

Thuis in gemeente Oirschot: sturen op goed wonen voor iedereen

Volkshuisvestingsprogramma gemeente Oirschot
10 december 2025

Inhoudsopgave

Voorwoord	4
1. Het volkshuisvestingsprogramma in één oogopslag	6
1.1 Sturen op goed wonen in gemeente Oirschot	7
2. Inleiding	8
2.1 Waarom een volkshuisvestingsprogramma?	9
2.2 Wat is een volkshuisvestingsprogramma?	10
2.3 Hoe is dit programma tot stand gekomen?	12
2.4 Leeswijzer	13
3. De kracht van gemeente Oirschot	14
3.1 Onderdeel van sterk groeiende regio	15
3.2 Wonen in het groen dicht bij de stad...	16
4. Toekomstbestendig wonen	18
4.1 Wat zien we?	19
4.2 Wat zijn onze uitgangspunten?	22
4.3 Wat doen we al?	23
4.4 Wat gaan we aanvullend doen?	24
5. Passende nieuwbouw	27
5.1 Wat zien we?	28
5.2 Wat zijn onze uitgangspunten?	30
5.3 Wat doen we al?	36
5.4 Wat gaan we aanvullend doen?	36
6. Wonen, zorg en welzijn	39
6.1 Wat zien we?	40
6.2 Wat zijn onze uitgangspunten?	44
6.3 Wat doen we al?	47
6.4 Wat gaan we aanvullend doen?	47
7. Leefbaarheid	50
7.1 Wat zien we?	51
7.2 Wat zijn onze uitgangspunten?	52
7.3 Wat doen we al?	53
7.4 Wat gaan we aanvullend doen?	54
8. Een verdieping op onze vier kernen	56
8.1 Onze vier kernen	57
8.2 Onze woningvoorraad	58
8.3 Onze inwoners	59
8.4 Ons woningbouwprogramma	61

9. Uitvoeringsagenda	63
9.1 Vijf acties krijgen prioriteit	64
9.2 Uitvoeringsagenda geeft concrete actie weer	65
10. Begrippenlijst	80

Voorwoord

In dit volkshuisvestingsprogramma stellen we de inwoner centraal en gaan we sturen op goed wonen voor iedereen. Dit programma gaat in op de onderstaande onderwerpen:

‘Wonen’ is een recht! Toch zien we dat ‘wonen’ in de huidige tijd voor een steeds groter wordende groep mensen geen recht meer is, maar een luxe. De voorbije jaren zijn de prijzen voor woningen flink gestegen. Dit heeft invloed op de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen. Zo is het voor starters bijvoorbeeld steeds lastiger om een eigen woning te vinden. Voor senioren is het juist lastiger om door te stromen naar meer passende woningen. Daarbij zorgt rijksbeleid ervoor dat ook groepen mensen zelfstandig moeten wonen, die voorheen in een woonomgeving in de nabijheid van zorg terecht konden.

Bouwen is een must! Als de totale woningvoorraad uitbreidt als gevolg van het toevoegen van nieuwbouwwoningen, doen we iets aan de beschikbaarheid. Gestegen bouwkosten, uitdagingen rondom stikstof en bezwaarprocedures zijn slechts enkele voorbeelden die vertragend kunnen werken bij de bouw. Bezwaarprocedures werken niet alleen vertragend, maar zorgen ook voor de nodige frustratie bij betrokken partijen. Het is belangrijk om te beseffen dat iemands bezwaar ervoor kan zorgen dat onze jongeren langer bij de ouders moeten blijven wonen of dat de kansen voor onze senioren afnemen die door willen stromen naar meer passende huisvesting.

Anders denken is gewenst! Met nieuwbouwwoningen alleen gaan we het niet redden. Daarbij bieden de bestaande woningen met bijbehorende percelen in onze gemeente voldoende kansen om andere woonoplossingen te realiseren. Aan de gemeente de taak om dit te faciliteren en te stimuleren. Aan onze inwoners de taak om “met een andere bril” te kijken hoe zij hun woonwens kunnen verwezenlijken binnen de huidige woonsituatie én om ook daadwerkelijk deze kans te grijpen. We roepen onze inwoners dan ook op om tijdig toekomstbestendige voorzieningen te treffen in de huidige woonsituatie.

Andere invulling van onze (woon)omgeving! Naar grote waarschijnlijkheid neemt de vraag naar zorg in de toekomst toe, terwijl de beschikbaarheid, door bijvoorbeeld financiële en personeelstekorten, mogelijk meer en meer onder druk komt te staan. Dit betekent dat er in de toekomst eerder zorgvragen dienen te worden gesignaleerd en aangepakt om zwaardere zorg te voorkomen. Men zal meer een beroep moeten doen op de eigen omgeving, ook in situaties waarbij nu nog (specialistische) zorg wordt ingeschakeld. Dit vraagt om een andere invulling van onze (woon)omgeving.

Leefbaarheid is een aandachtspunt! Wij zijn van mening dat het op dit vlak in onze dorpskernen best goed gaat. Natuurlijk zijn er verbeteringen mogelijk, maar met grote leefbaarheidsproblemen hebben we in onze gemeente niet te maken. Zoals u hierboven leest, zijn de uitdagingen echter groot en vragen alle uitdagingen wat van onze ruimtelijke leefomgeving.

Dit volkshuisvestingsprogramma gaat in op alle hiervoor vermelde onderwerpen. Met de inwoner centraal, gaan wij graag alle uitdagingen aan die op ons afkomen. Dit doen we samen; samen met onze inwoners en samen met de professionals die in onze gemeente actief zijn op het gebied van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid. Dit alles met hetzelfde doel: **sturen op goed wonen voor iedereen!**

Joep van de Ven
Wethouder Ruimtelijke ontwikkeling en
Volkshuisvesting

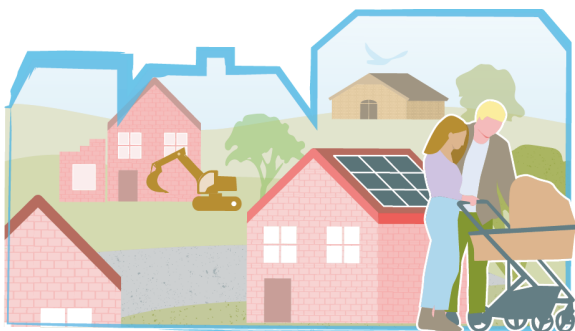
1. Het volkshuis- vestingsprogramma in één oogopslag

1.1 Sturen op goed wonen in gemeente Oirschot

Onze ambitie is dat het goed wonen is in de gemeente Oirschot, voor zowel jong als oud. We hebben als gemeente belangrijke opgaven op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Het hoofddoel van dit volkshuisvestingsprogramma is daarom: sturen op een leefbare, bereikbare, inclusieve, duurzame, diverse, geschikte en toekomstbestendige woon- en leefomgeving. Waarin al onze inwoners ongeacht leeftijd, inkomen of zorgvraag, comfortabel, betaalbaar en zelfstandig kunnen wonen en waarin zij vanuit eigen kracht en samenredzaamheid volwaardig kunnen deelnemen aan de samenleving.

Tot de kern: vier belangrijke thema's voor de toekomst van wonen in gemeente Oirschot

Toekomstbestendige woningvoorraad, passende nieuwbouw, wonen, zorg en welzijn en leefbaarheid zijn de vier thema's die centraal staan in het volkshuisvestingsprogramma dat voor u ligt. Per thema zijn uitgangspunten geformuleerd. Deze vormen de rode draad van het programma. Een samenvatting van de uitgangspunten staat hieronder.



Toekomstbestendige woningvoorraad

- Beter benutten bestaande voorraad essentieel voor realiseren doorstroming
- Woningaanpassingen nodig om tegemoet te komen aan veranderende woonwensen van jong en oud
- Aanjagen (particuliere) verduurzamingsopgave om kwaliteit woningvoorraad te borgen
- Openbare ruimte moet aansluiten bij toekomstige wensen en eisen vanuit inwoners en klimaat



Passende nieuwbouw

- We houden vast aan de bouw van 1.250 woningen tot en met 2030
- 30% van alle nieuwe woningen is een nultredenwoning
- We zetten in op een diverse mix van nultreden en woonvormen
- We zetten in op 75% betaalbaar bouwen



Wonen, zorg en welzijn

- We zorgen voor een fijne woonplek voor iedereen, evenwichtig en gespikkeld
- Zorgzame buurten als schakel tussen informele en formele zorg
- Hybride zorg als randvoorwaarde om passende zorg te kunnen blijven bieden



Leefbaarheid

- Voorzieningen zijn belangrijk voor de leefbare en vitale kernen
- Leefbare kernen met een betrokken samenleving
- Diverse bevolkingsopbouw nodig voor draag- en veerkracht
- Slimme mobiliteit voor betere bereikbaarheid

2. Inleiding

2.1 Waarom een volkshuisvestingsprogramma?

De volkshuisvestelijke opgaven zijn groot en vragen om de juiste sturing

De volkshuisvestelijke opgaven zijn groot; ook in de gemeente Oirschot. De betaalbaarheid en beschikbaarheid van de bestaande woningvoorraad staat onder druk. Hierdoor is het vooral voor jongeren en starters moeilijk om een woning in onze gemeente te vinden. Ook neemt het aantal ouderen de komende jaren fors toe en worden huishoudens steeds kleiner. Dit zorgt voor een grotere vraag naar kleinere (nultreden)woningen. Deze vraag wordt bovendien gestuurd door de extramuralisering¹. Het Rijksbeleid is namelijk gericht op "zelf als het kan, thuis als het kan, digitaal als het kan". Dit betekent dat mensen steeds langer thuis moeten blijven wonen en daar zorg en begeleiding ontvangen. Daarnaast stuurt het Rijk op een betere en eerlijkere verdeling van aandachtsgroepen over gemeenten. Dit zijn mensen met minder kansen op de woningmarkt dan anderen. Deze mensen hebben vaak behoefte aan een betaalbare woning en soms ook aanvullend een zorgvraag. Kortom: het aantal mensen dat extra aandacht nodig heeft in zijn of haar woning of woonomgeving neemt toe. Om al deze opgaven aan te kunnen pakken, is de juiste sturing nodig.

Bestaande woonvisie is verouderd, behoefte aan nieuwe en passende stip op de horizon

De bestaande woonvisie van de gemeente Oirschot is verouderd (2016). Sinds 2016 is de woningmarkt ingrijpend veranderd. Bovenstaande opgaven vragen daarom om een nieuwe en passende stip op de horizon en goede sturing vanuit een actueel kader. Dit is de reden dat we nu een integraal volkshuisvestingsprogramma opstellen. Met zowel het thema wonen als de combinatie van wonen met zorg, welzijn, duurzaamheid, de woon- en leefomgeving en de leefbaarheid. Het volkshuisvestingsprogramma vervangt de bestaande woonvisie en bevat ook de gewenste woonzorgvisie.

Na de voorgenomen fusie met Best blijven beide gemeenten werken met het eigen volkshuisvestingsprogramma. Wel wordt er direct na de voorgenomen fusie toegewerkt naar één gezamenlijk volkshuisvestingsprogramma.

Figuur 1: Belangrijkste thema's die terugkomen in het volkshuisvestingsprogramma



¹ Extramuralisering is het principe van het leveren van zorg aan mensen buiten een zorginstelling. Dit zodat zij zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen in hun eigen huis of in een andere woonvorm in de wijk. De betekenis van dit begrip en andere begrippen is terug te lezen in de begrippenlijst (achteraan dit document).

De Omgevingswet vraagt om een nieuwe manier van werken

Daarnaast vraagt de Omgevingswet om een nieuwe manier van werken: integraal en beleid overstijgend. Het opstellen en uitvoeren van het volkshuisvestingsprogramma vraagt daarom om samenwerking met andere beleidsvelden zoals sociaal domein, duurzaamheid, ruimtelijke ordening en mobiliteit. Volkshuisvesting draait immers om meer dan alleen wonen; het gaat om samenleven en een thuis hebben in een omgeving waarin mensen naar elkaar omkijken en voor elkaar zorgen wanneer dat nodig is. De inwoner van de gemeente Oirschot staat daarbij centraal. Hiermee laten we de focus uit onze woonvisie uit 2016 dus niet los. We blijven ervoor zorgen dat het volkshuisvestelijke beleid van onze gemeente toekomstbestendig is en aansluit bij de behoeften van onze inwoners.



2.2 Wat is een volkshuisvestingsprogramma?

Volkshuisvestingsprogramma is kerninstrument binnen de Omgevingswet

Het volkshuisvestingsprogramma is een kerninstrument binnen de beleidscyclus van de Omgevingswet en geeft invulling aan de nieuwe Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv). De Wvrv is aangenomen door de Tweede Kamer en wordt op dit moment behandeld in de Eerste Kamer. De geplande inwerkingtreding is (vooralsnog) 1 januari 2026. Met deze wet wil het Rijk meer regie pakken op de volkshuisvesting. Dit door overheden meer grip te geven op hoeveel, waar en voor wie gebouwd wordt. Gemeenten worden daarom verplicht om binnen twee jaar na inwerkingtreding van de Wvrv een volkshuisvestingsprogramma te hebben (met daarin een koppeling naar het WMO-beleidsplan). Door nu al een volkshuisvestingsprogramma op te stellen sorteren we hierop voor. Andere onderdelen die de Wvrv gemeenten verplicht te hebben zijn:

- Een urgentieregeling als onderdeel van de regionaal afgestemde huisvestingsverordening;
- Lokale prestatieafspraken met woningcorporaties en (op uitnodiging) zorgaanbieders;
- Uitwerkingen van regionale woonzorgvisie in het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma.

Het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) waarvan gemeente Oirschot onderdeel uitmaakt, heeft op dit moment nog geen regionale woonzorgvisie. Wel wordt er op dit moment door Stec Groep gewerkt aan een gecombineerd woningmarktinformatieonderzoek en woonzorganalyse voor de Metropoolregio Eindhoven (MRE, een samenwerkingsverband van 21 gemeenten)². Een logische vervolgstap op dit onderzoek is het opstellen van een regionale woonzorgvisie. Actiepunten uit deze visie zullen op een later moment verwerkt moeten worden in dit programma. Ook wordt er binnen dit onderzoek (later dit jaar) een dashboard gepubliceerd met woon- en zorgcijfers op gemeenteniveau. Deze cijfers nemen we (voor zover beschikbaar) al mee in dit programma. Het SGE heeft al wel een regionaal afgestemde huisvestingsverordening. Deze is ook op lokaal niveau vastgesteld door de gemeente Oirschot. Hierin is ook een urgentieregeling opgenomen.

Omgevingsvisie zet hoofdlijnen uit voor koers volkshuisvestingsprogramma

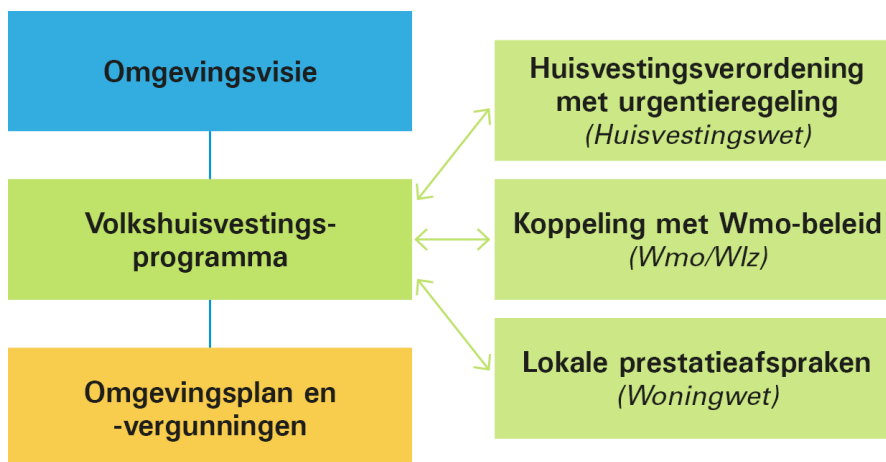
De Omgevingsvisie van de gemeente Oirschot bepaalt de koers voor dit programma. In de Omgevingsvisie zijn onze ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vastgelegd. Het volkshuisvestingsprogramma raakt daarbij met name het thema 'een veilige en gezonde woon- en leefomgeving'. Doelen die in de Omgevingsvisie benoemd zijn:

² Het SGE is binnen dit onderzoek één van de subregio's. Het SGE bestaat uit de gemeenten Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre.

- Bevordering van een gezonde en veilige leefomgeving. Uitnodiging tot gezond gedrag, een omgeving die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten;
- Integrale gezonde en duurzame verstedelijking;
- Aantrekkelijkheid als woongemeente behouden en waar mogelijk te vergroten, door de kernen vitaal te houden en de dorpse structuur te bewaren;
- Voor de huidige en toekomstige bewoners voorzien in een passende, toekomstbestendige woningvoorraad met ruimte voor initiatieven en oog voor het monumentale en groene karakter van de gemeente;
- Inspelen op de ontwikkeling van de woonbehoeften op basis van leeftijd, huishoudensomvang, inkomen en vermogen, zodat de woningvoorraad aan blijft sluiten bij de behoeften van de huidige en toekomstige inwoners;
- Voldoende betaalbare en bereikbare woningen voor de huidige en toekomstige inwoners;
- Een gemeente die ook ruimte heeft voor inwoners van elders waardoor dynamiek aanwezig blijft in de samenleving;
- Ontmoeten en onthaasten faciliteren, onder meer door de hoeveelheid groen in de kernen uit te breiden (op basis van een inspiratieatlas).

In dit programma maken we deze doelstellingen concreter en bepalen we uitvoeringsacties om deze te behalen.

Figuur 2: Het volkshuisvestingsprogramma binnen de Omgevingswet



Volkshuisvestingsprogramma vormt basis voor uitvoering en samenwerking met partners

In dit volkshuisvestingsprogramma beschrijven we hoe we uitvoering geven aan onze doelen en ambities. Dit doen we door concrete acties, maatregelen, instrumenten en aantallen te benoemen. Deze dienen als basis voor de prestatieafspraken met onze woningcorporaties, zorg- en welzijnspartijen en overige woningmarktpartners zoals projectontwikkelaars, bouwers en lokale initiatiefnemers. Het volkshuisvestingsprogramma is daarmee als instrument uitvoeringsgerichter dan woonvisies waren. Het volkshuisvestingsprogramma voor gemeente Oirschot omvat vier thema's die we in de volgende hoofdstukken uitgebreid toelichten:

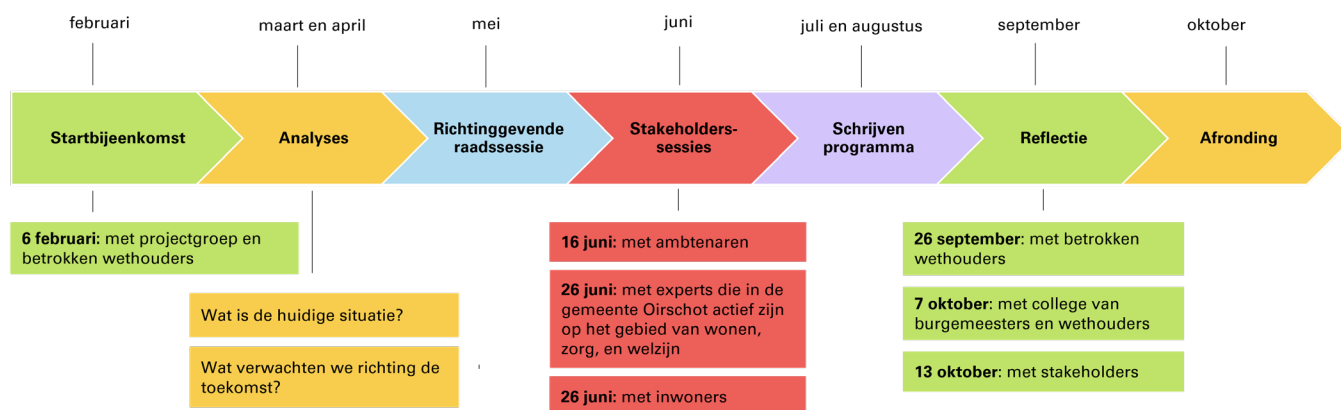
- Toekomstbestendig wonen;
- Passende nieuwbouw;
- Wonen, zorg en welzijn;
- Leefbaarheid.

2.3 Hoe is dit programma tot stand gekomen?

Participatie als rode draad in het proces

We geloven dat de volkshuisvestingsopgaven in onze gemeente alleen succesvol aangepakt kunnen worden in samenwerking met onze woon- en zorgpartners. Het volkshuisvestingsprogramma is daarom tot stand gekomen op basis van een participatief proces. Tijdens verschillende stakeholdersessies (met zorg- en welzijnsorganisaties, woningcorporaties, marktpartijen, interne collega's, de gemeenteraad en inwoners) is input voor het nieuwe volkshuisvestingsprogramma opgehaald. Deze partijen zijn in een vroeg stadium geconsulteerd om – gevoed door bureauanalyses – een breed en integraal beeld van de lokale opgaven te schetsen. Tijdens de richtinggevende raadssessie in mei zijn bijvoorbeeld vijf stellingen over de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid, beter benutten, wonen en zorg en een thuis voor iedereen voorgelegd aan de gemeenteraad. Daarnaast zijn in juni drie interactieve sessies gehouden met ambtenaren, experts op het gebied van wonen, zorg en welzijn en inwoners. Ook hen is om concrete input voor het volkshuisvestingsprogramma gevraagd. Al deze input samen heeft als 'kapstok' gediend voor het volkshuisvestingsprogramma en is per hoofdstuk uitgewerkt in de kaders "wat horen we" en de paragrafen "wat zijn onze uitgangspunten" en "wat gaan we (aanvullend) doen".

Figuur 3: Doorlopen proces februari 2025 tot en met oktober 2025



Analyses uitgevoerd met CBS Microdata

Het grootste deel van de analyses zijn uitgevoerd met behulp van CBS Microdata. Doordat met deze data informatie tot op persoons- en adresniveau beschikbaar is, geeft dit een zeer realistisch beeld van de huidige situatie. Het geeft gedetailleerde inzichten in onze woningvoorraad, de bewoning van de woningvoorraad en verhuisbewegingen in de afgelopen jaren van/naar/binnen de gemeente Oirschot. Er is gebruik gemaakt van de meest recente bestanden van CBS Microdata (peildatum 1 januari 2023). Waar relevant en beschikbaar hebben we deze informatie aangevuld met recente (gemeentelijke) data.

2.4 Leeswijzer

Het volkshuisvestingsprogramma start met een schets van de gemeente Oirschot (hoofdstuk 2). Wat maakt onze gemeente uniek? En in welke regionale context opereert onze woningmarkt? Hoofdstuk 3 vat het volkshuisvestingsprogramma in één oogopslag samen. In hoofdstuk 4 t/m 7 worden de vier hiervoor genoemde thema's concreet uitgewerkt aan de hand van vier vragen:

- **Wat zien en wat horen we?** Hier staat de opgave voor dit thema beschreven. Deze is geformuleerd op basis van onderzoek en de inbreng die is opgehaald tijdens de stakeholdersessies.
- **Wat zijn onze uitgangspunten?** Hier staan de beleidsmatige en strategische kaders die richting geven aan keuzes.
- **Wat doen we al?** Hier staat een overzicht van hetgeen we in de gemeente Oirschot al doen en voortzetten in het kader van dit programma.
- **Wat gaan we aanvullend doen?** Concrete acties en maatregelen die voortkomen uit de opgaven. De acties worden samengevat in hoofdstuk 8.

Het volkshuisvestingsprogramma sluit af met een begrippenlijst. Hierin staan alle begrippen die in dit document worden gebruikt toegelicht.





stec
groep

3. De kracht van gemeente Oirschot

3.1 Onderdeel van sterk groeiende regio

Gemeente Oirschot is onderdeel van één van de sterkst groeiende regio's van Nederland

De gemeente Oirschot ligt in de MRE. Deze regio heeft zich de afgelopen jaren ontwikkeld tot een van de krachtigste economische regio's van Nederland. De kennisintensieve maakindustrie en het feit dat het in de regio goed wonen, werken en leven is, heeft ervoor gezorgd dat de regio groeide. Veel harder zelfs dan verwacht; er is sprake van een schaa sprong. Deze groei faciliteren vraagt om meer woningen, meer ruimte voor bedrijven, meer arbeidskrachten, meer zorg en sociale voorzieningen en een verbeterde mobiliteit. Kortom: een complexe opgave die vraagt om fors meer investeringen.

