



Woningbehoefte onderzoek Eersel

Maart 2021

Pieter van Santvoort &
Anne van Esch

Inhoudsopgave

.....	1
1. Aanleiding.....	3
2. Inleiding.....	3
3. Marktontwikkelingen.....	4
Vraag kern Eersel.....	5
Prijzen.....	6
Looptijden.....	7
Verhuizer.....	8
Koper.....	8
Conclusie.....	9
4. Demografie.....	10
5. Prognose groei gemeente Eersel.....	11
6. Zoekprofielen kern Eersel.....	14
7. Thema's Woonvisie gemeente Eersel.....	19
8. Advies.....	21

1. Aanleiding

Uit onderzoek door onderzoeksbureau MarktEffect is gebleken dat 82% van de gemeenten in Nederland zelf vindt voldoende focus te hebben op de woningnood, en zelfs 97% ervan aangeeft dat het bovenaan de gemeente-agenda staat. Daar tegenover vindt maar liefst 70% van de woningzoekende kiezers dat de eigen gemeente onvoldoende focus heeft op de woningnood. Bouwer Plegt-Vos liet het onderzoek uitvoeren onder 104 gemeentemedewerkers die (mede-)verantwoordelijk zijn voor het woonbeleid en 516 consumenten, verdeeld over heel Nederland die op zoek zijn naar een nieuwe woning binnen nu en vijf jaar.

Ruim driekwart van de woningzoekende kiezers in Nederland (77%) vindt dat de landelijke en lokale overheid dringend in actie moet komen om de woningnood aan te pakken.

Het onderzoek bevestigt het beeld dat een woning voor grote groepen woningzoekers onbetaalbaar, niet beschikbaar en onbereikbaar is:

- Bijna 80% vindt het aanbod op de woningmarkt onbetaalbaar;
- 64% stelt wooneisen enorm naar beneden bij het zoeken naar een nieuwe woning;
- Bijna de helft van de 55-plussers zegt dat een passende woning niet beschikbaar is;
- Ruim 45% van de jongere woningzoekers (18-35) stelt dat de woningmarkt onbereikbaar is omdat stelselmatig overboden worden.

Topprioriteit van woningzoekende kiezers

De urgentie van de woningnood krijgt onder de ondervraagde woningzoekers de op één na hoogste plek in de lijst van grootste vraagstukken van deze tijd (exclusief de coronacrisis). Hoogste tijd dat de politiek de samenwerking opzoekt met betrokken partijen om gezamenlijk tot een oplossing te komen. De conclusie uit het rapport is dat de beschikbaarheid van bouwlocaties en langlopende politieke en ambtelijke besluitvormingsprocessen de grootste knelpunten zijn voor het oplossen van de woningnood. Een volledig ontwikkel- en bouwtraject, inclusief alle wettelijke inspraakmogelijkheden, duurt al snel meerdere jaren en dan hebben we het nog niet eens over vertragingen door bezwaarprocedures. Wetgeving geeft de overheid ruim de tijd voor procedures en die tijd wordt ook genomen. Om écht te kunnen versnellen en om innovatie in de sector zinvol te maken, zullen we de handen ineen moeten slaan.

Snellere procedures en sneller bouwen

Innovatieve oplossingen zoals sneller en fabrieksmatig bouwen, kunnen ook zorgen voor aanzienlijk kortere ontwikkel- en bouwprocedures. Bijvoorbeeld met de introductie van kwaliteitscertificaten voor gestandaardiseerde en fabrieksmatig geproduceerde woningen en woningonderdelen. Dit zou veel onderzoeks- en controleslagen door het ambtelijke apparaat overbodig maken wat leidt tot veel tijdswinst. Fabrieksmatig bouwen is ook nog eens vele malen sneller dan traditioneel bouwen. Het onderzoek geeft ook aan dat bijna 75% van alle gemeenten dit ook als een belangrijke oplossing ziet voor de versnelling in de bouwopgaven.

2. Inleiding

Hoe hoog staan woningbouwplannen op de gemeente-agenda in de gemeente Eersel?

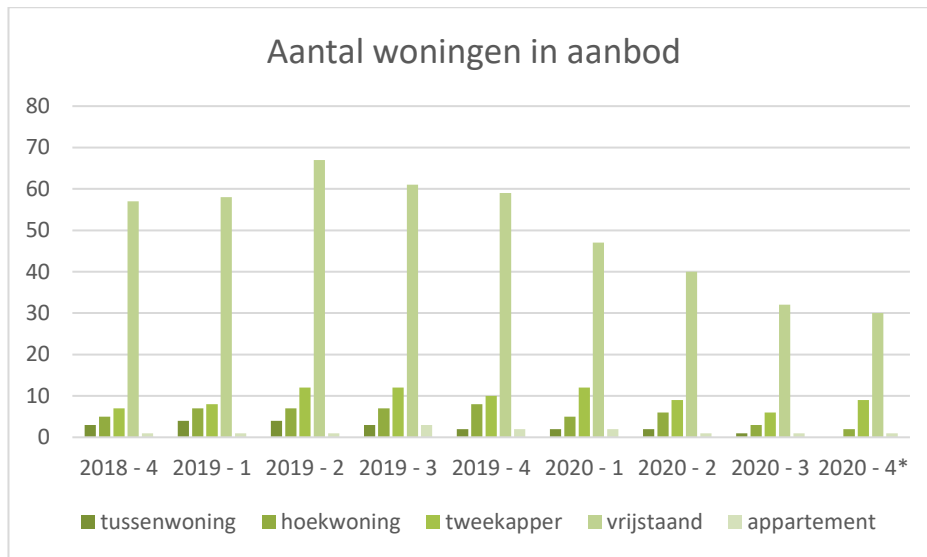
In deze rapportage kijken we naar de marktontwikkelingen in de gemeente Eersel en de Woonvisie van de Kempengemeenten. We bestuderen of de vraag naar koopwoningen aansluit op het huidige aanbod, maar kijken eveneens of het huidige aanbod en de vraag past binnen de Woonvisie van de gemeente Eersel. Vanuit dit onderzoek kunnen we afleiden of er een match of mismatch is tussen de vraag en het aanbod. Op basis van de conclusies brengen wij tevens een advies uit.

3. Marktontwikkelingen

In de gemeente Eersel staan in 2020 in totaal 8.277 woningen. Daarvan waren er 6.125 koopwoningen (74%) en waren 2.152 woningen (26%) bestemd voor de verhuur. Daarvan zijn 1.407 woningen in eigendom van woningcorporaties (17%) en slechts 744 woningen (9%) zijn vrije sector huurwoningen (allecijfers.nl). In dit hoofdstuk bespreken we verder de woningmarkt in de gemeente Eersel.

Aanbod

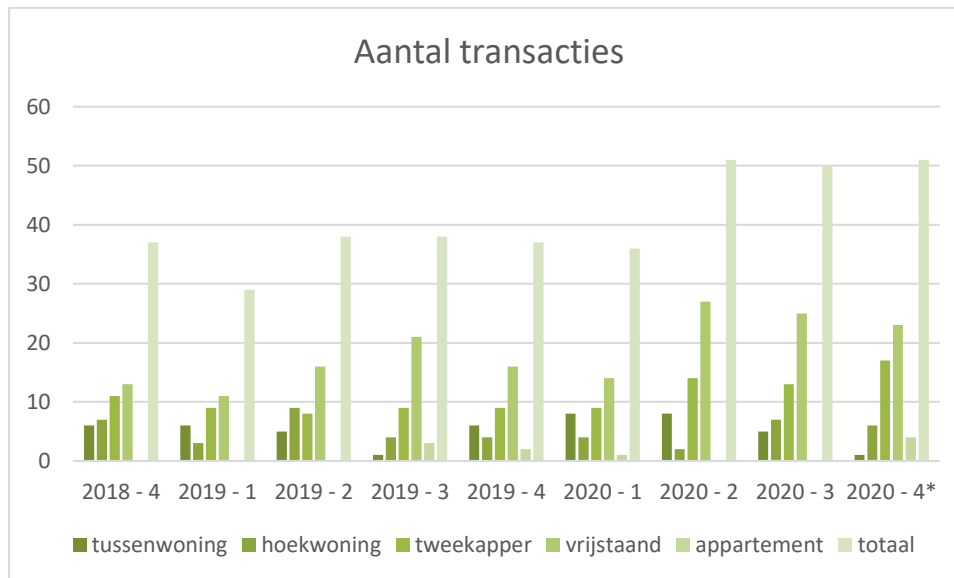
Kenmerkend is dat het aanbod in de bestaande bouw steeds verder opdroogt. Sinds 2019 is een daling zichtbaar. In het tweede kwartaal van 2019 waren er in totaal 91 woningen in aanbod. In het laatste kwartaal van 2020 waren dit er 42. Dit betreft de hele gemeente waardoor het aanbod van de kern Eersel nog lager is. De categorie vrijstaande woningen is dominant in aanbod, gevolgd door de tweekappers. Het geeft aan dat de spoeling in de overige categorieën uiterst dun is.



