

Naar een breed gedragen volkshuisvestingsprogramma

Informatiepakket met uitgangspunten gemeente Oirschot

Zoë Wolff en Maartje Lucassen
28 april 2025

Het volkshuis- vestingsprogramma

Wat is het en waarom
stellen we het op?

Nieuwe wetgeving in aantocht: Wet versterking regie volkshuisvesting

Genoeg locaties voor 100.000 woningen

Het Rijk, provincies en gemeenten krijgen het juiste wettelijke gereedschap om beter en sneller te sturen op

hoeveel, waar en voor wie we bouwen



Voldoende betaalbare woningen

Midden- en lage inkomens
maken in de hele regio kans op het vinden van een woning



Betaalbare woningen
twee derde per regio,
30% sociale huur

Voldoende woningen voor
studenten en ouderen



Kortere procedures

Sneller duidelijkheid van de rechter



Ladder voor duurzame verstedelijking wordt geschrapt

waardoor motivering voor bouwen in het buitengebied minder omslachtig wordt



Bouwen op
eigen erf

Vergunningvrij voor mantelzorg- en familiewoningen

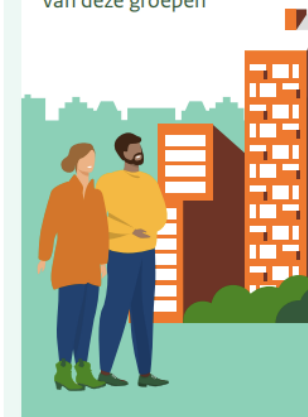


Eerlijke verdeling

Gelijke verdeling van

urgent
woningzoekenden

Alle gemeenten moeten bijdragen aan de huisvesting van deze groepen



Wvrv verplicht het hebben van een volkshuisvestingsprogramma

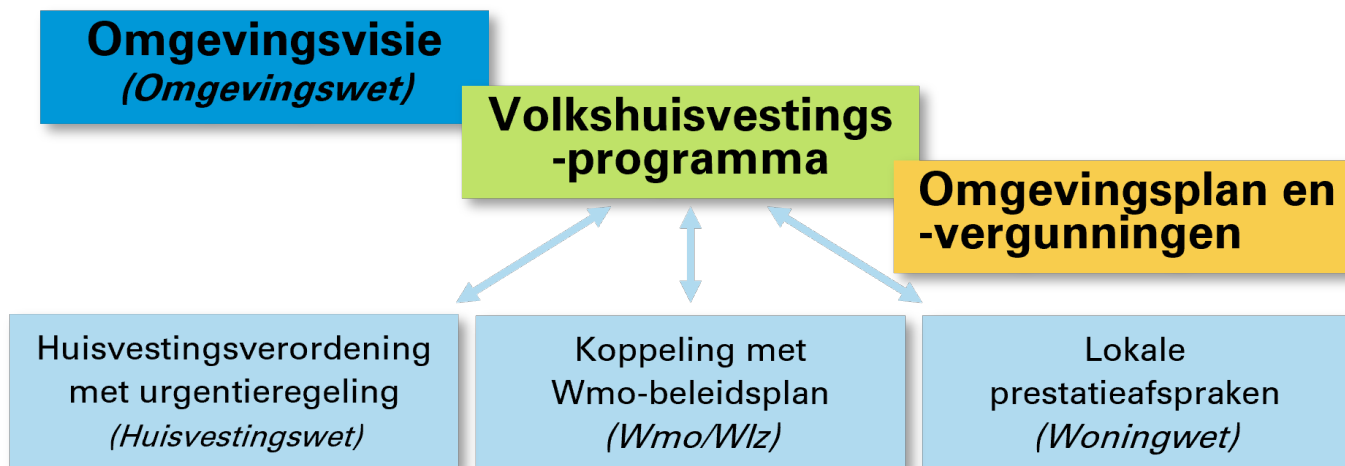
- Beleidsdocument met integrale visie op: **wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid**
- Vervanger van uw huidige **woonvisie** (2016). Daarnaast nemen we bestaande uitgangspunten uit bijvoorbeeld: 'Beleidsvisie geschikt wonen voor ouderen, wonen met kwaliteit', 'Visie sociale leefomgeving: samen voor een sociaal Oirschot' en 'Lokaal gezondheidsbeleid: een gezond leven in Oirschot' mee.
- Het volkshuisvestingsprogramma en bijhorend uitvoeringsprogramma vormen de basis voor **prestatieafspraken** met corporaties en op uitnodiging ook zorgpartijen.
- Gemeenten zijn **verplicht** om, binnen twee jaar na inwerktreding van de Wvrv, een volkshuisvestingsprogramma te hebben.

Reikwijdte en positionering volkshuisvestingsprogramma

De inwoner (en zijn behoefte) staat centraal



Positionering volkshuisvestingsprogramma (incl. wettelijke verplichtingen)



Een thuis voor iedereen: extra aandacht voor aandachtsgroepen

In Oirschot wonen ook 'aandachtsgroepen'. Dit zijn mensen voor wie het extra moeilijk is een passende woning te vinden. Dit omdat ze bijvoorbeeld in een kwetsbare situatie zitten. Het huisvesten van deze doelgroepen is een maatschappelijk opgave waaraan iedere gemeente een evenredige bijdrage moet leveren. Gemeenten worden daarom (via de Wvrv) verplicht een urgentieregeling op te nemen in hun huisvestingsverordening.

Aandachtsgroepen met (vooral) een zorgvraag

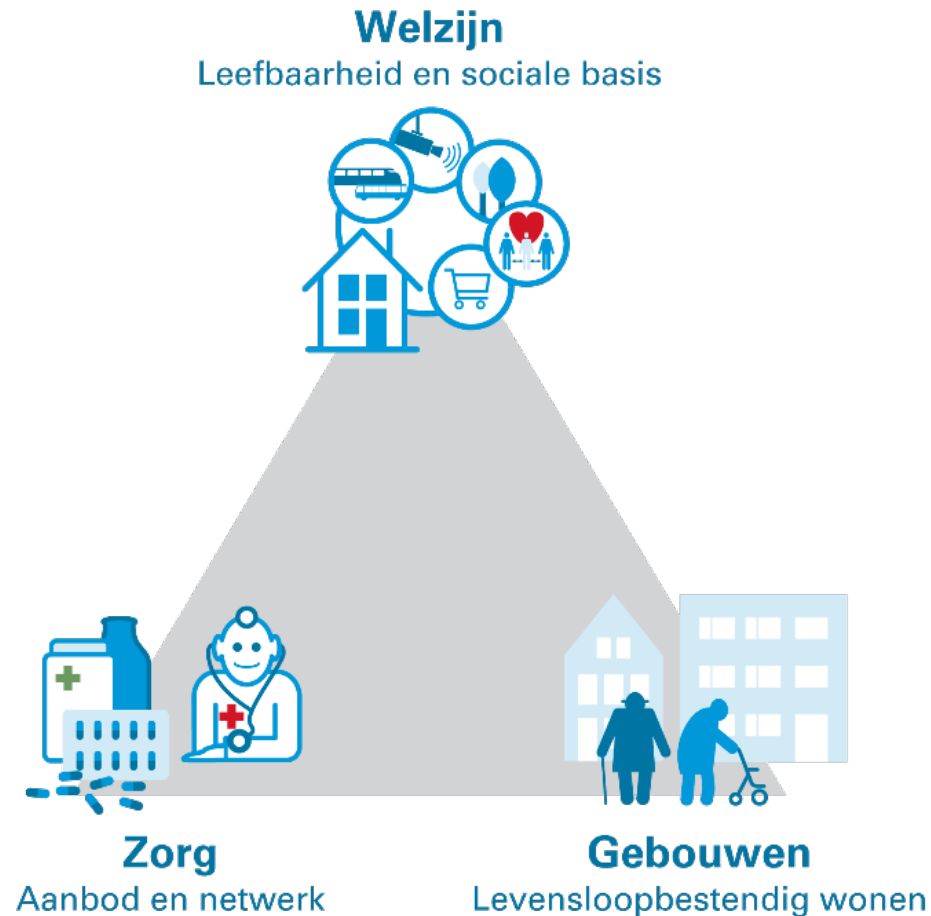
1. Wlz-cliënten (u)
2. Beschermd wonen (u)
3. Jeugdzorg (met verblijf) (u)
4. Forensische zorg (u)
5. Maatschappelijke opvang (u)
6. Mantelzorgontvangers (en -gevers) (u)

Aandachtsgroepen met (vooral) een huisvestingsvraag

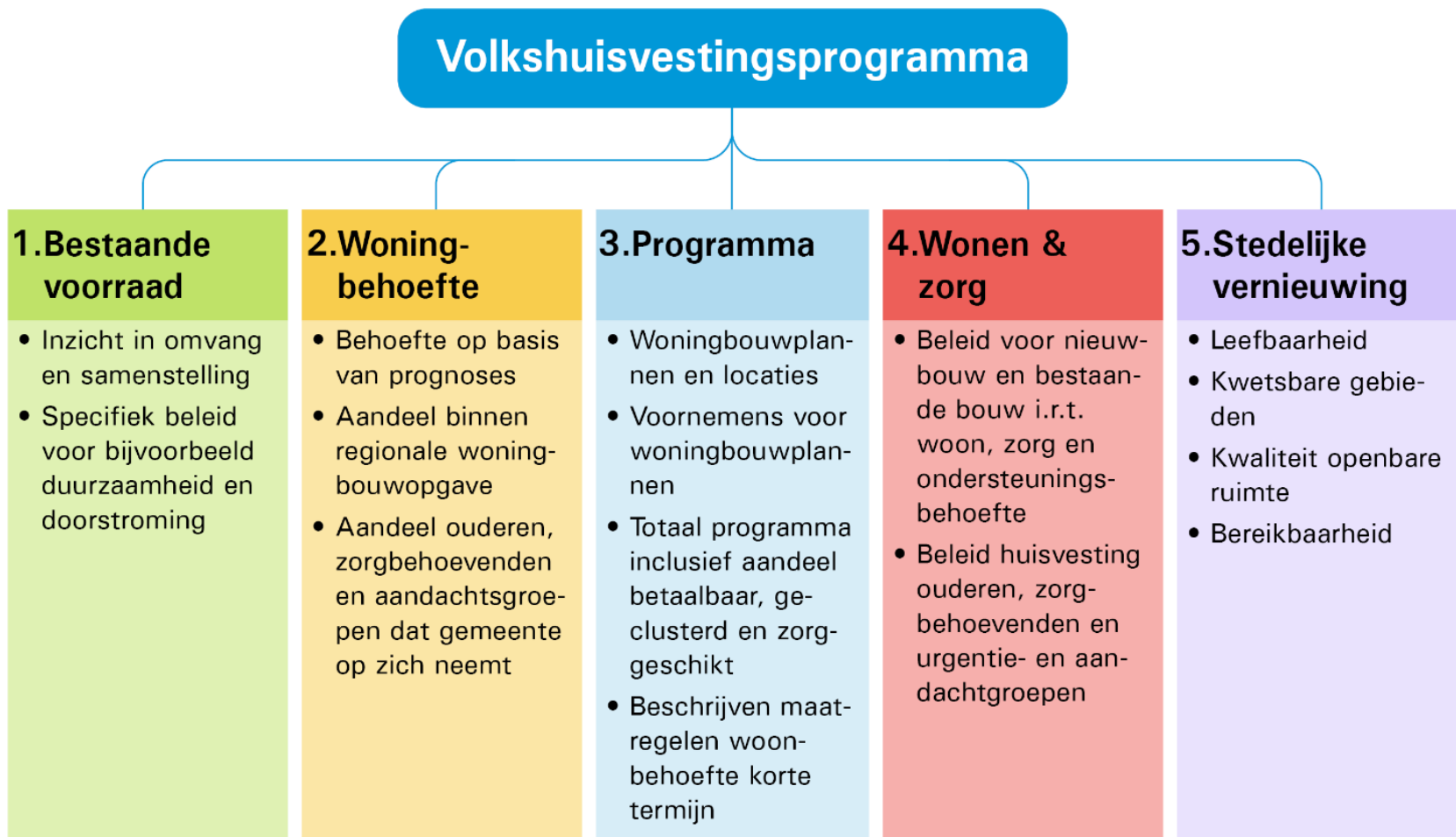
7. Uitstroom detentie (u)
8. Stoppende sekswerkers (u)
9. Taakstelling statushouders
10. Oekraïense vluchtelingen
11. Arbeidsmigranten
12. Studenten
13. Woonwagenbewoners

Sommige aandachtsgroepen hebben vooral een zorgvraag, anderen vooral een huisvestingsvraag. Er bestaat daarnaast verschil tussen aandachtsgroepen met en zonder urgentie (u). De urgentiecategorieën vormen de basis voor regionale fair share afspraken.

'Langer thuis' vraagt om meer dan alleen een geschikte woning

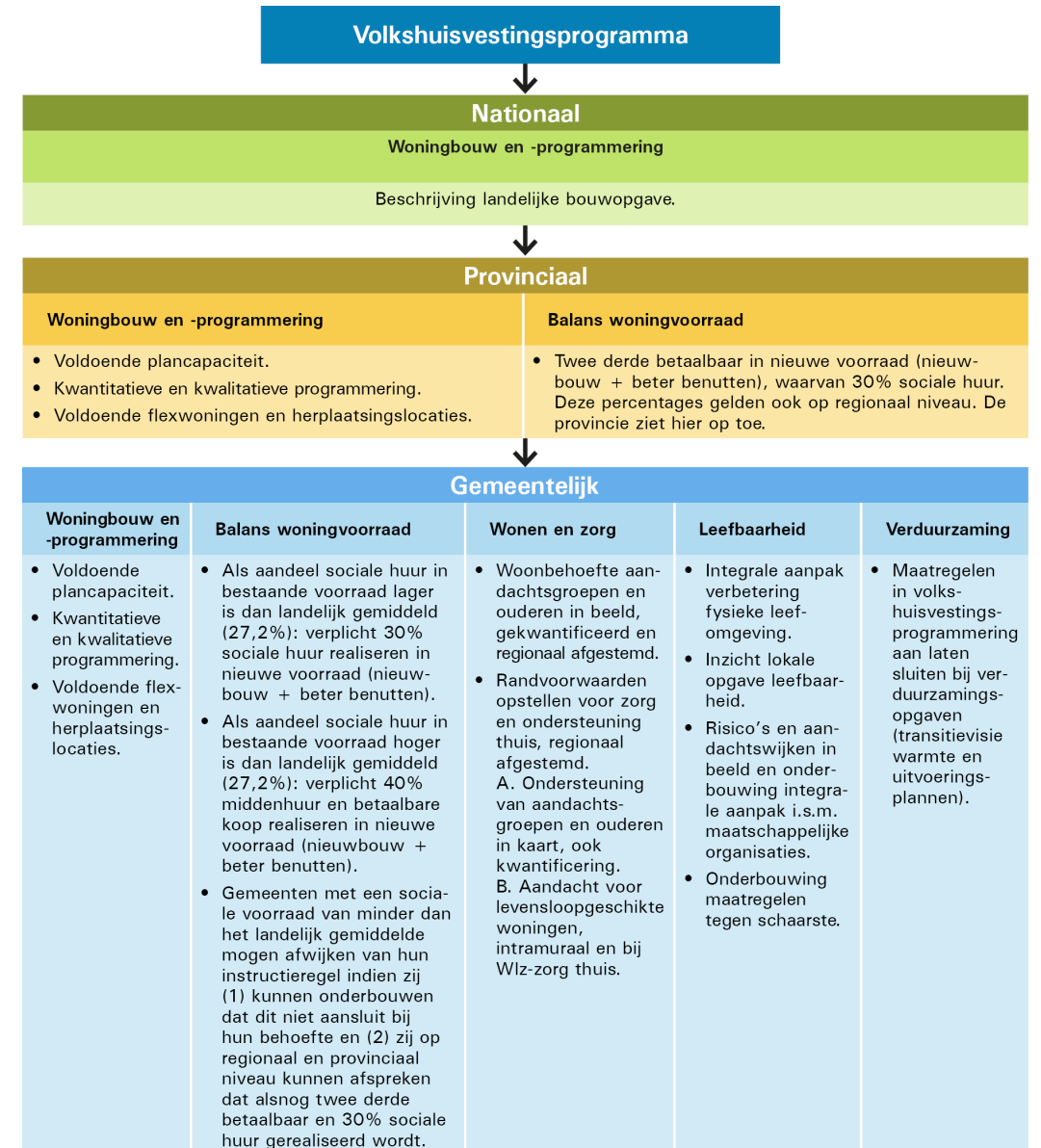


Thema's die een plek moeten krijgen in het volkshuisvestingsprogramma



Aspecten waar het volkshuisvestingsprogramma op in moet gaan...

... op landelijk-, provinciaal- en gemeentelijkniveau



We beginnen niet bij
0...

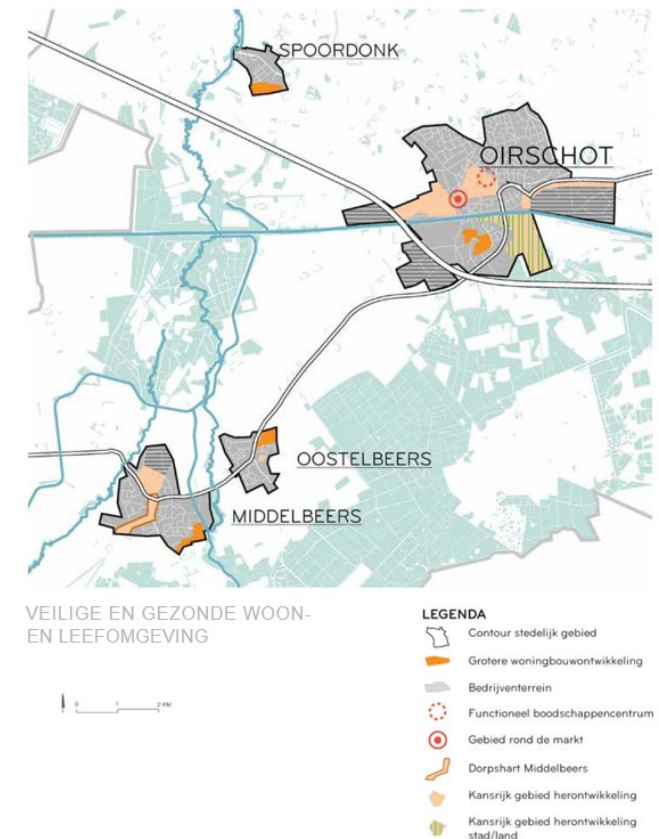
We houden rekening met
bestaande (en nieuwe)
kaders

Omgevingsvisie Oirschot: een veilige en gezonde woon- en leefomgeving

Wat willen we bereiken volgens de Omgevingsvisie?

- Een gezonde en veilige leefomgeving;
- Integrale gezonde en duurzame verstedelijking;
- Aantrekkelijkheid woongemeente behouden en versterken met vitale kernen en dorpscultuur;
- Voorzien in een passende, toekomstbestendige woningvoorraad. Nu en in de toekomst;
- Voldoende betaalbare en bereikbare woningen voor onze huidige en toekomstige inwoners;
- Een gemeente die ruimte heeft voor inwoners van elders;
- Ontmoeten en onthaasten faciliteren.

(Bovenstaande is 1-op-1 overgenomen uit de Omgevingsvisie)



Maar ook andere relevante gemeentelijke beleidsstukken...



Samen voor
een sociaal Oirschot
Strategische visie sociale leefomgeving

Definitieve versie - november 2021

Samen werken aan
een vitale gemeente

Collegeprogramma
gemeente Oirschot 2022 - 2026

oktober 2022

Oirschot



Actieplan Woningbouw
Oirschot 2.0

Versie vastgesteld door de gemeenteraad van Oirschot op
21 juni 2021 met verwerking addendum 19 december 2023
en tekstuele aanpassing 10 december 2024

Oirschot

Oirschot

Beleidsvisie Geschikt wonen voor ouderen, wonen met kwaliteit.

