



Beantwoording schriftelijke vraag

Onderwerp: Zorg over seniorenwoningen
Van: College van burgemeester en wethouders
Portefeuillehouder: J.M.G.A. Adriaans
Datum B&W besluit: 13 januari 2026
Betreft: Beantwoording schriftelijke vraag

Door de fractie VVD zijn op 15 december 2025 vragen gesteld met als onderwerp 'Zorg over seniorenwoningen.' Allereerst geven wij u graag een korte algemene inleiding en toelichting op dit onderwerp. Verderop leest u concrete antwoorden per vraag.

Algemene inleiding, toelichting

De vraagstelling gaat specifiek over seniorenwoningen, met daarbij de aanvulling dat het niet gaat over levensloopbestendige woningen of nultreden geschikte woningen. Uit een mondelinge toelichting van de indiener van de vragen blijkt dat gevraagd wordt naar inzicht in de planvoornemens voor woningen specifiek bedoeld voor senioren. Woningen die de potentie hebben levensloopbestendig te zijn doordat die ook een mogelijkheid hebben om een slaap- en badkamer op de begane grond te realiseren maar tevens door gezinnen bewoond kunnen worden, maken geen onderdeel uit van de vraagstelling.

Een levensloopbestendige of nultredenwoning betreft een technische omschrijving. Een seniorenwoning geeft duiding aan een doelgroep. In onze [monitoring](#) en programmering van het woningbouwprogramma wordt in de basis de technische omschrijving aangehouden, waarbij we voor plannen die nog niet concreet zijn een aanname doen op basis van ons woonbeleid. Daarbij is de redenatie dat in beginsel elke nultredenwoning potentieel geschikt is om te bewonen door senioren. De monitoring is daarmee in lijn met landelijke en regionale afspraken. Pas wanneer een initiatief concreet is en duidelijk voor een specifieke doelgroep, zoals hier gevraagd voor senioren, nemen we dit als zodanig op in de monitoring. Dit is meestal pas duidelijk bij de uitwerking van de ontwerpen van de woningen. De meeste plannen in de woningbouwprogrammering zijn nog niet in de fase dat de ontwerpen van de woningen al bekend zijn.

Verder kunnen wij u mededelen dat we overwegen beleid te formuleren om onze kwalitatieve woningbouwopgave nader te duiden. Denk hierbij aan een verdeling in de woningbouwopgave door collectief particulier opdrachtgeverschap (cpo), een minimum percentage aan levensloopbestendige woningen, toepassing van Woonkeur en een passende verdeling/mix van doelgroepen verdeeld over de kernen en wijken in onze gemeente. Dit punt heeft het college ook in haar bestuurlijke reactie op het rekenkameronderzoek over het woonbeleid benoemt.

Vragen

Algemeen:

1. Hoeveel van de 2750 woningen zullen speciaal voor senioren gebouwd worden? (Dus niet levensloop bestendig), waardoor we de doorstroming bevorderen?
Antwoord: In de inleiding hiervoor hebben wij u uitgelegd dat wij in de monitoring de technisch omschrijving geschikt voor nultreden aanhouden. Wij kunnen daarom geen adequaat inzicht geven in de vraag naar woningen speciaal voor de doelgroep senioren, anders dan de concretere projecten zoals genoemd in het antwoord op vraag 7.

