

projectnaam
**Ladder voor duurzame
verstedelijking Veldhoek**

datum
23 november 2023

Update: maart 2026

projectnummer
P06643

opdrachtgever
Gemeente Eersel

BRO
projectleider
KTj

projectteam
TOI, LvdH

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl



Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Eersel is voornemens om de kern Eersel uit te breiden met een nieuw woongebied, genaamd Veldhoek. De uitbreiding zal plaatsvinden aan de zuidkant van Eersel, achter de Steenstraat, Plaatsen en Heibloem. De locatie bevindt zich op circa 1,5 km van het dorps hart van Eersel. Het plan voorziet in een woningbouwontwikkeling van maximaal 203 nieuwe woningen, die mede moeten voorzien in het grote tekort aan betaalbare woningen voor starters en senioren. Aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking is onderzocht of het plan voorziet in een behoefte en of er sprake is van duurzaam ruimtegebruik.

1.2 Toepassing Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Het plan betreft een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en moet daarom worden getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'Ladder' zie ook blauw kader).

Per 1 januari 2024 luidt het tweede lid van art. 5.129g van bkl als volgt: "Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:

- de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien."

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omge-

ving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

1.3 Planinitiatief

Het initiatief voorziet in de bouw van in totaal maximaal 203 nieuwe woningen. Het betreft woningen in verschillende segmenten, namelijk van sociale huur tot de vrije koopsector. Ongeveer de helft van de woningen wordt aangeboden in de sociale sector (koop en huur). Dit biedt kansen voor starters op de woningmarkt. De overige woningen worden aangeboden in de vrije sector en kennen verschillende beukmaten en prijzen. Hierdoor zijn deze woningen geschikt voor verschillende doelgroepen. Kortom het initiatief spreekt diverse doelgroepen aan.

Wooncategorie	Aantal
Sociale huur 'tussen woning'	18
Sociale huur 'hoekwoning'	12
Sociale huur 'doorzonwoning'	6
Sociale huur 'RAR-woning'*	8
Sociale huur 'studio'	8
Sociale huur 'BEBO-woning'**	12
Sociale koop 'koopgarant woning tussen'	6
Sociale koop 'koopgarant woning hoek'	4
Totaal	74 woningen

*rug-aan-rug woning

**beneden-bovenwoning

Wooncategorie	Aantal
Koopwoning middensegment 'starterswo- ning'	5
Koopwoning middensegment 'doorzonwo- ning'	2
Koopwoning middensegment 'RAR-wo- ning'*	8
Koopswoning middensegment 'Studio'	8
Koopwoning hoog segment 'doorzonwo- ning'	4
Koopwoning hoog segment 'tussenwoning'	14
Koopwoning hoog segment 'hoekwoning'	10
Koopwoning hoog segment 'levensloopbe- stendige woning'	13
VrijeseCTORwoning 'tussenwoning'	3
VrijeseCTORwoning 'hoekwoning'	2
VrijeseCTORwoning 'twee-onder-een-kapwo- ning'	14
VrijeseCTORwoning 'LLB twee-onder-een- kapwoning'	6
VrijeseCTORwoning 'vrijstaand'	6
VrijeseCTORwoning 'vrijstaand laag'	12
VrijeseCTORwoning 'particuliere ontwikkelin- gen' incl. zelfbouwkavels	20
Totaal	127 woningen
*rug-aan-rug woning	
**LLB betreft een Levensloopbestendige woning	

1.4 Opzet onderzoek

Voor het initiatief is onderzocht of en op welke manier de toevoeging van maximaal 203 nieuwe woningen te verantwoorden is vanuit de metho-
diek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag luidt:

Voorziet het initiatief in een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?

Om een antwoord te geven op de hoofdvraag onderzoeken we zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied. Ook is er een locatieafweging gemaakt: ligt de locatie binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied? Bovendien zijn de verwachte (leegstands)effecten van de ontwikkeling in beeld ge-
bracht.

Voor het onderzoek is o.a. gekeken naar:

- Provincie Noord-Brabant, Omgevingsvisie Noord-Brabant 2020-2050 (2018);
- Provincie Noord-Brabant, Interim omgevingsverordening (geconsolideerd) (2020);
- Provincie Noord-Brabant, Brabantse Agenda Wonen (2017);
- Provincie Noord-Brabant, Voortgangsrapportage Brabantse Agenda Wonen (2022);
- Regio Zuidoost-Brabant, Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant (2023);
- Regio de Kempen, Kempische visie op wonen 2019-2021 (2019);
- Gemeente Eersel, Omgevingsvisie Eersel 2.0 (2021);
- Gemeente Eersel, Woningmarktanalyse (2021);
- Gemeente Eersel, Ruimtelijke visie woonuitbreidingen Eersel (2022).



Figuur 1: Planinitiatief ligging / ontwerp

2 Conclusies

2.1 Passend binnen beleidskaders

Het planinitiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- De Zuidoost-Brabantse gemeenten hebben afspraken gemaakt over de realisatie van woningen, waarbij elke gemeente op eerlijke wijze bijdraagt. De gemeente Eersel heeft de opgave 545 woningen toe te voegen en de regio De Kempen om 2.420 woningen te realiseren. Dit initiatief draagt bij aan het realiseren van deze opgaven.
- Het provinciale, regionale en gemeentelijk beleid richt zich op inbreiding. Het initiatief betreft een ontwikkeling buiten het bestaande stedelijke gebied. Het plangebied is echter door de provincie aangewezen als 'Stedelijk Afweegbaar' Gebied. Dit betekent dat een niet stedelijk gebied is, maar dat het gebied potentieel heeft voor uitbreiding ten behoeve van wonen, werken, of voorzieningen.
- In Nederland bestaat een grote vraag naar betaalbare woningen. De regio streeft er daarom naar dat twee derde van de nieuwe woningen betaalbaar zijn. Het betaalbare segment omvat sociale huurwoningen (tot €808,06), huurwoningen tot €1.000,- en koopwoningen tot €355.000,-. Het initiatief draagt bij aan de realisatie van betaalbare woningen.
- Het huidige woningaanbod in Eersel is eenzijdig: 83% bestaat uit eengezinswoningen, waarbij circa 60% een groter oppervlakte dan 150 m² heeft. Deze woningen zijn niet altijd passend voor de genoemde specifieke doelgroepen. Het bouwen van aantrekkelijke woningen voor deze doelgroepen en inzetten op het creëren van een zo gedifferentieerd mogelijk woningaanbod dat past bij de uitgangspunten van Kempisch Wonen. Het initiatief realiseert wonen die beter passen bij de doelgroepen, zoals starters, ouderen en gezinnen.