Schaa sprong vraagt om intensivering van (woon)opgaven

Om de schaa sprong mogelijk te maken is 'Project Beethoven' gestart. Het Rijk, de provincie Noord-Brabant en de MRE investeren samen ruim 2,5 miljard euro in de regio. Deze investering is gericht op het intensiveren van de regionale opgaven om daarmee de verwachte groei mogelijk te maken. Voor de woningbouwopgave geldt dat dankzij 'Project Beethoven' tot en met 2030 versneld 17.000 betaalbare woningen gerealiseerd kunnen worden. Deze komen bovenop de 45.130 woningen die tot en met 2030 al waren vastgelegd in de Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant (2023). Dus de totale opgave betreft daarmee 62.130 woningen voor de periode 2022 tot en met 2030. Daarbij verwachten we dat de opgave alleen maar groter wordt. Op dit moment wordt er gewerkt aan een nieuwe Regionale Woondeal voor Zuidoost-Brabant. Daarin is de ambitie opgenomen om tot 2040 100.000 woningen te bouwen.

Regionale woningmarkt MRE kent sterke samenhang met magneet- en roltrapfunctie

Binnen de MRE fungeert de gemeente Eindhoven als magneet voor het aantrekken van nieuwe huishoudens. Tegelijkertijd vindt er uitwisseling plaats van huishoudens die vanuit Eindhoven naar de omliggende gemeenten trekken. Doordat bijvoorbeeld gezinnen worden gevormd en huishoudens daardoor groter en/of meer in het groen willen wonen. De woningmarkt in de MRE kent hierdoor een sterke samenhang en gemeenten werken hierdoor onderling veel samen.



Deze samenwerking biedt kansen om op grotere schaal te werken aan onze volkshuisvestelijke opgaven (ook na de voorgenomen fusie met de gemeente Best). Tegelijkertijd blijven we trouw aan onze krachtige gemeente. We bouwen daarbij voort op wat goed is, en maken ruimte voor wat nodig is.

3.2 Wonen in het groen dicht bij de stad...

Gemeente Oirschot vormt de groene long van de MRE

De gemeente Oirschot ligt tussen Eindhoven en Tilburg in. Dit maakt onze gemeente aantrekkelijk voor mensen die rust zoeken, maar wel verbonden willen blijven met stedelijke voorzieningen. Tegelijkertijd is de natuur altijd dichtbij. Gekenmerkt door uitgestrekte bossen, karakteristieke beekdalen en het open landschap van de Brabantse Kempen. Denk bijvoorbeeld aan de Kampina, Landgoed Baest en de Dommel. De groene woonomgeving nodigt uit tot bewegen, ontmoeten en ontspannen. Deze kwaliteiten dragen bij aan de leefbaarheid. De gemeente kent daarnaast een rijke historie. Het beschermde dorpsgezicht van de kern Oirschot, de monumentale panden en oude boerderijen geven de gemeente Oirschot een herkenbare en historische uitstraling.



...in unieke kernen met sterke gemeenschapszin

Gemeente Oirschot heeft vier kernen met elk een eigen uniek karakter

Al onze kernen hebben een eigen karakter. Oirschot is de grootste kern met de meeste voorzieningen. Oirschot heeft daarnaast een historische dorpskern met rijk cultureel erfgoed, monumentale panden en een levendig centrum met winkels en horeca. Middelbeers en Oostelbeers zijn twee kleinere kernen. Middelbeers heeft een aantal basisvoorzieningen zoals een supermarkt en basisschool. Oostelbeers heeft een meer landelijk karakter. Oostelbeers is voor de dagelijkse voorzieningen daarom sterk verbonden met Middelbeers. Spoordonk is de kleinste kern van de gemeente. Spoordonk is voor voorzieningen daarom gericht op de kern Oirschot.

Gemeenschapszin belangrijkste drager

Wat de gemeente Oirschot echt onderscheidt in de regio, is de sterke gemeenschapszin. Doordat al onze kernen relatief klein zijn, kennen inwoners elkaar vaak en hangt er een fijne en persoonlijke sfeer. De kernen hebben hierdoor een krachtige lokale samenleving en sterke saamhorigheid. Dit zorgt voor onderlinge verbondenheid. Uit de stakeholdersessies blijkt dat deze sociale kracht breed wordt gedragen. Mensen willen graag in hun eigen kern blijven wonen (als ze starten op de woningmarkt, maar ook als ze ouder worden). Dat vraagt om passende woonvormen, woningaanpassingen en ondersteuning bij het langer zelfstandig wonen in alle kernen.



Spoordonk

Spoordonk is de kleinste kern van de gemeente met een rijke geschiedenis en een hechte dorpscultuur. De kern heeft een uitgesproken landelijk karakter en biedt volop ruimte voor natuurbeleving. Voor de voorzieningen is Spoordonk gericht op de kern Oirschot.



Oirschot

Oirschot heeft een rijke historie, zichtbaar in monumentale gebouwen en pittoreske straatjes. De kern vervult de centrumfunctie met winkels, horeca en voorzieningen. Tegelijkertijd ligt de kern midden in een groene omgeving, waarin natuur en cultuur elkaar versterken.



Middelbeers

Middelbeers is een kleinere kern met een aantal basisvoorzieningen zoals een supermarkt en basisschool. Daarnaast heerst er in de kern een rijk verenigingsleven, zowel qua sport als cultuur.



Oostelbeers

Oostelbeers is een wat kleiner kerkdorp met een meer landelijk karakter. Voor de dagelijkse voorzieningen is Oostelbeers daarom sterk verbonden met Middelbeers.



4. Toekomstbestendig wonen

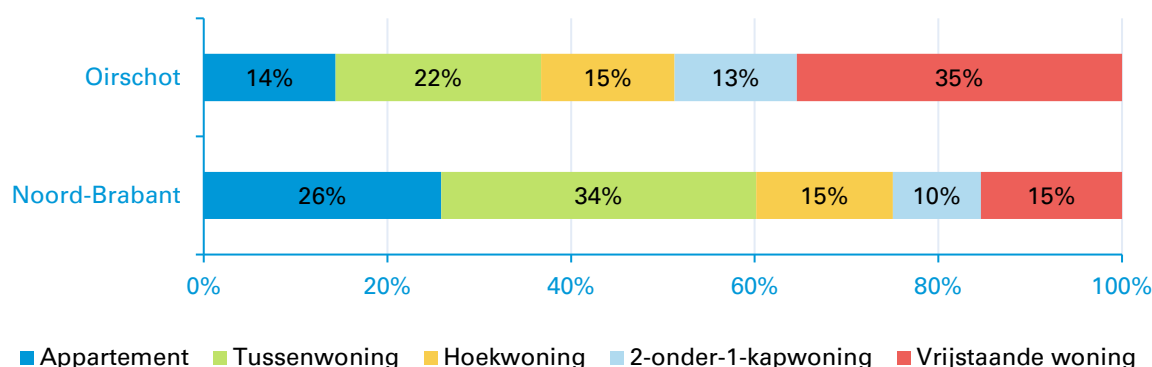
Het overgrote deel van onze toekomstige woningvoorraad staat er al. Dit zijn onze bestaande woningen. We richten ons in dit volkshuisvestingsprogramma daarom niet alleen op nieuwbouw, maar ook op de bestaande voorraad. We staan voor de uitdaging om deze energiezuiniger, meer klimaatadaptief en toekomstbestendiger te maken. Dit vraagt om verduurzamen, beter benutten en aanpassen. Op deze manier dalen woonlasten, verkleinen we de kans op schade en verhogen we de leefbaarheid.

4.1 Wat zien we?

Bestaande woningvoorraad is overwegend ruim en grondgebonden

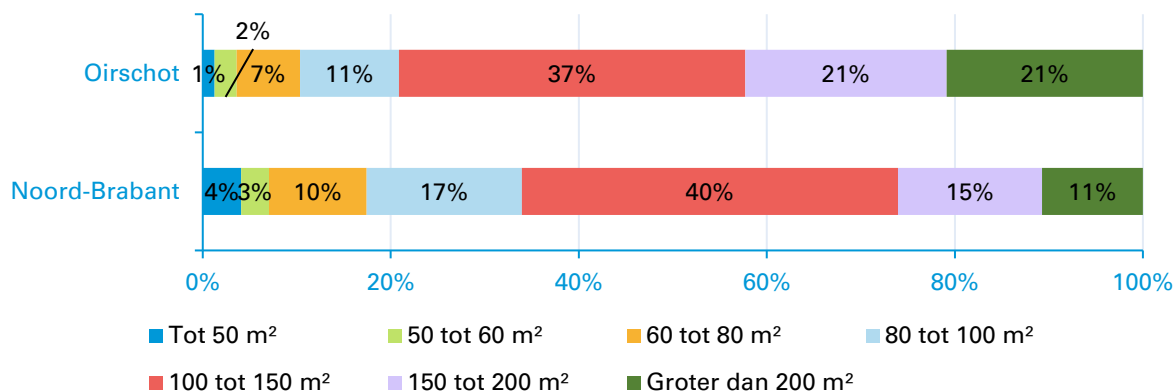
Onze woningvoorraad telt ruim 8.000 woningen. Bijna 90% van deze woningen is een grondgebonden woning. Het aandeel appartementen is hierdoor beperkt. De grondgebonden woningen die in onze gemeente staan zijn bovendien groot. Bijna de helft van al onze woningen is een twee-onder-een-kapwoning of een vrijstaande woning. Ter vergelijking: in Noord-Brabant is het aandeel van deze woningtypen gemiddeld 25%. We zien dit beeld ook terug in het oppervlakte van de woningen. De woningen in gemeente Oirschot zijn een stuk groter dan in andere Brabantse gemeenten. Bijna 80% van alle woningen is groter dan 100 m².

Figuur 4: Bestaande woningvoorraad naar type



Bron: CBS-Microdata, peildatum 1 januari 2023. Bewerking: Stec Groep, 2025.

Figuur 5: Bestaande woningvoorraad naar oppervlakteklassen



Bron: CBS-Microdata, peildatum 1 januari 2023. Bewerking: Stec Groep, 2025.

Bestaande voorraad voorziet niet in groeiende behoefte aan kleinere (nultreden)woningen

Onze bestaande woningvoorraad voorziet niet in de groeiende behoefte aan kleinere nultredenwoningen. De komende jaren stijgt de gemiddelde leeftijd in de gemeente. De groep ouderen wordt niet alleen ouder, maar ook groter. We noemen dit ook wel 'dubbele vergrijzing'. In 2040 is het aantal 75-plus huishoudens naar verwachting met 80% gegroeid. Er wonen daarnaast steeds minder mensen in één woning. Dit komt door de vergrijzing, maar ook doordat mensen scheiden en/of jongeren langer alleen blijven. De afgelopen 10 jaar is het aantal alleenstaanden in onze gemeente gestegen met 22%. Deze trend zet ook de komende jaren nog door. Tot 2040 groeit het aantal alleenstaanden naar verwachting met 26%. Dit samen zorgt ervoor dat de woonbehoefte van onze inwoners verandert. Er is meer behoefte aan kleinere woningen, vanuit zowel jong als oud. Ook is er, ingegeven door het Rijksbeleid "zelf als het kan, thuis als het kan en digitaal als het kan", meer behoefte aan nultredenwoningen.

"Zelf als het kan, thuis als het kan en digitaal als het kan"

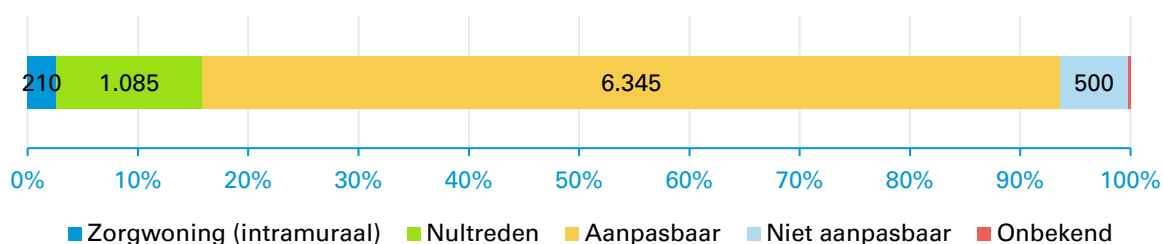
Het motto "zelf als het kan, thuis als het kan, digitaal als het kan" vormt het uitgangspunt van het programma Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen (2022) van het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport. Dit programma zet een fundamentele transitie in de ouderenzorg in gang. Dit door:

- **Zelfredzaamheid te stimuleren:** Ouderen worden aangemoedigd om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven functioneren, met passende ondersteuning waar nodig;
- **Zorg thuis te organiseren:** Wanneer zorg nodig is wordt deze zoveel mogelijk in de thuissituatie aangeboden, in plaats van in instellingen;
- **Digitale zorg te benutten:** Voor de toegankelijkheid en efficiëntie van de zorg(verlening). Denk bijvoorbeeld aan beeldbellen, monitoring op afstand en digitale consulten.

Beter benutten bestaande voorraad nodig om in veranderende woonvraag te voorzien

Op dit moment is 13% van onze woningvoorraad een nultredenwoning. Door demografische ontwikkeling stijgt de vraag naar dit woningtype de komende jaren fors (zie hoofdstuk 'passende nieuwbouw'). Een deel van de aanvullende vraag naar nultredenwoningen kan opgevangen worden met nieuwbouw. Op dit moment zijn er concrete plannen voor 265 nultredenwoningen (70 in harde plannen en 195 in zachte plannen). De rest van de opgave betreft een aanpassings-opgave binnen de bestaande voorraad. Doordat onze gemeente beschikt over relatief ruime woningen zijn veel woningen aanpasbaar. Van alle bestaande woningen is bijna 80% aanpasbaar. Dit betekent dat deze woningen tegen aanvaardbare kosten (maximaal € 10.000) aangepast kunnen worden aan de behoefte van mensen met een mobiliteitsbeperking³.

Figuur 6: Bestaande woningvoorraad naar aanpasbaarheid



Bron: CBS-Microdata, peildatum 1 januari 2023. Bewerking: Stec Groep, 2025.

³ Denk bijvoorbeeld aan het verwijderen van drempels bij benedenwoningen van appartementencomplexen of eengezinswoningen die bestaan uit één woonlaag. Of aan het plaatsen van een traplift in eengezinswoningen die bestaan uit meer dan één woonlaag en daarom één of meerdere trappen hebben in de woning.

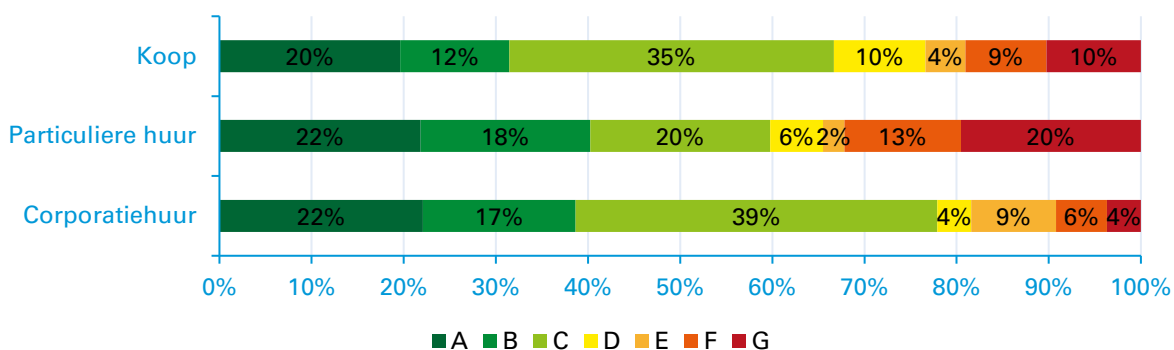
Beleidsregels voor maatschappelijke ondersteuning

We hebben als gemeente een rol als het gaat om het aanpassen van woningen vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Hiervoor hebben wij in 2024 beleidsregels opgesteld. Meer woningaanpassingen (en meer ondersteuning thuis) zorgt echter ook voor een grote druk op het Wmo-budget. In het wetsvoorstel van de Wvrv wordt daarom de Wmo 2015 gewijzigd. De wijziging beoogt een integrale en gecoördineerde aanpak van wonen en zorg. Hiervoor moeten dit gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma en ons WMO-beleidsplan op elkaar afgestemd worden. Dit om de zorg- en ondersteuningsbehoeften van kwetsbare inwoners, thuis, uitvoerbaar te maken.

Grootste verduurzamingsopgave in particulier (koop)segment

Circa 15% van alle woningen in de gemeente Oirschot is gebouwd tussen 1945 en 1965. Nog eens 50% is gebouwd tussen 1965 en 1995. Een groot deel van deze woningen (en met name de woningen tot 1970/1980) is gemiddeld genomen minder goed geïsoleerd en heeft daardoor een lager energielabel. Van de woningen waarvan het energielabel bekend is heeft 32% een energielabel van D of slechter. De grootste verduurzamingsopgave bevindt zich in de koopsector en het particuliere huursegment. Woningcorporatie Wooninc. heeft haar voorraad de afgelopen jaren al sterk verduurzaamd en de woningen van Woonstichting 'thuis zijn in 2024 allemaal minimaal (B)ENG opgeleverd (minimaal label A+++). Hierdoor heeft bijna 80% van de totale corporatievoorraad een groen label (A, B of C).

Figuur 7: Bestaande woningvoorraad naar energielabel



Bron: CBS-Microdata, peildatum 1 januari 2023. Bewerking: Stec Groep, 2025.

Wat horen we?

- **Bewustzijn over toekomstbestendig wonen is laag.** Niet alle (toekomstige) ouderen in gemeente Oirschot zijn zich bewust van het belang van toekomstbestendig wonen. Ze zijn bijvoorbeeld niet bezig met een toekomstige verhuizing en/of woningaanpassing. Hierdoor stopt de doorstroming en blijven huishoudens te lang in voor hen ongeschikte woningen wonen.
- **Verhuisgeneigdheid onder ouderen is laag.** Daarnaast zijn ouderen in onze gemeente honkvast. Dit komt bijvoorbeeld omdat ze opzien tegen de verhuizing. Ook het behouden van hun sociale netwerk is een belangrijke reden om niet te verhuizen. Het gebrek aan alternatieven in de buurt wordt daarom genoemd als derde reden om niet te verhuizen.

Bestaande woon- en leefomgeving nog niet overal toekomstbestendig ingericht

Fijn wonen in gemeente Oirschot hangt niet alleen af van de passendheid van de woning waarin inwoners wonen. Het gaat ook om de woon- en leefomgeving. De inrichting van onze openbare ruimte sluit nu alleen nog niet overal aan op de toekomstige wensen en eisen. Naarmate mensen ouder worden neemt de mobiliteit namelijk af en de zorgvraag toe. Het wonen in een geschikte woonomgeving wordt dan steeds belangrijker. Dit geldt overigens niet alleen voor ouderen, maar ook voor andere inwoners met een zorgvraag. Denk bijvoorbeeld aan psychisch kwetsbaren of mensen met een (licht) verstandelijke of fysieke beperking. Voor deze huishoudens is nabijheid van voorzieningen en een toegankelijke inrichting van de openbare ruimte (met ruimte voor ontmoeten) belangrijk. De inrichting van de openbare ruimte is ook belangrijk vanuit klimaatadaptatie. Dit om bijvoorbeeld hittestress en wateroverlast tegen te gaan. De inrichting van de openbare ruimte vraagt in de kern Oirschot om de meeste aandacht (zie ook hoofdstuk 'leefbaarheid').

4.2 Wat zijn onze uitgangspunten?

Beter benutten bestaande voorraad essentieel voor realiseren doorstroming

Om doorstroming op gang te brengen is het realiseren van passend aanbod in de buurt belangrijk. Nieuwbouw in de buurt is echter niet altijd mogelijk. Het beter benutten van onze bestaande voorraad biedt een uitgelezen kans voor ouderen om binnen hun eigen buurt te verhuizen naar een geschikte woning. Ook creëert het woonkansen voor jongeren die op zoek zijn naar een kleinere woning. We zetten daarom in op het beter benutten van onze bestaande voorraad. Het splitsen van bestaande woningen kan in potentie 155 extra woningen opleveren in onze gemeente, zo blijkt op basis van provinciaal onderzoek (2024). Ook bestaan er kansen voor het toevoegen van woningen op bestaande kavels, het beter benutten van leegstand, het optoppen van bestaande woningen en het transformeren van bijvoorbeeld leegstaande winkelpanden, kantoren of maatschappelijk vastgoed.



We zijn ons ervan bewust dat parkeren een complex vraagstuk is bij beter benutten. We willen de kansen die de bestaande voorraad ons biedt echter niet laten liggen. We gaan bij toevoegingen vanuit beter benutten daarom flexibel om met de parkeernorm. We passen daarbij maatwerk toe. Zowel per locatie, als per type woning. Ook nemen we nieuwe en slimme mobiliteitsoplossingen integraal mee in stedenbouwkundige plannen om zo de parkeerbehoefte te verminderen. Met het STOMP-principe geven we prioriteit aan meer duurzame vormen van mobiliteit zoals lopen, fietsen en het ov en minder prioriteit aan minder duurzame mobiliteitsvormen zoals de privéauto.

Woningaanpassingen nodig om te voldoen aan veranderende woonwensen jong en oud

De bestaande woningvoorraad moet aansluiten op de vraag van onze inwoners. We willen voorkomen dat bestaande woningen op termijn niet meer voldoen aan (nieuwe) kwalitatieve behoeftes. We zetten daarom niet alleen in op het beter benutten van de bestaande voorraad, maar ook op het versterken van de voorraad. Dit betekent dat we willen beschikken over voldoende geschikte woningen voor zelfstandig wonende huishoudens met een afnemende mobiliteit en/of groeiende zorgvraag. Om hieraan tegemoet te komen zetten we in op het levensloopbestendig maken van (een deel) van de bestaande voorraad. We willen aanpassingen stimuleren over de gehele linie, dus zowel voor kopers, particuliere verhuurders als de woningcorporatie.



Aanjagen (particuliere) verduurzamingsopgave om kwaliteit woningvoorraad te borgen

De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad is zeer belangrijk voor de toekomstbestendigheid van onze gemeente. We weten dat we als gemeente beperkte sturingsmogelijkheden hebben op dit thema. Dit omdat ruim 85% van onze woningvoorraad in eigendom is van particuliere eigenaren. Toch vinden we het belangrijk om meer te doen op dit thema. We pakken daarom een proactieve en aanjagende rol. Dit door inwoners te informeren en stimuleren. Informeren door bewustzijn creëren over de voordelen van verduurzaming, zoals de woning koel houden en de positieve invloed op de energierekening. Stimuleren door het aanbieden van subsidies en leningen.

Openbare ruimte moet aansluiten bij toekomstige wensen en eisen vanuit inwoners en klimaat

We zetten in op een toegankelijke en gezonde woon- en leefomgeving voor iedereen. Dit betekent dat de infrastructuur en inrichting van de openbare ruimte rondom woningen moet aansluiten bij een toenemende zorgvraag. Concreet betekent dit dat mensen zich zelfstandig, comfortabel en veilig kunnen bewegen. Kortom: de omgeving is toegankelijk. Er zijn bijvoorbeeld geen drempels, de voetpaden zijn breed genoeg voor een rollator of rolstoel, er zijn voldoende rustpunten en er wordt gebruik gemaakt van duidelijke bewegwijzering en herkenbare objecten die de navigatie vergemakkelijken. Daarnaast moet er ruimte zijn voor ontmoeten in de buurt. We streven hiermee naar een sterke (sociale) basis in onze kernen. Toekomstbestendig betekent daarnaast ook een groene en klimaatadaptieve omgeving met aandacht voor flora en fauna. We willen beschikken over voldoende en kwalitatief groen binnen onze kernen. Om ontmoeting en beweging te stimuleren én om de toename van hittestress en andere gevolgen van klimaatverandering tegen te gaan.

Wijkgerichte aanpak warmtetransitie: 'Hier kan het'

In 2025 zijn we gestart met de uitvoering van een wijkgerichte communicatie aanpak voor warmtetransitie. Hierbij geven we onze inwoners informatie over hoe zij hun woning kunnen verduurzamen en daarmee comfortabeler kunnen wonen en hun energierekening kunnen verlagen. De focus ligt daarbij in eerste instantie op de Notel en de Beerzen, vanwege hun verduurzamingspotentieel en actieve bewonersinitiatieven zoals 'Beers Energie Neutraal'. In samenwerking met lokale ambassadeurs en KempenEnergie organiseren we acht informatieavonden. Om bewoners te activeren zetten we de campagne 'Hier kan het' in, waarbij wijkambassadeurs hun verhaal delen via filmpjes en nieuwsberichten.



4.3 Wat doen we al?

- We hebben in 2023 [splitsingsbeleid](#) opgesteld om snel(ler) dan met nieuwbouw) te kunnen voorzien in een groter woningaanbod. Bestaande vrijstaande woningen binnen de bebouwde kom mogen verticaal gesplitst worden tot twee grondgebonden woningen.
- We hebben een beleidskader [\(Pré-\)mantelzorgwoningen en meergeneratiewoningen Oirschot 2025](#). Dit beleidskader beschrijft de mogelijkheden voor het realiseren van een tijdelijke woonvoorziening naast de hoofd woning op een perceel met een permanente woonfunctie.
- We helpen onze inwoners met het verduurzamen van hun woning door gratis informatiebijeenkomsten over verduurzamingsmogelijkheden te organiseren. Ook hebben we een [Duurzaam Gemeenteloket Oirschot](#). Dit is het startpunt voor de verduurzaming van woningen. Hier vinden inwoners bijvoorbeeld [subsidies en leningen](#) die wij aanbieden.