Samenvatting

a. Uitwerken van de woonvisie

Geschikt wonen voor ouderen is een uitwerking van één van de speerpunten in de door de raad vastgestelde woonvisie. Wonen waarvoor we het hebben is de eerste pijler onder deze visie. Een verduidelijking van de groep ouderen in de komende 20 jaar maakt het nodig dat we vaststellen wat dit betekent voor wonen, voor zorg en voor voorzieningen.

We stellen dit vast aan de hand van demografisch en trendmatig onderzoek. De uitkomsten daarvan verbinden we met de specifieke situatie van de gemeente Oirschot. Dit leidt tot een concrete woningbouwopgave zowel naar aantallen woningen als naar verdeling in verschillende geschikte woonvormen. De voorspellingen zijn realistisch en richtinggevend voor de uitvoeringsplannen, maar niet wetmatig. Deze blijven altijd beïnvloedbaar door omstandigheden en beleidsaanpassingen. De genoemde aantallen woningen moeten daarom als aanduiding worden gezien.

b. Geschikt wonen voor ouderen

Wij zien een geschikte en toekomstbestendige woningvoorraad als de beste basis voor een kwalitatief goed leven van onze oudere inwoners. Uiteraard kan zorgverlening om de hoek komen kijken maar, als ouderen in over goede en geschikte woonruimte, dan hoeft die niet onnodig of te vroeg aan de orde te zijn.

gaarbood moet garanderen zijn en zoveel mogelijk aansluiten op de behoeften van de ouderen. Dit maakt dat ook weer woningen vrij die geschikt zijn voor de ouderen in de woningmarkt te krijgen is daaraan dringend behoefte.

leve gezondheid en behoud van de regio op het eigen leven. Wonen is een belangrijke basis om gezond oud te worden, maar gezondheid heeft meer aspecten zoals ontmoeten, genieten en geven aan het leven. Daarvoor is contact met de omgeving belangrijk om in welke fase van het leven dan ook de regie te houden en de daarvoor nodige bijdrage aan te leveren.

deling van de verantwoordelijkheden en betaalbaarheid van wonen is voorspelbaar en kan kosten met zich meebrengen. Het is belangrijk om hiermee rekening te houden en tijdig voorzieningen te maken om hierin te voorzien. In het kader van de vergoeding in aanmerking als deze onvoorzienbaar zijn, dat is te voorzien. Met de principieel keuze van draagkracht in de regio Wino lasten binnen grenzen en kunnen we de zorg garanderen.

teit van de woonomgeving. Het leven behouden betekent ook een zo zinvol mogelijk leven. Wij stimuleren daarom ontmoetingspunten met binnen de wijk of het dorp. Met de opkomende actieve generatie komen tot inclusief wijken waarin het voor iedereen goed en samenredzaamheid zijn daarin belangrijke begrippen. Het is belangrijk om hierin te voorzien. Met de principieel keuze van draagkracht in de regio Wino lasten binnen grenzen en kunnen we de zorg garanderen.

teit van de woonomgeving. Het leven behouden betekent ook een zo zinvol mogelijk leven. Wij stimuleren daarom ontmoetingspunten met binnen de wijk of het dorp. Met de opkomende actieve generatie komen tot inclusief wijken waarin het voor iedereen goed en samenredzaamheid zijn daarin belangrijke begrippen. Het is belangrijk om hierin te voorzien. Met de principieel keuze van draagkracht in de regio Wino lasten binnen grenzen en kunnen we de zorg garanderen.

teit van de woonomgeving. Het leven behouden betekent ook een zo zinvol mogelijk leven. Wij stimuleren daarom ontmoetingspunten met binnen de wijk of het dorp. Met de opkomende actieve generatie komen tot inclusief wijken waarin het voor iedereen goed en samenredzaamheid zijn daarin belangrijke begrippen. Het is belangrijk om hierin te voorzien. Met de principieel keuze van draagkracht in de regio Wino lasten binnen grenzen en kunnen we de zorg garanderen.

teit van de woonomgeving. Het leven behouden betekent ook een zo zinvol mogelijk leven. Wij stimuleren daarom ontmoetingspunten met binnen de wijk of het dorp. Met de opkomende actieve generatie komen tot inclusief wijken waarin het voor iedereen goed en samenredzaamheid zijn daarin belangrijke begrippen. Het is belangrijk om hierin te voorzien. Met de principieel keuze van draagkracht in de regio Wino lasten binnen grenzen en kunnen we de zorg garanderen.

teit van de woonomgeving. Het leven behouden betekent ook een zo zinvol mogelijk leven. Wij stimuleren daarom ontmoetingspunten met binnen de wijk of het dorp. Met de opkomende actieve generatie komen tot inclusief wijken waarin het voor iedereen goed en samenredzaamheid zijn daarin belangrijke begrippen. Het is belangrijk om hierin te voorzien. Met de principieel keuze van draagkracht in de regio Wino lasten binnen grenzen en kunnen we de zorg garanderen.



Actieplan geschikt wonen,
welzijn en zorg voor ouderen
2023-2024

juli 2023

Oirschot

Een gezond leven
in Oirschot

Lokaal gezondheidsbeleid 2022 - 2026

september 2022

Oirschot

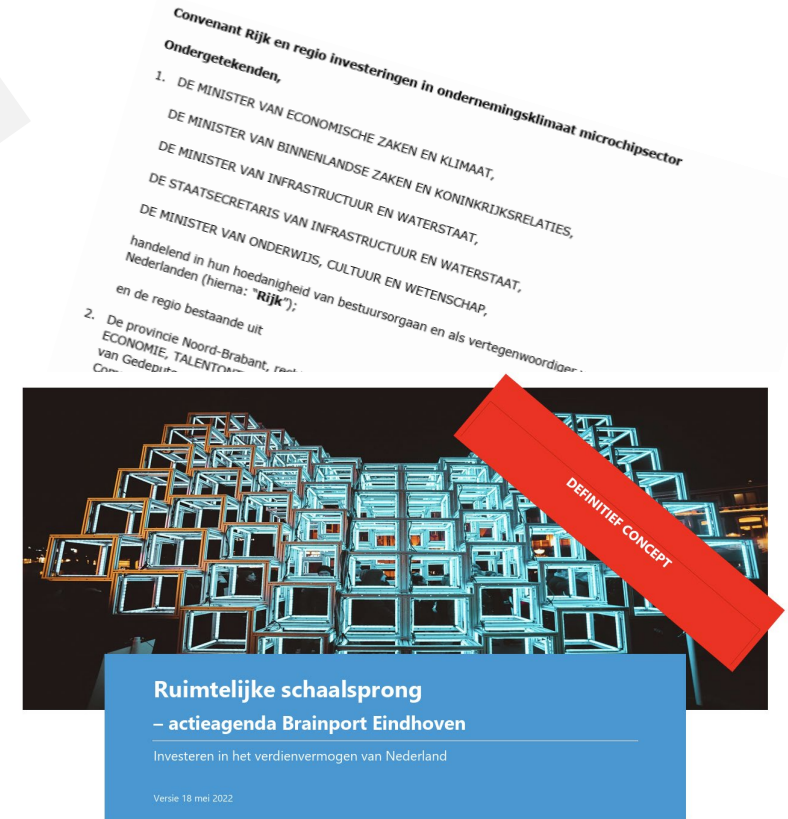
... regionale afspraken en kaders ...



Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant

Wordt op dit moment herijkt

9 maart 2023



MRE heeft opdracht uitgezet voor:

- Regionaal woningmarktinformatieonderzoek en woonzorganalyse. Impact schaa sprong belangrijk onderdeel. *Juni cijfers beschikbaar*

... en wettelijke verplichtingen vanuit de Wvrv nemen we mee

Gemeentelijk				
Woningbouw en -programmering	Balans woningvoorraad	Wonen en zorg	Leefbaarheid	Verduurzaming
• Voldoende plancapaciteit. • Kwantitatieve en kwalitatieve programmering. • Voldoende flex-woningen en herplaatsings-locaties.	• Als aandeel sociale huur in bestaande voorraad lager is dan landelijk gemiddeld (27,2%): verplicht 30% sociale huur realiseren in nieuwe voorraad (nieuwbouw + beter benutten). • Als aandeel sociale huur in bestaande voorraad hoger is dan landelijk gemiddeld (27,2%): verplicht 40% middenhuur en betaalbare koop realiseren in nieuwe voorraad (nieuwbouw + beter benutten). • Gemeenten met een sociale voorraad van minder dan het landelijk gemiddelde mogen afwijken van hun instructieregel indien zij (1) kunnen onderbouwen dat dit niet aansluit bij hun behoefte en (2) zij op regionaal en provinciaal niveau kunnen afspreken dat alsnog twee derde betaalbaar en 30% sociale huur gerealiseerd wordt.	• Woonbehoefte aandachtsgroepen en ouderen in beeld, gekwantificeerd en regionaal afgestemd. • Randvoorwaarden opstellen voor zorg en ondersteuning thuis, regionaal afgestemd. A. Ondersteuning van aandachtsgroepen en ouderen in kaart, ook kwantificering. B. Aandacht voor levensloopgeschikte woningen, intramuraal en bij Wlz-zorg thuis.	• Integrale aanpak verbetering fysieke leef-omgeving. • Inzicht lokale opgave leefbaarheid. • Risico's en aandachtswijken in beeld en onderbouwing integrale aanpak i.s.m. maatschappelijke organisaties. • Onderbouwing maatregelen tegen schaarste.	• Maatregelen in volkshuisvestings-programmering aan laten sluiten bij verduurzamings-opgaven (transitievisie warmte en uitvoerings-plannen).

De uitgangspositie van Oirschot





Inzicht in:

Verleden

- Ontwikkeling bevolking, huishoudens en betaalbaarheid

Heden

- Woningvoorraad
- Huishoudens
- Woningmarktdynamiek
- Zorggebruik
- Toekomstbestendige wijken scan
- Thuis en dichtbij scan

Toekomst

- Huishoudens prognoses
- Zorggebruik
- Woonbehoefte (autonoom)

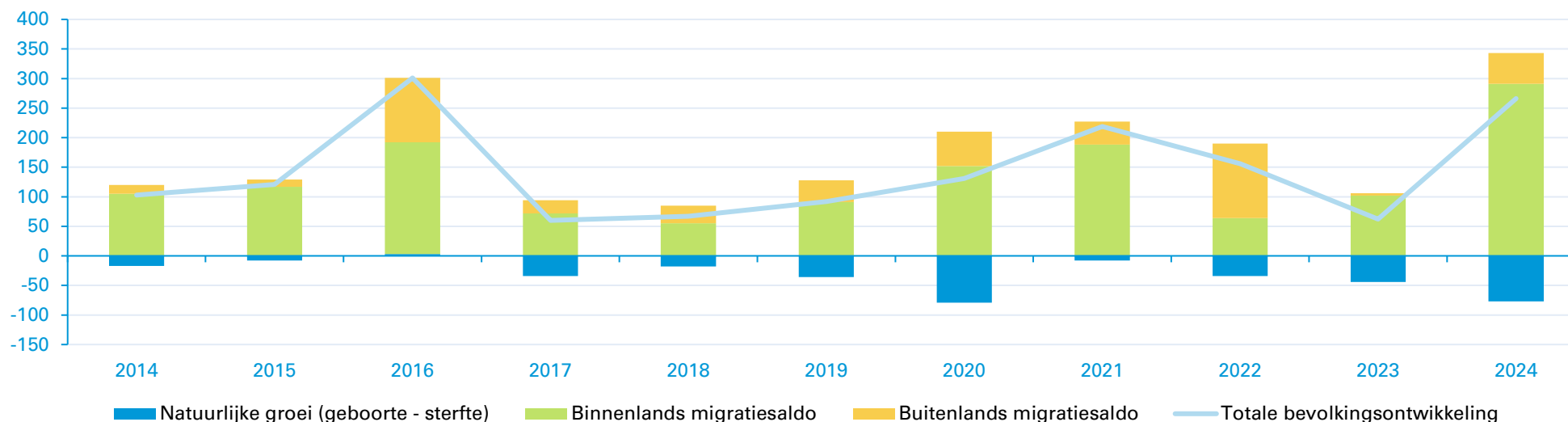
Verleden

Ontwikkeling bevolking,
huishoudens en
betaalbaarheid

Oirschot groeide: positief migratie saldo belangrijkste reden groei

- Migratiesaldo (binnen én buitenlands) al jaren positief. Natuurlijke groei (geboorte - sterfte) al jaren negatief. Kortom: zonder (met name binnenlandse) migratie krimpt de gemeente Oirschot.

Historische ontwikkeling aantal personen, periode 2014-2024

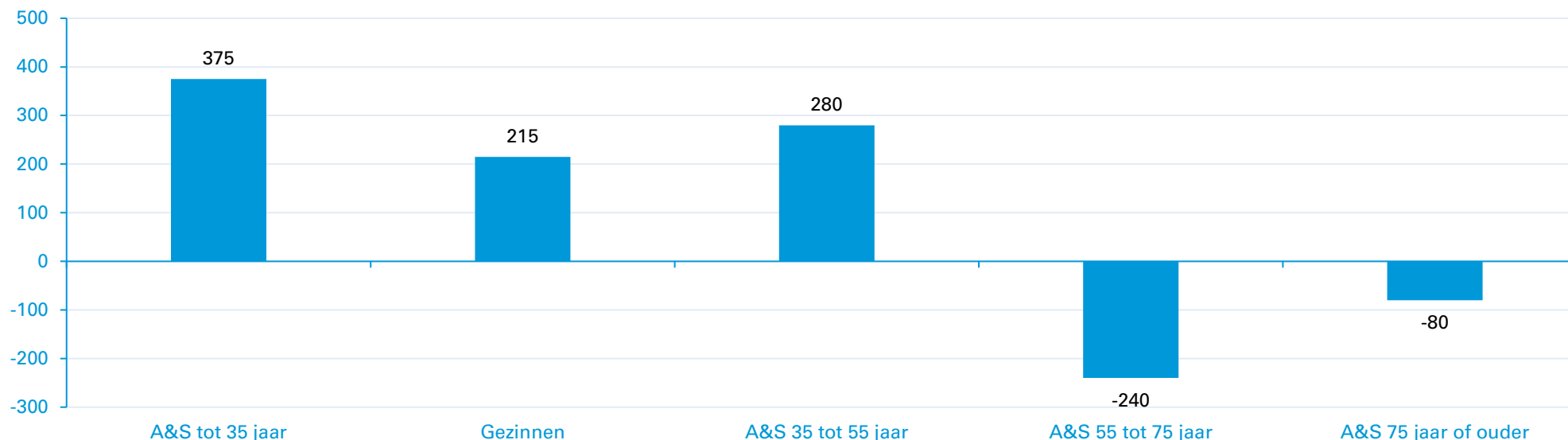


Bron: CBS (2025, cijfers 2014-2024). * Het hogere buitenlandse migratiesaldo in 2016 en 2022 wordt waarschijnlijk verklaard door: opening AZC in Oost West en Middelbeers (2016) en de opvang van Oekraïense vluchtelingen (de oorlog tussen Rusland en Oekraïne begon in februari 2022). Asielzoekers die vanuit het buitenland direct in Oirschot terecht komen (zonder tussenstop) zijn onderdeel van het buitenlandse migratiesaldo. Statushouders die vanuit een AZC in een andere Nederlandse naar Oirschot verhuizen, zijn onderdeel van de binnenlandse migratie. Zij hebben zich namelijk (bij aankomst in Nederland) al in een andere Nederlandse gemeente ingeschreven.

Positief migratiesaldo gezinnen en alleenstaanden en stellen tot 55 jaar

- Er verhuizen meer gezinnen en alleenstaanden en stellen tot 55 jaar naar Oirschot dan dat de gemeente verlaten.
- Voor 55-plussers geldt een negatief saldo: zij verhuizen vaker naar een andere gemeente dan dat zij naar Oirschot toekomen.

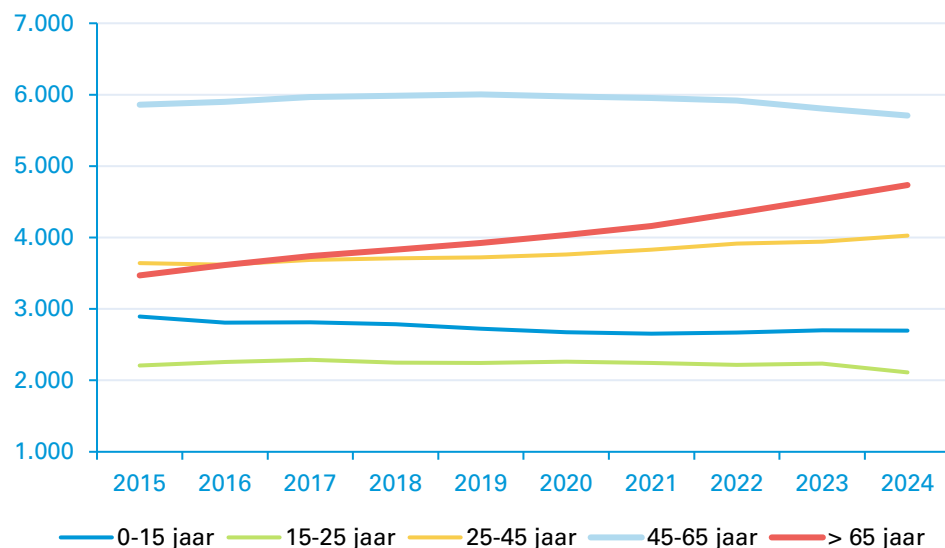
Saldo inkomende- en uitgaande verhuizingen naar doelgroep, 2018-2023



Ook in Oirschot sprake van vergrijzing en huishoudensverdunning

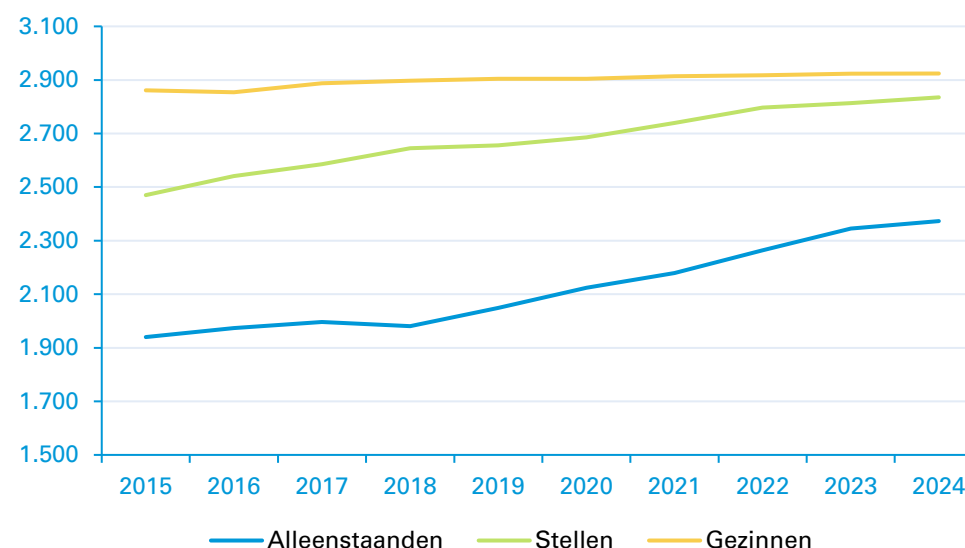
- Afgelopen 10 jaar groeide het aantal 65-plussers het hardst (+21%). Net als het aantal alleenstaanden (+16%). Dit komt vooral door vergrijzing en huishoudensverdunning. Denk aan overlijden partner, jongeren die vaker alleen wonen, toename scheidingen, et cetera.

