

Kempische visie op wonen 2024-2028 – Volkshuisvestingsprogramma en uitvoeringsprogramma

De gemeenteraad van Bergeijk,
overwegende het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 05 november 2024,
overwegende het advies van de commissie GZ d.d. 21 november 2024,
gelet op de Omgevingswet, Omgevingswet 2.0;
besluit:

1. De Kempische visie op wonen 2024-2028 – Volkshuisvestingsprogramma en uitvoeringsprogramma, vast te stellen, met hierbij de volgende belangrijkste punten:
 - a. In de periode t/m 2030 bouwen we als ondergrens voor de autonome groei (minimaal 3.220 woningen in de Kempen) en halen we extra plannen naar voren in de planning gelet op de grote regionale vraag en ter voorkoming van verdere verdringing (+2.000 woningen extra in de Kempen).
 - b. Voor de jaren na 2030 gaan we op zoek naar locaties tot maximaal 8.000 woningen. Met oog voor zowel de gezamenlijke doelstellingen als de individuele ambities van de gemeenten. Dit werken we in de bestuursopdracht Ontwikkelstrategie De Kempen verder uit.
 - c. We zetten sterk in op betaalbaarheid. Onze ambitie is om bij de nieuwbouw minimaal 30% sociale huurwoningen en 37% een betaalbare koop en/of midden huurwoningen te realiseren.
 - d. Bij woningbouw sturen we op het aanbrengen van diversiteit in het woonprogramma. We werken samen met onze partners aan de leefbaarheid en vitaliteit van onze kernen.
 - e. Als Kempengemeenten kiezen we er voor om zoveel mogelijk gezamenlijk op te trekken om voldoende en kwalitatief goede huisvesting te regelen voor aandachtsgroepen.
2. Het huidige volkshuisvestelijk beleid van bouwen voor doelgroepen (als lokale invulling van het Kempisch woningbouwprogramma) als volgt te herzien met als uitgangspunt 2/3 betaalbaar bouwen: a. Minimaal 30% sociale huurwoningen; b. Minimaal 37% betaalbare woningen; c. 33% van de woningen vrij in te vullen.
3. Vooralsnog geen huisvestingsverordening op te stellen.

Dit besluit treedt in werking op de dag na bekendmaking.

Kempische visie op wonen 2024-2028 – Volkshuisvestingsprogramma

Hoofdstuk 1. Inleiding

Waarom een nieuwe woonvisie:

Ontwikkelingen gaan snel

De wereld om ons heen verandert. Steeds sneller. De Brainport regio is één van de snelst groeiende regio's in Europa. De technologische vooruitgang en de bijbehorende banengroei gaan zo snel, dat we het maar nauwelijks bij kunnen benen. Toch blijft er veel ook hetzelfde. Onze vier gemeenten (Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-De Mierden) hebben veel overeenkomsten. We liggen in een omgeving met veel rust en natuur. Die zich kenmerkt door gezellige kernen van waaruit je snel in Eindhoven of Veldhoven bent. Een omgeving aantrekkelijk voor mensen opzoek naar groen, gemeenschapsgevoel en Brabantse gemoedelijkheid. Maar er zijn ook verschillen tussen de gemeenten. Denk bijvoorbeeld aan het voorzieningenniveau of de sociale cohesie in verschillende kernen. Deze verschillen zijn deels ook onze kracht. En dat willen behouden. We hebben een lange traditie van innige samenwerking waarin we elkaar ruimte geven om ook even los te laten. Zo staan we samen sterker en geven we ruimte aan onze diversiteit.

Feit is dat de opgaven op het gebied van wonen om een gezamenlijke oplossing vragen. De groei in de hele Brainportregio gaat in razend tempo en trekt steeds meer mensen naar onze gemeenten. Dit gaat veel sneller dan we een aantal jaren geleden verwachtten. Als gevolg van die groei staat onze woningmarkt onder grote druk. Woningprijzen stijgen. Starters en jonge gezinnen komen er steeds moeilijker tussen en de roep om meer betaalbaar aanbod (zowel koop als huur) is groot. Dit vraagt aan de ene kant om snelle woningbouw en het voorkomen van verdringing. Maar ook om een transitie naar betaalbaarder bouwen. Zodat mensen met een lager inkomen ook een woning kunnen blijven vinden in onze gemeenten.

Betaalbaar aanbod is ook belangrijk voor onze meest kwetsbare bewoners. Denk aan spoedzoekers, mensen met een verstandelijke beperking of een achtergrond in de geestelijke gezondheidszorg. Deels omdat zij dit willen, en deels door Rijksbeleid, moeten zij steeds vaker zelfstandig wonen. Hiervoor zijn zeer betaalbare sociale huurwoningen nodig waarvan er maar weinig zijn in de gemeenten.

Naast groei zien, zien we ook dat de huidige bevolking vergrijst. Maar de woningen waarin senioren wonen zijn vaak op termijn niet meer geschikt voor hen. Bijvoorbeeld omdat ze de trap niet meer op kunnen of omdat voorzieningen in de kern ontbreken. Maar het juiste aanbod staat er (nog) niet. Als

gevolg van de vergrijzing neemt ook de vraag naar zorg en ondersteuning toe. Ook hier knelt het. Zorgpartijen zullen als gevolg van de vergrijzing in de toekomst steeds meer moeite hebben om personeelstekorten te vullen en de benodigde zorg te leveren. Dit vraagt om andere woningen en een slimme invulling van zorg of ondersteuning. Zo kunnen senioren op een comfortabele manier oud worden, ontstaat er doorstroming en komen er meer woningen beschikbaar voor andere doelgroepen.

Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant en Bestuursopdracht

Om een antwoord te geven op de snelle groei in de hele Brainportregio is de Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant opgesteld in samenwerking met de Provincie Noord-Brabant en de regiogemeenten. Hierin worden verschillende groeiscenario's uitgewerkt waarbinnen de schaa sprong in de Brainportregio vorm kan krijgen. Momenteel werken we in de Kempen via een Bestuursopdracht uit hoe wij ons tot deze algehele opgave willen verhouden.

Relatie tot de Woondeal en Wet versterking regie op de volkshuisvesting

Het Rijk heeft de afgelopen jaren de teugels op het thema wonen aangetrokken. Via de Nationale woon- en bouwagenda, de daaruit voortvloeiende woondeals en de Wet versterking regie op de volkshuisvesting komen er een hoop nieuwe opgaven op ons als gemeenten af. Na jaren van beperkte sturing zijn er weer strakke kaders waarbinnen het gemeentelijke woonbeleid zich moet bewegen. Focus op voldoende betaalbare woningen staat daarbij hoog op de agenda. In onze regio werkten we deze landelijke kaders uit in de Woondeal Regio Zuid Oost Brabant (RNOB, maart 2023). Al deze afspraken vormen de kaders voor de Kempische woonvisie.

Basis voor lokaal beleid en prestatieafspraken

Al de bovenstaande ontwikkelingen vragen om een herijking van het woonbeleid in de Kempen. De vorige woonvisie is inmiddels alweer vijf jaar oud. Deze nieuwe visie stelt de kaders voor de komende jaren en vormt de basis voor de prestatieafspraken met de corporaties. Binnen deze regionale kaders en afspraken blijft er natuurlijk ruimte voor de individuele gemeenten om eigen keuzes en beleid op te stellen als de lokale context daarom vraagt.

Woonvisie in relatie tot de Omgevingsvisies

In de Omgevingswet (vanaf 1-1-2024) is vastgelegd dat iedere gemeente over een Omgevingsvisie moet beschikken. Het Volkshuisvestingsprogramma (de woonvisie) moet gezien worden als bouwsteen voor de Omgevingsvisie, gericht op de thema's 'wonen' en 'wonen met zorg'. In de Omgevingsvisies geven de gemeenten haar koers aan over alle ruimtelijke opgaven op hoofdlijnen, waaronder wonen. In de praktijk zal de woonvisie dus fungeren als volkshuisvestelijk programma binnen de Omgevingsvisie.

Visie op wonen en zorg en aandachtsgroepen

In het landelijke programma 'Een thuis voor iedereen'¹ en in de voorliggende Wet Versterking regie volkshuisvesting is opgenomen dat iedere gemeente de huisvestingsopgave voor aandachtsgroepen² opneemt in haar volkshuisvestelijk programma. Het gaat in onze gemeente onder andere om:

- Ouderen
- Uitstromers van beschermd wonen en maatschappelijke opvang,
- Uitstromers van intramurale (zorg)instellingen
- Dak- en thuislozen,
- Statushouders,
- Arbeidsmigranten
- Woonwagenbewoners.

Een deel van deze aandachtsgroepen heeft ook zorg en ondersteuning nodig. Daarnaast behoort een deel van de aandachtsgroepen tot de verplichte urgentie categorieën voor toewijzing van sociale huur³.

Recentelijk is in de Kempengemeenten ook een Woonzorgvisie opgesteld. In het proces om tot deze woonvisie te komen is de Woonzorgvisie verwerkt en geconcretiseerd. Dit leidt tot een integraal beleidsstuk voor alle aandachtsgroepen in onze gemeenten.

1.1 Proces

Als gemeenten hechten we aan een goed proces. We stelden de woonvisie aan de hand van de onderstaande stappen op:

1) Onderliggend programma van de Nationale Woon- en Bouwagenda

2) De landelijke aandachtsgroepen zijn: Ouderen, mantelzorgers en ontvangers, Mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking, Mensen met een psychische kwetsbaarheid, daklozen/dreigend daklozen, vrouwenopvang, ex-gedetineerden en forensische zorg, arbeidsmigranten, studenten en woonwagenbewoners.

3) De verplichte urgentie categorieën zijn: Mantelzorgers/ontvangers, mensen met ernstig/chronische ziekte die hier andere huisvesting voor nodig hebben, uitstromende doelgroepen (MO/BW/Jeu gdzorg met verblijf/vrouwenopvang, slachtoffers mensenhandel, detentie en forensische zorg) en stoppende sekswerkers.

1. Voorbereiding en startoverleggen
2. Woningmarktonderzoek en beleidsanalyse
3. Formuleren concept visie
4. Visie vastleggen en opstellen uitvoeringsprogramma

Gedurende elke stap is verschillende malen overleg geweest met betrokken ambtenaren, partners zoals corporaties, en bestuurders van de verschillende gemeenten. Ook zijn er raadsinformatiesessies gehouden in elke gemeente en is met alle raden gezamenlijk gesproken op het Kempencongres van november 2023.

1.2 Leeswijzer

We werken de woonvisie uit aan de hand van vijf thema's. Dit zijn:

1. De (schaal)spiong vooruit
2. Toegroeien naar een betaalbare woningvoorraad
3. Wonen met zorg of ondersteuning
4. Werken aan vitaliteit in de kernen
5. Op weg naar een duurzame toekomst

Elk thema bestaat uit drie delen. Een korte beschrijving van de ontwikkelingen die we zien (analyse). Een ambitie die antwoord geeft op de vraag waar we gezamenlijk naartoe werken (visie of vergezicht). Gevolgd door een aantal speerpunten waar we de komende vijf jaar op in zullen zetten (de agenda/strategische overwegingen). Ter voorbereiding op het uitvoeringsprogramma sluiten we elk thema af met een longlist aan acties en afspraken die we de komende jaren in gang zetten om tot realisatie te komen.

Figuur 1: Structuur woonvisie schematisch



Hoofdstuk 2. Thema 1: De (schaal)spiong vooruit

2.1 Wat speelt er:

Een tekort aan woningen

Het groeiend woningtekort is op dit moment één van de grootste problemen in Nederland, en ook in de Kempen. Te veel mensen vinden geen geschikte en betaalbare woning. Daarbovenop hebben we in de Kempen relatief weinig sociale huurwoningen en betaalbare en kleine koopwoningen. Dit maakt het voor jongeren en mensen met een lager inkomen lastig om een start te maken op de woningmarkt. De gevolgen van de woningnood zijn dan ook zichtbaar: van dertigers die nog bij hun ouders wonen tot mensen met een middeninkomen die tussen wal en schip raken, spoedzoekers die geen sociale huurwoning kunnen vinden of ouderen die in een grote gezinswoning moeten blijven wonen. De provincie houdt voor de Kempen in de periode tot en met 2030 rekening met woningbouwopgave van bijna +2.600 woningen. Tussen 2030 en 2040 wordt een extra groei van minimaal +2.350 woningen voorspeld.

Groei van de Brainportregio

De Brainportregio heeft een stevige groeiambitie. De regio wil de economische toppositie de komende jaren behouden en versterken. Als onderdeel hiervan zal de bedrijvigheid in de regio naar verwachting

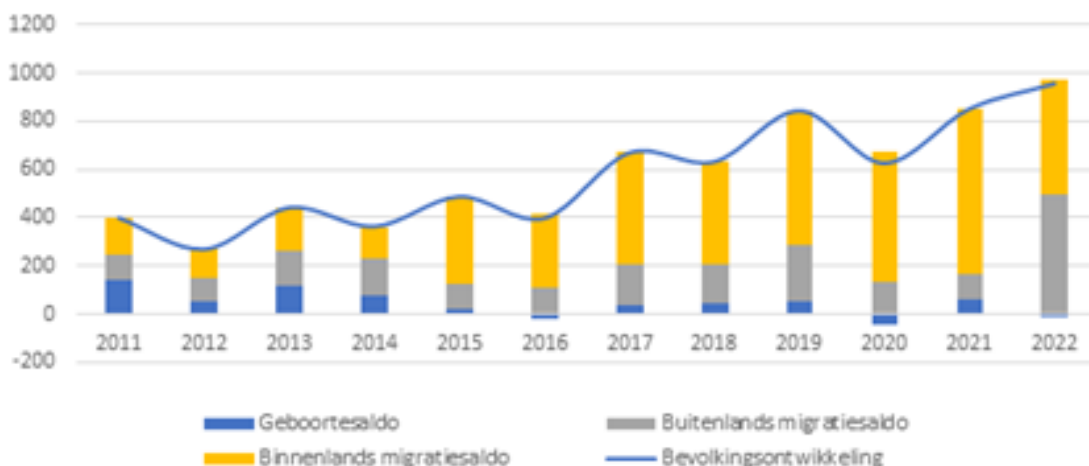
flink toenemen. Alleen ASML heeft al een ambitie om 18.000 arbeidsplaatsen toe te voegen. Als gevolg daarvan wordt een groei van ongeveer 45.000 extra banen in de toeleveringsketen voorzien en zijn naar schatting daar bovenop nog 7.000 extra medewerkers nodig in de zorg, detailhandel, onderwijs (etc.). Om dit mogelijk te maken heeft de regio een groeiambitie van in totaal 100.000 woningen uitgesproken. Dit heeft impact op de hele regio. Met de ligging nabij het Eindhoven en Veldhoven zijn de groene Kempische dorpen aantrekkelijk voor woningzoekenden uit een brede regio. Deze diversiteit maakt de Brainport als geheel sterker en aantrekkelijker, maar brengt ook de nodige uitdagingen met zich mee. Als we als Kempengemeenten onvoldoende inspelen op de groei in de regio, dan zal de druk op woningmarkt in de Kempen verder toenemen. Mogelijk kan dit tot verdringing van onze lokale inwoners gaan zorgen. In de Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant (2023) wordt in het kader van de schaa sprong in de Kempen een maximale behoefte in de Kempen geschetst van ongeveer 13.000 woningen in de periode t/m 2040 (dit is inclusief de lokale woningbehoefte).

Schaalsprong vindt nu al plaats

De gevolgen van de schaa sprong zien we nu al. De bevolking in de Kempen groeide de afgelopen jaren steeds harder. Dit komt met name doordat buitenlandse migratie is toegenomen, maar ook doordat er steeds meer mensen naar onze dorpen toetrekken. Deels zijn dit mensen uit gemeenten als Tilburg en Valkenswaard, maar vooral mensen uit Eindhoven en Veldhoven trekken steeds meer naar onze dorpen toe. Op dit moment gaan zij nog vooral in dorpen rond Eersel wonen. Maar mocht de druk op de woningmarkt verder toenemen is de verwachting dat ook Bergeijk, Bladel en Reusel-De Mierden hier volop mee te maken krijgen.

Met name de dorpen binnen 15 minuten rijden van Veldhoven zijn populair bij woningzoekenden uit de regio. In deze dorpen zien we nu al dat de verkoopprijzen de afgelopen jaren sneller stegen dan in de rest van de Kempen en dat woningen met name worden gekocht door inwoners uit Eindhoven en Veldhoven.

Figuur 1: Ontwikkeling van de bevolking in de Kempen 2011-2022.



Bron: CBS, 2024.

De provinciale prognose houdt nog onvoldoende rekening met de snellere groei van de onze bevolking. Als we rekening houden met de gemiddelde vestiging uit de afgelopen 5 jaar (en dus nog geen rekening houden met een extra groeiambitie in de regio), dan zijn er in de periode t/m 2030 +3.220 woningen nodig. Dit ligt ruim 600 woningen hoger dan waar de provincie in haar prognoses vanuit gaat (o.b.v. uitgangspunt binnenlandse vestiging en vertrek zijn in balans).

2.2 Ambities

- We bouwen voldoende woningen om mensen die verbonden zijn met één van onze dorpen en hier willen wonen een plek te kunnen bieden. Voor de periode t/m 2030 betekent dit minimaal 3.220 woningen.
- We willen voorkomen dat de groei van de Brainportregio leidt tot verdringing van onze inwoners. Daarom kiezen we ervoor om meer te doen dan alleen onze lokale opgave. Met de realisatie van 2.000 extra woningen willen we voor 2030 al een bijdrage leveren aan de groeiambitie van de Brainportregio. Na 2030 realiseren we nog eens 2.350 tot maximaal 8.000 extra woningen.
- Als Kempengemeenten lijken we op elkaar. We hebben vergelijkbare belangen en uitdagingen. Daarom is ons uitgangspunt: niet alle uitdagingen waar de Kempen voor staan landen in één gemeente.
- We willen zoveel mogelijk samen optrekken om capaciteit te bundelen en efficiënter te werken. Door samen te werken sluiten we plannen en capaciteit goed op elkaar aan.

2.3 Welke richting slaan we in:

1. **Bouwen voor de autonome groei als ondergrens**

Op basis van demografische trends (geboorte, sterfte, gezinsverdunding en migratie) zien we voor de periode 2023-2030 een woningbouwopgave van 3.220 woningen voor de Kempen. Hiermee voorzien we in een autonome woningbehoefte en houden we voldoende rekening met de schaa sprong zoals deze op dit moment al plaatsvindt. Maar we doen dan nog niets voor de extra groei die de komende jaren in de Brainportregio is voorzien. We zien de bouwopgave van 3.220 woningen daarom als absolute ondergrens.

2. Alle gemeenten realiseren extra woningen

Voor het realiseren van deze woningen sluiten we per gemeente zoveel mogelijk aan bij de lokale behoefte. De volgende aantallen beschouwen we daarbij als ondergrens:

	Minimale woningbouw 2023-2030
Bergeijk	+ 720
Bladel	+ 1.030
Eersel	+ 1.030
Reusel-De Mierden	+ 440
Totaal	+ 3.220

Over een verdere invulling van deze woningbouwopgave per gemeente maken we geen afspraken. Per gemeente maken we zelf keuzes over de realisatie per kern/dorp. Wel spreken we af dat dorpen niet op slot gaan. Er wordt in alle dorpen gebouwd, maar het accent ligt op dorpen waar de druk het grootste is (o.b.v. prijsontwikkelingen en verhuisbewegingen).

3. Streven naar extra inzet regionale vraag

Om verdere verdringing tegen te gaan, ontkomen we er niet aan om de komende jaren een bijdrage te leveren aan de groei van de Brainportregio. Er is alleen nog veel onduidelijk over hoe deze groei zich zal manifesteren. Wat dit exact voor onze gemeenten betekent, is nu dan ook lastig te bepalen. In de Bestuursopdracht werken we de effecten en onze inzet rondom de schaa sprong voor de Kempen uit. Maar tot die tijd kunnen we eigenlijk niet stilzitten. De effecten van de schaa sprong zien we nu al om ons heen. Als we hier niet op inspelen, gaat dit ten koste van de kansen van onze inwoners. Om verdringing te voorkomen, streven we daarom naar het versneld realiseren van meer woningen om de regionale vraag op te vangen. Het uitgangspunt daarbij is een realistisch en uitvoerbaar woningbouwprogramma. Op basis van de huidige woningbouwplannen verwachten we dat het noodzakelijk is om in de periode t/m 2030 tot 2.000 extra woningen te realiseren.

De daadwerkelijke opgave per gemeente bepalen we in de Kempen na besluitvorming over de Bestuursopdracht en als MRE in de Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant. Het opvangen van de regionale vraag is een grote extra opgave. Niet alleen voor de gemeenten maar ook onze partners zoals de corporaties. Met hen maken we daarom afspraken over hun positie binnen deze extra opgave. Wellicht dat een extra woningbouwopgave op korte termijn namelijk om andere afwegingen en keuzes vraagt met betrekking tot hun investeringscapaciteit.

4. Woningbouwprogrammering lange termijn

Voor de periode tot en met 2030 zijn er al best veel plannen om in de verwachte kwantitatieve behoefte te voorzien. Maar omdat we 2.000 woningen naar voren halen in de planning moeten we nu al plannen voorbereiden voor de periode na 2030. Ook omdat er vrijwel altijd plannen tussentijds vertraging oplopen of niet doorgaan. Dat betekent ook dat we voor de periode tot en met 2030 de bestaande plancapaciteit aanvullen met nieuwe, kansrijke initiatieven. Op die manier creëren we een buffer, zodat bij planvertraging of -uitval er voldoende andere plannen zijn waarmee we dit kunnen opvangen. We gaan daarom uit van een minimale plancapaciteit van 130%.

Voor de jaren na 2030 gaan we op zoek naar locaties voor 2.350 tot 8.000⁴ woningen. Dit is een bandbreedte tussen de lokale behoefte volgens de provinciale prognose, en de maximale te verwachten groei vanuit de schaa sprong. Hierbij moeten we ook inzetten op nieuwe uitbreidingslocaties omdat inbreiding alleen onvoldoende mogelijkheden biedt om deze aantallen volledig te kunnen opvangen. In alle vier de gemeenten is hiervoor al onderzoek opgesteld of in voorbereiding. Met name de extra regionale vraag die na 2030 in de Kempen landt is onzeker. Daarom blijven we de ontwikkeling van de Brainportregio goed monitoren zodat we tijdig kunnen op- of afschalen als dit nodig is. Feit blijft dat we ook na 2030 in de Kempen alles op alles moeten zetten om voldoende woningen te realiseren. Dit biedt flexibiliteit en ruimte voor lokale woningbouwambities. Met oog voor zowel de gezamenlijke doelstellingen als de individuele ambities van gemeenten willen we in de Bestuursopdracht verder uitwerken hoe we op lange termijn de woningbouw binnen de Kempen gaan vormgeven.

