2017 en 2023).

5.2 Onderliggend: ontgroening en (dubbele vergrijzing)

De komende tien jaar groeit het aantal huishoudens in de gemeenten Reusel-De Mierden nog. Ook na 2035 zal het aantal huishoudens verder doorgroeien. De tabel op de volgende pagina toont de ontwikkeling van verschillende doelgroepen in de gemeente Reusel-De Mierden voor de komende 10 jaar en tot 2040. Deze ontwikkeling is gebaseerd op de meest recente provinciale prognose van Noord-Brabant (2023).

Huishoudensgroei zet ook na 2035 door, onderliggend dubbele vergrijzing en ontgroening

De komende tien jaar groeien alle doelgroepen, behalve de alleenstaanden en stellen tot 35 jaar en de alleenstaanden en stellen van 55 tot en met 74 jaar. Vooral de groep alleenstaanden en stellen van 35 t/m 54 jaar en de 75-plussers groeit sterk. Dat komt door de dubbele vergrijzing: het aandeel oudere inwoners neemt toe, en binnen deze groep worden mensen gemiddeld ook ouder. Daarentegen is er juist een lichte krimp voorzien bij de jongere doelgroepen (tot 35 jaar).

Tabel 4: Huishoudensontwikkeling gemeente Reusel-De Mierden naar doelgroepen

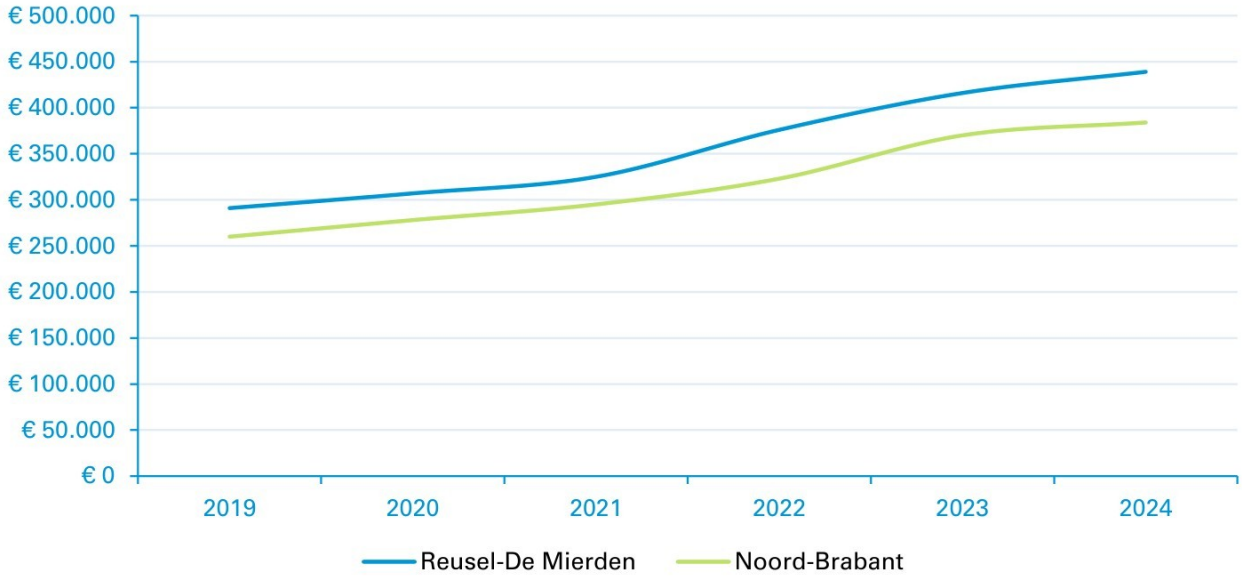
Doelgroep	Omvang 2025	Omvang 2035	Omvang 2040	Ontw. 2025-2035	Ontw. 2035-2040
A&S tot 35 jaar	590	515	495	-75	-20
Gezinnen	2.060	2.195	2.290	+135	+95
A&S 35 t/m 54 jaar	630	915	980	+285	+65
A&S 55 t/m 74 jaar	1.735	1.455	1.410	-280	-45
A&S 75+	895	1.375	1.495	+480	+120
Totaal	**5.910**	**6.455**	**6.670**	**+545**	**+215**

Bron: Provinciale prognose Noord-Brabant (2023), bewerking Stec Groep (2025). Afgerond op vijftallen. Ontw. = ontwikkeling.

5.3 Stijgende prijzen belemmeren betaalbaarheidsdoelen

De gemeente Reusel-De Mierden streeft naar betaalbare en toegankelijke woonruimte. Ondanks deze inspanningen zijn de woningprijzen de afgelopen jaren sterk gestegen. In 2019 bedroeg de gemiddelde WOZ-waarde van een woning in Reusel-De Mierden nog € 291.000. In 2024 was dit € 439.000, een stijging van € 148.000. De WOZ-waarde in Reusel-De Mierden stijgt bovendien harder dan in de rest van de provincie. De nabijheid van Eindhoven en het daarmee samenhangende roltrapeffect speelt daarbij een rol. Woningzoekenden uit Eindhoven wijken uit naar omliggende gemeenten, wat de druk op het betaalbare segment vergroot. Het betaalbare aanbod is in ieder geval schaarser geworden en hierdoor stokt de doorstroming vanuit bijvoorbeeld de sociale huur naar de koop. Dit probleem speelt landelijk, maar beïnvloedt wel de mate waarin de gemeente Reusel-De Mierden haar beleidsdoelstellingen voor betaalbaarheid en beschikbaarheid kan halen.

Figuur 5: Ontwikkeling WOZ-waarde gemeente Reusel-De Mierden en provincie Noord-Brabant



Bron: CBS (2025), bewerking Stec Groep (2025).

stec
groep



6. Onderzoeksresultaten

6.1 Speerpunt 1 - Versnellen van woningbouwproductie

De hoofddoelstellingen van de Kempische Visie 2019 – 2023 zijn uitgewerkt in ambities waaraan vijf speerpunten zijn verbonden. Het eerste speerpunt is het versnellen van de woningbouwproductie.

Probleemstelling

Gelet op de huidige druk op de woningmarkt is er snel behoefte aan nieuwe woningen. Tegelijkertijd wil de gemeente zorgvuldig omgaan met het groene, dorpse woonmilieu. Daarom ligt de primaire focus op woningbouw op herbestemmingslocaties binnen bestaand stedelijk gebied.

Doelstellingen

- De gemeente wil ruimte bieden om invulling te geven aan de vraag naar ongeveer 2.440 extra woningen voor de Kempen in de komende tien jaar. De Provinciale woningbehoefteprognose (2017) is richtinggevend voor de toekomstige woningbehoefte in de Kempen. De gemeente streeft naar één regiobreed gehanteerd afwegingskader voor woningbouwinitiatieven. Nieuwe initiatieven worden voornamelijk op basis van kwalitatieve criteria beoordeeld.
- In het na te streven afwegingskader houdt de gemeente rekening met de geuite kwalitatieve woningbehoefte conform het woningbehoefteonderzoek in de Metropoolregio Eindhoven en de accenten per gemeente. Dit betekent dat er sterk wordt ingezet op het vergroten van het aanbod aan kleine, betaalbare woningen, gericht op starters en 1+2 persoonshuishoudens van 55 jaar en ouder.
- De gemeente streeft naar het zoveel mogelijk realiseren van woningbouw op inbreidingslocaties. Onder voorwaarden blijft het echter mogelijk om op uitbreidingslocaties te bouwen, bijvoorbeeld wanneer een kern geen inbreidingslocaties heeft of om beeldbepalend openbaar groen in de bebouwde kom te beschermen.

Resultaten van het woonbeleid

We gaan in op de mate waarin het beleid en de instrumenten die de gemeente heeft ingezet, hebben bijgedragen aan de gestelde doelen. We behandelen hieronder de belangrijkste resultaten.

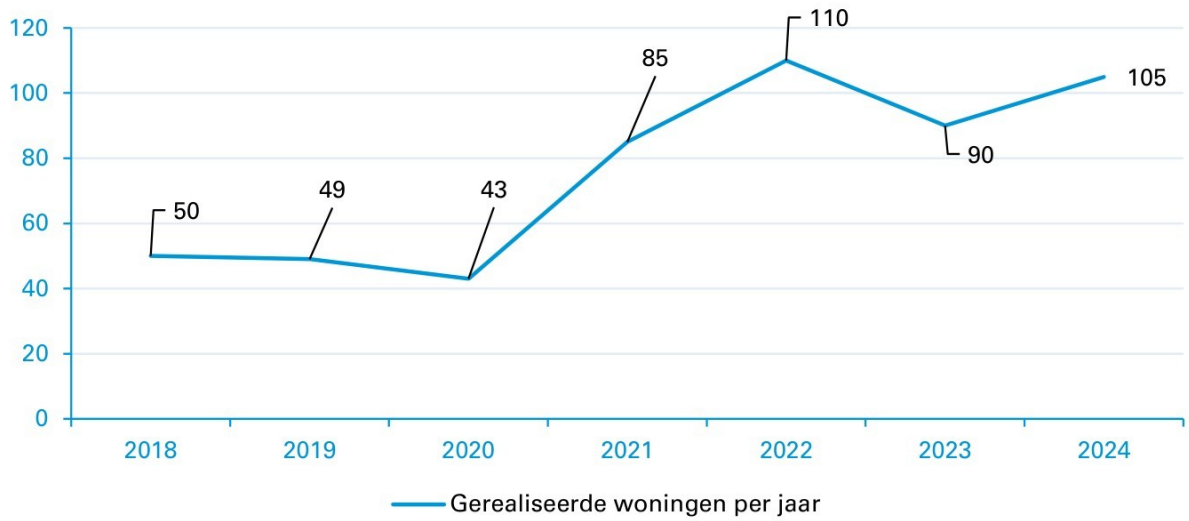
Doel: +550 woningen in de periode 2018-2028

In de Kempische Visie is een woningbouwopgave van +2.440 woningen voor de periode 2018-2028 opgenomen (op basis van de provinciale prognose uit 2017). Deze opgave wordt verdeeld over de Kempengemeenten. De bouwopgave voor de gemeente Reusel-De Mierden is 550 woningen in periode 2018-2028. Dit komt neer op 55 woningen per jaar.

