

**Raadsvoorstel**

Vergaderdatum:	9 december 2025	Registratienummer:	25.I001612
Datum Presidium:	18 november 2025		
Datum B&W Besluit:	28 oktober 2025		

Onderwerp

Volkshuisvestingsprogramma gemeente Oirschot 2025

Voorstel

1. Vast te stellen het volkshuisvestingsprogramma gemeente Oirschot 'Thuis in gemeente Oirschot: sturen op goed wonen voor iedereen';
2. In te trekken 'De Nieuwe Woonvisie – De inwoners centraal' (gemeente Oirschot, april 2016);
3. In te trekken het 'Besluit van de gemeenteraad van de gemeente Oirschot houdende startersbeleid – Nota startersbeleid'.

Aanleiding

Op 26 april 2016 stelde de raad van de gemeente Oirschot 'De Nieuwe Woonvisie – De inwoners centraal' (hierna te noemen: de huidige woonvisie) vast. Gemeenten zijn volgens de Woningwet verplicht om een woonvisie op te stellen. Gemeenten bepalen hierbij zelf de inhoud. Gemeenten gebruiken de woonvisie om regie te voeren over de lokale woningmarkt en de huisvesting van verschillende doelgroepen. Zo gebruiken gemeenten de woonvisie onder andere als basis voor het opstellen van de prestatieafspraken met de woningcorporaties die in de gemeente actief zijn.

Een periodieke herijking, verrijking of complete vernieuwing van de woonvisie is dan ook wenselijk. De wereld verandert op allerlei gebieden in een rap tempo. Dit is ook het geval op het gebied van woningbouw en volkshuisvesting. Marktomstandigheden en wijzigingen op het gebied van wet- en regelgeving maken het steeds lastiger om alle doelgroepen te kunnen bedienen.

Een belangrijke ontwikkeling op het gebied van wet- en regelgeving is de 'Wet versterking regie volkshuisvesting' (afgekort en hierna te noemen: Wvrv). De Wvrv is op 3 juli 2025 aangenomen door de Tweede Kamer. Het wetsvoorstel is in behandeling bij de Eerste Kamer. De Wvrv schrijft voor dat gemeenten onder de Omgevingswet een volkshuisvestingsprogramma moeten voeren. De basis van een volkshuisvestingsprogramma is ongeveer gelijk aan die van een woonvisie. Het verschil is dat een volkshuisvestingsprogramma meer nadruk legt op de uitvoering van het beleid én de samenwerking tussen verschillende partijen. Verder maakt de gemeentelijke woonzorgvisie onderdeel uit van het volkshuisvestingsprogramma.



De gemeente Oirschot contracteerde Stec Groep voor het opstellen van een volkshuisvestingsprogramma. Stec Groep doet onderzoek naar – én geeft advies over – de thema's wonen, werken en leefomgeving in opdracht van onder andere gemeenten.

Stec Groep startte met het uitvoeren van een woonbehoefteonderzoek. De resultaten van het uitgevoerde onderzoek zijn opgenomen in het op 28 april 2025 uitgebrachte rapport 'Naar een breed gedragen volkshuisvestingsprogramma – Informatiepakket met uitgangspunten gemeente Oirschot' (hierna te noemen: de startnotitie). De raad van de gemeente Oirschot nam kennis van de startnotitie in mei 2025. Op 20 mei 2025 debatteerde de raad van de gemeente Oirschot over een vijftal vooraf geformuleerde stellingen. De stellingen zijn geformuleerd op basis van de in de startnotitie opgenomen onderzoeksresultaten.

Aansluitend vonden er een drietal stakeholdersbijeenkomsten plaats. Voor de stakeholdersbijeenkomsten zijn de volgende partijen uitgenodigd:

- Ambtenaren die werkzaam zijn voor de gemeente Oirschot;
- Professionals die in de gemeente Oirschot actief zijn op het gebied van wonen, welzijn, zorg en leefbaarheid;
- Inwoners en inwonersvertegenwoordigers uit de gemeente Oirschot. Inwonersvertegenwoordigers zijn bijvoorbeeld de leefbaarheidsnetwerken die in en ten behoeve van de verschillende buurten in de gemeente Oirschot actief zijn.

