

Debatnotitie volkshuisvestingsprogramma Oirschot

Een nieuw volkshuisvestingsprogramma voor Oirschot

Stec Groep is bezig met het opstellen van het volkshuisvestingsprogramma voor Oirschot. Dit wordt een beleidsdocument met daarin de integrale visie op wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid van de gemeente Oirschot. Het volkshuisvestingsprogramma vervangt de Woonvisie die in 2016 is vastgesteld. Als bouwsteen voor dit programma heeft Stec Groep onderzoek gedaan. Zie hiervoor het meegestuurde document: 'Stec Groep 23.343 – Startnotitie volkshuisvestingsprogramma Oirschot'. Dit document dient als achtergrondinformatie bij deze debatnotitie.

Input ophalen bij lokale stakeholders belangrijk onderdeel in proces

Naast onderzoek is ook het proces een belangrijk onderdeel van de aanpak. Dit om ervoor te zorgen dat er uiteindelijk een breed gedragen volkshuisvestingsprogramma ligt. Komende weken organiseert Stec Groep daarom vier stakeholderbijeenkomsten. Startend met een raadsbijeenkomst op 20 mei. Op 16 juni staat vervolgens een bijeenkomst gepland met medewerkers van de gemeente en op 26 juni staan twee bijeenkomsten gepland. Eén met de woningmarktpartners (woningcorporaties, zorg- en welzijnsparitijen, ontwikkelaars, bouwers, makelaars, architecten en financieel adviseurs) en één met (vertegenwoordigers van) inwoners.

Gemeenteraad in positie: inhoudelijk richting meegeven

Het college wil de gemeenteraad extra goed in het proces betrekken. Dit omdat de gemeenteraad het bestuursorgaan is dat (zolang de Wet versterking regie volkshuisvesting nog niet in werking is getreden) het volkshuisvestingsprogramma vaststelt. Stec Groep vraagt de raad daarom om tijdens de raadsbijeenkomst op 20 mei inhoudelijk richting mee te geven voor het volkshuisvestingsprogramma. Dit door tijdens de bijeenkomst te reageren op 5 stellingen.

Vorbereiding en de raadsbijeenkomst zelf

Deze debatnotitie bevat stellingen voor de richting van het volkshuisvestingsprogramma. Het meegestuurde document: 'Stec Groep 23.343 – Startnotitie volkshuisvestingsprogramma Oirschot' dient als achtergrondinformatie bij deze stellingen. De startnotitie zelf wordt op 20 mei niet inhoudelijk behandeld. Op die avond ligt de focus op het beantwoorden van onderstaande stellingen. Door deze stellingen te beantwoorden levert u inbreng die Stec Groep gebruikt om het volkshuisvestingsprogramma vorm te geven. Met voorliggend document nemen we u mee in de overwegingen en schetsen we de dilemma's die horen bij keuzes die voorliggen. Zo kunt u zich goed voorbereiden op de debatbijeenkomst.

Thema 1: Beschikbaarheid

Wat zien we?

De bestaande woningvoorraad vormt een belangrijke basis voor de toekomstige kwalitatieve woningbehoefte. Het overgrote deel van de woningvoorraad staat er immers al. In Oirschot staat de betaalbaarheid van de huidige voorraad enorm onder druk. Dit heeft vooral negatieve effecten voor huishoudens met een laag- en middeninkomen. (Jonge) alleenstaanden en stellen behoren vaak tot deze inkomensgroepen. Op dit moment kunnen huishoudens met een jaarinkomen van 1,5 x modaal (dit is ongeveer € 70.000) ongeveer € 315.000 hypotheek krijgen. In 2021 stonden er in Oirschot nog 2.000 woningen met een WOZ-waarde onder de € 315.000. In 2025 zijn dit er nog maar 165 (-92%)! Dit terwijl 75% van de starters een betaalbare woning zoekt. Doordat in Oirschot heel weinig betaalbare woningen staan, is de marktdynamiek in dit segment extra hoog. Het betaalbare én beschikbare aanbod is dus schaars.