Woningbouwrealisaties 2018-2024 :+530 woningen gerealiseerd

Tussen 2018 en 2024 heeft de gemeente Reusel-De Mierden circa 530 woningen gerealiseerd. Dit zijn gemiddeld 75 woningen per jaar. De doelstellingen om 550 woningen te realiseren (55 woningen per jaar) lijkt daarmee ruim haalbaar voor het eind van deze periode (2028).

Figuur 6: Gerealiseerde woningen per jaar, 2018-2024



Bron: Woningbouwmatrix gemeente Reusel-De Mierden (cijfers over 2018-2024), bewerking Stec Groep (2024).

Woningbouwplannen: 360 woningen voor de periode 2024 t/m 2028

Voor de periode 2024 t/m 2028 omvat de woningbouwprogrammering van de gemeente Reusel-De Mierden in totaal nog 360 woningen. 285 van deze woningen hebben een harde planstatus. De overige 75 woningen hebben nog een zachte planstatus. Harde plannen beschikken over een vastgesteld omgevingsplan of onherroepelijke vergunning. Zachte plannen zijn nog in voorbereiding of alleen als potentieel aangemerkt. In deze planfase is dus nog veel onzeker en kan nog niet worden gebouwd. Wanneer we de al gerealiseerde woningen in de periode 2018-2024 en de harde plannen bij elkaar optellen komt de (waarschijnlijke) woningbouwrealisaties in de periode 2018-2028 uit op 815 woningen. Dit is fors meer dan waar in de provinciale prognose van 2017 vanuit werd gegaan (550). Deze aantallen sluiten echter goed aan op basis van de Primos prognose 2024. Op basis van deze prognose bedraagt de woningbehoefte voor Reusel-De Mierden voor de periode 2018-2028 circa 850 woningen.

Tabel 5: Totale woningbouwplancapaciteit

Periode	Totaal	Waarvan	
		Hard	Zacht
Per 1 januari 2024	768	305	463
2024 t/m 2028	359	285	74
2029 t/m 2033	289	20	269
2034 e.v.	120	0	120

Bron: Plancapaciteitmatrix gemeente Reusel-De Mierden (2025), bewerking Stec Groep (2025).

Tabel 6: Harde woningbouwplancapaciteit

	Aantal	Waarvan		Totaal
Totaal		**Onherroepelijk**	**Vastgelegd**	
Per 1 jan. 2024	768	291	14	305
	(100%)	(38%)	(2%)	(40%)
Gepland voor periode				
2024 t/m 2028	359	271	14	285
	(100%)	(75%)	(4%)	(79%)
Gepland voor periode				
2029 t/m 2033	289	20	0	20
	(100%)	(7%)	(0%)	(7%)
Gepland voor periode				
2034 e.v.	120	0	0	0
	(100%)	(0%)	(0%)	(0%)

Bron: Plancapaciteitmatrix gemeente Reusel-De Mierden(2025), bewerking Stec Groep (2025).

Tabel 7: Zachte woningbouwplancapaciteit

	Aantal	Waarvan			Totaal
Totaal		**Ontwerp**	**Voorbereiding**	**Potentieel**	
Per 1 jan. 2024	768	149	65	249	463
	(100%)	(19%)	(8%)	(32%)	(60%)
Gepland voor periode					
2024 t/m 2028	359	29	18	27	74
	(100%)	(8%)	(5%)	(8%)	(21%)
Gepland voor periode					
2029 t/m 2033	289	95	32	142	268
	(100%)	(33%)	(11%)	(49%)	(93%)
Gepland voor periode					
2034 e.v.	120	25	15	80	120
	(100%)	(21%)	(13%)	(67%)	(100%)

Bron: Plancapaciteitmatrix gemeente Reusel-De Mierden (2025), bewerking Stec Groep (2025).

Tussenconclusie: realisatie woningbouwopgave Reusel-De Mierden ruim binnen bereik

- In de Kempische Visie is een woningbouwopgave van +550 woningen opgenomen voor de periode 2018-2028. De gemeente Reusel-De Mierden heeft in de periode 2018-2024 al 530 woningen gerealiseerd. Dit komt neer op gemiddeld 75 woningen per jaar. Daarmee ligt de productie structureel boven het streven van 55 woningen per jaar en is het grootste deel van de totale opgave van 550 woningen (2018–2028) al ingevuld.
- Daarnaast voorziet de woningbouwprogrammering voor de periode 2024 t/m 2028 in nog circa 360 woningen, waarvan 285 met harde planstatus. Samen met de reeds gerealiseerde woningen komt de verwachte productie in de periode 2018-2028 uit op 815 woningen. Dit is meer dan de provinciale prognose uit 2017 veronderstelde, maar sluit goed aan bij de meest recente Primos-prognose 2024.
- De gemeente beschikt daarmee over een ruime plancapaciteit om de woningbouwopgave te realiseren. De harde plannen bieden een stevige basis voor afronding van de opgave. De zachte plannen bieden daarnaast ruimte voor aanvullende invulling en/of vertraging en uitval.

Doel: regiobreed gehanteerd afwegingskader voor woningbouwinitiatieven

De Kempengemeenten wilden graag één regiobreed gehanteerd afwegingskader voor woningbouwinitiatieven. Hiermee worden nieuwe initiatieven voornamelijk op basis van kwalitatieve criteria beoordeeld.

Een regionaal afwegingskader ontbreekt, lokaal wordt wel gestuurd op kwaliteiten

Er is geen regionaal afwegingskader voor woningbouwinitiatieven opgesteld in de Kempen. Er is geconstateerd dat een regionaal afwegingskader niet haalbaar is vanwege de lokale nuances van de gemeenten. Wel hebben de verschillende gemeenten lokale instrumenten ingezet om de uitvoering van de Kempische visie te ondersteunen. In de gemeente Reusel-De Mierden is een voorbeeld hiervan de Nota Impuls Sociale Woningbouw, die specifiek gericht is op het bevorderen van de bouw van sociale woningbouw. De Nota Impuls Sociale Woningbouw werd op 15 december 2020 door de gemeente Reusel-De Mierden vastgesteld en geldt voor alle nieuwe woningbouwinitiatieven, zowel particuliere als gemeentelijke. Het doel van de nota is het realiseren van betaalbare woningen, met een focus op sociale woningbouw. Concreet zijn er de volgende afspraken gemaakt:

- Ten minste 40% van de nieuwe woningen moeten sociale woningbouw zijn. Sociale huurwoningen hebben een huurprijs onder de huurliberalisatiegrens en een instandhoudingsverplichting van minimaal 20 jaar. Sociale koopwoningen mogen een prijs van maximaal € 200.000 hebben en moeten 5 jaar behouden blijven.
- Als een initiatief niet voldoet aan de 40%-eis, kan het college een lager percentage toestaan of een bijdrage vragen aan het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw om het tekort elders te compenseren.
- Uitzonderingen kunnen gemaakt worden voor projecten in het buitengebied of CPO-projecten, en het college kan afwijken in uitzonderlijke gevallen.

Inmiddels is deze nota ingetrokken en is er een nieuw financieel programma impuls sociale woningbouw gemeente Reusel-De Mierden 2025 door het college vastgesteld.

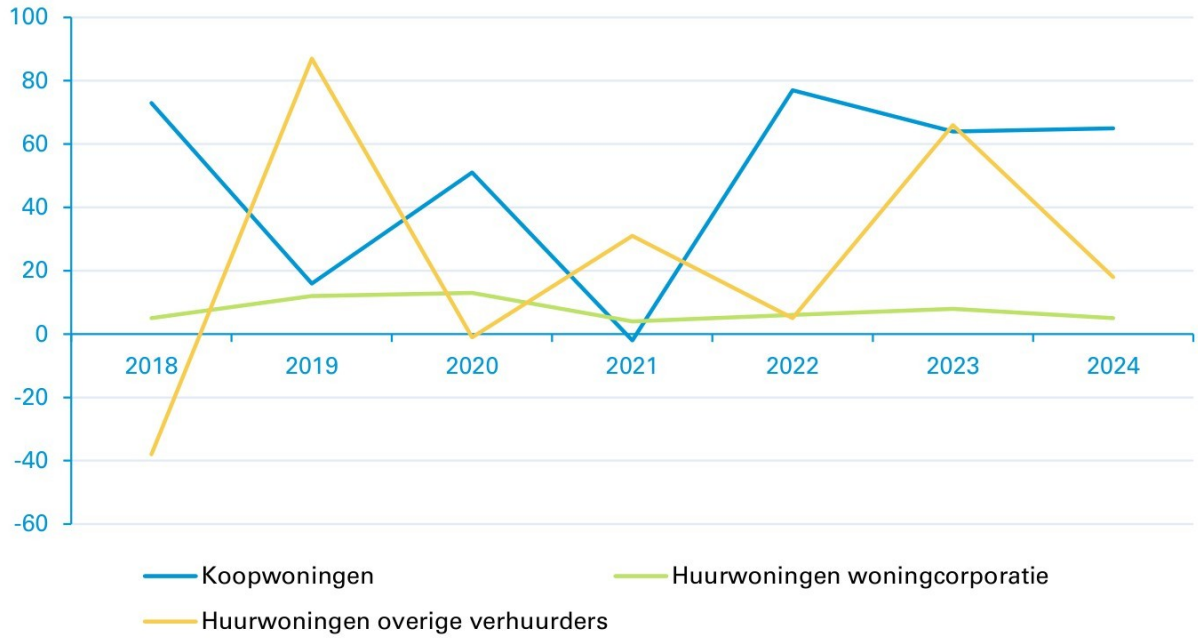
Doel: het aanbod aan kleine, betaalbare woningen vergroten

De gemeente richt zich op het vergroten van het aanbod aan kleine, betaalbare woningen, specifiek voor starters en 1+2 persoonshuishoudens van 55 jaar en ouder.