Bron: NVM bewerkt door Van Santvoort Makelaars

Transacties

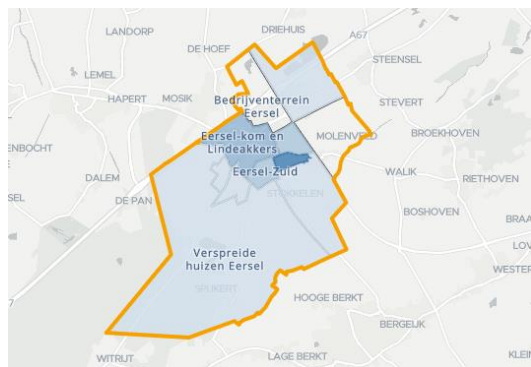
Het aantal verkopen bleef in de periode Q2 t/m Q4 2020 stabiel (ca. 50 verkochte woningen per kwartaal). Dit is een stijging ten opzichte van een jaar eerder. Ook hier hebben vrijstaande woningen en tweekappers voor de massa gezorgd.



Bron: NVM bewerkt door Van Santvoort Makelaars

Vraag kern Eersel

De aantallen op Funda laten zien dat de afgelopen 4 maanden ca. 1.800 zoekers actief waren in onderstaand zoekgebied. De meeste zoekers focussen zich op het gebied "Kerkebogten" (ca. 740 zoekers). Logisch daar dit de enige plek is waar nieuwbouw gerealiseerd is.



Bron: Fundadesk

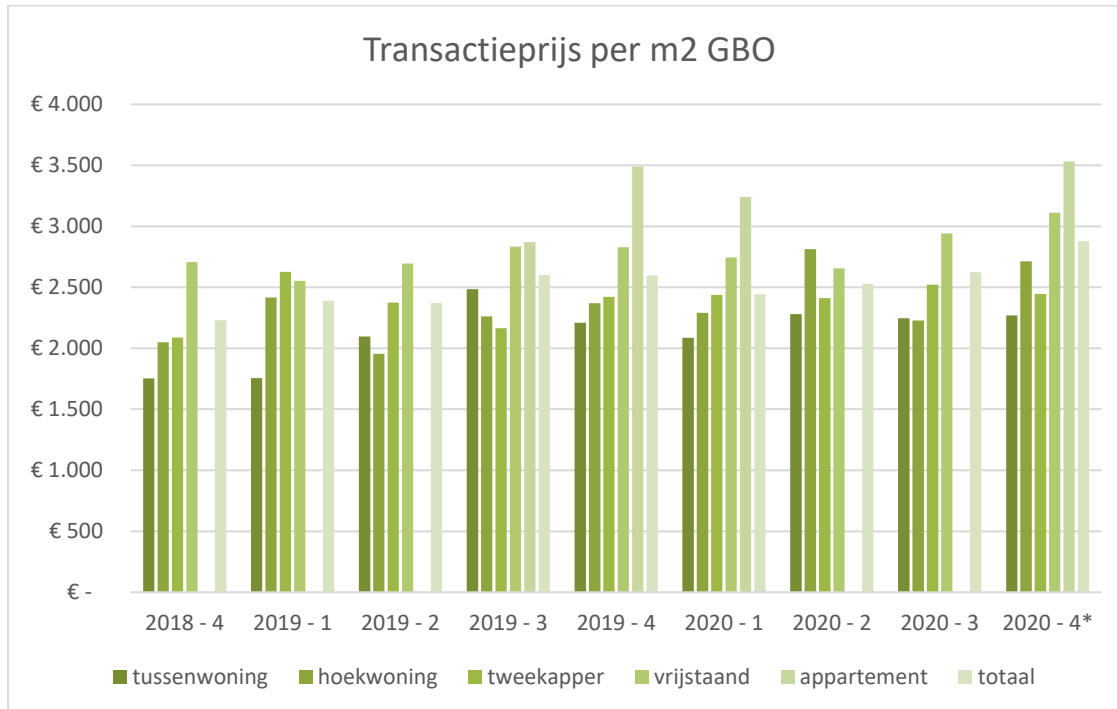
In Q1 2021 staan in het totale zoekgebied ca. 30 woningen te koop en de afgelopen 4 maanden zijn ca. 40 woningen verkocht.

De piek in het zoekgedrag lag in de prijs categorie tussen € 275.000,- en € 300.000,- en tussen € 450.000,- en € 475.000,-. De 6-kamerwoningen zijn qua omvang de favoriet van de zoekenden.

De kanttekening moet worden gemaakt dat de vraagkant deels afhankelijk is van het actuele aanbod op Funda. Als er bijvoorbeeld geen aanbod is van 4-kamerwoningen dan heeft dat invloed op de vraag.

Prijzen

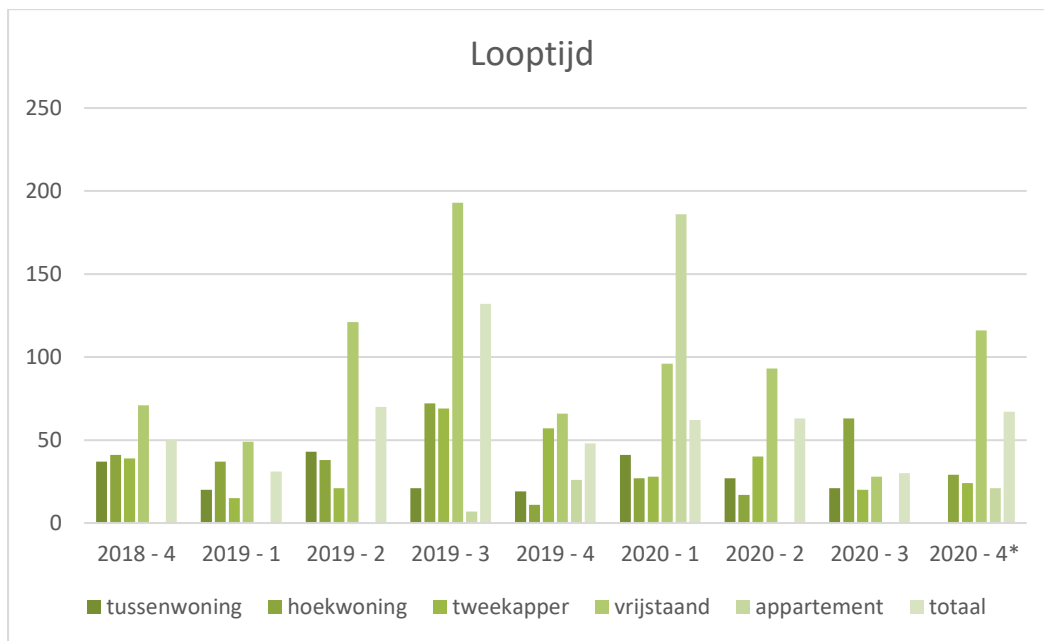
De gemiddelde verkoopprijs (mediaan) voor alle woningtypes samen steeg in één jaar tijd met 10,5%, van € 366.187,- naar € 404.853,- en de prijs per vierkante meter steeg met 5,1% naar € 2.619,-. Dit betreft de stijging in 2020 ten opzichte van 2019. Opvallend is de prijs per vierkante meter van de vrijstaande woningen in Q4-2020 van € 3.112,- per m2.



Bron: NVM bewerkt door Van Santvoort Makelaars

Looptijden

In de looptijd is een daling waar te nemen. In 2019 was de looptijd gemiddeld 70 dagen. In 2020 was de looptijd gemiddeld 56 dagen. Gemiddeld is de looptijd bij de vrijstaande woningen het hoogst.

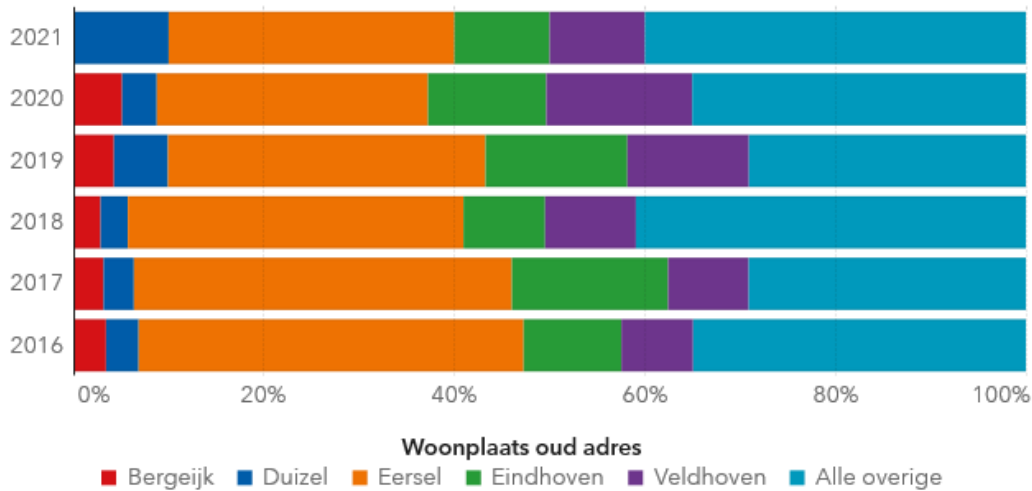


Bron: NVM bewerkt door Van Santvoort Makelaars

Verhuizer

Als we kijken waar de kopers van woningen in het jaar 2020 vandaan komen dan komt 28,47% uit Eersel, 3,65% uit Duizel, 5,11 uit Bergeijk, 10% uit Eindhoven, 12,41% uit Veldhoven en maar liefst 35,4% uit de rest van Nederland.