4) Onderkant bandbreedte o.b.v. ontwikkeling lokale behoefte na 2030. Bovenkant bandbreedte o.b.v. maximale schaa sprong Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant (13.000) min de verwachte realisatie van woningen in de periode tot 2030 (3.220 + 2.00 extra). Let op: dit is exclusief 130% plancapaciteit.

5. **Randvoorwaarde: vergroten realisatiekracht**

Gezien de grote bouwopgave waar we voorstaan is extra capaciteit nodig, anders is het opschalen van onze woningbouwproductie in de komende jaren niet mogelijk. We zien dat de voortgang in de woningbouw stopt door beperkte personele capaciteit. Bijvoorbeeld bij het toetsen van nieuwe initiatieven of de ontwikkeling van plannen. Daarnaast is financiële capaciteit nodig om gebiedsontwikkeling mogelijk te maken, afhankelijk van bijvoorbeeld de omvang van het project, de complexiteit van de locatie, de benodigde infrastructuur en (maatschappelijke) voorzieningen. De groeiambitie ligt flink hoger dan tot nu toe afgesproken met de regio in de Woondeal. Dit gaat veel vragen van corporaties en marktpartijen die deze woningen moeten realiseren. Naast capaciteit binnen onze eigen organisaties vraagt dit goede afstemming met onze partners hoe we de beperkte capaciteit zo efficiënt mogelijk inzetten. Dit kan bijvoorbeeld door plannen gelijktijdig en gezamenlijk te toetsen en uit te werken. Daarnaast is extra ondersteuning vanuit Rijk en Provincie, en het bedrijfsleven onontbeerlijk om de woningbouwaantallen te halen, zeker als de schaa sprong de komende jaren tot maximaal tot realisatie komt.

Een andere belangrijke randvoorwaarde om te kunnen groeien is het behoud van identiteit en leefbaarheid in onze kernen. Een (te) grote instroom van nieuwe inwoners in bestaande kernen kan leiden tot een afname van de Brabantse gezelligheid ('ons-kent-ons') die onze dorpen kenmerkt. Hier zijn we trots op. Het is immers deels wat wonen in onze gemeenten zo aantrekkelijk maakt. Dit willen we behouden. Het is daarom cruciaal dat nieuwe inwoners mee kunnen doen in het (verenigings)leven in het dorp.

2.4 **Maatregelen die we overwegen (longlist)**

Om onze doelen te realiseren zijn verschillende instrumenten en afspraken nodig. Minimaal de volgende maatregelen onderzoeken we nader bij het opstellen van het uitvoeringsprogramma:

- We maken ruimte in onze woningbouwprogramma's voor de toevoeging van ten minste 3.200 woningen.
- In de Bestuursopdracht werken we onze inzet ten opzichte van we de regionale groeiopgave uit en hoe we deze verdelen over de gemeenten.
- Om verdringing te voorkomen streven we naar het versneld realiseren van 2.000 extra woningen. Dit doen we door het naar voren halen van plannen die na 2030 in de planning staan.
- We sturen op een plancapaciteit van 130% ten opzichte van de behoefte. Zo creëren we een buffer, zodat bij planvertraging of -uitval er voldoende andere plannen zijn waarmee we dit kunnen opvangen.
- Voor de periode na 2030 gaan we op zoek naar extra woningbouwlocaties.
- Om plannen sneller hard te maken, onderzoeken we hoe we in de planvorming en plantoetsing beter kunnen samenwerken. Doel is om efficiënter gebruik te kunnen maken van onze capaciteit.

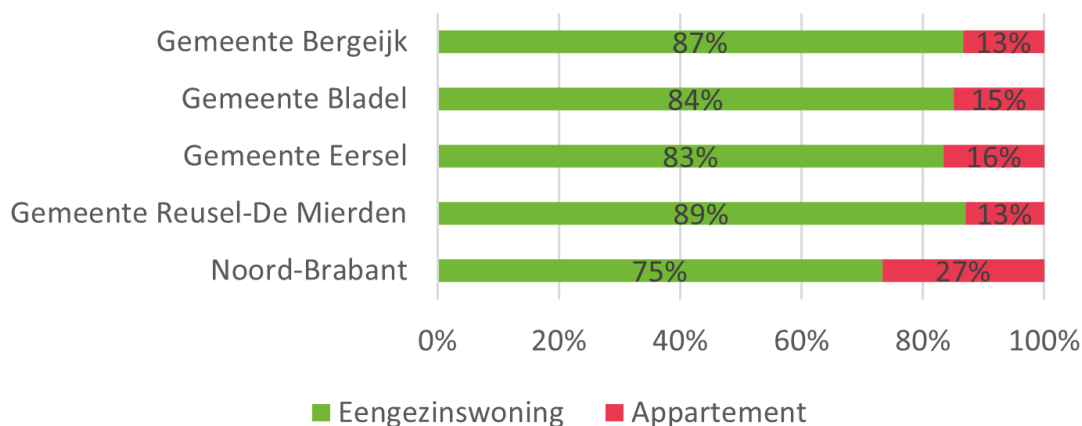
Hoofdstuk 3. Thema 2: Toegroeien naar een betaalbare woningvoorraad

3.1 Wat speelt er:

Veranderende bevolkingssamenstelling

De bevolkingsopbouw verandert. Als we kijken naar de autonome groei van de gemeente (exclusief de schaa sprong) zien we nu nog relatief veel gezinnen in de Kempen. Tegelijkertijd zien we dat het aandeel oudere huishoudens (65+ jaar) nu al groot is. Deze groep zal naar verwachting verder groeien terwijl het aandeel jongere huishoudens en gezinnen afneemt. Als gevolg neemt het aandeel kleine huishoudens (2 personen of minder) toe. De woningvoorraad is hier nog onvoldoende op voorbereid. De Kempengemeenten kennen een voorraad met overwegend grondgebonden ééngezinswoningen (2-1 kap, vrijstaand of rijwoningen). Steeds vaker zullen deze woningen bewoond worden door kleine, oudere huishoudens. Passend aanbod voor senioren om naartoe te verhuizen ontbreekt vooralsnog.

Figuur 2: Huishoudenssamenstelling (2023)

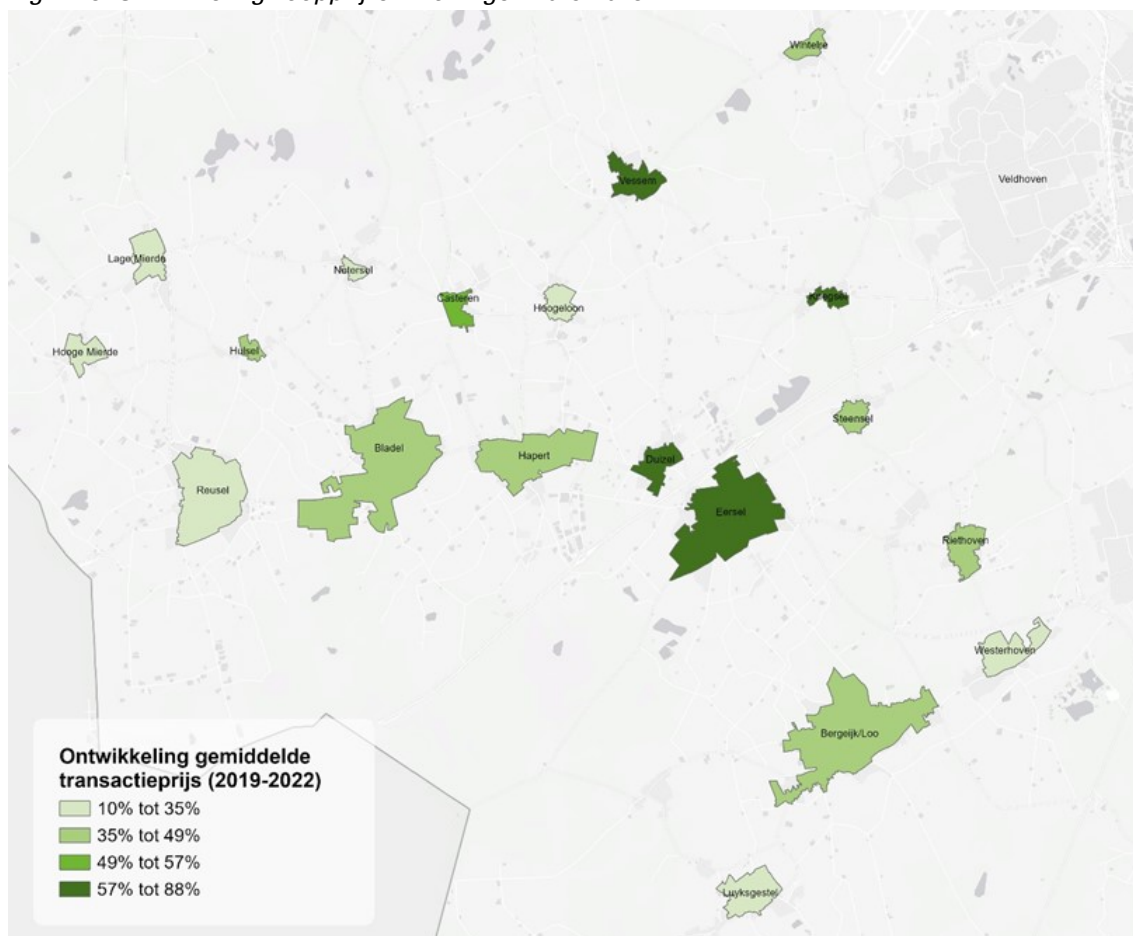


Bron: Provincie Noord-Brabant (2023)

Onvoldoende betaalbaar aanbod voor Kempenaren

Terwijl er met name in de toekomst een gebrek is aan woningen voor ouderen en kleinere huishoudens, zitten momenteel met name starters en lage inkomens in de knel. De woningprijzen zijn de afgelopen jaren zeer snel gestegen. Mede door de snelle groei van de Brainport en de gunstige ligging van met name Eersel en Bladel. Een (bestaande) koopwoning kostte in het 1e kwartaal van 2023 gemiddeld €444.000. In Eersel stegen de prijzen het hardst (+37% tussen 2020-2023), gevolgd door Bergeijk en Bladel (29%) en Reusel-De Mierden (+23%).

Figuur 3: Ontwikkeling kooprijzen woningen 2019-2023



De gestegen kooprijzen treffen met name starters en lage inkomensgroepen. Zij kunnen steeds vaker geen betaalbare woning meer vinden; terwijl er in de Kempen van oudsher juist een sterke voorkeur leeft voor een koopwoning. Zeker in de kleinere dorpen. In 2023 had slechts 20% van de koopvoorraad een WOZ-waarde onder de €240.000.

Daarnaast zien we de druk op het sociale huursegment toenemen. Dit segment is in de Kempengemeenten klein, ongeveer 13-16% van de woningvoorraad. Zoektijden en het aantal reacties per vrijkomende woning lopen op. Ook dit treft met name jongeren of spoedzoekers die snel een woning nodig hebben. Zij hebben onvoldoende inschrijftijd opgebouwd en vissen achter het net. Corporaties geven aan dat als gevolg van de toenemende druk op de kleine voorraad, zij ook steeds meer moeite hebben om aan volkshuisvestelijke opgaven te voldoen. Denk aan de huisvesting voor statushouders of mensen die uitstromen uit een zorginstelling. In de Woondeal Zuidoost Brabant hebben we daarom afgesproken 30% sociale huur in woningbouwplannen op te nemen. De voorliggende wet Versterking regie volkshuisvesting verplicht ons hiertoe.

Er ligt dus een opgave om de komende jaren meer sociale huur en betaalbare koopwoningen toe te voegen. Zo kunnen de Kempengemeenten beter aan al hun volkshuisvestelijke taken voldoen, en wordt verdringing zoveel mogelijk voorkomen. In de koopsector gaat de vraag vooral uit naar betaalbare rijwoningen, waarbij het accent ligt op woningen onder €300.000. De vraag naar levensloopgeschikte woningen (huur/koop) leeft vooral onder ouderen. Vanuit de lokale vraag zien we weinig behoefte aan duurdere grondgebonden koopwoningen. Deze zijn in ruime mate aanwezig en er wonen nu veel senioren die op termijn kleiner, levensloopgeschikter willen wonen.

Figuur 4: Welke woningen moeten we bouwen (lokale behoefte exclusief schaa sprong)

		Bergeijk			Bladel			Eersel			Reusel-De Mierden		
Sociale huur	Grondgeboden (niet levensloopgeschikt)	■			■			■			■		
	Appartement / levensloopgeschikt	■	■		■	■	■	■	■	■	■	■	■
Vrije sector huur	Grondgebonden (niet levensloopgeschikt)	■			■			■			■		
	Appartement/ levensloopgeschikt	■			■	■		■	■		■	■	■
Koop	Rij-/ hoekwoning < €305.000	■	■	■	■	■	■	■	■		■	■	
	Rij-/ hoekwoning €305.000 - €370.000	■			■			■	■		■	■	
	Rij / hoekwoning > €370.000+	■			■			■			■	■	
	2-1 kap / vrijstaand < €450.000	■			■			■			■		
	2-1 kap/vrijstaand > €450.000+	■			■			■			■		
	Appartement / levensloopgeschikt < €305.000	■	■		■	■		■	■		■	■	■
	Appartement / levensloopgeschikt > €305.000	■	■		■	■		■	■	■	■	■	

Bron: Woningmarktonderzoek Kempengemeenten 2023

Toelichting bij figuur 4: Nadere duiding van de kwalitatieve behoefte

Uit het woningmarktonderzoek komt dat er vooral behoefte is naar woningen in de groen gearceerde cellen. Bij één groene cel is de behoefte tot toevoegen klein. Bij drie groene cellen is de behoefte groot. Bij de oranje gearceerde segmenten komt er vanuit de bestaande voorraad op termijn voldoende aanbod beschikbaar om de verwachte vraag te bedienen. Toch kan bij deze segmenten nieuwbouw op beperkte schaal wenselijk zijn. Bijvoorbeeld met oog voor nieuwbouwkwaliteit of variatie in de wijk. De vraag naar levensloopgeschikte woningen gaat niet per definitie om een appartement. Met name in kleine kernen kan dit ook gaan om kleine, grondgebonden toegankelijke woningen.

Regionale vraag is anders van aard

De vraag die vanuit de schaa sprong in de Brainportregio op de gemeenten afkomt, is kwalitatief anders van aard dan de lokale woningvraag. Vestigers uit de Brainportregio richten zich meer op ruime en duurdere gezinswoningen (zoals 2-1 kap- of vrijstaande huizen). Hiervan staan er nu al veel in de Kempen, maar voor veel lokale starters zijn deze woningen te duur. De vraag van woningzoekenden uit de regio vult hiermee het lokale vraagprofiel aan. Als we alleen naar de lokale woningvraag kijken

dan is er weinig behoefte om dit segment uit te breiden. Maar bij een grote groei van de Brainportregio ligt dit anders. Er is dan een grotere groep potentiële nieuwe bewoners die vaker op zoek zijn naar exclusieve en hoogwaardige woningen. Met de toenemende vraagdruk in de regio is het essentieel dat we ons woningaanbod onderscheiden door een uniek en aantrekkelijk aanbod te bieden. Deels volstaat onze bestaande voorraad (door een gunstige prijs-kwaliteit verhouding en gunstige ligging ten opzichte van Eindhoven en Veldhoven). Maar deels zullen we ook nieuwe woningen moeten bouwen in bijzondere en aantrekkelijke woonmilieus. Denk aan grotere woningen in het groen. Dit vraagt een gebalanceerd nieuwbouwprogramma. Belangrijk aandachtspunt is dat de regionale vraag niet enkel bestaat uit woningbouw in het duurdere segment. Ook vanuit deze vraag zien we behoefte aan betaalbare woningbouw. Weliswaar in mindere mate. Met name voor de woningbouwcorporaties betekent dit een aanvullende opgave boven op de afspraken die gemaakt zijn in de Woondeal Zuidoost Brabant.

3.2 Ambities

- We zetten in op gemixte woonwijken waarbij we woningen toevoegen voor alle doelgroepen, zowel jong als oud.
- Vanuit de autonome vraag richten we ons vooral op starters en senioren. Hier ligt het accent op sociale huur en betaalbare koop.
- Voor de regionale vraag zien we naast betaalbare woningbouw ook vraag naar het middeldure en dure segment, met name voor gezinnen.
- Voor senioren ligt het accent op toegankelijke woningen (grondgebonden of appartement) nabij voorzieningen. Voor starters richten we ons op kleinere betaalbare koopwoningen (rij of appartement).
- Naast woningen die van oudsher passen in het dorpse woonmilieu, maken we ook ruimte voor nieuwe woonvormen die we nu nog weinig tegenkomen. Hiermee maken we onze woningvoorraad gevarieerder en passend voor de diverse doelgroepen in onze gemeenten.

3.3 Welke richting slaan we in:

1. Betaalbaarder bouwen

We zetten de komende jaren in de nieuwbouw nog sterker in op betaalbaarheid. Hierbij gaan we uit van een regionale werking van de woningmarkt (de Kempen als één regio) en hanteren we in alle gemeenten dezelfde betaalbaarheidspercentages in onze nieuwbouwprogrammering. Deze brengen we in lijn met de afspraken uit de woondeal Zuidoost Brabant. We toetsen nieuwe plannen aan de onderstaande percentages:

Figuur 5: Prijssegmentering woningbouwprogramma Kempen

Prijssegmenten:		%*
	Sociale huur** (<€879,66)	30%
	Sociale koop (betaalbaar laag)***	37%
	• Sociale koop – Appartement (<€230.000)	
	• Sociale koop – Grondgebonden (<€275.000)	
	Betaalbaar ***	
	• Betaalbaar midden segment (<€320.000)	33%
	• Middenhuur (€897,68 - €1.123,13)	
	• Betaalbaar hoog segment (<€390.000)	
	Vrij invulbaar	

Let op: Prijspeil 2024

* Gemeenten kunnen lokaal nog verder onderscheidt maken binnen deze prijscategorieën

** Uitgangspunt is exploitatie van sociale huurwoningen door toegelaten instellingen.

*** Sociale koopwoningen kunnen ook als koopgarant gerealiseerd worden

Toelichting bij figuur 5: Prijsgrenzen en jaarlijkse indexatie

In de Kempen nemen we de prijsgrenzen van het Rijk die volgen uit de Wet versterking regie op de volkshuisvesting én de begrippenlijst MRE wonen als uitgangspunt. Voor sociale huur betekent dit 148 punten in het Woningwaarderingstelsel (WWS) en voor middenhuur **tot en met** 186 punten. De prijsgrens voor betaalbare koopwoningen is landelijk bepaald op €390.000 (prijspeil 2024) en geldt voor alle gemeenten. De betaalbaarheidsgrens wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI). Het gevolg is dat in jaren van hoge inflatie de prijs voor betaalbare koop ook sterk toeneemt, terwijl de financiële mogelijkheden voor woningzoekenden niet altijd in gelijke mate is toegenomen. Daarom indexeren we de onderliggende prijsklassen (€230.000

en €320.000) op basis van de procentuele ontwikkeling van het gemiddelde besteedbaar inkomen (bron: CBS).

Deze percentages zijn het uitgangspunt voor nieuwe plannen. Vanuit het oogpunt van continuïteit van de nieuwbouw houden we voor plannen met een vastgesteld omgevingsplan en plannen met een anterieure overeenkomst vast aan de bestaande afspraken. Bij zachte plannen⁵ die niet voldoen aan de nieuwe percentages in de woonvisie gaan we in overleg met de initiatiefnemer(s) om te kijken waar mogelijkheden zijn het plan aan te passen. We realiseren ons dat niet altijd alle percentages op planniveau uitkomen. Gemeenten kunnen ervoor kiezen ruimte te bieden aan initiatiefnemers om woningen op een andere locatie te realiseren. Dit kan via ruimtelijke verevening waarbij een uitruil plaatsvindt tussen twee locaties of via financiële verevening middels een vereveningsfonds⁶. Sommige gemeenten werken hier al mee (Nota's impuls sociale woningbouw). Deze nota's moeten dan herijkt worden ten opzichte van de nieuwe kaders in de Omgevingswet.

2. **Gemixt bouwen met aandacht voor de opbouw van de kern**

Het uitgangspunt voor de komende jaren in de Kempengemeenten is een gemixt bouwprogramma waarin alle segmenten een plek krijgen. Echter tussen de kernen zitten veel verschillen. In Riethoven en Hulsel is bijvoorbeeld iets anders nodig dan in Bladel en Eersel. We sturen daarom gebiedsgericht op de woningbouwproductie. We gaan uit van het fairshare principe. Dit betekent dat elke kern in alle vier de gemeenten een bijdrage moet leveren aan de betaalbaarheidsopgaven. De grootste behoefte aan sociale huur zien we met name in de grotere kernen zoals Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel nabij voorzieningen. Ook in de kleinere kernen is behoefte aan sociale huur. Maar in mindere mate. Hier zien we juist een sterkere kooporiëntatie. In deze kernen is het van belang om betaalbare koopwoningen voor starters en jonge gezinnen toe te voegen. Qua type bouwen we in de sociale huur vooral kleinere woonruimten, gericht op 1+2 persoons-huishoudens zowel voor ouderen als jongeren. In de grote kernen is dit vooral in de vorm van kleinschalige appartementenbouw, passend binnen de schaal en het karakter van het dorp. In de middelgrote en kleine kernen realiseren we sociale huur en betaalbare koop met name in grondgebondenwoningen. Maar ook hier denken we na over een kleiner woonconcept dan nu standaard is⁷. Een goed voorbeeld is een rug-rug woningen of boven-benedenwoningen. Voor de exploitatie van de sociale huurwoningen zetten we stevig in op de woning na korte tijd wordt uitgepand. Voor betaalbare koopwoningen doen we dit door bij ontwikkelingen op eigen grond een zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding verplicht te stellen. Bij ontwikkelingen op particuliere grond nemen we dergelijke voorwaarden (waar mogelijk) op in de anterieure overeenkomsten en/of het omgevingsplan. Daarnaast sturen we in projecten met betaalbare koop op het beperken van mogelijkheden tot uitbouw (bijvoorbeeld kleinere kavels of specifieke woonvormen, zoals rug-aan-rugwoningen, boven- en benedenwoningen). We moedigen nieuwe koopconstructies die woningen ook op de langere termijn betaalbaar houden aan. We zien hier nadrukkelijk kansen voor bijvoorbeeld Koopgarant of andere koop-constructies. Tot slot nemen alle gemeenten voor huur én koop instandhoudingstermijnen op in hun Omgevingsplan. Voor sociale huur is dit minimaal 25 jaar en middenhuur minimaal 15 jaar. Voor betaalbare koop stellen we dit vast op minimaal 5 jaar. Rondom de druk die de komende jaren ontstaat als gevolg van de schaa sprong kan de betaalbare koopvoorraad mogelijk interessant worden als investeringsobject. Momenteel zien we dit nog niet. Wel houden we de vinger aan de pols en monitoren we of deze woningen frequent worden opgekocht. Indien nodig kan een gemeente ervoor kiezen in een wijk een opkoopbescherming in te voeren zodat de betaalbare koop (nog) beter wordt beschermd. Hiervoor hanteren we een kantelpunt van 10-15% opkoop voor verhuur van de betaalbare koopwoningvoorraad (WOZ waarde <€390.000; prijspeil 2024).