Inzicht in oppervlaktes en prijssegmenten van gerealiseerd aanbod ontbreekt

De gemeente heeft niet structureel gemonitord in welke prijssegmenten en oppervlakten er de afgelopen jaren gebouwd is. Er zijn dus geen harde conclusies te trekken over in hoeverre de woningbouw heeft bijgedragen aan het vergroten van het aanbod van kleine en betaalbare woningen. CBS-cijfers en gevoerde interviews geven wel een beeld. De afgelopen jaren zijn vooral (grotere en duurdere) koop grondgebonden woningen opgeleverd. Veel van de woningbouwplannen die in de periode 2018-2024 zijn opgeleverd waren namelijk al jaren in voorbereiding. In deze periode lag de nadruk meer op aantallen en minder op betaalbaarheid en geschiktheid. Daardoor zijn er weinig afspraken gemaakt over oppervlaktes en (betaalbare) prijssegmenten. De marktontwikkelingen in de regio (veel vraag vanuit hoog opgeleid personeel) gaf hier ook weinig aanleiding toe. De woningbouwproductie was de afgelopen jaren daardoor relatief koop- en grondgebonden georiënteerd. Dit is niet direct het product waar (een groot deel van de) starters, kleine huishoudens en senioren mee geholpen worden.

Figuur 7: Ontwikkeling woningvoorraad naar eigendomsvorm, 2018-2024



Bron: CBS (2025), bewerking Stec Groep (2025).

Groei corporatiehuur blijft marginaal ondanks jaarlijkse toevoegingen

Uit de cijfers blijkt dat de woningvoorraad van woningcorporaties in Reusel-De Mierden tussen 2018 en 2024 slechts beperkt is gegroeid. In totaal zijn in deze periode 50 huurwoningen aan de corporatievoorraad toegevoegd. Hoewel de trend per saldo positief is, blijft de structurele bijdrage aan het totaalvolume van betaalbare huurwoningen beperkt. Ter vergelijking: de groei van de koopvoorraad bedroeg in dezelfde periode +270 woningen.

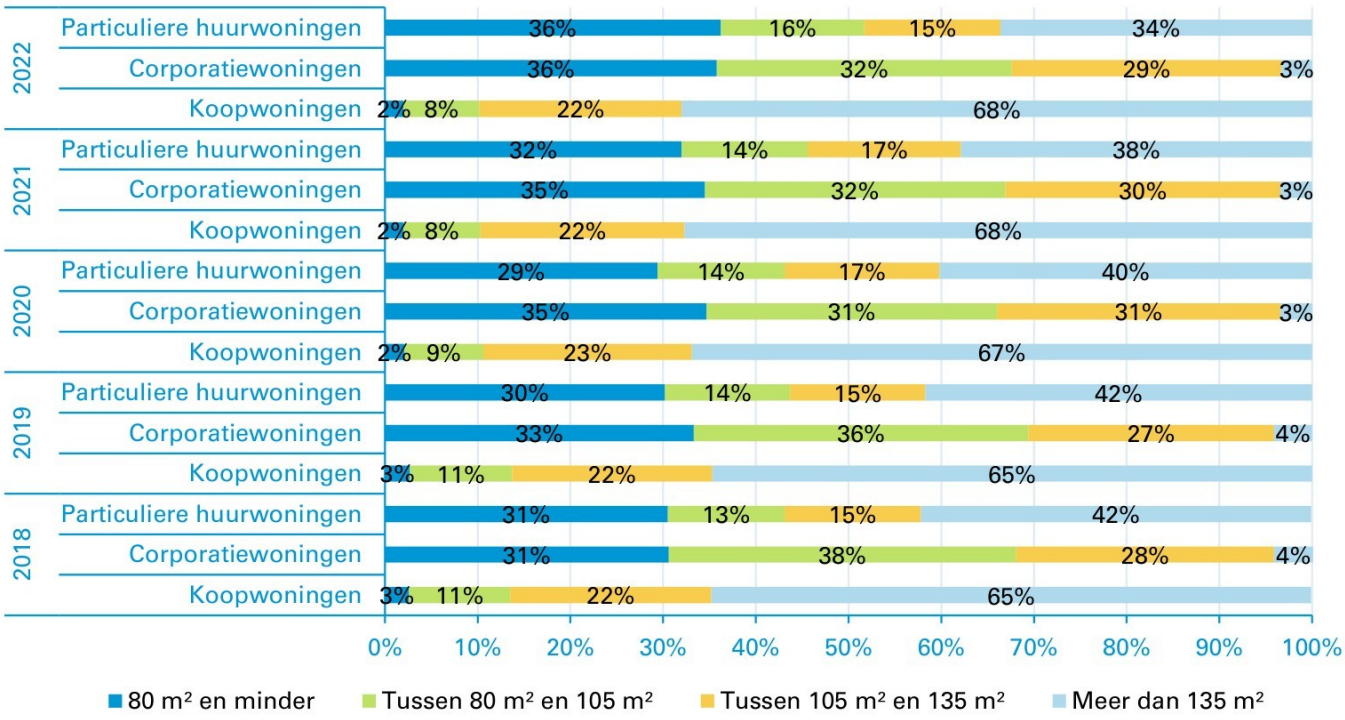
Particuliere huurvoorraad groeit, maar prijsklasse blijft onbekend

De particuliere huursector liet in de periode 2018–2024 een grillig, maar per saldo sterk positief groeipatroon zien. Na een krimp van 40 woningen in 2018 groeide het segment in de jaren daarna met netto 205 woningen, met uitschieters in 2019 (+85) en 2023 (+65). Er zijn geen gegevens beschikbaar over de verdeling naar prijssegment.

Koopwoningen werden steeds groter, huurwoningen steeds kleiner

Over het algemeen zien we dat de koopwoningvoorraad ruimer wordt. Het grootste segment (>135 m²) blijft dominant en groeide van 64,7% naar 68,0% (+270 woningen) in de periode 2018-2022. De corporatievoorraad wordt daarentegen juist kleiner. Het segment ≤80 m² groeide in aandeel van 30,6% naar 35,8% (+50 woningen). Ook de particuliere huurvoorraad wordt compacter. Het segment ≤80 m² groeide van 30,5% naar 36,2% (+65 woningen) en 80–105 m² van 12,6% naar 15,5% (+30).

Figuur 8: Woningvoorraad naar eigendom en oppervlaktes, periode 2018-2022

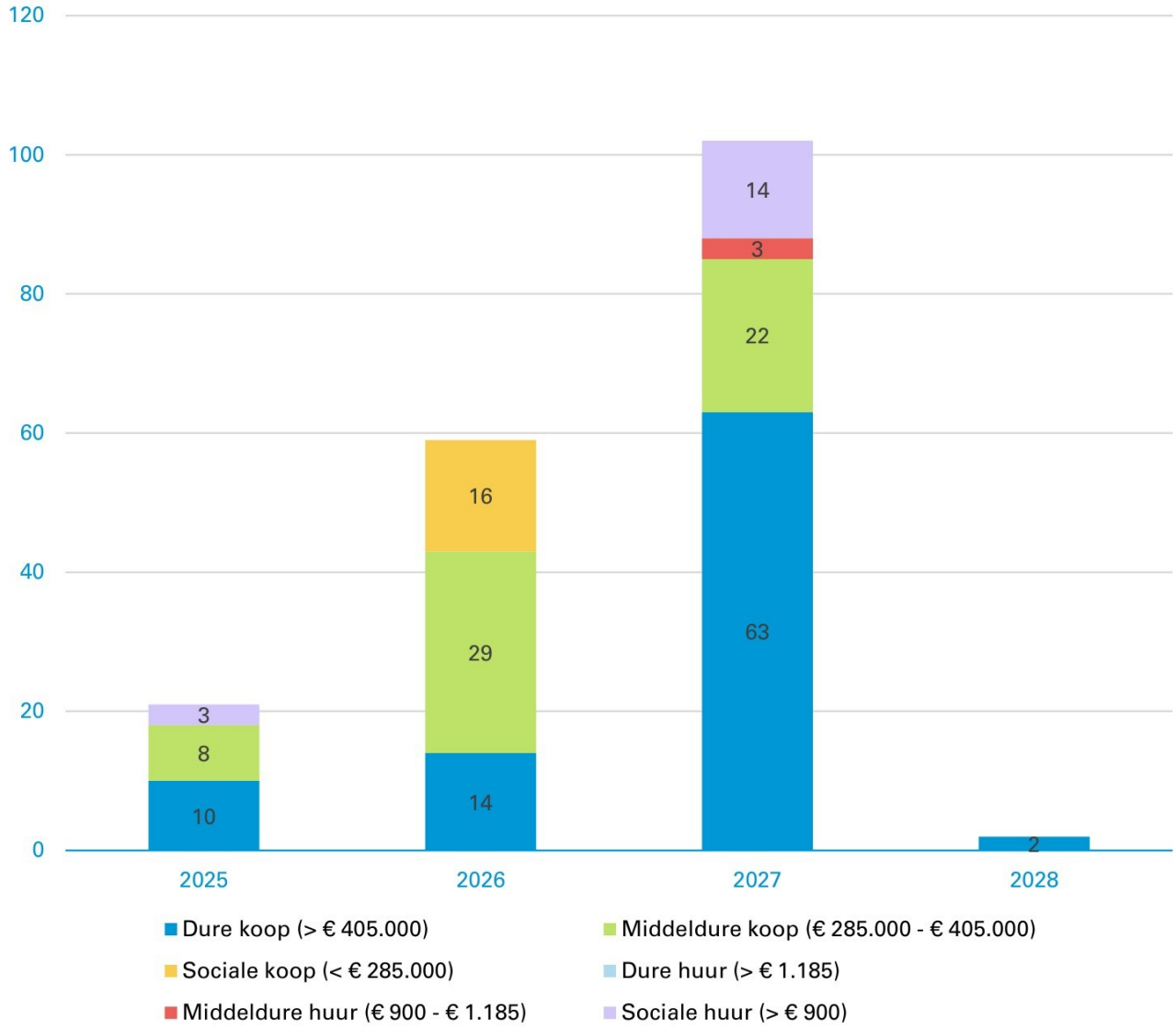


Bron: Lokale Monitor Wonen (2025), bewerking Stec Groep (2025).

Woningbouwmonitor 2025 t/m 2028 blijft koopgericht, biedt beperkte ruimte voor betaalbare segmenten

Het totale aantal woningbouwplannen in de provinciale planmatrix verschilt met de aantallen in de woningbouwmonitor van Reusel-De Mierden. Om verwarring te voorkomen hanteren we twee verschillende periodes: 2024 tot en met 2028 voor de planmatrix en 2025 tot en met 2028 voor de woningbouwmonitor. De woningbouwplannen voor de jaren 2025 tot en met 2028 omvatten in totaal 165 woningen. De nadruk ligt in deze plannen sterk op koopwoningen: 145 van de 165 geplande woningen zijn een koopwoning. Vooral het middeldure (60 woningen) en dure koopsegment (90 woningen) is vertegenwoordigd. Sociale koop staat alleen voor 2026 gepland (15 woningen) en ontbreekt in de jaren daarna. De huurvoorraad wordt in veel beperktere mate uitgebreid. In totaal zijn er 20 huurwoningen gepland, waarvan 15 in de sociale huur en 5 in het middeldure segment. Dure huur ontbreekt.

