stec groep



Van Kempische Visie naar resultaat

Rekenkameronderzoek naar woonbeleid (2019-2024) van de gemeente Eersel

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: Eersel heeft 70% van haar doelen behaald 7
   - Conclusie 2: Woningbouwproductie ruim voldoende om in opgave te voorzien 8
   - Conclusie 3: Meer aandacht nodig voor huisvesting kleinere (oudere) huishoudens 9
   - Conclusie 4: Sociale woningbouw zit onvoldoende in realisaties en plannen 9
   - Conclusie 5: Doorstroming onderbelicht thema in uitvoering woonbeleid 10
   - Conclusie 6: Monitoring sluit onvoldoende aan op doelen 10

3. Aanbevelingen 11
   - Aanbeveling 1: Bouw de magic mix: bouw voor ouderen en andere doelgroepen die niet in verhuisketens voorkomen 12
   - Aanbeveling 2: Herprogrammeer zoveel mogelijk bestaande woningbouwplannen 12
   - Aanbeveling 3: Optimaliseer vereveningsfonds en zet aanvullende instrumenten in om betaalbaarheid te borgen 13
   - Aanbeveling 4: Benut bestaande woningvoorraad beter 14
   - Aanbeveling 5: Bied vroegtijdige doorstroomondersteuning op maat aan in huur en koopsegment 15
   - Aanbeveling 6: Koppel monitoring aan doelbereik 16
   - Bestuurlijke reactie 18
   - Nawoord Rekenkamer 20

4. Tijdlijn woonbeleid 21

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 betaalbarheidsdoelen 31

6. Onderzoekresultaten 32
   - 6.1 Speerpunt 1 - Versnellen van woningbouwproductie 33
   - 6.2 Speerpunt 2 – Behoud van betaalbaar wonen 42
   - 6.3 Speerpunt 3 – Zorg voor elkaar faciliteren 47
   - 6.4 Speerpunt 4 – Klaar voor de toekomst 50
   - 6.5 Speerpunt 5 – Wonen én werken 52

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 ontwikkelstrategie opgesteld: de Kempische visie op wonen 2019-2023. 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 Eersel. Gelijktijdig wordt ook het woonbeleid van de gemeente Reusel-De Mierden geëvalueerd. Samen met de eerdere onderzoeken vormt dit de basis voor overall conclusies en aanbevelingen op het niveau van de vier Kempengemeenten samen. Dit onderzoek voor de gemeente Eersel 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 Eersel 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 Eersel?
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, beleidsmedewerker wonen en met de afdeling ruimtelijke ordening en grondzaken.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 leest u de belangrijkste conclusies over de doeltreffendheid van het woonbeleid van de gemeente Eersel (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 6.
- Wilt u direct door naar *verbeterpunten*? Zie hoofdstuk 3.
- Zoekt u de *beleids-juridische basis* bij keuzes? Gebruik hoofdstuk 4.
- Wilt u *context en prognoses* begrijpen? Lees hoofdstuk 5.

stec
groep



2. Conclusies

Conclusie 1: Eersel heeft 70% 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 Eersel een doel wel/niet behaald heeft. Een uitgebreide onderbouwing en toelichting hierop is voor ieder subdoel afzonderlijk te vinden in hoofdstuk 5. 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 Eersel 2019-2024

Speerpunt	Doel	Resultaat
Versnellen van woningbouwproductie	+460 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	

De gemeente Eersel is goed op weg om haar volkshuisvestelijke doelen te halen. Met name op de speerpunten 'zorg voor elkaar faciliteren', 'klaar voor de toekomst' en 'wonen en werken'. De speerpunten 'versnellen van woningbouwproductie' en 'behoud van betaalbaar wonen' vergen nog extra aandacht. Hieronder trekken we de belangrijkste conclusies over deze speerpunten.

Conclusie 2: Woningbouwproductie ruim voldoende om in opgave te voorzien

Opgave 2018-2028 wordt ruimschoots gerealiseerd door hoge productie en volle pijplijn

De oorspronkelijke opgave voor Eersel bedroeg 460 woningen over de periode 2018–2028. Deze aantallen komen uit de Kempische Visie en fungeerden als richtpunt voor de lokale programmering en prioritering van projecten. Eersel heeft deze kwantitatieve doelstelling al ruimschoots gehaald. Tussen 2018 en 2024 zijn er namelijk circa 835 woningen toegevoegd. Op basis van recente prognoses ligt de woningbehoefte voor de periode 2018-2028 hoger dan de oorspronkelijke 460 uit de Kempische Visie, namelijk 1.100 voor de periode 2018-2028. Dit vraagt nog om 265 extra woningen in de periode 2025-2028. Deze worden gedekt door de aanwezige harde en zachte plancapaciteit. Deze bedraagt namelijk 1.255 woningen en er zijn voldoende woningen geprogrammeerd in 2025-2028 om ook deze ambitie te halen.

Actieve sturing op tempo en kwaliteit zorgde voor versnelling

Dat Eersel deze woningbouwproductie heeft gehaald, hangt samen met de gekozen werkwijze. Er is actief gestuurd op tempo om de opgave te realiseren, met tegelijkertijd nadruk op zorgvuldig ruimtegebruik en het benutten van locaties binnen het bestaand stedelijk gebied. Uit interviews blijkt dat nieuwe initiatieven kwalitatief zijn beoordeeld en waar nodig zijn gefaseerd, zodat voortgang, inpassing en draagvlak geborgd bleven. Deze koers sluit aan op de regionale uitgangspunten om initiatieven primair op kwaliteit te toetsen en om woningbouw zoveel mogelijk op inbreidingslocaties te realiseren, met ruimte voor uitbreiding als inbreiding niet volstaat.

Conclusie 3: Meer aandacht nodig voor huisvesting kleinere (oudere) huishoudens

Aantal kleine en oudere huishoudens groeit komende jaren fors

In Eersel groeit het aandeel een- en tweepersoonshuishoudens de komende jaren fors. Daarnaast vergrijst de bevolking. In de Kempische Visie is daarom een duidelijke doelstelling opgenomen: het aanbod van kleine en betaalbare woningen moet toenemen, gericht op starters en op één- en tweepersoonshuishoudens van 55 jaar en ouder. De gemeente probeert dit te realiseren door bijvoorbeeld te sturen op de kwaliteitsuitgangspunten van WoonKeur.

Focus lag afgelopen jaren op groot en duur, hierdoor stokte doorstroming

De afgelopen jaren is er weinig klein en betaalbaar aanbod gerealiseerd. Hoewel structurele monitoring van oppervlaktes ontbreekt, wijzen cijfers van het CBS, de Lokale Monitor Wonen en gesprekken met betrokken partijen uit dat de woningbouwproductie vooral bestond uit duurdere koopwoningen. Ook in termen van woninggrootte is vooral het segment boven de 135 m^2 gegroeid, terwijl kleine typologieën nauwelijks zijn toegevoegd. Het gevolg hiervan is dat oudere huishoudens die willen verhuizen geen goed alternatief vinden, langer in een ongeschikte woning blijven wonen, gezinswoningen minder vaak vrijkomen en starters hierdoor beperkter in kunnen stromen op de woningmarkt. Uit interviews blijkt wel dat de laatste jaren (2023 en 2024) de inzet op kleinere woningen is verbeterd.

Conclusie 4: Sociale woningbouw zit onvoldoende in realisaties en plannen

Afgelopen jaren vooral grote en dure koopwoningen gebouwd

De ambitie ten aanzien van sociale woningbouw was helder in de Kempische Visie: gemiddeld 40% sociaal in nieuwbouw en bij substantiële projecten minimaal 20% sociale huur. Inmiddels zijn deze uitgangspunten (regionaal) aangescherpt naar: minimaal 30% sociale huur (conform landelijk beleid). Voor de periode 2019 t/m 2022 ontbreken echter eenduidige en structurele cijfers over de prijscategorieën waarbinnen woningen zijn opgeleverd. Er zijn dus geen harde conclusies te trekken over of de ambities voor sociale woningbouw (huur en koop) gehaald zijn. In de gevoerde gesprekken komt echter consistent naar voren dat de woningbouwproductie van de afgelopen jaren overwegend koop georiënteerd was en dat sociale toevoegingen achterbleven.

Aandeel sociale woningbouw in pijplijn 2025-2028 ligt onder eigen norm

De planvoorraad van de gemeente Eersel laat ook zien dat de ambitie uit de Kempische Visie voorlopig niet waargemaakt gaat worden. In de plannen voor de periode 2025-2028 is het aandeel sociaal als volgt verdeeld: in 2025 circa 12% (alleen sociale koop, geen sociale huur), in 2026 circa 36% (21% sociale koop en 15% sociale huur), in 2027 circa 41% (8% sociale koop en 33% sociale huur) en in 2028 circa 26% (4% sociale koop en 22% sociale huur). Dit komt neer op een ongewogen gemiddelde van 29% sociale woningbouw (en 23% sociale huur). Hiermee wordt de ambitie van 40% sociaal en 30% sociale huur niet gehaald.

Vereveningsfonds wordt alleen gebruikt om af te kopen en niet om te realiseren

Het vereveningsfonds maakt het mogelijk om wanneer het aandeel sociaal in een project onder de 37% ligt, een financiële afdracht te doen aan het vereveningsfonds. Dit biedt flexibiliteit, maar geeft ook het risico dat sociale woningen niet op korte termijn worden gebouwd. Dit is ook in Eersel het geval. Er is alleen nog maar geld in het vereveningsfonds gestort en is er nog geen geld uitgehaald. De sociale woningen die zijn afgekocht zijn daarmee dus nog niet gerealiseerd.

Conclusie 5: Doorstroming onderbelicht thema in uitvoering woonbeleid

Structurele aanpak met concrete maatregelen ontbreekt

Het verbeteren van doorstroming is in Eersel erkend als instrument om de bestaande woningvoorraad beter te benutten. Er is in beleidsdocumenten aandacht voor monitoring van verhuizingen en voor afspraken om beweging te creëren. In de praktijk is doorstroming echter niet verankerd in een structurele aanpak met concrete maatregelen en bijvoorbeeld (financiële) prikkels. Denk bijvoorbeeld aan een doorstroommakelaar of verhuispremie. Pas in recente prestatieafspraken zijn expliciete verwijzingen opgenomen naar het stimuleren van doorstroming en het beter bedienen van ouder wordende huurders. Dit geeft aan dat dit thema nog niet integraal in de uitvoering is geland. Zolang een herkenbaar pakket van instrumenten ontbreekt blijft doorstroming vooral een (moeilijk haarbare) intentie. Daarmee blijft de ketenwerking uit die nodig is om starters, middeninkomens en senioren beter te positioneren op de woningmarkt.

Conclusie 6: Monitoring sluit onvoldoende aan op doelen

Monitoring focust op aantallen, maar niet op realisatie van beleidsdoelen

In de periode 2019-2024 richtte de monitoring zich vooral op aantallen. Hoeveel woningen zijn er toegevoegd? En hoeveel plancapaciteit zit er in de pijplijn? Wat in de monitoring ontbreekt, zijn inzichten die aan beleidsdoelen te koppelen zijn. Welke woningen zijn er bijvoorbeeld gebouwd? En voor wie? Hierdoor is bijvoorbeeld niet te monitoren in hoeverre woningbouwrealisaties daadwerkelijk hebben bijgedragen aan betaalbaarheid, passendheid en doorstroming.