2.2 Toets Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Eindconclusie

De ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

- Het initiatief voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
- De locatie valt binnen functie 'Agrarisch' en is daarmee geen onderdeel van het stedelijk gebied. Echter zijn er binnen de kern Eersel geen andere locaties geschikt voor het ontwikkelen van maximaal 190 nieuwe woningen.
- Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het initiatief onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden.

In de paragrafen hierna lichten we deze conclusie toe.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling, buiten bestaand stedelijk gebied

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die 'ladderplichtig' is.

De Ladder is verplicht als een stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Daarvan is sprake als wonen niet is toegestaan binnen het huidige omgevingsplan of als het initiatief niet voldoet aan randvoorwaarden binnen het omgevingsplan (woningaantallen, bouwvlak etc.)

Bij de locatieafweging (binnen of buiten bestaand stedelijk gebied) wordt gekeken of de locatie een stedelijke functie heeft. Bestaand stedelijk gebied is het 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Met uitzondering van stedelijk groen aan de rand van die bebouwing en lintbebouwing langs wegen, waterwegen of waterkeringen'.

Als de woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied ligt, moet volgens artikel 5.129g lid 2 Bkl gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied of binnen het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

Conclusie

Het initiatief geldt als nieuwe stedelijke ontwikkeling omdat er meer dan 12 woningen worden toegevoegd en de functie nog niet is toegestaan in het plangebied. Het plangebied is gelegen buiten bestaand stedelijk gebied, er is echter geen ruimte op het initiatief te laten landen in bestaand stedelijk gebied:

- Het plangebied heeft in het omgevingsplan 'Buitengebied 2017' de functie 'Agrarisch'. Dit betekent dat het plangebied geen stedelijke functie heeft.
- Het plangebied grenst aan het bestaand stedelijk gebied, namelijk de functie 'wonen'. Hierdoor is geen sprake van een solitaire ontwikkeling. Met de toevoeging van woningbouw op deze locatie wordt het stedelijk gebied van de kern Eersel iets uitgebreid.
- Binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Eersel zijn geen andere locaties beschikbaar waar ruimte is voor ruim 200 nieuwe woningen. Andere locaties waar het realiseren van ca. 200 woningen mogelijk is, bevinden zich ook buiten het bestaand stedelijk gebied. Voor de ca. 200 woningen is er ruimte nodig van ongeveer 7 hectare. Deze ruimte is simpelweg niet beschikbaar in de kern Eersel. Hiervoor zou je gestapeld moeten gaan bouwen, maar hiervoor is er een beperkte behoefte (zie kwalitatieve behoefte) of het plan moeten opknippen in een aanzienlijk aantal losliggende plannen. Dit is geen wenselijk situatie.
- De meest realistische inbreidingslocatie bevindt zich op het oude sigarenterrein van Henri Wintermans. Echter loopt hier al een ontwikkelen en worden er op het moment vluchtelingen opgevangen.

Daarnaast is intensieve bebouwing noodzakelijk om waarde van de te slopen opstallen te compenseren.¹

- De beoogde locatie sluit aan bij het beleid van de gemeente Eersel. De gemeente zet in op het realiseren van woningbouw, zoveel mogelijk aansluitend aan bestaande woongebieden in de dorpen. Daarnaast valt het plangebied binnen een provincie eerder aangewezen zoekgebied waarbij **verstedelijking afweegbaar** is. Dit betekent dat in dit gebied een ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen kan worden gerealiseerd mits het omgevingsplan het toestaat en er geen andere beschikbare en geschikte ruimte is. De uitgevoerde lagenbenadering bevestigt dat deze locatie op een goede wijze, met respect voor de landschappelijke kwaliteiten, kan worden getransformeerd naar woningbouw.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het omgevingsplan een beschrijving van de behoefte aan het woningbouwprogramma bevatten. De behoefte wordt bepaald binnen het ruimtelijk relevante verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang hiervan zijn leidend voor het ruimtelijke verzorgingsgebied. Verhuisbewegingen binnen en tussen gemeenten geven hiervoor een goede indicatie.

Conclusie

Gemeente Eersel is het primair verzorgingsgebied van dit initiatief. 44% van de verhuisbewegingen vindt binnen de eigen gemeente plaats. Het secundaire verzorgingsgebied is de regio de Kempen (Bergeijk, Bladel en Reusel-de Mierden) en de gemeenten Eindhoven en Veldhoven. Uit deze gemeenten is 36% van de verhuisbewegingen afkomstig.

Kwantitatieve behoefte aangetoond

Bij de kwantitatieve behoefte gaat het om aantallen benodigde woningen. De behoefte aan een woningbouwontwikkeling wordt bepaald door de langetermijnprognose van de vraag naar woningen af te zetten tegen de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien. In veel provincies en regio's zijn prognosemodellen beschikbaar die bruikbaar zijn om de behoefte te bepalen.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling van maximaal 203 nieuwe woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Het aantal inwoners en huishoudens neemt de komende jaren in gemeente Eersel en het secundair verzorgingsgebied toe. Er is daarom sprake van een groei van de benodigde woningvoorraad.
- In de gemeente Eersel zijn 732 extra woningen nodig. De gemeente heeft echter slechts 285 woningen in de harde plancapaciteit. Er is daarom sprake van een aanvullende behoefte van 447 woningen.
- Daarnaast heeft de gemeente Eersel in de woondeal Zuidoost-Brabant toegezegd om tot 2030 545 woningen te realiseren. Om aan deze woondeal te voldoen zullen er nog 260 woningen aan de harde plancapaciteit moeten worden toegevoegd.
- In het secundair verzorgingsgebied zijn 29.433 extra woningen nodig en bevat de harde plancapaciteit 12.040 woningen. In het secundair verzorgingsgebied is een extra behoefte van 17.393 woningen.

Kwalitatieve behoefte aangetoond

De kwalitatieve behoefte gaat over specifieke woningtypen, eigendomssituaties, segmenten, doelgroepen en woonmilieus. De kwalitatieve behoefte volgt onder andere uit de planinformatie, de lokale vraag-aanbodstructuur, trends en ontwikkelingen en beleidskaders. Kortom: de kwalitatieve 'meerwaarde' van het plan. Vooral in krimpgebieden is er soms geen kwantitatieve behoefte, maar is vaak wel sprake van kwalitatieve behoefte aan bepaalde typen woningen. Denk aan levensloopbestendige woningen en betaalbare woningen.