3. **Betaalbare woningen behouden voor de voorraad**

We vinden het belangrijk dat nieuwe betaalbare woningen voor langere tijd beschikbaar blijven voor de beoogde doelgroep. Voor betaalbare koop betekent dit dat niet alleen de eerste koper mag profiteren. Voor huur willen we niet dat de woning na korte tijd wordt uitgepand. Voor betaalbare koopwoningen doen we dit door bij ontwikkelingen op eigen grond een zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding verplicht te stellen. Bij ontwikkelingen op particuliere grond nemen we dergelijke voorwaarden (waar mogelijk) op in de anterieure overeenkomsten en/of het omgevingsplan. Daarnaast sturen we in projecten met betaalbare koop op het beperken van mogelijkheden tot uitbouw (bijvoorbeeld kleinere kavels of specifieke woonvormen, zoals rug-aan-rugwoningen, boven- en benedenwoningen). We moedigen nieuwe koopconstructies die woningen ook op de langere termijn betaalbaar houden aan. We zien hier nadrukkelijk kansen voor bijvoorbeeld Koopgarant of andere koop-constructies. Tot slot nemen alle gemeenten voor huur én koop instandhoudingstermijnen op in hun Omgevingsplan. Voor sociale huur is dit minimaal 25 jaar en middenhuur minimaal 15 jaar. Voor betaalbare koop stellen we dit vast op minimaal 5 jaar. Rondom de druk die de komende jaren ontstaat als gevolg van de schaa sprong kan de betaalbare koopvoorraad mogelijk interessant worden als investeringsobject. Momenteel zien we dit nog niet. Wel houden we de vinger aan de pols en monitoren we of deze woningen frequent worden opgekocht. Indien nodig kan een gemeente ervoor kiezen in een wijk een opkoopbescherming in te voeren zodat de betaalbare koop (nog) beter wordt beschermd. Hiervoor hanteren we een kantelpunt van 10-15% opkoop voor verhuur van de betaalbare koopwoningvoorraad (WOZ waarde <€390.000; prijspeil 2024).

4. **Bestaande voorraad beter benutten**

Naast nieuwbouw vinden we het belangrijk de bestaande voorraad te benutten. Dit kan bijvoorbeeld door woningen te splitsen. We spreken van splitsen wanneer iemand van één zelfstandige woning,

5) Plannen zonder vastgesteld omgevingsplan of anterieure overeenkomst

6) Via een vereveningsfonds vaagt de gemeente een afdracht aan ontwikkelaars die niet de vereiste percentages betaalbare woningen realiseren. Projecten die deze woningen meer realiseren kunnen vervolgens een afdracht krijgen uit dit fonds.

7) Kwaliteitseisen die lokale gemeenten hanteren blijven hierbij het uitgangspunt. In Eersel hanteert de gemeente bijvoorbeeld een minimum oppervlaktemaat van 50m² per woning.

meerdere zelfstandige woningen maakt. Dit maakt woningen enerzijds goedkoper en anderzijds geschikter⁸ voor de toekomst. Als Kempengemeenten willen we meewerken aan initiatieven voor woningsplitsing. Prioriteit krijgen initiatieven die een bijdrage leveren aan onze ambities en die geen of weinig negatieve effecten op de omgeving hebben (zoals een substantiële toename van versterking, parkeerdruk en het borgen van de kwaliteit van de leefomgeving voor omwonenden). Door splitsen voegen we kleinere woningen toe aan de woningvoorraad. Hier is behoefte aan. Wel is het belangrijk dat gesplitste woningen een minimale kwaliteit hebben. Denk aan een minimum grootte (ongeveer 50m²)⁹ zodat we geen te kleine (en daarmee op termijn incurante) woningen toevoegen.

We zien vooral mogelijkheden binnen de bebouwde kom. Dit is wel complexer. We zien wijken als kansrijk voor splitsen als er veel senioren wonen, er veel grote woningen staan, en de wijk een dusdanige stedenbouwkundige opzet heeft dat splitsen mogelijk is. Er zijn daarnaast mogelijkheden op plekken met veel grotere grondgebonden woningen. Denk aan het buitengebied (stoppende boeren) of nabij de bebouwde kom.

De bestaande bouw kan ook op andere manieren woningen bijdragen aan het toevoegen van woningen. Daarom zetten we ook vorsch op transformatie van leegstaande (winkel)panden, op-toppen of anderszins verdichten. Ook kijken we hoe we wonen boven winkels toekunnen staan en verkennen we de kansen voor hospitaerverhuur en het stimuleren van "friends" contracten¹⁰

5. Nieuwe huishoudens binden

De regionale behoefte vanuit de schaa sprong in de Brainportregio is anders qua type en prijs van woningen dan de lokale vraag uit de Kempen. Als Kempengemeenten willen we interessant blijven voor vestigers uit de regio. Dit biedt kansen om nieuwe bewoners aan de gemeente te binden. Denk aan gezinnen maar ook "empty-nesters" die opzoek zijn naar meer ruimte en kwaliteit dan zij in Veldhoven of Eindhoven kunnen vinden. Dit heeft een gunstige invloed op de dynamiek en vitaliteit van met name de kleine kernen (denk bijvoorbeeld aan het verenigingsleven of het behouden van voorzieningen).

Toevoegen in het duurdere segment

Om te voorkomen dat lokale woningzoekenden verdrongen worden door de overwegend kapitaalkrachtigere vraag uit de regio, zetten we voor deze groep meer in op gezinswoningen in het duurdere koopsegment. Dit vraagt mogelijk ook nieuwe woonmilieus. Denk aan luxe appartementen in de dorpskernen van grotere dorpen met oog voor groen, spelen en bewegen. Mogelijk zijn ook specifieke unieke woonmilieus bijvoorbeeld nabij bos nodig om deze mensen te trekken. De komende jaren benutten we de ruimte voor duurdere koop in het woningbouwprogramma (zie figuur 4) om dit type woonmilieus toe te voegen.

Betaalbaar bouwen voor de regionale vraag

Dit is echter niet het hele verhaal. Als gevolg van de schaa sprong groeit ook de brede toelevingsketen van grote bedrijven. Daarnaast neemt de vraag naar personeel van voorzieningen toe. Denk aan scholen, ziekenhuizen, openbaar vervoer etc. Dit betekent dat we voor de regionale vraag niet enkel woningen toevoegen in het duurdere segment, maar ook in de sociale huur en het middensegment (huur- en koop). Zo dragen we ons steentje bij aan de regionale opgave. De exacte omvang van de schaa sprong is nog niet volledig bekend. Als de extra woningvraag vanuit de Brainportregio bijvoorbeeld vanwege economische tegenslag niet of vertraagt op gang komt, dan prioriteren we de behoefte die voorkomt uit de lokale vraag en schalen we dit deel van het programma af. De definitieve percentages van ons woningbouwprogramma stemmen we af met de regiogemeenten en de provincie naar aanleiding van de uitkomsten van het proces rond de Bestuursopdracht.

6. Goede huisvesting voor aandachtsgroepen

Arbeidsmigranten

Arbeidsmigranten zijn van groot belang voor het behoud én groei van onze lokale en regionale economie. Bijvoorbeeld in de maakindustrie (metaalsector) en de bouw vervullen deze werknemers in de Kempen een steeds grotere rol. We onderscheiden drie soorten arbeidsmigranten:

- Shortstay: Verblijf van enkele weken tot één jaar
- Midstay: Verblijf van één tot drie jaar
- Longstay: Verblijf langer dan 3 jaar (onderdeel van de reguliere behoefte)

8) Bijvoorbeeld omdat de woning gelijkvloers is en/of kleiner waardoor deze geschikt is voor kleine huishoudens

9) Voor Flexwoningen hanteren we kleinere minimumgroottes.

10 Een friendscontract is de verhuur van één woning aan meerdere afzonderlijke alleenstaanden, met één gezamenlijk huurcontract. Huurders regelen zelf de totale huurbetaling en zorgen zelf voor nieuwe huurders.

De afgelopen jaren is er op provinciaal/regionaal niveau onderzoek gedaan naar de ontwikkeling van arbeidsmigratie¹¹. Naar inschatting werken er in de gehele MRE 40.000 arbeidsmigranten waarvan ongeveer 2.500 tot 3.500 in de Kempen. Hiervan wonen er naar inschatting 1.000 tot 1.400 in de Kempen (ingeschreven in BRP). De overige arbeidsmigranten schrijven zich niet in omdat zij hier maar kort verblijven, of omdat goede huisvesting ontbreekt waardoor zij moeten verblijven op plekken waar inschrijven niet mogelijk is. Bij een tekort aan huisvesting voor arbeidsmigranten die kort verblijven, zien we dat zij vaak terecht komen op kleinschalige locaties, bijvoorbeeld in woonwijken. Of we zien dat deze groep op grote afstand van hun werkplek verblijft. Daardoor hebben zij lange reistijden naar en van hun werk en neemt de mobiliteit op de weg toe. Om deze situaties te voorkomen is ons uitgangspunt dat we voor arbeidsmigranten die binnen de Kempen werken, ook goede huisvesting in de buurt beschikbaar willen hebben. Gelet op het aantal werkenden en ingeschreven arbeidsmigranten zou dit betekenen dat we op dit moment een tekort aan huisvestingsplekken hebben van minimaal 1.000 plekken.

Volgens de regionale en provinciale onderzoeken is naar verwachting sprake van een aanzienlijke toename in het aantal arbeidsmigranten de komende jaren. Vanwege de economische groei en daaruit voortvloeiende extra vraag naar personeel is op basis hiervan voor de Kempen vraag naar 770 tot 1.080 extra arbeidsmigranten met short- en midstay verblijf. Dit levert per gemeente het volgende beeld op: *Tabel 1: Inschatting opgave huisvesting voor short- en midstay arbeidsmigranten.*

	Inschatting huidige tekort	Toename vraag 2022-2030	Totale opgave
Bergeijk	235	200 tot 280	435 tot 515
Bladel	255	220 tot 305	475 tot 560
Eersel	245	210 tot 295	455 tot 540
Reusel-De Mierden	165	140 tot 200	305 tot 365
Kempen totaal	900	770 tot 1.080	1.670 tot 1.980

Bron: Onderzoek arbeidsmigranten in de Provincie Noord-Brabant 2022; bewerking Companen
Huisvesting voor midstay en shortstay zien we primair als verantwoordelijkheid van de werkgevers en uitzendbureaus. Voor onszelf als gemeenten zien we een faciliterende rol door het stellen van heldere kaders en het toetsen van initiatieven aan deze kaders. Momenteel hebben de gemeente Bergeijk, Eersel en Reusel-De Mierden een beleidskader.

Ook stellen alle gemeenten een beleidskader op, of herijken zij hun bestaande kaders op basis van de behoefte. De kaders stemmen we als Kempengemeenten op elkaar af om waterbedeffecten te voorkomen. Indien mogelijk sluiten we aan bij (lopende) regionale trajecten in de MRE. Om de kwaliteit van huisvesting te waarborgen spreken we af om een regionaal toetsingskader op te stellen. Hierin nemen we op dat locaties ten minste aan de SNF-normen voldoen. Waar misstanden aan het licht komen gaan we in eerste instantie in gesprek met werkgevers en verhuurders. Is dit niet voldoende kunnen gemeenten strakkere handhavingsinstrumenten inzetten op basis van de Wet goed verhuurderschap.

Vergunninghouders

De afgelopen jaren lieten een sterke schommeling van het aantal asielzoekers in Nederland zien. Na enkele jaren stijgt de instroom weer fors. Jaarlijks geeft het Rijk een taakstelling aan gemeenten om asielzoekers met een verblijfsstatus (status- of vergunninghouders) te huisvesten. Voor de Kempen gezamenlijk lag deze taakstelling lag in 2023 op ongeveer 160 vergunninghouders.

Figuur 6: Overzicht taakstelling vergunninghouders 2023

Gemeente	Taakstelling Vergunninghouders 2023*
Bergeijk	42
Bladel	46
Eersel	44
Reusel-De Mierden	30
Totaal	162

*Let op: volledige taakstelling 2024 is nog niet bekend

Bron: Rijksoverheid

Gezien de vele internationale spanningen is de verwachting dat de taakstelling voorlopig hoog blijft. De taakstelling voor de eerste helft van 2024 laat geen daling zien. Statushouders hebben met name behoefte aan een betaalbare huurwoning. Daarom maken we primair afspraken met de corporaties over het huisvesten van deze doelgroep. Corporaties geven aan dat het bijna onmogelijk is om iedereen tijdig te huisvesten. We kijken daarom ook naar alternatieve mogelijkheden voor het huisvesten van statushouders, zoals bijvoorbeeld bij particuliere aanbieders van huurwoningen of op tijdelijke locaties (denk aan flexwoningen of in leegstaand vastgoed).

Asielzoekers en ontheemde Oekraïners

Met de invoering van de Wet gemeentelijke taak mogelijk maken asielopvangvoorzieningen (de Spreidingswet), hebben gemeenten een wettelijke taak in de opvang van asielzoekers. Daarnaast is er een

¹¹)Onderzoek arbeidsmigranten in de Provincie Noord-Brabant 2022

inspanningsplicht voor de opvang van ontheemde Oekraïners. Voor 2024 is de taakstelling voor de opvang van 475 asielzoekers waarvan 39 alleenstaande minderjarigen (amv). Als Kempengemeenten spreken we af dat we het zoeken naar locaties voor deze taakstelling en inspanningsverplichting lokaal invullen.

Figuur 7: Indicatieve taakstelling huisvesting asielzoekers 2024 naar gemeente

Gemeente	Taakstelling asielzoekers 2024
Bergeijk	123 (waarvan 10 amv)
Bladel	134 (waarvan 11 amv)
Eersel	131 (waarvan 11 amv)
Reusel-De Mierden	87 (waarvan 7 amv)
Totaal	475 (waarvan 39 amv)

Bron: Rijksoverheid

Woonwagewoners

Het Europees Hof voor de Rechten van de Mens oordeelde in 2018 dat woonwagewoners een minderheidsgroep vormen met een eigen culturele identiteit die bescherming van de overheid verdient. De Rijksoverheid bracht in 2018 een beleidskader uit met daarin vereisten ten aanzien van het gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid. Gemeenten moeten beleid ten aanzien van woonwagens en standplaatsen vaststellen als onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid. Op dit moment zijn er in de vier gemeenten 10 locaties met daarop ongeveer 49 standplaatsen.

Figuur 8: Locaties en standplaatsen woonwagens naar gemeente

Gemeente	Locaties	Standplaatsen
Bergeijk	4	18
Bladel	2	8
Eersel	2	6
Reusel-de Mierden	2	17
Totaal	10	49

Bron: Kempengemeenten

Een analyse van de het aantal standplaatsen en de wachtlijst laat een gemixt beeld zien. In Reusel-de Mierden en Bergeijk zien we geen directe uitbreidingsbehoefte. Er zijn relatief veel standplaatsen en geen wachtlijsten. In Reusel-de Mierden zijn zelfs enkele standplaatsen zonder bewoning. In beide gemeenten komen er de komende jaren wellicht ook enkele standplaatsen vrij. In Bladel en Eersel zien we een ander beeld. Er zijn relatief weinig standplaatsen. Ook is er een kleine wachtlijst (totaal 5-10 mensen). Naar schatting gaat het om 5 actief geïnteresseerden. In beide gemeenten komen er naar verwachting geen standplaatsen vrij in de komende jaren. Hier ligt dus mogelijk een uitbreidingsvraag. Studenten in het landelijke programma 'Een thuis voor iedereen' worden studenten als een aandachtsgroep benoemd. Momenteel zien we geen grote huisvestingsopgave voor studenten. Dat is anders voor de gemeente Eindhoven, Helmond en in mindere mate Veldhoven. Als gevolg van de Technische Universiteit en verschillende HBO's is in deze gemeenten de huisvesting voor studenten een grote opgave. In de Woondeal Zuidoost Brabant spraken we af een bijdrage te leveren aan de huisvesting van studenten. Dit gaat met name om oudejaarsstudenten, promovendi en internationale studerenden. Hoewel we verwachten dat veruit de meeste studenten die in deze gemeenten studeren ook daar willen wonen, staan we open als gemeenten om waar nodig de ontwikkeling van huisvesting voor deze doelgroep mogelijk te maken. Mocht daar behoefte voor zijn. Denk bijvoorbeeld aan kamergewijze verhuur. Hierover maken we onder regie van de provincie op bovenregionaal niveau nadere afspraken.

3.4 Maatregelen die we overwegen (longlist)

Om onze doelen te realiseren zijn verschillende instrumenten en afspraken nodig. Minimaal de volgende maatregelen onderzoeken we nader bij het opstellen van het uitvoeringsprogramma:

- Elke gemeente past haar toetsingskaders aan of stelt deze op in lijn met de kwalitatieve ambities uit deze woonvisie. Dit doen we naar kern of cluster van kernen. Zo ontstaat duidelijkheid voor ontwikkelaars en kan het college efficiënter plannen toetsen.
- Voor zachte plannen (zonder anterieure overeenkomst of vastgesteld Omgevingsplan) die niet voldoen aan de kwalitatieve uitgangspunten uit de woonvisie gaan gemeenten in overleg met de initiatiefnemers om het programma waar mogelijk aan te passen
- Gemeenten met een nota impuls sociale woningbouw (ook wel vereveningsfonds) herijken deze onder de nieuwe kaders van de Omgevingswet.
- Voor ontwikkelingen op gemeentegrond hanteren we een zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding. Bij ontwikkelingen op particuliere grond is het uitgangspunt dit op te nemen in de anterieure overeenkomsten en/of in het omgevingsplan.
- Gemeenten nemen de volgende instandhoudingstermijnen op in het Omgevingsplan (voorheen de doelgroepenverordening):

- Sociale huur: Minimaal 25 jaar
 - Middenhuur: Minimaal 15 jaar
 - Betaalbare koop: Minimaal 5 jaar
- We monitoren het opkopen door particuliere investeerders van betaalbare koopwoningen. Indien nodig zetten gemeenten een Opkoopbescherming in om de betaalbare koopvoorraad te beschermen voor de doelgroep.
 - Gemeenten stimuleren het bouwkundig splitsen van woningen en het transformeren van leegstaand vastgoed naar woningen door het opstellen van lokaal splitsing/transformatiebeleid (indien nog niet aanwezig).
 - We dragen bij aan het huisvesten van arbeidsmigranten door samen met het bedrijven actief te zoeken naar mogelijke locaties voor de huisvesting van arbeidsmigranten.
 - We stellen een regionaal toetsingskader huisvesting arbeidsmigranten op. Hierin nemen we ten minste op dat initiatieven minimaal voldoen aan de SNF norm.
 - We monitoren misstanden rondom de huisvesting van arbeidsmigranten. Indien nodig zetten gemeenten hun instrumentarium vanuit de Wet goed verhuurderschap op lokaal niveau in om misstanden te bestrijden.
 - We scherpen de huisvestingsopgave short- en midstay arbeidsmigranten verder aan. Hierbij sluiten we waar mogelijk aan bij lopende trajecten in de MRE.
 - Gemeenten maken afspraken met de corporaties over het huisvesten van statushouders in de prestatieafspraken.
 - Om de druk op corporatiewoningen te verlichten zoeken we ook naar alternatieve manieren om statushouders te huisvesten. Bijvoorbeeld via flexwoningen of het maken van wederzijdse afspraken met particuliere verhuurders
 - We houden de vinger aan de pols rondom het aantal woonwagendplaatsen. Mocht er vraag zijn dan stellen we lokaal beleid op.

Hoofdstuk 4. Thema 3: Wonen met zorg of ondersteuning

Begrippen en afkortingen

Rondom het thema wonen en zorg worden veel definities en afkortingen gebruikt uit het sociaal domein. In het onderstaande kader bieden we een overzicht van de belangrijkste begrippen en afkortingen in dit hoofdstuk.

Afkortingen en definities

- **BW:** Beschermd Wonen
- **MO:** Maatschappelijke Opvang
- **VG:** Mensen met een verstandelijke beperking
- **Wlz:** Wet langdurige zorg
- **VPT/MPT:** Volledig Pakket Thuis en Modulair Pakket Thuis (Wlz)
- **Wmo:** Wet maatschappelijke ondersteuning
- **Geclusterd wonen voor ouderen:** Een zelfstandige, levensloopgeschikte woning in een complex met andere woningen, met een ontmoetingsruimte in pandig of nabij (ong. 500 mtr) bedoeld voor senioren.
- **Zorggeschikte woning:** Een woning waar zorgverleners voldoende ruimte hebben om zorg te verlenen in de bad- en slaapkamer.
- **Rollator/Rolstoelgeschikt:** Een woning die toegankelijk en doorgankelijk is voor een bewoner met een rollator of een rolstoel
- **Geclusterd wonen andere doelgroepen:** Betreft zowel groeps wonen als wonen in geclusterde appartementen, met zorg aanwezig of oproepbaar.
- **Gespikkeld wonen:** Een reguliere (zelfstandige), niet-geclusterde woning in de nabijheid van een woonvorm waar zorg/begeleiding geboden kan worden.