- We hebben de parkeernorm in 2023 naar beneden bijgesteld. Voor grondgebonden woningen is de parkeernorm 2,1 (was 2,4) en voor appartementen 1,5 (was 1,8) ([Nota Parkeernormen](#)).
- We werken met 18 gemeenten in Zuidoost-Brabant samen om de komende jaren koopwoningen in de regio te isoleren. Daarvoor hebben we de isolatie actie [De Groene Zone Isoleren](#) opgezet, waarmee woningeigenaren met een eventuele korting hun woning kunnen isoleren.
- Onze [subsidieregeling aanpak energiearmoede gemeente Oirschot 2025](#) regelt dat inwoners onder een bepaalde inkomensgrens aanspraak kunnen maken op een witgoedregeling. Hiermee willen we huishoudens met een laag inkomen, hoge energieprijzen of een minder goed geïsoleerde woning helpen om maatregelen te treffen om energie te besparen en zo hun energierekening te verlagen.
- We hebben een verordening met regels omtrent de afvoer van [hemelwater en grondwater](#). Ook biedt dit artikel de mogelijkheid tot het verplichten van een waterberging bij zowel nieuwbouw als bestaande bouw.

4.4 Wat gaan we aanvullend doen?

Hieronder vatten we puntsgewijs onze actiepunten rondom dit thema beknopt samen. In de separate uitvoeringsagenda werken we per actiepunt uit wat het actiepunt exact inhoudt, hoe we de uitwerking hiervan vormgeven, met wie we dit doen en in welke periode dit gaat gebeuren.

Uitgangspunt	Wat gaan we doen?
Beter benutten bestaande voorraad essentieel voor realiseren doorstroming	• WMO-beleidsplan afstemmen op volkshuisvestingsprogramma. We hebben hierbij aandacht voor het voorkomen van kapitaalvernietiging (denk aan plaatsen traplift vlak voor een verhuizing). Indien nodig passen we onze beleidsregels Maatschappelijke Ondersteuning aan. • Splitsingsbeleid bestaande woningen uitbreiden. We leggen vast waar horizontaal splitsen mogelijk is, wat de nieuwe ondergrens voor de oppervlakte wordt, welke ruimtelijke en juridische voorwaarden gelden, en hoe maatwerk wordt toegepast op het gebied van parkeren. • Pilot ‘kavelsplitsen’ starten. We selecteren een aantal particuliere kavels waar het toevoegen van een extra woning op de kavel (bijv. in een bijgebouw of aanbouw) wordt toegestaan. Hiermee doen we ervaring op zodat dit concept later breder kan worden uitgerold. Een voorwaarde is dat het groene en landelijke karakter van de kernen wordt behouden. • Noodzaak voor een leegstandverordening onderzoeken. We gaan de leegstand van bestaand vastgoed (zoals winkels, bedrijven en agrarische bedrijven) in beeld brengen. Hiermee hebben we scherper in beeld waar kansen voor transformatie liggen. Indien

	nodig stellen we een leegstandsverordening op. • Prestatieafspraken maken met Wooninc. We bespreken welke mogelijkheden er zijn voor het beter benutten van de sociale huurvoorraad. Afspraken hierover leggen we vast in de prestatieafspraken. • Benutten van de regionale samenwerking. Binnen het SGE deden we onder andere onderzoek naar en maakten we afspraken over woningdelen, hospitaverhuur en optoppen. We delen kennis en ervaringen en zoeken naar mogelijkheden om beleid in te voeren of te harmoniseren. Dit alles met als doel het toevoegen van woonruimte voor onze inwoners.
Woningaanpassingen nodig om tegemoet te komen aan veranderende woonwensen van jong en oud	• Mogelijkheden verzilverlening en blijverslening SVn onderzoeken. We onderzoeken of we de verzilverlening en blijverslening van de SVn gaan aanbieden. Hiermee kunnen woningeigenaren overwaarde opnemen/geld lenen om aanpassingen te doen waarmee woningen toekomstbestendig worden. • Informatiecampagne toekomstbestendig wonen opzetten. We zetten een informatiecampagne op om huishoudens vroegtijdig te informeren over de noodzaak van toekomstbestendig wonen. Hiermee proberen we urgentie te creëren en hopen we dat (ouder wordende) huishoudens hun woonsituatie eerder proactief aanpassen. We sluiten hierbij zoveel mogelijk aan op bestaande initiatieven, zoals die van Beers Vitaal en de <u>60+ markt georganiseerd door WIJzer Oirschot</u>. • Prestatieafspraken maken met Wooninc. We bespreken hoe de grondgebonden sociale huurvoorraad levensloopbestendiger gemaakt kan worden. Dit leggen we vast in de prestatieafspraken.
Aanjagen (particuliere) verduurzamingsopgave om kwaliteit woningvoorraad te borgen	• Warmtefonds onder de aandacht brengen. Voor de verduurzamingsmaatregelen brengen we het Warmtefonds onder de aandacht van onze inwoners. We maken hiervoor gebruik van de informatiecampagne toekomstbestendig wonen. • Onderzoeken Groene Zone Zonnepanelen. We werken de actie voor het installeren van zonnepanelen en een eventueel opslagsysteem verder uit.

Openbare ruimte moet aansluiten bij toekomstige wensen en eisen vanuit inwoners en klimaat

- **Centrumplan Oirschot uitvoeren.** We voeren het Centrumplan Oirschot uit en maken het centrum van Oirschot aantrekkelijker. Dit door te zorgen voor een toegankelijk, veilig en levendig centrum met aandacht voor flora en fauna.
- **Werk met werk combineren.** Bij werkzaamheden aan de openbare ruimte in onze kernen proberen we hinder zoveel mogelijk te voorkomen en pakken we meerdere aspecten tegelijk aan.

5. Passende nieuwbouw

We staan voor grote uitdagingen op de woningmarkt. De toenemende druk op de woningmarkt vraagt om een doortastende aanpak voor nieuwbouw. Nieuwe woningen moeten niet alleen voorzien in de *groeïende* vraag, maar ook in de *veranderende* vraag die voortkomt vanuit vergrijzing en huishoudensverduunning. Met passende nieuwbouw zetten we hierop in. We focussen ons daarbij op de kwalitatieve behoefte en bouwen woningen die aansluiten bij de wensen en eisen van onze huidige én toekomstige inwoners.

5.1 Wat zien we?

Groei aantal huishoudens door (binnenlandse) migratie, vergrijzing en huishoudensverduunning

Tot 2040 groeit het aantal huishoudens in gemeente Oirschot nog door (bron: Provinciale prognose Noord-Brabant, 2023). Deze groei heeft drie belangrijke oorzaken: binnenlandse migratie, vergrijzing en huishoudensverduunning. In gemeente Oirschot is het natuurlijke groei-cijfer (geboorte minus sterfte) namelijk al jaren negatief. Het migratiesaldo is daarentegen al jaren positief. Er is vooral sprake van een positief binnenlands migratiesaldo. Dit betekent dat er meer huishoudens uit andere Nederlandse gemeenten naar gemeente Oirschot verhuizen, dan dat er vertrekken. Het roltrapeffect vanuit Eindhoven is hier een van de oorzaken van⁴. Daarnaast zit de huishoudensgroei voornamelijk in oudere huishoudens. Het aantal 75-plus huishoudens neemt richting 2040 met bijna 70% toe en de groei van het aantal 75-plussers is hoger (+860) dan de totale huishoudensgroei (+610). Daarentegen neemt het aantal jongeren tot 35 jaar met ruim 30% af. Dit komt (1) doordat ons natuurlijke groeicijfer negatief is en (2) doordat we zien dat jongeren vertrekken omdat ze in onze gemeente geen betaalbare woning kunnen vinden.

Figuur 8: Verwachte huishoudensontwikkeling 2025 – 2040

Huishoudens	2025	2030	2025-2030	2040	2030-2040	2025-2040
A&S tot 35 jaar	645	585	-60 (-9%)	430	-115 (-26%)	-215 (-33%)
Gezinnen	2.925	2.945	+ 20 (1%)	2.960	+15 (1%)	+35 (1%)
A&S 35-55 jaar	785	810	+ 25 (3%)	930	+120 (15%)	+145 (18%)
A&S 55-75 jaar	2.515	2.600	+85 (3%)	2.300	-300 (-12%)	-215 (-9%)
A&S 75+	1.255	1.450	+195 (16%)	2.115	+665 (46%)	+860 (69%)
Overig*	25	30	+5 (20%)	25	-5 (-17%)	0 (0%)
Totaal	8.150	8.420	+ 270 (5%)	8.760	+ 340 (4%)	+610 (9%)

Bron: Provinciale prognose Noord-Brabant (2023). Bewerking Stec Groep (2025). A&S = alleenstaanden en stellen.

*De categorie overig bestaat uit huishoudens anders dan alleenstaanden, stellen en gezinnen. Dit zijn bijvoorbeeld samenwonende vrienden.

⁴ De huishoudens die vanuit de SGE naar Oirschot verhuisden hadden de afgelopen jaren in 60% van de gevallen een midden of hoog inkomen. Deze doelgroep verhuisde in ruim 55% van de gevallen naar een koopwoning. Meer dan de helft van de inkomende verhuisbewegingen betreft dus “doorstromers” uit andere SGE-gemeenten die duurdere koopwoningen in onze gemeente betrekken.

Schaalsprong heeft effect op woningbouwopgave Oirschot

Bovenstaande huishoudensontwikkeling is gebaseerd op langjarige historische ontwikkelingen. Er is daarbij nog geen rekening gehouden met het inlopen van het woningtekort. Er bestaat namelijk landelijk, maar zeker ook in gemeente Oirschot, een woningtekort. Het streven is om dit tekort terug te brengen tot 2%. Op dit moment is het woningtekort in de MRE 4,8%. Wanneer dit aandeel wordt teruggebracht tot 2% en de sterke migratie van de afgelopen jaren wordt vastgehouden, resulteert dit in een huishoudensgroei van 465 huishoudens in de periode 2025-2030 en van 845 huishoudens in de periode 2025-2040. In de MRE is daarnaast sprake van een schaalsprong. Brainport Eindhoven heeft zich de voorbije jaren ontwikkeld tot één van de krachtigste motoren van de Nederlandse economie. De kennisintensieve maakindustrie én het feit dat het in de Brainport regio goed wonen, werken en leven is, zorgde voor een forse groei. Ook de komende jaren zet deze groei door. Dit zorgt ook voor een grote groei van huishoudens en dus een extra behoefte aan woningen. Wanneer we de woningbouwafspraken vanuit de schaalsprong (netto 88.075 extra woningen t/m 2040 in heel de MRE) door vertalen naar onze gemeente, betekent dit een bruto woningbouwopgave van 1.015 woningen in de periode 2025-2040. In dit scenario worden meer jonge huishoudens naar de regio getrokken. De grootste en robuuste (kwantitatieve én kwalitatieve) opgave voor onze gemeente blijft die van de huisvesting van de groeiende groep ouderen. Daarnaast is het essentieel om de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor starters te vergroten.

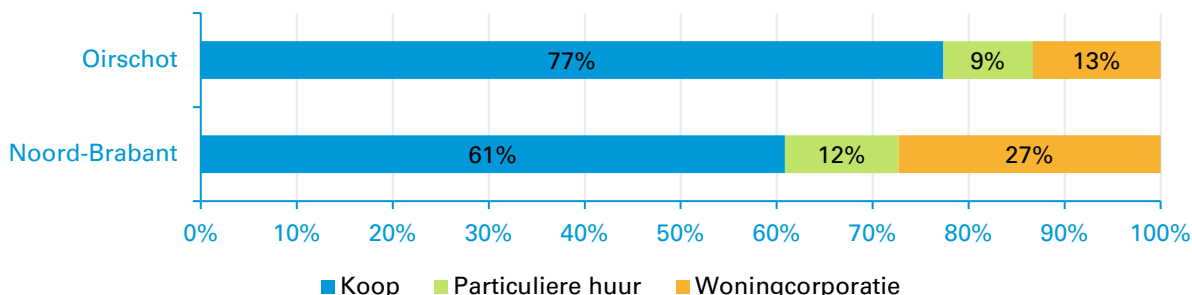
Beschikbaarheid en betaalbaarheid bestaande koopwoningvoorraad staat onder druk

In gemeente Oirschot is 77% van alle bestaande woningen een koopwoning. Juist in dit segment zijn de woningprijzen de afgelopen jaren fors gestegen. De afgelopen vijf jaar steeg de gemiddelde transactieprijs in gemeente Oirschot met 54%. In 2024 kostte een woning gemiddeld ruim € 500.000. De betaalbaarheid van de koopwoningvoorraad staat in onze gemeente dan ook flink onder druk. De gestegen prijzen hebben vooral negatieve effecten op de woningmarktkansen van huishoudens met een laag- en middeninkomen. Vaak zijn dit (jonge) alleenstaanden en stellen. Op dit moment kunnen huishoudens met een jaarinkomen van € 70.000 (1,5 keer modaal) ongeveer € 315.000 aan hypotheek krijgen. Gemeente Oirschot kende in 2021 nog 2.000 woningen met een WOZ-waarde onder de € 315.000. In 2025 zijn dit er nog maar 165. Doordat deze voorraad steeds kleiner geworden is, is de marktdynamiek in dit segment extra hoog. Het betaalbare aanbod wat ook nog eens beschikbaar is, is daarmee schaars.

Laag percentage corporatiewoningen en stokkende doorstroming

Het alternatief voor de koopwoningmarkt is de huursector. De huurvoorraad is in gemeente Oirschot echter kleiner dan gemiddeld. 13% van de totale voorraad is een corporatiewoning (ten opzichte van 27% gemiddeld in de provincie) en 9% is een particuliere huurwoning (ten opzichte van 12% gemiddeld in de provincie). Doordat de huishoudens- en inkomenssamenstelling in gemeente Oirschot wel redelijk gemiddeld is, is de druk op de (sociale) huurvoorraad groot. Een groot deel van de huishoudens in een sociale huurwoning kan de stap naar een koopwoning of (midden)huur woning namelijk niet maken. Zij stromen daardoor niet door en blijven aangewezen op de sociale huur. Hierdoor nemen wachttijden toe. Tegelijkertijd groeit de groep huishoudens die aanspraak maakt op de sociale huur. Tot die groeiende groep behoren zowel jongeren als ouderen. Voor de groep ouderen geldt dat veel ouderen in onze gemeente relatief veel vermogen hebben, maar wel een laag inkomen. Ouderen behoren hiermee tot de grootste groeiende groep die - gezien hun inkomen - in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Ook groeit het aantal mensen met een zorgvraag. Zij zijn ook vaker aangewezen op een sociale huurwoning.

Figuur 9: Woningvoorraad naar eigendom



Bron: CBS-Microdata, peildatum 1 januari 2023. Bewerking: Stec Groep, 2025.

Wat horen we?

- **Stokkende doorstroming door dure voorraad en mismatch in vraag en aanbod.** De dure koopwoningvoorraad zorgt ervoor dat jongeren en starters moeilijk een woning kunnen vinden. Daarnaast is het voor huishoudens die bijvoorbeeld in een sociale huurwoning wonen ook lastig om door te stromen. Er zijn weinig middenhuur woningen beschikbaar en het koopsegment is over het algemeen te duur of slechts beperkt beschikbaar. De belangrijkste reden hiervoor is dat het geschikte en passende aanbod binnen de bestaande voorraad beperkt is.
- **Grote stap naar kleiner wonen.** Naast dat het aanbod er niet altijd is om door te stromen, zijn inwoners van Oirschot over het algemeen honkvast. Zij hechten veel waarde aan de ruimte en de verbondenheid met de buurt. Het 'kleiner wonen' is dan ook voor velen een grote stap die niet zomaar wordt gezet. In Oirschot gaat de trend van doorstroming om deze reden niet altijd op, waardoor er weinig betaalbare en passende woningen vrij komen voor starters. Klein en betaalbaar bouwen voor starters is dus ook nodig.

5.2 Wat zijn onze uitgangspunten?

We houden vast aan de bouw van 1.250 woningen tot en met 2030

We blijven inzetten op de bouw van 1.250 woningen in de periode 2020 tot en met 2030. We doen dit door in te zetten op het realiseren van lopende projecten, het gefaseerd opstarten van nieuwe projecten en door open te staan voor nieuwe initiatieven. In de periode 2020 tot en met 2024 realiseerden we 456 woningen. Het behalen van 1.250 woningen tot en met 2030 vraagt dus om het versneld opharden van bestaande woningbouwplannen. Nieuwe ontwikkelingen moeten inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek. We gaan daarbij uit van het verschil in omvang en karakter van onze verschillende kernen. Op deze manier wordt het contrast tussen onze dorpskernen en omliggende steden behouden. Hiermee versterken we de identiteit en aantrekkelijkheid van onze kernen in relatie tot het omliggende landschap.

Regionale ontwikkelingen zorgen ervoor dat de woningbouwopgave in de MRE alsmaar groter wordt. Dit door economische groei en de daarmee samenhangende banengroei. Op basis van de Ontwikkelstrategie en de herijkte Woondeal Zuidoost-Brabant moeten we over de periode 2025 tot en met 2040 nog 1.015 woningen bouwen. We zorgen daarom voor een constante bouwstroom die aansluit bij de opnamecapaciteit van onze gemeente. Indicatief richten we ons voor de periode 2025 tot en met 2030 op de gemiddelde bouwstroom per kern zoals benoemd in onderstaande tabel.

Tabel 1: Woningbouwambities per kern voor periode 2025 t/m 2030

Kern	Woningbouwambitie	Toelichting
Oirschot	560 woningen	In Oirschot zetten we in op extra groei (deels) vanuit de regionale behoefte.
Middelbeers	150 woningen	In Middelbeers zetten we in op gestage groei die aansluit bij de wensen en het karakter van de kern.
Oostelbeers	90 woningen	In Oostelbeers zetten we in op gestage groei die aansluit bij de wensen en het karakter van de kern.
Spoordonk	40 woningen	In Spoordonk zetten we in op gestage groei die aansluit bij de wensen en het karakter van de kern.

Woningbouwproductie versnellen: geen stapeling ambities

Niet al onze gemeentelijke ambities kunnen in elk woningbouwplan landen. Zeker niet als we betaalbaar willen bouwen voor onze jongeren. We kiezen daarom per woningbouwplan twee of drie beleidsvelden waarop een plan moet excelleren. We stellen daarnaast geen bovenwettelijke eisen. We communiceren deze kaders aan de voorkant naar initiatiefnemers en houden in het planvormingsproces vast aan deze kaders.

30% van alle nieuwe woningen is een nultredenwoning

We streven ernaar dat inwoners die graag in gemeente Oirschot willen (blijven) wonen dat ook kunnen in een voor hen geschikte woning. Met name de oudere doelgroep neemt flink toe de aankomende jaren. We zien ouderen daarom als belangrijke doelgroep voor nieuwbouw. In het ideaalbeeld stromen deze ouderen door naar een nultredenwoning en laten daarbij een passende en betaalbare woning achter voor een starter of gezin. We realiseren daarom 30%⁵ van ons nieuwbouwprogramma als nultredenwoning⁶. Een nultredenwoning kan zowel een woning in een appartementencomplex met lift zijn, als een grondgebonden woning die zonder trap te bereiken is met ten minste één slaapkamer en de badkamer, keuken en het toilet op de begane grond. Dit woningtype is geschikt voor de oudere doelgroep, maar ook zeker voor jonge stellen met een wat hoger inkomen. Het toevoegen van nultredenwoningen zorgt daarnaast in theorie voor de langste verhuisketens⁷. Wanneer 75-plussers naar een nieuwbouwwoning verhuizen levert dit binnen de bestaande voorraad twee keer zoveel verhuisbewegingen op als wanneer een starter (alleenstaande of stel tot 35 jaar) naar een nieuwbouwwoning verhuist. Door meer nultredenwoningen te realiseren, helpen we dus direct en indirect ook de starter op de woningmarkt. We realiseren ons echter dat doorstroomprincipes in gemeenten met een dure woningvoorraad, zoals de onze, net anders kunnen werken. We zetten daarom ook nadrukkelijk in op betaalbare woningen voor starters.

⁵ Het percentage van 30% geldt over het totale woningbouwprogramma en niet per individueel project.

⁶ Een nultredenwoning is een reguliere huur- of koopwoning die zowel intern als extern toegankelijk is. Dit houdt in dat je de woning kan bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat keuken, badkamer, toilet en minimaal één slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk).

⁷ Disclaimer: nieuwbouw levert niet alleen maar verhuisbewegingen en -ketens op in onze eigen gemeente. Er verhuizen ook mensen vanuit andere Nederlandse gemeenten naar de nieuwbouw in onze gemeente. Dit zorgt nog steeds voor doorstroming, maar dan niet altijd direct in de gemeente Oirschot.



Bouwfocus op locaties met juiste randvoorwaarden

Op locaties die geschikt zijn voor de huisvesting van ouderen en andere huishoudens met een zorgvraag zetten we nadrukkelijk in op het realiseren van nultredenwoningen. Dit zijn in ieder geval nieuwbouwlocaties binnen een straal van maximaal 500 meter rondom voorzieningen. Dit is de loopafstand die ouderen maximaal af kunnen/willen leggen. Met de Thuis en dichtbij scan van Stec Groep is de geschiktheid van de woonomgeving van onze gemeente in beeld gebracht. Hierin zijn meerdere indicatoren meegenomen, zoals:

- de aanwezigheid van zorg-, dagelijkse- en niet dagelijkse voorzieningen;
- de draagkracht van de buurten;
- veiligheid en overlast;
- de OV-bereikbaarheid.



Al deze indicatoren komen samen in een relatieve prestatiescore. Op basis hiervan blijkt dat de centra van Oirschot en Middelbeers op dit moment het meest geschikt zijn voor huisvesting van ouderen en andere zorgbehoevenden. Dit komt met name door de hoge score op voorzieningen, veiligheid en bereikbaarheid. Voor wat betreft het centrum van Oirschot geldt dat de meeste (dagelijkse) voorzieningen zijn geclusterd bij winkelcentrum De Poort (De Loop) en dat in mindere mate ook voorzieningen beschikbaar zijn rondom de Markt.

We zetten in op een diverse mix van nultredenwoningen en woonvormen

De vraag naar nultredenwoningen loopt uiteen in eigendomssituatie en in betaalbaarheid. Ruim 75% van de behoefte aan nultredenwoningen gaat bijvoorbeeld uit naar betaalbare woningen en 40% van de behoefte gaat uit naar nultredenwoningen in een geclusterde woonvorm⁸. Er bestaat dus niet één type oudere. We willen echter wel iedereen een passende woning bieden. We zetten daarom in op een diverse mix aan nultredenwoningen en woonvormen. Denk bijvoorbeeld aan een hofje met nultredenwoningen en een gezamenlijke tuin waarin vragers (ouderen) en dragers (starters, jonge gezinnen) samen wonen, naar elkaar omkijken en voor elkaar zorgen. Of aan een geclusterde woonvorm in een oud schoolgebouw waarin ouderen een eigen woonruimte met keuken en badkamer hebben, maar ook een gemeenschappelijke keuken en woonkamer delen en daarbij zelf zorg en ondersteuning efficiënt organiseren. We helpen hiermee niet alleen ouderen, maar ook starters. De focus ligt hierbij niet alleen op initiatieven van ontwikkelaars. We denken ook in al onze kernen mee met het mogelijk maken van kleinschalige particuliere initiatieven.

Verplicht 30% sociale huur in nieuwbouwprogramma

De Wvrv verplicht gemeenten om in hun volkshuisvestingsprogramma vast te leggen hoeveel, waar en voor wie er gebouwd wordt. Daarbij gaat een instructieregel gelden voor het aandeel sociale huurwoningen in het nieuwbouwprogramma. Wanneer het aandeel corporatiewoningen in de bestaande voorraad in een gemeente onder het landelijk gemiddelde van 26,6% ligt moet verplicht minimaal 30% sociale huur geprogrammeerd worden in het nieuwbouwprogramma. Wanneer het aandeel corporatiewoningen in de bestaande voorraad in een gemeente boven het landelijk gemiddelde ligt moet de gemeente minimaal 40% in het middensegment (middenhuur en betaalbare koop) programmeren. In gemeente Oirschot bestaat 13% van de bestaande voorraad uit corporatiewoningen. Dit betekent dat we in de nieuwbouw minimaal 30% sociale huur moeten toevoegen. Naast dat we dit moeten, willen we dit ook graag. Op deze manier werken we aan een inclusieve gemeenschap en geven we meer mensen de kans op een woning. Niet alleen starters, maar ook andere doelgroepen met een zorg- en/of ondersteuningsvraag.