Huishoudensontwikkeling naar leeftijd*, 2015-2024



Bron: CBS. *Uitgaande van leeftijd oudste persoon in huishouden

Huishoudensontwikkeling naar samenstelling*, 2015-2024

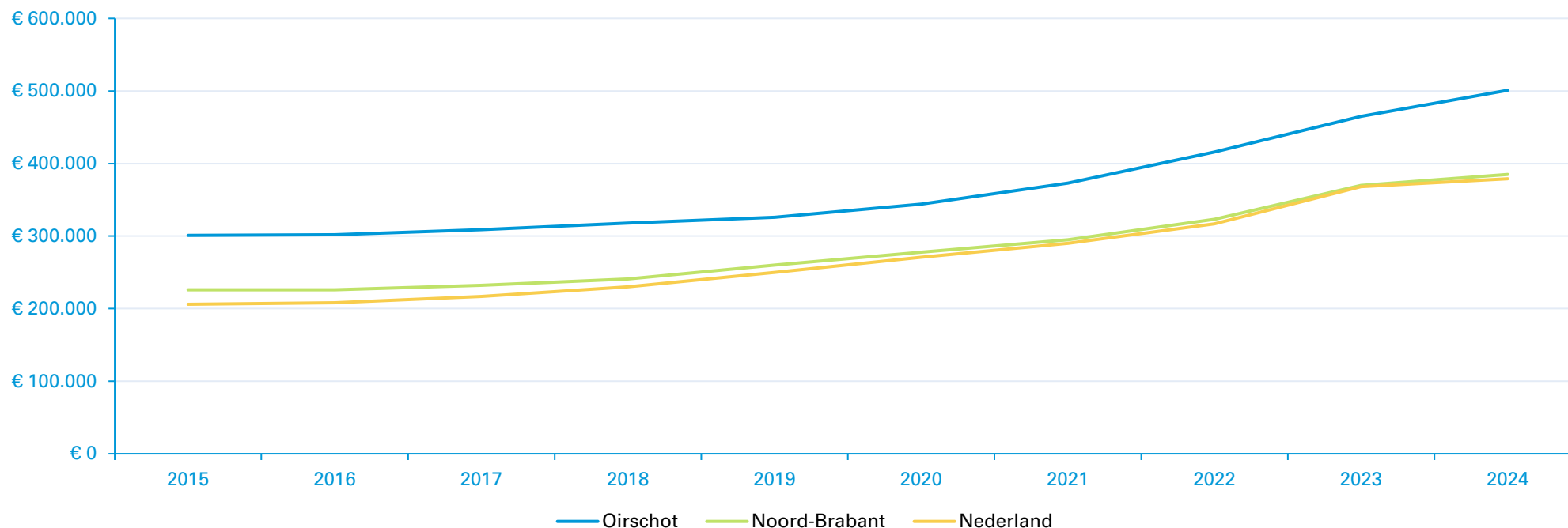


Bron: CBS *Eenoudergezinnen vallen ook onder de categorie gezinnen.

Gemiddelde transactieprijs Oirschot steeg afgelopen vijf jaar met +54%

- Van € 300.000 in 2015 naar € 500.000 in 2024 (+€ 200.000)
- Gemiddelde transactieprijs lag in Oirschot hoger en steeg ook harder dan gemiddeld in provincie Noord-Brabant (+48%) en Nederland (+52%)

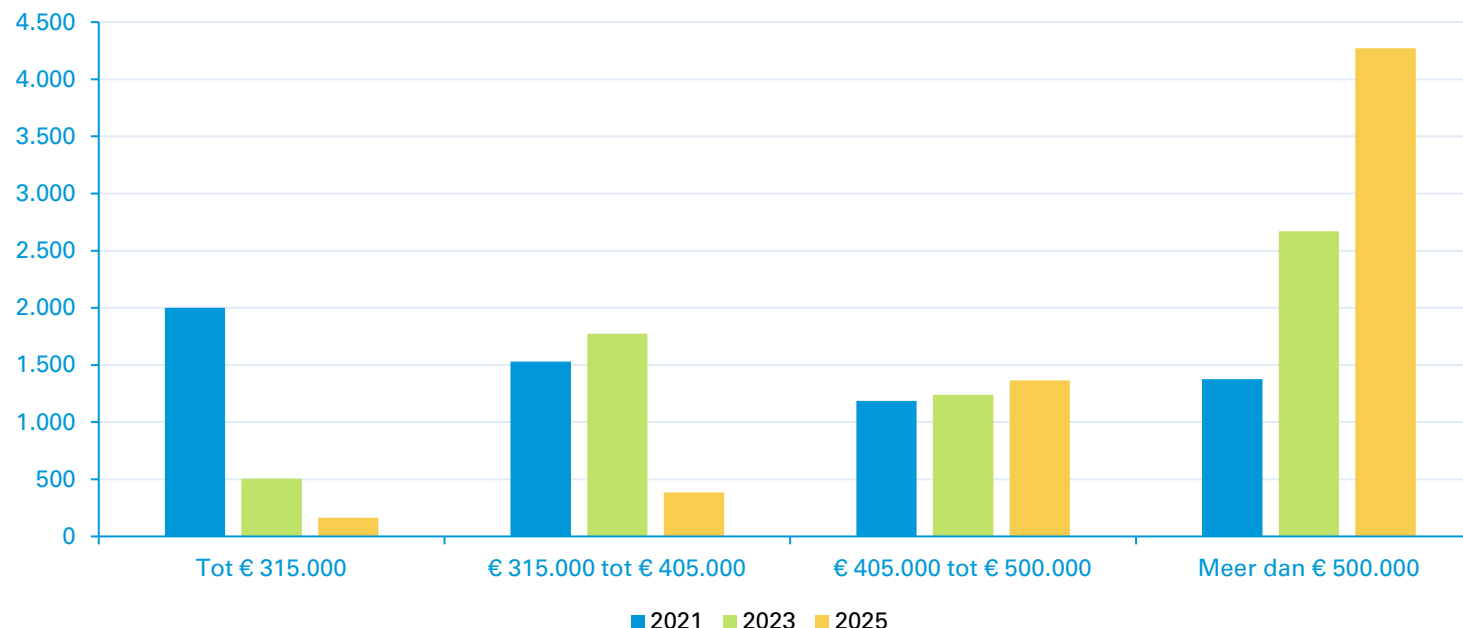
Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs, 2015-2024



Betaalbaarheid woningvoorraad afgelopen jaren fors gedaald

- In 2021 waren er **2.000** woningen met een WOZ-waarde onder **€ 315.000**. In 2025 zijn dit er nog **165** (-92%). Het aantal woningen met een WOZ-waarde van meer dan **€ 500.000** steeg van **1.375** in 2021 naar **4.270** in 2025 (+210%).

Aantal woningen naar WOZ-waarde in 2021, 2023 en 2025



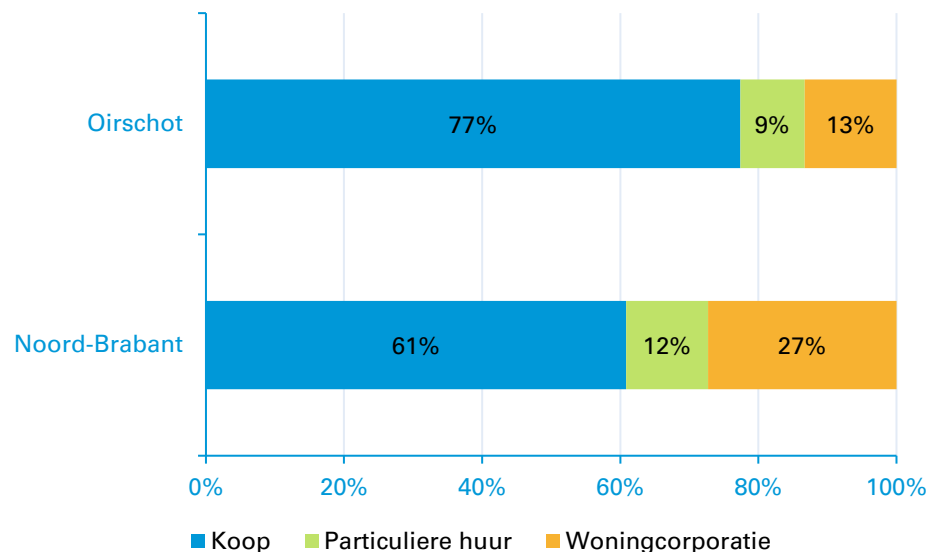
Woningvoorraad

Alle gepresenteerde gegevens zijn afkomstig uit CBS-microdata en hebben als peildatum: 1 januari 2023. Op deze peildatum bestond de woningvoorraad van Oirschot uit circa 8.025 woningen.

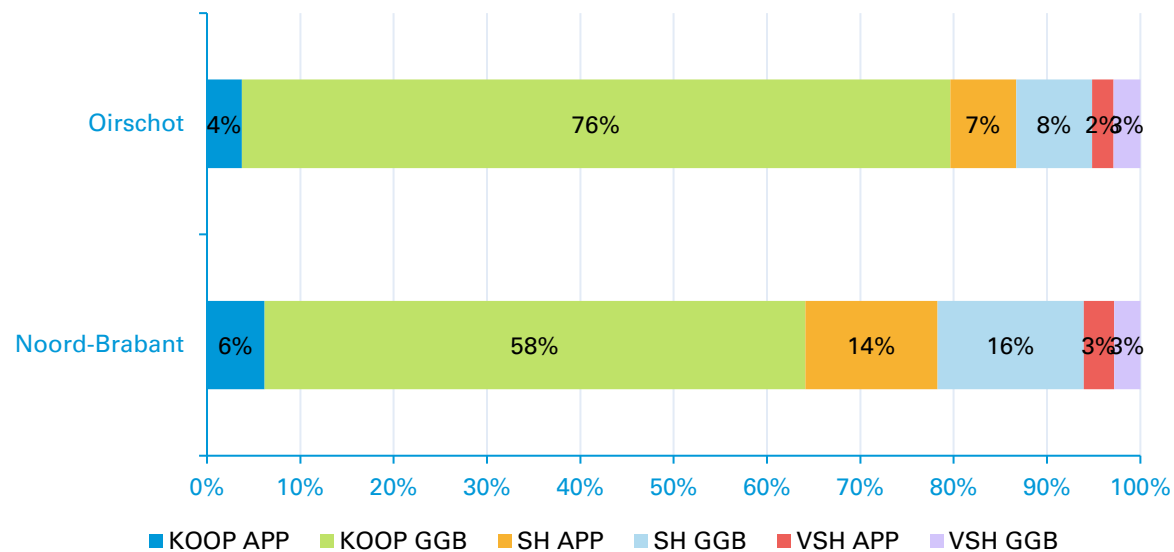
75% van bestaande voorraad bestaat uit grondgebonden koopwoningen

- Bijna 80% van de woningvoorraad bestaat uit koopwoningen
- Aandeel corporatiewoningen is beperkt (13%)
- Grootste deel bestaande voorraad bestaat uit grondgebonden woningen
- Aandeel appartementen relatief beperkt (door landelijk karakter)

Woningvoorraad naar eigendom, 1-1-2023



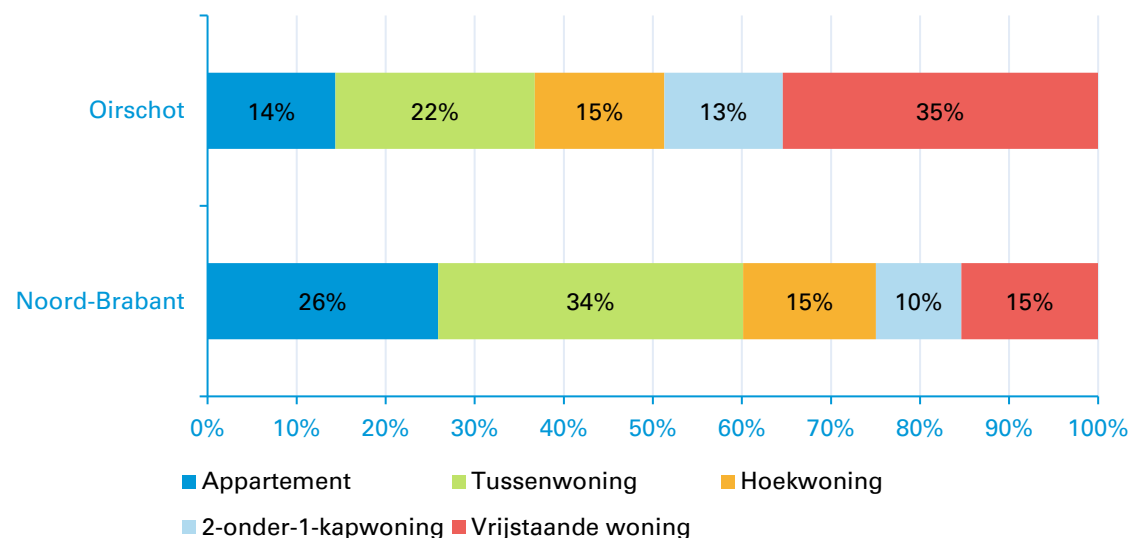
Woningvoorraad naar prijssegment type, 1-1-2023



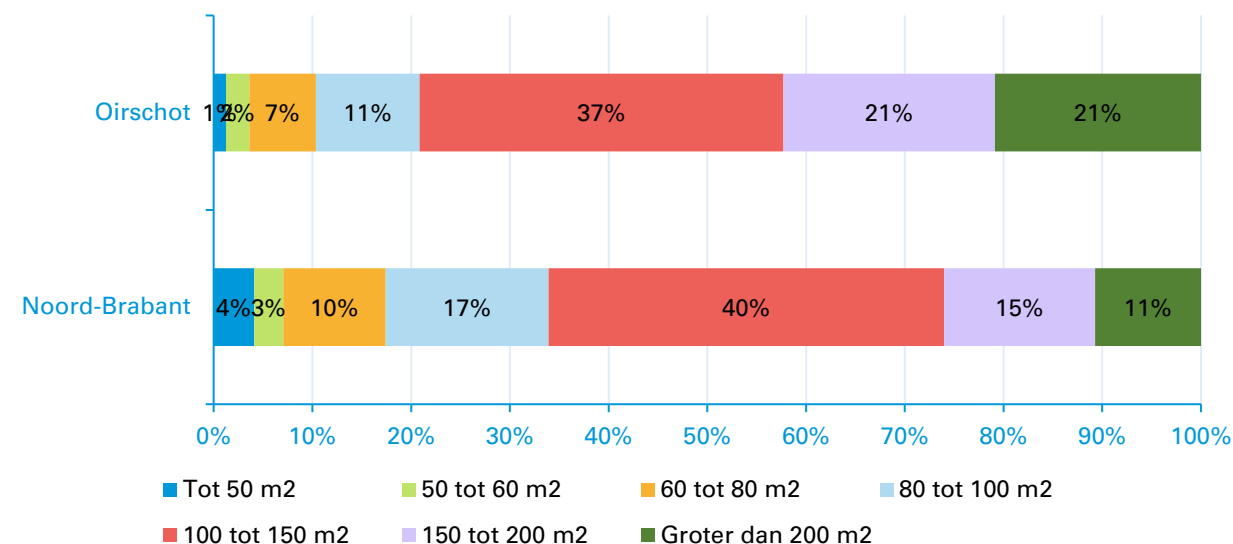
Woningvoorraad in Oirschot ruim opgezet, door landelijk karakter

- Helft woningvoorraad bestaat uit 2-onder-1-kapwoningen en vrijstaande woningen. Over het algemeen zijn dit grotere en duurder woningen.
- Meer dan 75% woningvoorraad is groter dan 100 m². 40% zelfs groter dan 150 m².

Woningvoorraad naar type, 1-1-2023



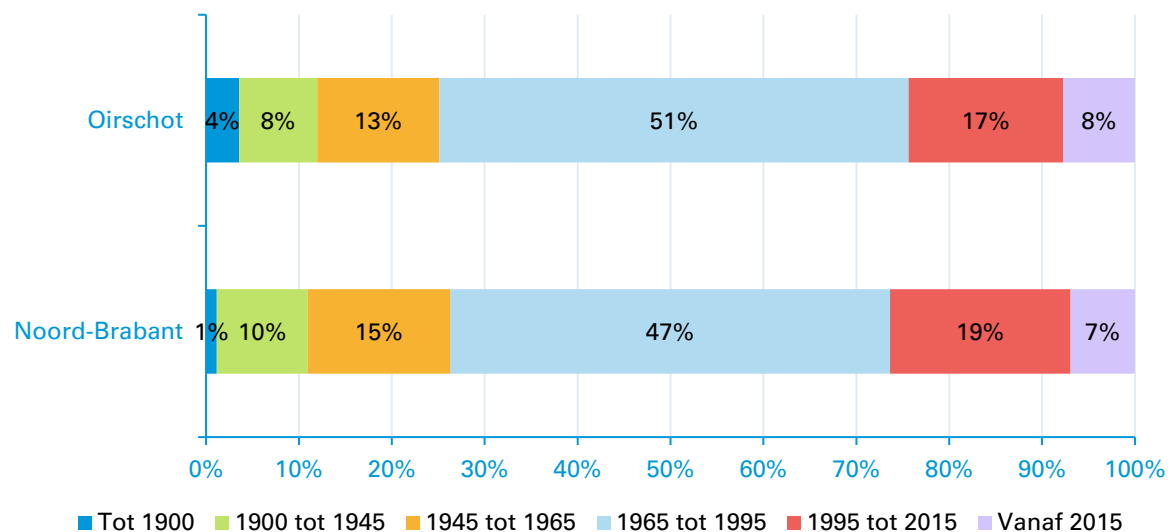
Woningvoorraad naar oppervlakteklassen, 1-1-2023



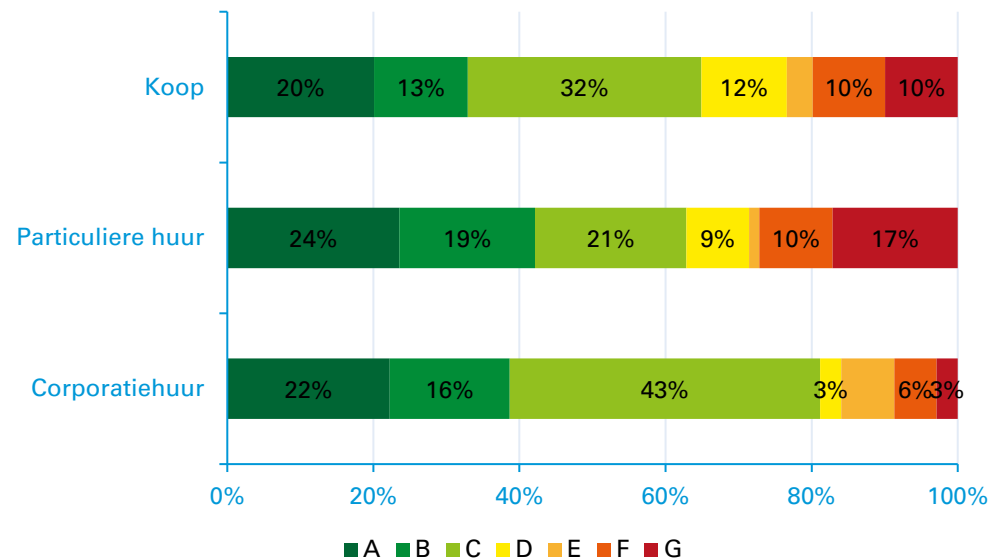
50% woningvoorraad gebouwd tussen 1965 en 1995, 2/3 heeft label C of beter

- Relatief veel oudere woningen, 7% totale voorraad gebouwd na 2015
- Koop en particuliere sector circa 65% groen label. Corporatiewoningen circa 80%

Woningvoorraad naar bouwjaar, 1-1-2023



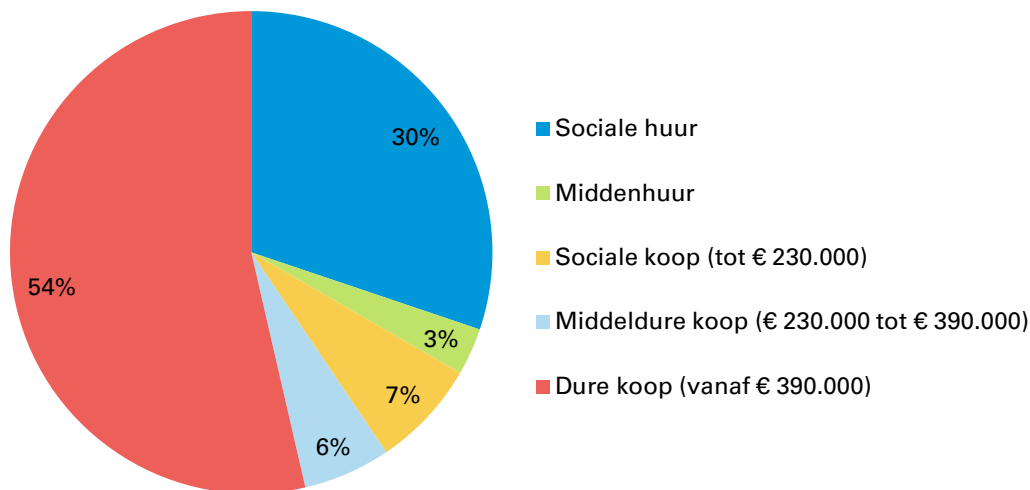
Woningvoorraad Oirschot naar energielabel, 1-1-2023



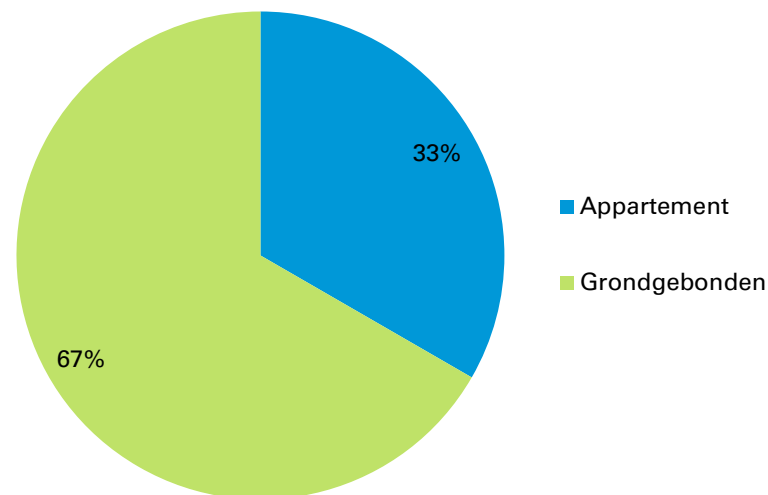
In 2024 ruim 220 nieuwe woningen opgeleverd, allemaal met groen label

- Vooral sociale huur en dure koop (vanaf € 390.000) opgeleverd.
- Aandeel 'nieuwe voorraad' steeg hiermee naar 10%.
- Duurzaamheidsprestaties zijn hierdoor ook beter geworden. Alle nieuwbouw voldoet aan BENG (minimaal label A++).