Conclusie

Het initiatief om 203 nieuwe woningen te realiseren in verschillende segmenten voor de doelgroep starters, gezinnen en ouderen voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- In de regio de Kempen en in de gemeente Eersel is er met name behoefte naar eengezins-grondgebonden koopwoningen. Het aandeel eengezinswoningen is al zeer ruim in de gemeente Eersel, toch is er nog voldoende behoefte naar dit soort type woningen. Ongeveer 60% van de woonvraag betreft een eengezins grondgebonden koopwoning.
- Naar gemeente Eersel verhuizen vooral huishoudens in de leeftijd van 25 tot 50 jaar en kinderen tot 15 jaar. Deze doelgroep zoekt een ruimere grondgebonden woning. Deze woningen zijn ook beoogd in het programma.
- Starters hebben het lastig op de woningmarkt. De vraag en het aanbod van woningen in het goedkope koop en huur segment is scheef. Er is in Eersel veel vraag naar rij- en hoekwoningen zowel in het segment tot € 210.000 als daarboven. Het initiatief realiseert deze woningen.

¹ Gemeente Eersel, Wintermans <https://www.eersel.nl/wintermans>

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Tot slot mag een planontwikkeling niet tot onaanvaardbare (leegstands) effecten leiden. Oftewel: dusdanige leegstand dat dit het goede woon-, leef- en ondernemersklimaat aantast. In de praktijk gebeurt dit zelden, ook vanwege de grote woningnood in Nederland.

Conclusie

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van dit initiatief onaanvaardbare leegstandseffecten optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Bovendien heeft een gezonde woningmarkt twee procent leegstand volgens het Planbureau voor de Leefomgeving². De gemeente Eersel, de regio de Kempen en provincie Noord-Brabant hebben allen een leegstand van 2%.

² <https://vastgoedactueel.nl/in-veel-gemeenten-nauwelijks-langdurige-woningleegstand/>

B1.1 Afbakening verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarktafbakening verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen/migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats.

Voor het beoogde initiatief is de gemeente Eersel het primaire verzorgingsgebied. In de gemeente Eersel vinden 44% van de verhuisbewegingen plaats binnen de eigen gemeente. In de kwantitatieve en kwalitatieve analyse wordt daarom primair gekeken naar de eigen gemeente.

Het secundaire verzorgingsgebied is de regio De Kempen. Deze regio bestaat, naast gemeente Eersel, uit de gemeente Bergeijk, Bladel en Reusel-de Mierden. Ook is een groot deel van de verhuisbewegingen naar gemeente Eersel afkomstig uit de gemeenten Eindhoven en Veldhoven. Deze twee gemeenten zijn daarom, naast de regio De Kempen, ook opgenomen in het secundair verzorgingsgebied.

Tabel 1: Verhuisbewegingen gemeente ‘s-Hertogenbosch

Verhuisbewegingen	Gemeenten	Relatief
Binnen gemeente Eersel	Eersel	44%
Vanuit regio de Kempen incl. de gemeente Eindhoven en Veldhoven	Bergeijk, Bladel, Reusel-de Mierden, Eindhoven, Veldhoven	36%
Totaal aantal verhuisbewegingen		80%

Verhuizingen naar Eersel

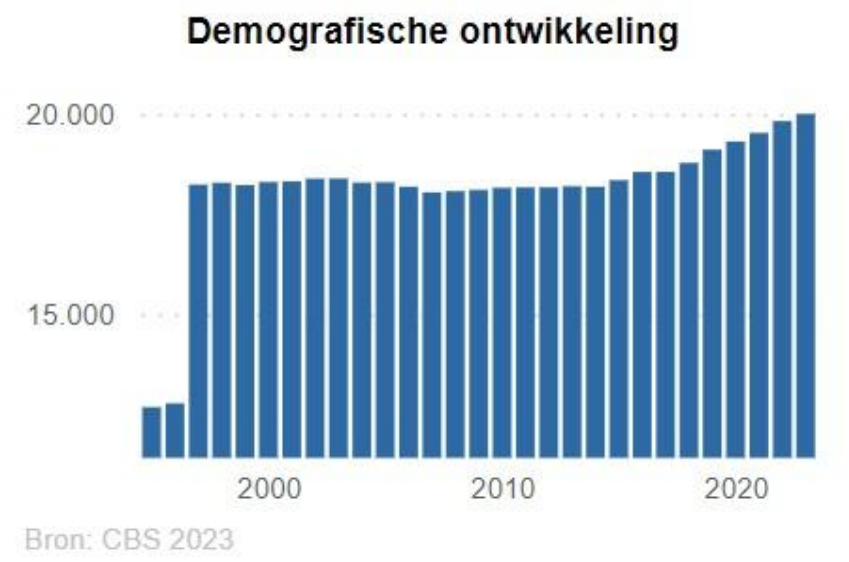
	Aantal	%
← Veldhoven	169	13%
← Eindhoven	159	12%
← Bladel	67	5%
← Bergeijk	56	4%
← Reusel-De Mierden	28	2%

Bron: CBS 2022

B1.2 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. In tabel 3 is de vraagbehoefte aan woningen afgezet tegen het huidige aanbod en de nog te ontwikkelen woningen (harde plancapaciteit). Door de woningbehoefte te verminderen met de harde plancapaciteit blijkt of er nog extra kwantitatieve behoefte is aan extra woningen. Uit de kwantitatieve behoefte­raming uit tabel 3 blijkt van boven naar beneden het volgende:

- Zowel het aantal **inwoners** als het aantal **huishoudens** neemt nog toe in gemeente Eersel en in het secundair verzorgingsgebied. Het aantal huishoudens groeit iets sneller, door de al­maar kleinere huishoudens³.



Figuur 2: Demografische ontwikkeling gemeente Eersel

³ Provincie Noord-Brabant. Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (september 2023).
⁴ Provincie Noord-Brabant. Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (september 2023).
⁵ Provincie Noord-Brabant. Monitor Bevolking en wonen (september 2023)

- Het toekomstig aantal huishoudens bepaalt grotendeels de **benodigde woningvoorraad**⁴ (zie rij C). Kijkend naar het secundaire verzorgingsgebied valt op dat de regionale bevolkings- en huishoudens­groei verhoudingsgewijs groter is dan in de gemeente Eersel. Mogelijk zorgt dit voor enige ‘overloop’ van woningzoekenden naar gemeente Eersel.
- In zowel gemeente Eersel als het secundair verzorgingsgebied is sprake van een groei van de benodigde woningvoorraad (zie rij C). In gemeente Eersel bestaat er behoefte aan 734 woningen extra tot en met 2032. In het secundair verzorgingsgebied (exclusief gemeente Eersel) is er een behoefte aan 29.433 woningen extra.
- De plancapaciteit⁵ zijn woningen die zijn voorzien in alle woningbouwplannen. Hierin maken we onderscheid in **harde en zachte plancapaciteit**. De handreiking bij de Ladder schrijft voor dat we de harde plancapaciteit doorrekenen in de behoefte­raming. Dit zijn

plannen in een vergevorderd stadium. De zachte plancapaciteit is minder relevant. Deze plannen bevinden zich nog in de idee- of ontwerpfase. Ervaring leert dat diverse zachte plannen uiteindelijk niet tot uitvoering worden gebracht.

- De totale plancapaciteit in gemeente Eersel bestaat uit 1.475 woningen, waarvan 285 woningen behoren tot de harde plancapaciteit. Als de harde plancapaciteit (rij D) wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad (rij C) is in gemeente Eersel sprake van een aanvullende woningbehoefte van circa 447 woningen (zie rij F). Dit is de ruimte in de gemeente die nog kan worden ingevuld met (harde) woningbouwplannen.
- De totale plancapaciteit in het secundaire verzorgingsgebied bestaat uit 32.455 woningen, waarvan 12.040 woningen behoren tot de harde plancapaciteit (rij D). Als de harde plancapaciteit wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad (rij C) is in de secundaire

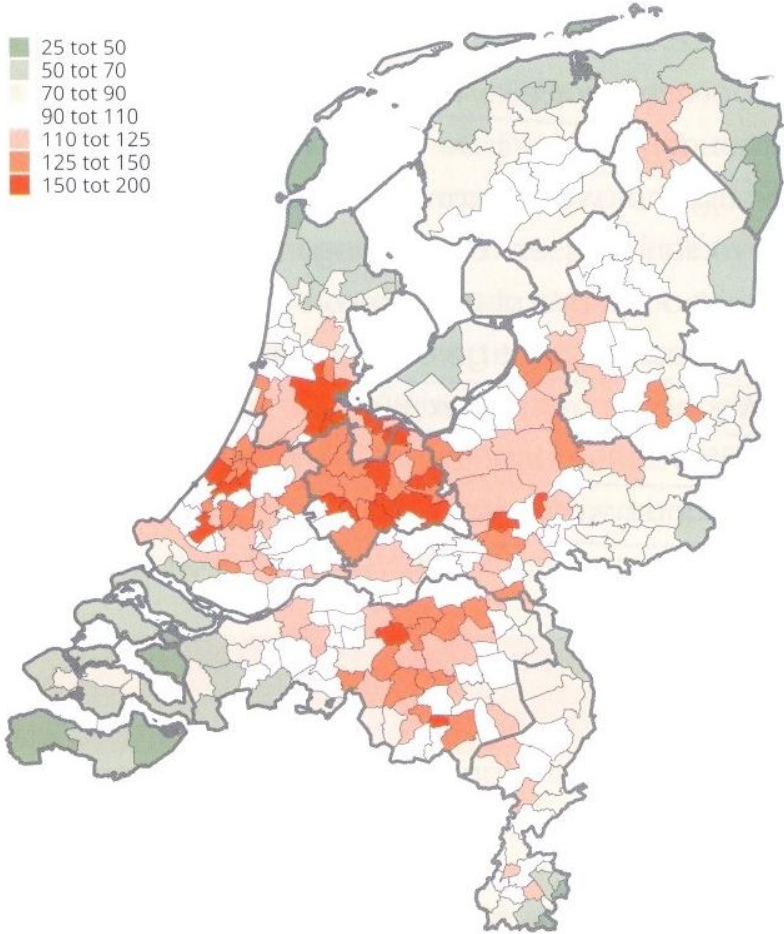
Tabel 3: Kwantitatieve behoefte­raming woningen in verzorgingsgebied

	Gemeente Eersel			Secundair verzorgingsgebied (excl. Eersel)		
	2022	2032	Ontwik­keling	2022	2032	Ontwik­keling
A. Inwonertal	19.823	20.860	+5,2%	337.016	383.405	+13,8%
B. Huishoudens	8.352	8.890	+6,4%	166.713	194.805	+16,9%
C. Benodigde wo­ningvoorraad	8.616	9.350	+732	159.102	188.535	+29.433
D. Harde plancapa­citeit tot 2032		285			12.040	
E. Zachte plancapa­citeit tot 2032		1.190			20.415	
F. Aanvullende wo­ningbehoefte = C-D			+447			+17.393

regio sprake van een aanvullende woningbehoefte van circa 17.393 woningen (zie rij F). Dit is de ruimte die nog kan worden ingevuld met (harde) woningbouwplannen.

Woondruk-index

De woondruk-index is een modelmatige benadering van het bepalen van de vraag of een tekort aan woningen in een gebied. Het model resulteert in het aantal potentiële huishoudens per 100 woningen. Op het moment dat er meer dan 100 potentiële huishoudens per 100 woningen zijn is er sprake van een tekort aan woningen. Hoe hoger het aantal potentiële huishoudens, hoe hoger de woondruk. Met name in de Randstad is de woondruk zeer hoog. Uitschieters zoals Amsterdam en Amstelveel kennen een woondruk van ca. 150 potentiële huishoudens per 100 woningen. De gemeente Eersel kent een woondruk van ca. 115 potentiële huishoudens per 100 woningen. Er kan dus gesproken worden over krapte op de woningmarkt. In het secundair verzorgingsgebied is de krapte op de woningmarkt over het algemeen iets lager, maar gemeente Veldhoven kent met 131 huishoudens per 100 woningen bijvoorbeeld wel een hogere woondruk dan gemeente Eersel.⁶



Figuur 3: Woondruk Nederland

Opgave uit de Woondeal Zuidoost-Brabant

Landelijk bestaat de ambitie om ruim 900.000 woningen te realiseren om het woningtekort te verminderen. Deze ambitie is uitgewerkt in verschillende regionale woondeals. Iedere regio heeft de opgave om een bepaald aantal woningen te realiseren en verdeelt dit onder subregio's (zoals op gemeenteniveau). Gemeente Eersel valt onder woondeal Zuidoost-Brabant. Daarin wordt het volgende vermeldt over de woningbouwambitie:

- De regio Zuidoost-Brabant heeft de opgave om tot 2030 45.130 woningen bruto toe te voegen. De bruto toevoeging is niet gecorrigeerd met sloop. In totaal heeft de regio 32.235 woningen in de harde plancapaciteit. Dit betekent dat regio Zuidoost-Brabant de opgave heeft om de harde plancapaciteit met 12.895 woningen uit te breiden.
- Het secundair verzorgingsgebied heeft de opgave om tot 2030 bruto 25.310 woningen te realiseren. Het secundair verzorgingsgebied heeft 12.040 woningen in de harde plancapaciteit en heeft daarom de opgave om de harde plancapaciteit uit te breiden met 13.270 woningen.
- Gemeente Eersel heeft de opgave om tot 2030 bruto 545 woningen te realiseren. Gemeente Eersel heeft 285 woningen in de harde plancapaciteit en heeft daarom de opgave om de harde plancapaciteit uit te breiden met 260 woningen.

⁶ Atlas voor gemeente (2022), Wonen

B1.3 Kwalitatieve behoefte

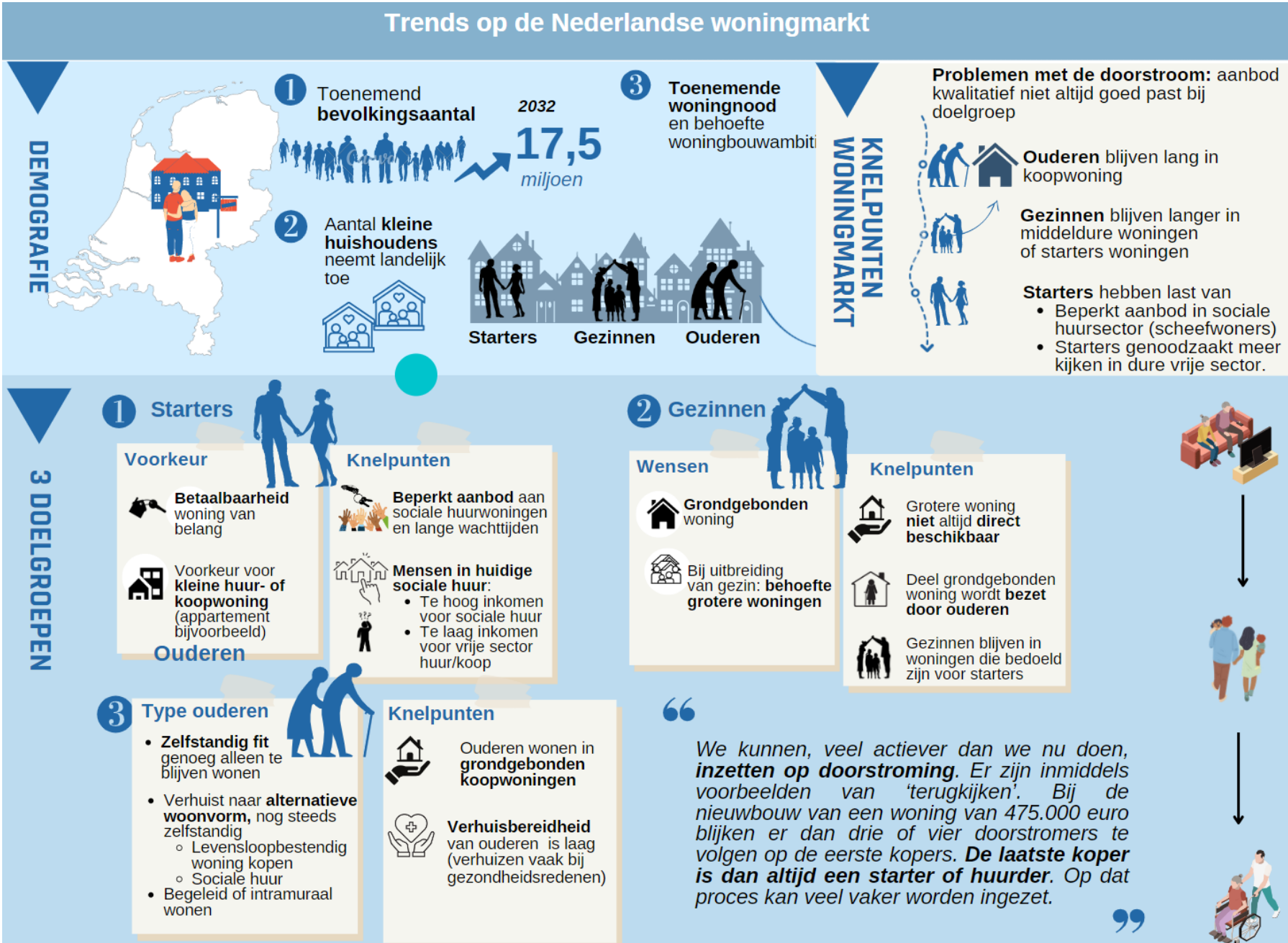
In deze paragraaf is de kwalitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van de het woningmarkt onderzoek van de MRE en het woningmarktanalyse onderzoek van de gemeente Eersel. Daarmee is ook het bestaande kwalitatieve aanbod en vraag betrokken in het onderzoek en is het initiatief op basis van deze resultaten afgewogen, conform de richtlijnen van de ladder.

Trends en ontwikkelingen

In figuur 5 zijn de belangrijkste trends en ontwikkelingen geschetst ten aanzien van de Nederlandse woningmarkt. Er zijn drie verschillende doelgroepen te onderscheiden in de woningmarkt: starters, gezinnen en ouderen. Deze doelgroepen hebben verschillende wensen en knelpunten die van belang zijn. Voor het initiatief is het van belang om de beoogde doelgroep inzichtelijk te hebben. Op deze manier kan worden gekeken of het initiatief aansluit op de wensen van de doelgroep.

Het initiatief kent veel verschillende type woningen en trekt daardoor diverse doelgroepen aan:

- Voor starters sluiten de (kleinere) woningen in de sociale huur en betaalbare koop aan op hun behoefte.
- De ruimere en vrijesector koopwoningen sluiten aan op de behoefte van gezinnen.
- In de vrije-sector worden nultredenwoningen voor ouderen gerealiseerd. Door het realiseren van dit soort type woningen wordt de lokale doorstroom in Eersel ook gestimuleerd.



Figuur 4: Trends Nederlandse woningmarkt

Kwalitatief aanbod

De woningvoorraad in het primaire verzorgingsgebied bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen.

- De gemeente Eersel beschikt over circa 8.616 woningen⁷. Hiervan is 83% eengezinswoning en 17% een meergezinswoning. Daarbij is 74% van de woningvoorraad een koopwoning en 26% een huurwoning. 16% van de huurwoningen zijn in bezit van een woningbouwcorporatie en 10% zijn particuliere huurwoningen.
- De kern Eersel kent 4.742 woningen. Hiervan is 81% een eengezinswoning en 19% een meergezinswoning. Daarbij is 70% van de woningvoorraad een koopwoning en 30% een huurwoning. 22% van de huurwoningen zijn in bezit van een huurcorporatie en 8% in eigendom van particuliere eigenaren.

Kwalitatieve behoefte

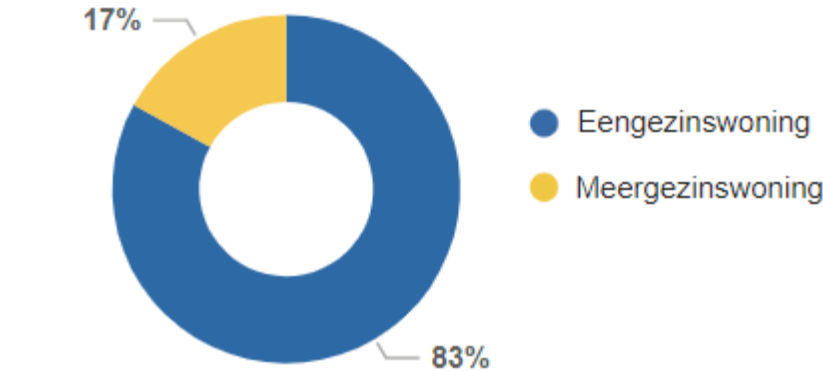
Regionale behoefte

Regionaal is er met name behoefte aan woningen voor de doelgroepen starters en ouderen. Om in deze behoefte te voorzien wordt er door gemeenten nagestreefd om in elk nieuwbouwproject minimaal twee derde betaalbare woningen te realiseren. Dit vertaalt zich met name naar woningen in de segmenten betaalbare huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Nagenoeg tweederde van dit initiatief is betaalbaar en hiermee sluit het initiatief aan op de regionale behoefte in Zuidoost-Brabant.

In het woningmarkt onderzoek van de Metropool regio Eindhoven (2018) blijkt dat in de regio De Kempen met name behoefte is aan eengezinswoningen. Met betrekking tot de prijsklasse is er vooral behoefte aan goedkope koopwoningen en middeldure betaalbare koopwoningen. Ook is er een beperkte vraag aan dure koopwoningen.

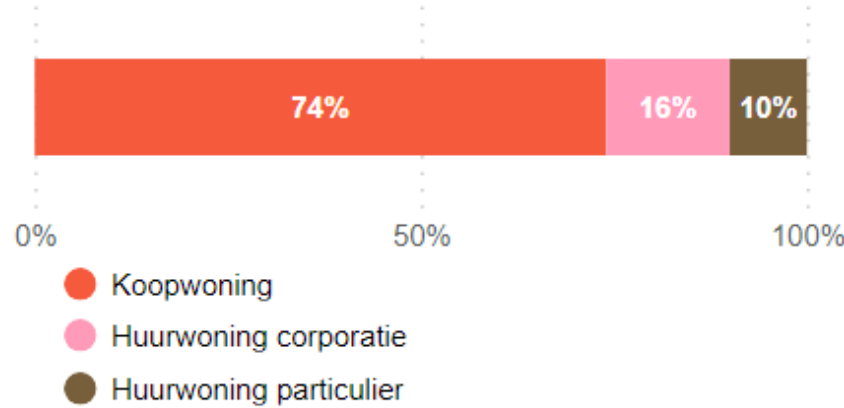
⁷ CBS-Statline (2022), kerncijfers wijken en buurten
⁸ Woningmarktanalyse gemeente Eersel, Companen (2021)

Woningvoorraad - type



Bron: CBS 2022

Woningvoorraad - eigendom



Bron: CBS 2022

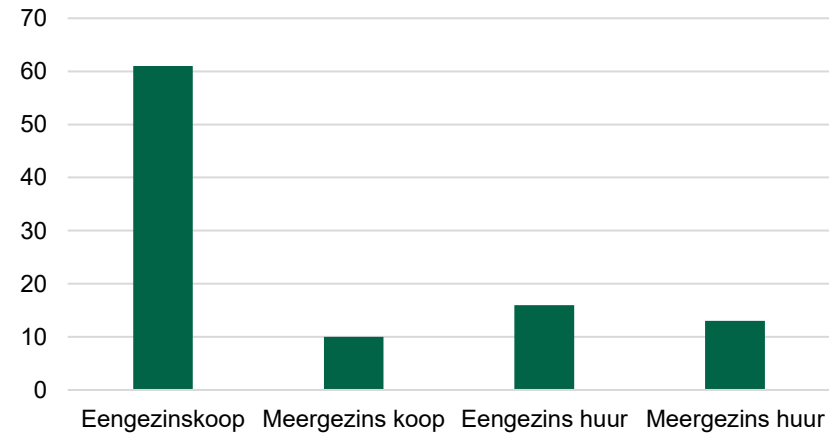
De vraag naar woningen in De Kempen is sterk toegenomen, waardoor de prijzen sterk stijgen en het aanbod aan betaalbare koopwoningen onder druk staat. Betaalbaarheid speelt ook een grote rol in de huursector. Door de stijgende woningprijzen stopt de doorstroming van huishoudens met een middeninkomen vanuit de sociale huur naar de particuliere markt. Dit leidt tot een toenemende druk op de sociale huur.

Lokale behoefte

Voorals mensen in de leeftijd van 25 tot 50 jaar en kinderen tot 15 jaar verhuizen naar gemeente Eersel. (Grotere) grondgebonden woningen zijn voor deze doelgroepen zeer geschikt. Daarnaast is er een klein vestigingsoverschot van 50 tot 65-jarigen en van 65-plussers.

In de gemeente Eersel is er een sterke behoefte aan koopwoningen en met name grondgebonden koopwoningen (circa 60% van de woonvraag). Het gaat hierbij vooral om woningen tot € 345.000. In de huursector is de vraag naar grondgebondenwoningen ongeveer even groot als de vraag naar appartementen. De vraag gaat in de huur grotendeels uit naar sociale huur. (Zie figuur 7).⁸

Kwalitatieve woningbehoefte Eersel



Figuur 7: Woningbehoefte gemeente Eersel

Verder is er in Eersel veel vraag naar rij- en hoekwoningen zowel in het segment tot €210.000 als daarboven (de behoefte in het middeldure segment richt zich ongeveer tot de prijsklasse €360.000). Het verwachte aanbod blijft hier ruimschoots bij achter.⁹

Op basis van het woningbehoefte onderzoek Eersel uitgevoerd door van Santvoort makelaars. Er is gekeken naar de behoefte van de serieuze zoeker in Eersel. De serieuze zoeker heeft beduidend meer behoefte aan een woning ten opzichte van een appartement. Ook de behoefte naar het aantal kamers en de woonruimte is aanzienlijk hoger dan een appartement kan bieden.¹⁰

Gezien de migratiecijfers van de afgelopen jaren is het reëel om voor de toekomstige woningbehoefte rekening te houden met een extra woningbehoefte ten opzichte van de Provinciale raming, als gevolg van het vestigingsoverschot¹¹. De prognose die uitgaat van de trends over de afgelopen tien jaar is over een lange termijn een zekerheid gebleken.

Leegstand

Een gezonde woningmarkt kent een leegstand van circa. 2%. Deze frictieleegstand is van belang om de dynamiek binnen de woningmarkt op te kunnen vangen. De woningleegstand in de gemeente Eersel bedraagt circa 2%. De beperkte leegstand is een beeld dat past bij de huidige krapte op de woningmarkt. De leegstand in gemeente Eersel is gelijk aan de leegstand in de provincie Noord-Brabant en in Nederland (beide 2%).Gezien de beperkte leegstand en de krapte op de woningmarkt is het niet de verwachting dat door realisatie van dit initiatief onaanvaarbare leegstandseffecten zullen optreden.

Woning leegstand

	2022
Gemeente	2,1%
Provincie	2,0%
Nederland	2,2%

Bron: Landelijke monitor leegstand 2022

Figuur 7: Woningleegstand in gemeente Eersel

⁹ Woningmarktanalyse gemeente Eersel (2021)
¹⁰ Van Santvoor makelaars, Woningbehoefte onderzoek Eersel (2021)
¹¹ Woningmarktanalyse gemeente Eersel (2021)

Bijlage 2: Beleidskaders

In deze bijlage is het kaderstellend beleid van provincie, regio en gemeente in beeld gebracht. Op basis van dat beleid wordt voorliggend initiatief afgewogen.

Provincie

Omgevingsvisie Noord-Brabant 2050 (2018)

Interim omgevingsverordening (geconsolideerd 2023)

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Deze vervangt de voorheen geldende structuurvisie. De Interim omgevingsverordening (geconsolideerd, 01-08-2023) vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen. Met de omgevingsvisie en verordening formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij wil dat de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zal zien.

De provincie streeft naar duurzame verstedelijking. Zorgvuldig ruimtegebruik is hierbij het uitgangspunt. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen in beginsel plaatsvindt binnen stedelijk gebied en dat de ruimte binnen stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Hierbij wordt ook gekeken naar eventuele hergebruiksmogelijkheden van leegstaand of leegkomend erfgoed, zoals industriële complexen, kloosters, verzorgingshuizen et cetera. Vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking gelden ook voorwaarden. Bij woningbouw zijn omvang en ligging van de ontwikkeling belangrijke punten. De bouw van een enkele woning heeft andere gevolgen dan een grote herstructurerings- of inbreidingslocatie langs het spoor of drukke wegen.

Brabantse Agenda Wonen (2017)

In de Brabantse Agenda Wonen wordt beschreven dat provincie Noord-Brabant nog een flinke woningbouwopgave heeft, met een sterk accent

op de eerstkomende 10 tot 15 jaar (+120.000 woningen tot 2030). Dit beleidsstuk sluit aan bij de ambitie van de provincie te blijven behoren tot de top van Europese kennis- en innovatieregio's. Vanuit deze ambitie is het van belang dat regionale woningmarkten goed functioneren en wonen optimaal bijdraagt aan versterking van de kwaliteiten van Brabant.

Zes richtinggevende principes tonen welke accenten de komende jaren liggen bij het 'bouwen en wonen' in Brabant. De richtinggevende principes zijn onder andere:

- Het woningbouwprogramma zet optimaal in op (toekomstige) binnenstedelijke locaties – inbreiden, herstructureren, transformeren – en op het herbestemmen van leegstand en leegkomend kantoor-, winkel- en ander vastgoed (duurzame verstedelijking), met als uitgangspunt dat zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik gaat.
- Ruim baan voor 'goede woningbouwplannen' binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen.
- Meer nadruk op de bestaande woningvoorraad, met specifieke aandacht voor herstructurerings- en transformatieopgaven, verduurzaming van de voorraad en het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag.
- Ontwikkelen van vraaggerichte woningbouwplannen, die aansluiten op de vraag van huishoudens en met oog voor nieuwe, flexibele en tijdelijke woonvormen en strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad. Zo bestaat onder andere de opgave om voor de middeninkomens de kloof tussen sociale huur en koop te dichten.