Gemeente zet stappen in monitoring met Shintō Labs

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 Shintō Labs. De monitor laat (t/m 2028) 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 woningbouwmonitor gelanceerd. Hiermee krijgen inwoners actueel inzicht in de woningbouwopgave en de voortgang daarvan. Hiermee is de projectmatige sturing en de transparantie over het woningbouwprogramma 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

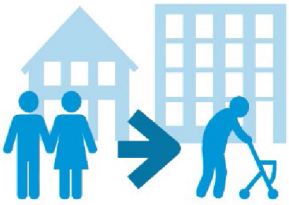


3. Aanbevelingen

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 Eersel 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.
- **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 m^2. 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: Optimaliseer vereveningsfonds en zet aanvullende instrumenten in om betaalbaarheid te borgen

Vereveningsfonds zorgt (nog) niet voor realisatie sociale huurwoningen

Het vereveningsfonds is een financieel instrument dat de gemeente Eersel gebruikt om de bouw van sociale woningen te borgen. Het fonds maakt het mogelijk om, als een initiatief niet voldoet aan de 37%-eis voor sociale woningbouw, een afdracht te doen aan het vereveningsfonds. Dit geld wordt vervolgens gebruikt om de niet gerealiseerde sociale woningen op een andere locatie te bouwen. Zonder harde afspraken over locaties en termijnen vermindert een vereveningsfonds echter juist de realisatie van sociale woningen. Dit is ook in Eersel het geval. Er wordt wel geld in het vereveningsfonds gestort, maar er wordt geen geld uitgehaald. Optimaliseer het fonds daarom met de volgende aanscherpingen:

- **Stel projectgebonden normeringen en afspraken op.** Leg per substantieel plan de mix, fasering, toewijzing, instandhoudingstermijn en rol van de woningcorporatie vast in de anterieure overeenkomst, conform het 'financieel programma impuls sociale woningbouw 2025'. Neem op projectniveau 30% sociale huur op als harde ondergrens en maak waar mogelijk aanvullende afspraken die aansluiten bij de regionale koers voor het sociale segment.
- **Sta verevening alleen toe met een concreet bestedingsbesluit.** Voeg aan het vereveningsfonds een verplicht bestedingsbesluit toe. Koppel per collegebesluit voor afwijken locaties, aantallen, doelgroepen, financiële dekking en een harde realisatietermijn aan elkaar. Dit borgt dat afwijken in plan A direct leidt tot extra sociale huur in plan B, in plaats van uitstel zonder zicht op oplevering.
- **Maak gebruik van transparante reken- en besluitpraktijken.** Hanteer de rekenregel van het 'financieel programma impuls sociale woningbouw 2025' bij zowel afdrachten als uitkeringen en publiceer periodiek de door het college vastgestelde grondprijzen en de wijze waarop onrendabele toppen onafhankelijk zijn getoetst. Leg in het collegebesluit expliciet vast of het om basisrealisatie tot 30% gaat, om extra sociale productie boven 30%, of om herstructurering of verplaatsing van tijdelijke sociale huur.
- **Pas uitzonderingen consistent toe.** Respecteer de in het 'financieel programma impuls sociale woningbouw 2025' genoemde standaard uitzonderingsposities, bijvoorbeeld CPO in het sociale segment of individuele herbouw, en hanteer voor stedelijke ontwikkelingen vanaf twaalf woningen in het buitengebied géén uitzonderingspositie. Licht bij elk collegebesluit expliciet toe waarom een initiatief wel of niet onder een uitzondering valt, zodat precedentwerking en juridisch risico's worden beperkt.

Aanvullende instrumenten nodig om ook betaalbaarheid koopwoningen te borgen

Het vereveningsfonds is alleen gericht op het realiseren van sociale huurwoningen. Het toevoegen van betaalbare koopwoningen is (o.a. voor doorstroming) net zo belangrijk. Zet daarom ook instrumenten in om betaalbare koopwoningen 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				

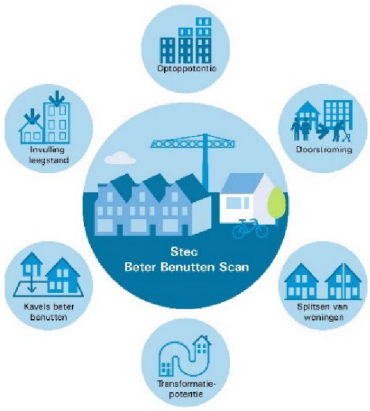
Aanbeveling 4: Benut bestaande woningvoorraad beter

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.

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?

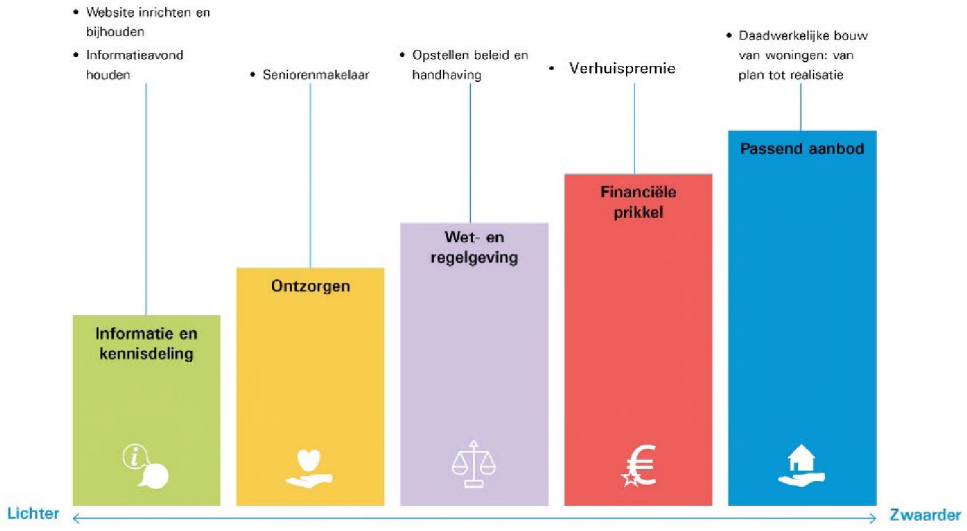
- **Breng de potentie van beter benutten in beeld**. Zorg ervoor dat u deze potentie in beeld heeft. Dit geeft focus en richting voor de uitvoering.
- **Stel een visie op met verdieping naar wijken**. Om effectief met de juiste ingrepen aan de slag te gaan, is het essentieel om een brede visie te ontwikkelen 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

	A	B	C
Pakketje 1: Informeren	• Aanbod op website publiceren	• Voorrang geven op woningen	• Voordelen van verhuizing inzichtelijk maken
Pakketje 2: Faciliteren	• Notificatie bij vrijkomend passend / gewenst aanbod	• Ontzorgen bij verhuizing (verhuisservice)	• Tegemoetkoming in (huur)lasten
Pakketje 3: Stimuleren	• Aanbod creëren (nieuwbouw of bestaand)	• Actief in gesprek met bewoners	• Verhuispremie aanbieden

Aanbeveling 6: Koppel monitoring aan doelbereik

Voortgang op eigen geformuleerde beleidsdoelen is niet te toetsen

We constateren dat de gemeente Eersel 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 Eersel
Kempisch wonen in een wereldregio

Rekenkamercommissie Kempengemeenten
Postbus 12
5520 AA EERSEL

Uw brief van	7 oktober 2025	Eersel, d.d.	25 november 2025
Uw kenmerk	-	Documentnr.	25.25962
		Zaaknummer	Z25001609
Telefoonnummer	0497-531300	Onderwerp	Bestuurlijke reactie rekenkameronderzoek woonbeleid
Bijlage(n)	-		

Geachte heer/mevrouw,

Op 7 oktober 2025 heeft u het rapport van het rekenkameronderzoek over het woonbeleid van de gemeente Eersel in de periode 2019-2024 aangeboden aan het college van de gemeente Eersel. 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 onze reactie op het rapport. De reactie bestaat uit een algemene reflectie op het rapport en een gerichte reactie op de aanbevelingen die voortvloeien uit de deelconclusies.

Algemene reflectie
De hoofdvraag uit uw onderzoek 'Is het woonbeleid van de gemeenten Eersel 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?' wordt naar onze mening goed beantwoord in uw onderzoek. Wij zien dat u enkele kritische opmerkingen maakt over de aanloopperiode van 2019 tot 2022, maar dat we sinds 2023 goede stappen zetten in het behalen van de doelen uit het woonbeleid. Wij lezen dat we met de goede dingen bezig zijn, maar dat er aandachtspunten en aanbevelingen zijn waar we aan werken, zo mogelijk samen met onze partners en regionale samenwerkingsverbanden.

Het college herkent zich in het beeld dat u schetst en onderschrijft in hoofdlijnen uw conclusies en aanbevelingen. Wij zijn daarbij ook benieuwd naar uw bevindingen over de vergelijking van de uitvoering van het woonbeleid in en met de andere Kempengemeenten.

In onderstaande reactie gaan we specifiek in op de aanbevelingen uit uw rekenkamerrapport.

Aanbevelingen 1 en 2: Bouw de magic mix: bouw voor ouderen en andere doelgroepen die niet in verhuisketens voorkomen en herprogrammeer zoveel mogelijk bestaande woningbouwplannen
Wij onderschrijven deze aanbevelingen. In de periode tot 2022 zijn er vooral dure koopwoningen in onze gemeente gerealiseerd. Bij toekomstige plannen zetten we in op het realiseren van meer levensloopbestendige woningen, woningen voor (koop)starters en alleenstaanden. We zetten in op het realiseren van 30% sociale huur en 2/3e deel betaalbare woningen. We zien dat vanaf 2023 meer sociale en betaalbare woningen in de plannen zijn opgenomen. Planontwikkeling duurt echter vaak vele jaren. Een wijziging in de programmering heeft daardoor pas na enige tijd effect op de werkelijke realisatie. We nemen uw aanbeveling over om zoveel mogelijk bestaande woningbouwplannen te herprogrammeren, met de kanttekening dat we eerdere besluiten van de gemeenteraad en afspraken met initiatiefnemers willen en moeten respecteren.

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.

Aanbeveling 3: Optimaliseer vereveningsfonds en zet aanvullende instrumenten in om betaalbaarheid te borgen
In onze huidige woonvisie is het uitgangspunt dat sociale huurwoningen worden geëxploiteerd door een wettelijk toegelaten instelling (woningcorporatie). Bij ontwikkelingen van derden leggen we dit vast in de anterieure overeenkomst. Bij kleine ontwikkelingen voor de bouw van enkele woningen is het veelal niet mogelijk sociale huurwoningen op te nemen. Vaak vanwege de locatie en omvang van het project, waarbij het voor een woningcorporatie niet uitvoerbaar is bijvoorbeeld één woning uit een project over te nemen. Ook hebben we veel projecten van particulieren voor het bouwen van een enkele woning op het eigen perceel. Uw advies om verevening alleen toe te staan met een concreet bestedingsbesluit is voor ons nu niet uitvoerbaar. We hebben op voorhand onvoldoende (eigen) grondexploitaties beschikbaar voor plannen waar we meer dan de vereiste 30% aan sociale huurwoningen kunnen of wensen te realiseren. Uw aanbevelingen om reken- en besluitpartijken transparant te maken voeren we inmiddels uit. Collegebesluiten zijn openbaar en via de jaarrekening rapporteren we transparant over de gehele uitvoering van het woonbeleid.

In uw advies gaat u ook in op noodzakelijke instrumenten om ook de betaalbaarheid van koopwoningen te borgen. Sinds enige tijd zetten we daar op in. In ons woningbouwprogramma hebben we dit opgenomen, maken we afspraken in anterieure overeenkomsten èn in de regels bij wijziging van het omgevingsplan. Feitelijk leidt dit de komende jaren tot het realiseren van meer kleinere woningen in nieuwe woonwijken in de vorm van appartementen en grondgebonden woningen op kleine kavels, zodanig dat deze niet uitgebreid kunnen worden. We hebben hierbij extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit zodat we Kempisch kunnen blijven wonen in een wereldregio.

Aanbeveling 4: Benut bestaande woningvoorraad beter
U beveelt aan de potentie om de bestaande woningvoorraad beter te benutten door transformatie, woningsplitsing, optoppen et cetera. Wij hebben naar onze mening deze potentie voldoende in beeld en faciliteren initiatieven op dit terrein. We hebben onder meer beleidsregels voor woningsplitsen, woningdelen en (pré)-mantelzorg. We dragen dit op verschillende manieren uit, zoals via onze website en sociale media. Ook geven we uitleg bij informatiebijeenkomsten zoals bij 'Senioren zelf aan zet'. Door het grote eigen woningbezit, weinig geconcentreerd corporatiebezit, nauwelijks potentie voor optoppen of uitplinten van panden, zien wij geen meerwaarde in het opstellen van een visie met verdieping op wijkniveau.

Aanbeveling 5: Bied vroegtijdige doorstroomondersteuning op maat aan in huur en koopsegment
U constateert dat doorstroming van woningen in Nederland moeizaam verloopt doordat ouderen (te) lang in een voor hen minder geschikte woning blijven wonen. Wij herkennen dit beeld in onze gemeente. Uw aanbeveling om doorstroommaatregelen te stimuleren zoals het inzetten van een verhuiscoach en maken van toewijzingsafspraken nemen wij voor de huursector ter harte. Met de woningcorporatie leggen we dergelijke zaken vast in de wettelijk te maken prestatieafspraken. Voor de koopsector zien we onze rol vooral in het informeren, faciliteren en stimuleren, zonder dat wij individueel in financiële zin of als adviseur hierin tegemoetkomen. Daarbij speelt dat er vanwege de druk op de koopwoningmarkt er ook nauwelijks alternatieven beschikbaar zijn om doorstroming goed op gang te brengen.

Aanbeveling 6: Koppel monitoring aan doelbereik
In de monitoring van het woonbeleid hebben we grote stappen gezet. We lezen dat u dit onderschrijft. Uw aanbevelingen om ook de ontbrekende elementen, zoals grootte van woningen en wel of niet beschikbaar zijn van Woonkeur, nemen wij ter harte. We nemen dit mee in de verdere ontwikkeling van de regionale woningbouwmonitor. De elementen inbreiding/uitbreiding, prijssegmenten en woningtypen hebben we sinds 2023 adequaat opgenomen in de monitoring. We rapporteren hierover in de jaarrekening.