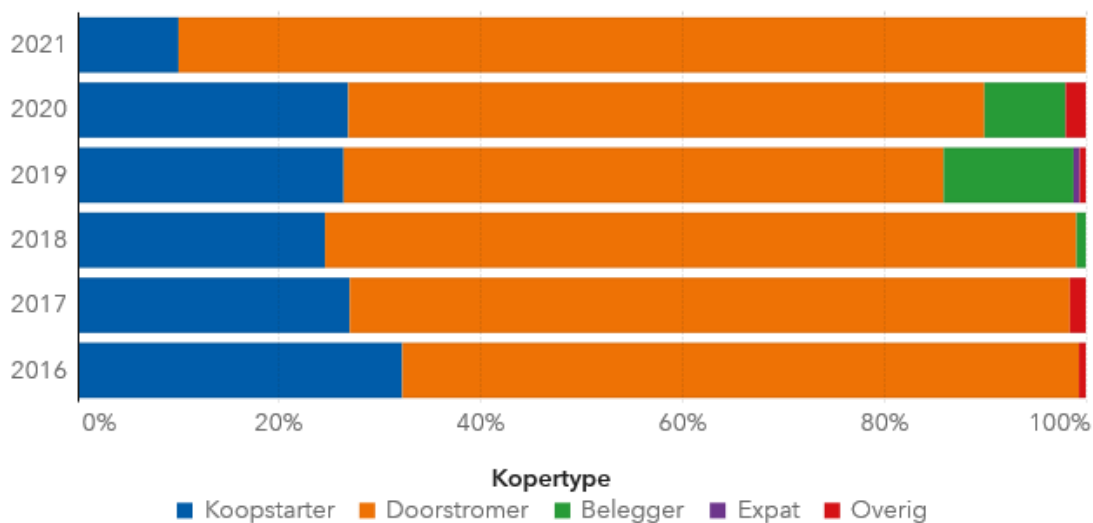
Waar komt de verhuizer vandaan?

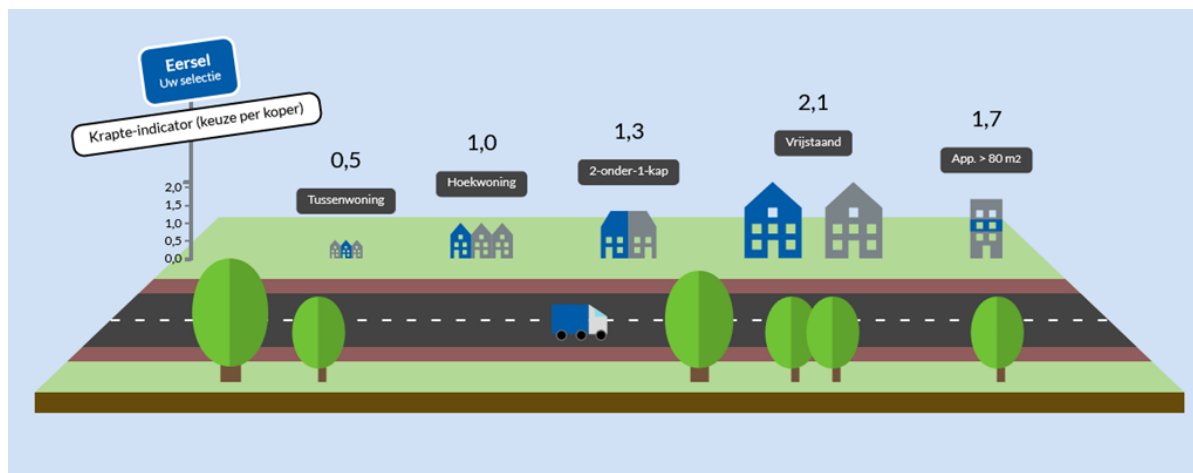


Koper

Als we kijken naar het type koper in het jaar 2020 is de conclusie dat veruit het grootste deel (64,66%) van de kopers bestaat uit doorstromers. 27,07% van de kopers is een starter op de markt. Slechts 6,02% van de woningen is gekocht door een (particuliere) belegger t.b.v. verhuur. 2,26% van de kopers is niet gedefinieerd. Vaak zijn dit transacties binnen een familie.

Kopertype





Bron: NVM, bewerkt door Van Santvoort Makelaars

Conclusie

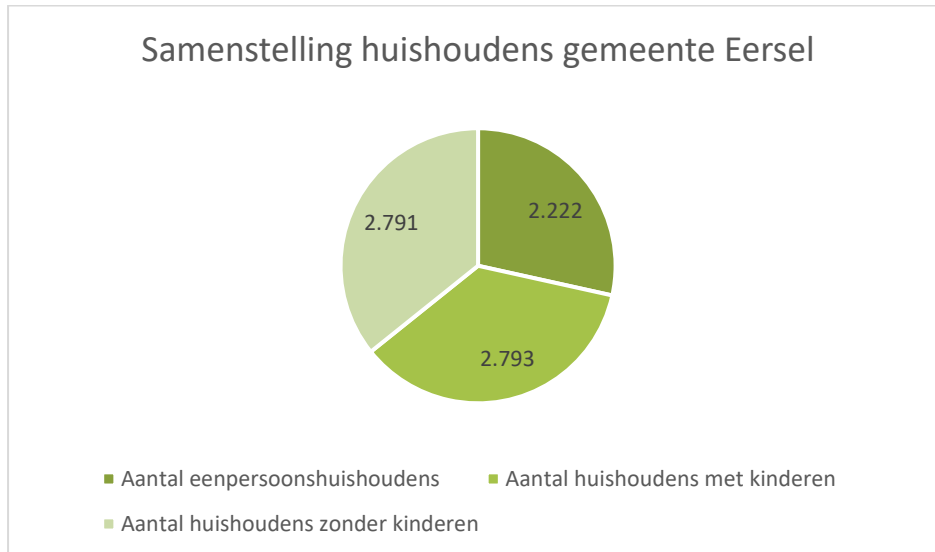
Er is onvoldoende passend aanbod. De vraag is vele malen groter dan het aanbod. Door de krapte stijgen de prijzen hard. Daardoor worden vooral starters en de 1^e lijn doorstromers veelal uitgesloten op de woningmarkt. De *krapte-indicator laat de afgelopen twee jaar in alle segmenten een flinke daling zien. In 2019 was de krapte-indicator gemiddeld 7,1. In 2020 is de krapte indicator gemiddeld <2. De krapte indicatie voor tussen- en hoekwoningen en tweekappers is het laagst.

*De NVM krapte-indicator geeft een benadering voor het aantal keuzemogelijkheden dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft.

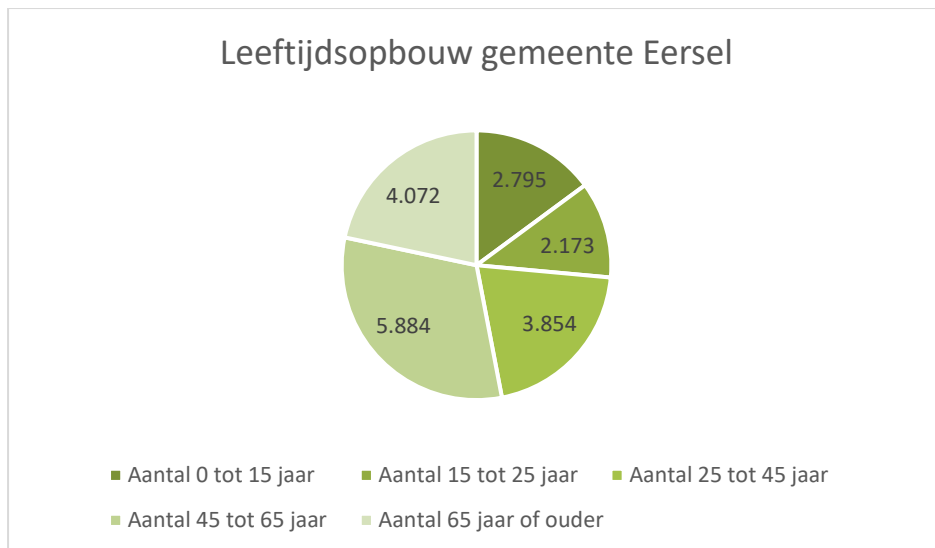
- Wanneer de NVM krapte-indicator onder de 5 komt, is sprake van een verkopersmarkt.
- Wanneer de NVM krapte-indicator tussen de 5 en 10, is sprake van een evenwichtige markt.
- Wanneer de NVM krapte-indicator boven de 10 komt, is sprake van een kopersmarkt.

4. Demografie

In dit hoofdstuk kijken we naar de demografie van de gemeente Eersel. De gemeente Eersel telt op in totaal ca. 18.778 inwoners en ca. 7.806 huishoudens (NVM Brainbay 2018). Dat betekent dat de huishoudens gemiddeld uit 2,3 personen bestaan. Onderstaand diagram geeft de samenstelling van de huishoudens in de gemeente Eersel weer.



Als we kijken naar de leeftijdsopbouw neemt de categorie 45 tot 65 jaar het grootste aandeel in (ca. 31%). Gevolgd door de categorie 65 jaar en ouder (ca. 21%).