We zetten in op 75% betaalbaar en bouwen

We zetten vol in op het behouden van onze jongeren. We doen dit door in te zetten op nultreden én betaalbaar aanbod. De uitwisseling tussen sociale huur, middenhuur en betaalbare koop speelt een sleutelrol in het realiseren van doorstroming. We hanteren daarom op planniveau de segmentering uit tabel 2. Dit betekent dat ieder plan voor 75% uit betaalbare woningen moet bestaan. Dit is meer dan waar vanuit Rijksbeleid op gestuurd wordt (2/3 betaalbaar). Binnen het betaalbare segment gelden een aantal uitgangspunten (prijspeil 2025):

- Binnen het aandeel sociale huur moet minimaal twee derde een huurprijs onder de 2^e aftoppingsgrens (€ 731,93) hebben.
- Binnen het aandeel betaalbare koop streven we naar een zoveel mogelijk gelijkmatige verdeling van lage middeldure koop (€ 240.000 tot € 285.000), midden middeldure koop (€ 285.000 tot € 330.000) en hoge middeldure koop (€ 330.000 tot € 405.000).
- Een deel van de betaalbare koopwoningen mag ook als middenhuur (tot € 1.184,82) worden gerealiseerd, met een maximum van 20% van het totaal aantal woningen in een plan.

⁸ Geclusterde woonvormen zijn ingericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan. In onze zachte plancapaciteit zitten plannen voor de bouw van 55 geclusterde nultredenwoningen.

Tabel 2: Woningbouwsegmentering per plan

Segment*	Aandeel
Sociale huur (t/m € 900,07)	30%
Betaalbaar (huur tot en met € 1.184,82 en koop tot en met € 405.000**)	45%
Duur (vanaf € 1.184,82 en koop vanaf € 405.000)	25%

* Prijspeil 2025. De prijsgrenzen worden ieder jaar geïndexeerd (prijspeil januari). We volgen daarbij de regionale begrippenlijst wonen van de MRE en de betaalbaarheidsgrens van het Rijk. ** De betaalbaarheidsgrens van een koopwoning wordt per 1 januari 2026 verhoogd van € 405.000 naar € 420.000.

In principe moet ieder woningbouwplan tot 2040 voldoen aan de segmentering. Er is een aantal redenen om onderbouwd af te wijken van bovenstaande woningbouwsegmentering. Afwijken kan indien:

- 1 Onderbouwd aangetoond kan worden dat de leefbaarheid in een kern in het geding komt;
- 2 Onderbouwd aangetoond kan worden dat de financiële haalbaarheid van een plan in het geding komt. Ontwikkellende partijen en de gemeente zoeken, indien dit het geval is, daarna samen naar het grootst mogelijke betaalbare programma dat financieel wel haalbaar is;
- 3 Er sprake is van sloop/nieuwbouw door een woningcorporatie (dan mag 100% sociale huur teruggebouwd worden);
- 4 Als gezekerd is dat de opgave elders in de gemeente wordt ingevuld.

Snelheid en flexibiliteit op projectniveau behouden

Als aanvulling op het voorschrijven van percentages voor woningbouwcategorieën is een **vereveningsfonds** gewenst. Hiermee kan onderbouwd worden afgeweken van de voorgeschreven woningbouwcategorieën (zoals 30% sociale huur). Dit om snelheid en flexibiliteit te behouden. Via een vereveningsfonds kan er zowel ruimtelijk worden verevend (tussen plannen) als door een financiële compensatie:

- **Ruimtelijke verevening:** hierbij wordt bekeken of de initiatiefnemer een andere woningbouwlocatie bezit waar het tekort van het voorgeschreven programma kan worden opgevangen. Het principe hierbij is: 'hier een beetje meer, daar een beetje minder'. Over deze uitwisseling moeten afspraken vastgelegd worden. Op deze manier wordt gemiddeld genomen alsnog gebouwd volgens de gewenste (betaalbare) woningbouwsegmentering. Het is echter niet voor iedere locatie wenselijk om een hoger aandeel betaalbare woningen te realiseren. Daarom is deze manier niet altijd een mogelijkheid.
- **Financiële verevening:** hierbij wordt een storting gedaan in het vereveningsfonds. Als een ontwikkelaar minder sociale huurwoningen, middenhuurwoningen of betaalbare koopwoningen bouwt dan voorgeschreven, is deze een afdracht in het fonds verschuldigd. Wanneer een woningcorporatie of ontwikkelaar meer sociale huurwoningen, middenhuurwoningen of betaalbare koopwoningen bouwt dan is voorgeschreven, kan een aanspraak worden gedaan op een bijdrage uit het fonds. De hoogte van de afdracht/uitname is gelijk aan het verschil in de grondwaarde van het beoogde programma en het programma dat daadwerkelijk gerealiseerd wordt. De gemeente legt afspraken over de afdracht/uitname vast in een overeenkomst met de initiatiefnemer. Hierin wordt altijd aandacht besteed aan de termijn waarop verevening plaatsvindt.



Ruimte voor initiatieven vanuit de bevolking

De ontwikkeling van de woningvoorraad in de gemeente is steeds meer afhankelijk van initiatieven vanuit de bevolking. Het aantal woningbouwlocaties dat in bezit van de gemeente is, is zeer beperkt. Initiatieven van de eigenaren worden waar mogelijk en indien passend binnen het beleid, gefaciliteerd en verbonden met andere partijen waardoor locaties tot ontwikkeling kunnen komen. Met name projecten waarbij de toekomstige bewoners veel inspraak hebben, zoals Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) voorzien duidelijk in de aanwezige behoefte. De inwoners van gemeente Oirschot realiseren graag zelf hun eigen woonwensen. Het voorzien in bouwkavels of ruimte voor CPO-projecten is daarom belangrijk. De beperkte eigendommen van de gemeente Oirschot op het gebied van woningbouwgronden zorgen ervoor dat deze behoefte op andere wijze ingevuld moet worden. Particuliere initiatieven en CPO ontwikkelingen in de kernen die een bijdrage leveren aan de realisatie van ambities worden door de gemeente gefaciliteerd.

Conceptueel bouwen als slimme oplossing betaalbaarheid

Het realiseren van betaalbare woningen is onder de huidige marktomstandigheden niet eenvoudig. We maken daarom gebruik van slimme bouwoplossingen. Denk niet alleen aan kleinere kavels en/of woningen (met meer gezamenlijke ruimtes), maar ook aan andere werkwijzen zoals conceptueel bouwen. Door standaardisatie en schaalvoordelen zijn de bouwkosten bij conceptueel bouwen lager dan bij traditionele maatwerkprojecten. Het hele proces van initiatief tot en met realisatie wordt hierdoor tot 20% goedkoper en 40% sneller. Dit zorgt niet alleen voor snellere woningbouw, maar ook voor een betere en efficiëntere samenwerking. Met tijd- en capaciteitswinst voor zowel ons als voor onze woningcorporaties. Dit doordat bij concept bouw gebruik gemaakt wordt van vooraf ontwikkelde woningtypen. Hierdoor kunnen vergunnings-trajecten en technische uitwerkingen sneller goedgekeurd worden.

Daarnaast bestaat er binnen de standaard woonconcepten veel ruimte voor variatie in uitstraling en indeling. Hierdoor realiseren we via conceptueel bouwen betaalbare woningen die aansluiten op de veranderende woonwensen, die voldoen aan onze kwaliteitseisen en die aansluiten op de identiteit van onze kernen. We maken hierbij gebruik van de bouwstroom WoonST 2.0. Via deze bouwstroom zijn de afgelopen jaren in de SGE al 1.000 woningen gerealiseerd. Tot en met 2030 worden er op deze manier nog eens 2.500 woningen gebouwd.



5.3 Wat doen we al?

- Ons [Actieplan Woningbouw Oirschot 2.0](#) draagt eraan bij dat meer mensen die in onze gemeente willen wonen een aantrekkelijke woning kunnen vinden. Het geeft richting aan kansen voor de woningbouw in gemeente Oirschot voor de komende jaren. Op welke wijze we sturen op ruimtelijke kwaliteit leest u in de [bijlagen](#).
- We hanteren al enkele jaren een zelfbewoningsplicht en doorverkoopverbod bij de verkoop van bouw kavels en nieuwbouwkooptoningen. De regels zijn medio 2025 geactualiseerd en worden vanaf nu opgenomen in nieuwe contracten.
- We faciliteren bewoners die samen willen bouwen met behulp van het beleidskader [Collectief Particulier Opdrachtgeverschap \(CPO\) Oirschot 2024](#). Het beleidskader omvat de procesmatige uitgangspunten bij uitgifte van een CPO-plangebied met het doel om de procedure te verduidelijken en te vereenvoudigen.
- We bieden een [starterslening](#) aan om in sommige gevallen net het verschil te kunnen maken, waardoor de aankoop van een woning voor een (koop)starter toch mogelijk is.
- Bovenop onze reguliere woningbouwopgave maken we het realiseren van flexwoningen mogelijk. Om te beoordelen of een locatie geschikt is voor flexwoningen hebben we het [afwegingskader Flexwonen \(2023\)](#) opgesteld. Zo worden particuliere initiatieven en eigen locaties snel beoordeeld, gefaciliteerd en gestimuleerd.
- Om effectiever nieuwbouwkooptoningen en bouw kavels toe te kunnen wijzen is het beleidskader [Uitgifte bouw kavels en nieuwbouwkooptoningen Oirschot 2024](#) opgesteld. Door het vastleggen van regels krijgen zoveel mogelijk geïnteresseerden de kans om in aanmerking te komen voor de koop van een bouw kavel of nieuwbouwwoning in gemeente Oirschot. Ook is hierin een aankondiging/verwijzing naar de zelfbewoningsplicht en het doorverkoopverbod opgenomen.
- Als gemeente zijn we verplicht om kosten in rekening te brengen die we maken voor nieuwe bouwplannen. Ook hebben we de bevoegdheid om een financiële bijdrage te vragen voor investeringen om de fysieke leefomgeving te verbeteren en te zorgen voor een evenwichtige woningvoorraad. Hoe wij onze kosten verhalen en de financiële bijdrage onderbouwen hebben we in december 2023 vastgesteld in het [Omgevingsprogramma kostenverhaal en financiële bijdragen Oirschot](#).

5.4 Wat gaan we aanvullend doen?

Hieronder vatten we puntsgewijs onze actiepunten rondom dit thema beknopt samen. In de separate uitvoeringsagenda werken we per actiepunt uit wat het actiepunt exact inhoudt, hoe we de uitwerking hiervan vormgeven, met wie we dit doen en in welke periode dit gaat gebeuren.

Uitgangspunt	Wat gaan we doen?
We houden vast aan de bouw van 1.250 woningen tot en met 2030	• Herijken Actieplan Woningbouw Oirschot 2.0. We herijken ons Actieplan Woningbouw en houden daarbij rekening met de uitgangspunten uit dit volkshuisvestingsprogramma. • Werken met pilot Nota van Uitgangspunten. De Nota van Uitgangspunten beschrijft de belangrijkste thema's, onderzoeksresultaten, de standpunten van belanghebbenden en de richting voor toekomstige ontwikkelingen. Het geeft inzicht in de uitgangspunten en waarborgt participatie in een vroeg stadium, zodat het

	proces gestroomlijnd en transparant verloopt. • Werken met parallel plannen. We gaan door middel van een pilot proberen of we processtappen in de voor- en procedurefase langs elkaar uit kunnen voeren in plaats van serieel (<u>parallel plannen</u>). Ook hiermee zorgen we ervoor dat plannen sneller tot uitvoering gebracht kunnen worden. • Werken met het 'up or out' principe. Het nakomen van afspraken is een belangrijk punt om planontwikkeling te versnellen. We gaan daarom werken met het 'up or out' principe. Dit houdt in dat we minder prioriteit geven aan plannen als afspraken niet nagekomen worden. • In het kader van woningbouwversnelling herijken we de ambitieën. We doen dit in lijn met de regionale woningbouwafspraken in SGE verband. We bewaken hiermee niet langer alleen de ondergrens van het ambitieniveau, maar ook de bovengrens. Hiermee voorkomen we stapeling van ambities.
30% van alle nieuwe woningen is een nultredenwoning	• Richtlijnen nultredenwoningen meegeven. We geven ontwikkelaars en bouwers richtlijnen mee voor de bouw van nultredenwoningen. • Kwalitatief herprogrammeren. Bij alle bestaande nieuwbouwplannen zonder anterieure overeenkomst (AO) heroverwegen we of oplevering als nultredenwoning mogelijk is. • Vorrang voor ouderen bij nultredenwoning op locaties dichtbij voorzieningen en vanaf BAT 2⁹. We regelen, samen met onze woningcorporaties, dat ouderen voorrang krijgen bij de nieuwbouw van een nultredenwoning met BAT 2 dichtbij voorzieningen. Daarbij sturen en adverteren we zoveel mogelijk lokaal.
We zetten in op een diverse mix van nultredenwoningen en woonvormen	• Verhuiscoach inzetten. We gaan onze ouderen actiever ondersteunen en ontzorgen bij het maken van een verhuizing. Hiervoor zetten we (eventueel samen met de woningcorporaties) een <u>doorstroom- en</u>

⁹ BAT staat voor Bouw Advies Toegankelijkheid. BAT 2 staat voor rollatortoegankelijk.

We zetten in op 75% betaalbaar en bouwen

verhuiscoach in. We doen dit niet alleen in de huur, maar ook in de koopsector.

- **Promoten conceptueel bouwen.** Conceptueel bouwen (zoals houtskelet- en prefab bouw) is een alternatief voor traditioneel bouwen. Hiermee kan sneller, slimmer en goedkoper gebouwd worden. Zonder concessies te doen op kwaliteit.
- **Betaalbaarheid borgen.** We willen niet dat alleen de eerste bewoners profiteren van betaalbare woningen. We spannen ons in om de betaalbaarheid op lange termijn te borgen. Dit kan bijvoorbeeld door het toepassen van KoopGarant. We onderzoeken of we ook op andere effectieve manieren de betaalbaarheid op lange termijn kunnen borgen.
- **Richtlijnen opstellen om het vereveningsfonds beter in te kunnen zetten.** De woningbouwsegmentering geldt in principe voor ieder woningbouwproject. Voor projecten die afwijken verkennen we de werking van een vereveningsarrangement en wat hier voor nodig is.

Sint Joris

6. Wonen, zorg en welzijn

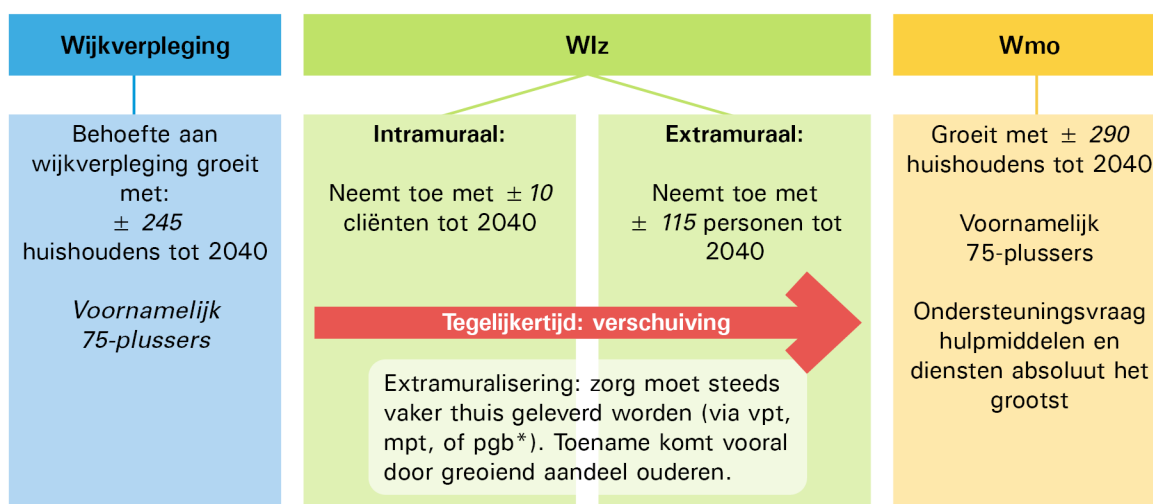
De gemeente Oirschot vergrijst de komende jaren stevig. De verwachting is dat het aantal (oudere) ouderen met een zorgvraag hierdoor toeneemt. Tegelijkertijd groeit ook het aantal andere kwetsbare inwoners. Hierdoor neemt de vraag naar passende en betaalbare woonruimtes, eventueel met zorg- en welzijnsdiensten, toe. Het Rijksbeleid is namelijk gericht op zo lang mogelijk thuis wonen. Er worden bijvoorbeeld géén nieuwe intramurale plekken¹⁰ meer gerealiseerd. Zorg moet daarom, ook in het geval van zwaardere vraagstukken, vaker aan huis worden geleverd. Dit vraagt niet alleen om een passende woning, maar ook om een geschikte woonomgeving en een goede sociale basis. Tegelijkertijd is er sprake van krapte op de woningmarkt en zijn er grote financiële- en personeelstekorten in de zorgsector. Fysieke en sociale aspecten zijn in deze complexe situatie daarom onlosmakelijk met elkaar verbonden. Het integraal oppakken van opgaven op het gebieden van wonen, zorg en welzijn vergroot het maatschappelijke effect.

6.1 Wat zien we?

Zorg- en welzijnsvragen nemen toe en zorg moet steeds vaker thuis geleverd worden

De huishoudensgroei in gemeente Oirschot zit voornamelijk in huishoudens van ouderen. Het aantal 75-plus huishoudens neemt richting 2040 naar verwachting met bijna 70% toe. Parallel hieraan verwachten we een toename van de zorgvraag. Op dit moment maakt ongeveer 50% van onze 75-plussers gebruik van een vorm van zorg (wijkverpleging, Wlz en Wmo). We verwachten dat de behoefte aan wijkverpleging richting 2040 groeit met +245 huishoudens. Ook het aantal huishoudens dat gebruik maakt van ondersteuning vanuit de Wmo stijgt met 290. Deze stijging zit hem voornamelijk in ondersteuningsvragen van hulpmiddelen en diensten. Ook verwachten we dat het aantal personen dat extramurale Wlz-zorg nodig heeft met 115 personen groeit. Door de extramuralisering moet deze zorg thuis geleverd worden via volledig pakket thuis (VPT), modulair pakket thuis (MPT) of persoons gebonden budget (PGB). Hierdoor neemt de vraag naar zorg-geschikte woningen toe¹¹. In 2040 verwachten we vraag naar 45 extra zorggeschikte woningen.

Figuur 10: Ontwikkeling zorgvraag naar stelselwetten: Wijkverpleging, Wlz en Wmo



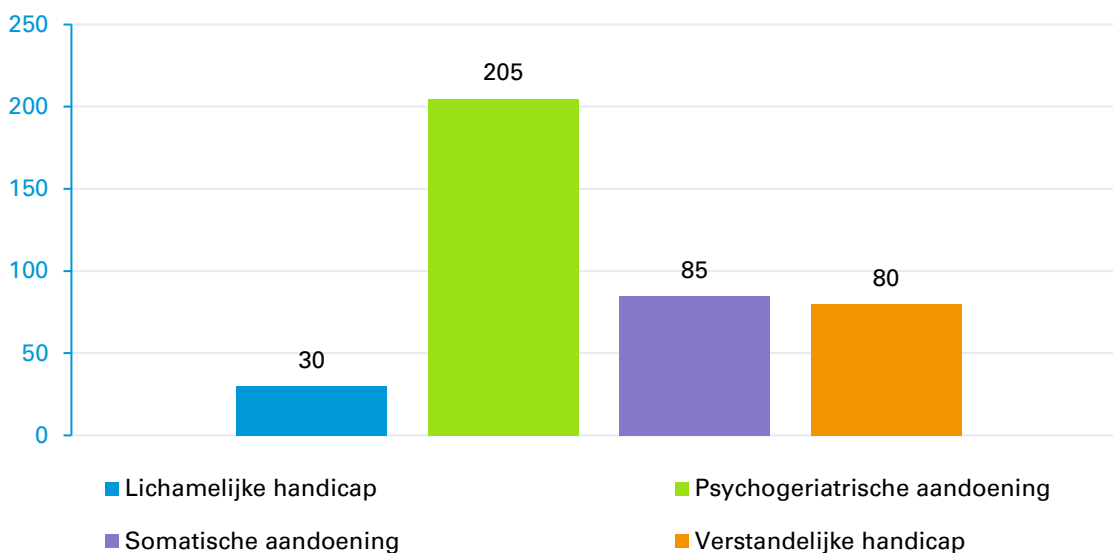
¹⁰ Intramuraal betekent: binnen de muren van een instelling. De betekenis van dit begrip en andere begrippen is terug te lezen in de begrippenlijst (achteraan dit document).

¹¹ Een zorggeschikte woning (ook wel verpleegzorgplek) is een zelfstandige huur- of koopwoning die onderdeel is van een geclusterde woonvorm. De woning is geschikt voor het leveren van Wlz-zorg (verpleging en verzorging). Dit betekent dat de woning en de toegang hiertoe rolstoel- of rollatorgeschikt is, met voldoende ruimte bij de entree, in de toiletruimte en in de badkamer. Ook dient de woning brandveilig te zijn en te beschikken over een goede en stabiele internetverbinding voor domotica.

Meeste Wlz-indicaties afgegeven voor psychogeriatrische aandoeningen

In onderstaand figuur is het huidige Wlz-gebruik in onze gemeente weergegeven op basis van de grondslag. Dit zegt iets over de oorzaak van de blijvende zorgbehoefte. De Wet langdurige zorg (Wlz) regelt namelijk zware, intensieve zorg voor kwetsbare ouderen, mensen met een handicap en mensen met een psychische aandoening. In onze gemeente is de groep mensen met een psychogeriatrische aandoening op dit moment het grootst. Dit zijn bijvoorbeeld mensen met dementie. Ook wonen er 85 met een somatische aandoening in de gemeente. Denk hierbij bijvoorbeeld aan mensen met Parkinson, hartfalen of ernstige reuma. Mensen met een verstandelijke handicap hebben een aangeboren of vroeg ontstane verstandelijke beperking. Mensen met een lichamelijke handicap hebben ernstige en blijvende lichamelijke beperkingen, denk aan spasticiteit of spierziekten. We verwachten dat het aantal Wlz-indicaties richting 2040 met 115 stijgt. De groei zit (in verband met de vergrijzing) vooral in psychogeriatrische en somatische aandoeningen en de zorgvraag die hierbij hoort zal steeds vaker thuis geleverd moeten worden.

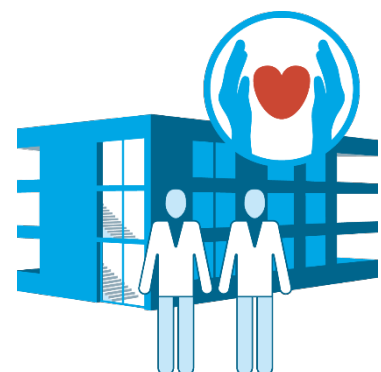
Figuur 11: Wlz-indicaties naar grondslag in gemeente Oirschot



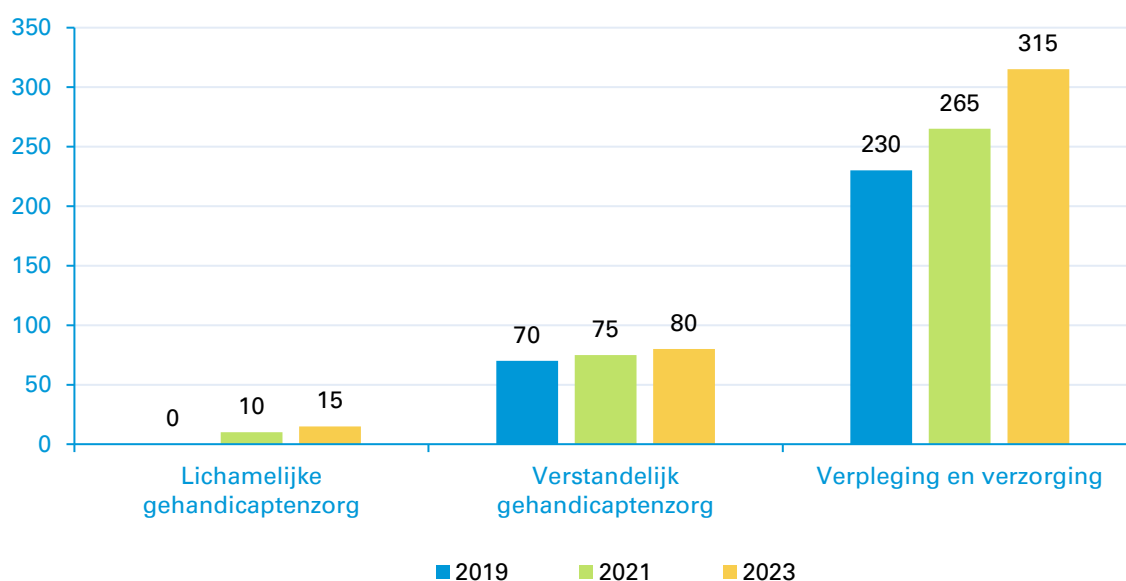
Bron: CBS-Microdata, peildatum 1 januari 2023. Bewerking: Stec Groep, 2025.