Tot slot
Het college onderschrijft de hoofdlijnen van uw conclusies en aanbevelingen. Wij kunnen ons voordeel hiermee doen. De komende periode optimaliseren we de uitvoering van het woonbeleid uit de Kempische visie op wonen 2024-2028 – Volkshuisvestingsprogramma zodat we de daarin opgenomen zullen behalen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Eersel

De heer ing. H.M.L. Offermans
Secretaris

De heer drs. W.A.C.M. Wouters
Burgemeester

Nawoord Rekenkamer

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

stec groep



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 Eersel.

Beleidsregels huisvesting arbeidsmigranten

Op 11 december 2018 zijn beleidsregels vastgesteld voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Dit document benadrukt het belang van een goed woon- en leefklimaat voor arbeidsmigranten en stelt dat er geen concentratie van huisvestingsvoorzieningen mag ontstaan in woonstraten of woonwijken. Er zijn beleidsregels opgesteld over:

8 **Kamerverhuur in woningen**. Kamerverhuur is toegestaan op alle locaties waar wonen is toegestaan, met enkele regels zoals kleinschalige huisvesting (maximaal 4 personen per locatie), geen parkeeroverlast, en inschrijving in de Basisregistratie personen van de gemeente voor bewoners die langer dan 4 maanden in Nederland verblijven
9 **Grote vormen van kamerverhuur of logies**. Dit betreft huisvesting van arbeidsmigranten in complexen of gebouwen zoals woningen, bedrijfsgebouwen, en kantoorpanden. Er moeten verschillende belangen worden afgewogen, zoals de geschiktheid van de locatie en de maatschappelijke aanvaardbaarheid
10 **Voorwaarden aan de huisvestingsfaciliteit**. Er zijn specifieke eisen voor de huisvestingsfaciliteiten, zoals voldoende parkeergelegenheid, het bezit van het SNF-keurmerk, en minimale gebruiksoppervlakte per persoon. Grootschalige huisvesting is niet geschikt voor kinderen of gezinnen.
11 **Procedure**. Voor kamerverhuur of het realiseren van een logiesfunctie in een bestaand gebouw is een omgevingsvergunning nodig. De voorwaarden uit het kader worden verbonden aan de omgevingsvergunning.
12 **Handhaving**. De voorwaarden uit het kader worden verbonden aan de omgevingsvergunning, waardoor handhaving mogelijk is als niet aan de voorwaarden wordt voldaan.
13 **Referentieprojecten**. Het document bevat voorbeelden van referentieprojecten die voldoen aan de normen van SNF en positief worden ervaren door omwonenden en de gemeente Eersel.

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.

Herziening Woonbeleid 2022

Op 27 september 2022 heeft de gemeenteraad van Eersel een herziening van het woonbeleid goedgekeurd. Dit besluit omvatte een aantal belangrijke wijzigingen en nieuwe richtlijnen voor de woningbouw in de periode 2021-2031:

- In de herziening werd een **nieuw woningbouwprogramma** vastgesteld, waarbij de nadruk lag op het realiseren van betaalbare woningen. Het programma omvatte een verdeling van woningen in verschillende prijsklassen en woningtypen, met een sterke focus op sociale huur, middenhuur en betaalbare koopwoningen. De doelstelling was om een evenwichtige mix van woningtypen te creëren die aansluit bij de lokale vraag en de marktomstandigheden.
- Daarnaast werd de **Verordening Doelgroepen Sociale Woningbouw** aangepast om meer mogelijkheden te bieden voor het sturen op kwalitatieve woningbouwopgaven. Dit omvatte het definiëren van nieuwe woningbouwcategorieën en het vaststellen van inkomensgrenzen voor verschillende doelgroepen. Ook werd er een instandhoudingstermijn vastgesteld om ervoor te zorgen dat de woningen langdurig beschikbaar blijven voor de beoogde doelgroepen.
- Verder werd de **Nota Impuls Sociale Woningbouw** aangepast om prijsdrukkende koopconstructies mogelijk te maken en uitzonderingen op de financiële afdracht in het vereveningsfonds vast te stellen. Dit was bedoeld om de realisatie van betaalbare woningen te stimuleren en te waarborgen dat deze woningen ook op lange termijn betaalbaar blijven.
- Tot slot werd er besloten om vooralsnog **geen Huisvestingsverordening** op te stellen voor het met voorrang toewijzen van sociale huurwoningen, opkoopbescherming en het splitsen van woningen. Wel werd het college opdracht gegeven om onderzoek te doen naar de invoering van een Huisvestingsverordening voor het met voorrang toewijzen van nieuwbouw koopwoningen aan lokale inwoners, zodra de wetgeving dit mogelijk maakt.

Nota Impuls Sociale Woningbouw

Op 1 oktober 2022 heeft de gemeente Eersel de Nota Impuls Sociale Woningbouw vastgesteld. Deze nota is van toepassing op alle nieuwe woningbouwinitiatieven, zowel particuliere als gemeentelijke, en heeft als doel betaalbare woningen te realiseren met een focus op sociale woningbouw. In deze nota zijn afspraken gemaakt over:

- **Het realiseren van ten minste 37% sociale woningbouw in nieuwe initiatieven**. Sociale huurwoningen moeten een aanvangshuurprijs onder de huurliberalisatiegrens hebben en een instandhoudingsverplichting van ten minste 25 jaar. Sociale koopwoningen moeten een

koopprijs vrij op naam van ten hoogste € 215.000 hebben en een instandhoudingsverplichting van ten minste 10 jaar.
- **Compensatie en afdrachten**. Als een initiatief niet voldoet aan de 37%-eis, kan het college een lager percentage toestaan of een afdracht aan het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw vragen. Dit fonds wordt gebruikt om het tekort aan sociale woningen elders te compenseren.
- **Uitzonderingen**. Bepaalde projecten, zoals die in het buitengebied of CPO-projecten, kunnen vrijgesteld worden van de 37%-eis. Het college kan afwijken van het beleid in uitzonderlijke gevallen, bijvoorbeeld bij onrendabele business cases.
- **Monitoring en rapportage**. De voortgang en status van de volkshuisvestelijke taakstelling worden jaarlijks gerapporteerd. De nota treedt in werking op de dag na bekendmaking en vervangt de voorgaande nota van 26 november 2019.

Deze nota biedt een kader voor het realiseren van sociale woningbouw en het waarborgen van betaalbare huisvesting in de gemeente Eersel. Inmiddels is deze nota ingetrokken en is er een nieuw financieel programma impuls sociale woningbouw gemeente Eersel 2025 door het college vastgesteld.

Verordening doelgroepen sociale woningbouw

Op 1 oktober 2022 is de Verordening doelgroepen sociale woningbouw vastgesteld. Deze verordening is van toepassing op alle nieuwe woningbouwinitiatieven en heeft als doel betaalbare woningen te realiseren voor specifieke doelgroepen. In deze verordening zijn afspraken gemaakt over:
- De **maximale aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen**, die wettelijk is vastgelegd en jaarlijks wordt geïndexeerd. Voor middeldure huurwoningen is de aanvangshuurprijs vastgesteld tussen € 763,47 en € 1.000 (prijspeil 2022).
- De **initiële koopprijzen voor sociale koopwoningen**, onderverdeeld in drie segmenten: laag (maximaal € 215.000), midden (maximaal € 295.000) en hoog (maximaal € 355.000). Deze prijzen worden jaarlijks geïndexeerd.
- De **doelgroepen voor sociale huur- en koopwoningen**, waarbij inkomensgrenzen zijn vastgesteld om te voorkomen dat mensen met hogere inkomens betaalbare woningen opkopen. Voor sociale huurwoningen geldt een inkomensgrens van € 40.765 voor eenpersoonshuishoudens en € 45.014 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2022).
- De **instandhoudingstermijnen**, waarbij sociale huurwoningen gedurende 25 jaar beschikbaar moeten blijven voor de doelgroep, middeldure huurwoningen gedurende 15 jaar, en sociale koopwoningen gedurende 10 jaar.
- De **prijs-kwaliteitverhouding**, waarbij minimale gebruiksoppervlakten zijn vastgesteld voor verschillende woningtypen om voldoende woonkwaliteit te waarborgen. Sociale koopwoningen moeten 'woonklaar' worden opgeleverd, voorzien van een keuken, badkamer, toilet, verwarming, elektriciteit en wasmachineaansluiting.

Deze verordening biedt een juridisch kader voor het realiseren van betaalbare woningen en het waarborgen van langdurige beschikbaarheid voor de beoogde doelgroepen in de gemeente Eersel.

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 2 mei 2023 heeft de gemeenteraad van Eersel 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:

- **Woonzorgopgave**. Het realiseren van passende woonzorgvormen voor kwetsbare groepen in de Kempengemeenten.

- **Bouwlocaties**. Verschillende locaties zijn aangewezen voor de ontwikkeling van woonzorgvoorzieningen.
- **Versnellingsafspraken**. Processen voor de ontwikkeling van woonzorgvoorzieningen worden sneller, slimmer en efficiënter ingericht.
- **Betaalbare woonzorgvoorzieningen**. Het realiseren van betaalbare woonzorgvoorzieningen voor kwetsbare groepen.
- **Woonzorg voor ouderen en verpleegzorgplekken**. Het realiseren van nultredenwoningen en geclusterde woonvormen voor ouderen en verpleegzorgplekken.
- **Herstructurering**. De herstructureringsopgave wordt beter in beeld gebracht.
- **Vakantieparken**. Eventuele omzettingen van vakantieparken naar woonzorgvoorzieningen.
- **Duurzame en toekomstbestendige woonzorgvoorzieningen**. Innovatief, industrieel, biobased en circulair bouwen en ontwikkelen, met aandacht voor sociale innovatie en meervoudig watergebruik.
- **Ruimtelijke ordeningsaspecten**. Het realiseren van woonzorgvoorzieningen moet samengaan met ruimtelijke opgaven zoals klimaat, landbouw, natuur en energie.
- **Samenwerking en sturing**. Afspraken over monitoring en rapportage, de overlegstructuur en het nemen van besluiten

Kempische visie op wonen 2024 – 2028

In mei 2024 is de Kempische visie op wonen 2024-2028 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. I

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.
- **Bouwlocaties**. Er zijn verschillende bouwlocaties aangewezen, waarbij de nadruk ligt op het toevoegen van betaalbare en levensloopgeschikte woningen.
- **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.

Beleid voor woningsplitsen, woningdelen en pré-mantelzorg

Op 23 augustus 2024 heeft de gemeente Eersel het beleid voor woningsplitsen, woningdelen en pré-mantelzorg vastgesteld als onderdeel van het beleid buitenplanse omgevingsplanactiviteiten. Dit beleid is ontwikkeld om de woningmarkt te verbeteren en de zorgbehoeften van inwoners te ondersteunen.
In dit beleid zijn de volgende afspraken gemaakt:

- **Woningsplitsen en woningdelen**. Het splitsen van woningen en het delen van woningen wordt mogelijk gemaakt binnen de bebouwde kom. Dit geldt niet voor monumentale panden en panden in een beschermd dorpsgezicht. Er moet worden voorzien in voldoende

parkeergelegenheid op eigen terrein en de nieuwe situatie moet voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen.

- **Pré-mantelzorgwoningen**. De gemeente werkt mee aan pré-mantelzorgwoningen met een tijdelijke omgevingsvergunning voor maximaal 10 jaar. De gebruiker(s) van een pré-mantelzorgwoning moeten 60 jaar of ouder zijn of een voortschrijdende aandoening hebben. De pré-mantelzorgwoning moet binnen de bestaande bebouwing of bebouwingsmogelijkheden worden gerealiseerd en mag niet leiden tot een verslechtering van de woonsituatie in het algemeen.
- **Algemene regels**. Voor alle aanvragen voor woningsplitsing en woningdelen gelden algemene regels, zoals het voldoen aan de bouwverordening, het Bouwbesluit en de Wet milieubeheer. De nieuwe situatie moet passen in het straatbeeld en de omgeving.