Figuur 9: Woningbouwmonitor Reusel-De Mierden, 2025 t/m 2028



Bron: Woningbouwmonitor Reusel-De Mierden (2025), bewerking Stec Groep (2025)

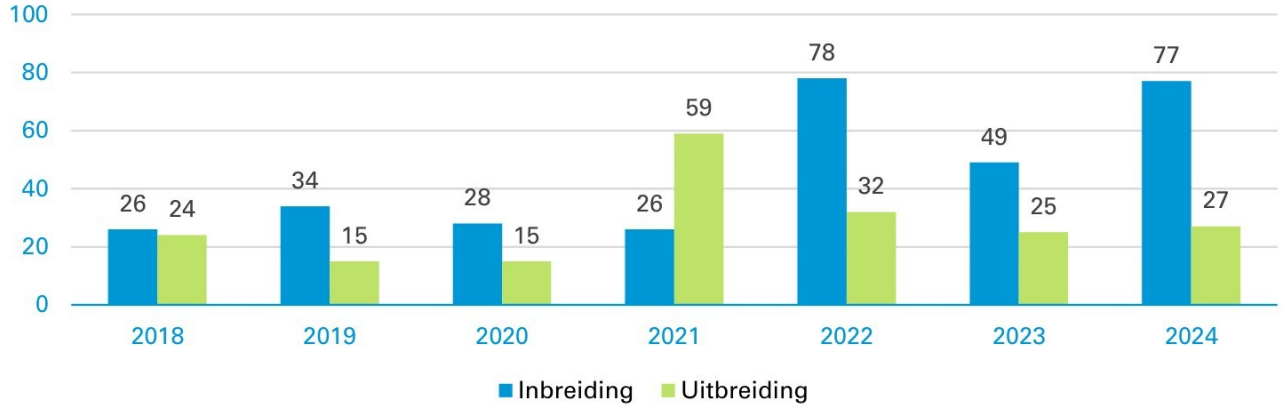
Tussenconclusie: kleine, betaalbare woningen beperkt gebouwd

- Ondanks dat structurele monitoring over oppervlakte en prijsklassen ontbreekt laten beschikbare bronnen (interviews, CBS, en Lokale Monitor Wonen) zien dat er vooral grotere en duurdere grondgebonden koopwoningen zijn opgeleverd de afgelopen jaren.
- Ook de planvoorraad voor de periode 2025 t/m 2028 is koopgericht (145 van de 165 woningen vallen onder koop). En het aandeel betaalbare woningen is beperkt (15 sociale huur, 15 sociale koop). Het doel om kleine, betaalbare woningen te realiseren is dus niet gehaald.

Doel: het zoveel mogelijk realiseren van woningbouw op inbreidingslocaties
De gemeente streeft naar het zoveel mogelijk realiseren van woningbouw op inbreidingslocaties.

Uitbreiding is onvermijdelijk geworden nu de inbreidingsruimte is uitgeput
Reusel-De Mierden bouwde van 2018 t/m 2024 in totaal 320 woningen binnen bestaand gebied en 195 op uitbreidingslocaties. In 2022 en 2024 piekte de inbreiding met respectievelijk 80 en 75 woningen. Daarmee zijn vrijwel alle grote herontwikkelingslocaties benut. Nieuwe woningbouwplannen richten zich nu vrijwel uitsluitend op uitbreidingslocaties aan de rand van de kernen. De gemeente heeft deze koerswijziging bestuurlijk verankerd. Deze herijking is ingegeven door de opgave om meer woningen toe te voegen dan binnen de bestaande contouren mogelijk is. De regio beschouwt uitbreiding als noodzakelijk om voldoende plancapaciteit te bieden voor betaalbare woningbouw. Deze verschuiving betekent dat toekomstige woningbouw meer afhankelijk is van planvorming buiten bestaand stedelijk gebied, waarbij randvoorwaarden als bereikbaarheid, leefomgeving en landschappelijke inpassing opnieuw beoordeeld moeten worden

Figuur 3: Woningbouwrealisaties verdeeld naar type locatie



Bron: Plancapaciteitmatrix gemeente Reusel-De Mierden (2025), bewerking Stec Groep (2025). De weergegeven cijfers en het totaal aantal woningbouwrealisaties zijn rechtstreeks afkomstig uit dezelfde bronbestanden. Bij optelling kunnen minimale verschillen optreden; deze zijn het gevolg van de opbouw van de dataset en niet van onze berekeningen.

Tussenconclusie: meest inbreidingslocaties benut

- Het doel was om zoveel mogelijk woningbouw op inbreidingslocaties te realiseren. Dit is de afgelopen jaren goed gelukt, met pieken in 2022 en 2024. De inbreidingslocaties zijn hierdoor inmiddels grotendeels benut.
- De gemeente heeft daarom gekozen voor een herijkte strategie waarbij nieuwe plannen vooral op uitbreidingslocaties zijn geprogrammeerd. Deze koerswijziging is bestuurlijk vastgelegd in de Kempische Visie 2024–2028.

6.2 Speerpunt 2 – Behoud van betaalbaar wonen

De hoofddoelstellingen van de Kempische Visie 2019 – 2023 zijn uitgewerkt in ambities waaraan vijf speerpunten zijn verbonden. Het eerste speerpunt is het behouden van betaalbaar wonen.

Probleemstelling

De sterke economische groei in Brainport Eindhoven leidt tot aanzienlijke prijsstijgingen in de koopsector, die ook invloed hebben op de Kempen. Daarom richt de gemeente zich de komende jaren op het vergroten van het aantal betaalbare koop- en huurwoningen.

Doelstellingen

- De gemeente streeft ernaar dat minimaal 40% van de totale woningbouwopgave wordt gerealiseerd in het sociale segment (huur en koop).
- Bij substantiële nieuwbouwprojecten (>10 woningen) realiseert de gemeente minimaal 20% sociale huur (exclusief Ruimte voor Ruimte).
- De gemeente faciliteert particuliere investeerders om de komende tien jaar extra particuliere huurwoningen te realiseren.
- De gemeente onderzoekt de mogelijkheden voor nieuwe woningbouwconcepten en tijdelijke woonvormen.
- De gemeente onderzoekt de mogelijkheden en de behoefte voor de ontwikkeling van Tiny Houses en legt hiervoor kwalitatieve kaders vast.
- De gemeente stemt regionaal de grondprijs voor sociale huur af om de realisatie van voldoende sociale huurwoningen tegen een goede basiskwaliteit mogelijk te maken, in samenhang met de mogelijkheid om over te gaan naar een tweehurenbeleid.
- De gemeente maakt bij voorkeur regionale prestatieafspraken om de doorstroming naar de particuliere sector te vergroten, met concrete maatregelen.
- De gemeente monitort de doorstroming in de sociale huur en maakt, indien nodig, aanvullende nieuwbouwafspraken voor de sociale huur als de doorstroming niet op gang komt.
- De gemeente gaat in gesprek met woningcorporaties over het aansluiten bij het urgentie- en toewijzingsbeleid voor de MRE-regio.
- De gemeente maakt bij voorkeur regionale prestatieafspraken met woningcorporaties over het huisvesten van vergunninghouders, met het uitgangspunt dat de gemeentelijke taakstelling primair in de sociale huur wordt ingevuld. Als dit niet mogelijk is, zoekt de gemeente naar alternatieven binnen de particuliere woningvoorraad.

Resultaten van het woonbeleid

We gaan in op de mate waarin het beleid en de instrumenten die de gemeente heeft ingezet, hebben bijgedragen aan de gestelde doelen. We behandelen hieronder de belangrijkste resultaten.

Doel: meer sociale woningbouw

De doelstelling van de gemeente is om minimaal 40% van de totale woningbouwopgave te realiseren in het sociale segment (huur en koop) én bij substantiële nieuwbouwprojecten (>10 woningen) minimaal 20% sociale huur te realiseren.

Aandeel sociale woningbouw tot en met 2024 blijft achter bij beleidsnorm

De gemeente streefde er in de periode 2019 tot en met 2024 naar om ten minste 40% van de woningbouw te realiseren in het sociale segment, bestaande uit sociale huur en sociale koop. Over de periode 2018 t/m 2022 zijn geen cijfers beschikbaar. Voor 2023 en 2024 zijn voor het eerst realisatiecijfers beschikbaar op prijsniveau. In deze twee jaren zijn in totaal 281 woningen opgeleverd: 140 koopwoningen en 41 huurwoningen. Van de koopwoningen vielen 19 woningen (14%) in het goedkope koopsegment. De huurwoningen die zijn opgeleverd waren allemaal sociale huur. Gezamenlijk komt het aantal sociale woningen daarmee uit op 60, oftewel 21% van de totale productie. Dat is duidelijk lager dan de beleidsdoelstelling van 40%. Omdat er over de jaren 2018 t/m 2022 geen vergelijkbare gegevens beschikbaar zijn, is het niet mogelijk om over de hele beleidstermijn een eindoordeel te vellen.

Figuur 10: Woningbouwrealisaties naar eigendom en prijssegment, 2023 t/m 2024

Aantal koopwoningen	.....waarvan		
140	Goedkoop	Middelduur	Duur
	19 (14%)	64 (46%)	57 (41%)
Aantal huurwoningen	**.....waarvan**		
41	Goedkoop	Middelduur	Duur
	41 (100%)	0 (0%)	0 (0%)
Totaal	**.....waarvan**		
281	Goedkoop	Middelduur	Duur
	60 (33%)	64 (35)	57 (32%)

Bron: Provinciale plancapaciteitsmatrix gemeente Reusel-De Mierden (2024), bewerking Stec Groep (2025). De weergegeven cijfers en het totaal aantal woningbouwrealisaties zijn rechtstreeks afkomstig uit dezelfde bronbestanden. Bij optelling kunnen minimale verschillen optreden; deze zijn het gevolg van de opbouw van de dataset en niet van onze berekeningen.