4.1 Wat speelt er:

Groeiende vraag naar seniorenhuisvesting

Het aandeel ouderen (65+) is relatief groot en blijft de komende jaren groeien. Tussen 2021 en 2040 neemt het aantal 75-plussers in de Kempen toe met 5.000 (bijna een verdubbeling). Momenteel wonen deze ouderen nog vrij geconcentreerd in de grootste kernen (zoals Bladel en Eersel). Mede omdat de zorginstellingen zich hier bevinden. Richting de toekomst zal de sterke vergrijzing in alle dorpen en buurten een rol van belang gaan spelen. Momenteel maken ongeveer 640 ouderen in de Kempen gebruik 24-uurszorg en 1.000 van zorg op afroep. Het aandeel ouderen dat behoefte heeft aan 24-uurszorg of zorg op afroep met name na 2030 snel stijgen. In 2040 zijn dit naar verwachting 2.800 ouderen. Een toename van meer dan 70%. Hiervan hebben ongeveer 1.300 behoefte aan 24-uurszorg.

Zorg kan niet altijd overal geleverd worden

Door de groei van het aantal senioren met een zorg- of ondersteuningsvraag zullen de (personeels)tekorten in de zorg toenemen. Vanuit het kabinetsbeleid stuurt men er daarom op dat er (bijna) geen verpleeghuisplekken meer bijkomen. Dit betekent dat de woonvraag voor senioren in reguliere woningen moet worden opgevangen. Geclusterde woningen (bijv. hofjes) waarin ouderen dicht bij elkaar wonen (met zorg nabij of op afroep) kunnen hier als tussenvorm uitkomst bieden. Deze woningen staan idea-

liter op locaties waar zorgpartijen intensieve 24-uurszorg ook in de toekomst kunnen leveren. Daarnaast is behoefte aan algemene ontmoetingsruimten waar mensen uit de buurt elkaar tegenkomen en naar elkaar omkijken. Ook nabijheid tot voorzieningen zoals een supermarkt, huisarts of apotheek zijn belangrijk. Momenteel lijken de vraag en het aanbod van (geclusterde) seniorenwoningen in balans. Maar door vergrijzing ontstaat een fors tekort aan geclusterde en seniorenwoningen richting 2040. Een eerste schatting laat zien dat dit om ongeveer 1.200 plekken gaat in 2040 waarvan 650 zorggeschikte plekken met 24-uurszorg en 540 rollator/rolstoelgeschikte woningen waar zorginstellingen zorg op afroep kunnen leveren.

Figuur 9: Toename behoefte wonen met zorg voor ouderen naar gemeente

Gemeente	Type wonen met zorg/ondersteuning	t/m 2030	t/m 2040
Bergeijk	Zorg op afroep	+100	+170
	24 uur. zorg (aanwezig/ oproepbaar)	+70	+130
	Totaal	+170	+300
Bladel	Zorg op afroep	+60	+80
	24 uur. zorg (aanwezig/ oproepbaar)	+130	+250
	Totaal	+190	+330
Eersel	Zorg op afroep	+90	+150
	24 uur. zorg (aanwezig/ oproepbaar)	+90	+170
	Totaal	+180	+320
Reusel-De Mierden	Zorg op afroep	+90	+150
	24 uur. zorg (aanwezig/ oproepbaar)	+40	+90
	Totaal	+130	+240
Totaal	Zorg op afroep	+330	+540
	24 uur. zorg (aanwezig/ oproepbaar)	+330	+650
	Totaal	+660	+1.190

Bron: Woonzorgvisie Kempengemeenten

Het hoge aandeel ouderen in een koopwoning in de gemeenten maakt dit vraagstuk extra complex. Het is de verwachting dat ook in de toekomst ouderen bij een verhuistap (deels) een voorkeur voor een koopwoning behouden. Wel verwachten we dat een deel van de ouderen ook zal willen huren¹². Bij woningen waar zorg 24 uur per dag aanwezig of oproepbaar is ligt dit anders. Daar zal een sterkere huuroriëntatie zijn.

Aandachtgroepen met een zorgvraag

Naast senioren zijn er ook andere doelgroepen met een zorg- of ondersteuningsvraag. Alhoewel deze groep in aantallen kleiner is dan senioren, is de huisvesting- en ondersteuningsvraag vaak complex. Dit vraagt specifiek aandacht in het woonbeleid.

Behoeften mensen met een verstandelijke beperking verandert

Het aandeel mensen met een verstandelijke beperking in de Kempengemeenten is ongeveer gelijk met dat in de rest van Nederland. De verwachting is dat het aantal mensen met een verstandelijke beperking de komende jaren stabiel blijft (ongeveer 4.700 mensen). Toevoegen van nieuw aanbod is vanuit een kwantitatief oogpunt naar verwachting niet direct nodig. Wel zien we diversiteit in de (zorg)behoeften binnen de doelgroep. Bijvoorbeeld omdat mensen met een beperking vaker zelfstandig kunnen of willen wonen of dat mensen vergrijzen en dat de zorgvraag daardoor verandert en complexer wordt. Bijvoorbeeld doordat ook deze groep te maken krijgt met dementie of minder mobiel wordt. Er is dus niet direct een grote uitbreidingsopgave maar een opgave het bestaande aanbod geschikt te maken. Enerzijds om mensen meer zelfstandigheid te bieden, en anderzijds om de vergrijzing goed op te vangen.

Doorstroomplekken voor mensen met een licht verstandelijke beperking

Daarnaast zijn er mensen met een licht verstandelijke beperking. Het aandeel mensen met een dergelijke beperking ligt lager in de Kempengemeenten dan gemiddeld in Nederland. Deze groep woont over het algemeen zelfstandig, mogelijk met enige begeleiding bij wonen, werk, school of dagbesteding. Zorgaanbieders geven aan dat er specifiek voor deze groep behoefte is aan enkele prikkelarme doorstroomlocaties (in clustervorm) voor jongeren. Deze plekken kunnen ook gebruikt worden voor jongeren met autisme.

Vinger aan de pols bij jeugdzorg (met verblijf)

Momenteel zijn er ongeveer 1.500 jongeren in de Kempengemeenten die jeugdzorg ontvangen. Een klein deel (ongeveer 135) woont in jeugdzorg met verblijf. Dit gaat om diverse woonvormen zoals een gezinshuis, opvang in een gesloten setting of pleegzorg. Met de inkoopregio (jeugdhulp) is afgesproken een richting in te zetten die streeft naar kleinschalig verblijf (thuis, nabij of lokaal). Het aantal jongeren is de komende jaren naar verwachting stabiel. Daardoor blijft de vraag ongeveer gelijk. Het huidige aanbod is ongeveer voldoende om in de vraag te voorzien. Hier kan mogelijk verandering in komen als de schaa sprong in de Brainport op gang komt. Het aantrekken van gezinnen zal het aantal kinderen en jongeren doen groeien. Mogelijk leidt dit tot tekorten in de jeugdzorg. Er ligt dus een opgave om dit

¹² Woonzorgweter Companen

goed te monitoren en indien nodig bij te springen. Dit geldt ook voor de uitstroom uit de jeugdzorg (zie onder). Tegelijkertijd is er nu al een behoefte geconstateerd naar enkele plekken (1-5) voor jongeren met een complexe zorgvraag.

Doordecentralisering beschermd wonen en maatschappelijke opvang

De doordecentralisatie van de Maatschappelijke opvang en Beschermd wonen zorgt ervoor dat de functie als centrumgemeente van Eindhoven op termijn komt te vervallen. Voor Beschermd Wonen wordt dit na 2026 in gang gezet. Voor de Maatschappelijke opvang blijft Eindhoven waarschijnlijk ook na 2026 nog de rol van centrumgemeente vervullen. Toch betekent dit dat er een groeiende woonvraag ontstaat voor een aantal specifieke doelgroepen. Dit gaat bijvoorbeeld om mensen met psychosociale problematiek (GGZ), daklozen en mensen in de maatschappelijke opvang, of de forensische zorg. Om dit in goede banen te leiden is de Regiovisie Doordecentralisatie Beschermd Wonen 2022-2026 opgesteld. In de Kempengemeenten is besloten in te zetten op een transitie van Beschermd Wonen (BW) naar Beschermd Thuis (BT) waar mensen zelfstandig in de eigen woning of woonomgeving blijven wonen en hier zorg en ondersteuning ontvangen. Het is de verwachting dat het aantal mensen met een psychische kwetsbaarheid zal stijgen. Dit leidt waarschijnlijk tot een groeiend tekort in het bestaande aanbod en vraagt uitbreiding van het aanbod Beschermd Thuis. Daarnaast geven zorgaanbieders aan dat er ook behoefte is om gericht op lokale cliënten het aanbod Beschermd Wonen (kleinschalig) uit te breiden. In eerste instantie valt te denken aan ongeveer 20 plekken. Dit zijn dusdanig kleine aantallen dat deze plekken in afstemming met de MRE-regio ook een bovenregionale functie kunnen vervullen.

Uitstroom

Naast instroom en behoefte voor wonen met een woon- of ondersteuningsvraag, stromen er ook jaarlijks mensen uit. Idealiter naar een zelfstandige woning. Dit gaat om mensen uit de Maatschappelijke Opvang, Beschermd Wonen, Jeugdzorg met verblijf, klinische geestelijke gezondheidszorg of forensische zorg met verblijf en ook mensen die re-integreren vanuit een penitentiaire instelling (gevangenis). De exacte omvang van de jaarlijkse uitstroom is niet bekend. Vaak gaat dit om relatief overzichtelijke aantallen. Wel hebben zij een specifieke woonvraag. Het gaat met name om kleine (1 slaapkamer) goedkope sociale huurwoningen (tot de kwaliteitskortingsgrens voor jeugd en de eerste aftoppingsgrens voor overige groepen). Ook moeten deze woningen nabij voorzieningen liggen. Bij voorkeur met ondersteuning op afroep. Juist deze woningen zijn vaak niet beschikbaar. Daarnaast is er een grote behoefte aan tussenvormen tussen intramuraal en volledig zelfstandig wonen. Denk aan trainingshuizen, kamertrainingstrajecten en transitiewoningen etc. Er ligt dan ook een opgave om in samenwerking met corporaties te werken aan het huisvesten van deze groepen.

Figuur 10: Schematisch overzicht huisvestingsopgave naar doelgroep

Doelgroep	Woonvorm	Huidige situatie (overshot / tekort)	Verwachte groei van de doelgroep	Opgave (schatting) tot 2040	Prijs segment (waar relevant)	Lokaal/Kempen
Senioren	24-uurszorg (intensieve zorgvraag) ¹³	Behoefte en aanbod zijn ongeveer in balans maar met name aanbod 24-uurszorg staat onder druk door een nu al sterk groeiende vraag	++	+650 plekken. Landelijk beleid is: (bijna) geen verpleeghuisplekken erbij. Daarom groeien de vraag opvangen in geclusterd wonen nabij voorzieningen.	Voornameel huur (80-90%) waarvan ongeveer 50% sociale huur	Kempen gemeenten
	Geclusterd wonen voor senioren ¹⁴			+540 plekken in geclusterd wonen waar zorg op afroep geleverd kan worden.	Aansluiten bij percentages uit het woningbouwprogramma (30% sociale huur, 37% middensegment, 33% vrij invulbaar)	Lokaal
Mensen met een mobiliteitsbeperking (waaronder senioren)	Toegankelijke woningen	Behoefte en aanbod zijn ongeveer in balans	++	Valt binnen opgave senioren en levensloopgeschikt maken van bestaande voorraad.	-	Lokaal
Mensen met een verstandelijke beperking	VG (wlv indicatie): Geclusterd of gespikkeld wonen	Behoefte en aanbod zijn ongeveer in balans	stabiel	Geschikt maken bestaande plekken voor veranderende behoeftes in de doelgroep en transformatie naar gespikkeld wonen	Gespikkeld wonen overwegend sociale huur	Kempengemeenten
	Licht verstandelijke beperking: Zelfstandig wonen mogelijk	Behoefte en aanbod zijn ongeveer in balans	stabiel	Enkele prikkelarme doorstroomlocaties. Deze plekken mogelijk ook beschikbaar		Kempengemeenten

¹³ Het gaat om geclusterde plekken voor wonen met zorg, waarbij de zorg zowel intramuraal als extramuraal (via een VPT of pgb) geleverd kan worden.

¹⁴ Het gaat om geclusterde, levensloopgeschikte woningen voor mensen met en zonder zorgvraag; een zorgindicatie is geen voorwaarde om hier te mogen wonen.

	met enige vorm van ambulante ondersteuning			baar maken voor jongeren met autisme		
Mensen met psychiatrische/psychosociale problemen	Geclusterd of gespikkeld beschermd wonen ¹⁵	Behoeft en aanbod zijn ongeveer in balans	+	Capaciteit beschermd thuis en kleine uitbreiding van het aanbod beschermd wonen. Te denken valt aan ongeveer 20 plekken. Daarnaast uitstroomwoningen.	Uitstroomwoningen gaat om kleine betaalbare sociale huurwoningen (tot de eerste aftoppingsgrens)	Kempengemeenten
Kwetsbare jongeren	Jeugdzorg met verblijf (incl. uitstroom)	Behoeft en aanbod zijn ongeveer in balans	Stabiel (mogelijk groei door schaal-sprong)	Enkele plekken voor jongeren met een complexe zorgvraag (1-5). Daarnaast uitstroomwoningen.	Uitstroomwoningen gaat om kleine betaalbare sociale huurwoningen (tot de kwaliteitskortingsgrens) en enkele plekken voor kamertrainingstrajecten	Kempengemeenten
Dak- en thuislozen	Plekken in Maatschappelijke opvang/doorstroomwoning	Gemeente Eindhoven blijft voorlopig de centrumgemeenten	onbekend	Beter inzicht in dakloosheid in de Kempengemeenten		Kempengemeenten

Bron: Woonzorgvisie Kempengemeenten 2023; Bewerking

4.2 Ambities

- We werken aan een samenleving waarin iedereen zoveel mogelijk regie heeft op het eigen leven, zelfstandig woont en kan meedoen. Ook als zij een zorg- of ondersteuningsvraag hebben.
- Om dit mogelijk te maken zetten we in op het realiseren van voldoende geclusterde, gespikkelde woonconcepten en 24-uurszorg voor senioren en overige doelgroepen.
- Met oog op efficiëntie en het garanderen van voldoende schaal om zorg te leveren, realiseren we woonvormen voor senioren met name in en rondom grotere kernen of nabij voorzieningen. In kleinere kernen zetten we juist in op het mogelijk maken van geclusterd wonen zonder intensieve zorg en omkijken naar elkaar.
- Voor de overige doelgroepen zetten we zoveel mogelijk in op spreiding en normalisering zodat mensen regie en grip behouden op het eigen leven. Dit vereist een sterke sociale basis. Als professionele zorg- of ondersteuning nodig is leveren we die.
- Om dit mogelijk te maken is verdergaande samenwerking tussen alle ketenpartners nodig. Hierin trekken we als Kempengemeenten samen op en pakken we een verbindende rol tussen partijen.

4.3 Welke richting slaan we in:

1. Senioren

Voldoende (geclusterde) woningen voor senioren

We werken aan het realiseren van 1.200 geclusterde woningen voor senioren.

Dit verdelen we naar behoefte over de gemeenten. Dit betekent ongeveer 300-350 woningen in zowel Bergeijk, Bladel als Eersel en 250 woningen in Reusel-De Mierden. Van deze opgave moeten in totaal ongeveer 650 woningen een zorggeschikte woning zijn waar zorgpartijen 24uurszorg via VPT kunnen leveren. De uitbreidingsvraag voor 24uurszorg is het grootst in Bladel en het kleinste in Reusel – De Mierden. Door WoonKeur Basis- of Pluspakket, of een vergelijkbare norm zoals bijvoorbeeld de Rijksnormen voor geschiktheid¹⁶ toe te passen, kunnen kwaliteitsnormen worden opgelegd voor woningen die gepland zijn voor senioren (levensloopgeschikt) of zorgbehoevend. De totale opgave voor senioren is waarschijnlijk te groot om enkel via nieuwbouw te realiseren. Ook met het oog op onze ambitie om gemengde wijken te bouwen. Daarom onderzoeken we nadrukkelijk **niet alleen** opties in op nieuwbouw, maar ook mogelijkheden tot transformeren van bestaande woningen naar geclusterde woningen. We maken een analyse van mogelijk te transformeren woningen en gaan met eigenaren en corporaties in gesprek. Denk bijvoorbeeld aan splitsen (zie hoofdstuk 2) of het toevoegen van een liftschacht. We maken ruimte in de programmering voor deze opgaven en bouwen seniorenwoningen zoveel mogelijk nabij voorzieningen en ontmoetingsruimtes. Mocht een ontmoetingsruimte niet nabij zijn (binnen 500mtr van het complex) sturen we op het in pandig toevoegen.

De woonzorgcirkel als alternatief voor verpleeghuisplekken

De vraag naar 24-uurszorgplekken groeit maar het Rijksbeleid geeft aan dat er (bijna) geen verpleeghuisplekken meer bijkomen. Personeelstekorten zorgen er echter voor dat zorg niet altijd overal meer geleverd kan worden. Met name in de kleinere kernen wordt dit op termijn lastig. Een alternatief voor verpleeghuisplekken waar al enkele gemeenten mee experimenteren is de woonzorgcirkel. In een woonzorgcirkel wonen mensen zelfstandig en leveren zorgpartijen Wlz zorg via MPT of VPT. In de woonzorgcirkel komen wonen, professionele zorg, nabuurschap en

¹⁵ Gespikkeld wonen: zelfstandige wooneenheden in nabijheid van woonvorm waarvandaan steun en nachtzorg kan worden georganiseerd; bij voorkeur in 'gemengd wonen-concept' waarbij mensen met en zonder zorgvraag samen leven.

¹⁶ Het Rijk hanteert sinds 2023 de normen: Toegankelijk (0-treden), rollatorgeschikt, rolstoelgeschikt en zorggeschikt.

voorzieningen samen. Dit kan een buurt zijn of een hele kern. We zetten in op woonzorgcirkels met oog voor het efficiënt leveren van zorg en ondersteuning om personeelstekorten te ondervangen. Ook helpt dit om in een landelijke gemeente zonder veel openbaar vervoer te garanderen dat ouderen toegang houden tot voorzieningen.

We gaan we de komende jaren inzetten op het realiseren van dergelijke woonzorgcirkels. Dit doen we in principe in de grote kernen zoals Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel. In eerste instantie wijzen we de hele kern aan als woonzorgcirkel. Het kan overwogen worden om ook middelgrote kern omringd door kleinere kernen aan te wijzen. Denk aan Lage Mierde of Hoogeloon. We gaan stapsgewijs te werk en bouwen vooral op wat er al is nabij bestaand voorzieningenaanbod. Denk bijvoorbeeld aan een school of bibliotheek die ook kan dienen als ontmoetingsruimte. In de woonzorgcirkels sturen we bij nieuwbouw extra op het toevoegen van geclusterde woningen voor senioren en kijken we of we bestaande woningen kunnen transformeren naar geclusterd wonen. Eerst wijzen we samen met zorgpartijen en corporaties een pilotcirkel aan (2025-2026). Hier experimenteren we met wat werkt in de Kempen. Vervolgens rollen we deze aanpak uit over alle gemeenten uit. Belangrijk aandachtspunt is dat woonzorgcirkels niet alleen geschikt moeten zijn voor senioren. Ook andere doelgroepen met of zonder zorg- of ondersteuningsvraag kunnen hier een plek vinden.

Ook in kleine kernen zo lang mogelijk zelfstandig wonen

Ook in kleinere kernen zetten we in op zo lang mogelijk zelfstandig wonen. De meeste ouderen willen zo lang mogelijk in hun bekende omgeving blijven wonen. (Intensieve) zorg zal in de toekomst niet altijd overal aanwezig zijn. Met name in de kleine kernen. Ook in deze kernen zetten we in op het realiseren van hofjes en geclusterd wonen. Maar dan zonder (intensieve) zorg. Daarnaast werken we aan bewustwording bij ouderen. Denk aan informatie over het aanpassen van de woning, de inzet van kleine technologische oplossingen of het adverteren van het beschikbare welzijnsaanbod. Ook kunnen we ouderen helpen bij het aanspreken van hun eigen netwerk. Met name in kleinere dorpen (denk aan Hulsel, Hoogeloon of Steensel) zijn dan wel minder voorzieningen, maar mensen kennen elkaar en de gemeenschappen zijn hechter. Dit willen we benutten. Daarom zetten we hier met name in op mantelzorg en nabuurschap. Dit vraagt wel goede ondersteuning van mantelzorgers (zie onder).

Ondersteunen van mantelzorgers

Mantelzorg wordt steeds belangrijker maar er zit een grens aan de capaciteit van mantelzorgers. We werken aan het verstevigen van het sociaal (en digitaal) netwerk rondom mantelzorgers. We spreken af om mantelzorgers op te nemen als verplichte urgentie categorie bij het opstellen van de urgentieverordening in lijn met de Wet versterken regie op de volkshuisvesting. Ook zetten we in op respijtzorg¹⁷ (aan huis). We verwachten dat de vraag naar respijtzorg blijft stijgen. Als gemeenten monitoren we op lokaal niveau of het huidige aanbod voldoet of dat uitbreiding nodig is. Tot slot kunnen gemeenten op lokaal niveau nog aanvullende maatregelen nemen. Denk aan het planologisch mogelijk maken van pré-mantelzorgwoningen zoals dat nu in Bergeijk, Eersel en Reusel-De Mierden al gebeurt.

Doorstroom op gang brengen

Veel ouderen kiezen er pas op late leeftijd voor om te verhuizen naar een geschikte woning. Bijvoorbeeld omdat hun woonlasten laag zijn doordat zij een hypotheek hebben afbetaald en bij een verhuizing zullen stijgen. Dit zorgt voor onwenselijke woonsituaties: denk aan een alleenstaande van 87 jaar die woont in een ruime vrijstaande koopwoning in Nettersel of Knegsel. Niet alleen is de kans op vereenzaming groot, ook belemmert dit doorstroming en dus kansen voor jonge gezinnen en starters. Daarom zetten we ons instrumentarium in om doorstroming te bevorderen. Dit werken we lokaal per gemeente uit. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de inzet van verhuiscoaches, informatie en bewustwordingsbijeenkomsten of het onderzoeken verhuispremies of een huurgewenningsbijdrage. We kijken hierbij ook naar de resultaten van de pilot van Groot naar beter die nu in de regio Eindhoven plaatsvindt.