Gerealiseerde woningen Oirschot 2024 naar prijs



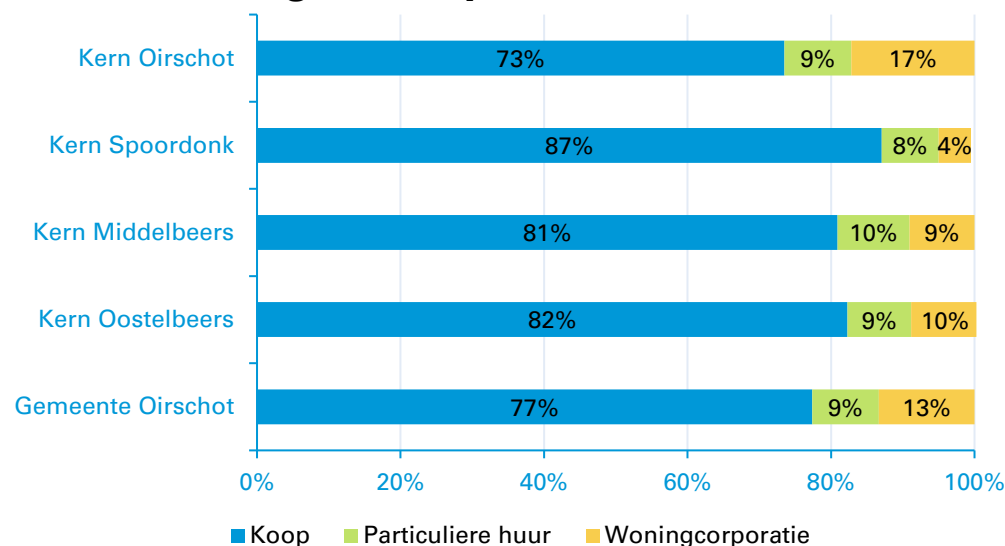
Gerealiseerde woningen Oirschot 2024 naar type



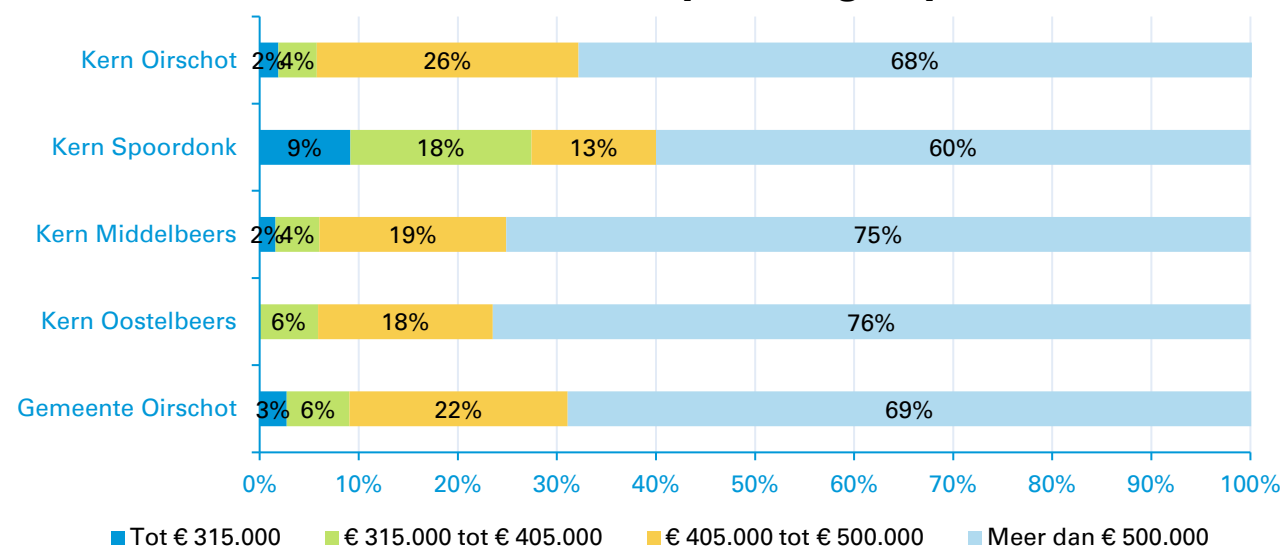
Kern Oirschot heeft grootste aandeel corporatiehuur

- De kern Oirschot heeft bovengemiddeld veel corporatiehuur (17%), ten opzichte van het gemeentelijke gemiddelde (13%). Spoordonk heeft juist relatief weinig corporatiehuur (4%).
- Middelbeers en Oostelbeers hebben de duurste woningvoorraad.

Aandeel eigendom per kern, 1-1-2023



Gemiddelde WOZ-waarde koopwoningen per kern, 1-1-2025*



Woningvoorraad vooral passend voor huishoudens met hoog inkomen (1)

- *Duiding op de volgende slide*

Betaalbaarheidsgrenzen en omvang woningvoorraad naar prijsklasse

Inkomensgroep	Betaalbare klasse huur en koop*	Aantal huishoudens 2024	Passende huurwoningen	Passende koopwoningen	Aandeel passend
Primaire doelgroep sociale huur (Tot € 28.375 / 38.500)	Koop: tot € 165.000 Huur: Tot € 731,93	1.695	830	25	50%
Secundaire doelgroep sociale huur (€ 28.375 / 38.500 tot € 49.669 / 54.847)	Koop: € 165.000 tot € 230.000 Huur: € 731,91 tot € 900,07	1.475	305	30	23%
Middeninkomens laag (€ 49.669 / 54.847 tot € 69.750)	Koop: € 230.000 tot € 315.000 Huur: € 900,07 tot € 1.042,50	1.025	80	115	19%
Middeninkomens hoog (€ 69.750 tot € 93.000)	Koop: € 315.000 tot € 405.000 Huur: € 1.042,50 tot € 1.184,82	1.115	80	385	42%
Hoge inkomens (Meer dan € 93.000)	Koop: Meer dan € 405.000 Huur: Meer dan € 1.184,82	2.585	175	5.635	225%

Het inkomen voor de schuine streep betreft de grens voor éénpersoonshuishoudens en het inkomen na de schuine streep de grens voor meerpersoonshuishoudens. De primaire doelgroep en secundaire huur doelgroep zijn bepaald op basis van de landelijke inkomensgrenzen. De middeninkomens zijn opgesplitst in laag en hoog. De grens van middeninkomens laag is een inkomen van 1,5 keer modaal (modaal inkomen 2025: € 46.500). De grens van middeninkomens hoog is een inkomen van 2 keer modaal.

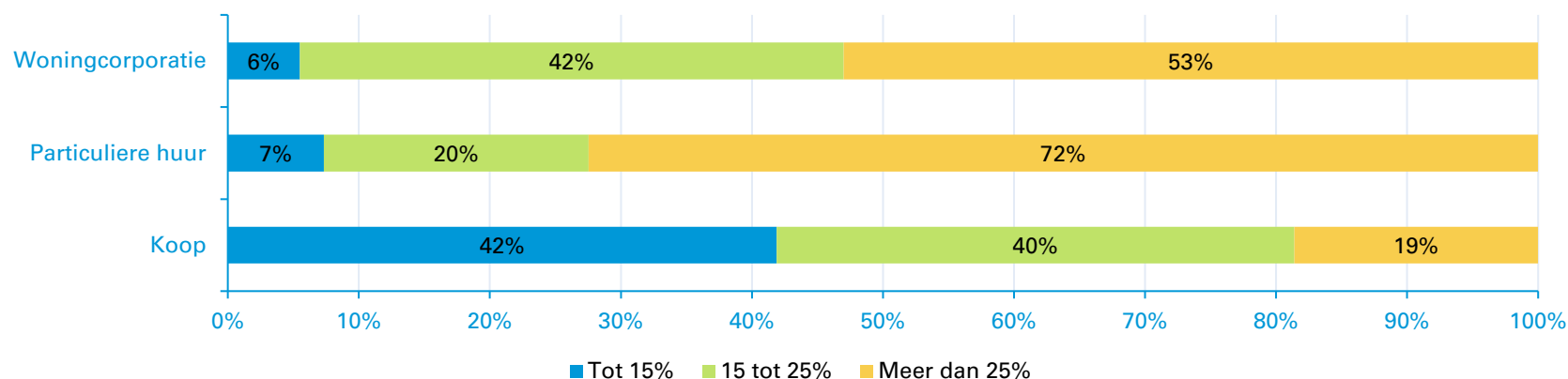
Woningvoorraad vooral passend voor huishoudens met hoog inkomen (2)

- Helft huishoudens met inkomen horend bij primaire doelgroep sociale huur kan niet passend wonen in Oirschot. Bij de secundaire doelgroep is dit 75%. Deze huishoudens wonen echter wel ergens. Vaak duurder dan gewenst is op basis van hun inkomen.
- Hetzelfde geldt voor middeninkomens. Ook voor hen is het aandeel passende woningen beperkt. Voor maar 20% van de lage midden-inkomens is een passende woning beschikbaar. Voor hoge midden-inkomens is dit 42%.
- Door de dure woningvoorraad is het aandeel woningen dat passend is voor hoge inkomens ruimvoldoende. Dit wil echter niet zeggen dat alle hoge inkomens ook alle woningen in dit segment kunnen betalen.

Eigenaren koopwoning hebben (over het algemeen) laagste woonquote

- 40% van de eigenaren van koopwoningen geeft 15% of minder van hun inkomen uit aan woonlasten. Huurders van particuliere huur of corporatiehuur hebben een veel hogere woonquote. Van alle huurders van particuliere huurwoningen geeft 70% meer dan 25% van zijn inkomen uit aan woonlasten. Bij corporatiehuur geldt dit voor ruim 50% van de huurders.

Woonlasten* ten opzichte van het inkomen (woonquote) per eigendomssituatie, 1-1-2023



De woonquote weergeeft de totale woonlasten als percentage van het besteedbaar inkomen exclusief netto uitgaven. Naast de woonlasten van huurders en eigenaren zijn ook de bijkomende woonlasten meegenomen. Dit is een som van de lasten eigenwoningschuld (w.o. hypotheekschuld), de belastingen en heffingen, de lasten aan bijdrage VVE, onderhoud en opstalverzekering.

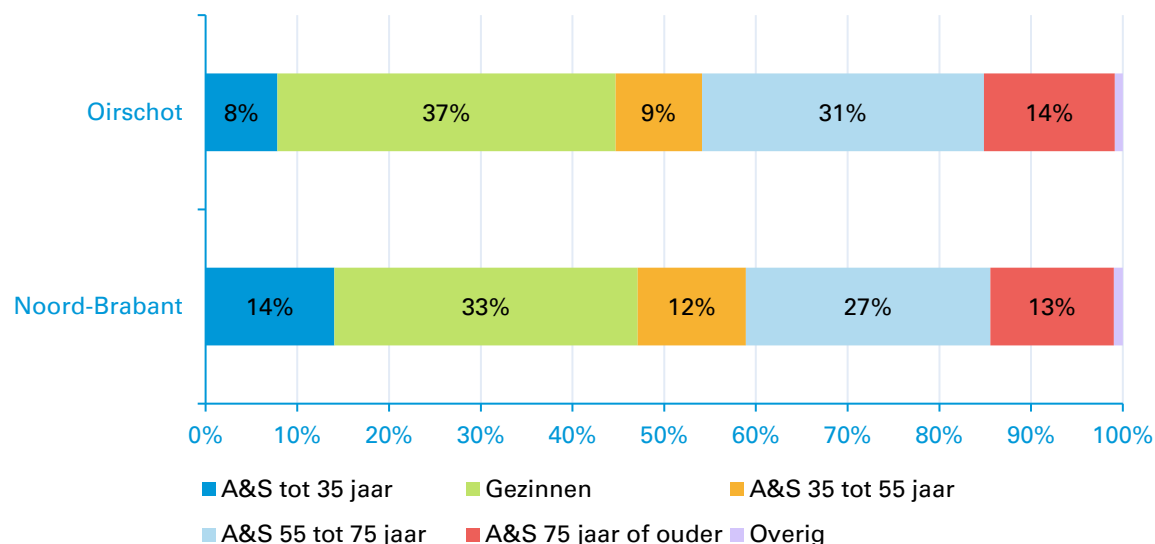
Huishoudens

Alle gepresenteerde gegevens zijn afkomstig uit CBS-microdata en hebben als peildatum: 1 januari 2023. Op deze peildatum telde Oirschot circa 8.095 huishoudens.

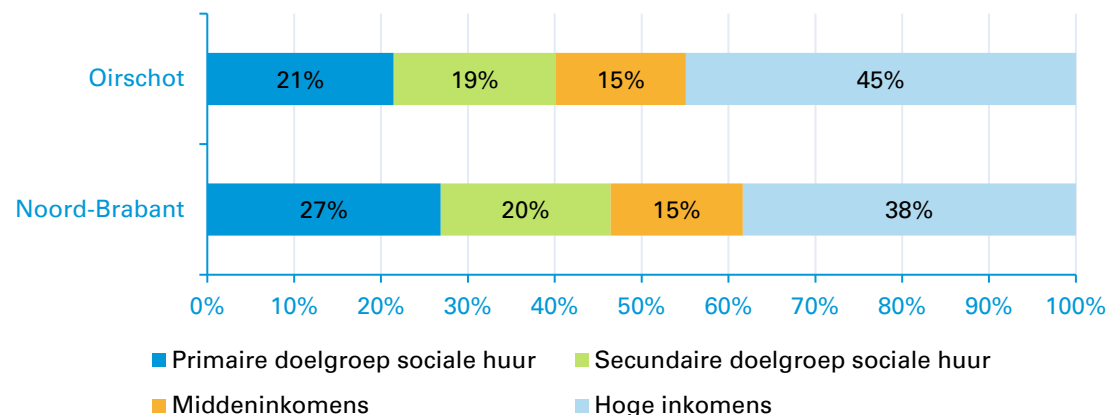
Veel gezinnen en alleenstaanden en stellen van 55 tot 75 jaar

- Groot aandeel gezinnen en alleenstaanden & stellen tussen 55 en 75 jaar. Weinig alleenstaanden en stellen tot 35 jaar (8%).
- Bijna de helft van inwoners heeft een hoog inkomen. Dit wordt voor belangrijk deel verklaard door aanwezige doelgroepen.

Naar huishoudenssamenstelling, 1-1-2023



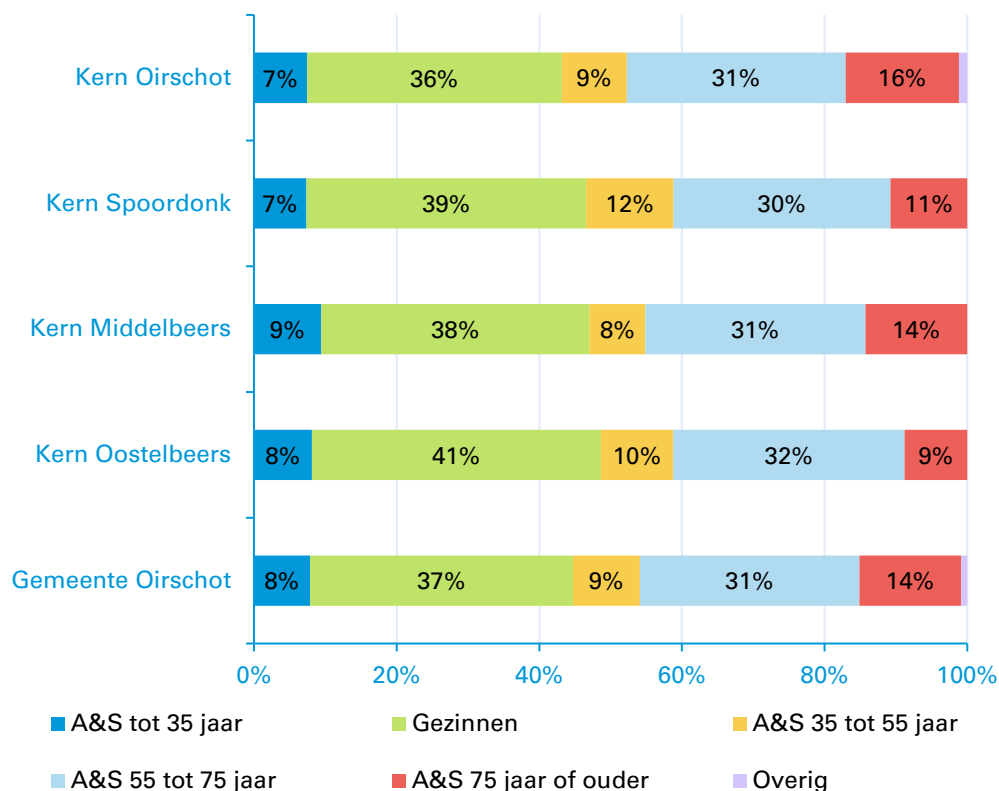
Naar inkomensgroep, 1-1-2023*



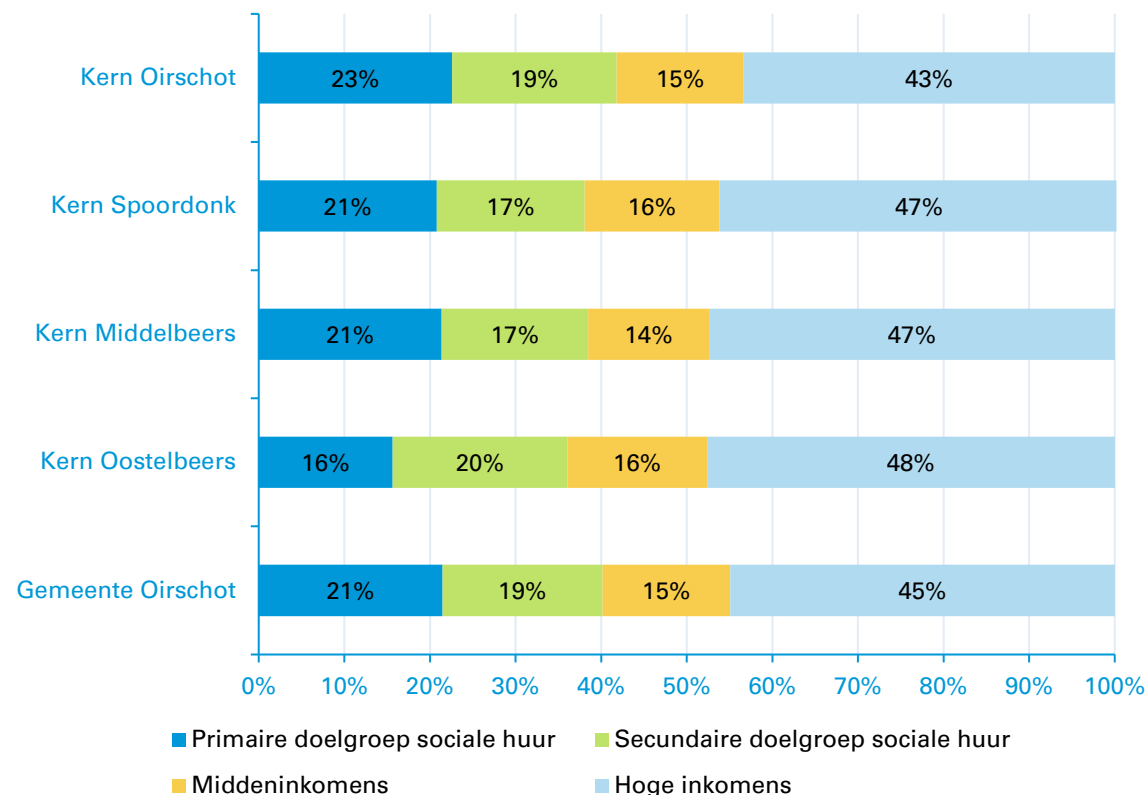
Primaire doelgroep sociale huur = Tot € 28.275 / € 38.500. Secundaire doelgroep sociale huur: € 28.275 / € 38.500 tot € 49.669 / € 54.847. Middeninkomens = € 49.669 / € 54.847 tot € 93.000 (2 keer modaal). Hoge inkomens = Meer dan € 93.000. Waarbij het inkomen voor de schuine streep telkens geldt voor een éénpersoonshuishouden en het inkomen na de schuine streep voor meerpersoonshuishoudens.