Aandeel sociale huur over hele linie net niet gehaald

Naast de algemene doelstelling voor sociale woningbouw gold vanaf 2019 de norm dat bij projecten van meer dan tien woningen minimaal 20% als sociale huur moest worden gerealiseerd. Er zijn geen cijfers op projectniveau beschikbaar. Wel is bekend dat in 2023 en 2024 in totaal 41 sociale huurwoningen zijn opgeleverd op een totaal van 221 woningen (19%). Daarmee wordt de ondergrens van 20% net niet gehaald. Omdat niet bekend is bij welke projecten deze woningen zijn gerealiseerd en welke projecten daadwerkelijk boven de grens van tien woningen uitkwamen, is het niet mogelijk om te toetsen of de norm op projectniveau is gehaald. Ook over de jaren 2019–2022 ontbreken deze gegevens.

Beleidsinzet op sociale woningbouw blijft bestaan, maar realisatie blijft afhankelijk van locatie en uitvoering

Voor de periode 2024–2028 zijn in totaal circa 360 woningen geprogrammeerd, waarvan circa 120in het goedkope segment. Het gaat om circa 85 goedkope huurwoningen (sociale huur) en circa 30 goedkope koopwoningen (sociale koop). Daarmee valt 33% van de programmering in het sociale segment. Dit is lager dan de beoogde 40%. Uit interviews blijkt dat de gemeente bij projectstart stuurt op het betrekken van WSZ en het realiseren van een sociaal aandeel. De uitvoerbaarheid hiervan verschilt per locatie. De corporatie hanteert bijvoorbeeld voorwaarden zoals een minimale oppervlakte van 50 m² en vermijdt bij voorkeur gemengd eigendom. In combinatie met locatiekenmerken kan dit de inpasbaarheid van sociale huur beperken. Als het beoogde aandeel niet wordt gehaald, vraagt de gemeente een financiële afdracht aan het vereveningsfonds. Dit instrument is in enkele projecten ingezet. Hiermee is de bouw van negen extra sociale huurwoningen door WSZ mogelijk gemaakt. Uit interviews blijkt dat sociale woningbouw bestuurlijk prioriteit heeft, maar dat uitvoering regelmatig knelt door financiële en planologische beperkingen. In de nieuwe Kempische Visie 2024–2028 is de sociale norm bijgesteld van 40% naar 30%. Daarmee sluit de huidige programmering met 33% sociaal formeel aan op het nieuwe beleid, maar blijft de oorspronkelijke doelstelling voor de periode 2019–2024 buiten bereik.

Tabel 8: Totale plancapaciteit naar eigendom en prijssegmenten, 2024 t/m 2028

Aantal koopwoningen	.....waarvan		
263	**Goedkoop**	**Middelduur**	**Duur**
	31 (12%)	123 (47%)	109 (41%)
Aantal huurwoningen	**.....waarvan**		
96	**Goedkoop**	**Middelduur**	**Duur**
	87 (91%)	9 (9%)	0 (0%)
Totaal	**.....waarvan**		
359	**Goedkoop**	**Middelduur**	**Duur**
	118 (33%)	132 (37%)	109 (30%)

Bron: Provinciale plancapaciteitsmatrix gemeente Reusel-De Mierden (2024), bewerking Stec Groep (2025).

Tussenconclusie: doelstelling van 40% sociale woningbouw niet gehaald, realisatie en borging blijven kwetsbaar

- Over 2019 t/m 2022 ontbreken realisatiecijfers op prijsniveau, waardoor een volledig oordeel over de gehele beleidstermijn niet mogelijk is. In 2023 en 2024 zijn 281 woningen opgeleverd, waarvan 60 sociaal (21% over de totale productie). Dit is aanzienlijk lager dan de beleidsdoelstelling van 40%.
- In de planvoorraad voor 2024 t/m 2028 is 33% van de woningen sociaal geprogrammeerd, wat lager is dan de oorspronkelijke norm van 40%, maar wel aansluit op de nieuwe bijgestelde norm van 30% sociale huur in de Kempische Visie 2024–2028.
- Interviews bevestigen dat de gemeente streeft naar 30% sociale huur en 2/3 betaalbaar, maar de uitvoerbaarheid is afhankelijk van locatiekenmerken, wensen van corporaties (zoals minimale oppervlakte en geen gemengde eigendom) en financiële haalbaarheid. In sommige gevallen wordt afgeweken via een vereveningsbijdrage.

Doel: faciliteren van particuliere investeerders

De gemeente faciliteert particuliere investeerders om de komende tien jaar extra particuliere huurwoningen te realiseren.

Beleidsinzet op particuliere investeerders bleef beperkt en incidenteel

De gemeente Reusel-De Mierden heeft in de beleidstermijn 2019–2024 geen structureel beleid ontwikkeld om particuliere investeerders actief te faciliteren bij het realiseren van extra particuliere huurwoningen. In een interview wordt aangegeven dat het aandeel particuliere huur in de gemeente zeer gering is en dat grootschalige investeerders ontbreken. Incidenteel zijn lokale partijen betrokken geweest bij kleinschalige initiatieven, zoals Schipvast, waarbij de gemeente meedacht over planvorming. Een bredere strategie of concreet instrumentarium om deze sector te stimuleren is echter niet vastgesteld. Ook zijn er geen verordeningen, beleidsnotities of stimuleringsregelingen opgesteld die specifiek gericht zijn op particuliere huur. Uit het interview blijkt dat beperkte ambtelijke capaciteit in deze periode een belemmerende factor vormde voor verdere beleidsontwikkeling op dit terrein. Andere onderdelen van het woonbeleid, zoals woningbouwprogrammering en sociale woningbouw, vroegen in dezelfde periode eveneens inzet. De uitvoering bleef daarmee beperkt tot reactieve medewerking aan individuele plannen, zonder actieve rol in programmering, marktbenadering of beleidsontwikkeling.

Doel: regionaal de grondprijs voor sociale huur afstemmen

De doelstelling van de gemeente is om regionaal de grondprijs voor sociale huur af te stemmen zodat de realisatie van voldoende sociale huurwoningen tegen een goede basiskwaliteit mogelijk is, in samenhang met de mogelijkheid om over te gaan naar een tweehurenbeleid[1].

Afstemming over sociale grondprijzen vindt plaats, maar regionaal tweehurenbeleid is niet ontwikkeld

De gemeente Reusel-De Mierden heeft in de periode 2019–2024 lokaal overleg gevoerd met woningcorporatie WSZ over de hoogte van de grondprijs voor sociale huurwoningen. Uit het interview met de wethouder blijkt dat dit onderwerp terugkerend aan de orde is bij projectafspraken, mede met het oog op de haalbaarheid van 30% sociale huur. Ook in de prestatieafspraken wordt benoemd dat partijen met elkaar in gesprek zijn over sociale grondprijzen.

Doel: onderzoek naar mogelijkheden voor nieuwe woningbouwconcepten en tijdelijke woonvormen zoals Tiny Houses

De gemeente heeft als doelstelling om onderzoek te doen naar de mogelijkheden en de behoefte voor de ontwikkeling van nieuwe woningbouwconcepten en tijdelijke woonvormen zoals Tiny Houses en legt specifiek voor Tiny Houses kwalitatieve kaders vast.

Nieuwe woonvormen zijn lokaal beperkt toegepast

De gemeente Reusel-De Mierden heeft in de periode 2019–2024 geen breder onderzoek uitgevoerd naar de potentie of wenselijkheid van nieuwe woningbouwconcepten of tijdelijke woonvormen. De enige concrete toepassing betrof de realisatie van twaalf Tiny Houses op locatie Molenberg in samenwerking met woningcorporatie WSZ. In de prestatieafspraken met WSZ uit 2020, 2021 en 2022 is deze pilot benoemd, inclusief de intentie om gezamenlijk kwalitatieve kaders op te stellen. Voor het Molenbergproject zijn die kaders ook uitgewerkt, toegespitst op locatie, bereikbaarheid, beheer en tijdelijkheid. Verdere uitwerking of uitbreiding naar andere woonvormen zoals modulaire bouw, gedeeld wonen of coöperatief wonen is in Reusel-De Mierden niet tot stand gekomen.

Ook in de Kempische evaluatie wordt alleen het Tiny House-project als voorbeeld genoemd. Andere Kempengemeenten hebben elkaar geïnformeerd over nieuwe initiatieven, maar in Reusel-

[1] Tweehurenbeleid betekent dat een woningcorporatie of gemeente huurprijzen differentieert door zowel een lagere sociale huur als een hogere (geliberaliseerde of midden)huur binnen hetzelfde woningbestand of project aan te bieden, om zo verschillende inkomensgroepen te bedienen.

De Mierden is dat niet vertaald naar aanvullend beleid of programmatische verkenningen. Er zijn geen gemeentelijke documenten waarin structurele keuzes over nieuwe woonvormen zijn vastgelegd of integraal zijn meegenomen in woningbouwprogrammering of locatieontwikkeling.

Tussenconclusie: gemeente zet beperkt in op verbreding van woonaanbod via particuliere huur of innovatieve woonvormen

- De gemeente Reusel-De Mierden heeft in de periode 2019–2024 geen gericht beleid gevoerd om nieuwe aanbieders of woonconcepten aan te trekken. Zowel particuliere huur als alternatieve woonvormen zijn beperkt opgepakt en blijven buiten de kern van het lokale woonbeleid.
- Qua nieuwe woonvormen is slechts één project gerealiseerd met Tiny Houses. Verdere verkenningen of beleidskaders voor wooncoöperaties, gedeeld wonen of flexbouw zijn uitgebleven. Uit interviews blijkt dat beperkte ambtelijke capaciteit als verklaring, mede doordat andere dossiers urgentie vroegen.
- De gemeente Reusel-De Mierden heeft in de beleidstermijn 2019–2024 geen regionale overeenstemming bereikt sociale grondprijzen of een tweehurenstelsel. Wel is lokaal afgestemd gevoerd met woningcorporatie WSZ over sociale grondprijzen en is het belang van doorstroming benoemd in prestatieafspraken. Deze gesprekken zijn echter niet vertaald naar structurele afspraken of beleidsinstrumenten.

Doel: doorstroming naar de particuliere sector vergroten en monitor opzetten

De gemeente maakt bij voorkeur regionale prestatieafspraken om de doorstroming naar de particuliere sector te vergoten, met concrete maatregelen. De gemeente monitort de doorstroming in de sociale huur en maakt, indien nodig, aanvullende nieuwbouwafspraken voor de sociale huur als de doorstroming niet op gang komt.