Werken vanuit eigenkracht en een positieve gezondheidsbenadering

Ook als mensen zorg- of ondersteuning nodig hebben stimuleren we zo veel mogelijk dat mensen de regie houden over hun leven. We kijken daarbij verder dan lichamelijke gezondheid. We sluiten aan bij de positieve gezondheidsbenadering. Deze gaat uit van: 'wat kan iemand wél' en heeft naast lichamelijk functioneren ook aandacht voor mentaal welbevinden, zingeving, sociaal en maatschappelijk 'meedoen'. We moedigen mensen met advies, trainingen en coaching aan om actief en zelfstandig mee te doen in de samenleving. Dit doen we samen met welzijnsorganisaties, scholen, vrijwilligersorganisaties en het verenigingsleven.

2. Overige doelgroepen

De huisvesting van de overige doelgroepen pakken we als Kempengemeenten gezamenlijk op binnen. De aantallen zijn te klein om hier individueel gemeentelijk beleid voor op te stellen. Alle

¹⁷ Respijtzorg is tijdelijke zorg die het de mantelzorger toestaat om even rust te nemen

onderstaande getallen gaan dan ook over de vier gezamenlijke gemeenten tenzij anders aangegeven.

Voorkomen en bestrijden dak- en thuisloosheid

We sluiten aan bij het Nationaal Actieplan Eerst een Thuis en het Actieplan dakloosheid regio Eindhoven 2024-2030. Doel is dat er in de Kempen in 2030 geen mensen onvrijwillig buiten slapen of langer verblijft in een nood- of tussenvoorziening dan nodig is. Dit doen we door dak- en thuisloosheid in eerste instantie zoveel mogelijk te voorkomen (preventie). We zetten initiatieven zoals vroegsignalering van schuldenproblematiek samen met de corporaties voort. Ook zetten we in op goede ambulante begeleiding van mensen die moeite hebben om zich zelfstandig staande te houden in de maatschappij. Mochten mensen alsnog dakloos worden, wijzen we ze met urgentie een woning toe. We omarmen met onze partners een Wonen eerst benadering. Dit betekent dat we geen voorwaarde stellen tot herstel voordat we ze naar een woning begeleiden. Tot slot willen we een beter beeld krijgen van dakloosheid in onze gemeenten. Daarom willen we op bovenregionaal niveau een "point-in-time" telling doen volgens de ETHOS methodiek van het aantal daklozen in navolging van de Regio Noord-oost Brabant en Hart van Brabant.

Mensen met een (licht) verstandelijke beperking

We werken samen met zorgpartijen om bestaande VG plekken toekomstbestendig te maken. Bijvoorbeeld door ze geschikt te maken voor de snel vergrijzende doelgroep waarvan als gevolg van de vergrijzing de zorgvraag verandert. Doel is dat het aantal plekken gelijk blijft. Het vastgoed is echter niet altijd geschikt voor een dergelijke transformatie. Samen met zorgpartijen gaan we in gesprek om afspraken te maken over de invulling van deze opgave. Voor mensen met een licht verstandelijke beperking onderzoeken we samen met zorgpartijen de mogelijkheid enkele prikkelarme (doorstroom)locaties te realiseren. Deze plekken kunnen wellicht ook ingezet worden voor andere doelgroepen die hier baat bij hebben. Denk aan mensen met autisme.

Beschermd wonen en de Maatschappelijke opvang

Met het voorgenomen vervallen van de centrumgemeente rol van Eindhoven na 2026 voor Beschermd Wonen komt er meer verantwoordelijkheid op ons als gemeenten te liggen. Hierbij werken we als Kempengemeenten zoveel mogelijk samen. Als gemeenten gaan we mee in de beweging van Beschermd Wonen naar Beschermd Thuis¹⁸. Samen met zorgpartijen zoeken we naar mogelijkheden om het aantal plekken Beschermd Thuis in bovenregionaal verband licht uit te breiden. In eerste instantie denken we aan ongeveer 20 plekken. De Maatschappelijke Opvang zal de komende jaren nog in Eindhoven blijven. Hier verwachten we geen extra inzet.

Jeugdzorg met verblijf

Voor jeugdzorg met verblijf gaan we in principe uit van het bestaande aantal plekken. Mogelijk uitgebreid met enkele plekken (1-5) voor jeugd met complexe problematiek. Tegelijkertijd houden we de vinger aan de pols rondom landelijke en lokale ontwikkelingen. Mocht vanuit de schaa sprong de vraag naar jeugdzorg met verblijf toenemen, heroverwegen we deze afspraak en gaan we met de inkoopregio Samen voor Jeugd en zorgpartijen in gesprek over mogelijke uitbreiding van het aanbod.

Uitstroom Maatschappelijke Opvang, Beschermd Wonen en Jeugdzorg met verblijf

Voor mensen die uitstromen uit een intramurale instelling zorgen we voor passende huisvesting. We nemen deze groepen op als urgente doelgroep in de urgentieverordening die we in 2025 opstellen. Samen met corporaties werken we aan de beschikbaarheid van woningen voor uitstromers uit intramurale instellingen en de jeugdzorg met verblijf als onderdeel van de prestatieafspraken. Hierbij houden we rekening met spreiding en draagkracht in de wijk om concentratie en stigmatisering te voorkomen. Indien nodig maken gemeenten aanvullende afspraken of herijken ze bestaande afspraken. We evalueren gezamenlijk en periodiek als onderdeel van de prestatieafspraken. Ook werken we samen met zorgpartijen en corporaties aan het realiseren van enkele tussenvormen tussen zelfstandig en beschermd wonen. Denk aan kamertrainingstrajecten of transitiewoningen. We beginnen met een klein aantal (ongeveer 20 plekken). Indien nodig onderzoeken we of we dit aantal verder uit moeten breiden (of juist afschalen).

Overige urgente doelgroepen

Naast de tot dusver benoemde doelgroepen geeft het programma een Thuis voor iedereen en de wet Versterking regie op de volkshuisvesting nog een aantal groepen aan die gemeenten op moet nemen in het Volkshuisvestingsbeleid. Dit gaat om slachtoffers van huiselijk geweld, slachtoffers van mensenhandel en stoppende sekswerkers. Deze groepen komen op zo'n kleine schaal voor in onze gemeenten dat we afspreken hier gezamenlijk geen apart beleid voor op te stellen. Wel nemen we deze categorieën op in de urgentieverordening zodat we deze mensen met urgentie een woning toe kunnen wijzen.

3. Samenwerking coördineren en versterken

¹⁸ Beschermd thuis is in beginsel geen product, maar staat voor een beweging naar inclusief wonen en passende ondersteuning voor inwoners met een psychische kwetsbaarheid. Met Beschermd thuis bedoelen we vormen van wonen met intensieve ondersteuning, zoals bij beschermd wonen, maar waarbij cliënten wel zelf huur betalen (ook wel scheiden van wonen en zorg)

De opgaven rondom wonen en zorg is groot. Om dit waar te maken moeten we niet alleen als Kempengemeenten intensief samenwerken, maar ook samen met onze partners (corporaties, zorg/ welzijnspartijen en bewoners). Dit vraagt structurele overleggen tussen al deze partijen. We richten een Kempenbrede overlegtafel op met een gemeenschappelijke werkagenda. Ook overwegen we bij relevante onderdelen zorg- en welzijnspartijen te betrekken bij de prestatieafspraken.

4.4 Maatregelen die we overwegen (longlist)

Om onze doelen te realiseren zijn verschillende instrumenten en afspraken nodig. Minimaal de volgende maatregelen onderzoeken we nader bij het opstellen van het uitvoeringsprogramma:

- Als onderdeel van onze toetsingskaders stellen gemeenten een afwegingskader op voor woonzorginitiatieven.
- We zetten een pilot woonzorgcirkel op. Dit doen we zoveel mogelijk nabij bestaande voorzieningen zoals bibliotheken/ontmoetingsruimtes etc. Aan de hand van een pilot en bouwen we de aanpak stapsgewijs uit op een manier die past bij de schaal en manier van werken in onze gemeenten:
- We zetten een Kempische bewustwordingscampagne op over langer- en weer zelfstandig wonen.
- We monitoren de vraag naar Respijtzorg en breiden dit waar nodig uit.
- Alle gemeenten zetten instrumentarium in om doorstroom van senioren naar een geschikte woning te bevorderen. Gemeenten bepalen op lokaal niveau welke instrumenten zij inzetten.
- We stellen een urgentieverordening op voor het met voorrang toewijzen van de urgente doelgroepen uit de Wet versterken regie op de volkshuisvesting.
- We maken afspraken met corporaties over het voorkomen van dakloosheid (preventie). Denk hierbij aan Convenantafspraken over het delen van informatie over vroegsignalering van schulden etc.
- We maken ons hard voor een bovenregionale “point-in-time” telling van het aantal mensen dat dakloos is aan de hand van de ETHOS methodiek zoals uitgevoerd in de regio's Noordoost Brabant en Hart van Brabant.
- We onderzoeken samen met zorgpartijen de mogelijkheden om bestaande locaties voor mensen met een verstandelijke beperking te transformeren zodat deze beter voldoet aan de behoeften van de doelgroep
- In bovenregionaal verband maken we afspraken met gemeenten en zorgpartijen over een lichte uitbreiding van het aantal Beschermd Thuis plekken in de Kempen. In eerste instantie gaat dit om ongeveer 20 plekken.
- We maken afspraken met de Inkoopregio Samen voor Jeugd en zorgpartijen over een lichte uitbreiding van het aantal plekken jeugdzorg met verblijf voor jongeren met complexe problematiek. In eerste instantie gaat dit om 1-5 plekken.
- We maken afspraken met corporaties over het realiseren van voldoende plekken voor uitstroom uit BW/MO of jeugdzorg met verblijf
- We richten een Kempenbrede overlegtafel wonen en zorg op met een gemeenschappelijke werkagenda. Ook overwegen we bij relevante onderdelen zorg- en welzijnspartijen te betrekken bij de prestatieafspraken.
- We maken een vlekkenkaart van mogelijke locaties voor het toevoegen van geclusterd wonen (via nieuwbouw én transformatie). Deze kaart brengt woningbouwplannen, de geschiktheid van de woningvoorraad en voorzieningen samen zodat een duidelijk beeld ontstaat van de mogelijkheden.

Hoofdstuk 5. Thema 4: Werken aan vitaliteit in de kernen

5.1 Wat speelt er:

Vitaliteit vraagt aandacht met name in de kleine kernen

In de brede zin staan we er goed voor. Eigenlijk scoren al onze kernen goed tot uitstekend op leefbaarheid in de Leefbarometer. Wel zijn er enkele aandachtspunten. Veel kernen hebben nu een actief verenigingsleven (denk aan voetbalclubs, carnavalsverenigingen of muziek). Deze verenigingen kunnen cruciaal zijn bij het instandhouden van sociale netwerken. Maar deze verenigingen zijn afhankelijk van actieve leden. Door de vergrijzing en individualisering neemt het ledenbestand af, dit leidt tot verschraling van het aanbod en op termijn meer eenzaamheid.

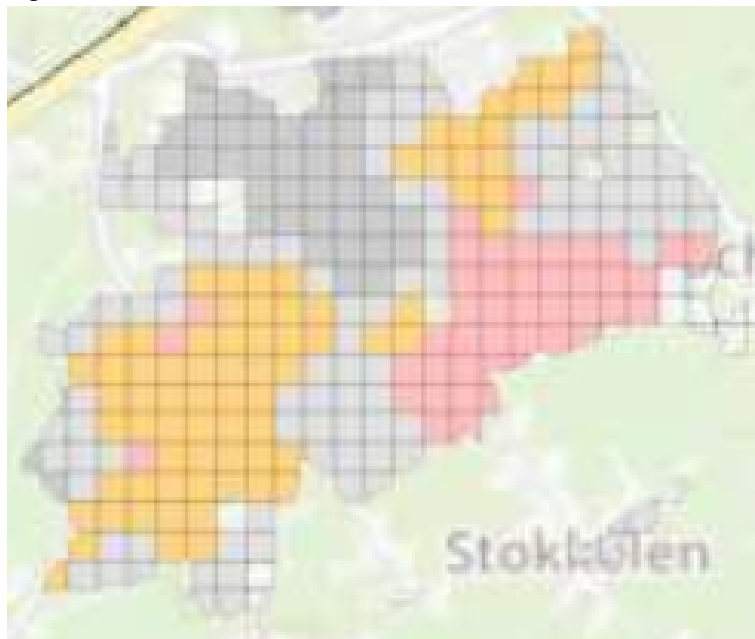
Daarnaast wonen meer mensen wonen langer zelfstandig (zie thema 3). Dit vraagt om dorpen met een sterke sociale basis en netwerken van mensen die elkaar ondersteunen en naar elkaar omkijken. Ook een goed voorzieningenaanbod is cruciaal. Denk aan plekken voor ontmoeting (bijv. gemeenschapshuis), openbaar vervoer, huisarts of supermarkt etc. Dit is momenteel niet in alle kernen het geval. Kernen zoals Knegsel, Hulsel, Weebosch of Casteren hebben geen arts en beperkt openbaar vervoer. Dit is geen probleem als boodschappen bezorgd worden en er een buur is die even iemand even naar de huisarts brengt. Maar als jongeren wegtrekken, komt ook dit onder druk te staan. Er ligt dus een opgave om richting de toekomst te werken aan de vitaliteit van de kernen. Dit kan door jongeren met maatschappelijke binding in de kernen te behouden, maar ook om nieuwe gezinnen te trekken én betrekken

bij het leven in het dorp. Vanuit de schaalsprong ligt hier een unieke kans om deze huishoudens naar de gemeente te trekken.

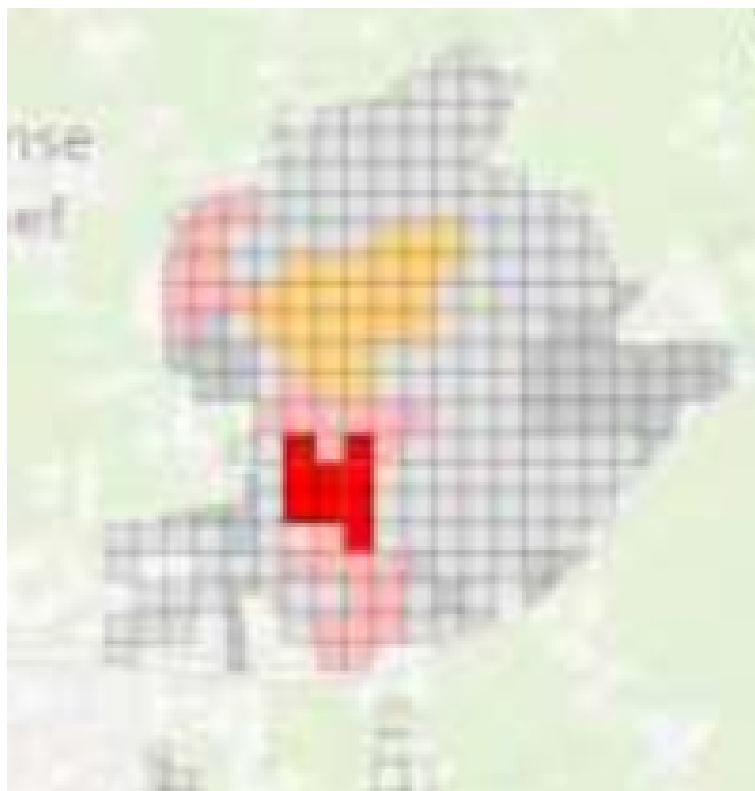
Veerkracht onder druk in een paar buurten

Naast sterke sociale netwerken gaat leefbaarheid ook over schoon-gezond? en veilig. Ook hier zien we dat in algemene zin alle vier de gemeenten er goed voorstaan. Wel zijn er plekken in buurten waar dit onder druk staat. Dit gaat met name om gebieden in het zuidoosten van Eersel (kern) en het zuiden van Bladel (kern). Hier zien we relatief hoge concentraties van corporatiewoningen (50-80% van de voorraad) in combinatie van een hoog aantal kwetsbare mensen. In deze gebieden zien we een opgave om juist een stapje extra te zetten om de leefbaarheid en de veerkracht te versterken.

Figuur 11: Gebieden waar veerkracht onder druk staat



Eersel



Bladel

Let op: Hoe roder het gebied, hoe meer de veerkracht onder druk staat

Bron: Veerkrachtkarten Aedes (2021)

Een toegankelijke en toekomstbestendige woonomgeving

Een veilige, aantrekkelijke woonomgeving kan gezondheid en spontane ontmoeting bevorderen. In buurten met veel senioren is het belangrijk te werken aan toegankelijkheid. Door een wijk of buurt zo in te richten dat deze tot beweging uitnodigt, wordt de woonomgeving 'gezonder'. Met het oog op klimaatverandering is het in versteende wijken belangrijk om te werken aan vergroening. Momenten van lange droogte afgewisseld door korte periodes van hoosbuien worden steeds normaler. De Kempen hebben als doel om in 2050 klimaatneutraal te zijn. Er ligt dus een opgave om hittestress te voorkomen en een betere afvoer en opslag van regenwater te realiseren. Zo maken we onszelf richting de toekomst klimaatbestendig.

5.2 Ambities

- We willen gemeentes zijn waar mensen samenleven en naar elkaar omkijken. Een plek waar iedereen kan meedoen naar eigen vermogen.
- Dit doen we door bij woningbouw te sturen op het aanbrengen van diversiteit in eenzijdige wijken en samen met onze partners te werken aan leefbaarheid en vitaliteit in delen van de gemeente waar dit onder druk staat.
- We zetten in op het behoud van kansen voor lokale starters en jonge gezinnen. Ook betrekken we nieuwe bewoners bij het sociale leven in de dorpen. Bijvoorbeeld door het behoud van ontmoetingsplekken, voorzieningen en activiteiten in alle wijken en dorpen.
- Daarnaast werken we aan een groene, gezonde en toegankelijke leefomgeving die aanzet tot beweging en ontmoeting.

5.3 Welke richting slaan we in:

1. Spreiden sociale huur

We zien woningbouw als kans om meer diversiteit aan te brengen in de woningvoorraad. Specifiek in de buurten met een relatief hoog aandeel¹⁹ corporatiewoningen in Bladel (kern) en Eersel (kern) zien we het aandeel van kwetsbare bewoners toenemen. Tegelijkertijd zien we in een aantal dorpen dat er behoefte is aan sociale huur om starters te behouden. Daarom voegen we in buurten met veel sociale huurwoningen bij inbreiding juist middenhuur en betaalbare koop toe. In gebieden of dorpen met weinig sociale huur maar waar we wel behoefte zien, krijgt het toevoegen van 30% sociale huur bij nieuwbouw juist extra aandacht. Dit vullen we in bij het maken van prestatieafspraken met de corporaties. In deze gesprekken vragen we corporaties ook de bestaande voorraad met de betaalbaarste huurwoningen goed te spreiden via prijsbeleid. Dit betekent mogelijk wel dat we corporaties vragen enkele woningen onder de streefhuur te verhuren.

2. Gebiedsgericht de leefbaarheid versterken

Enkel inzetten op spreiding van de betaalbare voorraad is niet voldoende. Ook in 2030 zullen er buurten zijn met een hogere concentratie kwetsbare bewoners. Dit vraagt om een bredere aanpak. Dit werken we samen met corporaties en huurdersverenigingen uit in de prestatieafspraken. We richten ons in eerste instantie op de gebieden waar vitaliteit/leefbaarheid het meest onder druk te staan. Denk bijvoorbeeld aan Eersel Zuid of in Bladel de omgeving van De Smelen, De Rogter en het Zeuvenstent.

3. Voldoende kans voor de lokale woningzoekende

In enkele kernen zien we nu al een grotere instroom van mensen uit de regio. Als er hier (betaalbare) woningen vrijkomen, komen starters uit het dorp er niet altijd meer tussen. Niet in alle kernen is het mogelijk om (op korte termijn) veel woningen toe te voegen. Bovendien duurt het maken van nieuwe woningbouwplannen vaak jaren. De aangepaste Huisvestingswet (2024) biedt meer ruimte om woningen met voorrang toe te wijzen aan mensen met lokale, maatschappelijke of economische binding²⁰. Naast sociale huur kunnen we bijvoorbeeld ook in de middenhuur of betaalbare koop (enkel nieuwbouw) strakker reguleren. Dit is alleen mogelijk als er aantoonbare schaarste is die leidt tot verdringing. Ook is de maatregel enkel effectief als méér dan 50% van de vrijkomende woningen in een afzonderlijk segment (sociale huur, middenhuur of betaalbare koop) naar mensen van buiten de gemeenten gaan.

Schaarste en verdringing lijken (nog) niet aan de orde

In het sociale huursegment is het aandeel woningen dat corporaties verhuren aan mensen van buiten de gemeenten ongeveer 30%. Inclusief statushouders is dit ongeveer 40%. Onderzoek in de gemeente Eersel laat zien dat het de verwachting is dat dit aandeel de komende jaren stabiel blijft. Hetzelfde onderzoek in Eersel laat zien dat bij nieuwe betaalbare koopwoningen meer dan de helft van de kopers ook in de gemeente woonde toen zij de woning kochten. Van de kopers die buiten de gemeente woonden had een groot deel wel binding met de gemeente (bijvoorbeeld omdat hun ouders daar wonen). Op basis van deze gegevens lijkt het binnen de huidige regelgeving

¹⁹ 80% of meer van de voorraad

²⁰ De Huisvestingswet 2024 blijft uitgaan van het vrijheid van vestigingsbeginsel. Dit betekent dat het maximum aantal met voorrang toe te wijzen woningen per segment (sociale huur, middenhuur of betaalbare koop - nieuwbouw) is vastgesteld op 50%. De verplichte doelgroepen zitten hier in het sociale huursegment bij inbegrepen

voor sociale huur en betaalbare koop niet doelmatig én mogelijk om meer woningen toe te wijzen aan lokale bewoners. Wel spreken we af met het oog op de schaa sprong er in de toekomst risico op verdringing bestaat. We houden daarom de vinger aan de pols. Indien blijkt dat het aandeel lokaal toegewezen woningen in één van de gemeente onder de 50% zakt, kunnen gemeenten op lokaal niveau besluiten gebruik te maken van de nieuwe ruimte.

