



26.1000545

## Raadsvoorstel

<b>Vergaderdatum:</b>	23 juni 2026	<b>Registratienummer:</b>	26.1000545
<b>Datum Presidium:</b>	2 juni 2026		
<b>Datum B&amp;W Besluit:</b>	17 maart 2026		

### Onderwerp

Aanvraag WMRE-regeling tweede tranche Beethovensubsidie ten behoeve van woningbouwontwikkeling Leefdael II in Oirschot

### Voorstel

1. In te stemmen met het bijdragen van 25% cofinanciering aan het totale publieke tekort bij woningbouwontwikkeling Leefdael II in Oirschot, als voorwaarde bij de aanvraag voor de tweede tranche van de WMRE-regeling.

### Aanleiding

Al geruime tijd is het parkeerterrein gelegen aan de Sint Jorisstraat in Oirschot in beeld als locatie voor woningbouw. Deze potentiële woningbouwontwikkeling kennen we als locatie Leefdael II. Het parkeerterrein is grotendeels in eigendom van woningcorporatie Wooninc. en Wooninc. wenst op deze locatie ongeveer vijftig appartementen te realiseren.

Door de door de gemeente aangekochte woningen gelegen aan de Gasthuisstraat 29 en Sint Jorisstraat 2 in Oirschot, ontstaat er in totaliteit een groter plangebied. Dit maakt een integrale ontwikkeling mogelijk. Het totale plangebied biedt namelijk ruimte voor toevoeging van meer dan de oorspronkelijk voorziene vijftig appartementen. Daarbij voorzien we een mogelijke kwaliteitsverbetering aan de Sint Jorisstraat.

Daarom zijn er verschillende scenario's onderzocht. Op 20 januari 2026 debatteerde de raad van de gemeente Oirschot over de locatie Leefdael II en de verschillende scenario's. Het debat kende de volgende uitkomsten:

- De raad van de gemeente Oirschot is het (grotendeels) eens met:
  - een focus op de doelgroep ouderen; en
  - een sterke(re) focus op betaalbare woningen en daarmee af te wijken van de programmatische uitgangspunten uit het Actieplan Woningbouw Oirschot 2.0 (minimaal 30% sociale huur, minimaal 45% middeldure koop en maximaal 25% dure koop); en
  - mogelijke kansen benutten met betrekking tot ontmoetingsruimten bij het tegenover het plangebied gelegen woon-zorgcomplex van Joris Zorg.



- De raad van de gemeente Oirschot gaf verder als aandachtspunten mee:
  - de mogelijkheid om de appartementen exclusief voor ouderen te bestemmen; of als dat niet mogelijk is
  - om ouderen te verleiden om een verhuisbeweging te maken naar deze appartementen; en
  - dat een ontmoetingsruimte in gebouwde vorm (“binnen”) als in ongebouwde vorm (“buiten”) denkbaar is. Belangrijk is dat de ontmoetingsruimte past bij de behoefte van de bewoners.

De kaders voor wat betreft doelgroep en betaalbaarheid zijn duidelijk. Verder gaf de raad van de gemeente Oirschot aan dat een gebouwde parkeervoorziening denkbaar is; zeker als hiermee het aantal woningen toeneemt. De vraag is wel om hierbij rekening te houden met de functie van de Sint Jorisstraat als entree naar het centrum. Aanvullend is het verzoek om aandacht te hebben voor de ruimtelijke inpassing van de gebouwde parkeervoorziening en de financiële consequenties.

Transformatie van het plangebied met daarbij de sloop van een bestaande woning en toevoeging van een gebouwde parkeervoorziening, leidt tot een publiek tekort. De regeling Woningbouw MRE (afgekort en hierna: de WMRE-regeling) biedt mogelijk een oplossing voor een gedeelte van het publieke tekort.

Leefdael II voldoet aan de basisvoorwaarden die gelden bij de WMRE-regeling:

Voorwaarde	Situatie bij Leefdael II
<i>het betreft een afgebakend projectgebied</i>	Leefdael II betreft een inbreidingslocatie. Dit betekent dat het plangebied is gelegen binnen bestaand “stedelijk” gebied. De grenzen van het plangebied zijn grotendeels hart. Enkel de grens bij het perceel Gasthuisstraat 29 in Oirschot kan nog worden aangepast.
<i>het project levert netto minimaal 40 woningen op</i>	We voorzien nu 80 nieuwe woningen binnen het plangebied. Om deze te kunnen te realiseren, hoeft slechts één bestaande woning gesloopt te worden.
<i>minimaal 50% van de woningen is betaalbaar (sociale huur, middenhuur, studentenwoningen, betaalbare koop tot betaalbare koopgrens)</i>	We voorzien nu 15% sociale huur, 35% middeldure huur en 50% middeldure koop. Dit betekent dat 100% van de woningen betaalbaar is. Gezien de locatie en de wens om hier betaalbaar woningaanbod toe te voegen voor senioren, is dit de meest wenselijke segmentering.
<i>de bouw van het project is nog niet gestart;</i>	De start bouw is voorzien in 2028.
<i>de bouw van de laatste woningen start uiterlijk op 31 december 2030</i>	De start bouw is voorzien in 2028.