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 Eersel?"*

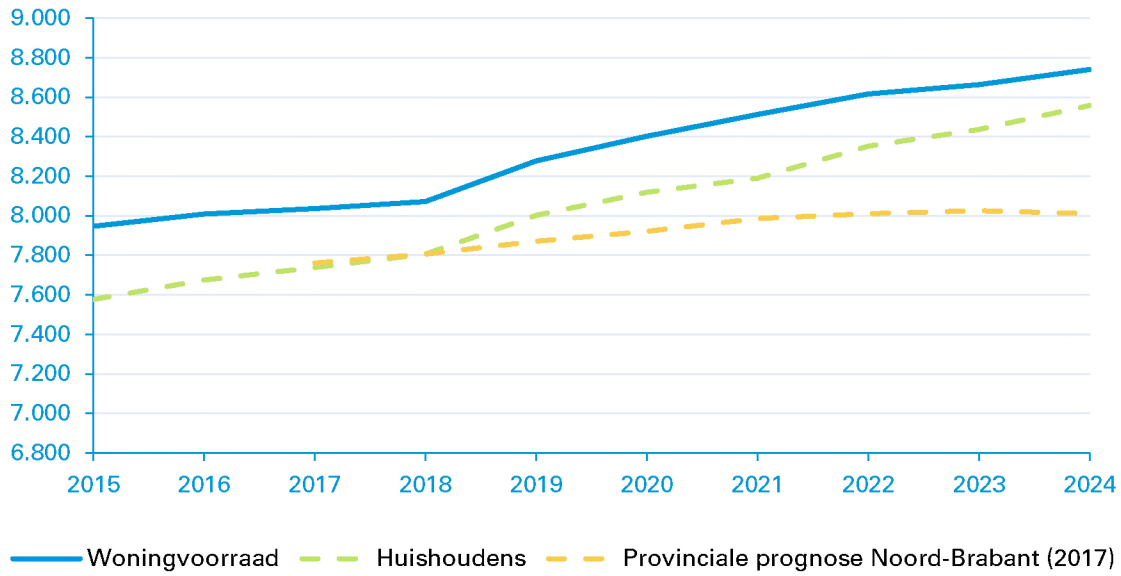
5.1 Fluctuerende prognoses beïnvloeden uitvoering beleid

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 Eersel in beeld.

Woningvoorraad gemeente Eersel afgelopen tien jaar gegroeid met bijna 800 woningen (+10%)

De afgelopen tien jaar is het aantal woningen in de gemeente Eersel toegenomen met bijna 800. Dit is een stijging van circa 10% (van 7.945 in 2015 tot 8.740 in 2024). Het aantal huishoudens nam in die periode met 980 toe (+13%). De prognose van de provincie Noord-Brabant ging in 2017 nog uit van een toename van 435 huishoudens (+6%) voor de periode 2015-2024. De werkelijke huishoudensontwikkeling lag daarmee ruim twee keer zo hoog als de voorspelde. Daarnaast lag de huishoudensgroei hoger dan de groei van het aantal woningen. Deze groei kon opgevangen worden in leegstaande woningen. In de periode 2015-2024 werden er, jaar op jaar, zo'n 400 tot 450 woningen in Eersel niet bewoond.

Figuur 3: Historische ontwikkeling van woningvoorraad en huishoudens



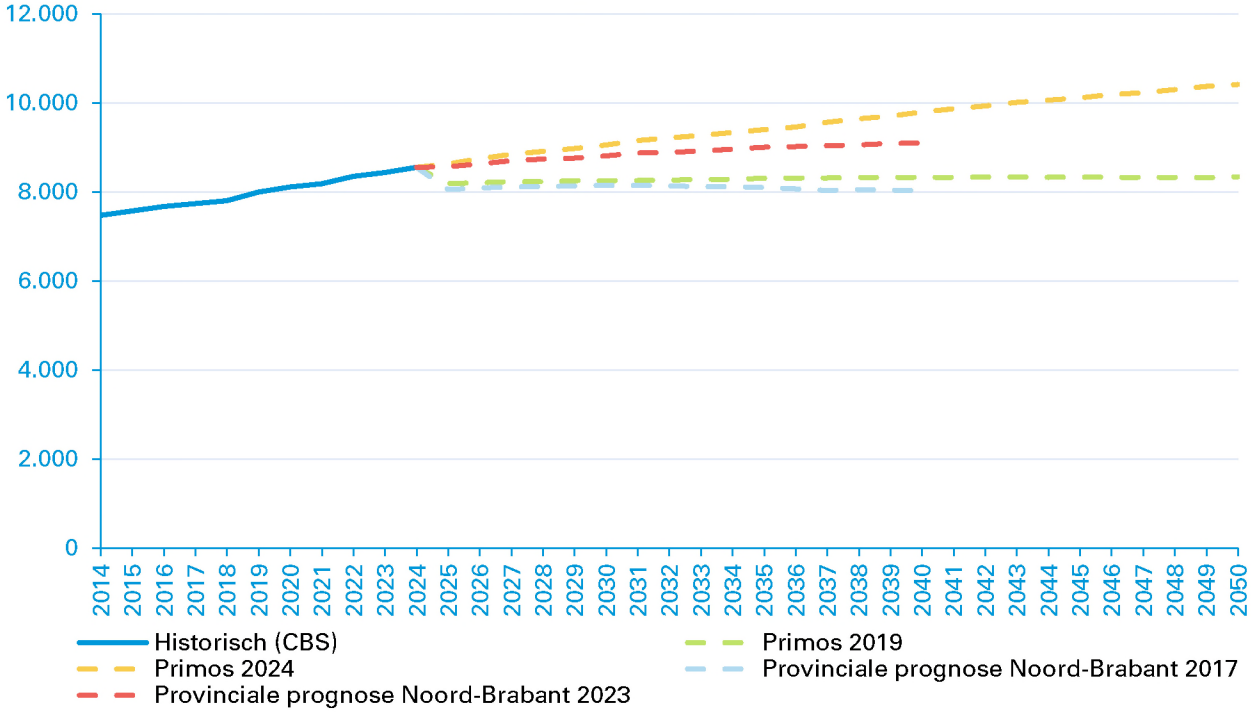
Bron: CBS (2025) en provinciale prognose Noord-Brabant (2017).

Actuele prognoses fluctueren sterk 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 krimp van 20 huishoudens. De provinciale raming van 2023 gaat voor diezelfde periode uit van een groei van 540 huishoudens. De Primos prognoses voorspellen een huishoudensgroei van 140 (Primos 2019) tot 1.165 (Primos 2024). Tussen de hoogste (Primos 2024) en de laagste prognose (provinciale prognose 2017) zit 1.185 huishoudens verschil. Hierdoor ontstaat er een grote bandbreedte waarbinnen de gemeente moet opereren. Voor Eersel is (op basis van de

Kempische Visie 2019-2023) uitgegaan van een bouwopgave van 460 woningen voor de periode 2018-2028. Dit zijn 46 woningen per jaar. Dit zijn er zo'n 65 minder per jaar dan waarvan op basis van de meeste actuele prognose (Primos 2024) uitgegaan zou moeten worden voor diezelfde periode.

Figuur 4: Prognoses in perspectief gemeente Eersel



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

Verwachting dat huishoudensgroei na 2035 doorzet, onderliggend speelt 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. Alleenstaanden en stellen van 35 tot en met 54 jaar en 75-plussers groeien het hardst. Dit komt door dubbele vergrijzing: het aandeel oudere personen neemt toe en tegelijkertijd worden de oudste ouderen (75+) steeds ouder.

Tabel 4: Huishoudensontwikkeling gemeente Eersel naar doelgroepen

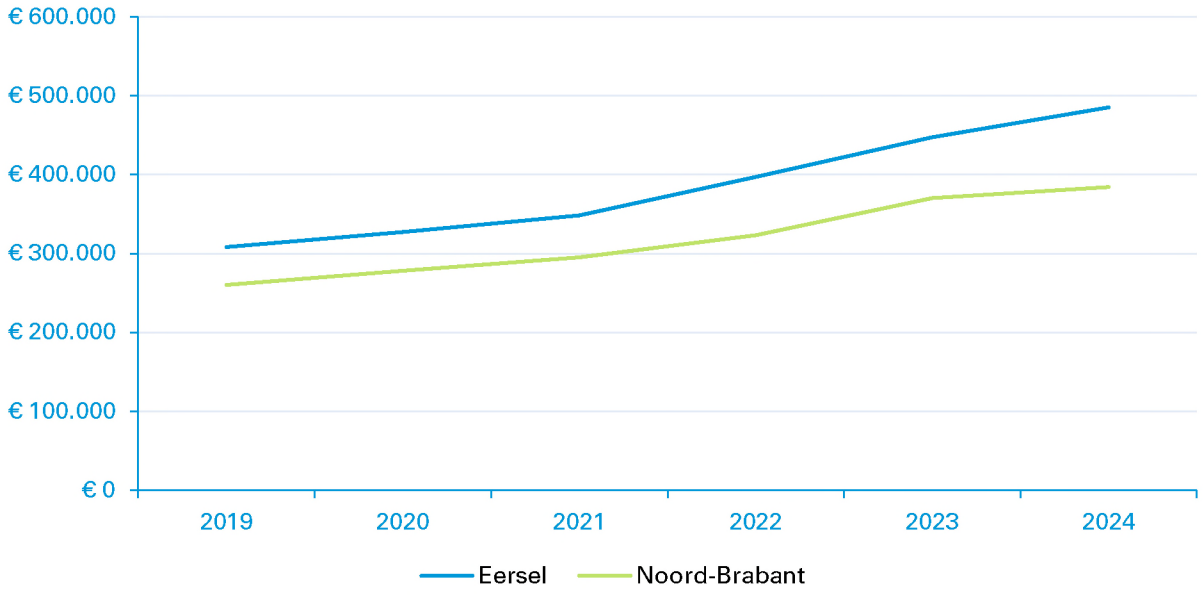
Doelgroep	Omvang 2025	Omvang 2035	Omvang 2040	Ontw. 2025-2035	Ontw. 2035-2040
A&S tot 35 jaar	760	660	585	-100	-75
Gezinnen	2.950	3.000	3.040	+50	+40
A&S 35 t/m 54 jaar	830	1.050	1.125	+220	+75
A&S 55 t/m 74 jaar	2.440	2.240	2.045	-200	-195
A&S 75+	1.560	2.015	2.285	+455	+270
Totaal	**8.540**	**8.965**	**9.080**	**+425**	**+115**

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

5.3 Stijgende prijzen belemmeren betaalbarheidsdoelen

De gemeente Eersel richt zich in haar woonbeleid sterk op betaalbaarheid en beschikbaarheid. Ondanks deze inspanningen zijn de woningprijzen de afgelopen jaren sterk gestegen. In 2019 bedroeg de gemiddelde WOZ-waarde van een woning in Eersel nog € 310.000. In 2024 was dit € 485.000, een stijging van € 175.000. De WOZ-waarde in Eersel stijgt bovendien harder dan in de rest van de provincie. De nabijheid van Eindhoven en het roltrapeffect dat vanuit Eindhoven uitgaat (huishoudens kunnen in Eindhoven geen woning meer vinden en wijken uit naar omliggende gemeenten in de regio) kan hiervan een oorzaak zijn. 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 Eersel haar beleidsdoelstellingen voor betaalbaarheid en beschikbaarheid kan halen.

Figuur 5: Ontwikkeling WOZ-waarde gemeente Eersel en provincie Noord-Brabant



Bron: CBS (2025), bewerking Stec Groep (2025). Afgerond op vijftallen.



6. Onderzoekresultaten

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.

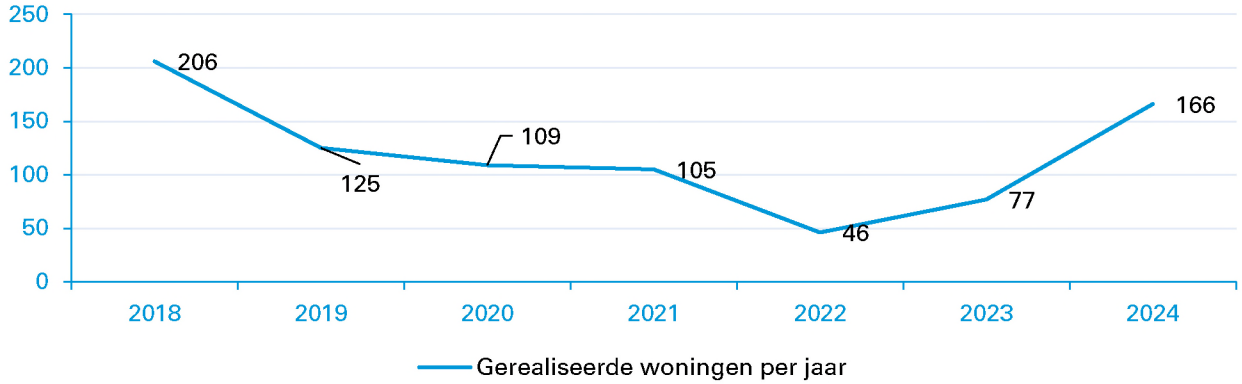
Doel: +460 woningen in de periode 2018-2028

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 Eersel is 460 woningen in periode 2018-2028. Dit komt neer op 46 woningen per jaar.

Woningbouwrealisaties 2018-2024: +835 woningen, gemiddeld 120 woningen per jaar

Tussen 2018 en 2024 heeft de gemeente Eersel circa 835 woningen gerealiseerd. Dit zijn gemiddeld bijna 120 woningen per jaar. De doelstelling om 460 woningen te realiseren (46 woningen per jaar) is daarmee voor het eind van de periode (2028) al ruim behaald. Dit komt onder andere doordat de gemeente Eersel sinds 2018 een cyclische benadering van woningbouw hanteert. Dit betekent dat de gemeente in alle kernen constant werkt aan woningbouwplannen die aansluiten op de actuele en verwachte woningbehoefte. Dit was een koerswijziging ten opzichte van de jaren daarvoor.