Het alternatief is de huursector. De corporatievoorraad bedraagt in Oirschot echter maar 13%. De druk op de sociale huur neemt bovendien toe, doordat een groot deel van de huishoudens niet in

de koop kan slagen, zo niet kan doorstromen en dus aangewezen blijft op de huur. Om de betaalbare woningvoorraad, overal in Nederland, te vergroten is nieuwe wetgeving in de maak. De Wet versterking regie volkshuisvesting verplicht gemeenten die een lager aandeel sociale huur in hun bestaande voorraad dan gemiddeld (27,2%) hebben om 30% sociale huur te realiseren in hun nieuwbouwprogramma (conform het Actieplan Woningbouw 2.0).

Wat kunnen we doen en wat betekent dat?

Bouwen voor (startende) alleenstaanden en stellen. Dit door betaalbare woningen toe te voegen waar de koopstarter direct profijt van heeft. Een woning van € 405.000,- (landelijke betaalbaarheidsgrens) is echter lang niet voor alle starters betaalbaar. Dit betekent dat er ook onder deze prijsgrens woningen toegevoegd moeten worden. Hiermee vergroot je de toegang voor lage- en middeninkomens tot een passende woning. Tegelijkertijd geldt: hoe goedkoper een woning, hoe meer keuzes er nodig zijn op het gebied van de grootte, het type product en bijvoorbeeld extra ambities rondom duurzaamheid en natuurinclusief bouwen. Een stapeling van ambities maakt de opgave voor het realiseren van echt betaalbare woningen lastig. Haalbaar en betaalbaar bouwen betekent dus ook keuzes maken. Niet alles kan.

Een andere manier is om, binnen de bestaande woningvoorraad, woningen voor alleenstaanden, stellen en (jonge) gezinnen vrij te spelen door middel van doorstroming. Momenteel stokt de doorstroming op de Oirschotse woningmarkt. Dit komt omdat er weinig passend aanbod is voor ouderen. Bijna 80% van de woningvoorraad is groter dan 100 m² en het aantal kleinere woningen is beperkt. Ouderen blijven hierdoor vaak te lang in hun te grote grondgebonden (koop)woning wonen. Door levensloopbestendige woningen te bouwen wordt de doorstroming gestimuleerd. Een voorwaarde om de verhuistrein op gang te helpen is wel dat ouderen gefaciliteerd en gestimuleerd worden om door te stromen naar een andere woning. Ouderen zijn namelijk één van de minst verhuisgeneigde doelgroepen en hoe ouder huishoudens worden, hoe minder verhuisgeneigd ze zijn. Doorstroming helpt ook de betaalbaarheid en beschikbaarheid te vergroten, omdat bij doorstroming van ouderen – aan het eind van de verhuistrein – uiteindelijk woningen vrijkomen voor (startende) alleenstaanden en stellen en gezinnen. Kanttekening hierbij is wel dat dit binnen een dure voorraad en bij dure nieuwbouw niet altijd het geval is. Wanneer een doorstroomketen start met een dure nieuwbouwwoning komt in de helft van de gevallen maar een betaalbare woning vrij aan het eind van de keten. Ook stopt de doorstroming als een woning (van ouderen) wordt gekocht door een huishouden van buiten de gemeente.

Stelling

In ons nieuwbouwprogramma focussen we op:

- a **Betaalbaar bouwen voor starters.** Ook als dit betekent dat we moeten inleveren op woninggrootte, type en extra ambities voor bijvoorbeeld duurzaamheid.
- b **Doorstroming realiseren met levensloopbestendig bouwen voor ouderen.** Ook als dit betekent dat we daarmee niet altijd een starter helpen.

Thema 2: Betaalbaarheid

Wat zien we?