Geen grote verschillen tussen kernen wat betreft huishoudens

Naar huishoudenssamenstelling per kern, 1-1-2023



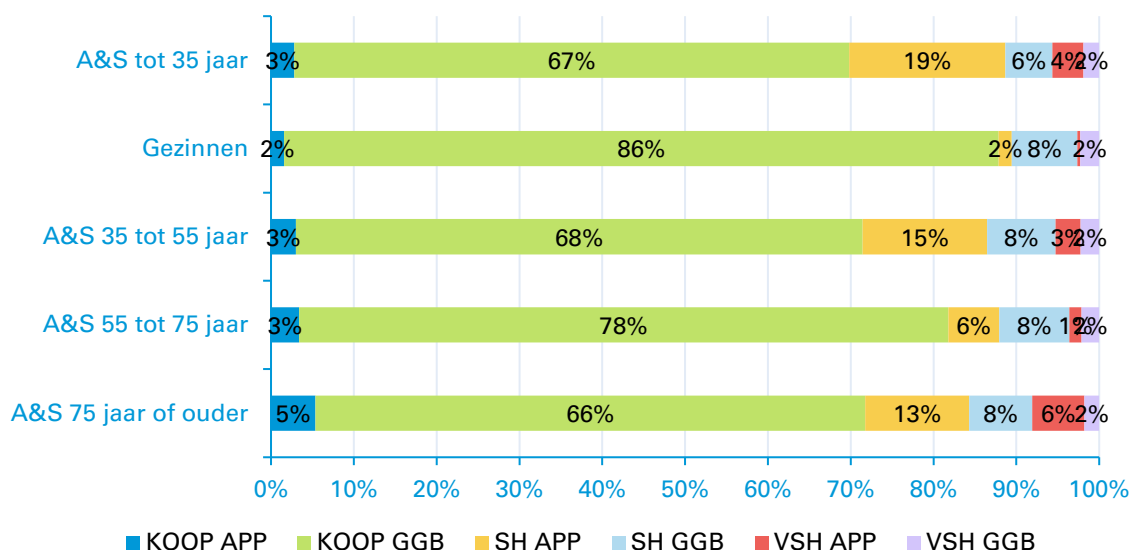
Naar inkomensgroep per kern, 1-1-2023



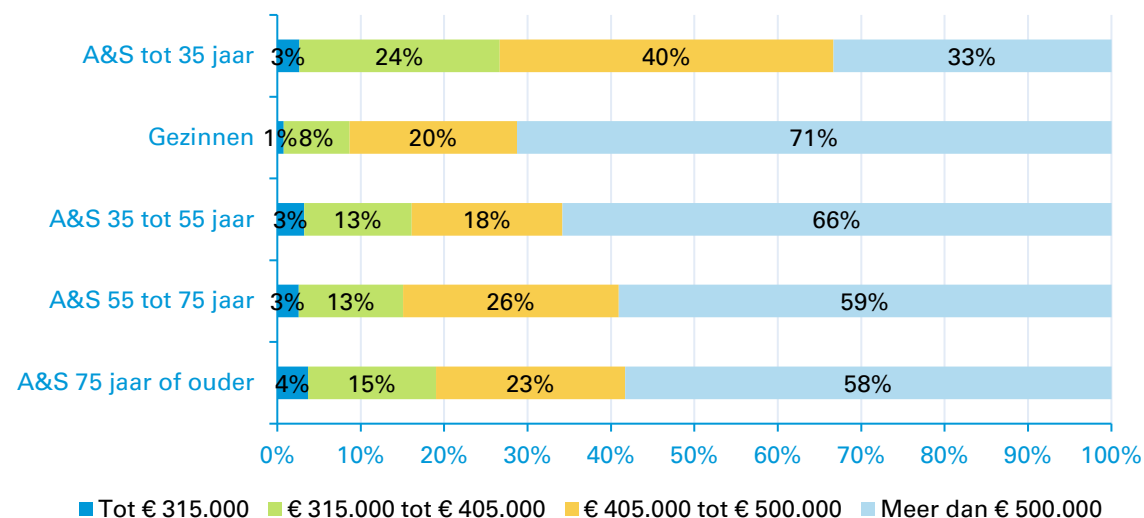
Woonsituatie per doelgroep laat weinig grote verschillen zien

- Grootste deel van elke doelgroep woont in dure grondgebonden koopwoning. Dit is logisch gezien de bestaande woningvoorraad.
- Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar wonen het vaakst in goedkopere woningen. Ook dit is logisch gezien hun inkomen.

Woonsituatie naar prijssegmenttype, 1-1-2023



Woonsituatie naar WOZ-waarde koopwoningen, 1-1-2025*

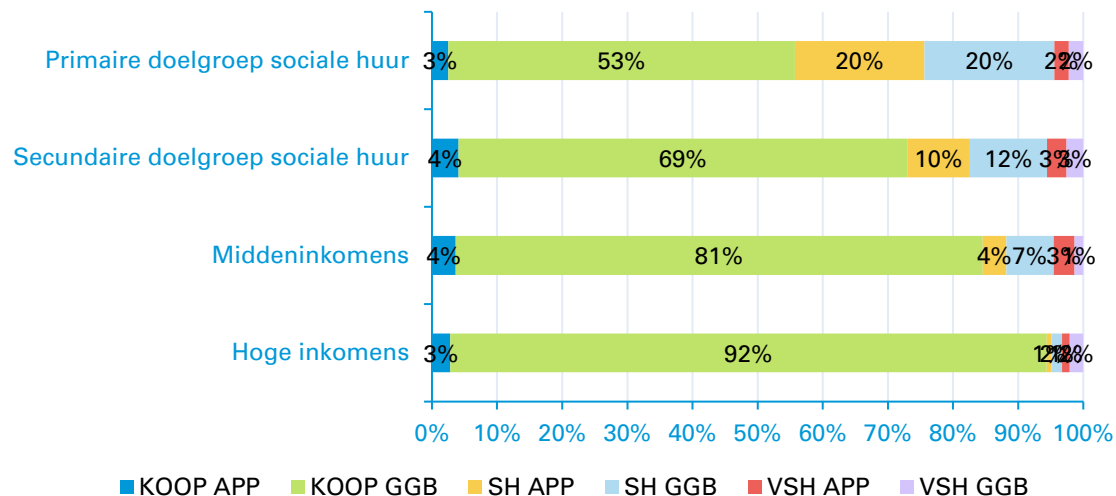


*Geïndexeerd naar 2025

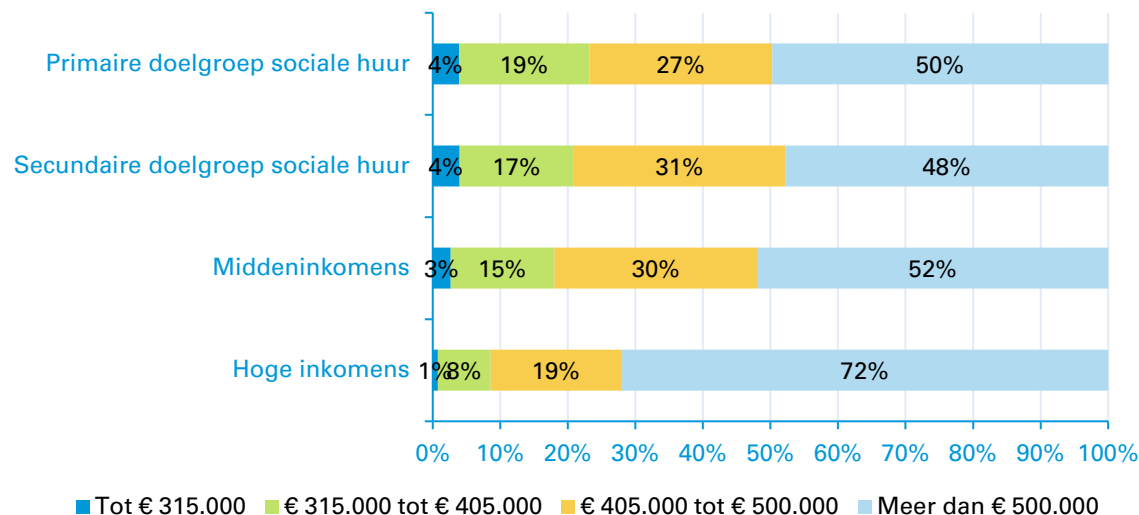
Hoe hoger het inkomen, hoe hoger het aandeel dat woont in dure koopwoning

- 40% primaire doelgroep- en 32% secundaire doelgroep sociale huur woont daadwerkelijk in sociale huurwoning.
- Daarnaast bezit groot deel lage inkomens (dure) koopwoning. Dit komt doordat ouderen met een (nu) laag inkomen ook onder deze groep vallen. Conclusie is dat er over het algemeen veel overwaarde in de woningen zit.

**Woonsituatie naar prijssegmenttype, 1-1-2023
koopwoningen**



Woonsituatie naar WOZ-waarde, 1-1-2025*



*Geïndexeerd naar 2025

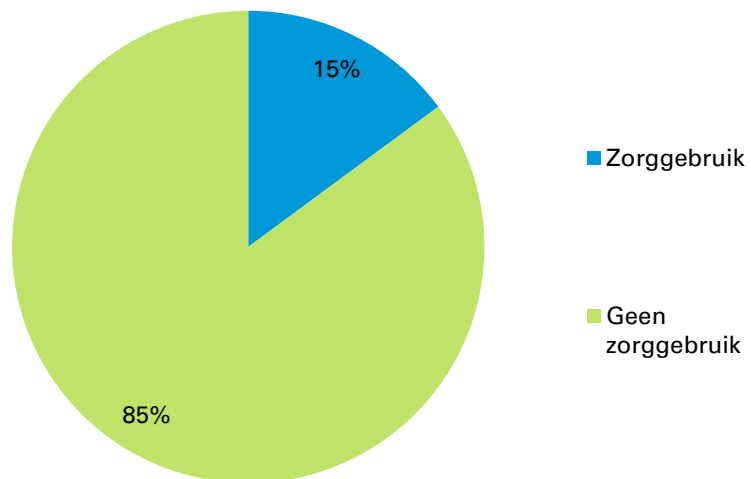
Zorg

Bron: CBS Microdata. Peildatum: 1 januari 2023

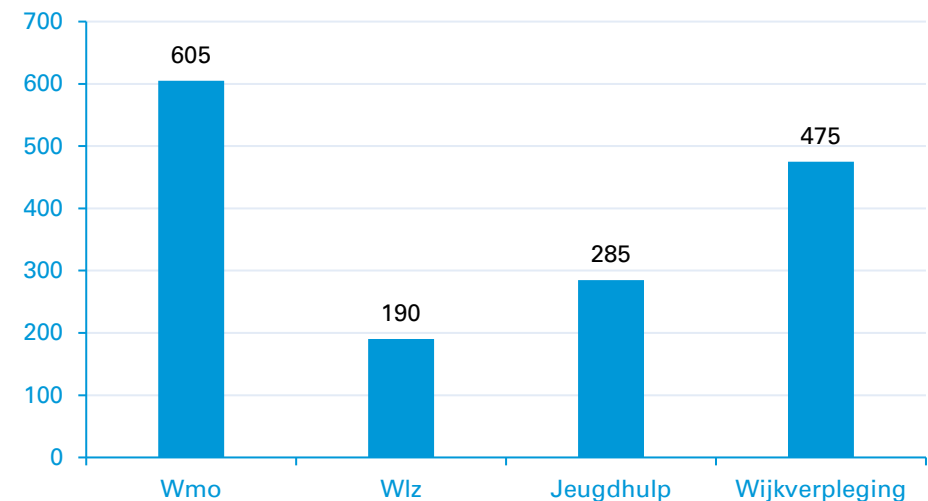
Circa 15% van inwoners maakt gebruik van zorg

- 1.205 van de 8.095 huishoudens in Oirschot neemt (minstens) één vorm van zorg af.
- Grootste deel Wmo maakt gebruik van hulp bij huishouden (35%) of vervoersvoorzieningen (36%).

Wel of geen zorggebruik, 1-1-2023



Aantal gebruikers per type zorg, 1-1-2023



De opgave in één oogopslag



*vpt = volledig pakket thuis, mpt = modulair pakket thuis, pgb = persoonsgebonden budget.

Behoefte aan zorg en ondersteuning groeit, vooral onder 75-plussers

- Richting 2040 stijgt het aantal huishoudens dat behoefte heeft aan wijkverpleging met 245 huishoudens. Deze groei zit vooral bij 75-plussers en wordt veroorzaakt door de dubbele vergrijzing.
- Ook het aantal Wlz-cliënten groeit met 125. Door extramuralisering zal deze (zwaardere) zorg steeds vaker thuis geleverd moeten worden. Dit vraagt iets van de geschiktheid van de woon- en leefomgeving.
- Tot 2040 stijgt het aantal huishoudens dat gebruik maakt van de Wmo met 290. Er is vooral meer vraag naar ondersteuning (in de vorm van hulpmiddelen of diensten). Ook hier zit de grootste groei bij 75-plussers.

Historische verhuisbewegingen (totaal)

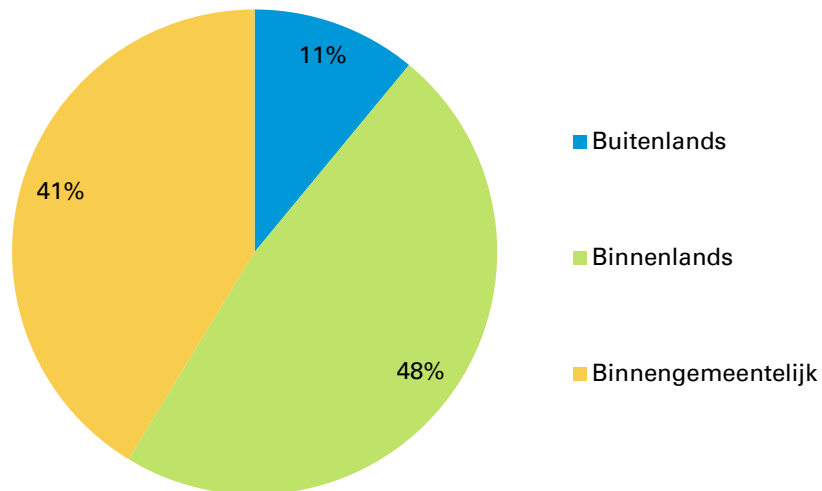
Betreft het aantal huishoudens

Bron: CBS Microdata (2018 – 2023)

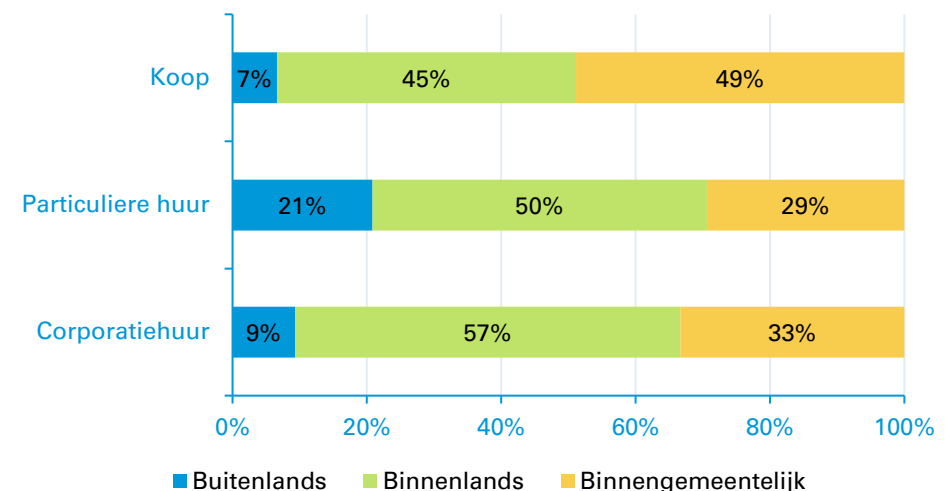
40% van alle verhuizingen vond binnen eigen gemeente plaats

- In de periode 2018-2023 zijn er 4.095 huishoudens van, naar en binnen Oirschot verhuisd. 40% van de verhuizingen vond plaats binnen de gemeente en in 50% van de gevallen verhuisde er een huishouden vanuit een andere Nederlandse gemeente naar Oirschot. In ongeveer 10% van de verhuizingen kwam het huishouden direct uit het buitenland.

Totaal aantal verhuizingen naar herkomst, 2018-2023



Herkomst verhuizing naar eigendom betrokken woning, 2018-2023



Verhuizingen vanuit het buitenland naar Oirschot

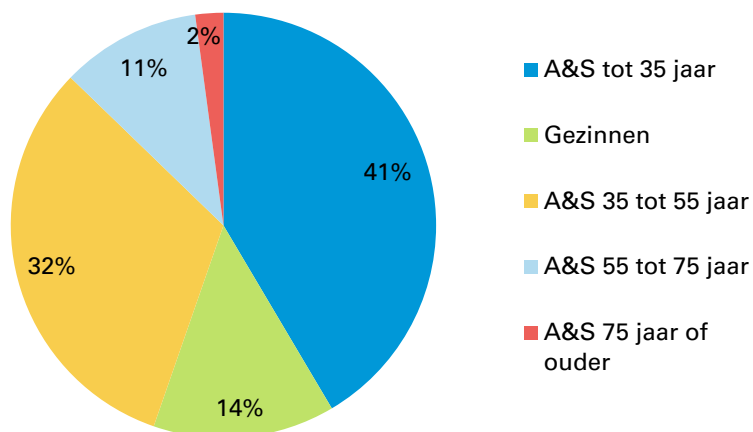
Betreft het aantal huishoudens dat aan het eind van het jaar (31 december) op een adres in Oirschot staat ingeschreven. Aan het begin van het jaar (1 januari) stonden zij nog niet in Nederland ingeschreven.