Verpleging en verzorging meest voorkomende zorgprofiel

In onderstaand figuur is het huidige (en historische) Wlz-gebruik in onze gemeente weergegeven op basis van het zorgprofiel. Dit zegt iets over het type zorg dat daarbij hoort. Het zorgprofiel verpleging en verzorging komt het vaakst voor. Dit komt omdat deze vorm van zorg vaak wordt gegeven aan ouderen met dementie of somatische aandoeningen. Het gaat hierbij om 24-uurs hulp bij persoonlijke verzorging (denk aan wassen, aankleden, naar toilet gaan, eten en drinken, nagels knippen) en medische zorg (denk aan het toedienen van medicijnen, wondverzorging, stoma- of katheterzorg). We zien daarnaast dat dit zorgprofiel de afgelopen jaren het hardst is gestegen. De zorgprofielen lichamelijke en verstandelijke gehandicaptenzorg zijn meer stabiel gebleven.



Figuur 12: Ontwikkeling Wlz-indicaties* naar zorgprofiel in gemeente Oirschot

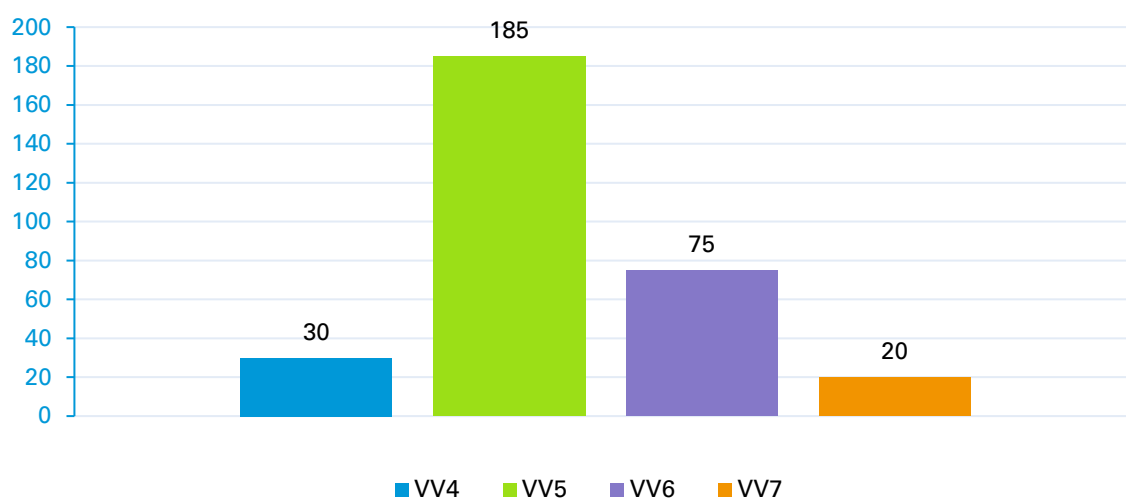


Bron: CBS-Microdata, peildatum 1 januari 2023. Bewerking: Stec Groep, 2025. *Op het moment dat er minder dan 10 cases aanwezig zijn van de desbetreffende Wlz-indicatie mogen we deze vanwege het onthullingsrisico niet weergeven.

Zorgprofiel VV5 (dementie) meest voorkomend binnen verpleging en verzorging

In onderstaand figuur is het zorgprofiel verpleging en verzorging verder uitgesplitst. De zorgprofielen in onderstaand figuur zeggen iets over hoeveel en welke soort zorg iemand nodig heeft. VV5 is het meest voorkomende zorgprofiel binnen verpleging en verzorging. Dit zijn mensen die intensieve dementiezorg nodig hebben. Deze zorg vindt vrijwel altijd plaats in een instelling of een kleinschalige woonvorm. Ook VV6 komt relatief vaak voor. Dit zijn mensen met complexe lichamelijke aandoeningen. Deze mensen hebben daarom zeer intensieve verzorging en medische zorg nodig.

Figuur 13: Zorgprofiel verpleging en verzorging naar zorgzwaartepakket



Bron: CBS-Microdata, peildatum 1 januari 2023. Bewerking: Stec Groep, 2025.

Integraal Zorg Akkoord (IZA) en Aanvullend Zorg- en Welzijnsakkoord (AZWA)

Het Integraal Zorg Akkoord (2022) is gericht op de transformatie in zorg en welzijn. Het doel is om deze voor alle Nederlanders toegankelijk, kwalitatief goed en betaalbaar te houden. Het uitgangspunt is: passende zorg en ondersteuning, samen met de patiënt, op de juiste plek en met de nadruk op (positieve) gezondheid. Het Rijk, landelijke patiëntenverenigingen, gemeenten, zorgverzekeraars, huisartsen en zorginstellingen maakten voor de komende jaren afspraken om dit mogelijk te maken. De eerste stap was daarbij om de feitelijke situatie en de opgaven binnen de zorgkantorregio's goed in kaart te brengen. Voor de regio Zuidoost-Brabant (de zorgkantorregio waaronder gemeente Oirschot valt) zijn drie regiobeelden gepubliceerd voor verpleging en verzorging, de gehandicaptenzorg en de geestelijke gezondheidszorg. Op basis hiervan hebben de regionale partijen in september 2024 twee regioplannen opgesteld. Eén voor de regio Helmond-de Peel en één voor de regio Eindhoven-de Kempen. In deze plannen worden voor verschillende doelgroepen aantallen, gezamenlijke uitgangspunten, voorlopige afspraken en toezeggingen én de belangrijkste (sub-)regionale nuances beschreven.

Het Aanvullend Zorg- en Welzijnsakkoord (AZWA) is een akkoord uit juli 2025 tussen de overheid en zorg- en welzijnsorganisatie. Het doel hiervan is de zorg toegankelijk en betaalbaar te houden en de groeiende personeelstekorten aan te pakken. Het is een aanvulling op eerdere akkoorden zoals het (Integraal Zorg Akkoord (IZA) en het Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA). Het AZWA bevat concrete afspraken over onder andere het verminderen van wachtlijsten, investeren in opleidingen, vernieuwing en innovatie en het versterken van de samenwerking tussen het sociale en medische domein.



Tekort aan hulpverleners: met minder handen is er meer te organiseren

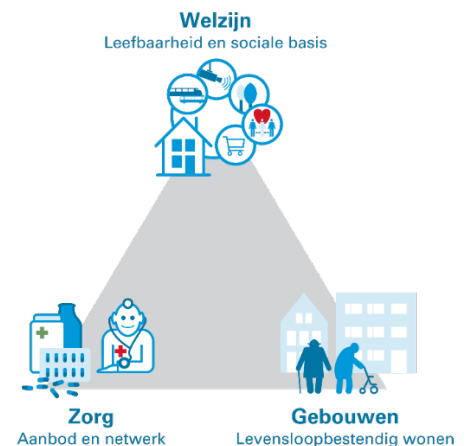
Door de vergrijzing en het veranderende zorglandschap staan we met elkaar voor een grote maatschappelijke opgave: de zorg voor zorgbehoevenden ook in de nabije toekomst toegankelijk houden. Dit is een grote uitdaging. Enerzijds leidt onze vergrijzende bevolking namelijk tot een toenemende zorg- en welzijnsvraag. Hierdoor wordt steeds vaker een beroep gedaan op mantelzorgers en andere informele zorgverleners (buren, familie en vrijwilligers). Anderzijds neemt het aantal hulpverleners af. Door de vergrijzing die nu al gaande is, neemt de beroepsbevolking in de zorg- en welzijnssector af en zal de groep mensen die nu een groot deel van de mantelzorg verleent, over een aantal jaar zelf ook mantelzorg nodig hebben. Kortom: met minder handen is er meer te organiseren op het gebied van zorg en welzijn.

Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA)

Integraal samenwerken vanuit gezondheidszorg, sociaal domein en fysieke inrichting is nodig om de gezondheid van inwoners te bewaken, beschermen en bevorderen. Het Gezond en Actief Leven Akkoord (begin 2023 opgesteld door het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport, gemeenten, GGD'en en zorgverzekeraars) is gericht op een integrale lokale en regionale aanpak op het gebied van preventie, gezondheid en sociale basis. Het doel is een gezonde generatie in 2040 met weerbare gezonde mensen die kunnen opgroeien, leven, werken en wonen in een gezonde leefomgeving (positieve gezondheid), waarin sprake is van een sterke sociale basis.

Goed wonen gaat over meer dan alleen wonen en zorg

Om fijn te kunnen wonen is er meer nodig dan enkel een passend woon- en zorgaanbod. Een prettig leefklimaat draait ook om welzijn. Dit betekent: mogelijkheden om elkaar te ontmoeten, te recreëren, een gevoel van gemeenschap en fijne toegankelijke openbare ruimten. Een deel van de zorgopgaven is dan ook een welzijnsvraagstuk. Voor een actief en sociaal leven is verbinding tussen inwoners essentieel. Zeker nu de zorg steeds vaker thuis geleverd gaat worden. Een sterke sociale basis speelt hierin een cruciale rol. Dit betekent: een breed, laagdrempelig aanbod van activiteiten en ondersteuning in alle vier de kernen. We benutten hiervoor zoveel mogelijk bestaande ontmoetingsruimten. Deze versterken de sociale cohesie en deze basis bevordert ontmoeting, voorkomt eenzaamheid, stimuleert zelfredzaamheid en draagt bij aan het vroegtijdig signaleren en voorkomen van problemen (preventie). Zo kunnen zware (zorg)trajecten worden vermeden.



Wat horen we?

- **Samenwerking essentieel voor woonzorgopgaven.** Woon-, zorg- en welzijnspartijen benadrukken allemaal de essentiële rol van samenwerking op dit thema. Geen van de partijen kan de toekomstige woon-, zorg- en welzijnsopgaven immers alleen invullen. Sterker nog: een voortvarende en slimme samenwerking is nú nodig.
- **Mantelzorgers zijn een onmisbare schakel.** Ondersteuning van mantelzorgers kan hoge zorgkosten voorkomen en ervoor zorgen dat zorgbehoevenden langer thuis kunnen blijven wonen. Echter combineren mantelzorgers het mantelzorgen vaak met een reguliere baan. Meer aandacht en waardering voor deze groep helpt om ziekteverzuim en stress te verminderen. Op dit moment is de waardering die mantelzorgers krijgen laag in vergelijking met de waardering in de rest van de regio.
- **Groep beschermd wonen niet in beeld.** De totale omvang van jongeren die behoefte hebben aan zelfstandig wonen met woonbegeleiding is niet in beeld en moeilijk in beeld te krijgen.

6.2 Wat zijn onze uitgangspunten?

We zorgen voor een fijne woonplek voor iedereen, evenwichtig en gespikkeld

In onze gemeente moet iedereen fijn kunnen wonen (met en zonder zorgvraag). Ook moet iedereen mee kunnen doen in de samenleving. Het hebben van een eigen woonplek draagt hieraan bij. We integreren daarom, waar dat kan, onze kwetsbare inwoners zoveel mogelijk in reguliere woonomgevingen, binnen onze lokale gemeenschappen. We hebben hierbij aandacht voor een evenwichtige en gespikkelde verdeling. Hiermee zorgen we voor een inclusievere samenleving waarin ook mensen met een zorgvraag volwaardig deelnemen aan het dagelijks leven in hun eigen buurt of wijk. Het vinden van een passende woning is voor kwetsbare inwoners echter niet altijd makkelijk, zeker niet in de huidige woningmarkt. We zorgen daarom voor voldoende kleine en betaalbare sociale huurwoningen. Echter gaat het niet enkel om de woning zelf. Het netwerk van deze inwoners en het deel kunnen nemen aan de samenleving zijn zeer belangrijke factoren om vereenzaming tegen te gaan. Gemeenschappelijke ruimten kunnen het ontmoeten stimuleren. Daarnaast vragen we op MRE niveau aandacht voor: de juiste aandachtsgroep op de juiste plek. Alleen zo kunnen we er met zijn allen voor zorgen dat passende woningen beschikbaar komen, doorstroming vanuit instellingen op gang komt, zorgvastgoed optimaal benut wordt en iedereen zich thuis voelt.

Rijksprogramma 'Een thuis voor iedereen'

In het programma 'Een thuis voor iedereen' (2022) is vastgelegd dat er voldoende betaalbare woningen moeten komen voor aandachtsgroepen ¹². Dit zijn woningzoekenden die vanwege een kwetsbare positie of specifieke woonvraag extra aandacht nodig hebben bij huisvesting. Een evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen over gemeenten is daarbij belangrijk, met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding. De afgelopen jaren is echter gebleken dat de optelsom van lokale woon- en woonzorgvisies geen oplossing biedt voor de huisvestingsvraagstukken van kwetsbare inwoners. De woon- en zorgvraagstukken gaan over gemeentegrenzen heen en daarmee de mogelijkheden van onze gemeente te boven. Om adequaat om te gaan met deze vraagstukken is regionale samenwerking nodig. Zoals in de inleiding aangegeven heeft het SGE waarvan gemeente Oirschot onderdeel uitmaakt, op dit moment nog geen regionale woonzorgvisie. Wel wordt er op dit moment door Stec Groep gewerkt aan een gecombineerd woningmarkt-informatieonderzoek en woonzorganalyse voor de MRE. Een logische vervolgstap op dit onderzoek is het opstellen van een regionale woonzorgvisie. Actiepunten uit deze visie zullen op een later moment verwerkt moeten worden in dit programma.



¹² In het voorstel van de Wet versterking regie volkshuisvesting vallen onder aandachtsgroepen: ouderen, mantelzorgverleners en -ontvangers, mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking of psychische aandoening, uitstromers uit intramurale zorginstellingen (maatschappelijke opvang, opvang van slachtoffers van geweld in huiselijke kring/vrouwenopvang, opvang van slachtoffers van mensenhandel, beschermd wonen, instellingen voor klinische geestelijke gezondheidszorg en forensische zorg, instellingen voor jeugdhulp), woningzoekenden na (jeugd)detentie, (dreigend) dakloze mensen, stoppende sekswerkers, statushouders, arbeidsmigranten, studenten en woonwagengebruikers.

Zorgzame buurten als schakel tussen informele- en formele zorg

Om langer zelfstandig thuis te kunnen wonen is naar elkaar omkijken van levensbelang. We zetten daarom in op het versterken van zorgzame buurten. Dit betekent dat burens elkaar kennen en elkaar helpen en ondersteunen. Dit als aanvulling op de compacte, professionele en specialistische zorg aan huis. Hiermee ontstaat een lokaal netwerk gericht op preventie en zorgverlening. De mogelijkheid om elkaar (binnen én buiten) te ontmoeten speelt hierbij een cruciale rol. We zetten ontmoetingsruimten van geclusterde woonvormen daarom breed in. Buurtbewoners zijn hier ook welkom en kunnen meedoen met de activiteiten die hier plaatsvinden. Op deze manier leren meer mensen elkaar kennen en ontstaat sociale interactie. Zorgzame buurten (met zorgcirkels) vormen daarmee de schakel tussen informele zorg en formele zorg. Deze verbinding is noodzakelijk om kwetsbare inwoners vroegtijdig te signaleren en informele zorgverleners beter te ondersteunen. Zo kunnen we ondanks de afname van het aantal professionele zorgverleners, toch passende zorg en ondersteuning bieden. In onze zorgzame buurten werken zorg- en welzijnspartners samen met partners uit andere sectoren. Dit netwerk zorgt ervoor dat iedereen – ongeacht de aard van de ondersteuningsvraag – comfortabel en veilig kan blijven wonen.

Positieve gezondheid als basis

Positieve gezondheid biedt een bredere kijk op gezondheid. Het gaat verder dan enkel het ontbreken van klachten en gezondheidsproblemen. Ruimte voor de persoon en omgeving is belangrijk. Het Institute for Positive Health heeft in 2021 een doorontwikkeling gemaakt van Mijn Positieve Gezondheid 2.0. Met zes dimensies kunnen mensen met deze methodiek reflecteren op hun eigen gezondheid. Vervolgens kan dit vertaald worden naar de fysieke leefomgeving, waarmee gezondheid, kwaliteit van leven, eigen regie en betrokkenheid van inwoners letterlijk vorm krijgen. Onderstaande tabel geeft enkele voorbeelden van wat dit betekent voor zowel de eigen gezondheid als de fysieke leefomgeving.



Dimensie	Betekenis eigen gezondheid	Betekenis fysieke leefomgeving
Lichaamsfuncties	Fitheid, slapen, eten	Zorg, beweging, gezond voedsel
Mentaal welbevinden	Communiceren, veerkracht	Herkenbaarheid, klimaat, diversiteit
Zingeving	Zinvol leven, blijven leren	Ervaren, rust, cultuur, identiteit
Kwaliteit van leven	Genieten, balans, veilig voelen	Veilig, prettig wonen, natuur
Meedoen	Sociaal participeren, contacten,	Ontmoeten, activiteiten, zinvol
Dagelijks functioneren	Voor jezelf zorgen, werken, hulp vragen	Bereikbaarheid, voorzieningen, toegang

Hybride zorg als randvoorwaarde om passende zorg te kunnen blijven bieden

De zorgvraag neemt de komende jaren toe. Dit terwijl het tekort aan zorgpersoneel niet zomaar is opgelost en juist verder toeneemt. Om ervoor te zorgen dat we ook in de toekomst passende zorg kunnen blijven bieden, moeten we zorg efficiënter organiseren. Dit betekent: meer zorg door familie, burens en vrijwilligers (zorgzame buurten), ondersteund met compacte, specialistische zorg aan huis door professionals. Daarnaast moet hybride zorg de norm worden: een mix van digitale en fysieke zorg. Nieuwe technologieën en innovaties zoals digitale zorg, e-health, domotica en robotica maken het mogelijk om zorg op de juiste plek (veraf waar het kan en dichtbij waar het moet) en tijdsafhankelijk te leveren. Daarnaast vergroot deze ontwikkeling de zelfredzaamheid van inwoners, wat de druk op professionele zorgverleners verlaagt.

6.3 Wat doen we al?

- Het [SeniorenPunt Oirschot](#) is een initiatief van Wooninc. en Joris Zorg. Samen met de partners Amaliazorg en WIJzer Oirschot helpen ze senioren op het gebied van wonen, zorg en welzijn. De adviseurs zoeken samen met de zorgvrager een passende oplossing voor hun woon- en zorgvragen. Door het bundelen van krachten is er veel kennis in huis om onze inwoners te helpen. Het SeniorenPunt biedt een totaaloverzicht van de mogelijkheden in gemeente Oirschot en mocht het nodig zijn dan verwijzen ze door naar een van hun partners.
- Evenals in het landelijk beleid stellen we in Oirschot positieve gezondheid centraal. We richten ons naast preventie, op de aanpak van achterliggende problematiek bij gezondheidsproblemen. In ons [Lokaal gezondheidsbeleid 2022-2026](#) zijn onze ambities rondom dit thema vastgelegd.
- Het [Actieplan geschikt wonen, welzijn en zorg voor ouderen 2023-2024](#) is opgesteld en loopt in 2025 door. In dit plan zijn de activiteiten opgenomen die de gemeente en de partners uitvoeren om doelstellingen uit de beleidsvisie 'Geschikt wonen voor ouderen, wonen met kwaliteit' op het gebied van wonen, zorg en welzijn voor ouderen te bereiken. Dit Actieplan wordt ingetrokken wanneer het Volkshuisvestingsprogramma is vastgesteld.
- Onze [Huisvestingsverordening gemeente Oirschot 2025-2029](#) bevat regels over het geven van voorrang aan aangewezen woningzoekenden waarvoor het voorzien in de behoefte aan passende woonruimte met een lage huurprijs dringend noodzakelijk is. Om te borgen dat kwetsbare groepen woningzoekenden een woning kunnen vinden hebben we ook een urgentieregeling opgenomen in deze huisvestingsverordening. Deze regeling is gericht op het bepalen van de urgentiecategorieën en de urgentievolgorde van woningzoekenden.
- We maken, in samenwerking met het [Platform Dementie vriendelijk Oirschot](#) en andere partners in onze gemeente, Oirschot dementievriendelijker. Op 2 juli 2025 is onze gemeente door Alzheimer Nederland gecertificeerd als [dementievriendelijke gemeente](#). Dit betekent dat wij burgers, bedrijven en organisaties stimuleren en faciliteren om zich actief in te zetten voor een dementievriendelijke samenleving: een gemeenschap waarin iedereen dementie accepteert. Daarnaast hebben we het [Alzheimer Café B.O.S](#) waar mensen met dementie, hun partners, familieleden, vrienden en andere belangstellenden elkaar kunnen treffen.
- Ons [steunpunt mantelzorg](#) informeert en adviseert mantelzorgers. We wijzen ze de weg naar cursussen, brengen ze in contact met andere mantelzorgers en zorgen in diverse LEV regio's voor vrijwillige hulp aan huis als dat nodig is.
- We hebben een [steunpunt vrijwilligerswerk](#) die in opdracht van onze gemeente door WIJzer Oirschot wordt uitgevoerd. Veel van de voorzieningen waar we gebruik van maken, zouden zonder inzet van onze vrijwilligers onbetaalbaar en daardoor voor veel mensen onbereikbaar zijn.
- Om het gevoel van fysieke veiligheid en zekerheid te verbeteren is het project [LeefSamen Oirschot](#) gestart. Alle 65+ers in onze gemeente kunnen kosteloos kennismaken met slimme alarmering van LeefSamen waarmee het mogelijk is om langer veilig en zelfstandig te blijven wonen.
- Onze [dorpsondersteuners](#) zijn buurtgenoten die samen met onze inwoners zoeken naar hulp in de kring van mensen die dichtbij wonen. Zij helpen met alle vragen op het gebied van wonen, zorg en welzijn.

6.4 Wat gaan we aanvullend doen?

Hieronder vatten we puntsgewijs onze actiepunten rondom dit thema beknopt samen. In de separate uitvoeringsagenda werken we per actiepunt uit wat het actiepunt exact inhoudt, hoe we de uitwerking hiervan vormgeven, met wie we dit doen en in welke periode dit gaat gebeuren.

Uitgangspunt	Wat gaan we doen?
We zorgen voor een fijne woonplek voor iedereen, evenwichtig en gespikkeld	• Regionale afspraken maken. De huisvesting van aandachtsgroepen (exclusief ouderen) is vooral een regionaal vraagstuk. Niet iedere gemeente heeft namelijk voldoende passend woon- en/of zorgvastgoed voor iedere aandachtsgroep. Dit kan ook niet. Deze opgave moet daarom niet gezien worden in een lokaal vacuüm. De opgave moet in de bredere regio opgepakt worden. Binnen de MRE maken we, als vervolgstap op het onderzoek dat nu wordt uitgevoerd, afspraken over de verdeling en huisvesting van aandachtsgroepen. • Behoeftte aan beschermd wonen in beeld brengen. We brengen samen met onze zorgpartijen in beeld hoe de behoefte aan beschermd wonen er in onze gemeente uit ziet. Deze inzicht ontbreekt nu, ook in de regionale woonzorganalyse van de MRE. • Behouden regionale functie. Regionaal gezien heeft Oirschot een regionale functie voor wat betreft ouderenzorg. We zien veel ouderen van buiten onze gemeente in onze woon-zorgcomplexen. We borgen met onze woon-zorgcomplexen dat we deze regionale functie kunnen behouden. • Gemeente dementie vriendelijker maken. We maken passend wonen voor mensen met de ziekte dementie en hun naasten mogelijk. Daarnaast faciliteren we burgers, bedrijven en organisaties om zich in te zetten voor een dementie vriendelijke gemeente. We creëren hiermee een gemeenschap waarin iedereen de ziekte dementie accepteert.
Zorgzame buurten als schakel tussen formele- en informele zorg	• De rol van dorpsondersteuners doorontwikkelen. Dorpsondersteuners hebben een belangrijke functie die beter benut kan worden dan op dit moment wordt gedaan. We gaan aanvullend onderzoeken hoe we deze rol kunnen verbeteren, uitbreiden en professionaliseren. • Buurtcirkels faciliteren. We willen onderzoeken of we het aantal buurtcirkels kunnen uitbreiden en doorontwikkelen. Door elkaar te helpen bij uiteenlopende, grote of kleine ondersteuningsvragen vergroten we de zelfredzaamheid van onze inwoners. • Woon, zorg en welzijnstafel opzetten. Om de zorgopgaven het hoofd te bieden is meer

	overleg, afstemming en kennisuitwisseling nodig. We hebben daarom periodiek (halfjaarlijks) overleg met onze relevante woon-, zorg- en welzijnspartijen.
Hybride zorg als randvoorwaarde om passende zorg te kunnen blijven bieden	• Aansluiten op afspraken over domotica. Conform de afspraken die over dit thema in het Integraal Zorgakkoord (IZA) en het Aanvullend Zorg- en Welzijnsakkoord (AZWA) zijn benoemd, sluiten we aan bij het maken van afspraken met en tussen (thuis)zorg- en welzijnspartijen. Afspraken gaan over het prioriteren, evalueren en implementeren van hybride zorg aan de hand van het zorgtransformatiemodel van het kenniscentrum digitale zorg (patiëntvertegenwoordigers, zorgprofessionals, zorgaanbieders en zorgverzekeraars). De (thuis)zorg- en welzijnspartijen zijn hierin leidend.