Het realiseren van betaalbare woningen is één. Het betaalbaar houden van deze woningen is twee. Dit gaat niet vanzelf. De gemeente werkt daarom al standaard met een antispeculatiebeding in de vorm van een zelfbewoningsplicht en een verbod op doorverkoop. Beide instrumenten worden via contractuele voorwaarden vastgelegd en voorkomen prijsopdrijvende effecten. We

beogen hiermee dat betaalbare woningen langer in het betaalbare segment blijven. Het college gaat deze voorwaarden nu optimaliseren. Er zijn echter nog meer mogelijkheden om te sturen op betaalbaarheid. Voorbeelden hiervan zijn bouwkundige en planologische restricties.

Wat kunnen we doen en wat betekent dat?

Gemeenten kunnen nieuwbouw bouwkundig zo ontwerpen dat niet uitgebouwd kan worden (denk bijvoorbeeld aan appartementen, kwadrantwoningen of rug-aan-rug woningen). Daarnaast kunnen gemeenten omgevingsplanrestricties inzetten om betaalbare woningen te behouden. Denk aan restricties aan de uit- en opbouwmogelijkheden van een woning. In het omgevingsplan is dan geregeld dat de woningeigenaar geen uitbouwen en/of erkers kan aanbrengen. Ook kunnen de uiterste bebouwingsgrenzen en bouwhoogte worden beperkt. Hierdoor blijft de uitbreidingsmogelijkheid van het woonoppervlak en de daarmee gepaard gaande waardevermindering van een woning beperkt. Dit voorkomt dat woningen het lage en middensegment snel ontstijgen door realisatie van een uit- of aanbouw. Nadeel hiervan is dat dit noodzakelijke aanpassingen van een woning in de weg staat bij veranderende woonvraag, zoals gezinsuitbreiding.

Gemeenten kunnen daarnaast bepaalde doelgroepen extra bedienen of beschermen via planologische mogelijkheden. Het gaat om een drietrapsraket aan maatregelen:

- 1 Het volkshuisvestingsprogramma geeft ambitie/visie op percentages woningbouwcategorieën;
- 2 In het omgevingsplan worden de doelgroepen voor deze woningen aangewezen;
- 3 Het omgevingsplan bekrachtigt de woningbouwcategorieën met percentages en (eventueel) instandhoudingstermijnen op gemeente of gebiedsniveau¹.

Het voordeel hiervan is dat de gemeente, ook als die zelf géén grond heeft, hiermee effectief kan sturen op het aandeel betaalbare woningen in een plan. Het geeft gemeenten daarnaast een middel om (nieuwe) woningen voor het lage en middensegment beschikbaar te houden door instandhoudingstermijnen in te stellen. Sociale huurwoningen en middenhuurwoningen moeten bijvoorbeeld minimaal X jaar in die segmenten beschikbaar blijven. Ook voor koopwoningen kan een maximale prijs bij eerste verkoop worden vastgelegd. Permanente prijsregulering is niet toegestaan. Dit gaat in tegen het eigendomsrecht. Het nadeel van dit instrument is dat het inflexibel is. Wanneer aanpassingen nodig zijn in het programma van een woningbouwplan naar een andere verdeling tussen woningmarktsegmenten is al snel een wijziging van het omgevingsplan nodig.

Stelling

We gaan strenger sturen op het betaalbaar houden van woningen.

- a **Eens**, we doen dit door betaalbaarheid via bouwtechnische maatregelen te behouden
- b **Eens**, we doen dit door betaalbaarheid via planologische maatregelen te behouden (restricties aan uit- en opbouwmogelijkheden en woningbouwcategorieën in het omgevingsplan)
- c **Oneens**

¹ Het omgevingsplan mag alleen eisen stellen aan percentages sociale huurwoningen, middenhuurwoningen, koopwoningen onder de NHG-grens (€ 450.000,- in 2025) en woningen die worden gerealiseerd via particulier opdrachtgeverschap.