Bron: CBS Microdata (2018 – 2023)

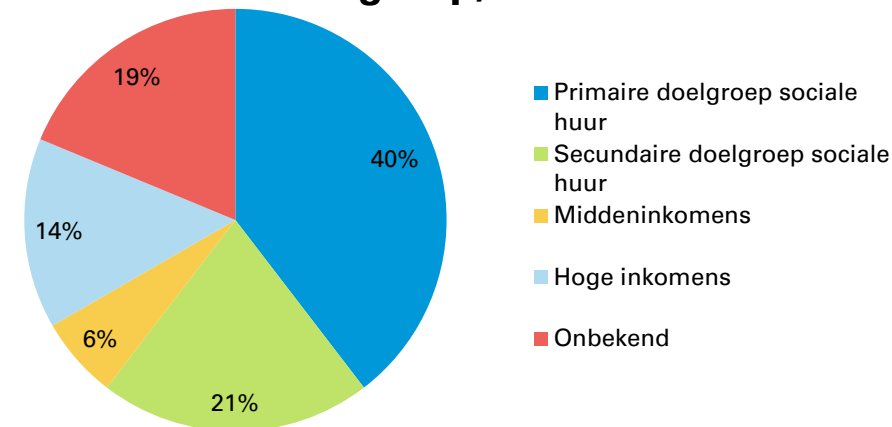
Verhuizingen vanuit het buitenland: voornamelijk arbeidsmigranten

- In de periode 2018-2023 zijn er 450 huishoudens direct vanuit het buitenland naar Oirschot verhuisd. Van deze huishoudens kwam 21% uit Polen en 16% uit Roemenië. Dit zijn dus vooral arbeidsmigranten.
- Het grootste deel was daarnaast alleenstaand of een stel en 61% had een inkomen dat past binnen de sociale huur doelgroep

Naar huishoudenssamenstelling en leeftijd, 2018-2023



Naar inkomensgroep, 2018-2021



Verhuizingen vanuit andere Nederlandse gemeenten naar Oirschot

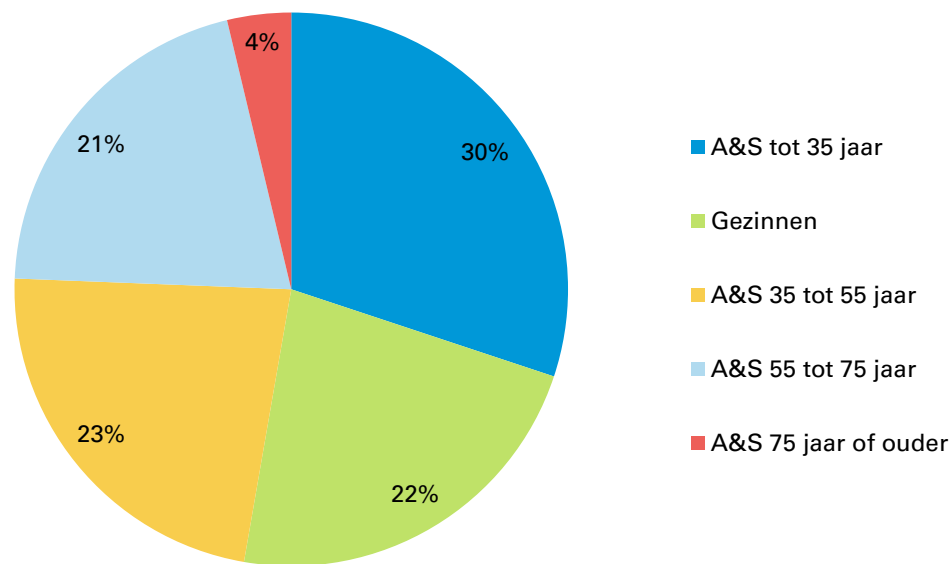
Betreft het aantal huishoudens dat aan het eind van het jaar (31 december) op een adres in Oirschot staat ingeschreven. Aan het begin van het jaar (1 januari) stonden zij nog op een adres in een andere Nederlandse gemeente dan Oirschot ingeschreven.

Bron: CBS Microdata (2018 – 2023)

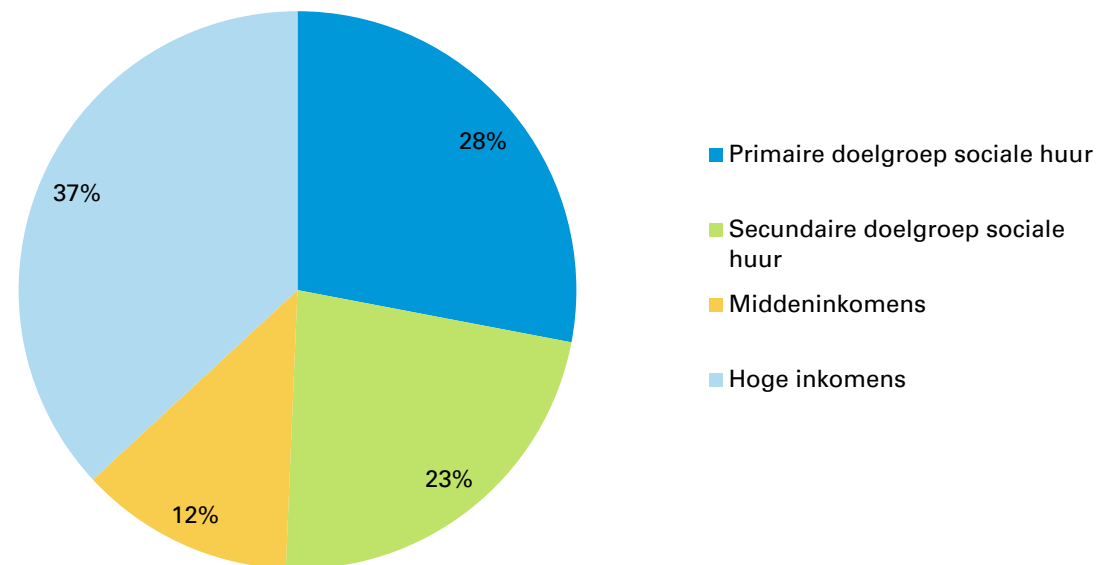
Meeste verhuizingen vanuit Eindhoven, Best en Tilburg

- In de periode 2018-2023 zijn 1.955 huishoudens vanuit een andere Nederlandse gemeente naar Oirschot verhuisd. De meeste huishoudens kwamen uit Eindhoven, Best en Tilburg.
- Circa de helft waren alleenstaanden en stellen tot 35 jaar en gezinnen.

Naar huishoudenssamenstelling en leeftijd, 2018-2023



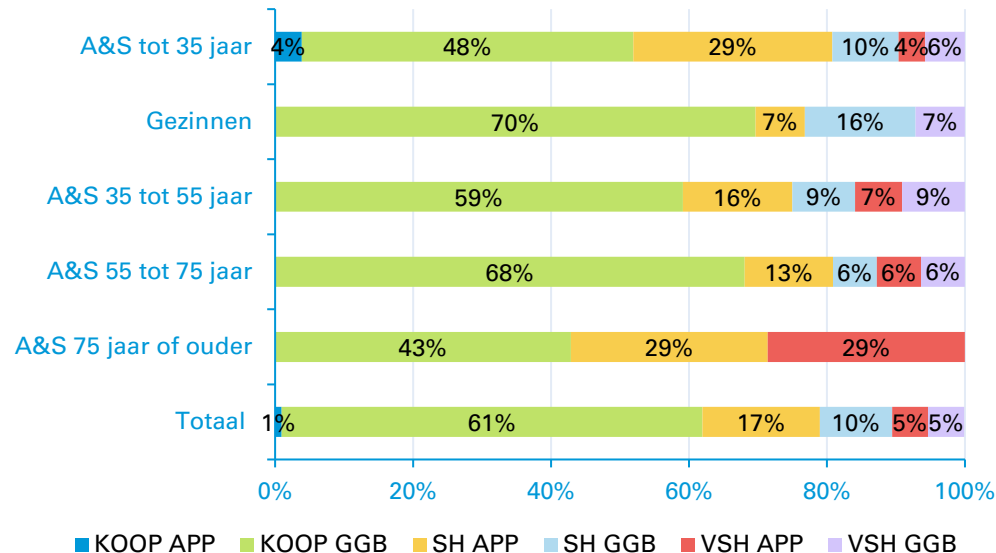
Naar inkomensgroep, 2018-2021



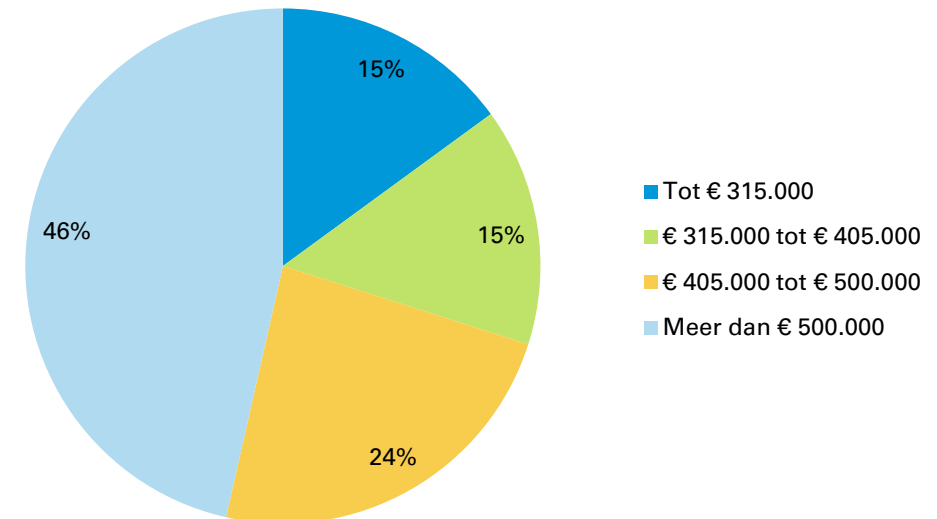
Oirschot vooral in trek door ruim opgezette woningvoorraad

- 60% van alle (vanuit andere Nederlandse gemeenten) verhuisde huishoudens betrok een grondgebonden koopwoning. 23% betrok een appartement. Dit waren voornamelijk huishoudens van 55 jaar of ouder.
- Bijna helft betrokken woningen had een WOZ-waarde > € 500.000.

Naar doelgroep en prijssegmenttype, 2018-2021



WOZ-waarde koopwoningen, 2022-2023*



*Geïndexeerd naar 2025

Verhuisbewegingen binnen de eigen gemeente

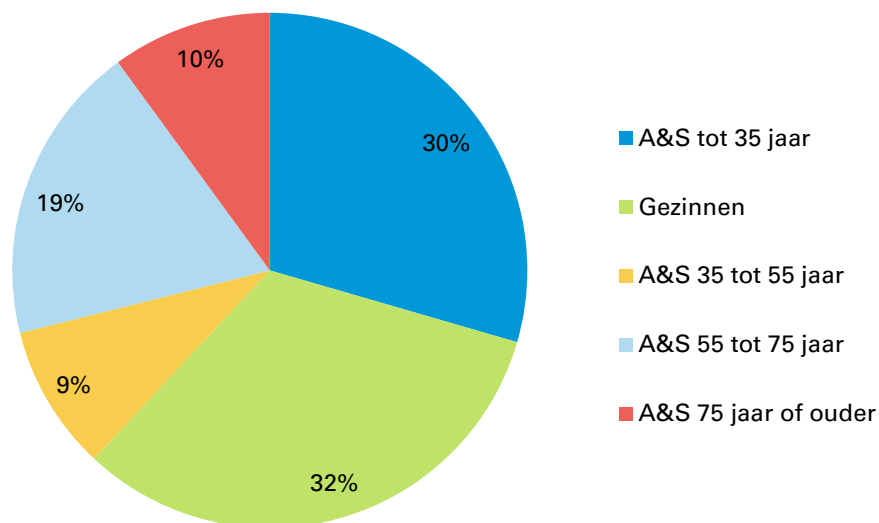
Betreft het aantal huishoudens dat aan het eind van het jaar (31 december) op een ander adres in Oirschot staat ingeschreven dan aan het begin van dat jaar (1 januari).

Bron: CBS Microdata (2018 – 2023)

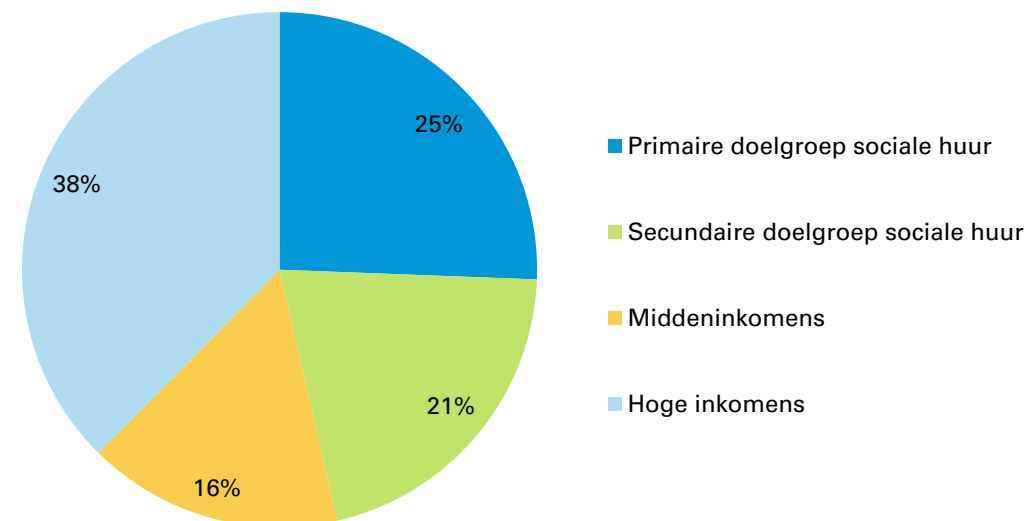
Voornamelijk starters en gezinnen verhuizen binnen gemeente

- In de periode 2018-2023 zijn 1.690 huishoudens binnen de gemeente Oirschot verhuisd (dus binnen de eigen kern of naar een andere kern).
- In 60% van de verhuizingen ging het om alleenstaanden en stellen tot 35 jaar of gezinnen.

Naar huishoudenssamenstelling en leeftijd, 2018-2023



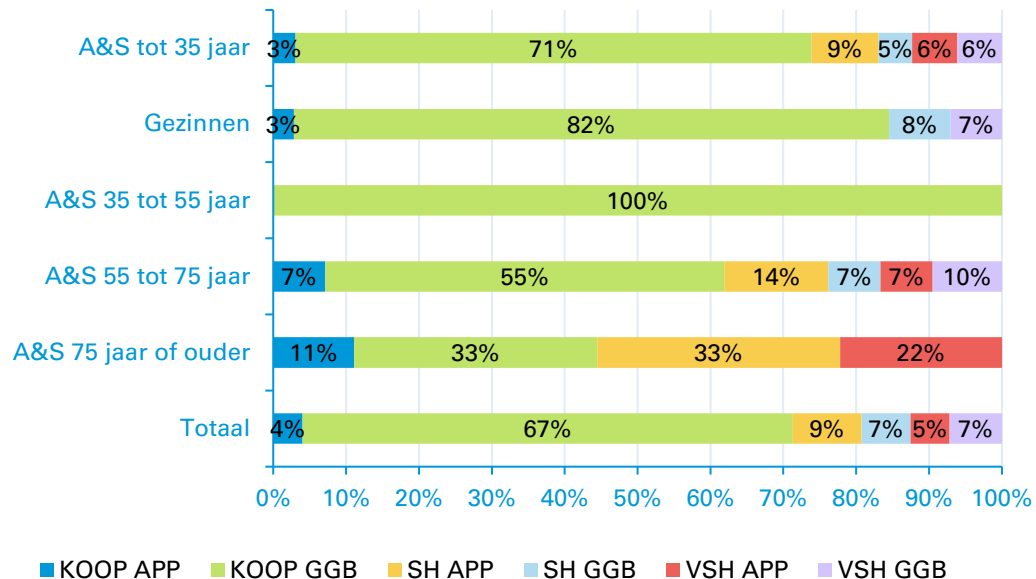
Naar inkomensgroep, 2018-2021



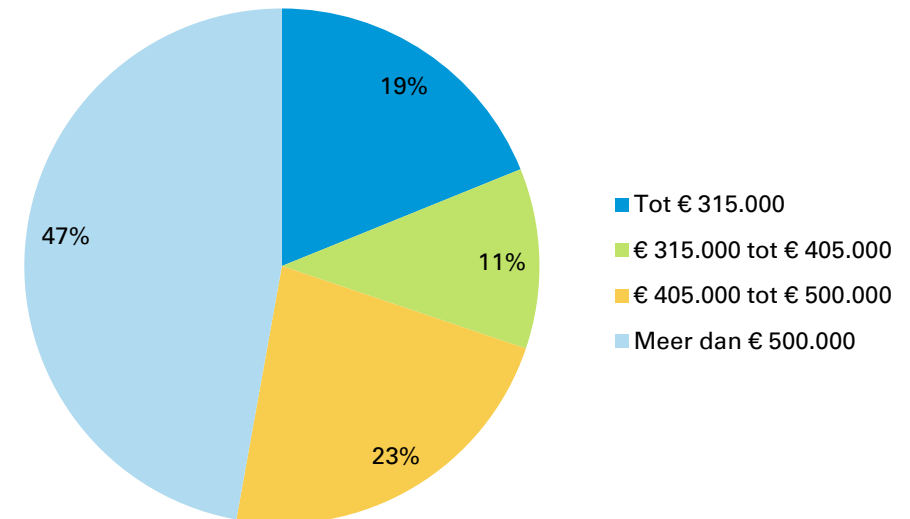
Binnen Oirschot vooral verhuizingen naar grondgebonden woningen

- Alleenstaanden en stellen 75 jaar of ouder verhuizen het minst naar grondgebonden koopwoningen. Zij verhuizen relatief gezien vaker naar een appartement.

Naar prijssegmenttype, 2018-2021



WOZ-waarde koopwoningen, 2022-2023*



*Geïndexeerd naar 2025

Huishoudens uit Oirschot verhuizen vooral binnen eigen kern

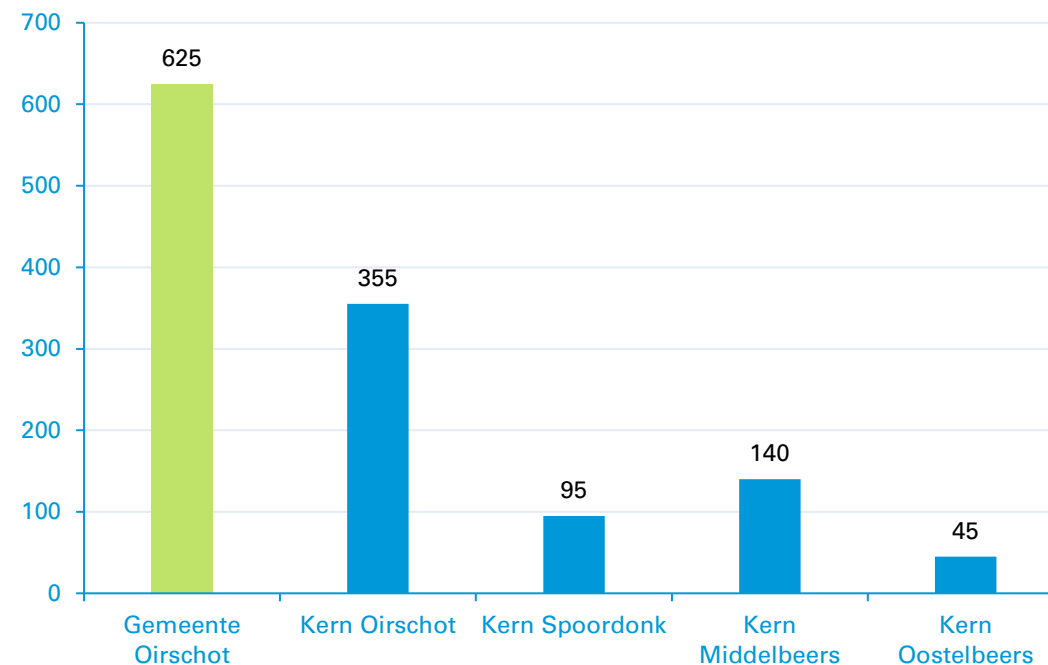
- Van de 1.690 huishoudens die in de periode 2018-2023 binnen de gemeente Oirschot verhuisden, deed 73% dat binnen de eigen kern.
- Het meest werd verhuisd in Oirschot, gevolgd door Middelbeers, Spoordonk en Oostelbeers.