7. Leefbaarheid

Leefbaarheid vormt een essentieel onderdeel van ons volkshuisvestingsbeleid. Het gaat hierbij om de kwaliteit van de woon- en leefomgeving: een plek waar inwoners zich thuis voelen, waar sociale samenhang wordt versterkt en waar de openbare ruimte uitnodigt tot ontmoeting en veiligheid biedt. Een goede leefbaarheid draagt bij aan het welzijn van alle bewoners, voorkomt overlast en vergroot de betrokkenheid in de buurt. Zo creëren we een fijn woonmilieu voor iedereen in een groene omgeving.

7.1 Wat zien we?

Gemeente Oirschot scoort goed op toekomstbestendigheid

Met de toekomstbestendige wijkenscan van Stec Groep zijn de kwetsbaarheden in onze woon- en leefomgeving geïdentificeerd. De prestatiescore uit de scan is een combinatie van indicatoren zoals de beschikbaarheid van voorzieningen, de sociaaleconomische vitaliteit, klimaatadaptatie, de aantrekkelijkheid van onze woningvoorraad, de energieprestaties en het passend wonen voor ouderen. Onze gemeente scoort over het algemeen goed op toekomstbestendigheid. In de kern Oirschot zien we wel een groot verschil in de score in Oirschot-Centrum en de Notel. Beide scoren goed op veiligheid en voorzieningen en minder op de indicator klimaatadaptatie. De Notel scoort daarnaast echter beter op aanpasbaarheid, economische vitaliteit en leefbaarheid. Middelbeers en Oostelbeers scoren beide goed op de indicatoren veiligheid en klimaatadaptatie. Middelbeers scoort beter dan Oostelbeers op economische vitaliteit en leefbaarheid. De kern Spoordonk scoort op veel indicatoren binnen zowel de leefbaarheid als de staat van de woning erg goed. De indicatoren waar minder op gescoord wordt is de aanwezigheid van voorzieningen. In de totaalscore op gemeenteniveau zien we dat een groot deel van de kaart groen kleurt. Dit betekent dat er op veel indicatoren goed gescoord wordt.

Vergrijzing zet voorzieningen en daarmee leefbaarheid onder druk

Het aandeel jongeren (alleenstaanden en stellen tot 35 jaar) is in onze gemeente relatief laag. 8% van alle huishoudens is een jong huishouden. De bestaande woningvoorraad is hier één van de oorzaken van. Jongeren verlaten onze gemeente omdat zij hier geen betaalbare woning kunnen vinden. Op basis van historische patronen verwachten we dat de groep alleenstaanden en stellen tot 35 jaar de komende jaren verder afneemt. Tegelijkertijd groeit de groep ouderen. Hiermee komt het voorzieningenniveau en verenigingsleven, vooral in de kleinere kernen, onder druk te staan. Jongeren maken immers vaak intensiever gebruik van voorzieningen, sportclubs en verenigingen dan dat de oudere doelgroep dat doet.

OV verbinding beperkt inwoners

In de gemeente Oirschot zijn inwoners, ten aanzien van het openbaar vervoer, afhankelijk van de bus. Er is geen treinstation in gemeente Oirschot. Het dichtstbijzijnde treinstation is station Best. In de kern Oirschot zelf rijdt de bus de hele week. Ook in het weekend. Vanuit Middelbeers en Oostelbeers is het openbaar vervoer in het weekend beperkter aangezien lijn 142 dan niet rijdt. Ook in de avonden zijn er beperkingen wat betreft reizen met het OV. We zijn ons ervan bewust dat het openbaar vervoer in onze gemeente niet optimaal is en dat dit beperkingen kan geven voor onze oudere inwoners. In het weekend kunnen zij hierdoor bijvoorbeeld minder sociale activiteiten buiten de eigen dorpskern ondernemen. Ook voor jongeren kan dit een belemmering vormen. Bravoflex gaat hier echter veel in veranderen wat enerzijds een aanvulling is op het openbaar vervoer en anderzijds verlichting geeft voor de woningbouw.

Wat horen we?

- **Gemeente Oirschot is een fijne, landelijke omgeving om te wonen.** Onze inwoners geven aan dat Oirschot een fijne gemeente is om in te wonen vanwege de rust, het groen en de landelijke omgeving. We kennen daarnaast een sterke gemeenschapszin, waarin inwoners zich verbonden voelen met hun buurt en kern. Deze sociale kracht wordt breed door hen gedragen.
- **OV-verbinding is te beperkt.** Het OV in Oirschot heeft twee busverbindingen die beiden naar Best gaan. Er is geen directe verbinding met Eindhoven, ondanks dat veel inwoners uit Oirschot op Eindhoven georiënteerd zijn. Ook beperkt het weekend en de avonden inwoners om zich te kunnen verplaatsen met het openbaar vervoer. Als je het autobezit wil verminderen is een goede OV-verbinding noodzakelijk.

7.2 Wat zijn onze uitgangspunten?

Voorzieningen zijn belangrijk voor leefbare en vitale kernen

We hechten veel waarde aan het behoud van voorzieningen in gemeente Oirschot. Voorzieningen houden onze kernen leefbaar, aantrekkelijk en vitaal. Voorzieningen als scholen, sportverenigingen, winkels en ontmoetingsplekken spelen een belangrijke rol in het dagelijks leven van onze inwoners. Ze zorgen voor verbinding, bevorderen gezondheid en welzijn en dragen bij aan de sociale cohesie in onze kernen. Tegelijkertijd beseffen we ons dat het voorzieningenniveau niet los te zien is van de ontwikkeling van onze gemeente. Het realiseren van nieuwe woningen heeft invloed op het gebruik en de toekomstbestendigheid van onze voorzieningen: meer inwoners kan leiden tot meer draagvlak, maar kan ook extra druk zetten op bestaande voorzieningen. We zorgen er daarom voor dat groei en leefbaarheid in balans blijven en dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan een sterke en vitale gemeente Oirschot.

Leefbare kernen met een gemixte, betrokken samenleving

We streven naar leefbare kernen met een betrokken samenleving die naar elkaar omkijkt. We willen daarom de leefbaarheid en vitaliteit in onze kernen versterken. Dit om deze ook richting de toekomst leefbaar en vitaal te houden. Goed wonen is daarvoor de basis voor iedereen. We vinden het belangrijk dat jonge en lokale werknemers een woning in onze gemeente kunnen vinden. Dit om ervoor te zorgen we dat we onze jongeren behouden en tegelijkertijd onze lokale economie en zorgopgave versterken. Daarnaast zien we dat de leefomgeving van jongeren – thuis, op school en in de buurt – een cruciale rol speelt in hun welzijn. Een veilige, stabiele en stimulerende woonomgeving is essentieel voor een gezonde ontwikkeling. Dit vraagt om een integrale benadering waarin wonen, zorg en welzijn samenkomen. We streven hierbij naar gemixte en draagkrachtige wijken, met daarin naast jongeren ook aandachtsgroepen zoals, ouderen en bijvoorbeeld statushouders of mensen die vanuit een intramurale zorginstelling uitstromen naar de wijk.

Diverse bevolkingsopbouw nodig voor draag- en veerkracht

Een belangrijke randvoorwaarde voor leefbaarheid is dat de demografische opbouw voldoende in balans is. We weten dat het aantal 75-plussers in onze gemeente de komende 15 jaar flink gaat toenemen. Ook is er in verhouding weinig woonruimte voor jongeren en starters. We sturen daarom actief op een meer diverse bevolkingsopbouw. Hierdoor ontstaat meer draag- en veerkracht om voorzieningen in stand te houden en gemixte wijken te creëren, passend bij het karakter van onze kernen. We zien jongeren dan ook als belangrijke factor om onze gemeente

levendig, aantrekkelijk en toekomstbestendig te houden. Zonder hen vergrijsst gemeente Oirschot nog sneller en neemt de kans op het wegvallen van voorzieningen toe.

Slimme mobiliteit voor betere bereikbaarheid

We zetten in op een mobiliteitsaanpak die aansluit op de behoeften van onze inwoners. Uitgangspunt daarbij is het verbeteren van de bestaande bereikbaarheid van voorzieningen en ontmoetingsplekken.

7.3 Wat doen we al?

- In het coalitieakkoord [Samen werken aan Oirschot 2022-2026](#) presenteren we onze agenda waarmee we verder werken aan de ontwikkeling van gemeente Oirschot als vitale, ondernemende en groene gemeente midden in de Brainport-regio. Dit coalitieakkoord is verder uitgewerkt en vertaald naar concrete stappen en prioriteiten in het collegeprogramma [Samen werken aan een vitale gemeente 2022-2026](#).
- Met de website [oirschotvoorelkaar.nl](#) verbinden we onze inwoners. De website zorgt ervoor dat men makkelijk en veilig vrijwilligerswerk vindt wat bij hen past en waarmee ze een ander, hun buurt én zichzelf blij maken. Hier worden oproepen geplaatst voor onder andere vrijwilligers voor bewoners bij Sint Joris, spelen met kinderen op het Asielzoekerscentrum (AZC) Oirschot, vervoersvrijwilliger voor dagbesteding van ouderen en wandelvrijwilligers.
- Met [Oirschot in beweging](#) organiseren en ondersteunen we allerlei sport- en beweegprogramma's voor senioren en voor mensen met een beperking. De sportcoach is de verbindende factor tussen zorg, welzijn en sport en richt zich met name op preventie. Daarnaast hebben we [Uniek Sporten Zuid-Brabant](#) waarbij we inwoners met een handicap helpen bij het zoeken naar een sportaanbieder.
- We hebben een brede preventieaanpak [Gezond Opgroeien \(GO\)](#) dat gericht is op alle kinderen en jongeren tot en met 18 jaar. De aanpak richt zich op het voorkomen van problematiek als mentale gezondheidsklachten, overgewicht en alcohol- en middelengebruik. Het is een combinatie van twee bestaande aanpakken: Opgroeien in een Kansrijke Omgeving (OKO) en Gezonde jeugd, gezonde omgeving (JOGG).
- Met onze [beleidsegel omtrent de huisvesting van arbeidsmigranten](#) geven we antwoord op de vraag hoe wij als gemeente zorgen voor het optimaal faciliteren van huisvesting van arbeidsmigranten. Daarbij focussen we ons op de leefbaarheid van iedereen. Dit dient voor zowel de arbeidsmigrant, als voor de inwoners zonder migratieachtergrond maximaal gewaarborgd te blijven. In de SGE-regio zijn afspraken gemaakt over een herziening met als doel te komen tot gezamenlijk beleid.
- Naast het openbaar vervoer hebben we verschillende vervoersdiensten. ['t Opstapje](#) helpt mensen in de kern Oirschot letterlijk weer op weg binnen de bebouwde kom. Daarnaast hebben we een [vervoersdienst en rolstoelbus](#) die verder gaan dan de bebouwde kom.
- Als aanvulling op het openbaar start [Bravoflex](#) in 2026 in de MRE. Deze vervoersdienst is zeven dagen per week beschikbaar en brengt je naar een grotere OV-overstaphalte. Zo zijn ook de minder goed bereikbare gebieden in de gemeente aangesloten op het openbaar vervoer.
- We hebben in onze gemeente meerdere ontmoetingsplekken waar activiteiten worden georganiseerd voor alle leeftijden om het samenkomen te stimuleren. Zo hebben we [Bij Ons Plek om te zijn](#), het [Hart van Spoorдонк](#), [Huiskamer 'In de kerk'](#) en [Huiskamer van Oirschot](#). Aanvullend hebben we nog enkele buurthuizen zoals de Heistal, 't Puntje in de Pullen en de Korenschuur in de Notel.
- ['t Bint](#) is een samenwerking tussen Land van Oirschot en twee zorgpartijen: GGzE en Severinus. Het doel hiervan is een podium bieden aan de kwetsbare medemens om aan te sluiten bij de maatschappij.
- We hebben leefbaarheidsnetwerken om de inwoner betrokken te houden op een laagdrempelig niveau. Deze tien buurtbeheren (o.a. [Buurtbeheer de Notel](#)) en dorpsraden (o.a. [dorpsraad Oostelbeers](#)) komen op voor belangen van de buurt als het gaat om het verbeteren

van het fysieke en sociale woon- en leefklimaat in de directe woonomgeving. Zij zijn ook gesprekspartner voor ons als gemeente. Daarnaast is er een medewerker Leefbaarheid werkzaam bij de gemeente Oirschot.

7.4 Wat gaan we aanvullend doen?

Hieronder vatten we puntsgewijs onze actiepunten rondom dit thema beknopt samen. In de separate uitvoeringsagenda werken we per actiepunt uit wat het actiepunt exact inhoudt, hoe we de uitwerking hiervan vormgeven, met wie we dit doen en in welke periode dit gaat gebeuren.

Uitgangspunt	Wat gaan we doen?
Voorzieningen zijn belangrijk voor leefbare en vitale kernen	• Voorzieningenniveau monitoren. We brengen in beeld wat nodig is om ons bestaande voorzieningenniveau te behouden en monitoren de invloed van woningbouw daarop (lokaal en regionaal). Indien nodig ontwikkelen we beleid zodat we proactief kunnen sturen.
Leefbare kernen met een betrokken samenleving	• Inzetten op (nieuwe) woonconcepten met vragers en dragers: We stimuleren gemixte woonvormen waarin jongeren ouderen helpen in ruil voor bijvoorbeeld huurkorting (vragers en dragers). • Beleid woonwagen- en standplaatsen opstellen: We sluiten hierbij aan op landelijke wetgeving, uitspraken van het Europese Hof voor Rechten van de Mens (EHRM) en het onderzoek van de Nationale Ombudsman. Dit betekent dat gemeenten een positieve verplichting hebben om ervoor te zorgen dat woonwagenbewoners binnen afzienbare tijd kans maken op een standplaats, indien daar behoefte aan is. • Taakstelling statushouders uitvoeren: Het Rijk bepaalt elk half jaar hoeveel statushouders elke gemeente moet huisvesten. Samen met de woningcorporatie maken we er werk van deze taakstelling te halen. We maken met de woningcorporaties prestatieafspraken over de toewijzing en spreiding van statushouders over de gehele gemeente, ten behoeve van een optimale integratie én evenwichtige wijken en buurten.
Diverse bevolkingsopbouw nodig voor draag- en veerkracht	• Sturen op woningbouwprogrammering. In ons woningbouwprogramma sturen we per kern expliciet op leeftijdsdifferentiatie. Dit betekent dat nieuwbouw wordt afgestemd op de demografische opbouw en toekomstige behoefte van een kern.

Slimme mobiliteit voor betere bereikbaarheid

- **Regionale samenwerking opzoeken.** We hebben als gemeente beperkte invloed op het OV. Daarom zetten we lokale initiatieven in en betekenen we regionaal gezien ook graag iets voor doelgroepen waarvoor toch al specialistisch vervoer noodzakelijk is.

Algemeen actiepunt

Monitoren en bijsturen

Wat gaan we doen?

- **Volkshuisvestingsprogramma en uitvoeringsagenda monitoren:** De voortgang van de doelen en acties uit deze visie en de uitvoeringsagenda monitoren en evalueren we. We brengen hierover ieder jaar verslag uit aan de gemeenteraad. Waar nodig sturen we jaarlijks bij door de uitvoeringsagenda op maat te wijzigen.

8. Een verdieping op onze vier kernen

De gemeente Oirschot heeft vier kernen: Oirschot, Middelbeers, Oostelbeers en Spoordonk. Elke kern heeft een eigen geschiedenis, identiteit en karakter. Samen vormen zij de veelzijdigheid van de gemeente. Juist deze verschillen maken onze gemeente bijzonder. Daarom vinden we het belangrijk niet enkel op gemeenteniveau te kijken, maar ook oog te hebben voor wat er in de afzonderlijke kernen speelt. Beleidskeuzes, voorzieningen en initiatieven sluiten beter aan wanneer we rekening houden met de specifieke behoeften en kansen van iedere kern. Zo blijft de gemeente als geheel in balans, terwijl de eigenheid van elke kern behouden blijft en versterkt wordt.

8.1 Onze vier kernen

Monumentale gebouwen en levendig centrum in de historische dorpskern Oirschot

Oirschot is met circa 4.725 woningen (CBS, 1 januari 2023) de grootste kern van de gemeente Oirschot. De kern heeft een rijke historie, zichtbaar in monumentale gebouwen pittoreske straatjes. Oirschot vervult de centrumfunctie met winkels, horeca en voorzieningen. Tegelijkertijd ligt de kern midden in een groene omgeving, waarin natuur en cultuur elkaar versterken. De mogelijkheid tot inbreiding zijn in de kern Oirschot beperkt, waardoor de focus hier ligt op het benutten van kansen voor transformatie van bedrijfslocaties en het uitbreiden in die gebieden waar verschillende maatschappelijke opgaven samenkomen. De gewenste groei van de kern Oirschot is circa 1.500 woningen de komende tien jaar.

Actief verenigingsleven en sterk gevoel van saamhorigheid in Middelbeers

Middelbeers is van oorsprong een agrarisch dorp en wordt omsloten door natuur. Het is een levendige kern waarin bewoners elkaar goed kennen en waar saamhorigheid centraal staat. Op 1 januari 2023 telde Middelbeers circa 1.550 woningen (CBS). Hierin is ook Westelbeers meegenomen. Om de gewenste groei van circa 250 woningen in de komende tien jaar te behalen ligt de focus met name op de herontwikkeling van leegstaande panden en het benutten van kansen voor inbreiding, in combinatie met een qua maat en schaal passende uitbreiding die de samenhang van dorp en landschap versterkt.

Rust en kleinschaligheid in de groene omgeving van Oostelbeers

Oostelbeers is net als Middelbeers een van oorsprong agrarisch dorp, omsloten door natuur. Met circa 1.000 woningen (CBS, 1 januari 2023) is de kern net wat kleinschaliger dan Middelbeers. De gewenste groei van Oostelbeers is circa 100 woningen de komende tien jaar. Ook hier is de groeistrategie erop gericht de kwaliteiten zoals rust, ruimte en de landelijke charme te benutten en te versterken. Nieuwe woningbouw heeft een dorps karakter en past qua maat en schaal bij de kern. Daarbij past een focus op de herontwikkeling van leegstaande panden en het benutten van inbreidingslocaties.

Hechte dorpscultuur in landelijk en natuurrijk Spoordonk

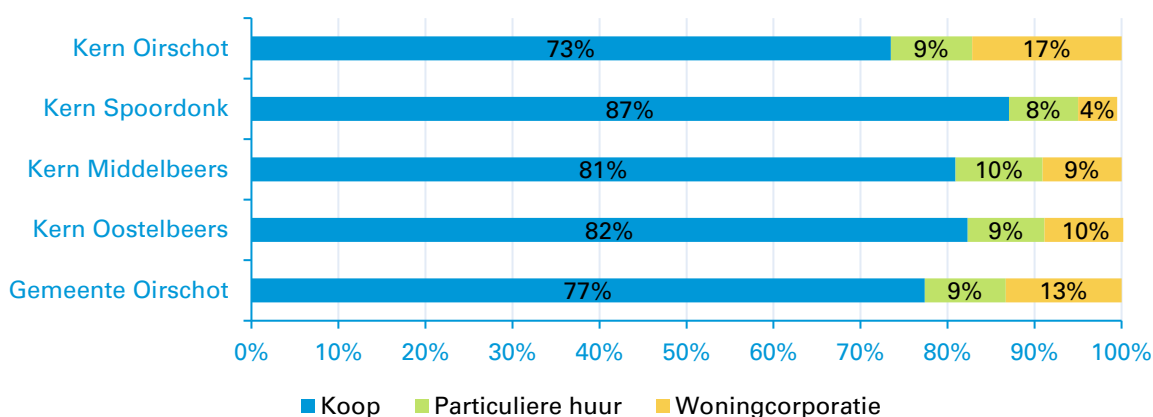
Spoordonk is met zo'n 735 woningen (CBS, 1 januari 2023) het kleinste dorp met een hechte dorpscultuur. Het dorp heeft een uitgesproken landelijk karakter en biedt volop ruimte voor natuurbeleving. De groeistrategie voor Spoordonk is erop gericht om uit te breiden op een dorpse schaal. Kleinschalig met oog voor de relatie met het omliggende (agrarisch) landschap. Dit gaat gepaard met een gewenste groei van circa 100 woningen de komende tien jaar. Binnen de kern ontstaan er op termijn wellicht kansen voor transformatie of herontwikkeling van leeg komend vastgoed.

8.2 Onze woningvoorraad

Kern Oirschot kent grootste aandeel corporatiehuur

De woningvoorraad in de gemeente Oirschot bestaat met name uit koopwoningen. Dit zien we dan ook terug in elke kern. Daarentegen hebben we in de gemeente een relatief laag percentage aan corporatiewoningen. Dit percentage ligt met 4% het laagst in Spoordonk. Ook in Middelbeers en Oostelbeers is het aandeel corporatiewoningen lager dan in de gemeente. De kern Oirschot heeft met 17% het grootste aandeel aan corporatiewoningen.

Figuur 14: Woningvoorraad per kern naar eigendom

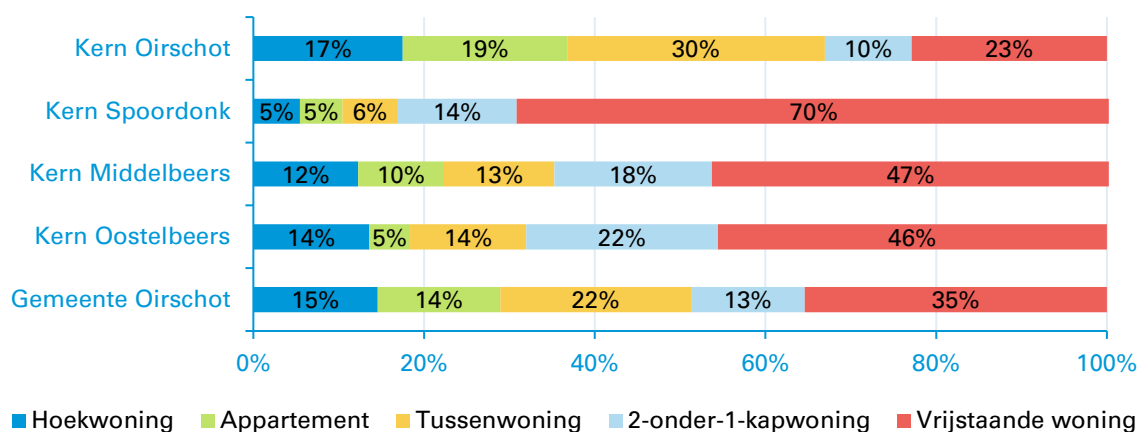


Bron: CBS-Microdata, peildatum 1 januari 2023. Bewerking: Stec Groep, 2025.

Woningvoorraad is ruim opgezet in met name Spoordonk

De opbouw van de woningvoorraad verschilt binnen de vier kernen. Spoordonk heeft het meest landelijke karakter, wat terug te zien is in het type woning dat met name aanwezig is in deze kern. Circa 70% van de 735 woningen in Spoordonk betreft namelijk een vrijstaande woning. De kern Oirschot heeft daarentegen het grootste aandeel appartementen, verklaarbaar door de ligging en het karakter van de kern. 19% van de 4.725 woningen betreft een appartement. Het grootste deel bestaat uit tussenwoningen (30%). De verdeling in Middelbeers en Oostelbeers is redelijk vergelijkbaar, met het grootste verschil in het aandeel appartementen. Middelbeers heeft met 10% net een wat groter aandeel aan appartementen dan Oostelbeers (5%).

