

**WOONVISIE
EERSEL
2015**

Samen werken aan wonen

Inhoudsopgave

| | |
|--|----|
| Inhoudsopgave | 3 |
| 1. Inleiding | 4 |
| 1.1 Waaron een nieuwe woonvisie | 4 |
| 1.2 Proces | 4 |
| 2. Ontwikkelingen op de woningmarkt | 5 |
| 2.1 Woningmarktcrisis | 5 |
| 2.2 Demografie | 5 |
| 2.3 Rijksbeleid | 5 |
| 2.4 Provinciaal en Regionaal beleid | 7 |
| 3. De vraag op de woningmarkt | 9 |
| 3.1 Provinciale prognose 2014 - bevolkings- en huishoudensontwikkeling | 9 |
| 3.2 Migratie | 11 |
| 3.3 Verhuishwensen | 13 |
| 3.4 Enquêtes Dorpsraden/Leefbaarheidsgroepen | 14 |
| 3.5 Conclusies vraag | 15 |
| 4. Aanbod op de woningmarkt | 16 |
| 4.1 Realisatie 2004-2013 | 16 |
| 4.2 Samenstelling van de bestaande voorraad | 16 |
| 4.3 Huurwoningen Woningstichting De Zaligheden | 17 |
| 4.4 Aanbod op de koopmarkt | 18 |
| 4.5 Nieuwbouwprogrammering | 18 |
| 4.6 Vraag – Aanbod geconfronteerd | 19 |
| 5. Wonen en zorg | 21 |
| 5.1 Rijksbeleid / ontwikkelingen | 21 |
| 5.2 Behoeftte aan wonen met zorg | 21 |
| 5.3 Regionaal onderzoek wonen en zorg | 24 |
| 5.4 Onderzoeken dorpsraden/leefbaarheidsgroepen | 24 |
| 5.5 Bestaande voorraad | 24 |
| 5.6 Nieuwbouwplannen voor wonen en zorg | 25 |
| 5.7 Mantelzorg | 26 |
| 5.8 Conclusie | 26 |
| 6. Thema's voor Eersel | 28 |
| 6.1 Hoofdthema's | 28 |
| 6.1.1. Demografie | 28 |
| 6.1.2. Kwaliteit bestaande voorraad | 28 |
| 6.1.3. Nieuwbouwprogramma | 28 |
| 6.1.4. Doelgroepen | 29 |
| 6.2 Specifieke thema's | 30 |
| 6.3 Thema's toekomstvisie | 31 |
| 6.4 Wat zijn de opgaven voor Eersel | 32 |
| 7. Uitvoeringsprogramma | 36 |
| Bijlagen | 38 |

1. Inleiding

1.1 *Waarom een nieuwe woonvisie*

In mei 2013 is de toekomstvisie 2030 vastgesteld. De volgende stap is de actualisatie van de woonvisie. De woningmarkt is sterk veranderd de afgelopen 5 jaar, de verkoop van woningen is gestagneerd, de kredietverstrekking is aan banden gelegd, de bouwproductie wordt getemporiseerd en risico's in de markt worden vermeden. Ook in de huursector heeft de Europese regelgeving grote gevolgen voor de toegankelijkheid van de woningmarkt. Daarnaast zijn door de Rijksoverheid diverse maatregelen genomen die gevolgen hebben voor de financieringsmogelijkheden van woningen door particulieren en de investeringsmogelijkheden door corporaties. Ook hebben en krijgen we steeds meer te maken met demografische veranderingen in de vorm van vergrijzing en gezinsverdunding. Deze ontwikkelingen vragen om een nieuwe woonvisie.

Deze ontwikkelingen brengen echter ook een nieuwe manier van werken met zich mee. De gemeente kan niet alleen het woonbeleid bepalen. De inbreng van andere partijen is meer dan ooit van belang. Niet alleen van de woningbouwcorporaties en projectontwikkelaars maar juist ook van de inwoners. Inbreng van inwoners is hard nodig bijvoorbeeld waar het gaat om aanpassing van de eigen woning om hier zo lang mogelijk te kunnen blijven wonen. Maar ook voor de leefbaarheid in de kleine kernen, door middel van diverse eigen projecten van inwoners.

In deze woonvisie, die tot stand is gekomen met inbreng van diverse externe partijen, geeft de gemeente prioriteiten aan. De woningmarkt is en blijft voortdurend in ontwikkeling. Prioriteiten uit deze woonvisie kunnen door feitelijke ontwikkelingen in de toekomst achterhaald worden. Als gemeenten moeten we hier op in kunnen spelen, flexibel zijn en open staan voor ideeën van anderen en deze waar mogelijk faciliteren.

We moeten samen werken aan wonen.

1.2 *Proces*

In mei 2014 zijn wij gestart met de woonvisie door het houden van een tweetal inputbijeenkomsten voor de raad en voor externe stakeholders. Vervolgens hebben wij een concept-woonvisie opgesteld die besproken is tijdens de oordeelvormende raadsbijeenkomst op 9 september 2014. Daarna heeft de woonvisie ter inzage gelegen van 18 december 2014 tot 29 januari 2015. In de maanden januari en februari hebben wij gesprekken gevoerd met de externe stakeholders en hun reacties waar mogelijk in de woonvisie verwerkt. In bijlage 7 zijn de input en –inspraakreacties weergegeven en of deze al dan niet zijn verwerkt in de woonvisie.

2. Ontwikkelingen op de woningmarkt

2.1 Woningmarktcrisis

Als gevolg van de bankencrisis uit 2008 is er ook de woningmarkt in een crisis terecht gekomen. Door strengere regels vanuit de Rijksoverheid is het minder makkelijk om een (hoge) hypotheek te krijgen. Mensen die hun woning eigenlijk willen verkopen, stellen dit uit in de hoop dat de prijzen weer zullen gaan stijgen. Hierdoor is er een stilstand op de woningmarkt ontstaan. Er is wel behoefte aan woonruimte maar door de onzekere financiële situatie stellen mensen hun woonwensen uit. De wachttijden voor huurwoningen lopen hierdoor ook op. Mensen die eigenlijk wel een woning willen kopen, wachten langer, waardoor er minder mutaties zijn in het huurwoningenbestand.

2.2 Demografie

De bevolking in Nederland is aan het veranderen. De bevolking is zowel aan het krimpen als aan het vergrijzen. De komende jaren is er nog wel behoefte aan toevoeging van woningen in de gemeente Eersel. Deze behoefte wordt echter niet veroorzaakt door een toenemende bevolking maar door de huishoudensverdunning en de langere levensverwachting. De generatie `babyboomers` heeft nu ongeveer de pensioengerechtigde leeftijd en is vitaal en gezond. Door de omvang van deze groep dienen we in de toekomst wel rekening te houden met een grote groep ouderen, met de daarbij behorende zorgvraag.

We zien dus een toenemend aantal ouderen en alleenstaanden en een afnemend aantal gezinnen. Dit heeft ook gevolgen voor de leefbaarheid in met name de kleine kernen, aangezien dit gevolgen kan hebben voor de aanwezigheid van diverse voorzieningen in een kleine kern.

2.3 Rijksbeleid

Op landelijk niveau is er sprake van een aantal belangrijke ontwikkelingen zowel voor de huursector als voor de koopsector.

Huisvestingswet

De nieuwe Huisvestingswet is per 1 januari 2015 in werking getreden. De wet maakt het mogelijk voor gemeenten om in te grijpen in de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Hiermee kunnen onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte bestreden worden. De Huisvestingswet 2014 is een uitputtende regeling. Gemeenten mogen niet via beleidsregels of afspraken met verhuurders maatregelen nemen die de werking van de wet doorkruisen. De wet heeft in de totstandkomingsprocedure een aantal belangrijke wijzigingen ondergaan:

- De mogelijkheid om bij woningtoewijzing te sturen op leefbaarheid is vervallen
- Verdelingsregels kunnen niet gelden voor koopwoningen en kavels

Sturing is dus, in tegenstelling tot het ontwerp, alleen mogelijk op sociale huurwoningen.

Indien er sprake is van schaarste kan een gemeente een huisvestingsverordening opstellen. Deze geldt maximaal 4 jaar. Binnen 4 jaar moet de gemeente de structurele problemen oplossen die de schaarste veroorzaken. Indien er geen sprake is van (structurele) schaarste gebeurt woningtoewijzing door de corporaties. Deze zijn vrij om hun eigen toewijzingsregels

te gebruiken. Voor corporaties geldt echter wel het recht van vrije vestiging van burgers en de beginselen uit de Grondwet, zoals het recht op gelijke behandeling en het verbod op discriminatie op welke grond dan ook.

Wijziging Woningwet door Herzieningswet en Novelle

In 2012 is de Herzieningswet ter wijziging van de Woningwet aangenomen door de Tweede Kamer. Na het aantreden van het kabinet Rutte II zijn echter een aantal voorstellen over het functioneren van corporaties en de rol van de gemeente opgenomen. Deze voorstellen zijn uitgewerkt in een Novelle, waarmee het wetsvoorstel van de Herzieningswet wordt gewijzigd. Met de Herzieningswet/Novelle beoogt de overheid het functioneren van woningcorporaties als ondernemingen met een maatschappelijke taak te verbeteren. De wet bevat onder andere bepalingen over het takenpakket van corporaties en het toezicht op corporaties. Belangrijk is verder de verplichting voor een corporatie om de woningvoorraad te splitsen in een sociaal deel en een marktdeel. Corporaties moeten 90% van hun woningen verhuren aan mensen met een inkomen onder € 34.000.

In de Novelle is opgenomen dat een corporatie in redelijkheid bijdraagt aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid van een gemeente. Een gemeente moet daartoe een visie opstellen ten aanzien van wonen zodat een gemeente vervolgens prestatieafspraken kan maken met een corporatie. Op termijn is het aan te bevelen om een sub-regionale woonvisie op te stellen als basis voor de afspraken met de in de regio werkzame corporaties. De Herzieningswet en Novelle zullen naar verwachting per 1-7-2015 in werking treden.

Verhuurdersheffing

Alle corporaties zijn verplicht vanaf 2014 een verhuurdersheffing te betalen aan de overheid, Dit loopt op tot naar € 1,7 miljard in 2017. De overheid heeft het mogelijk gemaakt, dat corporaties extra huurverhoging kunnen vragen boven inflatie. Standaard is dit 1,5% meer. Voor huishoudens met hogere inkomens is dit zelfs tot 4,% meer. Hoewel een huurverhoging het `scheefwonen` tegen kan gaan, is het niet wenselijk dat door huurverhogingen de betaalbaarheid van huurwoningen onder druk komt te staan.

Naast de verhuurdersheffing, betalen de corporaties de komende jaren gezamenlijk € 700 miljoen om onder andere Vestia uit de financiële problemen te helpen. Dit heeft gevolgen voor de investeringscapaciteit van corporaties.

Hypotheekmaatregelen

- verminderen van de hypotheekrente aftrek
- aflossingsplicht voor nieuwe hypotheke
- terugdringen van hypotheekschulden

De leennormen van zowel NHG-hypotheke als andere hypotheke worden hoofdzakelijk bepaald door de woonquote: het maximale percentage van het bruto inkomen dat aan woonlasten besteed mag worden, bedoeld ter voorkoming van overkreditering. Het Nibud bepaalt jaarlijks die woonquote (of financieringslastpercentage) grotendeels op basis van de koopkrachtontwikkeling van het voorgaande jaar

Deze maatregelen zijn ingegeven door de kredietcrisis, maar hebben wel flinke gevolgen voor de leencapaciteit. En daarmee voor de doorstroming en dynamiek op de woningmarkt.

Tabel 1 - leencapaciteit

| Inkomen | | Maximale hypotheek | | | |
|-----------|-----------|--------------------|-----------|-----------|-----------|
| Inkomen 1 | Inkomen 2 | 2009 | 2011 | 2013 | 2014 |
| € 16.500 | € 16.500 | € 133.704 | € 103.992 | € 94.771 | € 85.637 |
| € 33.000 | € 0 | € 158.805 | € 150.609 | € 140.875 | € 127.299 |
| € 33.000 | € 16.500 | € 238.208 | € 225.913 | € 211.313 | € 190.948 |
| € 49.500 | € 0 | € 252.039 | € 242.050 | € 215.155 | € 194.420 |
| € 33.000 | € 33.000 | € 317.610 | € 301.217 | € 281.751 | € 254.597 |
| € 49.500 | € 16.500 | € 336.052 | € 322.733 | € 286.874 | € 259.227 |
| € 66.000 | € 0 | € 368.838 | € 356.543 | € 317.610 | € 287.001 |

Bron Homefinance.nl augustus 2013

2.4 Provinciaal en Regionaal beleid

In de Verordening Ruimte Noord-Brabant is onder andere vastgelegd dat het maken van regionale kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwafspraken één van de taken van het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) is. Daarom werkt het MRE zowel bij het Regionaal Woningbouwprogramma als bij de Regionale woonvisie nauw samen met de Provincie Noord-Brabant.