De ontvangen input en de verkregen informatie uit het voorafgaande onderzoek zijn verwerkt in het volkshuisvestingsprogramma 'Thuis in gemeente Oirschot: sturen op goed wonen voor iedereen' (hierna te noemen: het volkshuisvestingsprogramma gemeente Oirschot). Het volkshuisvestingsprogramma gemeente Oirschot kent vier thema's. Elk thema gaat in op wat we zien, wat we horen, wat onze uitgangspunten zijn (de visie naar de toekomst), wat we al doen en wat we aanvullend gaan doen. Als we inzoomen op wat we zien, wat we horen en wat onze uitgangspunten zijn, ziet dat er per thema samengevat als volgt uit:

Thema	Samenvatting
Toekomstbestendig wonen	 De bestaande woningvoorraad is ruim en grondgebonden. De bestaande voorraad voorziet niet in groeiende behoefte aan kleine (nultreden)woningen voor zowel jongeren als ouderen. De grootste verduurzamingsopgave ligt bij koopwoningen en particuliere huurwoningen.
	 Verhuisgeneigdheid en het bewustzijn over toekomstbestendig wonen onder ouderen is laag.
	 Het beter benutten van de bestaande woningvoorraad is essentieel voor het realiseren van doorstroming. Daarbij zijn woningaanpassingen nodig om tegemoet te komen aan veranderde woonwensen van jongeren en ouderen. Verder is het belangrijk dat we de verduurzamingsopgave bij koopwoningen en particuliere huurwoningen aanjagen. Als laatste



Thema	Samenvatting
	moeten we aandacht hebben voor de openbare ruimte. Deze moet aansluiten bij de toekomstige wensen en eisen vanuit inwoners en klimaat.
Passende nieuwbouw	- Het aantal huishouders groeit als gevolg van migratie, vergrijzing en huishoudensverdunning. Beschikbaarheid en betaalbaarheid van bestaande voorraad koopwoningen staat onder druk. We kennen een laag percentage sociale huurwoningen in eigendom van woningcorporaties en de doorstroming is hier minimaal. - Stokkende doorstroming door dure woningvoorraad en mismatch in vraag en aanbod. Voor jongeren is het lastig om de (koop)woningmarkt in Oirschot te betreden. - We houden – in lijn met het Actieplan Woningbouw Oirschot 2.0 – vast aan het bouwen van 1.250 woningen tot en met 2030, waarvan 75% betaalbaar (sociale huur, middeldure huur en middeldure koop). Van alle nieuwe woningen wensen we 30% te realiseren als nultredenwoningen, waarbij we inzetten op een diverse mix en verschillende woonvormen.
Wonen, zorg en welzijn	- Zorg- en welzijnsvragen nemen toe en moeten steeds vaker thuis worden geleverd. De meest afgegeven indicaties in het kader van Wet langdurige zorg (afgekort: Wlz) zijn voor psychogeriatrische aandoeningen. Het meest voorkomende zorgprofiel is 'Verpleging en verzorging'. Er is een tekort aan hulpverleners. - Samenwerking is essentieel voor de woonzorgopgaven. Mantelzorgers zijn een onmisbare schakel in het zorglandschap. - We zorgen voor fijne woonplekken voor iedereen. We zetten in op evenwichtige woonvormen, waarbij zorgdragers en zorgvragers in nabijheid van elkaar leven. Zorgzame buurten vormen daarbij een schakel tussen de informele en formele zorg. Formele zorg is de zorg geleverd door professionals. Hybride zorg is dan ook een randvoorwaarde om passende zorg te kunnen blijven bieden.
Leefbaarheid	- Onze gemeente scoort goed op toekomstbestendigheid. Wel zet vergrijzing voorzieningen en daarmee ook de leefbaarheid onder druk. Openbaar vervoer is beperkt. - Onze gemeente is een landelijke en fijne omgeving om in te wonen. Dat jongeren onze gemeente verlaten, heeft invloed op voorzieningen en het verenigingsleven. - Voorzieningen zijn belangrijk voor leefbare en vitale kernen (essentieel voor een betrokken samenleving). Een diverse bevolkingsopbouw is nodig voor draag- en veerkracht. Slimme mobiliteit is nodig voor een betere bereikbaarheid.

We doen op de verschillende thema's al veel. Alles wat we al doen, is overzichtelijk opgenomen in het volkshuisvestingsprogramma gemeente Oirschot. Dit is per thema aangevuld met wat we op de verschillende thema's nog gaan doen. Een verdere uitwerking hiervan is opgenomen in de uitvoeringsagenda (hoofdstuk 9 van het Volkshuisvestingsprogramma gemeente Oirschot).