Figuur 6: Gerealiseerde woningen per jaar, 2018-2024



Bron: CBS (2025, cijfers over 2019-2022), Gemeente Eersel (cijfers 2023 en 2024), bewerking Stec Groep (2025).

Woningbouwplannen: 1.255 woningen voor de periode 2024-2028

Voor de periode 2024-2028 omvat de woningbouwprogrammering van de gemeente Eersel in totaal nog 1.255 woningen. 630 van deze woningen hebben een harde planstatus. De overige 625 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) woningbouwrealisatie in de periode 2018-2028 uit op 1.465. Dit is fors meer dan waar in de provinciale prognose van 2017 vanuit werd gegaan (460 woningen). Deze aantallen sluiten echter goed aan op basis van de Primos prognose 2024. Op basis van deze prognose bedraagt de woningbehoefte voor Eersel voor de periode 2018-2028 circa 1.100 woningen.

Tabel 5: Totale woningbouwplancapaciteit

Periode	Totaal	Waarvan	
		Hard	Zacht
Per 1 januari 2024	1.911	634	1.357
2024 t/m 2028	1.255	632	623
2029 t/m 2033	597	2	595
2034 e.v.	139	0	139

Bron: Plancapaciteitmatrix gemeente Eersel (2025), bewerking Stec Groep (2025).

Tabel 6: Harde woningbouwplancapaciteit

	Aantal	Waarvan		Totaal
Totaal		**Onherroepelijk**	**Vastgelegd**	
Per 1 jan. 2024	1.991	611	23	634
	(100%)	(31%)	(1%)	(32%)
Gepland voor periode				
2024 t/m 2028	1.255	609	23	632
	(100%)	(49%)	(2%)	(50%)
Gepland voor periode				
2029 t/m 2033	597	2	0	2
	(100%)	(0%)	(0%)	(0%)
Gepland voor periode				
2034 e.v.	139	0	0	0
	(100%)	(0%)	(0%)	(0%)

Bron: Plancapaciteitmatrix gemeente Eersel (2025), bewerking Stec Groep (2025).

Tabel 7: Zachte woningbouwplancapaciteit

	Aantal	Waarvan			Totaal
Totaal		**Ontwerp**	**Voorbereiding**	**Potentieel**	
Per 1 jan. 2024	1.991	8	1.253	96	1.357
	(100%)	(0%)	(63%)	(5%)	68%
Gepland voor periode					
2024 t/m 2028	1.255	8	583	32	623
	(100%)	(1%)	(46%)	(3%)	50%
Gepland voor periode					
2029 t/m 2033	597	0	595	0	595
	(100%)	(0%)	(100%)	(0)	100%
Gepland voor periode					
2034 e.v.	139	0	75	64	139
	(100%)	(0)	(54%)	(46%)	100%

Bron: Plancapaciteitmatrix gemeente Eersel (2025), bewerking Stec Groep (2025).

Tussenconclusie: woningbouwproductie Eersel ligt ruim boven de opgave

- De gemeente Eersel heeft de woningbouwdoelstelling uit de Kempische Visie voor de periode 2018 tot 2028 ruimschoots behaald. Met een realisatie van 835 woningen tussen 2018 en 2024 ligt het gerealiseerde aantal al 82% boven de afgesproken opgave van 460 woningen.
- Ook de programmering voor de periode 2024 tot 2028 is nog ruim. In totaal staan er nog 1.255 woningen gepland (hard en zacht). De helft van deze woningen heeft ook al een harde planstatus. Daarmee komt het totaal aantal gerealiseerde en geplande (harde) woningen in de periode 2018 tot 2028 uit op circa 1.465.
- Deze aantallen liggen een stuk hoger dan eerdere voorspellingen. De aantallen liggen ook hoger dan waar op basis van de Primos prognose uit 2024 vanuit mag worden gegaan voor diezelfde periode. Deze gaat namelijk uit van een behoefte aan 1.100 woningen.

Doel: regiobreed gehanteerd afwegingskader voor woningbouwinitiatieven

De Kempen gemeenten 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 Eersel 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 1 oktober 2022 door de gemeente Eersel 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 37% van de nieuwe woningen moeten sociale woningbouw zijn. Sociale huurwoningen hebben een huurprijs onder de huurliberalisatiegrens en een instandhoudingsverplichting van minimaal 25 jaar. Sociale koopwoningen mogen een prijs van maximaal € 215.000 hebben en moeten 10 jaar behouden blijven.
- Als een initiatief niet voldoet aan de 37%-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.
- De voortgang van de volkshuisvestelijke taakstelling wordt jaarlijks gerapporteerd.

Doel: het aanbod aan kleine, betaalbare woningen vergroten

De gemeenten in de regio richten 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 woning-

bouwplannen 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.

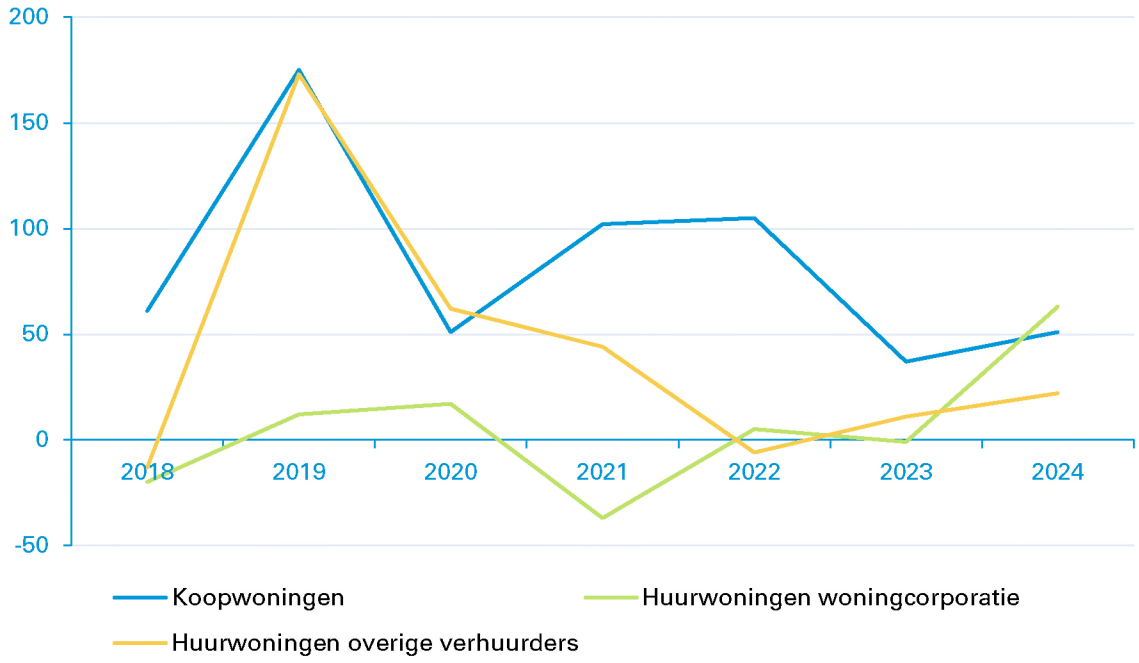
Herstel corporatievoorraad door sterke plus in 2024

Uit de beschikbare cijfers blijkt dat de corporatievoorraad over de periode 2019 tot en met 2024 per saldo beperkt maar positief is gegroeid. De mutaties waren wisselend: een toename in 2019 (+12), 2020 (+17) en 2022 (+5), tegenover dalingen in 2021 (-37) en 2023 (-1). In 2024 volgt een plus van +63 waardoor het omslagpunt wordt bereikt. Per saldo resteert over 2019 tot en met 2024 een groei van 59 corporatiewoningen: deze positieve uitkomst wordt in belangrijke mate door 2024 bepaald..

Groei particuliere huur vooral in midden- en dure huursegment

De particuliere huursector liet in dezelfde periode een duidelijke groei zien, vooral in 2019 en 2020. Hoewel er geen gegevens beschikbaar zijn over de prijssegmenten, mag worden aangenomen dat deze uitbreiding grotendeels in het midden- en dure huursegment heeft plaatsgevonden. Daarmee groeit het aanbod in de hogere huurklassen, terwijl de betaalbare huurvoorraad nauwelijks toeneemt.

Figuur 7: Ontwikkeling woningvoorraad naar eigendomsvorm, 2018-2024



Bron: CBS (2025), Jaarrekening Gemeente Eersel (2024), bewerking Stec Groep (2025).

Koopsector groeit, maar verschuift sterk naar hogere prijsklassen

De koopsector liet in de periode 2018–2024 een duidelijke groei zien en vormde daarmee een belangrijk deel van de woningvoorraaduitbreiding. Voor de jaren 2018–2022 zijn slechts beperkt cijfers beschikbaar, maar deze laten een duidelijke verschuiving in de prijsklassen zien. Het aandeel koopwoningen onder €260.000 daalde van 28% in 2018 naar 3% in 2022. Ook het segment tussen €260.000 en €355.000 nam af (van 32% naar 18%). Tegelijkertijd groeide het

aandeel woningen boven €455.000 sterk, van 18% in 2018 naar 58% in 2022. Daarmee vond de groei in de koopsector vooral plaats in de hogere prijsklassen, terwijl de lagere segmenten steeds minder werden bediend.

Tabel 8: Aandelen prijssegmenten koopwoningvoorraad

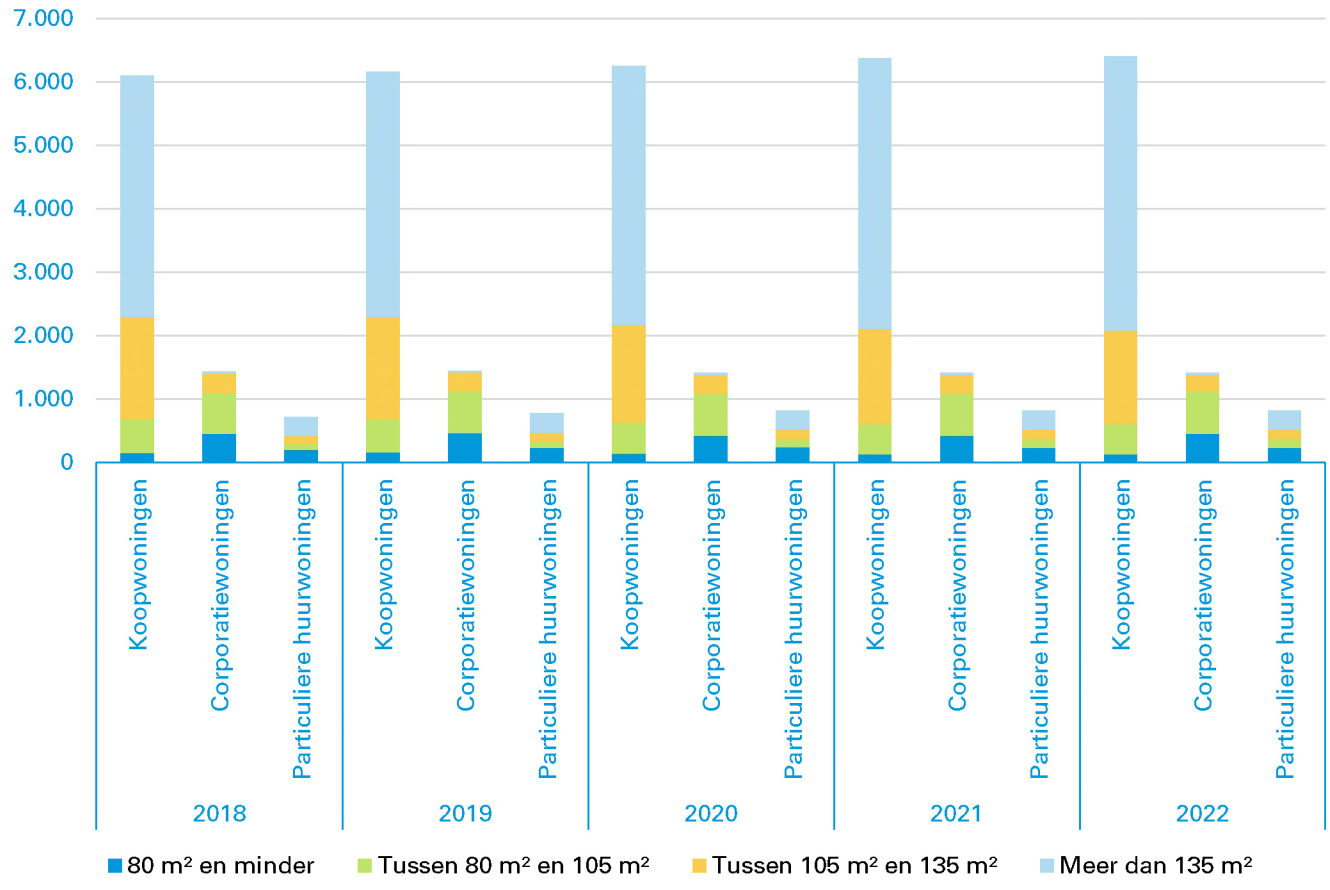
	2018	2019	2020	2021	2022
Minder dan €260.000	28%	22%	14%	7%	3%
Tussen €260.000 en €355.000	32%	33%	34%	25%	18%
Tussen €355.000 en €455.000	21%	23%	24%	22%	21%
€455.000 of meer	18%	23%	27%	45%	58%

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

Groei vooral in grotere woningoppervlaktes

De ontwikkeling van de woningvoorraad tussen 2018 en 2022 laat zien dat de groei zich vrijwel uitsluitend voordeed in de grotere oppervlaktesegmenten. Vooral koopwoningen groter dan 135 m² namen sterk toe, terwijl het aantal toevoegingen van woningen kleiner dan 105 m² beperkt bleef. Daarmee is het aandeel kleinere woningen nauwelijks vergroot.