4. **Particulier initiatief en innovatieve woonvormen**

We vinden het belangrijk dat woningbouw bijdraagt aan de vitaliteit van de kernen. Met name in de kleine kernen is de woningbouw in aantallen klein. Elke woning die we hier toevoegen telt dus dubbel als bijdrage aan de opgave in die kern. Dit betekent dat het belangrijk is bewoners goed te betrekken. Ook zien we hier ruimte voor innovatieve woonvormen en koopconstructies. Denk aan koopgarantwoningen, hofjes, tiny-houses of andere vormen van collectief particulier initiatief. Als bewoners zelf de eigenaar zijn, is de kans dat het initiatief bijdraagt aan de lokale opgave groter. Dit leidt ook weer tot een grotere verhuisbereidheid binnen de kern. Zo draagt het initiatief ook bij aan doorstroom. Collectief particulier initiatief heeft vaak een steuntje in de rug nodig. We spreken als Kempengemeenten af een positieve grondhouding aan te nemen tegenover deze initiatieven. Dit doen we door in onze toetsingskaders in kleine kernen initiatieven vanuit het dorp prioriteit te geven. Ook bieden we informatie aan (denk aan checklists om tot een goed Omgevingsplan te komen). Tot slot verbinden we initiatiefnemers met partijen die hen kunnen ondersteunen. Denk aan architecten, financieel adviseurs etc.). Op lokaal niveau kunnen gemeenten particulier initiatief via lokaal beleid verder ondersteunen. Denk bijvoorbeeld aan het beschikbaar stellen van gemeentegronden zoals dit nu in Bladel al gebeurt.

5. **Woonomgeving klimaat- en toekomstbestendig**

We verbeteren de woonomgeving zodat deze toekomstbestendig is voor de komende 25 jaar. In en rondom de woonzorgzones heeft toegankelijkheid en mogelijkheden tot ontmoeten de prioriteit. Denk aan egale stoepen en voetpaden, veilige oversteekplekken en voldoende bankjes met schaduwvoorzieningen om uit te rusten. Dit is overigens niet alleen goed voor mensen met een fysieke beperking, maar voor iedereen. In versteende gebieden kijken we met name naar het toevoegen van groen en klimaatadaptatie. Aanpassingen in de woonomgeving doen we op natuurlijke momenten (werk met werk maken). Denk aan herstructurering, het vervangen van riolering of het verzwaren van het energienet.

5.4 **Maatregelen die we overwegen (longlist)**

Om onze doelen te realiseren zijn verschillende instrumenten en afspraken nodig. Minimaal de volgende maatregelen onderzoeken we nader bij het opstellen van het uitvoeringsprogramma:

- We maken afspraken met corporaties over het inzetten van prijsbeleid om sociale huurwoningen beter te spreiden naar prijsklassen over de gemeenten.
- We maken afspraken met corporaties over gebieden waar we gezamenlijk werken aan het verbeteren van de leefbaarheid. Hier betrekken we nadrukkelijk welzijn- en zorgpartijen bij.
- We monitoren de toewijzing van woningen aan mensen met sociale, economische of maatschappelijke binding. Mocht dit in een bepaald segment in een gemeente onder de 50% komen te liggen, overwegen we op lokaal niveau het nemen van extra maatregelen om lokaal toewijzen te stimuleren via bijvoorbeeld een huisvestingsverordening.
- In kleine kernen geven we prioriteit in onze toetsingskaders aan initiatieven vanuit het dorp.

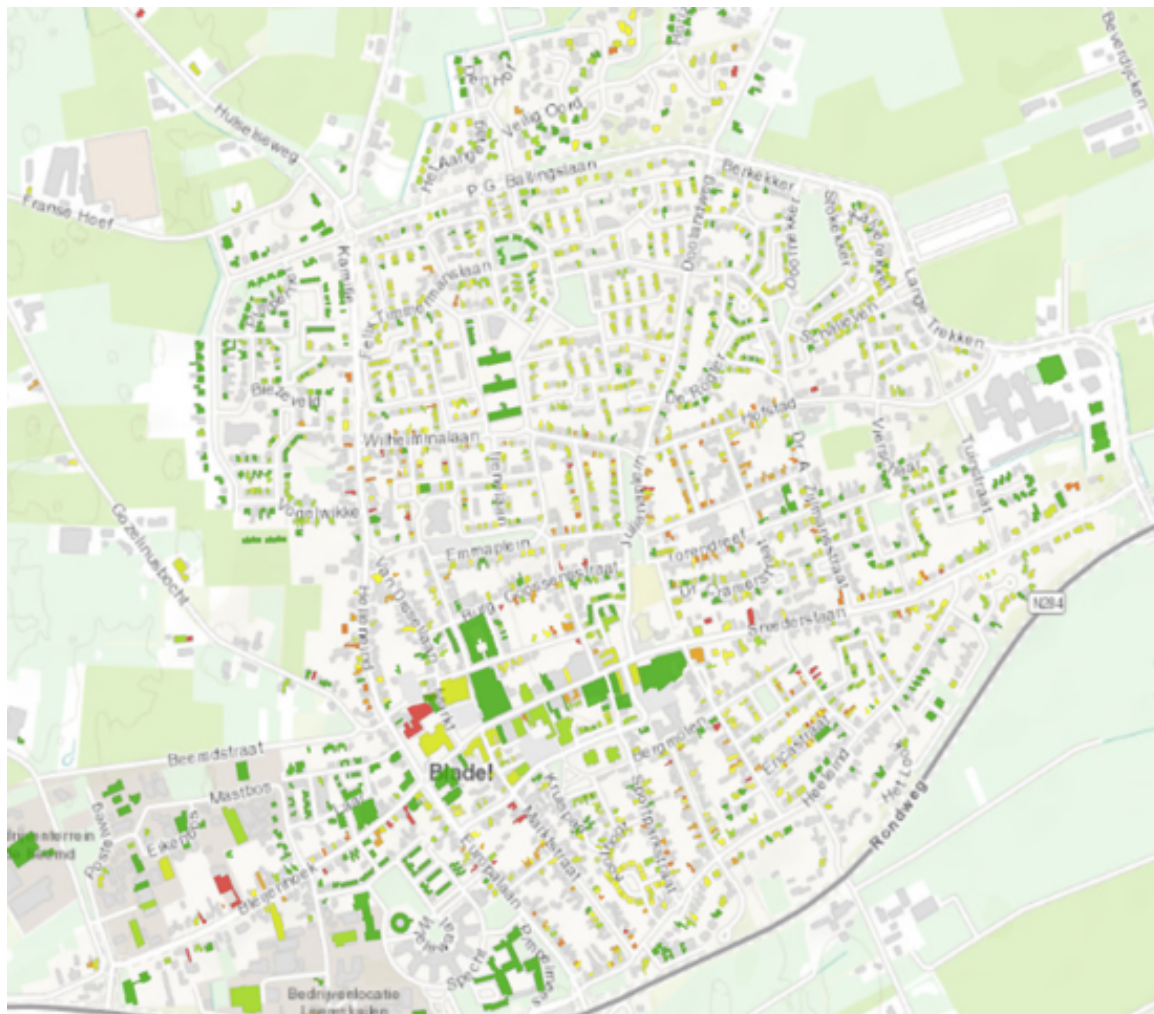
Hoofdstuk 6. Thema 5: Op weg naar een duurzame toekomst

6.1 **Wat speelt er:**

Nog veel slechte energielabels in oudere wijken

Energieprijzen zijn de afgelopen jaren sterk gestegen. Dit voelen met name mensen met een kleine beurs en een slecht geïsoleerde woning. Energiearmoede ligt dan al snel op de loer. Het streven naar een duurzame, energiezuinige woning is niet langer ingegeven vanuit het doel om zuinig met onze planeet om te gaan. Er is ook een financiële prikkel. Verduurzamingsmaatregelen renderen steeds sneller. Als we kijken naar de energielabels van de huidige woningvoorraad zien we een directe link met het bouwjaar. Woningen met een slecht energielabel vinden we met name in de delen van kernen gebouwd voor 1945. Denk aan de oude dorpskernen, maar ook langs de historische hoofdstraten van de dorpen. Tegelijkertijd hebben woningen in nieuwbouwwijken (gebouwd na 2010) vrijwel allemaal energielabel A of minimaal B. Wel zien we veel woningen met energielabels D en E. Met name in de buurten gebouwd tussen 1945 en 1975 en in het buitengebied. Hier ligt de komende jaren een flinke verduurzamingsopgave. Corporaties zijn hier al mee aan de slag. Delen van hun voorraad zitten al op label B of A. Ook versnellen zij hun aanpak met het oog op de landelijke prestatieafspraken waarin staat dat corporaties EFG labels in 2028 uitfasen. Een enkele gemeente heeft een hogere ambitie en maakt hierover maatwerkafspraken met corporaties. De grootste opgave lijkt echter te liggen in de particuliere voorraad.

Figuur 12: Voorbeeld energielabels in Bladel



Bij nieuwbouw stapeling van eisen voorkomen

Voor nieuwbouw zijn de minimale wettelijke eisen al vrij strikt. Nieuwbouw moet ten minste “bijna energieneutraal gebouwd” (BENG) zijn en aardgasvrij. Dit betekent in de praktijk dat nieuwbouwwoningen tenminste energielabel A hebben. De Kempengemeenten hebben afzonderlijk van elkaar het doel opgenomen om in 2030 49% van de CO₂ uitstoot te reduceren, en in 2050 energieneutraal te zijn. Het Klimaatakkoord (2019) gaat inmiddels al uit van 55% besparing in 2030. De BENG richtlijn is op termijn onvoldoende om in 2050 klimaatneutraliteit te halen. Daarnaast liggen er ook nieuwe opgaven. In 2030 moet 50% van de economie (inclusief de woningbouw) draaien op hernieuwbare grondstoffen en in 2050 streeft het Rijk naar een volledig circulaire economie. Nieuwbouw kan hier aan bijdragen door duurzame bouwmaterialen te gebruiken (biobased bouwen).

Tegelijkertijd is het vanuit de bovenregionale druk door de schaa sprong van groot belang om de komende jaren snel meters te maken met de woningbouw. Ook laat het woningmarktonderzoek zien dat we voor de autonome vraag juist veel betaalbaarder moeten bouwen. Om de snelheid erin te houden willen we een stapeling van kwaliteitseisen (duurzaamheid, betaalbaarheid en natuurinclusiviteit) voorkomen. Er ligt dus een opgave voor ons als gemeenten om hier prioriteiten te stellen waar dit mogelijk is.

6.2 Ambities

- In de Kempen zijn we in 2050 klimaatneutraal.
- De komende periode tot 2030 leggen we de aandacht vooral op het verduurzamen van de bestaande voorraad. Door deze woningen te isoleren en toekomstbestendig te maken stomen we onszelf klaar om na 2030 volop in te zetten op de transitie naar duurzame energie.
- Om stapelingen van eisen te voorkomen en onze doelstellingen rond betaalbaarheid en bouwsnelheid te halen, gaan we de komende 5 jaar uit van de landelijke duurzaamheidseisen bij nieuwbouw (BENG).
- Wel geven we plannen met een hogere duurzaamheidsambities (ENG; Circulair etc.) dan de wettelijke minimeisen prioriteit.

6.3 Welke richting slaan we in:

1. Verduurzamen bestaande woningvoorraad

In alle Kempengemeenten zijn momenteel Transitievisies warmte opgesteld. In dit beleid is per wijk/kern uitgewerkt hoe we van het gas afstappen. In de woonvisie sluiten we aan op deze aanpak. Tot en met 2030 ligt de focus op het gereedmaken van de voorraad voor de warmtetransitie (isolatie). Vanuit de nationale prestatieafspraken nemen corporaties het voortouw door in 2028 de EFG labels uit te faseren. Particuliere verhuurders volgen uiterlijk in 2030 (Rijksbeleid). Het hoge aandeel koopwoningen maakt de opgaven in de Kempengemeente echter groot en lastig. Het Rijk zit gelukkig niet stil en heeft het Nationale Isolatieprogramma opgezet. Dit programma voorziet in een meerjarige aanpak voor isolatie van koopwoningen met E, F en G-labels (of energetisch vergelijkbare staat). Hierbinnen hebben gemeenten de regie. We spreken af dat de gemeenten lokaal een aanpak opstellen om voor 2030 deze woningen te verduurzamen. Tegelijkertijd stimuleren we woningeigenaren om zelf al stappen te zetten. Bijvoorbeeld door het nemen van no-regret maatregelen (HR++ glas, dak/vloer isolatie etc.) het promoten van zonnepanelen, overstappen naar elektrisch koken en (hybride) warmtepompen bij de vervanging van CV's. Dit doen we via het energieloket van de vereniging KempenEnergie en het bredere platform van initiatieven dat zij organiseren. Denk bijvoorbeeld aan de energie-expo, de basiscursus energie en de energiecafés. Daarnaast wijzen we bewoners op de extra leenmogelijkheden als zij een woning kopen die zij gaan verduurzamen. Tot slot kunnen gemeenten daarnaast ook lokaal subsidies aanbieden.

Toekomstbestendig bouwen

In de basis toetsen we nieuwe woningbouwplannen aan de wettelijke minimumeisen (BENG). Echter we spreken af dat in onze toetsingskaders we prioriteit geven initiatieven die een stapje extra zetten. Denk aan energieneutraal (ENG), circulair of natuurinclusief gebouwd. Zo dagen we initiatiefnemers uit om de kosten van verduurzaming niet af te wentelen op de consument. Tegelijkertijd zetten we in op kennisdelen richting ontwikkelaars.

6.4 Maatregelen die we overwegen (longlist)

Om onze doelen te realiseren zijn verschillende instrumenten en afspraken nodig. Minimaal de volgende maatregelen onderzoeken we nader bij het opstellen van het uitvoeringsprogramma:•

- Gemeenten stellen een lokale aanpak op voor het uitfasen van EFG labels (of energetisch vergelijkbare staat) voor 2030 als onderdeel van het Nationale isolatie programma.
- Via het energieloket van de vereniging KempenEnergie en het bredere platform van initiatieven dat zij organiseren geven we informatie, en stimuleren we het verduurzamen van woningen door particulieren.
- We nemen duurzaamheidsnormen op in onze toetsingskaders. Hoe duurzamer het initiatief, hoe hoger de woning scoort.
- Lokaal kunnen gemeenten nog aanvullend hierop verdere maatregelen treffen. Denk aan het aanbieden van subsidies zoals de subsidie duurzame energie, meedoen aan het regionale isolatieprogramma van de MRE, het inzetten van energiecoaches etc.

Zoals besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Bergeijk van 19 december 2024.

*De gemeenteraad,
Namens deze,
Y.Y.E. van Bakel
Raadsgriffier
A. Callewaert-de Groot
Voorzitter*

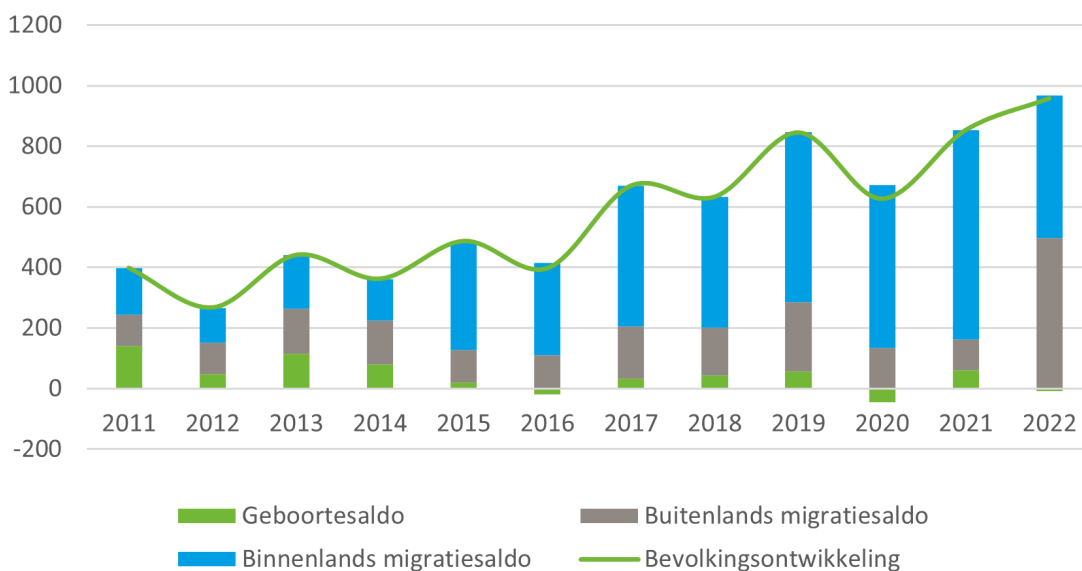
Bijlage 1: Resultaten woningmarktonderzoek

De bevolking groeit

De afgelopen tien jaar nam het aantal inwoners met gemiddeld 630 personen per jaar toe. Dit is vooral het gevolg van de toegenomen binnenlandse migratie. Dit zijn mensen die vanuit andere gemeenten in Nederland naar de Kempengemeenten toe verhuizen. Daarnaast zorgt de buitenlandse migratie (zeker in 2022) ook voor een groei van de bevolking van de regio. De bevolkingsgroei in de Kempen is in mindere mate afhankelijk van de natuurlijke aanwas, deze schommelde de afgelopen jaren rond de nullijn. De groei van de bevolking is in alle vier de gemeenten te zien, maar de oorzaken van deze groei lopen uiteen:

- In Bergeijk komt de groei van zowel binnenlandse - als buitenlandse migratie (gemiddeld beeld)
- In Bladel hangt de groei van de bevolking het sterkst samen met de oplevering van nieuwbouw (afgelopen 4 jaar gemiddeld 110 per jaar t.o.v. 90 gemiddeld in de andere gemeenten).
- In Eersel hangt de bevolkingsgroei het sterkst samen met de toename van het binnenlandsmigratiesaldo.
- Reusel-De Mierden heeft als enige gemeente een positief en oplopend geboortesaldo. Er is hier minder sprake van een vestigingsoverschot van mensen uit andere gemeenten.

Figuur 0.1: Ontwikkeling van de bevolking in de Kempen 2011-2022.



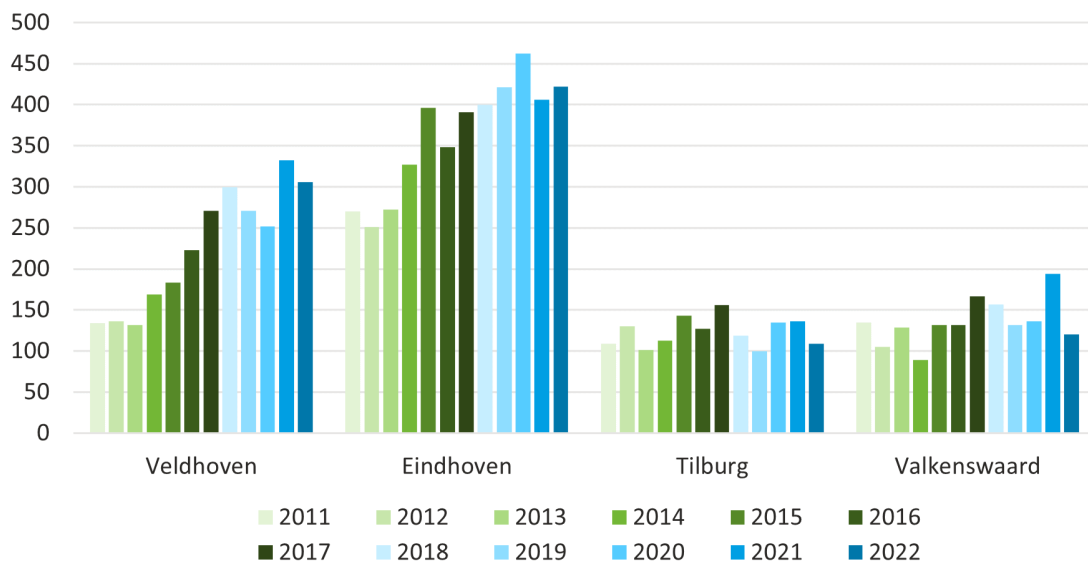
Bron: CBS.

Verhuisbewegingen

Steeds meer vestigers uit Veldhoven en Eindhoven

De gemeenten in de Kempen zijn vooral in trek bij mensen uit Eindhoven, Veldhoven, Tilburg en Valkenswaard. In totaal komt ruim de helft van de mensen die naar de regio toe verhuist uit een van deze vier gemeenten. De andere vestigers kom verspreid vanuit de rest van het land. De afgelopen jaren is met name de vestiging van mensen uit Veldhoven (+128%) en Eindhoven (+63%) forst toegenomen. Het aantal mensen dat vanuit Tilburg en Valkenswaard naar de Kempen verhuist wisselt per jaar, maar is door de tijd heen vrij stabiel.

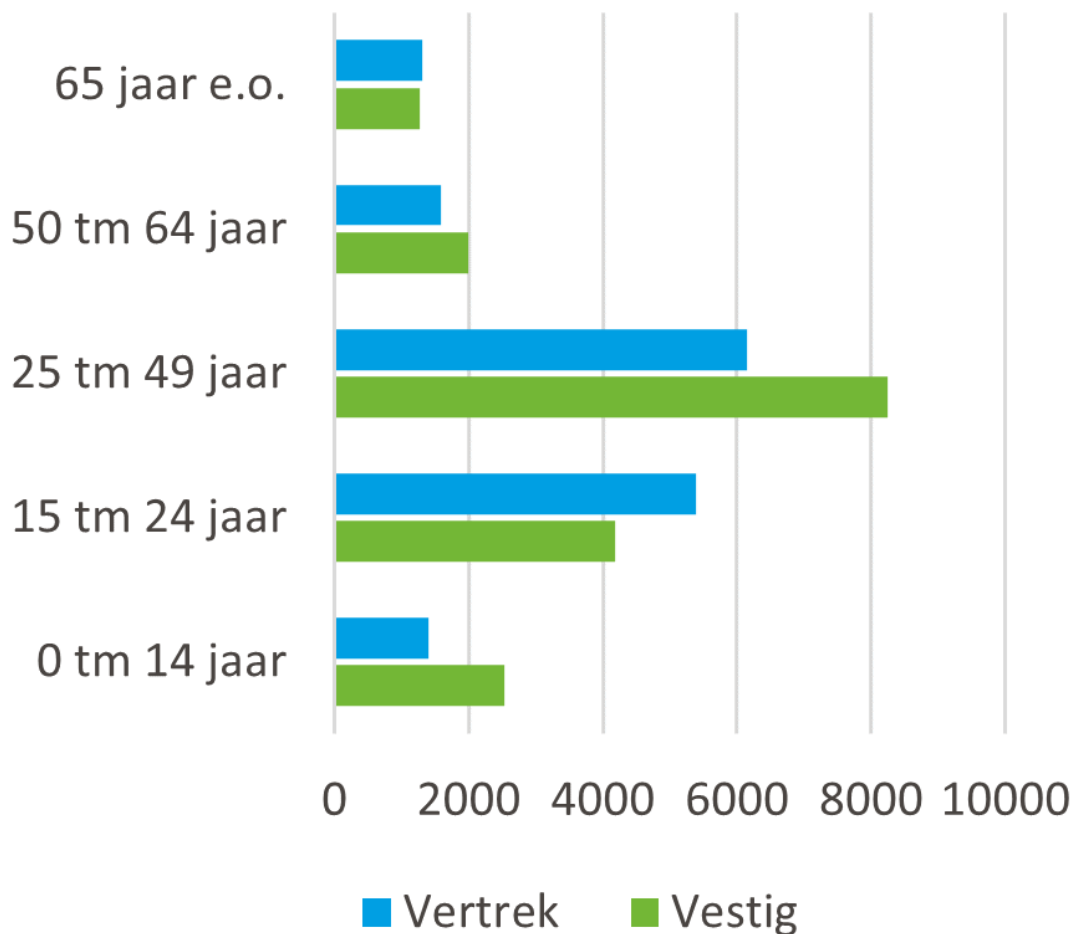
Figuur 0.2: Aantal vestigers in de Kempen per jaar, naar top 4 herkomst gemeenten.



Bron: CBS.

Gezinnen vestigen zich, jongeren vertrekken

De Kempen is vooral in trek bij gezinnen. Jongeren verlaten de regio per saldo het meest. Bijvoorbeeld om te gaan studeren of werken in de stad. Dit zien we op meer plekken in Nederland. Een deel van deze jongeren komt op latere leeftijd weer terug, een deel blijft in de stad wonen of vertrekt naar elders in Nederland. Het valt op dat ouderen in de Kempen in verhouding tot andere groepen weinig verhuizen. *Figuur 0.3: Vestiging in- en vertrek uit de Kempen 2011-2022, personen naar leeftijd.*

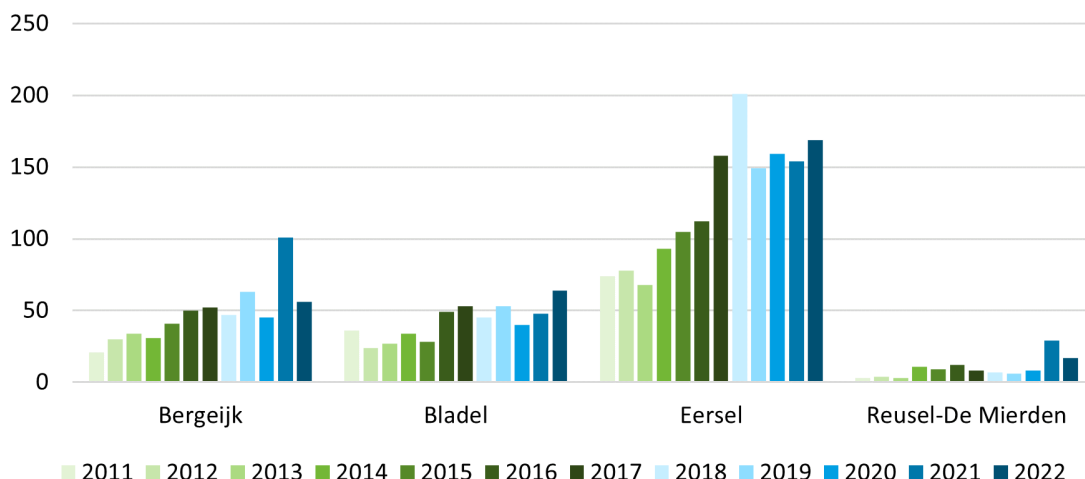


Bron: CBS

Vestigers verhuizen vooral naar dorpen op 15 minuten rijden van Veldhoven

Als we verder inzoomen op de verhuisbewegingen tussen de gemeenten in de Kempen en de Brainport regio (Veldhoven in het bijzonder), dan zien we dat veruit de meeste vestigers zich in de gemeente Eersel vestigen. Van de bijna 1.500 mensen die in de afgelopen 5 jaar van Veldhoven naar de Kempen verhuisden, woont 57% nu in de gemeente Eersel. Ruim 21% van deze mensen woont nu in Bergeijk, 17% in Bladel en slechts 5% heeft Veldhoven verlaten voor Reusel-De Mierden. Het valt daarbij op dat de dorpen die binnen een straal van ongeveer 15 minuten rijden van Veldhoven-dorp liggen, zoals Eersel (kern), Knegsel, en Wintelre, naar verhouding populair zijn bij deze groep vestigers. Tussen 2016 en 2022 nam in Eersel de vestiging vanuit Veldhoven ook het sterkst toe (51%). In Bladel (31%) en in Reusel-De Mierden (42%) was ook een sterke toename te zien. In Bergeijk nam de vestiging uit Veldhoven, met 2021 als uitschieter, minder toe (12%).

Figuur 0.4: Ontwikkeling van het aantal uit Veldhoven verhuisde personen 2011-2022, naar vestigings-gemeente.



Bron: CBS.

Schets van de huidige woningmarktsituatie

Relatief veel gezinnen en ouderen

De gemeenten in de Kempen lijken qua huishoudensamenstelling in veel opzichten op elkaar. Toch zijn er ook verschillen.

- In alle gemeenten wonen iets minder jonge huishoudens en juist meer gezinnen en ouderen dan gemiddeld in Noord-Brabant.
- In Reusel-De Mierden zien we iets meer gezinnen en in Eersel/Bergeijk iets meer ouderen.

Weinig sociale huur in de woningvoorraad

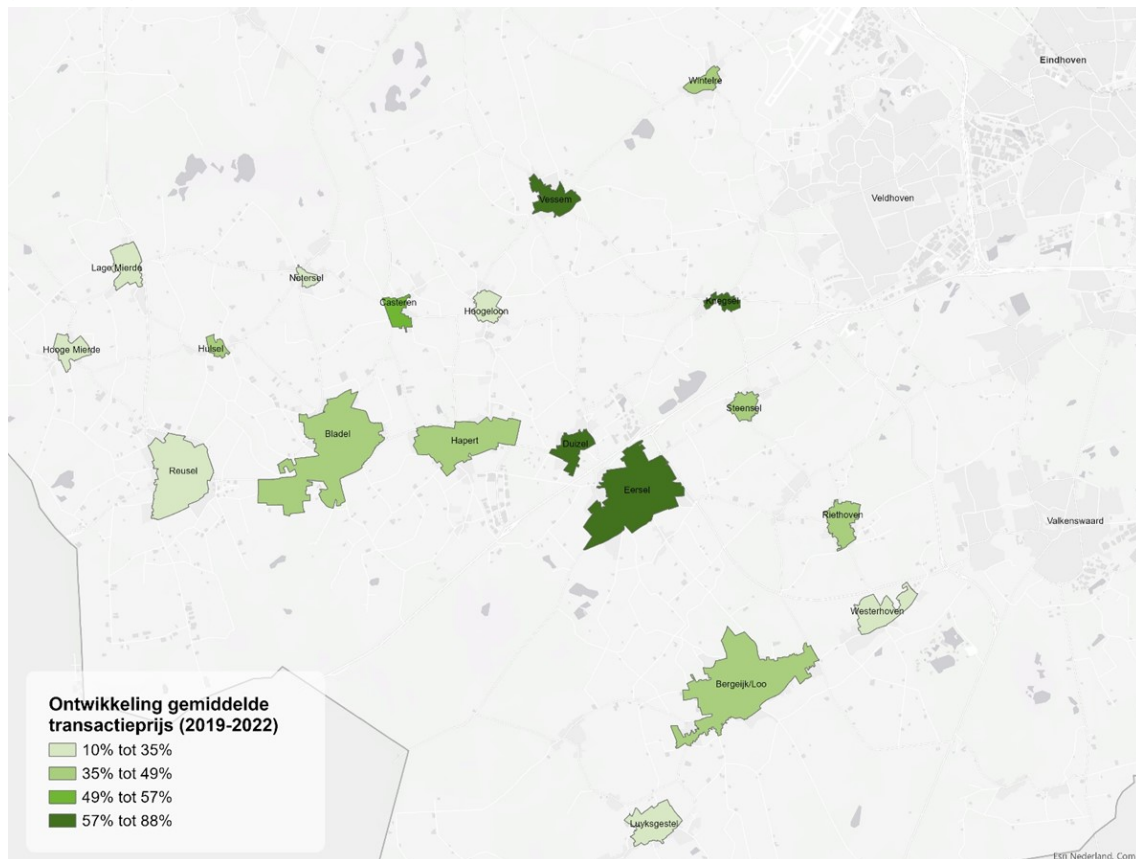
- In vergelijking met andere gemeenten in Nederland hebben de Kempengemeenten een kleine voorraad sociale huurwoningen (13%-16% t.o.v. 29% in de provincie). Er staan juist meer (ruime en dure) koopwoningen in de gemeenten. Met name in Eersel zijn veel dure koopwoningen terug te vinden.
- In de Kempen zijn relatief weinig goedkope en betaalbare koopwoningen aanwezig. Gemiddeld in de provincie heeft 21% van de koopvoorraad een WOZ-waarde <€240.000. Van de totale Kempische woningvoorraad is dit slechts 10%. Binnen de Kempen heeft Eersel naar verhouding de kleinste voorraad aan goedkope koopwoningen met een WOZ-waarde <€240.000 (7%) en Bergeijk de grootste (12%).
- Tot slot valt op dat er weinig (huur)appartementen in de Kempen staan (9,5% in de Kempen ten opzichte van 20% gemiddeld in de provincie).

De druk op de koopmarkt is in de afgelopen jaren flink opgelopen. Als gevolg stegen prijzen flink, en is een steeds kleiner deel van de koopvoorraad betaalbaar voor starters en middeninkomens. De prijsontwikkelingen laten vanaf het laatste kwartaal van 2023 ook in de Kempen een dalende trend zien:

- Een (bestaande) koopwoning in de Kempen kostte in het 1^e kwartaal van 2023 gemiddeld €444.000. Dit was ruim €94.000 meer dan een gemiddelde koopwoning begin 2020. De ontwikkeling van de transactieprijzen volgden daarmee het gemiddelde van de hele regio (Zuidoost Noord-Brabant).
- In de gemeente Eersel stegen de prijzen het hardst (+37% tussen 2020-2023), gevolgd door Bergeijk en Bladel (29%) en Reusel-De Mierden (+23%). De prijsstijging was het sterkst in de dorpen die dichtbij Veldhoven / Eindhoven liggen (zie kaart).
- In het eerste kwartaal van 2023 daalde de gemiddelde transactieprijzen in alle gemeenten, variërend van -4% tot -7% ten opzichte van het kwartaal daarvoor.

- Ondanks de prijsdaling is het aandeel betaalbare koopwoningen voor starters en middeninkomens bijna gehalveerd. In 2021 werd 21% van de woningen verkocht voor een prijs onder de €300.000, in het 1^e kwartaal van 2023 was dit nog maar 11%.

Figuur 0.5: Ontwikkeling van de gemiddelde transactieprijs van bestaande koopwoningen per kern (2019-2022).



Bron: Woningmarktcijfers, bewerking Compenen.

Stijgende druk op het sociale huursegment

Ook in de sociale huursector neemt de druk toe. In de hele Wooniezie-regio (Metropoolregio Eindhoven) neemt het aantal reacties op het vrijkomend aanbod toe en neemt de slaagkans af. In de Kempen valt het volgende op:

- De druk is minder hoog dan in het stedelijk gebied rond Eindhoven. In de Kempengemeenten kwam er in 2022 gemiddeld 120 tot 185 reacties per advertentie binnen. In de hele MRE lag dit gemiddelde op 425 reacties.
- Op appartementen komen minder reacties binnen dan op eengezinswoningen. De corporaties geven aan dat dit vooral te wijten is aan de wensen van woningzoekenden. Zo willen veel starters bijvoorbeeld het liefst direct een gezinswoning huren. Ook ouderen geven nu vaak nog de voorkeur aan een woning met een tuin(tje), zoals een patio-woning of bungalow. Tegelijkertijd geven corporaties aan dat de woonwens van ouderen langzaam verschuift naar appartementen. Dit uit zich nog direct in de reactiegraad.
- De gemiddelde mutatiegraad ligt lager dan gemiddeld in de regio (6,7% t.o.v 7,6% in de MRE). Er komen hierdoor jaarlijks maar weinig sociale huurwoningen beschikbaar (In Bergeijk ca. 80, in Bladel 85, in Eersel 70 en in Reusel De-Mierden 55).
- De lage mutatiegraad, in combinatie met het lage aandeel sociale huurwoningen in de voorraad (zie boven) zorgt voor frictie tussen de sociale opgaven en de belangen van de reguliere woningzoekenden. De taakstelling voor het huisvesten van statushouders is dit jaar verdubbeld, en zal de komende jaren waarschijnlijk hoog blijven. De corporaties geven nu al aan dat het steeds ingewikkelder wordt om statushouders op een passende manier te kunnen huisvesten. Daarnaast zullen de komende jaren steeds meer woningen worden toegewezen aan urgenten en specifieke aandachtsgroepen die zorg en ondersteuning nodig hebben.
- Een uitbreiding van de sociale huurvoorraad is nodig om de slaagkansen van reguliere woningzoekenden in de Kempen niet (verder) te laten teruglopen.

Vooruitkijken naar de toekomst

Hoeveel woningen hebben we nodig?

Als basis voor het in beeld brengen van de woningbehoefte voor de komende jaren kijken we in de meest actuele provinciale prognose (2023).

Huishoudensprognose provincie Noord-Brabant 2023-2030

- Lokale demografische ontwikkelingen: + 1.975
- Inlopen woningtekort: + 945
- Totaal: 2.920 (415 p/j)

De provincie houdt voor de Kempen rekening met een toename van de woningbehoefte van in totaal 2.920 woningen in de periode tot en met 2030. Opvallend genoeg houdt de provincie voor alle gemeenten rekening met een relatief beperkt binnenlandsmigratiesaldo. Zeker de afgelopen jaren zien we in de Kempen juist structureel een overschot aan vestigers. Met oog op de Schaalsprong van de Brainport-regio zal het vestigersoverschot naar verwachting verder toenemen.

Trendprognose woningbehoefte 2023-2030

Aangezien de uitgangspunten van de provinciale prognose onvoldoende rechtdoen aan de meest recente woningmarktontwikkelingen in de Kempen werken we met een trendprognose. Hierin nemen we de meest actuele vestigingstrends (5 jaar) voor de gemeenten mee²¹. Dit levert het volgende beeld op:

- Lokale demografische ontwikkelingen: + 1.070
- Binnenlands vestigingsoverschot (trend 5 jaar): +1.180 (168/pj)
- Inlopen woningtekort +945
- Totaal: 3.195 (456 p/j)

In de onderstaande tabel hebben we deze prognose naar gemeente uitgewerkt.

Tabel 0.1: Ontwikkeling van de kwantitatieve woningbehoefte 2023 t/m 2030, volgens provinciale prognose en trendprognose.

	Lokale woningbehoefte	In te lopen Woningtekort	Trend 5 jaar binnenlandse migratie	Totaal
Bergeijk	260	245	220	725
Bladel	370	270	340	980
Eersel	155	255	620	1.030
Reusel de Mierden	285	175	0	460
Totaal de Kempen	1.070	945	1.180	3.195

Bron: Provinciale prognose Noord-Brabant (2023), Primos 2023, CBS, bewerking Companen.

Scenario: extra plus door schaalsprong Brainport-regio

De Brainport-regio Eindhoven wil groeien tot een van de belangrijkste economische regio's van ons land. Als gevolg van economische groei en de groei van het aantal arbeidsplaatsen in de hele regio is ook in de Kempen een (extra) woningbouwopgave voorzien. De omvang van deze extra opgave voor de gemeenten in de Kempen is nu nog niet bekend. Wel is duidelijk dat de schaalsprong van de Brainport-regio zal leiden tot een extra vraag naar woningen in de Kempen. Dit laten de huidige verhuistrends ook zien. Als we kijken naar de huidige woningbouwplannen en uitgesproken ambities binnen de Kempen, wordt er deels al op de schaalsprong ingezet. Gelet op de huidige woningbouwplannen en ambities lijkt een schaalsprong-scenario in de Kempen van **6.000 – 13.000 woningen** in de periode t/m 2040 aannemelijk. Hiervan zijn tot en met 2030 tenminste 3.195 woningen nodig voor de autonome groei van de gemeenten. Na 2030 neemt de autonome groei naar verwachting af.

Welke woningen hebben we nodig?

Gezien de onzekerheid rond de realisatie van de schaalsprong in de Kempen, brengen we de kwalitatieve woningbehoefte voor de lokale groei en de schaalsprong in beeld. Deze twee varianten vormen een bandbreedte richting de toekomst.

Kwalitatieve behoefte voor de autonome groei (trendprognose +3.195 woningen)

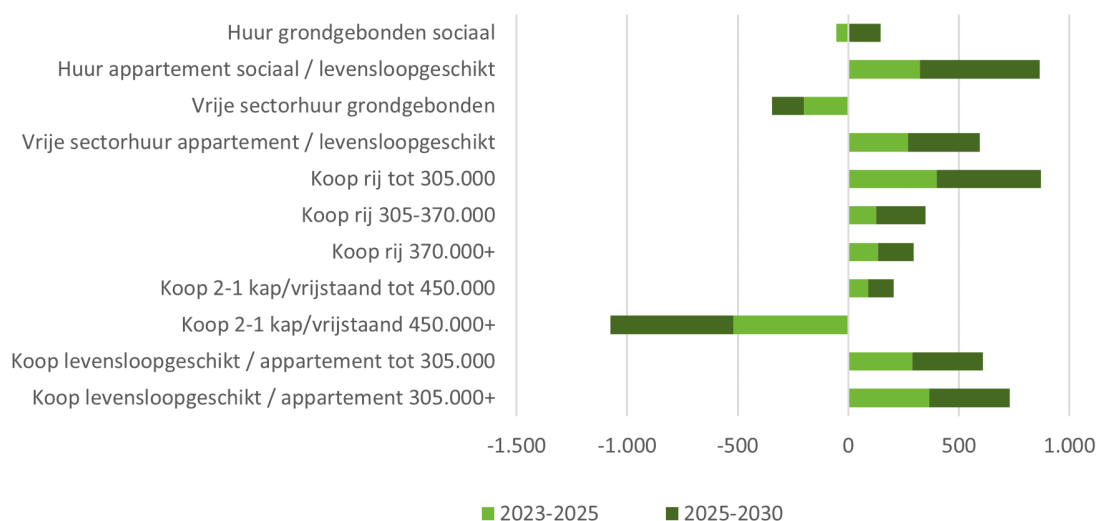
Deze doorrekening geeft een beeld van de te verwachte kwalitatieve vraag naar woningen op korte en middellange termijn die zal ontstaan vanuit de autonome groei.

- In de **sociale huursector** is vooral behoefte aan levensloopgeschikte woningen (appartementen en grondgebonden) voor ouderen. In mindere mate zien we een vraag van jongeren die zich richten op een huurappartement omdat zij inschatten dat een dergelijke woning betaalbaar en naar verhouding snel beschikbaar is. Er is op kleine schaal ook behoefte aan het toevoegen van grondgebonden (gezins)woningen.
- In de **vrije huursector** is ook behoefte aan levensloopgeschikte woningen voor ouderen. De vraag komt van ouderen die vanuit hun eigen woning vermogen hebben opgebouwd en voor een huurwoning kiezen vanuit gemak en luxe. Tegelijk ontstaat er mogelijk een overschot aan eengezinswoningen in de vrije huursector. Veel mensen die nu een eengezinswoning in de vrije sector huren, willen eigenlijk liever een woning kopen. Een huurwoning is voor hen een tussenstap richting een koopwoning. Als er goedkope en betaalbare koopwoningen worden bijgebouwd dan neemt de vraag naar vrije sector huurwoningen waarschijnlijk af.
- Er is een aanvullende vraag naar **goedkopere en betaalbare grondgebonden koopwoningen**. Het betreft voornamelijk kleine rijwoningen voor koopstarters. Veel starters in de Kempen hebben een koopwens, maar de bestaande voorraad aan goedkope en betaalbare koopwoningen is klein.

²¹ Afgelopen 5 jaar gevestigd uit andere gemeenten: 168 huishoudens per jaar over 10 jaar was dit 100 huishoudens per jaar.

- De meeste bestaande rijwoningen hebben een prijs van meer dan €370.000, wat veel starters in de huidige markt niet kunnen betalen.
- Er is geen uitbreidingsbehoefte aan ruime en **duurdere grondgebondenwoningen**. Er staan al relatief veel deze woningen in de gemeenten. Vaak worden ze bewoond door ouderen. Als zij de komende jaren een stap zetten naar een levensloopgeschikte woning komen veel van deze woningen vrij. Voor veel lokale woningzoekenden zijn deze woningen te duur, maar dit segment is aantrekkelijk voor vestigers (vaak uit Eindhoven / Veldhoven). Door vergrijzing ligt het verwachte aanbod op termijn hoger dan de vraag van doorstromers uit gemeenten en vestigers samen. Hierdoor ontstaat er in potentie een mogelijk overschot. In de praktijk zal dit vooral zichtbaar worden bij de minder onderhouden woningen met een slechter energielabel.
 - Tot slot is er veel **vraag naar appartementen / levensloopgeschikte woningen in het koopsegment**. Deze vraag is met name afkomstig van huishoudens die ouder worden en nadenken over een stap naar een wat kleinere woning waarin zij comfortabel ouder kunnen worden.

Figuur 0.6: Totale kwalitatieve woningbehoefte 2022-2030 voor de Kempen volgens trendprognose, naar woningtype, eigendom en prijsklasse.

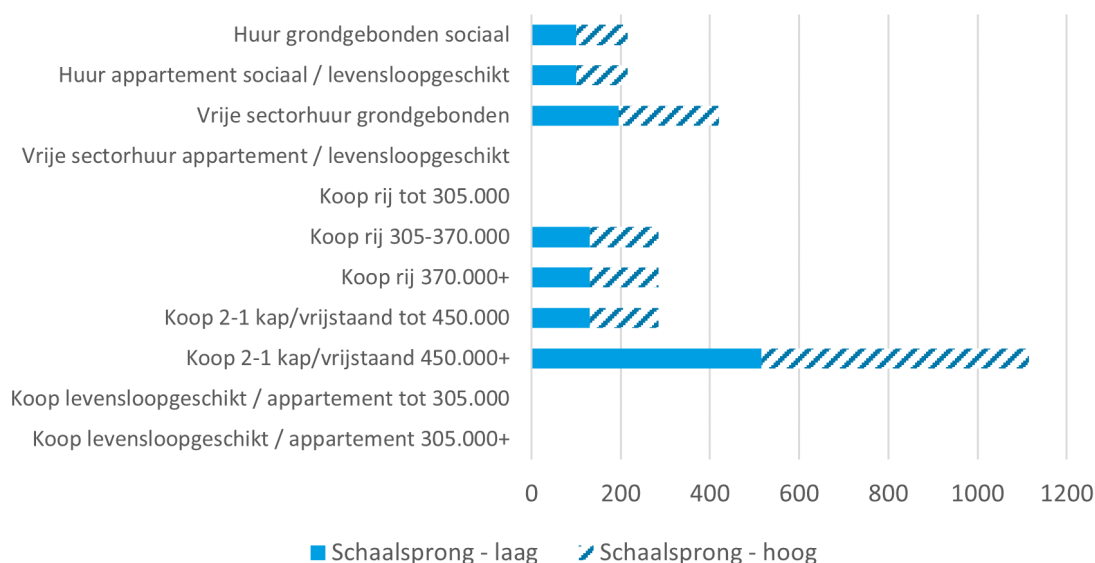


Bron: Kwalitatief woningbehoeftemodel Companen.

Extra kwalitatieve behoefte vanuit de schaa sprong

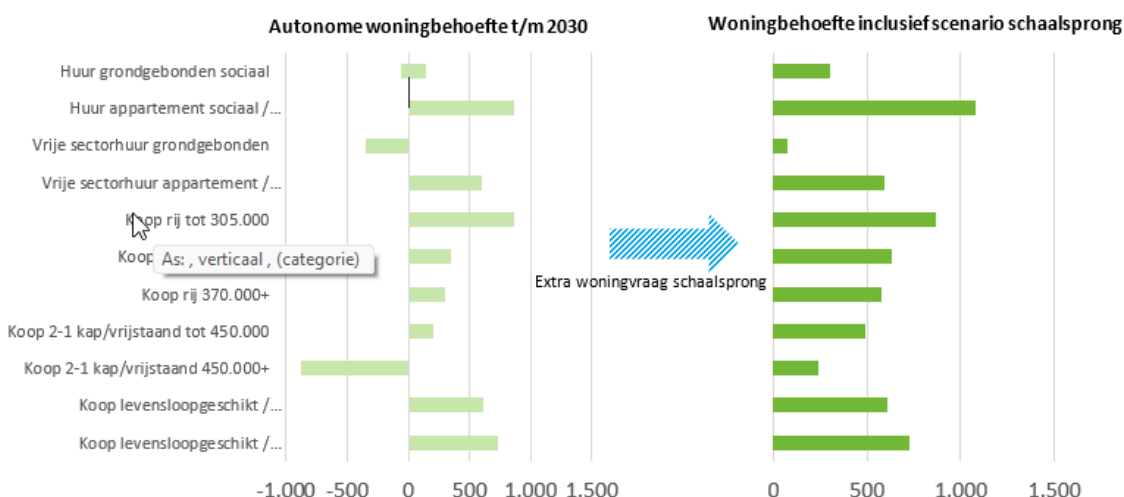
- Komt bovenop autonome groei (trendprognose) van de gemeenten.
- +1.300 tot +2.800 extra woningen
- Heeft ander karakter dan de lokale vraag. De groei van de Brainport-regio hangt voor een belangrijk deel samen met de groei van arbeidsplaatsen bij grote bedrijven als ASML, Phillips en VDL. Met name bij de groei van arbeidsplaatsen bij ASML (geschaald op 18.000) zal het voornamelijk om hoogopgeleide werknemers gaan. Met behulp van verhuisstatistieken van het CBS is inzicht te krijgen in de woningen die hoogopgeleiden uit het stedelijk gebied Eindhoven-Veldhoven in de Kempen betrekken. Het valt op dat deze groep verhuizers (vaak doorstromers in de leeftijd van 35-55 jaar) zich vaker dan andere groepen richten op de wat duurdere woningtypen en middeldure huurwoningen. Hoogopgeleide vestigers uit Eindhoven en Veldhoven betrekken juist minder vaak sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen. Hierdoor ontstaat er voor de extra woningbehoefte vanuit de schaa sprong een ander vraagprofiel (figuur 7).
- De wensen van deze groep woningzoekenden vult daarmee het wensprofiel vanuit autonome woningbehoefte (figuur 6) goed aan. Vanuit autonome behoefteontwikkeling zien we mogelijk een overschot ontstaan aan dure 2-1 kapwoningen en vrijstaande woningen. Op dit moment staan er veel van dit type woningen in de gemeenten, maar voor starters zijn deze woningen te duur. Bij een groei van de Brainport-regio ontstaat er juist extra vraag naar ruime koopwoningen (zeker in dorpen nabij van Veldhoven/Eindhoven). Het inzetten op deze extra vraag biedt kansen voor een meer gebalanceerd nieuwbouwprogramma waarin naast betaalbare woningen ook ruimte is voor luxere woningen (figuur 8). Dit kan bijdragen aan de diversiteit van nieuwbouwwijken.

Figuur 0.7: Extra kwalitatieve woningbehoefte 2022-2030 voor de Kempen volgens scenario schaa sprong, naar woningtype, eigendom en prijsklasse.



Bron: CBS Microdata, kwalitatief woningbehoeftemodel Companen.

Figuur 0.8: Het effect van extra woningvraag schaa sprong op totale kwalitatieve woningbehoefte in de Kempen.



Wonen en zorg

Door de vergrijzing, de decentralisatie van zorgtaken en de wijzigingen in de zorgwetgeving verandert de wijze van het aanbieden van zorg en de kijk op (geschikte) huisvesting. Vanuit het rijksbeleid wordt ingezet op zo lang mogelijk of weer zelfstandig wonen. De meeste mensen willen dit ook. Zelfstandig wonen zorgt bijvoorbeeld voor regie op het eigen leven en het behoud van vrienden en kennissen.

Senioren

De Kempengemeenten krijgen te maken met een sterke vergrijzing. Cijfers laten zien dat de groep ouderen in de bevolking van de Kempengemeenten sterk toeneemt. Tussen 2021 en 2040 neemt het aantal 75-plussers in de gemeenten toe met 5.000 (bijna een verdubbeling). Deze ouderen zullen daarnaast meer verspreid over de gemeenten wonen dan dat nu het geval is. Ouderen blijven steeds langer zelfstandig wonen – deels vanwege strenge toegangseisen voor geïndiceerde zorg, maar ook vanwege de wens om zo lang mogelijk eigen regie te houden. Dat zorgt voor een stijgende behoefte aan zorg en ondersteuning in de thuissituatie. Tegelijkertijd neemt het arbeidspotentieel juist relatief af. Er dreigen tekorten aan zorgpersoneel. Zorgpartijen geven aan dat er grenzen zitten aan wat opgevangen kan worden via mantelzorg. Technologie kan de druk op de zorg verlichten en zorgen dat we efficiënter kunnen werken maar feit blijft dat zorg grotendeels mensenwerk zal blijven.

Als gevolg van de arbeidsmarktproblematiek is het niet realistisch om in elke kern complexere zorg te organiseren. Hierdoor is het des te meer belangrijk dat inwoners nadenken over hoe ze willen wonen met een ondersteuningsvraag, wat ze voor elkaar kunnen betekenen (omzien naar elkaar) en wanneer zelfstandig wonen zonder ondersteuningsvraag niet meer gaat. Uit de regionale woonzorgvisie blijkt dat het aantal levensloopgeschikte woningen in De Kempen nog achterblijft (met name in Reusel-De Mierden). Op dit moment zijn er vooral binnen de particuliere voorraad weinig voor ouderen geschikte

woningen aanwezig. De woningvoorraad in de Kempengemeenten is echter wel vaker aanpasbaar dan het landelijk gemiddelde. Dat biedt kansen. Tegelijkertijd is niet zo dat iedereen die met mobiliteitsproblemen te maken krijgt direct 'passend' woont. Er wordt namelijk geconstateerd dat het niveau aan (zorg)voorzieningen in de kleinere kernen afneemt. Dit maakt dat mobiliteit en bereikbaarheid voor mensen met een beperking een belangrijk thema is. Dit vraagt om nadere keuzes: waar zetten we in op nieuwbouw van levensloopgeschikte en geclusterde woonvormen? En waar is het aanpassen van bestaande woningen kansrijk?

Momenteel is er geen sprake van tekorten kijkend naar de huidige woningvoorraad in relatie tot levensloopbestendigheid. De ontwikkeling van de populatie zorgt echter wel tot een verschuiving.

Onderstaande tabel geeft de gewenste aanbodontwikkeling aan geschikte woningen (nultredenwoning, aangepaste ouderenwoningen en/of geclusterde ouderenwoningen) (met zorg) weer tot en met 2030.

Tabel 0.2: Raming gewenste aanbodontwikkeling geschikte woningen 2021 tot en met 2030

Gemeente	Nultreden-woning	Aangepaste Ouderenwoning	Geclusterde Ouderenwoning	Totaal
Bergeijk	10	-10	10	10
Bladel	250	60	60	370
Eersel	280	30	60	370
Reusel-De Mierden	170	40	10	220
Kempentotaal	710	120	140	970

Bron: Woonzorgvisie Kempengemeenten, 2022.

Overige doelgroepen

De woonzorgvisie is gericht op inwoners die op diverse manieren kwetsbaar zijn. Kwetsbaar zijn kan in verschillende vormen en maten. Dit kan zijn psychisch kwetsbaar, zoals bijvoorbeeld inwoners met dementie, een licht verstandelijke beperking of met verslavingsproblematiek. Men kan ook kwetsbaar zijn om andere redenen zoals financiële, opvoedkundige, of somatische problematiek. Deze diverse groep aan kwetsbare inwoners woont ook steeds vaker zelfstandig thuis. Dit betekent dat bijvoorbeeld mensen met een psychiatrische aandoening of verstandelijke beperking vaker in gewone woningen in bestaande wijken en dorpen wonen. Soms hebben zij voor buurtbewoners gedrag dat niet wordt begrepen of veroorzaken ze in een enkele gevallen zelfs overlast. Dit vraagt een andere manier van werken. Een goede spreiding over wijken en buurten is van belang om stigmatisering van een buurt of complex te voorkomen. Daarnaast gaat het niet enkel om het leveren van de juiste zorg, maar ook om het opbouwen van begrip in de samenleving dat mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag zelfstandig in de wijk wonen.

Vanuit verschillende groepen is er behoefte aan tussenvormen van wonen met zorg (tussen een reguliere woning en intramurale zorg in). De behoefte aan deze tussenvorm geldt niet alleen voor kwetsbare ouderen, maar ook voor mensen met een psychiatrische of psychische kwetsbaarheid of verstandelijke beperking, over alle leeftijdsgroepen heen.

Bijlage 2 Uitvoeringsprogramma Kempische visie op Wonen 2024-2028

Thema 1: De (schaal)sprong vooruit

#	Actie	Betrokken partijen	Trekker	Extra aandacht voor	Planning
1.	We maken ruimte in onze woningbouwprogramma's voor de toevoeging van ten minste 3.200 woningen. Daarnaast streven we naar het versneld realiseren van 2.000 extra woningen. We sturen daarbij op een plancapaciteit van minimaal 130% ten opzichte van de behoefte. Het is aan de gemeenten zelf om de woningbouwplannen via het online monitoringssysteem van de provincie te monitoren. Eens per jaar voegen we onze overzichten samen om een gezamenlijk Kempisch beeld van de voortgang van woningbouw te maken.	Gemeenten, provincie	Kempengemeenten		2024-2030
2.	In de Bestuursopdracht werken we onze inzet ten opzichte van de regionale groeiopgave uit en hoe we deze verdelen over de gemeenten.	Gemeenten	Kernteam Ontwikkelstrategie de Kempen	Uitwerking na vaststelling vanaf 2025	2024
3.	Om plannen sneller hard te maken, onderzoeken we hoe we in de planvorming en plantoetsing beter kunnen samenwerken. Doel is om efficiënter gebruik te kunnen maken van onze capaciteit, capaciteit vergroten, en de samenwerking te versterken. Dit is nodig om de doelen te kunnen halen.	Gemeenten, corporaties,	Gemeentesecretarissen	Komt voort uit Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant. Breder capaciteit delen, behouden en invullen.	Vanaf 2025

Thema 2: Toegroeien naar een betaalbare woningvoorraad

#	Actie	Betrokken partijen	Trekker	Extra aandacht voor	Planning
1.	Op dit moment heeft elke gemeente een eigen toetsingskader voor woningbouwinitiatieven. Met deze Kempische visie op Wonen ligt er een nieuwe gezamenlijke basis voor onze kwalitatieve ambities. Onze huidige toetsingskaders zullen hierop aangepast moeten worden. Ons doel is om op thema's waar dit meerwaarde biedt uiteindelijk één gemeenschappelijk toetsingskader voor alle gemeenten te ontwikkelen. Als eerste stap gaan we in beeld brengen wat nu de verschillen zijn tussen onze toetsingskaders (op gebied van groen, parkeren, water, stedenbouw) om te kijken waar kansen liggen voor een gezamenlijke uitwerking met een lokale invulling.	Kempengemeenten	AO Wonen Kempen gemeenten		2025 - 2026
2.	Gemeenten met een nota impuls sociale woningbouw (ook wel vereveningsfonds) herijken deze onder de nieuwe kaders van de Omgevingswet. Gemeenten zonder nota onderzoeken of deze ook in hun gemeente kan worden toegepast. Dit doen we zoveel mogelijk gezamenlijk door de bijvoorbeeld de opzet en werkwijze te delen en gelijk te trekken.	Kempengemeenten	AO wonen Kempen gemeenten		2024
3.	We ontwikkelen en implementeren instrumenten voor een zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding. Uitgangspunt is dit op te nemen in het Omgevingsplan en/of in anterieure overeenkomsten. Dit wordt nu ook al (deels) toegepast. We pakken dit waar mogelijk gezamenlijk op door voorbeeldteksten te delen en ervaringen uit te wisselen.	Kempengemeenten	AO wonen Kempen gemeenten		2025
4.	Gemeenten nemen de nieuwe instandhoudingstermijnen op in het Omgevingsplan (voorheen de doelgroepenverordening).				2025-2026
5.	We gaan een aantal ontwikkelingen gezamenlijk monitoren, om vervolgens waar nodig ons woonbeleid aan te scherpen. Het gaat in ieder geval om: - Het opkopen van woningen door particuliere investeerders (t.b.v. Opkoopbescherming) - Toewijzing van woningen aan inwoners uit de eigen gemeente (t.b.v. Huisvestingsverordening) - Misstanden rondom huisvesting van arbeidsmigranten (t.b.v. Wet goed verhuurderschap) - Vraag naar woonwagendplaatsen (t.b.v. woonwagendbeleid)	Kempengemeenten	Gemeente Eersel		Jaarlijks
6.	Gemeenten stimuleren het splitsen en delen van woningen en het transformeren van leegstaand vastgoed naar woningen door het opstellen van lokaal beleid. In Bladel en Reusel-De Mierden onderzoeken we of we aan aansluiten bij de aanpak uit Bergeijk en Eersel.		Gemeente Bladel en Reusel-De Mierden		2025-2026
7.	We harmoniseren onze toetsingskaders voor de huisvesting arbeidsmigranten. Hierin nemen we ten minste op: - Dat initiatieven minimaal voldoen aan de SNF-norm. - De huisvestingsopgave short- en midstay arbeidsmigranten waarbij we aansluiten bij lopende trajecten in de MRE.		Gemeente Bergeijk		2025-2026

Thema 3: Wonen met zorg of ondersteuning

#	Actie	Betrokken partijen	Trekker	Extra aandacht voor	Planning
1.	We stellen een gezamenlijk afwegingskader opgesteld voor woonzorginitiatieven. Hier gaan we de komende jaren uitvoering aan geven.	Kempengemeenten	AO wonen/wonen en zorg Kempengemeenten		2024
2.	We zetten een pilot woonzorgcirkel op. Dit doen we zoveel mogelijk nabij bestaande voorzieningen zoals bibliotheken/ontmoetingsruimtes etc. Aan de hand van een pilot en bouwen we de aanpak stapsgewijs uit op een manier die past bij de schaal en manier van werken in onze gemeenten.	Ambtelijke overlegtafel wonen en zorg	Gemeente Bladel?	Collega's van MO betrekken	2026-2028
3.	We maken een vlekkenkaart van mogelijke locaties voor het toevoegen van geclusterd wonen (via nieuwbouw én transformatie). Deze kaart brengt woningbouwplannen, de geschiktheid van de woningvoorraad en voorzieningen samen zodat een duidelijk beeld ontstaat van de mogelijkheden.	Ambtelijke overlegtafel wonen en zorg Zorgpartijen	AO wonen/wonen en zorg Kempengemeenten	Relatie met afwegingskader woonzorginitiatieven	2026-2028
4.	We monitoren de vraag naar Respijtzorg en breiden dit waar nodig uit.	Ambtelijke overlegtafel wonen en zorg Zorgpartijen	Ambtelijke overlegtafel wonen en zorg		Jaarlijks
5.	We stellen een urgentieverordening op voor het met voorrang toewijzen van de urgente doelgroepen uit de Wet versterken regie op de volkshuisvesting. Ons streven is om dit binnen de MRE-regio op te pakken.	Regiogemeenten	AO wonen MRE	Planning afhankelijk van inwerkingtreding wet.	2026?
6.	In Prestatieafspraken gaan we met de corporaties nadere afspraken maken over wonen met zorg. We hebben hierbij in ieder geval aandacht voor: - Het voorkomen van dakloosheid (preventie). Denk hierbij ook aan vroegsignalering van schulden etc. - Realiseren van voldoende plekken voor uitstroom uit BW/MO of jeugdzorg met verblijf.	Woningcorporaties	AO Wonen	Zorgpartijen uitnodigen voor input	2026-2028
7.	We maken ons hard voor een bovenregionale "point-in-time" telling van het aantal mensen dat dakloos is aan de hand van de ETHOS methodiek zoals uitgevoerd in de regio's Noordoost Brabant en Hart van Brabant.	Regiogemeenten	AO wonen MRE		2026-2028
8.	We richten een Kempenbrede overlegtafel (eerst ambtelijke, daarna bestuurlijk) voor wonen en zorg op met een gemeenschappelijke werkagenda. Ook overwegen we bij relevante onderdelen zorg- en welzijnspartijen te betrekken bij de prestatieafspraken. We willen daarbij afspreken maken over: - Onderzoek om bestaande locaties voor mensen met een verstandelijke beperking te transformeren. - Een lichte uitbreiding van het aantal Beschermde Thuis plekken in de Kempen. In eerste instantie gaat dit om ongeveer 20 plekken. - Een lichte uitbreiding van het aantal plekken jeugdzorg met verblijf voor jongeren met complexe problematiek. In eerste instantie gaat dit om 1-5 plekken. - Realiseren van voldoende plekken voor uitstroom uit BW/MO of jeugdzorg met verblijf	Kempengemeenten	AO Wonen en Zorg		2025-2028

Thema 4: Werken aan vitaliteit in de kernen

#	Actie	Betrokken partijen	Trekker	Extra aandacht voor	Planning
1.	We maken afspraken met corporaties over: - het inzetten van prijsbeleid om sociale huurwoningen beter te spreiden naar prijsklassen over de gemeenten. - gebieden waar we gezamenlijk werken aan het verbeteren van de leefbaarheid. Hier betrekken we nadrukkelijk welzijn- en zorgpartijen bij.	Kempengemeenten Woningcorporaties	AO Wonen	Specifiek aandacht voor de volgende gebieden: - Eersel-Zuid - Enkele delen van Bladel: De Smelen, De Rogter en het Zeuvenspent	Jaarlijks
2.	In kleine kernen geven we prioriteit aan initiatieven vanuit het dorp, zoals CPO-projecten.	Kempengemeenten	Projectleiders	Hierbij hebben we aandacht voor: CPO initiatieven mogen niet tot verdraging leiden tot de rest van het woningbouwprogramma	Jaarlijks

Thema 5: Op weg naar een duurzame toekomst

#	Actie	Betrokken partijen	Trekker	Extra aandacht voor	Planning
1.	Gemeenten stellen een lokale aanpak op voor het verduurzamen van woningen, als onderdeel van het Nationale isolatie programma. Subsidieverlening maakt hier onderdeel van uit. We houden dit actueel met nieuwe ontwikkelingen zoals het opstellen van een Soorten Management Plan (SMP) voor de gemeenten.	Kempengemeenten	Team Duurzaamheid		2024-2028
2.	We blijven het platform KempenEnergie ondersteunen in de activiteiten die zij ondernemen. Zo geven we informatie aan bewoners, en stimuleren we het verduurzamen van woningen door particulieren.	Kempengemeenten	Team Duurzaamheid		Doorlopend
3.	We nemen duurzaamheidsnormen op in onze toetsingskaders. Hoe duurzamer het initiatief, hoe hoger het initiatief scoort. We houden dit up-to-date met nieuwe ontwikkelingen. Denk aan biobased bouwen, rekening met klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen.	Kempengemeenten	Team Duurzaamheid		2025-2026 daarna bij aanpassingen