Argumenten

1.1 Het college besloot om het volkshuisvestingsprogramma – in plaats van zelf vast te stellen – ter vaststelling aan de raad aan te bieden.

Gemeenten zijn op dit moment nog niet verplicht om een volkshuisvestingsprogramma vast te stellen. Zodra de Wvrv in werking treedt, is het college het bevoegd orgaan om een volkshuisvestingsprogramma vast te stellen.

Het college is echter van mening dat een breed gedragen volkshuisvestingsprogramma wenselijk is. Met breed gedragen wordt bedoeld dat de raad van de gemeente Oirschot achter het volkshuisvestingsprogramma gemeente Oirschot staat en dit ook vaststelt. Daarom besloot het college op 9 juli 2024 om het nog op te stellen volkshuisvestingsprogramma sowieso ter vaststelling aan de raad aan te bieden.

1.2 Het volkshuisvestingsprogramma gemeente Oirschot is het resultaat van een zorgvuldig doorlopen voortraject, waar alle betrokkenen hun inbreng konden geven.

Dit zorgvuldig doorlopen voortraject startte met het uitvoeren van een woonbehoefteonderzoek. De raad van de gemeente Oirschot gaf richting door middel van het reageren op geformuleerde stellingen. Daarbij kregen professionals die in de gemeente Oirschot werkzaam zijn op het gebied van wonen, zorg en welzijn, de kans om tijdens een stakeholdersbijeenkomst hun mening te uiten ten aanzien van de vier thema's. Hetzelfde geldt voor de inwoners. Zij kregen tijdens een inwonersbijeenkomst de mogelijkheid om hun mening te geven over de vier thema's. Deze meningen verwerkten wij onder andere in de paragrafen 'wat horen we'.

Voor de stakeholders organiseerden we nog een reflectiemoment. Aan de hand van een presentatie werden de stakeholders geïnformeerd over de visie ten aanzien van de vier thema's. Ook kregen zij informatie over de acties die we aanvullend gaan oppakken. De stakeholders konden hier nog op reageren.

2.1 Het volkshuisvestingsprogramma gemeente Oirschot vervangt de huidige woonvisie.

De huidige woonvisie is verouderd en is met het tot stand komen van het volkshuisvestingsprogramma inhoudelijk achterhaald. Zo schrijft de huidige woonvisie onder andere voor dat uiterlijk in 2020 alle nieuwbouwwoningen 'nul-op-de-meter' (afgekort en hierna: NOM) moeten zijn. Nieuwe inzichten leidden inmiddels tot een aanpassing van NOM naar (B)ENG. (B)ENG staat voor (Bijna) Energie Neutraal Gebouw. We hanteren de (B)ENG-norm bij alle nieuwbouwwoningen, in lijn met ons Actieplan Woningbouw Oirschot 2.0.

De huidige woonvisie uit 2016 omvat verder nog afspraken over sociale koopwoningen. In de praktijk zien we al enkele jaren dat het realiseren van sociale koopwoningen vrijwel onhaalbaar is geworden. Sociale koopwoningen zijn koopwoningen met een koopprijs van maximaal € 240.000,- (prijspeil 2025). Daarbij stelt de huidige woonvisie dat 40% van alle woningen in de sociale klasse moet vallen (huur en



koop). Sinds december 2023 hanteren we echter– onder andere in lijn met ons Actieplan Woningbouw Oirschot 2.0 – de norm van minimaal 30% sociale huur. We hanteren daarbij geen vereisten ten aanzien van sociale koop.

3.1 *Het 'Besluit van de gemeenteraad van de gemeente Oirschot houdende startersbeleid – Nota startersbeleid' (hierna: de nota startersbeleid) is verouderd en de inhoud is achterhaald.*

De nota startersbeleid trad in werking op 17 juli 2018. In de nota startersbeleid legden we enkele maatregelen vast, waarmee we starters kunnen helpen en de bouw van starterswoningen stimuleren.

Deze maatregelen zijn inmiddels achterhaald of ingebed in andere beleidsstukken. Eén van deze maatregelen is de starterslening. Op 31 december 2017 werd de toen geldende Verordening Starterslening ingetrokken en bood de gemeente Oirschot geen startersleningen meer aan. Sinds 4 oktober 2024 biedt de gemeente Oirschot opnieuw startersleningen. Met ingang van deze datum trad de 'Verordening Starterslening gemeente Oirschot 2024' in werking.

