advies

projectnaam
Ladder voor duurzame verstedelijking Boterbochten III Steensel

datum
27 oktober 2023

projectnummer
P06573

opdrachtgever
Gemeente Eersel

BRO
projectleider
MvD

projectteam
TOI

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

BRO

Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om 47 woningen te realiseren in verschillende segmenten aan de Riethovenseweg in Steensel. Het betreft een ontwikkeling van een terrein wat op het moment een agrarisch gebruik kent.

Aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden onderzocht of het plan voorziet in een behoefte en of er sprake is van duurzaam ruimtegebruik.

1.2 Toepassing Ladder voor Duurzame Verstedelijking

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

> Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt:
> “De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

1.3 Planinitiatief

Het initiatief voorziet in de bouw van in totaal 47 woningen. Het betreft woningen in verschillende segmenten van sociale huur tot de vrije sector. De type woningen en de aantallen kunnen worden gevonden in tabel 1. In figuur 1 en 2 is de huidige situatie gevisualiseerd en de toekomstige situatie.

Tabel 1: Woningbouwprogramma

Woningtype	**Aantal**
Sociale huur	10 woningen
Betaalbare koop (kleine grondgebonden woningen	8 woningen
Betaalbare koop (kleine rij- en hoekwoningen	7 woningen
Betaalbare koop (ruimere rij- en hoekwoningen	7 woningen
Vrije sector koop (ruimere 2-onder-1 kap, vrijstaand, senioren)	15 woningen
Totaal	**47 woningen**



Figuur 1: Planinitiatief ligging



Figuur 2: Planinitiatief ontwerp

1.4 Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 47 woningen te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

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

Om een antwoord te geven op de hoofdvraag onderzoeken we zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt een locatieafweging gemaakt over de ligging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

Voor het onderzoek is gekeken naar:

- Omgevingsvisie Noord-Brabant 2020-2050 (2018)
- Interim omgevingsverordening (geconsolideerd) (2020)
- Brabantse Agenda Wonen (2017)
- Voortgangsrapportage Brabantse Agenda Wonen (2022)
- Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant (2023)
- Kempische visie op wonen 2019-2021 (2019)
- Omgevingsvisie Eersel 2.0 (2021)
- Woningmarktanalyse Gemeente Eersel (2021)

Conclusies

1.5 Passend binnen beleidskaders

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

- Het provinciaal beleid. Regionaal en gemeentelijk beleid zet in op inbreiding. Het initiatief betreft een uitbreidingslocatie van de kern Steensel, buiten bestaand stedelijk gebied (Agrarische bestemming). Dit is in beginsel een onwenselijk situatie, echter is dit de enige geschikte en beschikbare optie in de kern Steensel om te kunnen voldoen aan de woningbehoefte in Steensel en daarmee Eersel. Binnen bestaand stedelijk gebied zijn andere locaties logischerwijs geschikt om het initiatief te faciliteren. Daarnaast bevindt de locatie zich in ‘Stedelijk Afweegbaar’ Gebied. Deze gebieden zijn door de provincie aangewezen als potentiele uitbreidingslocaties voor wonen, werken of voorzieningen.
- In de regio Zuidoost-Brabant zijn er afspraken gemaakt over het realiseren van woningen. Iedere gemeente draagt eerlijk bij. De gemeente Eersel heeft aangegeven 505 woningen te kunnen bijdragen aan de regionale afspraken. Het toevoegen van 47 woningen draagt bij aan de regionale afspraken. De Kempen gemeenten hebben aangegeven gezamenlijk 1.820 woningen te kunnen realiseren.
- Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Om aan te sluiten bij die grote behoefte streeft de regio ernaar dat twee derde van de nieuwe woningen betaalbaar zijn: op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. Het initiatief sluit aan bij dit streven, door twee derde van de woningen te realiseren in het betaalbare segment (koop en huur).
- Het huidige woningaanbod in Eersel is erg eenzijdig: 83% bestaat uit eengezinswoningen, waarbij circa 60% een groter oppervlakte dan 150 m² heeft. Deze woningen zijn niet altijd passend voor de genoemde specifieke doelgroepen. Het bouwen van aantrekkelijke woningen voor deze doelgroepen en inzetten op het creëren van een zo gedifferentieerd mogelijk woningaanbod dat past bij de uitgangspunten van Kempisch Wonen. Het initiatief realiseert wonen die beter passen bij de doelgroepen, zoals starters en gezinnen.

1.6 Toets Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Eindconclusie

De ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

- Het initiatief voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
- De locatie valt binnen bestemming Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden en is daarmee geen onderdeel van het stedelijk gebied. Echter zijn er binnen de kern Steensel geen andere locaties geschikt voor het ontwikkelen van maximaal 47 nieuwe woningen. Het plangebied aan de Riethovenseweg biedt de meest geschikt mogelijkheid om te voldoen aan de woningbehoefte in Steensel. Omdat er fysiek ruimte is en deze locatie al grotendeels omringd wordt door andere woningen en daarmee aansluit aan het stedelijk gebied. Andere locaties waar woningbouw fysiek mogelijk zou zijn, bevinden zich ook buiten het bestaand stedelijk gebied.
- Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het initiatief onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden.

In de paragrafen hierna lichten we deze conclusie toe.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied

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

De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de functie niet is toegestaan binnen het huidige bestemmingsplan en er een functiewijziging nodig is.