		Herkomst kern			
		Oirschot	Spoordonk	Middelbeers	Oostelbeers
Vestigingskern	Oirschot	815	100	50	35
	Spoordonk	75	100	-	-
	Middelbeers	35	-	250	55
	Oostelbeers	30	10	45	45

In de afgelopen zes jaar verhuisde er 625 'terugkeerders' naar Oirschot

- Van de inkomende verhuizingen in de periode 2018-2023 zijn er 625 terugkeerders. Dit is bijna een derde van de 1.955 inkomende binnenlandse verhuizingen. Zij woonden eerder in Oirschot, zijn verhuisd naar een andere gemeente en zijn vervolgens in de afgelopen zes jaar weer in Oirschot komen wonen.

Aantal terugkeerders per kern, 2018-2023



Uitgaande verhuizingen

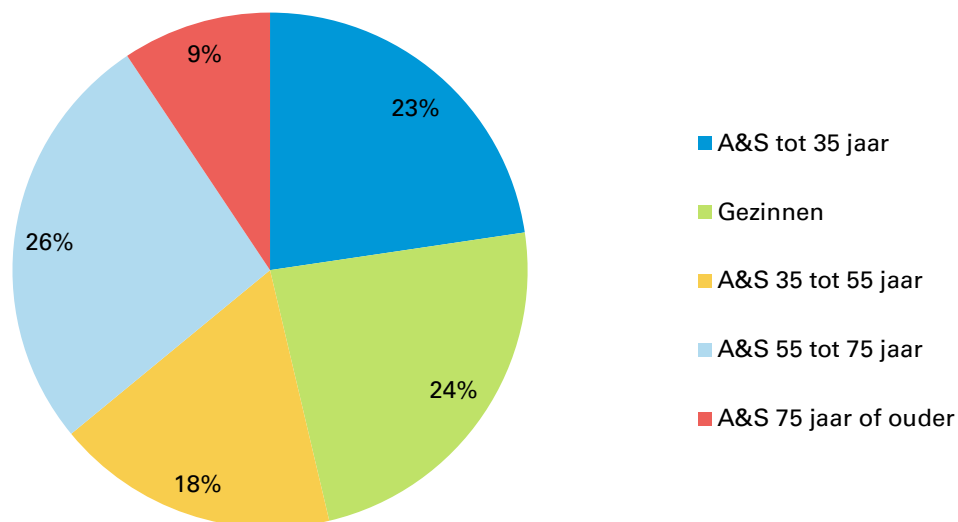
Betreft het aantal huishoudens dat aan het begin van het jaar (1 januari) op een adres in Oirschot stond ingeschreven. Aan het eind van jaar (31 december) staan deze huishoudens op een adres in een andere Nederlandse gemeente of in het buitenland ingeschreven.

Bron: CBS Microdata (2018 – 2023)

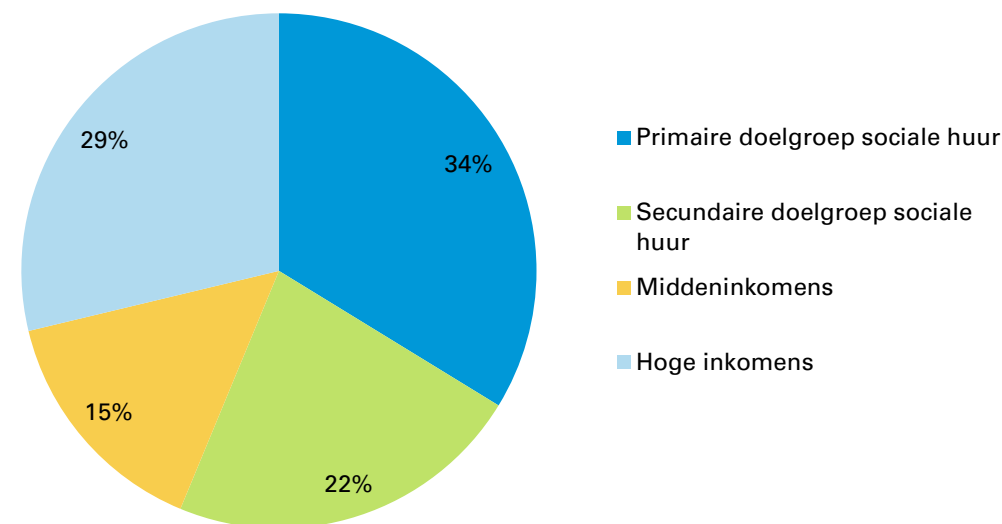
Diversiteit in doelgroepen dat gemeente Oirschot verlaat

- In de periode 2018-2023 zijn 1.015 huishoudens uit de gemeente Oirschot verhuisd. De top drie vestigingsgemeenten zijn: Eindhoven, Best en Tilburg.
- 135 van deze verhuizingen vonden plaats naar het buitenland

Naar huishoudenssamenstelling en leeftijd, 2018-2023



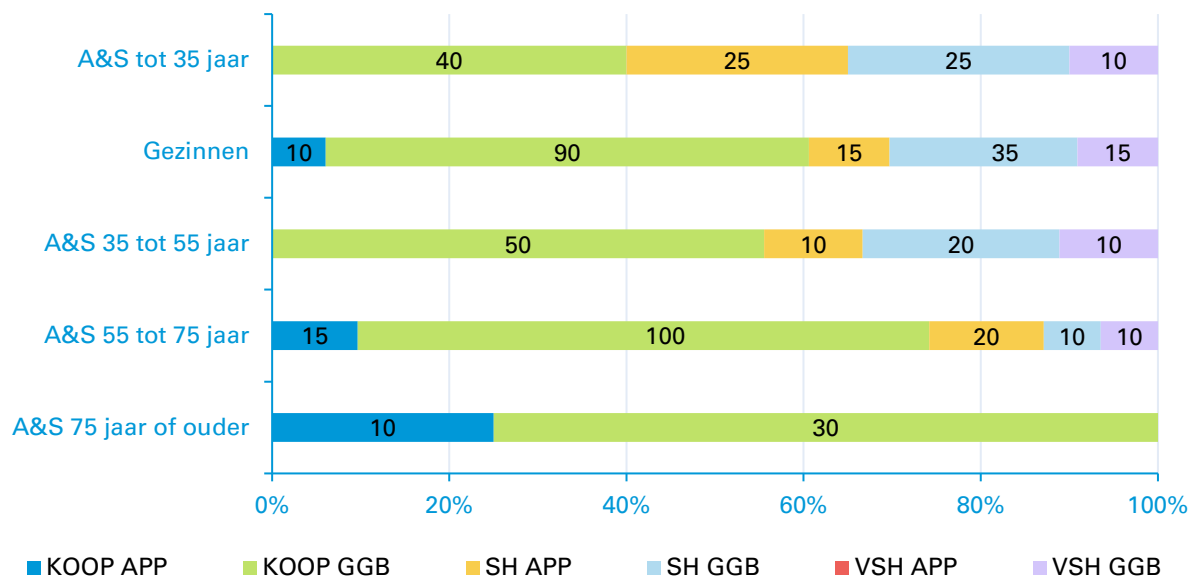
Naar inkomensgroep, 2018-2021



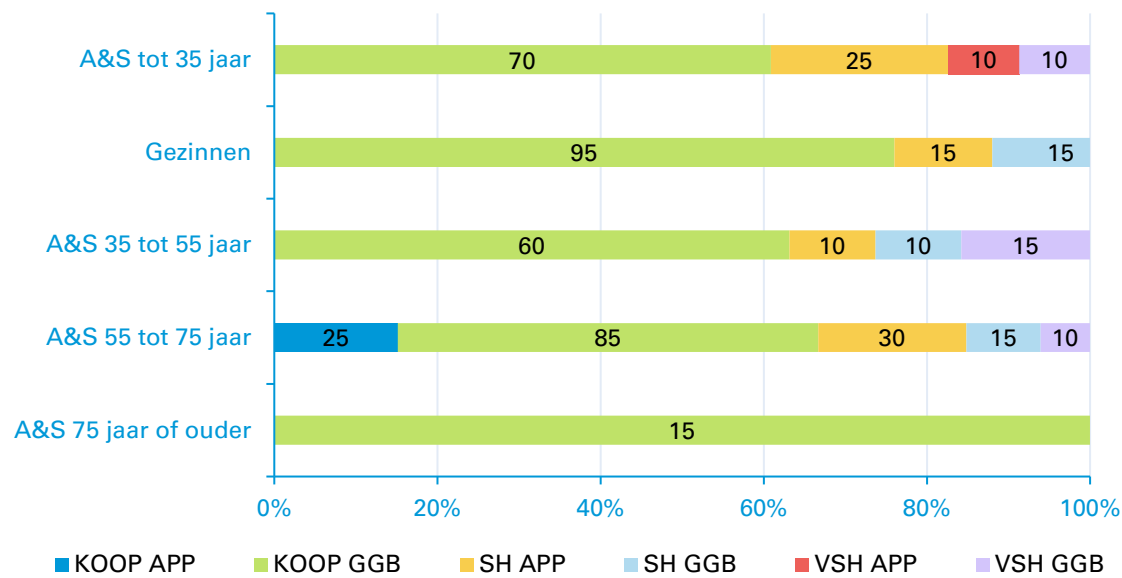
Alleenstaanden 55-75 jaar laten grondgebonden woning achter en betrekken appartement

- Starters laten grondgebonden woningen achter in elk segment, betrekken voor grootste deel grondgebonden koop

Achtergelaten woning* naar prijssegmenttype, 2018-2021



Betrokken woning naar prijssegmenttype, 2018-2021

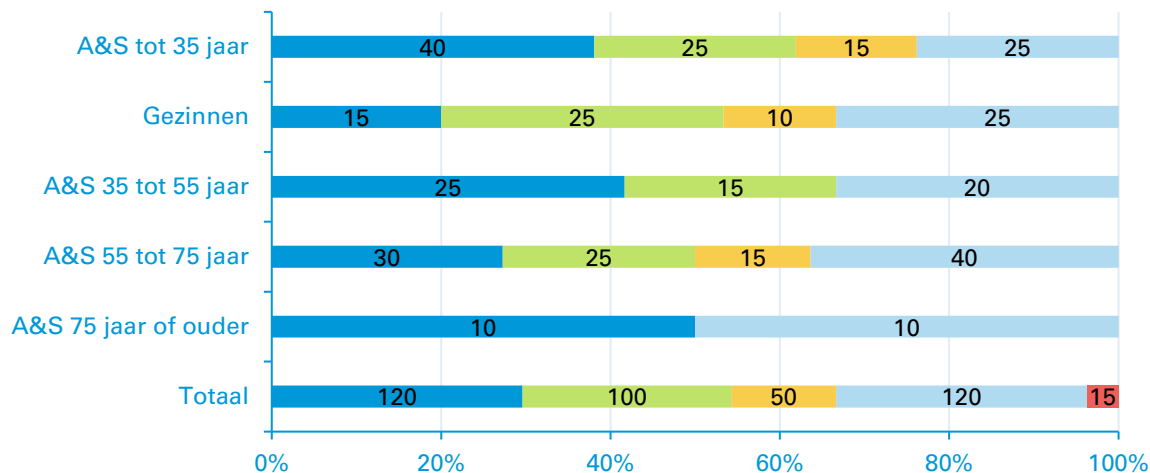


*De achtergelaten woning betreft een woning in Oirschot en de betrokken woning een woning in een andere Nederlandse gemeente.

Over volle breedte goedkopere woningen betrokken dan achtergelaten

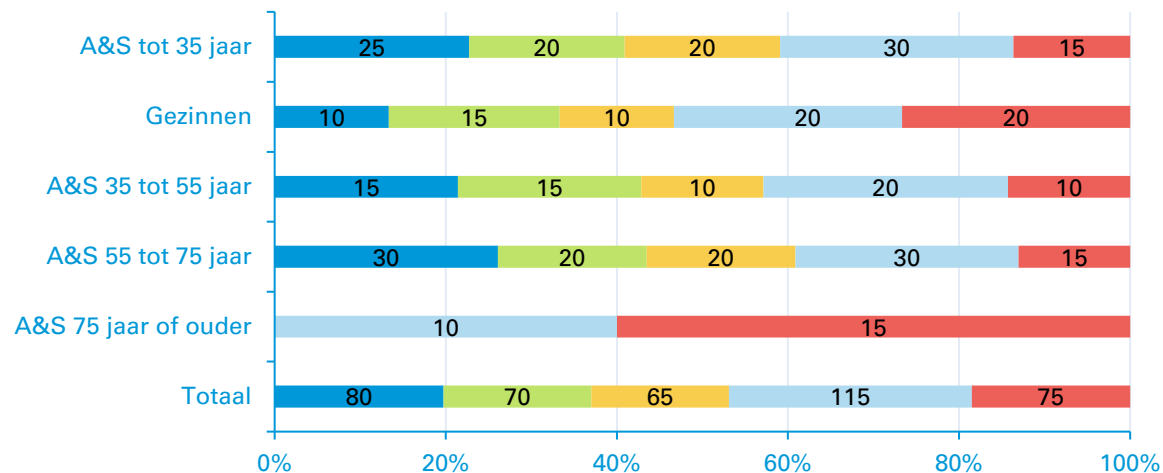
- Voornamelijk alleenstaanden en stellen tussen de 55 en 75 jaar betrekken een woning met een lagere WOZ-waarde

Achtergelaten koopwoning* naar WOZ-waarde, 2022-2023*



■ Tot € 315.000 ■ € 315.000 tot € 405.000 ■ € 405.000 tot € 500.000 ■ Meer dan € 500.000 ■ Onbekend

Betrokken koopwoning naar WOZ-waarde, 2022-2023*



■ Tot € 315.000 ■ € 315.000 tot € 405.000 ■ € 405.000 tot € 500.000 ■ Meer dan € 500.000 ■ Onbekend

*De achtergelaten koopwoning betreft een koopwoning in Oirschot en de betrokken koopwoning een koopwoning in een andere Nederlandse gemeente.

*Geïndexeerd naar 2025

Toekomstbestendige wijken scan

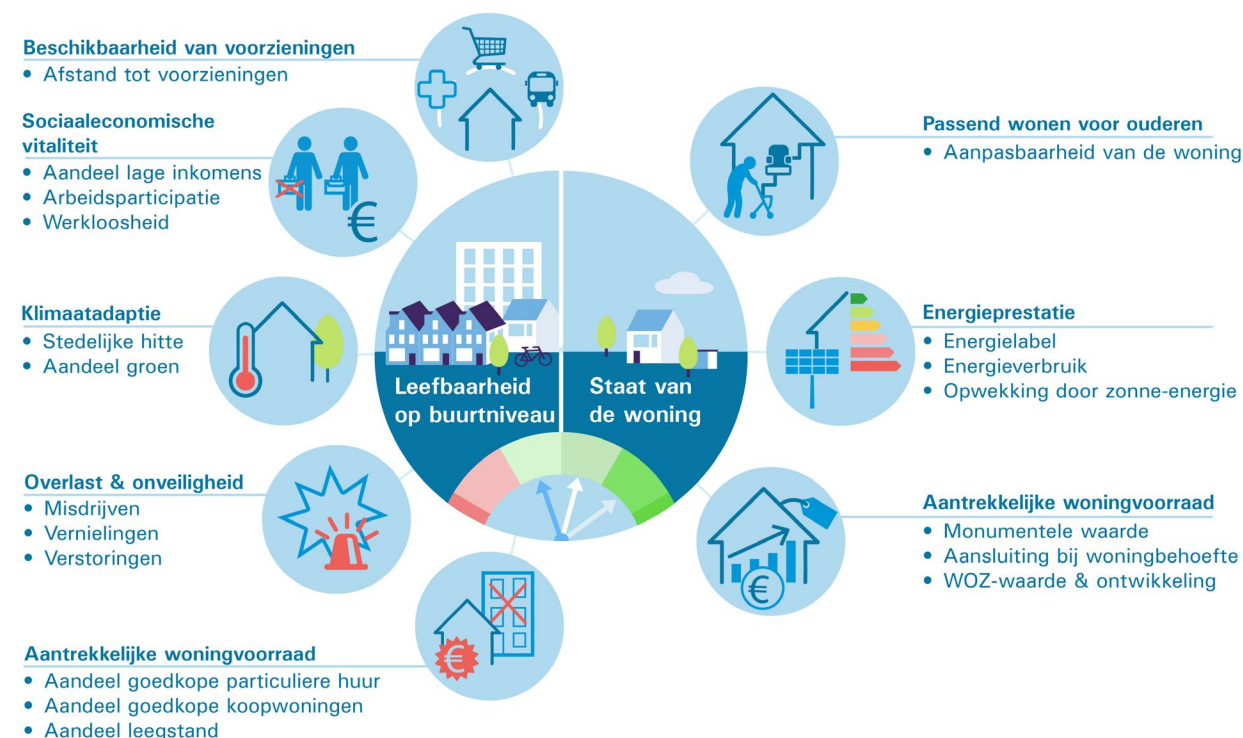
Identificeert kwetsbaarheden in uw woningvoorraad en geeft inzicht in bestaande leefbaarheidssituaties.

De toekomstbestendige wijken scan helpt u te bepalen welke plekken als eerste aandacht verdienen en waar een gebiedsgerichte aanpak mogelijk interessant is. Het biedt ook praktische handvatten voor het maken van keuzes welke thema's of gebieden als eerste op te pakken bij stedelijke vernieuwing.