Bron: NVM, Brainbay (bewerkt door van Santvoort Makelaars)

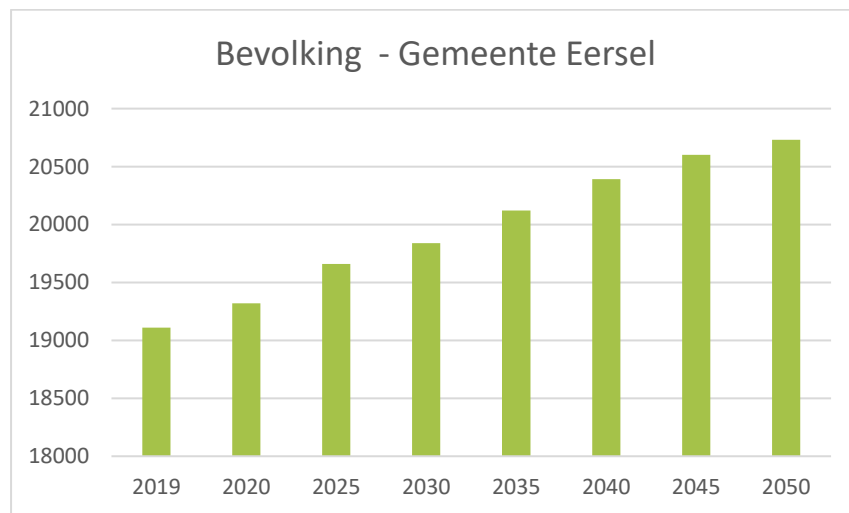
5. Prognose groei gemeente Eersel

In dit hoofdstuk brengen we de prognose voor de groei van de gemeente Eersel in kaart. De prognose wordt toegespitst op de bevolking en op de woningvoorraad. Bij een verwachte groei van de bevolking behoort de ontwikkeling van voldoende woningen om in voldoende huisvesting te voorzien. De vraag is of de CBS-prognose wel juist is. CBS baseert prognoses voornamelijk op demografie in de regio. De toename van het aantal nieuwkomers & internationals in de hele regio is niet of nauwelijks opgenomen.

Gemeente Eersel ontwikkelt zich mede vanwege haar geografische ligging (nabij ASML en High Tech Campus) als een aantrekkelijke woonplaats voor nieuwkomers. Bij deze nieuwkomers kan zowel gedacht worden aan Eindhovenaren die een verhuisbeweging naar een dorp maken als nieuwkomers elders uit het land of buitenland. Een verhuisbeweging van een Eindhovenenaar naar een dorp valt te verklaren vanuit het roltrapmodel. Naarmate men een volgende stap in de wooncarrière gaat maken is een grondgebonden woning met een tuin vaak een wens. Eindhoven focust vooral op de realisatie van appartementen en voor een grondgebonden woning is nauwelijks ruimte in de stad. Bovendien zijn de prijzen er enorm hoog. Om meer "value for money" te krijgen worden omliggende dorpen waaronder Eersel interessant (waterbedeffect). Dit maakt dat men op zoek gaat naar een droomwoning buiten de stad. Eersel is een interessante locatie vanwege de uitstekende bereikbaarheid ten opzichte van Eindhoven. Ook het historische centrum, de groene woonomgeving en de vele voorzieningen zoals divers winkelaanbod, sportvoorzieningen en een middelbare school maken wonen in Eersel aantrekkelijk. De ontwikkeling van een nieuw zelfrijdend ov-systeem en de doorontwikkeling van de elektrische fiets zal de aantrekkingskracht van Eersel in de toekomst alleen maar verder versterken. Brainport doet een gooi naar ruim 1 miljard euro innovatiesubsidie uit het Nationaal Groeifonds voor de zelfrijdende ov-ontwikkeling. De zogenoemde Brainportlijn zou de economische toplocaties in de regio gaan verbinden. Ook Eersel maakt hier onderdeel van uit.

Groei van de bevolking van gemeente Eersel

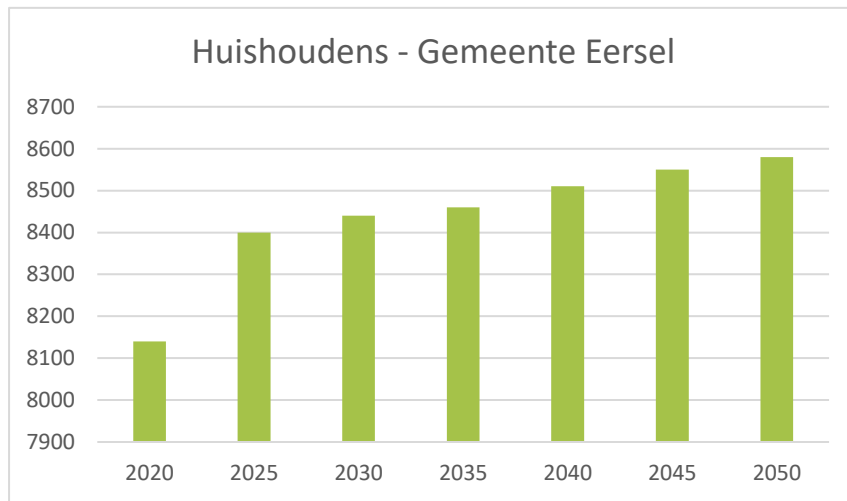
De prognose is dat de bevolking van de gemeente Eersel de komende tientallen jaren gestaag blijft groeien.



Bron: *ABF Research – Primos prognose 2020 bewerkt door Van Santvoort Makelaars

Groei huishoudens

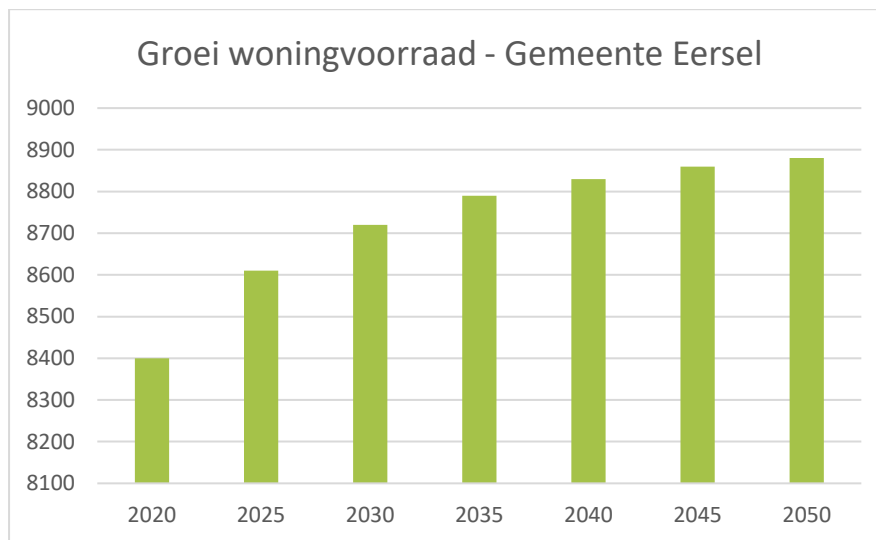
De prognose is dat het aantal huishoudens in de gemeente Eersel de komende tientallen jaren blijft stijgen. Met name tussen 2020 en 2025 wordt een exponentiële groei verwacht van ca. 260 huishoudens.



Bron: *ABF Research – Primos prognose 2020 bewerkt door Van Santvoort Makelaars

Prognose woningvoorraad van gemeente Eersel

De prognose is dat de woningvoorraad de komende tientallen jaren stijgt. De grootste stijging wordt verwacht tussen 2020 en 2025. De prognose is dat er tenminste 200 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd worden.



Bron: *ABF Research – Primos prognose 2020

*Het Primos-model van ABF Research levert een demografische prognose van het aantal inwoners, het aantal huishoudens, de woningvoorraad en de kwantitatieve woningbehoefte per gemeente en zelfs per wijk en buurt. De facto is dit prognose model uitgedoemd tot een standaard en wordt intensief gebruikt door diverse ministeries, lagere overheden en tal van particuliere organisaties in zowel de woningbouw als andere sectoren.

Marktpotentie doelgroepen

Om de woningbehoefte nauwkeuriger te bepalen – zowel wat betreft aantal woningen als wat betreft gewenste woningtypen – dienen we de modellen van ABF Research (Primos) en CBS (Whooz) te combineren met het Pro-model van de NVM. Waar ABF en CBS kijken naar demografische ontwikkelingen en de woningvoorraad, kijkt het NVM-model ook naar transacties van koopwoningen in vergelijkbare gemeenten waar de afgelopen jaren volop nieuwbouw is gerealiseerd. Het model toont woningkenmerken van huizen die vanaf 2016 daadwerkelijk door de doelgroepen zijn gekocht in vergelijkbare wijken, in soortgelijke woonplaatsen, in dezelfde provincie*

Wanneer we de modellen van NVM, ABF Research en Whooz (CBS) combineren, blijkt dat er in Eersel tot 2020 vraag is naar minstens 300 nieuwbouwwoningen, in plaats van het potentieel van 200 volgens ABF Research. Het meest kansrijk is de verkoop van woningen voor de doelgroepen Plannen en Rennen (20%), Landelijke Vrijheid (15%), Gewoon Gemiddeld (15%) en Gezellige Emptynesters (14%).