Bij de afweging over de ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied gaat het er om of de planlocatie al een stedelijke bestemming heeft. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

Als de woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol. Daar is in dit geval sprake van.

Conclusie

Het initiatief geldt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling **buiten bestaand stedelijk gebied**. Hieronder zal worden toegelicht waarom er niet in het stedelijk gebied van Steensel in deze behoefte kan worden voorzien.

Buiten bestaand stedelijk gebied:

- Het plangebied heeft in het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2017’ (vastgesteld op 03-7-2018) de volgende bestemmingen: ‘Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden’. Dit betekent dat het plangebied geen stedelijke functie heeft.
- Het plangebied ligt tegen het bestaand stedelijk gebied aan, namelijk aan een woongebied. Hierdoor is geen sprake van een ‘solitaire’ ontwikkeling. Met de toevoeging van woningbouw op dit kavel wordt het stedelijk gebied van de kern Steensel iets uitgebreid.
- Binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Steensel zijn geen andere locaties in het stedelijk gebied beschikbaar waar ruimte is voor de maximaal 47 nieuwe woningen. Het plangebied aan de Riethovenseweg biedt de meest geschikte mogelijkheid om te voldoen aan de woningbehoefte in Steensel, omdat er fysiek ruimte is en deze locatie tegen het bestaand stedelijk gebied aan ligt. Andere locaties waar woningbouw fysiek mogelijk zou zijn, bevinden zich ook buiten het bestaand stedelijk gebied.
- De beoogde locatie sluit aan bij het beleid van de gemeente Eersel. De gemeente zet in op het realiseren van woningbouw, zoveel mogelijk aansluitend aan bestaande woongebieden in de dorpen.
- Daarnaast valt het plangebied binnen de door de provincie afgebakende gebiedsaanduiding ‘stedelijk afweegbaar’. Dit betekent dat in dit gebied een ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen kan worden gerealiseerd mits het bestemmingsplan het toestaat en er geen andere beschikbare en geschikte ruimte is.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

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

Conclusie

Gezien de verhuisbewegingen wordt de gemeente Eersel als primaire verzorgingsgebied beschouwd. Het secundaire verzorgingsgebied is de regio de Kempen en de gemeenten Eindhoven en Veldhoven.

Kwantitatieve behoefte aangetoond

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

Conclusie

De beoogde ontwikkeling van maximaal 47 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Het aantal inwoners en huishoudens neemt de komende jaren zowel in de gemeente Eersel als in het secundaire verzorgingsgebied toe. Er is sprake van een groei van de benodigde woningvoorraad. In de gemeente Eersel zijn respectievelijk 482 extra woningen nodig en voor het secundaire verzorgingsgebied 23.020 extra woningen nodig.
- Daartegenover staat een harde plancapaciteit van 290 woningen in gemeente Eersel en 12.610 woningen in het secundaire verzorgingsgebied. Dit betekent dat de huidige harde plancapaciteit in de gemeente Eersel en in het secundaire verzorgingsgebied niet voldoet aan de benodigde woningbehoefte. Er is in Eersel sprake van een aanvullende behoefte aan 192 woningen. In het secundaire verzorgingsgebied is die extra behoefte met 10.410 woningen nog groter. Eindhoven en Veldhoven zijn hierin leidend.

Kwalitatieve behoefte aangetoond

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

Conclusie

Het initiatief om 47 woningen te realiseren in het goedkope koopsegment, middeldure koopsegment, dure koopsegment en sociale huursegment voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- In de regio de Kempen en in de gemeente Eersel is er met name behoefte naar eengezins-grondgebonden koopwoningen. Het aandeel eengezinswoningen is al zeer ruim in de gemeente Eersel, toch is er nog voldoende behoefte naar dit soort type woningen. Ongeveer 60% van de woonvraag betreft een eengezins grondgebonden koopwoning.[1]
- De gemeente Eersel trekt per saldo vooral huishoudens in de leeftijd van 25 tot 50 jaar en kinderen tot 15 jaar. De combinatie van deze twee leeftijdsgroepen maakt dat het hierbij veelal om gezinnen met

[1] Woningmarktanalyse gemeente Eersel, Companen (2021)

kinderen gaat. Deze doelgroep zoekt een ruimere grondgebonden woning. Ruimere rij- en hoekwoningen of losstaande woningen sluiten goed aan bij de behoefte van deze doelgroep.

- Starters hebben het lastig op de woningmarkt, er is weinig aanbod in het goedkope koop en huur segment en als het er is, is het maar kort beschikbaar. Hierdoor neemt de vraag naar goedkope koopwoningen en huurwoningen toe. In Eersel is dit niet anders, er is in Eersel veel vraag naar rij- en hoekwoningen zowel in het segment tot € 210.000 als daarboven.
- De doorstroming van ouderen is in Eersel zeer beperkt, mocht dit op gang komen, is er voldoende aanbod aan ruimere vrijstaande woningen om in de vraag te kunnen voorzien. Mocht deze doorstroom uitblijven vanwege deze onzekerheid is het wenselijk om nieuwbouw te realiseren van tweekappers en vrijstaande woningen in het duurdere segment.