Voortgangsrapportage Brabantse Agenda Wonen (2022)

Met de actielijnen en principes uit de agenda als insteek wordt jaarlijks – via een voortgangsrapportage – verslag gedaan van de woningmarktontwikkelingen in onze provincie. De belangrijkste ontwikkelingen zijn als volgt:

- Het Rijk zet nadrukkelijk in op verdere versnelling van de woningbouw. Met als voornaamste doel bestaande woningtekorten versneld terug te dringen, wil het Rijk de (geraamde) woningbouw aantallen voor de eerstkomende tien jaar al in negen jaar realiseren. Voor Brabant betekent dit, dat er in de periode 2022 t/m 2030 gemiddeld genomen jaarlijks ruim 13.000 woningen (netto) aan de voorraad moeten worden toegevoegd.
- Naast versnelling van het bouwtempo is het van belang het woningbouwprogramma optimaal in te (blijven) zetten voor versterking van de omgevingskwaliteit in steden en dorpen (inbreiden, herstructureren, transformeren) en het herbestemmen van leegstaand vastgoed.
- Van belang is ook de bestaande woningvoorraad te verrijken met nieuwe woonvormen en –concepten. Het accent ligt de eerstkomende tijd op (het stimuleren van) de totstandkoming van nieuwe, collectieve woonvormen, het (mede) realiseren van meer woonruimte voor ouderen, met speciale aandacht voor (collectieve) woonvormen 'tussen thuis en verpleeghuis' en het realiseren van flexwoningen.

Regio Zuidoost-Brabant

Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant (2023)

De woondeal is een afspraak tussen de regio Zuidoost-Brabant, provincie Noord-Brabant en Ministerie BZK. Brainport Eindhoven laat de afgelopen 10 jaar bovengemiddelde economische groeicijfers zien. Dit heeft zich vertaald in een schaa sprong en een groeiopgave. De regio Zuidoost-Brabant ervaart momenteel de gevolgen van het huidige woningtekort. Dit vraagt om versnelling van de woningbouwproducten en het

wegnemen van belemmeringen. Hierover zijn enkele afspraken gemaakt tussen de eerdergenoemde partijen, zoals:

- De ambitie van de regio Zuidoost-Brabant is om meer woningen te realiseren (70.000 tot 90.000 tot 2040), zodat het woningtekort snel wordt ingelopen en de Brainportregio de noodzakelijke schaal- en kwaliteitssprong kan maken. De schaalsprong is geen toekomst, maar feitelijk al ingezet. Door de groei van de hightechindustrie groeien ook andere sectoren mee, wat naar verwachting ca. 70.000 extra banen oplevert in de gehele regio. Deze extra werkgelegenheid resulteert naast de huidige opgave in een forse extra woningbouwopgave.
- Elke gemeente neemt een fairshare van de regionale opgave op zich. In de periode 2022 tot en met 2030 worden er netto 41.985 woningen in Zuidoost-Brabant beoogd. De gemeente Eersel heeft de opgave om 505 netto (545 bruto) woningen te realiseren. De gehele regio de Kempen draagt 2.420 netto woningen toe.
- Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Om aan te sluiten bij die grote behoefte streeft de regio ernaar dat twee derde van de nieuwe woningen betaalbaar zijn. Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot de middenhuurgrens en betaalbare koopwoningen.

Regio de Kempen

Kempische visie op wonen 2019-2023 (2019)

De kempische gemeenten hebben gezamenlijk een visie voor wonen opgesteld. De belangrijkste speerpunten zijn:

- Versnellen van de bouwproductie, op een zorgvuldige manier. Gelet op de huidige druk op de woningmarkt is er snel behoefte aan nieuwe woningen. Maar daarbij wil de regio zorgvuldig omgaan met het groene en dorpse woonmilieu. Daarom zetten ze primair in op woningbouw op herbestemmingslocaties binnen bestaand stedelijk

gebied. Maar het blijft onder voorwaarden wel mogelijk om op uitbreidingslocaties te bouwen. Dit kan als het een woningbouwinitiatief betreft in een kern waar geen inbreidingslocaties meer voorhanden zijn of door met uitbreiding beeldbepalend openbaar groen binnen de bebouwde komt ter beschermen.

- Behoud voor betaalbaar wonen. De sterke economische groei in Brainport Eindhoven leidt tot sterke prijsstijgingen in de koopsector. Daarom heeft de regio de komende jaren extra aandacht voor het vergroten van het aantal betaalbare koop- en huurwoningen.
- Zorg voor elkaar faciliteren. De regio zet zich in om het langer zelfstandig wonen mogelijk te maken. De komende jaren willen ze sterker inzetten op het vergroten van het aantal levensloopbestendige woningen, zowel in de nieuwbouw als bestaande voorraad.
- Werken én wonen. De regio Eindhoven trekt veel buitenlandse werknemers aan die op zoek zijn naar een woning in de brede regio; zowel in het goedkope- als dure prijssegment. De regio wil de woonmogelijkheden voor deze werknemers vergroten, zodat mogelijke ‘lasten’ afnemen en de ‘lusten’ toenemen.

Gemeente

Omgevingsvisie Eersel 2.0 (2021)

Om ook in de toekomst goed te kunnen wonen in Eersel, worden er de aankomende jaren 1.000 woningen gebouwd. Eersel kent hiermee een hogere ambitie dan de trendprognose. De gemeente vindt het belangrijk om in elk dorp en in elke kern de leefbaarheid op peil te houden. De woningen die worden gerealiseerd zijn voor de eigen inwoners, maar de gemeente wil ook voldoen aan de behoefte van mensen die vanuit Eindhoven naar Eersel verhuizen.

De gemeente wilt alle doelgroepen en inkomensgroepen bedienen. De bestaande voorraad kenmerkt zich door een groot aandeel grondgebonden gezinswoningen. Tegelijkertijd vergrijst de bevolking en ontstaat op

termijn een overschot van dit type woningen. Momenteel hebben met name starters, senioren, zorgbehoevenden en mensen met een beperking moeite een passende woning te vinden. Eersel zet in op het realiseren van woningen die aansluiten op de behoefte van deze drie doelgroepen en zo voor hen een passend aanbod te realiseren. Hiermee wordt doorstroming gestimuleerd.

Ruimtelijke visie woonuitbreidingen (2022)

In Gemeente Eersel is er een grote lokale woonbehoefte. Er is met name een groot tekort aan betaalbare woningen voor starters, jonge gezinnen, senioren en 1 à 2 -persoonshuishoudens. Daarbij is er in het stedelijk gebied Eindhoven een grote behoefte aan woningen en deze woningkrapte drukt op de woningbouwvoorraad van de Kempen.

De afgelopen jaren is er door de gemeente flink ingezet op binnenstedelijke inbreidingslocaties om te voldoen aan deze woonvraag. Dit is niet voldoende gebleken. Om die reden is het noodzakelijk ook buiten de begrenzing van het stedelijk gebied te kijken naar potentiële woningbouwlocaties om in de behoefte te voldoen