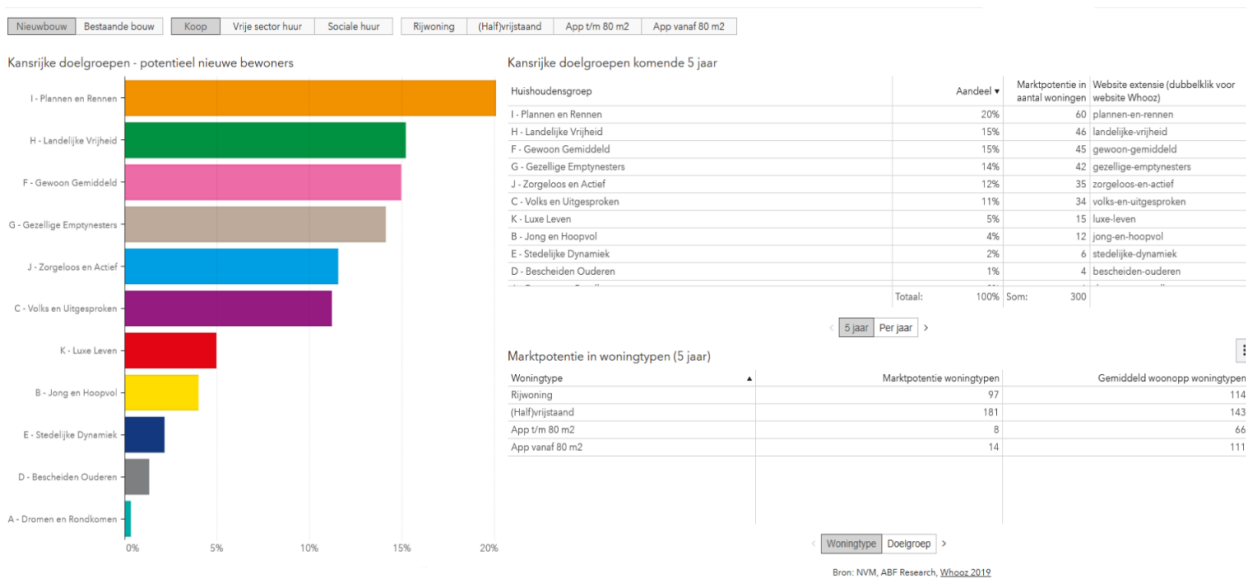
* Wat is een vergelijkbare wijk?

- dezelfde stedelijkheidsgraad
- dezelfde provincie als het zoekgebied

Aanname is dat dit een reële woonwens is voor de nieuwbouwprojecten.

Hoewel bovenstaande cijfers zijn gebaseerd op feitelijk lokaal verhuisgedrag, betekent dit niet automatisch dat specifieke locatie en plankenmerken van een nieuwbouwproject aansluiten bij de woonwens van de doelgroep of het prijsniveau van het product. Lokale kennis en duiding zal altijd noodzakelijk blijven.

De meeste vraag is naar rijwoningen (97 stuks) en (half)vrijstaand (181 stuks). Verder is er vooral vraag naar grotere appartementen (gemiddeld 111m² GBO).



Bron: NVM, ABF Research, Whooz (CBS)

6. Zoekprofielen kern Eersel

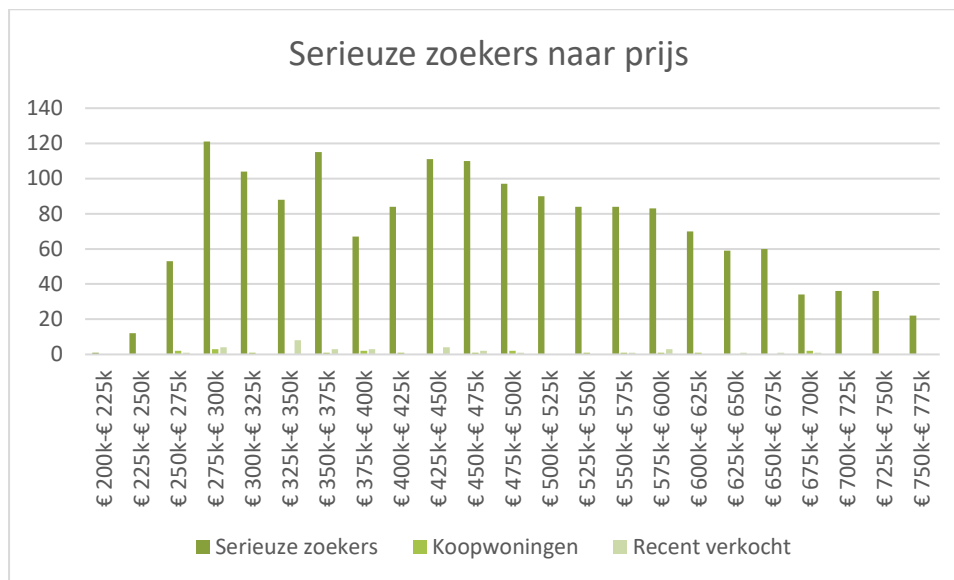
Zoekprofielen kern Eersel algemeen

Momenteel zijn er 1.818 serieuze zoekers in de kern Eersel, blijkt uit de Marktverkenner van Fundadesk. Onderstaande afbeelding geeft het gebied weer waar dit hoofdstuk zich op focust. Dat is maar liefst bijna het dubbele vergeleken met twee jaar geleden. Een serieuze zoeker heeft recent een contactaanvraag gedaan, of lijkt op basis van zoekgedrag dit binnenkort te gaan doen. Er staan momenteel 29 woningen te koop en recent zijn er 40 woningen verkocht. Niet onbelangrijk is dat dit 6 woningen tot € 500.000,- betreft in de gehele gemeente. De overige woningen zijn duurder of betreffen bouwpercelen.



Serieuze zoekers naar prijs

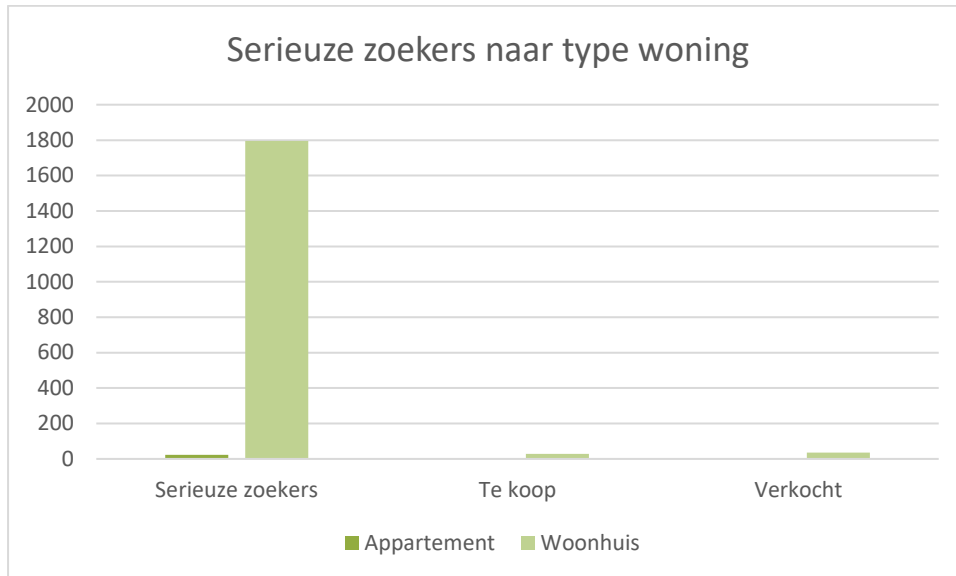
Als we kijken wat deze serieuze zoekers nu precies zoeken qua prijs, blijkt dat er in veel prijsklassen gezocht wordt, maar vooral in de range van € 275.000,- tot € 375.000,- is er veel animo. Na die prijs categorie zien we een kleine afzwakking van de vraag, maar in de prijsrange € 425.000,- tot € 475.000,- weer een stijging.



Bron: Fundadesk bewerkt door Van Santvoort Makelaars

Zoekers naar type woning

Vervolgens hebben we gekeken naar wat voor type woning de serieuze zoeker zoekt en wat het aanbod in deze categorieën is. Er wordt in de Eersel beduidend meer naar woningen gezocht dan naar appartementen. In beide categorieën is het aanbod veel te laag ten opzichte van de vraag.

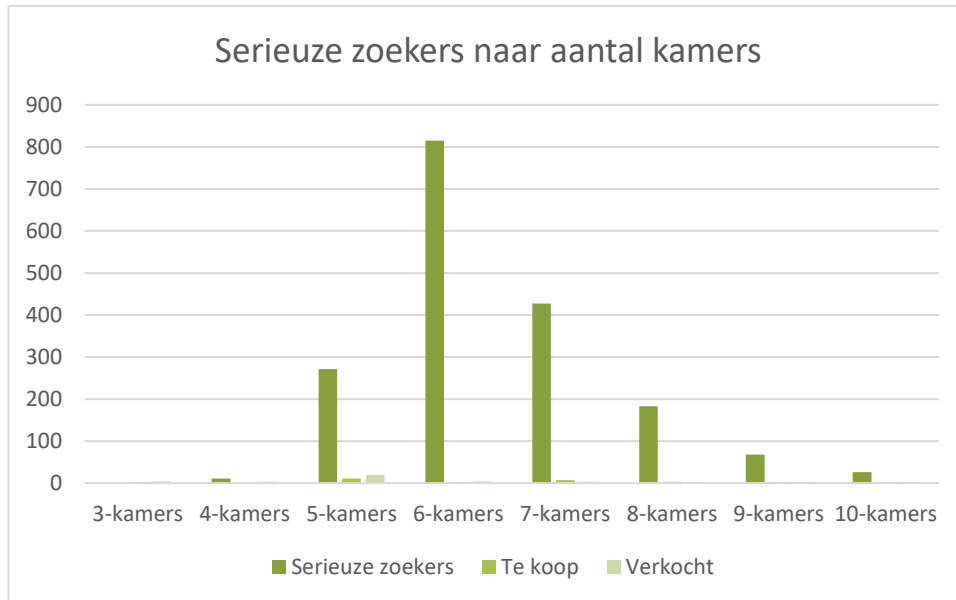


Bron: Fundadesk bewerkt door Van Santvoort Makelaars

Aantal kamers

Vervolgens hebben we gekeken naar het aantal kamers dat de serieuze zoeker zoekt. Er vallen een aantal zaken op. Voornamelijk wordt er gezocht naar woningen met 5, 6 of 7 kamers. Bij al deze categorieën is de vraag groter dan het aanbod.