Thema 3: Beter benutten

Wat zien we?

Nieuwbouw voor ouderen bevordert doorstroming. Hoe ouder het huishouden dat verhuist, hoe langer de verhuisketen in de bestaande voorraad 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 en het gebrek aan alternatieven in de buurt worden vaak genoemd als reden om niet te verhuizen. Van alle verhuisgeneigde ouderen verhuist 19% daadwerkelijk. Dit is het laagste aandeel van alle doelgroepen (gemiddeld 30%). De groep ouderen wordt echter steeds groter. Ook met een lage verhuisgeneigdheid heeft het in beweging brengen van deze doelgroep dus veel impact op de woningmarkt. Om doorstroming op gang te brengen is het realiseren van passend aanbod in de buurt dus belangrijk.

Wat kunnen we doen?

Nieuwbouw in de buurt is echter niet altijd mogelijk. Het beter benutten van bestaande buurten biedt een uitgelezen kans voor ouderen om binnen hun eigen buurt te verhuizen naar een geschikte woning. Door vergrijzing en huishoudensverduunning woont op dit moment twee derde van alle huishoudens in een te grote woning. De bestaande voorraad kan dus nog veel beter worden benut. Beter benutten kan zowel via harde en permanente maatregelen (denk aan bouwkundig splitsen en transformeren) als via zachte en tijdelijke maatregelen (denk aan woningdelen en tijdelijke verhuur van leegstaand vastgoed). Vorig jaar werd al 20% van de nieuwe woningen in de bestaande voorraad toegevoegd, maar de potentie is nog veel groter, ook in Oirschot. Hier kunnen bijna 490 extra woningen toegevoegd worden met het beter benutten van kavels. Ook het splitsen van woningen kan ruim 150 nieuwe woningen opleveren (zie [hier](#)). Het beter benutten van de bestaande voorraad heeft als voordeel dat meer huishoudens passend wonen en dat doorstroming ontstaat. Het gaat vaak ook sneller dan nieuwbouw. Je hebt bijvoorbeeld geen langjarige voorbereiding nodig. Nadeel van beter benutten is dat er vaak ruimtelijke beperkingen zijn (denk aan parkeren) en dat het gepaard gaat met juridische en beleidsmatige complexiteit.

Stelling

We zetten in op het beter benutten van de bestaande voorraad.

- a **Eens.** Beter benutten is essentieel voor doorstroming en het oplossen van het woningtekort, ook als we hiervoor de parkeernorm flexibeler moeten toepassen.
- b **Oneens.** Parkeervoorzieningen en bereikbaarheid zijn essentieel. Beter benutten mag nooit leiden tot een aanpassing van de parkeernorm.

Thema 4: Wonen en zorg

Wat zien we?

De gemeente Oirschot vergrijst. Tussen 2023 en 2030 stijgt het aantal alleenstaanden en stellen van 75 jaar of ouder met ruim 20%. Richting 2040 groeit deze groep zelfs met bijna 80%. Parallel hieraan verwachten we een sterke toename van het aantal zorgbehoevenden. Rijksbeleid bepaalt echter dat in de toekomst het aantal intramurale verpleeghuisplekken niet of nauwelijks meer toeneemt². Dit komt omdat het Rijk het uitgangspunt hanteert: 'zelf als het kan, thuis als het kan en digitaal als het kan', zie [hier](#). Dit betekent dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig thuis

² De gemeente Oirschot heeft op twee locaties nog plannen om extra verpleeghuisplekken toe te voegen.

moeten blijven wonen, eventueel met hulp van digitale middelen. Zowel zorgbehoevenden met een lichte als zware zorgvraag landen hierdoor steeds vaker op de 'reguliere' woningmarkt. Dit vraagt iets van de woon- en leefomgeving. In Oirschot is een tekort aan geschikte woningen voor ouderen. De woningvoorraad bestaat voor meer dan 85% uit grondgebonden woningen en bijna 80% van de woningen is groter dan 100 m². Ook de woonomgeving vraagt in sommige delen van de gemeente aandacht.