2. Hoeveel aanvragen voor woningsplitsing komen er en hoeveel daarvan worden toegewezen? Zijn daar problemen mee?
Antwoord: We hebben geen registratie van woningsplitsingen. Uit ervaring blijkt dat dit enkele projecten per jaar betreft, met name van woonboerderijen. Het splitsen van woningen in bijvoorbeeld enkele appartementen komt incidenteel voor. Wij hebben geen signalen dat er problemen zijn in de mogelijkheden die we bieden. Wij merken dat er vaak een forse investering nodig is om aan de landelijke bouwregelgeving te voldoen om panden technisch en functioneel te splitsen. De meerwaarde van een gesplitste woning lijkt niet van dien aard te zijn dat een investering altijd financieel rendabel is.
3. Hoeveel aanvragen zijn er voor woningdelen? Hoe loopt dit? Zijn hier knelpunten?
Antwoord: Wij hebben de laatste jaren geen aanvragen voor woningdelen ontvangen.
4. Hoeveel aanvragen voor mantelzorgwoningen zijn er?
Antwoord: Het realiseren van mantelzorgwoningen is meestal vergunningvrij. De registratie van het aantal mantelzorgwoningen is daarmee voor een groot deel afhankelijk van meldingen van inwoners en constatering van de gemeente. In 2025 zijn acht nieuwe mantelzorgwoningen geregistreerd. In onze gemeente zijn in totaal 75 mantelzorgwoningen geregistreerd tot en met het jaar 2025.
5. Welke partijen worden betrokken bij het realiseren van de juiste hoeveelheid en het juiste typewoningen?
Antwoord: Dorpsraden, belangenverenigingen, woningcorporaties en ontwikkelaars.
6. Hoeveel seniorenwoningen (niet levensloopbestendig) staan er op de planning voor Vessem, Wintelre, Steensel, Knegsel en Duizel?
Zie het antwoord op vraag 1.
7. Zijn er nog andere locaties in alle dorpen in ontwikkeling waar speciaal aandacht is voor seniorenwoningen met meer aandacht dan gebruikelijk in het woningbouwprogramma.
 - *Duizel*
 - *Heydael: 9 sociale huur benedenwoningen. Daarnaast diverse woningen nultredengeschikt.*
 - *Duizel Noord 3^e fase: 8 grondgeboden koopwoningen en 8 sociale huur benedenwoningen. Daarnaast diverse woningen nultredengeschikt.*
 - *Eersel*
 - *Wintermans: 150 tot 200 huur- en koopappartementen en 10 tot 15 grondgebonden koopwoningen. Exacte aantal specifiek voor doelgroep senioren nog niet bekend.*
 - *Nieuwstraat 100: 20 zorgappartementen (in 2025 opgeleverd).*
 - *Bisschop Rythoviusweg: 5 koopwoningen.*
 - *Knegsel*
 - *Vosven: 5 benedenwoningen waarvan 4 sociale huur en 1 sociale koop voor de doelgroep senioren. Daarnaast diverse woningen nultredengeschikt.*
 - *Nardushoek: ca. 11 woningen in een seniorenhof. Daarnaast diverse woningen nultredengeschikt.*
 - *Pastorie en pastorietaan Knegsel: aantal woningen nog niet bekend.*
 - *Steensel*
 - *Terrein huidige Höllekes: ca. 12 sociale huurwoningen.*
 - *Vessem*
 - *Flinkert: 4 koopwoningen voor de doelgroep senioren.*
 - *Jan Smuldersstraat 22 (voormalig gemeentehuis): 20 appartementen.*
Noot: deze ontwikkeling ligt stil vanwege Oekraïneopvang.
 - *Wintelre*
 - *Pastorie en pastorietaan: ca. 13 koopwoningen.*

Behalve bovenstaande plannen worden in alle grotere woonuitbreidingen plannen voor senioren en nultreden geschikte woningen opgenomen. Daarnaast zijn in elke kern enkele projecten voor

individuele seniorenwoningen van particulieren in ontwikkeling. Ook zijn er projecten in voorbereiding waarover nog geen openbare informatie kan worden gedeeld.

Locatie Zwembad

De gemeenteraad heeft de ruimtelijke visie [De Akkers van Eersel](#) vastgesteld voor dit gebied. In de visie staat dat er woningen gebouwd kunnen worden aan de Postakkers en het Areven in Eersel. Daarbij is in de visie bepaald dat ook de openbare ruimte daarbij opnieuw wordt ingericht. We zijn momenteel in gesprek met de verschillende grondeigenaren in dit gebied (pompstation, zorgcentrum (Lunet) en kinderdagverblijf). Ook zijn we in gesprek met de direct aanwonenden. Voor de gronden in eigendom van de gemeente richten we ons op koop- of huurwoningen. Lunet heeft de wens uitgesproken voor de realisatie van sociale huurwoningen door de huisvesting van hun cliënten. De eigenaar van het pompstation nemen we mee in de stedenbouwkundige uitwerking. Hij heeft echter aangegeven de komende jaren zijn huidige activiteiten voort te zetten. De eigenaar van het kinderdagverblijf wil, zoals het er nu naar uit ziet, graag twee woningen op dat perceel realiseren.