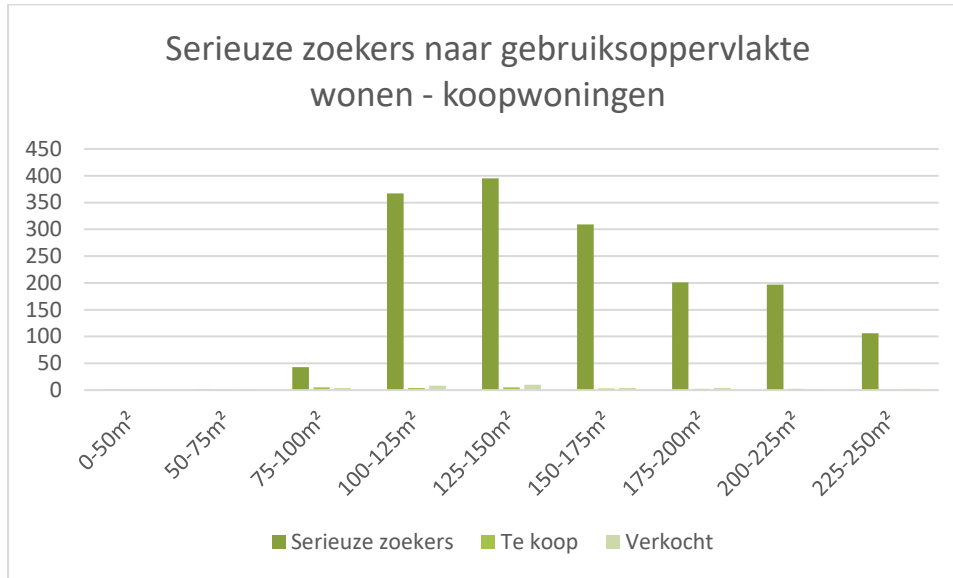
Note: een woning met keuken, woonkamer, drie slaapkamers en een werkkamer is een 6 kamer woning.



Bron: Fundadesk bewerkt door Van Santvoort Makelaars

Gebruiksoppervlakte koopwoningen

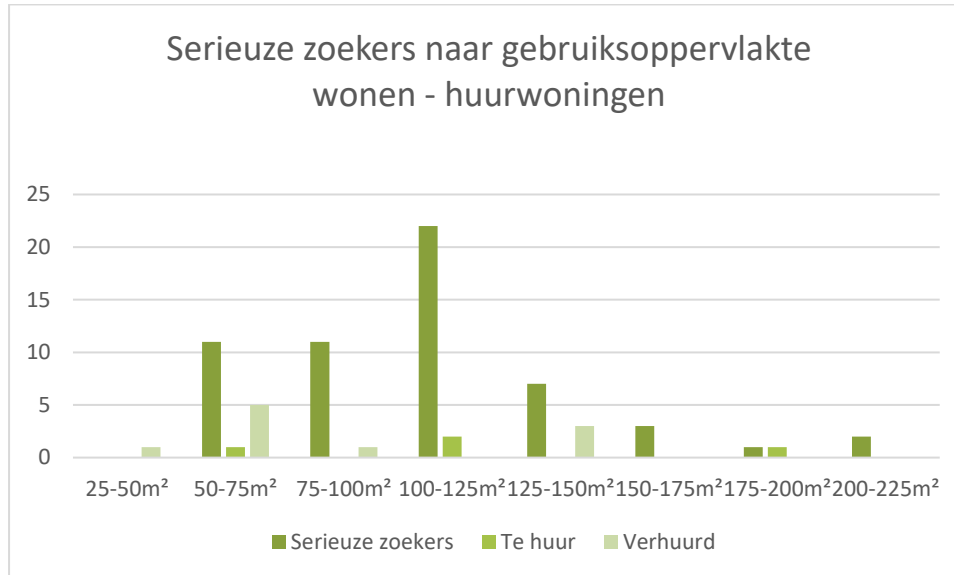
Daaropvolgend hebben we gekeken naar de omvang van de gebruiksoppervlakte die de serieuze zoekers zoeken. In onderstaande grafiek is te zien dat er voornamelijk wordt gezocht naar koopwoningen met een gebruiksoppervlakte tussen de 100 m² en 175 m². Je ziet ook duidelijk dat het aanbod veel lager is dan het aantal zoekers.



Bron: Fundadesk bewerkt door Van Santvoort Makelaars

Gebruiksoppervlakte huurwoningen

We hebben niet alleen gekeken naar de gebruiksoppervlakte van koopwoningen maar ook naar de gebruiksoppervlakte van huurwoningen. De grafiek laat zien dat er voornamelijk wordt gezocht tussen de 50 m² en 125 m². Het aanbod van huurwoningen is net als bij koopwoningen ook lager dan het aantal serieuze zoekers.



Bron: Fundadesk bewerkt door Van Santvoort Makelaars

Conclusie

Het te koop staande aanbod in Eersel is veel te laag vergeleken met het aantal serieuze zoekers. We kunnen concluderen dat belangstellenden voor een koopwoning vooral zoeken naar een ruime grondgebonden woning. Te denken valt aan een 5-, 6- of 7-kamerwoning. Zoekers naar een huurwoning wensen een rij- of hoekwoning en betaalbare appartementen (middenhuur). De krapte is waarneembaar gemaakt in dit hoofdstuk. Het is van belang om in te spelen op deze vraag.

De kanttekening moet worden gemaakt dat de vraagkant deels afhankelijk is van het actuele aanbod op Funda. Als er bijvoorbeeld geen aanbod is van 4-kamerwoningen dan heeft dit ook invloed op de vraag.

7. Thema's Woonvisie gemeente Eersel

De Kempgemeenten (Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-De Mierden) hebben een regionale visie voor wonen opgesteld. Dit betreft de Kempische Visie op Wonen 2019-2023.

De navolgende vijf speerpunten zijn daarin benoemd:

1. 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 is het belangrijk dat er zorgvuldig wordt omgegaan met het groene, dorpse woonmilieu. Daarom wordt er primair ingezet op woningbouw op herbestemmingslocaties binnen bestaand stedelijk gebied.

Doelen:

- In de komende 10 jaar willen de gemeenten ruimte bieden om te voldoen aan de vraag naar ongeveer 2.440 extra woningen in de Kempen.
- Er wordt sterk ingezet op het vergroten van het aanbod aan kleine, betaalbare woningen, gericht op starters en 1+2 persoonshuishoudens van 55+ jaar.
- Er wordt gestreefd naar de realisatie van zoveel mogelijk woningbouw op inbreidingslocaties. Het blijft onder voorwaarden wel mogelijk om op uitbreidingslocaties te bouwen.

2. Behoud voor betaalbaar wonen.

De sterke economische groei in Brainport Eindhoven leidt tot een toenemende vraag naar woningen. In combinatie met het krappe aanbod levert dat sterke prijsstijgingen in de koopsector op, ook in de Kempen. Daarom is het belangrijk de komende jaren extra aandacht te besteden aan het vergroten van het aantal betaalbare koop- en huurwoningen.

Doelen:

- Streven om minimaal 40% van de totale woningbouwopgave wordt in het sociale segment (huur en koop) gerealiseerd. Van het totaal aantal nieuwe woningen moet 40% in het sociale segment (huur en koop) worden gerealiseerd. Waar dit in een plan niet mogelijk is moet de ontwikkelaar een financiële bijdrage leveren aan een speciaal bouwfonds.
- Bij substantiële nieuwbouwprojecten (> 10 woningen) moet minimaal 20% van de woningen uit sociale huur bestaan (exclusief RvR).
- Er worden bij voorkeur regionale prestatieafspraken met daarbij concrete maatregelen genomen om de doorstroming naar de particuliere sector te vergroten.
- Monitoren van de doorstroming in de sociale huur en zo nodig maken van aanvullende nieuwbouwafspraken voor de sociale huur als de doorstroming niet / onvoldoende op gang komt.
- Particuliere investeerders worden gefaciliteerd om komende tien jaar extra particuliere huurwoningen te realiseren.
- Uitgangspunt is dat de gemeentelijke taakstelling primair in de sociale huur wordt ingevuld. Als dat niet mogelijk is, gaan de gemeenten op zoek naar alternatieven binnen de particuliere woningvoorraad.

3. Zorg voor elkaar faciliteren.

De komende jaren zal het aantal mensen met behoefte aan zorg in de Kempen toenemen. Dit heeft ook gevolgen voor de vraag naar woningen. Fysieke klachten, maar ook psychogeriatrische aandoeningen zoals dementie nemen daarmee sterk toe. De grootste groep zorgvragers bestaat uit ouderen. De komende jaren is het belangrijk om sterker in te zetten op het vergroten van het aantal levensloopbestendige woningen, zowel in de nieuwbouw als bestaande voorraad.