Doorstroming onvoldoende geconcretiseerd in prestatieafspraken of monitoring

De gemeente heeft als doel om de doorstroming van huishoudens uit de sociale huur naar de particuliere sector te vergroten en dit proces actief te monitoren. In de prestatieafspraken met WSZ is deze ambitie meermaals benoemd, onder andere in 2022, 2023 en 2024. Daarin is afgesproken dat partijen samen kijken naar instrumenten om deze doorstroming te bevorderen. Tegelijkertijd is de invulling beperkt gebleven tot algemene intenties. Er zijn in de onderzoeksperiode 2019–2024 geen gemeentelijke sturingsinstrumenten vastgesteld die specifiek gericht zijn op het stimuleren van uitstroom naar de particuliere sector. Ook aanvullende afspraken over het toevoegen van middenhuur of betaalbare koop, gekoppeld aan stagnatie in de doorstroming, zijn niet gemaakt. Concrete maatregelen of prestatie-indicatoren zijn niet uitgewerkt. Uit de evaluatie van de Kempische Visie blijkt dat mogelijke beleidsopties, zoals sociale koop of modulaire woningbouw, in beeld zijn gebracht, maar niet vertaald naar lokaal uitvoeringsbeleid. De gemeente beschikt zelf niet over eigen data over verhuisbewegingen uit sociale huur naar koop of vrije sectorhuur en baseert zich op monitoring door WSZ, die de gegevens niet heeft. Daardoor ontbreekt inzicht in de feitelijke werking van het systeem en is het beleidsdoel niet toetsbaar.

Tussenconclusie: geen structurele beleidsontwikkeling op ketenaanpak sociale huur en doorstroming

- De gemeente beschikt niet over inzicht in de doorstroming. Ze beschikken niet over eigen data en de woningcorporatie levert hierover geen informatie aan. De gemeente mist hierdoor grip op de uit- en doorstroom vanuit de sociale huursector.

Doel: in gesprek gaan over het aansluiten bij urgentie- en toewijzingsbeleid voor de MRE-regio

De gemeente heeft als doelstelling om samen met de woningcorporatie in gesprek te gaan over het aansluiten bij het urgentie- en toewijzingsbeleid voor de MRE-regio.

Aansluiting bij regionaal urgentie- en toewijzingsbeleid in voorbereiding

Er is een gezamenlijke wens om te komen tot een gezamenlijke huisvestingsverordening met de regio, en de gemeente blijft daarin participeren. De vier Kempengemeenten spreken met elkaar om tot één urgentieregeling te komen.

Doel: regionale prestatieafspraken over het huisvesten van statushouders, met uitgangspunt dat het primair in de sociale huur wordt ingevuld

De gemeente maakt bij voorkeur regionale prestatieafspraken met woningcorporaties over het huisvesten van vergunninghouders, met het uitgangspunt dat de gemeentelijke taakstelling primair in de sociale huur wordt ingevuld. Als dit niet mogelijk is, zoekt de gemeente naar alternatieven binnen de particuliere woningvoorraad.

Huisvesting statushouders vindt grotendeels plaats via sociale huur; alternatieven worden incidenteel ingezet

De gemeente Reusel-De Mierden heeft in de periode 2019–2024 de taakstelling voor de huisvesting van statushouders grotendeels ingevuld via sociale huurwoningen van woningcorporatie WSZ. In de prestatieafspraken met WSZ is vastgelegd dat deze doelgroep binnen het reguliere aanbod wordt geplaatst, in overleg met de gemeente. De gemeente heeft geen beleidsdocument vastgesteld waarin de inzet van de particuliere voorraad als structurele uitwijkmogelijkheid is geregeld. In een enkel jaar zijn wel andere vormen van huisvesting ingezet, zoals tijdelijke opvang of bemiddeling in de particuliere huur. Uit de Kempische prestatieafspraken vanaf 2022 blijkt dat de gemeenten en WSZ gezamenlijk als uitgangspunt hanteren dat statushouders primair worden gehuisvest in sociale huur. Alleen wanneer dit aantoonbaar niet lukt, wordt gezocht naar andere oplossingen. Daarmee is de doelstelling beleidsmatig ingevuld, met een duidelijke voorkeur voor sociale huur en incidentele inzet van alternatieven.

Tussenconclusie: geen aansluiting gezocht bij regionaal toewijzingsbeleid MRE, taakstelling statushouders grotendeels gerealiseerd via sociale huur

- Er is een gezamenlijke wens om te komen tot een gezamenlijke huisvestingsverordening met de regio, en de gemeente blijft daarin participeren. De vier Kempengemeenten spreken nog immer met elkaar om tot één urgentieregeling te komen,
- De gemeente Reusel-De Mierden heeft in de periode 2019–2024 statushouders grotendeels gehuisvest via sociale huurwoningen van woningcorporatie WSZ.

- In de Kempische prestatieafspraken is vastgelegd dat deze doelgroep primair binnen de sociale huur wordt gehuisvest. De gemeente heeft geen aanvullend beleid opgesteld voor alternatieve huisvesting, maar heeft deze incidenteel wel toegepast.
- De doelstelling is in de uitvoeringspraktijk gerealiseerd volgens de afgesproken lijn. Alternatieven zijn niet structureel uitgewerkt, maar worden waar nodig ad hoc ingezet.

6.3 Speerpunt 3 – Zorg voor elkaar faciliteren

De hoofddoelstellingen van de Kempische Visie 2019 – 2023 zijn uitgewerkt in ambities waaraan vijf speerpunten zijn verbonden. Het derde speerpunt is zorg voor elkaar faciliteren.

Probleemstelling

De gemeente constateert dat inwoners zich onderling ondersteunen, wat een goede basis biedt voor langer zelfstandig wonen. De komende jaren zet de gemeente daarom extra in op het vergroten van het aantal levensloopbestendige woningen, zowel in nieuwbouw als in het bestaande woningaanbod.

Doelstellingen

- Nieuwe woningen voldoen minimaal aan het Basispakket WoonKeur; voor de vijf grote kernen (Bladel, Eersel, Bergeijk, Reusel en Hapert) geldt het Pluspakket als uitgangspunt. Initiatieven in het betaalbare starterssegment krijgen een uitzonderingspositie.
- De gemeente bevordert bewustwording onder 65-plussers in de Kempenregio door advies te geven over levensloopgeschikte woningaanpassingen, financieringsmogelijkheden en de (financiële) gevolgen van verhuizing naar een kleinere, levensloopgeschiktere woning.
- Belemmeringen bij de ontwikkeling van mantelzorgwoningen worden weggenomen en de mogelijkheden voor deze woonvormen worden actief onder de aandacht gebracht.
- Samen met zorgpartijen verkent de gemeente regionale uitrol van initiatieven die de sociale en fysieke woonomgeving verbeteren voor langer zelfstandig wonen.
- De gemeente maakt afspraken met zorginstanties en corporaties in het kader van ‘DOOR’-samenwerking om de overgang tussen beschermd wonen en zelfstandig wonen te versoepelen.

Resultaten van het woonbeleid

We gaan in op de mate waarin het beleid en de instrumenten die de gemeente heeft ingezet, hebben bijgedragen aan de gestelde doelen. We behandelen hieronder de belangrijkste resultaten.

Doel: nieuwe woningen voldoen minimaal aan het basispakket WoonKeur

Nieuwe woningen voldoen minimaal aan het Basispakket WoonKeur; voor de vijf grote kernen (Bladel, Eersel, Bergeijk, Reusel en Hapert) geldt het Pluspakket als uitgangspunt. Initiatieven in het betaalbare starterssegment krijgen een uitzonderingspositie.

Beperkte borging van WoonKeur-normen in de praktijk

Hoewel in de Kempische Visie 2019–2024 is vastgelegd dat nieuwbouwwoningen minimaal het Basispakket WoonKeur moeten realiseren, blijkt de borging hiervan in de uitvoeringspraktijk beperkt. Uit interviews blijkt dat het onderwerp in gesprekken met ontwikkelaars “wel genoemd, maar niet scherp getoetst” wordt. Voor het Pluspakket dat in de vijf grotere kernen als uitgangspunt gold, is bovendien geen systematische controle ingericht: sommige projecten realiseren voorzieningen die daarbij aansluiten, maar dit komt volgens geïnterviewden eerder voort uit marktoriëntatie en concurrentiepositie van ontwikkelaars dan uit gemeentelijke sturing. Daarmee is de doelstelling deels op informele wijze gerealiseerd, maar ontbreekt structurele monitoring of toetsing die kan aantonen in hoeverre de bouwproductie daadwerkelijk voldoet aan de beoogde WoonKeur-niveaus.

Doel: bewustwording onder 65-plussers bevorderen over levensloopgeschikt wonen

De gemeente bevordert bewustwording onder 65-plussers in de Kempenregio door advies te geven over levensloopgeschikte woningaanpassingen, financieringsmogelijkheden en de (financiële) gevolgen van verhuizing naar een kleinere, levensloopgeschiktere woning.

Bewustwording langer zelfstandig wonen: WMO-keukentafelgesprekken en KBO-voorlichting

In de beleidsperiode 2019–2024 heeft de gemeente Reusel-De Mierden bewust ingezet op het vergroten van kennis en bewustwording bij 65-plussers over levensloopgeschikt wonen. Uit de interviews blijkt dat dit onder meer is opgepakt via het Wmo-loket, waar inwoners laagdrempelig advies krijgen over woningaanpassingen en financiële regelingen. Daarnaast zijn er samen met de woningcorporatie en de Katholieke Bond van Ouderen voorlichtingsbijeenkomsten georganiseerd die goed werden bezocht en waar praktische vragen centraal stonden, bijvoorbeeld over trapliften, mantelzorgwoningen en verhuiskosten. Uit interviews blijkt dat het onderwerp hierdoor duidelijker op de agenda is komen te staan en dat senioren vaker het gesprek aangaan over hun toekomstige woonsituatie.

Doel: belemmeringen mantelzorgwoningen wegnemen

Belemmeringen bij de ontwikkeling van mantelzorgwoningen worden weggenomen en de mogelijkheden voor deze woonvormen worden actief onder de aandacht gebracht.