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

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

Conclusie

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van de woningbouw aan de Riethovenseweg onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Bovendien heeft een gezonde woningmarkt 2 procent leegstand volgens het Planbureau voor de Leefomgeving[2]. De gemeente Eersel en de regio de Kempen had in 2021 een woningleegstand van respectievelijk 2% en 2%.

[2] https://vastgoedactueel.nl/in-veel-gemeenten-nauwelijks-langdurige-woningleegstand/

Bijlage 1: Onderbouwing woningbouwbehoefte

B1.1 Afbakening verzorgingsgebied

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

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

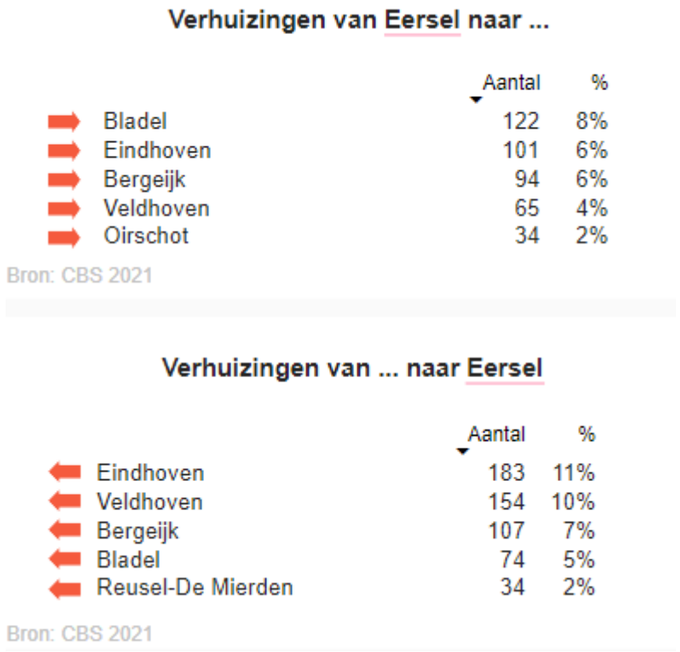
Het secundaire verzorgingsgebied is de regio De Kempen. Ook bestaat er een grote verhuisrelatie met de gemeente Eindhoven en de gemeente Veldhoven. De gemeenten wordt daarom meegenomen in het secundaire verzorgingsgebied.

.

Tabel 2: Verhuisbewegingen gemeente Eersel

Verhuisbewegingen	Gemeenten	Relatief
Binnen gemeente Eersel	Eersel	44%
Vanuit regio De Kempen incl. de gemeente Eindhoven en de gemeente Veldhoven	Bergeijk, Bladel, Reusel-de Mierden, Eindhoven, Veldhoven	35%
Totaal		79%

Figuur 3: Overzicht verhuisbewegingen



B1.2 Kwantitatieve behoefte

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

- Zowel het aantal **inwoners** als het aantal **huishoudens** neemt nog toe in zowel gemeente Eersel als de secundaire regio. Het aantal huishoudens groeit iets sneller, door de alsmaar kleinere huishoudens[3] [4].
- Het toekomstig aantal huishoudens bepaalt grotendeels de **benodigde woningvoorraad**[5] (zie rij C). Kijkend naar de gehele regio De Kempen inclusief gemeente Eindhoven en Veldhoven. Valt op dat de regionale bevolkings- en huishoudensgroei verhoudingsgewijs groter is dan in de gemeente Eersel. Mogelijk zorgt dit voor enige ‘overloop’ van woningzoekenden naar gemeente Eersel.
- In zowel gemeente Eersel als het secundair verzorgingsgebied is sprake van een groei van de benodigde woningvoorraad (zie rij C). In gemeente Eersel zijn respectievelijk 482 extra woningen nodig en voor de regio De Kempen inclusief de gemeente Eindhoven en de gemeente Veldhoven zijn 23.020 extra woningen nodig.
- Gezien de migratiecijfers van de afgelopen jaren is het reëel om voor de toekomstige woningbehoefte rekening te houden met een extra woningbehoefte ten opzichte van de Provinciale raming, als gevolg van het vestigingsoverschot[6]. De prognose die uitgaat van de trends over de afgelopen tien jaar is over een lange termijn een zekerheid gebleken.
- Het daadwerkelijke aantal inwoners in de gemeente Eersel is het geraamde aantal inwoners (door de provincie) in de periode 2020 tot 2040 al voorbijgestreefd met ongeveer 300 inwoners. Verwachting is dat deze groei zich zal voortzetten. Hierdoor valt de prognose benodigde woningvoorraad ook lager uit. Verwachting is dat de benodigde woningvoorraad de komende tijd zal toenemen.
- De gemeente Eersel telt anno 2022 8.616 woningen. Hiervan zijn er 100 woningen opgeleverd in 2022 en daarnaast zijn er nog 115 woningen in aanbouw[7].
- De plancapaciteit[8] zijn woningen die zijn voorzien in alle woningbouwplannen. Hierin maken we onderscheid in **harde en zachte plancapaciteit**. De handreiking bij de Ladder schrijft voor dat we de harde plancapaciteit doorrekenen in de behoefteraming. Dit zijn plannen in een vergevorderd stadium. De zachte plancapaciteit is minder relevant. Deze plannen bevinden zich nog in de idee- of ontwerpfase. Ervaring leert dat diverse zachte plannen uiteindelijk niet tot uitvoering worden gebracht.
- De totale plancapaciteit in gemeente Eersel is 1.345 woningen, waarvan 290 woningen behoren tot de harde plancapaciteit. Als de harde plancapaciteit (rij D) wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad (rij C) is in gemeente Eersel sprake van een aanvullende woningbehoefte van circa 185 woningen (zie rij F). Dit is de ruimte in de gemeente die nog kan worden ingevuld met (harde) woningbouwplannen.

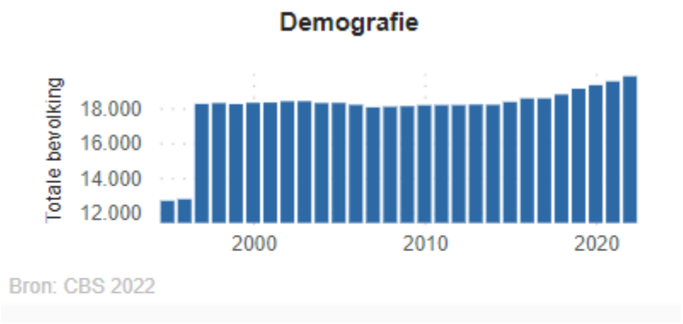
Tabel 3: Kwantitatieve behoefteraming woningen in verzorgingsgebied

	Gemeente Eersel			Secundair verzorgingsgebied		
	2022	**2032**	**Ontwikkeling**	**2022**	**2032**	**Ontwikkeling**
A. Inwonertal	19.823	20.800	4,9%	356.839	416.000	16,6%
B. Huishoudens	8.352	9.300	11,5%	175.065	212.200	21,2%
C. Benodigde woningvoorraad	8.616	9.100	+482	167.925	190.945	+23.020
D. Harde plancapaciteit tot 2032		290			12.610	
E. Zachte plancapaciteit tot 2032		1.055			20.060	
F. Aanvullende woningbehoefte = C-D			**+192**			**+10.410**

[3] Provincie Noord-Brabant. Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2020 (meest actueel).
[4] PBL/CBS, Regionale bevolkings- en huishoudensprognose (2022) Bevolking Bovengrens
[5] Provincie Noord-Brabant. Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2020 (meest actueel).
[6] Woningmarktanalyse gemeente Eersel (2021)
[7] Nieuwbouwmonitor (geraadpleegd 6-6-2023)
[8] Provincie Noord-Brabant. Monitor Bevolking en wonen. (2021)

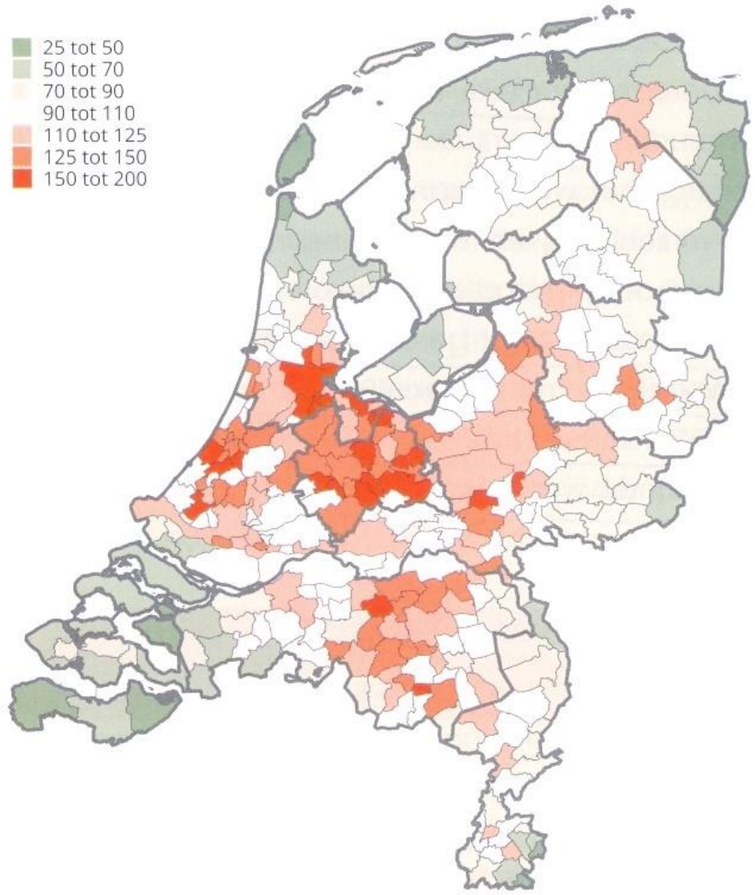
- De totale plancapaciteit in de secundair verzorgingsgebied is 32.675 woningen, waarvan 12.610 woningen behoren tot de harde plancapaciteit (rij D). Als de harde plancapaciteit wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad (rij C) is in de secundaire regio sprake van een aanvullende woningbehoefte van circa 10.410 woningen (zie rij F). Dit is de ruimte die nog kan worden ingevuld met (harde) woningbouwplannen.

Figuur 4: Ontwikkeling demografie Eersel



Woondruk-index

De woondruk-index is een modelmatige benadering van het bepalen van de vraag of een tekort aan woningen in een gebied. Het model resulteert in het aantal potentiële huishoudens per 100 woningen. Op het moment dat er meer dan 100 potentiële huishoudens per 100 inwoners zijn is er sprake van een tekort aan woningen. Hoe hoger het aantal potentiele huishoudens, hoe hoger de woondruk. Met name in de Randstad is de woondruk zeer hoog. Uitschieters zoals Amsterdam en Amstelveel kennen een woondruk van ca. 150 potentiële huishoudens per 100 woningen. De gemeente Eersel kent een woondruk van ca. 110 tot 125 potentiele huishoudens per 100 woningen. Hierdoor is er sprake van een krappe woningmarkt.



Figuur 5: Woondruk Nederland

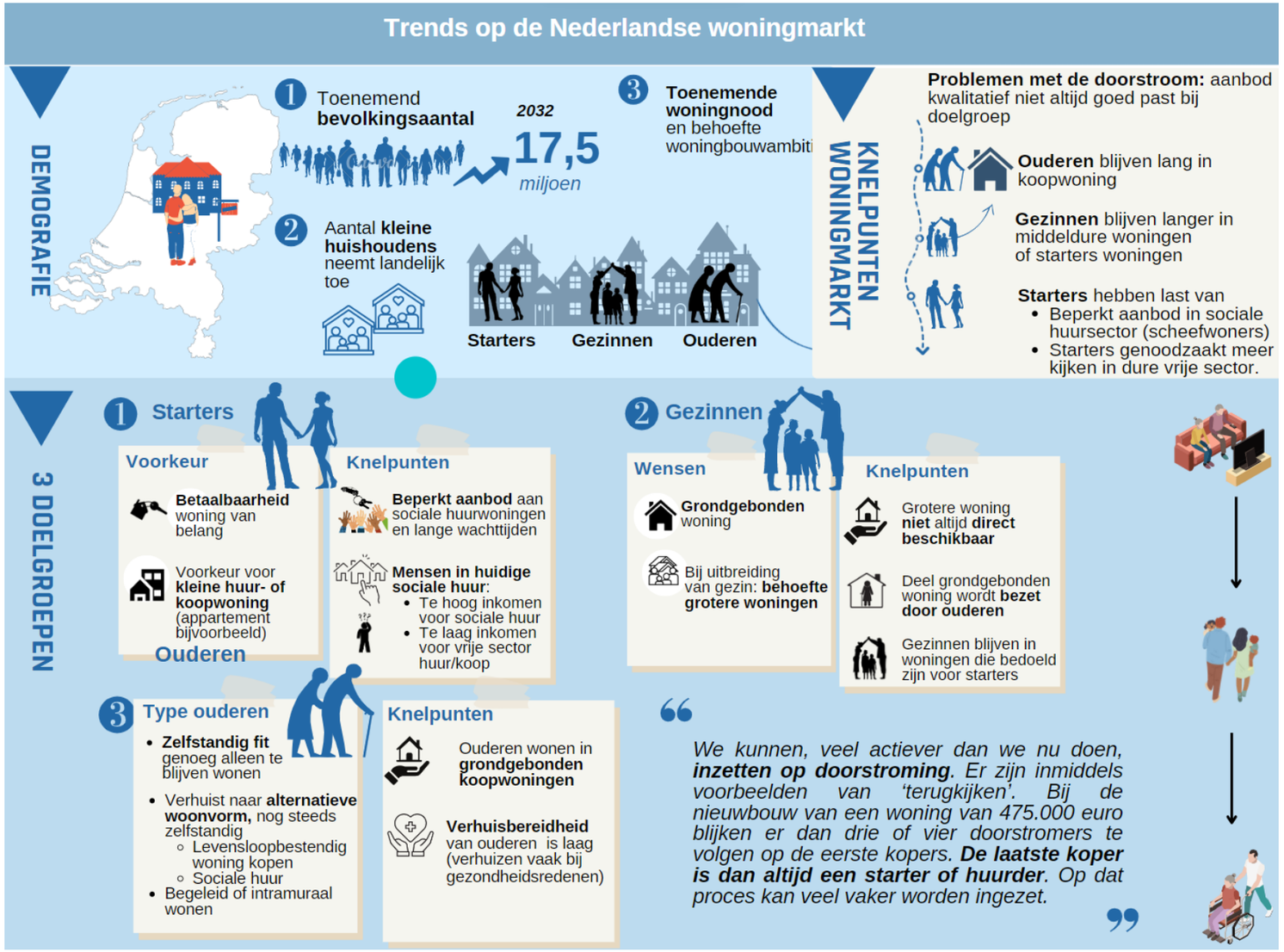
B1.3 Kwalitatieve behoefte

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

Trends en ontwikkelingen

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

Het initiatief kent veel verschillende type woningen. De type woningen sluiten het beste aan op de wensen van de starters en gezinnen. Ouderen zouden ook in het initiatief kunnen landen, echter hebben ouderen meer behoefte aan kleinere gelijkvloerse woningen. Voor starters zijn de segmenten sociale huur en betaalbare koop het interessants. Vooral de kleinere grondgebonden woningen sluiten het beste aan op de wensen van deze doelgroep. Voor de doelgroep gezinnen zijn de ruimere en vrijesectorkoopwoningen een goede match. Gezinnen hebben bij uitbreiding van het gezin behoefte aan een grotere woning.



Figuur 6: Trends Nederlandse woningmarkt

Kwalitatieve behoefte

Regionale kwalitatieve behoefte

Regionaal is er met name veel behoefte naar woningen voor de doelgroepen starters en ouderen. Om in deze behoefte te voorzien wordt er door gemeenten nagestreefd om in elk nieuwbouwproject minimaal twee derde betaalbare woningen te realiseren. Dit vertaalt zich met name naar woningen in de segmenten betaalbare huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Het initiatief realiseert meer dan twee derde betaalbare woningen. Hiermee sluit het initiatief goed aan op de regionale behoefte in Zuidoost-Brabant.

De woningen in de Kempen en daarmee Eersel zijn relatief ruim. Zowel de woningen als de kavels kennen grote oppervlakten. Dit heeft ook invloed op de woningwaarde. Bovendien is de vraag naar woningen in deze regio (meer dan gemiddeld in Nederland) sterk is toegenomen. Dat heeft ook alles te maken met de bloeiende economie in deze regio en Eindhoven Brainport in het bijzonder. Het gevolg hiervan is dat de prijzen van koopwoningen sterk stijgen, ook in de Kempen. Het aanbod aan betaalbare koopwoningen staat daardoor onder druk.

Betaalbaarheid speelt ook een grote rol in de huursector. Door de stijgende woningprijzen stokt de doorstroming van huishoudens met een middeninkomen vanuit de sociale huur naar de particuliere markt. Dit leidt tot een toenemende druk op de sociale huur.

Dit wordt ook beaamd in het Woningmarkt onderzoek van de Metropoolregio Eindhoven (2018). In de Kempen is met name behoefte aan eensgezind koopwoningen. Met name in de prijssegmenten goedkope koopwoningen en middeldure betaalbare koopwoningen[9]. De vraag naar dure koopwoningen is aanzienlijk minder, maar wel aanwezig. Simpelweg gezegd is er vraag naar koopwoningen in alle soorten.

Lokale kwalitatieve behoefte

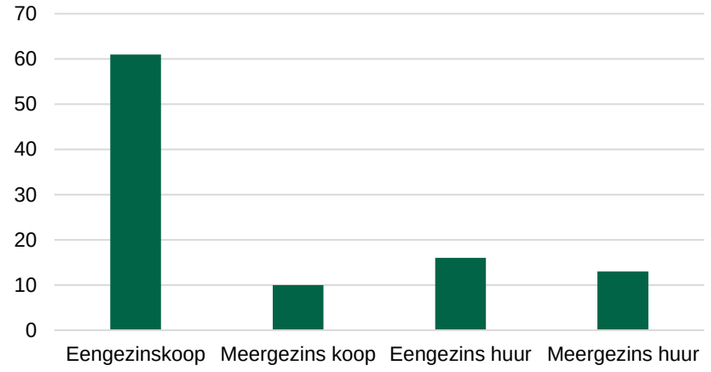
De gemeente Eersel trekt per saldo vooral huishoudens in de leeftijd van 25 tot 50 jaar en kinderen tot 15 jaar. De combinatie van deze twee leeftijdsgroepen maakt dat het hierbij veelal om gezinnen met kinderen gaat. Daarnaast is er een klein vestigingsoverschot van 50 tot 65-jarigen en van 65-plussers te zien. De afgelopen jaren was er vrijwel altijd sprake van een vertrekoverschot van jongeren tussen de 15 en 24 jaar. Wel nam dit vertrekoverschot langzaam maar zeker af

Gezien de huidige druk op de woningmarkt zal op de korte termijn elk woningtype in de meeste prijsklassen goed afzetbaar zijn. Dit is ook te zien aan de toenemende woningprijzen in alle woningmarktsegmenten in Eersel. In de gemeente Eersel is er een sterke voorkeur voor grondgebonden koopwoningen, het gaat om ca. 60% van de woonvraag. Het gaat hierbij grotendeels om woningen tot € 345.000. In de huursector is de vraag naar grondgebondenwoningen ongeveer even groot als de vraag naar appartementen. De vraag gaat in de huur grotendeels uit naar sociale huur.

Verder is er in Eersel veel vraag naar rij- en hoekwoningen zowel in het segment tot €210.000 als daarboven (de behoefte in het middeldure segment richt zich ongeveer tot de prijsklasse €360.000). Het verwachte aanbod blijft hier ruimschoots bij achter.[10]

Op het moment is de doorstroming van ouderen beperkt in Eersel. Als deze doorstroming op gang komt betekent dat er vooral veel duurdere vrijstaande woningen beschikbaar komen. Dat aanbod zou dan ruim voldoende zijn om in de verwachte vraag te voorzien. Als deze doorstroming van ouderen toch uitblijft, komen er ook minder ruime grondgebonden koopwoningen op de markt. Vanwege deze onzekerheid is het voor de uiteindelijke nieuwbouwopgave verstandig om toch rekening te houden met enige nieuwbouw van tweekappers en vrijstaande woningen in het duurdere segment.

Kwalitatieve woningbehoefte Eersel



[9] MRE (2018), Woningmarktonderzoek
[10] Woningmarktanalyse gemeente Eersel (2021)

Kwalitatief aanbod

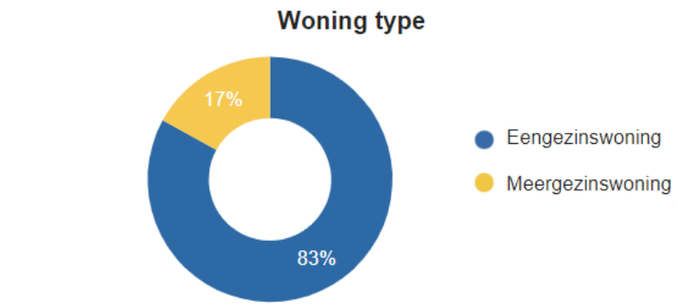
De woningvoorraad in het primaire verzorgingsgebied bestaat voornamelijk uit grondgebonden koopwoningen.

- De gemeente Eersel beschikt over circa 8.616 woningen[11]. Hiervan is 83% eengezinswoning en 17% een meersgezinswoning [12]. Daarbij is 73% van de woningvoorraad een koopwoning en 27% een huurwoning. 17% van de huurwoningen zijn in bezit van een woningbouwcorporatie en 10% zijn particuliere huurwoningen.
- De kern Steensel kent 640 woningen. Hiervan is 92% een eengezinswoning en 8% een meergezinswoning. Daarbij is 83% van de woningvoorraad een koopwoning en 17% een huurwoning. 11% van de huurwoningen zijn in bezit van een huurcorporatie en 6% in eigendom van particuliere eigenaren.

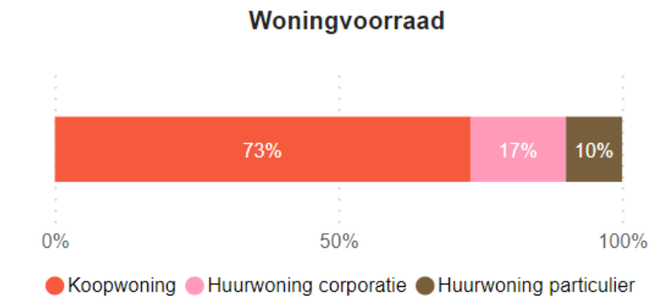
Leegstand

Een gezonde woningmarkt kent een leegstand van circa. 2%. Deze frictieleegstand is van belang om de dynamiek binnen de woningmarkt op te kunnen vangen.

- De woningleegstand in de gemeente Eersel bedraagt circa. 2% en is daarmee gelijk aan de frictieleegstand. De beperkte leegstand is een beeld dat past bij de huidige krapte op de woningmarkt.
- De leegstand is gelijk aan de leegstand in de provincie Noord-Brabant en de leegstand in Nederland, respectievelijk 2% en 2%.
- Gezien de beperkte leegstand en de krapte op de woningmarkt is het reëel om te veronderstellen dat het effect van het beoogde initiatief beperkt zal zijn. Vooral aangezien het initiatief nadrukkelijk inspeelt op de kwalitatieve behoefte binnen de gemeente.



Bron: CBS 2021



Bron: CBS 2021

[11] De Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2020
[12] CBS-Statline (2022) Kerncijfers wijken en buurten

Bijlage 2: Beleidskaders

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

Provincie

Omgevingsvisie Noord-Brabant 2050 (2018)
Interim omgevingsverordening (geconsolideerd 2020)
Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld[13]. Deze vervangt de voorheen geldende structuurvisie. De Interim omgevingsverordening (geconsolideerd, 01-03-2020) vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen. Met de omgevingsvisie en verordening formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij wil dat de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zal zien.

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

Brabantse Agenda Wonen (2017)
In de Brabantse Agenda Wonen[14] wordt beschreven dat Noord-Brabant nog een flinke woningbouwopgave heeft, met een sterk accent op de eerstkomende 10 tot 15 jaar (+120.000 woningen tot 2030). Dit beleidsstuk sluit aan bij de ambitie van de provincie te blijven behoren tot de top van Europese kennis- en innovatieregio's. Vanuit deze ambitie is het van belang dat regionale woningmarkten goed functioneren en wonen optimaal bijdraagt aan versterking van de kwaliteiten van Brabant.

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

Voortgangsrapportage Brabantse Agenda Wonen (2022)
Met de actielijnen en principes uit de agenda als insteek wordt jaarlijks – via een voortgangsrapportage – verslag gedaan van de woningmarktontwikkelingen in onze provincie. De belangrijkste ontwikkelingen zijn als volgt:

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

Regio Zuidoost-Brabant

Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant (2023)
De woondeal is een afspraak tussen de regio Zuidoost-Brabant, provincie Noord-Brabant en Ministerie BZK. Brainport Eindhoven laat de afgelopen 10 jaar bovengemiddelde economische groeicijfers zien. Dit heeft zich vertaald in een schaalsprong en een groeiopgave. De regio Zuid-

[13] Provincie Noord-Brabant (2018). Omgevingsvisie Noord-Brabant
[14] Provincie Noord-Brabant (2017), Brabantse Agenda Wonen

oost-Brabant ervaart momenteel de gevolgen van het huidige woningtekort. Dit vraagt om versnelling van de woningbouwproducten en het wegnemen van belemmeringen. Hierover zijn enkele afspraken gemaakt tussen de eerdergenoemde partijen. De relevante punten worden benoemd:

- De ambitie van de regio Zuidoost-Brabant is om meer woningen te realiseren (70.000 tot 90.000 tot 2040), zodat het woningtekort sneller wordt ingelopen en de Brainportregio de noodzakelijke schaal- en kwaliteitssprong kan maken, zoals vastgelegd in de Nationale Actieagenda Brainport.
- De schaalsprong is geen toekomst, maar feitelijk al ingezet. Door de groei van de hightechindustrie groeien ook andere sectoren mee, wat naar verwachting ca. 70.000 extra banen oplevert in de gehele regio. Deze extra werkgelegenheid resulteert naast de huidige opgave in een forse extra woningbouwopgave.
- Elke gemeente neemt een fairshare van de regionale opgave op zich. In de periode 2022 tot en met 2030 worden er netto 41.985 woningen in Zuidoost-Brabant beoogd. De gemeente Eersel heeft 505 netto woningen bij te kunnen dragen aan de regionale opgave. De gehele regio de Kempen draagt 1.820 netto woningen toe.
- Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Om aan te sluiten bij die grote behoefte streeft de regio ernaar dat twee derde van de nieuwe woningen betaalbaar zijn: op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot de middenhuurgrens en betaalbare koopwoningen.

Regio de Kempen

Kempische visie op wonen 2019-2023 (2019)

De kempische gemeenten hebben gezamenlijk een visie voor wonen opgesteld. De belangrijkste speerpunten worden benoemd

- **Versnellen van de bouwproductie**, op een zorgvuldige manier. Gelet op de huidige druk op de woningmarkt is er snel behoefte aan nieuwe woningen. Maar daarbij willen we zorgvuldig omgaan met ons groene, dorpse woonmilieu. Daarom zetten we primair in op woningbouw op herbestemmingslocaties binnen bestaand stedelijk gebied. Maar het blijft onder voorwaarden wel mogelijk om op uitbreidingslocaties te bouwen. Dit kan als het een woningbouwinitiatief betreft in een kern waar geen inbreidingslocaties meer voorhanden zijn of door met uitbreiding beeldbepalend openbaar groen binnen de bebouwde komt ter beschermen.
- **Behoud voor betaalbaar wonen.** De sterke economische groei in Brainport Eindhoven leidt tot sterke prijsstijgingen in de koopsector, ook in de Kempen. Daarom willen we de komende jaren extra aandacht voor het vergroten van het aantal betaalbare koop- en huurwoningen.
- **Zorg voor elkaar faciliteren.** Onze inwoners zijn betrokken bij elkaar en helpen waar dat nodig is. Daardoor zijn er in de basis goede voorwaarden om het langer zelfstandig wonen mogelijk te maken. De komende jaren willen we sterker inzetten op het vergroten van het aantal levensloopbestendige woningen, zowel in de nieuwbouw als bestaande voorraad.
- **Wij zijn klaar voor de toekomst.** Onze regionale Klimaatvisie geeft het al aan; wij zijn ambitieus als het gaat om het verduurzamen van onze woonomgeving. In 2025 willen we als gemeenten energieneutraal zijn. Om dat te halen moeten we de komende jaren een stapje extra zetten. Met elkaar willen we concrete ambities voor het verduurzamen van onze huur- en koopwoningvoorraad komen.
- Werken én wonen. De regio Eindhoven is de economische koploper van Nederland. Nergens is de economische groei zo groot als hier. Daarmee worden ook veel buitenlandse werknemers aangetrokken die op zoek zijn naar een woning in de brede regio; zowel in het goedkope- als dure prijssegment. We willen de woonmogelijkheden voor deze werknemers vergroten, zodat mogelijke ‘lasten’ afnemen en de ‘lusten’ toenemen.

Gemeente Eersel

Omgevingsvisie Eersel 2.0 (2021)

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

De gemeente wilt alle doelgroepen en inkomensgroepen bedienen; gezinnen, alleenstaanden, jongeren die in Eersel willen blijven wonen, ouderen die een geschikte woning zoeken voor hun oude dag, mensen die zorg nodig hebben en mensen met een beperking. De bestaande voorraad kenmerkt zich door een groot aandeel grondgebonden gezinswoningen. Tegelijkertijd vergrijst de bevolking en ontstaat op termijn een overschot van dit type woningen. Momenteel hebben met name starters, senioren, zorgbehoevenden en mensen met een beperking moeite een passende woning te vinden. Eersel zet in op het realiseren van woningen die aansluiten op de behoefte van deze drie doelgroepen en zo voor hen een passend aanbod te realiseren. Hiermee wordt doorstroming gestimuleerd.

Het huidige woningaanbod in Eersel is erg eenzijdig: 83% bestaat uit eengezinswoningen, waarbij circa 60% een groter oppervlakte dan 150 m² heeft. Deze woningen zijn niet altijd passend voor de genoemde specifieke doelgroepen. Het bouwen van aantrekkelijke woningen voor deze doelgroepen en inzetten op het creëren van een zo gedifferentieerd mogelijk woningaanbod dat past bij de uitgangspunten van Kempisch Wonen. Voor starters is het heel erg moeilijk om een betaalbare woning te vinden. De gemeente zet in op 40% sociaal bouwen (zowel huur als koop). Voor de doelgroepen die niet in aanmerking komen voor sociale huur of koop wordt er ingezet op het middeldure segment.