Toekomstbestendige wijken-scan om inzicht te krijgen in opgaven

- Combinatie van **indicatoren** vormt relatieve prestatiescore
- Inzichten naar volledig postcodeniveau (PC6*) als handvat voor **gebiedsgerichte aanpak**
- Inzichten van diverse indicatoren als handvat voor **integrale aanpak**

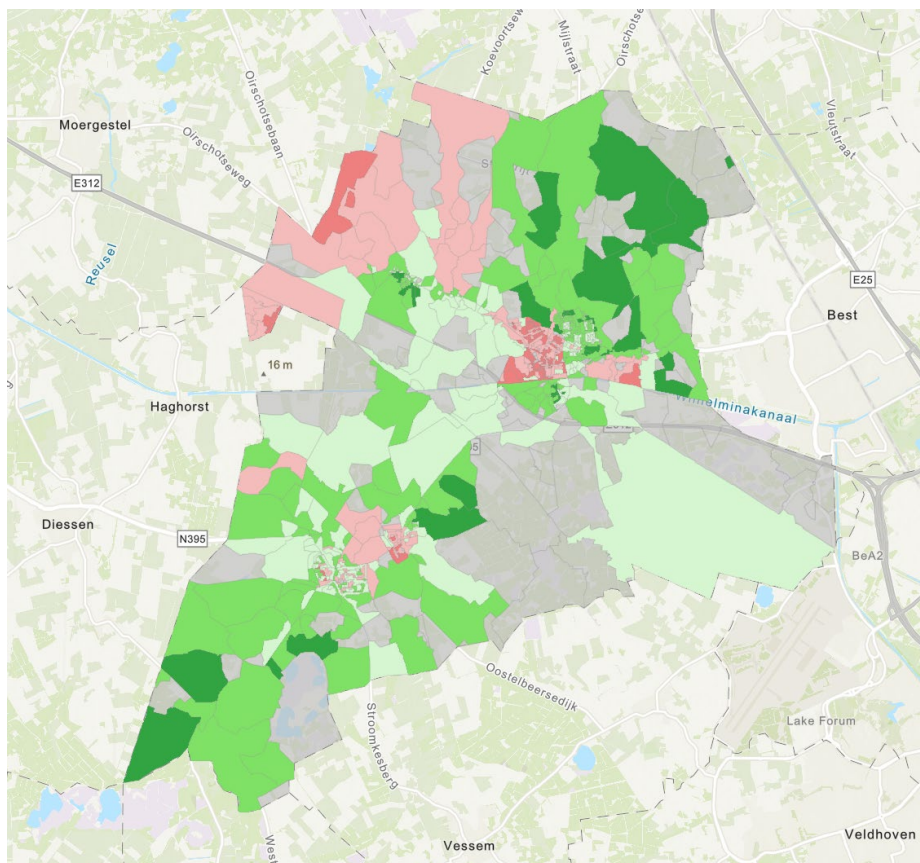
Indicatoren Toekomstbestendige wijken-scan



*Een postcode-6 gebied omvat een groep adressen die volledig dezelfde postcode delen. Als voorbeeld: 5602 TC

Oirschot scoort over het algemeen goed op toekomstbestendigheid

Totaalscore Oirschot

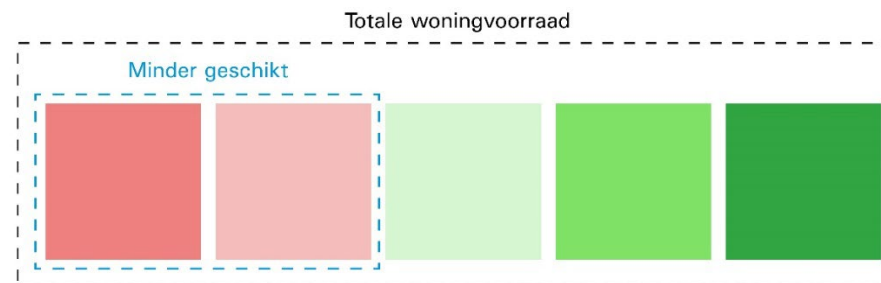


Klik [hier](#) voor de gehele scan

In de scan kunt u verschillende lagen aan- en uitzetten en zo per gebied zien wat van invloed is op de totaalscore. Dit doet u door links te klikken op het icoon 'kaartlagen' 

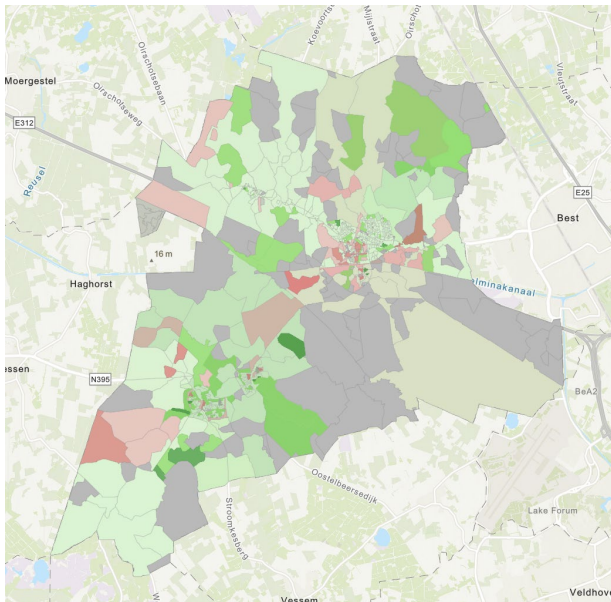
Vervolgens vindt u in de laag 'legenda' verdere informatie over de subindicatoren 

Relatieve prestatiescore voor (zorg)geschikte huisvesting

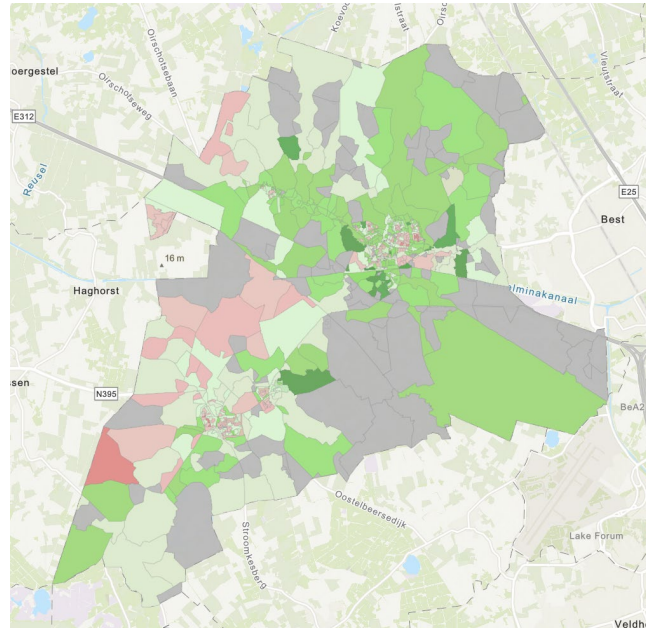


Kwetsbaarheid zit voornamelijk in afstand tot voorzieningen en relatief lage energiestaat

Leefbaarheidsscore



Woningscore



- Drie relatieve scores: **leefbaarheidsscore**, **woningscore** en **totaalscore** (vorige slide)
- Rode gebieden in leefbaarheidsscore met name vanwege voorzieningen op afstand. In het centrum wordt lager gescoord op sociaal economische vitaliteit en klimaatadaptatie
- Rode gebieden in woningscore voornamelijk vanwege relatief lage energiestaat

Thuis en dichtbij-scan

Een verdieping op de Toekomstbestendige wijken scan. De Thuis en dichtbij-scan brengt de geschiktheid van woonomgevingen en woningen voor mensen met een zorgvraag in beeld.

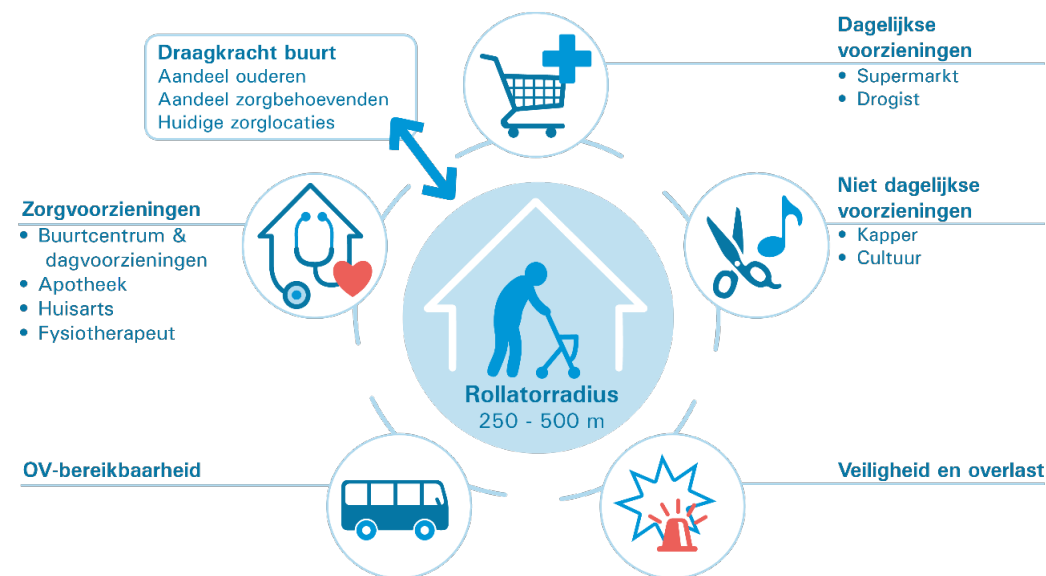
Deze scan helpt u bij beslissingen rondom nieuwe woon(zorg)ontwikkelingen. Daarnaast helpt de scan bij het optimaliseren van de toegankelijkheid van voorzieningen en het verbeteren van de draagkracht in een buurt. Het helpt bij het maken van keuzes over hoe en waar kwetsbare doelgroepen zijn en worden gehuisvest.

Thuis en dichtbij scan brengt de geschiktheid van de woonomgeving in beeld

- Combinatie van **indicatoren** vormt relatieve prestatiescore
- De scan is een **praatplaat**: geeft direct inzicht en overzicht en kan daarmee dienen als:

1. **Input** voor discussie
2. **Onderbouwing** voor het bepalen van zones of doen van investeringen
3. **Informatie** voor bewoners over hun woonsituatie

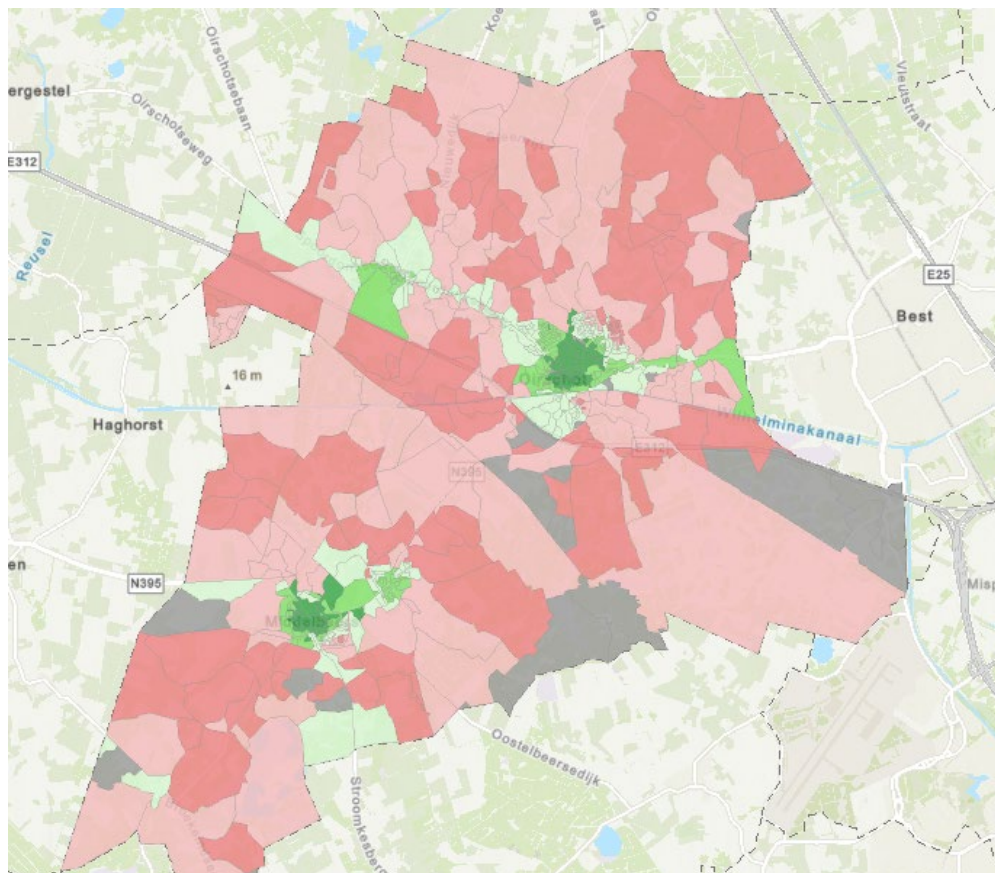
Indicatoren Thuis en dichtbij-scan



Wat is de scan nu wel en wat niet?

WEL	NIET
✓ Beleidsarm	✗ Beleidsrijk
✓ Beslaat de hele gemeente	✗ Benadering van de invloedssfeer van de gemeente
✓ Nulmeting	✗ Een blauwdruk voor de toekomst

Resultaten Thuis en dichtbij scan Oirschot

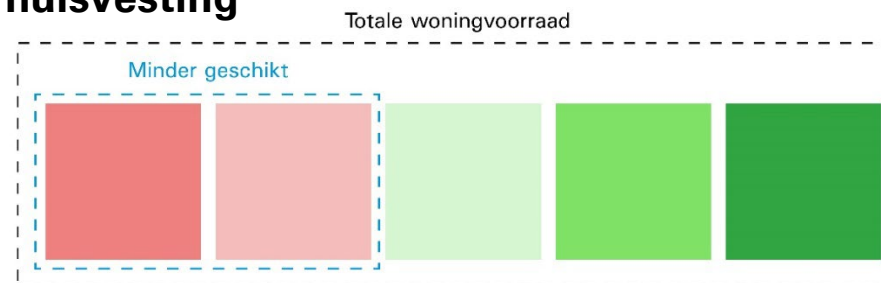


Klik [hier](#) voor de gehele scan*

In de scan kunt u verschillende lagen aan- en uitzetten en zo per gebied zien wat van invloed is op de totaalscore. Dit doet u door links te klikken op het icoon 'kaartlagen' 

Vervolgens vindt u in de laag 'legenda' verdere informatie over de subindicatoren 

Relatieve prestatiescore voor (zorg)geschikte huisvesting



* Het kan voorkomen dat er een rode vlek in een groen gebied ligt of andersom, dit ligt aan de buurtgrenzen en het punt waarvandaan gemeten wordt.

Centra Oirschot en Middelbeers meest geschikt voor huisvesting ouderen

- De centra van Oirschot en Middelbeers zijn meest geschikt voor de huisvesting van ouderen en andere zorgdoelgroepen. Dit omdat zij het hoogst scoren op voorzieningen, veiligheid en bereikbaarheid.
- Het aandeel bestaande nultredenwoningen is hier (en overal in de gemeente) beperkt. Dit komt doordat aandeel appartementen maar 14% bedraagt. Het aandeel woningen dat aanpasbaar is (en dus geschikt gemaakt kan worden) is wel groot.

Huishoudensprognose

Tot 2040

Groei alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar en 75 jaar of ouder

Huishoudens Oirschot	2023	2030	2023-2030 %	2040	2030-2040 %	2023-2040 %
Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar	630	585	-7%	430	-26%	-32%
Gezinnen	2.930	2.945	1%	2.960	1%	1%
Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar	770	810	5%	930	15%	21%
Alleenstaanden en stellen 55 tot 75 jaar	2.480	2.600	5%	2.300	-12%	-7%
Alleenstaanden en stellen 75 jaar en ouder	1.190	1.450	22%	2.115	46%	78%
Overig	20	30	50%	25	-17%	25%
Totaal	8.025	8.430	5%	8.765	4%	9%

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



Waarvan...	2023	2030	2023-2030 %	2040	2030-2040 %	2023-2040 %
75 tot 84 jaar	910	1.180	30%	1.595	35%	75%
85 jaar en ouder	280	270	-4%	520	93%	86%

Bron: Provinciale prognose (2023), bewerking Stec Groep (2025). Afgerond op tientallen



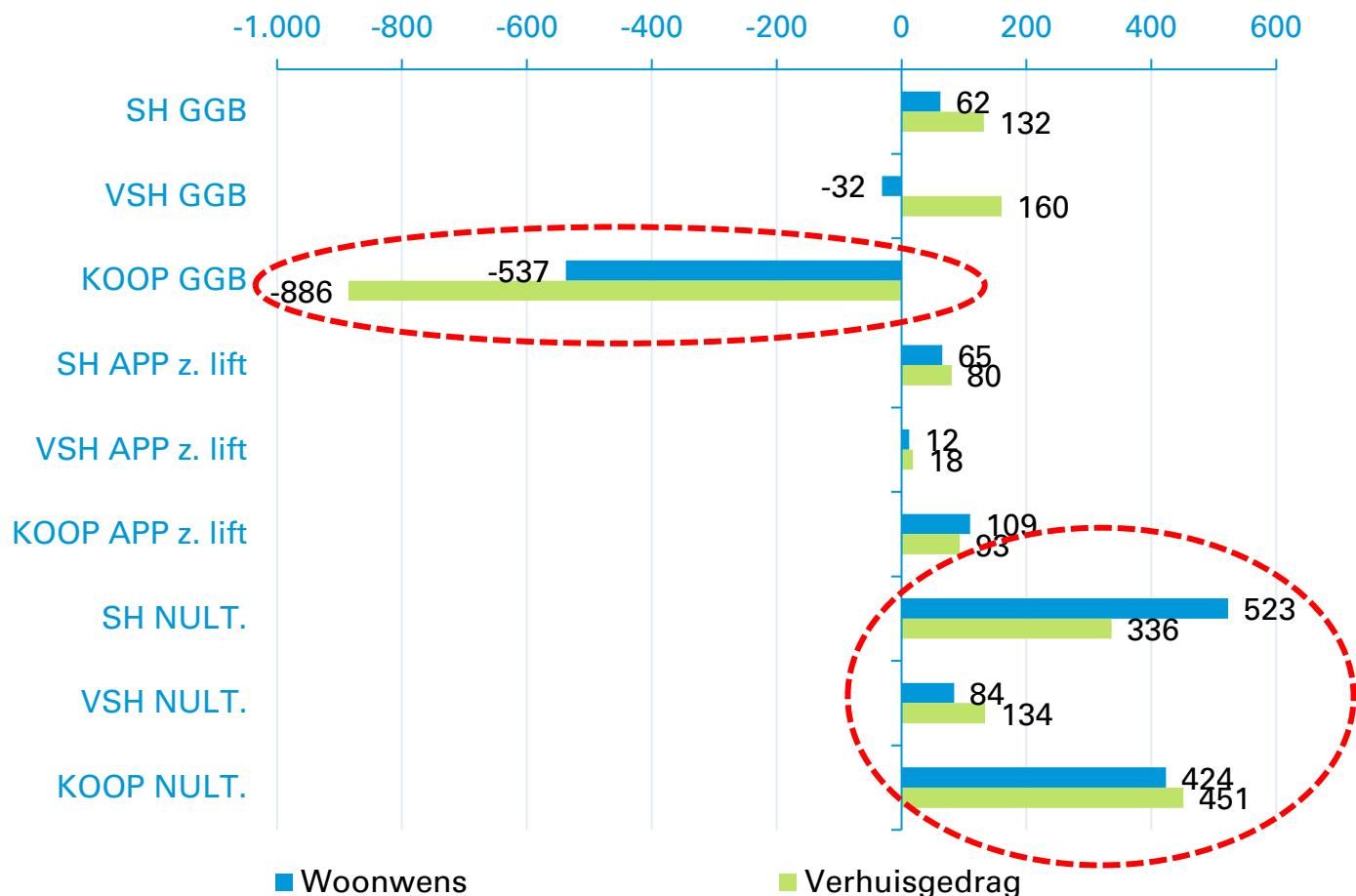
Woningbehoefte

In het Stec-Doorstroommodel wordt de opgave voor de gemeente Oirschot tot 2040 gesimuleerd door de verwachte ontwikkeling van doelgroepen per jaar te combineren met hun huidige woonsituatie, verhuiscapaciteit en kwalitatieve woonvoorkeuren. Deze opgave is het verschil tussen waar huishoudens naartoe wensen te verhuizen en welke woning ze bij deze verhuizing achterlaten.

Wanneer het vrijkomend aanbod aan een bepaald woningtype groter is dan de doelgroep die de wens heeft hier naar toe te verhuizen, ontstaat er een overschot. Wanneer de vraag juist groter is dan het vrijkomend aanbod, ontstaat een behoefte.

Behoefte aan levensloopgeschikt wonen, aanpassingen aan bestaande woningen kunnen helpen

Kwalitatieve woningbehoefte, 2025-2040



De provinciale prognose laat een toename in met name oudere huishoudens zien. Zij wonen nu vaak nog in een grondgebonden koopwoning, maar een deel daarvan wil in de toekomst de stap maken naar een nultredenwoning.

Vrijkomende grondgebonden woningen kunnen ingevuld worden vanuit andere doelgroepen, maar kunnen ook aangepast worden om aan de wens van oudere doelgroepen te voldoen.

**stec
groep**

Contact opnemen?

Maartje Lucassen

06 52 56 79 68

m.lucassen@stec.nl

Zoë Wolff

06 45 26 19 73

z.wolff@stec.nl

www.stec.nl