Wat kunnen we doen en wat betekent dat?

Het invullen van de huisvestingsopgave voor ouderen kan zowel door nieuwbouw als door het aanpassen van de bestaande voorraad. Bij nieuwbouw kun je denken aan geclusterde woonvormen met nultredenwoningen en zorggeschikte woningen. Je voorziet hiermee in de behoefte van doorstromende ouderen met én zonder zorgvraag. De mix van deze doelgroepen stimuleert ook informele zorgverlening. De vraag is waar je deze nieuwbouw wilt plegen. Een geschikte woonomgeving vraagt om een op ouderen afgestemd diensten- en voorzieningenniveau. Je kunt kiezen om wonen en zorg te clusteren rondom bestaande zorgvoorzieningen. Dit helpt zowel de zorgbehoevenden als de zorgaanbieders. Clustering betekent namelijk dat zorgverleners niet de hele gemeente door hoeven te reizen, wat het voor hen eenvoudiger maakt om zorg aan huis te blijven bieden. Inzetten op clustering kan echter ook betekenen dat zorgbehoevenden niet altijd in hun eigen buurt of kern kunnen verhuizen.

Stelling

We zetten in op een beperkt aantal geclusterde woonzorglocaties en accepteren dat daarbuiten zorg niet altijd mogelijk is.

- a **Eens**
- b **Oneens**

Thema 5: Een thuis voor iedereen

Wat zien we?

In de gemeente Oirschot wonen ook 'aandachtsgroepen'. Dit zijn mensen in een kwetsbare situatie voor wie het vinden van een passende woning nog moeilijker is. Denk aan dak- en thuislozen, Oekraïense vluchtelingen, statushouders, arbeidsmigranten (voor deze doelgroep heeft u al beleid) en mensen die uitstromen uit een intramurale instelling of mensen met een verstandelijke of fysieke beperking. Deze inwoners zijn soms afhankelijk van zorg en begeleiding of moeten hun leven opnieuw opbouwen. De huisvesting van deze kwetsbare groepen is een maatschappelijke opgave waaraan elke gemeente een evenredige bijdrage moet leveren. Veel kwetsbare groepen zijn aangewezen op sociale huur. Bij de inwerkingtreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting worden gemeenten verplicht een urgentieregeling als onderdeel van de huisvestingsverordening op te nemen. Het is aan de gemeente om deze kwetsbare inwoners op een juiste manier te huisvesten. Op 1 april 2025 is de nieuwe 'Huisvestingsverordening gemeente Oirschot 2025-2029' vastgesteld. Hierin is ook de urgentieregeling opgenomen (net als in alle andere SGE-gemeenten). De nieuwe huisvestingsverordening gaat op 1 juli 2025 in.

Wat kunnen we doen en wat betekent dat?

Om een goede mix van doelgroepen te waarborgen, kun je actief sturen op 'gespikkeld wonen'. Dit betekent dat aandachtsgroepen verspreid over een gebouw, straat of wijk wonen tussen 'reguliere' huurders. Zo beoog je een betere balans tussen bewoners in een kwetsbare positie en

zelfredzame bewoners. Oftewel, de 'vragers' en 'dragers' van de wijk. Door actief te sturen op deze mix van doelgroepen kan het voorkomen dat 'reguliere' woningzoekenden minder kans maken of minder snel terecht kunnen in een bepaalde buurt of wijk.

Stelling 5:

We sturen zoveel als mogelijk actief op een mix tussen 'vragers' en 'dragers' in de wijken. We ontzien kwetsbare wijken van kwetsbare inwoners, ook als dit betekent dat 'regulier' woningzoekenden minder kans maken in draagkrachtige wijken.

- a **Eens**
- b **Oneens**