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



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

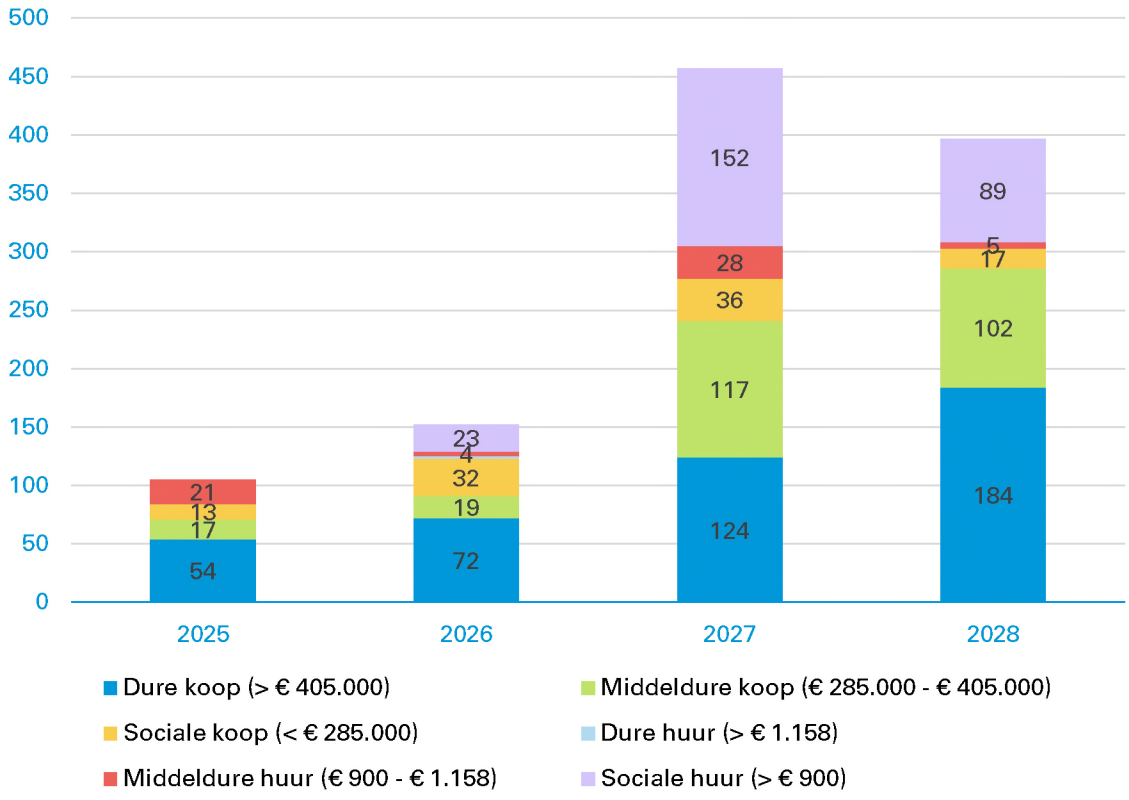
Tussenconclusie: doelstelling kleine, betaalbare woningen nauwelijks gerealiseerd

- Hoewel de gemeente zich heeft voorgenomen om het aanbod aan kleine en betaalbare woningen voor starters en kleine huishoudens te vergroten, laten de beschikbare gegevens een ander beeld zien. Structurele monitoring van gerealiseerde oppervlaktes en prijssegmenten ontbreekt, maar zowel CBS-cijfers, Lokale Monitor Wonen-cijfers, als interviews maken duidelijk dat de nadruk de afgelopen jaren vooral lag op de bouw van grotere en duurdere koopwoningen.
- De productie van betaalbare corporatiewoningen stagneerde, terwijl de groei van de particuliere huur zich waarschijnlijk vooral in het midden- en dure segment voordeed. Binnen de koopsector verschoven de toevoegingen bovendien sterk naar de hogere prijsklassen, terwijl het aandeel woningen onder €260.000 vrijwel volledig verdween.
- Ook in termen van woningoppervlaktes nam vooral het aanbod van woningen groter dan 135 m^2 toe, terwijl kleinere woningen nauwelijks werden toegevoegd. Gezien deze ontwikkelingen kan worden geconcludeerd dat de doelstelling om het aanbod van kleine, betaalbare woningen te vergroten in de periode 2018–2024 nauwelijks is gerealiseerd.

Toekomstige plannen: groei in dure koop en eerste impuls voor sociale huur

Uit de huidige plannen voor de periode 2025-2028 blijkt dat de nadruk nog steeds sterk ligt op de koopsector, met name in het dure segment: et aantal geplande dure koopwoningen stijgt fors richting 2027 en 2028 (124 respectievelijk 184 woningen). Daarmee blijft de woningbouwproductie kwantitatief sterk koop georiënteerd, maar kwalitatief minder gericht op betaalbaarheid. Tegelijkertijd is er in de plannen wel een duidelijke toename in de sociale huurproductie zichtbaar. Vanaf 2026 komen er voor het eerst sociale huurwoningen in beeld (23), oplopend tot 152 in 2027 en 89 in 2028. Deze groei kan worden gezien als een eerste weerslag van de Nota Impuls Sociale Woningbouw. Waar de gerealiseerde woningbouw in de periode 2018–2024 nog nauwelijks op betaalbaarheid was gericht, lijken de toekomstige plannen dus meer invulling te geven aan dit doel. Daar staat tegenover dat de sociale koopsector slechts beperkt en wisselend aanwezig is in de planvoorraad. Na een piek in 2026 en 2027 (32 en 36 woningen) valt dit segment in 2028 weer sterk terug (17 woningen). Ook in de middeldure huur en dure huur blijft de toevoeging gering, waardoor de balans in de huurmarkt eenzijdig op sociale huur komt te rusten.

Figuur 9: Woningbouwmonitor Eersel, 2025-2028



Bron: Woningbouwmonitor Eersel (2025), bewerking Stec Groep (2025).

Tabel 9: Aandeel per segment woningbouwmonitor Eersel, 2025-2028

	2025	2026	2027	2028
Dure koop (> € 405.000)	51%	47%	27%	46%
Middeldure koop (€ 285.000 - € 405.000)	16%	12%	26%	26%
Sociale koop (< € 285.000)	12%	21%	8%	4%
Dure huur (> € 1.158)	0%	1%	0%	0%
Middeldure huur (€ 900 - € 1.158)	20%	3%	6%	1%
Sociale huur (> € 900)	0%	15%	33%	22%

Bron: Woningbouwmonitor Eersel (2025), bewerking Stec Groep (2025).

Tussenconclusie: uitdagingen in sturing en monitoring, stappen zijn gezet naar verbetering

- De gemeente heeft de woningbouwontwikkeling de afgelopen jaren niet adequaat gemonitord. Hierdoor kunnen geen harde conclusies getrokken worden over de kwalitatieve kenmerken van de gerealiseerde woningvoorraad, en daarmee de doeltreffendheid van het beleid. De gemeente is zich echter bewust van de monitoringstekortkomingen. Dit is daarom recentelijk verbeterd.
- Sinds medio 2023 maakt de gemeente gebruik van het monitoringssysteem ShintoLabs. Ook heeft de gemeente een publieke woningbouw monitor gelanceerd. Hiermee krijgen inwoners actueel inzicht in de woningbouwopgave en de voortgang daarvan. Deze is hier te bekijken. Ondanks dat de monitoring in het verleden niet op orde was, zijn er al veel stappen gezet om te voorkomen dat monitoring in de toekomst nog een probleem zal zijn.
- Er is geen regiobreed afwegingskader voor woningbouw in de Kempen, doordat lokale omstandigheden variëren. Daarom heeft Eersel, ter ondersteuning van de Kempische Visie, lokale instrumenten ontwikkeld, zoals de Nota Impuls Sociale Woningbouw (oktober 2022). Deze nota stelt dat minimaal 37% van de nieuwe woningen sociale woningbouw moet zijn en biedt richtlijnen voor huur- en koopwoningen, met uitzonderingen en compensaties wanneer doelen niet worden gehaald. Ondanks uitdagingen in monitoring en betaalbaarheid heeft de gemeente belangrijke stappen gezet om het beleid beter af te stemmen op lokale behoeften.

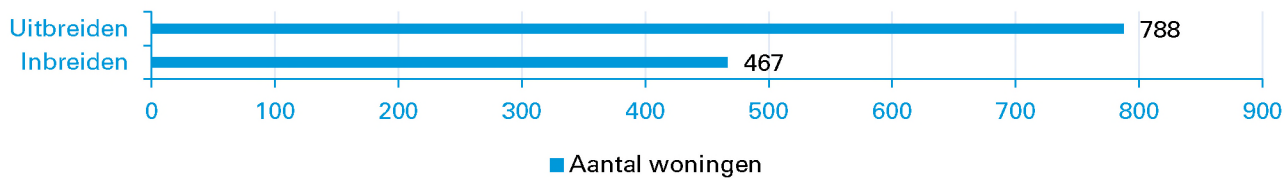
Doel: het zoveel mogelijk realiseren van woningbouw op inbreidingslocaties

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

Er zijn meer plannen voor uitbreidingslocaties dan voor inbreidingslocaties

Voor de periode 2019–2024 zijn geen gegevens beschikbaar over het aantal woningbouwrealisaties op inbreidings- of uitbreidingslocaties. Voor woningbouwplannen in de periode 2024 t/m 2028 zien we dat ongeveer 40% van de woningen wordt gerealiseerd op inbreidingslocaties en 60% op uitbreidingslocaties. Hoewel inbreiding nog altijd de voorkeur heeft, is het beschikbare potentieel hier beperkt. Na onderzoek en overleg met grondeigenaren blijkt dat er op inbreidingslocaties ruimte is voor circa 250 tot maximaal 300 woningen. Het woningbouwprogramma van de gemeente is groter dan dit en daarom moet er ook op uitbreidingslocaties gebouwd worden. De gemeente heeft daarom onderzoek gedaan naar geschikte uitbreidingslocaties. Deze zoektocht is vastgelegd in de Ruimtelijke Visie Woonuitbreidingen, waarin mogelijke uitbreidingslocaties zijn geïnventariseerd en beoordeeld aan de hand van een afwegingskader met onder meer ruimtelijke kwaliteit, milieueffecten, waterhuishouding en infrastructuur als criteria. Over deze selectie en prioritering is nauw afgestemd met de provincie en het waterschap.

Figuur 10: Verdeling plancapaciteit naar in- en uitbreidingslocaties, periode 2024-2028



Bron: Gemeente Eersel (2023), bewerking Stec Groep (2025).

Tussenconclusie: beperkingen van inbreidingslocaties zorgen voor de noodzaak van uitbreidingslocaties

- De gemeente streeft naar zoveel mogelijk woningbouw op inbreidingslocaties. Op basis van een inventarisatie van de gemeente blijkt dat er maximaal 300 woningen gerealiseerd kunnen worden op alle inbreidingslocaties bij elkaar. Het woningbouwprogramma van de gemeente is groter dan dat en daarom moet er ook op uitbreidingslocaties gebouwd worden.
- De gemeente heeft daarom onderzoek gedaan naar geschikte uitbreidingslocaties. Deze zoektocht is vastgelegd in de Ruimtelijke Visie Woonuitbreidingen en staat onder toezicht van de provincie Noord-Brabant.

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 tweede 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 (huur en koop)

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.

Monitoringstekort en anterieure overeenkomsten hinderen sociale woningbouw

In de periode van de Kempische Visie is er onvoldoende gemonitord op prijssegmenten, waardoor niet goed te toetsen is in hoeverre sociale woningbouw daadwerkelijk is gerealiseerd. Volgens cijfers uit de Lokale Monitor Wonen blijkt dat in de periode 2018-2022 het aantal corporatiehuurwoningen met 15 is afgenomen. Uit interviews blijkt dat het behalen van de norm van 40% sociale woningbouw in de totale woningbouwopgave uitdagend is. Dit omdat veel lopende projecten al in voorbereiding waren voordat deze norm werd vastgesteld. In veel gevallen waren bovendien al anterieure overeenkomsten gesloten met ontwikkelaars, waardoor aanpassingen beperkt mogelijk waren. Desondanks zet de gemeente gerichte stappen om de sociale woningvoorraad te vergroten. Zo wordt bij gemeentelijke herontwikkelingen volledig ingezet op invulling met sociale woningbouw. Voorbeelden hiervan zijn de herontwikkeling van een gemeenschapshuislocatie en het project De Hullekes in Steensel. Daarnaast wordt via de Nota Impuls Sociale Woningbouw en met het vereveningsfonds ook gestuurd op voldoende sociale woningbouw in projecten van private partijen. Tot nu toe is er eenmaal succesvol een uitkering uit het vereveningsfonds toegekend. Hiermee worden in 2026 11 extra sociale huurwoningen gerealiseerd. Tegelijkertijd is de omvang van het fonds ook gegroeid. Dit betekent dat er wel sociale woningbouw is afgekocht, maar dat deze nog niet op een andere locatie zijn gerealiseerd.

De gemeente zet dus met eigen grondposities, beleid en instrumenten concrete stappen richting het realiseren van meer woningen in het sociale segment. Dit blijkt ook uit de plancapaciteit van de komende jaren, met name als het gaat over huurwoningen. Zie onderstaande tabel.

Tabel 10: Totale plancapaciteit naar eigendom en prijssegmenten, periode 2024 t/m 2028

Aantal koopwoningen	.....waarvan		
910	**Goedkoop**	**Middelduur**	**Duur**
	137 (15%)	324 (36%)	449 (49%)
Aantal huurwoningen	**.....waarvan**		
345	**Goedkoop**	**Middelduur**	**Duur**
	281 (81%)	63 (18%)	1 (0%)
Totaal	**.....waarvan**		
1.255	**Goedkoop**	**Middelduur**	**Duur**
	418 (33%)	387 (31%)	450 (36%)

Bron: Woningbouwprogramma gemeente Eersel provinciale rapportage (2024), bewerking Stec Groep (2025).
Percentages afgerond naar 0 decimalen achter de komma.

Doel: faciliteren van particuliere investeerders

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

Koerswijziging sinds 2022: betaalbaarheid boven particuliere investeerders

De gemeente is sinds 2022 van dit standpunt afgestapt. In dit jaar is het woningbouwprogramma aangepast op basis van een raadsbesluit. Sindsdien ligt de nadruk sterker op betaalbaarheid en eigendomsopbouw, en minder op het faciliteren van particuliere investeerders. De gemeenteraad uitte namelijk zorgen over de rol van particuliere investeerders. De raad gaf aan terughoudend te willen zijn met het toelaten van beleggers op de woningmarkt, met het oog op het behoud van betaalbare woningen voor eigen inwoners, zoals starters en doorstromers. De gemeente heeft sindsdien beperkt ingezet op verkoop aan derden en juist gefocust op het creëren van aanbod in het betaalbare en middensegment, ten gunste van de leefbaarheid en sociale samenhang. Om hierop te sturen, is onder meer overwogen om een opkoopbescherming in te voeren voor delen van de bestaande woningvoorraad. Deze maatregel voorkomt dat woningen worden opgekocht en vervolgens (duur) worden verhuurd. Hiervoor moet wel aantoonbaar noodzaak voor zijn (schaarste). Deze kon echter niet aangetoond worden. De opkoopbescherming is daarom ook niet ingevoerd.

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].

Geen regionale overeenstemming over grondprijs sociale huur

Binnen de MRE-regio variëren de grondprijzen voor sociale huur tussen circa € 20.000 en € 30.000 excl btw per 100 m^2, waarbij de vier Kempengemeenten (Bergeijk, Eersel, Bladel en Reusel-De Mierden) zich met een prijs van € 25.000 per 100 m^2 in het midden bevindt. De woningcorporatie WSZ heeft aangegeven dat zelfs een verhoging van € 5.000 in de grondprijs een aanzienlijke impact heeft op de haalbaarheid van nieuwe sociale woningbouwprojecten, aangezien dit direct de investeringscapaciteit van de corporatie beïnvloedt. Hoewel de vier genoemde gemeenten en WSZ genoemde grondprijs van € 25.000 toepassen, is er tot op heden geen overeenstemming bereikt over de grondprijs binnen de MRE-regio. De Kempengemeenten zien dit wel graag omdat zij inzetten op een gelijk speelveld voor gemeenten, corporaties en ontwikkelaars. Verder voert WSZ geen tweehurenbeleid, anders dan de wettelijke taak voor passend toewijzen. Afstemming heeft plaatsgevonden, overeenstemming is er niet.

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 woningbouwconcepten en tijdelijke woonvormen: leerzame pilot met financiële grenzen

De gemeente Eersel heeft tijdelijke, verplaatsbare Tiny Houses geplaatst. Dit als pilot. Hiermee heeft de gemeente praktijkervaring opgedaan omtrent technische uitvoerbaarheid en bewonersbehoeften. Uit de uitgevoerde businesscase blijkt dat er na tien jaar een exploitatie-verlies van circa € 50.000 resteert, zodat zonder aanvullende inkomsten of structurele gemeentelijke bijdrage de exploitatie niet sluitend is. In de nieuwe prestatieafspraken is daarom

[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.

opgenomen dat gezocht wordt naar een alternatieve locatie met gunstigere grondwaardes en infrastructuur. De ervaringen uit de buurgemeente Reusel–De Mierden, waar in samenwerking met WSZ twaalf Tiny Houses zijn gerealiseerd, bieden belangrijke inzichten voor mogelijke samenwerkingsconstructies, exploitatiemodellen en schaalvoordelen. Daarnaast wordt gestreefd naar een financieel haalbaar model, waarbij de voorkeur uitgaat naar permanente woningbouw met een ambitie van circa 110 extra woningen per jaar.

Tussenconclusie: beperkte voortgang in de verbetering van betaalbaarheid door structurele en financiële barrières

- Aanvankelijk was het streven om 40% van de woningbouw in het sociale segment te realiseren en bij grotere projecten 20% sociale huur te borgen. Deze doelstelling is inmiddels, in lijn met de Kempische Visie 2024–2028, bijgesteld naar 30%. Daarmee sluit de ambitie beter aan bij de uitvoeringspraktijk en lijkt de regio meer 'op de rit' te zitten om dit aandeel daadwerkelijk te realiseren.
- In de praktijk bleef de realisatie echter lange tijd achter door een combinatie van vooraf gesloten anterieure overeenkomsten en juridische en financiële beperkingen. De inzet van het vereveningsfonds moest de bouw van sociale huur borgen, maar de gelijktijdige groei van het fonds door afkooptransacties liet zien dat afkopen vaak prevaleerde boven de toevoeging van nieuw sociaal volume.
- Binnen de MRE-regio verschillen de grondprijzen voor sociale huur, waarbij de Kempengemeenten met €25.000 per 100 m² in de middenmoot zitten. WSZ geeft aan dat zelfs kleine verhogingen de haalbaarheid van projecten direct raken. Hoewel de Kempengemeenten streven naar een gelijk speelveld, is regionale afstemming over grondprijzen tot op heden uitgebleven.
- De politieke koerswijziging sinds 2022, met terughoudendheid tegenover particuliere beleggers en een hernieuwde focus op betaalbaarheid, komt de kwantitatieve doelstelling nog niet voldoende tegemoet. Ook levert het Tiny House-experiment waardevolle leerpunten op, maar schiet het op financieel vlak tekort en blijft het qua schaal beperkt tot incidentele pilots.

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.

Beperkte uitvoering afspraken over doorstroming naar particuliere sector

De gemeente Eersel en woningcorporatie WSZ hebben verschillende afspraken gemaakt over doorstroming. In 2022 besloten ze samen te kijken naar instrumenten om de doorstroming van sociale huur naar de particuliere sector te bevorderen. Maatregelen omvatten bijvoorbeeld het realiseren van sociale koopwoningen. In 2023 besloot WSZ 15 bestaande DAEB-woningen te verkopen die niet binnen de toekomstige woningvoorraad pasten. Deze koopwoningen bood WSZ met voorrang aan huurders van WSZ aan. Zo bevorderen ze de doorstroming en gaan ze scheefwonen tegen. Daarnaast spraken beide partijen ook in 2023 af om verder te kijken naar instrumenten om de doorstroming van sociale huur naar de particuliere sector te bevorderen. In de prestatieafspraken van 2025 wordt deze afspraak nogmaals herhaald, samen met de afspraak om in gesprek te gaan met bewoners over de doorstroming.

Monitoring doorstroming beperkt

Sinds 2022 is de monitoring van verkochte woningen aan zittende huurders door WSZ jaarlijks opgenomen in de prestatieafspraken. Hier zijn echter geen cijfers van beschikbaar.

Tussenconclusie: uitvoering doorstroommaatregelen ondermaats

- Ten aanzien van de doorstroming naar de particuliere sector zijn er wel afspraken gemaakt, zoals de verkoop van DAEB-woningen aan zittende huurders en het onderzoeken van aanvullende instrumenten. Deze maatregelen zijn echter nog beperkt in omvang en het is onduidelijk in hoeverre ze leiden tot structurele resultaten. Concrete, regionale prestatieafspraken blijven grotendeels op papier en structurele sturing vanuit de gemeente is er niet geweest.
- Door het besluit van de gemeenteraad uit 2022 om minder te richten op midden- en dure huur blijft de doorstroming ook achter.

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 Kempengemeenten zijn in gesprek om aan te sluiten bij de urgentieregeling van het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE), onderdeel van de MRE. De Kempengemeenten willen in de MRE-regio naar eenzelfde Huisvestingsverordening voor dit aspect.

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.

Combinatie van sociale huur en particuliere oplossingen voor huisvesting statushouders

De gemeente werkt (regionaal) nauw en constructief samen met de woningcorporatie(s) om invulling te geven aan de taakstelling voor statushouders. Beide partijen erkennen de urgentie, al wordt de uitvoering bemoeilijkt door de toename van alleenstaande statushouders en de krapte op de woningmarkt. Omdat de sociale huurvoorraad onvoldoende ruimte biedt, is aanvullend gezocht naar oplossingen in de particuliere sector. Zo huurt de gemeente enkele woningen van particuliere eigenaren en zijn eerder twee woningen aangekocht. Verdere uitbreiding van gemeentelijke aankopen is bewust niet doorgezet vanwege de spanning op de woningmarkt. Er is een plan van aanpak opgesteld om de huisvesting van statushouders structureel te organiseren. Dit plan wordt actief gevolgd en valt onder toezicht van de provincie.

Tussenconclusie: lokale oplossingen gevonden voor het urgentiebeleid en het huisvesten van statushouders

- 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 Eersel werkt samen met woningcorporaties om de huisvesting van statushouders effectief te organiseren, maar wordt geconfronteerd met uitdagingen door de krapte op de woningmarkt en de stijgende aantallen alleenstaande statushouders. De initiële focus ligt op het realiseren van sociale huurwoningen, maar als dit niet mogelijk is, worden alternatieven in de particuliere sector onderzocht. Ondanks enkele aankopen van woningen blijft de uitbreiding van gemeentelijke eigendommen beperkt vanwege de woningmarktdruk.
- Er is een plan van aanpak opgesteld, dat nu onder provinciaal toezicht wordt uitgevoerd, om de huisvesting van statushouders structureel en duurzaam te regelen.

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.

Woonkeur Pluspakket niet afdwingbaar, inzet op bewustwording

Het streven om bij nieuwbouwprojecten in de vijf grote kernen het WoonKeur Pluspakket als kwaliteitsnorm toe te passen heeft beperkt effect. Dit omdat bovenwettelijke eisen zoals WoonKeur juridisch niet afdwingbaar zijn en veel discussie en vertraging opleveren. De

gemeente zet daarom nu vooral in op het stimuleren van bewustwording bij ontwikkelaars en woningcorporaties, door het thema actief te agenderen in gesprekken. Hoewel deze aanpak niet altijd leidt tot directe opname van het WoonKeur Pluspakket, worden via andere sporen, zoals afspraken over woningtypologie en doelgroep, elementen zoals toegankelijkheid en levensloopbestendigheid meegenomen in de planvorming.

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 onder ouderen structureel verankerd

De doelstelling om meer bewustwording te creëren onder ouderen over hun toekomstige woonsituatie heeft geleid tot diverse concrete acties. In alle gesprekken die de gemeente voert met inwoners wordt het thema wonen actief besproken en op individueel niveau vastgelegd. Hierbij ligt de nadruk op het stimuleren van eigen initiatief. Daarnaast is de gemeente structureel aanwezig bij bijeenkomsten zoals Senioren Zelf Aan Zet, waar inwoners worden geïnformeerd over onderwerpen als mantelzorg, woningsplitsing en gedeeld wonen. Deze persoonlijke benadering wordt aangevuld met bredere communicatie via bijeenkomsten, sociale media en de gemeentelijke website. Op die manier is bewustwording inmiddels een vast onderdeel geworden van het gemeentelijk beleid richting ouderen.