Premantelzorgwoningen als aanvullende maatregel

De gemeente Reusel-De Mierden heeft in de periode 2019–2024 beleidsmatig ingezet op het verruimen van de mogelijkheden voor mantelzorgwoningen. In 2020 introduceerde de gemeente een aanvullend lokaal beleidskader voor zogenoemde premantelzorgwoningen. Deze regeling maakt het mogelijk om maximaal tien jaar vooruitlopend op een toekomstige zorgbehoefte een tweede woning op het erf toe te staan, op basis van een tijdelijke vergunning.

Tussenconclusie: gemeente investeert in bewustwording en beleidsruimte, borging WoonKeur blijft beperkt

- Via Wmo-loket en voorlichting door Katholieke Bond van Ouderen en woningcorporatie heeft de gemeente bewustwording onder ouderen concreet bevorderd.
- Voor mantelzorgwoningen is aanvullend beleid opgesteld, inclusief een regeling voor premantelzorg. De afspraken over WoonKeur zijn daarentegen nauwelijks juridisch vastgelegd of getoetst. In gesprekken met ontwikkelaars worden de normen wel genoemd, maar niet gecontroleerd of afgedwongen. Monitoring of verantwoording ontbreekt.
- De gemeente speelt een actieve rol in het ondersteunen van inwoners bij langer zelfstandig wonen en het aanpassen van de woonomgeving. Tegelijkertijd blijft de invloed op de fysieke kwaliteit van nieuwbouw beperkt, waardoor onzeker is of nieuwe woningen structureel geschikt zijn voor levensloopbestendig gebruik op de langere termijn.

Doel: regionale uitrol verkennen van initiatieven

Samen met zorgpartijen verkent de gemeente regionale uitrol van initiatieven die de sociale en fysieke woonomgeving verbeteren voor langer zelfstandig wonen.

Samenwerking met zorgpartijen blijft beperkt tot overleg

Bij het opstellen van de Woonzorgvisie voor de Kempengemeenten is bewust gekozen voor een integrale aanpak waarin wonen, welzijn en zorg gezamenlijk zijn benaderd. Zorgpartijen zijn actief betrokken bij het proces en leveren waardevolle input. Deze samenwerking krijgt lokaal vervolg via een uitvoeringsprogramma, waarin uiteenlopende thema's verder worden uitgewerkt.

Een voorbeeld hiervan is de Samenwerkingstafel Wonen, Welzijn en Zorg, die enkele keren per jaar bijeenkomt. Hier wisselen beleidsmedewerkers, zorgorganisaties en andere betrokkenen inzichten uit over toekomstige ontwikkelingen. Zo zijn er in april 2025 gesprekken gevoerd met partijen als SHOKO en Oktober over hun visie op zorg en vastgoed – input die vervolgens wordt meegenomen in de planvorming van woningbouwprojecten. Toch blijft de impact van dit overleg momenteel beperkt. Hoewel er verbinding ontstaat, leidt dit nog te weinig tot gezamenlijke actie of uitvoeringsprogramma's. Het streven is dan ook om de stap te zetten van gesprek naar realisatie. Naast deze structurele overleggen vindt er ook op casusniveau samenwerking plaats binnen de Wmo, waarbij specifieke woon- en zorgvragen gezamenlijk worden opgepakt.

Doel: afspraken maken in het kader van 'DOOR'-samenwerkingen
De gemeente maakt afspraken met zorginstanties en corporaties in het kader van 'DOOR'-samenwerking om de overgang tussen beschermd wonen en zelfstandig wonen te versoepelen.

Geen lokale uitwerking van 'DOOR'-samenwerkingen
De gemeente Reusel-De Mierden heeft in de periode 2019–2024 geen lokale afspraken gemaakt met zorginstellingen en woningcorporaties in het kader van de 'DOOR'-samenwerking. Deze samenwerking is regionaal opgezet om de overgang van beschermd wonen naar zelfstandig wonen soepeler te laten verlopen. Voor de gemeente Reusel-De Mierden geldt dat beschermd wonen is belegd bij centrumgemeente Eindhoven. In het interview wordt aangegeven dat er via het multidisciplinair overleg (MDO) wel casusoverleg plaatsvindt, maar dat de gemeente hierin geen actieve beleidsrol vervult en ook niet direct betrokken is bij het bredere DOOR-programma.

Tussenconclusie: overleg domineert, concrete uitvoering blijft achter

- De integrale samenwerkingsstructuren met zorgpartijen en binnen het regionale DOOR-programma hebben waardevolle inzichten en heldere verdelingsafspraken opgeleverd, maar dragen tot dusver onvoldoende bij aan daadwerkelijke verbeteringen in de woon-zorgomgeving. Lokale platforms zoals de Samenwerkingstafel Wonen, Welzijn en Zorg faciliteren nuttige gesprekken, maar deze vertaalslag naar gezamenlijke projecten of beleidsprogramma's blijft uit.
- Tegelijk vormt de afhankelijkheid van de DOOR-regeling in Eindhoven een rem op eigen huisvestingscapaciteit en laat Reusel-De Mierden essentiële voorzieningen voor bijzondere doelgroepen over aan de regio. Zonder een duidelijke focus op uitvoering en opbouw van eigen voorzieningen, in combinatie met de verwachte landelijke wetswijzigingen, blijft de winst van de overlegfase beperkt.

6.4 Speerpunt 4 – Klaar voor de toekomst

De hoofddoelstellingen van de Kempische Visie 2019-2024 zijn uitgewerkt in ambities waaraan vijf speerpunten zijn verbonden. Het vierde speerpunt is duurzaamheid.

Probleemstelling
Onze regionale Klimaatvisie geeft het al aan; wij zijn ambitieus als het gaat om het verduurzamen van onze woonomgeving. In 2025 willen we als gemeenten
energieneutraal zijn. Om dat te halen moeten we de komende jaren een stapje extra zetten. Met elkaar willen we concrete ambities voor het verduurzamen van onze huur- en koopwoning-voorraad komen.

Doelstellingen

- De gemeente gaat met energieleveranciers in gesprek om te beoordelen of de benodigde randvoorwaarden aanwezig zijn om de vastgestelde duurzaamheidseisen in de nieuwbouw te realiseren.
- De gemeente werkt mee aan een gezamenlijke, regionale aanpak om particuliere eigenaren bewust te maken van het belang en de mogelijkheden om woningen energiezuiniger te maken en bewust met energieverbruik om te gaan.
- De gemeente stelt een Warmtevisie op voor het aardgasloos maken van bestaande wijken.
- De gemeente onderzoekt de aanpak van de bestaande huurvoorraad, met:
  - een concrete aanpak, meetbare doelen en instrumenten per buurt;
  - aandacht voor bewustwording van energiegedrag in de woning.
- De gemeente gaat in overleg met commerciële verhuurders over de verduurzaming van de particuliere huurvoorraad.

Resultaten van het woonbeleid

We gaan in op de mate waarin het beleid en de instrumenten die de gemeente heeft ingezet, hebben bijgedragen aan de gestelde doelen. We behandelen hieronder de belangrijkste resultaten.

Doel: in gesprek met energieleveranciers

De gemeente gaat met energieleveranciers in gesprek om te beoordelen of de benodigde randvoorwaarden aanwezig zijn om de vastgestelde duurzaamheidseisen in de nieuwbouw te realiseren.

Energie-infrastructuur nieuwbouw structureel afgestemd met netbeheerder

De gemeente Reusel-De Mierden heeft in de periode 2019–2024 actief afgestemd met netbeheerder Enexis over de randvoorwaarden voor het realiseren van duurzame nieuwbouw. In meerdere woningbouwprojecten is gebleken dat uitbreiding of verzwaring van het elektriciteitsnet noodzakelijk is om te kunnen voldoen aan de duurzaamheidsambities, zoals gasloos bouwen en het gebruik van warmtepompen en zonnepanelen. De gemeente heeft hierover structureel overleg gevoerd met Enexis, onder meer over de fasering van aansluitingen, knelpunten in netcapaciteit en het tijdig beschikbaar krijgen van technische voorzieningen. Deze samenwerking heeft ertoe geleid dat energie-infrastructuur nadrukkelijk is meegenomen in de planvorming en realisatie van nieuwe woningbouwlocaties. Daarmee is de doelstelling om de benodigde randvoorwaarden voor duurzame nieuwbouw te borgen in overleg met de energieketen operationeel en inhoudelijk ingevuld.

Doel: particuliere eigenaren bewust maken van verduurzaming door middel van regionale aanpak en in overleg met particuliere eigenaren

De gemeente werkt mee aan een gezamenlijke, regionale aanpak om particuliere eigenaren bewust te maken van het belang en de mogelijkheden om woningen energiezuiniger te maken en bewust met energieverbruik om te gaan. Daarnaast gaat de gemeente in overleg met commerciële verhuurders over de verduurzaming van de particuliere huurvoorraad.

Kempen Energie als primair kanaal voor voorlichting aan woningeigenaren

De gemeente Reusel-De Mierden participeerde in de periode 2019–2024 in een regionale aanpak om particuliere woningeigenaren bewust te maken van het belang van woningverduurzaming. De uitvoering hiervan lag primair bij coöperatie Kempen Energie, die fungeert als energieloket voor de vier Kempengemeenten. Dit loket voorziet inwoners van informatie over verduurzamingsmaatregelen en subsidiemogelijkheden.

Tussenconclusie: energie-infrastructuur goed afgestemd, bewustwording particuliere woningeigenaren ingebed in regionale aanpak

- De gemeente voert regelmatig overleg met netbeheerder Enexis over netcapaciteit, aansluitingen en de fasering van duurzame nieuwbouw. Hierdoor zijn de fysieke randvoorwaarden goed geïntegreerd in de lokale planvorming.
- Voor particuliere woningbezitters is bewustwording en voorlichting over verduurzaming belegd in een regionale samenwerking met het energieloket van Kempen Energie.

Doel: opstellen Warmtevisie

De gemeente stelt een Warmtevisie op voor het aardgasloos maken van bestaande wijken.