Figuur 15: Woningvoorraad per kern naar type

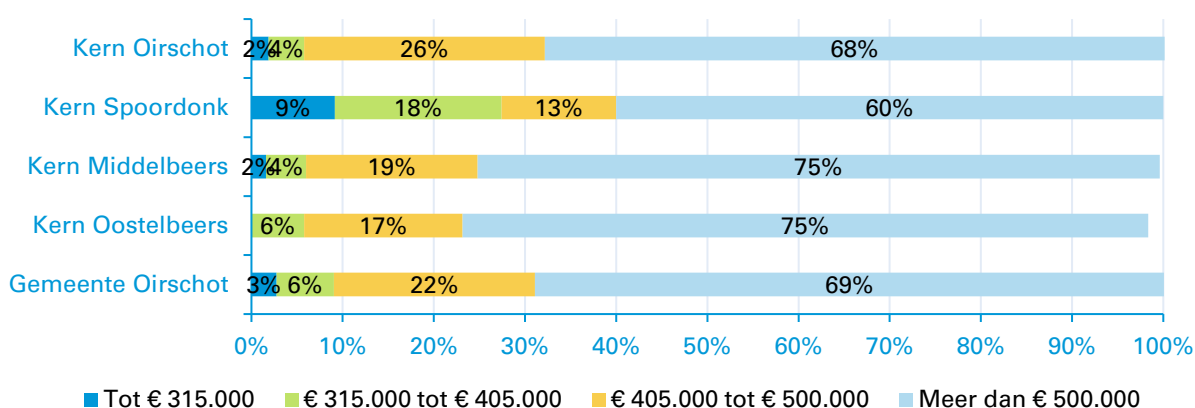


Bron: CBS-Microdata, peildatum 1 januari 2023. Bewerking: Stec Groep, 2025.

Groot aandeel dure woningen in met name Middelbeers en Oostelbeers

In zowel de kern Middelbeers als Oostelbeers heeft driekwart van de woningvoorraad een WOZ-waarde van meer dan € 500.000. Het aantal 'goedkope' woningen met een WOZ-waarde tot € 315.000 is in deze kernen nihil. Dit geldt ook voor de kern Oirschot (2%). In de kern Spoordonk zien we dat zo'n 27% van de woningvoorraad een 'betaalbare' woning betreft (tot € 405.000).

Figuur 16: Woningvoorraad per kern naar WOZ-waarde*



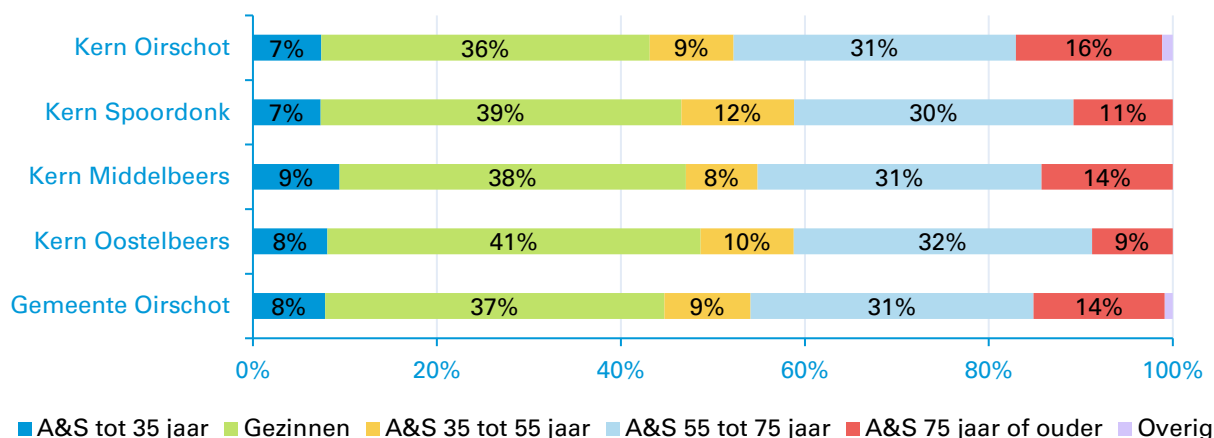
Bron: CBS-Microdata, peildatum 1 januari 2023. *Geïndexeerd naar 2025. Bewerking: Stec Groep, 2025.

8.3 Onze inwoners

Nagenoeg gelijke verdeling naar huishoudens in de vier kernen

In de gemeente Oirschot wonen met name gezinnen (38%) en alleenstaanden en stellen met een leeftijd tussen 55 en 75 jaar (32%). Dat dit veruit de twee grootste doelgroepen zijn, zien we terug in elke kern. Het grootste verschil zit in het aandeel ouderen met een leeftijd van 75 jaar of ouder. De kern Oirschot heeft het grootste aandeel ouderen in hun kern, namelijk 16%. Dit wordt veroorzaakt door enerzijds het woningaanbod en anderzijds de ligging van de kern waarin tevens de meeste voorzieningen op loopafstand aanwezig zijn. In de kern Oostelbeers is het percentage ouderen met 9% het laagst.

Figuur 17: Huishoudens per kern naar samenstelling en leeftijd

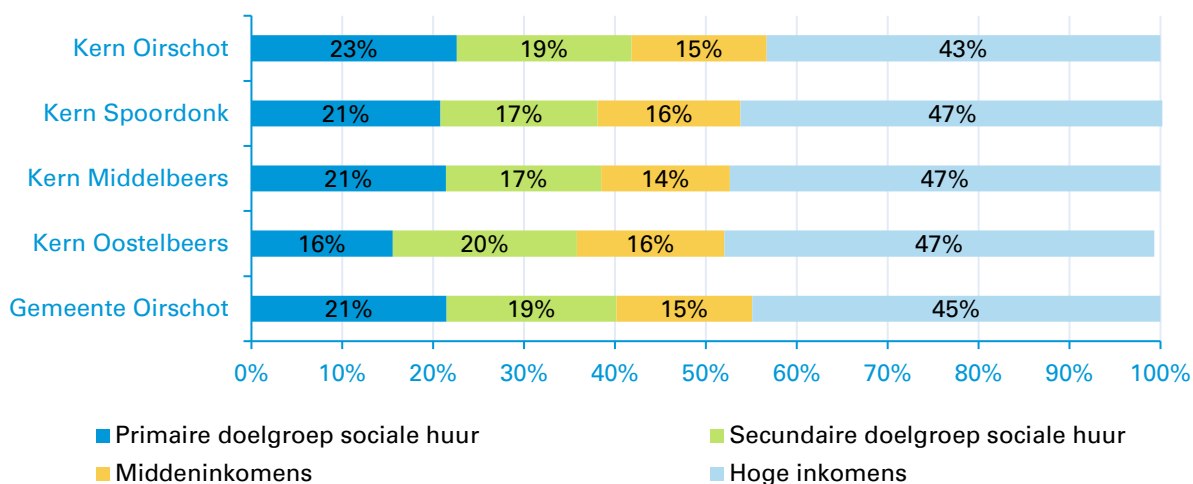


Bron: CBS-Microdata, peildatum 1 januari 2023. Bewerking: Stec Groep, 2025. A&S = alleenstaanden & stellen

Kern Oirschot kent hoogste aandeel lage inkomens

De verdeling naar inkomensgroepen in de vier kernen is net als de samenstelling van de huishoudens redelijk gelijk. Wel zien we dat er net een wat hoger aandeel aan lage inkomens woont in Oirschot (42%) dan in de overige kernen (36 tot 38%). Dit gaat gepaard met het woningaanbod en het relatief groot aandeel corporatiewoningen in deze Oirschot ten opzichte van Spoordonk, Middelbeers en Oostelbeers.

Figuur 18: Huishoudens per kern naar inkomen



Bron: CBS-Microdata, peildatum 1 januari 2023. Bewerking: Stec Groep, 2025

8.4 Ons woningbouwprogramma

In de periode januari 2025 tot en met september 2025 zijn er 34 woningen opgeleverd, waarvan 4 nultreden. Onderstaande tabellen weergeven het woningbouwprogramma dat bekend is op 1 oktober 2025. In de tabellen zijn een aantal afkortingen te zien. Deze staan voor:

- SH: sociale huur
- MH: midden huur
- DH: dure huur
- GK: goedkope koop
- MK: middeldure koop
- DK: dure koop
- NB: niet bekend

Tabel 3: Totale plancapaciteit uitgesplitst naar prijssegmenten

	Huur	Koop	NB*	SH	MH	DH	GK	MK	DK	NB*
Oirschot	647	1.058	2	576	71	0	10	643	405	2
Spoordonk	26	57	1	26	0	0	0	28	29	1
Middelbeers	108	180	2	99	0	9	0	117	63	2
Oostelbeers	46	77	0	36	10	0	0	44	33	0
Totaal	827	1.372	5	737	81	9	10	832	530	5

Bron: gemeente Oirschot, 1 oktober 2025. *Dit betreffen (pré)mantelzorgwoningen en meergeneratiewoningen.

Tabel 4: Totale plancapaciteit uitgesplitst naar woningtypen

	Regulier	Nultreden	Geclusterd	NB
Oirschot	83	71	55	1.498
Spoordonk	22	1	0	61
Middelbeers	28	32	0	230
Oostelbeers	10	3	0	110
Totaal	143	107	55	1.899

Bron: gemeente Oirschot, 1 oktober 2025.

Tabel 5: Harde plancapaciteit uitgesplitst naar prijssegmenten

	Huur	Koop	NB*	SH	MH	DH	GK	MK	DK	NB*
Oirschot	12	88	2	12	0	0	4	30	54	2
Spoordonk	8	14	1	8	0	0	0	0	14	1
Middelbeers	28	25	2	19	0	9	0	15	10	2
Oostelbeers	3	10	0	3	0	0	0	3	7	0
Totaal	51	137	5	42	0	9	4	48	85	5

Bron: gemeente Oirschot, 1 oktober 2025. *Dit betreffen (pré)mantelzorgwoningen en meergeneratiewoningen.

Tabel 6: Harde plancapaciteit uitgesplitst naar woningtypen

	Regulier	Nultreden	Geclusterd nultreden
Oirschot	83	19	0
Spoordonk	22	1	0
Middelbeers	28	27	0
Oostelbeers	10	3	0
Totaal	143	50	0

Bron: gemeente Oirschot, 1 oktober 2025.

Tabel 7: Zachte plancapaciteit* uitgesplitst naar prijssegmenten

	Huur	Koop	NB	SH	MH	DH	GK	MK	DK	NB
Oirschot	635	970	0	564	71	0	6	613	351	0
Spoordonk	18	43	0	18	0	0	0	28	15	0
Middelbeers	80	155	0	80	0	0	0	102	53	0
Oostelbeers	43	67	0	33	10	0	0	41	26	0
Totaal	776	1.235	0	695	81	0	6	784	445	0

Bron: gemeente Oirschot, 1 oktober 2025. *Voor de zachte plancapaciteit is zoveel als mogelijk uitgegaan van programmatische uitgangspunten uit het Actieplan Woningbouw Oirschot 2.0. Dat betekent 30% sociale huur, 45% middeldure koop en 25% dure koop.



9. Uitvoeringsagenda

Deze uitvoeringsagenda is een uitwerking van de verschillende acties die voortkomen uit het volkshuisvestingsprogramma van de gemeente Oirschot. Het geeft zo een compleet beeld van waar we aan (blijven) werken. Niet alle acties zijn nieuw. Naast nieuwe acties zijn er ook lopende acties waarvan we veel verwachten en dus voortzetten. Het hoofdstuk begint met vijf prioritaire acties, gevolgd door de complete uitvoeringsagenda.

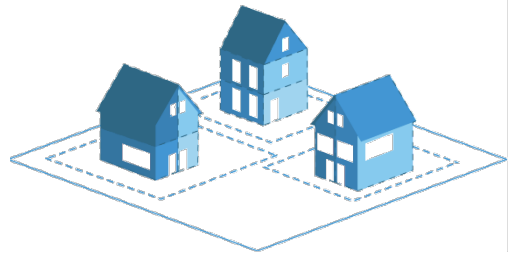
9.1 Vijf acties krijgen prioriteit

Door beperkte capaciteit en middelen moeten we keuzes maken. Tegelijk inzetten op alle acties is onmogelijk en daarom prioriteren we. Onderstaande vijf acties krijgen onze prioriteit in 2026. Van deze acties verwachten we op korte termijn het meeste resultaat te kunnen bereiken.

We breiden het splitsingsbeleid bestaande woningen uit met horizontaal splitsen

Gezien de huidige tekorten op de woningmarkt voor zowel koop- als huurwoningen in combinatie met de vraag naar andere type woningen, kan woningsplitsen een oplossing bieden. In de bestaande woningvoorraad van onze gemeente is er namelijk sprake van meerdere grote woningen die vanwege hun omvang en waarde niet allemaal passend zijn bij de (toekomstige) woonbehoefte. Hierdoor zijn voor een grote groep woningzoekenden, zoals starters, alleenstaanden, kleine gezinnen en senioren woningen soms onbereikbaar.

We hebben een beleid 'woningssplitsing kernen Oirschot 2023'. Dit beleid richt zich specifiek op de voorwaarden voor het verticaal splitsen van bestaande vrijstaande woningen binnen de bebouwde kom van de gemeente Oirschot. Dit beleid gaan we uitbreiden. We leggen vast waar horizontaal splitsen mogelijk is, welke ruimtelijke en juridische voorwaarden gelden, of we hier flexibeler mee om kunnen gaan en hoe maatwerk wordt toegepast op het gebied van parkeren.



We onderzoeken de mogelijkheden van de verzuiverlening en blijverslening SVn

Veel van onze ouderen willen naast dat het Rijksbeleid hierop is gericht, zelf ook zo lang mogelijk thuis blijven wonen. We zien echter dat de woningen waarin zij wonen niet altijd geschikt zijn. Als gemeente hebben we beperkte mogelijkheden om deze woningen aan te passen. Dit ligt uiteindelijk bij de particuliere woningeigenaren. Aangezien het aandeel aanpasbare woningen in Oirschot erg groot is, willen we hier wel graag een rol in spelen door te informeren en stimuleren. Naast dat dit de mogelijkheid geeft aan inwoners om (langer) in hun eigen woning te blijven wonen, zorgt het ook voor minder druk op de sociale woningvoorraad en zorginstellingen.

De verzuiverlening en blijverslening van SVn stimuleert woningeigenaren om hun woning toekomstbestendig te maken. Zij kunnen met deze leningen overwaarde opnemen/ geld lenen om

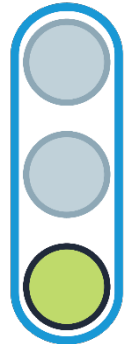


aanpassingen te doen aan hun woning. Denk bijvoorbeeld aan het plaatsen van een traplift, een badkamer op de begane grond of het verwijderen van drempels. Ook kan de lening worden ingezet voor energiebesparende maatregelen zoals isolatie of zonnepanelen. We willen als gemeente € 1.000.000 reserveren voor het aanbieden van deze leningen aan particuliere woningeigenaren.

We gaan werken met het 'up or out' principe

In Oirschot staat de woningbouwopgave onder toenemende druk door de groeiende vraag naar zowel betaalbare koop- als huurwoningen. Tegelijkertijd blijkt dat het realiseren van nieuwe woningen vaak veel tijd in beslag neemt: van planvorming en vergunningverlening tot daadwerkelijke bouw duurt vaak lang, waardoor de druk op de woningmarkt steeds verder toeneemt. Om de woningvraag in Oirschot te kunnen bedienen, is het daarom essentieel om te werken op een manier die de woningbouw versnelt. Dit zodat plannen sneller van papier naar realiteit worden gebracht en inwoners sneller toegang hebben tot passende huisvesting.

Eén van de principes waarmee we gaan werken om de woningbouw te versnellen is het 'up or out' principe. Dit houdt in dat we minder prioriteit geven aan plannen waarin afspraken niet nagekomen worden. Het nakomen van afspraken is namelijk een belangrijk punt om planontwikkeling te versnellen.



We geven richtlijnen mee voor de bouw van nultredenwoningen aan ontwikkelaars en bouwers

Onze woningvoorraad bestaat veelal uit grondgebonden, ruime woningen. Echter zien we dat de vraag naar nultredenwoningen groeit. Enerzijds vanwege vergrijzing. Onze inwoners worden ouder en dat gaat veelal gepaard met het verkrijgen van zorg. Dit in combinatie met het Rijksbeleid dat gericht is op het langer zelfstandig thuis wonen, maakt een nultredenwoning voor deze doelgroep een fijn type woning. Anderzijds zien we dat het aantal alleenstaanden blijft toenemen. Niet alleen binnen de oudere doelgroepen, maar juist ook bij starters. Voor hen is het over het algemeen moeilijk om aan een (passende, betaalbare) woning te komen. Een kleine(re) nultredenwoning is ook voor hen een zeer geschikt type woning.

Een nultredenwoning is dus een type woning dat past bij verschillende doelgroepen en



levensfasen. Om deze reden zetten we in op de bouw van 30% nultredenwoningen in nieuwbouw. We stellen samen met onze woon- en zorg partners en ergotherapeuten richtlijnen op voor de bouw van nultredenwoningen. Deze richtlijnen geven we vervolgens mee aan de ontwikkelaars en bouwers van dit type woning.

We zetten in op (nieuwe) woonconcepten met daarin vragers en dragers

We zetten ons in voor leefbare kernen met een betrokken samenleving waarin mensen naar elkaar omkijken. Om deze leefbaarheid en vitaliteit ook in de toekomst te waarborgen, willen we onze kernen versterken en aantrekkelijk houden voor iedereen. Daarbij streven we naar gemengde en draagkrachtige wijken, waarin naast jongeren ook andere aandachtsgroepen een plek hebben, zoals ouderen, statushouders of mensen die vanuit een intramurale zorginstelling naar een wijk terugkeren. Op deze manier creëren we ook nieuwe buurtcirkels waarin informele zorg een plek krijgt.

We stimuleren daarom gemixte woonvormen waarin verschillende inwoners een plek krijgen. Samen met onze woningcorporaties Wooninc. en woonstichting 'thuis onderzoeken we mogelijkheden zoals een huurkorting voor jongeren in ruil voor het helpen van ouderen.



9.2 Uitvoeringsagenda geeft concrete actie weer

Hieronder is de totale uitvoeringsagenda weergegeven. Hierin staan naast de vijf acties met prioriteit alle overige acties. Ook deze acties zijn belangrijk en krijgen onze aandacht binnen een periode van maximaal vier jaar.

Wat?	Hoe?	Waarom?	Wie?	Kosten?	Wanneer?
1. Toekomstbestendige woningvoorraad					
1.1 Beter benutten bestaande voorraad essentieel voor realiseren doorstroming					
WMO-beleidsplan afstemmen op volkshuisvestings-programma	Indien nodig passen we onze beleidsregels Maatschappelijke Ondersteuning aan.	Hiermee hebben we aandacht voor het voorkomen van kapitaalvernietiging (denk aan plaatsen traplift vlak voor een verhuizing).	Gemeente Oirschot	Geen extra kosten (past binnen ambtelijke capaciteit)	2026
Splitsingsbeleid bestaande woningen uitbreiden	We leggen vast waar horizontaal splitsen mogelijk is, wat de nieuwe ondergrens voor de oppervlakte wordt, welke ruimtelijke en juridische voorwaarden gelden en hoe maatwerk wordt toegepast op het gebied van parkeren.	Splitsen creëert woonkansen voor huishoudens die opzoek zijn naar een kleinere woning. Ook biedt het een kans voor ouderen om binnen de eigen buurt te verhuizen naar een meer passende woning. Daarnaast zou een goed en eenvoudig beleid de capaciteit bij behandeling van initiatieven moeten besparen.	Gemeente Oirschot	Geen extra kosten (past binnen ambtelijke capaciteit)	2026
Pilot 'kavelsplitsen' starten	We selecteren een aantal particuliere kavels waar het toevoegen van een extra woning op de kavel (bijvoorbeeld in een bijgebouw of aanbouw) wordt toegestaan. Een voorwaarde is dat het groene en landelijke karakter van de kernen wordt behouden.	Met de pilot doen we ervaring op zodat dit concept later breder kan worden uitgerold en we zo extra woonruimten kunnen toevoegen.	Gemeente Oirschot	Geen extra kosten (past binnen ambtelijke capaciteit)	2027

Wat?	Hoe?	Waarom?	Wie?	Kosten?	Wanneer?
Noodzaak voor een leegstandsverordening onderzoeken	We gaan de leegstand van bestaand vastgoed (zoals winkels, bedrijven en agrarische bedrijven) in beeld brengen. Indien nodig stellen we een leegstandsverordening op.	Hiermee hebben we scherper in beeld waar eventuele kansen voor transformatie liggen om op deze manier efficiënt gebruik te maken van bestaand vastgoed.	Gemeente Oirschot	Geen extra kosten (past binnen ambtelijke capaciteit)	2027
We blijven prestatieafspraken maken met Wooninc.	We bespreken welke mogelijkheden er zijn voor het beter benutten van de sociale huurvoorraad. Afspraken hierover leggen we vast in de prestatieafspraken.	In totaal is 13% van onze woningvoorraad in handen van corporaties. De uitvoering van het beter benutten van deze woningen ligt bij de corporatie.	- Gemeente Oirschot - Wooninc.	Geen extra kosten (past binnen ambtelijke capaciteit)	Doorlopend
Benutten van de regionale samenwerking	Binnen het SGE deden we onder andere onderzoek naar en maakten we afspraken over woningdelen, hospitaverhuur en optoppen. We delen kennis en zoeken naar mogelijkheden om beleid in te voeren of te harmoniseren.	Het doel is het toevoegen van woonruimte voor onze inwoners, door de bestaande voorraad beter te benutten.	- Gemeente Oirschot - SGE	Geen extra kosten (past binnen ambtelijke capaciteit)	Doorlopend

Wat?	Hoe?	Waarom?	Wie?	Kosten?	Wanneer?
1.2 Woningaanpassingen nodig om tegemoet te komen aan veranderende woonwensen van jong en oud					
Mogelijkheden verzilverlening en blijverslening SVn onderzoeken	We onderzoeken of we de verzilverlening en blijverslening van de SVn gaan aanbieden.	Het stimuleert woningeigenaren om hun woning toekomstbestendig te maken, aangezien zij hiermee overwaarde kunnen opnemen/geld kunnen lenen om aanpassingen te doen, waarmee woningen toekomstbestendig worden.	- Gemeente Oirschot - SVn (Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten)	€ 1.000.000 (hiermee kunnen we circa 20 tot 30 leningen verstrekken)	2026
Informatiecampagne toekomstbestendig wonen opzetten	We zetten een informatie-campagne op om huishoudens vroegtijdig te informeren over de noodzaak van toekomstbestendig wonen. We sluiten hierbij zoveel mogelijk aan op bestaande initiatieven, zoals die van Beers Vitaal en de 60+ markt georganiseerd door WIJzer Oirschot.	Hiermee proberen we urgentie te creëren en hopen we dat (ouder wordende) huishoudens hun woonsituatie eerder proactief aanpassen.	- Gemeente Oirschot - Zorg- en welzijnspartners - Wooninc. - Woonstichting 'thuis - WIJzer Oirschot	€ 50.000	2026 (daarna doorlopend)
Prestatieafspraken maken met Wooninc.	We bespreken hoe de grondgebonden sociale huurvoorraad levensloopbestendiger gemaakt kan worden. Dit leggen we vast in de prestatieafspraken.	Met het creëren van levensloopbestendige woningen sluiten we beter aan op de wensen en eisen van de (toekomstige) inwoners.	- Gemeente Oirschot - Wooninc.	Geen extra kosten (past binnen ambtelijke capaciteit)	Doorlopend

Wat?	Hoe?	Waarom?	Wie?	Kosten?	Wanneer?
1.3 Aanjagen (particuliere) verduurzamingsopgave om kwaliteit woningvoorraad te borgen					
Warmtefonds onder de aandacht brengen	Voor de verduurzamingsmaatregelen brengen we het Warmtefonds onder de aandacht van onze inwoners. We maken hiervoor gebruik van de informatiecampagne toekomstbestendig wonen.	De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad is zeer belangrijk voor de toekomstbestendigheid van onze gemeente.	• Gemeente Oirschot	Geen extra kosten (kosten communicatie inbegrepen bij informatiecampagne toekomstbestendig wonen)	2026
Onderzoeken Groene Zone Zonnepanelen	We werken de actie voor het installeren van zonnepanelen en een eventueel opslagsysteem verder uit.		• Gemeente Oirschot	Geen extra kosten (past binnen ambtelijke capaciteit)	2027
1.4 Openbare ruimte moet aansluiten bij toekomstige wensen en eisen vanuit inwoners en klimaat					
Centrumplan Oirschot uitvoeren	We voeren het Centrumplan Oirschot uit. Dit door te zorgen voor een toegankelijk, veilig, groen en levendig centrum met aandacht voor flora en fauna.	We maken het centrum van Oirschot aantrekkelijker en toekomstbestendig.	• Gemeente Oirschot	Geen extra kosten (kosten zijn al begroot)	2026 (daarna doorlopend)
Werk met werk combineren	Bij werkzaamheden aan de openbare ruimte in onze kernen, pakken we meerdere aspecten tegelijk aan.	Hiermee proberen we hinder zoveel mogelijk te voorkomen en kosten te besparen.	• Gemeente Oirschot	Geen extra kosten	2026 (daarna doorlopend)