<i>oplevering vindt uiterlijk op 31 december 2033 plaats</i>	De oplevering van de appartementen is voorzien in 2029 of 2030.
<i>er is een aantoonbaar publiek financieel tekort, onderbouwd in de WMRE-indieningsspreadsheet</i>	Het publiek financieel tekort bedraagt € 1.566.509. Het publiek financieel tekort bedraagt – na aftrek van de realisatiestimulans – conform de invulspreadsheet € 1.006.509. De invulspreadsheet is een verplichte bijlage bij de aanvraag.
<i>dit tekort komt voort uit noodzakelijke publieke investeringen die samenhangen met de woningbouwontwikkeling</i>	Om de woningbouwontwikkeling mogelijk te maken, moet een bestaand parkeerterrein worden verwijderd. Om te voldoen aan de parkeerbehoefte, is een gebouwde parkeervoorziening nodig.
<i>de bijdrage bedraagt maximaal 75% van het publieke tekort; de gemeente draagt minimaal 25% cofinanciering bij</i>	75% van het publiek financieel tekort bedraagt € 754.882. De resterende 25% cofinanciering bedraagt € 251.627 en neemt de gemeente Oirschot voor haar rekening.

Het college besloot dan ook om de aanvraag in te dienen, onder voorbehoud van de noodzakelijke goedkeuring van de raad van de gemeente Oirschot voor wat de cofinanciering. De aanvraag is voorzien van dit raadsvoorstel in conceptversie. Dit was een noodzakelijke vereiste bij de aanvraag.

## **Argumenten**

*1.1 De raad van de gemeente Oirschot erkent het publiek financieel tekort en wenst gebruik te maken van financiële middelen die hiervoor beschikbaar worden gesteld.*

De WMRE-regeling is ingericht om bij te dragen aan het publiek financieel tekort bij woningbouwontwikkelingen. Bij de noodzakelijke gebouwde parkeervoorziening is er onmiskenbaar sprake van een publiek financieel tekort.

## **Risico's**

Aangezien de start bouw van de appartementen is voorzien in 2028, wordt de realisatiestimulans in mindering gebracht op het totale financiële tekort van € 1.566.509. Aangezien we 80 betaalbare appartementen voorzien, wordt voor wat betreft Leefdael II een realisatiestimulans van € 560.000 voorzien in 2028 (€ 7.000 per betaalbare woning).

Stel dat de bouw niet in 2028 of 2029 start en de realisatiestimulans niet wordt verlengd, is ten onrechte uitgegaan van € 560.000 die via de realisatiestimulans kan worden aangevraagd. In de praktijk lopen we dus het risico dat we € 560.000 mislopen. Als blijkt dat dit het geval is, wordt de raad van de gemeente Oirschot gevraagd dit bij te dragen uit de bestemmingsreserve met grootboeknummer 8000013; de bestemmingsreserve 'Reserve Grondexploitatie/Ruimtelijke ontwikkelingen'.



26.I000545

# Oirschot

## Kosten en dekking

De noodzakelijke 25% cofinanciering bedraagt € 251.627. In 2026 vragen we via de SiSa-verantwoording realisatiestimulans aan voor 67 in aanbouw genomen betaalbare woningen in 2025. Dit komt neer op een bedrag van € 469.000. Dit bedrag van € 469.000 komt ten gunste van de bestemmingsreserve 'Reserve Grondexploitatie/Ruimtelijke ontwikkelingen'. Dit betekent dat de noodzakelijke 25% cofinanciering volledig is gedekt en dat er nog € 217.373 overblijft aan ontvangen realisatiestimulans die kan worden ingezet voor andere doeleinden met betrekking tot betaalbare woningbouw.

Ontvangen we – om welke reden dan ook – de realisatiestimulans à € 469.000 over 2025 niet, dan wordt de 25% cofinanciering à € 251.627 alsnog voldaan uit de bestemmingsreserve 'Reserve Grondexploitatie/Ruimtelijke ontwikkelingen'

## Beoordeling Wet arhi – preventief toezicht

Het kennismaken van de aanvraag van de bijdrage van de WMRE en de toezegging van de cofinanciering valt niet onder de Wet arhi. Het voorstel over de bouw van de woningen en parkeervoorziening valt wel onder de Wet arhi. Er zal dan volgens de vastgestelde procedure instemming gevraagd moeten worden aan de gemeente Best en de provincie Noord-Brabant.

## Vervolg


We borgen dat we tijdig voldoen aan de noodzakelijke verantwoording met betrekking tot de toegekende financiële middelen.


## Bijlagen

1. Brief met onderwerp 'Aanvraag Woningbouwversnelling MRE – Leefdael II in Oirschot' (CORSA-document 26.U000527).

Oirschot, 17 maart 2026

burgemeester en wethouders,

  
Rob Brekelmans  
secretaris a.i.

  
Judith Keijzers-Verschelling  
burgemeester



26.1000545

## Raadsbesluit

<b>Vergaderdatum:</b>	23 juni 2026	<b>Registratienummer:</b>	26.1000545
-----------------------	--------------	---------------------------	------------

De raad der gemeente Oirschot;  
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 maart 2026;  
gegeven de agendering door het Presidium d.d. 2 juni 2026;

besluit:

1. In te stemmen met het bijdragen van 25% cofinanciering aan het totale publieke tekort bij woningbouw-ontwikkeling Leefdael II in Oirschot, als voorwaarde bij de aanvraag voor de tweede tranche van de WMRE-regeling.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Oirschot van 23 juni 2026,

De gemeenteraad,

Mark van Oosterwijk,  
griffier

Judith Keijzers-Verschelling,  
voorzitter