Warmtevisie vormt routekaart naar aardgasloze wijken

De gemeente Reusel-De Mierden heeft de in de Kempische Visie als doelstelling opgenomen om een warmtevisie op te stellen voor het aardgasloos maken van bestaande wijken. Deze actie is uitgevoerd. In 2021 is de Transitievisie Warmte ontwikkeld, deze is begin 2022 door de gemeenteraad in concept vastgesteld en de route naar 2050 is uitgestippeld. In deze visie worden per buurt de meest geschikte alternatieven voor aardgas , van all-electric oplossingen tot lokale warmtenetten, gekozen op basis van kosten en draagvlak, wordt het benutten van 'natuurlijke renovatiemomenten' als hefboom benoemd en leggen de Warmte Uitvoeringsplannen de fasering, technische randvoorwaarden en verantwoordelijkheden tussen gemeente, netbeheerder en inwoners vast. Hiermee is concreet invulling gegeven aan de Kempische ambitie om een Warmtevisie op te stellen.

Doel: onderzoek naar aanpak bestaande huurvoorraad

De gemeente onderzoekt de aanpak van de bestaande huurvoorraad, met:

- een concrete aanpak, meetbare doelen en instrumenten per buurt;
- aandacht voor bewustwording van energiegedrag in de woning.

Geen gemeentelijke aanpak voor bestaande huurvoorraad ontwikkeld

De gemeente Reusel-De Mierden heeft in de periode 2019–2024 geen eigen onderzoek uitgevoerd naar de bestaande huurwoningvoorraad. De beoogde concrete aanpak per buurt, inclusief meetbare doelen en instrumenten, is daardoor niet tot stand gekomen. Ook de tweede component van de doelstelling, bewustwording van energiegedrag in huurwoningen, is niet uitgewerkt in lokaal beleid. Volgens het interview ligt het strategisch voorraadbeheer volledig bij woningcorporatie WSZ, die per complex of wijk besluiten neemt over onderhoud, verkoop of verduurzaming. De gemeente ziet hiervoor geen directe beleidsrol, mede vanwege het beperkte aandeel particuliere huur in de gemeente. Daarnaast blijkt uit het interview dat beperkte ambtelijke capaciteit een belemmering vormde om dit thema planmatig op te pakken, zeker in combinatie met andere urgente beleidsdossiers zoals woningbouwprogrammering en regionale afstemming. Als gevolg hiervan ontbreken gemeentelijke buurtplannen, sturingsinstrumenten en monitoring op dit thema. Dat maakt het voor de gemeente lastig om systematisch te sturen op verduurzaming of energiezuinig gedrag binnen de bestaande huurvoorraad.

Tussenconclusie: duidelijke routekaart naar 2050, sturing op huurvoorraad ontbreekt

- Dankzij de Transitievisie Warmte (opgesteld in 2021, begin 2022 in concept vastgesteld) beschikt Reusel-De Mierden over een concrete buurtroute naar aardgasvrije wijken: per buurt zijn voorkeursalternatieven gekozen (van all-electric tot lokale warmtenetten). 'Natuurlijke renovatiemomenten' worden als hefboom benut en Warmte-uitvoeringsplannen borgen fasering, technische randvoorwaarden en rolverdeling tussen gemeente, netbeheerder en inwoners.
- Voor de bestaande huurvoorraad is in 2019–2024 geen gemeentelijke aanpak ontwikkeld: er ontbreken buurtplannen met meetbare doelen en instrumenten en er is geen uitgewerkt beleid voor bewustwording van energiegedrag. Strategisch voorraadbeheer ligt primair bij WSZ en beperkte ambtelijke capaciteit speelde mee. Hierdoor is de voortgang in het huursegment afhankelijk van corporatiekeuzes en ontbreekt programmatische sturing op tempo, samenhang en gedragsinterventies.

6.5 Speerpunt 5 – Wonen én werken

De hoofddoelstellingen van de Kempische Visie 2019-2024 zijn uitgewerkt in ambities waaraan vijf speerpunten zijn verbonden. Het vijfde speerpunt is de koppeling tussen wonen en werken in relatie tot de regio Eindhoven.

Probleemstelling

De regio Eindhoven is de economische koploper van Nederland. Nergens is de economische groei zo groot als hier. Daarmee worden ook veel buitenlandse werknemers aangetrokken die op zoek zijn naar een woning in de brede regio; zowel in het goedkope- als dure prijssegment. We willen de woonmogelijkheden voor deze werknemers vergroten, zodat mogelijke 'lasten' afnemen en de 'lusten' toenemen.

Doelstellingen

- De gemeente stelt een regionaal afwegingskader op voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Hierin worden kwaliteitscriteria opgenomen waaraan nieuwe initiatieven worden getoetst.
- De gemeente brengt onwenselijke huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten in kaart en gaat met werkgevers in gesprek over het sluiten van deze locaties.
- De gemeente maakt afspraken met Brainport over het intensiveren van de informatie-uitwisseling over de woningbehoefte van kenniswerkers die werkzaam zijn in de regio Eindhoven Brainport.

Resultaten van het woonbeleid

Vanaf hier beschrijven we hoe het beleid en de instrumenten van de gemeente hebben bijgedragen aan de gestelde doelen. Vervolgens presenteren we de belangrijkste resultaten.

Doel: regionaal afwegingskader voor huisvesting arbeidsmigranten opstellen

De gemeente stelt een regionaal afwegingskader op voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Hierin worden kwaliteitscriteria opgenomen waaraan nieuwe initiatieven worden getoetst.

Lokaal afwegingskader voor arbeidsmigranten, geen regionale afstemming

De gemeente Reusel-De Mierden heeft als eerste Kempengemeente een ruimtelijk afwegingskader vastgesteld voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Dit kader bevat lokale toetsingscriteria en kwaliteitsnormen voor nieuwe initiatieven. Andere Kempengemeenten volgden later met eigen accenten, maar een gezamenlijke regionale standaard is niet tot stand gekomen. In de Kempische evaluatie wordt bevestigd dat de kaders weliswaar op elkaar zijn afgestemd, maar geen uniform regionaal beleidskader vormen. Uit het interview blijkt dat regionale afstemming geen prioriteit heeft gehad en dat het belangrijk werd gevonden om lokale nuances te behouden. Daarmee is de doelstelling op lokaal niveau ingevuld, maar is het beoogde regionale afwegingskader niet gerealiseerd.

Doel: onwenselijke huisvestingslocaties arbeidsmigranten in kaart brengen en sluiten

De gemeente brengt onwenselijke huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten in kaart en gaat met werkgevers in gesprek over het sluiten van deze locaties.

Beperkt zicht op arbeidsmigranten en reactieve sturing

De gemeente heeft geen volledig beeld van alle huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten, mede doordat geen vergunningsstelsel voor deze doelgroep bestaat. Volgens het geldende omgevingsplan mogen maximaal vijf personen zonder gemeenschappelijk huishouden in één woning wonen, wat toezicht en handhaving bemoeilijkt. De aanpak van onwenselijke situaties is daardoor hoofdzakelijk reactief, bijvoorbeeld via meldingen van overlast of calamiteiten. Als concreet voorbeeld wordt genoemd dat tijdelijke huisvesting op een voormalig recreatiepark is

beëindigd nadat het park een woonbestemming kreeg. In de onderzoeksperiode is ook gewerkt aan een structurele oplossing via een migrantenlogiesgebouw. Voor het eerste locatievoorstel werd geen politiek draagvlak gevonden, waarna een alternatieve locatie is aangewezen. De procedure voor wijziging van het omgevingsplan is daarvoor in gang gezet. De gemeente combineert hiermee projectmatige inzet met beperkte structurele beleidsinstrumenten.

Doel: afspraken met Brainport over woningbehoefte kenniswerkers intensiveren
De gemeente maakt afspraken met Brainport over het intensiveren van de informatie-uitwisseling over de woningbehoefte van kenniswerkers die werkzaam zijn in de regio Eindhoven Brainport.

Brainportafspraken kenniswerkers: aandacht in strategie, geen concrete afspraken
De gemeente Reusel-De Mierden heeft in de beleidstermijn 2019–2024 geen specifieke afspraken gemaakt met Brainport over informatie-uitwisseling over de woningbehoefte van internationale kenniswerkers. In het interview wordt toegelicht dat het onderwerp wel aandacht heeft gekregen binnen de Kempische Ontwikkelstrategie en de lokale schaalsprongstrategie. Beide documenten benoemen het belang van integrale afstemming op wonen, werken en mobiliteit in relatie tot de schaalsprong van de Brainportregio. Er zijn echter geen meetbare afspraken of gezamenlijke beleidskaders opgesteld waarin de woningbehoefte van kenniswerkers is vertaald naar concrete woonprogrammering of beleidsinstrumenten op lokaal niveau. De gemeentelijke betrokkenheid blijft daarmee beperkt tot strategisch meedenken, zonder formele doorvertaling in het lokale woonbeleid.

Tussenconclusie: beperkte beleidsmatige grip op arbeidsmigranten

- De gemeente Reusel-De Mierden heeft tussen 2019 en 2024 op verschillende manieren aandacht besteed aan de huisvesting van arbeidsmigranten en kenniswerkers, maar dit heeft niet geleid tot structureel beleid, volledige informatie of regionale afspraken. Het lokale afwegingskader voor arbeidsmigranten is wel vastgesteld, maar een bredere ketenaanpak of regionaal afgestemde werkwijze ontbreekt.
- Voor arbeidsmigranten is een eigen beleidskader opgesteld met toetsingscriteria voor nieuwe huisvestingsinitiatieven. Tegelijkertijd ontbreekt een vergunningsstelsel, waardoor het zicht op bestaande huisvesting beperkt blijft en onwenselijke situaties slechts ad hoc worden aangepakt. Voor kenniswerkers is geen lokale vertaling of beleidsinstrument ontwikkeld, ondanks strategische betrokkenheid bij regionale groeidossiers zoals Brainport en de schaalsprongstrategie. Regionale afstemming over programmering of monitoring is bij beide doelgroepen uitgebleven, mede doordat de focus vooral lokaal lag en beleidsmatige capaciteit beperkt was.
- De gemeente erkent het belang van doelgroepenhuisvesting binnen de regionale economie, maar mist in de onderzoeksperiode structurele instrumenten, bestuurlijke afstemming en beleidsmatige doorvertaling om hierop gericht te sturen.

Colofon

Datum: 1 december 2025
Projectnummer: 24.309
Opdrachtgever: Rekenkamer Kempengemeenten
Opdrachtnemer: Stec Groep
Adviseurs: Maartje Lucassen & Saïd Ibrahim

Stec Groep
Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving
Postbus 217, 6800 AE Arnhem
Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00
info@stec.nl
www.stec.nl