Doelen:

- Nieuwe woningen in Eersel dienen te voldoen aan het Pluspakket WoonKeur.
- Er wordt gestreefd naar meer bewustwording onder ouderen in de Kempenregio. Door ze bijvoorbeeld te adviseren over levensloopgeschikte maatregelen.

- Met zorgpartijen wordt gekeken naar mogelijkheden om initiatieven om de sociale en fysieke woonomgeving beter in te richten om het langer, zelfstandig wonen over de regio uit te rollen.
- Eventuele belemmeringen bij het ontwikkelen van mantelzorgwoningen moeten worden weggenomen. Daarnaast moeten de mogelijkheden voor deze woonvorm meer onder de aandacht gebracht worden.

4. Wij zijn klaar voor de toekomst.

Van strenge winters is steeds minder sprake, van piekbuien en hoge temperaturen in de zomer des te meer. Bovendien raken fossiele brandstoffen steeds meer uitgeput of stapelen de bewijzen zich op dat ze grote schade aan het milieu brengen. Het is daarom belangrijk dat er de komende jaren stappen worden gezet in het verduurzamen van de woonomgeving. In 2025 willen de 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.

Doelen:

- De gemeente gaat met energieleveranciers in gesprek om te kijken of de benodigde randvoorwaarden om deze duurzaamheidseisen in de nieuwbouw te realiseren, aanwezig zijn.
- Gezamenlijke, regionale aanpak om particuliere eigenaren bewust te maken van belang en mogelijkheden om woningen energiezuiniger te maken en bewust met energie verbruik om te gaan.
- Opstellen Warmtevisie voor het aardgasloos maken van bestaande wijken.
- De aanpak van de bestaande huurvoorraad zal onderzocht worden.

5. 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. De woonmogelijkheden voor deze werknemers moeten worden vergroot, zodat mogelijke 'lasten' afnemen en de 'lusten' toenemen.

Doelen:

- Er wordt een regionaal afwegingskader voor huisvesting van arbeidsmigranten opgesteld. Daarin worden kwaliteitscriteria opgenomen waaraan nieuwe initiatieven worden getoetst.
- Onwenselijke huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten worden in kaart gebracht. Met werkgevers gaat de gemeente in gesprek over het sluiten van deze locaties.
- Er worden afspraken gemaakt met Brainport over het intensiveren van de informatie-uitwisseling over de woningbehoefte van kenniswerkers in die werken in de regio Eindhoven Brainport.

8. Advies

Het mag duidelijk zijn dat er een grote mismatch is tussen vraag en aanbod op de woningmarkt in Eersel. Om aan de vraag te voldoen en de betaalbaarheid te garanderen is het noodzakelijk om veel meer woningen toe te voegen aan de voorraad. Nieuwbouw van betaalbare woningen is belangrijk, maar bouwen voor de doorstroming is minstens zo belangrijk. De prognoses laten zien dat het aantal huishoudens de komende jaren fors stijgt waardoor de krapte nog verder zal toenemen. De gemeente Eersel heeft de afgelopen jaren circa 120 woningen per jaar toegevoegd aan de voorraad, terwijl de kwantitatieve vraag groter is. De behoefte aan 300 nieuwe woningen in de periode tot 2025 is naar verwachting nog conservatief, terwijl er feitelijk geen grootschalige projecten meer op het programma staan. De nieuwbouwwijk Kerkebogten is vrijwel afgerond. Het is opmerkelijk dat de gemeente Eersel geen strategie heeft ontwikkeld voor de periode na de realisatie van de wijk Kerkebogten. Deze nieuwbouwwijk valt immers te beschouwen als 'oude plancapaciteit' (bestemmingsplan 2004) van voor de financiële crisis (2008-2014). Het grootste deel van de koopwoningen in deze wijk is pas in de afgelopen vier vertraagd gerealiseerd.

Voor de korte en middellange termijn zijn er in de kern Eersel slechts een aantal kleinschalige projecten te verwachten (locatie Rosheuvel 28 woningen, locatie Groes 6 woningen). En dat terwijl de vraag naar woningen in de grootste kern van de gemeente veruit het grootst is. Deze toevoeging is een druppel op een gloeiende plaat. Gezien de geplande woningbouwproductie binnen de gemeente Eersel lijkt de gemeente Eersel vooral in te zetten op het tegengaan van ontvolking van de kleine kernen. De vraag is echter of dit de meest verstandige keuze is.

Het in stand houden van economische, sociale en culturele verzorging richt zich in toenemende mate op de regionale en stedelijke centra. In het behoeft patroon zijn steeds meer elementen gekomen waarvoor bewoners van kleine kernen zich buiten hun dorp moeten begeven. Deze toenemende oriëntatie op grotere centra heeft tot gevolg dat het laatste nog beschikbare verzorgingsapparaat in die dorpen en gehuchten volledig is/zal verdwijnen en dat de werkelijke vraag naar toekomstige woningbouw in de grotere kernen ligt. De sluiting van de basisschool in bijvoorbeeld een kern als Vessem is uiteindelijk onvermijdelijk. De realisatie van 40 nieuwe woningen biedt hooguit enige jaren uitstel, maar voorkomt een sluiting niet. Het is een onafwendbare beweging dat het gros van de jongeren de kleine kernen verlaat en zich daar vestigen waar hun leven zich afspeelt (globalisering). Of een kern nu 700 of 2.000 inwoners heeft. Ze kampen met de zelfde problemen.

Naar verwachting wordt de groei van Eersel verder versterkt door migratie vanuit buiten de Kempenregio (roltrapmodel). Het effect hiervan is in de prognoses van het CBS onvoldoende meegenomen. Dat geldt zeker ook voor de groei van bedrijven als ASML (ca. +1.000 werknemers netto per jaar). Het zorgt voor een instroom van veel nieuwkomers die direct toetreden op de woningmarkt. Dit wordt niet of nauwelijks meegewogen in de traditionele modellen van onderzoeksbureaus. Afstemmingsoverleg met bedrijven als ASML is dus belangrijk om de toekomstige vraag naar woningen beter te voorspellen.

Eersel ontwikkelt zich mede vanwege haar geografische ligging (nabij ASML en High Tech Campus) als een aantrekkelijke woonplaats voor nieuwkomers (zie pagina 7). Naast deze nieuwkomers verwachten wij de komende jaren een forse toename van Eindhovenaren die een verhuisbeweging naar een dorp maken. Een verhuisbeweging van een Eindhovenaar naar een dorp valt te verklaren met het roltrapmodel (jongeren trekken door sociaaleconomische stijging en gezinsvorming van de stad naar sub-urbane gebieden). Naarmate men een voorwaartse stap in de wooncarrière gaat maken is een grondgebonden woning met een tuin vaak de wens.

Zoals eerder aangegeven focust Eindhoven zich op de realisatie van appartementen en moeten consumenten voor een grondgebonden woning in de stad fors betalen. Om meer "value for money" te krijgen worden omliggende dorpen waaronder Eersel steeds interessanter. Eersel is een interessante locatie vanwege de uitstekende bereikbaarheid ten opzichte van Eindhoven, het historische centrum, de groene woonomgeving en de vele voorzieningen maken wonen in Eersel aantrekkelijk. De ontwikkeling

van een nieuw zelfrijdend ov-systeem zal de aantrekkingskracht van Eersel als woonplaats verder versterken.

Meer nieuwbouw op grote schaal is noodzakelijk om te voldoen aan de groeiende vraag en om de woningbouw betaalbaar te houden.

Om de doorstroming te bevorderen moet gebouwd worden voor medioren (bungalows) en senioren (appartementen), het omgekeerde roltrapmodel. Op deze manier ontstaat doorstroming en zullen er meer bestaande rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen op de markt komen. Wanneer we dit aanvullen met passende nieuwbouwwoningen in alle segmenten zijn we in staat om ook de jongere generatie te behouden in Eersel.

De Kempische visie streeft ernaar de bouwproductie te versnellen. De focus hierbij ligt op inbreiding. Focussen op herbestemmingslocaties is de gedachtegang. Dit roept vele vragen op. Er is immers woningnood. De benodigde aantallen kunnen niet alleen met inbreidingsplannen gerealiseerd worden. Inbreiden betekent vrijwel altijd een langzaam traject met veel complexiteit. Daarnaast gaat het vaak om kleine aantallen woningen. Een andere bottleneck is de eis om van de nieuwbouw 40% te realiseren in de sociale sector. Dit is een zware eis in het woonprogramma die - zeker bij inbreiding - de financiële haalbaarheid ernstig bemoeilijkt. Stapeling van ambities leidt bovendien vaak tot vertraging of uitstel. Vooral de woonconsument is de dupe.

Het advies is om het laaghangend fruit te pakken en de kansen te grijpen die er liggen. We moeten kijken naar wat snel kan. Er zijn diverse uitbreidingslocaties die kansen bieden. Het is zaak om deze locaties snel aan te wijzen en aan de slag te gaan. Om te voorzien in de huidige en toekomstige behoefte en om jongeren te behouden, is het essentieel dat snel actie wordt ondernomen waarbij de focus meer moet liggen op uitbreiden. Alleen inbreiden duurt te lang en de te realiseren aantallen zijn te beperkt om enigszins te voorzien in de vraag. Daarnaast zullen door de onbalans tussen vraag en aanbod de woningprijzen blijven stijgen. Focus op uitbreiding had jaren gelden al moeten gebeuren.

Waar liggen de inbreidings- en uitbreidingsmogelijkheden?

Voor de kansrijke in- en uitbreidingsmogelijkheden richten wij ons vooral op de kern **Eersel**.

In de **overige kernen** liggen voldoende kansen en actuele ontwikkelingen om aan de vraag op korte-/middellange termijn te voldoen. Deze locaties zijn:

- 1) Duizel (Duizel Noord), ca 60 woningen;
- 2) Steensel (Boterbogten II), 38 woningen (& locatie Genderdreef) 25-30 woningen;
- 3) Knegsel (Pastorietuin), ca 9 -15 woningen, (Knegsel Noord Poelloop fase II) ca. 30 woningen;
- 4) Vessem (Postelshuufke), ca 40 woningen;
- 5) Wintelre (Koemeersdijk fase II), ca 35 woningen.

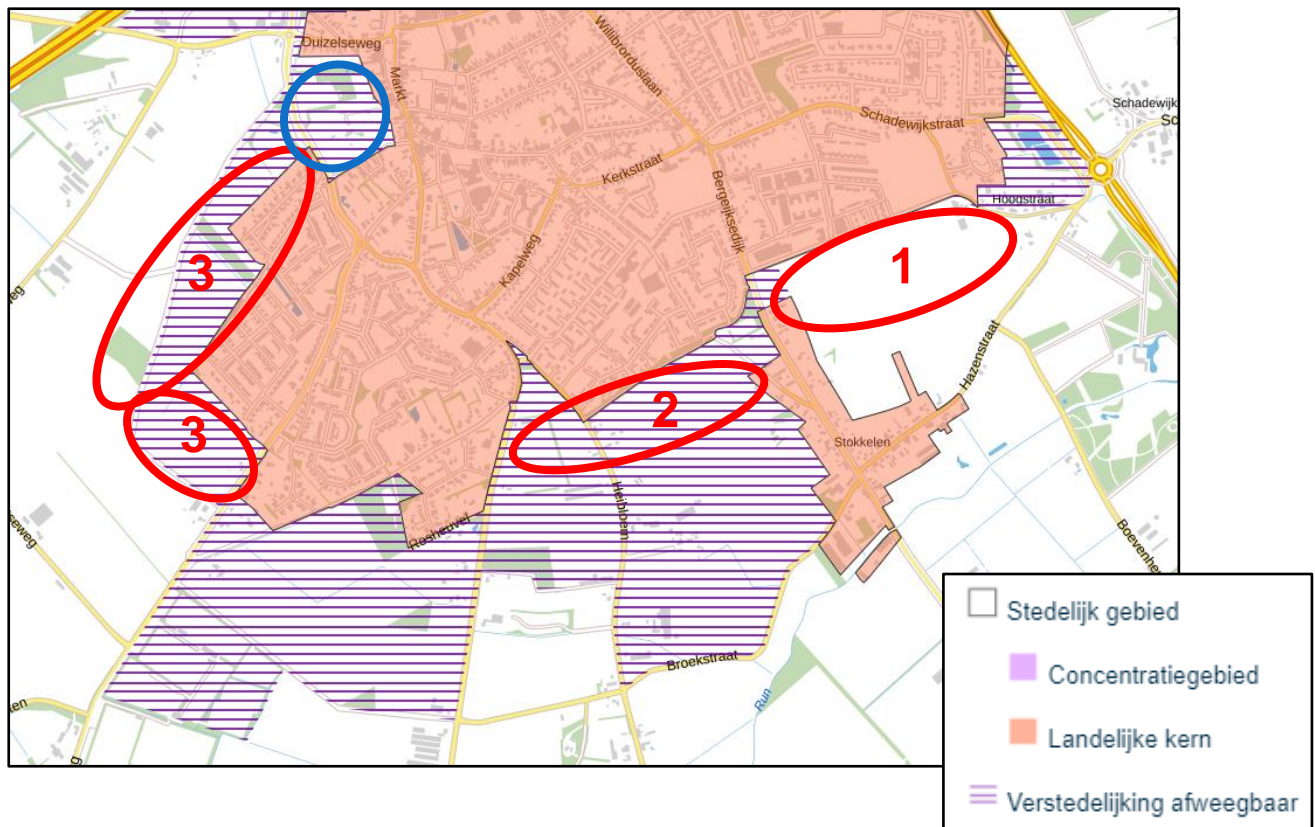
Kansrijke inbreidingslocatie in de kern Eersel

- 1) Een logische inbreidingslocatie zou Sigarenfabriek Henri Wintermans zijn. De fabriek is/wordt gesloten en grootschalige woningbouw op deze locatie ligt voor de hand. Indicatief aantal woningen ca. 200. Kansen: locatie komt in 2021 vrij. Termijn: mogelijke realisatie in 2-5 jaar. Bedreigingen: complexe situatie, daardoor is het de kans groot dat dit langer duurt, Intensieve bebouwing is noodzakelijk om waarde van de te slopen opstallen te compenseren.
- 2) Nieuwstraat nummer 25 t/m 35 (snackbar Grote Stap, Chinees restaurant Lotus tot aan Lidl) en eventueel Dierenspeciaalzaak De Run. Kansen: de locatie is in het centrum van Eersel gelegen. Indicatief aantal woningen/appartementen 50-70 woningen. Bedreigingen: objecten zijn verhuurd/in gebruik. Veel omwonenden met reële kans op bezwaren. Snelheid m.b.t. procedure is niet realistisch. Tijd: 5-10 jaar.

- 3) De locatie Huijkelom Eersel (achter Markt 2). Kansen: de locatie is in het centrum van Eersel gelegen. Indicatief aantal woningen/appartementen 20-30 woningen. Bedreigingen: eigenaren werken niet mee. Object deels verhuurd & in eigen gebruik. Historische omgeving achter de Markt met reële kans op hevig bezwaar. Snelheid m.b.t. procedure is niet realistisch. Tijd: 10-20 jaar.
- 4) Een andere logische inbreidingslocatie is de locatie van Optisportzwembad de Albatros, Lunet Dagbesteding en Kids-World. Het verplaatsen van deze instellingen naar EerselWest biedt kans voor een herontwikkeling van omvang in het centrum van Eersel. Dit is een uitstekende locatie voor seniorenwoningen (appartementen) om de doorstroming in Eersel te bevorderen. Bedreigingen: Objecten zijn verhuurd/in gebruik. Historische omgeving achter de Markt. Veel omwonenden met reële kans op hevig bezwaar. Snelheid m.b.t. procedure is niet realistisch. Tijd: 10-20 jaar. Indicatief aantal woningen 50-100 woningen.

Logische uitbreidingslocaties bij kern Eersel

1. Als uitbreidingslocatie wordt vaak verwezen naar het gebied achter de Markt (in onderstaande kaart weergegeven als de blauwe cirkel). Vanwege de cultuurhistorische waarde van dit gebied zien wij deze locatie niet als voor de hand liggend. Hieronder stellen we een aantal realistischer uitbreidingslocaties voor (rode cirkels op de kaart): Kerkebogten II
2. Eersel Zuid
3. Kortkruis II



Visie bij deze uitbreidingslocaties

1. Kerkebogten II
De belangrijkste nieuwbouwontwikkeling in Eersel in de afgelopen jaren vond plaats in Kerkebogten. De laatste woningen in dit plan zijn al geruime tijd verkocht. De vraag is daarmee niet opgelost. Het zou logisch en planologisch haalbaar zijn om dit gebied verder uit te breiden met een vervolgfase. Er is immers voldoende ruimte, het aantal eigenaren is beperkt en er liggen geen milieucontouren. Opvallend is dat de provincie dit gebied niet heeft aangewezen als locatie waar verstedelijking is te overwegen.
2. Eersel Zuid
Een andere uitbreidingslocatie hebben we "Eersel Zuid" genoemd. Deze locatie is door de provincie benoemd als locatie waar verstedelijking is te overwegen. Deze locatie is weliswaar stuk gecompliceerder dan Kerkebogten maar wel kansrijk gezien haar ligging.
3. Kortkruis II
Een andere logische plek hebben we "Kortkruis II" genoemd. Gezien de ligging dicht bij het centrum is dit misschien de meest voor hand liggende plek. Ook deze locatie is door de provincie aangewezen als locatie waar verstedelijking zou kunnen. Ook hier liggen de milieucontouren op voldoende afstand en kan de bebouwing direct worden aangesloten op de reeds gerealiseerde wijk Kortkruis.

Van Santvoort Makelaars, maart 2021

© Copyrights Van Santvoort Makelaars BV 2019-2020. Alle rechten voorbehouden.

Tenzij anders vermeld berusten alle rechten op informatie (teksten, beeld, etc.) die u in dit onderzoek aantreft bij Van Santvoort Makelaars BV of zijn gelicentieerd aan Van Santvoort Makelaars BV. Gehele of gedeeltelijke overname, plaatsingen op andere sites, verveelvoudiging op welke wijze dan ook en/of commercieel gebruik van de deze informatie is niet toegestaan, tenzij hiervoor uitdrukkelijk schriftelijke toestemming is verleend door van Santvoort Makelaars bv met duidelijke bronvermelding.