Een andere maatregel is het stimuleren van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (afgekort en hierna te noemen: CPO). Naast dat we in de gemeente Oirschot sinds 17 oktober 2024 het beleidskader 'Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) Oirschot 2024' kennen, passen we CPO op verschillende plaatsen toe. Zo worden er op dit moment starterswoningen door middel van CPO gebouwd in de plangebieden Ekerschot Noord en Veld7.

Risico's

De Wvrv is nog niet in werking getreden. Dit betekent dat de Wvrv in de huidige vorm nog kan worden gewijzigd. Dit betekent ook dat het volkshuisvestingsprogramma mogelijk niet volledig aansluit bij de uitgangspunten die de Wvrv uiteindelijk voorschrijft. Dit is vanwege de volgende argumenten een aanvaardbaar risico:

- Gemeenten hebben inwerkingtreding van de Wvrv een bepaalde tijd gelegenheid om een volkshuisvestingsprogramma vast te stellen. In principe lopen we met het volkshuisvestingsprogramma gemeente Oirschot dus vóór op wat de wet voorschrijft. De tijd die gemeenten krijgen om een volkshuisvestingsprogramma vast te stellen, kunnen wij gebruiken om daar waar nodig aanpassingen door te voeren;
- Als de fusie tussen gemeente Best en gemeente Oirschot doorgang vindt, hebben we na de fusiedatum twee jaar gelegenheid om beleid te harmoniseren. Dit betekent dat de nieuwe gemeente– in het geval we per 1 januari 2028 fuseren – per 1 januari 2030 een nieuw volkshuisvestingsprogramma moet hebben vastgesteld.

Kosten en dekking

Het volkshuisvestingsprogramma gemeente Oirschot kent een uitvoeringsagenda. Veruit de meeste acties passen binnen de ambtelijke capaciteit en vragen geen extra kosten.

Een drietal acties vragen nog nader onderzoek en afstemming met externe partijen. Daarom zijn deze kosten indicatief en nog niet gedekt. Hiervoor wordt dekking gezocht binnen de begroting.



Een vierde actie is een onderzoek naar het inzetten van de producten Verzilverlening of Blijverslening van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn). Deze organisatie verstrekt ook startersleningen namens de gemeente Oirschot. Een besluit over het invoeren van een van deze -voor Oirschot nieuwe- nieuwe producten wordt aan de raad voorgelegd. Een verordening en een verzoek om krediet maakt dan deel uit van het raadsvoorstel.

De kosten die Stec Groep in rekening brengt voor de totstandkoming van dit Volkshuisvestingsprogramma komen ten laste van 'Ov volkshuisvesting – Onderzoeks-/Advieskosten'. Dit is al in 2024 besloten.

Vervolg

De uitvoeringsagenda geeft weer met welke actiepunten we aan de slag gaan, met welke partijen we hiervoor de samenwerking opzoeken, welke kosten hieraan zijn verbonden én wanneer we verwachten de gewenste output aan het juiste orgaan ter vaststelling te kunnen aanbieden.

Bijlagen

1. Het volkshuisvestingsprogramma gemeente Oirschot 'Thuis in gemeente Oirschot: sturen op goed wonen voor iedereen' (CORS-document 25.0007282).
2. 'De Nieuwe Woonvisie – De inwoners centraal' (gemeente Oirschot, april 2016) (CORS-document 16.I000178).
3. Het 'Besluit van de gemeenteraad van de gemeente Oirschot houdende startersbeleid – Nota startersbeleid' (CORS-document 25.B010056).

Oirschot, 28 oktober 2025

burgemeester en wethouders,



Rob Brekelmans

secretaris a.i.



Judith Keijzers-Verschelling

burgemeester



25.I001612

Oirschot

Raadsbesluit

Vergaderdatum:	9 december 2025	Registratienummer:	25.I001612
-----------------------	-----------------	---------------------------	------------

De raad der gemeente Oirschot;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 oktober 2025;
gegeven de agendering door het Presidium d.d. 18 november 2025;

besluit:

1. Vast te stellen het volkshuisvestingsprogramma gemeente Oirschot 'Thuis in gemeente Oirschot: sturen op goed wonen voor iedereen';
2. In te trekken 'De Nieuwe Woonvisie – De inwoners centraal' (gemeente Oirschot, april 2016);
3. In te trekken het 'Besluit van de gemeenteraad van de gemeente Oirschot houdende startersbeleid – Nota startersbeleid'.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Oirschot van 9 december 2025,

De gemeenteraad,

Mark van Oosterwijk,
griffier

Judith Keijzers-Verschelling,
voorzitter