Actuele informatie over dit project kunt u vinden op de projectpagina op onze website: www.eersel.nl/postakkers-en-areven-eersel. Op deze pagina hebben we de presentatie geplaatst die we op 26 november 2025 hebben gepresenteerd aan de direct omwonenden. Hierin zijn ook een drietal schetsmodellen voor een potentiële invulling van dit gebied opgenomen.

1. Wanneer zal dit plan tot ontwikkeling gebracht worden?
Antwoord: De huidige planning gaat uit van start van de bouwwerkzaamheden in 2027.
2. Hoeveel seniorenwoningen komen hier? (Dus niet levensloopbestendig)
Antwoord: We weten dit nog niet. Deze vraagstelling is onderdeel van de uitwerking van dit plan waar we nu aan werken.
3. Wat voor soort woningen zullen dit precies zijn?
Zie het antwoord op vraag 2.
4. Zijn er voor de raad mogelijkheden om dit te versnellen?
Antwoord: Voor de ruimtelijke procedure moeten we diverse kostbare onderzoeken laten uitvoeren. Omdat we nog geen afspraken hebben kunnen maken voor deelname en kostenverhaal met de andere grondeigenaren, achten wij het risico op het niet kunnen verhalen van deze kosten in deze fase reëel. Wij hebben daarom nog niet alle onderzoeken in uitvoering. Uw raad kan besluiten budget beschikbaar te stellen om de ruimtelijke procedure ook voor het deel van de mogelijke participanten uit te laten voeren. Ook zou u kunnen bepalen geen integrale ontwikkeling op te pakken en daarmee de ontwikkeling te beperken tot alleen de gronden in eigendom van de gemeente. Daarnaast kunt u besluiten de bevoegdheid voor het wijzigen van het omgevingsplan te delegeren aan het college.

Locatie Stokkelsche Akker

We bevinden ons momenteel in de fase tussen het ruimtelijk kader (vastgesteld juli '24) en het gebiedsconcept (planning medio '26 gereed). In de nu volgende fase gaan we het gebiedsconcept opstellen. Dat betreft een eerste opzet van een schetsontwerp stedenbouwkundig plan. In het uiteindelijke gebiedsconcept zullen de ruimtelijke hoofdstructuren (infra, groen/water, woonvlekken e.d.) zichtbaar worden. De uitwerking tot het niveau van een definitief ontwerp stedenbouwkundig plan volgt pas later. Dit maakt dat we een aantal van uw vragen op dit moment niet volledig kunnen beantwoorden. Actuele informatie over dit project kunt u vinden op de projectpagina op onze website: www.eersel.nl/stokkelsche-akker-eersel.

1. Wanneer zal het deel met woningen voor senioren en zorg tot ontwikkeling gebracht worden?
Antwoord: De realisatie planning en fasering is op dit moment nog niet bekend. De huidige planning gaat uit van start bouw medio 2028. Dit is het geval in het meest gunstige scenario. Daar zit echter een aantal onzekerheden in als gevolg van planologische

procedures (bezwaar, beroep e.d.), grondverwerving en contractering. In het huidige woonbeleid is vooral een differentiatie op prijsniveau en woningtypologieën vastgelegd. Daarbij is tevens opgenomen vooral voor 1- en 2-persoonshuishoudens te moeten bouwen met een nadruk op starters en senioren. Het uiteindelijke woningbouwprogramma zal gedifferentieerd zijn zodat er voor alle doelgroepen huizen komen.

2. Hoeveel seniorenwoningen komen hier precies? (Dus niet levensloopbestendig)
Zie het antwoord op vraag 1.
3. Wat voor woningen zullen dit precies zijn?
Zie het antwoord op vraag 1.
4. Is er ruimte om hier corporaties of andere samenwerkingsvormen vanuit de inwoners op te richten voor de woon/zorgbehoefte?
Antwoord: Voor collectieve woonvormen nemen wij ruimte op voor collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) volgens de door de gemeenteraad eerder aangenomen motie (Motie ID 140; toezegging ID 245).
5. Zijn er mogelijkheden voor de raad om dit te versnellen?
Antwoord: Versnelling achten wij nauwelijks mogelijk. De snelheid wordt vooral bepaald door de planontwikkeling, wettelijke procedures en grondverwerving. Ingeval de voortgang wordt belemmerd door beïnvloedbare factoren waar u als raad een rol in kunt spelen, dan zullen we ons tot u wenden.