Wat?	Hoe?	Waarom?	Wie?	Kosten?	Wanneer?
2. Passende nieuwbouw					
2.1 We houden vast aan de bouw van 1.250 woningen tot en met 2030					
Herijken Actieplan Woningbouw Oirschot 2.0	We herijken ons Actieplan Woningbouw en houden daarbij rekening met de uitgangspunten uit dit volkshuisvestingsprogramma.	Actieplan Woningbouw Oirschot en Volkshuisvestingsprogramma Oirschot op één lijn.	Gemeente Oirschot	Geen extra kosten (past binnen ambtelijke capaciteit)	2026
Werken met pilot Nota van Uitgangspunten	We werken met de Nota van Uitgangspunten. Dit document beschrijft de belangrijkste thema's, onderzoeksresultaten, de standpunten van belanghebbenden en de richting voor toekomstige ontwikkelingen.	De Nota van Uitgangspunten geeft inzicht in de uitgangspunten en waarborgt participatie in een vroeg stadium, zodat het proces gestroomlijnd en transparant verloopt.	- Gemeente Oirschot - Ontwikkellende partijen	Geen extra kosten (past binnen ambtelijke capaciteit)	2027 (daarna doorlopend)
Werken met parallel plannen	We gaan door middel van een pilot proberen of we de processtappen in de voor- en procedurefase langs elkaar kunnen uitvoeren in plaats van serieel.	Ook hiermee zorgen we ervoor dat plannen sneller tot uitvoering gebracht kunnen worden.	Gemeente Oirschot	Geen extra kosten (past binnen ambtelijke capaciteit)	2028
Werken met het 'up or out' principe	We gaan werken met het 'up or out' principe. Dit houdt in dat we minder prioriteit geven aan plannen	Het nakomen van afspraken is een belangrijk punt om planontwikkeling te versnellen.	Gemeente Oirschot	Geen extra kosten (past binnen ambtelijke capaciteit)	2026 (daarna doorlopend)

Wat?	Hoe?	Waarom?	Wie?	Kosten?	Wanneer?
	als afspraken niet nagekomen worden.				
In het kader van woningbouwversnelling herijken we de ambitie roos	We bewaken hiermee niet langer alleen de ondergrens van het ambitieniveau, maar ook de bovengrens.	Hiermee voorkomen we stapeling van ambities wat indirect de woningbouw versnelt.	Gemeente Oirschot	Geen extra kosten (past binnen ambtelijke capaciteit)	
2.2 30% van alle nieuwe woningen is een nultredenwoning					
Richtlijnen nultredenwoningen meegeven	We geven ontwikkelaars en bouwers richtlijnen mee voor de bouw van nultredenwoningen.	De bevolking vergrijsst en zorg moet steeds vaker thuis geleverd worden. Dit maakt een nultredenwoning zeer geschikt voor de oudere (zorgbehoevende) doelgroep. Echter is dit type woning ook geschikt voor andere doelgroepen, met name voor alleenstaande starters.	- Gemeente Oirschot - Woon- en zorgpartners - Ergotherapeuten	Geen extra kosten (past binnen ambtelijke capaciteit)	2026
Kwalitatief herprogrammeren	Bij alle bestaande nieuwbouwplannen zonder anterieure overeenkomst (AO) heroverwegen we of oplevering als nultredenwoning mogelijk is.		Gemeente Oirschot	Geen extra kosten (past binnen ambtelijke capaciteit)	2026 (daarna doorlopend)
Voorrang voor ouderen bij nultredenwoning op locaties dichtbij voorzieningen en vanaf BAT 2	We regelen, samen met onze woningcorporaties, dat ouderen voorrang krijgen bij de nieuwbouw van een nultredenwoning dichtbij voorzieningen en vanaf BAT 2. Daarbij sturen en	Het aantal ouderen neemt flink toe met als resultaat een forse vraag naar nultredenwoningen. Om deze doelgroep passend te huisvesten, geven we hen voorrang. Indirect speelt dit door doorstroming kansen	- Gemeente Oirschot - Wooninc. - Woonstichting 'thuis	Geen extra kosten (past binnen ambtelijke capaciteit)	2026 (daarna doorlopend)

Wat?	Hoe?	Waarom?	Wie?	Kosten?	Wanneer?
	adverteren we zoveel mogelijk lokaal.	vrij voor de overige doelgroepen. Echter willen we starters ook een kans geven, waardoor er niet bij elke nultredenwoning voorrang wordt gegeven aan de oudere doelgroep.			
2.3 We zetten in op een diverse mix van nultreden en woonvormen					
Verhuiscoach inzetten	We gaan onze ouderen actiever ondersteunen en ontzorgen bij het maken van een verhuizing. Hiervoor zetten we (eventueel samen met de woningcorporaties) een <u>doorstroom- en verhuiscoach</u> in. We doen dit niet alleen in de huur, maar ook in de koopsector.	Doorstroming realiseren.	- Gemeente Oirschot - Wooninc. - Woonstichting 'thuis	0,5 tot 1 fte (tussen € 3.200 en € 4.400 per maand op basis van 1 fte)	2026-2028
2.4 We zetten in op 75% betaalbaar bouwen					
Promoten conceptueel bouwen	We promoten het conceptueel bouwen (zoals houtskelet- en prefab bouw) als een alternatief voor traditioneel bouwen.	Hiermee kan sneller, slimmer en goedkoper gebouwd worden. Zonder concessies te doen op kwaliteit.	- Gemeente Oirschot - Ontwikkelaars	Geen extra kosten (past binnen ambtelijke capaciteit)	2026 (daarna doorlopend)
Betaalbaarheid borgen	We willen niet dat alleen de eerste bewoners profiteren van betaalbare woningen. We spannen ons in om de	We willen niet dat enkel de eerste bewoners profijt hebben van betaalbare woningen.	Gemeente Oirschot	Geen extra kosten (past binnen ambtelijke capaciteit)	2026

Wat?	Hoe?	Waarom?	Wie?	Kosten?	Wanneer?
	betalbaarheid op lange termijn te borgen. Dit kan bijvoorbeeld door het toepassen van KoopGarant. We onderzoeken of we ook op andere effectieve manieren de betaalbaarheid op lange termijn kunnen borgen.				
Richtlijnen opstellen om het vereevingsfonds beter in te kunnen zetten	De woningbouw-segmentering geldt in principe voor ieder woningbouwproject. Voor projecten die afwijken verkennen we de werking van een vereveningsarrangement en wat hier voor nodig is.	De uitwisseling tussen sociale huur, middenhuur en betaalbare koop speelt een sleutelrol in het realiseren van doorstroming en kansen voor starters.	Gemeente Oirschot	Geen extra kosten (past binnen ambtelijke capaciteit)	2026-2028
3. Wonen, zorg en welzijn					
3.1 We zorgen voor een fijne woonplek voor iedereen, evenwichtig en gespikkeld					
Regionale afspraken maken	Binnen de MRE maken we, als vervolgstap op het onderzoek dat nu wordt uitgevoerd, afspraken over de verdeling en huisvesting van aandachtsgroepen.	De huisvesting van aandachtsgroepen (exclusief ouderen) is vooral een regionaal vraagstuk. Niet iedere gemeente heeft namelijk voldoende passend woon- en/of zorgvastgoed voor iedere aandachtsgroep; dit kan ook niet. Deze opgave	- Gemeente Oirschot - Overige gemeenten uit de MRE	Geen extra kosten (past binnen ambtelijke capaciteit)	Doorlopend

Wat?	Hoe?	Waarom?	Wie?	Kosten?	Wanneer?
		moet daarom niet gezien worden in een lokaal vacuüm. De opgave moet in de bredere regio opgepakt worden.			
Behoeftte aan beschermd wonen in beeld brengen	We brengen samen met onze zorgpartijen in beeld hoe de behoefte aan beschermd wonen er in onze gemeente uit ziet. Deze inzicht ontbreekt nu.	Dit inzicht is nodig om bijvoorbeeld ook jongeren met autisme passend te kunnen huisvesten	- Gemeente Oirschot - Zorgpartijen	Geen extra kosten (past binnen ambtelijke capaciteit)	2026-2028
Behouden regionale functie	Regionaal gezien heeft Oirschot een regionale functie voor wat betreft ouderenzorg. We borgen met onze woon-zorgcomplexen dat we deze regionale functie kunnen behouden.	We zien veel ouderen van buiten onze gemeenten in onze woon-zorgcomplexen.	Gemeente Oirschot	Geen extra kosten (past binnen ambtelijke capaciteit)	Doorlopend
Gemeente dementie vriendelijker maken	Passend wonen voor mensen met de ziekte dementie en hun naasten mogelijk maken. Daarnaast faciliteren we burgers, bedrijven en organisaties om zich in te zetten voor een dementie vriendelijke gemeente.	We streven naar passend wonen voor iedereen, dus ook voor onze inwoners met dementie. We creëren een gemeenschap waarin iedereen de ziekte dementie accepteert.	- Gemeente Oirschot - Platform Dementie vriendelijk Oirschot	Geen extra kosten (past binnen ambtelijke capaciteit)	Doorlopend

Wat?	Hoe?	Waarom?	Wie?	Kosten?	Wanneer?
3.2 Zorgzame buurten als schakel tussen informele- en formele zorg					
De rol van dorpsondersteuners doorontwikkelen	We werken al met dorpsondersteuners. We gaan aanvullend onderzoeken hoe we deze rol kunnen verbeteren, uitbreiden en professionaliseren.	Dorpsondersteuners hebben een belangrijke functie die beter benut kan worden dan op dit moment wordt gedaan.	- Gemeente Oirschot - Dorpsondersteuners - WIJzer Oirschot	Afhankelijk van de intensiteit van de doorontwikkeling	2026-2028
Buurtcirkels faciliteren	Oirschot heeft al een buurtcirkel. We willen onderzoeken of we het aantal buurtcirkels kunnen uitbreiden en doorontwikkelen.	Door elkaar te helpen bij uiteenlopende, grote of kleine ondersteuningsvragen vergroten we de zelfredzaamheid van onze inwoners.	- Gemeente Oirschot - Welzijnspartners	Geen extra kosten (past binnen ambtelijke capaciteit)	Doorlopend
Wonen, zorg en welzijnstafel opzetten	We hebben periodiek (halfjaarlijks) overleg met onze relevante woon-, zorg- en welzijnspartijen.	Om de zorgopgaven het hoofd te bieden is meer overleg, afstemming en kennisuitwisseling nodig.	- Gemeente Oirschot - Woon-, zorg- en welzijnspartijen	Geen extra kosten (past binnen ambtelijke capaciteit)	Doorlopend
3.3 Hybride zorg als randvoorwaarde om passende zorg te kunnen blijven bieden					
Aansluiten op afspraken over domotica	Conform de afspraken die over dit thema in het Integraal Zorgakkoord (IZA) zijn benoemd, sluiten we aan bij het maken van afspraken met en tussen (thuis)zorg- en welzijnspartijen. Afspraken gaan over het prioriteren,	Hiermee spelen we in op het Rijksbeleid dat gericht is op het zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen.	- Gemeente Oirschot (thuis)zorg- en welzijnspartijen	Geen extra kosten (past binnen ambtelijke capaciteit)	Doorlopend

Wat?	Hoe?	Waarom?	Wie?	Kosten?	Wanneer?
	evalueren en implementeren van hybride zorg aan de hand van het zorgtransformatiemodel van het kenniscentrum digitale zorg (patiëntvertegenwoordigers, zorgprofessionals, zorgaanbieders en zorgverzekeraars). De (thuis)zorg- en welzijnspartijen zijn hierin leidend.				
4. Leefbaarheid					
4.1 Voorzieningen zijn belangrijk voor de leefbare en vitale kernen					
Voorzieningenniveau monitoren	We brengen in beeld wat nodig is om ons bestaande voorzieningenniveau te behouden en monitoren de invloed van woningbouw daarop. Indien nodig ontwikkelen we beleid zodat we proactief kunnen sturen.	Het realiseren van nieuwe woningen heeft invloed op het gebruik en de toekomstbestendigheid van onze voorzieningen: meer inwoners kan leiden tot meer draagvlak, maar kan ook extra druk zetten op bestaande voorzieningen.	Gemeente Oirschot	Geen extra kosten (past binnen ambtelijke capaciteit)	2026 (daarna doorlopend)
4.2 Leefbare kernen met een gemixte, betrokken samenleving					
Inzetten op (nieuwe) woonconcepten met vragers en dragers	We stimuleren gemixte woonvormen waarin jongeren ouderen helpen in	Versterking betrokkenheid van de samenleving in de gemeente.	- Gemeente Oirschot - Wooninc.	Geen extra kosten (past binnen ambtelijke capaciteit)	2026 (daarna doorlopend)

Wat?	Hoe?	Waarom?	Wie?	Kosten?	Wanneer?
	ruil voor bijvoorbeeld huurkorting (vragers en dragers).		• Woonstichting 'thuis		
Beleid woonwagens- en standplaatsen opstellen	We sluiten hierbij aan op landelijke wetgeving, uitspraken van het Europees Hof voor Rechten van de Mens (EHRM) en het onderzoek van de Nationale Ombudsman. Dit betekent dat gemeenten een positieve verplichting hebben om ervoor te zorgen dat woonwagenbewoners binnen afzienbare tijd kans maken op een standplaats, indien daar behoefte aan is. We sluiten hierbij aan bij het Eindhovens model.	We willen een fijne woonplek creëren/behouden voor iedereen ten behoeve van een optimale integratie én evenwichtige wijken en buurten.	• Gemeente Oirschot • Wooninc.	Geen extra kosten (past binnen ambtelijke capaciteit)	2026
Taakstelling statushouders uitvoeren	Het Rijk bepaalt elk half jaar hoeveel statushouders elke gemeente moet huisvesten. Samen met de woningcorporaties maken we er werk van deze taakstelling te halen. We maken met de woningcorporaties prestatieafspraken over de toewijzing en spreiding van		• Gemeente Oirschot • Wooninc. • Woonstichting 'thuis	Geen extra kosten (past binnen ambtelijke capaciteit)	Doorlopend

Wat?	Hoe?	Waarom?	Wie?	Kosten?	Wanneer?
	statushouders over de gehele gemeente.				
4.3 Diverse bevolkingsopbouw nodig voor draag- en veerkracht					
Sturen op woningbouwprogrammering	In ons woningbouw-programma sturen we per kern expliciet op leeftijdsdifferentiatie. Dit betekent dat nieuwbouw wordt afgestemd op de demografische opbouw en toekomstige behoefte van een kern.	Een belangrijke randvoorwaarde voor leefbaarheid is dat de demografische opbouw voldoende in balans is. Hierdoor ontstaat meer draag- en veerkracht om voorzieningen in stand te houden en gemixte wijken te creëren.	Gemeente Oirschot	Geen extra kosten (past binnen ambtelijke capaciteit)	2026 (daarna doorlopend)
4.4 Slimme mobiliteit voor betere bereikbaarheid					
Regionale samenwerking opzoeken	We zetten lokale initiatieven in en betekenen regionaal gezien ook graag iets voor doelgroepen waarvoor specialistisch vervoer noodzakelijk is.	Het OV in Oirschot is niet optimaal. Echter hebben we als gemeente beperkte invloed op het OV.	- Gemeente Oirschot - Bravoflex Zuidoost Brabant	Geen extra kosten (past binnen ambtelijke capaciteit)	Doorlopend
Algemeen actiepunt					
Monitoren en bijsturen					
Volkshuisvestingsprogramma en uitvoeringsagenda monitoren	De voortgang van de doelen en acties uit deze visie en de uitvoeringsagenda monitoren en evalueren we. We brengen hierover ieder	Een actueel en passend uitvoeringsprogramma is belangrijk in het realiseren van goede huisvesting.	Gemeente Oirschot	Geen extra kosten (past binnen ambtelijke capaciteit)	2026 (daarna doorlopend)

Wat?	Hoe?	Waarom?	Wie?	Kosten?	Wanneer?
	jaar verslag uit aan de gemeenteraad. Waar nodig sturen we jaarlijks bij door de uitvoeringsagenda op maat te wijzigen.				



10. Begrippenlijst

Aandachtsgroepen

Aandachtsgroepen zijn mensen met een specifieke woonvraag of die zich in een kwetsbare positie bevinden en daardoor begeleiding en ondersteuning nodig hebben. Deze mensen hebben vaak minder kans op het vinden van een passend thuis. Het gaat bijvoorbeeld om studenten, mensen die dak- en thuisloos dreigen te worden, mensen die een beperking of psychische kwetsbaarheid hebben, sekswerkers die willen stoppen en in een andere omgeving willen wonen of remigranten-gezinnen met de Nederlandse nationaliteit die na terugkeer naar Nederland dakloos zijn.

Aanpasbare woning

TNO heeft onderzoek gedaan naar de toegankelijkheid van de woningvoorraad in Nederland. In dit onderzoek zijn alle woningen in Nederland geclassificeerd op de huidige mate van toegankelijkheid en potentieel aanpasbaarheid voor mensen met een mobiliteitsbeperking. Klik [hier](#) voor een uitgebreide toelichting op de methodiek en uitgangspunten van het onderzoek.

Betaalbare koopwoning

Een betaalbare koopwoning heeft, volgens de landelijke definitie, een prijs van maximaal € 405.000 (prijsspeil januari 2025). In de MRE worden vier prijscategorieën gehanteerd voor betaalbare woningen (tot € 405.000). De prijsklassen zijn als volgt:

- Sociale koop: tot € 240.000
- Lage middeldure koop: € 240.000 - € 285.000
- Midden middeldure koop: € 285.000 - € 330.000
- Dure middeldure koop: € 330.000 - € 405.000

Doorstromers

Huishoudens die een andere woning betrekken en daarmee hun huidige woning vrijmaken.

Extramuraal

Een term die gebruikt wordt binnen de Wet langdurige zorg (Wlz). Extramuraal betekent zorg op een locatie, dit kan 'thuis' zijn of in een (geclusterde) woonvorm waarbij de huisarts zelf nog de behandeling uitvoert (wonen en zorg is gescheiden).

Geclusterde woning

Een woning die deel uitmaakt van een complex of groep van woningen speciaal bestemd voor ouderen. Hiertoe behoren o.a. woon-zorgcomplexen, aanleunwoningen en serviceflats. Nabijheid van 24 uren aanwezige zorg is geen voorwaarde vanwege de mogelijke andere leveringsvormen van zorg. De woningen zullen conform het Rijksbeleid allemaal moeten worden gerealiseerd in een complex met een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte.

Gespikkeld wonen

Woonvormen waarbij mensen met en zonder zorgbehoefte verspreid door een complex en wijk wonen.

Grondgebonden woning

Een grondgebonden woning heeft een directe verbinding met de grond. De woning is rechtstreeks toegankelijk vanaf het straatniveau en doorgaans heeft de woning een eigen tuin.

Hybride zorgverlening

Een mix van digitaal en fysiek aangeboden zorg.

Intramuraal

Intramuraal betekent letterlijk 'binnen de muren'. Intramurale ouderenzorg gaat dus over zorg die ouderen ontvangen gedurende een onafgebroken verblijf in een instelling. Het gaat om zorg in

een verpleeghuis of verzorgingshuis (wonen en zorg is één). Intramurale zorg wordt gefinancierd vanuit de Wet langdurige zorg (Wlz).

Leefbaarheid

Leefbaarheid is de mate waarin de omgeving aansluit bij de eisen en wensen die er door de mens aan worden gesteld en zijn dus voor iedereen anders.

Levensloopbestendige woning

Levensloopbestendige woningen zijn in potentie bruikbaar voor een volledige levensloop, al dan niet met enkele kleine aanpassingen-op-maat. De woning is zo ontworpen dat deze geschikt is om bepaalde voorzieningen aan te brengen, die (in een latere levensfase) gebruikt kunnen worden. Zoals een beugel aan de muur van het toilet, een inloepdouche, bredere deuren of verlaagde drempels of een traplift. Levensloopbestendige woningen kunnen bewoond worden door verschillende doelgroepen. Een reguliere rijtjeswoning kan levensloopbestendig zijn, maar een seniorenflat ook.

Middenhuur woning

Een middenhuur woning heeft een aanvangshuur van minimaal € 900,08 en maximaal € 1.184,82 per maand (prijspeil januari 2025).

Nultreden woning

Nultredenwoningen zijn woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn. Dit houdt in dat je de woningen kan bereiken zonder trap (extern toegankelijk, uitgezonderd enkele treden voor de voordeur van het pand) en dat de woning gelijkvloers is of voldoende ruimte biedt om in ieder geval woonkamer, keuken, badkamer, toilet en minimaal één slaapkamer te realiseren op één verdieping. Bij voorkeur worden deze volgens BAT 2 ontwikkeld. Hiermee is de woning goed toegankelijk voor mensen met een rollator. Een nultredenwoning stelt (veel) ouderen in staat om langer thuis te kunnen blijven wonen. Nultredenwoningen zijn ook geschikt voor jongeren.

Tabel 8: Richtlijnen Bouw Advies Toegankelijkheid (BAT)

Aanbod	Gebruiker	Toelichting
BAT 1 (nultreden)	Wandelstokgebruiker	Deze woning is traploos bereikbaar en er zijn in de woning geen trappen. Wel kunnen er drempels aanwezig zijn en kan de douche een hoge instap hebben
BAT 2 (rollator bewoonbaar)	Rollatorgebruiker	Deze woning is traploos bereikbaar, heeft in de woning geen trappen en is vanwege de drempels en breedte van de deuren geschikt voor rollator gebruik. De douche heeft een lage douchebak of een douche gedeelte zonder opstal
BAT 3 (rolstoel bewoonbaar)	Rolstoelgebruiker	Deze woning is traploos bereikbaar, heeft in de woning geen trappen en heeft geen drempels. Ook zijn de deuren extra breed. Verder is er geen opstap naar de douchevloer
BAT 4 (geschikt voor verpleegzorg thuis)	Ontvanger van verpleegzorg thuis	Deze woning is traploos bereikbaar, heeft in de woning geen trappen en drempels. Ook zijn de deuren extra breed. Er is geen opstap naar de douchevloer. De individuele zorgverlening is mogelijk door extra ruimte op de slaapkamer en badkamer

Sociale huur

Een huurwoning met een aanvangshuurprijs tot en met € 900,07 (prijspeil januari 2025).

Starters

Huishoudens die een woning betrekken en daarvoor niet zelfstandig woonden.

STOMP-ordeningsprincipe

Met het STOMP-ordeningsprincipe wordt prioriteit gegeven aan meer duurzame vormen van mobiliteit en minder prioriteit aan minder duurzame mobiliteitsvormen. Zo zorg je voor bereikbare en leefbare gebieden. Het principe wordt toegepast door in elke fase van planvorming en ontwerp telkens vijf opeenvolgende stappen (en bijhorende vragen) te doorlopen. STOMP staat voor:

- Stappen.
- Trappen.
- Openbaar vervoer.
- Mobility as a Service (onder andere deelfietsen, -auto's en -scooters).
- Privéauto.

Zorggeschikte woning

Zorggeschikte woningen zijn zelfstandige woningen die onderdeel zijn van een geclusterde woonvorm waarin Wlz-zorg (Wet langdurige zorg) wordt geleverd. De geclusterde woningen zijn bedoeld voor mensen die intensieve zorg nodig hebben en in de huidige situatie vaak naar een verpleeghuis gaan. Om zorg te kunnen leveren is het van belang dat de wooneenheden en de toegang hiertoe rolstoel- of rollatorgeschikt zijn (deuren openen automatisch), met voldoende ruimte bij de entree (minstens 90 centimeter breed), in de toiletruimte en in de badkamer. De woning dient brandveilig te zijn en te beschikken over een goede en stabiele internetverbinding voor domotica. Ook liggen de wooneenheden dicht bij elkaar en moet er een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte zijn op loopafstand van elke woning. Woningen die vallen onder de categorie BAT 3 of 4 en Woonkeur 6 (rolstoelgeschikt) vallen binnen deze definitie.

Er zijn 3 soorten zorggeschikte woonvormen:

- Woonvormen waar alleen mensen wonen met een Wlz-indicatie.
- Woonvormen waarin een deel van de woningen (bijvoorbeeld een vleugel van het gebouw) van tevoren is gereserveerd voor mensen met een Wlz-indicatie.
- Woonvormen waarin mensen wonen met en zonder Wlz-indicatie (gemengd, of gespikkeld).

Colofon

Datum: 10 december 2025

Projectnummer: 24.343

Opdrachtgever: gemeente Oirschot

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: Zoë Wolff en Maartje Lucassen

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl