

Ladder voor duurzame verstedelijking

Projectnaam

Ladder voor duurzame verstedelijking Duizel-Noord fase 3

Datum

9 oktober 2025

Projectnummer

Po8551

Opdrachtgever

Ordito

Movares projectleider

LvdH

Projectteam

LFa, IBo



Inleiding

Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het plan om circa 103 woningen te realiseren als onderdeel van Duizel-Noord (fase 3). Duizel-Noord fase 3 ligt ten noorden van Duizel, tussen de beek (Kleine Beerze) en de noordwestelijke dorpsrand van de kern Duizel. 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.

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

Planinitiatief

Ten noorden van dorp Duizel (gemeente Eersel) wordt in verschillende fases een nieuwe woonwijk ontwikkeld: Duizel-Noord. In fase 3 zullen circa 103 woningen worden gerealiseerd als onderdeel van Duizel-Noord. Volgens de gemeente komt er ruimte voor iedereen, van starter tot senior. Het plan is opgedeeld in deelgebieden, waarbij elk deelgebied zijn eigen verdeling van woontypologieën kent.

Zowel deelgebied 1 als deelgebied 2 bestaan uit grondgebonden woningen, zoals rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Deze deelgebieden zijn vooral bedoeld voor gezinnen en ouderen, waarbij bijvoorbeeld rijwoningen specifiek geschikt zijn voor senioren. Deelgebied 3 bestaat onder andere uit twee blokken appartementen, waardoor er een divers aanbod aan woningen ontstaat. Het exacte aantal woningen per deelgebied is nog niet vastgesteld.

Voor het prijssegment houdt de initiatiefnemer de normen van het gemeentelijk woonbeleid aan. In 2024 heeft de gemeenteraad van Eersel een woningbouwprogramma vastgesteld, deze is aangepast op basis van de prijspeilen uit 2025. Dit programma komt neer op een verdeling van ongeveer een derde sociale huur, een derde betaalbare koop/huur en een derde duurdere koopwoningen. Tabel 1 laat de verdeling van het planinitiatief zien.

Tabel 1: Prijssegmenten woningbouwprogramma Duizel-Noord Fase 3

Woontype	Aantal	Percentage	Percentage segment
Vrijstaande woningen – vrije sector duur	9	8,7%	32,0%
Tweekappers – vrije sector duur	24	23,3%	
Rijwoningen – sociale koop laag	5	4,9%	36,9%
Rijwoningen – sociale koop midden	14	13,6%	
Rijwoningen – sociale koop hoog	19	18,4%	
Appartementen – sociale huur	32	31,1%	31,1%



Figuur 1: Plangebied Duizel-Noord fases (bron: Ordito)



Figuur 2: Stedenbouwkundig plan fase 3 (bron: Ordito)

Opzet onderzoek

Voor het initiatief is onderzocht of en op welke manier de toevoeging van circa 103 woningen te verantwoorden is vanuit de methodiek 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 het stedelijk gebied, binnen het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing of buiten het bestaand stedelijk gebied? Bovendien zijn de verwachte (leegstands)effecten van de ontwikkeling in beeld gebracht.

Voor het onderzoek is onder andere gekeken naar:

- Omgevingsvisie Noord-Brabant 2050 (2018)
- Brabantse Agenda Wonen (2017)
- Voortgangsrapportage Brabantse Agenda Wonen 2022/2023
- Bestuurlijke afspraken woningbouw Rijk-provincie 2022-2030
- Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant (2023)
- Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant (2023)
- Kempische visie op wonen 2024-2028 – Volkshuisvestingsprogramma (2024)
- Omgevingsvisie 2.0, Kempisch wonen in een wereldregio (2021)
- Woonbeleid gemeente Eersel – Herziening prijs- en inkomensgrenzen 2025

Conclusies

Passend binnen beleidskaders

Het planinitiatief past binnen de beleidskaders van provincie, regio en gemeente:

- De provincie Noord-Brabant staat voor een grote woningbouwopgave. Het Rijk zet in op versnelling van de woningbouw. Voor Noord-Brabant betekent dit dat er in de periode 2022–2030 jaarlijks ruim 13.000 woningen aan de woningvoorraad moeten worden toegevoegd. Daarnaast wil de regio voorkomen dat de groei van de Brainportregio leidt tot verdringing van lokale inwoners. Daarom wordt ingezet op meer dan alleen het vervullen van de lokale opgave. De minimale woningbouwopgave voor de gemeente Eersel bedraagt 1.030 woningen. Dit initiatief draagt bij aan het vergroten van de woningvoorraad.
- Het landelijke streven is dat twee derde van de nieuw te bouwen woningen betaalbaar is. Daarnaast wordt toegewerkt naar meer balans in de sociale huur, met als doel 30% sociale huur in de bestaande woningvoorraad. Het initiatief sluit hierbij aan: 31% van de woningen betreft sociale huur, waardoor bijdraagt aan de gewenste balans. Daarnaast betreft 68% van het initiatief betaalbare woningen. In de woondeal is echter vastgesteld dat de woningbouwrealisatie minimaal 30% sociale huur, minimaal 16% middenhuur en 20% betaalbare koopwoningen moet omvatten. Het initiatief voldoet niet aan het beleidskader voor 16% middenhuur.
- De regio vindt het belangrijk dat het woningaanbod aansluit bij de toekomstige woonvraag, bijvoorbeeld als gevolg van vergrijzing en de afname van huishoudensgrootte. Momenteel bestaat het aanbod voornamelijk uit grotere gezinswoningen. Het initiatief voorziet onder andere in sociale huurappartementen en ouderengeschikte woningen, waardoor het beter aansluit bij de toekomstige vraag.
- De regio De Kempen wil gemixte woonwijken creëren, met woningen voor alle doelgroepen. Vanuit de autonome vraag ligt de focus vooral op starters en senioren, waarbij het accent ligt op sociale huur en betaalbare koop. Het initiatief voorziet in geschikte woningen voor deze groepen en draagt bij aan het streven voor gemixte woonwijken.
- Binnen de gemeente Eersel moet zoveel mogelijk op inbreidingslocaties worden gebouwd. De woningbouwplannen binnen de bestaande bebouwde kom zijn echter onvoldoende om aan de vraag te voldoen. Daarom wordt ook op enkele uitbreidingslocaties gebouwd. Hoewel het initiatief buiten het bestaande stedelijk gebied ligt, erkent de gemeente het belang van deze uitbreidingslocatie.

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 heeft de functie 'Agrarisch'. Hoewel er geen sprake is van een ligging binnen bestaand stedelijk gebied en binnen het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing is er wel sprake van een goede ruimtelijke ordening.
- Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het initiatief onaanvaardbare leegstandseffecten optreden.

In de paragrafen hierna lichten we deze conclusie toe.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling, buiten bestaand stedelijk gebied

De aard en omvang van een woningbouwontwikkeling bepalen of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Vanaf 12 woningen geldt een initiatief als 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 omgevingsplan of als het initiatief niet voldoet aan randvoorwaarden binnen het omgevingsplan (woningaantallen, bouwvlak etc.)

Bij de locatieafweging (binnen bestaand stedelijk gebied, stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied of buiten bestaand stedelijk gebied) wordt gekeken of de locatie een stedelijke of stedelijk groene functie heeft. Bestaand stedelijk gebied is het 'stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen 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 is een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling is niet toegestaan in het huidige omgevingsplan en er worden 12 of meer woningen toegevoegd.

Buiten bestaand stedelijk gebied:

De planlocatie heeft in het geldende omgevingsplan de functie Agrarisch. Dit betekent dat het plangebied geen stedelijke functie heeft.

- De planlocatie ligt direct tegen het bestaande stedelijke gebied aan en vormt daarmee een overgang tussen het stedelijk gebied en het buitengebied. Aan de ene kant grenst de planlocatie aan de stedelijke functie Woongebied/Wonen en aan de andere kant grenst het aan de landelijke functie 'Natuur'. Ook eerdere fases van Duizel-Noord lagen buiten het bestaande bebouwde gebied. De gemeente Eersel heeft toen bewust gekozen om woningbouw op deze uitbreidingslocaties mogelijk te maken. Die keuze laat zien dat er ruimte is voor groei, zolang die goed wordt ingepast in de omgeving.
- Binnen het bestaand stedelijk gebied of het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van Duizel zijn geen andere locaties waar ruimte is voor het initiatief. De beoogde planlocatie is het meest geschikt om te voldoen aan de woningbehoefte in Duizel. De locatie biedt voldoende ruimte en grenst aan bestaand stedelijk gebied.

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: De gemeente Eersel is het primaire verzorgingsgebied. Circa 46% van alle verhuisbewegingen komt uit de eigen gemeente. De regio Zuidoost-Brabant, waar de gemeente Eersel onderdeel van is, vormt het secundaire verzorgingsgebied. Circa 42% van de verhuisbewegingen naar de gemeente Eersel is afkomstig uit de andere gemeenten binnen de regio Zuidoost-Brabant. Het primair en secundair verzorgingsgebied zijn gezamenlijk goed voor 88% van de verhuisbewegingen in de gemeente Eersel.

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 103 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Het aantal inwoners en huishoudens in de gemeente Eersel en regio Zuidoost-Brabant neemt de komende jaren toe. Het aantal huishoudens in de regio neemt sterker toe door de kleiner wordende huishoudens.
- De harde plancapaciteit voor de gemeente Eersel is niet voldoende om in de behoefte te voorzien. De harde plancapaciteit bedraagt circa 265 woningen, tegenover een behoefte van circa 513 woningen.
- Ook in de regio Zuidoost-Brabant is onvoldoende harde plancapaciteit om invulling te geven aan de behoefte. Er is behoefte aan circa 42.111 woningen extra. De harde plancapaciteit bevat slechts circa 25.840 woningen.
- Ook uit de woondeal Zuidoost-Brabant, blijkt een behoefte aan extra 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 krimpggebieden 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 103 te realiseren in diverse segment voor verschillende doelgroepen voorziet in een kwalitatieve behoefte.

- Het plan biedt een gevarieerd aanbod aan woningen: grondgebonden woningen, gestapelde woningen, levensloopgeschikte woningen, sociale huurwoningen, betaalbare koopwoningen en duurdere koopwoningen. Daarmee speelt het initiatief in op de woonbehoeften van verschillende doelgroepen. Zo zijn de gestapelde en betaalbare woningen vooral geschikt voor starters, de grondgebonden woningen sluiten goed aan bij de wensen van gezinnen, en de levensloopgeschikte woningen bieden comfort en toegankelijkheid voor senioren. Door deze mix ontstaat een inclusieve wijk waar mensen in verschillende levensfasen prettig kunnen wonen.
- Volgens de Kempische visie op wonen is er in de gemeente Eersel een grote behoefte aan sociale huur appartementen/levensloopgeschikte woningen en goedkope koopappartementen

en/of levensloopgeschikte woningen. Het initiatief voorziet in sociale huurappartementen en goedkope koopappartementen.

- De verwachting is dat de komende jaren vooral duurdere koopwoningen in Eersel beschikbaar komen. Ook in de huursector komen als gevolg van verhuizing van gezinnen en oudere huishoudens meer grondgebonden woningen beschikbaar. Op basis hiervan is een verwachte woningbehoefte voor de periode 2021-2031 opgesteld:
 - Er is tot 2031 een tekort aan rij- en hoekwoningen, zowel in het segment tot €210.000, als daarboven. Het initiatief voorziet hierin.
 - Op dit moment is de doorstroming van ouderen beperkt. Maar als er geschikt aanbod voor ouderen wordt geboden, dan ligt er met name in de koopsector (appartementen en toegankelijke woningen) een grote uitbreidingsopgave. Het initiatief voorziet in seniorgeschikte grondgebonden woningen/appartementen. Het staat nog niet vast of dit koopwoningen gaan zijn.
 - Er heerst een onzekerheid rondom de doorstroming van ouderen. Indien ouderen doorstromen, komen er veel dure vrijstaande woningen op de markt. Het aanbod is in dat geval ruim voldoende om de verwachte vraag op te vangen. Als de doorstroming uitblijft, is er wel een tekort aan tweekappers en vrijstaande woningen in het duurdere segment. Het initiatief voorziet hierin.
 - Om in de lokale vraag naar de sociale huurwoningen te voorzien, is de komende jaren een uitbreiding van 205 woningen nodig. Deze opgave bevindt zich uitsluitend op het vlak van appartementen/toegankelijke woningen. Het initiatief voorziet hierin.

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Tot slot mag een planontwikkeling niet tot onaanvaardbare (leeg-stands)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 103 woningen in Eersel onaanvaardbare leegstandseffecten zullen 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 2% leegstand volgens het Planbureau voor de Leefomgeving¹. De gemeente Eersel en de regio Zuidoost-Brabant had in 2024 een woningleegstand van respectievelijk 2%.

¹ <https://vastgoedactueel.nl/in-veel-gemeenten-nauwelijks-langdurige-woningleegstand/>

Bijlage 1 Onderbouwing woningbehoefte

B 1.1 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.

De verhuisbewegingen (tabel 2) in de gemeente Eersel vinden voor een groot deel plaats binnen de eigen gemeente (46%). Daarom is gemeente Eersel het primair verzorgingsgebied. Daarnaast komen veel verhuisbewegingen in gemeente Eersel uit de gemeente Veldhoven, namelijk 13%. Samen met de gemeenten Eindhoven, Bladel en Bergeijk, Veldhoven, vormt gemeente Eersel de regio Zuidoost-Brabant/Metropoolregio Eindhoven. Uit deze regio komt 42% van de verhuisbewegingen in de gemeente Eersel. Daarom is de regio Zuidoost-Brabant het secundair verzorgingsgebied. In onderstaande tabel staan deze verhuisbewegingen weergegeven. NB: de regio Zuidoost-Brabant bestaat uit 21 gemeenten, maar niet met alle gemeenten is er een substantiële verhuisrelatie naar gemeente Eersel zichtbaar. Niet met alle gemeenten is een substantiële verhuisrelatie (meer dan 1% van het totaal aantal verhuisbewegingen in gemeente Eersel) zichtbaar.

Verhuisbewegingen	Gemeenten	Relatief
Binnen gemeente Eersel		46%
Vanuit regio Zuidoost-Brabant	Bergeijk, Bladel, Cranendonck, Eindhoven, Heeze-Leende, Helmond, Oirschot, Reusel-de Mierden, Veldhoven, Valkenswaard	42%
Totaal aantal verhuisbewegingen	Bergeijk, Bladel, Cranendonck, Eersel, Eindhoven, Heeze-Leende, Helmond, Oirschot, Reusel-de Mierden, Veldhoven, Valkenswaard	88%

Tabel 2: Verhuisbewegingen gemeente Eersel

B 1.2 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. In tabel 2 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 behoefte-raming uit tabel 2 blijkt van boven naar beneden het volgende:

- Zowel het aantal **inwoners** als het aantal **huishoudens** neemt toe in de gemeente Eersel en regio Zuidoost-Brabant. Het aantal huishoudens in Zuidoost-Brabant groeit iets sneller, door de alsmaar kleinere huishoudens². Kijkend naar de gehele regio Zuidoost-Brabant 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.
- Het toekomstig aantal huishoudens bepaalt grotendeels de **benodigde woningvoorraad**³ (zie rij C). Gemeente Noord-Brabant stelt prognoses op voor de benodigde woningvoorraad in de gemeenten. Om tot een extra woningbehoefte te komen, wordt de benodigde

² Provincie Noord-Brabant. Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2023 (meest actueel).

³ Provincie Noord-Brabant. Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2023 (meest actueel).

woningvoorraad in 2035 afgezet tegen de huidige woningvoorraad 1^e kwartaal van 2025. In zowel gemeente Eersel als de regio Zuidoost-Brabant is sprake van een groei van de benodigde woningvoorraad (zie rij C).

- De plancapaciteit 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 behoefte-raming. 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.
- Omdat de harde plancapaciteit in Noord-Brabant tot en met 2033 bekend is, werken we met de bevolkings-/huishoudensprognoses van 2033.
- De totale plancapaciteit 1 januari 2024 in gemeente Eersel bevatte 1.410 woningen, waarvan 265 woningen behoorden 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 248 woningen (zie rij F). Dit is de ruimte in de gemeente die nog kan worden ingevuld met (harde) woningbouwplannen.
- De totale plancapaciteit op 1 januari 2024 in de regio Zuidoost-Brabant bevatte 79.900 woningen, waarvan 25.840 woningen behoren tot de harde plancapaciteit (rij D). Als de harde plancapaciteit wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad (rij C) is in het secundair verzorgingsgebied sprake van een aanvullende woningbehoefte van circa 16.271 woningen (zie rij F). Dit is de ruimte die nog kan worden ingevuld met (harde) woningbouwplannen.
- Echter kan de totale woningbouwcapaciteit anno oktober 2025 er iets anders uit zien. Dit kan in de praktijk leiden tot een lagere aanvullende woningbehoefte.

Primair verzorgingsgebied: Gemeente Eersel				Secundair verzorgingsgebied: Regio Zuidoost-Brabant		
	2025	2033	Ontwikkeling	2025	2033	Ontwikkeling
A. Inwonertal	20.389	20.935	+2,8%	816.291	870.695	+6,7%
B. Huishoudens	8.735	8.920	+2,1%	380.497	414.910	+9,0%
C. Benodigde woningvoorraad	8.897	9.410	+513	372.159	414.270	+42.111
D. Harde plancapaciteit t/m 2033		265			25.840	
E. Zachte plancapaciteit t/m 2033		1.145			54.060	
F. Aanvullende woningbehoefte = C – D			+248			+16.271

Tabel 3: Kwantitatieve behoefte

Opgave uit de Woondeal Zuidoost-Brabant

Om het woningtekort in Nederland aan te pakken, is er landelijk de ambitie om ruim 900.000 woningen te realiseren. Deze ambitie is vertaald naar regionale woondeals, waarin elke regio een specifieke opgave heeft gekregen. Deze opgave wordt vervolgens verdeeld over subregio's en gemeenten. Gemeente Eersel valt onder woondeal Zuidoost-Brabant. Daarin wordt het volgende vermeldt over de woningbouwambitie:

- Zuidoost-Brabant: Tot en met 2030 moet de regio bruto circa 45.130 woningen realiseren. Deze bruto-opgave is niet gecorrigeerd met sloop. Tijdens het opstellen van de woondeal beschikte de regio over een harde plancapaciteit van 25.660 woningen, er resteerde toen een opgave om de harde plancapaciteit uit te breiden met circa 19.470 woningen. Echter is de woondeal begin 2023 opgesteld, de actuele harde plancapaciteit in 2025 kan afwijken door nieuwe plannen en gerealiseerde projecten. Voor de periode 2025 t/m 2030 heeft Zuidoost-Brabant de bruto woningbouwopgave vastgesteld op minimaal 29.725 woningen. ABF heeft najaar 2024 in opdracht van het Ministerie van VRO een inventarisatie naar plancapaciteit gedaan. Hieruit blijkt een harde plancapaciteit van 20.500 woningen voor de periode 2024-2028.
- Subregio De Kempen: De Kempen heeft de opgave om tot en met 2030 bruto 2.420 woningen te realiseren. In 2022 bedroeg de harde plancapaciteit circa 1.495 woningen, dat betekent dat er nog 925 woningen aan de harde plancapaciteit toegevoegd moesten worden om de ambitie te behalen. Ook hier geldt dat de actuele plancapaciteit in 2025 waarschijnlijk gewijzigd is. Voor de periode 2025 t/m 2030 heeft de subregio een woningbouwopgave van minimaal 1.620.
- Gemeente Eersel: De gemeente heeft de opgave om bruto 505 woningen te realiseren tot en met 2030. Van deze opgave wil de regio minimaal 385 woningen realiseren in de periode 2025-2030. In 2022 beschikte gemeente Eersel over een harde plancapaciteit van 285 woningen voor de periode 2022-2030. De actuele situatie in 2025 zal naar verwachting afwijken door nieuwe ontwikkelingen en gerealiseerde projecten.

B 1.3 Kwalitatieve behoefte

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

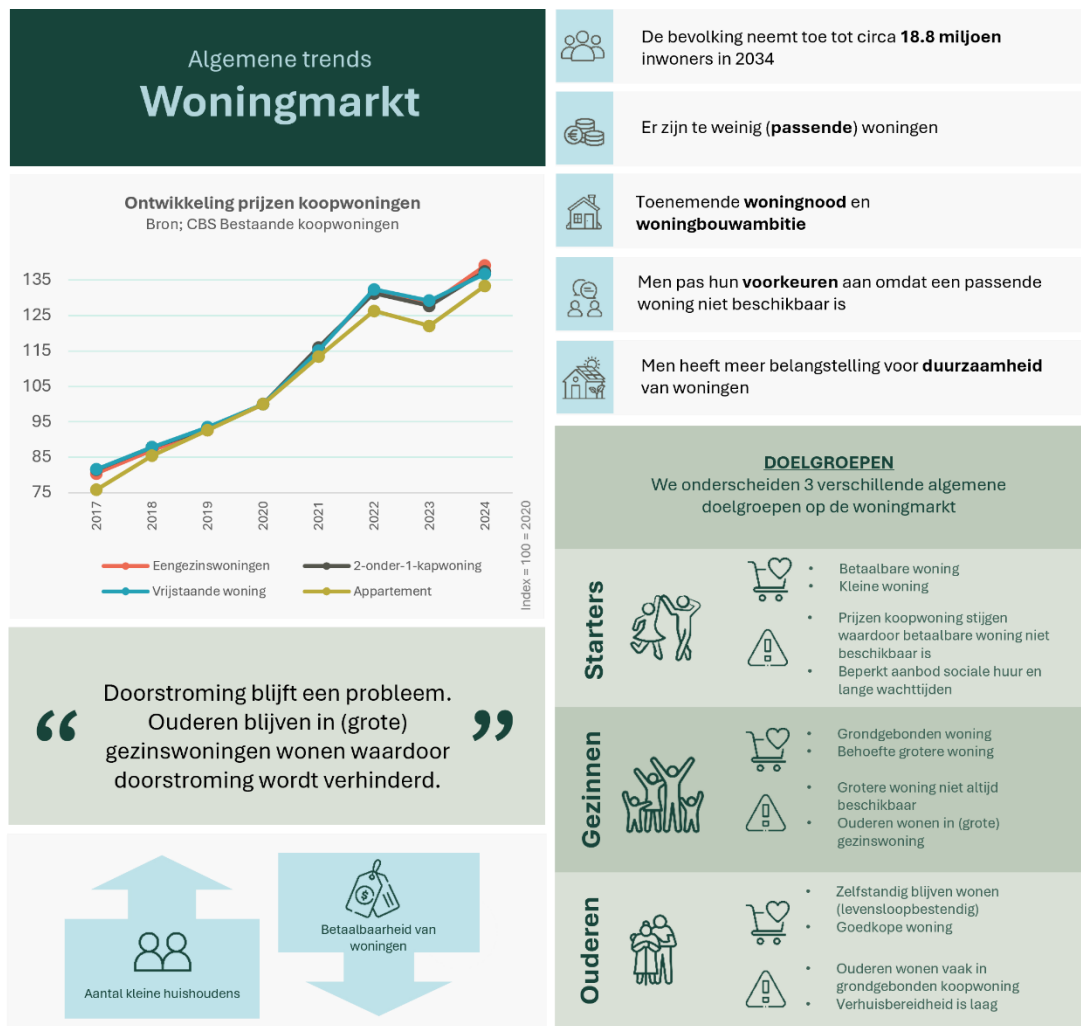
Trends en ontwikkelingen

In figuur 3 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 realiseert 103 woningen en betreft een combinatie van grondgebonden woningen en rijwoningen in diverse prijssegmenten. Daardoor spreekt dit initiatief de volgende doelgroepen aan:

- Dit initiatief sluit aan bij de woonwensen van starters door de realisatie van sociale huur- en koopwoningen en middeldure huurwoningen. Starters geven vaak de voorkeur aan betaalbare woningen en hebben, doordat zij meestal uit één- of tweepersoonshuishoudens bestaan, vaak behoefte aan een kleinere woning. Het woningbouwprogramma speelt hierop in.
- Voor gezinnen voorziet dit initiatief in grondgebonden koopwoningen. Deze woningen bieden doorgaans meer ruimte, wat voor gezinnen belangrijk is. Daarbij wordt rekening gehouden met de koopkracht van gezinnen, zodat er passende opties beschikbaar zijn.

- Ook ouderen worden bediend met de realisatie van levensloopgeschikte woningen. Zij hechten veel waarde aan nultreden- en toekomstbestendige woningen. Het initiatief voorziet daarom in levensloopgeschikte woningen binnen verschillende segmenten.



Figuur 3: Wonen trends

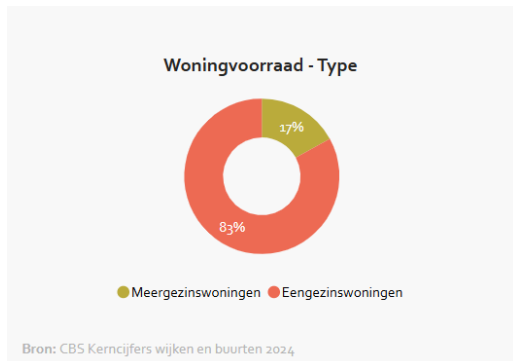
Kwalitatief aanbod

De gemeente Eersel beschikt over circa 8.897 woningen.⁴ De woningvoorraad is als volgt opgebouwd:

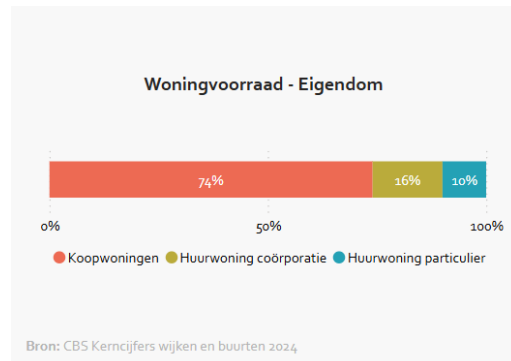
- Circa 83% van de woningvoorraad betreft een eengezinswoning en 17% een meergezinswoning.
- Circa 74% van de woningvoorraad is een koopwoning en 26% een huurwoning (waarbij 16% is in bezit van een woningbouwcorporatie en 10% betreft particuliere huurwoningen).
- Het meest voorkomende type woning is de vrijstaande woning (34,1 %) gevolgd door het rijtjeshuis (19,2%) en de 2 onder 1 kapwoning (17,1%).⁵ Afgelopen jaren zijn er in de gemeente Eersel ook voornamelijk grondgebonden woningen gebouwd waarbij wederom de rijtjeswoning en vrijstaande woning dominant zijn.

⁴ CBS opendata, aantal woningen

⁵ Geodienst, nieuwbouwmonitor



Figuur 2: Woningvoorraad Eersel - Type



Figuur 1: Woningvoorraad Eersel - Eigendom

Kwalitatieve plancapaciteit

De totale plancapaciteit voor de periode 2024 t/m 2033 in de gemeente Eersel bestaat uit 1.410 woningen. De provincie Noord-Brabant houdt in hun plancapaciteitsmonitor ook bij in welke prijssegmenten/eigendom de woningen naar verwachting gaan vallen, maar maakt hierbij geen onderscheid tussen harde en zachte plancapaciteit.

- In de periode 2024 t/m 2028 zitten 1.135 woningen in de totale plancapaciteit. Hiervan vallen 735 woningen in het betaalbare segment (245 sociale huurwoningen, 60 middeldure huurwoningen en 430 koopwoningen tot de NHG-grens). Dit betekent dat bijna twee derde van de totale plancapaciteit in deze periode betaalbaar is. De overige 400 woningen zijn voorlopig ingepland als dure koopwoningen. De verdeling naar eigendom is als volgt: 830 koopwoningen (575 nultreden) en 305 huurwoningen (220 nultreden).
- Voor de periode 2029 t/m 2033 heeft de gemeente Eersel 275 woningen in de totale plancapaciteit, 42% betreft een koopwoning en 58% betreft een huurwoning.

Kwalitatieve behoefte

Kempische visie op wonen (2023)

De Kempische visie op wonen heeft ook opgenomen aan welke woningen behoefte is om te bouwen. Voor de gemeente Eersel komt dit neer op een grote behoefte aan sociale huur appartementen/levensloopgeschikte woningen en koopappartementen/levensloopgeschikte woningen met een prijs van >€305.000 (prijsspeil 2023). Daarnaast kent de gemeente Eersel ook een extra behoefte aan appartementen/levensloopgeschikte woningen in de vrije sector, rij-/hoekwoningen tot €370.000 en appartementen/levensloopgeschikte woningen tot €305.000.

Woningbehoefte onderzoek Eersel (2021)

Er is onvoldoende passend aanbod. Door krapte stijgen de prijzen hard. Daardoor worden vooral starters en 1^e lijn doorstromers veelal uitgesloten op de woningmarkt. De krapte-indicator (keuze per koper) laat de afgelopen jaren in alle segmenten een flinke daling zien. In 2020 was de krapte indicator gemiddeld <2. De krapte indicator voor tussen- en hoekwoningen en tweekappers is het laagst.

Woningmarktanalyse gemeente Eersel (2021)

Gezien de huidige druk op de woningmarkt zal op de korte termijn elk woningtype in de meeste prijsklassen goed afzetbaar zijn. Op basis van het woningbehoefteonderzoek van de Metropoolregio Eindhoven, het woningbehoefteonderzoek Stedelijk Gebied Eindhoven en het WoON2018 komen de volgende woonvoorkeuren voor de gemeente Eersel in beeld:

- Er is een sterke voorkeur voor grondgebonden koopwoningen, dit betreft circa 60% van de woningvraag. Het gaat hierbij grotendeels om woningen tot €345.000 (prijsspeil 2021). 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.

- De vraag naar grondgebonden koopwoningen is in de gemeente Eersel een stuk hoger dan in de SGE.
- De verwachting was dat de komende jaren vooral duurdere koopwoningen in Eersel beschikbaar komen. Ook in de huursector komen als gevolg van verhuizing van gezinnen en oudere huishoudens meer grondgebonden woningen beschikbaar. Op basis hiervan is een verwachte woningbehoefte voor de periode 2021-2031 opgesteld:
 - Er is tot 2031 een tekort aan rij- en hoekwoningen, zowel in het segment tot €210.000, als daarboven.
 - Op dit moment is de doorstroming van ouderen beperkt. Maar als er geschikt aanbod voor ouderen wordt geboden, dan ligt er met name in de koopsector (appartementen/toegankelijke woningen) een grote uitbreidingsopgave.
 - Er heerst een onzekerheid rondom de doorstroming van ouderen. Indien ouderen doorstromen, komen er veel dure vrijstaande woningen op de markt. Het aanbod is in dat geval ruim voldoende om de verwachte vraag op te vangen. Als de doorstroming uitblijft, is er wel een tekort aan tweekappers en vrijstaande woningen in het duurdere segment.
 - Om in de lokale vraag naar de sociale huurwoningen te voorzien, is de komende jaren een uitbreiding van 205 woningen nodig. Deze opgave bevindt zich uitsluitend op het vlak van appartementen/toegankelijke woningen.
 - Er ligt een kleine uitbreidingsopgave voor de particuliere huur. Deze is wederom volledig gericht op uitbreiding van het aantal appartementen/toegankelijke woningen.

Leegstand

De gemeente Eersel had in 2024 een woningleegstand van 2%. Dit is gelijk aan het provinciaal (2%) en het landelijk gemiddelde (2%). Voor een gezonde doorstroming op de huizenmarkt is een leegstand van gemiddeld 2% nodig.

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 Noord-Brabant

Omgevingsvisie Noord-Brabant 2050 (2018)

Met de omgevingsvisie 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 met zorgvuldig ruimtegebruik als 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. 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)

De Brabantse Agenda Wonen beschrijft dat provincie Noord-Brabant een flinke woningbouwopgave heeft, met een sterk accent op de eerste 10 tot 15 jaar (+120.000 woningen tot 2030). Dit beleidsstuk sluit aan bij de ambitie van de provincie om 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.

De richtinggevende principes tonen de accenten bij 'bouwen en wonen' voor de komende jaren. Dit zijn onder andere:

- Het woningbouwprogramma zet optimaal in op binnenstedelijke locaties (inbreiden, herstructureren, transformeren) en op het herbestemmen van leegstand en leegkomend vastgoed. Het uitgangspunt is 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 o.a. de opgave om voor de middeninkomens de kloof tussen sociale huur en koop te dichten.

Voortgangsrapportage Brabantse Agenda Wonen 2022/2023

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

- Het Rijk zet in op versnelling van de woningbouw. Het Rijk wil de (geraamde) woningbouwaantallen voor tien jaar in negen jaar realiseren. Voor Brabant betekent dit, dat er in de periode 2022 t/m 2030 (in negen jaar tijd dus) gemiddeld genomen jaarlijks ruim 13.000 woningen (netto) aan de voorraad moeten worden toegevoegd.

- Naast versnelling van het bouwtempo moet het woningbouwprogramma optimaal in worden gezet voor versterking van de omgevingskwaliteit in steden en dorpen (inbreiden, herstructureren, transformeren) en het herbestemmen van leegstaand vastgoed.
- Van belang is de bestaande woningvoorraad te verrijken met nieuwe woonvormen en – concepten. Het accent ligt 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.

Specifiek voor regio Zuidoost-Brabant, gelden de volgende punten:

- Focus op inbreiding en transformatie;
- Grootschalige uitbreidingen beperken tot een aantal specifiek aangewezen en regionaal afgestemde locaties;
- Ruimte voor gemeenten om de randen van het bestaand stedelijk gebied kwalitatief en duurzaam af te ronden.

Kwalitatief zijn in alle woningbouwplannen de 7 'Brainport principes' leidend: koesteren van identiteit, ruimte voor innovatie, invloed voor bewoners, aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus; de 'wauw-factor', vraaggericht ontwikkelen, benutting regionaal schaalniveau en gezonde verstedelijking. De initiatiefnemer moet deze kwaliteitskenmerken kunnen toelichten en verantwoorden.

Bestuurlijke afspraken woningbouw Rijk-provincie 2022-2030

Om het woningtekort aan te pakken, is het nodig om de komende jaren versneld meer woningen bij te bouwen. Deze afspraken zijn een uitwerking van het programma Woningbouw. De belangrijkste afspraken zijn:

1. Van landelijke naar provinciale woningbouwopgave: Met het programma Woningbouw zet de minister nationaal in op de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030. Het streven is dat twee derde van deze woningen betaalbaar is. Voor die betaalbaarheidsdoelstelling is nationaal de bouw van 250.000 sociale huurwoningen en 350.000 woningen in het middensegment benodigd.
2. Voldoende (harde) plancapaciteit en tijdige vergunningsverlening voor realisatie van de provinciale woningbouwopgave: Voldoende plancapaciteit is cruciaal voor het bouwen van woningen. De primaire verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de gemeenten. De totaal beschikbare plancapaciteit moet voldoende zijn voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve opgave.
3. Toewerken naar meer balans in de sociale huur: toewerken naar een evenwichtige verdeling van de opgave tussen gemeenten binnen de regio. Deze verdeling is gericht op het streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande woningvoorraad zowel in regionaal verband als per gemeente.
4. Doorvertaling van de afspraken in woondeals: De kwalitatieve (betaalbaarheidsdoelstelling) en kwantitatieve woningbouwopgave per regio wordt vastgelegd in de woondeals.

Regio Zuidoost-Brabant

Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant (2023)

De regio staat voor een schaa sprong. Deze ontwikkeling vraagt om investeringen in onder meer extra woningen. Met de woondeal versterken de gemeenten de samenwerking rond volkshuisvesting.

- Elke gemeente neemt een fair share van de regionale woningbouwopgave. Meer realiseren om het woningtekort sneller in te lopen mag. Uiteraard wel op goede, ruimtelijk afgewogen en regionaal afgestemde locaties.
- De gemeenten dragen zorg voor voldoende plancapaciteit voor de realisatie van de woningbouwopgave. Gemeenten zorgen voor 130% plancapaciteit (t.o.v. de minimale woningbouwopgave) tot en met 2030 en streven ernaar dat deze op tijd 'hard' is (steeds 3 jaar vooruit 100% harde plancapaciteit).

- Alle woningbouwlocaties (klein en groot) zijn van belang voor de realisatie van de regionale opgave, vanuit kwantiteit, maar vooral ook vanuit kwaliteit en diversiteit.
- De regio realiseert in de periode 2022-2030 minimaal 45.130 woningen. De woningbouwrealisatie bestaat uit minimaal 30% sociale huur, minimaal 16% middenhuur en minimaal 20% betaalbare koopwoningen. Het minimum van 30% betaalbaar en twee derde betaalbaar in de nieuwbouwopgave geldt voor elke gemeente.

Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant (2023)

Tot 2040 moeten er in regio Zuidoost-Brabant 100.000 woningen worden gerealiseerd. Dit is een toename van 30% van de woningvoorraad. De regio heeft een aantal opgaven opgesteld, waaronder het aansluiten van de woningvoorraad bij de toekomstige vraag.

- Als gevolg van de huishoudensverduunning en vergrijzing wonen mensen vaker en langer alleen of met z'n tweeën. Grofweg driekwart van de huidige woningvoorraad bestaat uit eengezinswoningen. Er is dus sprake van een mismatch tussen vraag en aanbod.
- Er is voldoende woonruimte voor gezinnen, maar te weinig voor kleine huishoudens.
- De groeiende vraag naar geschikt wonen heeft ook voor een deel betrekking op de koopsector.

Regio De Kempen

Kempische visie op wonen 2024-2028 – Volkshuisvestingsprogramma (2024)

- De regio wil voldoende woningen bouwen om mensen die verbonden zijn met een van de dorpen een plek te kunnen bieden. Voor de periode tot en met 2030 betekent dit minimaal 3.220 woningen. De regio wil voorkomen dat de groei van de Brainportregio leidt tot verdringen van de inwoners. Daarom wordt ervoor gekozen om meer te doen dan alleen de lokale opgave. De minimale woningbouwopgave voor gemeente Eersel bedraagt 1.030 woningen.
- De Kempen wilt inzetten op gemixte woonwijken, waarbij woningen toegevoegd worden voor alle doelgroepen. Vanuit de autonome vraag ligt de focus vooral op starters en senioren. Voor deze groep ligt het accent op sociale huur en betaalbare koop. Het is belangrijk om betaalbare woningen voor langere tijd beschikbaar te houden voor de beoogde doelgroep. Het is in de regio belangrijk om nieuwe bewoners aan de gemeente te binden (als gevolg van de schaa sprong).

Gemeente Eersel

Omgevingsvisie 2.0, Kempisch wonen in een wereldregio (2021)

- Gemeente Eersel wil een inclusieve gemeente zijn, waarin alle inwoners dezelfde kansen hebben op wonen. Met de huidige woningvoorraad en de nieuwbouw wil de gemeente alle doelgroepen en inkomensgroepen kunnen bedienen.
- Een van de drie kernambities van de omgevingsvisie is "Hoogwaardig Kempisch Wonen". Gemeente Eersel wil in 2030 bekend staan als een van de aantrekkelijkste woongemeenten van de regio.
- De woningen die worden bijgebouwd in de gemeente zijn in eerste instantie bedoeld voor de huidige inwoners. Echter komen steeds meer mensen die werken in de MRE hier ook wonen. Ook aan die behoefte wil de gemeente voldoen.
- De bestaande woningvoorraad kenmerkt zich door een groot aandeel grondgebonden gezinswoningen. Tegelijkertijd vergrijs t de bevolking en ontstaat op termijn een overschot van dit type woningen. De gemeente wil de bestaande voorraad optimaal benutten en ziet dat met name starters, senioren, zorgbehoevenden en mensen met beperkingen moeilijk een passende woning kunnen vinden. De wens is dan ook om met name woningen te bouwen die aansluiten op de behoeften van deze doelgroepen,
- Het huidige woningaanbod in Eersel is erg eenzijdig. Deze woningen zijn niet altijd passend voor de doelgroepen. De gemeente willen inzetten op een gedifferentieerd woningaanbod dat past bij de uitgangspunten van Kempisch Wonen.

- In de gemeente moet zo veel mogelijk op inbreidingslocaties gebouwd worden. Echter zijn de woningbouwplannen binnen de bebouwde kom niet voldoende om aan de behoefte te voldoen, daarom wordt ook gebouwd op een aantal uitbreidingslocaties.

Woonbeleid gemeente Eersel – Herziening prijs- en inkomensgrenzen 2025

Prijssegment	Percentage	Woningtype
Sociale huur <€900,07 • Waarvan minimaal 50% onder de 2 ^e aftoppingsgrens	33%	Appartementen en kleine-/nultredenwoningen
Sociale koop – laag segment < €240.000 – Appartement < €285.000 – Grondgebonden	5%	Kleine appartementen en grondgebonden woningen (rug-aan-rug / studio's / tiny houses) voor starters
Sociale koop – midden segment € 285.000 - € 330.000 en/of middenhuur € 900,07 - € 1.184,82 (vrije sector)	13%	Kleine rij-hoekwoningen en appartementen/ nultredenwoningen voor ouderen
Sociale koop hoog segment € 330.000 - € 405.000	19%	Ruimere rij-hoekwoningen, kleine 2-1 kap, appartementen / nultredenwoningen voor ouderen
Vrij in te vullen > € 405.000	33%	Ruimere 2-onder-1 kap, vrijstaand, grondgebonden nultredenwoningen voor ouderen