Regionaal Woningbouwprogramma

In MRE verband is in 2010 voor het eerst door de 21 regiogemeenten het Regionaal Woningbouwprogramma vastgesteld. Het Regionaal Woningbouwprogramma is vanaf 2012 opgenomen in de Regionale Agenda. Hierbij zijn de volgende beslispunten vastgesteld:

1. Het huidige Regionaal Woningbouwprogramma van 2010-2020 opschuiven naar de nieuwe periode van 1 januari 2012 tot 1 januari 2022.
2. Instemmen met de regionale (netto) woningopgave voor de periode 2012-2022. Voor de regio Zuidoost-Brabant bedraagt de netto-bouwoopgave 30.439 woningen, voor de subregio De Kempen 3.456 woningen.
3. De percentages sociale sector vaststellen gelijk aan de percentages in het Regionaal woningbouwprogramma 2010-2020. Voor de landelijke gemeenten bedraagt dit percentage 40%. In de praktijk betekent dit 40% van de nog te beïnvloeden woningbouwprogrammering.

Regionale Woonvisie

Aanvullend op het Regionaal Woningbouwprogramma kan de Regionale Woonvisie (2012) gezien worden als kwalitatief kader voor drie specifieke regionale uitdagingen.

Deze thema's zijn:

1. oog voor kenniswerkers en lage-lonen-arbeidsmigranten;
2. naar een nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal landelijk gebied;
3. duurzaam vernieuwen en transformeren in de bestaande voorraad.

2.5 Kempengemeenten

Binnen de Kempengemeenten vindt regelmatig overleg plaats over wonen. Bestuurlijk overleg vindt plaats in de Stuurgroep Wonen en ambtelijk overleg in de Werkgroep Wonen. Deze overleggen bieden de mogelijkheid tot kennis- en informatie uitwisseling. Waar

mogelijk willen de Kempengemeenten meer samenwerken door bijvoorbeeld eerst afzonderlijk uniforme prestatieafspraken op te stellen met de corporaties en in een later stadium als Kempengemeenten gezamenlijke prestatieafspraken te maken met de corporaties in de regio.

3. De vraag op de woningmarkt

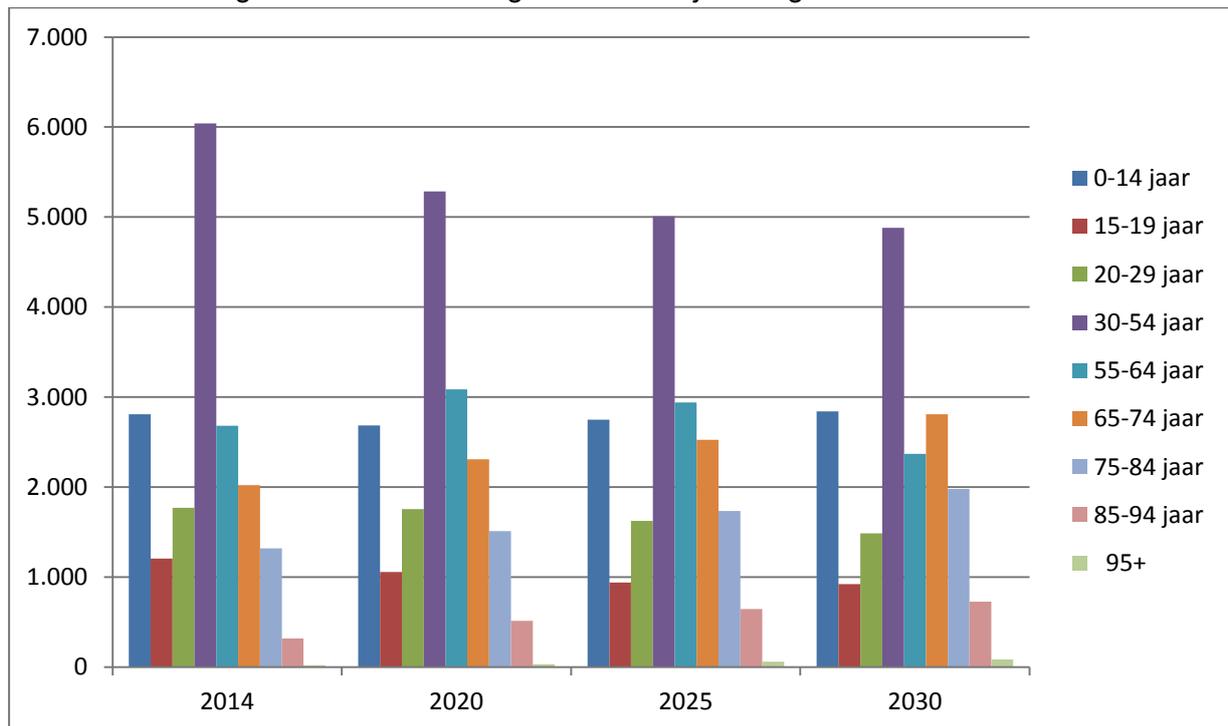
3.1 Provinciale prognose 2014 - bevolkings- en huishoudensontwikkeling

Elke drie jaar stelt de provincie een prognose op van de te verwachten bevolkingsontwikkeling en huishoudensontwikkeling. De laatste provinciale prognose is van november 2014.

Voor de landelijke gemeenten gaat de provinciale prognose uit van het principe dat deze gemeenten bouwen voor de eigen natuurlijke bevolkingsaanwas (migratiesaldo-nul). De prognose voor de woningvoorraad in de landelijke gemeenten is daarmee meteen een maximale taakstelling. Dit in tegenstelling tot het stedelijk gebied, waar de prognose als een minimale taakstelling geldt. Dit vloeit voort uit het verstedelijkingsbeleid van Rijk en Provincie.

In de prognose is al rekening houden met bijzondere groepen zoals statushouders en arbeidsmigranten. Ook is een prognose opgesteld voor wonen met zorg en welzijn. Deze komt aan de orde in hoofdstuk 5. De provinciale prognose 2014 geeft voor de gemeente Eersel het volgende beeld.

Grafiek 1 – demografische ontwikkelingen naar leeftijdscategorie



Bron: provinciale prognose 2014

In onderstaande tabel zijn de gegevens uit de grafiek opgenomen waarbij de categorieën 65-74 jaar, 75-84 jaar, 85-94 jaar en 95+ zijn samengevoegd tot één categorie 65+.

Tabel 2: demografische ontwikkelingen naar leeftijd

| | 2014 | 2020 | 2025 | 2030 |
|-------------------|-------|-------|-------|-------|
| 0-14 jaar | 2.810 | 2.685 | 2.750 | 2.840 |
| 15-19 jaar | 1.205 | 1.055 | 940 | 920 |
| 20-29 jaar | 1.770 | 1.755 | 1.625 | 1.485 |
| 30-54 jaar | 6.040 | 5.285 | 5.010 | 4.880 |
| 55-64 jaar | 2.680 | 3.085 | 2.940 | 2.370 |
| 65+ | 3.680 | 4.365 | 4.965 | 5.600 |

Bron: provinciale prognose 2014

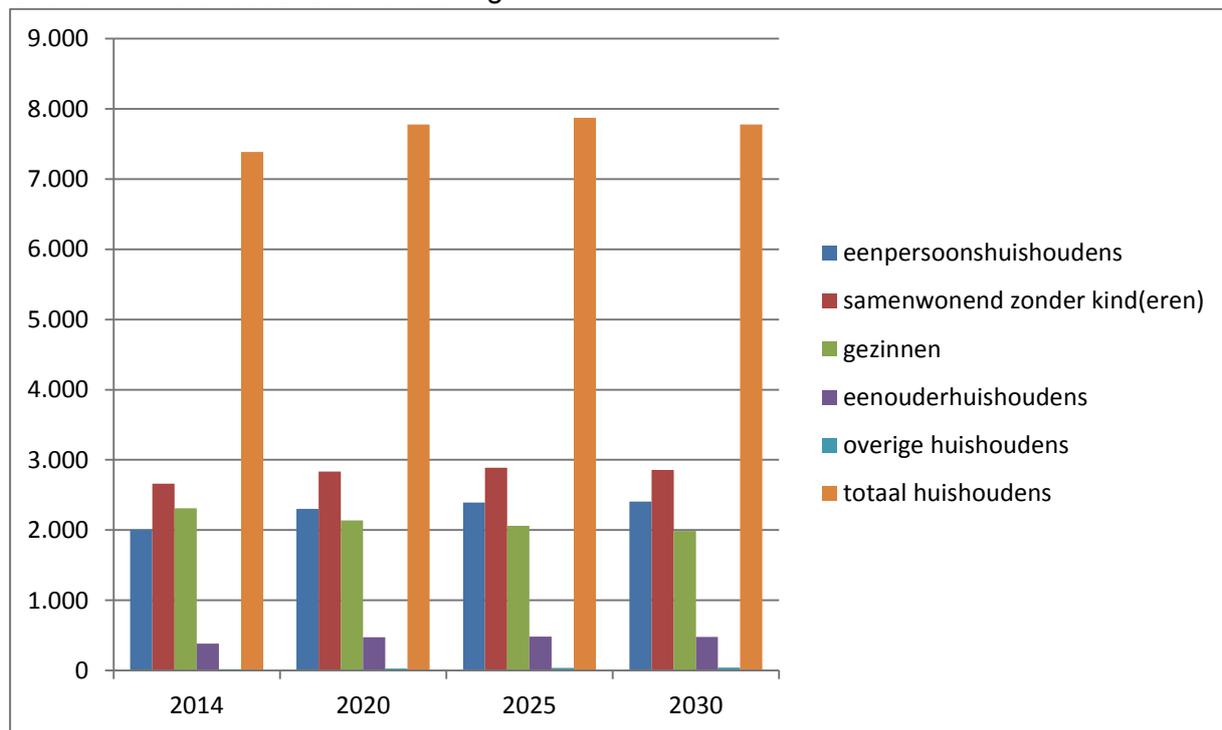
Uit de tabel blijken de volgende ontwikkelingen tussen nu en 2030

Bij de groep jeugd tot 14 jaar zien we de komende jaren een lichte daling. In 2030 echter is deze groep weer ongeveer net zo groot als in 2014: circa 2840 personen.

In de groep 15 tot 19-jarigen vind een flinke afname plaats, van 1205 nu naar 920 in 2030. De groep 20-29 jarigen daalt fors. Van 1770 naar 1485 personen.

De gezinnen (30-54 jarigen) nemen af van circa 6000 personen nu naar circa 4900 personen in 2030. De groep 55-64 jarigen stijgt eerst even naar circa 3000 personen en neemt vervolgens af tot circa 2400 personen in 2030. Het aandeel van de bevolking boven de 65 jaar groeit van 3680 personen in 2014 naar 5600 personen in 2030. Dit heeft gevolgen voor de woonvraag binnen de gemeente.

Grafiek 2 - huishoudenssamenstelling



Bron: provinciale prognose 2014

Uit de grafiek en onderstaande tabel valt het volgende op te maken. Het aantal eenpersoonshuishoudens neemt tussen 2014 en 2030 toe met ruim 400 huishoudens. Het aantal tweepersoonshuishoudens neemt toe met bijna 200 huishoudens. Samen zorgen deze groepen voor een toename van het aantal kleine huishoudens met circa 600. De groep gezinnen neemt af, terwijl de groep eenouderhuishoudens juist toeneemt. Ondanks de

toename van deze laatste groep neemt de totale groep gezinnen (inclusief eenouderhuishoudens) af met 225 huishoudens.

Tabel 3: demografische ontwikkelingen naar huishoudenssamenstelling

| | 2014 | 2020 | 2025 | 2030 |
|--------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| eenpersoonshuishoudens | 2.005 | 2.300 | 2.395 | 2.405 |
| Samenwonend zonder kind(eren) | 2.660 | 2.835 | 2.890 | 2.855 |
| gezinnen | 2.310 | 2.140 | 2.060 | 1.990 |
| eenouderhuishoudens | 385 | 475 | 485 | 480 |
| overige huishoudens | 20 | 30 | 40 | 45 |
| totaal huishoudens | 7.385 | 7.775 | 7.870 | 7.775 |

Bron: provinciale prognose 2014

Op basis van de prognose komt provincie tot de volgende woningbouwbehoefte voor de gemeente Eersel. Het aantal huishoudens is lager dan het aantal woningen. Dit heeft te maken met woningbouwafspraken uit het verleden, waarbij sprake was van een minimale en een maximale variant van het aantal te bouwen woningen. In de minimale variant is het aantal te bouwen woningen gelijk aan het aantal huishoudens. Regionaal is er voor gekozen om de maximale variant te hanteren. Dit heeft geleid tot onderstaande prognose voor het aantal te bouwen woningen.

Tabel 4 - prognose woningvoorraad gemeente Eersel

| | 2014 | 2017 | 2020 | 2025 | 2030 |
|----------------------|--------|-------|-------|-------|-------|
| prognose 2011 | 7.655* | 7.900 | 8.100 | 8.235 | 8.170 |
| prognose 2014 | 7.420 | 7.680 | 7.895 | 8.045 | 8.010 |

Bron: provinciale prognose 2011 en 2014

* de werkelijke woningvoorraad bedraagt per 1-1-2014: 7422 woningen.

De provinciale prognose van 2014 geeft een lagere woningbouwprognose dan de provinciale prognose van 2011. Dit heeft met name te maken dat de prognose van 2011 uitging van een hoger aantal woningen per 1-1-2014 dan daadwerkelijk het geval is.

3.2 Migratie

De afgelopen jaren was de migratie van en naar Eersel ongeveer gelijk. Uit onderstaande tabel blijkt wel er wel duidelijk verschillen zijn tussen vestiging en vertrek per leeftijdscategorie. In de categorie jongeren tussen 15 en 19 jaar vertrekken beduidend meer jongeren uit Eersel dan er zich vestigen. Dit wordt vaak veroorzaakt door het feit dat zij een vervolgstudie gaan volgen buiten Eersel. In de categorie 20-29 jarigen is er ook nog steeds sprake van een vertrekoverschot. Dit is echter al beduidend kleiner, omdat een deel van de jongeren na het afronden van hun opleiding weer terugkeert naar Eersel. In de categorie 30-49 jaar (gezinnen) is er sprake van een vestigingsoverschot. In de overige categorieën is geen sprake van een duidelijk vertrek- of vestigingsoverschot.

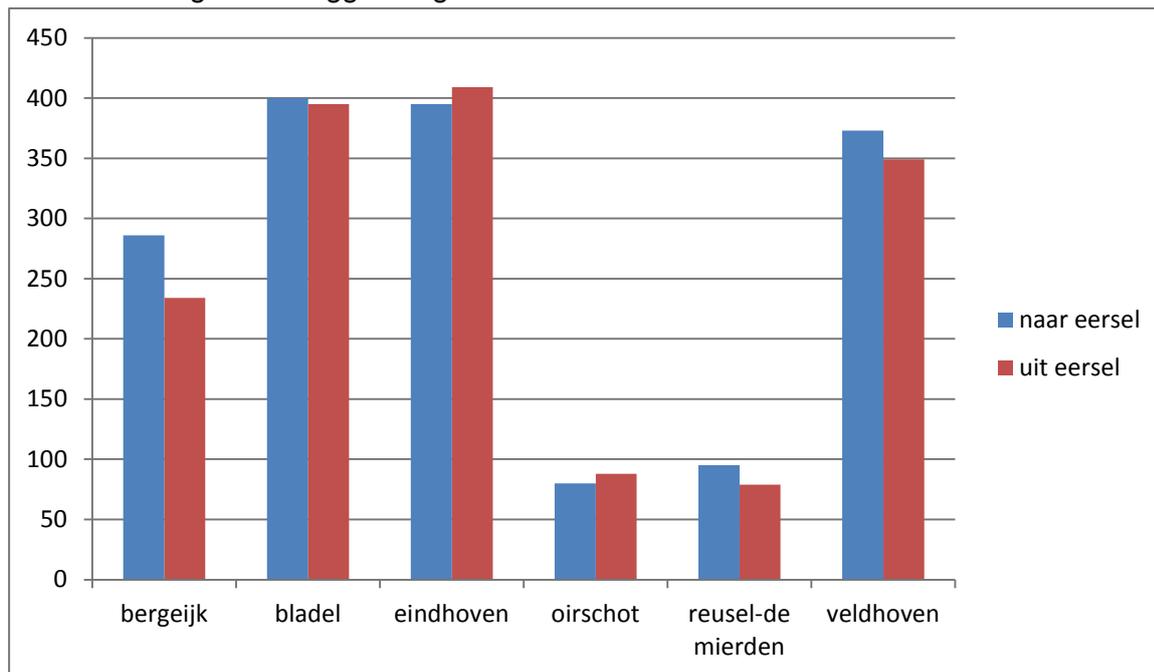
Tabel 5 - Personen gevestigd en vertrokken gemeente Eersel

| Migratie | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|---------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 0 t/m 14 jaar gevestigd | 76 | 85 | 90 | 82 | 99 |
| 0 t/m 14 jaar vertrokken | 61 | 45 | 48 | 41 | 62 |
| 15 t/m 19 jaar gevestigd | 30 | 30 | 25 | 30 | 36 |
| 15 t/m 19 jaar vertrokken | 73 | 78 | 83 | 74 | 77 |
| 20 t/m 29 jaar gevestigd | 190 | 194 | 156 | 177 | 206 |
| 20 t/m 29 jaar vertrokken | 209 | 206 | 215 | 201 | 211 |
| 30 t/m 49 jaar gevestigd | 164 | 168 | 158 | 136 | 159 |
| 30 t/m 49 jaar vertrokken | 142 | 125 | 126 | 99 | 118 |
| 50 t/m 64 jaar gevestigd | 69 | 39 | 46 | 35 | 46 |
| 50 t/m 64 jaar vertrokken | 56 | 42 | 31 | 41 | 51 |
| 65 t/m 84 jaar gevestigd | 37 | 46 | 33 | 29 | 26 |
| 65 t/m 84 jaar vertrokken | 38 | 37 | 37 | 36 | 25 |
| 85+ jaar gevestigd | 9 | 7 | 12 | 9 | 10 |
| 85+ jaar vertrokken | 11 | 5 | 10 | 13 | 22 |
| totaal gevestigd | 575 | 569 | 520 | 498 | 582 |
| totaal vertrokken | 590 | 538 | 550 | 505 | 566 |

Bron CBS Statline

De verhuizingen tussen Eersel en omliggende gemeenten tussen 2009 en 2012 zijn in onderstaande grafiek weergegeven. Hieruit blijkt dat er sprake is van een verstigingsoverschot ten aanzien van Bergeijk, Reusel-De Mierden en Veldhoven. De verhuisbewegingen tussen Eersel en Bladel zijn nagenoeg in balans. Er vertrekken meer mensen uit Eersel richting Oirschot en Eindhoven dan zich hier vanuit die gemeenten vestigen. Met name in 2008 en 2009, toen er in Eersel veel woningen zijn opgeleverd, was er duidelijk sprake van een positief migratiesaldo.

Grafiek 3 - Migratie omliggende gemeenten 2008-2012



Bron CBS Statline

3.3 Verhuiscwensen

In februari 2015 hebben wij de resultaten van het Woonbehoeftenonderzoek Zuidoost Brabant 2015 "De woonconsument in een veranderde woningmarkt in Zuidoost Brabant" ontvangen. Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage 1.

Voor elk van de 21 gemeenten is onderzoek gedaan naar de verhuiscwelingen, de samenstelling van de woningvoorraad en de verhuiscwensen van inwoners in de komende vijf jaar. Ten aanzien van de vraag levert dit het volgende beeld op voor Eersel.

Van de doorstromers wil 21% de komende vijf jaar verhuizen, van thuiswonende kinderen (boven 18 jaar) is dat 73%. Van de personen die de komende vijf jaar willen verhuizen is ongeveer 38% starter en 62% een doorstromer.

De belangrijkste redenen voor de verhuiscwens zijn de wens om zelfstandig te gaan wonen of lichamelijke beperkingen of behoefte aan zorg. Ook veranderingen in de privésituatie, zoals trouwen, samenwonen of kinderen krijgen vormen een belangrijke reden om te willen verhuizen. Kwaliteit van de huidige woning of vanwege werk is slechts in weinig gevallen een aanleiding om te willen verhuizen.

Onderstaande tabel geeft weer of verhuiscwelingen het liefste in de eigen wijk (kern) willen blijven wonen, of in de eigen gemeente of elders.

Tabel 6 -gewenste locatie

| | Huidige wijk | Huidige gemeente | Andere gemeente | Weet niet |
|--------|--------------|------------------|-----------------|-----------|
| Eersel | 34% | 28% | 11% | 26% |

Bron: Woonbehoeftenonderzoek Zuidoost Brabant 2014

Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat eengezinswoningen de komende vijf jaar het meest gewenst zijn. Van de woningzoekenden in Eersel is 42% op zoek naar een nulredenwoning.

Tabel 7 - gewenste eigendomsverhouding en type,

| | | Koop | Huur | eengezins | appartement |
|------------------------------|---------------|------------|------------|------------|-------------|
| Huidige woon-situatie | onzelfstandig | 47% | 53% | 70% | 30% |
| | koop | 77% | 23% | 76% | 24% |
| | Huur | 63% | 37% | 72% | 28% |
| | Totaal | 64% | 36% | 73% | 27% |

Bron: Woonbehoeftenonderzoek Zuidoost Brabant 2014

Tabel 8 - gewenste eigendomsverhouding en prijsklasse,

| | Koop goedkoop | Koop middelduur | Koop duur | Huur goedkoop | Huur middelduur | Huur duur |
|--------|---------------|-----------------|-----------|---------------|-----------------|-----------|
| Eersel | 12% | 32% | 20% | 3% | 23% | 10% |

Bron: Woonbehoeftenonderzoek Zuidoost Brabant 2014

3.4 Enquêtes Dorpsraden/Leefbaarheidsgroepen

De afgelopen jaren zijn de volgende enquêtes gehouden naar de woonvraag in de kernen.

- Woningbehoeftepeiling, leefbaar Wintelre, 2006
- Enquête Bouwen in Knegsel, Dorpsraad Knegsel, 2007
- enquête Woningbehoefte, dorpsraad Vessem, 2007
- enquête Wonen en ondernemen, dorpsraad Vessem, 2010
- Enquête woonwensen Zorg om Duizel, 2010

Behalve de enquête van Duizel en de laatste enquête van Vessem, zijn de enquêtes allen al van een flink aantal jaren geleden, voor de woningmarktcrisis begon. Het is zeer de vraag of de woonbehoeftes uit deze enquêtes nog up tot date zijn met de huidige woonwensen. Deze enquêtes worden in deze woonvisie daarom niet meer meegenomen.

Conclusies enquête Duizel 2010, bijlage 2

Uit de enquête blijkt dat met name bouwkavels en seniorenhuur en –koopwoningen gewenst zijn, gevolgd door gewone koopwoningen. Huur is minder gewenst.

Ten aanzien van de bouwkavels zijn met name de kavels tussen 400 en 700 m² het meest gewenst, gevolgd voor kavels tot 400m². Voor een koopwoning geldt dat behoefte is aan woningen in alle prijsklassen. Men wil liever een nieuwboukoopwoning dan een bestaande koopwoning. Van de ondervraagde senioren geeft ongeveer de helft aan dat er geen aanpassingen aan de woning nodig zijn. Een kwart heeft wel aanpassingen aan de woning nodig.

Conclusies enquête Vessem 2010, bijlage 3.

Uit de enquête blijkt dat er op korte termijn de grootste behoefte is aan starterswoningen en seniorenwoningen. Het merendeel van de starters wil een koopwoning en heeft hiervoor maximaal € 190.000 ter beschikking. De helft van de senioren wil gaan huren in plaats van kopen. Bij seniorenwoningen is de locatie echter wel van belang, winkels, gemeenschapshuis en Groenendaal moeten goed bereikbaar zijn. Een ruime meerderheid

van de ondervraagden is voorstander van verdere uitbreiding van woningbouw in de driehoek Flinkert-Kuilenhurk-Braak.

3.5 Conclusies vraag

In het Woonbehoeftenonderzoek Zuidoost Brabant 2014 is op basis van de ingevulde enquêtes berekend dat de totale vraag voor Eersel in de komende vijf jaar 2.710 woningen bedraagt. Verder is berekend dat er in die periode 1.480 woningen worden aangeboden in de bestaande voorraad. Dit geeft dan een theoretische tekort van 1.230 woningen tussen 2015 en 2020. De provinciale prognose geeft voor deze periode een behoefte aan 345 woningen aan. Deze prognose is beduidend lager. Dit verschil is deels verklaarbaar uit het feit dat de provinciale prognose is gebaseerd op de bevolkingsontwikkelingen en verwachte huishoudensverdunning. De vraag uit het Woonbehoeftenonderzoek is gebaseerd op de verhuishwensen die mensen zelf aangeven. Deze wens betekent echter niet dat men ook daadwerkelijk zal verhuizen. Om financiële redenen kan een verhuizing toch niet plaatsvinden, of men schuift een verhuizing verder voor zich uit omdat de lichamelijke noodzaak tot verhuizen nog niet aanwezig is. Het verschil tussen de vraag op basis van de prognose en de vraag die is berekend op basis van het Woonbehoeftenonderzoek is echter wel flink. Hiervoor hebben wij geen verklaring.

De vraag uit het woonbehoefteonderzoek laat vooral vraag naar eengezinswoningen zien. In totaal 73% van de verhuisgeneigden wenst een eengezinswoning. 64% in de koopsector en 36% in de huursector. Gelet op de huishoudensverdunning zal dan waarschijnlijk ook de vraag veranderen. De woningen die we de komende 10 jaar gaan bouwen moeten daarom niet alleen voldoen aan de behoefte van nu, maar ook rekening houden met de behoefte van de toekomst.

4. Aanbod op de woningmarkt

4.1 Realisatie 2004-2013

De afgelopen 10 jaar zijn er in de gemeente Eersel totaal 740 woningen gerealiseerd. Met name sinds de start van het projectbureau Bouwen Bouwen Bouwen in 2006 is er een flinke toename geweest in het aantal woningen dat jaarlijks werd gerealiseerd. De crisis op de woningmarkt is duidelijk zichtbaar vanaf 2011. In 2009 en 2010 waren er nog veel woningen in aanbouw, waarvan de verkoop al voor de crisis had plaatsgevonden. Vanaf 2011 neemt het aantal gerealiseerde woningen af, maar het aantal ligt nog wel hoger dan de jaarlijkse realisatie voor het project Bouwen Bouwen Bouwen.

Tabel 9 - woningbouwrealisatie 2004-2013

| kern | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | totaal |
|----------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|--------|
| eersel | 9 | 0 | 31 | 0 | 194 | 111 | 54 | 14 | 57 | 51 | 17 | 538 |
| duiizel | 4 | 8 | 10 | 2 | 11 | 0 | 4 | 1 | 5 | 0 | 0 | 43 |
| knegsel | 0 | 1 | 0 | 1 | 13 | 2 | 6 | 5 | 1 | 2 | 2 | 33 |
| steensel | 11 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 21 | 2 | 3 | 6 | 1 | 45 |
| vessem | 6 | 1 | -1 | 3 | 0 | 13 | 12 | 23 | 0 | 1 | 3 | 61 |
| wintelre | 3 | 5 | -1 | 19 | 2 | 10 | 3 | 0 | 1 | 1 | 23 | 66 |
| | 33 | 15 | 39 | 25 | 221 | 136 | 100 | 45 | 67 | 61 | 46 | 786 |

Bron: gemeente Eersel

4.2 Samenstelling van de bestaande voorraad

De totale woningvoorraad bedraagt per 1 januari 2014 7468 woningen. De bestaande woningvoorraad bestaat uit 6037 koopwoningen en 1431 huurwoningen, voornamelijk van Woningstichting de Zaligheden en deels particulier

Tabel 10 - Woningvoorraad naar eigendom en prijsklassen per kern 2011

| | prijsklassen | | | | | | | |
|----------|--------------|------|----------|------------|------|----------|------------|------|
| | eigendom | | huur | | | koop | | |
| | koop | huur | goedkoop | middelduur | duur | goedkoop | middelduur | duur |
| Eersel | 74% | 26% | 5% | 15% | 6% | 2% | 32% | 40% |
| Duizel | 83% | 17% | 3% | 14% | 1% | 1% | 28% | 55% |
| Knegsel | 86% | 14% | 1% | 12% | 1% | 0% | 18% | 68% |
| Steensel | 86% | 14% | 1% | 10% | 3% | 6% | 39% | 41% |
| Vessem | 91% | 9% | 0% | 7% | 2% | 4% | 25% | 62% |
| Wintelre | 91% | 9% | 2% | 6% | 1% | 1% | 29% | 61% |

Bron: Woonbehoeftenonderzoek Zuidoost Brabant 2011

Tabel 11- Woningvoorraad naar eigendom en prijsklassen gemeente 2014

| | prijsklassen | | | | | | | |
|--------|--------------|------|----------|------------|------|----------|------------|------|
| | eigendom | | huur | | | koop | | |
| | koop | huur | goedkoop | middelduur | duur | goedkoop | middelduur | duur |
| Eersel | 81% | 19% | 1% | 16% | 2% | 7% | 35% | 39% |

Bron: Woonbehoeftenonderzoek Zuidoost Brabant 2014

In 2014 is het Woonbehoeftenonderzoek niet op kernenniveau uitgevoerd.

De bestaande woningvoorraad bestaat vooral uit ruime eengezinswoningen. In totaal is 96% van de woningen in de gemeente een eengezinswoning. In de koopsector bestaat 1 % van de voorraad uit appartementen, in de huursector 3 %.

4.3 Huurwoningen Woningstichting De Zaligheden

Woningstichting De Zaligheden is de enige corporatie die in Eersel in de sociale huursector actief is. Het aantal huurwoningen van Woningstichting De Zaligheden bedraagt 1334 woningen. De kernvoorraad is het aantal sociale huurwoningen in een gemeente, bestaande uit goedkope en middeldure huurwoningen. Dit betekent een huur tot € 710,68. Het merendeel van de woningen van WSZ valt in deze categorie. De kernvoorraad bedraagt daarmee 1207 woningen. De huurwoningen van Woningstichting De Zaligheden hebben gemiddeld energielabel B.

Tabel 12 - verdeling huurwoningen WSZ over de kernen

| Eersel | Duizel | Knegsel | Steensel | Vessem | Wintelre | totaal |
|--------|--------|---------|----------|--------|----------|--------|
| 968 | 86 | 47 | 67 | 97 | 69 | 1334 |

Bron: www.wsz.nl

Tabel 13 – kengetallen Woningstichting De Zaligheden over Kempengemeenten totaal

| | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 |
|----------------------|------|------|------|------|------|------|
| Nieuwe verhueringen | 288 | 208 | 250 | 287 | 268 | 225 |
| Wachttijd in maanden | 55 | 53 | 55 | 45 | 46 | 53 |
| Woningzoekenden | 6876 | 6254 | 5822 | 5286 | 4797 | 4739 |
| Aantal woningen | 3476 | 3349 | 3298 | 3234 | 3126 | 2978 |

Bron: jaarverslag wsz 2013

Doelstelling is om de kernvoorraad in elk geval op peil te houden en liefst te laten toenemen. Verkoop van woningen door WSZ, om hiermee hun liquide middelen op peil te houden, is op zich niet onwenselijk, mits WSZ de investeringsruimte gebruikt om nieuwe huurwoningen in de gemeente te realiseren. Op die manier het kan huurwoningenbestand gelijk blijven of zelfs iets toenemen en tegelijkertijd verjongt en verbetert de kwaliteit van deze voorraad.

4.4 Aanbod op de koopmarkt

Een deel van de vraag kan worden bediend vanuit de bestaande voorraad. Onderstaande tabel geeft een momentopname van het aanbod op de koopmarkt binnen Eersel.

Tabel 14 - woningen te koop in Eersel

| | totaal | <150.000 | 150.000-175.000 | 175.000-200.000 | 200.000-250.000 | 250.000-300.000 | 300.000-350.000 | >350.000 |
|---------------|------------|-----------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------|
| eersel | 280 | 9 | 17 | 21 | 34 | 38 | 30 | 118 |
| duizel | 35 | 0 | 0 | 1 | 8 | 5 | 4 | 17 |
| knegsel | 36 | 2 | 0 | 0 | 4 | 2 | 2 | 26 |
| steensel | 34 | 3 | 1 | 8 | 7 | 6 | 3 | 7 |
| vessem | 33 | 0 | 0 | 0 | 1 | 3 | 3 | 25 |
| wintelre | 32 | 0 | 0 | 2 | 11 | 5 | 4 | 10 |
| Totaal | 450 | 14 | 18 | 32 | 65 | 59 | 46 | 203 |

Bron: Funda 2-7-2014

In de periode tussen 1 juli 2013 en 1 juli 2014 zijn in totaal 129 woningen verkocht in de gemeente Eersel.

Tabel 15 - woningen te koop in Eersel

| | totaal | <150.000 | 150.000-175.000 | 175.000-200.000 | 200.000-250.000 | 250.000-300.000 | 300.000-350.000 | >350.000 |
|-----------------|------------|----------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------|
| gemeente | 129 | 2 | 9 | 16 | 31 | 25 | 18 | 28 |

Bron: Funda 2-7-2014

4.5 Nieuwbouwprogrammering

Voor zover in de vraag niet voorzien kan worden vanuit de bestaande voorraad, dient nieuwbouw plaats te vinden. Op dit moment zijn de volgende aantallen in de nieuwbouwprogrammering opgenomen.

Tabel 16 – woningbouwprogramma

| Kern/locatie | aantal | Type woningen | realisatie |
|-----------------------------|---------------|------------------------------|-------------------|
| Eersel | | | |
| Kerkebogten | 209 | Huur, diverse koop | In aanbouw |
| Rosheuvel (8 RvR) | 19 | Kavels, vooral dure woningen | 8 in aanbouw |
| Nieuwstraat 37-43 | 22 | Appartementen dure koop | Nieuw verzoek |
| Hoogstraat RvR | 0 | | |
| Postelseweg | 2 | Dure koop | |
| Odradastraat | 1 | Dure koop | 2017/2018 |
| Kapelweg/kerkstraat | 4 | Senioren, middeldure koop | 2016 |
| Bospoort 19 | 1 | Dure koop | 2016 |
| Draaiboom | 1 | Dure koop | 2017/2018 |
| | | | |
| Duizel | hard | | |
| Duizel Noord (6 RvR) | 60 | Huur, diverse koop, senioren | Vanaf 2017 |
| | | | |

| | | | |
|--------------------------------|-------------|------------------------------|--------------|
| Knegsel | hard | | |
| Dorpshart Knegsel | 16 | | Nog onbekend |
| Poelenloop | 34 | Goedkope koop en tweekappers | 25 in 2015 |
| t Groen 4 en 6 | 2 | | Ligt stil |
| | | | |
| Steensel | hard | | |
| Steensel Noord | 15 | Kavels, vooral dure koop | Ligt stil |
| Eindhoveneweg 36-38 | 10 | Appartementen senioren | Ligt stil |
| Boterbocht | 18 | Middeldure en dure koop | Ligt stil |
| | | | |
| Vessem | hard | | |
| Flinkert West | 4 | | In 2015 |
| Het Heike | 4 | Dure koop | Ligt stil |
| Bouwbedrijf Flinkert | 9 | | In 2015 |
| Jan Smulderst/ Flinkert | 9 | Huur/goedkope koop | In 2015 |
| | | | |
| Wintelre | hard | | |
| Koemeersdijk | 42 | Huur, diverse koop, senioren | 10 in 2016 |

Een aantal ontwikkelaars (onder andere de Maatschap Kerkebogten) is bezig met herontwikkeling van de plannen. Deze zijn bedoeld om het aantal dure koopwoningen te verminderen en juist meer te realiseren in de categorie middeldure koop maar ook in de categorie goedkope koop.

4.6 Vraag – Aanbod geconfronteerd

In het Woonbehoefteonderzoek Zuidoost Brabant 2014 zijn de vraag en aanbod tegen elkaar afgezet.

Tabel 17 – Vraag versus aanbod

| Eersel | | vraag | aanbod |
|---------------------------|--------------|-------------|-------------|
| intern verhuizend | doorstromers | 1800 | 1390 |
| | starters | 830 | |
| inkomend | doorstromers | 80 | |
| | starters | | |
| vertrekkend | doorstromers | | 90 |
| | starters | | |
| totaal | | 2710 | 1480 |
| theoretisch tekort | | 1230 | |

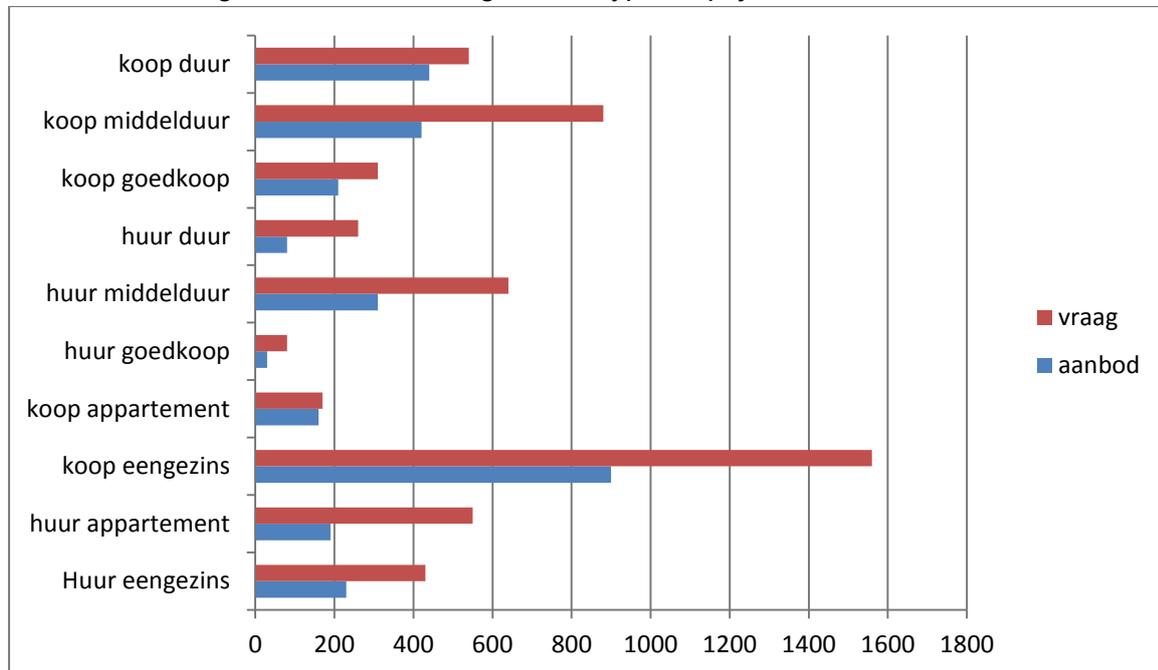
Bron: Woonbehoefteonderzoek Zuidoost Brabant 2014

Volgens deze conclusie uit 2014 zouden er dan 2710 woningen gevraagd worden in de periode 2015-2020. In die periode komen 1480 woningen beschikbaar in de bestaande voorraad. Theoretisch zouden er dan 1230 woningen gebouwd moeten worden.

In het kader van het Woonbehoefteonderzoek Zuidoost Brabant 2014 is gevraagd naar de verhuishwens van inwoners binnen 5 jaar. Deze wensen zijn dus de korte termijn wensen.

Door allerlei omstandigheden wordt de verhuishwens vaak toch bijgesteld of uitgesteld. In de praktijk is het theoretische tekort van 1230 woningen dan ook niet gelijk aan het werkelijk aantal benodigde woningen. Dit ligt lager.

Grafiek 4 - Vraag en aanbod naar eigendom, type en prijs



Bron: Woonbehoeftenonderzoek Zuidoost Brabant 2014

Conclusies Nieuwbouwprogramma

Op basis van de provinciale prognose mag Eersel 581 woningen bouwen tussen 1 januari 2015 (huidige stand: 7.469 woningen) en 31 december 2023 (prognose 8.050 woningen). Het nieuwbouwprogramma kent een harde plancapaciteit van 480 woningen.

Gelet op de vraag zoals die blijkt uit het Woonbehoeftenonderzoek Zuidoost Brabant 2014 is van belang om op de korte termijn eengezinswoningen te bouwen maar dan vooral in de sociale huur. Kijkend naar de korte termijn vraag is het aantal huurwoningen in de nieuwbouwprogrammering aan de lage kant. Ook in het middeldure koopsegment is de vraag beduidend hoger dan het huidige aanbod. Het bouwen van appartementen is vooral wenselijk in de huursector. Deze categorie is nodig op de korte termijn, blijkens het Woonbehoeftenonderzoek, maar gelet op de verdere toename van eenpersoonshuishoudens in de toekomst, voorzien deze ook in een toekomstige behoefte.

Met toevoegen van dure koop moeten we voorzichtig zijn. Hoewel er nu iets meer vraag is dan aanbod, zal deze vraag in de toekomst waarschijnlijk afnemen door de veranderde huishoudenssamenstelling.

Juist omdat nu voor het eerst de samenstelling van de bevolking duidelijk gaat veranderen in de toekomst, is het erg lastig om te bouwen voor de wensen van nu, maar ook voor de wensen van de toekomst. Daarom is van belang om bij nieuwbouw zoveel mogelijk flexibiliteit in proberen te bouwen. Dit kan bestaan uit het bouwen van woningen waarbij de indeling ook later nog eenvoudig aan te passen is. Of bouw eengezinswoningen die omgezet kunnen worden in appartementen en omgekeerd.

5. Wonen en zorg

5.1 Rijksbeleid / ontwikkelingen

Het rijksbeleid op het gebied van zorg is sterk in ontwikkeling. Het rijksbeleid speelt in op de toenemende vergrijzing en de behoefte van ouderen en mensen met een fysieke, verstandelijke of psychische beperking om meer zelf de regie over hun leven te houden en zelfstandig te blijven wonen. Daarnaast spelen ook de oplopende kosten en de wens om deze kosten te beheersen een rol. Er is steeds meer sprake van vermaatschappelijking van de zorg. Mensen met een beperking blijven zo lang mogelijk thuis wonen, waarbij zorg en diensten zoveel mogelijk thuis worden gebracht. Steeds meer zullen mensen worden aangesproken op hun eigen verantwoordelijkheid.

Het rijksbeleid heeft een scheiding van wonen en zorg tot gevolg. Men huurt zelf de woning, alleen de zorg wordt nog vergoed, mits men een indicatie heeft.

5.2 Behoeft aan wonen met zorg

In de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2014 wordt een indicatie gegeven van de opgaven die er in Brabant liggen op het vlak van wonen met zorg en welzijn, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen beschermd wonen, beschut wonen, verzorgd wonen en geschikt wonen. Bij beschermd en beschut wonen is sprake van intramurale, bij verzorgd wonen en geschikt wonen van extramurale zorg.

Beschermd wonen

Het 'beschermd wonen' omvat de woon- en verblijfsvormen met 24-uurs nabije zorg. Dit betekent dat de zorg permanent aanwezig is. Veelal gaat het om vormen van niet-zelfstandig wonen in intramurale instellingen (ZZP 5-8; ZZP staat voor zorgzwaartepakket). Ook verschillende kleinschalige vormen van groepswonen – veelal in niet-zelfstandige wooneenheden – vallen onder het beschermd wonen. Kleinschalige woonprojecten voor dementerende ouderen zijn voorbeelden hiervan.

De 'overige intramurale plaatsen' (ZZP 9-10), waartoe bijvoorbeeld revalidatiecentra en hospices behoren, zijn eveneens tot het beschermd wonen gerekend.

Beschut wonen

Tot het 'beschut wonen' worden gerekend de plaatsen in intramurale instellingen - veelal verzorgingshuisplaatsen - ten behoeve van personen met een ZZP- indicatie 1-4. Als gevolg van 'extramuralisering' wordt uitgegaan van een afname van de vraag naar beschut wonen.

Verzorgd wonen

Het 'verzorgd wonen' heeft betrekking op de situatie, waarbij een huishouden in een (ouderen)woning gebruik kan maken van de verpleging of verzorging vanuit een nabijgelegen zorgsteunpunt ('zorg op afroep').

Geschikt wonen

Tot het 'geschikt wonen' behoren zelfstandige woningen, waarvan diverse kenmerken maken dat ze meer geschikt zijn voor ouderen en mensen met beperkingen dan gebruikelijke woningen. Hierbij gaat het om de als zodanig aan te duiden ouderenwoningen, waarbij de woningen ook onderdeel uit kunnen maken van een complex met extra diensten, zoals

maaltijdverzorging, gemeenschappelijke recreatieruimte etc. ('wonen met diensten'). Ook de (ingrijpend) aangepaste woningen en de (overige) nultredenwoningen vallen onder het geschikt wonen.

Tabel 18 - prognose wonen en zorg Eersel

| Beschermd wonen | | Beschut wonen | | Verzorgd wonen | | Geschikt wonen | |
|-----------------|-----------|---------------|-----------|----------------|-----------|----------------|-----------|
| 2012-2024 | 2025-2029 | 2012-2024 | 2025-2029 | 2012-2024 | 2025-2029 | 2012-2024 | 2025-2029 |
| 80 | 30 | -15 | 5 | 90 | 20 | 470 | 45 |

Bron: provinciale prognose 2014

Woonzorgmeter

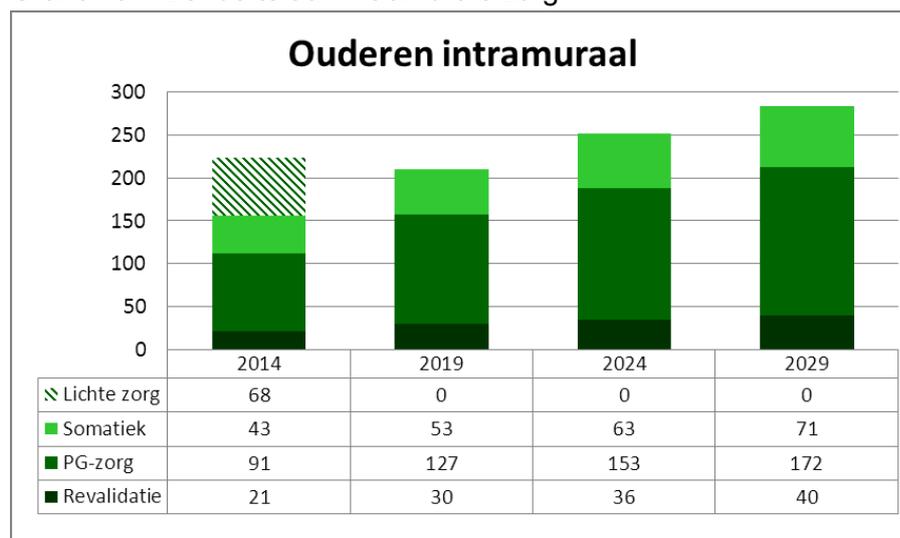
Door Companen is voor de gemeente Eersel een Woonzorgmeter opgesteld, zie bijlage 4, waarin de behoefte in beeld is gebracht aan intramurale ouderenzorg, extramurale ouderenzorg, zorg voor mensen met een verstandelijke beperking of een psychiatrisch probleem.

In dit hoofdstuk worden alleen de gegevens voor de gemeente vermeld. De behoefte aan intramurale en extramurale ouderenzorg wordt op kernniveau aangegeven in bijlage 3.

Bij de grafiek Ouderen Intramuraal is in 2014 nog de categorie lichte zorg opgenomen. Deze categorie zal echter op basis van het Rijksbeleid geen indicatie meer krijgen en in de toekomst extramuraal zorg moeten ontvangen.

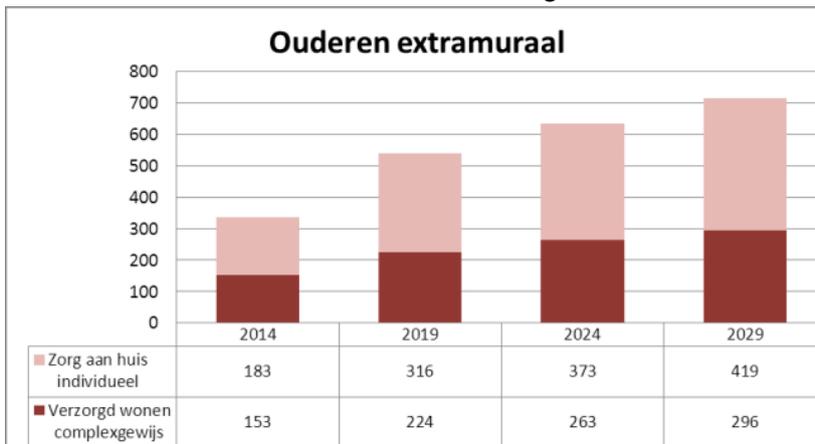
De vraag naar plaatsen en woningen voor de VG GGZ doelgroep wordt in de praktijk regionaal opgevangen. Het feit dat Eersel geen capaciteit voor deze doelgroep heeft, betekent niet dat er een tekort aan woningen is voor deze doelgroep.

Grafiek 5 – Behoefte aan intramurale zorg



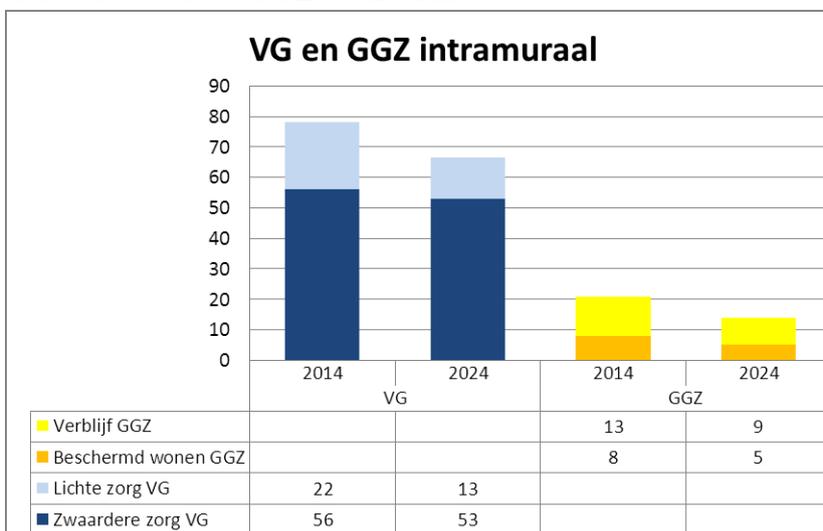
Bron: Companen

Grafiek 6 – behoefte aan extramuraal zorg



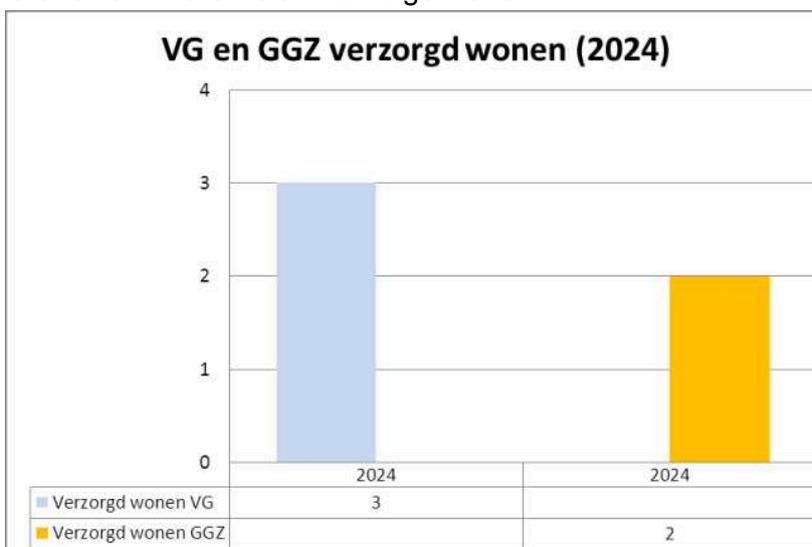
Bron: Companen

Grafiek 7 – VG en GGZ intramuraal



Bron: Companen

Grafiek 8 – VG en GGZ verzorgd wonen



Bron: Companen

5.3 Regionaal onderzoek wonen en zorg

De provincie en het SRE zijn bezig met een inventarisatie van het huidige aanbod op het gebied van beschermd, verzorgd en geschikt wonen. Het is de bedoeling dit aanbod nauwkeuriger in kaart te brengen, aangezien er nu slechts sprake is van schattingen. De inventarisatiefase van dit project is afgerond. De verwachting is dat de resultaten in de tweede helft van 2015 bekend worden.

5.4 Onderzoeken dorpsraden/leefbaarheidsgroepen

De Leefbaarheidsgroep Knegsel, de KBO en het Steunpunt voor Ouderen in Knegsel hebben samen met GOW Welzijnswerk in 2012 een enquête gehouden onder de ouderen van 55 jaar en ouder, gehandicapten en chronisch zieken in Knegsel.

Door Leefbaar Wintelre is in 2013 een enquête gehouden onder de senioren in Wintelre om onderzoek te doen naar de woonwensen van senioren voor plan Koemeersdijk.

Conclusies onderzoek Wonen, Welzijn en Zorg, Leefbaarheidsgroep Knegsel, KBO afdeling Knegsel, Steunpunt voor Ouderen in Knegsel en GOW Welzijnswerk, bijlage 5

Een flink aantal senioren wil verhuizen, maar de situatie op de woningmarkt belemmert dit. Een flinke groep vindt dat de eigen woning aangepast moet worden. Er is erg veel belangstelling voor huur, terwijl er maar erg weinig bestaande geschikte huurwoningen zijn in Knegsel. Er is ook ruime behoefte aan een mantelzorgwoning. Een goede bereikbaarheid van Eersel, Veldhoven is gewenst, met name voor mensen zonder rijbewijs.

Conclusies enquête Woningbehoefte Senioren Koemeershoeve, 2013, bijlage 6

Op korte termijn is er belangstelling voor 8 huurwoningen voor senioren. Binnen 5 jaar hebben daarnaast nog 11 personen belangstelling voor huur, waarvan 5 ook geïnteresseerd zijn in seniorenkoop.

5.5 Bestaande voorraad

In het Woonbehoeftenonderzoek Zuidoost Brabant 2014 is ook onderzocht hoeveel woningen in de bestaande voorraad als nultredenwoning aangemerkt kunnen worden. Een nultredenwoning heeft alle primaire ruimten (woonkamer, keuken, sanitair en minimaal één slaapkamer) gelijkvloers, waarbij de voordeur zonder trap te bereiken is en waar drempels laag zijn of ontbreken. 38% van de bestaande voorraad is een nultredenwoning, waarvan 34 % eengezinswoningen en 4 % appartementen.

Aan 55-plussers is in het kader van het woononderzoek de vraag gesteld welke overwegingen een rol spelen in de vraag of men al dan niet wil verhuizen.

Onderstaande tabel geeft deze overwegingen weer, waarbij de percentages niet optellen tot 100% omdat men meerdere antwoorden aan kon kruisen.

Tabel 19 – overwegingen senioren voor verhuizing

| Overweging | 2014 | 2011 |
|--|------|------|
| Als mijn gezondheid of die van mijn partner (verder) achteruit gaat, ga ik verhuizen | 28% | 32% |
| Ik ga mijn woningen binnen een aantal jaren verkopen zodat ik het geld aan andere zaken kan besteden | 7% | 7% |
| Als het onderhoud van de tuin mij teveel wordt, wil ik geen tuin meer | 13% | 15% |
| Als het onderhoud van de tuin mij teveel wordt, wil ik een kleinere tuin | 16% | 17% |
| De woning is voor mij gevoel te groot | 12% | 14% |
| Ik ga binnen een aantal jaar verhuizen uit voorzorg voor het geval mijn gezondheid (of die van mijn partner) achteruitgaat | 12% | 13% |
| Ik ga “nooit” verhuizen, indien nodig pas ik het huis aan | 30% | 25% |
| Geen van bovenstaande situaties | 31% | 27% |

Bron: Woonbehoeftenonderzoek Zuidoost Brabant 2014 en 2011

5.6 Nieuwbouwplannen voor wonen en zorg

Tabel 20 – nieuwbouwplannen wonen en zorg

| locatie | nultredenwoningen | zorgplaatsen |
|--------------------------------|-------------------|--------------|
| Kerkebogten | 45* | |
| Nieuwstraat 37-43, Eersel | 22** | |
| Kerkstraat, Eersel | 24*** | |
| Dorpshart Knegsel | 6 | |
| Steensel Noord | 4 | |
| Eindhovenseweg 36-38, Steensel | 10 | |
| Bouwbedrijf Flinkert | 5 | |
| Koemeersdijk | 13 | |
| Duizel Noord | nog in te vullen | |
| Totaal | 105 | |

* kan mogelijk wijzigen afhankelijk van aanpassing plan Kerkebogten

** kan mogelijk wijzigen naar 36 afhankelijk van aanpassing plan Nieuwstraat

*** Dit betreft een verzoek voor 24 koop/huurappartementen, hiermee is nog niet ingestemd

Levensloopbestendig bouwen klinkt erg aantrekkelijk. Een veel voorkomend probleem is echter dat grondgebonden levensloopbestendige woningen een grotere kavel nodig hebben om het vereiste programma op de begane grond te kunnen realiseren. Voor starters is een dergelijke woning dan al gauw te duur. Jonge gezinnen vinden dit ook niet altijd wenselijk omdat ouders liever op dezelfde verdieping slapen als hun kleine kinderen. Voor ouderen is het niet altijd alleen het probleem dat de woning niet gelijkvloers is, maar juist ook dat men de woning en de tuin te groot vindt.

Waar mogelijk verdient het daarom aanbeveling om flexibel te bouwen. Dit kan bijvoorbeeld op de manier zoals de woningstichting een complex voor begeleid wonen heeft gerealiseerd in Kerkebogten: nu zijn het appartementen/wooneenheden. In de toekomst kunnen deze op een relatief eenvoudige manier omgebouwd worden naar eengezinswoningen. Het kan ook minder ingrijpend: er voor zorgen dat een woning qua ruimtes flexibel in te delen is en ook in

de toekomst aan te passen is. Dit kan door bijvoorbeeld gebruik te maken van speciale vloeren waarin in leidingen eenvoudiger te verleggen zijn. Waar mogelijk dienen drempels achterwege te blijven en deuren breed genoeg te zijn voor een rolstoel. Op deze manier zijn woningen niet alleen geschikt voor senioren maar ook voor niet-senioren met een beperking. Het is van belang om ontwikkelaars en particulieren hierover bij de ontwikkeling van bouwplannen nadrukkelijk op te wijzen en dit te stimuleren

Het aanleggen van domotica is op zich niet meteen noodzakelijk. De ontwikkelingen op dit gebied gaan erg snel. Het is daarom beter om te zorgen voor een goede, snelle verbinding, bijvoorbeeld door de aanleg van glasvezel in de gemeente en woning. Op het moment dat men behoefte heeft aan domotica, kan dan worden gekozen voor de nieuwste apparatuur.

5.7 Mantelzorg

In alle komplannen en in het bestemmingsplan "Buitengebied" is de mogelijkheid opgenomen om binnen de bestaande bijgebouwenregeling een bestaand of nieuw bijgebouw van te verbouwen en te bewonen in het kader van mantelzorg. Hierbij geldt de voorwaarde dat de bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg. Er hoeft geen sprake te zijn van een gezinslid/familielid. Inmiddels is het realiseren van een mantelzorgwoning vergunningsvrij.

5.8 Conclusie

Er zal in de toekomst steeds meer van mensen verwacht worden dat zij zelf ook het mogelijke doen om er voor te zorgen dat ze zo lang mogelijk in hun eigen huis kunnen blijven wonen. Dit geldt niet alleen voor ouderen maar voor alle mensen met een beperking. Alleen de zwaarste zorgcategorieën komen in de toekomst nog in aanmerking voor intramurale zorg. Het is daarom belangrijk om ervoor te zorgen dat mensen er van bewust worden dat mensen hun woning tijdig geschikt moeten maken.

Het is erg lastig om aan te geven hoeveel nieuwe woningen er gebouwd moeten worden om te kunnen voldoen aan de vraag op dit terrein. Dit komt het feit dat tot nu toe slechts een schatting bekend is van het aantal woningen in de bestaande voorraad dat al geschikt is voor de doelgroep. Het onderzoek van de provincie en SRE zal hier meer duidelijkheid over gaan bieden. Feit is wel dat mensen in de toekomst alleen bij een zware zorgvraag nog een indicatie krijgen voor een intramurale plaats. Het merendeel van de ouderen zal dus in de bestaande woning blijven wonen of verhuizen naar een seniorenwoning.

In het kader van het Uitvoeringsprogramma IDOP Wintelre zijn door leefbaar Wintelre in samenwerking met de gemeente folders opgesteld. Deze hebben tot doel om mensen te informeren over de noodzaak om de eigen woning tijdig aan te passen en geven tips hoe men dit aan kan pakken.

Het GOW Welzijnswerk heeft een website ontwikkeld waarop mensen via een vragenlijst kunnen kijken welke zaken zij in hun woning aan moeten passen om deze beter geschikt te maken voor de "oude dag". Dit is de website www.wonenopleeftijd.nl.

Op 17 maart wordt de website Eersel voor elkaar gelanceerd. Dit wordt een vorm van marktplaats voor hulp, klusjes en zorg. Mensen kunnen op zoek naar een vrijwilliger of een

vangnet van vrijwilligers of ze kunnen zich juist hier voor aanbieden. Dit zijn voorbeelden van initiatieven die nu reeds ontwikkeld zijn.

Daarnaast zijn een aantal initiatieven in ontwikkeling om mensen bewuster te maken van de toekomstige veranderingen en hun eigen rol hier in:

Eersel draait door

Digitale sociale kaart

Dementievriendelijk eersel

Agenda 22 (alle mensen, met en zonder beperking, moeten deel kunnen nemen aan de samenleving)

6. Thema's voor Eersel

6.1 *Hoofdthema's*

Bij het bepalen van het beleid op het gebied van wonen zijn er in feite vier hoofdthema's die de komende jaren, maar ook met name in de verder gelegen toekomst een belangrijke rol spelen.

6.1.1. *Demografie*

Zoals al aangegeven in hoofdstuk 1 is de bevolking in Nederland en in Eersel aan het veranderen. Er is sprake van krimp en vergrijzing, waardoor het aantal ouderen en alleenstaanden toeneemt en het aantal gezinnen afneemt. Dit brengt veranderde woonbehoeften met zich mee, maar is ook van invloed op de leefbaarheid in met name de kleine kernen.

Starters

Het aantrekken en behouden van jonge starters is belangrijk voor Eersel omdat zij bijdragen aan de gewenste evenwichtige bevolkingsopbouw. Starters op de woningmarkt die zich Eersel vestigen, gaan hier in de toekomst waarschijnlijk ook een gezin stichten.

(Jonge) gezinnen

Het aantrekken van jonge gezinnen, nog meer dan nu al het geval is, draagt bij aan de opbouw van onze beroepsbevolking, aan het behoud van voorzieningen en leefbaarheid.

Bij het aantrekken van deze gezinnen moet Eersel ook nadrukkelijk inspelen op de behoeftes van expats werkzaam in Brainport. Uit onderzoek is gebleken dat deze graag landelijk wonen. Dit biedt kansen voor Eersel.

Senioren

De komende jaren zal in Eersel de vergrijzing toenemen. Deze inwoners van Eersel moeten we faciliteren als het gaat om geschikte huisvesting en zorg. Het doel is om te voorzien in de behoefte van onze eigen oudere inwoners.

6.1.2. *Kwaliteit bestaande voorraad*

De bestaande voorraad in Eersel is voor 85% eigendom van particuliere eigenaren. Deze voorraad bestaat voor een groot deel uit (grote) niet-gelijkvloerse eengezinswoningen. Vanwege de afname van het aantal gezinnen en de toename van het aantal (met name oudere) alleenstaanden, sluit deze bestaande voorraad in de toekomst niet aan bij de woonbehoeften. De vraag die zich voordoet is hoe we er voor kunnen zorgen dat de bestaande voorraad ook in de toekomst nog voldoet aan de woonbehoeftes. Dit geldt niet alleen voor de soort woningen maar ook als het gaat om energiezuinigheid.

Buiten woningen kan ook nadrukkelijk gekeken worden naar bestaande leegstaande gebouwen en de mogelijkheden om hier via herbestemming ook woningen of andere woonvormen in te realiseren.

6.1.3. *Nieuwbouwprogramma*

Het huidige nieuwbouwprogramma bevat veel dure koopwoningen. Het gewenste percentage van 40% sociale nieuwbouw op grond van het Regionaal

Woningbouwprogramma wordt niet gehaald met het huidige programma. Hoe kan nieuwbouw inspelen op de vraag van nu en aansluiten bij de vraag van de toekomst?

6.1.4. Doelgroepen

Behalve de doelgroepen starters, jonge gezinnen en senioren die al aan bod zijn gekomen bij het thema demografie zijn ook de volgende doelgroepen van belang.

Primaire doelgroep: kwetsbare groep, mensen met een laag inkomen

Mensen met een laag inkomen zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Het is daarom van belang dat de kernvoorraad in Eersel tenminste op hetzelfde peil blijft. Het streven is om meer sociale huurwoningen te realiseren.

Secundaire doelgroep: inkomens tussen 34.000 en 43.000

De Europese commissie heeft besloten dat corporaties 90% van hun bezit moeten verhuren aan mensen met een inkomen onder € 34.000. Hierdoor komt de groep met een inkomen net boven deze grens in een lastige situatie. Men komt niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning, maar men heeft te weinig inkomen om een woning te kunnen kopen (zie ook tabel 1 – leencapaciteit).

Mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking of een psychische stoornis

Door het gewijzigde rijksbeleid ten aanzien van wonen en zorg zullen in de toekomst alleen nog mensen in de zware zorgcategorieën in aanmerking komen voor een intramurale plaats. Mensen met een beperking zullen daardoor in hun eigen woning moeten blijven wonen. Deze moet daarvoor geschikt zijn. Dit wordt steeds meer een verantwoordelijkheid van mensen zelf. Maar ook als gemeente willen wij zorgen voor geschikte huisvesting of faciliteren bij particuliere initiatieven.

Arbeidsmigranten

Arbeidsmigranten leveren een belangrijke bijdrage aan de Nederlandse economie. Een groot deel van de arbeidsmigranten is hier tijdelijk zolang als men werk heeft. Deze groep gaat tussen verschillende banen door terug naar het land. Sommige arbeidsmigranten vestigen zich hier permanent. In juni 2013 is het Migranten Logies Gebouw (MLG) opgeleverd waar 60 arbeidsmigranten gehuisvest worden. Indien de ervaringen goed zijn (tot dusver is dit het geval) kan mogelijk in de toekomst nog uitbreiding van de huisvesting op deze locatie plaatsvinden. Tevens zijn arbeidsmigranten woonachtig verspreid door de kernen in reguliere woonhuizen. Op dit moment sluit het aanbod aan huisvesting aan bij de vraag. Zodra de economie verder aantrekt, trekt ook de vraag naar arbeidsmigranten aan en daarmee de vraag naar huisvesting voor deze groep.

Statushouders

Statushouders zijn mensen die zijn gevlucht uit een ander land en aan wie in ons land een verblijfsvergunning is toegekend. Deze mensen zijn in feite urgent woningzoekenden. Door het Rijk wordt jaarlijks vastgesteld hoeveel statushouders een gemeente moet huisvesten. Dit gebeurt op basis van een verdeling naar rato van het aantal inwoners van een gemeente. Het aantal heeft een paar jaren wat lager gelegen, ongeveer 8 per jaar. In 2014 lag het aantal op 20 per jaar en naar verwachting zal dit in 2015 toenemen tot 25-30. Het daadwerkelijk huisvesten van statushouders gebeurt door Woningstichting de Zaligheden. Het aandeel huurwoningen in de woningvoorraad van Eersel bedraagt 20%. In het stedelijk

gebied ligt dit percentage tussen de 40 en 60%, waardoor het voor Eersel en andere landelijke gemeenten moeilijker is om aan de taakstelling te voldoen.

Woonwagengewoners

Er zijn in de gemeente in totaal zes woonwagendplaatsen. In Vessem bevindt zich één woonwagendplaats. Deze is eigendom van de gemeente. Omdat deze is gelegen in een waterwingebied, is hier sprake van een uitsterfconstructie. Zodra de laatste huurder vertrekt, zal de standplaats worden opgeheven.

In de kern Eersel zijn vijf standplaatsen aanwezig op het woonwagencentrum aan De Bogerd. Deze plaatsen zijn eigendom van Woningstichting de Zaligheden. Er is geen behoefte aan extra plaatsen. Wel zijn de bebouwingsmogelijkheden op het centrum in Eersel erg ouderwets in vergelijking met die in omliggende Kempengemeenten. Er wordt daarom een herziening van bestemmingsplan Kom Eersel voorbereid, waardoor de bebouwingsmogelijkheden van elke standplaats meer up to date worden. Het aantal standplaatsen zal ook na de herziening gelijk blijven.

6.2 Specifieke thema's

Onderstaande thema's maken in feite ook onderdeel uit van de hoofdthema's. Omdat dit vrij specifieke thema's zijn, benoemen wij deze echter nog even apart.

Duurzaamheid

De Kempengemeenten, waaronder Eersel, hebben als doelstelling in de Klimaatvisie neergelegd dat de Kempengemeenten energieneutraal willen zijn in 2025. In het klimaatbeleid Eersel 2013-2017 heeft Eersel deze doelstelling verder uitgewerkt. Eén van de speerpunten is een duurzaam gebouwde omgeving. Dit speerpunt is uitgesplitst in twee onderdelen. Dit omvat het energiezuiniger maken van bestaande woningen en gebouwen en het komen tot een energie neutrale nieuwbouw. In het Klimaatbeleid Eersel 2013-2017 is opgenomen dat voor het energiezuiniger/energie neutraal maken van bestaande woningen gekozen zal worden voor een wijkgerichte aanpak met maatwerk. Verder zal de gemeente nieuwe afspraken maken met corporaties over hun voorraad. Bij nieuwbouwwoningen wil Eersel streven naar 25% energiezuiniger bouwen dan het bouwbesluit voorschrijft. De gemeente probeert hiervoor afspraken te maken met ontwikkelaars. Aan particulieren wordt gratis het programma GPR-gebouw ter beschikking gesteld.

Expats

In de Brainport regio zijn veel internationale kenniswerkers (IKW) werkzaam. Niet alle kenniswerkers zijn op dezelfde manier werkzaam in de Brainportregio. Een deel is hier slechts werkzaam voor een zeer korte periode, tussen 4 weken en 6 maanden. De gebruikelijke termijn is 5 jaar. Na deze vijf jaar kan men als kenniswerker ook een verblijfsvergunning aanvragen voor onbepaalde tijd. Vanwege de verschillende termijnen van inhuur van kenniswerkers is er ook behoefte aan verschillende soorten huisvesting voor internationale kenniswerkers, zoals hieronder aangegeven.

Short stay

Er is veel behoefte aan short- stay huisvesting nodig voor kenniswerkers die ergens voor een periode van 4 weken tot 6 maanden werken. Deze huisvesting moet een goed alternatief zijn voor een hotel, bijvoorbeeld een gemeubileerd appartement. Naar de mening van

huisvestingsorganisaties voor expats zou dit soort huisvesting in de gemeente Eersel zeker in een behoefte voorzien.

Long stay

Voor kenniswerkers die voor langere tijd hier werken is ook huisvesting nodig. Dit zal vaker een ongemeubileerde woning of appartement zijn. Er is meer behoefte aan huurwoningen en –appartementen dan aan koop. Kenniswerkers die na verloop van tijd besluiten om zich permanent te vestigen in Nederland zullen waarschijnlijk wel geïnteresseerd zijn in een koopwoning. Het is niet zozeer nodig om voor deze kenniswerkers “speciale” woningen te realiseren, maar het is wel van belang dat Eersel aantrekkelijk is voor deze kenniswerkers.

Wil een gemeente kenniswerkers aantrekken dan moet een gemeente natuurlijk allereerst zorgen dat de gewenste huisvestingsvormen zoals short stay appartementen en long stay huurwoningen en/of appartementen aanwezig zijn. Maar een kenniswerker moet een gemeente ook kunnen vinden en administratieve zaken zoals inschrijving moeten voor een expat eenvoudig en liefst in het Engels te regelen zijn. De gemeente Eersel heeft dit voor een deel al geregeld door aansluiting bij het Holland Expat Centre South.

6.3 Thema's toekomstvisie

In juni 2014 is de Toekomst Visie 2013 - kempisch wonen in een wereldregio - vastgesteld. De kernambitie A: Kempisch wonen omvat de volgende keuzes met daarachter het thema op het gebied van Wonen

Tabel 21 – nieuwbouwplannen wonen en zorg

| Toekomstvisie | Thema wonen |
|--|---|
| Keuze voor hoogwaardig Kempisch wonen | Bestaande voorraad, Nieuwbouwprogramma |
| Keuze voor aantrekken jonge gezinnen | Demografie, Doelgroepen |
| Keuze voor stimuleren toekomstgerichte sociale cohesie | Demografie |
| Keuze voor sociale vitaliteit in de dorpen | Demografie |
| Keuze voor herbestemmen vrijkomende gebouwen | Bestaande voorraad |
| Keuze vraaggericht bouwen | Nieuwbouwprogramma |
| Keuze voor evenwichtig opgebouwde kleine kernen | Nieuwbouwprogramma |
| Keuze voor een reëel en toereikend voorzieningenaanbod | Demografie |
| Keuze voor 21e- eeuwse zorg | Demografie, Doelgroepen |
| Keuze voor bereikbare voorzieningen | Demografie, Doelgroepen |
| Redesign het buitengebied | Bestaande voorraad, Nieuwbouwprogramma |

6.4 Wat zijn de opgaven voor Eersel

Demografie

1. We willen jonge gezinnen aantrekken.
2. We willen dat senioren in onze kernen zolang mogelijk in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen
3. We willen aantrekkelijk zijn voor expats

Wat hebben we er voor gedaan?

- Sinds 2007 zijn er in de gemeente 137 starterswoningen gerealiseerd.
- Onder andere in Kerkebogten en op de locatie Wiekenborg zijn servicewoningen gerealiseerd.
- We zijn aangesloten bij Holland Expat Centre South, waardoor expats voor allerlei administratieve formaliteiten op één plek terecht kunnen.

Wat gaan we er voor doen?

- We zullen goedkope koopwoningen, sociale huurwoningen en doorstroomwoningen (middelduur) blijven bouwen die geschikt zijn voor (jonge) gezinnen.
- Tot op heden is het slechts een schatting in hoeverre onze woningvoorraad geschikt is voor senioren. Om te kunnen bepalen wat er nodig is voor de toekomst is het nodig om te dit te inventariseren. Dit onderzoek wordt momenteel uitgevoerd door ABF research in opdracht van de provincie en de SRE. De resultaten zijn naar verwachting in juni 2015 bekend. Deze resultaten bespreken met ouderenorganisaties zoals de Seniorenraad en het GOW en de dorpsraden/leefbaarheidsgroepen.
- Verder inventariseren hoeveel behoefte er is in de toekomst aan diverse woonvormen en zorg voor senioren, om onder andere het zo lang mogelijk thuis blijven wonen mogelijk te maken.
- We moeten zorgen voor short stay en long stay aanbod voor kenniswerkers, vooral in de huursector.
- We moeten er voor zorgen dat kenniswerkers informatie over Eersel op een eenvoudige wijze kunnen vinden en dat deze voor hen ook begrijpelijk is (bij voorkeur in het Engels).

Bestaande voorraad

1. We willen dat Eersel een aantrekkelijke woonomgeving is
2. We willen dat bestaande woningen geschikt worden voor senioren en mensen met een beperking en mensen bewust maken van hun eigen verantwoordelijkheid hierin.
3. We willen bestaande (waardevolle) gebouwen waar mogelijk herbestemmen.
4. We willen een energie neutrale woningvoorraad in 2025

Wat hebben we er voor gedaan?

- In alle komplannen en in het bestemmingsplan buitengebied hebben we mogelijk gemaakt dat onder voorwaarden mantelzorgwoningen bij een woning kunnen worden gerealiseerd.
- Indien er sprake is van vooroverleg bij een aanvraag omgevingsvergunning, worden alle aanvragers geïnformeerd over de website www.wonenopleeftijd.nl zodat zij bij het bouwplan eventueel nog aanpassingen aan kunnen brengen.
- De gemeente heeft beeldkwaliteitsplannen ontwikkeld. Hierbij zijn inwoners betrokken.

Wat gaan we er voor doen?

- Senioren/mensen met een beperking bewuster maken van hun eigen verantwoordelijkheid: zij moeten er ook zelf voor zorgen dat ze zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. Als gemeente kun je geen zaken opleggen aan inwoners. Wel kunnen we er, bij voorkeur samen met bijvoorbeeld met ouderenorganisaties en de dorpsraden/leefbaarheidsgroepen, zorgen voor informatie.
- Inventariseren welke panden leegstaan in de gemeente en of herbestemming van deze panden tot wonen wenselijk en mogelijk is. Met name de herbestemming van kerken en cultuurhistorisch waardevolle gebouwen. Hierbij ook kijken naar multifunctioneel gebruik. Waar mogelijk gaat herbestemmen voor nieuwbouw.
- In het Klimaatbeleid Eersel 2013-2017 is opgenomen dat voor het energiezuiniger/energie neutraal maken van bestaande woningen gekozen zal worden voor een wijkgerichte aanpak met maatwerk. Verder zal de gemeente nieuwe afspraken maken met corporaties over hun voorraad.

Nieuwbouwprogramma

1. We willen dat Eersel een aantrekkelijke woongemeente is
2. We willen leeftijdsbestendig, duurzaam en flexibel en vanaf 2025 energieneutraal bouwen

Wat hebben we er voor gedaan?

- De gemeente heeft beeldkwaliteitsplannen ontwikkeld. Hierbij zijn inwoners betrokken.
- In het klimaatbeleid Eersel 2013-2017 is de doelstelling opgenomen dat de gemeente Eersel in 2015 energieneutraal wil zijn. Bij nieuwbouwwoningen wil Eersel streven naar 25% energiezuiniger bouwen dan het bouwbesluit voorschrijft. De gemeente maakt hiervoor afspraken maken met ontwikkelaars. Aan particulieren wordt gratis het programma GPR-gebouw ter beschikking gesteld.

Wat gaan we er voor doen

- Op basis van het regionaal woningbouwprogramma dienen wij 40% van de nieuwbouw in de sociale sector te realiseren. Op basis van het Woonbehoefteonderzoek 2014 dienen op de korte termijn vooral eengezinswoningen gebouwd te worden in de sociale huursector. Ook dienen er middeldure koopwoningen gerealiseerd te worden en appartementen, maar met name in de huursector. Nieuwe verzoeken toetsen we aan deze eisen. Verzoeken die hieraan voldoen krijgen voorrang boven verzoeken die met name dure nieuwbouw bevatten.
- We moeten mee denken met ontwikkelaars die bestaande plannen om willen zetten naar woningen die beter aansluiten bij de vraag.
- We moeten plannen in de harde plancapaciteit die stilliggen vlot trekken. Hiervoor moeten we ontwikkelaars en particulieren actief benaderen om te kijken waar de knelpunten zitten en of het programma aangepast kan/moet worden.

- Flexibel/levensloopbestendig bouwen
Waar mogelijk verdient het daarom aanbeveling om flexibel te bouwen. Bouw bijvoorbeeld woningen die om te zetten zijn naar appartementen of omgekeerd. Het kan ook minder ingrijpend: er voor zorgen dat een woning qua ruimtes flexibel in te delen is en ook in de toekomst aan te passen is. Het is van belang om ontwikkelaars en particulieren hierover bij de ontwikkeling van bouwplannen nadrukkelijk op te wijzen en dit te stimuleren
- Woningbouwprogramma jaarlijks actualiseren en via projectrapportage in de P&C cyclus voorleggen aan de raad

Doelgroepen

1. We willen zorgen voor voldoende huisvesting voor de primaire en secundaire doelgroep en bijzondere groepen als statushouders en arbeidsmigranten
2. We willen er voor zorgen dat mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking of psychische stoornis (zelfstandig) in onze gemeente kunnen wonen

Wat hebben we er voor gedaan?

- Woningstichting De Zaligheden en MetaalFlex hebben in 2013 een FlexLogiesGebouw gerealiseerd waar 60 arbeidsmigranten zijn gehuisvest.
- Woningstichting De Zaligheden heeft de afgelopen jaren gezorgd voor voldoende huisvesting van statushouders. Op 1 januari 2015 hadden wij daardoor een voorsprong van 10 personen.

Wat gaan we er voor doen?

- Zodra de ontwikkelingen hier aanleiding toe geven in overleg met marktpartijen bekijken of er behoefte is aan toevoeging van huisvestingsmogelijkheden voor arbeidsmigranten
- We maken prestatieafspraken met de woningstichting waarin de taakstelling ten aanzien van statushouders voor 2015 wordt opgenomen
- We gaan (prestatie) afspraken maken met Woningstichting De Zaligheden over de realisatie van het benodigde aantal sociale huurwoningen in de komende jaren en het op peil houden van de kernvoorraad.
- Voor de secundaire doelgroep moeten ook woningen gerealiseerd worden. De gemeente zal ontwikkelaars actiever benaderen voor de ontwikkeling van nieuwbouwplannen of herstructurering voor de realisatie van huurwoningen voor deze doelgroep.
- Het uitgangspunt is tegenwoordig dat mensen met beperking zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Deels is dit een verantwoordelijkheid van mensen zelf door hun bestaande woning hiervoor geschikt te maken. Bij nieuwbouw stuurt de gemeente hierop door corporaties, ontwikkelaars en particulieren hierop bij de ontwikkeling van plannen er nadrukkelijk op te wijzen hoe zonder (of met geringe) meerkosten woningen al geschikt gemaakt kunnen worden.
- Het uitgangspunt is tegenwoordig dat mensen met beperking zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Alleen met een zwaardere indicatie komt iemand in aanmerking voor een intramurale plaats. Deze worden aan gemeenten toegewezen door het Zorgkantoor. Op dit moment heeft Eersel voldoende intramurale plaatsen volgens het Zorgkantoor. Indien er in de toekomst meer behoefte is aan intramurale plaatsen zullen wij hierover in overleg treden met het Zorgkantoor.

- Naast intramurale plaatsen is het mogelijk dat zorg wordt geleverd in een coöperatie-model waarbij mensen voor zorg een PGB ontvangen. De gemeente Eersel zal dergelijke initiatieven faciliteren.

7. Uitvoeringsprogramma

| | Wat | wie | wanneer |
|----|--|---|--------------------|
| 1 | Inventariseren in hoeverre de bestaande voorraad geschikt is voor senioren | Provincie/SRE | Juni 2015 |
| 2 | Woonvraag senioren in beeld brengen | Gemeente/Seniorenraad/GOW dorpsraden/leefbaarheids-groepen | 2015 |
| 3 | Plan van aanpak opstellen voor informatie/bewustwording voor senioren | Gemeente/ouderenorganisaties/dorpsraden/leefbaarheids-groepen | 2016 |
| 4 | Ontwikkelaars en particulieren wijzen op mogelijkheden voor flexibel bouwen, zowel met het oog op senioren als mensen met een beperking | Gemeente | Vanaf vaststelling |
| 5 | Inventariseren leegstand en mogelijkheden herbestemming tot wonen. Herbestemming gaat waar mogelijk voor nieuwbouw | Gemeente/eigenaren panden/marktpartijen | 2015 |
| 6 | Nieuwe verzoeken toetsen: verzoeken met vooral sociale huur, middeldure koop en huurappartementen krijgen voorrang. Aan verzoeken met goedkope koop ook medewerking verlenen omdat deze ook bijdragen aan doelstelling 40% bouwen in de sociale sector | Gemeente | 2015 |
| 7 | Meedenken met ontwikkelaars bij vragen om planaanpassing | Gemeente/ontwikkelaar | Vindt al plaats |
| 8 | Ontwikkelaars/particulieren actief benaderen om knelpunten bij "harde" plannen op te lossen | Gemeente | Vanaf vaststelling |
| 9 | Prestatieafspraken opstellen volgens uniform model Reusel-De Mierden en Bergeijk | Gemeente/WSZ | 2015 |
| 10 | In de toekomst gezamenlijke prestatieafspraken opstellen met WSZ, Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-De Mierden | Kempengemeenten/WSZ | 2017 e.v. |
| 11 | Actiever inzetten op short stay en long stay huisvesting voor arbeidsmigranten | Gemeente/marktpartijen | Vindt al plaats |
| 12 | Informatie over wonen in Eersel voor expats eenvoudiger vindbaar en toegankelijk maken | Gemeente | Vanaf vaststelling |

| | | | |
|----|---|------------------------|--------------------|
| 13 | Actiever inzetten op realiseren huisvesting voor de secundaire doelgroep | Gemeente/ontwikkelaars | Vanaf vaststelling |
| 14 | Faciliteren van initiatieven voor zorg in coöperatie vorm | Gemeente/marktpartijen | Vanaf vaststelling |
| 15 | Woningbouwprogramma jaarlijks actualiseren en via projectrapportage in de P&C Cyclus rapporteren | Gemeente | jaarlijks |
| 16 | Uitvoeringsprogramma Woonvisie jaarlijks actualiseren en via projectrapportage in de P&C Cyclus rapporteren | Gemeente | jaarlijks |

Bijlagen

1. Woonbehoefteonderzoek 2014 gemeente Eersel
2. Enquête Woonwensen, Zorg om Duizel
3. Enquête Wonen en Ondernemen, dorpsraad Vessem
4. Woonzorgmeter Companen
5. Onderzoek Wonen, Welzijn en Zorg, Leefbaarheidsgroep Knegsel, KBO afdeling Knegsel, Steunpunt voor Ouderen in Knegsel en GOW Welzijnswerk
6. Enquête Woningbehoefte Senioren Koemeershoeve, leefbaar Wintelre
7. Input- en inspraakreacties woonvisie 2015