Doel: belemmeringen mantelzorgwoningen wegnemen

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

Ruimhartige mantelzorgwoningregeling verlengt zelfstandig wonen

Eersel heeft als doelstelling om belemmeringen bij de ontwikkeling van mantelzorgwoningen weg te nemen en de mogelijkheden voor deze woonvormen actief onder de aandacht te brengen. Eersel hanteert een ruimhartig beleid om het realiseren van mantelzorgwoningen te stimuleren. Er zijn geen belemmeringen voor het aanvragen van een vergunning, en via het premantelzorgwoningbeleid wordt hier actief op ingezet. Zo kunnen inwoners vanaf 60 jaar eenvoudig een vergunning verkrijgen voor het plaatsen van een premantelzorgwoning, nog voordat er een directe zorgvraag is. Daarnaast is het voor mensen met een chronische aandoening mogelijk om een reguliere mantelzorgwoning te realiseren. Hiermee bevordert de gemeente passende woonvormen die mantelzorg ondersteunen en het zelfstandig wonen verlengen.

Tussenconclusie: van normen naar effectieve sturing via bewustwording en facilitering

- Hoewel het WoonKeur Pluspakket niet afdwingbaar is, heeft de gemeente door gerichte bewustwordingsinzet bij ontwikkelaars en woningcorporaties alsnog belangrijke kwaliteitsaspecten – zoals toegankelijkheid en levensloopbestendigheid – in de planvorming weten te verankeren.
- Tegelijk is het thema ‘toekomstig wonen’ stevig ingebed in de gemeentelijke aanpak richting ouderen, waarbij zowel individuele gesprekken als collectieve fora leiden tot een structurele bewustwording.
- Daarnaast biedt het ruimhartige premantelzorgwoningbeleid concrete ruimte voor mantelzorgwoningen, waardoor inwoners langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Zo vormt de verschuiving van juridische normen naar procesgerichte sturing, communicatie en vergunning vrijstellingen de motor achter verbeterde woonkwaliteit en zorgondersteuning.

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.

Ondersteuning via DOOR; lokale huisvesting (nog) niet ingericht

Eersel organiseert opvang, zorg en begeleiding voor dak- en thuislozen en andere bijzondere doelgroepen via het regionale DOOR-programma onder regie van centrumgemeente Eindhoven. Plaatsing en ondersteuning verlopen daarmee primair regionaal; de gemeente heeft momenteel geen eigen DOOR-woningen. Binnen fair-share-afspraken wordt de verdeling van verantwoordelijkheden geborgd. Tegelijkertijd bereidt Eersel zich voor op aankomende landelijke verplichtingen tot lokale huisvesting en voorzieningen. In de MRE loopt hiervoor een regionale analyse wonen-en-zorg; de uitkomsten sturen de vervolgstappen voor omvang, locaties en timing van voorzieningen in Eersel.

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 Eersel 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 – 2023 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.

Netversterking voorbereiden via structureel overleg met Enexis

Om toekomstige energiebehoeften op te vangen, werkt de gemeente Eersel actief samen met netbeheerder Enexis. In regelmatig overleg worden knelpunten in het netwerk in kaart gebracht, met speciale aandacht voor bestaande wijken. Een belangrijk onderdeel daarvan is het bepalen van de benodigde transformatoren om netcongestie te voorkomen. Hoewel er geen direct contact is met energieleveranciers zelf, vinden er wel structurele gesprekken plaats met Enexis over de realisatie van netversterking op wijkniveau.

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-coöperatie stimuleert particuliere verduurzaming

De samenwerking met Kempen Energie is een belangrijk instrument binnen de regionale aanpak om particuliere woningeigenaren bewust te maken van verduurzamingsmogelijkheden. Via een raamwerkovereenkomst werkt de gemeente Eersel intensief samen met deze energiecoöperatie, die fungeert als energieloket voor de regio. Kempen Energie ondersteunt onder andere Verenigingen van Eigenaren (VvE's) bij het verduurzamen van hun gebouwvoorraad, en voert projecten uit die direct bijdragen aan het vergroten van kennis en bewustzijn onder bewoners. Een concreet voorbeeld hiervan is een lopend project in een nieuwbouwwijk, waar wordt geëxperimenteerd met een eigen energievoorziening en -opslag. Dergelijke initiatieven versterken niet alleen het lokale eigenaarschap over de energietransitie, maar vormen ook waardevolle praktijkvoorbeelden die elders in de regio navolging kunnen krijgen. Daarnaast beschikt de gemeente Eersel over een eigen subsidieregeling voor energiebesparende maatregelen bij particuliere eengezinswoningen (onder meer isolatie, warmtepomp en zonneboiler), met tot € 750 per maatregel en, onder voorwaarden, een verdubbeling van de isolatiesubsidie voor slecht geïsoleerde woningen. Ook zijn energiecoaches van de gemeente beschikbaar om inwoners te adviseren en te ondersteunen bij hun verduurzamingsvraagstukken.

Tussenconclusie: integrale aanpak energie-infrastructuur en bewonersinitiatieven

- Door de intensieve samenwerking met netbeheerder Enexis heeft de gemeente Eersel helder inzicht gekregen in de benodigde netversterkingen, zoals extra transformatoren, om toekomstige duurzaamheidsambities te kunnen realiseren. Hoewel directe banden met energieleveranciers ontbreken, zorgt het structureel overleg ervoor dat technische knelpunten tijdig worden gesignaleerd en opgepakt.
- Tegelijkertijd bouwt de regionale samenwerking met Kempen Energie als energieloket aan draagvlak onder particuliere woningeigenaren. Met gerichte projecten, zoals de pilot voor eigen energievoorziening en opslag in een nieuwbouwwijk, wordt niet alleen bewustwording vergroot, maar ontstaan ook praktijkmodellen die elders navolging kunnen krijgen. Deze combinatie van infrastructuurplanning en burgergerichte initiatieven vormt het fundament van Eersels aanpak om duurzaamheidseisen daadwerkelijk te laten landen.

Doel: opstellen Warmtevisie

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

Warmtevisie vormt routekaart naar aardgasloze wijken

De gemeente Eersel 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.

Beperkte restopgave D-labels maakt gerichte uitvoering haalbaar
In samenwerking met de woningcorporatie heeft de gemeente Eersel gericht onderzoek laten uitvoeren naar de staat van de bestaande sociale huurvoorraad, met specifieke focus op woningen met een lage energieprestatie (energielabel D of slechter). Hieruit bleek dat het in Eersel om een relatief beperkt aantal woningen gaat (circa tien) die buiten de landelijke doelstelling (label E en slechter) vallen. Inmiddels beschikt ruim 95% van de corporatiewoningen over energielabel C of hoger. Op basis van deze analyse is een gezamenlijke aanpak opgesteld, waarin per buurt wordt gewerkt met concrete maatregelen, meetbare doelen en inzet van passende instrumenten om ook de resterende D-label woningen uit te faseren. De gemeente ondersteunt deze inspanningen actief, zowel in de samenwerking als via financiële bijdragen waar nodig.

Tussenconclusie: strategische visie en datagedreven focus versnellen aardgasloze transitie

- Dankzij de vroegtijdige vaststelling van de Transitievisie Warmte beschikt Eersel over een concrete buurtroute naar aardgasvrije wijken, inclusief fasering, technische randvoorwaarden en rolverdeling. De daaropvolgende inventarisatie onder sociale huurwoningen legde bovendien bloot dat slechts een beperkt aantal (circa tien) woningen nog onder energielabel D of slechter valt, terwijl meer dan 95 % al minimaal label C heeft.
- Hierdoor kan de gemeente met gerichte, buurtgerichte uitvoeringsplannen en financiële ondersteuning snel de resterende knelpunten wegnemen. De combinatie van een heldere routekaart en een beperkte restopgave maakt het mogelijk om de transitie efficiënt te organiseren en versneld te realiseren.

6.5 Speerpunt 5 – Wonen én werken

De hoofddoelstellingen van de Kempische Visie 2019 – 2023 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 maatwerk boven uniform regionaal kader arbeidsmigranten

De gemeente Eersel heeft er bewust voor gekozen om niet volledig mee te gaan in een uniform regionaal afwegingskader voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Hoewel de Kempengemeenten in de basis vergelijkbare uitgangspunten hanteren, spelen lokale politieke keuzes en gemeentelijke contexten een belangrijke rol in de uiteindelijke beleidsvorming. In Eersel is gekozen voor een eigen invulling van het beleid, zodat beter kan worden aangesloten op de ruimtelijke en maatschappelijke situatie binnen de gemeente. Deze lokale afwegingen maken het mogelijk om maatwerk te leveren in beleid en uitvoering. De gemeenteraad van Eersel heeft hierbij een duidelijke sturende rol gespeeld, met name in het beperken van grootschalige voorzieningen. Tegelijkertijd blijft Eersel deelnemen aan de regionale samenwerking, onder andere door afstemming met de andere Kempengemeenten. Daarmee wordt voorkomen dat het lokale beleid volledig los komt te staan van bredere regionale afspraken, terwijl de gemeente tegelijkertijd ruimte houdt voor lokaal maatwerk en bestuurlijke autonomie.

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.

Proactieve handhaving voorkomt problematische migrantenlocaties

Eersel werkt samen met verschillende partijen – waaronder de veiligheidscoördinator, politie, Toezicht & Handhaving en het Kempen Interventie Team (KIT) – aan het signaleren en aanpakken van onwenselijke huisvestingssituaties van arbeidsmigranten. Deze samenwerking heeft geleid tot het in kaart brengen van risicolocaties waar mogelijk sprake is van overbevolking, slechte woonomstandigheden of uitbuiting. Door structurele controles en handhavingsacties wordt hier actief op gestuurd. Op dit moment zijn er geen grootschalige huisvestingslocaties in Eersel die structureel problematisch zijn bevonden. Waar overtredingen op het gebied van veiligheid of bevolkingsnormen worden vastgesteld, wordt handhavend opgetreden, tot en met sluiting indien nodig. Daarnaast voert de gemeente gesprekken met grotere detacheerders over de mogelijkheden van nieuwbouwlocaties, hoewel de politieke lijn terughoudend blijft ten aanzien van grotere complexen. Daarmee wordt een evenwicht gezocht tussen de vraag naar adequate huisvesting en de wens om de leefbaarheid en schaal van woonwijken te behouden.

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.

Regionale verkenning legt basis voor kenniswerkersbeleid

De behoefte aan geschikte huisvesting voor internationale kenniswerkers is binnen de regio in toenemende mate onderwerp van gesprek. De gemeente Eersel is actief betrokken bij de verkenningen rondom deze doelgroep, met name via haar deelname aan het Metropoolregio Eindhoven (MRE)-onderzoek dat gericht is op het beter in kaart brengen van de woonbehoeften van kenniswerkers. Ook binnen de samenwerking met het Kempen Interventie Team (KIT) en via de veiligheidsstructuur worden signalen en informatie gedeeld over deze doelgroep. Hoewel er nog geen formele afspraken zijn gemaakt met Brainport Development over structurele informatie-uitwisseling, wordt er via deze regionale kanalen wel toegewerkt naar een gezamenlijke

informatiebasis. Dit vormt de basis voor toekomstig beleid en mogelijk ook gezamenlijke programmering, gericht op het aantrekken én huisvesten van internationale kenniswerkers. Daarmee draagt deze ontwikkeling bij aan een meer geïntegreerde aanpak van wonen, economie en arbeidsmigratie binnen zowel de Kempen als de bredere Brainportregio.

Tussenconclusie: lokaal maatwerk en strikte handhaving vormen de ruggengraat, met eerste bouwstenen voor kenniswerkersbeleid

- De gemeente Eersel kiest nadrukkelijk voor een eigen, op de lokale context afgestemd arbeidsmigrantenbeleid, waarbij gemeentelijke sturing via anterieure overeenkomsten en politieke kaders grootschalige voorzieningen heeft voorkomen, terwijl regionale afstemming de verbondenheid met de Kempengemeenten bewaakt. Door een structurele aanpak in samenwerking met politie, handhaving en het Kempen Interventie Team zijn risicolocaties in kaart gebracht en zijn er nog geen omvangrijke problematische huisvestingscomplexen geconstateerd.
- Tegelijkertijd stimuleert Eersel gesprekken met detacheerders over kleinschalige nieuwbouw, zonder de leefbaarheid uit het oog te verliezen. Voor internationale kenniswerkers participeert de gemeente actief in MRE-onderzoek en deelt zij informatie via regionale veiligheidsstructuren, maar concrete afspraken met Brainport Development ontbreken nog. Zo ligt er een stevig fundament van lokaal maatwerk en handhaving, met eerste stappen richting een geïntegreerde regionale aanpak voor kenniswerkershuisvesting.

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